



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE VILA-SECA

BASES DE LA REVISIÓ DEL PLANEJAMENT GENERAL
FEBRER 2026



Ajuntament
de Vila-seca



POUM
VILA-SECA



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE VILA-SECA

BASES DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA
GENER 2026

HABITATGE

- 1. PLANEJAMENT VIGENT**
2. ZONES RESIDENCIALS
3. DIMENSIONAT
4. RESERVES d'HPO

TURISME

Pla general d'ordenació urbana 1993 (PGOU). Classificació del sòl



Amb l'aprovació definitiva del PGOU de 1993, el municipi de Vila-seca disposa d'una superfície total de **2.166** hectàrees, de les quals **349 ha** corresponen a sòl urbà (16,12%), **177 ha** de sòl urbanitzable (8,16%) i **1.640 ha** a sòl no urbanitzable (75,72%).

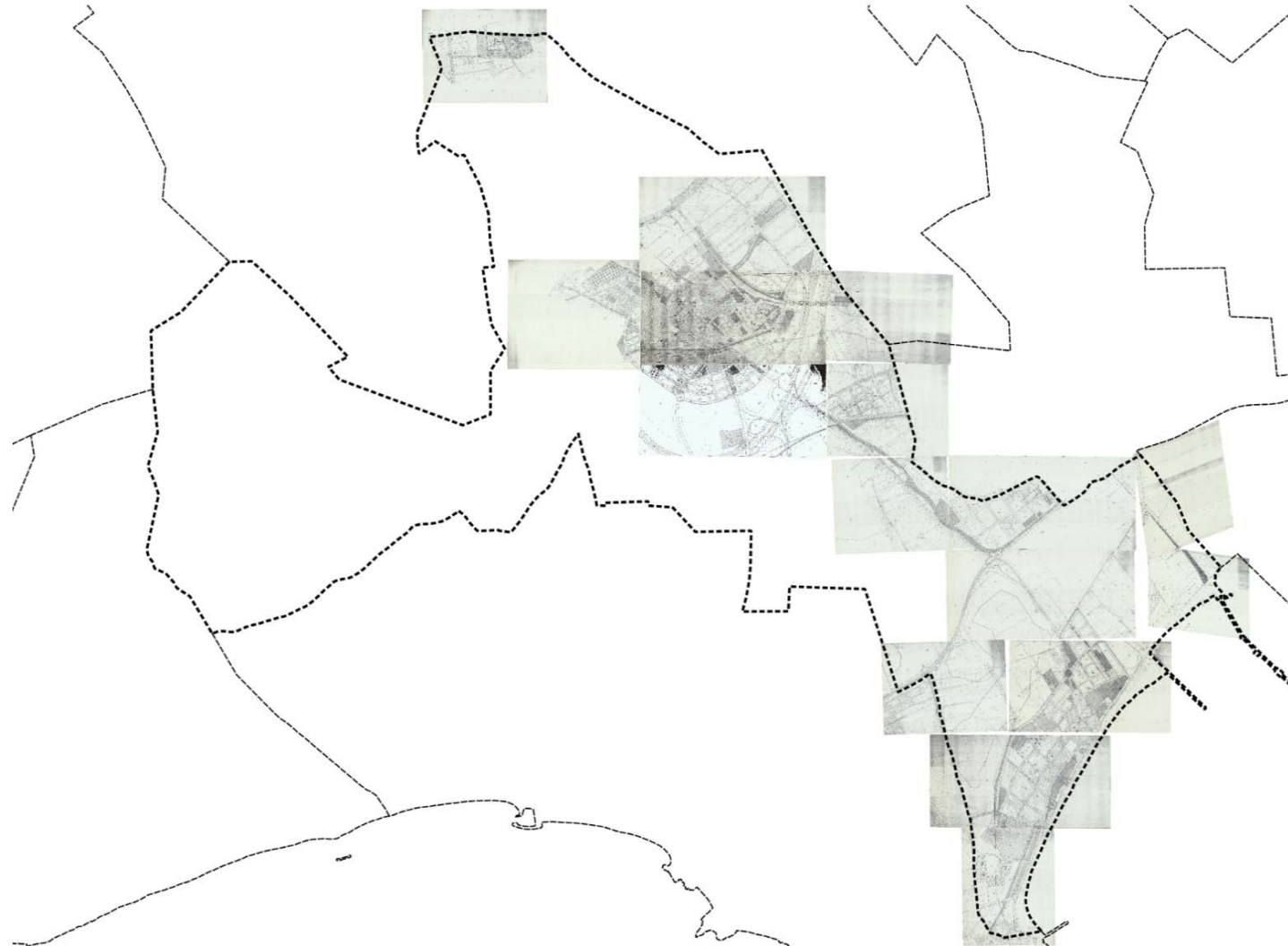
El sòl urbanitzable era més del 50% del sòl urbà.

Classificació		
	m²	ha
SU	3.491.011	349,10
SUD	1.766.934	176,69
SNU	16.402.234	1.640,22
Total	21.660.179	2.166,02

Classificació del sòl

-  Sòl urbà consolidat (SUC)
-  Sòl urbanitzable delimitat (SUD)
-  Sòl no urbanitzable (SNU)

Pla general d'ordenació urbana 1993 (PGOU). Qualificació del sòl



Zonificació del Pla general d'ordenació urbana del 1993

Sistemes generals

Clau	Descripció
------	------------

- | | |
|----|--|
| 1. | Sistema Portuari i Costaner |
| 2. | Sistema Hidrogràfic |
| 3. | Sistema Ferroviari |
| 4. | Sistema d'Infraestructures de Serveis Tècnics |
| 5. | Sistema Viari Bàsic (al servei general) |
| 6. | Sistema Viari Local (al servei del nucli, polígon o unitat) |
| 7. | Sistema de Parcs i Jardins (al servei general) |
| 8. | Sistema de Parcs i Jardins (al servei del nucli, polígon o unitat) |
| 9. | Sistema d'Equipment |

Regulació del sòl urbà residencial

Clau	Descripció
------	------------

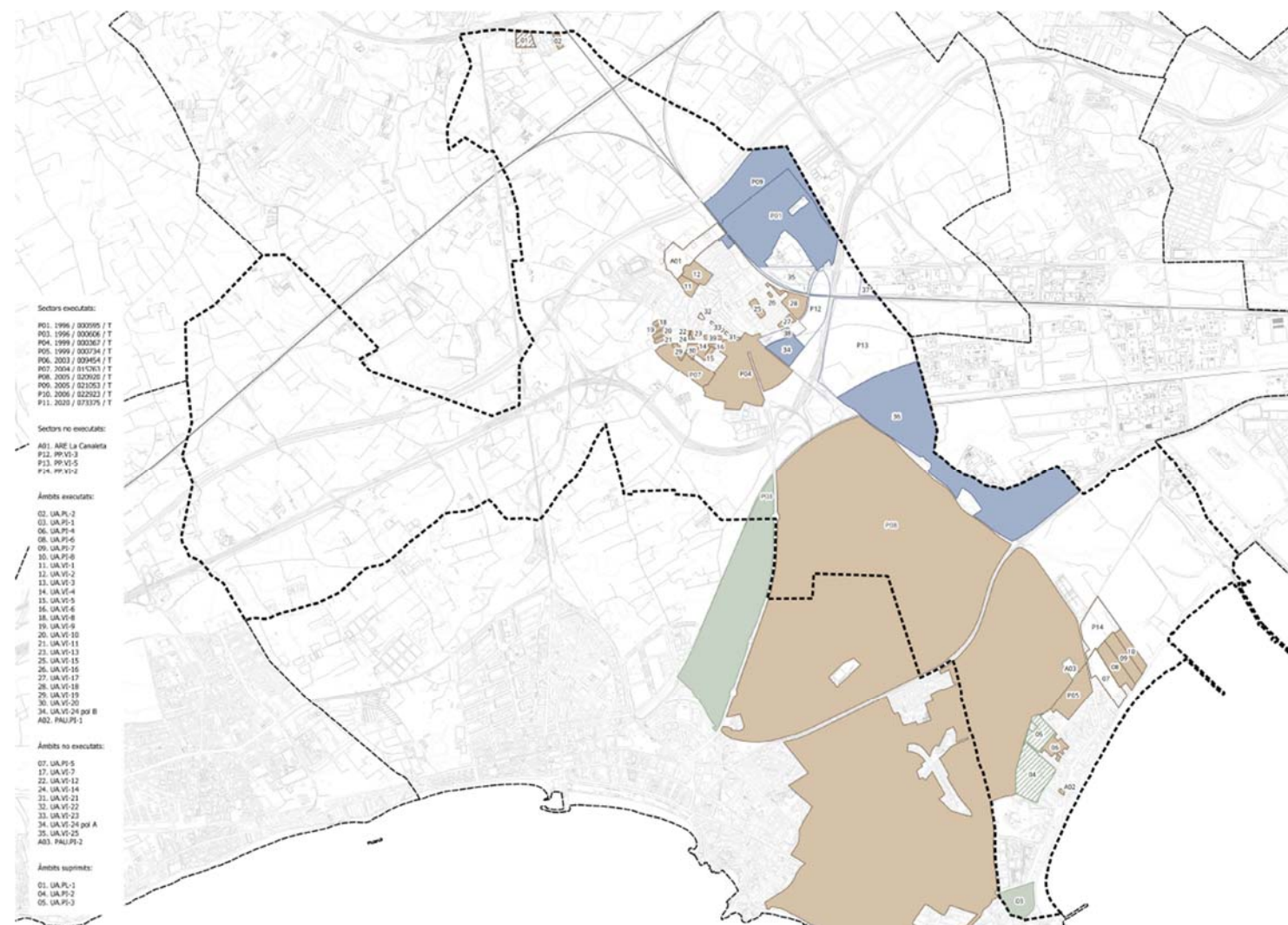
- | | |
|-----|---|
| 10. | Edificació segons alineació del vial illa densa |
| 11. | Edificació segons alineació del vial Pati d'illa |
| 12. | Edificació segons alineació del vial Filera unifamiliar |
| 13. | Edificació aïllada. Plurifamiliar |
| 14. | Edificació aïllada. Unifamiliar |
| 15. | Edificació amb ordenació específica |
| 16. | Conservació de l'estructura edificatòria |
| 17. | Edificacions o elements arquitectònics a protegir |

Regulació del sòl urbà industrial

Clau	Descripció
------	------------

- | | |
|-----|---------------------------------------|
| 20. | Gran indústria |
| 21. | Indústria mitjana |
| 22. | Indústria aparador i petita indústria |

Estat de tramitació dels sectors i àmbits de gestió

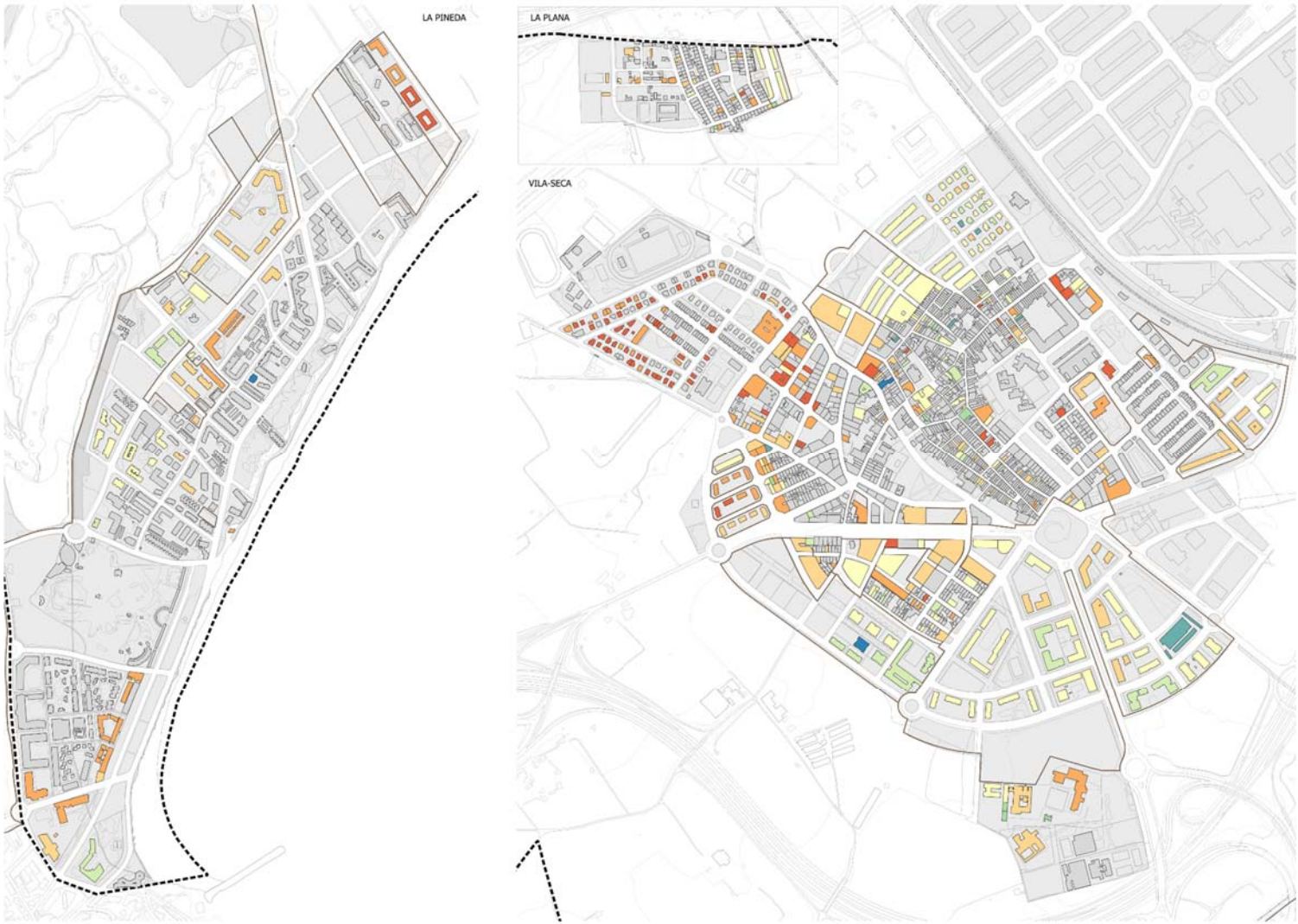


Dels sectors de **sòl urbanitzable delimitat** previstos pel planejament vigent, resten per desenvolupar 2 sectors industrials i **2 sectors residencials**.

A més, també resten pendents de desenvolupar 9 unitats d'actuació: 3 industrials i **7 de residencials**; i **1 PAU mixt, residencial i hotelier**.



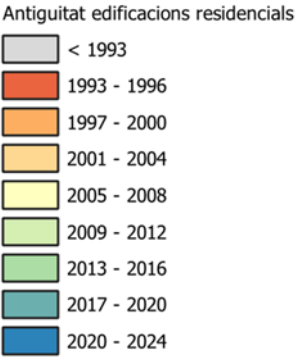
Anys de construcció del teixit residencial (a partir de 1993)



L'evolució de les edificacions residencials a Vila-seca a partir de 1993 permet identificar **tres grans fases**. Entre **1993 i 2004** es produeix una etapa de **creixement alt**, amb un volum sostingut de noves construccions. Posteriorment, el període **2005-2008** concentra un **creixement extrem**, corresponent al màxim expansiu del cicle immobiliari. Finalment, a partir de **2009** s'inicia una fase de **forta desacceleració**, amb un descens continuat del nombre d'edificacions fins a valors molt reduïts en els darrers anys, fet que evidencia l'aturada estructural del creixement residencial.

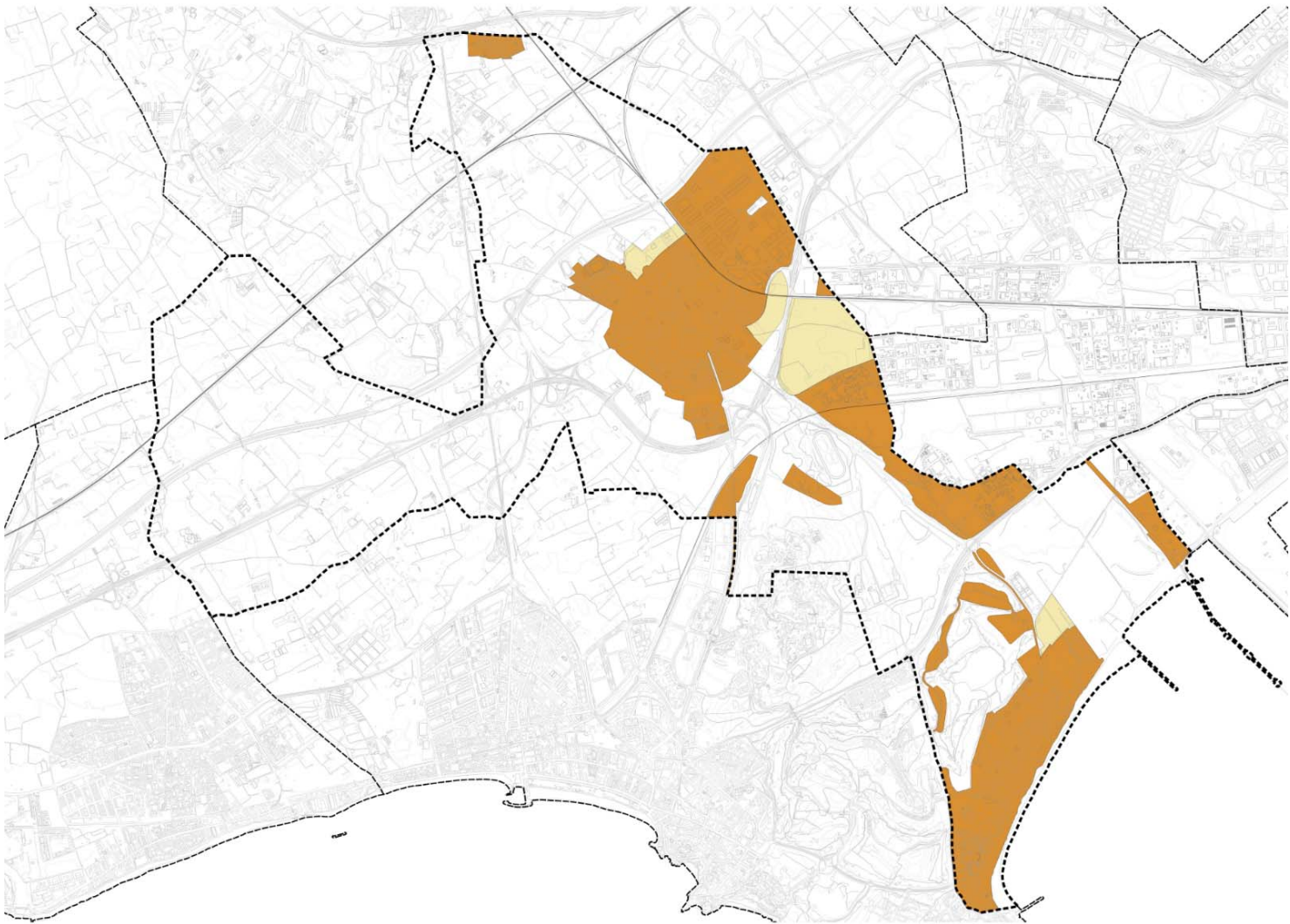
Nombre d'edificacions residencials construïdes per quadrienni

1993 - 1996	72	2009 - 2012	28
1997 - 2000	74	2013 - 2016	8
2001 - 2004	83	2017 - 2020	7
2005 - 2008	115	2021 - 2024	3



Font: Cadastre

Classificació del sòl, 2026



El municipi de Vila-seca té 2.166,02 ha de superfície de les quals **471,92 ha** (21,79%) corresponen a sòl urbà, **69,59 ha** corresponen al sòl urbanitzable (3,31%) i **1.624,51 ha** (74,99%) a sòl no urbanitzable.

En el temps de vigència del Pla **s’ha incrementat el sòl urbà en 122,82 ha** que representen un increment del **35,18%**

Per la seva part el sòl urbanitzable **s’ha desenvolupat en 107,10 ha** que representen un **60,61%** del total del sòl urbanitzable.

Classificació		
	m²	ha
SU	4.719.186	471,92
SUD	695.867	69,59
SNU	16.245.126	1.624,51
Total	21.660.179	2.166,02

Classificació del sòl

 Sòl urbà consolidat (SUC)

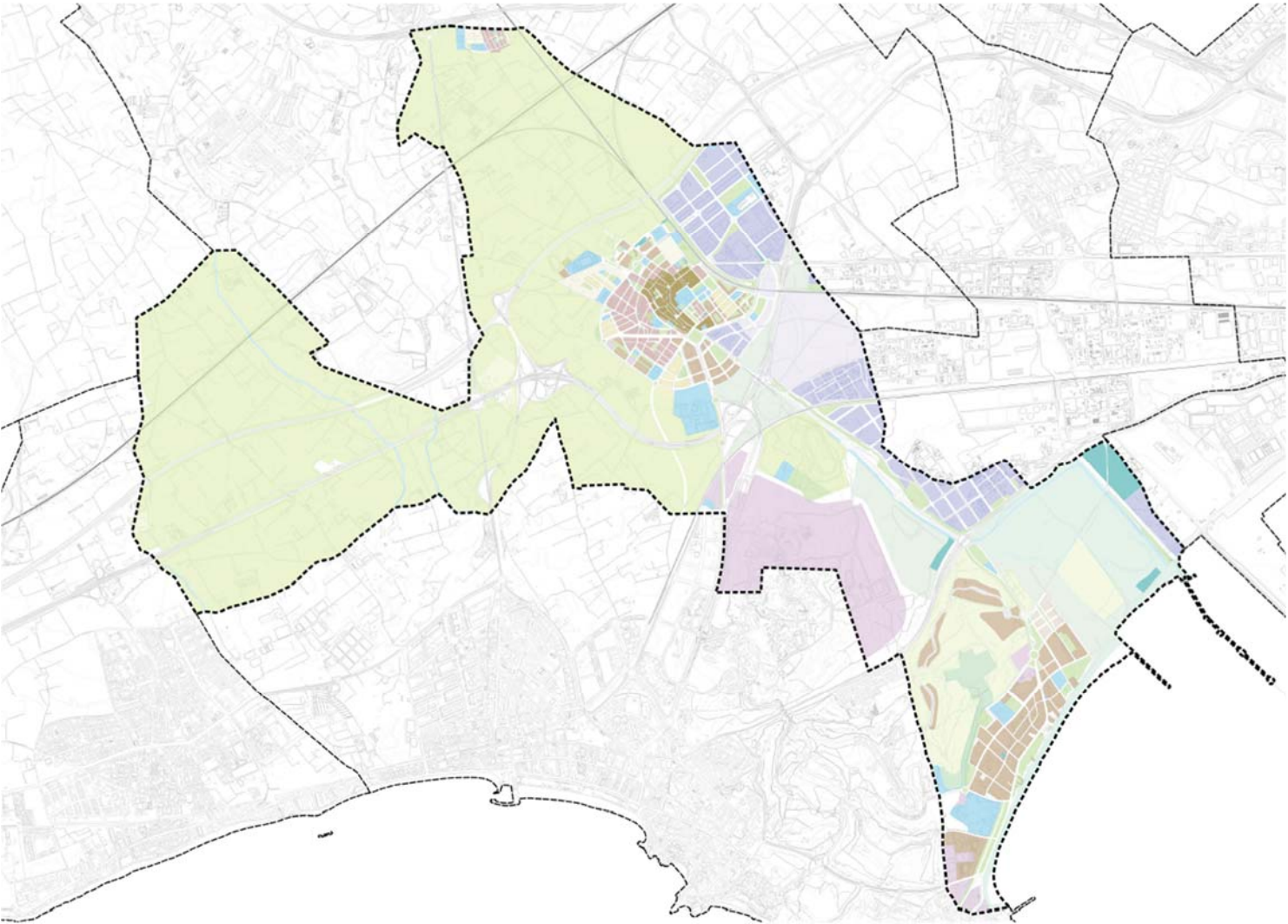
 Sòl urbà no consolidat (SNC)

 Sòl urbanitzable delimitat (SUD)

 Sòl urbanitzable no delimitat (SND)

 Sòl no urbanitzable (SNU)

Qualificació del sòl, 2026



Zonificació del Pla general d'ordenació urbana del 1993

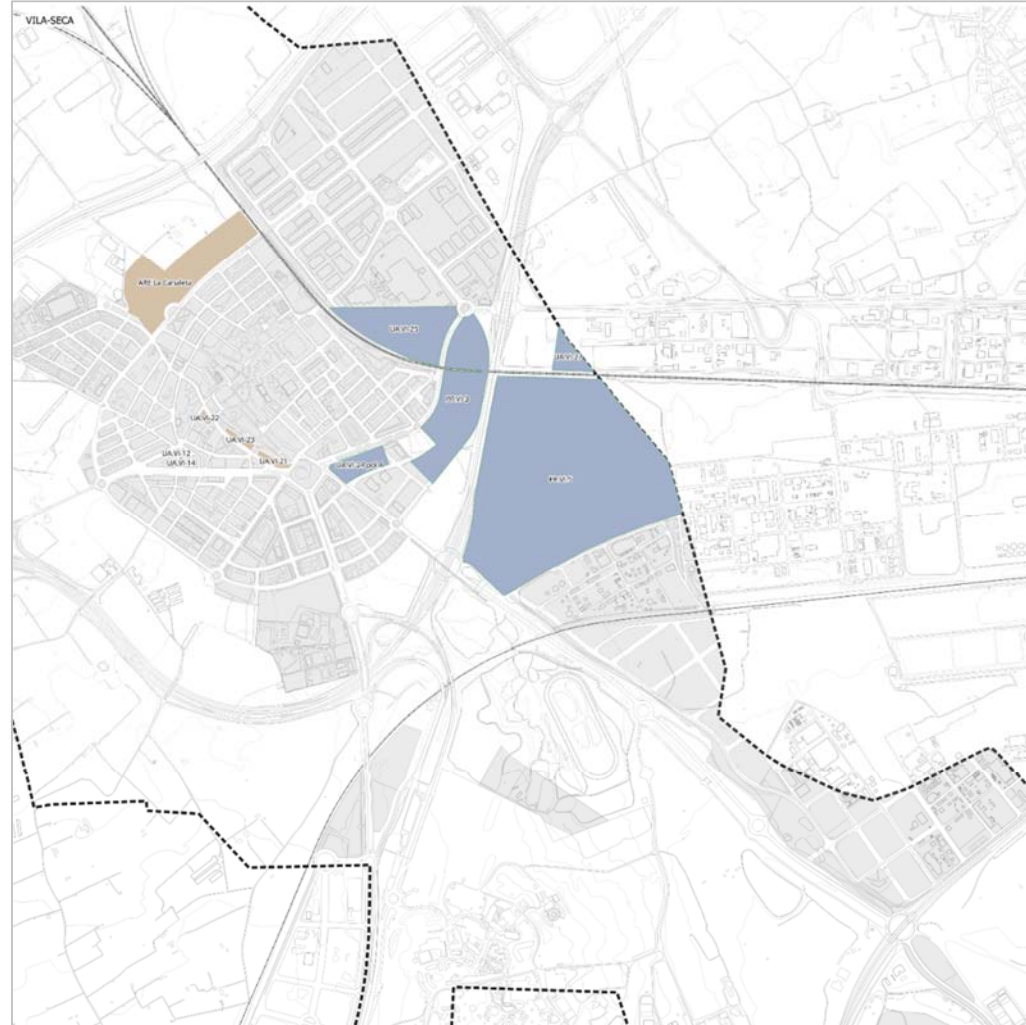
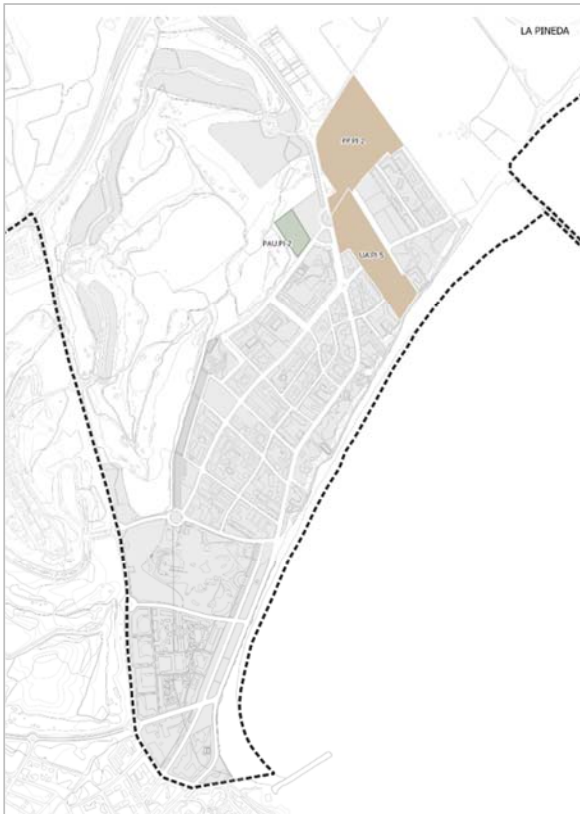
Sistemes generals		224,1
Clau	Descripció	ha sòl
1.	Sistema Portuari i Costaner	1,5
2.	Sistema Hidrogràfic	0,5
3.	Sistema Ferroviari	4,5
4.	Sistema d'Infraestructures de Serveis Tècnics	0,7
5 i 6.	Sistema Viari Bàsic	116,1
7 i 8.	Sistema de Parcs i Jardins	56,1
9.	Sistema d'Equipament	44,7

Regulació del sòl urbà residencial		99,4
Clau	Descripció	ha sòl
10.	Edificació segons alineació del vial illa densa	8,0
11.	Edificació segons alineació del vial Pati d'illa	20,0
12.	Edificació segons alineació del vial Filera unifamiliar	3,4
13.	Edificació aïllada. Plurifamiliar	34,2
14.	Edificació aïllada. Unifamiliar	5,8
15.	Edificació amb ordenació específica	12,7
16.	Conservació de l'estructura edificatòria	14,5
17.	Edificacions o elements arquitectònics a protegir	0,7

Regulació del sòl urbà industrial		68,6
Clau	Descripció	ha sòl
20.	Gran Indústria	54,1
21.	Indústria mitjana	5,5
22.	Indústria aparador i petita indústria	9,0

Als valors de les zones no s'ha incorporat la superfície de les claus de planejament derivat; en canvi, sí que s'ha fet en el cas dels sistemes.*

Sectors i àmbits no executats



Dels sectors de **sòl urbanitzable delimitat** previstos pel planejament vigent, resten per desenvolupar dos sectors industrials i **dos sectors residencials**.

A més, també resten pendents d'execució deu **unitats d'actuació**: tres industrials i **set de residencials**.

-  Residencial. No aprovat
-  Mixt: Residencial i hotel·ler. No aprovat
-  Industrial. No aprovat

Plans parcials i unitats d'actuació no aprovats definitivament

	Superfície m ²	Vialitat m ² %	Espais lliures m ² %	Equipaments m ² %	Serveis tècnics m ² %	Residencial m ² %	Sostre m ²	Habitatges u.	Habtg. Protegits u.
Sectors i àmbits residencials pendents d'executar	234.460	78.995 34%	41.009 17%	23.079 10%	4.766 2%	86.626 37%	127.995	1.244	207
Urbanitzable delimitat	164.438	60.846 37%	30.615 19%	10.765 7%	4.766 3%	57.446 35%	82.277	784	207
PP.PI-2	81.638	30.441 37%	14.690 18%	0 0%	0 0%	36.507 45%	32.655	370	0
ARE La Canaleta	82.800	30.405 37%	15.925 19%	10.765 13%	4.766 6%	20.939 25%	49.621	414	207
Unitats d'actuació urbanística	70.022	18.149 26%	10.394 15%	12.314 18%	0 0%	29.180 42%	45.718	460	0
UA.PI-5	56.860	16.235 29%	8.105 14%	11.850 21%	0 0%	20.670 36%	25.838	279	0
UA.VI-7	3.483	804 23%	824 24%	0 0%	0 0%	1.855 53%	3.066	37	0
UA.VI-12	651	181 28%	0 0%	0 0%	0 0%	470 72%	2.729	19	0
UA.VI-14	836	270 32%	0 0%	0 0%	0 0%	581 69%	2.640	25	0
UA.VI-21	3.338	225 7%	450 13%	0 0%	0 0%	2.663 80%	3.863	38	0
UA.VI-22	1.671	0 0%	0 0%	464 28%	0 0%	1.207 72%	4.396	31	0
UA.VI-23	3.183	434 14%	1.015 32%	0 0%	0 0%	1.734 54%	3.186	31	0

En conjunt, la superfície pendent de desenvolupar en sectors residencials és de 234.460 m² (23,45 ha), que corresponen a 127.995 m² de sostre o bé **1.244 habitatges potencials**.

Solars residencials vacants en sòl urbà



Potencial edificatori existent

Dels 2.129 habitatges previstos en els **plans parcials desenvolupats**, encara resten alguns solars sense edificar. És el cas de les illes **ZR1, ZR4, ZR5 i ZR13** del **PP-VI-1**, amb un total de **126 habitatges** potencials, i de les illes **6.2, 8 i 12** del **PP-VI-2**, amb un total de **92 habitatges** potencials.

El **PDU del Centre Recreatiu Turístic (PP.CRT-1)** encara té **pendent** el desenvolupament la **totalitat dels seus habitatges**. En el sector corresponent al municipi de Vila-seca, amb una superfície de 417.428 m² de sòl urbà consolidat, es preveu un màxim de **407 habitatges** nous.

En el cas de la **UA.PI-6**, tot i que l'actuació està executada i la reparcel·lació s'ha dut a terme, encara no s'ha iniciat l'edificació del sostre residencial pendent (22.992 m²), amb un potencial estimat de **332 habitatges**.

A banda dels **sectors derivats** d'aquests planejaments, al municipi de Vila-seca hi ha **47 parcel·les residencials no edificades**, que corresponen a una superfície de 2,82 ha de sòl qualificat de residencial i un sostre potencial edificable de 53.947 m². Aquest sostre equivaldria a **502 habitatges** nous.

Parcel·les residencials no edificades			
	sòl (m²)	sostre (m²)	habitatges (u.)
La Plana	1.544	1.235	5
Vila-seca	31.247	56.577	447
La Pineda	33.427	49.034	600
CRT	158.530	63.367	407
Total	224.747	170.214	1.459

Romanents



-  Residencial. No executat
-  Solars residencials vacants en sòl urbà

Vila-seca disposa d'un **romanent potencial de 2.703 habitatges**, resultat de la suma dels solars disponibles (1.459) i dels sectors o àmbits pendents de desenvolupament (1.244).

	superfície (m²)	sostre (m²)	hab. (u)
Solars	224.747	170.214	1.459
Sectors o àmbits pendents de desenvolupar	234.460	127.995	1.244
TOTAL	459.207	298.209	2.703



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE VILA-SECA

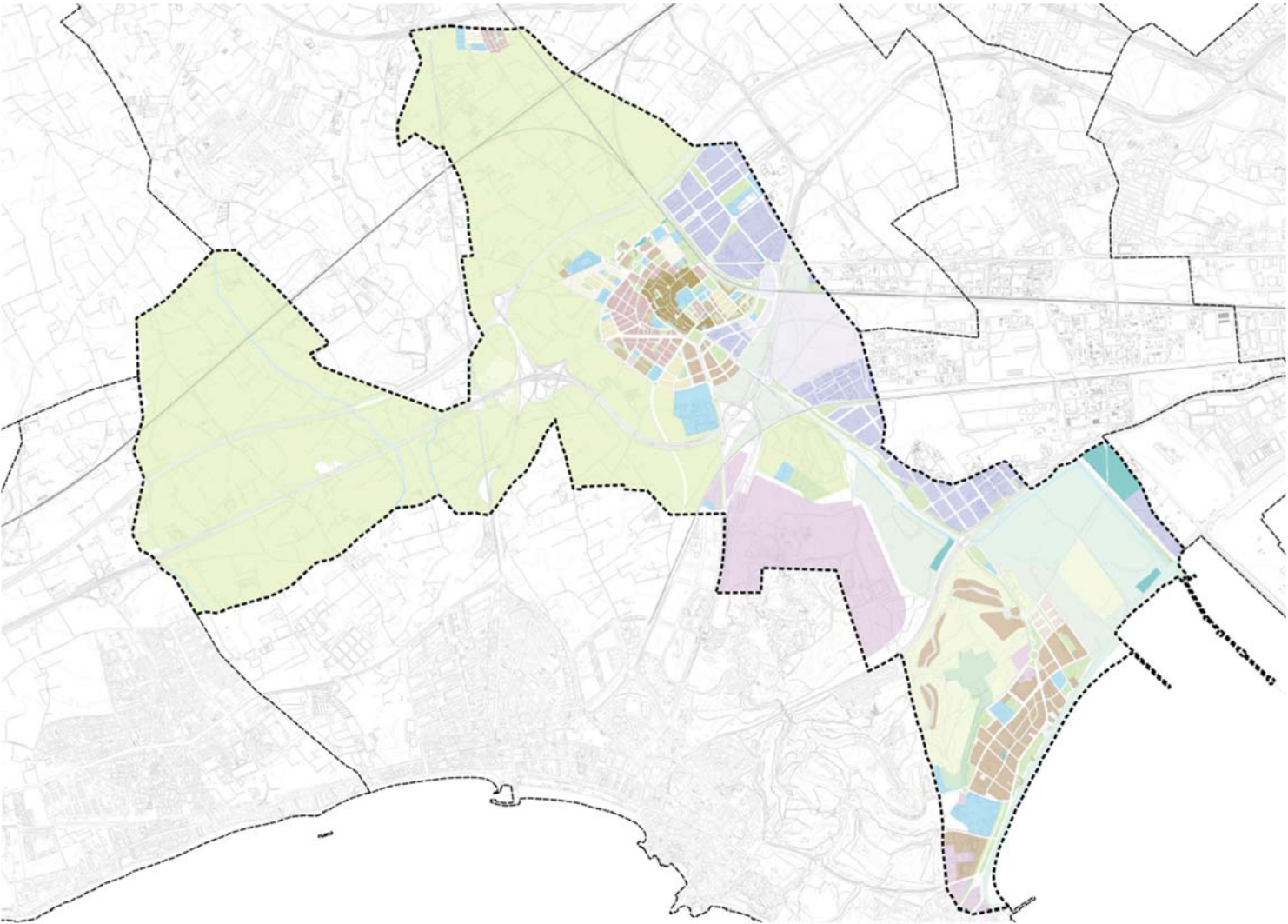
BASES DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA
GENER 2026

HABITATGE

1. PLANEJAMENT VIGENT
- 2. ZONES RESIDENCIALS**
3. DIMENSIONAT
4. RESERVES d'HPO

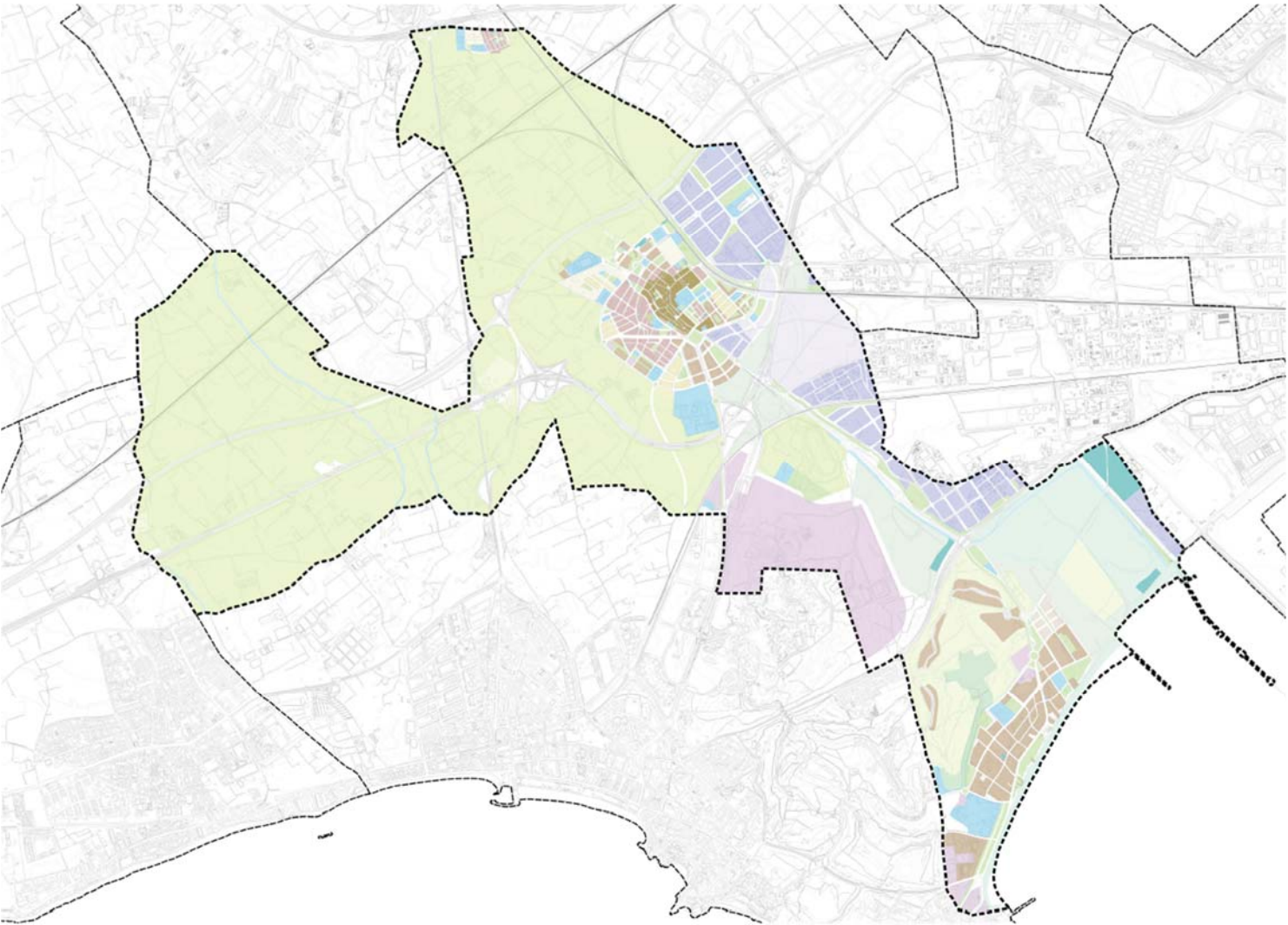
TURISME

Estàndard Mapa Urbanístic de Catalunya



Classe sòl	Descripció ús	Codi ús	Descripció subús	Codi subús	Codi sintètic
URBÀ, URBANITZABLE I NO URBANITZABLE	Sistemes	S	Viari	X	SX
					SXa
			Ferrovitari	F	SF
			Aeroportuari	A	SA
			Portuari	P	SP
			Costaner	C	SC
			Hidràulic	H	SH
			Espais lliures públics	V	SV
			Equipaments	E	SE
			Serveis tècnics	T	ST
			Habitatge dotacional públic	D	SD
URBÀ	Habitatge	R	Nudi antic	1	R1
			Urbà tradicional	2	R2
			Ordenació tancada	3	R3
			Ordenació oberta	4	R4
			Habitatges en filera	5	R5
			Habitatges aïllats o adossats	6	R6
	Activitat econòmica	A	Industrial	1	A1
			Serveis	2	A2
			Logística	3	A3
	Altres	M	Reforma urbana	1	M1
			Conservació	2	M2
			Mixtos	3	M3

Qualificació del sòl segons el planejament vigent, 2026



Zonificació en sòl urbà segons planejament vigent

Sistemes generals 224,1

Clau	Descripció	ha sòl
1.	Sistema Portuari i Costaner	1,5
2.	Sistema Hidrogràfic	0,5
3.	Sistema Ferroviari	4,5
4.	Sistema d'Infraestructures de Serveis Tècnics	0,7
5.	Sistema Viari Bàsic	116,1
6.	Sistema Viari Local	
7.	Sistema de Parcs i Jardins	56,1
8.	Sistema de Parcs i Jardins	
9.	Sistema d'Equipament	44,7

Regulació del sòl urbà residencial 99,4

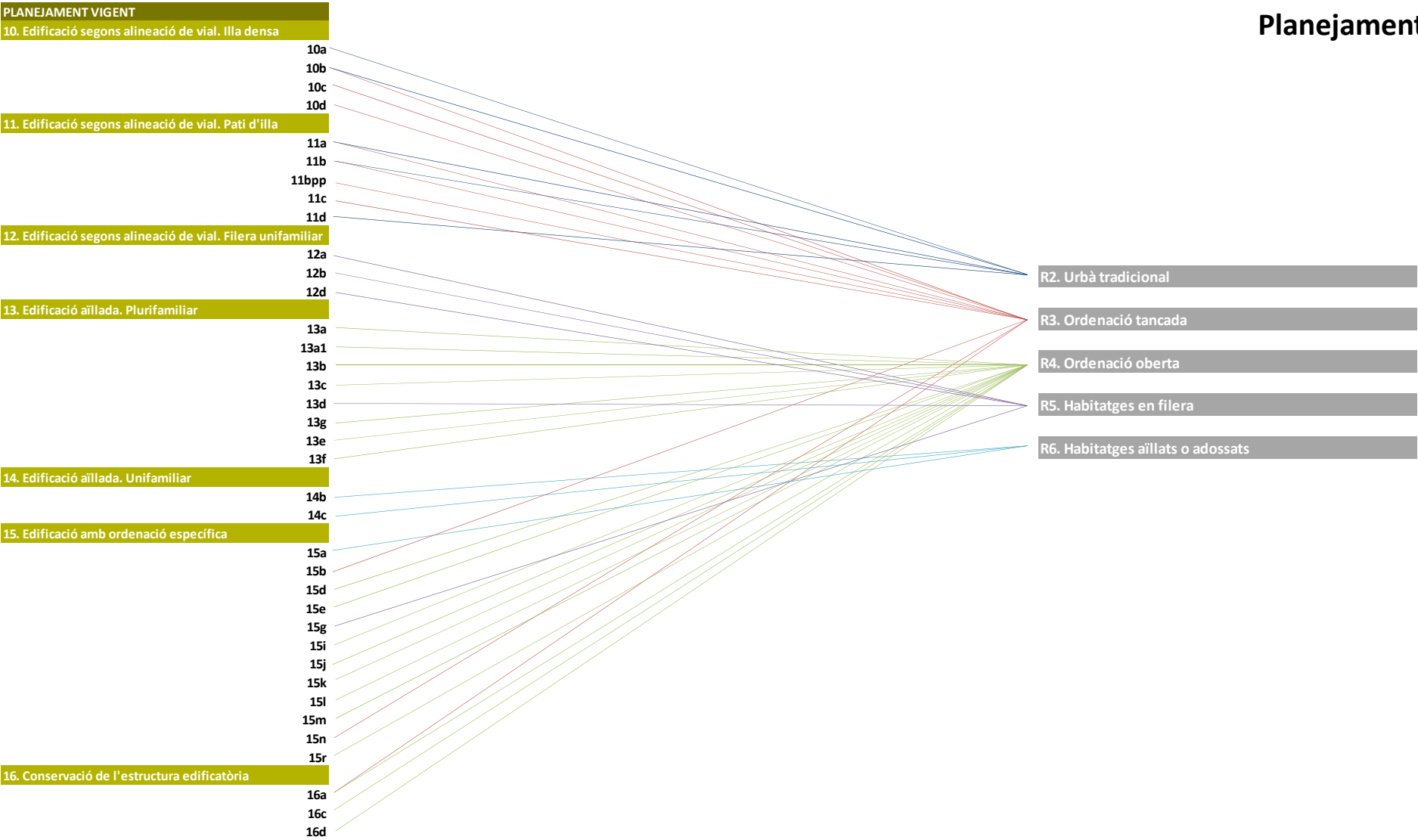
Clau	Descripció	ha sòl
10.	Edificació segons alineació del vial illa densa	8,0
11.	Edificació segons alineació del vial Pati d'illa	20,0
12.	Edificació segons alineació del vial Filera unifamiliar	3,4
13.	Edificació aïllada. Plurifamiliar	34,2
14.	Edificació aïllada. Unifamiliar	5,8
15.	Edificació amb ordenació específica	12,7
16.	Conservació de l'estructura edificatòria	14,5
17.	Edificacions o elements arquitectònics a protegir	0,7

Regulació del sòl urbà industrial 68,6

Clau	Descripció	ha sòl
20.	Gran Indústria	54,1
21.	Indústria mitjana	5,5
22.	Indústria aparador i petita indústria	9,0

*Als valors de les zones no s'ha incorporat la superfície de les claus de planejament derivat; en canvi, sí que s'ha fet en el cas dels sistemes.**

Planejament General



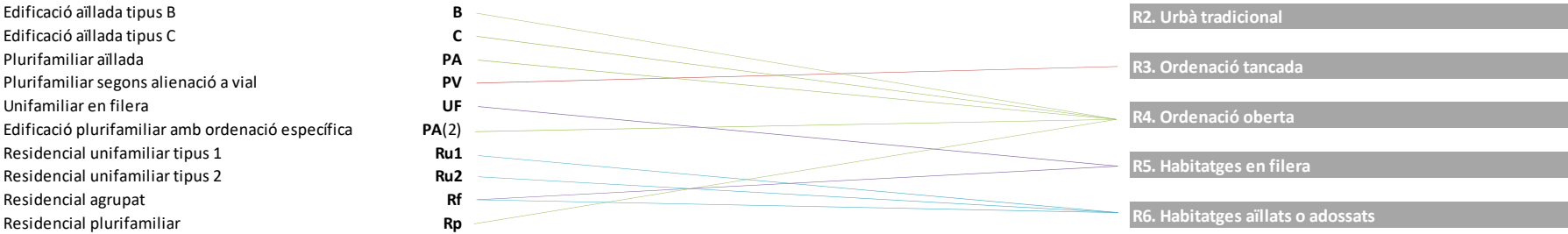
Planejament Derivat

Qualificacions derivades d'altres planejaments

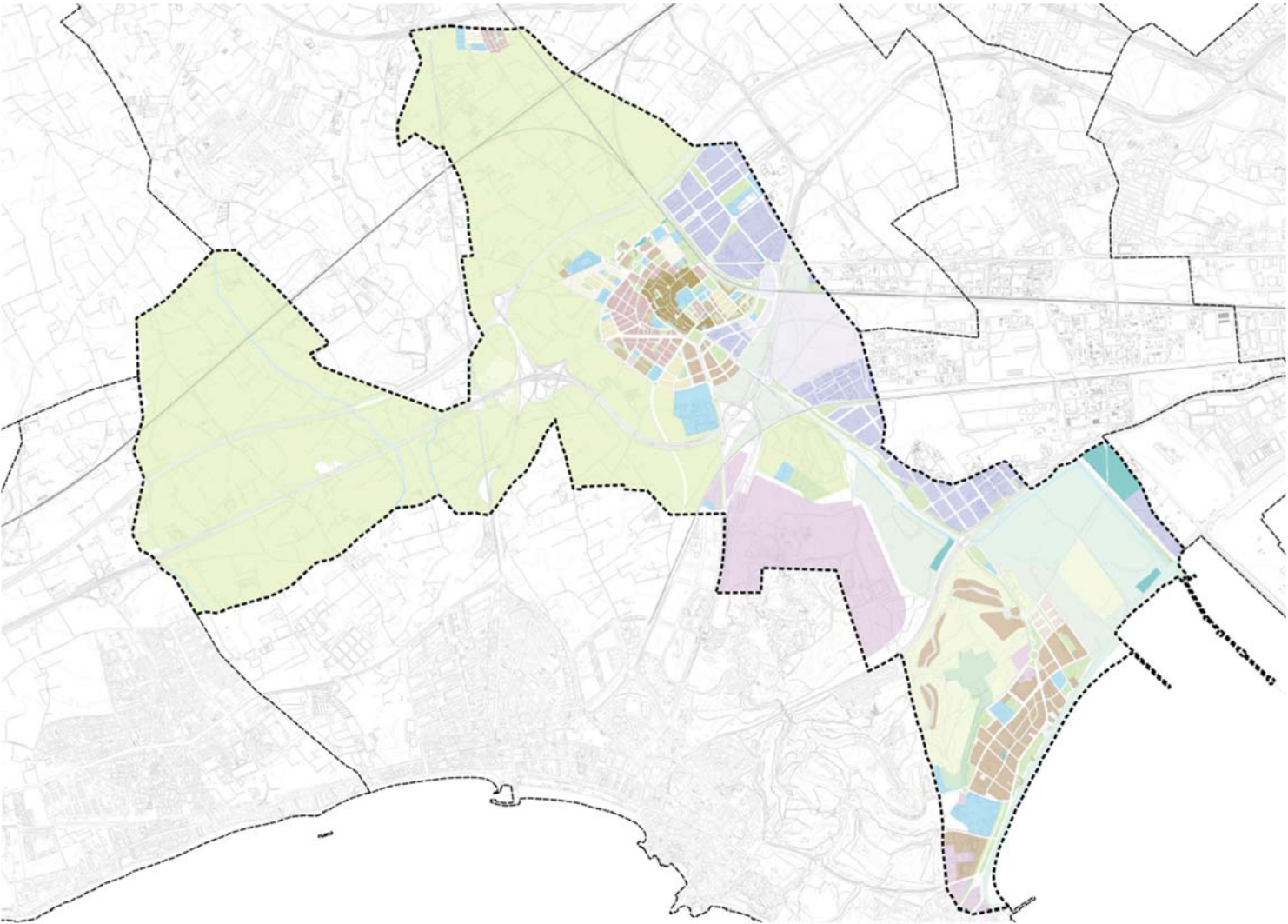
- Edificació aïllada tipus B
- Edificació aïllada tipus C
- Plurifamiliar aïllada
- Plurifamiliar segons alienació a vial
- Unifamiliar en filera
- Edificació plurifamiliar amb ordenació específica
- Residencial unifamiliar tipus 1
- Residencial unifamiliar tipus 2
- Residencial agrupat
- Residencial plurifamiliar

- B
- C
- PA
- PV
- UF
- PA(2)
- Ru1
- Ru2
- Rf
- Rp

- R2. Urbà tradicional
- R3. Ordenació tancada
- R4. Ordenació oberta
- R5. Habitatges en filera
- R6. Habitatges aïllats o adossats



Qualificació del sòl assimilació claus MUC. 2025

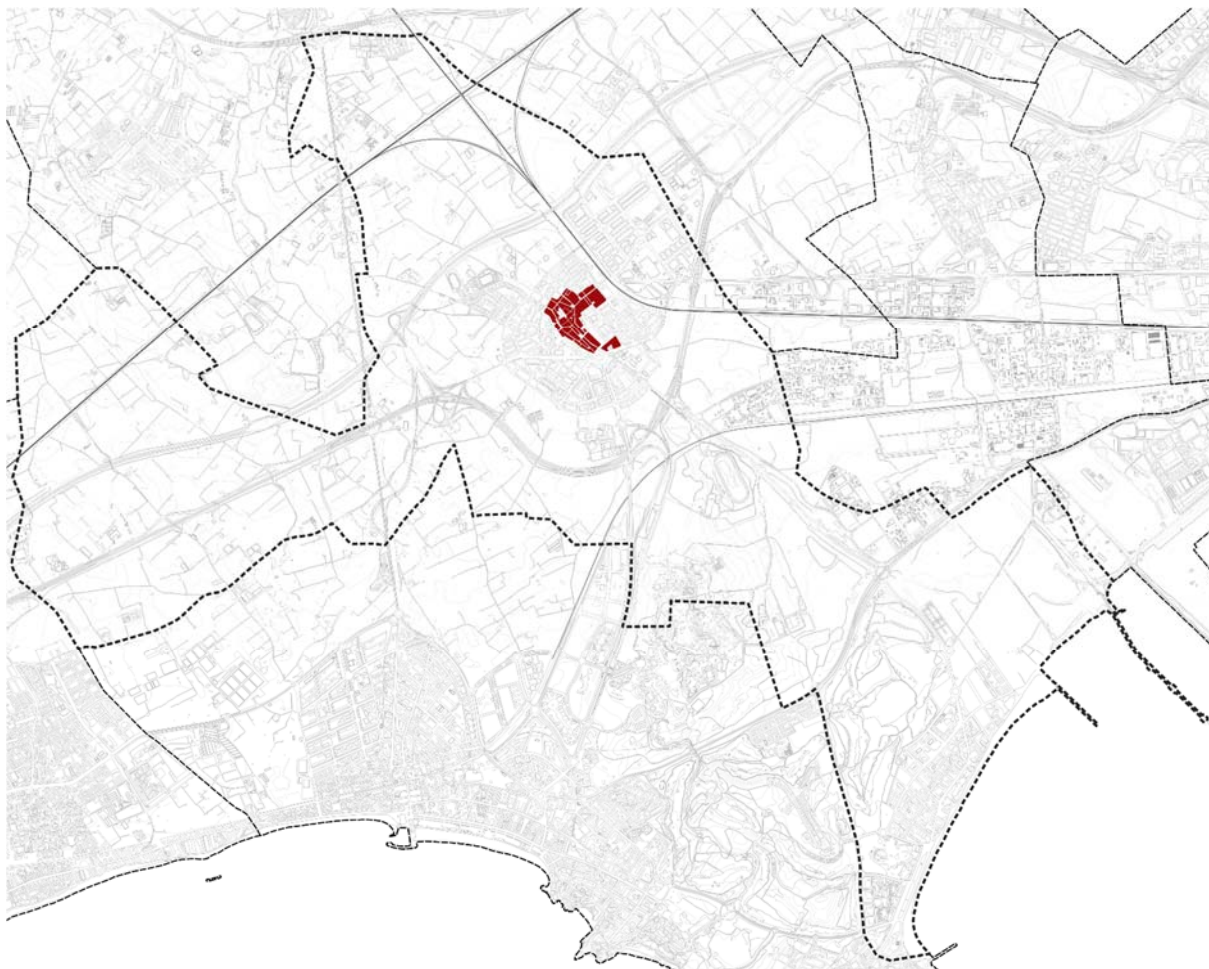


Zonificació en Sòl Urbà (Codi MUC)

Clau	Descripció	ha sòl
Sistemes generals		224,5
SX	Viari	116,5
SF	Ferroviari	4,5
SA	Aeroportuari	0
SP	Portuari	0
SS	Protecció	0
SC	Costaner	1,5
SH	Hidrogràfic	0,5
SV	Espais lliures, zones verdes	56,1
SE	Equipaments	44,8
ST	Serveis tècnics i ambientals	0,7
SD	Habitatge dotacional públic	0
Residencial		118,9
R1	Nucli antic	0
R2	Urbà tradicional	10,9
R3	Ordenació tancada	18,0
R4	Ordenació oberta	74,8
R5	Cases agrupades	7,9
R6	Cases aïllades	7,3
Activitat econòmica		125,6
A1	Industrial	106,6
A2	Serveis	19,0
A3	Logística	0
Mixtos i altres		1,0
M1	Transformació	0
M2	Conservació	1,0
M3	Mixtos	0

Clau R2. Urbà tradicional

Superfície: 10,9 ha
9,17% del sòl urbà residencial (118,9 ha)

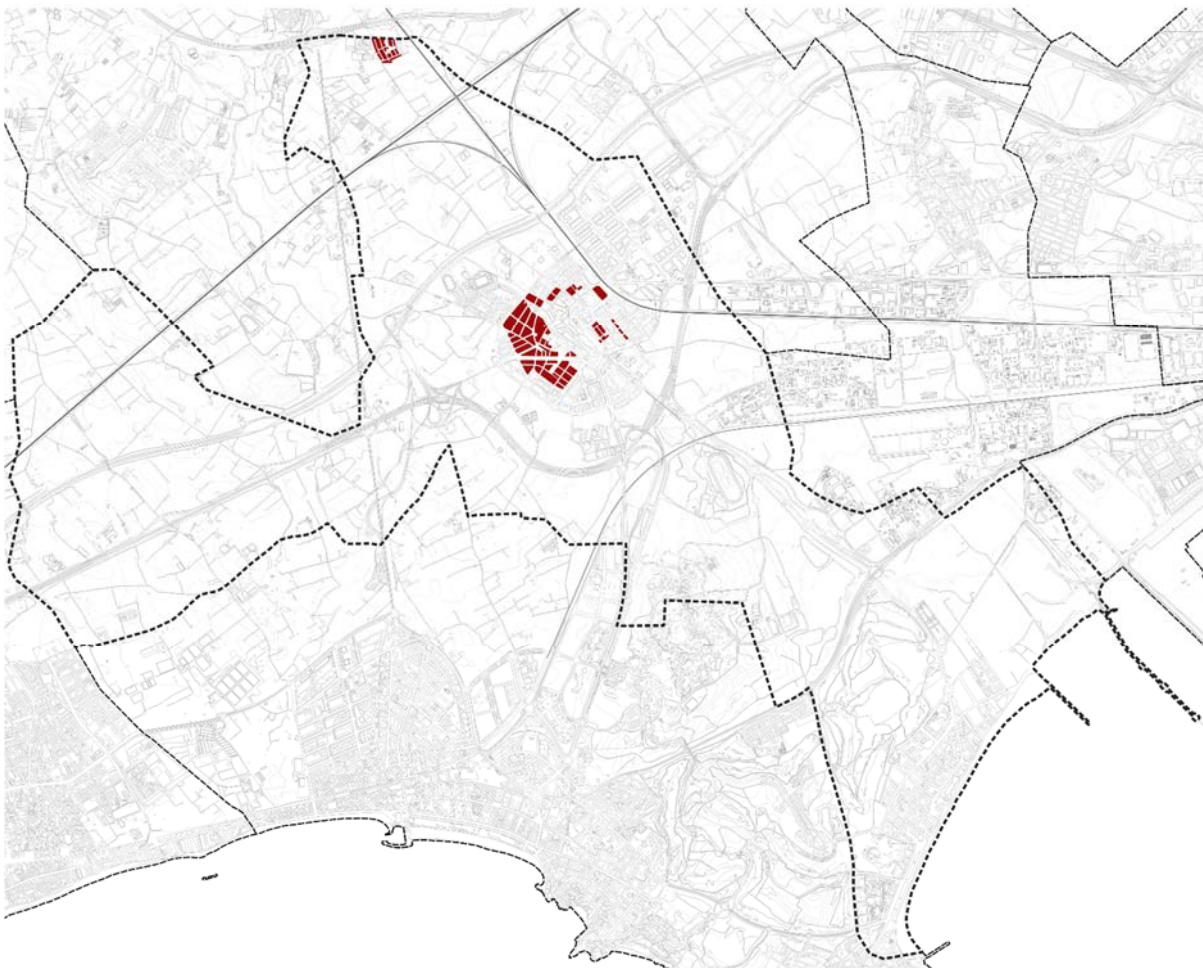


Clau R2. Urbà tradicional



Clau R3. Ordenació tancada

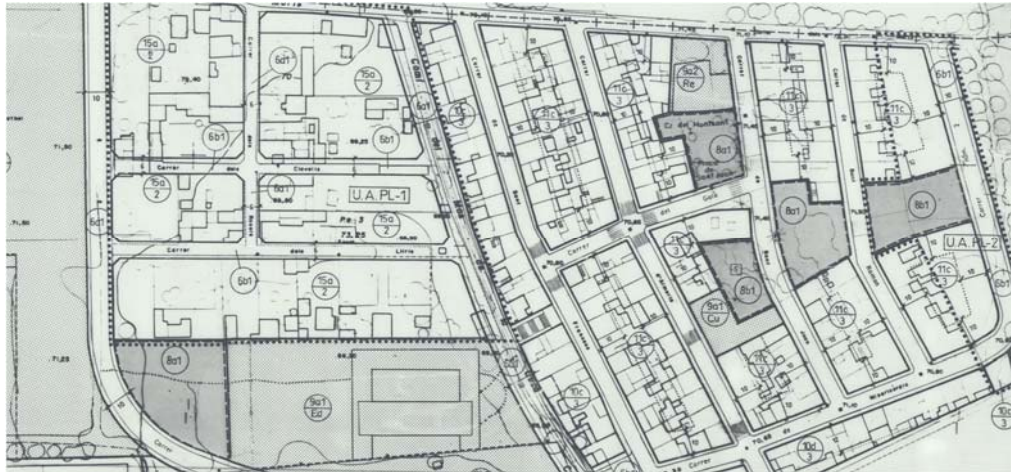
Superfície: 18,0 ha
15,14% del sòl urbà residencial (118,9 ha)



POUM VILA-SECA. Bases de revisió del planejament general

HABITATGE I TURISME

Clau R3. Ordenació tancada



Clau R4. Ordenació oberta

Superfície: 74,8 ha

62,91% del sòl urbà residencial (118,9 ha)

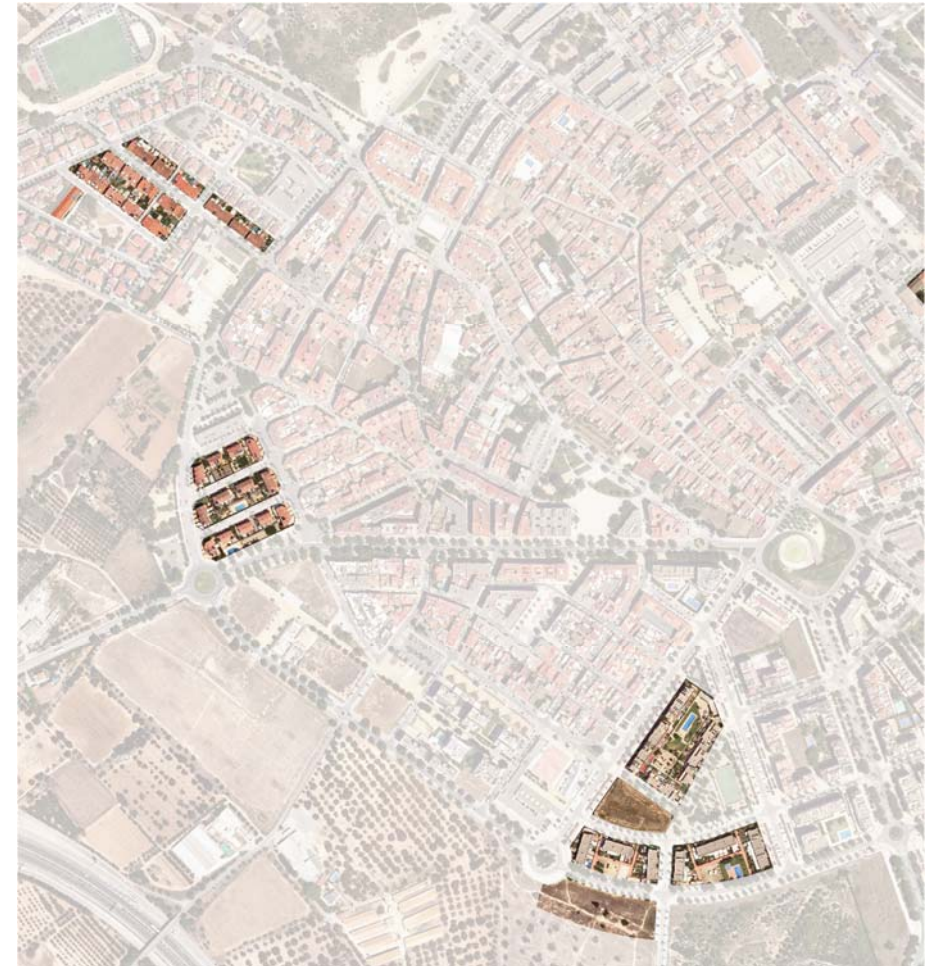
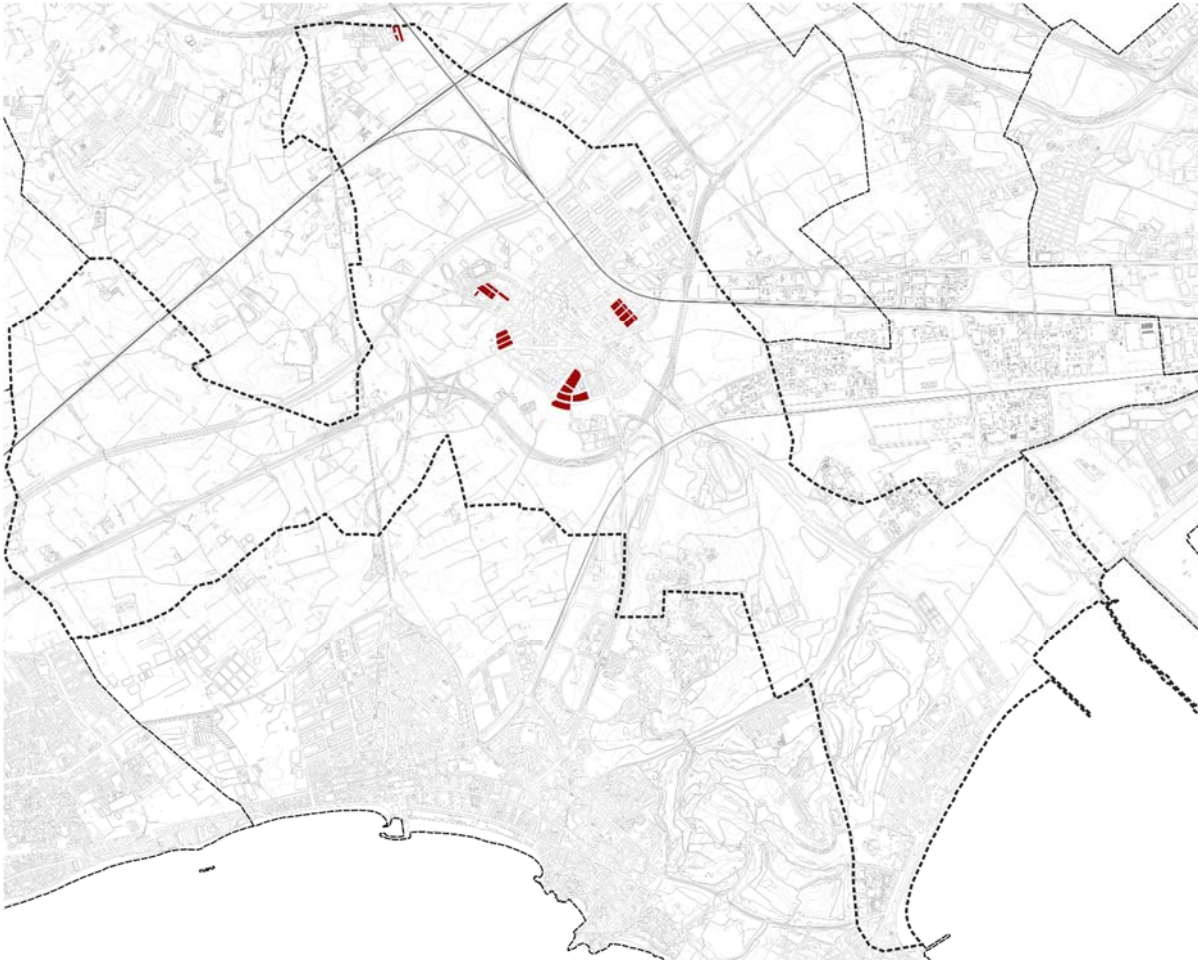


Clau R4. Ordenació oberta

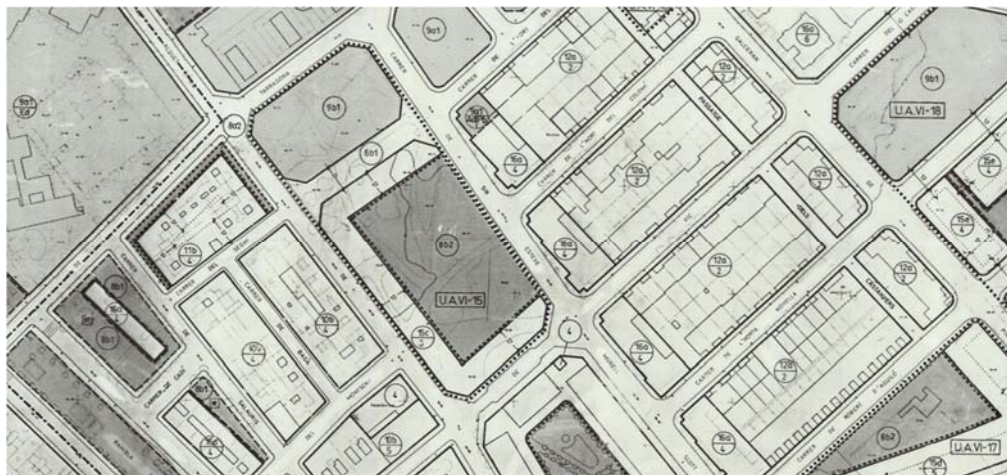


Clau R5. Habitatge en filera

Superfície: 7,9 ha
6,64% del sòl urbà residencial (118,9 ha)

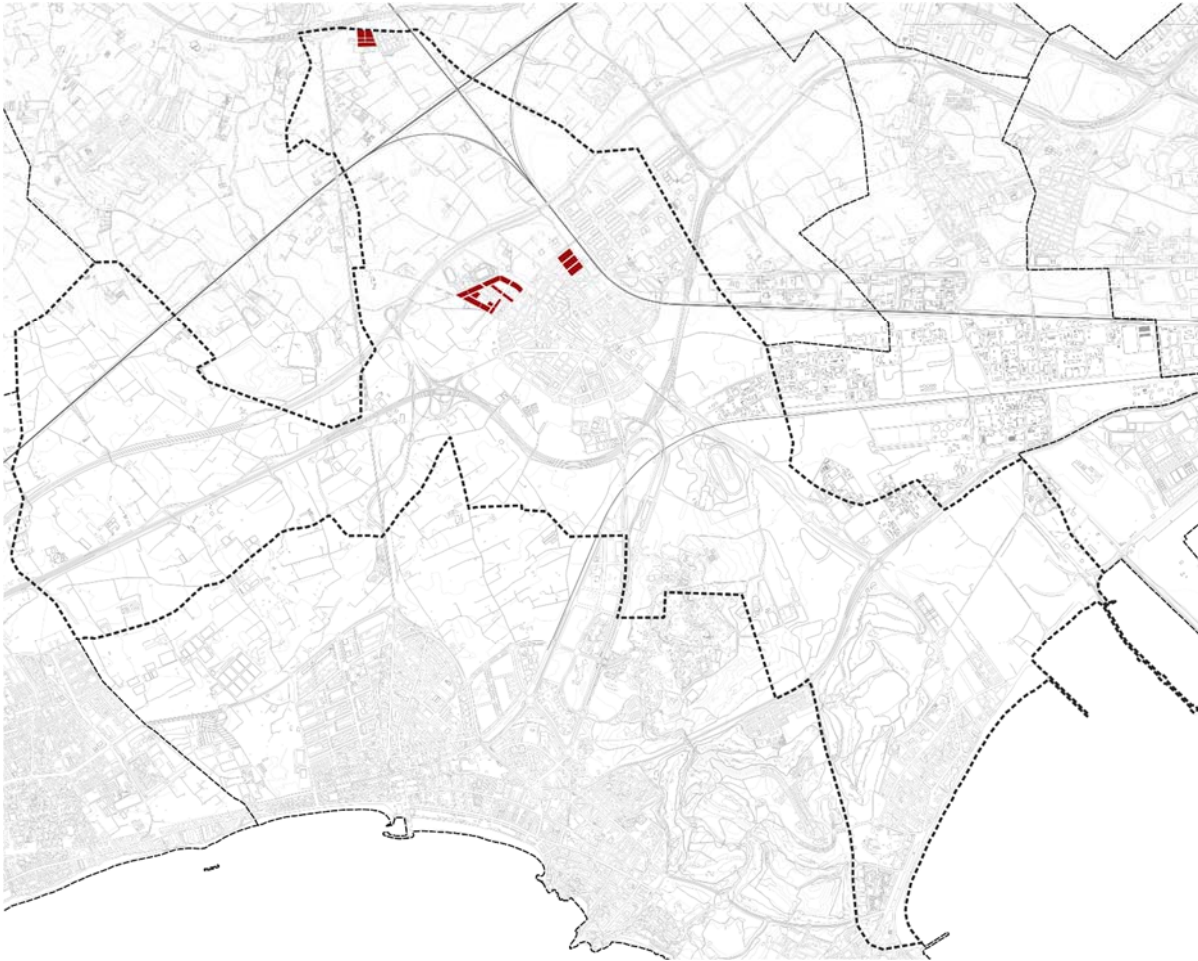


Clau R5. Habitatge en filera



Clau R6. Habitatge aïllat o adossat

Superfície: 7,3 ha
6,14% del sòl urbà residencial (118,9 ha)





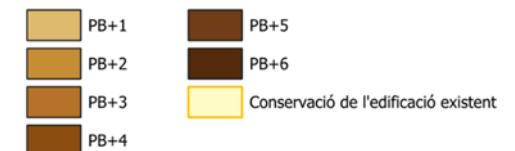
Alçades de les zones residencials, segons planejament vigent



El PGOU de 1993 va establir el règim d'alçades màximes de l'edificació residencial a través de vuit claus de zonificació diferenciades.

Sis d'aquestes claus defineixen paràmetres d'ordenació de caràcter general, orientats a regular la nova edificació d'acord amb criteris homogenis d'intensitat, volumetria i implantació.

Les dues claus restants, en canvi, tenen una vocació clarament protectora i es destinen a la preservació del teixit existent: d'una banda, la clau de *Conservació de l'estructura edificatòria* —majoritària a l'àmbit de la Pineda—, i de l'altra, la clau d'*Edificacions o elements arquitectònics a protegir*, d'aplicació puntual i concentrada principalment al nucli històric.



Alçades de l'edificació existents segons cadastre



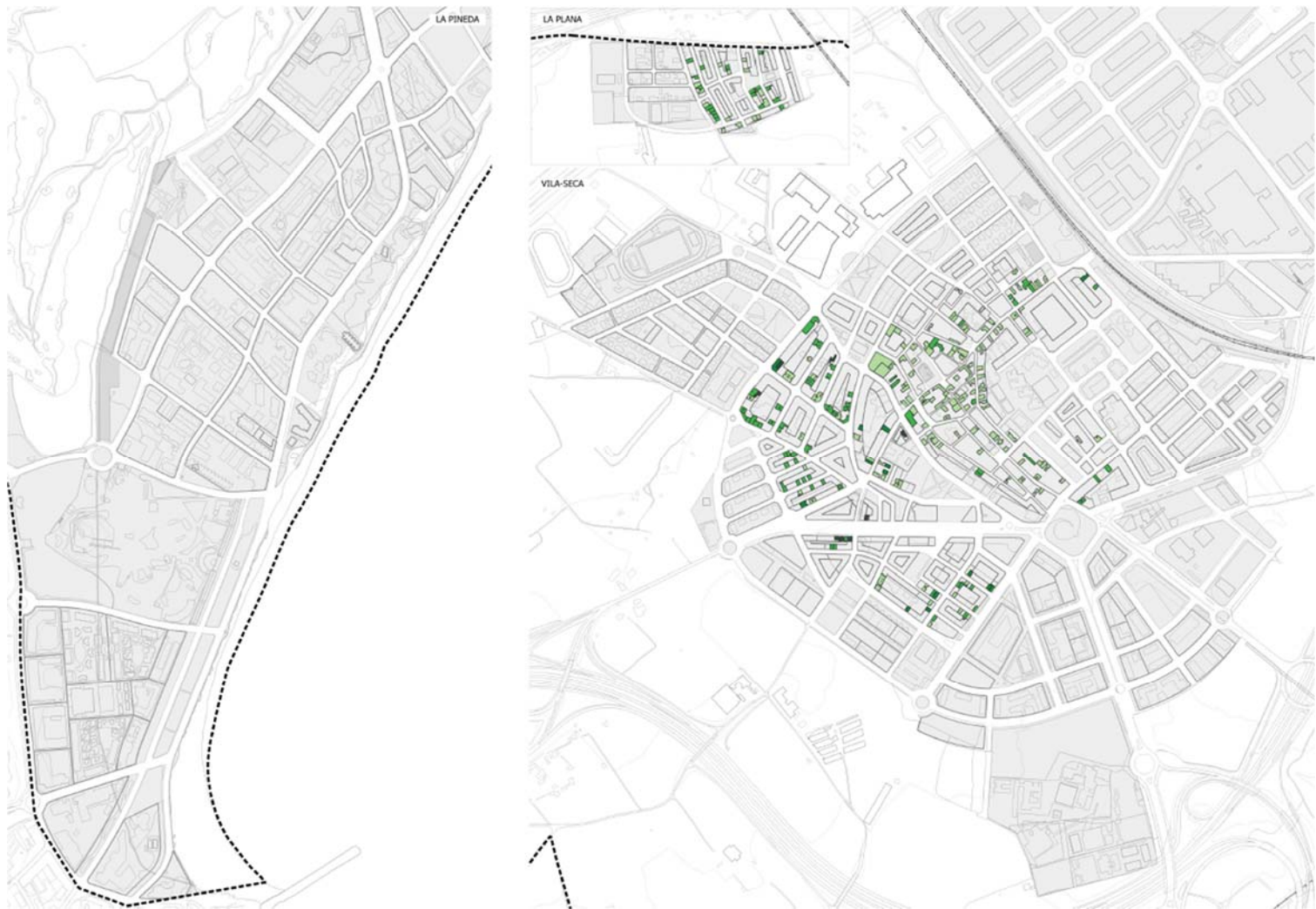
Segons la cartografia vectorial de la *Sede electrónica del Catastro*, les alçades consolidades de les edificacions de Vila-seca oscil·len entre la planta baixa (PB) i les deu plantes (PB+9). La seva distribució en els diferents teixits que conformen el municipi no és del tot homogènia.

Al nucli de Vila-seca, la dimensió i la diversitat de teixits es tradueixen en un ventall d'alçades. Al centre històric predominen les tipologies entre PB+2 i PB+4, pròpies de parcel·la estreta amb façana alineada al vial. Als teixits d'alineació a vial de creixement posterior i a les noves zones d'edificació plurifamiliar aïllada s'assoleixen alçades intermèdies-altes, majoritàriament de PB+5 i PB+6. Conviuen, igualment, a l'est del nucli alguns àmbits d'edificació unifamiliar on és freqüent la PB+1 o PB+2. En casos molt puntuals es registren peces singulars d'alçada superior (fins a PB+8).

Als nuclis de la Pineda i la Plana es constata una dualitat tipològica marcada. A la Pineda predomina el teixit de blocs plurifamiliars aïllats, en bona part edificats entre els anys 1956 i 1993, amb alçades habituals de PB+6 i PB+7; les majors alçades tendeixen a concentrar-se al front marítim. Per contra, a la Plana hi domina l'edificació unifamiliar de baixa intensitat, amb alçades de PB i PB+1, que configura un paisatge urbà de menor densitat.

PB	PB+4
PB+1	PB+5
PB+2	PB+6
PB+3	≥ PB+7

Adicions potencials



En aquelles zones amb volumetria definida, s’han contrastat les alçades reguladores del planejament vigent i el sostre edificat actualment segons cadastre, per localitzar les edificacions que es troben per sota del seu potencial.

Amb aquest estudi comparatiu, es determina que hi ha un potencial de **sostre residencial de 47.724 m²** on es podrien dur a terme futures addicions. La majoria d’aquestes peces es troben al nucli urbà de Vila-seca. En concret:

	parcel·les	sostre	hab.	% hab.
La Plana	31	4.950	51	10,6%
Vila-seca	198	42.775	430	89,4%
La Pineda	0	0	0	0
Total	229	47.724	481	

L’absència de potencial d’addició al nucli de la Pineda respon al fet que només hi ha ordenació per volumetria específica; en conseqüència, la metodologia comparativa emprada no és pertinent.

Considerant una **superfície mínima de 80 m² per habitatge de nova construcció**, i admetent la possibilitat de fer addicions potencials on sigui viable, s’estima un potencial màxim de **481 habitatges addicionals** al conjunt del municipi: 154 en parcel·les de propietat horitzontal i 327 en parcel·les de propietat vertical.

Disconformitats volumètriques



La majoria de les disconformitats volumètriques del municipi s'expliquen perquè bona part del **parc edificat és anterior al POUM de 1993**. La regulació d'alçades de finals dels anys seixanta i de la dècada dels setanta era més permissiva, de manera que, en molts casos, les desviacions es concentren en les edificacions d'aquestes dècades.

Al nucli de Vila-seca s'han identificat diversos punts amb excedències d'alçada. Destaquen, especialment, les cantonades del carrer del Tenor Josep Forasté amb el carrer de Josep Anselm Clavé (de 1978), amb dues plantes més de les permeses, i de l'avinguda de la Verge de Montserrat amb el carrer de la Riera (de 1976 i 1979), amb una planta addicional. També es concentren molts casos al voltant de la Rambla de Catalunya, vinculats a edificacions dels anys setanta (aprox. 1971–1977).

Al nucli de la Pineda, nombrosos edificis -especialment al passeig de Pau Casals- presenten una planta addicional respecte del planejament vigent (aprox. 1969-1976), fruit de la mateixa lògica edificatòria prèvia al POUM. A les illes de l'entorn dels carrers del Prat de Ponç i de Joaquim Serra s'hi registren diferències d'una a dues plantes; les edificacions amb front al carrer de Joaquim Serra repeteixen aquest patró (1972 i 1974).





PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE VILA-SECA

BASES DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA
GENER 2026

HABITATGE

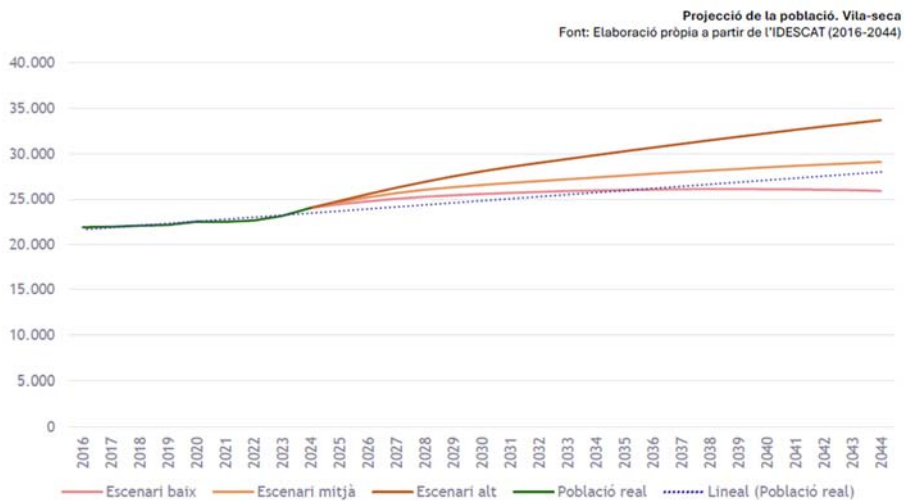
1. PLANEJAMENT VIGENT
2. ZONES RESIDENCIALS
- 3. DIMENSIONAT**
4. RESERVES d'HPO

TURISME

Ritme de construcció a Catalunya, al Tarragonès i al municipi de Vila-seca

periode	POBLACIÓ					habtg nou					habtg/1.000 hab				
Any	Catalunya	Tarragonès	Vila-seca	% Catalunya	% Tarr	Catalunya	Tarragonès	Vila-seca	% Catalunya	% Tarr	Catalunya	Tarragonès	Vila-seca	% Catalunya	% Tarr
2001	6.361.365 -		13.420	0,21%		65.556	4.565	548	0,84%	12,00%	10,31		40,83	396%	
2002	6.506.440	188.790	13.927	0,21%	7,38%	65.538	4.388	378	0,58%	8,61%	10,07	23,24	27,14	269%	117%
2003	6.704.146	196.387	14.377	0,21%	7,32%	68.798	3.540	340	0,49%	9,60%	10,26	18,03	23,65	230%	131%
2004	6.813.319	202.662	14.998	0,22%	7,40%	71.101	3.425	416	0,59%	12,15%	10,44	16,90	27,74	266%	164%
2005	6.995.206	212.520	15.875	0,23%	7,47%	78.403	3.948	734	0,94%	18,59%	11,21	18,58	46,24	413%	249%
2006	7.134.697	222.444	17.305	0,24%	7,78%	77.309	3.675	397	0,51%	10,80%	10,84	16,52	22,94	212%	139%
2007	7.210.508	231.161	18.678	0,26%	8,08%	79.580	3.994	463	0,58%	11,59%	11,04	17,28	24,79	225%	143%
2008	7.364.078	241.549	20.039	0,27%	8,30%	71.007	2.907	324	0,46%	11,15%	9,64	12,03	16,17	168%	134%
2009	7.475.420	247.827	20.866	0,28%	8,42%	37.871	2.285	52	0,14%	2,28%	5,07	9,22	2,49	49%	27%
2010	7.512.381	249.718	21.373	0,28%	8,56%	20.292	1.193	136	0,67%	11,40%	2,70	4,78	6,36	236%	133%
2011	7.539.618	250.142	21.839	0,29%	8,73%	18.704	741	105	0,56%	14,17%	2,48	2,96	4,81	194%	162%
2012	7.570.908	251.282	22.052	0,29%	8,78%	13.003	513	3	0,02%	0,58%	1,72	2,04	0,14	8%	7%
Total 12 anys	1.308.909	62.492	8.919	0,68%	14,27%	667.162	35.174	3.896	0,58%	11,08%	7,98	12,87	20,27	254%	158%
2013	7.553.650	251.226	21.689	0,29%	8,63%	6.305	104	3	0,05%	2,88%	0,83	0,41	0,14	17%	33%
2014	7.518.903	250.306	21.923	0,29%	8,76%	5.624	509	1	0,02%	0,20%	0,75	2,03	0,05	6%	2%
2015	7.508.106	249.939	22.332	0,30%	8,93%	4.034	133	4	0,10%	3,01%	0,54	0,53	0,18	33%	34%
2016	7.448.332	249.565	21.935	0,29%	8,79%	5.534	133	2	0,04%	1,50%	0,74	0,53	0,09	12%	17%
2017	7.555.830	250.488	21.993	0,29%	8,78%	8.035	297	38	0,47%	12,79%	1,06	1,19	1,73	162%	146%
2018	7.600.065	252.790	22.107	0,29%	8,75%	10.007	227	2	0,02%	0,88%	1,32	0,90	0,09	7%	10%
2019	7.675.217	256.730	22.187	0,29%	8,64%	11.584	258	4	0,03%	1,55%	1,51	1,00	0,18	12%	18%
2020	7.780.479	261.466	22.555	0,29%	8,63%	14.388	441	9	0,06%	2,04%	1,85	1,69	0,40	22%	24%
2021	7.763.362	262.001	22.522	0,29%	8,60%	16.778	442	2	0,01%	0,45%	2,16	1,69	0,09	4%	5%
2022	7.792.611	263.428	22.681	0,29%	8,61%	15.014	710	27	0,18%	3,80%	1,93	2,70	1,19	62%	44%
2023	7.901.963	270.237	23.459	0,30%	8,68%	16.215	501	72	0,44%	14,37%	2,05	1,85	3,07	150%	166%
2024	8.012.231	275.122	24.061	0,30%	8,75%	14.698	327	6	0,04%	1,83%	1,83	1,19	0,25	14%	21%
Total 12 anys	441.323	23.840	2.009	0,46%	8,43%	128.216	4.082	170	0,13%	4,16%	1,38	1,31	0,62	45%	47%
Total 24 anys	1.750.232	86.332	10.928	0,62%	12,66%	795.378	39.256	4.066	0,51%	10,36%	4,68	6,84	10,45	119%	81%

Estimació de població i llars



Projecció de la Població

La projecció demogràfica preveu un augment de població en l'escenari baix (12,55%), un increment substancial en l'escenari mitjà (23,65%) i un increment molt substancial en l'escenari alt (40,73%).

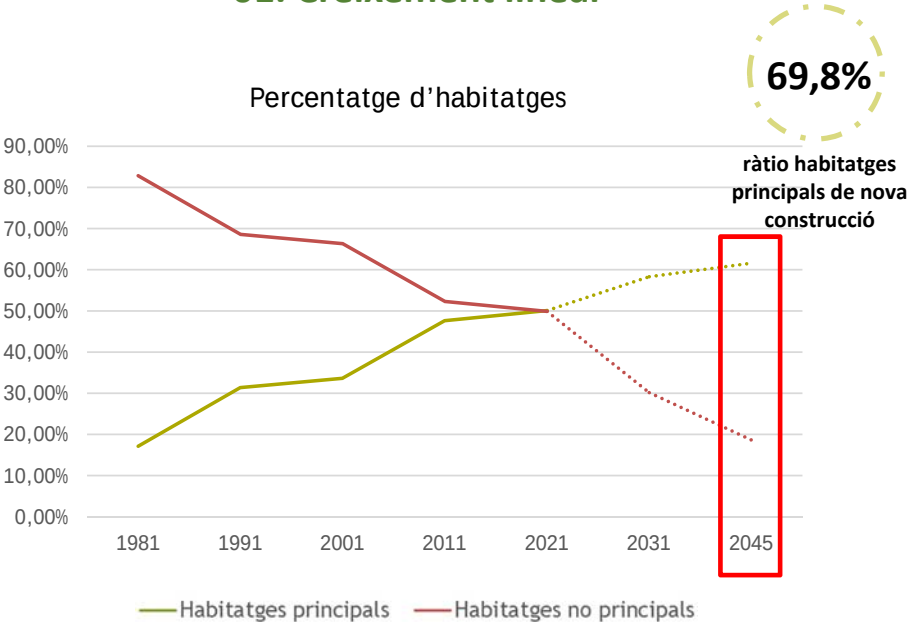
	2001	2011	2021	2024	2044 (E. baix)	2044 (E. mitjà)	2044 (E. alt)
Total població	13.353	21.755	22.779	24.061	25.931	29.094	33.679
Increment de població		8.402	1.024	1.282	1.870	5.033	9.618
Increment (%)		62,92%	4,71%	5,63%	7,77%	20,92%	39,97%
Mida mitjana llar	2,93	2,59	2,61	-	2,32	2,32	2,32
Total llars	4.555	8.400	8.727		9.533	10.896	12.873
Increment llars					806	2.169	4.146
Lloguer social (3,6%)					343	392	463
HPO					185	204	236

Projecció de les llars

A partir de la projecció demogràfica s'ha realitzat la projecció de noves llars per determinar la necessitat d'habitatges. S'ha realitzat la projecció de llars per l'any 2044 en els 3 escenaris, preveient un increment de **806 llars** en escenari baix, **2.169 llars** en l'escenari mitjà i **4.146 llars** en l'escenari alt.

Escenaris de projecció

01. Creixement lineal



	1981	1991	2001	2011	2021	2045
% Habitatges principals	17,1%	31,4%	33,6%	47,7%	50,1%	69,8%
% Habitatges no principals	82,9%	68,6%	66,4%	52,3%	49,9%	30,2%

La ràtio d'habitatges principals segueix la tendència actual de Vila-seca: el 69,8 % dels nous habitatges seran principals i la resta, secundaris.

Creixement lineal del % llars / habitatges totals i disminució dels membres/llar

Prognosi

Habitatges (2021): 17.417			
habitants (2024)	Baix (2013-2024)	Mitjà (2001-2024)	Alt (2001-2012)
24.061	2,5 hbtg mil hab/ any	7 hbtg mil hab/ any	14 hbtg mil hab/ any
Mitjana/any	60,15	168,43	336,85
2033	361	1.011	2.021
2039	722	2.021	4.042
2045	1.083	3.032	6.063
Llars (2021): 8.725			
% principal	Baix	Mitjà	Alt
69,83%			
Mitjana/any	42,00	117,61	235,23
2033	252	706	1.411
2039	504	1.411	2.823
2045	756	2.117	4.234
Població (2024): 24.061			
habitants/llar	Baix	Mitjà	Alt
2,29			
Mitjana/any	96,19	269,33	538,67
2033	577	1.616	3.232
2039	1.154	3.232	6.464
2045	1.731	4.848	9.696

Creixement lineal del % llars / habitatges totals i disminució dels membres/llar

Dimensionat

Habitatge			
Baix (hbtg)	Mitjà (hbtg)	Alt (hbtg)	
prognosi baixa x 2	prognosi mitjana x 2	prognosi alta x 2	
Any			
2033	722	2.021	4.042
2039	1.444	4.042	8.084
2045	2.165	6.063	12.127

6.063 – 2.703 = 3.360

habitatges
necessaris
2045

1.459 + 1.244
solars + sectors i àmbits

habitatges
a projectar
2045



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE VILA-SECA

BASES DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA
GENER 2026

HABITATGE

1. PLANEJAMENT VIGENT
2. ZONES RESIDENCIALS
3. DIMENSIONAT
4. RESERVES d'HPO

TURISME

Què és un HPO i quines limitacions té?

m²

La superfície útil màxima permesa és de **90 m²** per als habitatges protegits de règim general i per als habitatges adaptats, mentre que en el cas d'habitatges destinats a famílies nombroses aquest límit s'amplia fins als **120 m² útils**.

preu
venda

El preu de venda i lloguer d'HPO està fixat d'acord amb l'aplicació del ***Decret llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme***:
Règim general: **2.836,59 €/m²** venda; **10,65 €/m²** lloguer
Règim especial: **2.493,10 €/m²** venda; **9,35 €/m²** lloguer

renda
màxima

La renda màxima **s'estableix a les bases de cada convocatòria d'adjudicació**. Es fixa habitualment una renda expressada com a múltiple de l'*Indicador de Renda de Sufficiència de Catalunya (IRSC)*; situant-se sovint entorn de **3,5 vegades l'IRSC** (46.292,27 € per a famílies de 2 membres; 49.892,79 € per a famílies de 4 membres o més)

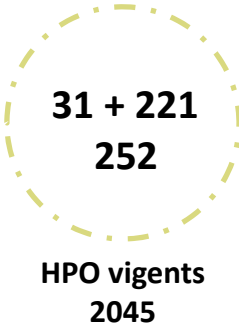
Habitatges de protecció pública qualificats actualment

Promoció / nom via	Nº	Promotor	Promotor	Venda	Lloguer	V/LI	Total HPOs	Vigència de la qualificació
Autopromoció		Persona física	Privat	0	0	1	1	2025
Carrer josep carner	6	Armilar-procam, SL	Privat	60	0	0	60	2025
Santiago rusinyol / 11 setembre	21-	Promociones J.M.F., S.A.	Privat	32	0	0	32	2026
Santiago rossinyol, parc. 83-84		Promosol S.A.	Privat	2	0	0	2	2026
Generalitat	10	Vavi-cambrils, S.L.	Privat	16	0	0	16	2026
Generalitat / santiago rusinyol		Promociones levantino aragonesas, SA	Privat	48	0	0	48	2028
Autopromoció		Persona física	Privat	0	0	1	1	2031
De llevant, 2-4-6		Fundació privada mediterrània	Sense ànim lucre	40	0	0	40	2032
Ausiàs marc / via màxima	S/N	Armilar procam sl	Privat	61	0	0	61	2037
Ramon llull / josep m.A. Folch i torres / josep v. Foix	S/N	Llar unió catalonia, S.C.C.L.	Sense ànim lucre	88	0	0	88	2040
De la ciutat de melbourne	20	Foment immobiliari assequible, S.A.U.	Privat	0	26	0	26	2041
Via màxima	15-17	Foment immobiliari assequible, S.A.U.	Privat	0	14	0	14	2041
Via màxima	13	Foment immobiliari assequible, S.A.U.	Privat	0	14	0	14	2041
Riera	57	Fundació privada mediterrània	Sense ànim lucre	14	0	0	14	2041
Habitatge individual adquirit per TIR	77	Fundació privada resilis	Sense ànim lucre	0	1	0	1	2054
Generalitat	20	Incasòl	Públic	0	30	0	30	2096
Total HPO				361	85	2	448	
Total HPO amb vigència a 2044							31	

Font: Memòria social i avaluació de gènere. POUM Vila-seca, territorisxlm

Reserva d’habitatges de protecció pública

	HPOs projectats		
	ARE La Canaleta	UA.VU-21 i UA.VI-23	Total
Sostre total (m²st)	44.659,29	3.936,28	
Sostre lliure (m²st)	23.959,29	2.755,40	
Sostre HPO (m²st)	20.700,00	1.180,88	21.880,88
% sostre HPO	46,4%	30,0%	
Habitatges totals	414	41	
Habitatges lliures	207	27	
Habitatges HPO	207	14	221



Dimensionat. Segons el pronòstic de creixement baix, mitjà, i alt, el **planejament vigent** dóna cobertura a les necessitats d’HPO previstes pel 2.045.

	Projecció llars i HPOs						
	2001	2011	2021	2024	2044 (E. baix)	2044 (E. mitjà)	2044 (E. alt)
Total població	13.353	21.755	22.779	24.061	25.931	29.094	33.679
Increment de població		8.402	1.024	1.282	1.870	5.033	9.618
Increment (%)		62,92%	4,71%	5,63%	7,77%	20,92%	39,97%
Mida mitjana llar	2,93	2,59	2,61	-	2,32	2,32	2,32
Total llars	4.555	8.400	8.727		9.533	10.896	12.873
Increment llars					806	2.169	4.146
Lloguer social (3,6%)					343	392	463
HPO					185	204	236

HPO exigibles l’any 2045

Font: Modificació puntual Del pla general d’ordenació urbana. Reordenació de les unitats d’actuació ua.VI-21 i UA.VI-23 – Vila-seca
Memòria social i avaluació de gènere. POUM Vila-seca, territorisxlm

Habitatges de protecció pública “amb compliment de l’OSU”

Projecció llars i HPOs

	2001	2011	2021	2024	2044 (E. baix)	2044 (E. mitjà)	2044 (E. alt)
Total població	13.353	21.755	22.779	24.061	25.931	29.094	33.679
Increment de població		8.402	1.024	1.282	1.870	5.033	9.618
Increment (%)		62,92%	4,71%	5,63%	7,77%	20,92%	39,97%
Mida mitjana llar	2,93	2,59	2,61	-	2,32	2,32	2,32
Total llars	4.555	8.400	8.727		9.533	10.896	12.873
Increment llars					806	2.169	4.146
Lloguer social (3,6%)					343	392	463
HPO OSU					1.430*	1.634*	1.931*

L’Objectiu de Sostenibilitat Urbana (OSU) estableix que, en municipis situats en àrees de demanda residencial forta o zones tensionades (ADFA), el planejament ha de garantir que com a mínim el 15 % del parc d’habitatges principals sigui d’HPO.

En aquest cas els 252 HPOs previstos l’any 2045 **no complirien amb l’escenari de creixement baix, mitjà, ni alt.**

Amb l’aplicació de l’OSU, el 15% de les llars han de ser HPO.



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE VILA-SECA

BASES DE LA REVISIÓ DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA
GENER 2026

HABITATGE

1. PLANEJAMENT VIGENT
2. ZONES RESIDENCIALS
3. DIMENSIONAT
4. RESERVES d'HPO

TURISME

Població resident i estacional

Estimacions de població ETCA i de població estacional ETCA

	Tarragonès			Tarragona			Vila-seca			Salou		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Població resident	262.001	263.428	270.237	135.436	134.883	138.326	22.522	22.681	23.459	28.512	29.028	30.087
Població ETCA	294.350	319.072	331.505	144.428	147.351	152.117	25.571	28.276	29.791	42.108	56.885	61.007
Població estacional ETCA	32.349	55.644	61.268	8.992	12.468	13.791	3.049	5.595	6.332	13.596	27.857	30.920
% Població estacional ETCA	11%	17%	18%	6%	8%	9%	12%	20%	21%	32%	49%	51%
No resident present	-	-	-	18.824	23.771	25.542	5.493	8.426	9.378	16.247	30.793	34.060
Resident absent	-	-	-	-9.832	-11.303	-11.751	-2.444	-2.831	-3.046	-2.651	-2.936	-3.140

Població ETCA per trimestre. Vila-seca



Definicions

La població **ETCA** (Equivalent a Temps Complet Anual) és la **població present al municipi**, mesurada en mitjana anual de persones per dia. Equival a la suma de la **població resident** i les entrades de **població no resident** al municipi **menys** les **sortides de població resident** al municipi.

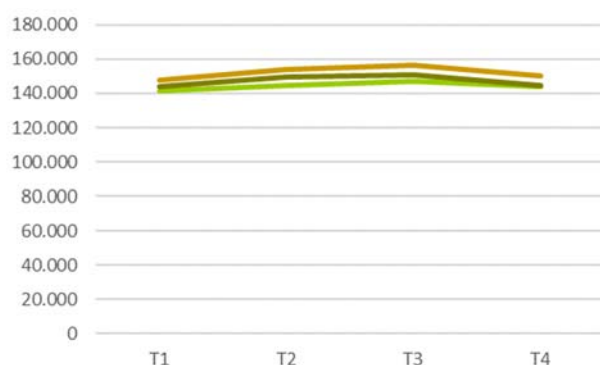
$$\text{Població ETCA} = \text{Població resident} + \text{Població estacional}$$
$$\text{Població estacional} = \text{Població no resident present} - \text{Resident Absent}$$

La **població estacional** es calcula fent la **resta** de les **persones no empadronades** però que passen temps al municipi **menys** les **persones empadronades** que passen part de l'any fora del municipi.

Font: *Estimacions de població ETCA i de població estacional ETCA*, Idescat
<https://www.idescat.cat/pub/?id=epe&n=17886&geo=mun:431711>

Població resident i estacional

Població ETCA per trimestre. Tres models

**Estacionalitat moderada**

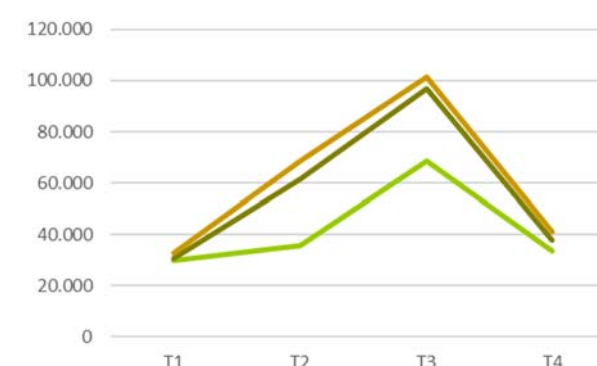
Tarragona (o Reus, Valls)

La població ETCA de Tarragona es manté relativament estable al llarg de l'any, amb un lleuger increment als trimestres T2 i T3, fet que indica una presència turística moderada.

**Estacionalitat elevada**

El Tarragonès (o Vila-seca, Cambrils)

A la comarca del Tarragonès s'observa un creixement molt notable de la població ETCA entre el T1 i el T3, amb un màxim marcat al tercer trimestre i una davallada posterior al T4, la qual cosa reflecteix una elevada dependència de l'activitat turística estacional.

**Estacionalitat extrema**

Salou

Salou presenta un patró clarament estacional, amb un pic molt intens de població ETCA al T3 que multiplica els valors dels trimestres hivernals, evidenciant una fortíssima concentració temporal de població vinculada al turisme.

Índex de pressió turística

$$\text{Índex pressió turística} = \frac{\text{Població estacional ETCA}}{\text{Població resident}}$$

(IPT)	Denominació	Interpretació funcional	Implicacions per al municipi
< 0	Pressió negativa	Predomini de residents absents sobre visitants	Reducció de demanda de serveis
0 – 0,05	Pressió molt baixa	Presència turística residual	Funcionament normal amb criteris residencials
0,05 – 0,15	Pressió baixa	Turisme complementari	Ajustos puntuals i localitzats
0,15 – 0,30	Pressió mitjana	El turisme comença a condicionar serveis	Planificació específica en certs períodes
0,30 – 0,60	Pressió alta	El turisme té un pes central en el funcionament municipal	Dimensionament clar de serveis en temporada alta
> 0,60	Pressió molt alta	La població estacional s'aproxima o supera la resident	Risc de saturació; alta exigència de gestió

Font: *Població estacional ETCA, per trimestre*, Idescat
<https://www.idescat.cat/pub/?id=epe&n=17887&geo=mun:431711>

Vila-seca 2023

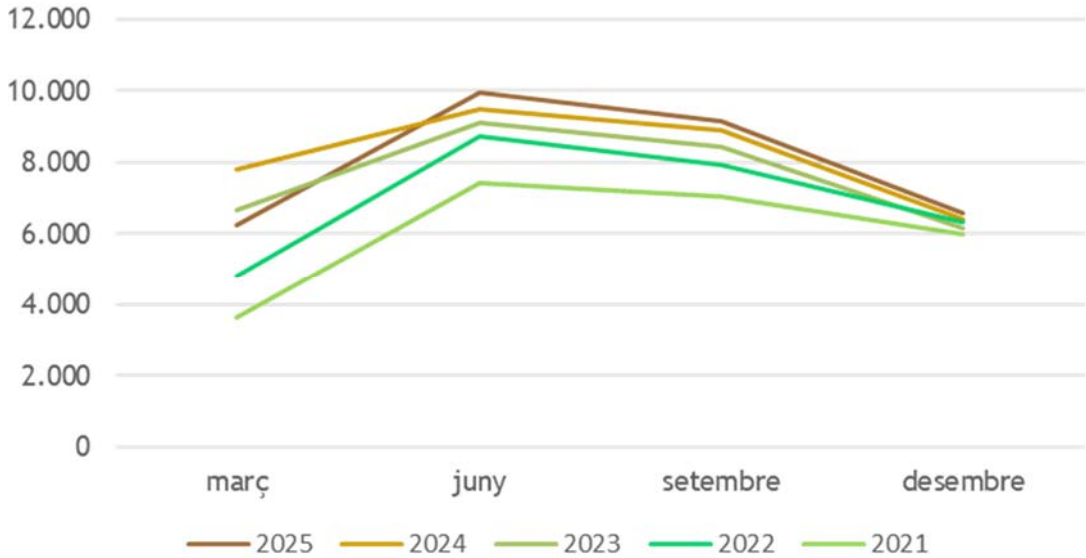
Trimestre	Població estacional ETCA	IPT	Lectura
T1	473	0,02	Pressió molt baixa
T2	6.923	0,30	Pressió turística alta
T3	14.391	0,61	Pressió turística molt alta
T4	3.376	0,14	Pressió baixa-mitjana

L’any 2023, Vila-seca presenta una pressió turística fortament estacional, amb valors molt elevats a l’estiu (IPT > 0,6), que justifiquen la seva consideració com a municipi turístic funcional d’alta intensitat estacional.

La condició de **Municipi turístic funcional amb alta estacionalitat** justifica l’adopció de criteris específics de planejament urbanístic a Vila-seca, orientats a dimensionar els sistemes urbans d’acord amb la població efectiva en temporada alta, assegurant la funcionalitat, la qualitat urbana i la sostenibilitat del model territorial.

Afiliacions al Règim general de la Seguretat Social – Sector de Serveis

Afiliacions al Sector de Serveis	març	juny	setembre	desembre
2025	6.225	9.950	9.150	-
2024	7.815	9.485	8.890	6.400
2023	6.655	9.095	8.445	6.180
2022	4.810	8.715	7.940	6.330
2021	3.650	7.425	7.025	5.975



Encara no hi ha informació del desembre de 2025.

Font: Afiliacions al Règim general de la Seguretat Social i al Règim especial de la mineria del carbó. Per sector d'activitat econòmica. A últim dia del mes, Idescat <https://www.idescat.cat/pub/?id=afic&n=14983&geo=mun:431711&lang=en>

IDESCAT pública el **nombre d'afiliats** a la **Seguretat Social** per sectors d'activitat econòmica corresponent a l'**últim dia de mes** dels quatre trimestres: **març, juny, setembre i desembre**.

Aquesta informació permet analitzar la **tendència** del **sector de serveis** durant el període de **màxima presència de població turística estacional**. Es pot observar una **tendència creixent** del sector serveis als trimestres d'estiu, fet que indica una intensificació de l'activitat vinculada a la temporada turística. Tot i que els valors no queden reflectits en aquesta taula, el gràfic sembla mostrar que s'arribaria al valor màxim entre juliol i agost.

Comparativa de l'**any 2024**. Entre **març i juny**, els afiliats augmenten de 7.815 a 9.485, fet que representa **un increment del 21,4%**. Entre **setembre i desembre**, els afiliats disminueixen de 8.890 a 6.400, la qual cosa suposa **una davallada del 28,0%**. Aquest comportament confirma el caràcter marcadament estacional del teixit econòmic vinculat al sector serveis.

Afiliacions al Règim general de la Seguretat Social per secció d'activitat econòmica 2024

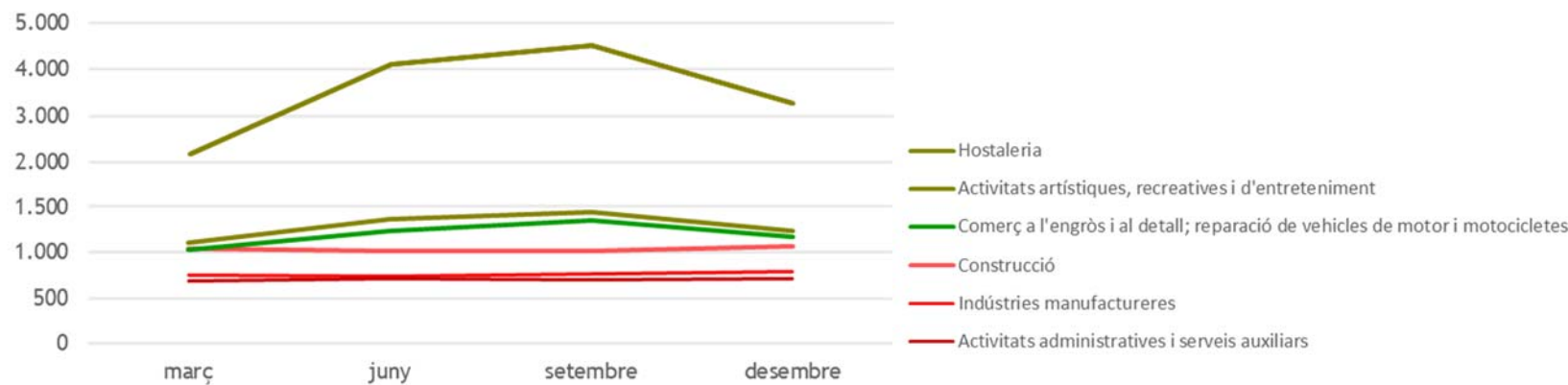
	31-des	% 31-des	30-sep	% 30-sep	30-juny	%30-juny	31-mar	% 31-mar
A Agricultura, ramaderia, silvicultura i pesca	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
B Indústries extractives	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
C Indústries manufactureres	750	9%	735	7%	765	7%	790	8%
D Subministrament d'energia elèctrica, gas, vapor i aire condicionat	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
E Subministrament d'aigua; activitats de sanejament, gestió de residus i descontaminació	10	0%	10	0%	10	0%	10	0%
F Construcció	1.045	13%	1.015	10%	1.015	9%	1.060	11%
G Comerç a l'engròs i al detall; reparació de vehicles de motor i motocicletes	1.025	12%	1.230	12%	1.350	12%	1.165	12%
H Transport i emmagatzematge	295	4%	375	4%	380	3%	350	4%
I Hostaleria	2.175	27%	4.100	38%	4.515	40%	3.270	34%
J Informació i comunicacions	35	0%	35	0%	35	0%	35	0%
K Activitats financeres i d'assegurances	10	0%	10	0%	10	0%	10	0%
L Activitats immobiliàries	35	0%	40	0%	40	0%	40	0%
M Activitats professionals, científiques i tècniques	285	3%	280	3%	275	2%	260	3%
N Activitats administratives i serveis auxiliars	685	8%	705	7%	695	6%	705	7%
O Administració pública, Defensa i Seguretat Social obligatòria	220	3%	215	2%	215	2%	225	2%
P Educació	145	2%	135	1%	90	1%	140	1%
Q Activitats sanitàries i de serveis socials	195	2%	175	2%	180	2%	180	2%
R Activitats artístiques, recreatives i d'entreteniment	1.105	13%	1.360	13%	1.440	13%	1.230	13%
S Altres serveis	140	2%	180	2%	200	2%	150	2%
T Activitats de les llars que donen ocupació a personal domèstic; activitats de les llars que produeixen	50	1%	55	1%	55	0%	55	1%
U Organismes extraterritorials	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Total	8.205		10.655		11.270		9.675	

Per analitzar amb més detall quines seccions presenten increments significatius, s'han examinat les dades d'afiliació a la Seguretat Social per secció d'activitat econòmica.

Les dades corresponen a l'últim dia de mes dels quatre trimestres: **març, juny, setembre i desembre**.

L'anàlisi s'ha centrat en aquelles seccions amb un **pes superior al 5%** sobre el total d'afiliacions.

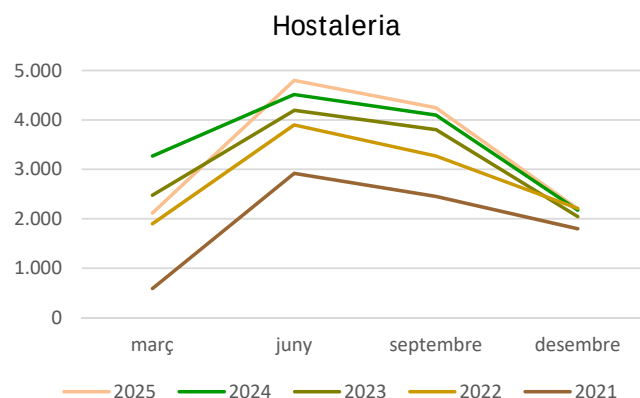
Es detecta un comportament similar al ja observat en el conjunt del sector serveis en tres seccions principals: *Hostaleria, Activitats artístiques, recreatives i d'entreteniment i Comerç a l'engròs i al detall; reparació de vehicles de motor i motocicletes*.



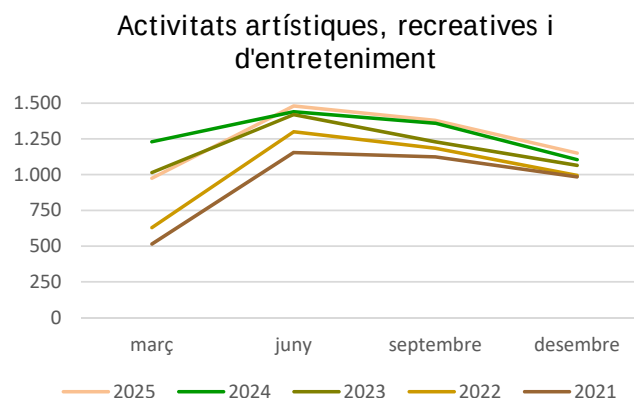
Font: Afiliacions al Règim general de la Seguretat Social i al Règim especial de la mineria del carbó. Per secció d'activitat econòmica. A últim dia del mes, Idescat <https://www.idescat.cat/pub/?id=afic&n=14987&geo=mun:431711&lang=en>

Afiliacions al Règim general de la Seguretat Social per secció d'activitat econòmica

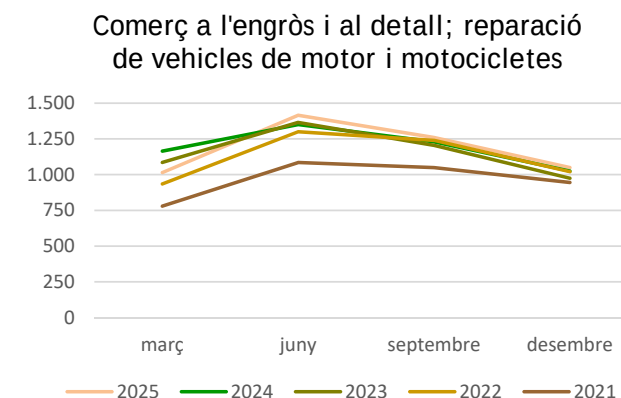
Seccions amb un pes superior al 5% i amb tendència estacional



- Entre març i juny, els afiliats augmenten de 2.175 a 4.100, fet que representa **un increment del 47,0%**.
- Entre setembre i desembre, els afiliats disminueixen de 4.515 a 3.270, la qual cosa suposa **una davallada del 27,6%**.



- Entre març i juny, els afiliats augmenten de 1.105 a 1.360, fet que representa **un increment del 18,6%**.
- Entre setembre i desembre, els afiliats disminueixen de 1.440 a 1.230, la qual cosa suposa **una davallada del 14,6%**.



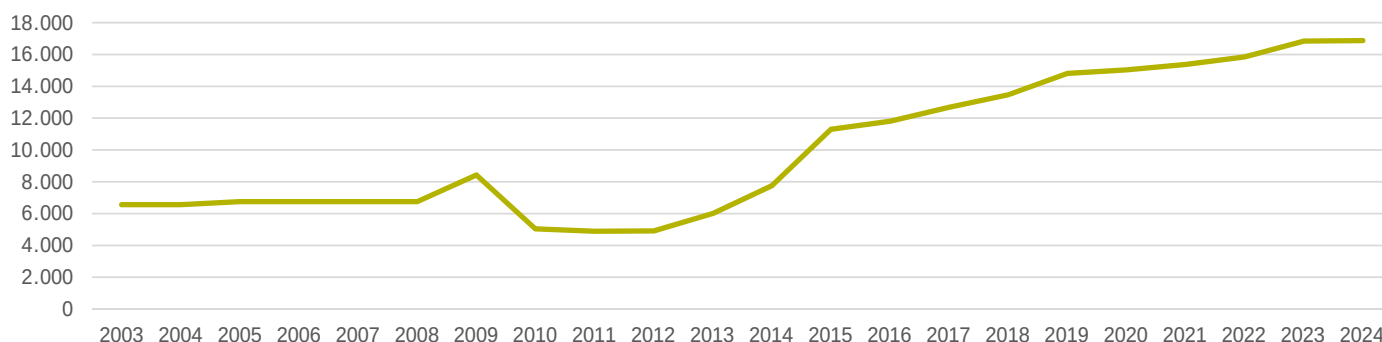
- Entre març i juny, els afiliats augmenten de 1.025 a 1.230, fet que representa **un increment del 16,7%**.
- Entre setembre i desembre, els afiliats disminueixen de 1.350 a 1.165, la qual cosa suposa **una davallada del 13,7%**.

Encara no hi ha informació del desembre de 2025.

Font: Afiliacions al Règim general de la Seguretat Social i al Règim especial de la mineria del carbó. Per secció d'activitat econòmica. A últim dia del mes, Idescat
<https://www.idescat.cat/pub/?id=afic&n=14987&geo=mun:431711&lang=en>

Places d'allotjament turístic a Vila-seca

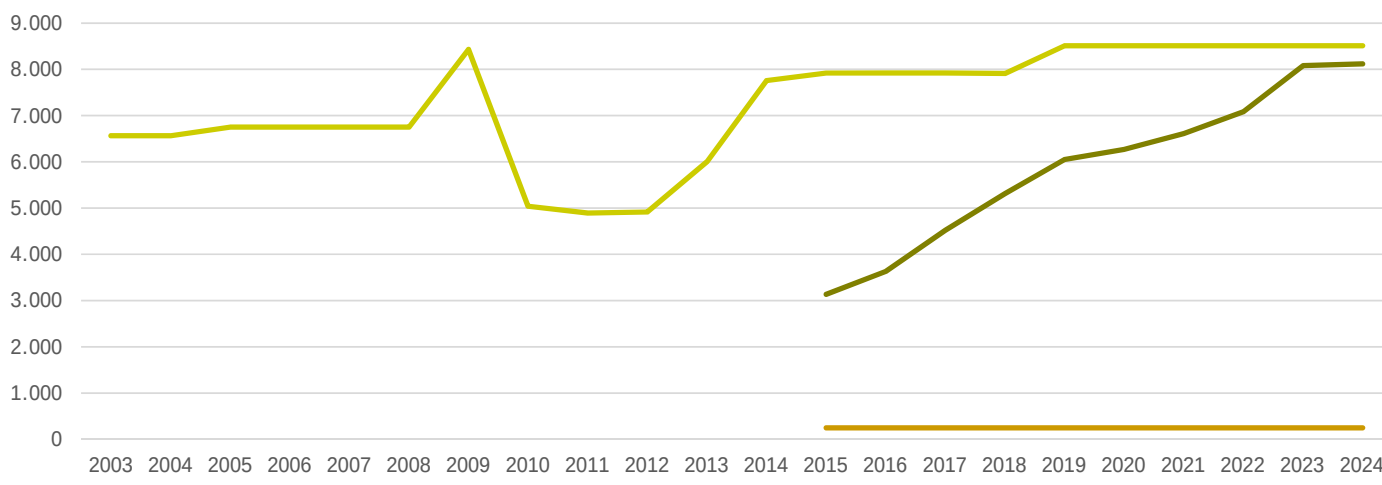
Places d'allotjament turístic. 2003-2004



Segons les dades de l'IDESCAT, el municipi de Vila-seca disposa de 8.511 places hoteleres, 8.118 places en habitatges d'ús turístic (HUT) i 248 places en apartaments turístics. L'oferta total de places d'allotjament turístic ascendeix a **16.877**.

Tenint en compte que la població de Vila-seca l'any 2024 era de **24.061 habitants**, en situacions de màxima ocupació turística aquesta oferta suposa una relació del **70,1 % de les places turístiques respecte a la població resident**.

Places d'allotjament turístic per tipus d'allotjament. 2003-2024



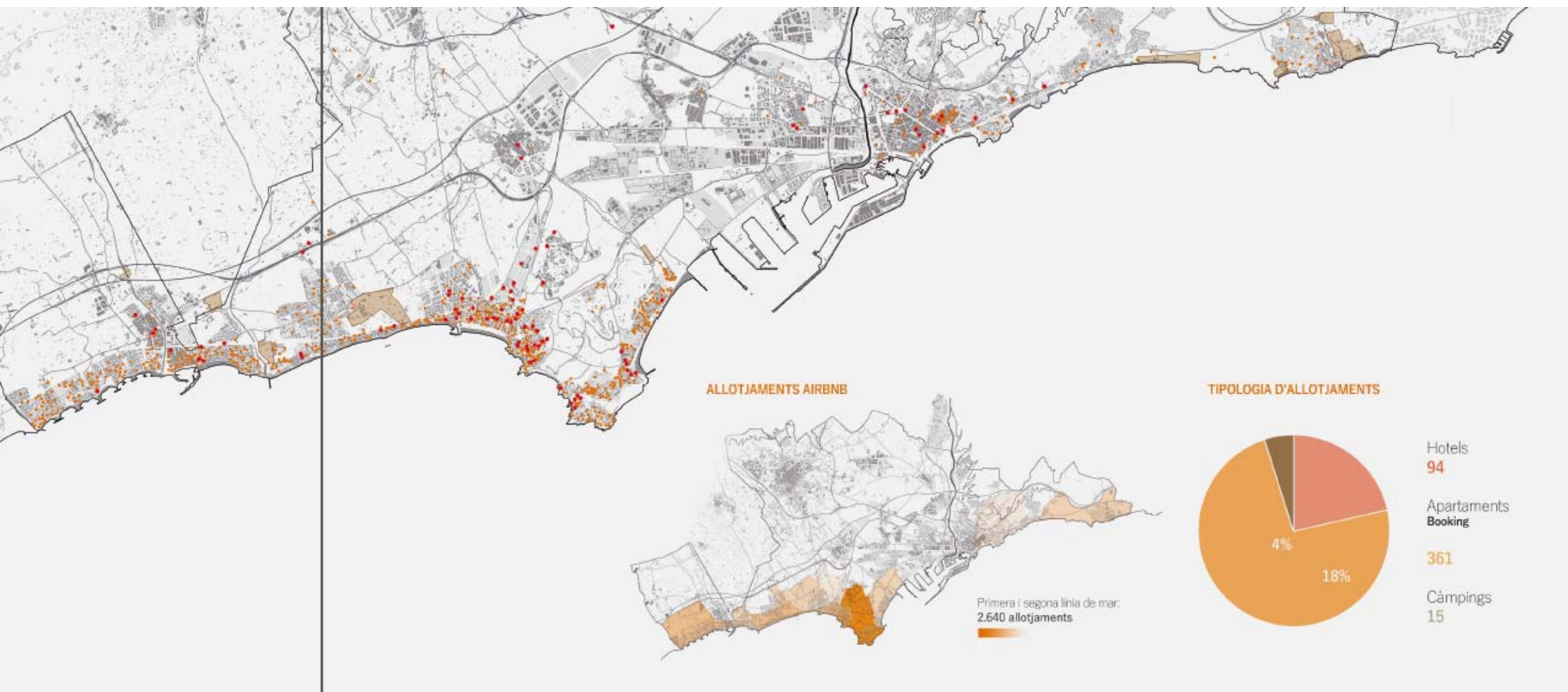
Malgrat que el nombre de places hoteleres i d'apartaments turístics s'ha mantingut pràcticament estancat durant els darrers cinc anys, s'observa un **creixement molt significatiu de les places en habitatges d'ús turístic (HUT)**, fet que sembla indicar un **canvi progressiu en la composició de l'oferta d'allotjament cap a fórmules d'ús residencial amb finalitat turística**.

— Hotelers
— Habitatges d'ús turístic
— Apartaments d'ús turístic

Font: Establiments hotelers. Apartaments turístics. Habitatges d'ús turístic. Idescat

<https://www.idescat.cat/pub/?id=turall&n=6030&geo=mun:431711>

Places d'allotjament turístic. Distribució territorial



Distribució territorial de l'oferta d'allotjaments turístics i hotels publicada a les plataformes de reserva i gestió en línia *Booking* i *Airbnb*

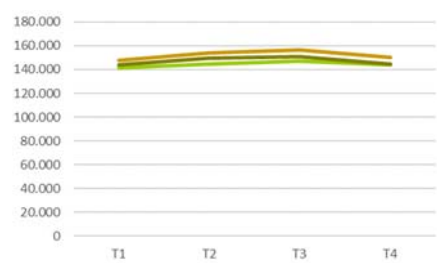
Font: *Directrius de planejament urbanístic de l'àmbit metropolità del Camp de Tarragona El futur del Camp*. Generalitat de Catalunya

Places d'allotjament turístic. Comparativa amb altres municipis

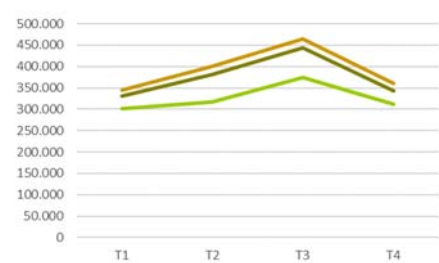
	Cambrils	Reus	Salou	Tarragona	Valls	Vila-seca
Places hoteleres (2024)	8.247 (27%)	924 (47%)	30.791 (43%)	2.228 (16%)	261 (86%)	8.511 (50%)
Places habitatges d'ús turístic (2024)	21.098 (70%)	1.045 (53%)	39.716 (56%)	11.770 (84%)	44 (14%)	8.118 (48%)
Places d'apartaments turístics (2024)	964 (3%)	0	1.035 (1%)	88 (1%)	0	248 (1%)
Places d'allotjament turístic	30.309	1.969	71.542	14.086	305	16.877
Població (2024)	36.686	109.961	30.442	141.018	25.085	24.061
Places d'allotjament turístic / Resident	0,83	0,02	2,35	0,10	0,01	0,70
Llars o habitatges principals (2021)	14.146	40.520	11.639	53.551	9.347	8.725
Habitatges totals (2021)	31.733	51.284	31.523	67.200	13.368	17.417
Places d'allotjament turístic / Habitatge	0,96	0,04	2,27	0,21	0,02	0,97

Les dades sobre les places d'allotjament turístic confirmen les tres tipologies d'estacionalitat identificades al Camp de Tarragona en municipis de més de 20.000 habitants.

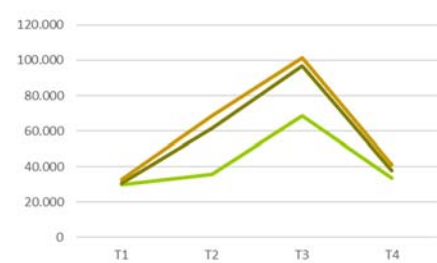
- **Reus, Tarragona i Valls** presenten un patró d'estacionalitat moderada.
- **Cambrils i Vila-seca** mostren una estacionalitat elevada.
- **Salou** es caracteritza per una estacionalitat extrema.



Estacionalitat moderada
Reus, Tarragona i Valls



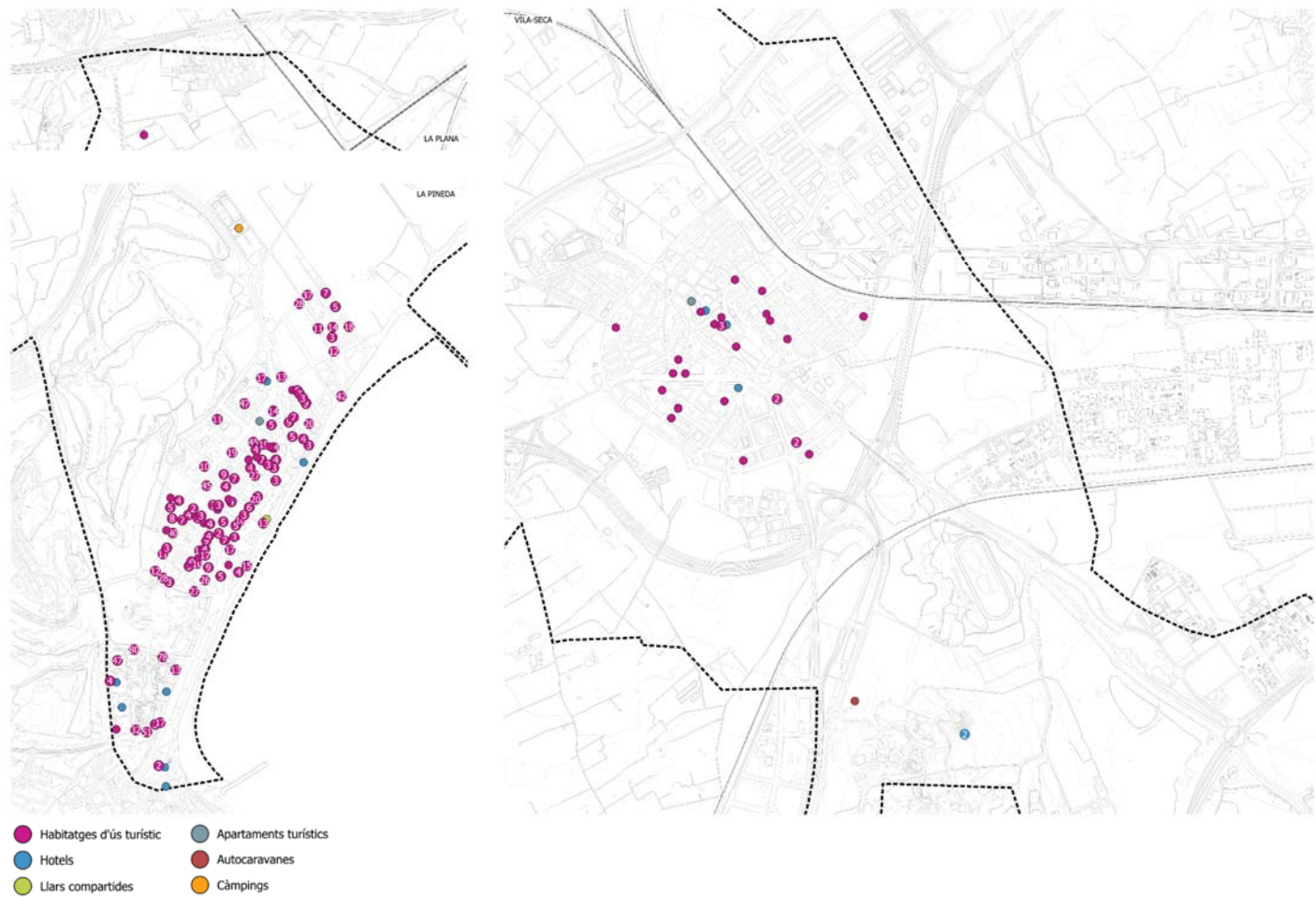
Estacionalitat elevada
Cambrils i Vila-seca



Estacionalitat extrema
Salou

Font: Establiments hotelers. Apartaments turístics. Habitatges d'ús turístic. Idescat
<https://www.idescat.cat/pub/?id=turall&n=6030&geo=mun:431711>

Establiments d'allotjament turístic



Les dades dels *establiments turístics inscrits al Registre de Turisme de Catalunya* indiquen que Vila-seca disposa de **1.431 establiments turístics**, dels quals la gran majoria corresponen a habitatges d'ús turístic (HUT), que representen aproximadament el 98 % de les unitats totals.

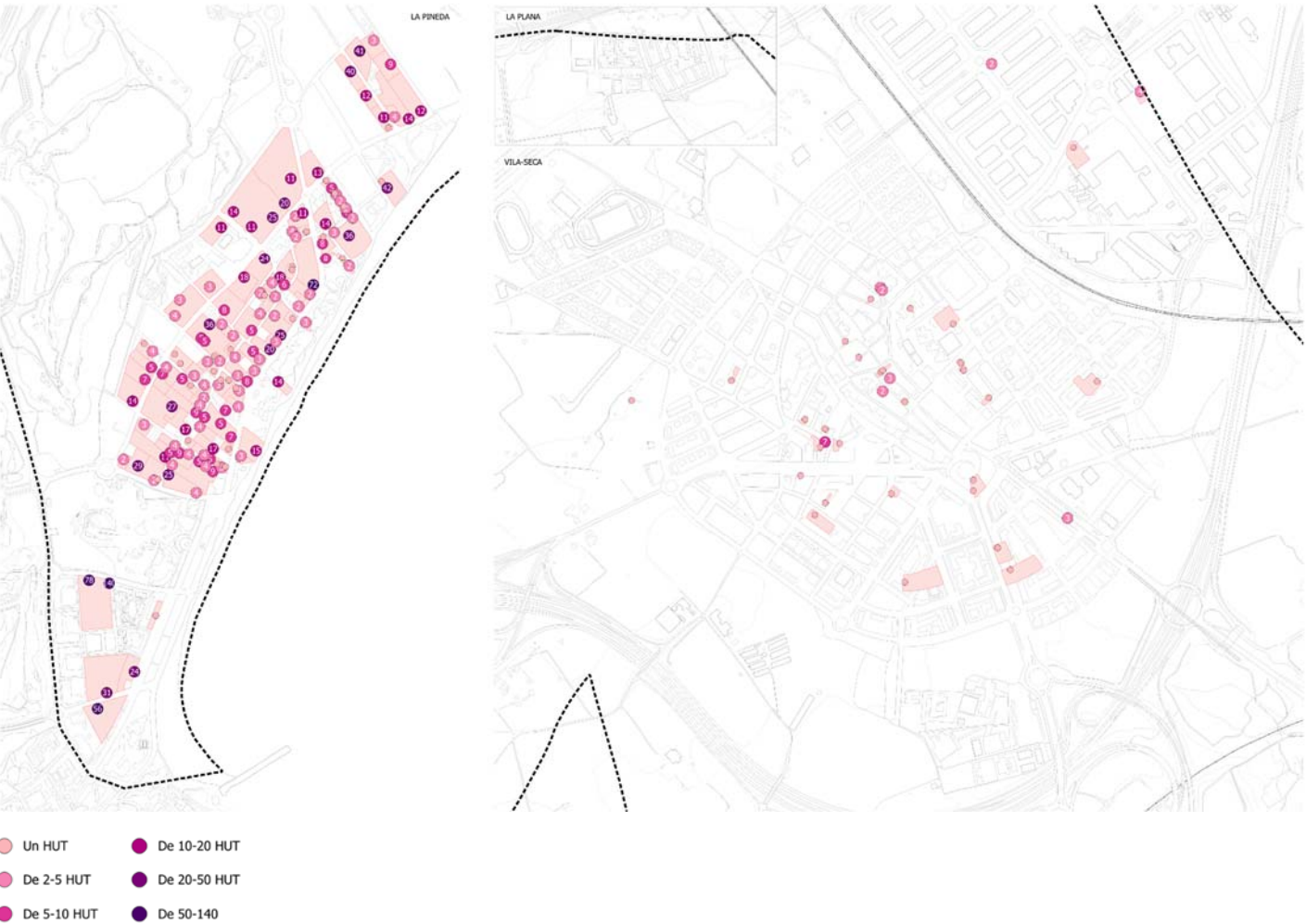
Tot i aquest elevat percentatge, cal tenir en compte que altres tipologies, com l'hotelera, concentren un nombre molt superior de places per establiment; en termes de capacitat, el nombre total de places hoteleres supera el de places en HUT.

Una situació similar es produeix en altres modalitats d'allotjament, com ara el pàrquing d'autocaravanes o els càmpings que, tot i comptar amb pocs establiments, aporten un volum rellevant de places a l'oferta turística.

	establiments (u)	parcel·les (u)
Habitatges turístics	1.413	213
Apartaments turístics	2	2
Hotels	13	13
Llars Compartides	1	1
Autocaravanes	1	1
Càmpings	1	1
Total	1.431	231

Font: *Establiments d'allotjament turístic inscrits al Registre de Turisme de Catalunya*. Dades obertes de Catalunya
https://analisi.transparenciacatalunya.cat/Turisme/Establiments-d-allotjament-tur-stic-inscrits-al-Re/t2h3-cgys/about_data

Establiments d'allotjament turístic. Habitatges d'ús turístic



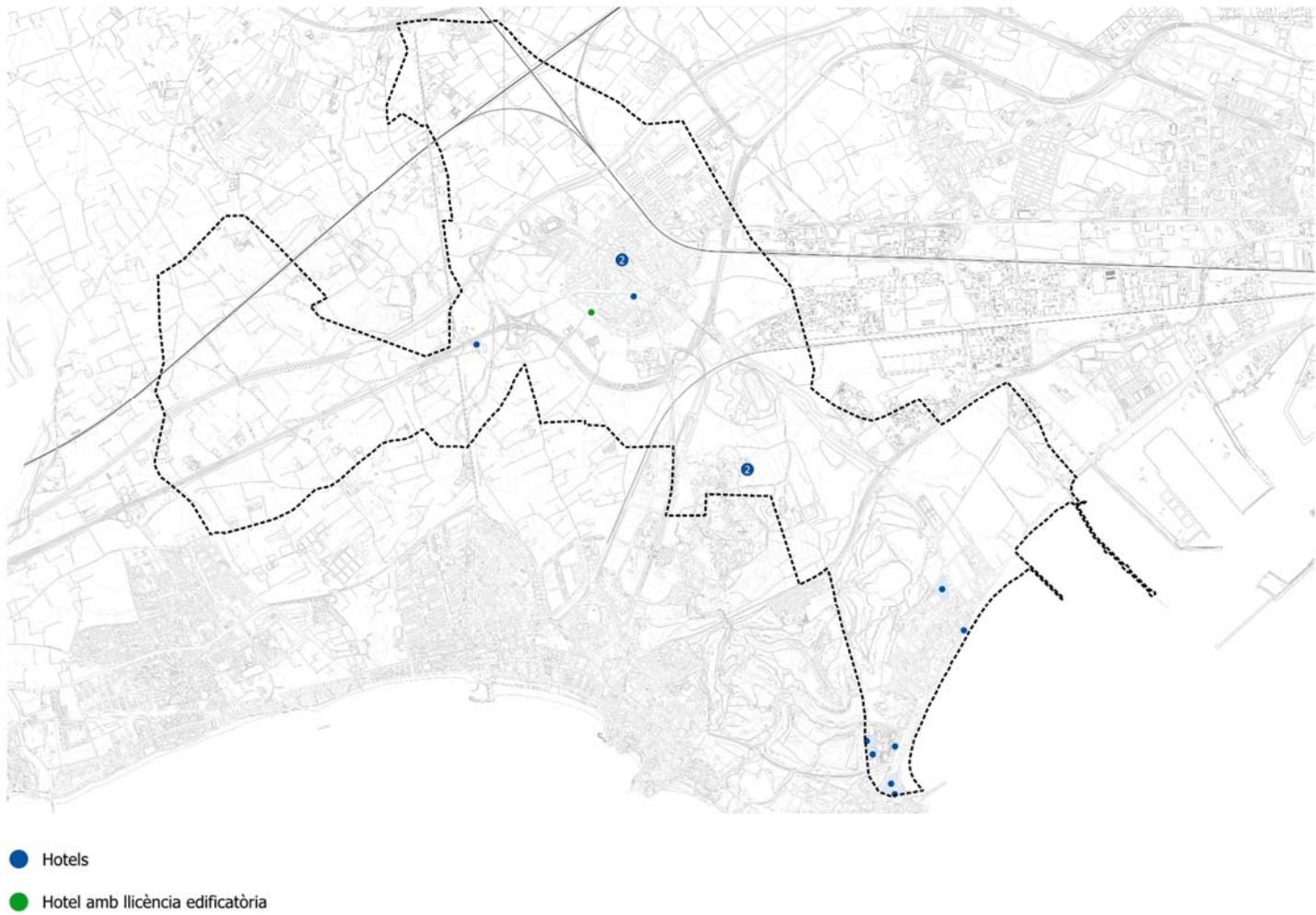
L'oferta d'habitatges d'ús turístic (HUT) i d'apartaments turístics a Vila-seca presenta una **distribució territorial fortament desequilibrada** i que evidencia la vinculació de la funció turística al litoral. El nucli de **la Pineda** concentra **pràcticament la totalitat dels allotjaments**.

	HUTs		Apartaments turístics	
	u.	%	u.	%
La Plana	4	0,3%	0	0,0%
Vila-seca	28	2,0%	1	50,0%
La Pineda	1.377	97,5%	1	50,0%
Sòl Rústec	4	0,3%	0	0,0%
Total	1.413		2	

El **Decret llei 3/2023** regula l'atorgament de llicències d'habitatges d'ús turístic en aquells municipis amb problemes d'accés a l'habitatge o amb una elevada concentració d'habitatges d'ús turístic (HUT), definida com l'existència de **5 habitatges d'ús turístic per cada 100 habitants**. Així mateix, entre altres mesures, s'estableix un **límit màxim de 10 llicències d'HUT per cada 100 habitants** en els municipis afectats.

Actualment, el municipi de **Vila-seca** presenta una **ràtio de 5,85 habitatges d'ús turístic per cada 100 habitants**, superant el llindar establert pel Decret llei per considerar un municipi amb una elevada concentració d'HUT.

Establiments d'allotjament turístic. Hotels



De manera excepcional, s’han incorporat manualment a les dades d’establiments **dos hotels que no constaven al registre**, concretament l’Estival Park Almaris i l’Oassium Hotel, possiblement perquè disposen de llicències antigues no adaptades a la normativa vigent.

En alguns casos s’ha detectat que determinats establiments han deixat de figurar com a hotels i actualment es comptabilitzen com a habitatges d’ús turístic (HUT). És el cas, per exemple, de l’Estival Park Marena i de l’Hotel Palas Pineda, ubicats al nucli de la Pineda.

L’oferta hotelera a Vila-seca presenta una distribució territorial desigual. A causa de l’afegiment manual de dos hotels per als quals no es disposa del nombre de places, la comparació territorial s’ha realitzat a partir del **sostre cadastral**. En aquest sentit, **la Pineda concentra el 62,3 % del sostre hoteler**, fet que torna a evidenciar la seva centralitat turística, mentre que el **CRT** asoleix un pes rellevant amb el **30,3 % del sostre**, equivalent a gairebé **2.500 places**.

	u.	Hotels		
		places	sostre	% sostre
La Plana	0	0	0	
Vila-seca	3	412	7.937	6,7%
La Pineda	7	3.749*	73.988	62,2%
CRT	2	2.468	36.075	30,3%
Sòl Rústec	1	42	874	0,7%
Total	13	6.671	118.874	

Establiments d'allotjament turístic. Autocaravanes i càmpings



Autocaravanes
Càmpings



EIXOS D' ANÀLISI – PARTICIPACIÓ CIUTADANA

1. Valori de 0 a 10 la importància de tenir Habitatge de Protecció Pública al municipi
2. Creu que Vila-seca hauria de ser considerada àrea de demanda forta i acreditada i assolir que el 15% de les llars fossin Habitatges de Protecció Pública per complir l'Objectiu de Solidaritat Urbana (OSU)?
3. Valori de 0 a 10 la importància del turisme per a Vila-seca
4. Creu que Vila-seca hauria de limitar el nombre d'Habitatges d'Ús Turístic (HUT)?



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE VILA-SECA

BASES DE LA REVISIÓ DEL PLANEJAMENT GENERAL
FEBRER 2026



Ajuntament
de Vila-seca



POUM
VILA-SECA