

PLA LOCAL D'HABITATGE DE RUPIÀ

2011-2016

MEMÒRIA

desembre 2010



TRAMA URBANISME I PAISATGE, SLP
Casp, 37 1r 4a
08018 barcelona
T. 93-342-99-37
info@equiptrama.com



Diputació de Girona
221 municipis

Plaça d'Avall, 1
17131 Rupia
Tfon: 972-769-274
ajuntamentrupia@cdgjr.com





Treball realitzat per a l'ajuntament de Rupià, desembre de 2010.

EQUIP TRAMA URBANISME I PAISATGE I COL·LABORADORS

Mariona Prat, geògrafa i directora de TRAMA

Jordi Guerrero, geògraf urbanista

Miquel Teixidor, projectista

Direcció dels treballs

Cristina Vasconcelos, arquitecte urbanista

Col·laboradors

Mercè Rotllan, economista

Santi Eizaguirre, sociòleg

**ASSISTÈNCIA TÈCNICA I SEGUIMENT DE LA DIPUTACIÓ DE GIRONA
– Àrea de cooperació municipal**

Anna Pla Illa, tècnica en promoció d'habitatge

EQUIP DE GOVERN DE RUPIÀ

Jordi Dalmasas i Capella, alcalde

Erik Sureda, secretari

Xevi Muntal, arquitecte (llicències)

Maite Morao, arquitecte (planejament)

INTRODUCCIÓ.....	8
0.1. ANTECEDENTS.....	8
0.2. MARC LEGAL	8
0.3. NATURALESA.....	9
0.4. OBJECTIUS GENERALS.....	9
0.5. CONTINGUT I DETERMINACIONS	10
0.6. VIGÈNCIA	11

PART PRIMERA ANÀLISI..... 12

METODOLOGIA 14

1. ENQUADRAMENT TERRITORIAL I SECTORIAL 15

MARC SECTORIAL	16
1.1. LA LLEI DEL DRET A L'HABITATGE.....	16
1.2. EL PLA TERRITORIAL SECTORIAL DE L'HABITATGE (PTSH)	17
MARC TERRITORIAL	24
1.3. PLA TERRITORIAL GENERAL DE CATALUNYA	24
1.4. PLA DIRECTOR TERRITORIAL DE L'EMPORDÀ (PDTE)	26
1.5. PLA TERRITORIAL PARCIAL DE LES COMARQUES GIRONINES (PTPCG).....	27
1.6. LA PROPOSTA PER L'ÀMBIT DE LA BISBAL D'EMPORDÀ	27
1.7. CREIXEMENT SEGONS EL PLA DIRECTOR TERRITORIAL DE L'EMPORDÀ (PDTE).....	29
1.8. CREIXEMENT SEGONS EL PLA TERRITORIAL PARCIAL DE LES COMARQUES GIRONINES (PTPCG).....	32
1.9. COMPARACIÓ AMB LES PREVISIONS ACTUALS DEL POUM.....	36

2. RUPJÀ A DIA D'AVUI..... 38

2.1. LA TRAMA CONSOLIDADA	38
PARC EDIFICAT.....	40
2.2. ANTIGUITAT I ESTAT DE L'EDIFICACIÓ	43
2.3. HABITATGES TIPOLOGIA I DIMENSIÓ	44
2.4. PROPIETAT I ÚS DELS HABITATGES	45
POBLACIÓ	48
2.5. POBLACIÓ ACTUAL	48
2.6. EVOLUCIÓ RECENT DE LA POBLACIÓ	50
2.7. PERFIL ACTUAL DE LES LLARS.....	52
2.8. EVOLUCIÓ RECENT DE LES LLARS	53
2.9. EL PERFIL DE LES NOVES LLARS	55
2.10. PROCEDÈNCIA DELS NOU VINGUTS	56
2.11. POBLACIÓ EN EDAT DE SER ACTIVA I POBLACIÓ DEPENDENT.....	59
COL·LECTIUS EN RISC D'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL	60
2.12. JOVES EN EDAT D'EMANCIPACIÓ	60
2.13. FAMÍLIES MONOPARENTALS	61
2.14. GENT GRAN	62

3. L'ENQUESTA I EL TREBALL DE CAMP 64

3.1. DESCRIPCIÓ DE LA MOSTRA	68
3.2. PERFIL DE LES LLARS	68
3.3. CONVIVÈNCIA DE VARIES GENERACIONS.....	69
3.4. CONVIVÈNCIA I NACIONALITAT	69
3.5. MOTIUS PER A VIURE A RUPJÀ	70
3.6. POBLACIÓ ACTIVA I POBLACIÓ DEPENDENT	72
3.7. DESPLAÇAMENT DIARIS.....	72
3.8. TINENÇA DELS HABITATGES	73
3.9. DIMENSIÓ DELS HABITATGES.....	74
3.10. SERVEIS DE L'HABITATGE.....	75
3.11. ANTIGUITAT I ESTAT DELS HABITATGES.....	75
3.12. SITUACIONS D'UTILITZACIÓ ANÒMALA DELS HABITATGES.....	76
3.13. NECESSITATS DE REHABILITACIÓ.....	76

<u>4. OFERTA D'HABITATGE</u>	<u>78</u>	<u>7. RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS</u>	<u>104</u>
DINÀMICA RECENT DEL PARC D'HABITATGES	78	7.1. ORGANITZACIÓ I RECURSOS DEDICATS A POLÍTIQUES D'HABITATGE	104
4.1. L·LICÈNCIES D'OBRES 2001-2009	78	7.2. PATRIMONI MUNICIPAL DE SÒL I HABITATGE.....	106
4.2. REHABILITACIÓ	79	7.3. ACTUACIONS PÚBLIQUES DESENVOLUPADES EN MATÈRIA	
4.3. CREACIÓ DE NOU HABITATGE.....	80	D'HABITATGE.....	107
4.4. OFERTA ACTUAL EN EL MERCAT LLIURE.....	80		
4.5. OFERTA D'HPO	80	<u>PART SEGONA DIAGNOSI</u>	<u>108</u>
4.6. COMPRA-VENTA.....	82		
4.7. LLOGUER.....	83	<u>8. SÍNTESI.....</u>	<u>110</u>
<u>5. DEMANDA D'HABITATGE</u>	<u>84</u>	8.1. DADES BÀSIQUES.....	110
5.1. DEMANDA DE COMPRA-VENTA EN EL MERCAT LLIURE	84	8.2. TRETS REMARCABLES	119
5.2. PERFIL DE LA DEMANDA.....	85		
5.3. DEMANDA PER EMANCIPACIÓ DELS JOVES I SITUACIONS DE RISC		<u>9. PROBLEMÀTICA D'ACCÉS A L'HABITATGE I NECESSITATS</u>	<u>D'HABITATGE.....</u>
D'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL I SOCIAL	85	<u>D'HABITATGE.....</u>	<u>120</u>
5.4. DEMANDA PER CREIXEMENT DE LA POBLACIÓ - PROJECCIONS		9.1. DEMANDA ACUMULADA PER MANCA D'OFERTA.....	120
DEMOGRÀFIQUES	86	9.2. DEMANDA EXCLOSA	121
5.5. DEMANDA DE LES PROMOCIONS D'HPO.....	90	9.3. ESCENARI DE LLARS AMB NECESSITATS D'AJUTS A L'HABITATGE	124
5.6. CAPACITAT ECONÒMICA DE LES LLARS.....	91		
<u>6. COMPACTACIÓ DENSIFICACIÓ I CREIXEMENT – POUM</u>		<u>10. PROBLEMÀTICA, NECESSITATS I OPORTUNITAT EN</u>	<u>MATÈRIA DE REHABILITACIÓ</u>
<u>2007.....</u>	<u>92</u>	<u>MATÈRIA DE REHABILITACIÓ</u>	<u>125</u>
6.1. OBJECTIUS I PLANTEJAMENTS DEL POUM	93	10.1. HABITATGES AMB DÈFICITS D'HABITABILITAT	125
6.2. RESERVES DE SÒL I HABITATGE PROTEGIT DEL POUM.....	95	10.2. HABITATGES DESOCUPATS.....	125
6.3. COLMATACIÓ I LA DENSIFICACIÓ DEL SÒL URBÀ.....	97	10.3. POTENCIACIÓ I DENSIFICACIÓ DEL NUCLI ANTIC.....	125
6.4. ELS PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL SÒL URBANITZABLE	98	10.4. MANTENIMENT I MILLORA DEL PARC EXISTENT	125
6.5. MODEL DE CREIXEMENT	101	10.5. PROGRAMA DE CONEIXEMENT DEL PARC EDIFICAT	125

11. COHERÈNCIA ENTRE NECESSITATS D'HABITATGE I POTENCIAL EXISTENT 127

12. COHERÈNCIA ENTRE RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS I NECESSITATS D'HABITATGE..... 128

PART TERCERA OBJECTIUS I ESTRATÈGIES DEL PLH..... 130

13. OBJECTIUS DEL PLH DE RUPlà..... 132

13.1. OBJECTIUS GENERALS..... 132

13.2. OBJECTIUS ESPECÍFICS..... 132

14. ESTRATÈGIES DEL PLH 134

14.1. INCREMENTAR EL NOMBRE D'HABITATGES SOTA ALGUN TIPUS DE PROTECCIÓ EN EL MERCAT AMB ESPECIAL ATENCIÓ AL LLOGUER 135

14.2. CONÈIXER EL PARC D'HABITATGES I DE LA SEVA OCUPACIÓ 137

14.3. FOMENTAR EL MANTENIMENT I LA REHABILITACIÓ DELS HABITATGES POSANT EN VALOR EL PATRIMONI EDIFICAT 138

14.4. PROMOURE LA CREACIÓ DE NOU HABITATGE REAJUSTANT EL MODEL DE CREIXEMENT DEL POBLE 139

14.5. CONSTITUIR I GESTIONAR ELS INSTRUMENTS MUNICIPALS DE LA POLÍTICA DE SÒL I HABITATGE 140

14.6. POTENCIACIÓ DELS SERVEIS D'HABITATGE ALS CIUTADANS, CENTRALITZATS A L'OFICINA COMARCAL D'HABITATGE..... 140

PART QUARTA PROGRAMA D'ACTUACIÓ..... 144

15. ACTUACIONS I PROGRAMES 146

16. CALENDARI..... 148

17. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA..... 150

17.1. ELS PRESSUPOSTOS DE L'AJUNTAMENT DE RUPlà 150

17.2. TAULES ESTADÍSTIQUES:..... 154

17.3. INVERSIÓ DEL PLA LOCAL D'HABITATGE. 155

17.4. CAPACITAT D'ENDEUTAMENT..... 156

PART CINQUÈA EXECUCIÓ DEL PLA..... 158

18. GESTIÓ I AVALUACIÓ DEL PLA..... 160

18.1. AGENTS RESPONSABLES DE LA GESTIÓ DEL PLH..... 160

18.2. ÒRGANS MUNICIPALS DIRECTAMENT IMPLICATS EN LA GESTIÓ DEL PLH 160

**18.3. PROPOSTA DE EINES I INDICADORS DE SEGUIMENT I AVALUACIÓ
160**

<u>19. PARTICIPACIÓ CIUTADANA: DESPLEGAMENT I SEGUIMENT DEL PLA</u>	<u>161</u>
19.1. DURANT EL DESENVOLUPAMENT DEL PLH	162
19.2. RECOMANACIONS PER AL DESENVOLUPAMENT FUTUR DE LA PARTICIPACIÓ CIUTADANA EN EL MARC DEL PLA LOCAL D'HABITATGE	162
<u>20. CONCERTACIÓ DEL PLH</u>	<u>164</u>
20.1. FINANÇAMENTS PÚBLICS DISPONIBLES	164
20.2. CONCERTACIÓ AMB ALTRES AGENTS PÚBLICS	169
<u>LLISTAT DE TAULES</u>	<u>170</u>
<u>LLISTAT DE IL·LUSTRACIONS</u>	<u>172</u>
<u>ANNEX 1 : FITXES DE LES ACTUACIONS</u>	<u>174</u>
<u>ANNEX 2 : FITXES DEL PTSH DELS SECTORS AMB RESERVES D'HPO</u>	<u>198</u>

<u>ANNEX 3: PLÀNOLS D'ANÀLISI I DIAGNOSI</u>	<u>206</u>
ANÀLISI	206
A1 ORTOFOTOPLÀNOL	206
A2 TOPOGRÀFIC	206
A3 UNITATS D'ANÀLISI MUNICIPAL	206
A4 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	206
A5 QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES	206
A6 PARCEL·LES EDIFICADES	206
A7 MASIES I CASES RURALS CATALOGADES	206
A8 SOLARS BUITS I EDIFICACIÓ DE LES PARCEL·LES	206
INFORMACIÓ CADASTRAL	206
C1 FINQUES CADASTRALS	206
C2 FINQUES EDIFICADES	206
C3 ANTIGUITAT DE L'EDIFICACIÓ	206
C4 ESTAT DE L'EDIFICACIÓ	206
C5 TIPOLOGIA DELS HABITATGES	206
C6 PROPIETATS D'ENTITATS PÚBLIQUES I ESSLÉSIA	206
TREBALL DE CAMP	206
T1 DIRECTORI DE FOTOS	206
T2 ÚS DELS HABITATGES	206
T3 ÀMBIT DE L'ENQUESTA	206
T4 EQUIPAMENTS I ACTIVITATS	206
T5 ESTAT DE L'EDIFICACIÓ	206
DIAGNOSI	206
D1 SÍNTESE DEL TREBALL DE CAMP	206
<u>ANNEX 4. REPORTATGE FOTOGRÀFIC</u>	<u>208</u>
<u>ANNEX 5. INFORME DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA</u>	<u>210</u>

INTRODUCCIÓ

0.1. Antecedents

El present Pla Local d'Habitatge (PLH) es formula per l'ajuntament de **Rupià**, en aplicació de l'**acord del Ple de data de 3 novembre 2009**, en el que es va resoldre redactar el Pla Local d'Habitatge del municipi i sol·licitar a la Diputació de Girona assistència tècnica per a la seva redacció.

D'acord amb això, en data de **16 de desembre de 2009**, el **Servei d'Habitatge de la Diputació de Girona**, es va fer càrrec de desenvolupar l'assistència sol·licitada. A tal fi, va signar el **conveni de col·laboració tècnica i econòmica amb l'Ajuntament de Rupia i contractar la redacció de PLH a l'empresa Equip TRAMA S.L.P.**, sota la direcció de **Cristina Vasconcelos**, arquitecte i del tècnic gestor de l'**Àrea de cooperació municipal, Ana Pla Illa**, arquitecte.

Durant els mesos de **gener a desembre de l'any 2010** s'ha desenvolupat el procés de redacció

0.2. 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 ajuntament 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, de manera complementària, en el Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol 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'esmentat

0.3. Naturalesa

El present Pla té una doble naturalesa. D'una part, 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'altre part, 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.

Complementàriament, el PLH pot servir per a substituir a la Memòria Social del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, en els seus continguts relatius a habitatge.

0.4. Objectius generals

El Pla Local d'Habitatge, com a document d'anàlisi, diagnosi i proposta d'actuacions en matèria de política d'habitatge municipal, planteja els següents objectius:

- Obtenir informació objectiva sobre el mercat d'habitatge al municipi en relació amb el parc existent, l'oferta immediata i la demanda amb l'objectiu de caracteritzar les necessitats d'habitatge al municipi.
- Analitzar l'estat del planejament actual i el seu grau de desenvolupament, per tal d'ampliar i gestionar correctament el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge municipal a curt i mitjà termini.
- Proposar iniciatives encaminades a facilitar la creació de noves promocions d'habitatge, tant de lloguer com de venda, de promoció privada o pública.
- Determinar les condicions idònies amb vistes a afavorir les promocions d'habitatge subjecte a algun règim de protecció pública i, en especial, en el cas de promoció pública.
- Definir àmbits possibles de concertació entre les diferents administracions implicades, operadors disponibles i altres agents públic i privats.
- Proposar les actuacions de planejament municipal necessàries per tal de fer viables aquestes iniciatives en matèria d'habitatge.
- Proposar iniciatives per a la dinamització i intermediació en el parc d'habitatges existent: mediació en el lloguer, mobilització del parc d'habitatges vacants i la rehabilitació dels habitatges construïts, determinant els instruments de gestió més oportuns i la conveniència o no de crear una oficina local d'habitatge.

0.5. 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 Diputació de Girona en les seves funcions d'assistència tècnica als municipis en matèria d'habitatge; i d'altre 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:

- la demografia
- la demanda actual d'habitatge al municipi
- la seva projecció futura a curt-mig termini
- l'estructura urbana residencial i del parc d'habitatges existent
- els dèficits i les necessitats de rehabilitació
- la oferta del mercat d'habitatge local
- la comparació amb la demanda per tal d'avaluar la part de la demanda que queda exclosa d'aquest mercat
- les persones i llars que precisaran d'habitatge protegit o social o d'ajuts en matèria d'habitatge en el període estudiat
- les possibilitats que ofereixen el planejament urbanístic
- el patrimoni municipal de sòl i habitatge
- els recursos materials i organitzatius de l'ajuntament

A partir de l'**anàlisi** desenvolupada, s'elaborarà una **diagnosi** que sintetitzi, en termes quantitius i qualitius, la problemàtica de l'habitatge al municipi. Per un costat, les necessitats d'habitatge i, per un altre costat, el potencial del municipi per donar-li resposta, ja sigui amb nou habitatge o buscant alternatives per potenciar el parc existent. Finalment s'avaluarà la capacitat i els recursos municipals per afrontar les **actuacions en matèria d'habitatge**.

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, i, si s'escau, de les actuacions d'aquest programa que requeriran de concert amb l'administració de la Generalitat. 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 financiació 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.

L'àmbit territorial de l'anàlisi ha estat el municipal, però tenint en compte el context comarcal i territorial, necessari per a la correcta valoració d'aquesta problemàtica i el contingut del PLH de Rupjà es concreta en la present Memòria i els seus annexos de quadres, fitxes i plànols.

La justificació del PLH i l'èxit de la seva implementació raurà en la plena assumpció dels seus continguts per part dels seus destinataris directes (representants i tècnics municipals) i en un elevat grau de complicitat o sintonia amb els potencials beneficiaris o afectats (operadors diversos i població en general).

Per a complir els objectius dels **plans locals d'habitatge simplificats**, en el cas de municipis de menys de 3.000 habitants, que és el cas de **Rupjà**, la llei 18/2007 en l'article 14.12 estableix que com a contingut mínim s'han d'analitzar i diagnosticar les **necessitats** d'habitatge de la població, especialment les dels col·lectius amb dificultat d'accés, i s'han de proposar els **objectius** i les **línies d'actuació** per a atendre-les, tenint en compte els instruments que estableix la legislació urbanística i els ajuts i els altres instruments que estableix de la mateixa llei del Dret a l'Habitatge.

Igualment, essent Rupjà un municipi de menys de 5.000 habitants, no està subjecte al compliment de l'objectiu de solidaritat urbana establert per l'article 73 de la Llei del Dret a l'Habitatge.

0.6. Vigència

El Pla Local d'Habitatge de Rupjà tindrà 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 consideraran 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.

Part Primera

ANÀLISI

METODOLOGIA

L'anàlisi d'aquest document es base en les següents fons d'informació:

- INE (municipi, comarca i Catalunya)
- IDESCAT (municipi, comarca i Catalunya)

Planejament

- POUM 2007
- Pla territorial sectorial de l'habitatge, 2010
- Pla territorial general de Catalunya, 1995
- Pla director territorial de l'Empordà, 2006
- Pla territorial parcial de les comarques gironines, 2010

Parc edificat

- Cadastre amb data de gener de 2010
- Expedients d'obres municipals 2003-2009
- Producció d'habitatge segons DGH 2001-2009

Població

- Padró de gener de 2001-2009

Mercat immobiliari

- Portals especialitzats a INTERNET
- Ofertes individuals a Internet
- Oficina d'habitatge del Consell Comarcal del Baix Empordà

A més a més és va portar a terme sota la direcció de l'equip redactor (TRAMA):

- **Treball de camp a tot el municipi**
- **Enquesta a 32 llars del municipi**

1. ENQUADRAMENT TERRITORIAL I SECTORIAL

L'objectiu d'aquest capítol és entendre en quin context territorial es troba Rupjà, en el moment en que planteja el seu Pla Local. El planejament territorial d'aplicació a Rupjà és el **Pla Territorial General de Catalunya**, el **Pla Director Territorial de l'Empordà** (PDTE)¹ i el **Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines** (PTPCG)².

S'ha tingut en compte que, ara per ara, es troba encara en procés d'aprovació l'instrument específic del marc sectorial: el **Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge** de Catalunya³.

¹ Aprovació definitiva del 3 d'octubre del 2006, DOGC 4744, 20 octubre 2006.

² En fase d'informació pública, des del 15 de febrer del 2010.

³ Aprovació inicial 12 d'abril del 2010, DOGC núm. 561, 20 abril 2010

Marc sectorial

1.1. La Llei del Dret a l'Habitatge

La figura del Pla local de l'Habitatge s'emmarca en la Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, aprovada al desembre de 2007.

Aquesta llei planteja un marc integral amb objectius que passen tan per la creació d'un parc específic d'habitatges assequibles –per atendre les necessitats de la població que econòmicament no arriba al mercat lliure–; com per les actuacions sobre el parc existent en vista a la seva conservació i millora; i per la necessària incidència sobre el mercat lliure, regulant les relacions per la protecció del consumidor, la qualitat i els requisits exigibles als habitatges i les mesures d'intervenció administrativa en casos d'utilització anòmala.

Amb una definició prèvia del que ha de ser avui dia un habitatge digne, establint la seva funció social com a límit al dret de propietat i considerant com a servei d'interès general la provisió d'habitatges per a polítiques socials, la llei s'organitza en 6 gran capítols que toquen tot el marc de l'habitatge:

- Planificació territorial i programació
- Qualitat del parc immobiliari
- Protecció dels consumidors i usuaris
- Protecció pública de l'habitatge
- Règim sancionador
- Col·laboració de notaris i registradors de la propietat

El Pla Local de l'Habitatge com a instrument de planificació i programació municipal es defineix en el primer d'aquests capítols: ***“Els Plans Locals d'Habitatge determinen les propostes i compromisos municipals en política d'habitatge i constitueixen la proposta marc per concertar polítiques d'habitatge amb l'administració de la Generalitat”***.

1.2. El Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge (PTSH)

Pla territorial sectorial de l'habitatge (PTSH) es troba en fase d'informació pública de la seva aprovació inicial del 12 d'abril del 2010, DOGC núm. 561, 20 abril 2010. A la seva memòria es defineixen els **objectius** d'aquesta eina de planificació:

*L'objectiu principal del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge és desplegar en tot el territori de Catalunya **les estratègies derivades de la política d'habitatge** del Govern de la Generalitat.*

Així mateix, el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge ha de desplegar el Pla Territorial General de Catalunya (1995) i ha d'ésser coherent amb els plans territorials parcials i directors territorials que estableixen l'ordenació territorial en el conjunt de Catalunya, d'acord amb l'apartat 1 de l'article 12 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge i l'article 17 de la Llei 23/1983 de política territorial, que defineix els plans territorials sectorials com "els plans d'incidència territorial que elaboren els Departaments de la Generalitat".

*En els aspectes territorials i urbanístics, el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge (art. 12.2 de la Llei del dret a l'habitatge i art. 18.1 de la Llei 23/1983) haurà de determinar les necessitats, els dèficits i els desequilibris territorialitzats en matèria d'habitatge, i establir les **previsions, normes i criteris d'aplicació** que consideri necessaris per tal de complir les seves finalitats.*

A la seva normativa en el punt 2 de l'article 6 complement amb:

2.- Els objectius dels Pla són desenvolupar les mesures adients per donar resposta a les necessitats d'habitatge. A aquests efectes, s'entén per necessitats d'habitatge:

- a) la **provisió suficient d'habitatges assequibles** destinats a cobrir les necessitats socials acumulades i per a donar resposta a les noves necessitats derivades del creixement de les llars.*
- b) la **rehabilitació d'habitatges**, mitjançant actuacions de caràcter general en els elements comuns i privatis dels habitatges, amb especial atenció a les actuacions de millora de l'eficiència energètica i la millora de l'accessibilitat de les persones amb dificultats de mobilitat.*
- c) la **provisió dels habitatges destinats a polítiques socials** que siguin necessaris per a cadascun dels municipis capitals de comarca i de més de 5.000 habitants, per a poder assolir l'objectiu de solidaritat urbana previst a l'art. 73 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge.*

Aquest document pren com a referència les xifres del **Pacte nacional per a l'habitatge 2007-2016** signat a l'octubre de 2007 i que realitza una diagnosi de la situació i perspectives del sector de l'habitatge a Catalunya, compartida entre el Departament de Medi Ambient i Habitatge i els agents socials i econòmics que van participar en el seu procés de debat i que s'estructura en **5 gran reptes**:

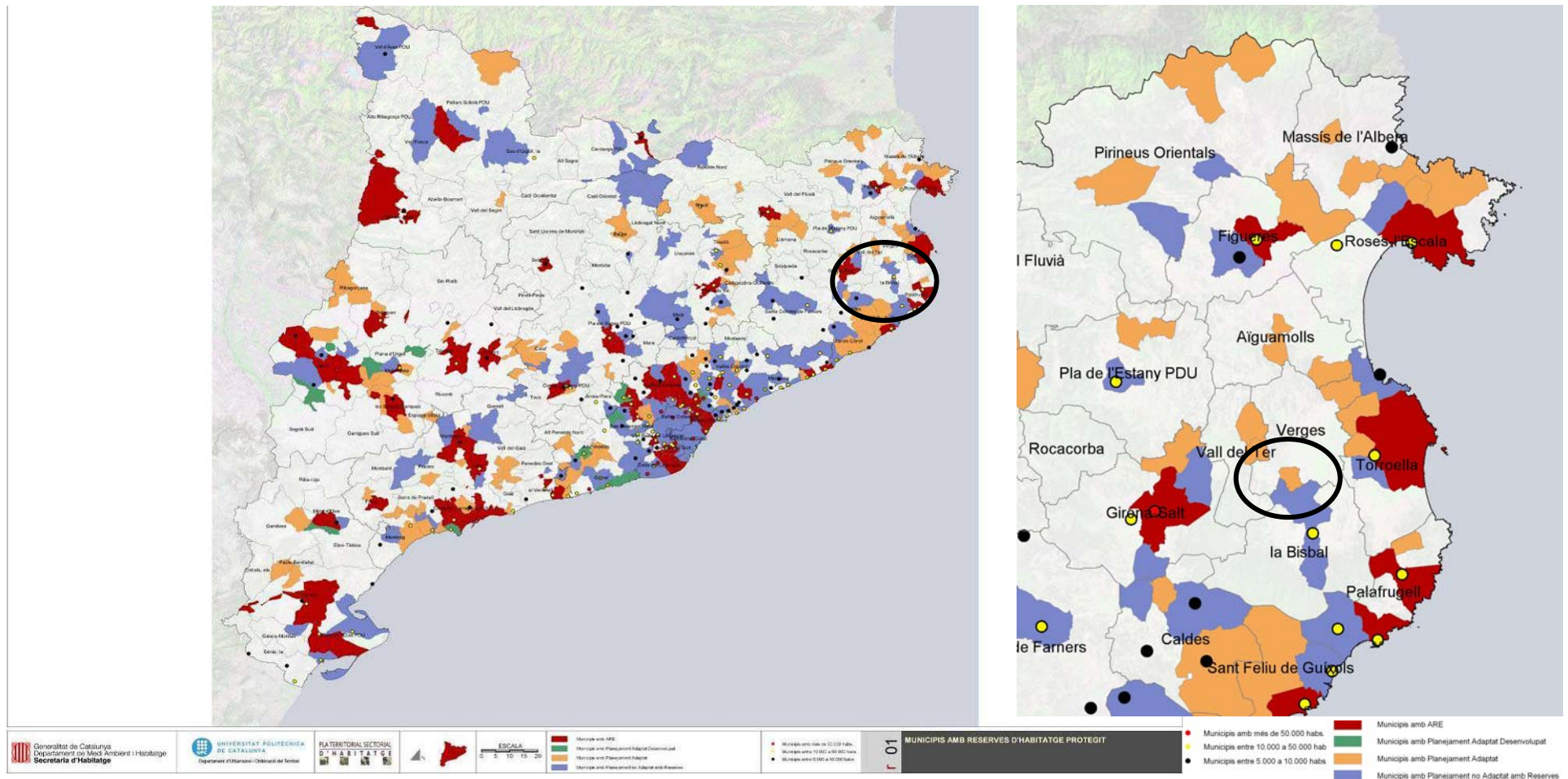
Taula 1 - Resum de necessitats i propostes del Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016

NECESSITATS		PROPOSTES		
REpte 1. Habitatge assequible, sobretot pels joves				
ACUMULADES	200.000 habitatges	SÒL PER A HPO	250.000 habitatges	objectiu 1.1
NOVES 2007-2016	240.000 habitatges	CONSTRUÏR NOU HPO	160.000 habitatges	objectiu 1.2
	60% necessitats d'ajuts	MOBILITZAR HABITATGE NO PRINCIPAL	62.000 habitatges	objectiu 1.3
		AJUTS DIRECTES A COMPRA I LLOGUER	140.000 famílies	objectiu 1.4
		ROTACIÓ PARC PÚBLIC	20.000 habitatges	objectiu 1.5
SUMA	440.000 habitatges	SUMA	382.000 habitatges	
REpte 2. Millores del parc d'habitatges				
AJUTS A LA REHABILITACIÓ	200.000 habitatges	REHABILITACIÓ GENERAL	300.000 habitatges	objectiu 2.1
MILLORES EN L'ACCESSIBILITAT	100.000 habitatges	247.000 general/ 48.000 parc públic/ 5.000 remodelació de barris		
SUMA	300.000 habitatges	SUMA	300.000 habitatges	
REpte 3. Gent gran i diversitats funcionals				
GENT GRAN <2,5 IPREM	40.000 habitatges	GENT GRAN	35.000 habitatges	objectiu 3.1
DIVERSITAT FUNCIONAL <2,5 IPREM		DIVERSITAT FUNCIONAL	dels quals 15.000 habitatges dotacionals (compresos en altres objectius)	objectiu 3.2
SUMA	40.000 habitatges	SUMA	35.000 habitatges	
REpte 4. Prevenir l'exclusió social				
3,3% LLARS <65 ANYS i <2,5 IPREM	65.000 llars	PREVENCIÓ DE L'EXCLUSIÓ	60.000 llars	objectiu 4.1
		dels quals 12.500 habitatges socials nous		
SUMA	65.000 habitatges	SUMA	60.000 habitatges	
REpte 5. Resoldre el mal allotjament				
SENSE SOSTRE	6.000 persones	PROVEÏR HABITATGE	23.000 habitatges	objectiu 5.1
INFRAHABITATGE	10.000 habitatges	15.000 habitatges d'inclusió		
SOBREOCUPACIÓ	10.000 habitatges	8.000 habitatges d'acollida		
SUMA	26.000 habitatges	SUMA	23.000 habitatges	

Font: Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge – aprovació inicial 2010

L'inventari de sòl per a la construcció d'HPO (març 2008) del pacte nacional per a l'Habitatge 2007-2016, recull de **Rupjà** els 5 sectors de planejament derivat del POUM, amb un total de 102.805 m² de sòl, dels quals resulten 21.023 m² de sostre corresponents a un total de **87 habitatges 53 dels quals protegits o concertats** (vegeu fitxes individuals a l'annex 2).

Il·lustració 1 – Municipis amb reserves d'habitatge protegit del PTSH



Font: Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge – aprovació inicial 2010

El PTSH compta també amb totes les mesures sobre habitatge en la legislació urbanística vigent en el moment, des de la Llei d'Urbanisme del març del 2002, amb la seva modificació de desembre del 2004, fins al decret de mesures urgents en matèria d'urbanisme del 2007, i que es resumeixen a continuació.

Taula 2 – Mesures sobre habitatge en la legislació vigent

<u>Llei d'Urbanisme - març 2002</u>	<u>Decret Llei 1/2007 de mesures urgents en matèria d'urbanisme</u>
<p>- OBLIGACIÓ DE QUALIFICAR SÒL PER HABITATGE PROTEGIT EN ELS NOUS PLANS MUNICIPALS</p> <p>20% del nou sostre residencial per habitatge protegit</p> <p>Sòl urbà no consolidat</p> <p>Sòl urbanitzable</p>	<p>- OBLIGACIÓ DE QUALIFICAR SÒL PER HABITGE PROTEGIT EN PLANEJAMENT GENERAL MUNICIPAL I EN PLANEJAMENT DERIVAT NO ADAPTAT DE MUNICIPIS DE MÉS DE 10.000 HABITANTS I CAPITALS DE COMARCA, I REQUALIFICACIONS DE SÒL NO URBANITZABLE</p> <p>Sòl urbà consolidat, o no</p> <p>Sòl urbanitzable, delimitat o no</p> <p>- TOTS ELS MUNICIPIS</p> <p>20% del sostre residencial nova implantació per habitatge de protecció règim general i especial</p> <p>10% del sostre residencial nova implantació per habitage preu concertat</p>
<p><u>Modificació Llei d'Urbanisme - desembre 2004</u></p> <p>- MEMÒRIA SOCIAL D'HABITATGE EN TOT EL PLANEJAMENT GENERAL O DERIVAT</p> <p>- CREACIÓ DEL SISTEMA D'HABITATGE DOTACIONAL PÚBLIC</p> <p>- OBLIGACIÓ DE QUALIFICAR SÒL PER HABITATGE PROTEGIT EN NOUS PLANS MUNICIPALS</p> <p>Sòl urbà consolidat, o no</p> <p>Sòl urbanitzable, delimitat o no</p> <p>- TOTS ELS MUNICIPIS</p> <p>20% del sostre residencial de nova implantació per habitatge protegit</p> <p>- MUNICIPIS DE MÉS DE 10.000 HABITANTS I CAPITALS DE COMARCA</p> <p>20% del sostre residencial de nova implantació per habitatge protegit</p> <p>10% del sostre residencial de nova implantació per habitatge assequible</p> <p>- OBLIGACIÓ DE QUALIFICAR SÒL PER HABITATGE PROTEGIT EN PLANEJAMENT DERIVAT</p> <p>- MODIFICACIONS DEL PLANEJAMENT GENERAL NO ADAPTAT EN MUNICIPIS DE MÉS DE 10.000 HABITANTS CAPITALS DE COMARCA, I EN LES REQUALIFICACIONS DE SÒL NO URBANITZABLE EN QUALSEVOL MUNICIPI</p> <p>20% del sostre residencial de nova implantació per habitatge protegit</p> <p>10% del sostre residencial de nova implantació per habitatge assequible</p>	<p>- QUAN LA NORMATIVA EN MATÈRIA D'HABITATGE CREÏ UNA NOVA TIPOLOGIA D'HABITATGE AMB PROTECCIÓ OFICIAL, ALTRA QUE EL PREU CONCERTAT, EL PLANEJAMENT GENERAL I DERIVAT, ADAPTAT O NO, I LES SEVES MODIFICACIONS PUNTUALS, EN MUNICIPIS DE MÈS DE 10.000 HABITANTS I CAPITALS DE COMARCA, I LES REQUALIFICACIONS DE SÒL NO URBANITZABLE EN QUALSEVOL MUNICIPI, HAURAN DE FER UNA RESERVA ADDICIONAL MÍNIMA DEL SOSTRE QUE ES QUALIFIQUI PER A L'ÚS RESIDENCIAL NOVA IMPLANTACIÓ, TANT EN SÒL URBÀ COM URBANITZABLE</p> <p>Aquesta nova tipologia d'habitatge protegit ha estat regulada pel Decret 152/2008, correspon a l'habitatge concertat, i la reserva serà obligada a partir de l'1 de gener de 2010, llevat de la seva aplicació immediata a les àrees residencials estratègiques.</p> <p>10% del sostre residencial de nova implantació per a concertat català</p> <p>- CREACIÓ DE LES ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES</p>

Font: Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge – aprovació inicial 2010

En el punt 2 de l'article 9 de la seva normativa detalla les **estratègies a desenvolupar** per a l'assoliment dels objectius en matèria d'habitatge formulats en el Pacte Nacional, i els altres requeriments que estableix la Llei del dret a l'habitatge:

- a) l' **optimització en l'ús del parc d'habitatges**, que comporta entre d'altres la mobilització d'habitatges no principals, a través del foment del lloguer, el lloguer forçós, i la compra d'habitatges per part de l'administració a partir de la delimitació d'àrees de tanteig i retracte.
- b) la **resolució de les situacions d'utilització anòmla del parc d'habitatges**, com ara la sobreocupació i l'infrahabitatge, que en aquest segon cas comporta les actuacions previstes en l'art. 44 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge.
- c) la **millora de les condicions d'habitabilitat dels habitatges** a través de la rehabilitació de caràcter general o amb l'específica finalitat de facilitar l'accessibilitat o la millora de l'eficiència energètica.
- d) l'**aprofitament del sòl urbanitzat**, tingui la condició de sòl urbà consolidat -on es poden determinar quotes de sostre protegit o qualificar sòl per a habitatge dotacional- o tingui la condició de sòl urbà no consolidat subjecte a una actuació de transformació, on estigui previst que una part del nou sostre residencial es destini a habitatge assequible i una altra part del sòl a habitatge dotacional.
- e) la **gestió i execució dels sectors de sòl urbanitzable delimitat vigents** en el planejament urbanístic general, que continguin reserves de sostre per a habitatge assequible i reserves per a habitatge dotacional.
- f) la formulació i el desenvolupament de programes en matèria de sòl i habitatge, com ara els corresponents a les **àrees residencials estratègiques** establertes en el Decret Llei 1/2007 de mesures urgents en matèria d'urbanisme, o programes de formació i ampliació dels patrimonis públics de sòl i habitatge previstos als articles 151 i 152 del Decret Legislatiu 1/2005 pel que s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

Per tal de concretar les estratègies plantejades el pla **estructura** les seves **propostes** de la següent forma:

- la delimitació dels àmbits territorials d'actuació en matèria d'habitatge, d'acord amb la identificació de **sistemes urbans i metropolitans i àrees rurals**
- la identificació de les **àrees de demanda forta i acreditada** i l'establiment de nivell d'intensitat d'aquesta demanda
- la quantificació per quinquennis del repte de la **solidaritat urbana** pels municipis assenyalats
- el **desenvolupament d'instruments per al desplegament de les propostes del Pla**. Des d'instruments d'aplicació directe relacionats amb el major ús dels habitatges existents, els plans específics d'habitatge indicats en la Llei del dret a l'habitatge pel desplegament del Pla, la coordinació amb els plans territorials parcials, i finalment, els requeriments en matèria d'habitatge per al planejament urbanístic general.

Pel que fa a **Ruplà**, el PTSH el considera dins de l'**Àrea Rural del Verges**. No es considera subjecte a l'objectiu de solidaritat urbana a l'estar per sota del llindar dels 5.000 habitants, ni es considera Àrea de demanda forta i acreditada ja que no s'inclou en el PTSH defineix per aquest tema:

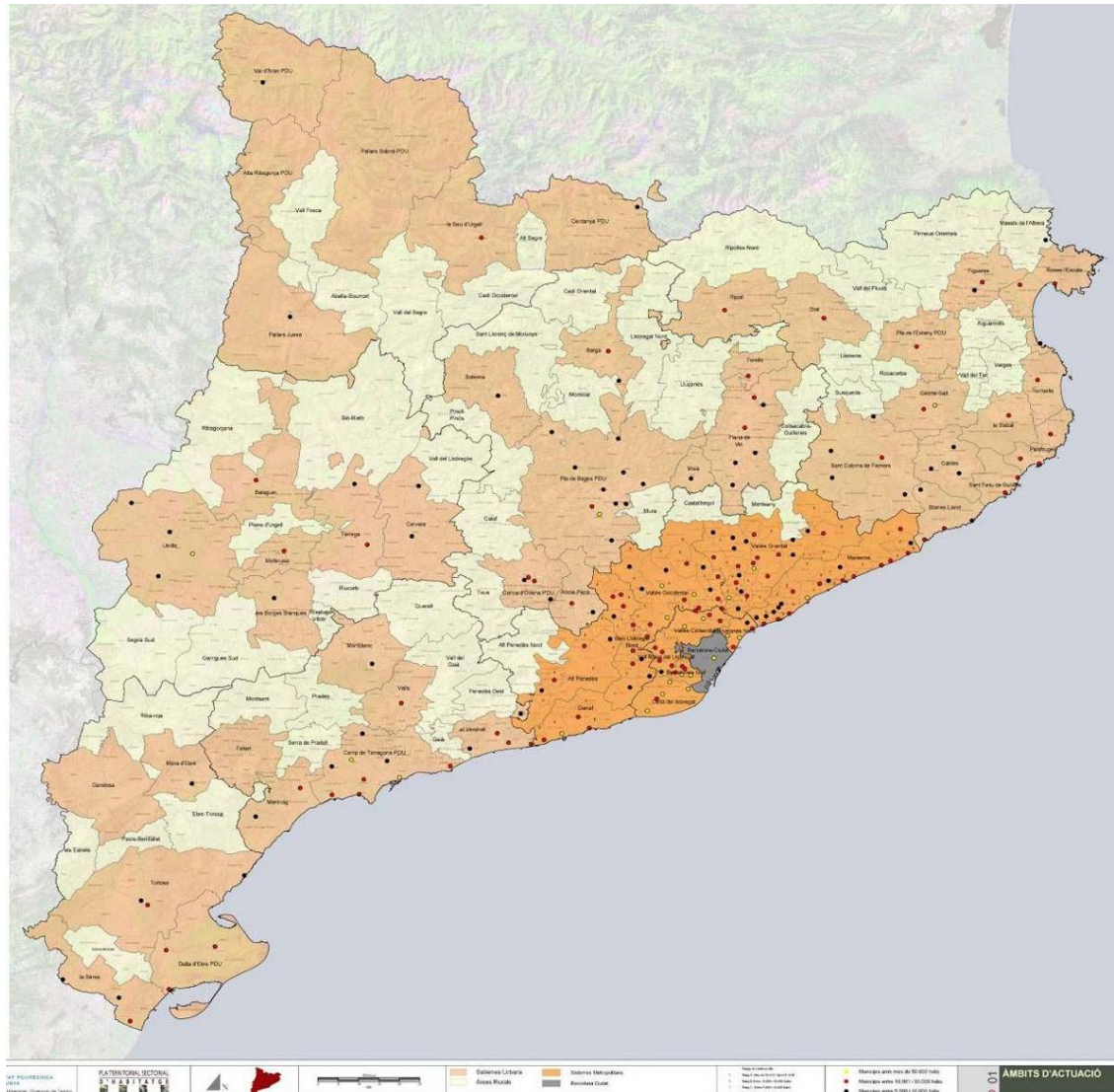
Pel que fa a les àrees rurals, s'estableixen com a àrees de demanda forta i acreditada si tenen una xifra superior a 400 necessitats d'habitatges o estan un 50% per sobre la mitjana del conjunt dels àmbits. En aquesta situació es troben 103 municipis, agrupats en 12 àrees rurals.

Taula 3 - Resum de la normativa del PTSH, segons àmbits territorials d'actuació i dimensió del municipi.

Municipis			Determinacions pel planejament urbanístic							Optimització en l'ús del parc d'habitatges existent	Àrees de tanteig i retracte		Solidaritat urbana	
			En planejament general				En planejament derivat			art. 12.3	art. 13.1	art. 13.3	art. 27.1	art. 32.3
			art. 25.7 a) i b)	art. 15.2	art.25.7 c)	art.25.7 d) i e)	art. 25.8							
Estudi del parc existent i Àrees de Conservació i Rehabilitació	Zones HP en sòl urbà consolidat	HD 1,5 % sòl	Règim Especial	Estudi detallat del parc existent i àrees de conservació i rehabilitació (art.25.7 a i b)	HD 1,5 % sòl (art. 25.7 c)	10% RE (art. 25.7 d i e)	Expropiació de l'usdefruit	Tots els municipis	Sectors amb reserves per HP	Municipis	Aportacions al fons de solidaritat			
Amb demanda forta i acreditada	Nivell 1	Més de 5.000 habitants i caps comarcals	x	x	x	10% RE	x	x	10% RE	x	x	x	Valor unitari incrementat un 50%	
		Menys de 5.000 habitants	x	x	x	10% RE	x	x	10% RE	x		1		
	Nivell 2	Més de 5.000 habitants i caps comarcals	x	x	x	5% RE	x	x	5% RE	x	x	x	Valor unitari incrementat un 25%	
		Menys de 5.000 habitants	x	x	x	5% RE	x	x	5% RE	x		1		
	Àrees rurals	tots	x	x	x	5% RE	x	x	5% RE	x		1		
Sense demanda forta i acreditada	tots	x				x						x	de més de 5.000 habitants i capitals de comarca ¹	

Font: Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge – aprovació inicial 2010

II-lustració 2 – Àmbits d'actuació del Pla territorial sectorial de l'habitatge – aprovació inicial 2010



DIVISIONS TERRITORIALS DEL PLA

SISTEMES URBANS

- Àmbits de P.D.U. de sistemes urbans
- Municipis de més de 10.000 habitants i capitals de comarca i entorns
- Municipis de més de 5.000 habitants i entorns

ARC METROPOLITÀ I PGM - RANGS DE CIUTATS PER SUBÀMBITS

- Municipis de més de 50.000 habitants i capitals de comarca
- Municipis entre 10.000 i 50.000 habitants
- Municipis entre 5.000 i 10.000 habitants
- Entorns de municipis de més de 5.000 habitants

BARCELONA CIUTAT

- Per districtes municipals

ÀREES RURALS

- Àmbits comarcals amb municipis de menys de 5.000 habitants

Font: Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge – aprovació inicial 2010

Marc territorial

1.3. Pla Territorial General de Catalunya

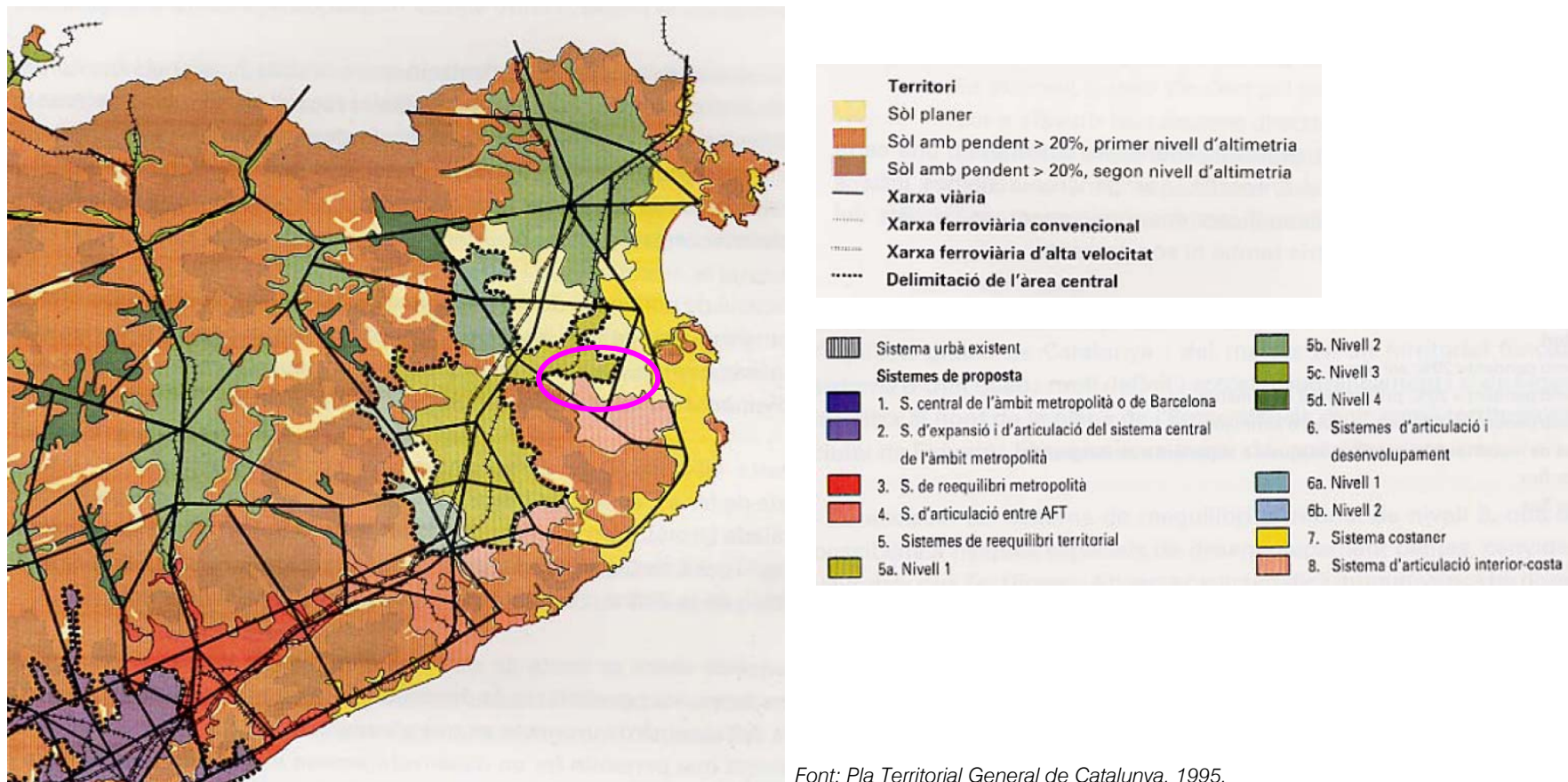
El Pla Territorial General de Catalunya⁴ defineix set àmbits d'aplicació dels plans territorials parcials, basats en la funcionalitat territorial. El PTGC és l'instrument que defineix els objectius d'equilibri territorial d'interès general per a Catalunya i, a la vegada, marc orientador de les accions 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 tingui uns nivells de qualitat de vida semblants, independentment de l'àmbit territorial on visquin.

El sistema de proposta de l'àmbit funcional de les Comarques Gironines **per a Rupjà** no té sistema de proposta definit, al ser un petit municipi fronterer entre: el sistema de proposta de reequilibri territorial de Girona; els sistema d'articulació de les Àrees Funcionals Territorials de La Bisbal d'Empordà i de l'interior-costa.



⁴ Aprovació per Llei 1/1995, de 16 de març.

Il·lustració 3 – Baix Empordà en el Pla Territorial de Catalunya



1.4. Pla Director Territorial de l'Empordà (PDTE)

En data 3 d'octubre de 2006, el Govern de Catalunya va aprovar definitivament el Pla director territorial de l'Empordà i l'acord de Govern i la normativa del Pla publicats en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 4744, de 20 d'octubre de 2006, a l'efecte de la seva executivitat immediata.

Rupjà fa part de la comarca del **Baix Empordà**, i en el PDTE es troba dins el **Sistema de la Plana**: nuclis petits amb envelliment de la població, construcció important d'habitatge a l'àrea més occidental, i economia local basada en l'agricultura i en menor mesura en la indústria. A més, tan pel que fa al PDTE com pel PDUCCG, l'àmbit que l'hi correspon és el de **La Bisbal d'Empordà**.

Segons la memòria del PDTE L'àmbit de La Bisbal d'Empordà té una extensió de 244,8 km². L'orografia és molt variada i reflecteix que l'àmbit està a cavall entre la plana i el sector nord de les Gavarres: el 46,2% del territori té un pendent inferior al 10%, el 33% el té superior al 20%.

L'àmbit ocupa bona part del Massís de les Gavarres – territori sense nuclis de població – i s'estén al llarg del curs mitjà del Daró, a l'inici del qual hi ha la ciutat de la Bisbal d'Empordà fortament interrelacionada amb Cruïlles – Monells - Sant Sadurní de l'Heura, Forallac i Corçà. Cap al nord l'àmbit comparteix el territori de les planes agrícoles centrals de l'Empordà amb l'àmbit del Fluvià, del de Verges i la part de ponent dels àmbits de la badia de Roses sud i del Baix Ter, on el sector primari encara juga un paper significatiu i el sistema de poblament està ben definit i són majoritaris els nuclis petits amb una població inferior als 1.000 habitants o fins i tot als 500.

*El sistema d'assentaments comprèn els municipis de La Bisbal d'Empordà, Corçà, Cruïlles - Monells - Sant Sadurní de l'Heura, Foixà, Forallac, Parlavà, la Pera, **Rupjà**, Ullastret i Ultramort. En total hi ha 36 assentaments, amb una superfície de 528 ha en sòl urbà i de 254 en sòl urbanitzable.*

Taula 4 – Índex d'envelliment comparat: Rupjà – Baix Empordà - Catalunya

Rupjà	Índex d'envelliment
2009	129
2005	232
2001	271
2008	
Baix Empordà	105
Catalunya	107
2001	
Baix Empordà	119
Catalunya	126

Font: Elaboració pròpia, dades IDESCAT i Padró Municipal

La població de l'any 2001 és de 13.643 habitants, quantitat que representa el 13,3% de la del Baix Empordà, i l'any 1981, amb 12.890, representava el 15,7%. La taxa de creixement anual durant el període 81/01 ha estat del 0,28% i durant el quinquenni 96/01 ha baixat fins el 0,19%. Sis dels municipis tenen una població inferior als 500 habitants. L'índex d'envelliment de tots els municipis és superior al de l'Empordà.

També en aquest document, es fa referència a les **regressions demogràfiques** que la comarca del Baix Empordà va experimentar en la dècada 1991-2001, sent les àrees més envellides les de la zona de la muntanya altempordanesa, on es combinen dos fets: els municipis són petits i, al llarg dels anys, han patit un despoblament intens. L'altra zona amb **envelliment significatiu és a l'interior** del territori, des de La Bisbal fins l'àrea de Figueres, on es combina la poca grandària de bona part dels municipis amb el caràcter rural i la baixa activitat econòmica.

1.5. Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTPCG)

En data 14 de setembre de 2010, el Govern de Catalunya ha aprovat definitivament el Pla territorial parcial de les Comarques Gironines (DOGC núm. 5735 de 15 d'octubre de 2010). A la seva Disposició final segona diu que l'entrada en vigor del Pla territorial parcial de les Comarques Gironines deixasense efecte el Pla director territorial de l'Empordà, aprovat el 3 d'octubre de 2006, les determinacions del qual queden substituïdes per les del nou Pla que siguin d'aplicació en l'àmbit de l'Empordà.

Pel seu costat, el PTPCG actualitza les dades i ensenya un **increment de la població del 25%** entre 1991 i l'any 2007 a l'àmbit de La Bisbal d'Empordà. Actualitzant les dades del PDTE, relativament a l'any 2001. L'any 2007 la població eren 15.481 habitants, representant el 12,27% de la del Baix Empordà.

Segons el PDTE 2001, els llocs de treball localitzats (a l'àmbit de la Bisbal de l'Empordà) són 5.329, dels quals el primer sector en ocupació, la indústria representa el 22,7% i el segon, els serveis turístics, el 22%. L'especialització agrícola és significativa, llevat a la Bisbal i Forellac. Mentre que el PTPCG actualitza les dades al 2008:

El nombre d'afiliats a la Seguretat Social, a setembre del 2008, és de 5.729:

- *L'agricultura n'ocupa el 5,8 %, percentatge superior al de la mitjana de l'àmbit del Pla territorial, que és del 2, i de Catalunya, l'1,4.*
- *La indústria n'ocupa el 20,5 %, un pes superior al de la mitjana de l'àmbit de Pla territorial -17,9%- i de Catalunya, el 17,7%.*
- *La construcció arriba a ser el 20,9% del afiliats, enfront del 13,3 a l'àmbit del Pla territorial i del 10,2% del conjunt de Catalunya.*
- *El sector serveis agrupa el 52,8% dels treballadors, en front del 66,8% en el conjunt de l'àmbit del Pla i el 70,7% a Catalunya.*

També segons el PDTE el **71 % del parc d'habitatge és principal**, per sobre l'índex comarcal que és el 42%. Aquest valor comarcal s'apropa més a la realitat actual de Ruplà (41% segons cens 2001 i 35% segons la memòria social del POUM).

1.6. La proposta per l'àmbit de La Bisbal d'Empordà

L'escenari econòmic i demogràfic per a Catalunya a l'any 2026 assenyalava **La Bisbal d'Empordà com a una polaritat** amb capacitat mitjana per acollir part dels augments de població que s'aniran produint vinculats al previsible increment de l'activitat econòmica.

Els **municipis de la part nord** de l'àmbit de la Bisbal tenen una estructura de poblament i unes característiques sócio-econòmiques molt diferenciades de les de l'entorn de la capital comarcal.

Aquí el Pla **opta per la conservació de les estructures urbanes** sobre el territori i propiciar, en la mesura del possible, una **estabilització demogràfica** que encara no s'hauria produït. Per aconseguir-ho, es proposa que els plans d'urbanisme municipals incorporin en les seves determinacions les *Mesures per protegir i potenciar els nuclis petits* enunciades en el capítol 7.5 de la Memòria.

7.5.3 Recomanacions específiques per protegir i potenciar els nuclis petits.

Malgrat les circumstàncies canviants, els nuclis petits són – o poden ser - espais de qualitat del territori que, a partir d'uns suficients nivells d'accessibilitat a les telecomunicacions i als serveis que s'ubiquen a les àrees urbanes, poden assolir una mixtura d'usos del seu espai que els atorgui un nou paper sobre el territori. Al costat dels usos d'habitatge rural, d'agricultura i ramaderia de petita escala o de petites indústries agropecuàries, són possibles els usos d'habitatges urbans de commuters de recorregut curt, activitats professionals, habitatge de segona residència, turisme rural, artesanía, hoteleria, restauració o centres culturals i associatius.

Com a respostes a les necessitats específiques que tenen aquests municipis, cal assenyalar, al costat dels imprescindibles mecanismes d'un finançament suficient, les facilitats d'accés al serveis hospitalaris, docents ..., un servei de transport públic per a la gent que no pot utilitzar el vehicle privat, la dotació d'infraestructures de telecomunicacions o microactuacions d'habitatge protegit per fixar població jove.

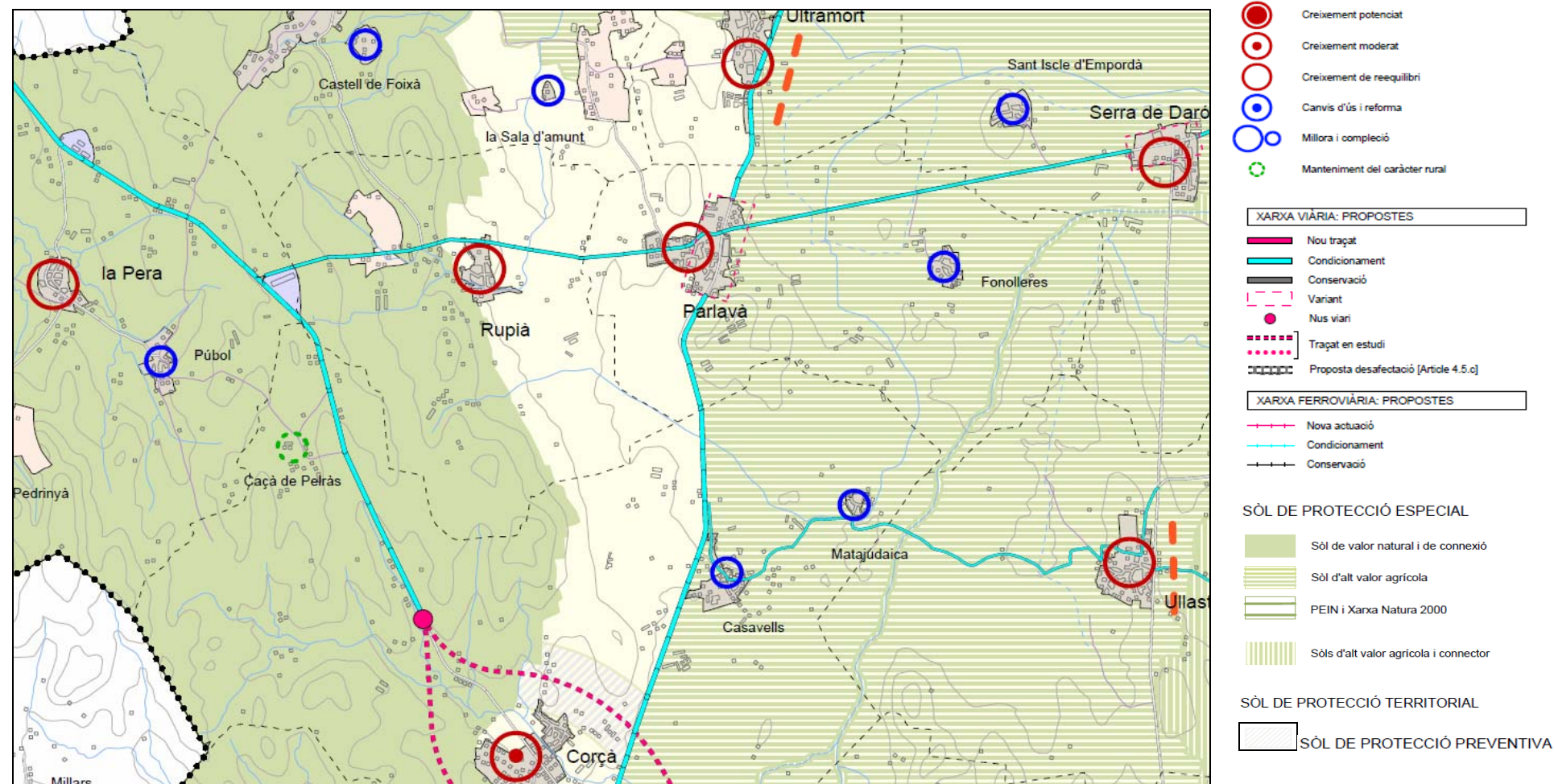
En aquesta línia, el Pla recomana que les polítiques sectorials i el planejament urbanístic que impliquin nuclis petits incorporin mesures i determinacions que afavoreixin:

- a) mantenir l'activitat agrària amb el recolzament, si cal, de petites instal·lacions agro-alimentàries, limitades a les zones relacionades amb els conreus tradicionals, que es poden integrar en els propis nuclis.*
- b) potenciar la creació de denominacions d'origen.*
- c) potenciar la creació de microempreses i iniciatives relacionades amb els productes endògens de la zona.*
- d) potenciar l'establiment d'una xarxa de telecomunicacions de qualitat.*
- e) fomentar petites promocions d'habitatge protegit per fixar població jove, que es podrien incloure en el sí d'operacions on també es promoguéssin la reutilització del patrimoni construït i ara buit per a allotjament turístic o habitatge de segona residència.**
- f) promoure iniciatives de revalorització del patrimoni cultural i natural, per exemple, mitjançant projectes de paisatge.*
- g) facilitar l'acolliment de turisme rural i cultural.*
- h) facilitar la instal·lació d'activitats professionals o artesanies.*
- i) fomentar la implantació del transport col·lectiu a la carta per a la gent que no pot utilitzar el vehicle privat per als seus desplaçaments.*

1.7. Creixement segons el Pla Director Territorial de l'Empordà (PDTE)

Com es pot veure en el plànol, per a Rupjà el PDTE assigna una estratègia de Creixement i Reequilibri.

Il·lustració 4 - Estratègia del PDTE per a Rupjà



Font: Pla Director Territorial de l'Empordà, 2006

L'article 3.8 de la seva Normativa urbanística diu:

1. El Pla estableix aquesta estratègia en aquelles àrees i nuclis urbans de poca extensió, condicions de limitada connectivitat i/o poca disponibilitat de sòl amb aptitud per a ésser urbanitzat, on el creixement ha d'adequar-se a les dinàmiques demogràfiques i econòmiques del municipi, però **no és aconsellable que es dimensioni per a acollir creixements exògens més enllà dels necessaris per a reequilibrar l'estructura d'edats.**

4. La **determinació de les necessitats de creixement de reequilibri** es farà en el moment de l'elaboració i revisió del POUM i per al seu termini, d'acord amb els criteris que **assenyala l'article 3.12.**

Article 3.12 - Determinació de les necessitats de creixement de reequilibri, que es calcularan les necessitats de creixement d'un nucli, àrea urbana o municipi a partir dels següents components i criteris:

a) Nous habitatges previsibles per necessitats d'emancipació en l'horitzó del Pla en funció de l'estructura d'edats de la població resident. En la determinació del càlcul dels habitatges necessaris, es tindran en compte els habitatges no utilitzats que excedeixin del 7% del parc total d'habitatges.

b) Habitatges necessaris per a fer possible en termes quantitius la residència en el municipi de les persones que ocupen els llocs de treball existents.

c) Espais per a llocs de treball que facin possible en termes quantitius el treball en el municipi de la població ocupada resident prevista.

d) Habitatges per a noves llars exògenes que tendeixin a reequilibrar les franges d'edat de 20 a 40 anys amb relació a les franges de 40 a 60. Els habitatges comptabilitzats amb aquesta finalitat hauran d'ésser de protecció pública.

e) No es comptabilitzaran com a necessitats les derivades de demandes no considerades en aquest article, en especial les de segona residència. Tanmateix els habitatges ja existents que es destinin a segona residència no es tindran en compte en el càlcul de l'oferta disponible.

6. Per a la quantificació de la superfície de sòl urbanitzable a preveure es tindrà en compte també la capacitat del sòl urbà per a rebre nova edificació d'habitatge i d'activitat, amb el ben entès que **caldrà optimitzar la utilització del sòl urbà enfront de l'opció d'urbanitzar nou sòl.** L'extensió de sòl urbanitzable que resulti del càlcul es podrà augmentar en un 30% com a factor de flexibilitat i atès el ròssec propi dels processos d'urbanització. **L'extensió de sòl urbanitzable que resulti de l'aplicació d'aquest article no excedirà en cap cas del 30% de la superfície del sòl urbà consolidat determinat d'acord amb el que estableix l'article 3.7**

Article 3.7 – punt 3

L'àrea urbana existent és el sòl urbà consolidat més les superfícies de sectors de millora urbana i de sòl urbanitzable que estiguin urbanitzats en la data d'aprovació del pla territorial qualsevol que sigui el seu ús i que es trobin inclosos en l'àmbit que el Pla tipifica com a nucli o àrea urbana, d'acord amb el que assenyala l'article 3.3. Per tant s'exclouen del càlcul les àrees que els plànols assenyalen com a àrees especialitzades encara que siguin contigües.

7. En la determinació de l'àmbit de sòl urbanitzable en els plans d'ordenació urbanística municipal seran d'aplicació els criteris que expressa l'apartat 7 de l'article 3.7.

Article 3.7 – punt 7

El planejament urbanístic definirà els àmbits de sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable constituents del creixement i farà explícita la comprovació que no excedeixen del límit establert en aquest article. Tanmateix, i amb la finalitat que les limitacions del creixement convencional no afectin negativament la solució de necessitats o oportunitats de millora de l'àrea urbana, s'admetrà com a justificació per a sobrepassar si és necessari el límit d'extensió establert la provisió de sòl per als següents usos, d'acord amb les especificacions que s'assenyalen en aquest apartat:

a. Habitatges de protecció pública.

b) Establiments hotelers.

c) Equipaments públics supramunicipals.

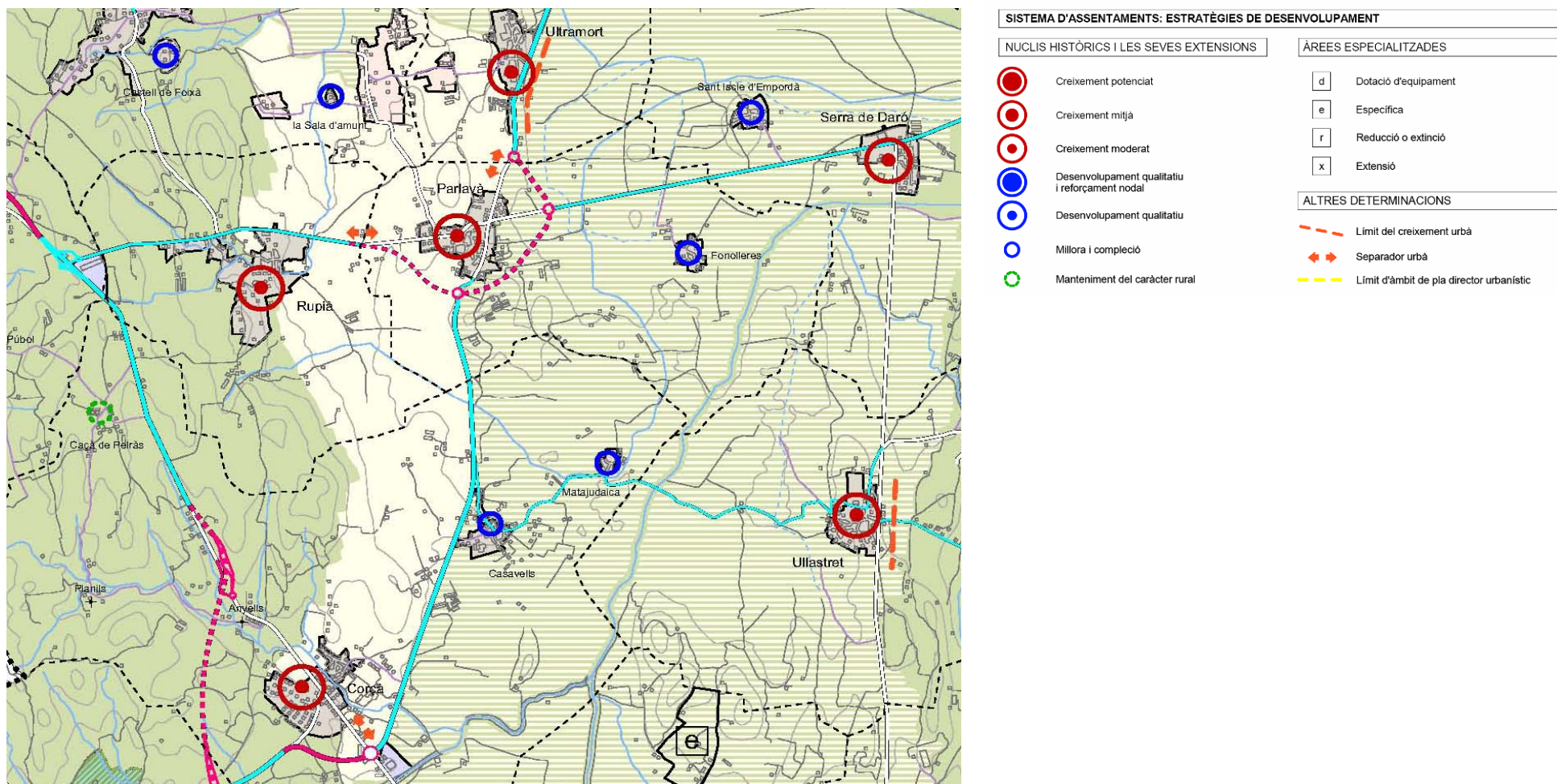
d) Equipaments privats qualificadors del nucli i àrea urbana (culturals, turístics, científics, sanitaris, educatius...).

e) Propostes de compactació de sòl urbanitzable qualificat en el planejament vigent, d'acord amb el que assenyala l'article 3.15, apartat 2.

1.8. Creixement segons el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines (PTPCG)

Aquest pla comporta un canvi significatiu per a Rupjà, canviant la seva estratègia de Creixement de Reequilibri a **Creixement Moderat**.

Il·lustració 5 – Estratègia del PTCG per a Rupjà



Font: Pla Territorial de les Comarques Centrals, 2010

En el punt 6 de la seva memòria, per als nuclis i àrees urbanes, el Pla estableix diferents estratègies en funció de les seves característiques, connectivitat i disponibilitat en el seu entorn de sòl físicament apte per a un creixement per extensió, estratègies referides a la situació física real del nucli o àrea urbana en el moment de redacció del Pla:

- *Creixement potenciat*
- *Creixement mitjà*
- ***Creixement moderat***
- *Desenvolupament qualitatiu i reforçament nodal*
- *Desenvolupament qualitatiu*
- *Millora urbana i compleció*
- *Manteniment del caràcter rural*

Quan es considera que, en funció dels objectius d'ordenació territorial, és adequat que es produeixi creixement per extensió, el Pla estableix, segons els casos, les estratègies de creixement potenciat, creixement mitjà, **creixement moderat** o creixement segons necessitats internes.

b) creixement mitjà o moderat en aquells nuclis o àrees de mitjana o petita dimensió urbana que per les seves condicions de sòl i de connectivitat poden tenir un creixement proporcionat a la seva realitat física com a àrees urbanes.

Així, ara ens remetem a l'article 3.7 de la seva Normativa urbanística que diu:

1. El Pla estableix aquesta estratègia en aquells nuclis o àrees de mitjana o petita dimensió urbana que per les seves condicions de sòl i de connectivitat poden tenir un creixement proporcionat a la seva realitat física com a àrees urbanes. En àmbits on no hi hagi àrees urbanes de major importància, algunes a les quals s'assigna l'estratègia de creixement moderat poden assolir, en funció del seu valor de posició, una funció nodal amb relació al seu entorn pròxim.

2. L'extensió urbana màxima que el Pla d'ordenació urbanística municipal pot proposar és orientativament la que resulti de l'aplicació de les següents expressions alfanumèriques:

$$\text{Moderat } E = 30 \cdot A \cdot f / 100$$

E: superfície de l'extensió urbana admissible

A: superfície de càlcul de l'àrea urbana existent

f: factor de correcció per a nuclis de petita dimensió

3. **La superfície de l'àrea urbana existent a considerar en el càlcul (A) s'ha de determinar de la manera següent: s'ha de comptabilitzar tots els sòls consolidats o urbanitzats en la data d'aprovació definitiva del pla territorial, corresponents a trames urbanes d'ús dominant residencial o mixt amb una presència significativa d'habitatge, incloent-hi tota la superfície viària, de zones verdes i d'equipaments integrats o associats a aquestes trames, que formen part dels àmbits dels nuclis històrics i les seves extensions assenyalats en els plànols d'ordenació. En la determinació de l'àrea urbana existent es poden comptabilitzar els sòls urbanitzats no edificats i els sòls en procés d'urbanització que en l'any d'aprovació del Pla territorial es trobaven en procés d'urbanització avançada i clarament perceptible sobre el terreny. També, en casos excepcionals, es poden comptabilitzar les peces de sòl no urbanitzable contigües a l'àrea urbana i ocupades per edificacions plenament integrades a la vida urbana –com per exemple un equipament, una masia reconvertida a l'ús hoteler, etc.– que es classifiquin com a sòl urbà i que, per tant, no computen com a extensió urbana. Altres supòsits, com el fet de tenir el projecte d'urbanització aprovat o un aval dipositat no són justificació suficient per a que puguin computar com a superfície de l'àrea urbana existent.**

4. En el càlcul per proporcionalitat de l'extensió admissible en l'estratègia de creixement moderat, s'ha d'aplicar a les superfícies de càlcul iguals o inferiors a 50 Ha. un factor de correcció que s'obindrà de l'aplicació de l'expressió alfanumèrica següent.

$$f = (18 + A - 0,005 * A^2)/(A+5)$$

A: superfície de càlcul de l'àrea urbana existent en ha

El factor f tindrà el valor 1 per a superfícies de càlcul iguals o superiors a 51 ha i el valor 2,43 per a superfícies de càlcul iguals o inferiors a 4 ha.

5. Quan el municipi no tingui cap àrea diferenciada destinada a activitat industrial, ja sigui formant part de l'àrea urbana principal o separada d'aquesta, o quan l'àrea industrial existeixi, però hagi exhaurit o estigui en vies d'exhaurir la disponibilitat de sòl per acollir noves edificacions, es pot augmentar la superfície de sòl d'extensió urbana admissible resultant de l'aplicació de les condicions establertes pels apartats 2, 3 i 4 d'aquest article, en un 25% de la seva superfície amb destí a àrea específica d'activitat industrial. La superfície de sòl pendent d'ocupar en un àrea industrial existent disminueix la superfície resultant de l'aplicació del percentatge assenyalat. La nova àrea per a activitat industrial s'ha de situar en continuïtat amb la resta de teixits d'extensió, tanmateix per raons topogràfiques, paisatgístiques o d'ordenació, pot disposar-se separada, però ben articulada, amb la resta de teixits mitjançant algun espai urbà o periurbà o algun element d'infraestructura o com a extensió d'un àrea especialitzada existent que el Pla no hagi assenyalat específicament com no extensible.

6. La superfície d'extensió urbana que determinarà el Pla d'ordenació urbanística municipal comprèn els sectors de sòl urbanitzable i el sòl urbà no consolidat que estigui en disposició d'ésser desenvolupat per no contenir edificacions i usos de difícil desplaçament.

9. El planejament urbanístic ha de definir els àmbits de sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable constituents del creixement i ha de fer explícita la comprovació que no excedeixen del límit establert en aquest article. Tanmateix, i amb la finalitat que les limitacions del creixement convencional no afectin negativament la solució de necessitats o oportunitats de millora de l'àrea urbana, s'admet com a justificació per a sobrepassar si és

necessari el límit d'extensió establert la provisió de sòl per als següents usos, d'acord amb les especificacions que s'assenyalen en aquest apartat:

- a. Habitatges de protecció oficial en proporció superior al mínim establert per la legislació.*
- b) Establiments hotelers.*
- c) Equipaments públics supramunicipals.*
- d) Equipaments privats qualificadors del nucli i àrea urbana (culturals, turístics, científics, sanitaris, educatius...).*
- e) Propostes de translació i compactació de sòl urbanitzable classificat en el planejament vigent, d'acord amb el que assenyala l'article 3.12, apartat 2.*
- f) Cessions per a sistemes de parc urbà i equipament manifestament superiors als estàndards exigibles per la normativa vigent.*

1.9. Comparació amb les previsions actuals del POUM

Taula 2 – Càlcul de l'extensió urbana admesa per a Rupjà, segons els diferents documents de planejament

Càlcul de l'extensió urbana màxima d'acord amb el Pla Director Territorial de l'Empordà, per nuclis de CREIXEMENT DE REEQUILIBRI.		Càlcul de l'extensió urbana màxima d'acord amb el Pla Territorial Parcial de les Comarques Gironines, per nuclis de CREIXEMENT MODERAT.	
L'extensió de sòl urbanitzable no excedirà en cap cas el 30% de la superfície de sòl urbà consolidat		Moderat $E = 30 \cdot A \cdot F / 100$ E=Superfície de l'extensió urbana admissible A=Area Urbana Existent F=Factor de correcció.	
Superfície de sol consolidat 30%	28,89 Ha 8,67 Ha	SUPERFÍCIE EN HA.	
		A	28,89 Ha
		F	1,26 Ha
CREIXEMENT PERMÈS	8,67 Ha	CREIXEMENT PERMÈS	10,92 Ha
Sòl d'extensió urbana previst actualment en el POUM 10,6 ha			

Font: Elaboració pròpia, dades dels PDTE i PTPCG i POUM de Rupjà

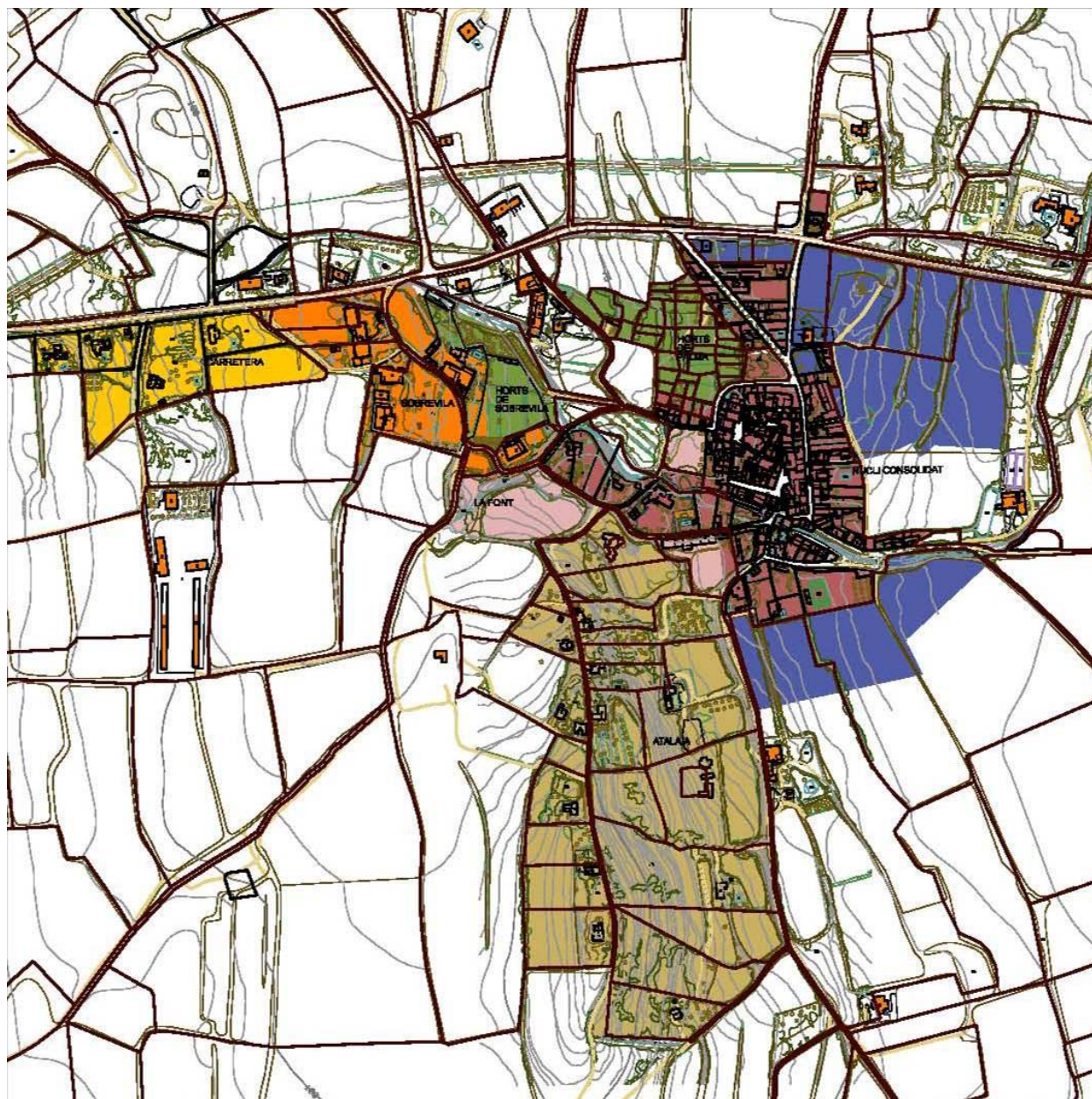
Tal i com es pot comprovar a la taula 2, l'actual extensió del sòl urbà previst en el POUM, compleix amb l'increment màxim permès pel PTPCG, tot i que aquest incrementa el creixement considerat en el PDTE.

2. RUPITÀ A DIA D'AVUI

2.1. La trama consolidada

Il·lustració 6 – Entitats residencials de Ruplà, àmbits d'anàlisi del Pla Local d'Habitatge.

- Nucli consolidat
- Espais de colmatació
- Àmbits de creixement
- Atalaya
- Sobrevila
- Carretera
- Horts de Ruplà



Font: Elaboració pròpia

El nucli central de Rupjà es correspon amb el recinte interior i l'entorn de la muralla medieval que li va donar origen:

*(el **nucli històric**) Com el seu nom indica, comprèn la totalitat del nucli històric de Rupjà, organitzat de manera adossada a les seves muralles i a l'interior d'aquestes. Compren una sèrie d'edificis històrics destinats bàsicament a l'habitatge organitzats, en la majoria dels casos, amb espais buits interiors al voltant dels quals també s'hi troben edificis auxiliars⁵.*

El POUM proposa la seva preservació, prohibint l'enderroc de les edificacions principals i delimitant els espais lliures a buidar, així com una anella de **verd privat** al voltant del nucli:

Espais destinats a quedar absolutament lliures, per tal de mantenir les condicions paisatgístiques i visuals de part de l'entorn del Nucli històric.

Posteriorment van aparèixer **creixements**, primer al voltant de la muralla aprofitant els camins d'entrada i sortida de la Muralla i l'**antic Camí de Girona** i després al llarg dels carrers **Fora Portal, Indústria, Tramuntana, Acàcies, Pasiatos i Camí de la Font**.

Els **Horts** de la Palma i Sobrevila es troben entremig d'aquest nucli més compacte i el de **Sobrevila** que es va desenvolupar al llarg de l'antic camí de Girona, limitat a sud per la **riera de Santa Margarita**. Al llarg del temps s'ha anat ocupant per masies i edificis agrícoles i ramaders i manté encara un paisatge agrícola, tot i que necessita millores urbanístiques (vialitat i infraestructures).

Pràcticament es toca amb el sector de **Carretera**, col·limitants ambdós a nord amb la **Carretera de Parlavà**. Carretera és el nucli més recent, on inicialment es van edificar habitatges de segona residència que progressivament van adquirir caràcter permanent, mancant encara infraestructures bàsiques i millorar la connexió interna amb Sobrevila.

Completen aquesta trama el conjunt de cases aïllades en parcel·les grans, entre el Camí de la Font i la **riera** i col·limitant amb el sector de l'Atalaia:

*(**Atalaia**) Es tracta de una zona fruit de la construcció, al llarg dels anys, d'edificis a banda i banda del camí del mateix nom, en una zona boscosa i en parcel·les de gran superfície i poca ocupació i edificabilitat.*

El camí encara conserva el seu aspecte rural que es vol mantenir, tot i que el POUM proposa la seva reurbanització com a eix vertebrador i conductor d'infraestructures.

⁵ Font: POUM Rupjà.

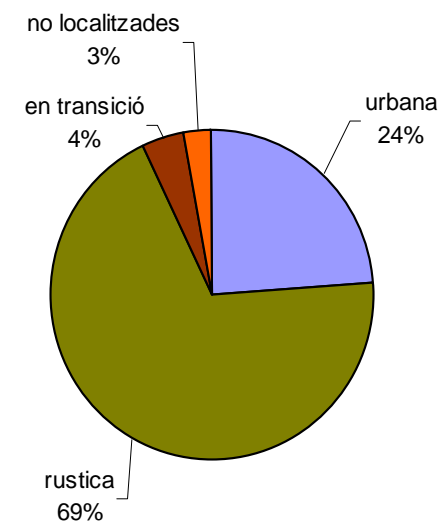
Parc edificat

A gener de 2010, en el cadastre municipal hi consten **636 finques** a Ruplà. Només una **quarta part són urbanes**⁶. Un terç estan **edificades -202-**, i el **80% d'aquestes són habitatges -160-**, majoritàriament **unifamiliars**.

Taula 5 – Resum del parc edificat a gener de 2010

FINQUES						
636						
Rustiques		no codificades	Urbanes			
440		44	152			
69%		7%	24%			
EDIFICADES						
202						
29		41	132			
7%			87%			
AMB HABITATGE						
160						
15		36	109			
52%			83%			
unifamiliar aïllada o apareada	unifamiliar filera o illa tancada	edificació rural habitatge	plurifamiliar illa tancada	unifamiliar aïllada o apareada	unifamiliar filera o illa tancada	edificació rural habitatge
11	3	1	3	17	88	1
9%	2%	1%	2%	14%	71%	1%

Font: Elaboració pròpia, dades del cadastre municipal, gener 2010



⁶ No s'ha de confondre sòl urbà en el cadastre amb el qualificat per el planejament, s'han de tenir en compta els inevitables desajustaments dels 2 registres.

El gruix dels habitatges, està concentrat en el sòl urbà, sobretot en el nucli antic, com és pot comprovar a la taula 5, on el 71% dels habitatges són unifamiliars en filera o illa tancada.

Taula 6 - Finques segons cadastre 2010

tipus de finca	nombre de finques	sòl	dimensió mitjana de finca	finques edificades	sostre edificat	sòl edificat	mitjana pisos edificats	mitjana de sostre edificat per finca		
urbana	152	164.022	1.079	126	83%	40.848	21.383	13,04%	1,91	324
rustica	440	5.214.632	11.851	14	3%	10.966	7.698	0,15%	1,42	783
en transició	26	12.379	476	26	100%	13.924	8.514	68,78%	1,64	536
no localitzades	18	4.657	259	17	94%	4.261	3.302	70,90%	1,29	251
	636	5.395.690	8.484	183	29%	69.999	40.897	0,76%	1,71	383

Font: Elaboració pròpia, dades del cadastre municipal, gener 2010⁷

Així, com es pot veure amb la il·lustració 7, tant el sòl com el **sostre edificat** es concentren **en sòl urbà, més de la meitat**. Però si mirem la proporció de sòl urbà, veiem que és molt inferior. Només un 3% de la superfície de tot el municipi, és a dir, les finques urbanes són, òbviament i en general, de menor dimensió, el que és confirma quan verifiquem que només un 1% del sòl del municipi està edificat.

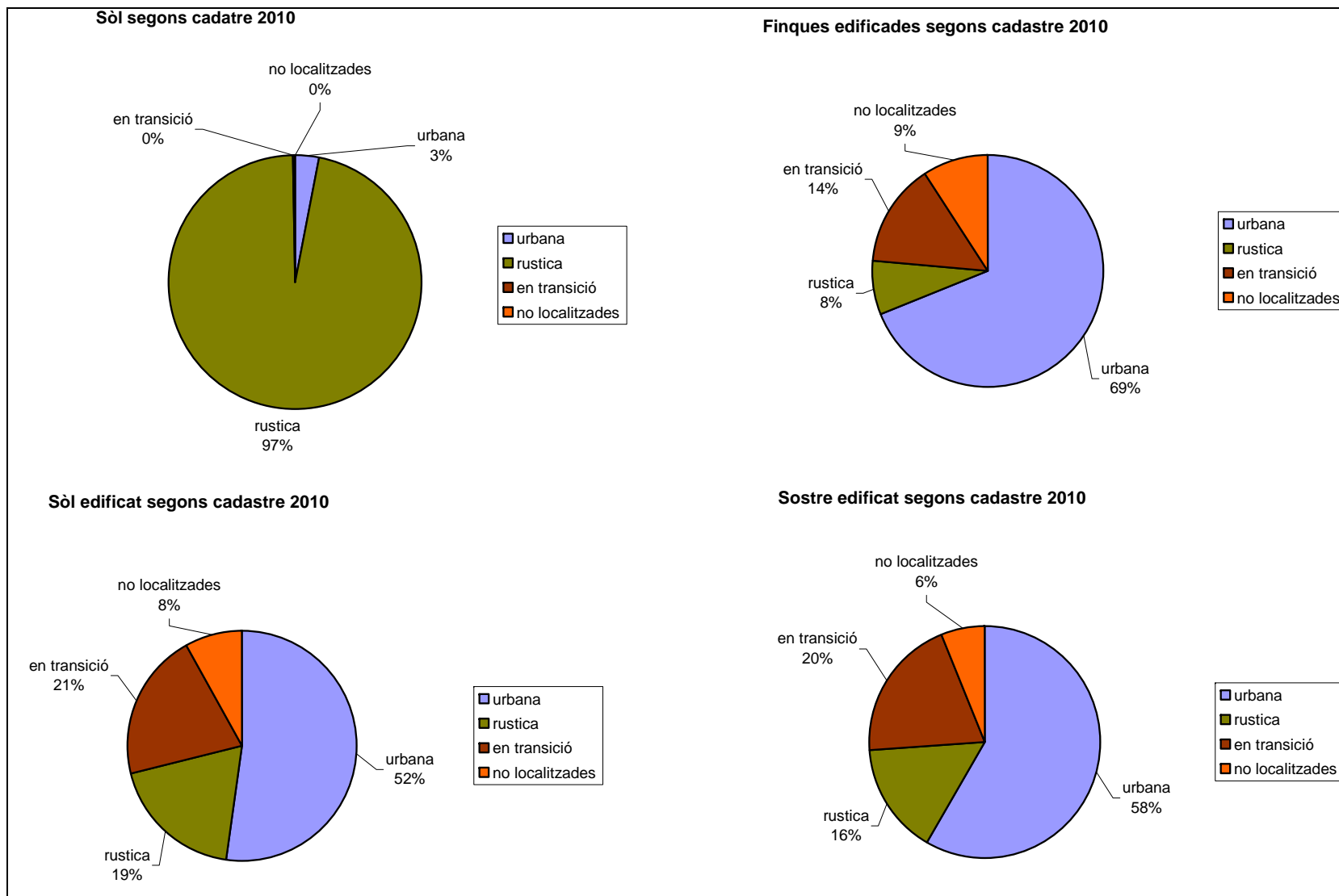
Les finques rústiques són força grans, amb una mitjana de 11.850m², unes 10 vegades més grans que les urbanes amb uns 1.000m² de mitjana.

Cal remarcar la **dimensió mitjana de les edificacions**, que tenen els **300m²** per finca en sòl urbà i els **738m² en sòl rústic**, força generoses tenint en compte que gairebé totes les edificacions són residencials del tipus unifamiliar, amb 1 o 2 pisos d'alçada. En el nucli consolidat l'alçada puja com a mínim un pis més.

Rupià és un municipi eminentment rural, amb un petit nucli urbà on es situa una part important dels seus habitatges (71%). Aquest nucli concentrat conviu amb prop d'un terç més d'habitatges disperses en propietats de gran dimensió (1ha). Els habitatges en general tenen dimensions generoses (300 a 800m² de mitjana).

⁷ Les finques que apareixen a la taula 6 com a "en transició", tenen codis contradictoris: rústiques amb codi de tipus urbà o la inversa.

Il·lustració 7 – Distribució del sòl i del sostre rústics i urbans a Ruplà



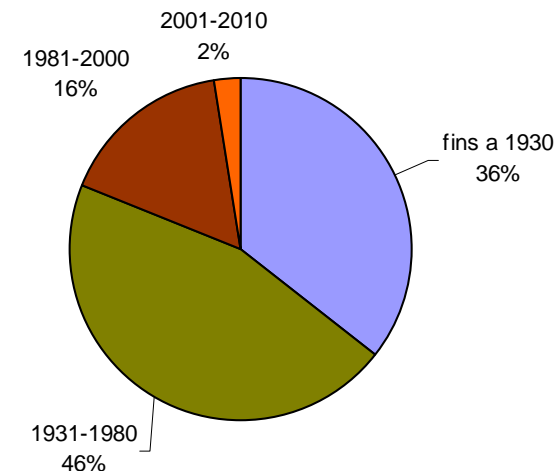
Font: Elaboració pròpia, dades del cadastre municipal, gener 2010

2.2. Antiguitat i estat de l'edificació

Taula 7 – Antiguitat de l'edificació

data d'edificació	fins a 1930	1931-1980	1981-2000	2001-2010
urbana	63	43	22	4
rustica	0	29	0	0
en transició	6	14	4	1
no localitzades	3	6	7	0
	72	92	33	5
				202

Font: Elaboració pròpia, dades del cadastre municipal, gener 2010

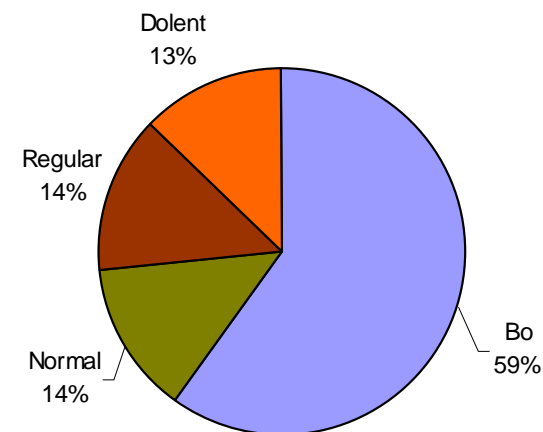


Al voltant d'un terç de l'edificació de Ruplà va tenir lloc fa més de 80 anys, amb molts elements originaris dels segles XVI, XVII, i fins i tot medievals. Però la part més nombrosa, gairebé la meitat, té data cadastral entre els anys 1930 i 1980. Només una petita part (5 habitatges) és van edificar als darrers 10 anys.

Taula 8 – Estat de l'edificació

	Bo	Normal	Regular	Dolent
urbana	101	0	21	19
rustica	0	21	0	0
en transició	16	0	3	5
no localitzades	9	0	5	2
	126	21	29	26
				202

Font: Elaboració pròpia, dades del cadastre municipal, gener 2010



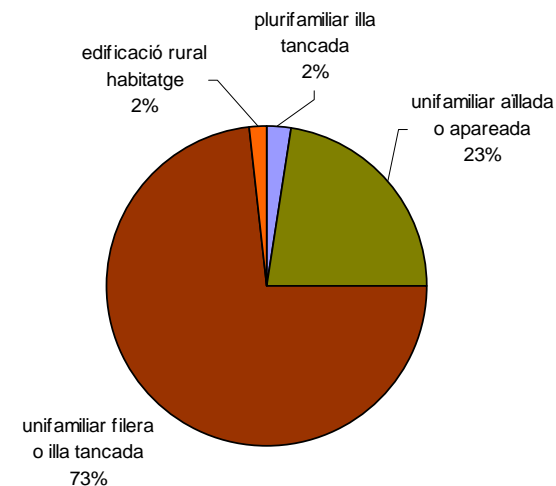
L'estat de l'edificació revela la cura posada en la seva conservació. Si atenem que amb un parc edificat tan antic, només hi ha un 13% considerat en mal estat i, pel contrari, un 59% està en bon estat.

2.3. Habitatges tipologia i dimensió

Taula 9 – Tipologia dels habitatges

tipologia dels habitatges	plurifamiliar illa tancada	unifamiliar aïllada o apareada	unifamiliar filera o illa tancada	edificació rural habitatge	
urbana	3	17	88		1
rustica	0	11	3		1
en transició	0	16	0		9
no localitzades	0	9	0		2
	3	53	91		13
					160

Font: Elaboració pròpia, dades del cadastre municipal, gener 2010



Prop del 80% de l'edificació és **residencial -160 finques-**. El 68% de les quals són urbanes. La **tipologia gairebé exclusiva és la unifamiliar**, prop de 3 quartes parts en filera o illa tancada i un quart més aïllada o apareada. Amb els habitatges rural arribem al 98% de tot l'habitatge.

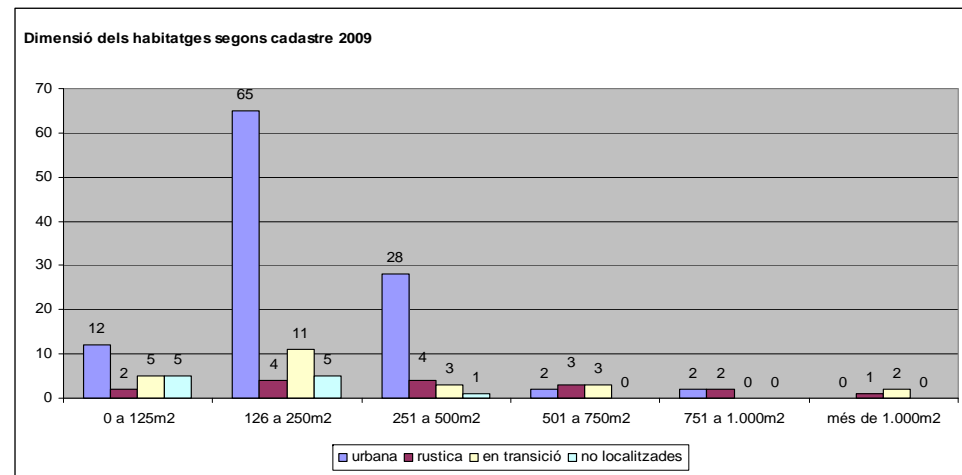
Segons el cens d'habitatges 2001 hi havia 153 habitatges unifamiliars de les 167 totals, un 92%.

Pel que fa a la seva dimensió, els habitatges són força grans, tan les del nucli antic com les disperses. Tot i que la mitjana del municipi siguin els 258m², troben habitatges de més de 1.000m². Es veu clarament que els habitatges rústics són en general més grans, sobre els 475m² de mitjana, mentre que els urbans és situen en els 228 de mitjana, tot i que, hi ha fins a 750m² en aquest grup.

Taula 10 – Dimensió dels habitatges

dimensió mitjana dels habitatges	plurifamiliar illa tancada	unifamiliar aïllada o apareada	unifamiliar filera o illa tancada	edificació rural habitatge	mitjana total
urbana	172	194	237	112	228
rustica	0	526	362	246	475
en transició	0	277	0	364	308
no localitzades	0	163	0	s/dades	142
	172	283	242	287	258

Font: Elaboració pròpia, dades del cadastre municipal, gener 2010



2.4. Propietat i ús dels habitatges

Les 636 finques identificades en el cadastre són propietat d'un conjunt de 354 propietaris. Això que vol dir que hi ha una certa concentració de la propietat. En sòl urbà hi consten 170 propietaris per a les 152 finques, mentre que les 440 finques rústiques és troben en la mà de 221 propietaris. En resum, existeix una concentració superior en sòl rústic i un major índex de propietat compartida en el nucli urbà.

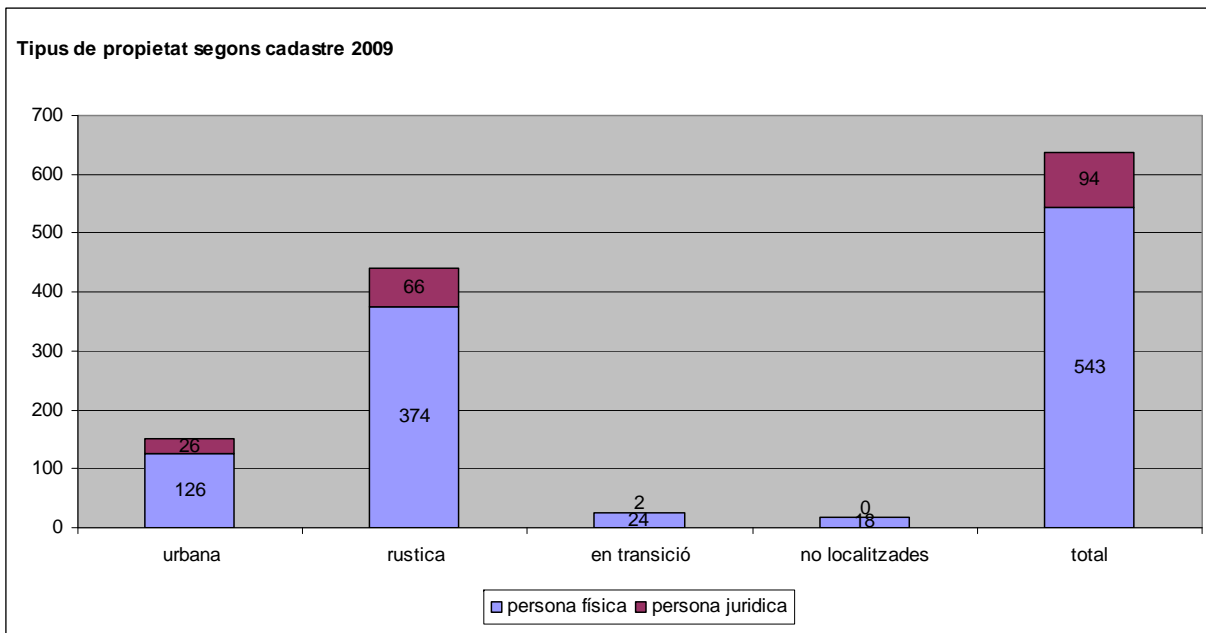
2.4.1. Tipus de propietari

Com podem veure a la taula 11 només un 17% dels propietaris són persones jurídiques, amb una major quantitat de propietats en sòl rústic.

Taula 11 – Tipus de propietari

tipus de propietat	persona física	persona jurídica
urbana	126	26
rustica	374	66
en transició	24	2
no localitzades	18	0
total	543	94
		636

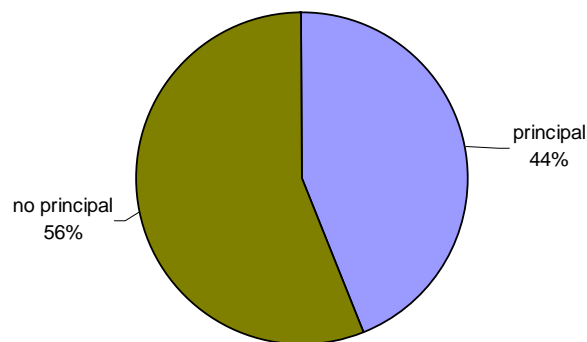
Font: Elaboració pròpia, dades del cadastre municipal, gener 2010



2.4.2. Residència fiscal – hipòtesi habitatge principal

Creuant la informació del cadastre amb el treball de camp realitzat, de les 160 habitatges del cadastre, és van identificar 90 de segona residència, l'equivalent a un 56%, molt semblant el 58% que es van registrar en el cens del 2001.

Il·lustració 8 – Ús dels habitatges



Taula 12– Residència fiscal dels propietaris de Ruplà

291 43%	Girona	Ruplà
115 17%	Barcelona	Barcelona
86 13%	Girona	Girona
37 5%	Girona	Corça
22 3%	Girona	Parlava
260 38%		
126 19%		varis
677 100%		

Considerant la probabilitat de que els propietaris amb residència fiscal a Ruplà siguin els que hi tenen la seva primera residència, i segons les dades del cadastre, aquestes són el 43%. El segon grup més important són els que viuen a Barcelona ciutat -17%-, mentre que un 13% viu a Girona i un 8% més entre Corça i Parlava.

Aquesta hipòtesi coincideix força amb el 44% d'habitatge principal trobada pel encreuament de les dades del cadastre amb la informació del treball de camp.

Font: Elaboració pròpia, dades del cadastre municipal, gener 2010

Com es pot veure a la taula 13, la proporció dels que viuen a Ruplà amb propietat en el nucli urbà o fora, es semblant, tot i que dins del nucli hi ha un percentatge més alt de propietaris residents -47%.

El que si queda patent és que, amb només una excepció, tots viuen a la província de Girona o a la de Barcelona.

Taula 13 – Residència fiscal dels propietaris de Rupjà segons tipus de finca

Finques rústiques					Finques urbanes				
propietaris	finques	Provincia	Municipi		propietaris	finques	Provincia	Municipi	
RU	72	181 41%	GIRONA	RUPIA	UR	84	110 47%	GIRONA	RUPIA
RU	1	1	BARCELONA	ALELLA	UR	53	55 23%	BARCELONA	BARCELONA
RU	25	60 14%	BARCELONA	BARCELONA	UR	1	1	BARCELONA	CABRERA DE MAR
RU	1	3	BARCELONA	CALELLA	UR	1	1	BARCELONA	CASTELLAR DEL VALLES
RU	3	3	BARCELONA	SANT CUGAT DEL VALLES	UR	1	1	BARCELONA	L'HOSPITALET DE LLOBREGA
RU	1	1	BARCELONA	SANT JUST DESVERN	UR	2	2	BARCELONA	SABADELL
RU	1	3	GIRONA	AIGUAVIVA	UR	1	1	BARCELONA	SANT CLIMENT DE LLOBREGA
RU	3	3	GIRONA	BORDILS	UR	2	2	BARCELONA	SANT CUGAT DEL VALLES
RU	2	2	GIRONA	CASSA SELVA	UR	1	1	BARCELONA	SANT JUST DESVERN
RU	1	2	GIRONA	CASTELL-PLATJA D'ARO	UR	1	1	BARCELONA	SANTA COLOMA DE GRAMENET
RU	3	9	GIRONA	CELRA	UR	1	1	GIRONA	BORDILS
RU	17	36 8%	GIRONA	CORÇA	UR	3	3	GIRONA	CASSA SELVA
RU	2	4	GIRONA	FIGUERES	UR	2	2	GIRONA	CELRA
RU	3	6	GIRONA	FLAÇA	UR	1	2	GIRONA	CORÇA
RU	11	15 3%	GIRONA	FOIXA	UR	1	1	GIRONA	FIGUERES
RU	1	1	GIRONA	FONTANILLES	UR	1	1	GIRONA	FLAÇA
RU	26	52 12%	GIRONA	GIRONA	UR	2	2	GIRONA	GIRONA
RU	1	1	GIRONA	JUIA	UR	26	34 14%	GIRONA	LA BISBAL EMPORDA
RU	3	3	GIRONA	LA BISBAL EMPORDA	UR	1	1	GIRONA	NAVATA
RU	1	1	GIRONA	LA PERA	UR	1	1	GIRONA	PALAFRUGELL
RU	4	6	GIRONA	PALAFRUGELL	UR	3	5	GIRONA	PARLAVA
RU	11	20 5%	GIRONA	PARLAVA	UR	1	2	GIRONA	S FELIU GUIXOLS
RU	2	2	GIRONA	S FELIU GUIXOLS	UR	1	1	GIRONA	S GREGORI
RU	1	3	GIRONA	S JOAN MOLLET	UR	1	1	GIRONA	TORROELLA MONTGRI
RU	1	1	GIRONA	S MARTI VELL	UR	1	1	GIRONA	VERGES
RU	1	3	GIRONA	SARRIA DE TER	UR	1	1	GIRONA	MADRID
RU	1	3	GIRONA	SERRA DARO					
RU	1	1	GIRONA	STA COLOMA FARNERS					
RU	1	4	GIRONA	TORROELLA MONTGRI					
RU	1	1	GIRONA	TOSSA DE MAR					
RU	1	1	GIRONA	ULTRAMORT					
RU	1	1	GIRONA	VERGES					
RU	3	9	GIRONA	VILOBI ONYAR					
	207	442				194	235		
						401	677 100%		

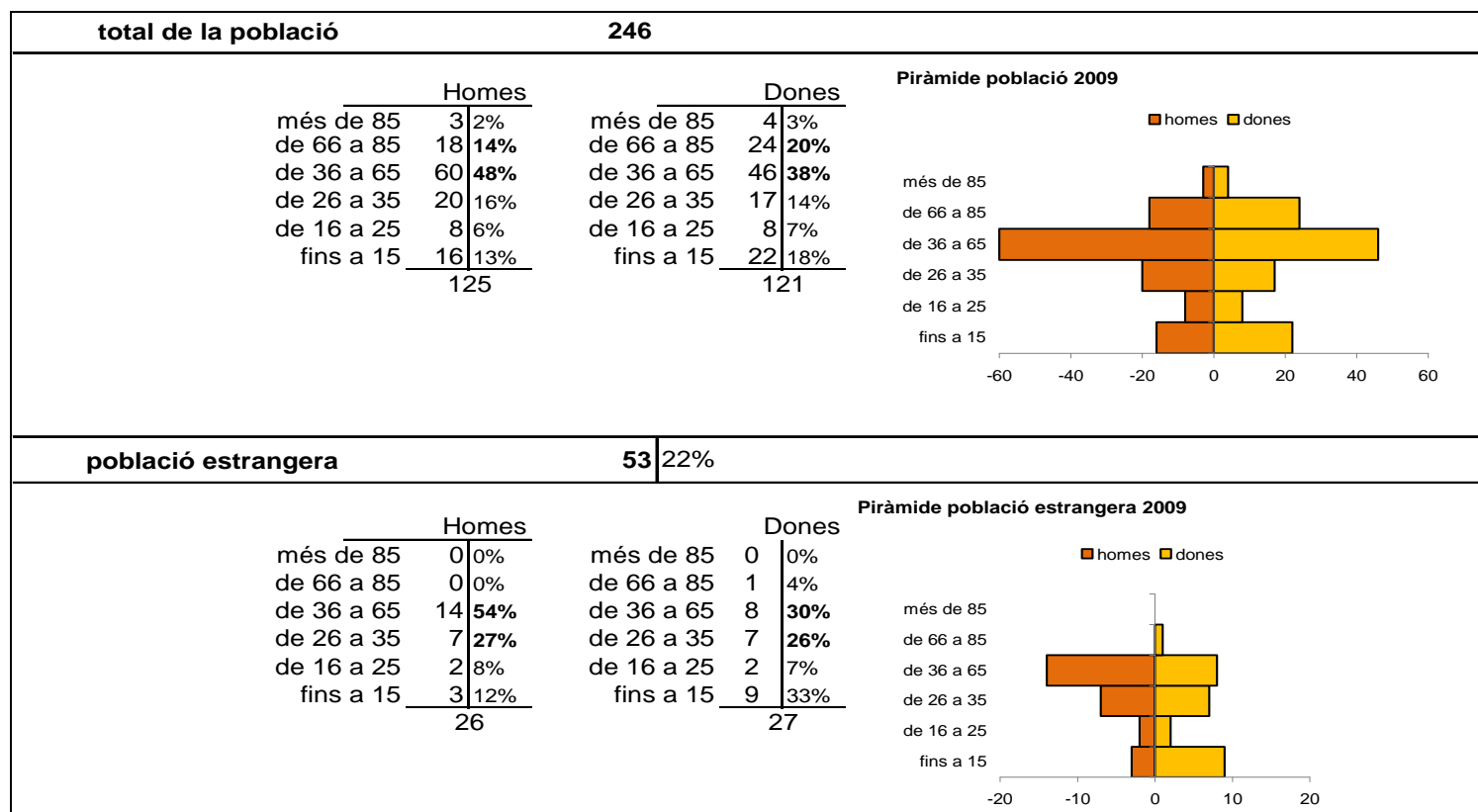
Font: Elaboració pròpia, dades del cadastre municipal, gener 2010

Poblaci3

2.5. Poblaci3 actual

A Gener de 2010 la poblaci3 empadronada de Rupjà s3n **246 persones**, sent el 22% (**53**) d'origen estrangera. Aquesta proporci3 3s una mica m3s baixa que la comarca (22%) i per sobre de la mitjana catalana (16%)⁸.

Taula 14 – Piràmide de la poblaci3 Rupjà 2010

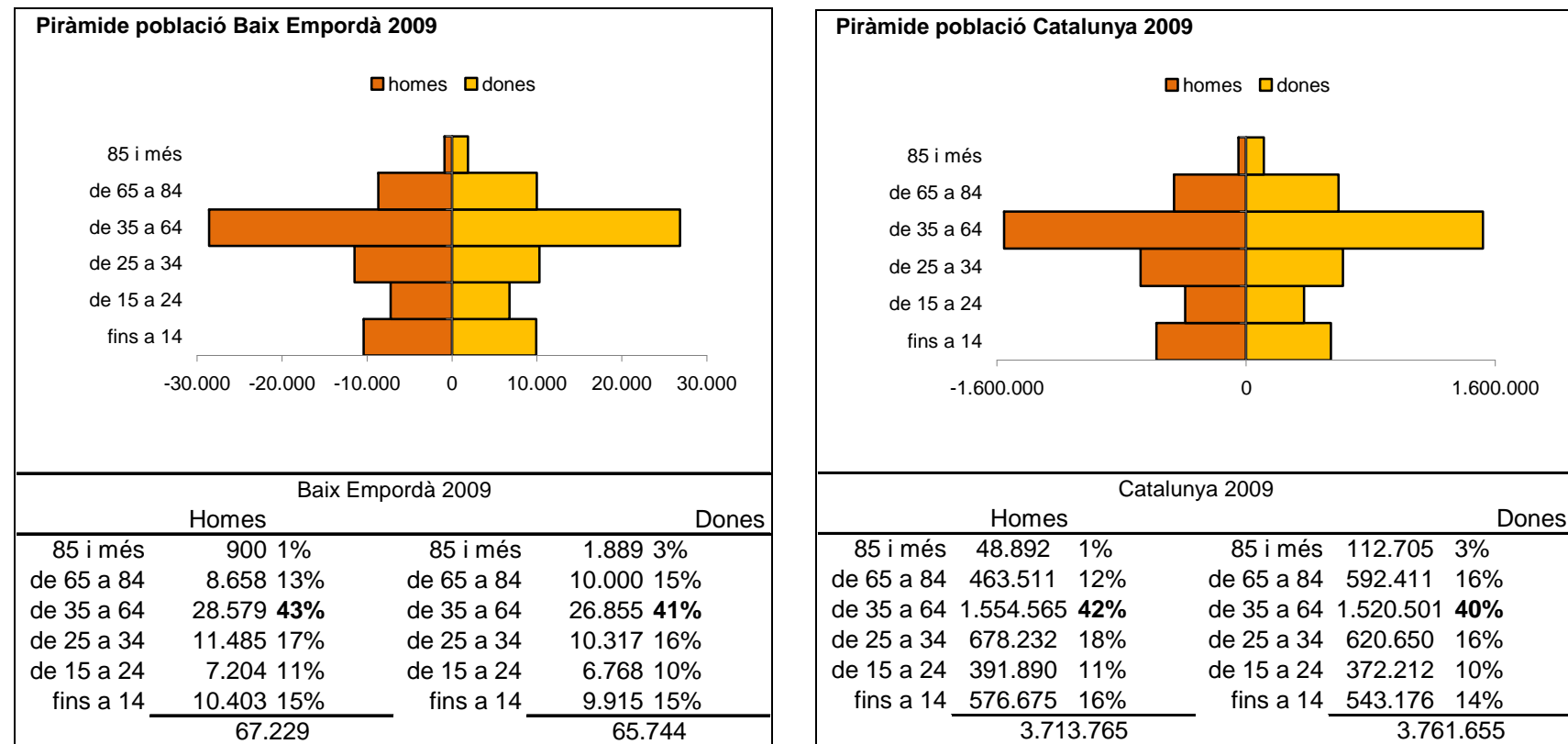


Font: Elaboraci3 pr3pia, dades del Padr3 municipal, gener 2010

⁸ Dades IDESCAT 2010.

Genèricament hi ha **equilibri entre homes i dones**, tot i que hi ha més dones molt joves, fins a 15 anys, i de més de 65 anys. Els homes són majoritaris de la franja dels 36 a 65 anys. La **població estrangera** té un tret distintiu clar: és **més jove** i tota menor de 65 anys.

Taula 15 – Piràmide de la població del Baix Empordà i Catalunya 2009



Font: Elaboració pròpia, dades IDESCAT, padró continuu 2009

Quan comparada amb la població de la Comarca i de Catalunya (les dues amb perfils molt semblants entre elles), la de **Ruplà és una població una mica més envellida** (de més de 65 anys), sobretot per la banda de les dones, i amb **menys població jove entre 15 i 24 anys**. el que comporta un índex de dependència important com veurem més endavant (vegeu 2.11).

2.6. Evolució recent de la població

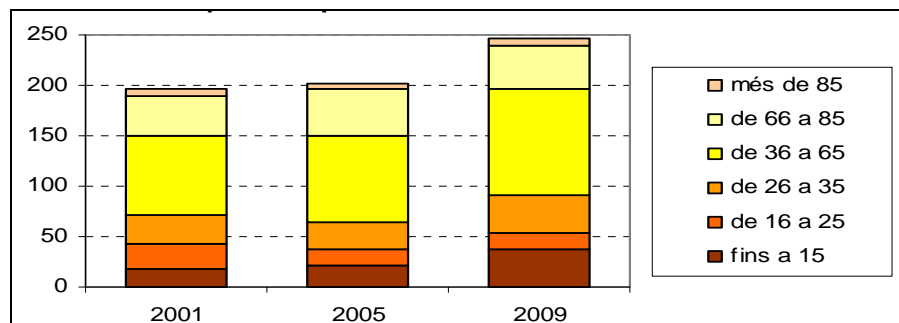
A la darrere dècada Ruplà va augmentar en 50 persones la seva població, un **increment del 26% respecte a l'any 2001**. És visible un increment de la **natalitat** molt relacionat amb la **població estrangera nou arribada**, sobretot a partir de l'any 2005, que també **reforça el tram de la població activa entre 36 i 65 anys**. Com a resultat, la població anteriorment nascuda a Ruplà, que ha crescut i entrat en edat activa (16 a 25 anys) encara no ha tingut relleu i és remarcable la disminució d'aquest tram.

Taula 16 – Evolució de la població de Ruplà 2001-2009

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2001-2009	increment
total persones	196	194	185	199	201	214	224	242	246	50	26%
edat											
1 fins a 15	17 9%				22 11%				38 15%	21	124%
2 de 16 a 25	26 13%				16 8%				16 7%	-10	-38%
3 de 26 a 35	29 15%				26 13%				37 15%	8	28%
4 de 36 a 65	78 40%				86 43%				106 43%	28	36%
5 de 66 a 85	39 20%				47 23%				42 17%	3	8%
6 més de 85	7 4%				4 2%				7 3%	0	0%
nacionalitat											
108 ESPANYA	191 97%	191 98%	180 97%	192 96%	182 91%	182 85%	194 87%	198 82%	193 78%	2	1%
128 ROMANIA	0		2	4	16 8%	27 13%	21 9%	33 14%	37 15%	37	
125 GRAN BRETANYA	0				0		1	1	4		
341 BOLIVIA	0				1	1	1	1	2		
345 EQUADOR	0				0	1	1	2	0		
340 ARGENTINA	0				0	2	2	2	2		
216 GAMBIA	0				0	1	1	1	2		
131 SUECIA	0				0		2	2	2		
351 VENEÇUELA	0				0				1		
228 MARROC	0				0			1	1		
123 PORTUGAL	0	1	1	1	1	1	1	1	1		
115 ITALIA	1				0				1		
110 FRANÇA	0				1				0		
121 PAISOS BAIXOS	1	1	1	1	0				0		
342 BRASIL	1	1	1	1	0				0		
126 ALEMANYA	2				0				0		
total estrangers	5 3%	3 2%	5 3%	7 4%	19 9%	32 15%	30 13%	44 18%	53 22%	48	960%

Font: Elaboració pròpia, dades del padró municipal

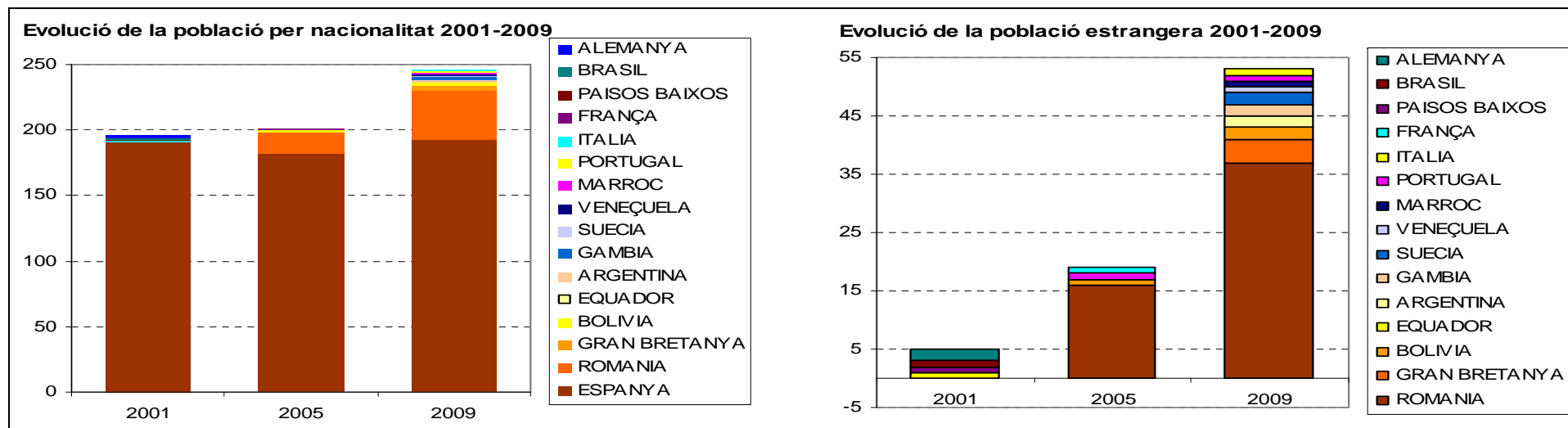
Il·lustració 9 – Evolució de la població de Ruplà per trams d'edat 2001-2009



Font: Elaboració pròpia, dades del padró municipal

El nombre d'estrangers que resideixen en el municipi va començar a ser representatiu l'any 2005, i queda molt clar amb la il·lustració 10 que els **romanesos** són la nacionalitat majoritària, arribant a ser l'any 2009 el **74% dels estrangers i 15% de la població total**. Tot i així la presència d'estrangers en el municipi està per sota de la mitjana de la comarca amb un 22%.

Il·lustració 10 – Evolució de la població estrangera de Ruplà



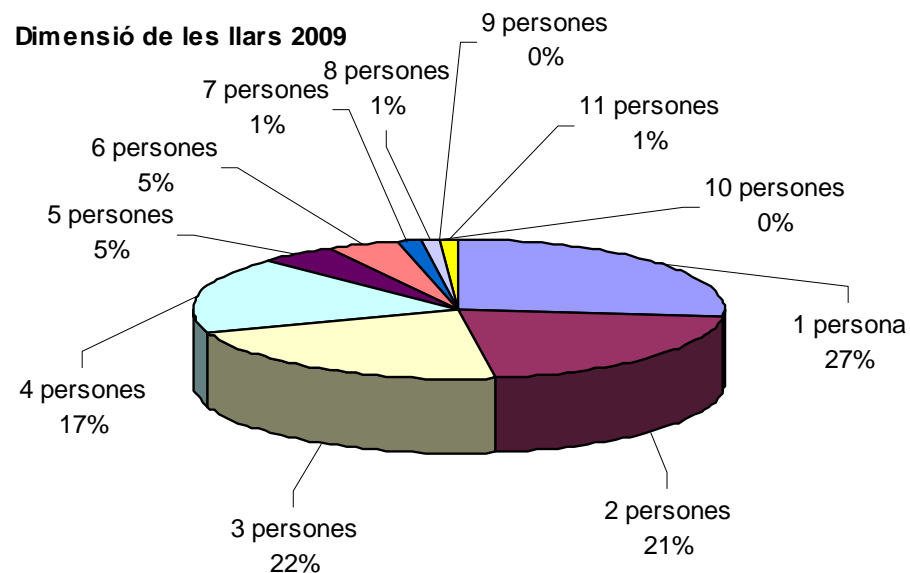
Font: Elaboració pròpia, dades del padró municipal

2.7. Perfil actual de les llars

Actualment, gairebé la meitat de la població -47%- viu en llars de 3 o 4 persones. Però el major numero de llars correspon a persones que viuen soles -27% de les llars, però només el 9% de la població -. Ara bé, veurem com aquestes llars tenen molts perfils diferencials, no totes es corresponen amb la típica llar de parella amb fills.

Il·lustració 11 – Dimensió de les llars de Rupjà

persones per llar	llars	persones
1	23 27%	23 9%
2	18 21%	36 15%
3	19 22%	57 23%
4	15 17%	60 24%
5	4 5%	20 8%
6	4 5%	24 10%
7	1 1%	7 3%
8	1 1%	8 3%
11	1 1%	11 4%
86		246
mitjana de persones per llar		2,86



Font: Elaboració pròpia, dades del padró municipal

També destaquen les llars nombroses amb més de 4 persones i fins a 11, que en total acullen el 28% de la població. Aquest fet és reflecteix en la mitjana de persones per llar, 2,86. Aquesta xifra està per sobre tan de la mitjana de la comarca -2,55- com de Catalunya -2,72- (any 2001).

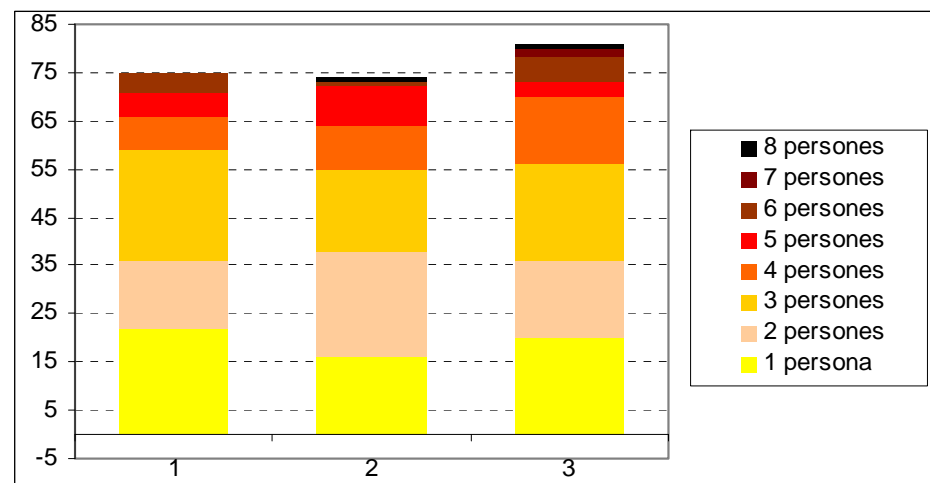
El nombre de persones per llar ha anat augmentant, amb l'excepció justament de l'any 2009 (vegeu taula 40 de les projeccions demogràfiques), contràriament a la tendència general de Catalunya. Si en el 2001 era 2,61 en 2008 superava ja les 3 persones per llar -3,06-.

Una vegada més, s'ha de tenir en compta la composició d'aquestes llars, ja que aparentment hi ha una part que no és corresponen amb la tradicional llar familiar i una altra que revela una presència important de famílies amb 3 generacions convivint en el mateix habitatge. Aquesta qüestió és desenvolupa a continuació.

2.8. Evolució recent de les llars

Veiem doncs, en primer lloc, com van evolucionar les llars durant la darrera dècada. Pel que fa a les llars de fins a 4 persones es van registrar poques variacions, hi va haver un lleuger descens de les llars unipersonals i de 3 persones, probablement explicable pel naixement d'un fill més, coherent amb l'increment de natalitat que és va senyalar abans i amb l'augment de llars de 4 persones.

Il·lustració 12 – Evolució de la dimensió de les llars de Ruplà 2001-2005-2009



Font: Elaboració pròpia, dades del padró municipal

Atenent al perfil d'edat de la població i tenint en compte que la població major de 65 anys té un pes important, s'ha de tenir encara més present el fet de que més de la meitat de les llars unipersonals són de persones majors de 65 anys (vegeu taula 17), col·lectiu que, en general, pateix risc d'exclusió residencial i social a més de plantejar problemes de autonomia i sostenibilitat econòmica. Aquest és un tema a desenvolupar ja que s'hauria de matisar en funció del nivell de renda que, en el cas de Ruplà sembla ser elevat.

Un altre canvi que és produeix és l'augment de llars on conviuen persones de diferents nacionalitats. Sense que el total -8- sigui preocupant, és una situació que va anar en augment i que pot ser l'indici de problemes, com ara la dificultat dels nousvinguts per trobar allotjament i habitatge propi.

Taula 17 – Evolució de les llars de Ruplà 2001-2009

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2001-2009
total de llars	75	75	68	74	74	76	76	79	86	11
persones per llar	2,61	2,59	2,72	2,69	2,72	2,82	2,95	3,06	2,86	0,2471318
segons dimensió										
1 persona	22 29%	21 28%	16 24%	17 23%	16 22%	17 22%	15 20%	21 27%	23 27%	1
2 persones	14 19%	18 24%	18 26%	22 30%	22 30%	22 29%	20 26%	13 16%	18 21%	4
3 persones	23 31%	20 27%	16 24%	15 20%	17 23%	13 17%	16 21%	17 22%	19 22%	-4
4 persones	7 9%	7 9%	8 12%	10 14%	9 12%	11 14%	14 18%	14 18%	15 17%	8
5 persones	5	6	7	7	8	10	7	5	4	
6 persones	4	2	3	3	1	1		3	4	
7 persones	0	1			0	2	2	5	1	
8 persones	0				0		2		1	
9 persones	0				0				0	
10 persones	0				0			1	0	
11 persones	0				0				1	
resum més de 5 persones	9 12%	9 12%	10 15%	10 14%	10 14%	13 17%	11 14%	14 18%	11 13%	2
llars unipersonals	22 29%	21 28%	16 24%	17 23%	16 22%	17 22%	15 20%	21 27%	20 23%	-2
per edat										
més de 85	1	1	1	2	0	2	0	0	2	1
de 66 a 85	9 45%	9 48%	10 69%	10 71%	10 63%	10 71%	10 67%	13 62%	9 55%	0
de 36 a 65	6	6	3	2	3	3	3	7	7	1
de 26 a 35	5	4	1	3	3	2	2	1	2	-3
fins a 25	1	1	1	0	0	0	0	0	0	-1
convivència de nacionalitats										
unica										
llars	71	72	64	70	70	69	69	72	73	2
persones	180	182	168	181	182	185	194	209	207	27
varies										
llars	4	3	4	4	4	7	7	7	8	4
persones	16	12	17	18	19	29	30	33	39	23

Font: Elaboració pròpia, dades del padró municipal

2.9. El perfil de les noves llars

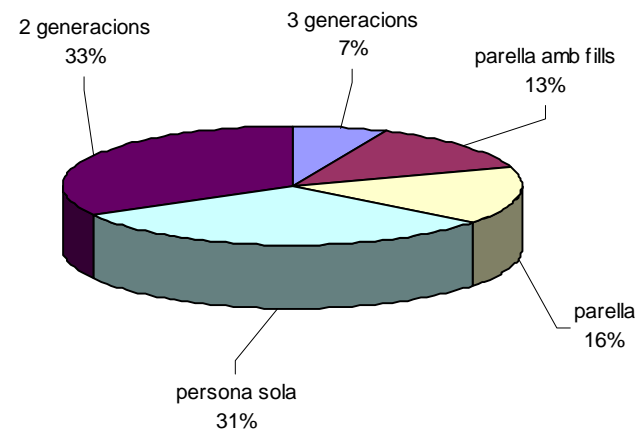
Atenent a que els canvis de població estan molt relacionats amb les llars creades a la darrera dècada, veiem ara les diferències entre el perfil de ambdós grups, per tal d'entendre millor les seves necessitats d'habitatge.

Taula 18 – Comparació entre perfil de les llars arrelades en Rupià i de les noves

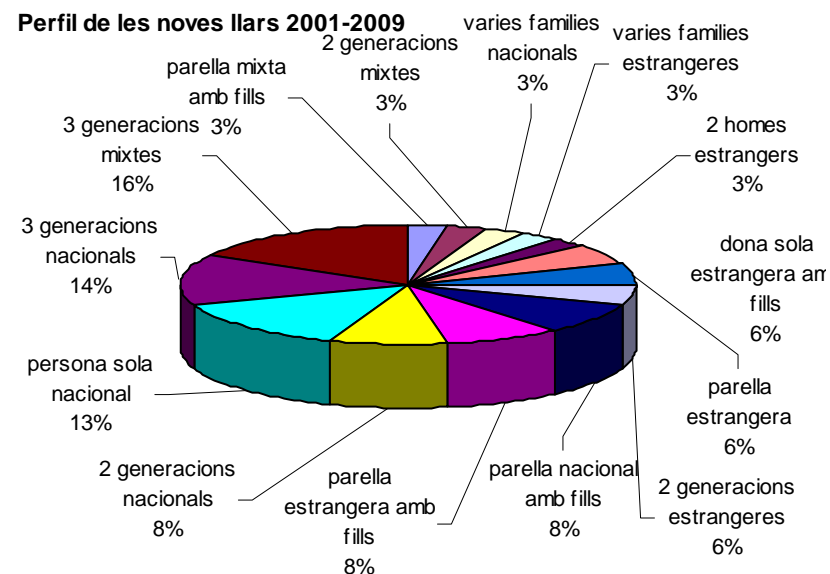
llars arrelades (anteriors 1996)		
	llars	persones
	45 52%	114 46%
3 generacions	3	
parella amb fills	6	1 bolivià
parella	7	113 espanyols
persona sola	14	
2 generacions	15	
noves llars creades 2001-2009		
	llars	persones
	36 42%	132 54%
parella mixta amb fills	1	
2 generacions mixtes	1	
varies families nacionals	1	80 61%
varies families estrangeres	1	nacionals
2 homes estrangers	1	
dona sola estrangera amb fills	2	
parella estrangera	2	
2 generacions estrangeres	2	
parella nacional amb fills	3	
parella estrangera amb fills	3	
2 generacions nacionals	3	
persona sola nacional	5	
3 generacions nacionals	5	
3 generacions mixtes	6	

Font: Elaboració pròpia, dades del padró municipal

Perfil de les llars arrelades (abans 1996)



Perfil de les noves llars 2001-2009



Queda patent a la taula 18⁹ que el model de llar que es correspon amb una parella amb o sense fills i que, potser, té els avis al seu càrrec és va trencar. Amb les noves llars, les combinacions possibles són moltes més. Si ens fixem en que la meitat de llars actuals s'han creat a partir del 2001, s'hauria de tenir molt en compte aquestes noves tendències.

Un dels trets més remarcables, és el fet de que hi ha una proporció important de llars on hi conviuen 2 i 3 generacions¹⁰, a més dels habitatge on, aparentment, hi conviu més d'una família: 30% amb 3 generacions; 14% amb 2 generacions; 6% amb més d'una família aparent, el que suma la meitat de les noves llars.

Aquest escenari contrasta amb una proporció molt més baixa de persones que viuen soles, només un 13% (tots espanyols). Mentre que entre les llars arrelades hi ha un 31% de persones en aquesta situació.

També és visible que la totalitat d'estrangers viu en les llars noves¹¹, sent ja el 40% de la població d'aquestes.

Es van identificar 2 llars monoparentals les dues encapçalades per dones i estrangeres.

2.10. Procedència dels nou vinguts

La majoria de persones que han vingut a viure a Ruplà són de nacionalitat espanyola, tots procedents de Catalunya i gairebé tots de la província de Girona, sent la quarta part de la mateixa comarca del Baix Empordà. El restant 37% són estrangers, la gran majoria, arribats des del seu país d'origen. Només hi ha 3 persones estrangeres provinents de una residència anterior a Catalunya.

Com s'ha identificat abans, el col·lectiu d'estrangers més estès és el romaní (13 persones) mentre que la resta (13) són majoritàriament europeus i comunitaris excepte per 2 Bolivians, 1 argentí i 1 gambià.

⁹ Hi ha un 6% de llars que no és van poder identificar estadísticament.

¹⁰ Es consideren 2 generacions diferenciades en la mateixa llar quan la diferència d'edat entre els membres supera els 20 anys. Les situacions poden ser molt diverses, com ara membres de la mateixa família que eventualment acabin independitzant-se, per una banda, o depenent de suport per l'altre; o siguin persones sense vincle familiar que comparteixen habitatge per opció o manca d'alternativa; etc.

¹¹ Amb només 1 excepció.

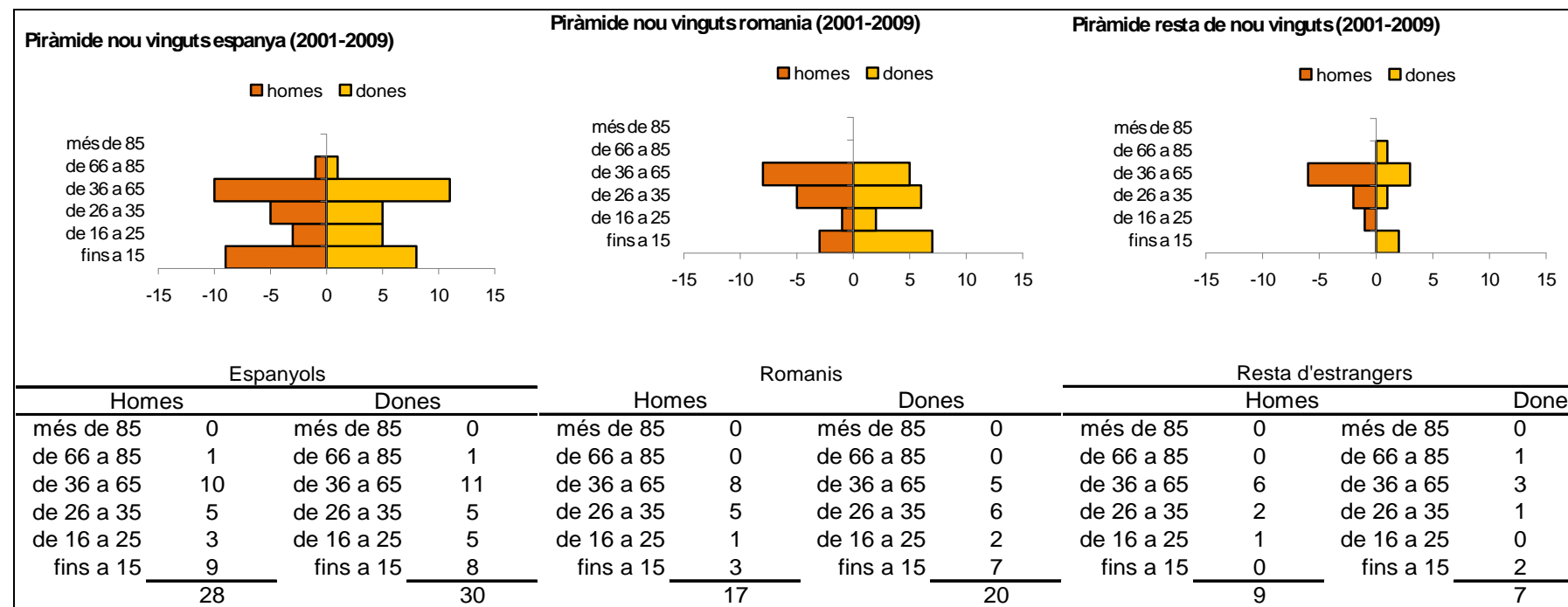
Taula 19 – Procedència de la població arribada a Rupià entre 2001 i 2009

Nacionalitat	Municipi	Comarca	persones
ESPANYA	BEGUR	Baix Empordà	1
ESPANYA	BISBAL DE L'EMPORDÀ (LA)	Baix Empordà	2
ESPANYA	TORROELLA DE MONTGRÍ	Baix Empordà	3
ESPANYA	VERGES	Baix Empordà	4
			10 14%
ESPANYA	FIGUERES	Alt Empordà	2
ESPANYA	CASTELLDEFELS	Baix Lobregat	2
ESPANYA	BADALONA	Barcelonès	1
ESPANYA	BARCELONA	Barcelonès	9
ESPANYA	BORDILS	Gironès	1
ESPANYA	FLAÇÀ	Gironès	1
ESPANYA	GIRONA	Gironès	6
ESPANYA	MADREMANYA	Gironès	4
ESPANYA	SANT JORDI DESVALLS	Gironès	5
ESPANYA	OLOT	La Garrotxa	3
			34 49%
			44 63%
GAMBIA	GAMBIA		1
GRAN BRETANYA	REINO UNIDO		3
ITALIA	ESPIEL		1
PORTUGAL	PORTUGAL		1
SUECIA	SUECIA		2
ARGENTINA	ARGENTINA		1
BOLIVIA	BOLIVIA		1
ROMANIA	ROMANIA		13
			23 33%
ROMANIA	BARCELONA		1
ROMANIA	VERGES		1
BOLIVIA	BELLCAIRE D'EMPORDÀ		1
			3 4%
			26 37%
			70

Font: Elaboració pròpia, dades del padró municipal

Com es pot veure a la taula 20, en els tres grups de nacionalitats segueix havent equilibri entre homes i dones. Pel que fa a edat, el perfil dels espanyols s'assembla a la del total del municipi tot i que amb més infants fins a 15 anys. El romanesos com s'ha dit abans són una mica més joves, sobretot les dones i, en tot cas, tots menors de 65 anys. Finalment el perfil dels europeus i resta de nacionalitats tendeix una mica més cap a la franja entre 36 i 65, amb més homes, però sent tan pocs no perfilen una tendència.

Taula 20 – Piràmides de la població arribada a Rupià entre 2001 i 2009



Font: Elaboració pròpia, dades del padró municipal

2.11. Població en edat de ser activa i població dependent

L'impacte de l'arribada de nova població no té efectes només en el increment de la població, sinó també en el seu rejueniment i en la recuperació de la natalitat.

Els principals índexs de referència apunten a una disminució global de l'índex de dependència¹² malgrat l'augment de l'índex de sobrenvelliment¹³, gràcies a la millora de les expectatives de vida. El percentatge de població activa –és a dir en edat de producció- no varia massa, tot i que oscil·la.

És a dir, el pes de la població juvenil i jubilada sobre la població activa disminueix, però la població de més de 85 anys creix.

Taula 21 – Evolució de l'índex de dependència de la població de Rupià

	% població 0-15 anys	% població 16-65 anys	% població >65 anys	% població >85 anys	índex d'envelliment	índex sobreenvelliment	índex dependència juvenil	índex dependència senil	índex dependència global
Rupià	15,45	64,63	19,92	2,85	129	14	24	31	55
2009	15,45	64,63	19,92	2,85	129	14	24	31	55
2005	10,95	63,68	25,37	1,99	232	8	17	40	57
2001	8,67	67,86	23,47	3,57	271	15	13	35	47
	<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>c/a</i>	<i>d/c</i>	<i>a/b</i>	<i>c/b</i>	<i>(a+c)/b</i>
2008									
Baix Empordà	16,4	67,39	16,21		105	13	23	24	46
Catalunya	16,07	67,69	16,24		107	13	22	24	46
2001									
Baix Empordà	15,72	66,74	17,54		119	11	22	26	48
Catalunya	14,82	67,77	17,41		126	10	20	25	45

Font: Elaboració pròpia, dades del padró municipal i IDESCAT

¹² Índex de dependència. Relació entre la població de més de 64 anys i menys de 15 respecte al grup comprès entre ambdues

¹³ Índex de sobrenvelliment. Relació entre la població de 84 o més anys sobre la població més grans de 64 anys.

Col·lectius en risc d'exclusió residencial

2.12. Joves en edat d'emancipació

L'accés a un habitatge és avui per a molts joves, la principal dificultat d'emancipació. Els elevats preus dels habitatges, la precarietat laboral i la falta d'estalvi previ han endarrerit l'edat d'emancipació dels joves. D'acord amb l'informe de l'OBJOVI¹⁴, només el 51% dels joves catalans entre 18 i 34 anys s'han emancipat.

Les dades del padró a gener del 2010 no ens permeten establir el grau d'emancipació dels joves de Ruplà atès que, si bé coneixem l'edat de les persones empadronades a cada habitatge, en desconeixem la relació familiar i de convivència.

Tanmateix, sembla imprescindible intentar un aproximació, amb la finalitat d'estimar el nombre de joves no emancipats que conviuen amb persones d'altres generacions i que ens acostin a establir les necessitats d'habitatge d'aquest col·lectiu. Sobretot tenint present l'escenari del 50% de les noves llars on hi conviuen 2 o 3 generacions, encara que desconeguem la seva relació familiar.

Per a aquesta estimació, s'ha analitzat la població entre 26 i 35 anys establint els grups següents:

- Joves entre 26 i 35 anys que viuen sols.
- Joves entre 26 i 35 anys que viuen sols amb menors de 16 anys (s'han interpretat com a famílies joves monoparentals).
- Joves entre 26 i 35 anys que viuen amb altres joves de la mateixa edat, o bé amb persones de 20 a 24 anys, o entre 36 i 45 anys, és a dir els trams d'edat immediatament anterior i posterior que no arriben a una generació (s'han interpretat com a parelles convivencials¹⁵), sense menors. S'ha interpretat com a parelles sense fills.
- Joves entre 26 i 35 anys que viuen amb altres joves de la mateixa edat, o bé amb persones de 20 a 24 anys, o entre 36 i 45 anys, és a dir els trams d'edat immediatament anterior i posterior que no arriben a una generació, i amb menors de 16 anys. S'ha interpretat com a parelles amb fills.
- Joves entre 26 i 35 anys que conviuen amb majors de 45 anys, és a dir amb persones d'una generació posterior. Serien el grup de joves no emancipats.

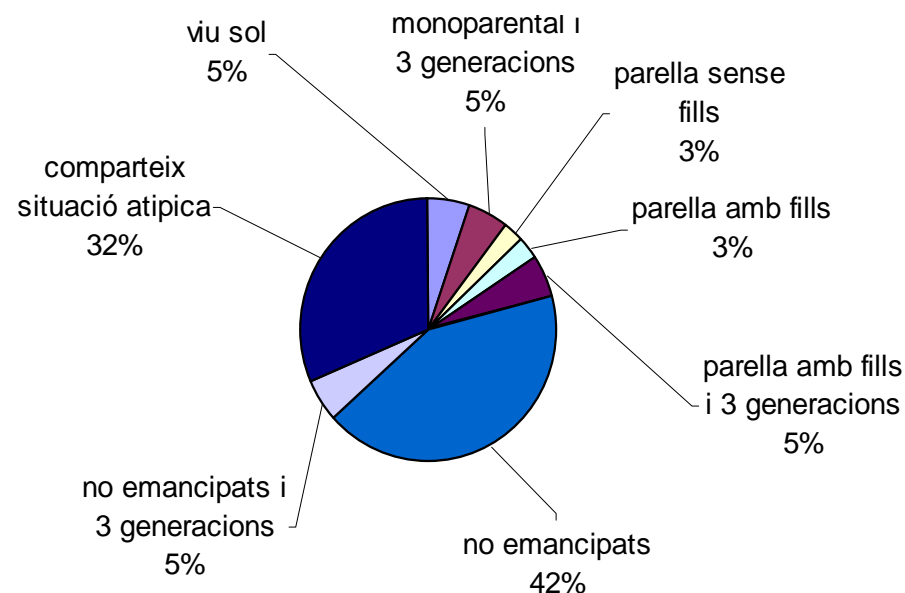
¹⁴ OBJOVI, Observatorio Joven de Vivienda en España. 1r. Trimestre 2007.

¹⁵ Parella convivencial, no necessàriament han de ser parelles de dret o de fet.

Taula 22 - Situació residencial dels joves de Rupjà (2009)

Joves entre 26 i 35 anys d'edat		
	38	
viu sol	2	Espanya
monoparental i 3 generacions	2	Espanya / Romania
parella sense fills	1	Espanya
parella amb fills	1	Romania
parella amb fills i 3 generacions	2	Espanya
no emancipats	16	Espanya / Romania / Argentina
no emancipats i 3 generacions	2	Espanya i Bolívia
comparteix situació atípica (>5)	12	Espanya / Romania / Marroc
total no emancipat	30	

Font: Elaboració pròpia, dades del padró municipal



Només un 20% dels joves en edat d'emancipació ho han fet -8-. Això vol dir que hi ha **30 joves no emancipats**, que viuen en 19 habitatges diferents i que, possiblement, buscaran habitatge per a curt termini. Caldria indagar en les expectatives i possibilitats, tan econòmiques com d'oferta residencial, d'aquest col·lectiu per quedar-se en el municipi.

2.13. Famílies monoparentals

Les famílies monoparentals, enteses com aquelles que estan formades per un progenitor sol (pare o mare) amb fills menors a càrrec, són un dels col·lectius sobre el qual les polítiques d'habitatge presten una atenció especial atès el risc d'exclusió residencial¹⁶.

De nou, les úniques dades disponibles són les que proporciona el padró i són, per tant, les que s'han utilitzat per fer una estimació.

¹⁶ D'acord amb la "Encuesta de las condiciones de vida 2006" (INE), el 75% de les llars monoparentals disposen d'uns ingressos inferiors a 19.000 €/any (un 36% en el cas de parelles amb fills)

Taula 23 - Famílies monoparentals identificades a Rupjà

Famílies monoparentals						
edat del responsable	nacionalitat	nombre fills	edat	alta a Rupjà	tipus de llar	
34	Home	ROMANIA	1	9	2004	3 generacions
39	Dona	GRAN BRETANYA	2	6 i 4	2008	
42	Dona	ESPANYA	4	10/13/15/17	2007	3 generacions
37	Dona	ROMANIA	1	6	2008	

Font: Elaboració pròpia, dades del padró municipal

D'acord amb el padró, a Rupjà actualment hi ha 4 famílies monoparentals i es confirma que la monoparentalitat és majoritàriament femenina. Una vegada més ens trobem amb llars on hi conviuen, a més a més, 3 generacions distintes.

2.14. Gent gran

L'altre gran col·lectiu en risc d'exclusió social, a més de residencial, són els majors de 65 anys. Ens trobem davant un col·lectiu normalment molt divers: persones que tenen resolta la situació residencial, sigui com a propietaris o llogaters, persones llogateres amb contractes anteriors a la llei Boyer en edificis amb nivells de manteniment i adaptació diversos, o persones amb contractes posteriors a la LAU de 1998, subjectes a renovacions i augmentos als quals no sempre poden fer front.

Indiscutiblement, en parlar de les persones més grans de 65 anys, cal fer èmfasi en l'estat dels edificis, tant pel que fa a nivells mínims d'habitabilitat, confort com d'accessibilitat. Paràmetres que tant poden ser insuficients en habitatges de lloguer com de propietat.

Sense voler en cap moment restar importància a la casuística que afecta la totalitat de les persones grans, s'ha centrat l'atenció en les que entenem que poden trobar-se en situació més vulnerable, tant a nivell econòmic com emocional o de capacitat de gestió (per exemple, a l'hora d'afrontar una rehabilitació) pel fet de viure sols o soles.¹⁷

A Rupjà hi consten empadronades 49 persones de més de 65 anys (20% de la població), en 38 habitatges diferents. La gran majoria conviuen amb d'altres persones, però 11 ho fan soles. Amb més de 85 anys hi trobem 7 persones, de les quals, 2 vivint soles.

¹⁷ D'acord amb la "Encuesta de condiciones de vida 2006" (INE), la taxa de risc de pobresa de les llars unipersonals de més de 65 anys és la més elevada (48,1%) de totes les composicions, doblant la de les llars unipersonals dels menors de 65 anys.

Taula 24 – Situació residencial de les persones majors de 65 anys

Situació de les persones de 66 fins a 85 anys			
42			
Sense parella amb 2 generacions	1	Dona	Espanya
Sense parella amb 3 generacions	6	Dona / Home	Espanya / Gran Bretanya
Sense parella amb fills	3	Dona	Espanya
Parella	8	Dona / Home	Espanya
En parella amb 2 generacions	10	Dona / Home	Espanya
En parella amb 3 generacions	3	Dona / Home	Espanya
En parella amb fills	1	Home	Espanya
Sol	9	Dona / Home	Espanya
Convivència atípica amb 3 generacions	1	Dona	Espanya

Situació dels majors de 85 anys			
7			
Sense parella amb 3 generacions	2	Dona	Espanya
Sol	2	Dona / home	Espanya
En parella amb 3 generacions	1	Dona	Espanya
En parella amb 2 generacions	2	Home	Espanya

Font: Elaboració pròpia, dades del padró municipal

Es tracta, doncs, d'un col·lectiu -16 persones- al que cal atendre, no només amb polítiques d'habitatge, sinó amb polítiques més integrals que, a nivell residencial s'haurien de vincular a través de:

- Polítiques assistencials (residències assistides, atencions domiciliàries, programes de convivència etc.)
- Ajuts al lloguer, per tal d'evitar desnonaments
- Foment i l'ajut directe a la rehabilitació, tant a nivell de subvencions com de gestió

3. L'ENQUESTA I EL TREBALL DE CAMP

Tot i que és va realitzar un estudi detallat tan del padró, que aporta dades de la població, com del cadastre, que ho fa pel parc edificat i per la propietat, aquestes 2 fonts sempre es refereixen a un moment molt concret (en aquest cas gener de 2010). També s'han de considerar els retards en la seva actualització i la casuística associada a la naturalesa de cadascuna d'aquestes fonts. El padró pel fet de ser un registre voluntari i que dona dret a un determinat nombre de serveis municipals, juga amb les necessitats i interessos particulars de cada resident. El cadastre, per l'altra banda, te per base la informació de caire fiscal i de valor de la propietat el que vol dir que la descripció física no sempre és l'objectiu principal.

A més a més, en un municipi de dimensions reduïdes, com es el cas de Rupjà, qualsevol canvi, fins i tot de dimensions reduïdes, afecta l'escenari generat per l'estadística.

Així doncs, és va prendre com a metodologia la contrastació d'aquestes dades amb un treball de camp extens i una enquesta a les llars de Rupjà per tal de comprovar l'escenari estadístic i detallar temes de caire més qualitatiu i de necessitat, opinió o voluntat individual dels habitants. També es van aportar noves dades com la capacitat econòmica de les llars o els serveis disponibles: calefacció; garatge; traster; patis o terrasses; o mobles en el cas de lloguer.

L'enquesta ha estat realitzada, porta a porta, per dues persones de l'equip redactor, responsables també del seu disseny, sobre una mostra representativa de llars del municipi (32). La realització de les enquestes ha estat útil per a sentir les opinions i les demandes de les persones i, a l'hora, per donar tota la informació per elles demanada, tan sobre els objectius i eines del PLH, com sobre la política d'habitatge en general o sobre els recursos municipals per afrontar els problemes i les necessitats declarades. (vegeu plànol de treball i formulari a continuació).

S'han recollit 4 grups de dades: sobre l'**edificació** i el seu **estat**; sobre el **perfil**, composició i **capacitat econòmica de les llars**; sobre els **problemes, dificultats o necessitats dels residents**, amb especial atenció els joves i a la gent gran; i sobre les **expectatives de futur del poble**.

Paral·lelament a la visita en aquests habitatges mostra, s'ha enviat l'enquesta a la resta d'habitatges del municipi (a través de l'agutzil), acompanyada d'una carta convidant els veïns a participar en el marc del PLH i emplaçant-los a les subseqüents jornades de Participació Ciutadana.

També s'ha fet ressò de les bústies col·locades en dos punts de trobada del poble tan significatius com són el bar i l'ajuntament per tal de rebre les respostes a l'enquesta. Amb aquest instrument es considera que, per una banda es promou la discussió sobre el PLH entre els residents i, per l'altra, es pot copsar de manera orientativa l'interès de la població, en funció de la seva resposta a aquesta proposta de participació.

Complementàriament és va fer un reportatge fotogràfic sobre l'estat actual del parc edificat i sobre la situació dels solars edificables (vegeu annex 4). També és van identificar els serveis i equipaments municipals, així com les actuals activitats econòmiques presents en el poble (vegeu plànol T4, annex 3).

Il·lustració 13 – Llars enquestades



Il·lustració 14 – Formulari de l'enquesta

PLA LOCAL D'HABITATGE DE RUPiÀ

Enquesta ciutadana

setembre 2010

La resposta a l'enquesta és voluntària i anònima. Per aquesta raó, la indicació de l'adreça és facultativa, sobretot pel que fa al número de porta. Agraïm saber el nom del carrer.

Gràcies per la seva col·laboració, indispensable per portar a terme aquest estudi, per a la millora de la qualitat residencial de tots els habitatges, actuals i futurs, de Rupià.

Adreça carrer número

Tipus de llar	home o dona sola <input type="text"/>	+ fills <input type="text"/>	+ persones grans <input type="text"/>	Nombre de persones que hi viuen
	parella <input type="text"/>	+ fills <input type="text"/>	+ persones grans <input type="text"/>	
	persones sense relació familiar <input type="text"/>	+ fills <input type="text"/>	+ persones grans <input type="text"/>	

Edat de la 1ra persona <input type="text"/>	Edat de la 2na persona <input type="text"/>
Lloc de neixement de la 1ra persona <input type="text"/>	Lloc de neixement de la 2na persona <input type="text"/>
Situació laboral de la 1ra persona <input type="text"/>	Situació laboral de la 2na persona <input type="text"/>
Lloc de treball/estudi de la 1ra persona <input type="text"/>	Lloc de treball/estudi de la 2na persona <input type="text"/>

Edat de la 3ra persona <input type="text"/>	Edat de la 4ta persona <input type="text"/>
Lloc de neixement de la 3ra persona <input type="text"/>	Lloc de neixement de la 4ta persona <input type="text"/>
Situació laboral de la 3ra persona <input type="text"/>	Situació laboral de la 4ta persona <input type="text"/>
Lloc de treball/estudi de la 3ra persona <input type="text"/>	Lloc de treball/estudi de la 4ta persona <input type="text"/>

Edat de la 5na persona <input type="text"/>	Edat de la 6na persona <input type="text"/>
Lloc de neixement de la 5na persona <input type="text"/>	Lloc de neixement de la 6na persona <input type="text"/>
Situació laboral de la 5na persona <input type="text"/>	Situació laboral de la 6na persona <input type="text"/>
Lloc de treball/estudi de la 5na persona <input type="text"/>	Lloc de treball/estudi de la 6na persona <input type="text"/>

Edat altres <input type="text"/>	Situació laboral altres <input type="text"/>
Lloc de neixement altres <input type="text"/>	Lloc de treball/estudi altres <input type="text"/>

Característiques de l'habitatge actual

zona

Tipologia Plurfamiliar
 Unifamiliar aïllada
 Unifamiliar aparellada o en filera

Tinença Propietat pagada
 Propietat amb hipoteca
 Lloguer
 Cessió
 Altres (especificar)

Dimensió (m2)

Dimensió (habitacions)

Raons per les quals va triar el municipi i la zona

Serveis dels que disposa
 Calefacció
 Garatge
 Mobles
 Traster
 Pati/Terrassa

Quants anys fa anys que viu a Rupià? Vol quedar-s'hi?

Perquè va venir a viure a Rupià

Residència anterior

Tinença* de l'habitatge

Tinença* de l'habitatge anterior

* Si us plau vegeu opcions en el requadre anterior.

Motiu per cercar un altre habitatge

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
millor confort/qualitat	per emancipació de la família	separació/divorci	inversió
major dimensió	desitj d'habitatge en propietat	segona residència	altres (especificar) <input type="text"/>
per estudi (temporal)	per feina (temporal)		

PLA LOCAL D'HABITATGE DE RUPIÀ

Enquesta ciutadana

setembre 2010

La resposta a l'enquesta és voluntària i anònima. Per aquesta raó, la indicació de l'adreça és facultativa, sobretot pel que fa al número de porta. Agraïm saber el nom del carrer.

Gràcies per la seva col·laboració, indispensable per portar a terme aquest estudi, per a la millora de la qualitat residencial de tots els habitatges, actuals i futurs, de Rupià.

Adreça carrer número

SI VOSTÈ, O QUALSEVOL ALTRE MEMBRE DE LA LLAR, CERCA HABITATGE, SI US PLAU OMPLI EL SEGÜENT REQUADRE AMB LES CARACTERÍSTIQUES DESITJADES. TINGUEU EN COMPTA LES SEVES NECESSITATS, PERÒ TAMBE LA SEVA CAPACITAT ECONÒMICA.

Característiques de l'habitatge desitjat

Municipi/zona Raons de preferència del municipi/zona

Tipologia Plurifamiliar Unifamiliar aïllada Unifamiliar apareada o filera Dimensió (m2)

Tinença Propietat pagada Propietat amb hipoteca Lloguer Cessió Altres (especificar) Dimensió (habitacions) Quant temps fa que busca habitatge? (mesos)

Serveis que considera indispensables

Calefacció Garatge Mobles Traster Pati/Terrassa

EL SEGÜENT REQUADRE FA REFERÈNCIA A LA CAPACITAT ECONÒMICA DE LA POBLACIÓ PER TAL D'ACCEDIR EN EL MERCAT DE L'HABITATGE. SI US PLAU QUE LA RESPOSTA SIGUI FIDELIGNA (RECORDEU QUE ÉS ANÒNIMA).

Si busca habitatge de compra quin és el preu desitjat (€)

Si busca habitatge de lloguer quina mensualitat desitja (€)

Ingressos mensuals nets de tota la llar

Menys de 300€ entre 1.200 i 1.500€ comptat

entre 300 i 600€ entre 1.500 i 1.800€ ajut de la família

entre 600 i 900€ entre 1.800 i 3.000€ hipoteca

entre 900 i 1.200€ més de 3.000€ venda o permuta d'un altre pis de la seva propietat

Formes de pagament considerades

ajuts oficials de l'administració altres (especificar)

(és possible més d'una forma, combinant-les)

Important: han de fer referència als ingressos de tota la llar, és a dir la suma dels ingressos de totes les persones que hi viuen)

Considera que el seu habitatge necessita algun tipus de rehabilitació?

Elements estructurals Xarxes Cuina

Façana / mitjanera Elements sortints a la façana Bany INTEGRAL

Coberta Baixants Interior

Altres temes que trobi rellevants en el marc del Pla Local d'Habitatge del seu Municipi:

Es garanteix l'adequat ús de la informació prevista per la Llei Orgànica 15/1999 de protecció de dades de caràcter personal i el seu reglament de desplegament, en el supòsit de contravençió de les seves normes sobre cessió, tractament i ús de la informació rebuda.

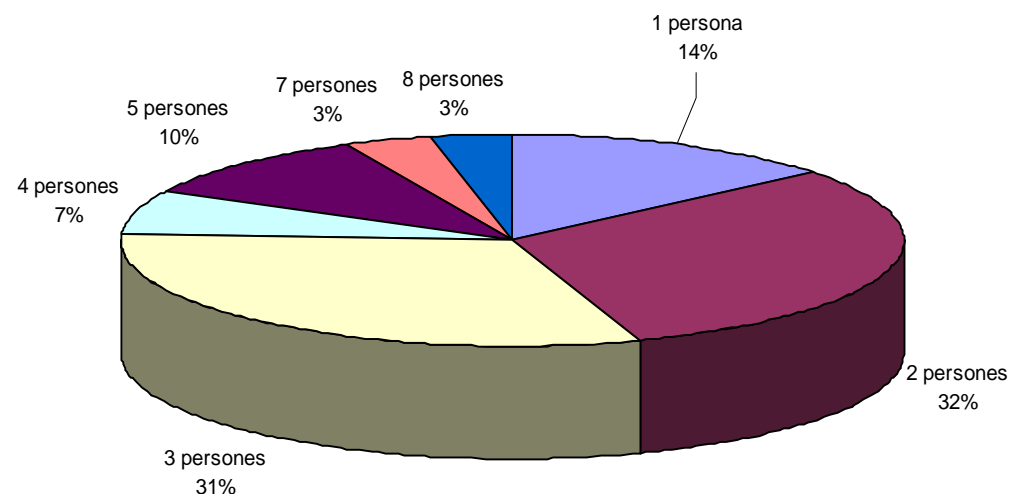
3.1. Descripció de la mostra

És van enquestar **32 habitatges**, 29 residències habituals i 3 segones residències, el que suposa un **20% dels 160 habitatges** del municipi. En aquestes llars hi viu un total de **105 persones** el **42% dels 246 habitants** empadronats. Si considerem que només el 44% del parc residencial són habitatges principals (64), la mostra correspon doncs al **45% de les llars del municipi**.

Taula 25 – Definició de la mostra de l'enquesta

		llars	persones
Residents	Persones per llar	29	87
	1	4 14%	4 5%
	2	9 31%	18 21%
	3	9 31%	27 31%
	4	2 7%	8 9%
	5	3 10%	15 17%
	7	1 3%	7 8%
	8	1 3%	8 9%
2na Residència		llars	persones
		3	18
	1	1	1
	7	1	7
	10	1	10
Total mostra		32	105

Font: Elaboració pròpia.



3.2. Perfil de les llars

Segons aquestes dades els **pes de les persones que viuen soles és menor**, un 14% el lloc del 27% que revelava el padró municipal. En aquest escenari, un **63% de les llars tenen 2 o 3 persones**, a parts iguals. És a dir, en general l'enquesta revela llars més nombroses de les registrades en el padró, amb una mitjana exacta de **3 de persones per llar**, més en la línia de l'evolució registrada fins al 2008 .

De les llars unipersonals enquestades (4) només una persona està per sota dels 65 anys, i dels restants 1 té més de 85 anys, xifres que no desmenteixen les dades del padró.

3.3. Convivència de varies generacions

Un altre tema que revelava l'anàlisi de la població era la importància de la convivència de diferents generacions en el mateix habitatge. Tot i que més matisada, aquesta qüestió segueix sent rellevant.

Taula 26 – Perfil de les llars enquestades

Tipus de llar	llars	persones	estrangers	
Residents	29	87	12	14%
dona sola	2 7%	2 2%		
home sol	2 7%	2 2%		
persona sola amb gent gran	2 7%	4 5%		
parella sense fills	4 14%	8 9%	1	Argentina
parella més 65	3 10%	6 7%		
parella amb fills	7 24%	24 28%	8	Romania
parella amb familiar	1 3%	3 3%		
2 generacions	2 7%	7 8%		
3 generacions	5 17%	28 32%		
persones sense parentiu	1 3%	3 3%	3	Àfrica
	llars	persones	estrangers	
2na Residència	3	18	9	50%
dona sola	1	1		
2 generacions	1	7		
3 generacions	1	10	9	Varies
Total mostra	32	105	21	20%

Font: Elaboració pròpia.

Si bé podríem de dir que la situació de la població estrangera en el municipi no sembla ser un problema residencial específic, també hem de dir que les situacions d'habitabilitat més dubtoses trobades, coincideixen amb llars estrangeres.

Si en el padró el conjunt de situacions de convivència generacional suposaven un 47% de les llars, ara els resultats de l'enquesta l'acoten a un 34% (2 generacions; 3 generacions; persones soles amb gent gran; parella amb familiar).

3.4. Convivència i nacionalitat

Pel que fa a la nacionalitat de la població, entre les persones residents en els habitatges enquestats, és va trobar menys persones de **nacionalitat estrangera, un 14%** en lloc del 22% present en el padró.

També és van trobar menys casos de convivència de diferents nacionalitats. Les llars on això passa s'expliquen, o bé per matrimonis entre persones de diferents nacionalitats, o bé pel naixements a Catalunya de fills de pares d'estrangers. Només en un cas la convivència de persones de diferents nacionalitats s'explica per la necessitat de compartir habitatge sense que hi existeixen llaços familiars.

El preu tan poc sembla ser un factor decisiu ja que entre tots els casos trobats no hi ha una relació directa. Hi ha llars estrangeres en habitatges amb qualitat i habitabilitat inqüestionables pel preu més baix trobat, i altres amb situacions més qüestionables d'habitabilitat amb preus del mateix nivell que el lloguers pagats per llars amb habitatges nous, estrangers o no.

Taula 27 – Nacionalitat de les persones enquestades

espanyols		estrangers	
Residents	75	12	14%
Ruplà	42 56%	Romania	8 67%
Baix Empordà	13 17%	Gàmbia	2 17%
Alt Empordà	3 4%	Senegal	1 8%
Gironès	6 8%	Argentina	1 8%
Barcelona	10 13%		
resta Espanya	1 1%		
espanyols		estrangers	
2na Residència	9	9	
Barcelona	9	Holanda	7
		EUA	1
		Txèquia	1
Total mostra	84	21	20%
		105	

Font: Elaboració pròpia.

La qüestió sembla ser, no tant un problema de nacionalitat, però la coincidència entre la minsa oferta d'habitatge, i especialment de lloguer amb el fet de que entre els nou vinguts hi ha una incidència més important d'estrangers.

Es confirma la presència majoritària de romanesos entre els residents de nacionalitat estrangera.

3.5. Motius per a viure a Ruplà

Una mica més de la meitat de la població -56%- va néixer a Ruplà mateix i un 17% més a l'entorn proper del Baix Empordà i Gironès, mentre que un 13% és de Barcelona.

Al voltant d'un terç de la població fa més de 65 anys que viu a Ruplà, perquè hi va néixer i, prop d'un terç més, hi viu fa més de 26 anys, pel mateix motiu o perquè és va casar amb un altre natural de Ruplà.

Els que hi van arribar fa **entre 11 i 25 anys** ho van fer també per **motius matrimonials**, o bé per feina o per disposar de casa de propietat familiar.

Finalment, els que hi van **arribar en els darrers 10 anys** declaren han vingut **majoritàriament per raons de feina**, o bé perquè buscaven **millorar la seva qualitat de vida**, sigui per canvis de ciutat a món rural, o perquè vivien en nuclis propers sense la vida social i l'oferta comercial de Ruplà.

Els 3 casos de segona residència, la van cercar específicament a Ruplà perquè tenien coneixement previ del poble hi els agradava molt, i ho van fer tan a la darrera dècada com fa uns 40 anys.

Taula 28 – Motivació per viure a Ruplà i antiguitat segons enquesta

Residents	Fa quan de temps que viu a Ruplà			Edat
	29			
	més de 65 anys	9 31%	hi va néixer	entre 69 i 91 anys
	entre 26 i 64 anys	5 28%	matrimoni amb parella de Ruplà	entre 57 i 90 anys
		3	hi va néixer	entre 54 i 63 anys
	entre 11 y 25 anys	2	casa familiar	entre 36 i 62 anys
		2 17%	per feina	entre 40 i 65 anys
		1	matrimoni amb parella de Ruplà	53 anys
	últims 10 anys	4	per feina	entre 38 i 65 anys
		2 24%	vivien a Foixà i buscaven vida social i comerç a Ruplà	entre 26 i 34 anys
		1	buscaven poble petit al Baix Empordà	40 anys
2na Residència	3			Edat
	40 anys	1	per lleure, coneixement previ de Ruplà	72 anys
	36 anys	1	per lleure, coneixement previ de Ruplà	81 anys
	10 anys	1	per lleure, coneixement previ de Ruplà	58 anys
Total mostra	32			

Font: Elaboració pròpia.

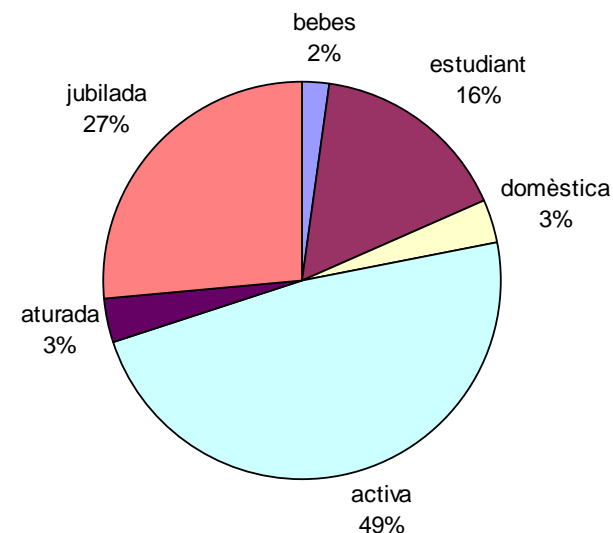
3.6. Població activa i població dependent

La meitat de la població està en actiu (49% + 3% a l'atur) pel que fa a la seva situació laboral, el 27% està jubilada. Aquest escenari confirma la tendència del municipi a un elevat pes de la població dependent en relació a l'activa (vegeu taula 29), fins i tot més agreujada .

Taula 29 – Població activa i població dependent segons enquesta

		bebes	2	0-3		
		estudiant	14	5-23 i 43		
Homes		total		Dones		
edat				edat		
		3		domèstica	3	54-60
actiu	23	21-67	42	activa	19	16-69 i 87
aturat	2	30-63	3	aturada	1	62
jubilat	10	70-90	23	jubilada	13	62-94
35		71		36		
		87				

Font: Elaboració pròpia.



Amb les dades oficials hem vist que hi havia un 65% de població activa de la qual depenia un 15% de població menor de 16 anys i un 20% de població jubilada.

3.7. Desplaçament diaris

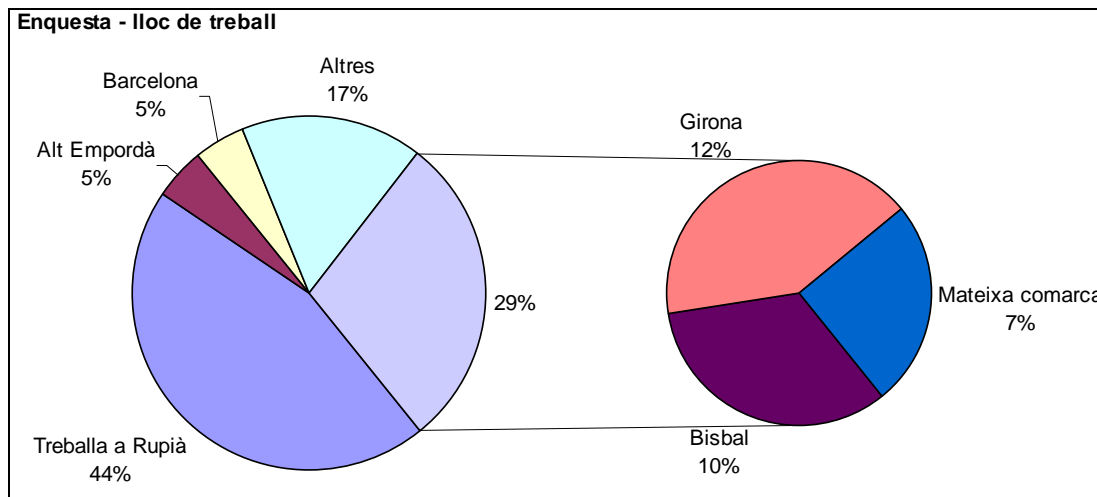
Prop de la meitat d'aquesta població activa treballa a Rupjà mateix -44%- i un 29% més fa desplaçaments propers dins de la mateixa comarca, a La Bisbal de l'Empordà o fins a Girona. Només un 5% treballa a Barcelona i un 5% més a l'Alt Empordà.

Molts enquestats mencionen l'atractiu de la vida i entorn rural com un dels elements claus de Rupjà. Com podem veure amb aquesta informació sobre el lloc de treball de la població, aquesta motivació està també molt connectada amb la voluntat expressa de treballar-hi, a més de viure.

Tan alguns residents amb llocs de treball a Barcelona, com alguns propietaris de segona residència van expressar aquesta voluntat de viure i treballar a Rupjà i estan pendents de poder fer el canvi laboral.

Taula 30 – Mobilitat diària dels residents a Rupià segons enquesta

DESPLAÇAMENT DIARI PER RAONS LABORALS / ESTUDI			
Treballa a Rupià		19	
Treballa fora de rupià a:		Estudia a:	
Bisbal	4	Verges	10
Girona	5	Torroella	2
Mateixa comarca	3	Girona	2
Alt Empordà	2		
Barcelona	2		
Altres	7		
		23	
42		14	
56			



Font: Elaboració pròpia.

3.8. Tinença dels habitatges

Una de les dades més interessants que aporta l'enquesta són les referents al règim de tinença de l'habitatge. Segons les persones enquestades, un 78% de habitatge és de propietat totalment pagada i només un 7% amb hipoteca pendent. Però la xifra més interessant és la que revela que un 18% dels habitatges són de lloguer i un 4% més està sota règim de masoveria, una proporció força interessant en un municipi rural i de petita dimensió. Com a referència i segons dades del 2001, la mitjana de Catalunya és un 17%, al Baix Empordà el 13% i a les comarques Gironines un 15%.

Taula 31 – Tinença dels habitatges segons enquesta

RÈGIM DE TINENÇA DELS HABITATGES						
	lloguer	propietat			masoveria	total
		pagada	amb hipoteca	casa familiar		
plurifamiliar	2 33%	0 0%	0 0%	1 100%	0 0%	3 9%
unifamiliar	4 67%	20 100%	2 100%	0 0%	3 100%	29 91%
total	6 19%	20 63%	2 6%	1 3%	3 9%	32

Font: Elaboració pròpia.

Taula 32- Tinença de l'habitatge segons cens d'habitatges 2001

	Propietat				Lloguer	Gratuit
	compra	accés a compra	herència o donació	total		
Catalunya	1.063.841	639.033	127.847	1.830.721	384.423 17%	37.343
Baix Empordà	18.236	10.060	3.269	31.565	5.188 13%	1.018
Alt Empordà	15.467	8.471	3.893	27.831	7.042 19%	1.051
Comarques Gironines	96.814	52.847	15.170	164.831	31.509 15%	4.412

Font: Elaboració pròpia, dades idescat.

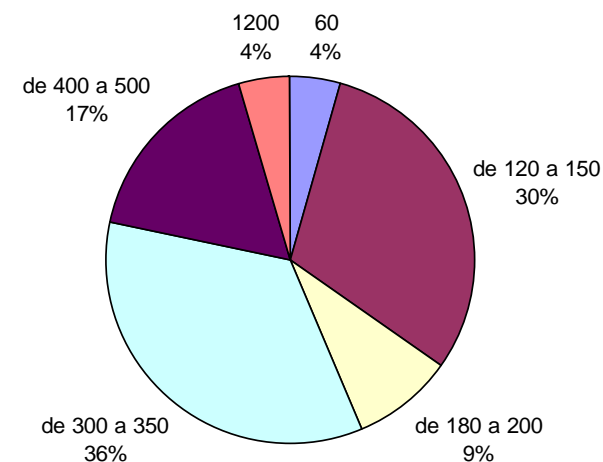
3.9. Dimensió dels habitatges

Pel que fa a la dimensió **es confirma la dimensió generosa dels habitatges**. El 36% superen els 300m2, un 17% més supera els 400m2 i en general totes estan per sobre dels 120m2, salvant contades excepcions. Aquest és un dels factors que, **segons els residents, afavoreix la convivència de varies generacions en el mateix habitatge**.

Taula 31 – Dimensió dels habitatges segons enquesta

superfície (m2)	habitatges	nombre de dormitoris
60	1	3
de 120 a 150	7	3 a 5
de 180 a 200	2	4 a 5
de 300 a 350	8	4 a 8
de 400 a 500	4	6
1200	1	4
	23	

Font: Elaboració pròpia.



3.10. Serveis de l'habitatge

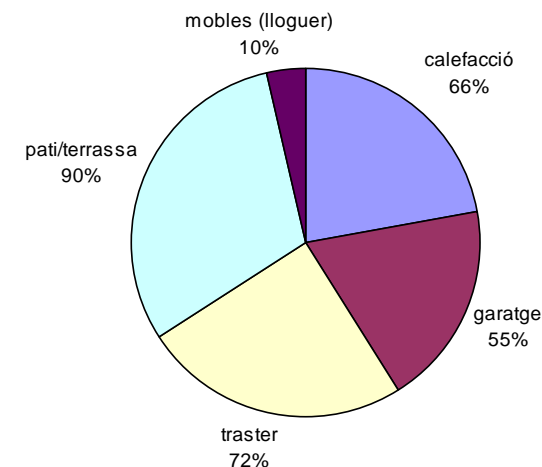
Pel que fa als serveis existents als habitatges, la calefacció sembla ser el tema més importants pels habitants de Rupjà. Un 66% disposa de calefacció centralitzada. La resta resol el tema amb estufes a gas o elèctriques i troba que és un gasto important arrel de la manca de xarxa de gas en el municipi.

Taula 32 – serveis dels habitatges segons enquesta

	habitatges	
calefacció	19	66%
garatge	16	55%
traster	21	72%
pati/terrasa	26	90%
mobles (lloguer)	3	10%
total	29	

La meitat dels habitatges disposen de garatge, sobretot fora del nucli antic, tot i que aquests hi poden aparcar al carrer. En general la gent prefereix que s'aparqui fora del nucli per tal d'evitar la circulació de cotxes a dins.

Com es tracta de un municipi de caràcter rural, els trasters, patis i terrasses és troben sovint i es valoren com a importants.



Font: Elaboració pròpia.

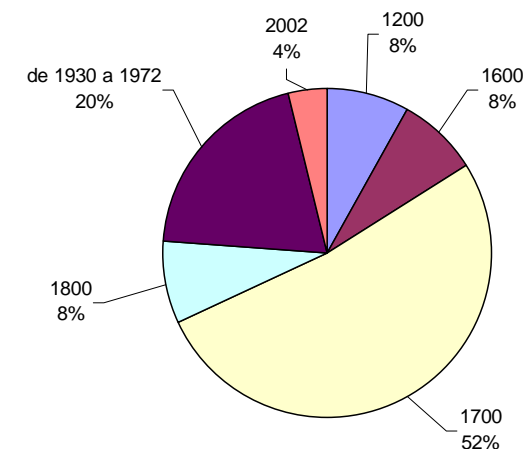
3.11. Antiguitat i estat dels habitatges

La diferència més important de dades es troba quan mirem l'antiguitat de l'edificació. Segons cadastre només un 36% de l'edificació té més de 80 anys, és a dir que és va edificar fins l'any 1930, mentre que si mirem les dades de l'enquesta, és tot el contrari, només hi ha un 24% construït amb posterioritat a 1930.

Taula 33 – Antiguitat dels habitatges

	finques		habitatges	
1200	1	5%	2	8%
1600	2	10%	2	8%
1700	10	48%	13	52%
1800	2	10%	2	8%
de 1930 a 1972	5	24%	5	20%
2002	1	5%	1	4%
total	21		25	

Aquest fet s'explica, al marge de possibles errors del cadastre. La data cadastral guarda relació amb el valor de la propietat, el que vol dir que si, per exemple, és fa una rehabilitació integral, la data s'actualitza perquè també o fa el valor de la propietat. És a dir que l'antiguitat real de l'edificació probablement s'apropa més a la imatge que donen les dades de l'enquesta.



Font: Elaboració pròpia.

3.12. Situacions d'utilització anòmala dels habitatges

La detecció de situacions d'utilització anòmala dels habitatges és va fer en base al treball de camp i a casos identificats amb la realització de l'enquesta. Es van identificar 5 habitatges permanentment desocupats i estimar 4 habitatges, que segons els residents, no compleixen els requisits mínims d'habitabilitat.

No és va identificar cap cas de sobreocupació, ni d'habitatge de trànsit, tot i que el cadastre registra una llar amb 11 persones, de diverses nacionalitats i relacions de parentiu. En el moment de l'estudi, no és va trobar i es va tenir informació de que part d'aquestes persones (de nacionalitats estrangeres) havien marxat del poble.

3.13. Necessitats de rehabilitació

Durant la realització del treball de camp i de l'enquesta, és va fer una identificació dels edificis amb senyals externs de necessitat de rehabilitació. Degut a la complexitat de l'edificació i del desl.linde de la propietat, característics d'un nucli antic, aquest identificació té un caràcter indicatiu. Per tal d'aprofundir en les necessitats específiques de cada unitat, abast i profunditat de la intervenció, caldria la realització d'informes tècnics.

Es van tenir en compta criteris de seguretat des de l'espai públic (p.e. elements de la façana o coberta en risc de despreniment), d'aïllament de l'edificació (p.e. taques d'humitat visibles a la façana, problemes a les teulades), d'eficiència energètica (p.e. qualitat dels tancaments) o de funcionament de les xarxes (p.e. baixants en mal estat).

Es van identificar 18 elements amb aquests criteris. Tenint en compte que aquesta identificació és feia des de l'exterior, és va restringir a l'àmbit de l'edificació urbana.

El numero d'elements identificats és força coincident amb els 19 edificis en estat "*Dolent*" registrats en el cadastre.

4. OFERTA D'HABITATGE

Dinàmica recent del parc d'habitatges

4.1. Llicències d'obres 2001-2009

La informació d'aquest capítol es va elaborar amb les dades dels expedients d'obres municipals entre l'any 2003 i l'any 2009 que es va contrastar amb la inscripció d'obres noves en el cadastre, per al mateix període.

Com es pot veure a la taula 36, durant aquest 7 anys es van registrar **212 expedients**, al voltant d'uns **35 any**, excloent l'any 2009 per ésser atípic amb només 3 expedients. Aquestes xifres revelen una **dinàmica important, sobretot de renovació millora del parc edificat existent**.

Taula 34 – Expedients d'obres

any	expedients
2003	23
2004	53
2005	42
2006	36
2007	22
2008	33
2009	3
TOTAL	212

Taula 35 – Expedients d'obres per tipus

any	tipus d'expedient					
	altres	varis	xarxes	enderroc	rehabilitació	obra nova
2003		12	2	2	7	
2004	3	22	7		19	2 habitatge
2005	5	18	5		14	
2006	2	14	4		16	
2007	5	6	3		7	1 garatge
2008	3	10	6		13	1 habitatge
2009	1	1			1	
TOTAL	19	83	27	2	77	4

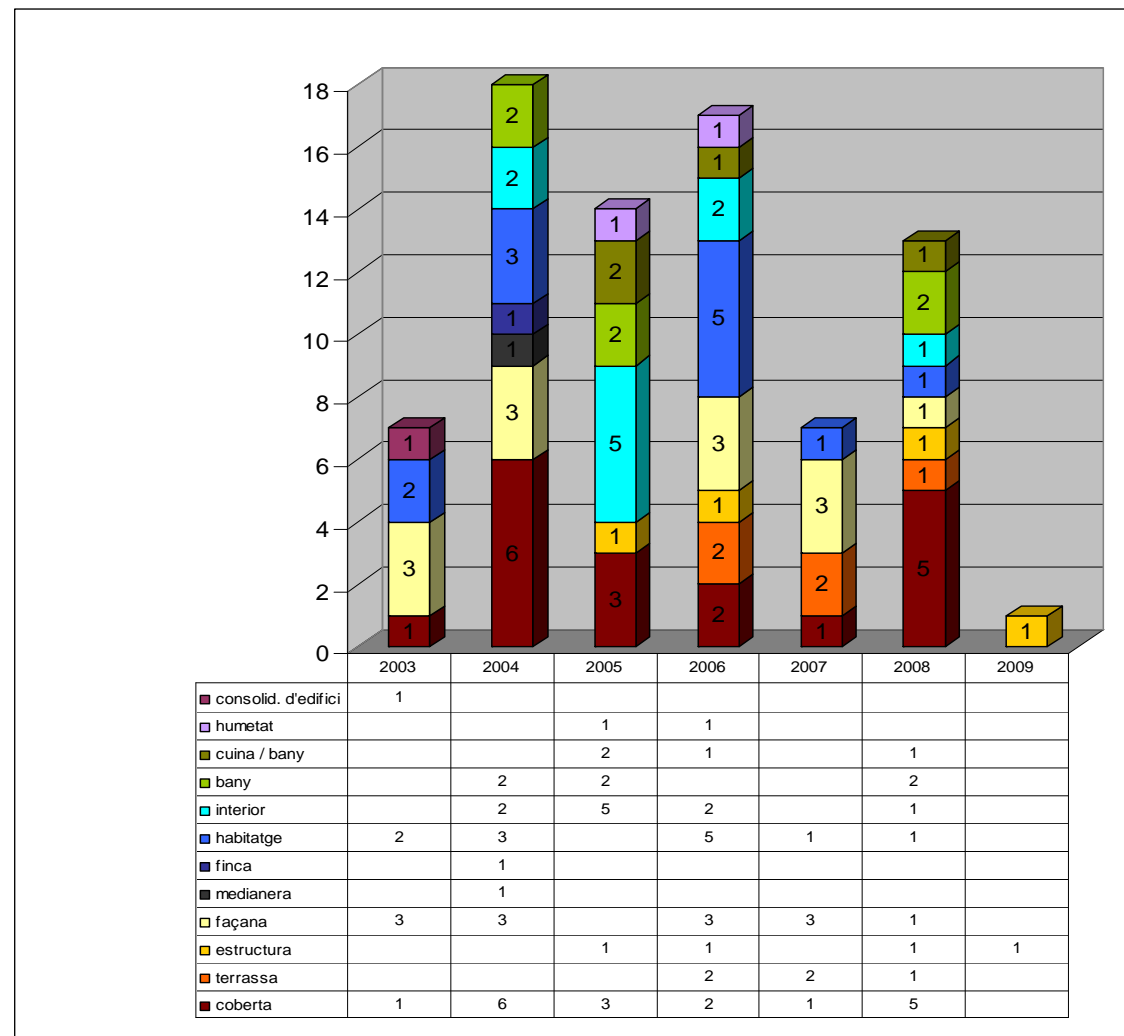
Font: elaboració pròpia, dades dels expedients obres municipals 2003-2009

Si mirem el tipus d'obres que es van portar a terme, destaquen per una banda les actuacions de **rehabilitació -77-** i, per una altre, la **poca obra nova**, amb tan sols 4 expedients (**3 habitatges** i 1 garatge). El gruix de actuacions varies indicades a la taula -83- fan referència a obres menors, jardineria i actuacions puntuals a l'exterior, mentre que els altres expedients -19- són dels tipus sancionador, revisió de llicències, etc. També s'ha de mencionar les nombroses actuacions sobre **la instal·lació i millora de les diverses xarxes** de subministrament -27-. Només hi consten 2 expedients d'enderroc.

4.2. Rehabilitació

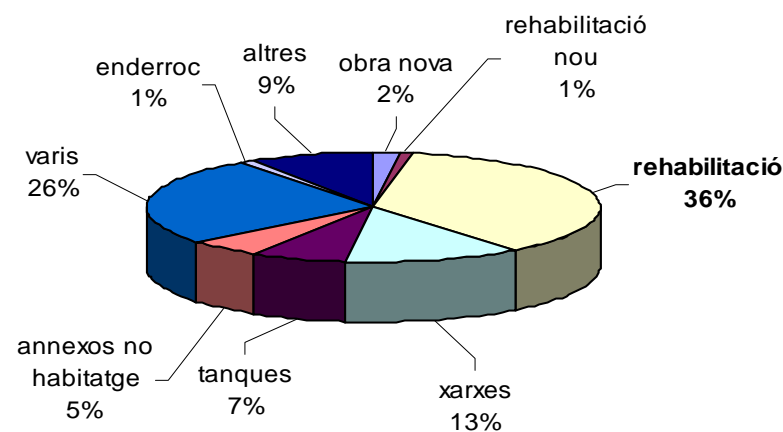
La rehabilitació suposa el 36% dels expedients d'obres, el que és lògic tenint en compte l'antiguitat del parc residencial descrit en el punt 3.11.

Il·lustració 15 – Evolució de la rehabilitació i tipus d'obra



Font: elaboració pròpia, dades dels expedients obres municipals

Pel que fa el tipus de rehabilitació destaquen per una banda les **actuacions sobre elements exteriors** com terrasses i façanes, però sobretot cobertes i, per l'altre, les actuacions de **rehabilitació integral d'habitatges** així com d'elements interiors d'aquestes.



Aquest escenari es coherent amb el fet de que els edificis són majoritàriament unifamiliars, raó per la qual la rehabilitació d'elements comuns és incipient.

La intensitat de la rehabilitació és força variable. L'any 2004 va ser el més actiu, amb 19 intervencions, tot i que 2005, 2006 i 2008 van mantenir gairebé el mateix ritme. Al 2009 la reducció de les intervencions va ser molt considerable tot i que el aquest any, el registre total d'obres també és força minso.

4.3. Creació de nou habitatge

Segons la Direcció General d'Habitatge, basat en els visats del Col·legi d'aparelladors, en el període 2001-2009 es van iniciar a Rupià 8 habitatges i **es van acabar només 5 nous**. En el cadastre hi consten 7 registres d'obra nova, ampliació reforma o altres, mentre que les llicències d'obres municipals de Rupià registren 3 habitatges nous en aquest període, a més de 2 nous habitatges per rehabilitació i 1 una més per ampliació i rehabilitació.

Això vol dir que **el parc residencial durant els últims anys es va renovar i reciclar més del que va créixer**, com es va confirmar abans amb la informació dels expedients d'obra municipals (vegeu punt 4.1). **Senyals de que té potencial per absorbir el creixement de població tal i com ho va fer a la darrera dècada. Doncs caldria conèixer millor la capacitat romanent.**

4.4. Oferta actual en el mercat lliure

Degut a la dimensió del municipi només és van poder localitzar 2 immobiliàries amb ofertes en el moment de l'estudi: Engel & Völkers (a Rupià) i Rustic Bisbal (a La Bisbal d'Empordà). Ambdós molt vocacionats cap a la segona residència.

Les ofertes estudiades es van trobar a Internet entre el 28 de juny i el 22 de juliol de 2010, consultant les pàgines de: Habitaclia; Engel & Völkers, Rustic Bisbal; Habitacli; Trovit; Thinkspain, Habitat 24.i Idealista. Només és van trobar 7 ofertes de venda, que és repetien en les diferents pàgines i una més de lloguer de temporada.

4.5. Oferta d'HPO

En el moment de la redacció d'aquest document no existeix cap oferta d'habitatge sota cap tipus de protecció pública.

Taula 36 – Ofertes d'habitatge disponibles a Internet per a Ruplà*¹⁸

PISOS I CASES EN VENTA A RUPITÀ								
TIPOLOGIA	SUPERFÍCIE SÒL m2	SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA m2	LOCALITZACIÓ	ANTIGUITAT	PREU	PREU / M2	EMPRESA RESPONSABLE	Data oferta
Pis		96	Carrer Centre		210.000	2.188	FOTOCASA	12/06/2010
Unifamiliar adossada	170	120	Passeig Acàcies, 14	1 a 5 anys	360.000	3.000	FOTOCASA	09/11/2009
Masia		355	Zona centre poble		800.000	2.254	ENGELVOELKERS	23/03/2010
Masia	40.000	1.000	Zona Mas Ruplà		3.500.000	3.500	HABITACLIA	08/04/2010
Casa		719	Plaça Central		1.250.000	1.739	TROVIT	
Casa		124	Centre		378.000	3.048	THIKSPAIN	
Finca Rustica (Masia)	350	150			590.000	3.933	HABITAT 24	
PROMIG		366			1.012.571	2.764		
PROMIG PER A 100/150m2		131			442.667	3.371		

PISOS I CASES EN LLOGUER RUPITÀ								
TIPOLOGIA	SUPERFÍCIE SÒL m2	SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA m2	LOCALITZACIÓ	ANTIGUITAT	PREU		EMPRESA RESPONSABLE	Actualizado en fecha
Casa	500	194	Carretera C-66 Km.17,200, 1	50 a 70	500	setmana	FOTOCASA	40338

Font: Internet segons pàgines senyalades a la taula

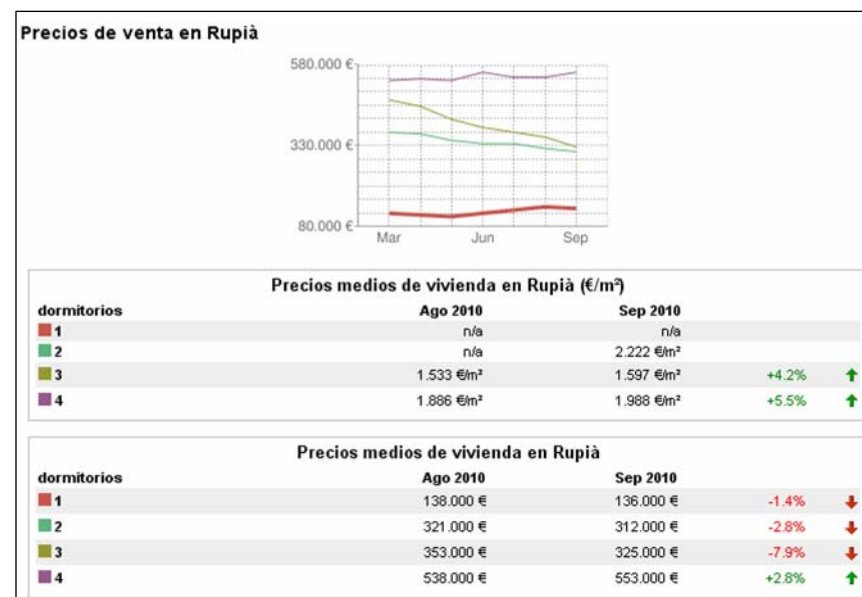
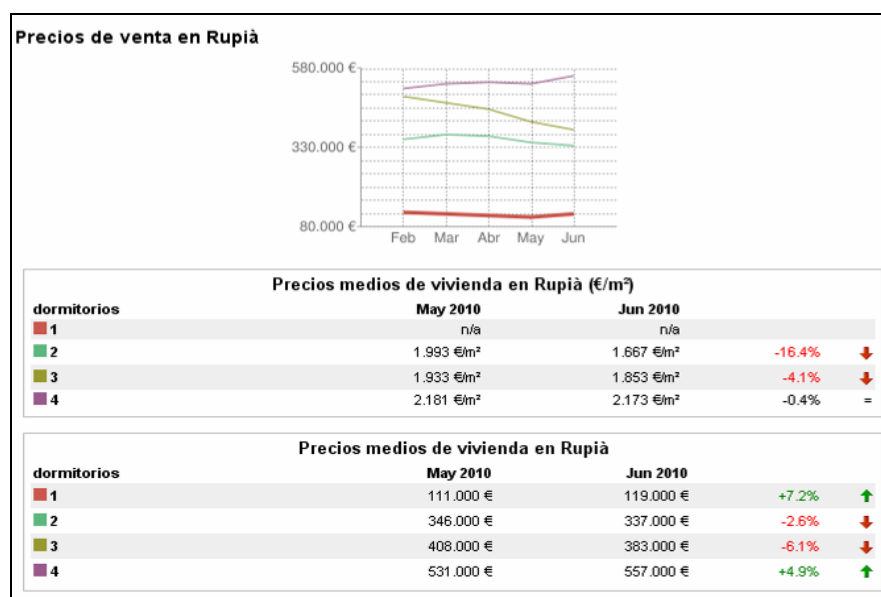
¹⁸ 28 de juny a 22 de juliol de 2010

4.6. Compra-venta

També és va usar com a referència d'informació de la pàgina de Nestoria¹⁹, que, tot i que repeteix les mateixes ofertes, presenta un estudi sobre el preu i les característiques de l'oferta en Ruplà conjuntament amb 13 municipis més del seu entorn immediat²⁰.

Aquest portal, sobre una oferta de 125 habitatges a Ruplà i en el seu entorn fa una estimació de **preu de venda entre els 119.000€ i els 557.000€**, amb un preu/m2 que va des de els **1.167€/m2 i els 2.173€/m2**, per a **promocions de 1 fins a 4 habitacions**. També segons el mateix portal, el preu ha baixat per a les promocions de 2 i 3 habitacions i pujat per a les de 4 habitacions.

Taula 37 – Preus de venda a Ruplà entre maig i agost del 2010



Font: Portal Nestoria, 22/07/2010

Però la **recerca estricta per a Ruplà aporta preus força més elevats** i, a més a més, confirma un **mercat molt reduït** i dirigit a habitatge més aviat de segona residència. Així veiem a la taula 38 com el preu/m2 varia entre els 1.739€ i els 4.899, amb un promig de 2.764€/m2. Però tenint en compte la

¹⁹ <http://www.nestoria.es/rupla/casa/comprar#>

²⁰ Corçà; Flaçà; Foixà; Jafre; Madremanya; Monells; Parlavà; Pera, la; Púbol; Sant Sadurn de L'Heura; Serra de Daró; Ullastret; Verges

dimensió, més que generosa, de la majoria dels habitatges (promig de 366 m2) el preu final arriba a pujar fins als 3.500.000 per a una casa de 1.000m2. Si agafem només les ofertes que volten els 100/150m2 tindrem un **preu de referència aproximat de 3.371€/m2** amb un **promig de 442.666€ per habitatge**.

4.7. Lloguer

Pel que fa al lloguer, només es va trobar una oferta a Ruplà, clarament estacional, amb un **preu setmanal de 500€** per una casa de 194m2 en una finca de 500m2. Nestoria en aquest tram oferta 7 habitatges en el mateix àmbit (cap directament a Ruplà) amb **preus entre els 570 i els 1.800€/mes per a superfícies entre els 80m2 i els 255m2**.

Taula 38 – Preus de lloguer a Ruplà

TIPOLOGIA	SUPERFÍCIE m2	LOCALITZACIÓ	PREU	PREU / M2
Piso	80	Flaçà	570	7
Casa	240	Ullastret	750	3
Chalet	240	Foixà	1.800	8
Chalet	140	Ullastret	700	5
Casa	120	La Pera	600	5
Casa	200	Ultramort	700	4
Casa	255	Ullastret	600	2
PROMIG	182		817	4
Promig sense oferta 1.800€ i pis	191		670	4

Si excloem l'oferta més extrema (1.800€/mes) i separem el pis de les ofertes de cases tindrem un **preu de referència aproximat de 670€ mensuals per habitatges al voltant dels 190m2**.

Font:Portal Nestoria, 22/07/2010

Als valors actuals que van declarar les llars en habitatges **de lloguer enquestades (6) varien entre els 225 i els 1.000€ mensuals**, no proporcionals a la dimensió dels habitatges. **Podríem dir que no hi ha un preu mig o de referència entre els exemples trobats a Ruplà. A més, la qualitat i estat de l'habitatge tan poc guardaven relació amb el preu.**

5. DEMANDA D'HABITATGE

5.1. Demanda de compra-venta en el mercat lliure

L'anàlisi de la demanda lliure en un mercat de les dimensions de Rupjà és difícil de portar a terme per la escassetat d'informació. La metodologia de consulta als APIS que operen en el mercat local no és possible doncs en el cas de Rupjà.

En aquest capítol es resumeix la informació que és va reunir durant la realització del treball de camp i de l'enquesta, parlant directament amb els habitants del municipi. Es va tenir en compte tant els possibles interessats en fer canvis dins del municipi, com els nou arribats preguntant-los sobre les seves expectatives i sobre els productes ofertats amb els quals es van trobar, quan estaven cercant.

De les 29 llars enquestades, 24 han expressat la seva voluntat i intenció de mantenir la seva residència a Rupjà. Tot i que, com a mínim, 3 busquen actualment alternatives al seu habitatge, sigui per millorar les presents condicions d'habitabilitat, sigui per necessitat d'emancipació de una o més persones de la família. Dels propietaris de segona residència enquestats, 2 dels 3 van expressar la seva voluntat de residir permanentment a Rupjà, condicionats a la capacitat de transferir a l'hora la seva activitat.

A més a més, altres 4 van expressar dubtes en romandre a Rupjà, bé per insatisfacció amb la gestió municipal o, més important, per manca d'oferta assequible que els hi permeti fer canvis de residència, i alguns troben més alternatives en municipis propers, tot i que preferirien Rupjà.

Podíem dir doncs que la manca de productes immobiliaris accessibles en el municipi és un fet. Però també s'ha de tenir present que el preu no és l'únic factor, ja que part d'aquesta demanda busca un habitatge unifamiliar aïllat, de propietat i en parcel·la independent. Aquest requestis conjugats redueixen encara més les possibilitats de trobar ofertes. Una de les parelles va estar fins a 36 mesos esperant una oportunitat fins que es van decidir per un altre municipi de la comarca.

Per una altra banda, els nou arribats que han trobat habitatge a Rupjà (3 enquestats), preferien lloguer i els era indiferent la tipologia, amb una excepció que definitivament cercava habitatge unifamiliar. El temps de cerca d'aquest habitatge va variar entre 3 i 12 mesos, tot i que actualment no es va poder identificar cap oferta de lloguer disponible.

A més de les enquestes, a partir de converses amb diferents persones del poble, podríem dir que hi ha una dissociació entre els pocs productes en oferta i les expectatives i capacitat econòmica dels que cerquen habitatge. Per una banda hi ha els que busquen l'habitatge unifamiliar, preferentment aïllat, freqüent en el poble, però amb un pressupost per sota de l'oferta disponible. Per l'altra banda, hi ha una oferta d'habitatges amb

un preu més direcció a la demanda de segona residència amb una capacitat econòmica més alta, però que no troba atractiu el producte, sigui perquè és de nova construcció, per les seves dimensions, perquè està en el nucli central o perquè es unifamiliar en filera.

Hem de remarcar que, en general, l'oferta és molt minsa.

5.2. Perfil de la demanda

Tot i la importància de la segona residència a Ruplà, és considera aquesta demanda fora de l'àmbit d'aquest pla, raó per la qual només ens centrem a la demanda de residència habitual.

El perfil més freqüent d'aquesta demanda és **una parella jove (25-35 anys)** sense fills, o amb fills petits, o bé **persones (soles o que s'associen) i famílies procedents de l'estranger** (darrerament amb predomini dels romanesos). Però hem de fer esment a la **diversificació del perfil de les llars formades a Ruplà a l'última dècada** (vegeu punt 2.9) així com a la **freqüent convivència de varies generacions**, indicadors de que la casuística de la demanda és diversa i rellevant, el matisa el concepte de un perfil tipus.

Amb la informació que és va poder recollir, una part important de la demanda prové de població del mateix Ruplà, majoritàriament **per a emancipació familiar** i part per a **millora de les condicions de l'habitatge**. Hi ha una altra part de **demandants procedents dels municipis de l'entorn** proper que busquen la vida social i l'oferta comercial de Ruplà i que troben absents en el municipi on resideixen. Un **tercer grup busca residència permanent a Ruplà per raons de feina** en el mateix municipi i a la comarca.

Per últim el poble atrau una **demanda provinent de la ciutat, com Barcelona**, i que busquen la **tranquil·litat i la qualitat de vida** amb ella associada. En aquest grup trobem tant **parelles** amb un perfil semblant a les anteriors, com **professionals liberals d'una franja d'edat més gran** (més de 50 anys) i sols.

5.3. Demanda per emancipació del joves i situacions de risc d'exclusió residencial i social

Amb la realització de l'enquesta és va poder contrastar les dades del padró, per tal de millor estimar les necessitats reals i, a més, preveure altres en un escenari de curt termini, en funció de les dinàmiques observades.

Aplicant les dades de la mostra (45%) al total de llars del municipi trobem una demanda de **9 habitatges per emancipació de joves i 4 per manca d'habitabilitat de l'habitatge actual, un total de 13 llars**.

Taula 39 – Ajustament de les necessitats específiques d'habitatge

	padró	enquesta*
Joves no emancipats	30	9
Persones en risc d'exclusió residencial		
persones de 66 fins a 85 anys que viuen soles	11	4
persones de més de 85 anys que viuen soles	7	2
famílies monoparentals	4	2
Situacions d'ús anòmal dels habitatges	2	4
Total	54	22
*Aplicació proporcional de les dades de la mostra al total de llars		

Font: elaboració pròpia.

5.4. Demanda per creixement de la població - projeccions demogràfiques

Cal tenir present que quant més petit és un municipi i més llunyana la projecció de població, els resultats són més incerts, ja que la base censal és molt reduïda.

En aquest estudi es va fer servir el mètode de projecció de població municipal que l'Institut d'estadística de Catalunya recomana i facilita per a municipis d'aquestes característiques. A continuació transcrivim una petita síntesi del document de referència.

Obtenció de projeccions de població municipals a partir de les projeccions de població comarcals (base 2008)

Les dades de població projectada vigents actualment són les projeccions de població de Catalunya 2021-2041 (base 2008), que ofereixen resultats comarcals fins al 2021 i resultats per a Catalunya fins al 2041, prenent com a any base el 2008.

Les actuals projeccions de l'Idescat (base 2008) presenten diferències de format importants en relació amb les anteriors (base 2002). Els canvis que s'han introduït faciliten la comparabilitat de les projeccions de l'Idescat amb les que proporcionen altres oficines estadístiques i organismes oficials, en particular l'INE i l'Eurostat. La data de referència de les poblacions és l'1 de gener de cada any. Aquest és un canvi important en relació amb les poblacions de les projeccions anteriors de l'Idescat, que tenien com a data de referència el 31 de desembre de cada any. Els escenaris de les noves projeccions són tres (alt, mitjà i baix), mentre que en les anteriors se'n presentaven quatre. Aquest canvi permet definir un escenari de referència, l'escenari mitjà, que reflecteixi l'evolució del creixement i de l'estructura demogràfica de Catalunya que es considera més probable.

Notes metodològiques sobre les projeccions de població comarcals (base 2008)

Per projectar la població de Catalunya des de l'any 2008 fins al 2041 s'ha utilitzat el mètode dels components.

El mètode dels components consisteix a agregar a la darrera piràmide de població disponible el moviment demogràfic projectat. Els nascuts vius s'afegeixen a la base de la piràmide i, a totes les edats, se sumen les entrades per immigració, i es resten les defuncions i les sortides per emigració. Es tracta, doncs, d'una estimació comptable que afegeix a la població inicial, distribuïda per sexe i edat, els components projectats del creixement demogràfic, que són el saldo natural (naixements menys defuncions) i el saldo migratori, o diferència entre entrades per immigració i sortides per emigració.

La piràmide de partida de les noves projeccions és la població estimada a 1 de gener del 2008, calculada a partir de la informació del Cens de població 2001. La data de referència de les poblacions projectades és l'1 de gener de cada any.

Utilització de les projeccions de població comarcals de l'IDESCAT per generar projeccions municipals

Aquest mètode de projecció consisteix a determinar la proporció (o pes) de població d'un municipi dins de la seva comarca i aplicar aquesta proporció a algun dels escenaris de les projeccions comarcals de l'IDESCAT, de manera que es fa servir la tendència recent del municipi dins de la comarca com a hipòtesi de creixement en el futur immediat. El pes es pot mantenir constant durant el període de projecció o fer-lo variar. El mètode està recomanat per projectar la població total i, per la seva facilitat de càlcul, està especialment indicat per a municipis mitjans i petits.

Aplicació del mètode de projeccions de l'Idescat a Rupjà.

A continuació es concreta com es va aplicar aquest mètode i posteriorment s'analitzen les dades:

- Per tal d'estimar el creixement de la població a Rupjà, s'han aplicat les projeccions més desagregades, les comarcals (Baix Empordà), a l'horitzó 2021.
- Es van recopilar les xifres del padró continu de l'Idescat de la comarca i municipal entre 1998 i 2009, i del padró municipal des de 2001 fins a 2009
- Amb el recompte la població comarca a finals de l'any 2009 -132.973- ens situem en l'escenari alt de la projecció comarca.

L'aplicació proporcional i ponderada de les projeccions comarcals a Rupià, estimava per l'any 2009 entre unes 237 i unes 243 persones, nombre que tan pel que fa a xifres del padró continuo de l'IDESCAT (243) com pel que fa al padró municipal (246) es situen també en l'escenari alt. (vegeu taula 42).

Calculant el pes anual de Rupià en el Baix Empordà, veiem que, tot i que amb variacions, s'identifica una petita tendència a l'alça segons les dades del padró municipal i a la baixa segons les del padró continuo de l'Idescat.

Aquesta diferència es el resultat de la mitjana de dos períodes amb tendències oposades. Així, entre 1998 i l'any 2005 (dades només Idescat) la tendència va ser la disminució del pes de Rupià a la comarca, mentre que els darrers 5 anys és va donar el procés invers.

A dia d'avui ens trobem en un moment de canvi, provocat per l'actual escenari de crisi econòmica generalitzada. Tot i que sembla provable una frenada generalitzada del creixement demogràfic, atenent al pes que va tenir a la darrera dècada la immigració per motius econòmics, ara difícils de verificar, es va optar per treballar dos escenaris que defineixen un ventall que pugui absorbir aquesta incertesa.

Doncs, per una banda, és va fer servir el ràtio decreixent del padró continuo de l'Idescat, aplicat a l'escenari alt de la projecció comarcal. Per l'altra banda, a l'evolució del padró municipal és va aplicar el ràtio creixent amb sobre el mateix escenari comarcal.

En el marc del Pla Local d'Habitatge de Rupià, l'objectiu és arribar a una projecció de llars.

Per tal de calcular el nombre de llars projectades, inicialment es va considerar la mitjana de l'última dècada, segons el padró municipal -2,78 persones/llar-. Tot i així és remarcable la progressió creixent d'aquesta xifra sobretot si considerem la diferència entre el 2,61 de l'any 2001 i el 3,06 del 2008, tendència que ja havíem identificat en l'anàlisi de la població actual del municipal (vegeu capítol 2.8).

Posteriorment, prenem també la referència de l'enquesta, de fet trobem més realista la xifra de 3 persones per llar. Doncs és va prendre aquest valor per projectar les llars en ambdós escenaris.

El mètode emprat ens porta a **una forquilla entre 18 i 31 nous habitants** a l'horitzó final del PLH -2016-, corresponents a unes **2 a 6 noves llars**, amb una mitjana **de 3 persones per llar**.

Amb les dades existents, es va poder comparar el padró a 1 de gener de 2010 amb el primer any projectat, el 2009. Queda clar que la realitat s'apropa i supera fins i tot de l'escenari alt, però per molt poc. Atenent a que tant l'enquesta com la informació dels serveis municipals revelen un cert sobredimensionament del padró municipal, l'ajustament de llars que té lloc l'any 2010 a la taula, sembla acceptable. Aquest argument es reforça amb la comprovació de que el nombre de llars unipersonals és inferior a la registrada pel padró municipal i de que només s'empadronen 4 persones durant l'últim any.

Finalment i per tal de aportar eines a la reflexió i la discussió sobre els models de creixement per a Rupià amb un possible reajustament de les previsions del POUM, és va estendre la projecció fins al 2020 (últim disponible per a la comarca).

Així, a finals de la propera dècada, la població podrà incrementar-se entre un 11% i un 19%, entre unes 26 i 46 persones, creant-se entre 5 i 11 noves llars, mentre que per a la comarca es preveu un creixement del 18%.

5.5. Demanda de les promocions d'HPO

Actualment la gestió de les sol·licituds d'habitatge protegit es fa des del Consell Comarcal del Baix Empordà, com s'explica en el capítol 7.

En el moment de la redacció d'aquest document no hi havia cap registre d'aquest tipus de demanda. Consultat el servei responsable, es confirma que ni tal sols es fan consultes sobre el tema. Aquest fet no és d'estranyar ja que no hi ha oferta d'aquest tipus en el municipi i que aquest té un reconegut perfil d'oferta d'habitatge amb un elevat preu de mercat.

Tan poc hi consten demandes a la borsa de lloguer. Per l'altra banda, aquesta borsa (comarcal) no ha gestionat mai cap oferta a Rupià.

5.6. Capacitat econòmica de les llars

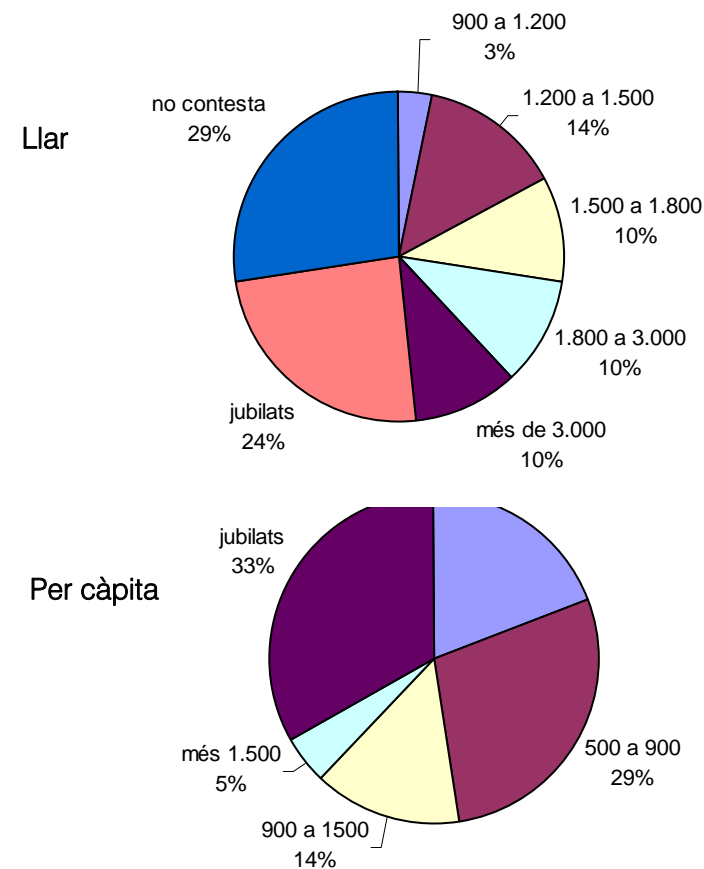
Considerant la mostra de l'enquesta, un 24% de les llars estan, integralment o parcial, compostades per persones jubilades. La resta és divideix de forma més o menys igual entre els trams des de els 1.200 a 1.500€ fins a més de 3.000€. Només una petita part declara estar per sota dels 1.200€ d'ingressos mensuals nets de la llar.

Però quan distribuïm aquest ingressos pel nombre de persones de la llar, la situació resulta més desfavorable, ja que una part important de les llars - 19%- no superen els 500€ d'ingressos nets per càpita i un 29% més és queda per sota dels 900€.

Taula 41 – Capacitat econòmica de les llars

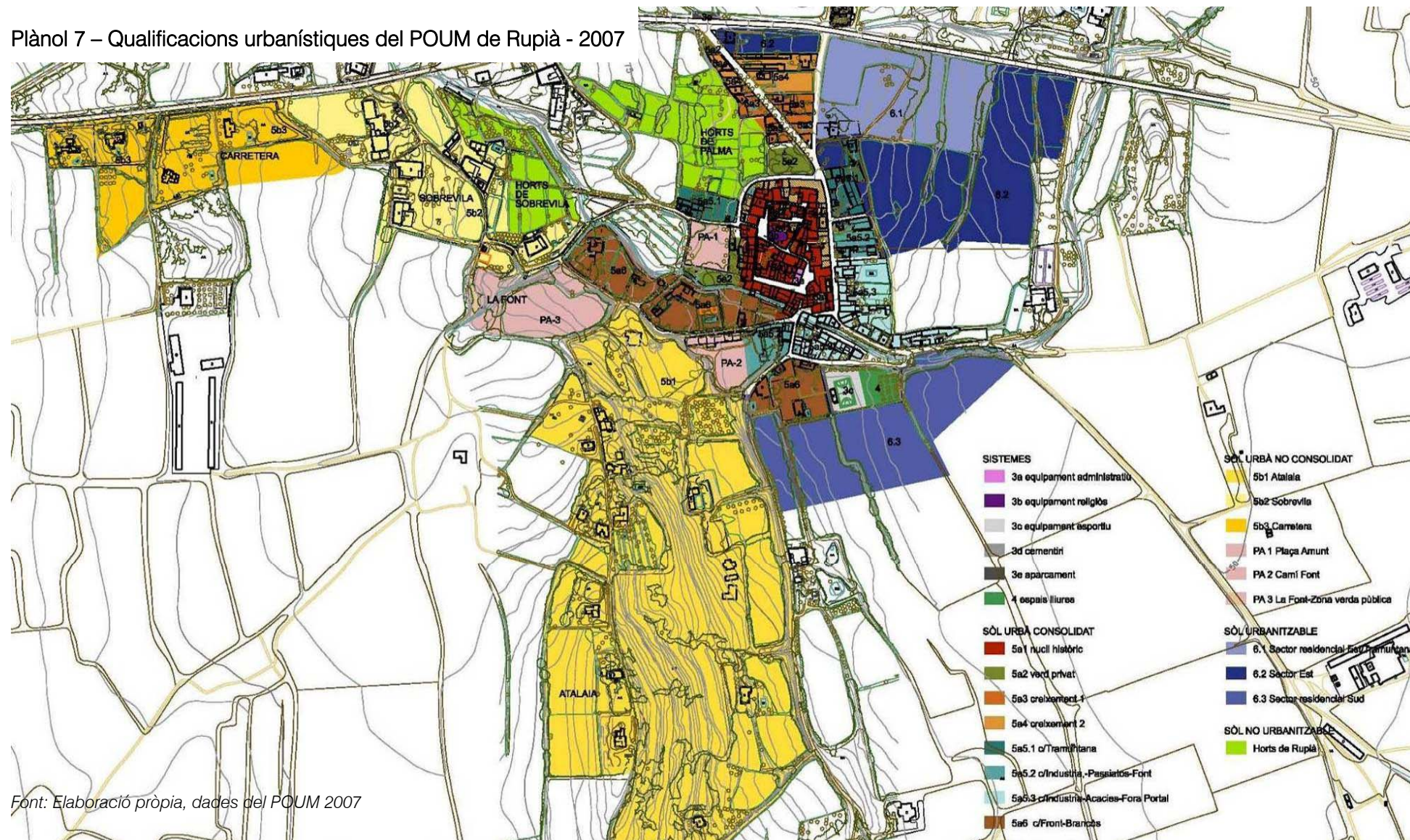
Ingressos mensuals nets	persones / llar	ingressos per càpita	llars	persones		
900 a 1.200	1	900 a 1.200	1	1		
1.200 a 1.500	3	400 a 500	3	9		
	2	600 a 750	1	2		
1.500 a 1.800	4	375 a 450	1	4		
	3	500 a 600	1	3		
	2	750 a 900	1	2		
1.800 a 3.000	4	450 a 750	1	4		
	2	900 a 1.500	2	4		
més de 3.000	7	450 a 750	1	7		
	5	600 a 750	1	5		
	2	més de 1.500	1	2		
mitjana	3	total	14	48%	43	49%
jubilat sòl	1	—	2	2		
parella jubilats	2	—	2	4		
parella jubilats amb familiar jubilat	3	—	3	9		
total que contesta			7	24%	15	17%
no contesta	v	—	8	28%	29	33%
total			29		87	

Font: elaboració pròpia, dades dels expedients obres municipals



6. COMPACTACIÓ DENSIFICACIÓ I CREIXEMENT – POUM 2007

Plànol 7 – Qualificacions urbanístiques del POUM de Ruplà - 2007



Font: Elaboració pròpia, dades del POUM 2007

6.1. Objectius i plantejaments del POUM

La figura de planejament urbanístic municipal vigent és el **Pla General d'Ordenació Urbana (POUM)** del 2007²¹.

En el punt 1 de la seva memòria, el POUM expressa els següents **objectius**:

*Els documents del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal volen compatibilitzar el necessari creixement de la població (necessari, especialment, per poder **obtenir patrimoni de sòl municipal i possibilitar actuacions d'habitatges a preu assequible** i obtenir sòls per a sistemes al servei de tota la població) i la formalització/finalització d'infraestructures als diferents grups d'habitatges existents amb la preservació dels recursos naturals i els valors paisatgístics (bàsics, a més a més, per mantenir els atractius del municipi) així com dels valors històrics i culturals.*

I en l'apartat **d'objectius i criteris** en el punt 4 es reafirma:

Aconseguir les reserves necessàries (zones lliures, equipaments, connexions viàries,...) per les previsions de creixement urbà i, especialment, obtenir terrenys de propietat municipal per poder desenvolupar una certa política d'habitatges a preus raonables i a l'abast dels rupianencs.

I afegeix amb el capítol 14 sobre la **política municipal d'habitatge**:

*Ja hem dit que, avançant-se a l'obligatorietat que marca la Llei d'urbanisme, la **voluntat municipal d'establir una política d'habitatges a preu assequible** està a l'inici d'aquests treballs de redacció d'un nou planejament.*

*El manteniment d'aquesta voluntat municipal ha portat a establir que en dos dels sectors urbanitzables plantejats (veure els corresponents articles de les Normes Urbanístiques) tot i estar molt per sota de la densitat definida per la Llei com obligatòria (25 habitatges/hectàrea), **s'hi ha establert la cessió a l'Ajuntament de terrenys per la construcció d'habitatges a preu assequible.***

En aquesta Memòria només es pot dir que la voluntat municipal és la de desenvolupar aquesta política una vegada obtingut el sòl corresponent demostrant que aquest també és un problema de les poblacions petites i que amb un equip (polític i tècnic) també petit es poden resoldre aquests problemes.

Tot i fer aquesta declaració d'intencions, a l'hora de redactar la normativa, es parla només a la cessió obligatòria del 20% del sostre per habitatge protegit, sense parlar de cessió pública de sòl ni de sistemes de gestió per concretar aquesta.

²¹ Aprovació Definitiva el 21 de maig del 2007, DOGC núm. 4906 de 18 06-2007.

Però a la seva agenda d'actuacions i avaluació econòmica i financera, en el punt D de les previsions generals, es preveu la construcció de 6 habitatges a preu assequible amb finançament públic per part de l'ajuntament, amb un pressupost de 541.000€.

Amb aquests plantejaments i considerant que la població en aquell moment (dades 2005) eren unes 200 persones censades i unes 400 de fet allotjades en un parc residencial de 207 habitatges, el 65% de les quals de segona residència:

*El Pla estima un **creixement de la població municipal de 524 habitants** (224 persones més) . Per a donar resposta a la demanda d'habitatge generada per aquesta població i partint de les hipòtesis de dimensió mitjana de la llar de 2,8 habitants per llar, el nombre de **nous habitatges a preveure és de 111**. S'ha de tenir en compte, també, que actualment un 65% del parc d'habitatges està destinat a segona residència.*

Aquest és un dels trets remarcables de les propostes del POUM en el que concerneix al PLH. Cal reflexionar fins quin punt es pot considerar moderat un creixement que més que duplica la població censada i, atenent al creixement recent, si aquesta dinàmica es desitjable i quines estratègies, en tot cas, l'haurien de donar suport. Davant l'absència d'una projecció demogràfica justificada dins dels documents de treball del POUM, aquest Pla Local d'habitatge es remet estrictament a la seva pròpia projecció (vegeu punt 5.4).

També queda patent a la Memòria del POUM, que el desenvolupament dels sector de planejament que posen nou sòl en joc no ha resultat fàcil en els anys previs a la redacció del POUM. Sense l'establiment d'eines per a la seva execució, en el cas de que es demostrés la seva indispensabilitat, serà difícil garantir el compliment dels objectius plantejats.

Pel que fa al capítol III dels **Objectius socials** del POUM, a la seva memòria social, es proposen 4 línies estratègiques de dinamització social:

- *Incentivar i estabilitzar la **població jove** en el municipi.*
- *Proveir serveis i dotacions per atendre la **gent gran** i a les famílies amb nens.*
- *Suprimir **barreres arquitectòniques** a la urbanització.*
- *Establir polítiques de **rehabilitació d'habitatges**.*
- *Promoure la recuperació d'edificis antics que queden buits.*

Si les necessitats estimades més aviat és corresponen amb el tram de l'habitatge assequible, cal considerar també formules de lloguer sota algun tipus de protecció oficial, com una de les eines més immediates, sobretot tenint en compta l'actual escenari econòmic general. Aquesta opció remet més aviat a una reflexió i a un coneixement exhaustiu del parc residencial edificat, el seu ús, estat i necessitats de rehabilitació.

Actualment, tal i com s'ha exposat en el capítol del marc sectorial, hi ha eines d'actuació tant sobre el parc edificat com sobre els sectors de sòl urbà no consolidat abans de promoure l'explotació de recursos de nova creació, amb creixements que, ara mateix, no es corresponen amb creixements proporcionals de població estimats.

Coincidint en bona part amb els objectius del POUM, una part important del PLH ha d'aportar eines per a la satisfacció de la necessitat d'habitatge accessible. Ara bé, necessitat d'habitatge no sempre vol dir habitatge nou, ni necessàriament de propietat.

6.2. Reserves de sòl i habitatge protegit del POUM

Classificació del sòl. El terme municipal de Ruplà té a dia d'avui 530,17 ha. La classificació del seu sòl destaca per una **elevada proporció de sòl no urbanitzable**, el 92% del sòl total (490 ha), mentre que el sòl urbà suposa només el 6% (30 ha). Només hi ha un 2% de sòl urbanitzable, unes 8,8 ha.

Sòl urbà. De les 30,75 ha de sòl urbà, només 1,86 estan per consolidar, corresponents a 3 Polígons d'Actuació.

Sòl de creixement. Ara bé, si a les restants 1,86 ha de sòl no consolidat ni edificat sumem les 8,8 ha de sòl urbanitzables tenim més de 10 ha de sòl de creixement residencial, tenint en compte que tots els sectors de planejament derivat tenen reserves d'habitatge. Això suposa un potencial de 92 nous habitatges a les quals s'afegeixen les 18 dels sectors Sobrevila, Carretera i Atalaia i 1 parcel·la més no edificada en sòl urbà consolidat, un **potencial total de 111 nous habitatges**.

A més s'ha de tenir en compte el resultat de la cessió obligatòria del 10% de l'aprofitament dels sectors, que es destina a incrementar el patrimoni municipal de sòl i habitatge segons el que determinen els articles 65 i 68 de la Llei d'urbanisme i 66 del respectiu reglament.

Conclusió: Actualment, segons el POUM hi ha **207** habitatges a Ruplà i capacitat per **111 més**, amb un mínim de **42 protegits (38%)**.

Hem de fer referència a la desproporció de **reserves d'HPO** en sòl urbà i urbanitzable: **39 en sòl urbanitzable i només 3 en sòl urbà**, el que vol dir que gairebé la totalitat de les reserves d'habitatge assequible **depenen del desenvolupament del sòl urbanitzable**, amb les dificultats ja mencionades, i sabent que amb l'actual marc sectorial existeixen nous instruments per poder apropar una mica aquest diferencial, des de les **actuacions directes sobre el parc edificat**.

Això vol dir que s'han de pensar formules de gestió tan de planejament com de propietat per fer efectiva l'execució aquestes reserves, tenint en compte la necessitat d'involucrar els propietaris i possibles promotors per tal de garantir la seva plena assumpció.

6.3. Colmatació i la densificació del sòl urbà

En el sòl urbà i per colmatació hi queda un potencial per a 13 nous habitatges en clau de Edificació aïllada, 12 en els 3 polígons d'actuació previstos i 1 més en el solar buit entre els carrers de Sant Esteve i Xifres. Aquests es sumen als 17 resultants de la colmatació dels sectors de Atalaia, Carretera i Sobrevila, en un total de 43 habitatges.

Taula 43 – Potencial de densificació del sòl urbà – aplicació de la normativa del POUM

	SÒL URBA CONSOLIDAT								SÒL URBA NO CONSOLIDAT		
	Nucli històric	Creixements i edificació aïllada				Atalaia i Carretera		Sobrevila	Polígons d'actuació		
		5a1	5a3	5a4	5a5	5a6	5b1	5b3	5b2	PA 1	PA 2
USOS ADMESOS											
habitatge	fins a 3 per parcel·la	si				si		fins a 2 per parcel·la			unifamiliar
garatge	al servei de l'habitatge	al servei de l'habitatge				al servei de l'habitatge		al servei de l'habitatge			al servei de l'habitatge
comercial	planta baixa i màx. 100m2	planta baixa i màx. 100m2				-		-			-
oficines	planta baixa i màx. 100m2	planta baixa i màx. 100m2				-		-			-
magatzem	si	-				per a ús agrícola		per ús d'explotació			-
hoteler	si	-				en la modalitat turisme rural		règ. residències-casa de pagès			-
agrícola i ramader	en règim familiar	en règim familiar				-		si			-
industrial	categoria 1ª i situació B	-				-		-			-
sociocultural	si	-				-		-			-
religiós i administratiu	si	-				-		-			-
CONDICIONS D'EDIFICACIÓ											
parcel·lació	indivisible la parcel·la existent	mínim 200 m2	mínim 400 m2	plànol O.3.1	plànol O.3.1	plànols O.3.1 i O.3.2		plànol O.3.1 Can Ribot divisible en 2 mínim 1.500m2			a definir
densitat	màx. 3hab. mín. 125m2 construïts	1 habitatge per parcel·la				1 habitatge per parcel·la		1 habitatge per parcel·la			
MAXIM POTENCIAL ESTIMAT	20*	9**	5	10	3	9	3	4	6	4	2
habitatges existents	54	4	4	29	8	15	4	5	0	0	0

* 12 habitatges d'entre 250 i 375 m2 amb possibilitat de subdivisió fins a 1 habitatge més; 7 amb més de 375m2 amb possibilitat fins a 2 més

** 2 parcel·les d'entre 400 i 600 m2 amb possibilitat de subdivisió fins a 1 parcel·la més; 2 d'entre 600 i 800 m2 divisibles fins a 2 parcel·la més i 1 de més de 800m2 divisible fins a 4, i cap edificada.

Font: Elaboració pròpia, dades del POUM 2007

Però el potencial del sòl urbà no queda exhaurit amb l'edificació d'aquest habitatges, s'hi suma el potencial de **densificació del parc edificat**, atenent a que a la normativa urbanística del POUM s'obren algunes possibilitats tant de divisió de parcel·la com de subdivisió dels habitatges, que és detallen a

la taula 45. Caldria doncs un estudi detallat del potencial d'aquest recurs, plantejant les seves conseqüències atenent a l'escenari màxim, sobretot tenint en compte la dimensió generosa dels habitatges estudiada en el punt 2.3.

De forma indicativa, i des de l'explotació directa del cadastre s'estima que hi ha un potencial total de **20 nous habitatges per subdivisió del parc edificat i 14 més per divisió de parcel·la**, en els àmbits de Nucli antic i Creixement recent.

Resumint, podríem dir que, en un escenari teòric de màxims, el potencial del sòl urbà serien **41 habitatges per colmatació i 34 per densificació, en total 75 habitatges**.

6.4. Els paràmetres urbanístics del sòl urbanitzable

A la taula 46 podem veure una estimació indicativa dels habitatges resultants de l'aplicació de la normativa en sòl de creixement. Si comparem la dimensió dels habitatges, de les finques resultants i la densitat amb les característiques del sòl urbà d'aprofitament privat actual a la taula 47, podem veure que el model resultant, en general, s'allunya del que són les característiques residencials de Rupjà a dia d'avui.

La finca mitjana resultant (entre 552 a 1.117m²) és més petita que les actuals, sigui per comparació més propera amb el nucli antic (742m²) o molt més allunyada amb l'Atalaia (6.044) , Sobrevila (3.094) o Carretera (4.765).

L'oposat passa amb la superfície mitjana dels habitatges. El producte mitja, resultant tindrà entre 383 i 1.043m² mentre que actualment és parteix d'una mitjana de 211m² al nucli antic, fins a 686 a l'Atalaia.

Si recordem el que es va concloure sobre el perfil de la demanda, *que tot i que la manca de productes immobiliaris accessibles en el municipi és un fet, el preu no és l'únic factor, ja que hi ha una dissociació entre els pocs productes en oferta i les expectatives i capacitat econòmica dels que cerquen habitatge. Per una banda, hi ha els que busquen l'habitatge unifamiliar, preferentment aïllat, freqüent en el poble, però amb un pressupost per sota de l'oferta disponible. Per l'altra banda, hi ha una oferta d'habitatges amb un preu més dirigit a la demanda de segona residència amb una capacitat econòmica més alta, però que no troba atractiu el producte, sigui perquè és de nova construcció, per les seves dimensions, perquè està en el nucli central o perquè es unifamiliar en filera.*

Amb aquest escenari, el producte tipus resultant dels paràmetres aplicables al sòl urbanitzable, sembla repetir i reforçar aquesta dissociació. Ni és tracta d'una oferta adient pel tipus de demanda de segona residència a Rupjà, ni dona sortida a la demanda de caire més local i que hi vol residir de forma permanent i que necessita un producte més accessible. Pels primers, la densitat moderada i la mida modesta tan dels habitatges com de les finques, resulten poc atractius, més en el cas dels sectors propers a la carretera. Pels segons, tot i que el model seria adient i la localització, en continuïtat con el nucli del poble, resultés atractiu, el preu, segurament, resultaria impeditiu per seva la dimensió, en aquesta perspectiva massa gran.

Taula 44 – Potencial de creixement en sòl urbanitzable – aplicació de la normativa del POUM

	SECTORS DE SOL URBANITZABLE			TOTAL
	Est-Tramuntana	Est	Sud	
	6.1	6.2	6.3	
USOS ADMESOS				
habitatge	adossada màxim 5	si	si	si
garatge	planta baixa	–	–	–
comercial	planta baixa	–	–	–
magatzem	planta baixa	si	–	–
industrial	categoria 2 ^a i situació 2	–	–	–
equipament privat	–	si	–	–
CONDICIONS D'EDIFICACIÓ D'HABITATGE				
superfície m2	21.854	35.366	29.434	86.654
vialitat / zones verdes / equipaments (sòl)	50%	50%	50%	50%
sòl residencial	10.927	17.683	14.717	43.327
edificabilitat bruta	0,33m2 sostre / m2 sòl	0,35m2 sostre / m2 sòl	0,2m2 sostre / m2 sòl	
sostre màxim	7.212	12.378	5.887	25.477
densitat	–	15 hab / ha	15 hab / ha	–
	23	18	16	18
MÀXIM D'HABITATGES	25	32	23	80
HPO (sostre)	1.442 20%	2.476 20%	1.177 20%	5.095 20%
sup. mig / habitatge HPO	110	110	110	110
sup. mínim parcel·la HPO	333	314	550	374
HPO habitatges	13 52%	23 70%	11 47%	46 58%
habitatges lliures	12 48%	9 30%	12 53%	34 42%
sup. mig / habitatge lliure	485	1.043	383	605
sup. mig de la parcel·la	552	1.117	718	772

Font: Elaboració pròpia, dades del POUM 2007

Taula 45 – Característiques actuals dels sòl d'aprofitament privat

Finques			Qualificació urbanística	sup. parcel·la promig m2	superfície total m2	parcel·les edificades	sup. habitatge promig m2
57	5a1	SUC: Nucli històric		203	11.560	49	267
5	5a2	SUC: Verd privat		766	3.832	2	311
5	5a3	SUC: Creixement 1 (c/Tramuntana-Indústria-Carretera)		680	3.400	5	152
7	5a4	SUC: Creixement 2 (c/Tramuntana-Indústria-Carretera)		702	4.912	3	224
8	5a5.1	SUC: c/Tramuntana		467	3.740	4	129
7	5a5.2	SUC: c/Indústria - Passiatos i Font		566	3.960	5	196
24	5a5.3	SUC: c/Indústria - Acàcies - Fora Portal		383	9.197	19	216
10	5a6	SUC c/Font - Brancós		2.005	20.047	10	261
61				742	45.256	46	211
123 NUCLI ANTIC					60.648	97	
22	5b1	SUC: Atalaia		6.044	139.019	10	236
7	5b2	SUC: Sobrevila		3.094	21.661	4	686
6	5b3	SUC: Carretera		4.765	28.587	5	168
158 CONSOLIDAT					249.915	116	
	PA1	SUNC: Plaça Amunt			2.431		
	PA2	SUNC: Camí Font			4.738		
	PA3	SNUC: La Font			11.708		
NO CONSOLIDAT					18.876		
TOTAL SÒL URBÀ					268.792	116	

Font: Elaboració pròpia amb eina SIG i dades Cadastrals

6.5. Model de creixement

Aquesta constatació porta a una indispensable discussió sobre els models de creixement possibles, sostenibles i desitjats per a Rupià i probablement i, com a conseqüència, a la revisió dels paràmetres urbanístics del POUM per al sòl urbanitzable.

Una altra qüestió, a sumar en aquest desitjable replantejament, és la previsió de creixement de la població i la necessitat (o no) d'activació, del total o de part, d'aquests recursos de creixement. Després de la reflexió feta en aquest document, i fins aquest punt, sembla clar que el creixement de població plantejat en el POUM no és creïble, ni desitjable. Una altra conclusió d'aquest anàlisi és que hi ha recursos en el sòl urbà i consolidat que no és s'haurien de menysprear, sobretot perquè semblen més adients tan par al perfil de la demanda, com per a les necessitats moderades de creixement de Rupià.

Aquesta reflexió es centra en l'habitatge lliure resultant, conscient de que pels objectius del PLH és més important l'HPO resultant en aquests sectors. Ara bé, la concreció d'aquest objectiu passa per la viabilitat de tot el conjunt i d'ella depèn. El fet de que no s'hagi concretat cap peça de sòl per a HPO, per cessió pública, tal i com es menciona en el POUM, ni tan sols s'hagin fixat els mecanismes per la seva obtenció, encara allunya més aquest objectiu de la realitat actual.

En aquest sentit és important tenir presents les **estratègies plantejades** pel PTSH, i a desenvolupar per a l'assoliment dels objectius en matèria d'habitatge formulats en el Pacte Nacional, i els altres requeriments que estableix la Llei del dret a l'habitatge:

- a) l' **optimització en l'ús del parc d'habitatges**, que comporta entre d'altres la mobilització d'habitatges no principals, a través del foment del lloguer, el lloguer forçós, i la compra d'habitatges per part de l'administració a partir de la delimitació d'àrees de tanteig i retracte.
- b) la **resolució de les situacions d'utilització anòmla del parc d'habitatges**, com ara la sobreocupació i l'infrahabitatge, que en aquest segon cas comporta les actuacions previstes en l'art. 44 de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge.
- c) la **millora de les condicions d'habitabilitat dels habitatges** a través de la rehabilitació de caràcter general o amb l'específica finalitat de facilitar l'accessibilitat o la millora de l'eficiència energètica.
- d) l'**aprofitament del sòl urbanitzat**, tingui la condició de sòl urbà consolidat -on es poden determinar quotes de sostre protegit o qualificar sòl per a habitatge dotacional- o tingui la condició de sòl urbà no consolidat subjecte a una actuació de transformació, on estigui previst que una part del nou sostre residencial es destini a habitatge assequible i una altra part del sòl a habitatge dotacional.
- e) la **gestió i execució dels sectors de sòl urbanitzable delimitat vigents** en el planejament urbanístic general, que continguin reserves de sostre per a habitatge assequible i reserves per a habitatge dotacional.
- f) la formulació i el desenvolupament de programes en matèria de sòl i habitatge, com ara els corresponents a les **àrees residencials estratègiques** establertes en el Decret Llei 1/2007 de mesures urgents en matèria d'urbanisme, o programes de formació i ampliació dels patrimonis públics de sòl i habitatge previstos als articles 151 i 152 del Decret Legislatiu 1/2005 pel que s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

Els criteris de creixements plantejats en el PDTE:

Article 3.12 - Determinació de les necessitats de creixement de reequilibri, que es calcularan les necessitats de creixement d'un nucli, àrea urbana o municipi a partir dels següents components i criteris:

a) Nous habitatges previsibles per necessitats d'emancipació en l'horitzó del Pla en funció de l'estructura d'edats de la població resident. En la determinació del càlcul dels habitatges necessaris, es tindran en compte els habitatges no utilitzats que excedeixin del 7% del parc total d'habitatges.

b) Habitatges necessaris per a fer possible en termes quantitius la residència en el municipi de les persones que ocupen els llocs de treball existents.

c) Espais per a llocs de treball que facin possible en termes quantitius el treball en el municipi de la població ocupada resident prevista.

d) Habitatges per a noves llars exògenes que tendeixin a reequilibrar les franges d'edat de 20 a 40 anys amb relació a les franges de 40 a 60. Els habitatges comptabilitzats amb aquesta finalitat hauran d'ésser de protecció pública.

e) No es comptabilitzaran com a necessitats les derivades de demandes no considerades en aquest article, en especial les de segona residència. Tanmateix els habitatges ja existents que es destinin a segona residència no es tindran en compte en el càlcul de l'oferta disponible.

Així com les **recomanacions** del PTPCG:

3 Recomanacions específiques per protegir i potenciar els nuclis petits.

Malgrat les circumstàncies canviants, els nuclis petits són – o poden ser - espais de qualitat del territori que, a partir d'uns suficients nivells d'accessibilitat a les telecomunicacions i als serveis que s'ubiquen a les àrees urbanes, poden assolir una mixtura d'usos del seu espai que els atorgui un nou paper sobre el territori. Al costat dels usos d'habitatge rural, d'agricultura i ramaderia de petita escala o de petites indústries agropecuàries, són possibles els usos d'habitatges urbans de commuters de recorregut curt, activitats professionals, habitatge de segona residència, turisme rural, artesania, hoteleria, restauració o centres culturals i associatius.

Com a respostes a les necessitats específiques que tenen aquests municipis, cal assenyalar, al costat dels imprescindibles mecanismes d'un finançament suficient, les facilitats d'accés al servei hospitalaris, docents ..., un servei de transport públic per a la gent que no pot utilitzar el vehicle privat, la dotació d'infraestructures de telecomunicacions o microactuacions d'habitatge protegit per fixar població jove.

En aquesta línia, el Pla recomana que les polítiques sectorials i el planejament urbanístic que impliquin nuclis petits incorporin mesures i determinacions que afavoreixin:

- a) mantenir l'activitat agrària amb el recolzament, si cal, de petites instal·lacions agro-alimentàries, limitades a les zones relacionades amb els conreus tradicionals, que es poden integrar en els propis nuclis.*
- b) potenciar la creació de denominacions d'origen.*
- c) potenciar la creació de microempreses i iniciatives relacionades amb els productes endògens de la zona.*
- d) potenciar l'establiment d'una xarxa de telecomunicacions de qualitat.*
- e) fomentar petites promocions d'habitatge protegit per fixar població jove, que es podrien incloure en el sí d'operacions on també es promoguéssin la reutilització del patrimoni construït i ara buit per a allotjament turístic o habitatge de segona residència.*
- f) promoure iniciatives de revalorització del patrimoni cultural i natural, per exemple, mitjançant projectes de paisatge.*
- g) facilitar l'acolliment de turisme rural i cultural.*
- h) facilitar la instal·lació d'activitats professionals o artesanes.*
- i) fomentar la implantació del transport col·lectiu a la carta per a la gent que no pot utilitzar el vehicle privat per als seus desplaçaments.*

7. RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS

7.1. Organització i recursos dedicats a polítiques d'habitatge

El PLH compta amb els **recursos municipals**, que per la seva dimensió, no disposen ni de departaments ni de serveis específics dedicats a política d'habitatge. També compta amb els **recursos del Consell Comarcal del Baix Empordà**, entitat que gestiona l'**Oficina d'Habitatge Comarcal** que dona suport a les polítiques municipals d'habitatge, amb una sèrie de serveis prestats que és descriuen a continuació.

7.1.1. Organització de l'Ajuntament de Rupià

Equip de Govern

Jordi Dalmases i Capella - Alcalde -president, regidor d' urbanisme, participació.

Moises Ferran i Amagat- Tinent d' Alcalde, regidor d' hisenda.

Pere Marti i Rovira- Regidor de cultura i festes.

Oposició

Narcís Solés i Boladeras

Joaquim Jordà i Estany

Administració - Funcionaris de Carrera

Erik Sureda Causadias- TAG amb funcions de Secretari Interventor, jornada parcial de 20 hores setmanals

Administració - Laborals

Anna Serra i Simon- Auxiliar Administrativa, jornada parcial de 8 hores setmanals

Joel Paitivi Vert- Agutzil. jornada completa de 37,5 hores setmanals.

Administració - Tècnics

Dolors Mach i Orri- Tècnica comptable

Xevi Muntal- Arquitecte llicències

Maite Morao- Arquitecte Planejament

7.1.2. Serveis de l'Oficina d'Habitatge del Consell Comarcal del Baix Empordà

- Informació i assessorament al ciutadà en matèria d'habitatge.
- Registre de Sol·licitants per a l'accés al parc d'habitatges protegits, públics i privats.
- Xarxa de Mediació per al Lloguer Social:
 - captació d'habitatges
 - difusió dels programes d'ajuts
 - visita dels habitatges oferts per comprovar-ne el seu estat de conservació
 - supervisió dels contractes
 - seguiment del procés
- Xarxa de Mediació per al Lloguer Jove, a través del Departament de Joventut:
 - tramitació d'ajuts al lloguer, tant per arrendadors com per arrendataris.
 - tramitació d'ajuts al lloguer per a joves, de la Direcció General d'Habitatge i del Ministerio de Vivienda (Renda Básica de Emancipación).
- Gestió de sol·licituds de Test d'Edificis (TEDI) per conèixer l'estat de l'edifici.
- Gestió de sol·licituds d'Informes Interns d'Idoneïtat i visites d'inspecció per conèixer l'estat dels habitatges.
- Gestió de sol·licituds d'ajuts per a la rehabilitació i visites d'inspecció finals.

7.2. Patrimoni Municipal de sòl i habitatge

El decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en els article 160, 163 i 164 del capítol III sobre patrimonis públics de sòl i habitatge, defineix l'obligació dels ajuntaments de constituir el seu patrimoni municipal de sòl i d'habitatge:

Article 160 - Patrimonis públics de sòl i d'habitatge

3. El patrimoni públic de sòl i d'habitatge és constituït pels edificis i el sòl susceptibles de complir les finalitats especificades per l'apartat 5, tant si n'és titular una administració territorial com si en són les entitats urbanístiques especials.

5. Sens perjudici del que estableix l'article 163.2, el patrimoni de sòl i d'habitatge dels ens públics es destina a les finalitats següents:

- a) Preveure, posar en marxa i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida.*
- b) Fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat.*
- c) Intervenir en el mercat immobiliari per abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics.*
- d) Formar reserves per protegir i tutelar el sòl no urbanitzable.*

Article 163 - Constitució del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge

1. 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 constituir llur patrimoni municipal de sòl i d'habitatge. També el poden constituir els ajuntaments que ho acordin voluntàriament.

2. El sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable, s'incorpora al patrimoni municipal de sòl i d'habitatge. Si els terrenys són d'ús residencial, el producte obtingut de l'alienació del sòl que no té la qualificació d'habitatge protegit passa a formar part del dipòsit municipal constituït a aquest efecte i s'ha de destinar obligatòriament a la finalitat especificada per l'article 160.5.b, mitjançant un règim de protecció pública, sens perjudici del que estableix l'article 56.5.c per a les àrees residencials estratègiques i l'article 99.3 per a les modificacions dels instruments de planejament urbanístic general que comportin l'establiment d'un percentatge de cessió de sòl amb aprofitament superior al 10%.

3. El volum del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge s'ha d'ajustar tant a les necessitats previstes pel pla d'ordenació urbanística municipal i pel programa d'actuació urbanística municipal com als mitjans econòmics de cada ajuntament.

Article 164 - Patrimoni separat

- 1. Els béns que integren el patrimoni municipal de sòl i d'habitatge constitueixen un patrimoni separat de la resta de béns municipals.*
- 2. Els ingressos obtinguts mitjançant l'alienació i la gestió dels béns del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge s'han de consignar en un dipòsit específic i s'han de destinar a conservar i ampliar l'esmentat patrimoni.*
- 3. L'adscripció o l'aportació dels béns del patrimoni municipal de sòl i d'habitatge a entitats urbanístiques especials no comporta cap alteració del règim establert per aquesta Llei.*

En el moment de la redacció del PLH l'ajuntament de Rupià no té constituït el seu Patrimoni municipal de sòl i habitatge, ni té cap propietat que es pugui adscriure en aquest instrument de la política de sòl i habitatge.

7.3. Actuacions públiques desenvolupades en matèria d'habitatge

A dia d'avui l'ajuntament no desenvolupa cap actuació pública directa en matèria d'habitatge. Però sí que promou serveis considerats de suport a l'habitatge, en el sentit en que es dirigeix a la gent gran, resident en el municipi, amb dificultats de mobilitat i que sense aquests serveis tindria dificultats per mantenir la seva residència a Rupià.

Aquests serveis promociionats són:

- Taxi a disposició de la gent del municipi, quan s' avisa particularment, amb un preu concertat i subvencionat
- Transport adaptat de la creu roja - de dilluns a divendres un servei d' anada i tornada a l' hospital de Palamós, un pel matí i un altre per la tarda. De forma excepcional i a demanda de les persones necessitades es podrà cobrir el viatge d' anada i tornada a altres serveis sanitaris de la comarca. Cost dels viatges (anada i tornada): 50 euros a pagar per l' ajuntament prèvia presentació factura creu roja.
- Dispensari - presència a Rupia d' un metge, infermera i auxiliar administrativa. Horaris: dilluns i dijous de 9 a 11 hores. Pertany a l' àrea bàsica de la bisbal i és un primer instrument de detecció de casos de dependència.

Part Segona

DIAGNOSI

8. SÍNTESI

8.1. Dades bàsiques

Ruplà és un municipi eminentment rural.

Hi conviuen un petit **nucli urbà residencial**, on es **concentra** una part important dels seus habitatges (71%), amb un terç més d'**habitatges dispersos** en propietats de gran dimensió (1ha/mitjana).

Cadastre municipal a gener de 2010:

- 636 finques una quarta part urbanes
- 202 edificades, un terç del total
- 160 són habitatges -80%-, majoritàriament unifamiliars

Segona residència és un 56% del total, o 57% considerant els propietaris amb residència fiscal a Ruplà. Dins del nucli hi ha un percentatge més alt de propietaris residents -47%-.

Dimensió generosa dels habitatges

- 36% superen els 300m²
- 17% més supera els 400m²
- totes estan per sobre dels 120m²

Règim de tinença de l'habitatge

- 71% és de propietat totalment pagada
- 7% té hipoteca pendent.

Lloguer a Ruplà segons treball de camp	Lloguer segons IDESCAT
<ul style="list-style-type: none">• 18% dels habitatges• 4% són contractes de masoveria	<ul style="list-style-type: none">• Catalunya 17%• Baix Empordà 13%• Comarques Gironines 15%

Concentració de la propietat, més alta en sòl rústic i més compartida en el nucli urbà:

- 636 finques propietat de 354 propietaris
- en sòl urbà hi consten 170 propietaris per a les 152 finques
- en sòl rústic 221 propietaris per a 440 finques

Antiguitat i estat de l'edificació

- 24% construït amb posterioritat a 1930.
- 5 habitatges permanentment desocupats
- 2 habitatges no compleixen els requisits mínims d'habitabilitat
- 18 edificis necessiten rehabilitació

Dinàmica important del parc edificats sobretot de **renovació i millora** residencial

- rehabilitació -77 expedients
- poca obra nova -3 habitatges

Nou habitatge 2001-2009

Segons DGHabitatge	Segons cadastre	Llicències obra municipals
<ul style="list-style-type: none">• iniciats 8 habitatges• acabats 5 habitatges	<ul style="list-style-type: none">• 7 registres d'obra nova	<ul style="list-style-type: none">• 3 habitatges nous• 3 nous per rehabilitació

El parc residencial, durant els últims anys, es va renovar i reciclar més del que va créixer. Senyal que té potencial per absorbir el creixement de població que va tenir a l'última dècada i caldria conèixer millor la seva capacitat romanent.

Població empadronada a gener de 2010:

- 246 persones
- equilibri entre homes i dones
- més dones de fins a 15 anys, i de més de 65 anys
- homes majoritaris en la franja dels 36 a 65 anys

Comparada amb la població de la **comarca i de Catalunya**

- Rupjà és una població una mica més envellida
- amb menys població jove entre 15 i 24 anys
- amb un índex de dependència important

Població estrangera

Segons treball de camp	Segons padró municipal
<ul style="list-style-type: none"> • 14% de la població 	<ul style="list-style-type: none"> • 22% de la població (53 persones)

- població romanesa predominant i amb trets distintius clars
 - més jove, sobretot les dones
 - tots menor de 65 anys
- resta de nacionalitats tendeix a la franja de 36 a 65 anys amb més homes

Pes elevat de la població dependent sobre l'activa

Situació laboral segons treball de camp	Segons dades IDESCAT
<ul style="list-style-type: none"> • 52% de la població està en actiu (3% a l'atur) • 27% està jubilada 	<ul style="list-style-type: none"> • 65% de població activa • 15% de població menor de 16 anys • 20% de població jubilada.

Viure i treballar a Ruplà

- 44 % població activa treballa a Ruplà mateix
- 29% fa desplaçaments propers dins de la mateixa comarca, a La Bisbal o fins a Girona
- 5% treballa a Barcelona
- 5% més a l'Alt Empordà

Els nouvinguts busquen Ruplà per a viure i volen treballar-hi, provant de portar la seva feina a casa (sobretot professional liberals). També s'hi busca millor qualitat de vida.

Increment de la població en 50 persones entre 2001 i 2010 -26% en 10 anys-

- població estrangera nou arribada sobretot a partir de l'any 2005
- increment de la natalitat
- reforç del tram de la població activa entre 36 i 65 anys
- la població anteriorment nascuda a Ruplà ha entrat en edat activa (16 a 25 anys)
- encara no ha tingut relleu i és remarcable la disminució dels de menys de 16 anys

Les persones que han vingut a viure a Ruplà

- majoria de nacionalitat espanyola
- tots procedents de Catalunya
- gairebé tots de la província de Girona i la quarta part de la mateixa comarca
- 37% estrangers, la gran majoria, arribats des del seu país d'origen

Les raons donades per viure actualment a Ruplà són:

- per matrimoni
- per feina
- per disposar de casa de propietat familiar
- pels arribats en els darrers 10 anys també per a millorar la seva qualitat de vida

Noves tendències de les noves llars que **han ampliat la diversitat de perfils de convivència**. La meitat de llars actuals s'han creat a partir del 2001, per això s'hauria de tenir molt en compte aquestes diferències.

Efectes de l'arribada de nova població

- increment de la població
- rejueniment i recuperació de la natalitat.
- disminució global de l'índex de dependència

Augment del nombre de persones per llar

- 2001 - 2,61
- 2008 - 3,06
- 2010 segons treball de camp 3 persones per llar de mitjana

Llars on hi conviuen **2 i 3 generacions** són una part important del poble

Segons treball de camp	Segons padró municipal
<ul style="list-style-type: none">• 34% de la població (2 generacions; 3 generacions; persones soles amb gent gran; parella amb familiar)	<ul style="list-style-type: none">• 30% amb 3 generacions• 14% amb 2 generacions• 6% amb més d'una família aparent

Menys persones que viuen soles

Segons treball de camp	Segons padró municipal
<ul style="list-style-type: none"> • 14% de les llars • 50% entre 65 i 85 • 25% té més de 85 anys 	<ul style="list-style-type: none"> • 27% de les llars • 13% a les noves llars • 31% entre les llars arrelades • 45% entre 65 i 85 anys • 10% més de 85 anys
<ul style="list-style-type: none"> • 63% són llars de 2 o 3 persones 	<ul style="list-style-type: none"> • 43% són llars de 2 o 3 persones

L'arribada de població més jove ha ajudat a equilibrar el tram de població activa d'entre 35 i 65 anys, a l'hora que el pes de la població juvenil i jubilada sobre la població activa disminueix. Però la població de més de 85 anys creix, augment de l'índex de sobrenvelliment, amb una població molt longeva. Els nou vinguts busquen Ruplà per viure i poder treballar-hi a casa o al municipi, buscant millor qualitat de vida.

La dimensió generosa dels habitatges facilita la convivència entre generacions a la mateixa casa, sigui per voluntat o per dificultat en trobar oferta a Ruplà, ja que no volen deixar el poble. Coincidentment hi ha un increment progressiu del nombre de persones per llar, tan per augment de natalitat com per disminució de les persones que viuen soles, sobretot entre els nouvinguts.

Perfil tipus de la demanda

- parella jove (25-35 anys) sense fills, o amb fills petits
- persona sola o que comparteix habitatge
- famílies procedents de l'estranger (predomini dels romanesos)
- freqüent convivència de varies generacions
- demanda provinent de la ciutat com Barcelona i que busquen la tranquil·litat i la qualitat de vida amb ella associada
- parelles amb un perfil semblant a les anteriors
- professionals liberals de més de 50 anys i sols
- casuística diversa i diversificació del perfil de les llars formades a Ruplà a l'última dècada
- no hi ha registre de demandants d'HPO, ja que no hi ha oferta

Producte desitjat

- Per una banda hi ha els que busquen l'habitatge unifamiliar, preferentment aïllat, però amb un pressupost per sota de l'oferta disponible
- Per l'altra banda, hi ha una oferta d'habitatges amb un preu més dirigit a la demanda de segona residència amb una capacitat econòmica més alta, però que no troba atractiu el producte existent
- Hem de remarcar que, en general, l'oferta és molt minsa.

Podríem dir que hi ha una dissociació entre els pocs productes en oferta i les expectatives i capacitat econòmica dels que cerquen habitatge. La manca de productes immobiliaris en el municipi és un fet, però el preu no és l'únic factor.

Nou arribats que han trobat habitatge a Rupià

- preferència de lloguer
- indiferència en relació a la tipologia
- temps de cerca variable, entre 3 i 12 mesos

Població estrangera

Tot i coincidir amb alguns dels exemples d'habitatge amb problemes d'habitabilitat, no sembla ser un grup amb necessitats específiques. No es tracta tant d'un problema de nacionalitat, com de la coincidència entre la minsa oferta d'habitatge, i especialment de lloguer, amb el fet de que entre els nou vinguts hi ha una incidència més important d'estrangers.

Situacions de risc i demanda per emancipació de joves

Segons treball de camp	Segons cadastre
<ul style="list-style-type: none">• 2 famílies monoparentals• 4 persones de 65 a 85 anys que viuen soles• 2 persones de més de 85 anys que viuen soles• 4 habitatges amb deficiències d'habitabilitat• 9 habitatges per emancipació de joves	<ul style="list-style-type: none">• 4 famílies monoparentals• 11 persones de 65 a 85 anys que viuen soles• 7 persones de més de 85 anys que viuen soles• 2 situacions d'ús anòmal de l'habitatge• 30 joves no emancipats

Projecció demogràfica

En el 2016 hi hauran **entre 2 i 6 noves llars** considerant una mitjana de **3 persones / llar**

Productes en oferta en el moment de l'estudi

- mercat molt reduït
- dirigit cap a la segona residència
- no es va identificar cap oferta de lloguer
- no existeix oferta d'HPO, de cap tipus

Preus de referència

Ruplà	Entorn
Venta	
<ul style="list-style-type: none"> • Preu mig per m2 - 3.371€ (entre 1.739 i 4.899) • Preu mig per habitatge - 442.666€ (366m2) 	<ul style="list-style-type: none"> • Preu per m2 – entre 1.167 i 2.173 • Preu per habitatge – entre 119.000 i 557.000 (1 a 4 habitacions)
Lloguer	
<ul style="list-style-type: none"> • Preu/mes – entre 250 i 1000€ • Sense preu de referència 	<ul style="list-style-type: none"> • Preu mig/mes – 670€ per 190m2 • (entre 570 i 1.800€ de 80 a 255m2)

Podríem dir que no hi ha un preu mig o de referència de lloguer a Ruplà i que la qualitat i estat de l'habitatge no guarden relació amb el preu.

Capacitat econòmica de les llars

Total ingressos mensuals nets	Ingressos mensuals nets per càpita
<ul style="list-style-type: none"> • 24% integralment o parcial, persones jubilades • 3% per sota dels 1.200€ • 14% entre 1.200 i 1.500€ • 10% entre 1.500 i 1.800€ • 10% entre 1.800 i 3.000€ • 10% per sobre dels 3.000€ 	<ul style="list-style-type: none"> • 33% persones jubilades • 19% per sota dels 500€ • 29% entre 500 i 900€ • 14% entre 900 i 1.500€ • 5% per sobre del 1.500€

Pla General d'Ordenació Urbana (POUM) – 2007

- 530 ha de terme municipal
- 490 ha sòl no urbanitzable – 92%
- 30 ha sòl urbà – 6%
- 1,86 ha no consolidades – 6% del sòl urbà (3 polígons d'actuació)
- 8,8 ha sòl urbanitzable – 2% (3 sectors)
- Total 10,6 ha de sòl de creixement

Cessió obligatòria HPO en sòl urbanitzable- 20% del sostre

- no parla de cessió pública de sòl
- no parla de sistemes de gestió per concretar-ho

Escenaris de creixement

Segons POUM (dades 2005)	Segons PLH (dades 2009)
Punt de partida	
<ul style="list-style-type: none"> • 200 habitants censats (400 de fet font desconeguda) • 207 habitatges (font desconeguda) • 65% segona residència (font desconeguda) 	<ul style="list-style-type: none"> • 246 persones empadronades • 160 habitatges segons cadastre • 56% (treball de camp)
50 nous habitants entre 2001 i 2010 - 26% de creixement	
Increment estimat	
<ul style="list-style-type: none"> • Sense horitzó temporal 	<ul style="list-style-type: none"> • Horitzó 2020
<ul style="list-style-type: none"> • 224 persones • creixement 113% • 2,8 persones / llar (80 habitatges) • 111 habitatges 	<ul style="list-style-type: none"> • entre 26 i 46 persones • creixement entre 11% i 19% • 3 persones per llar • 24 habitatges (necessitats no resoltes + projecció de llars)

Cal reflexionar fins quin punt es pot considerar moderat un creixement que més que duplica la població censada i, atenent al creixement recent, si aquesta dinàmica es desitjable i quines estratègies, en tot cas, l'haurien de donar suport.

Dificultats per desenvolupament els sector de planejament que posen nou sòl en joc. Sense l'establiment d'eines per a la seva execució, en el cas de que es demostrï la seva indispensabilitat, serà difícil garantir el compliment dels objectius plantejats.

Si les necessitats estimades és corresponen sobretot amb el tram de l'habitatge assequible, cal considerar també formules de lloguer sota algun tipus de protecció oficial, com una de les eines més immediates, sobretot tenint en compta l'actual escenari econòmic general.

- cal una reflexió i un coneixement exhaustiu del parc residencial edificat, el seu ús, estat i necessitats de rehabilitació
- calen formules de gestió tan de planejament con de propietat per fer efectiva l'execució d'aquestes potencial
- cal involucrar els propietaris i possibles promotors per tal de garantir la seva plena assumpció.

Potencial de creixement del parc d'habitatges

	Colmatació	Densificació	Creixement	Total		HPO	
Nucli antic	14	30	-	44	29%	20	45%
Polígons d'Actuació	12	-	-	12	8%	3	25%
Atalaia/Carretera/Sobrevila	17	-	-	17	11%	0	0%
Sòl urbanitzable	-	-	80	80	52%	23	29%
Total	43	30	80	153	100%	46	30%

Producte tipus resultant dels paràmetres aplicables al sòl urbanitzable poc atractiu

	Sòl urbanitzable	Sòl urbà
Dimensió mitjana de finca	552 a 1.117 m ²	742 a 6.044 m ²
Dimensió mitjana de l'habitatge	383 a 1.043 m ²	211 a 686 m ²

- per a segona residència – petita dimensió de la parcel·la i localització en continuïtat amb el nucli
- per a població resident – gran dimensió, resultaria en preu excessiu

Model de creixement

- discussió sobre els models de creixement possibles, sostenibles i desitjats
- revisió de la projecció demogràfica del POUM
- consideració de l'aprofitament dels recursos en el sòl urbà i consolidat
 - més adients per al perfil de la demanda
 - més sintonitzat amb necessitats moderades de creixement
- avaluació de la necessitat (o no) d'activació, del total o de part, dels recursos de creixement
- revisió dels paràmetres del POUM per al sòl urbanitzable

8.2. Trets remarcables

Ruplà és un petit municipi rural amb un nucli urbà residencial, on es concentra una part important dels seus habitatges (71%), i un terç d'habitatges dispersos en propietats de gran dimensió (1ha).

Més de la meitat dels habitatges són de segona residència. Per contra, dins del nucli hi ha un percentatge més alt de propietaris residents.

El parc residencial, sobretot del nucli urbà, té un alt valor històric. Durant els últims anys s'ha renovat i reciclat més del que ha crescut. Senyal que té potencial per absorbir el creixement de població que ha tingut el poble durant l'última dècada. Caldria conèixer millor la seva capacitat romanent.

Ruplà és una població una mica més envellida que la mitjana comarcal i catalana.

L'arribada de població més jove, ha ajudat a equilibrar el tram de població activa d'entre 35 i 65 anys, reduint el pes de la població dependent. Malgrat això la població de més de 85 anys ha crescut.

La creació de noves llars ha suposat una diversificació dels perfils de convivència

La meitat de llars actuals son creades a partir del 2001. És per això que s'ha de tenir en consideració els nous perfils de convivència.

La dimensió generosa dels habitatges facilita la convivència entre diferents generacions a la mateixa casa. Sigui per voluntat o per dificultat en trobar oferta a Ruplà, algunes persones opten per aquesta opció, ja que no volen deixar el poble.

Increment progressiu del nombre de persones per llar, tant per augment de natalitat com per disminució de les persones que viuen soles.

Els nouvinguts busquen Ruplà per a viure i volen treballar-hi, provant de portar la seva feina a casa (sobretot professionals liberals). També s'hi busca millor qualitat de vida.

Hi ha una clara pèrdua de població jove que no troba oferta assequible i es marxa, tot i que preferiria quedar-se.

Podríem dir que hi ha una dissociació entre els pocs productes en oferta i les expectatives i capacitat econòmica dels que cerquen habitatge. La manca de productes immobiliaris al municipi és un fet. El preu però, no és l'únic factor que condiciona aquesta situació.

Tot i coincidir amb alguns dels exemples d'habitatge amb problemes d'habitabilitat, els estrangers no semblen ser un grup amb necessitats específiques. Es tracten més aviat d'un problema que s'explica per la coincidència entre la minsa oferta d'habitatge i el fet de que entre els nouvinguts hi ha una presència més important d'estrangers.

Hi ha dificultats per desenvolupar els sectors de planejament que posen nou sòl en joc. Sense l'establiment d'eines per a la seva execució, serà difícil garantir el compliment dels objectius plantejats, en el cas de que es demostrï la seva absoluta necessitat,.

Si les necessitats estimades més aviat és corresponen amb el tram de l'habitatge assequible, cal considerar també formules de lloguer sota algun tipus de protecció oficial, com una de les eines més immediates i tenint en compte que actualment ja hi ha un 22% de lloguer.

El producte tipus resultant dels paràmetres aplicables al sòl urbanitzable resulta poc atractiu.

És necessari reprendre la discussió sobre els models de creixement possibles, desitjables i sostenibles per a Ruplà.

9. PROBLEMÀTICA D'ACCÉS A L'HABITATGE I NECESSITATS D'HABITATGE

Segons l'anàlisi fet, podríem resumir les 3 principals dificultats pel que fa a l'accés a l'habitatge a Rupià:

- En primer lloc, l'oferta existent és molt minsa: en part com a resultat d'una producció d'habitatge reduïda durant la darrera dècada i, a més a més, molt vocacionada cap al mercat de la segona residència. També hi va contribuir les dificultats de desenvolupament de la gestió urbanística del POUM.
- En segon lloc, hi ha una clara pèrdua de població jove que no troba oferta assequible i marxa, tot i que alguns preferirien quedar-se.
- En tercer lloc, existeix una dissociació entre els pocs productes en oferta i les expectatives i la capacitat econòmica dels que cerquen habitatge. Per una banda, hi ha els que busquen l'habitatge unifamiliar, preferentment aïllat, freqüent en el poble, però amb un pressupost per sota de l'oferta disponible. Per l'altra banda, hi ha una oferta d'habitatges amb un preu (més) dirigit a la demanda de segona residència amb una capacitat econòmica més alta, però que no troba atractiu el producte, sigui perquè és de nova construcció, per dimensions, perquè està en el nucli central o perquè es unifamiliar en filera.

Per últim deixar constància de les dificultats trobades per una part dels nouvinguts al poble, que s'hi van instal·lar per raons de treball (procedents la majoria de l'estranger), i no troben oferta en lloguer. Aquest seria el producte més adient per la seva capacitat econòmica. En part van ocupar habitatges amb deficiències d'habitabilitat i necessiten alternatives.

En resum, les necessitats d'habitatge acumulades, fins al moment de l'estudi, són les resultants tant de la acumulació de demanda que no troba oferta per tipus o per preu en mercat lliure, com de les necessitats de control i substitució del parc edificat existent.

9.1. Demanda acumulada per manca d'oferta

Per tal de quantificar la demanda acumulada per manca d'oferta, partim de l'hipòtesi que una part de la diferència entre els joves no emancipats que consten en el padró -30-, i els que segons l'enquesta hi viuen ara -9-, **és van emancipar amb habitatge fora del poble per manca d'oferta assequible**. Així doncs estaríem parlant de 21 joves que suposadament van marxar del poble en aquestes circumstàncies. S'ha considerat la possibilitat que **una quarta part -5-** pogués tornar, en al cas que es fomenti una oferta d'habitatge assequible.

A més s'afegeixen els **9 joves no emancipats** que encara viuen en el poble.

Finalment existeixen **4 llars** que necessitarien un altre habitatge de lloguer, degut a les **deficients condicions de l'habitatge actual**.

9.2. Demanda exclosa

Per tal d'estimar quina part de la demanda es queda exclosa del mercat lliure, per manca de capacitat econòmica, ens hem de remetre a les dades existents sobre la capacitat econòmica de les llars i comparar-la amb l'oferta existent.

Així doncs sabedors que no és va trobar cap oferta actual de **lloguer** (tot i que és remarcable la presència de lloguer en el municipi) ens remetem al preu de referència de l'entorn proper de Ruplà: uns **670€** mensuals per un habitatge unifamiliar de **190m²** de superfície mitjana. Aquest valor es situa al mig del ventall de preus de lloguer trobats actualment entre els residents enquestats a Ruplà: entre els 250€ i els 1.000€ mensuals, sense relació directa amb la mida de l'habitatge.

Pel que fa als preus de **compra-venda**, tal i com és va concloure en el capítol d'oferta:

- el preu mitjà per un producte entre 100 i 150m² és de **442.667€** amb un preu m² de 3.371€
- l'oferta més econòmica trobada és de 96m² amb un preu de **210.000€** amb un preu m² de 2.188€
- Els preus de l'entorn de Ruplà oscil·len entre els **337.000€** i els **557.000€** amb un preu/m² entre 1.667 i 2.137€

Veiem ara l'esforç que han de fer les llars per arribar als diferents productes (actuals i possibles en un futur proper) considerant una hipoteca a 30 anys:

Taula 46 – Esforç estimat de les llars en funció de diferents tipus d'HPO

OFERTA HPO***	sup. útil màxima protegible			preu màxim	aproximat	preu màxim €/m2		entrada 20%*	valor de l'hipoteca		quota mensual amb extres	quota mensual només habitatge	ingressos mensuals mínims amb extres**	ingressos mensuals mínims només habitatge**
	habitatge	garatge	annexos	amb extres	habitatge	habitatge	altres		amb extres	habitatge				
règim especial	90	25	8	124.843	102.330	1.137	682	24.969	99.874	81.864	383	314	958	785
règim general	90	25	8	133.165	109.152	1.213	728	26.633	106.532	87.322	409	335	1.023	838
preu concertat	90	25	8	145.309	122.796	1.364	682	29.062	116.247	98.237	447	377	1.118	943
preu concertat famílies nombroses	120	25	8	186.241	163.728	1.364	682	37.248	148.992	130.982	565	503	1.413	1.258
preu concertat Catalunya	80	25	8	154.400	128.000	1.600	800	30.880	123.520	102.400	474	393	1.185	983
lloguer r. especial 25 anys	90	25	8	-	-	4,26	2,56	-	-	-	468	383	1.170	959
lloguer r. general 25 anys	90	25	8	-	-	4,55	2,73	-	-	-	500	410	1.249	1.024
lloguer r. especial 10 anys	90	25	8	-	-	5,21	3,13	-	-	-	572	469	1.430	1.172
lloguer r. general 10 anys	90	25	8	-	-	5,56	3,33	-	-	-	610	500	1.526	1.251

* Sense despeses de contractació de l'hipoteca, de registre, ni taxes.
 ** Considerant un esforç màxim recomanat del 40% dels ingressos mensuals nets de la llar dedicats al pagament de l'habitatge i càlcul mitjà per a llars amb 2 membres
 *** Ruplà està inclòs a la zona geogràfica D pel que fa al preus dels HPO.
 **** Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya.
 125 superfície de referència per a la subdivisió dels habitatges amb clau urbanística 5a1.

Font: elaboració pròpia, dades del departament de Mediambient i habitatge de la Generalitat de Catalunya.

Taula 47 – Límit màxim d'ingressos en funció dels diferents tipus d'HPO

límit màxim d'ingressos					
vegades IRSC****	membre	membres	membres	membres	OFERTA HPO***
2,34	1.538	1.585	1.654	1.659	règim especial
5,15	3.383	3.488	3.638	3.651	règim general
6,08	3.920	4.041	4.215	4.215	preu concertat
6,08	3.920	4.041	4.215	4.215	preu concertat famílies nombroses
7,00	4.602	4.744	4.948	4.966	preu concertat Catalunya
2,34	1.538	1.585	1.654	1.659	lloguer r. especial 25 anys
4,21	2.768	2.854	2.976	2.987	lloguer r. general 25 anys
2,34	1.538	1.585	1.654	1.659	lloguer r. especial 10 anys
4,21	2.768	2.854	2.976	2.987	lloguer r. general 10 anys

Font: elaboració pròpia, dades del departament de Mediambient i habitatge de la Generalitat de Catalunya.

Taula 48 – Resum de la capacitat econòmica de les llars

Ingressos mensuals nets	mostra llars
900 a 1.200	7%
1.200 a 1.500	29%
1.500 a 1.800	21%
1.800 a 3.000	21%
més de 3.000	21%
100%	14

Veiem també quina és la capacitat econòmica estimada per a les llars de Ruplà, prenent com a referències les dades de les llars enquestades:

Font: elaboració pròpia, dades de l'enquesta

Taula 49 – Demanda exclosa per manca de capacitat econòmica

	quota	mínims		
compra - valor mitjà	1.339	3.348		21%
de compra - producte més econòmic	636	1.590		
oferta hipotètica - lliure 100m2	1.021	2.553		14%
lloguer - valor mitjà entorn	670	1.675		7%
Demanda exclosa del mercat lliure				
				57%
		màxims		
règim especial	314	785	1.585	
règim general	335	838	3.488	7%
preu concertat	377	943	4.041	15%
preu concertat Catalunya	393	983	4.744	11%
preu concertat famílies nombroses	503	1.258	4.041	
		màxims		
lloguer r. especial 25 anys	533	1.331	1.585	
lloguer r. general 25 anys	569	1.422	2.854	14%
lloguer r. especial 10 anys	651	1.628	1.585	
lloguer r. general 10 anys	695	1.738	2.854	10%
				24%
				99%

Buscant el producte més adient en funció de la capacitat econòmica de les llars, tal i com es pot comprovar amb la taula 51, un 57% de la demanda no té capacitat per accedir en el mercat lliure i necessitaria un producte d'habitatge sota algun tipus de protecció pública.

Font: elaboració pròpia

9.3. Escenari de llars amb necessitats d'ajuts a l'habitatge

La demanda total s'estima en unes 24 llars en els propers 6 anys, tal i com es reflecteix a la taula 52.

14 llars que necessiten un habitatge protegit, si apliquem l'estratificació establerta en el punt anterior.

Una part d'aquests -8- haurien de ser de compra, en règim general o fins i tot concertat.

Les restants -6- en lloguer en règim general, 3 a 25 anys i 3 més a 10 anys.

Tabla 50 – Demanda total d'habitatge

demanda acumulada sense oferta	5	
joves no emancipats	9	
definiències habitabilitat	4	
creixement població	6	
	<u>24</u>	
protegit	14	57%
compra 8	8	33%
lloguer r. general 25 anys 3	3	14%
lloguer r. general 10 anys 3	3	10%
sense oferta lliure compra	3	14%
sense oferta lliure lloguer	2	7%
capacitat per a mercat lliure actual	5	21%
	<u>23</u>	<u>82%</u>
total compra 16	16	72%
total lloguer 8	8	35%

Font: elaboració pròpia.

Cal remarcar que hi ha 5 llars que podrien accedir en el mercat lliure actual. 5 més que ho podrien fer amb una oferta lliure futura, amb un producte de mida i preu més moderat, que caldria fomentar.

10. PROBLEMÀTICA, NECESSITATS I OPORTUNITAT EN MATÈRIA DE REHABILITACIÓ

10.1. Habitatges amb dèficits d'habitabilitat

4 habitatges tenen deficiències d'habitabilitat segons els llogaters, estimats en el punt 3.12. Necessiten intervenció o canvi de residència dels residents.

10.2. Habitatges desocupats.

5 habitatges estan desocupats i es van identificar, també en el punt 3.12. Corresponen a només un 3% del parc d'habitatges. És considera que el buit estructural és un 7% (corresponent al normal moviment del parc immobiliari), en el cas de Rupjà, **és descarta intervenir sobre aquest àmbit.**

10.3. Potenciació i densificació del nucli antic

Hi ha un **potencial de subdivisió d'habitatges amb clau urbanística 5a1 nucli antic**, (vegeu il·lustració 16) que es va explicar en el punt 6.3, i que podria arribar a aportar **20 nous habitatges**, a destinar a habitatge protegit, de preferència en lloguer. D'aquests, en el horitzó del PLH s'estima necessari promoure l'actuació sobre un mínim de **6 habitatges que necessitarien rehabilitació i remodelació**

10.4. Manteniment i millora del parc existent

Tal i com és va explicar en el punt 3.13, s'han identificat edificis amb necessitats de rehabilitació (18). Caldria un estudi més detallat sobre aquest i altres per tal de definir les necessitats específiques d'intervenció, tenint en compte que es tracta d'habitatges unifamiliars. Al marge de la rehabilitació general, i del necessari manteniment del patrimoni residencial, en el marc del PLH s'identifica l'oportunitat d'una actuació concertada en el nucli antic de Rupjà (clau 5a1) que permeti potenciar i revaloritzar aquest recurs i, a l'hora, contribuir al manteniment i millora generals. Aquesta

10.5. Programa de coneixement del parc edificat

A conseqüència de les necessitats de millora del parc existent i del potencial de densificació, és considera adient el desenvolupament d'un programa de coneixement, més detallat, del parc residencial edificat del nucli consolidat, clau urbanística 5a1 (vegeu il·lustració 16).

Il·lustració 16 – Nucli antic, clau urbanística 5a1



Font: POUM 2007

11. COHERÈNCIA ENTRE NECESSITATS D'HABITATGE I POTENCIAL EXISTENT

En números globals, el potencial d'habitatge existent en el municipi, incloent els 80 habitatges en sòl urbanitzable, és òbviament més que suficient per cobrir les necessites estimades pels propers 6 anys. Així, del saldo entre les necessitats detectades i els recursos identificats se'n deriva que:

- Actualment hi ha capacitat, amb escreix per a donar resposta, tan a les necessitats quantitatives de creixement, com per anar reduint el dèficit de demanda acumulada sense habitatge.

- Tot i així, la quota d'habitatge amb algun tipus de protecció s'ha d'incrementar en uns 14 habitatges més, per tal de donar resposta a les necessitats d'habitatge assequible en els propers anys, si no es vol dependre exclusivament de la promoció de nou sòl residencial. Prop de la meitat d'aquestes -6- haurien de ser en lloguer. Aquest esforç s'ha d'activar, prioritàriament, potenciant el parc residencial existent.

- Igualment s'ha de plantejar el model i els mecanismes de gestió i execució d'una part del sòl urbanitzable, tan pel que fa a la promoció d'habitatge lliure com per poder disposar d'una part de les reserves d'habitatge protegit.

- Paral·lelament, tot i que de forma minoritària, s'ha identificat una demanda d'habitatge de lloguer -2- que senzillament no troben oferta disponible. S'han de tenir en compte mesures per a estimular aquest tram del mercat. Segurament la dignificació del lloguer protegit, combinada amb l'aplicació dels instruments de garantia, intermediació i defensa dels drets del llogater que proposa la Llei del dret a l'Habitatge, són una bona base de partida.

Coherència entre necessitats i recursos

			Recursos existents sense creixement	Necessitat creixement
demanda acumulada sense oferta	5			
joves no emancipats	9			
deficiències habitabilitat	4			
creixement població	6			
	24			
protegit	14	57%		
compra	8	33%	3	Pol. Actuació
lloguer r. general 25 anys	3	14%		
lloguer r. general 10 anys	3	10%	20	Densificació nucli antic
sense oferta lliure actual - lloguer	2	7%		
sense oferta lliure actual- compra	3	14%	41	Colmatació
capacitat per a mercat lliure actual	5	21%		0
	24	82%		
total compra	16	67%	46	
total lloguer	8	33%	20	

12. COHERÈNCIA ENTRE RECURSOS I INSTRUMENTS MUNICIPALS I NECESSITATS D'HABITATGE

Pel que fa als instruments per a desenvolupar la seva política de sòl i habitatge, **Rupià aborda el seu PLH amb convenis ja constituïts amb el Consell Comarcal del Baix Empordà** que gestiona l'Oficina Comarcal d'Habitatge, desenvolupant les línies i eines d'actuació previstes per la Llei i per el Pla per al dret a l'habitatge.

Respecte a les actuacions de **millora i potenciació del parc residencial edificat, cal coordinar, promoure i divulgar les actuacions plantejades**. S'ha de tenir en compte que hi ha una experiència i tradició de millora i manteniment que ha quedat molt bé reflexada en la dinàmica recent dels expedients d'obres, per una altra banda. Darrerament no s'ha accedit a cap subvenció de rehabilitació promoguda per a la Generalitat de Catalunya. Així, cal delimitar i declarar una àrea per al **Programa de coneixement del parc residencial**, coincident amb un **Conjunt d'especial interès per a la rehabilitació**.

Respecte a la gestió i increment del patrimoni municipal de sòl i habitatge, cal encara **constituir i posar en funcionament el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge** i declarar el terme municipal com a **Àrea de Tanteig i Retracte**.

Part Tercera

OBJECTIUS I ESTRATÈGIES DEL PLH

13. OBJECTIUS DEL PLH DE RUPIÀ

13.1. Objectius generals

Fer efectiu l'accés dels ciutadans a un habitatge digne i adequat a les seves necessitats, en unes condicions econòmiques proporcionals als ingressos de la llar.

Promoure la cohesió social en matèria d'habitatge i evitar els fenòmens de discriminació, exclusió segregació o assetjament sobre els col·lectius vulnerables.

Impulsar la conservació i rehabilitació dels habitatges, així com la utilització adequada, i garantir-ne la qualitat i adequació a les normatives i criteris de seguretat i sostenibilitat ambiental i social.

13.2. Objectius específics

Preveure un oferta suficient d'habitatges per a la població en general, d'acord amb les necessitats derivades de la formació de noves llars i de la política urbanística municipal. Aquest objectiu representarà, per al període **2011-2016**, la posta en oferta de **16 nous habitatges de nova construcció i 8 obtinguts per la potenciació i valorització del parc edificat existent**.

A. Preveure una oferta suficient d'habitatges de protecció oficial, per a satisfer les necessitats de la població que no pot accedir a l'oferta del mercat lliure, tenint en compte les disponibilitats de sòl i la política urbanística i d'habitatge de l'ajuntament. Aquest objectiu representarà, per al període **2011-2016** la posta en oferta dels següents habitatges protegits de nova construcció:

- 8 habitatges de règim general.

Així com la posta en **oferta d'habitatge en lloguer a partir de la potenciació del parc edificat existent**:

- mínim 3 habitatges de lloguer protegit en règim general a 25 anys.
- 3 habitatges més de lloguer protegit en règim general a 10 anys.

B. Promoure **una oferta d'habitatge lliure suficient** per a les necessitats actuals acumulades i per a les futures. Aquest objectiu representarà, per al període **2011-2016** la posta en oferta dels següents habitatges lliures:

- 8 habitatges nous de compra
- 4 habitatges de lloguer a través de les borses de mediació

C. Preveure les **mesures suficients per a la rehabilitació i adequació** a la normativa dels habitatges i edificis d'habitatges existents que ho necessitin, dins de les possibilitats i polítiques de les administracions públiques, i amb una participació proporcional dels propietaris. Els objectius per al període **2011-2016** seran:

- Actuació sobre **18 habitatges amb necessitats de rehabilitació**

D. Preveure les mesures suficients per a **optimitzar la utilització del parc d'habitatges existent i eliminar les situacions d'utilització anòmala**. En aquest sentit, l'objectiu serà:

- Actuació sobre **4 habitatges amb dèficits d'habitabilitat**
- Actuació sobre **6 habitatges amb potencial per a subdivisió**

E. Conèixer en profunditat el parc residencial edificat per tal de:

- evitar i resoldre situacions d'infrahabitatge
- promoure la rehabilitació quan sigui necessari
- posar en valor i potenciar el patrimoni residencial

F. Constituir i gestionar els instruments municipals de sòl i habitatge

G. Potenciar els serveis d'habitatge als ciutadans centralitzats a l'Oficina Comarcal d'Habitatge

14. ESTRATÈGIES DEL PLH

L'acció pública en matèria d'habitatge està emmarcada en el Decret 13/2010 de 2 de febrer, de desplegament del Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012, de la Generalitat de Catalunya.

Hi ha dos línies de la política d'habitatge que avui ja és consideren com a clàssiques: per una banda el foment de l'habitatge amb protecció oficial; i per l'altra banda, la política de foment de la rehabilitació d'edificis d'habitatges i habitatges, la qual no ha parat de créixer en importància a mesura que el parc esdevé més vell i les necessitats de la població s'intensifiquen pel que fa a qualitat de vida. Però aquestes línies han anat canviant al llarg del temps: com ara que en la promoció d'habitatge protegit s'hagin accentuat les estratègies de lloguer; o que la rehabilitació prioritzï 3 línies: el coneixement del parc residencial; la rehabilitació d'edificis i habitatges; i la rehabilitació de conjunts d'especial interès i àrees de rehabilitació .

Però, a banda d'aquestes correccions de direcció o d'intensitat dels instruments de la política d'habitatge més tradicionals, han aparegut noves línies d'intervenció i nous marcs legislatius i de compromís social que introdueixen canvis estructurals. La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge i el Pacte nacional per a l'habitatge 2007-2016, constitueixen un nou marc de referència.

Així en el Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012 desenvolupa tot un seguit de nous instruments de la política d'habitatge:

- registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Catalunya
- nou règim legal dels habitatges protegits
- durada de la qualificació dels habitatges d'acord amb l'aparició de noves reserves de sòl obligatòries per a habitatge protegit
- noves tipologies d'habitatge protegit (concertat, lloguer amb opció de compra, allotjaments col·lectius protegits)
- noves formes de promoció o obtenció d'habitatges protegits (dret de superfície, copropietat, conversió d'habitatges lliures existents)
- programes socials d'habitatge
- prestacions per al pagament de l'habitatge
- compromís d'atenció de les necessitats d'allotjament de les persones amb més risc d'exclusió social
- garanties públiques a persones llogateres i a persones compradores d'habitatges
- compromisos de finançament del Pla de les entitats financeres que operen a Catalunya
- descentralització de la gestió dels ajuts del Pla entre les oficines locals d'habitatge i les borses de mediació

El Pla per al dret a l'habitatge considera que els ajuntaments han de jugar un rol decisiu per la importància de l'habitatge en relació a les polítiques urbanes, socials i de desenvolupament, amb especial incidència en els camps de la immigració, l'habitatge jove o el de l'atenció a la gent gran.

En aquest sentit, el Pla Local de l'Habitatge, en la mesura que aprofundeix en el coneixement de la situació de la demanda d'habitatge i el comportament de l'oferta, ajuda a concretar les iniciatives locals en els convenis entre la Generalitat i els ajuntaments i –si els recursos econòmics i de gestió ho permeten– polítiques pròpies complementàries per completar una estratègia en matèria d'habitatge el més ajustada possible a les necessitats a curt i mig termini.

Així el Pla local d'habitatge de Rupià 2011-2016 planteja 6 línies estratègiques:

1. Incrementar el nombre d'habitatges sota algun tipus de protecció en el mercat, amb especial atenció al lloguer
2. Conèixer el parc d'habitatges i la seva ocupació
3. Fomentar el manteniment i la rehabilitació dels habitatges posant en valor el patrimoni edificat i potenciant-lo
4. Promoure la creació de nou habitatge reajustant el model de creixement del poble
5. Constituir i gestionar els instruments municipals de la política de sòl i habitatge
6. Potenciar els serveis d'habitatge als ciutadans centralitzats a la Oficina Comarcal de l'Habitatge del Baix Empordà

14.1. Incrementar el nombre d'habitatges sota algun tipus de protecció en el mercat amb especial atenció al lloguer

Aquest programa és la base de l'estratègia en matèria d'habitatge del PLH, ja que es considera que és des de l'habitatge protegit des d'on s'ha d'abordar la resolució de les necessitats d'habitatge a curt i mig termini. L'estudi realitzat sobre la demanda, i específicament la que està quedant exclosa del mercat per raons de renda disponible, porta a considerar la necessitat d'un increment en l'esforç sobre l'habitatge assequible, en diferents variants, amb una atenció especial al lloguer.

Un dels mecanismes per assolir habitatge protegit passa per al desenvolupament i gestió urbanística. Cal doncs:

- a) Programar i accelerar la tramitació i la gestió del polígon discontinuo format pels anteriors PA1, PA2 i PA3 i Sectors Atalaia, Carretera i Sobrevila per a **l'obtenció de sòl de titularitat pública i qualificar-lo d'HPO.**
- b) Definir l'ordenació i normativa del sòl qualificat d'HPO i de titularitat pública amb l'objectiu de **8 habitatges protegits en règim especial.**

Aquestes actuacions es complementen amb l'adjudicació del sòl i dels habitatges que es detalla més endavant.

L'altre dels mecanismes d'aquesta estratègia és l'actuació directa sobre el parc residencial edificat, fet que implica:

- c) Identificar i verificar la **situació dels habitatges qualificats urbanísticament amb la clau 5a1 nucli antic** i que, en compliment de la normativa del POUM vigent, tenen **potencial per subdividir-se i generar nous habitatges**. Aquests nous habitatges seran qualificats d'HPO preferiblement en lloguer i alternativament en venda, però obligatòriament protegits. Assolir amb aquesta intervenció i fins al 2016 l'obtenció de **6 habitatges nous protegits (mitjana 1/any)**.

L'actuació anterior, comptarà amb la delimitació i declaració d'una àrea per a desenvolupar un Programa de coneixement del parc residencial, coincident amb la declaració de Conjunt d'especial interès per a la rehabilitació (és detalla més endavant).

Taula 51 – Ajuts de la Generalitat de Catalunya a la promoció d'HPO

OFERTA HPO***	prèstec convingut					subvencions			
	€/m2		superf. màxima util			valor total aproximat del préstec	€/m2	valor total	(i) eficiència energètica
	habitatge	altres	habitatge	garatge	traster				
règim especial	909,60	545,76	90	25	25	109.152	–	–	2.000
règim general	970,24	582,14	90	25	8	106.532	–	–	2.000
preu concertat	1.091,52	545,76	90	25	8	116.247	–	–	2.000
preu concertat famílies nombroses	1.091,52	545,76	120	25	8	148.992	–	–	2.000
preu concertat Catalunya	–	–	–	–	–	–	–	–	–
lloguer r. especial 25 anys	909,60	545,76	90	25	8	99.874	–	–	–
lloguer r. general 25 anys	970,24	582,14	90	25	8	106.532	–	40.000	2.000
lloguer r. especial 10 anys	909,60	545,76	90	25	8	99.874	–	–	–
lloguer r. general 10 anys	970,24	582,14	90	25	8	106.532	200,00	14.000	2.000

(i) Real Decret 47/2007 del 19 de gener, pel qual s'aprova el procediment bàsic per a la certificació d'eficiència energètica d'edificis de nova construcció

*** Rupjà està inclòs a la zona geogràfica D pel que fa al preus dels HPO.

Font: Elaboració pròpia, dades del departament de Mediambient i habitatge de la generalitat de Catalunya.

- d) **Gestionar el procés d'intermediació** amb els propietaris, via Oficina Comarcal d'Habitatge, per tal d'incorporar en el mercat el major numero possible habitatges en règim de lloguer protegit. L'objectiu plantejat són els **6 habitatges en lloguer a 25 o 10 anys**.
- e) **Declarar el terme municipal com a Àrea de Tanteig i Retracte**, promovent la transparència del mercat i la possibilitat d'augmentar el parc d'habitatges vinculats a polítiques socials. A més, facilitar la conservació i rehabilitació d'edificis, evitar l'expulsió d'ocupants i altres processos especulatiu, tal i com preveu l'article 15.1 de la Llei del Dret a l'Habitatge.

- f) Aplicar el Decret 13/2010 de desplegament del Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012, de la Generalitat de Catalunya, per a la **mobilització del parc desocupat** (capítol 4 secció 3): la **cessió d'habitatges** desocupats a través les borses de mediació per al lloguer social i les borses joves, on s'assegura al propietari un cànon o renda periòdica amb un màxim d'un 20% per sota del preu de mercat, o un 30% en el cas de rebre ajuts per a obres. En el cas d'haver de posar al dia l'habitatge, una subvenció fins a 6.000€ per obres i l'accés a préstecs establerts per conveni entre el departament competent en matèria d'habitatge i les entitats financeres a aquests efectes. Aquests habitatges seran oferts en lloguer als inscrits en els registres de sol·licitants d'habitatge protegit, amb assegurança de cobrament de les rendes, mitjançant el sistema Avalloguer, assegurança multirisc i assegurança per garantir la defensa jurídica que es produeix en el cas d'impagaments. L'objectiu plantejat són els **4 habitatges en els 6 anys**.

14.2. Conèixer el parc d'habitatges i de la seva ocupació

Quan parlem d'actuació sobre el parc edificat es difícil obviar les llacunes de la informació i, en tot cas, el distanciament temporal de les dades de referència. De forma global, les problemàtiques es poden identificar, però l'hora de quantificar-les i situar-les que es plantegen dubtes importants.

Tenint en compta que l'actuació sobre el parc existent –tant la seva conservació, rehabilitació, com la potenciació del patrimoni residencial– és un dels punts importants d'aquest document, es proposa la realització d'un programa de coneixement sistemàtic del parc edificat i de la seva ocupació.

L'elaboració d'un programa d'aquest tipus contempla una aproximació més preventiva sobre la deterioració i l'abandonament del parc, amb l'estudi detallat de l'estat de l'edificació. L'estudi es centrarà en el nucli antic, l'àmbit més rellevant per aquesta problemàtica.

El programa consisteix doncs en les següents actuacions:

- g) **Delimitar i declarar una àrea per a desenvolupar un Programa de coneixement del parc residencial**, coincident amb la declaració de **Conjunt d'especial interès per a la rehabilitació**, tant per treure'n profit directe i de forma immediata de la informació recollida, com per que es mobilitzen el màxim tots els recursos disponibles, **coincident amb el nucli antic** (clau 5a1). Es determinarà el sistema de col·laboració entre Administracions. Aquest àmbit inclou **54 finques residencials**.
- h) **Elaborar els 54 "iii"²²o "TEDI" (mitjana 9/any)**. Programar la **intensificació de les tasques de recollida d'informació i sistematització de les dades en el primer any**, per tal de poder elaborar una diagnosi detallada, que permeti ajustar el Pla i programa de actuació.
- i) **Verificar efectivament totes les cèdules d'habitabilitat** que es demanen dins d'aquest àmbit.
- j) **Elaborar prèviament un conveni amb la Generalitat, per a el finançament** de les dues tasques anteriors.

²² El TEDI és el Test de l'Edifici: informe tècnic Standard, per a la verificació de l'estat del edificis d'habitatges, exigít per a la Generalitat de Catalunya, previ a qualsevol demanda d'ajuts a la rehabilitació. L'iii és l'Informe Intern de Idoneïtat: l'equivalent al TEDI però per a habitatges.

14.3. Fomentar el manteniment i la rehabilitació dels habitatges posant en valor el patrimoni edificat

La rehabilitació d'habitatges emmarcada en el Decret 13/2010, es desenvolupa en dos vessants: el **coneixement** amb caràcter preventiu, informatiu i director de les actuacions de rehabilitació que s'haurien de dur a terme – a través del Informe Intern d'Idoneïtat (iii) pels habitatges o del test de l'edifici (TEDI) i -, com a condició prèvia a qualsevol actuació; i per altra banda, el **programa de rehabilitació** pròpiament dit, de caràcter operatiu i de foment selectiu de les obres que és consideren necessàries i prioritàries.

Els ajuts a la rehabilitació d'habitatges i edificis residencials es concreten en subvencions i préstecs als promotors, que poden ser persones físiques o jurídiques, comunitats de propietaris, o llogaters per resolució administrativa o judicial. Les subvencions es resumeixen a continuació a la taula 54:

Taula 52 – Subvencions per a actuacions en rehabilitació d'habitatges

TIPUS D'ACTUACIÓ	% pressupost protegible	Màxim per habitatge en convocatòria 2010
Assolir les condicions d'habitabilitat d'habitatges usats	40%	8.400 €
Adequació de les instal·lacions d'aigua, gas, electricitat, protecció al foc, sanejament, telecomunicacions	25%	1.000 €
Adaptació interior de l'habitatge per persones amb mobilitat reduïda	40%	7.200 €
Millora de l'aïllament tèrmic i/o acústic:		
• Intervenció en part massissa més obertures	60%	7.700 €
• Intervenció en les obertures	40%	4.000 €
• Intervenció en la part massissa	40%	3.000 €
SUBVENCIONS COMPLEMENTÀRIES PER A SITUACIONS ESPECÍFIQUES		Increment sobre subvencions generals
Promotor d'obres de rehabilitació menor de 35 anys, famílies nombroses o monoparentals		10%
Edificis i habitatges rehabilitats per a destinar-los a venda qualificats com a HPO preu concertat		10%
Edificis i habitatges rehabilitats per a destinar-los a lloguer equivalent a HPO durant 10 anys		10%
Edificis i habitatges que formin part d'un bé cultural d'interès nacional declarat per la Generalitat		10%
Obres en edificis cedits amb contracte de masoveria urbana		5%

Font: Generalitat de Catalunya, Departament de Medi Ambient i Habitatge, Direcció General de Qualitat de l'Edificació i Rehabilitació de l'Habitatge

La declaració de Conjunt d'especial interès comporta alguns avantatges:

- Increment d'un 10 % dels ajuts del programa
- Subvenció pel projecte i direcció d'obra

El desenvolupament d'aquesta estratègia compta amb la delimitació prèvia de l'àrea per a desenvolupar un **Programa de coneixement del parc residencial**, coincident amb la declaració de **Conjunt d'especial interès per a la rehabilitació**, i coincident amb el nucli antic (clau 5a1) i comporta:

- k) Promoure la rehabilitació dels edificis i habitatges identificats amb el Programa de coneixement. Es planteja com a objectiu, i de forma orientativa, actuar sobre **18 habitatges, (mitjana 3/any)**.
- l) **Coordinar aquestes actuacions amb les actuacions de l'estratègia 14.1** que tenen per objectiu la creació de nou habitatge a partir de la subdivisió d'un altre habitatge, que és qualificarà com a habitatge protegit, de preferència en lloguer **-6 habitatges més-**.
- m) **Elaborar ordenances fiscals i establir incentius fiscals** com a mesura complementaria de foment de la rehabilitació i del manteniment dels habitatges. Es contemplarà en següent:
 - **IBI-** Article 73 del RDL 2/2004 de 5 de març, que regula les hisendes locals - **Bonificació Obligatòria:** Tindran dret a una bonificació **d'entre el 50 i el 90% en la quota íntegra de l'impost**, sempre que així se sol·liciti pels interessats, abans de l'inici de les obres, els immobles que constitueixin l'objecte de l'activitat de les empreses d'urbanització, construcció i promoció immobiliària, tant d'obra nova com de rehabilitació equiparable a aquesta, i no figurin entre els béns del seu immobilitzat. A falta d'acord municipal, s'aplicarà als referits immobles la bonificació màxima prevista en aquest article. El termini d'aplicació d'aquesta bonificació comprendrà des del període impositiu següent a aquell en què s'iniciïn les obres, fins al posterior a la seva terminació, sempre que durant aquest temps es realitzin obres d'urbanització o construcció efectiva, i sense que, en cap cas, pugui excedir de tres períodes impositius.
 - **ICIO - L' Ajuntament contemplaria bonificacions de l' Impost d' obres per rehabilitació de l' habitatge d' un 50%.**

14.4. Promoure la creació de nou habitatge reajustant el model de creixement del poble

Aquesta estratègia passa per la reflexió sobre el model de creixement desitjable, possible i sostenible per a Rupià, replantejant els paràmetres reguladors de l'edificació del sòl urbanitzable (clau 6), segons les recomanacions del punt 6.5.

- n) **Programar i desenvolupar un Pla Parcial** per a garantir la promoció d'habitatge nou en sòl urbanitzable, que doni resposta a les necessitats de creixement del poble a partir del segon trienni, tan d'habitatge protegit com de lliure **-mínim 10 habitatges lliures amb les proporcionals protegides-**.
- o) Aplicar l'estratificació definida en funció de les necessitats per tal de **quantificar els diferents règims d'HPO** en els sectors encara pendents de programació i desenvolupament.

14.5. Constituir i gestionar els instruments municipals de la política de sòl i habitatge

Rupià aborda el seu PLH amb conveni signat amb el Consell Comarcal del Baix Empordà per a les funcions de l'Oficina d'Habitatge a nivell Comarcal. Cal plantejar encara la creació d'altres instruments indispensables per assolir els ambiciosos objectius plantejats en aquest document:

- p) Constituir i posar en funcionament el **Patrimoni Municipal Sòl i Habitatge**, per tal de desenvolupar la política municipal envers la seva gestió i el seu increment.
- q) Estudiar la possibilitat de constituir el **dret de superfície** sobre la parcel·la de sòl de titularitat pública qualificat d'HPO, per tal de garantir la preservació d'aquesta peça del patrimoni de sòl municipal.
- r) **Delimitar l'àrea de Tanteig i Retracte** coincident amb el terme municipal. Aquesta acció no comporta la inscripció en el Registre de la Propietat de les finques incloses en l'àrea.

14.6. Potenciació dels serveis d'habitatge als ciutadans, centralitzats a l'Oficina Comarcal d'habitatge

El centre de tots els programes ha de ser l'Oficina Local d'Habitatge, que ha d'oferir assistència als ciutadans en els següents àmbits:

- Foment de l'accés assequible de l'habitatge
- Dinamització del mercat de lloguer
- Optimització de l'ocupació del parc residencial
- Promoció del manteniment i la rehabilitació
- Gestió dels ajuts directes a les persones

Per assolir aquest objectius ofereix els següents serveis:

- Habitatge Protegit:
 - Informació / Recepció
 - Registre de Sol·licitants d'Habitatge protegit
 - Procés d'adjudicació d'HPO de promoció pública
 - Tramitació de sol·licituds per accedir a l'HPO de promoció pública o privada
 - Tramitació d'ajuts per a la compra d'habitatge protegit.

- Rehabilitació:
 - Informació / Recepció
 - Tramitació i inspecció de cèdules d'habitabilitat
 - Gestió de les sol·licituds de TEDI
 - Gestió de les sol·licituds d'iii
 - Gestió de les sol·licituds d'ajuts a la rehabilitació.
- Intermediació parc privat:
 - Borsa Jove d'Habitatge
 - Borsa Local d'Habitatge
 - Tramitació de contractes de lloguer
 - Tramitació d'ajuts al lloguer

Específicament en el marc del PLH de Ruplà, des de l'OCH s'han de gestionar els processos de:

- s) Si es concreta el punt
- p), **adjudicació del sòl** de titularitat pública amb qualificació HPO en règim de dret de superfície per la construcció de 8 habitatges.
- t) **Adjudicació dels 8 habitatges protegits.**
- u) **Intermediació, adjudicació i gestió dels 6 habitatges protegits de lloguer o venda** resultants de les actuacions en el nucli antic.
- v) Gestió de les **sol·licituds de TEDI, iii i ajuts a la rehabilitació** general i en particular en el àmbit del Conjunt d'especial interès.
- w) Gestió dels serveis de **suport a la gent gran en risc d'aïllament residencial**. Aquesta situació és va identificar amb el treball de camp i l'enquesta realitzada i necessita un major desenvolupament per part de Serveis Socials.

A la taula 55 es resumeixen els ajuts a les persones per a adquisició d'HPO

Part Quarta

PROGRAMA D'ACTUACIÓ

15. ACTUACIONS I PROGRAMES

Numero	Camp d'actuació	Objectius / habitatges			
		Ptotegits	Lliures	Total	
		venta lloguer	venta lloguer		
Camp U		Planejament i Gestió Urbanística			
1	U1.1	Modificació puntual del POUM per a delimitació d'un polígon d'actuació discontinuo per a la gestió dels anteriors PA1, PA2 i PA3 i Sectors Atalaia, Carretera i Sobrevila, per tal de: resituar zona verda, resituar sostre residencial i redistribuir carregues.			
	U1.2	Desenvolupament de la gestió urbanística del polígon d'actuació discontinuo per a la obtenció de sòl de titularitat pública.			
	U1.3	Modificació puntual del POUM per a la qualificació de sòl de titularitat pública com a HPO.			
	U1.4	Definició de l'ordenació i normativa del sòl qualificat d'HPO i de titularitat pública amb l'objectiu de generar 8 habitatges amb aquesta qualificació.			
2	U2	Modificació puntual del POUM per tal d'ajustar els paràmetres reguladors del sòl urbanitzable (clau 6), amb reducció dels seus objectius en funció de les necessitats acoades pel PLH.			
	U3.1	Delimitació, redacció i tramitació d'un Pla Parcial per a garantir la promoció d'habitatge nou en part del sòl urbanitzable previst, amb un objectiu dins del marc del PLH, d'un mínim de 10 habitatges lliures amb l'HPO corresponent.			
3	U3.2	Redacció i tramitació del projecte d'urbanització del Pla Parcial.			
	U3.3	Redacció i tramitació del projecte de reparcel·lació del Pla Parcial.			
	U3.4	Execució de l'urbanització.			
	U4	Redacció i tramitació del Pla Especial de Protecció del Patrimoni.			
Camp P		Patrimoni municipal del sòl i habitatge			
5	P1	Constitució i funcionament del Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge.			
6	P2	Delimitació del terme municipal com a àrea per a l'exercici del dret de templeig i retracte i aplicació d'aquest mecanisme a afectes d'ampliació del PMSH.			
Camp H		Promoció d'habitatge protegit (Obra nova)			
	H1.1	Construcció de 8 habitatges protegits en sòl de titularitat pública	8	8	
	H1.2	Construcció de un mínim de 10 habitatges lliures amb les proporcions HPO en sòl urbanitzable.	5*	10	15*
	H1.3	Creació de 6 habitatges nous, per subdivisió d'edificació en sòl urbà consolidat.	6	6	

Camp R	Rehabilitació i millora del parc d'habitatges					
7	R1.1	Delimitació i declaració del nucli antic (clau 5a1) com a Conjunt d'especial interès per a rehabilitació.				
	R1.2	Establiment de conveni amb la Generalitat de Catalunya per a la finançament de les actuacions en el marc del Conjunt d'especial interès: TEDIS; III; cèdules d'habilitat; i ajuts a la rehabilitació.				
8	R2.1	Definició del rograma per a l'estudi i coneixement dels habitatge amb clau urbanística 5a1 nucli històric, amb potencial de subdivisió segons normativa del POUM				
	R2.2	Definició de Pla i programa de conservació, rehabilitació i remodelació.				
9	R3	Elaboració d'ordenances i establiment d'incentius fiscals municipals per a fomentar la conservació i la rehabilitació dels edificis d'habitatges.				
	R5	Rehabilitació d'habitatges	18			
Camp A		Accés i ús adequat dels habitatges				
Establiment de conveni amb l'Oficina comarcal de l'habitatge:						
	A1.1	per a la gestió del registre Municipal de sol·licitants d'habitatge protegit				
	A1.2	per a la gestió dels ajuts de la Generalitat de Catalunya per a la promoció d'HPO.				
	A1.3	per a la gestió i tramitació dels lli i TEDI subvencionats per a la Generalitat de Catalunya	54			
	A1.4	per a la gestió i tramitació dels ajuts de la Generalitat per a la rehabilitació d'habitatges.	18			
10	A1.5	per a la tramitació d'ajuts a l'accés a l'habitatge				
	A1.6	per a la gestió de la Borsa Social adscrita a la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social	4			
	A1.7	per a la gestió de la Borsa Jove adscrita a la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social	4			
	A1.8	per a la gestió dels serveis de suport a la gent gran en risc d'aïllament residencial				
	A1.9	per a l'judicació dels habitatges protegits				
	Camp O		Recursos, organització i coneixement			
11	O2	Pla de participació ciutadana del PLH				
		0	14	10	4	108

* Numero orientatiu

- Actuacions d'àmbit general, que afecten a tot l'àmbit municipal i que és prolonguen indefinidament en el temps.
- Actuacions que incideixen sobre el patrimoni residencial edificat.
- Actuacions de promoció de nou habitatge en sòl urbà.
- Actuacions de promoció de nou habitatge en sòl urbanitzable.
- Actuacions programades però a carrec dels privats.

16. CALENDARI		Habitatges nous															Habitatges nous			Habitatges nous																				
		Protegits	Lliures	Total	2011			2012			2013			Protegits	Lliures	Total	2014			2015			2016			Protegits	Lliures	Total												
Numero / Camp	Descripció de l'actuació	venta	lloguer	venta	lloguer	Total	1 tr.	2 tr.	3 tr.	4 tr.	1 tr.	2 tr.	3 tr.	4 tr.	1 tr.	2 tr.	3 tr.	4 tr.	venta	lloguer	venta	lloguer	Total	1 tr.	2 tr.	3 tr.	4 tr.	1 tr.	2 tr.	3 tr.	4 tr.	1 tr.	2 tr.	3 tr.	4 tr.	venta	lloguer	venta	lloguer	Total
5	P1	Constitució i funcionament del Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge.																																						
6	P2	Delimitació del terme municipal com a àrea per a l'exercici del dret de templeig i retracte i aplicació d'aquest mecanisme a afectes d'ampliació del PMSH.																																						
	R1.1	Delimitació i declaració del nucli antic (clau 5a1) com a Conjunt d'especial interès per a rehabilitació.																																						
7	R1.2	Establiment de conveni amb la Generalitat de Catalunya per a la finançament de les actuacions en el marc del Conjunt d'especial interès: TEDIS; III; cèdules d'habilitat; i ajuts a la rehabilitació.																																						
8	R2.1	Elaboració de l'estudi i coneixement dels habitatges amb clau urbanística 5a1 nucli històric, amb potencial de subdivisió segons normativa del POUM.																																						
8	R2.2	Definició de Pla i programa de conservació, rehabilitació i remodelació.																																						
4	U4	Redacció i tramitació del Pla Especial de Protecció del Patrimoni.																																						
9	R3	Elaboració d'ordenances i establiment d'incentius fiscals municipals per a fomentar la conservació i la rehabilitació dels edificis d'habitatges.																																						
10	A1.3	Gestió i tramitació dels III i TEDI subvencionats per a la Generalitat de Catalunya																																						
	A1.4	Gestió i tramitació dels ajuts de la Generalitat de Catalunya per a la rehabilitació d'habitatges.																																						
	R5	Rehabilitació d'habitatges																																						
	H1.3	Creació de 6 habitatges nous, per subdivisió d'edificació en sòl urbà consolidat.																																						
	U1.1	Modificació puntual del POUM per a delimitació d'un polígon d'actuació discontinuo per a la gestió dels anteriors PA1, PA2 i PA3 i Sectors Ataleia, Carretera i Sobrevilla, per tal de: resituar zona verda, resituar sòstre residencial i redistribuir carregu																																						
1	U1.2	Desenvolupament de la gestió urbanística del polígon d'actuació discontinuo per a la obtenció de sòl de titularitat pública.																																						
	U1.3	Modificació puntual del POUM per a la qualificació de sòl de titularitat pública com a HPO.																																						
	U1.4	Definició de l'ordenació i normativa del sòl qualificat d'HPO i de titularitat pública amb l'objectiu de generar 8 habitatges amb aquesta qualificació.																																						
	H1.1	Construcció de 8 habitatges protegits en sòl de titularitat pública																																						
2	U2	Modificació puntual del POUM per tal d'ajustar els paràmetres reguladors del sòl urbanitzable (clau 6), amb reducció dels seus objectius en funció de les necessitats acotades pel PLH.																																						
	U3.1	Delimitació, redacció i tramitació d'un Pla Parcial per a garantir la promoció d'habitatge nou en part del sòl urbanitzable previst, amb un objectiu dins del marc del PLH, d'un mínim de 10 habitatges lliures amb l'HPO corresponent.																																						
3	U3.2	Redacció i tramitació del projecte d'urbanització del Pla Parcial.																																						
	U3.3	Redacció i tramitació del projecte de reparcel·lació del Pla Parcial.																																						
	U3.4	Execució de l'urbanització																																						
	H1.2	Construcció de un mínim de 10 habitatges lliures amb les proporcions HPO en sòl urbanitzable.																																						
	Establiment de conveni amb l'Oficina comarcal de l'habitatge:																																							
	A1.1	per a la gestió del registre Municipal de sol·licitants d'habitatge protegit																																						
	A1.2	per a la gestió dels ajuts de la Generalitat de Catalunya per a la promoció d'HPO.																																						
	A1.3	per a la gestió i tramitació dels III i TEDI subvencionats per a la Generalitat de Catalunya																																						
	A1.4	per a la gestió i tramitació dels ajuts de la Generalitat per a la rehabilitació d'habitatges.																																						
10	A1.5	per a la tramitació d'ajuts a l'accés a l'habitatge																																						
	A1.6	per a la gestió de la Borsa Social adscrita a la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social																																						
	A1.7	per a la gestió de la Borsa Jove adscrita a la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social																																						
	A1.8	per a la gestió dels serveis de suport a la gent gran en risc d'aïllament residencial																																						
	A1.9	per a l'ajudicació dels habitatges protegits																																						
11	O1	Pla de participació ciutadana del PLH																																						
		8	6	10	4	101													4	3	0	2	43													9	3	5	2	53

* Numero orientatiu

- Actuacions d'àmbit general, que afecten a tot l'àmbit municipal i que és prolonguen indefinidament en el temps.
- Actuacions que incideixen sobre el patrimoni residencial edificat.
- Actuacions de promoció de nou habitatge en sòl urbà.
- Actuacions de promoció de nou habitatge en sòl urbanitzable.
- Actuacions programades però a carrec dels privats.

Actuacions municipals que enguagen el procés de desenvolupament del PLH.

17. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

17.1. Els pressupostos de l'ajuntament de Rupià

El pressupost preventiu de l'Ajuntament de Rupià per l'any 2010 ha estat de 637.818,29 € tant pel que fa als ingressos com a les despeses.

Els ingressos corrents es xifren en 302.420 € i les despeses corrents en 282.420 €, el que suposa un estalvi brut, abans de despeses financeres, de 20.000 €. La inversió prevista és de 349.898,29 €.

El pressupost municipal es calcula en 2.624,77 €/per habitant. Els ingressos corrents es xifren en 1.244,53 €/habitant i les despeses corrents en 1.162,22 € per càpita. La inversió prevista assoleix l'import de 1.439,91 € per habitant.

L'evolució dels ingressos municipals liquidats pels anys 2005-2009 i el preventiu del 2010, en termes monetaris, és la següent:

Taula 54 – Ingressos municipals

ANY	€	BASE 100=2005
2005	514.714,21	100
2006	586.530,66	113,95
2007	261.186,92	50,74
2008	707.278,51	137,41
2009	354.034,45	68,78
2010	637.818,29	108,74

Font: Pressupostos Ajuntament i elaboració pròpia

Podem observar la irregularitat dels ingressos efectius municipals. Tenim dues anualitats en que són francament baixos: a 2007 els fons recaptats representen la meitat de l'any 2005 inicial i al 2009 en que suposen només dues terceres parts de l'import del començament de la sèrie al 2005.

La conclusió és que l'import pressupostat pel 2010 és similar a l'efectivament recaptat al 2005 en termes constants.

Pel que fa a les despeses els imports efectivament liquidats corresponents als exercicis 2005-2009 i al pressupost preventiu del 2010 tenim:

Taula 55 – Despeses municipals

ANY	€	BASE 100=2005
2005	498.840,85	100
2006	611.642,51	122,61
2007	245.276,60	49,17
2008	359.351,71	72,04
2009	599.532,82	120,19
2010	637.818,29	104,28

Font: Pressupostos Ajuntament i elaboració pròpia

La distribució de la despesa també, al igual que la del ingressos, presenta variacions importants. Inicialment, tenim un augment del 22% al 2006, seguit d'una devallada a la meitat al 2007, respecte al punt d'inici paral·lela a la baixada dels ingressos. Al 2008 es produeix una recuperació, però significativament inferior, en un trenta per cent respecte, a la quantia del 2005. Segueix un altre augment al 2009, amb xifres similars al 2006. Finalment, pel que fa al pressupost de 2010 es recupera el punt inicial, encara que lleugerament inferior en termes monetaris constants.

Els resultats pressupostaris també varien considerablement d'un any per l'altre:

Tabla 56 – Resultats municipals

ANY	€	BASE 100=2005
2005	15.873,36	100
2006	-25.111,85	-158,20
2007	15.910,32	100,23
2008	347.926,80	2.191,89
2009	-245.498,37	-1546,61
2010	637.818,29	104,28

Font: Pressupostos Ajuntament i elaboració pròpia

Podem observar la similitud de resultats positius obtinguts en els exercicis del 2005 i el del 2007. Al 2008, es dona un superàvit molt elevat, que es xifra quasi en la meitat dels ingressos.

En signe negatiu tenim les liquidacions del 2006 i del 2009, aquesta última important i que supera a la meitat dels ingressos de l'exercici. De tota manera les finances municipals encara compten amb sobrades reserves de l'anterior exercici del 2008.

Finalment, cal remarcar que els ingressos pel conjunt del quinquenni superen àmpliament a les despeses a nivell global. De tota manera, cal considerar els desajustos de tresoreria interanuals com un factor característic d'aquesta administració municipal, a aquilatar per les futures previsions.

El pressupost aprovat per l'exercici de 2010 assoleix la xifra de 637.818,29 €. Per capítols tenim:

Pot observar-se que preveu que els ingressos corrents estaran lleugerament per sota de la meitat 302.402 €, ja que suposen un 47,71% del total pressupostat.

Taula 57 – Pressupost preventiu Ingressos Ruplà 2010

Econ.	Descripció	€	%
Cap.1	Impostos directes	87.800,00	13,77
Cap. 2	Impostos indirectes	6.000,00	0,94
Cap. 3	Taxes i altres ingressos	81.125,00	12,72
Cap. 4	Transferències corrents	122.900,00	19,27
Cap. 5	Ingressos patrimonials	4.595,00	0,72
	Total ingressos corrents:	302.420,00	47,41
Cap. 6	Alienació d'inversions reals		
Cap. 7	Transferències de capital	284.408,46	44,59
Cap. 8	Actius financers	50.989,83	7,99
Cap. 9	Passius financers		
	Total altres ingressos:	335.398,29	52,59
	TOTAL INGRESSOS:	637.818,29	100,00

Font: Pressupostos Ajuntament i elaboració pròpia

El signe més important dels ingressos és en primer lloc les transferències de capital i en el segon les transferències corrents, que en el seu conjunt suposen el 63,86 % del total ingressos. Aquestes xifres denoten un elevat grau de dependència exterior de les finances municipals.

Taula 58 – Pressupost preventiu Despeses Ruplà 2010

Econ.	Descripció	€	%
Cap. 1	Despeses de personal	73.120,00	11,46
Cap. 2	Despeses en bens corrents i serveis	204.500,00	32,06
Cap. 3	Despeses financeres	700,00	0,11
Cap. 4	Transferències corrents	4.100,00	0,64
	Total despeses corrents:	282.420,00	44,28
Cap. 6	Inversions reals	349.898,29	54,86
Cap. 7	Transferències capital	5.500,00	0,86
Cap. 8	Actius financers		
Cap. 9	Passivos financers		
	Total altres despeses:	355.398,29	55,72
	TOTAL DESPESES:	637.818,29	100,00

Font: Pressupostos Ajuntament i elaboració pròpia

Pel que fa a les despeses, la despesa corrent presenta un import de 282.420 €, que representa el 44,28 % dels costos totals.

Cal remarcar el poc impacte 700 €/anuals que tenen les despeses financeres en el conjunt, i que les transferències de capital previstes es xifren en 5.500 €. Això suposa una càrrega financera total de 6.200 €, que tan sols representa el 3,05 % sobre els ingressos corrents de l'exercici.

17.2. Taules estadístiques:

1.- Pressupost General Municipal d'Ingressos Rupjà 2005-2009 Liquidacions definitives. Pressupost Preventiu. Euros (€).

Econ.	Descripció	2005	2006	2007	2008	2009	2010 *
	TOTAL INGRESSOS:	514.714,21 €	586.530,66 €	261.186,92 €	707.278,51	354.034,45 €	637.818,29 €

Font: Pressupostos municipals i el-laboració pròpia

* Pressupost Preventiu

1.1.- Pressupost General Municipal d'Ingressos Rupjà 2005-2009. Liquidacions definitives. Pressupost Preventiu Base 100=2005

Econ.	Descripció	2005	2006	2007	2008	2009	2010
	TOTAL INGRESSOS:	100,00	113,95	50,74	137,41	68,78	108,74

Font: Pressupostos municipals i el-laboració pròpia

2.- Pressupost General Municipal de Despeses Rupjà 2005-2009 Liquidacions definitives. Pressupost Preventiu Euros (€).

Econ.	Descripció	2005	2006	2007	2008	2009	2010 *
	TOTAL DESPESES:	498.840,85 €	611.642,51 €	245.276,60 €	359.351,71	599.532,82 €	637.818,29 €

* Pressupost Preventiu

2.1.- Pressupost General Municipal de Despeses Rupjà 2005-2009. Liquidacions definitives. Pressupost Preventiu Base 100 = 2005.

Econ.	Descripció	2005	2006	2007	2008	2009	2010
	TOTAL DESPESES:	100,00	122,61	49,17	72,04	120,19	104,28

3.- Pressupost Municipal Rupjà 2005-2009. Liquidacions definitives. Resultats pressupostari 100=2005

Econ.	Descripció	2005	2006	2007	2008	2009
	Total Ingressos:	514.714,21	586.530,66	261.186,92	707.278,51	354.034,45
	Total Despeses:	498.840,85	611.642,51	245.276,60	359.351,71	599.532,82
	RESULTAT:	15.873,36	-25.111,85	15.910,32	347.926,80	-245.498,37

Font: Pressupostos municipals i el-laboració pròpia

3.1.- Pressupost Municipal Rupjà 2005-2009. Liquidacions definitives. Resultats pressupostari 100=2005

Econ.	Descripció	2005	2006	2007	2008	2009	2010
	Total Ingressos:	100,00	113,95	50,74	137,41	68,78	108,74
	Total Despeses:	100,00	122,61	49,17	72,04	120,19	104,28
	RESULTAT:	100,00	-158,20	100,23	2.191,89	-1.546,61	„

Font: Pressupostos municipals i el-laboració pròpia

17.3. Inversió del Pla Local d'Habitatge.

La xifra de despeses del present Pla Local d'habitatge per les actuacions previstes és la següent:

Taula 59 – Cost del Pla local d'habitatge de Rupjà

PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA	€
U1 Obtenció de sòl urbà de titularitat pública i qualificat d'HPO	-----
U2 Ajustament dels paràmetres reguladors del sòl urbanitzable residencial (clau 6)	18.0000
U3 Ajustament dels paràmetres reguladors del sòl urbanitzable residencial (clau 6)	-----
U4 Redacció i tramitació del pla especial de protecció del patrimoni	18.0000
PATRIMONI MUNICIPAL DEL SÒL I HABITATGE	
P1 Constitució i funcionament del patrimoni municipal del sòl i habitatge	3.000
P2 Delimitació d'àrea de tempteig i retracte	3.000
REHABILITACIÓ I MILLORA DEL PARC D'HABITATGES	
R1 Delimitació i declaració del nucli antic (clau 5a1) com a conjunt d'especial interès per a rehabilitació.	15.000
R2 Elaboració de l'estudi per al coneixement dels habitatge amb clau urbanística 5a1 nucli històric i del pla i programa d'actuació	18.000
R3 Elaboració d'ordenances i establiment d'incentius fiscals per a fomentar la conservació i la rehabilitació dels edificis d'habitatges	3.000
O. PARTICIPACIÓ CIUDADANA:	12.000
TOTAL:	90.000 €

És a dir, s'estima 90.000 € el muntant del cost del Pla Local d'Habitatge, majoritàriament a satisfer en el primer trienni i que a efectes pràctics seria desitjable la seva contractació en el proper exercici a fi de garantir la seva realització. Per això, s'estudia la capacitat financera actual de l'Ajuntament de Rupià d'acord amb el Reial Decret Legislatiu 2/2004.

17.4. Capacitat d'endeutament

En efecte, tenim que a l'exercici del 2010, el pressupost de l'Ajuntament, presenta les dades següents:

INGRESSOS CORRENTS	302.420,00
DESPESES DE FUNCIONAMENT (282.420-700)	281.720,60
<hr/>	
ESTALVI BRUT ABANS DESPESES FINANCERES	20.700,00
DESPESES PER CÀRREGA FINANCERA (5.500 + 700)	<u>- 6.200,00</u>
ESTALVI NET:	14.500,00

Segons les dades facilitades per la intervenció municipal, es xifra en 8.300 € l'endeutament viu a desembre del 2010, que quedaran totalment amortitzat al novembre de 2012. Se'n desprenen els càlculs següents:

$$\frac{\text{Capital pendent}}{\text{Ingressos corrents}} \times 100 = \frac{8.300}{302.420} \times 100 = 2,74 \%$$

Aquests resultat situa a les finances municipals en una posició de sanejament remarcable i que permet afrontar, en un context d'estabilitat pressupostaria, la inversió total del Pla d'Habitatge de 90.000 € tenint en compte les prescripcions de l'Article 53 del Reial Decret Legislatiu 2/2004.

Part Cinquèa

EXECUCIÓ DEL PLA

18. GESTIÓ I AVALUACIÓ DEL PLA

18.1. Agents responsables de la gestió del PLH

- Director del PLH i màxim responsable de la gestió executiva – alcalde i arquitecte municipal²³.
- Tècnics i responsables de la gestió de les actuacions – secretari de l'ajuntament i arquitecte municipal²⁴.

18.2. Òrgans municipals directament implicats en la gestió del PLH

- Direcció i supervisió política – alcalde.
- Gestió i seguiment tècnic – departament d'urbanisme i secretaria.

18.3. Proposta de eines i indicadors de seguiment i avaluació

Les eines de seguiment del PLH és detallen per a cada actuació a la respectiva fitxa, amb els corresponents indicadors, qualitius i quantitius..

De forma general, els responsables de la gestió del PLH han de presentar:

- Un informe anual amb indicació de les actuacions portades a terme en funció de la seva calendarització i l'avaluació dels resultats en funció dels indicadors plantejats per cada actuació.
- Un informe cada dos anys que avaluï el correcte desenvolupament del PLH i que, en el cas de desajust temporals o de canvis en les actuacions, a més de justificar aquestes alteracions, proposi fórmules que garanteixin l'assoliment dels objectius específics plantejats.
- Paral·lelament s'ha de portar a terme el Pla de participació ciutadana proposat (actuació O), fent ressò de les conclusions dels informes i donant eines a la ciutadania pel seguiment de les actuacions, sobretot pel que fa als resultats de les actuacions d'iniciativa privada que s'han de portar a terme amb el suport de les eines promogudes pel PLH.

²³ En el moment de la redacció i aprovació del PLH de Rupià, l'alcalde és Jordi Dalmases i l'arquitecte municipal responsable, Maite Morao.

²⁴ En el moment de la redacció i aprovació del PLH de Rupià, el secretari és Erik Sureda i l'arquitecte municipal responsable, Maite Morao.

19. PARTICIPACIÓ CIUTADANA: DESPLEGAMENT I SEGUIMENT DEL PLA

Com contempla la llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, la tramitació dels plans locals d'habitatge ha d'incloure un període d'exposició pública i mecanismes de participació ciutadana. Per aquesta raó en el programa de participació ciutadana del Pla Local d'Habitatge (PLH) de Ruplà es tenen presents els següents objectius:

Generals

- Introduir metodologies participatives en el disseny del PLH
- Fomentar les practiques de participació dels ciutadans en les opcions municipals que els afecten de forma més directa, contribuint a que aquests processos s'assimilin socialment com a corrents.
- Donar a conèixer als ciutadans els instruments de la política d'habitatge.
- Estimular la reflexió dels ciutadans sobre les polítiques municipals d'habitatge
- Informar als ciutadans sobre els seus drets, obligacions i mitjans per fer efectives ambdós coses.
- Facilitar l'aplicació del PLH considerant la comprensió i la implicació en els seus objectius per part de la ciutadania i dels agents socials implicats.

Específics

- Contrastar la diagnosi de la situació de l'habitatge amb els ciutadans
- Identificar les problemàtiques existents al municipi des de la perspectiva dels afectats
- Definir els objectius del PLH i les actuacions a seguir per assolir els objectius plantejats
- Establir mecanismes d'avaluació i seguiment del PLH amb la participació de la ciutadania

Cronograma

- 25/IX: Cartes de presentació del programa de participació.
- 27-28/IX: Enquesta ciutadana porta a porta.
- 2-10/X: Bústia de suggeriments.
- 13/XI: 1a sessió de participació – Jornada d'informació.
- 11/XII: 2a sessió de participació – Jornada de valoració de les propostes.
- 14/XII: Entrega informe de participació.

19.1. Durant el desenvolupament del PLH

En el desenvolupament dels treballs per a la redacció del PLH de Rupià s'ha comptat amb una sèrie de mecanismes i metodologies de foment de la comunicació i la participació ciutadana al voltant del pla.

Enquesta ciutadana: Entre les eines útils per a la difusió tant del Pla Local d'Habitatge com del Programa de Participació Ciutadana d'aquest, s'ha comptat en primer lloc amb l'enquesta ciutadana, duta a terme per part de l'equip redactor, per a copsar la situació real i les problemàtiques actuals de l'habitatge en el municipi.

Mecanismes de comunicació: Per a donar a conèixer a la ciutadania la realització del Pla Local d'Habitatge, així com els actes programats per a copsar l'opinió dels veïns, s'ha comptat amb cartes adreçades a tots els habitatges notificant la realització de l'enquesta i de les jornades de participació. També s'ha procedit al desplegament d'informació en llocs significatius del municipi com són l'ajuntament i el bar, així com s'ha fet ús de les llistes de correu electrònic amb les que compta l'ajuntament.

Jornades presencials de participació ciutadana: Com a mecanisme bàsic de participació ciutadana s'han realitzat dues jornades d'informació i debat en diferents fases de redacció i tramitació del PLH.

El document complert amb la descripció detallada d'aquests actuacions es pot trobar a l'annex 5, a més de la descripció i resultats de l'enquesta ciutadana que s'exposen en el capítol 3 del present document.

De la descripció detallada de les jornades d'informació i debat realitzades se'n desprèn una valoració de com han estat considerades les propostes i els suggeriments del pla per part de la ciutadania, així com els treballs vinculats en aquest.

19.2. Recomanacions per al desenvolupament futur de la participació ciutadana en el marc del pla local d'habitatge

De cara al futur immediat de desenvolupament de les estratègies i línies de treball que contempla el pla, des de la perspectiva de la ciutadania, cal seguir preveient mecanismes de difusió del contingut del PLH.

En aquest sentit, considerant que el punt feble del programa de participació ciutadana realitzat durant la redacció del PLH ha estat la manca d'una participació quantitativament majoritària, l'ajuntament hauria de preveure més mesures de difusió dels objectius i actuacions del PLH.

Especialment, i amb ordre a despertar interès sobre els assumptes que 'afecten' directament a la ciutadania, es proposa la redacció d'una circular a tots els habitants del municipi informant específicament de les 6 línies estratègiques del PLH. En aquesta circular, a part de fer referència a la disponibilitat dels serveis especialitzats del consistori per a respondre i informar a la ciutadania de manera personalitzada s'hauria de fer esment de

manera especial a les actuacions que depenen de la voluntat dels ciutadans: les línies de subvencions per a la rehabilitació i els ajuts per a la promoció d'habitatge nou de protecció oficial a través de la subdivisió.

Per a la difusió dels continguts del pla l'ajuntament compta també amb el suport de les presentacions realitzades per a les dues sessions del programa de participació. Amb això compta amb un suport gràfic per a exposar les principals qüestions derivades tant de la diagnosi realitzada (PowerPoint primera sessió) com de les línies estratègiques del pla (PowerPoint segona sessió) i compta també amb un document annex que descriu les línies de finançament públiques en matèria d'habitatge (ajudes a l'adquisició i el lloguer d'HPO, ajudes a la promoció d'HPO, subvencions per a la rehabilitació).

Per altra banda, de cara a un seguiment del desplegament de les actuacions previstes pel PLH es recomana l'organització d'una sessió informativa i d'avaluació participada cada dos anys, combinada amb actes orientats a fomentar el veïnatge i la sociabilitat comunitària.

Així, resumint, les accions previstes de cara al futur seran:

- redacció d'una circular informant dels objectius i línies estratègiques del pla, adjuntant-hi en aquesta els tríptics informatius de la Generalitat sobre subvencions a la rehabilitació, i ajuts a la promoció d'habitatge de protecció oficial.
- oferiment dels serveis tècnics de l'ajuntament per a la resolució personalitzada dels dubtes que pugui tenir la ciutadania derivats del pla i les actuacions que aquest preveu.
- interlocució personal amb els propietaris d'habitatges susceptibles d'entrar en la lògica de les actuacions previstes pel pla en matèria de subdivisió, rehabilitació i foment del lloguer.
- una activitat d'avaluació dels objectius del pla, cada dos anys, considerant la combinació de les dinàmiques d'avaluació amb la realització d'activitats de tipus lúdic i intergeneracional orientades a potenciar el sentit de poble.

20. CONCERTACIÓ DEL PLH

20.1. Finançaments públics disponibles

El finançaments públics disponibles i compromisos que es deriven de les propostes del PLH es detallen a cadascuna de les fitxes d'actuació i es resumeixen a continuació:

Actuacions de planejament i gestió urbanística.

Per l'obtenció del sòl de titularitat pública, en el cas de que ho necessiti, l'ajuntament compta l'establert a la secció VII. *Actuacions en matèria de sòl*, del decret 13/2010 del Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012, i específicament a l'article 47 que defineix els ajuts per a l'adquisició de sòl per formar patrimonis de sòl amb destinació a habitatge protegit. La quantia de la subvenció s'estableix en el seu punt 7. Per a Rupjà, que és un municipi situat a la Zona D, es calcula el nombre d'habitatges amb protecció oficial que preveu el sòl que s'adquireix per 2.250 euros.

TERMINIS PER CONSTRUÏR	3 anys si el sòl està classificat com a sòl urbà consolidat 6 anys si el sòl és urbà no consolidat o urbanitzable
QUANTIA subvenció per adquisició de sòl per HPO	3.200€ per habitatge, zones A1 i A2 2.470€ per habitatge, zones A3 i B 2.250€ per habitatge, zones C i D No pot excedir del preu d'adquisició del sòl

Actuacions de promoció d'habitatge

Els ajuts de la Generalitat de Catalunya per a la promoció i l'adquisició d'habitatge protegit (en el cas del PLH de Rupjà de promoció privada) es regulen en el decret 13/2010 del Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012 (capítol 2, arts. 6 a 48).

Pel que fa a la promoció i adquisició d'HPO destinat a la venda, els ajuts es concreten en:

- **Ajuts a les persones o entitats promotores d'HPO**
 - Préstecs convinguts
 - Ajuts econòmics directes - subvenció per cohesió social
 - Ajuts econòmics directes - subvenció per qualificació energètica

1. PRÉSTEC CONvingut	Entre l'Administració estatal i les entitats financeres Arts. 12-33 PEVR	Règim general, especial i preu concertat	Es reconeix quan s'obté la qualificació provisional Max. 80% preu màx. Venda
2. AJUTS ECONÒMICS DIRECTES	Subvenció per garantir la cohesió social	Règim especial	8.000€/hab zones A i B 12.000€/hab zones C i D
	Subvenció per la qualificació energètica	Règim general, especial, preu concertat	A: 3500€/hab B: 2.800€/hab C: 2.000€/hab Previstes en el PEVR (art 63)

Pel que fa a la promoció d'HPO destinat al lloguer, els ajuts es concreten en:

- Ajuts a les persones o entitats promotores d'HPO
 - Préstecs convinguts
 - Ajuts econòmics directes - subsidi de préstec convingut
 - Ajuts econòmics directes - subvencions
 - Garanties de l'administració envers els promotors

1. PRÉSTEC CONvingut (Qualificació Provisional)	Règim especial i general a 25 i 10 anys	Max. 80% preu màx. de referència (arts. 12, 27.1 i 28.1PEVR)		
2. AJUTS ECONÒMICS	2.1 SUBSIDI DE PRÉSTEC CONvingut	Règim especial i general a 25 i 10 anys Lloguer opció compra preu concertat Es determina per cada 10.000€ de préstec: Règ. Esp. 25 i 10 anys: 350€/any Règ. Gral 25 i 10 anys: 250€/any Preu concertat a 10anys: 100€/any		
	2.2 SUBVENCIONS	Subvencions generals promoció HPO (superfície màx. computable 70m ²)	Règim especial a 25 anys	28.000€/hab zona A 35.000€/hab zona B 40.000€/hab zona C
			Règim general a 25 anys	25.000€/hab zona A 35.000€/hab zona B 40.000€/hab zona C
			Règim especial a 10 anys	310€/m ² zona A 280€/m ² zona B 265€/m ² zona C 250€/m ² zona D
			Règim general a 10 anys	260€/m ² zona A 230€/m ² zona B 215€/m ² zona C 200€/m ² zona D
Qualificació energètica (RD 47/2007 nivells qualif. A, B, C)	Règim especial i general a 25 i 10 anys	3.500€/hab zona A 2.800€/hab zona B 2.000€/hab zona C Arts 63 PEVR		
3. GARANTIES DE L'ADMINISTRACIÓ ENVERS ELS PROMOTORS	Règim especial i general a 25 i 10 anys	Dret dels promotors a la cessió dels habitatges a ADIGSA i als Ajuntaments en la modalitat de cessió d'ús.		

▪ Ajuts a les persones compradores d'HPO

- Préstecs convinguts
- Préstecs preferencials
- Ajuts econòmics
 - directes a l'entrada
- Ajuts econòmics
 - subvencions a l'adquisició amb transmissió de dret de superfície

1.1 PRÉSTECES CONVINGUTS	Ministeri Habitatge/Entitats financeres. Arts. 12-42 PEVR Règim general, especial i preu concertat Max. 80% preu venda					
1.2 PRÉSTECES PREFERENCIALS	Govern Generalitat/Entitats financeres Totes les modalitats de venda					
2.1 SUBSIDIACIÓ PRÉSTECES CONVINGUTS	Règim general i especial (en situació de primer accés a l'habitatge en propietat) S'atorga per 5 anys prorrogables si els ingressos són inferiors a 4,210502 vegades IRSC					
	Ingressos familiars IRSC	Subsidi anual per cada 10.000€ de préstec	Increment en situacions especials			
	Inferior o igual 2,3339168	100 €	+ 55€			
	entre 2,3339168 -3,274835	80€	+ 33€			
	entre 3,274835-4,210502	60€				
2.2. AJUTS DIRECTES A L'ENTRADA	Respecte al Pla anterior, s'amplien els destinataris de l'ajut - persones compradores d'HPO de règim especial i de règim general, que es trobin en situació de primer accés a l'habitatge en propietat - persones propietàries: - que han estat privades del seu ús per causes no imputables o quan el valor de l'habitatge o del dret sobre aquest no excedeixi el 25% del preu de l'habitatge que es pretengui adquirir.) - en situacions especials: dones víctimes de violència de gènere, víctimes del terrorisme, famílies monoparentals, persones dependents o amb discapacitat oficialment reconeguda. Ingressos familiars ponderats màxims: - HPO règim general: 4,210502 vegades l'IRSC - HPO règim especial ,339168 vegades l'IRSC					
	Règim general i especial	General	Joves >35	Famílies nombroses, monoparentals o amb persones dependents a càrrec	Victimes violència, terrorisme, persones divorciades	
		fins 2,3339168 IRSC	8.000€	9.000€	12.000€	11.000€
	Primer accés a l'habitatge en propietat	Entre 2,339168 i 3,274835	7.000€	8.000€	10.000€	9.000€
		Entre 3,274835 i 4,210502	5.000€	6.000€	8.000€	7.000€
	En habitatges situats a les zones A, B o C, les quanties relacionades s'han d'incrementar en 1.200€, 600€ o 300€ respectivament					
2.3. SUBVENCIONS A L'ADQUISICIÓ AMB TRANSMISSIÓ DRET DE SUPERFÍCIE	Subvenció destinada a reduir la part no finançada del preu de venda		És un ajut compatible amb els altres que pugui rebre el promotor o l'adquirent			
	Subvenció per m ² de superfície útil		250€ zona A 200€ zona B 150€ zona C 100€ zona D			
	Règim general, especial i preu concertat		Concessió de l'ajut per convocatòria anual			

Actuacions de rehabilitació i millora del parc d'habitatges

Els ajuts de la Generalitat de Catalunya per a la promoció de la rehabilitació i manteniment del parc d'habitatges es regulen en el decret 13/2010 del Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012 (capítol 3, arts. 49 a 73).

Pel que fa al coneixement del parc d'habitatges, a l'article 54.2 es compromet el departament de la Generalitat competent en matèria d'habitatge a preveure sistemes d'ajuts per al finançament dels estudis o informes tècnics previs a les actuacions de rehabilitació, mitjançant, en el cas de Ruplà, l'Oficina Comarcal de l'Habitatge.

Pel que fa a les actuacions de rehabilitació general d'habitatges els ajuts es concreten en:

- Préstecs protegits d'acord amb les condicions establertes als convenis subscrits entre el Govern de la Generalitat i les entitats de crèdit
- Subvencions a les persones o entitats promotores de les actuacions
 - Rehabilitació d'edificis

Tipus d'actuacions protegibles		Import: % del pressupost protegible
Obres de rehabilitació de patologies	Patologies estructurals o lesions que afecten l'estabilitat, la solidesa i la seguretat	50%
	Deficiències constructives que afecti les condicions d'habitabilitat	25%
	Reparació d'elements en situació de risc	50%
Obres per facilitar les condicions d'accessibilitat	Creació d'un itinerari practicable global que comporti instal·lar un ascensor	60%
	Instal·lació únicament d'ascensor que s'adapti a les possibilitats	45%
	Supressió de barreres arquitectòniques entre la via pública i l'ascensor existent	45%
Obres d'adequació d'instal·lacions comuns	Instal·lacions comunitàries de xarxes de sanejament, aigua, electricitat, protecció al foc, gas canalitzat i telecomunicacions	40%
Obres per la millora de la sostenibilitat, eficiència i rehabilitació energètica	Intervenció en la part massissa dels tancaments exteriors a rehabilitar, més les obertures formades pel conjunt dels perfils més els vidres	60%
	Intervenció en la part massissa dels tancaments exteriors a rehabilitar	40%
	Intervenció en les obertures formades pel conjunt dels perfils més els vidres	40%
	Instal·lació d'energies alternatives per a l'obtenció d'aigua calenta sanitària i d'energia elèctrica	40%

o Rehabilitació d'habitatges

Tipus d'actuacions protegibles		Import: % del pressupost protegible
Obres per assolir les condicions d'habitabilitat en habitatges usats		40%
Obres d'adaptació interior de l'habitatge		40%
Obres d'adequació d'instal·lacions a la normativa vigent		25%
Obres de millora de l'aïllament tèrmic i/o acústic de l'habitatge	intervenció en la part massissa de l'envolupant tèrmica i/o acústica, més les obertures formades pel conjunt dels perfils més els vidres	60%
	Intervenció en la part massissa de l'envolupant tèrmica i/o acústica	40%
	Intervenció en les obertures formades pel conjunt dels perfils més els vidres	40%

- Subvencions complementàries per a situacions específiques.

Condicions	% increment sobre les subvencions generals
Promotor d'obres rehabilitació menor de 35 anys, família nombrosa o família monoparental	10%
Edificis o habitatges rehabilitats per destinar-los a venda, lloguer o d'altres usos	10%
Edificis o habitatges rehabilitats es trobin situats en comarca o zona de muntanya (L 2/1983, de 9/3)	10%
Edificis i habitatges que formin part d'un bé cultural d'interès nacional declarat per la Generalitat	10%
Habitatges obtinguts per l'Ajuntament amb d'expedient sancionador i d'expropiació per sobreocupació	10%
Obres en habitatges cedits amb contractes de masoveria urbana	5%

Pel que fa a les actuacions de rehabilitació en conjunts d'especial interès, els ajuts es concreten en:

- Subvencions extres

Actuacions	Subvencions
Programa general de rehabilitació d'edificis d'ús residencial i d'habitatges	10% d'increment sobre els ajuts generals
Projecte + direcció d'obra	Subvenció per cobrir el cost del projecte i la direcció d'obra, que no pot superar el 7% del pressupost protegible de l'obra

20.2. Concertació amb altres agents públics

Pel que fa a la concertació entre Ajuntament i altres agents públics cal assenyalar 2 vessants: l'involucrament de la Diputació de Girona i la intermediació de l'Oficina Comarcal de l'Habitatge.

20.2.1. Concertació prevista amb la Diputació de Girona

La Diputació de Girona i el seu Servei d'arquitectura, ofereixen suport tècnic i econòmic (vegis detall a les fitxes corresponents) a l'Ajuntament per a la redacció de:

- Projecte de declaració del Nucli antic com a conjunt d'especial interès
- Pla i Programa de rehabilitació de millora i remodelació de l'àmbit del Nucli antic
- Pla Especial de Protecció del Patrimoni

20.2.2. Intermediació de l'Oficina Comarcal d'Habitatge

Els Serveis d'habitatge posats a la disposició dels ciutadans (actuació A) es delegen a l'oficina d'habitatge del Consell Comarcal del Baix Empordà. Actualment l'oficina està en funcionament i dona serveis als ciutadans, fins i tot, abans de la redacció del PLH, a més de portar la mediació per al lloguer social.

El conveni i el finançament de les oficines es regulen en el decret 13/2010 del Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012 (capítol 5, arts. 96 a 99) i estableix la contraprestació econòmica a càrrec de la Generalitat, que comptarà amb dues aportacions: una quantitat inicial (per a per les tasques derivades del servei d'informació i d'assessorament a la ciutadania) i unes quantitats addicionals (en funció de la tramitació d'expedients gestionats). Es preveu una retribució de 450 euros a la borsa per cada contracte de lloguer signat, i de 200 euros per cada any posterior al de la signatura del contracte de lloguer.

LLISTAT DE TAULES

Taula 1 - Resum de necessitats i propostes del Pacte Nacional per a l'Habitatge 2007-2016	18
Taula 2 – Mesures sobre habitatge en la legislació vigent.....	20
Taula 3 - Resum de la normativa del PTSH, segons àmbits territorials d'actuació i dimensió del municipi.....	22
Taula 4 – Índex d'envelliment comparat: Rupjà – Baix Empordà - Catalunya	26
Taula 5 – Resum del parc edificat a gener de 2010	40
Taula 6 - Finques segons cadastre 2010	41
Taula 7 – Antiguitat de l'edificació	43
Taula 8 – Estat de l'edificació	43
Taula 9 – Tipologia dels habitatges	44
Taula 10 – Dimensió dels habitatges.....	44
Taula 11 – Tipus de propietari	45
Taula 12– Residència fiscal dels propietaris de Rupjà	46
Taula 13 – Residència fiscal dels propietaris de Rupjà segons tipus de finca	47
Taula 14 – Piràmide de la població Rupjà 2010.....	48
Taula 15 – Piràmide de la població del Baix Empordà i Catalunya 2009	49
Taula 16 – Evolució de la població de Rupjà 2001-2009	50
Taula 17 – Evolució de les llars de Rupjà 2001-2009.....	54
Taula 18 – Comparació entre perfil de les llars arrelades en Rupjà i de les noves	55
Taula 19 – Procedència de la població arribada a Rupjà entre 2001 i 2009	57
Taula 20 – Piràmides de la població arribada a Rupjà entre 2001 i 2009	58
Taula 21 – Evolució de l'índex de dependència de la població de Rupjà	59
Taula 22 - Situació residencial dels joves de Rupjà (2009)	61
Taula 23 - Famílies monoparentals identificades a Rupjà	62
Taula 24 – Situació residencial de les persones majors de 65 anys	63
Taula 25 – Definició de la mostra de l'enquesta	68
Taula 26 – Perfil de les llars enquestades.....	69
Taula 27 – Nacionalitat de les persones enquestades	70
Taula 28 – Motivació per viure a Rupjà i antiguitat segons enquesta.....	71
Taula 29 – Població activa i població depenent segons enquesta.....	72

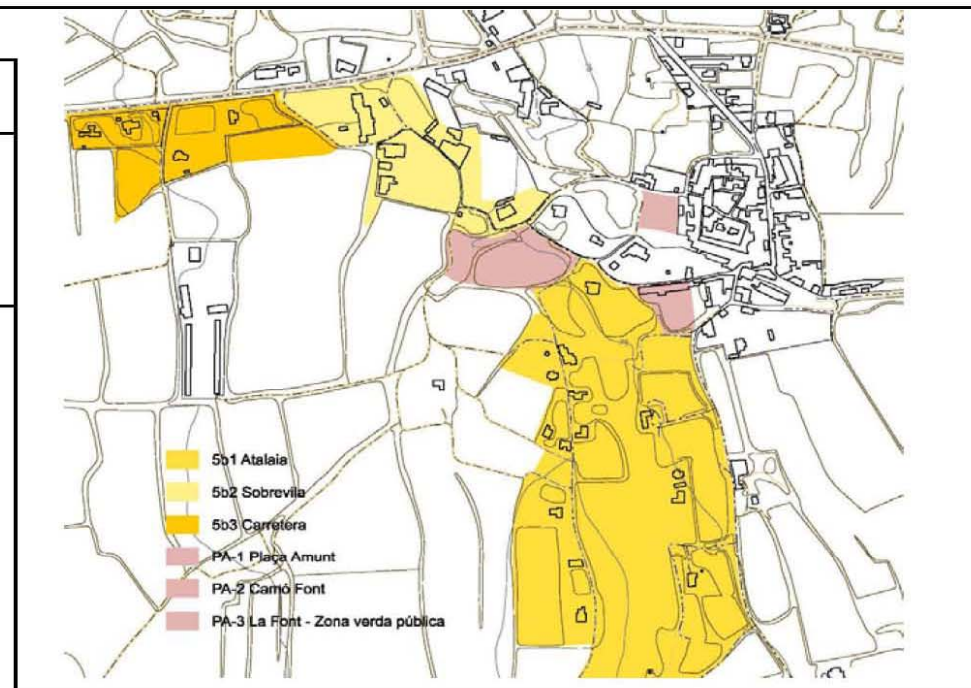
Taula 30 – Mobilitat diària dels residents a Ruplà segons enquesta	73	Taula 47 – Límit màxim d'ingressos en funció dels diferents tipus d'HPO	122
Taula 31 – Dimensió dels habitatges segons enquesta.....	74	Taula 48 – Resum de la capacitat econòmica de les llar.....	123
Taula 32 – serveis dels habitatges segons enquesta.....	75	Taula 49 – Demanda exclosa per manca de capacitat econòmica.....	123
Taula 33 – Antiguitat dels habitatges.....	75	Tabla 50 – Demanda total d'habitatge	124
Taula 34 – Expedients d'obres Taula 35 – Expedients d'obres per tipus.....	78	Taula 51 – Ajuts de la Generalitat de Catalunya a la promoció d'HPO	136
Taula 36 – Ofertes d'habitatge disponibles a Internet per a Ruplà*	81	Taula 52 – Subvencions per a actuacions en rehabilitació d'habitatges	138
Taula 37 – Preus de venda a Ruplà entre maig i agost del 2010.....	82	Taula 53 – Ajuts de la Generalitat de Catalunya a les persones per a la adquisició o lloguer d'HPO	142
Taula 38 – Preus de lloguer a Ruplà.....	83	Taula 54 – Ingressos municipals	150
Taula 39 – Ajustament de les necessitats específiques d'habitatge.....	86	Taula 55 – Despeses municipals	151
Taula 40 - Projeccions demogràfiques 2011-2020.....	89	Tabla 56 – Resultats municipals.....	152
Taula 41 – Capacitat econòmica de les llars.....	91	Taula 57 – Pressupost preventiu Ingressos Ruplà 2010.....	153
Taula 42 – Reserves de sòl i habitatge del POUM	96	Taula 58 – Pressupost preventiu Despeses Ruplà 2010.....	153
Taula 43 – Potencial de densificació del sòl urbà – aplicació de la normativa del POUM	97	Taula 59 – Cost del Pla local d'habitatge de Ruplà	155
Taula 44 – Potencial de creixement en sòl urbanitzable – aplicació de la normativa del POUM	99		
Taula 45 – Característiques actuals dels sòl d'aprofitament privat	100		
Taula 46 – Esforç estimat de les llars en funció de diferents tipus d'HPO	122		

LLISTAT DE IL·LUSTRACIONS

Il·lustració 1 – Municipis amb reserves d'habitatge protegit del PTSH..	19
Il·lustració 2 – Àmbits d'actuació del Pla territorial sectorial de l'habitatge – aprovació inicial 2010.....	23
Il·lustració 3 – Baix Empordà en el Pla Territorial de Catalunya.....	25
Il·lustració 4 - Estratègia del PDTE per a Rupià	29
Il·lustració 5 – Estratègia del PTCG per a Rupià	32
Il·lustració 6 – Entitats residencials de Rupià, àmbits d'anàlisi del Pla Local d'Habitatge.....	38
Il·lustració 7 – Distribució del sòl i del sostre rústics i urbans a Rupià ..	42
Il·lustració 8 – Ús dels habitatges	46
Il·lustració 9 – Evolució de la població de Rupià per trams d'edat 2001-2009	51
Il·lustració 10 – Evolució de la població estrangera de Rupià	51
Il·lustració 11 – Dimensió de les llars de Rupià.....	52
Il·lustració 12 – Evolució de la dimensió de les llars de Rupià 2001-2005-2009	53
Il·lustració 13 – Llars enquestades	65
Il·lustració 14 – Formulari de l'enquesta.....	65
Il·lustració 15 – Evolució de la rehabilitació i tipus d'obra.....	79
Il·lustració 16 – Nucli antic, clau urbanística 5a1	126

ANNEX 1 : FITXES DE LES ACTUACIONS

Pla Local d'habitatge de:	RUPIÀ		Fitxa d'actuació	U 1
Actuació	Obtenció de sòl urbà de titularitat pública i qualificat d'HPO			
Camp	Planejament i gestió urbanística			U
Àmbit:	Polígon discontinuo que inclou els anteriors PA1, PA2 i PA3 i Sectors Atalaia, Carretera i Sobrevila			
Objectius:	<ul style="list-style-type: none"> • Disposar de terrenys en sòl urbà qualificats com a HPO per a l'edificació de 8 habitatges a preu assequible • Incrementar el patrimoni municipal de sòl i habitatge i desenvolupar política municipal d'habitatge 			
Contingut:	<p>Es tracta de, per mitjà de gestió urbanística, obtenir sòl públic i qualificar-lo directament com HPO, sigui sòl urbà o urbanitzable, amb qualsevol dels règims: general o preu concertat, afavorint la cohesió social i evitant la segregació territorial, d'acord amb les necessitats identificades.</p> <p>S'instrumentarà a través de la modificació puntual del POUM vigent i ha de preveure els terminis obligatoris per a l'inici i per a l'acabament de la construcció d'aquests habitatges.</p> <p>També ha de definir l'ordenació i normativa amb l'objectiu de generar 8 habitatges amb aquesta qualificació.</p>			
Agents involucrats:	<ul style="list-style-type: none"> • Ajuntament i propietaris dels terrenys inclosos en la modificació puntual del POUM. • Promotors privats d'habitatge (amb o sense ànim de lucre). • A considerar promotors a nivell individual. 		Gestor principal:	<ul style="list-style-type: none"> • Ajuntament
Beneficiaris:	<ul style="list-style-type: none"> • Demandants d'habitatge protegits. 			
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Art. 57.3, 57.4 i 57.5 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya. • Art. 30, 31, 64 i 66 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya. • Art. 17 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge. • Art. 9 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística. • Art. 10.b) i disposició transitòria primera de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl. 			
Criteris d'aplicació	Aquest instrument s'utilitzarà per compensar el dèficit d'habitatges de protecció oficial i per tal de garantir la localització d'habitatges d'aquest tipus en el sòl urbà consolidat.			
Actuacions prèvies/condicionament:	<ul style="list-style-type: none"> • Constitució del Patrimoni municipal de sòl i habitatge (P1). 		Actuacions posteriors/derivades:	<ul style="list-style-type: none"> • Inscripció del sòl en el Patrimoni municipal de sòl i habitatge. • Possiblement es constituirà el dret de superfície sobre aquest sòl. • Adjudicació del sòl per a la construcció dels habitatges, probablement amb constitució de dret de superfície. • Gestió dels ajuts de la Generalitat de Catalunya per a la promoció i l'adquisició d'HPO (O). • Construcció dels 8 Habitatges (H1.1). • Adjudicació dels habitatges en el cas de que el promotor no sigui l'adjudicatari final.



Pla Local d'habitatge de:	RUPIÀ			Fitxa d'actuació	U 1
Actuació	Obtenció de sòl urbà de titularitat pública i qualificat d'HPO				
Camp	Planejament i gestió urbanística				U
Àmbit:	Polígon discontinuo que inclou els anteriors PA1, PA2 i PA3 i Sectors Atalaia, Carretera i Sobrevila 				

Tramitació:

U1.1_Modificació puntual del POUM per a delimitació del polígon d'actuació discontinuo per a la gestió dels anteriors PA1, PA2 i PA3 i Sectors Atalaia, Carretera i Sobrevila, per tal de: resituar zona verda, resituar sostre residencial i redistribuir carregues.
 U1.2_Desenvolupament de la gestió urbanística del polígon d'actuació discontinuo per a la obtenció de sòl de titularitat pública.
 U1.3_Modificació puntual del POUM per a la qualificació de sòl de titularitat pública com a HPO
 U1.4_Definició de l'ordenació i normativa del sòl qualificat d'HPO i de titularitat publica amb l'objectiu de generar 8 habitatges amb aquesta qualificació.

Cost econòmic: El cost dels projectes tècnics i dels medis de personal i materials de funcionament. Els costos són recuperables amb els ingressos derivats de la gestió.

Programació:

		2011	2012	2013	2014	2015	2016
U1.1	Modificació puntual del POUM						
U1.2	Gestió urbanística						
U1.3	Modificació puntual del POUM						
U1.4	Definició d'ordenació i normativa						
Sòl							

Habitatges:

Lliures venta						
Protegits venta règim general/concertat			4			4
Lliures lloguer						
Protegits lloguer						
Total habitatges			4			4

Gestió i avaluació:

Descripció:
 La comissió designada per a el seguiment del PLH ha de verificar la redacció i aprovació dels consecutius documents de planejament a finals del 2011.

Avaluació econòmic financera:

Ingressos corrents					
Ingressos capital					
Total ingressos					
Despeses corrents					
Despeses capital					
Total despeses					

Indicadors del procés:

- Aprovació dels consecutius documents de planejament.
- Inscripció del solar en el Patrimoni municipal de sòl i habitatge.
- Adjudicació del sòl per a la construcció dels habitatges, probablement amb constitució prèvia del dret de superfície.

Afectació al PMSH:

	Dinerari (€)	Sòl (m2)	Sostre (m2)	Habitatge
Entrades				8
Sortides				
Finançament Generalitat de Catalunya				
Altres Finançaments				

Indicadors de resultats:

- Construcció i adjudicació de 8 habitatges protegits en règim general o concertat

Observacions:

Necessita aprovació definitiva del DPTOP.
 Encara no és possibles determinar les superfícies resultants, ni pel que fa la peça de sòl de titularitat pública, ni pel sostre dels corresponents 8 habitatges (H1.1).

Pla Local d'habitatge de:	RUPIÀ		Fitxa d'actuació	U 2
Actuació	Ajustament dels paràmetres reguladors del sòl urbanitzable residencial (clau 6)			
Camp	Planejament i gestió urbanística			U

Àmbit:	Sòl urbanitzable - clau urbanística 6
--------	---------------------------------------

Objectius:

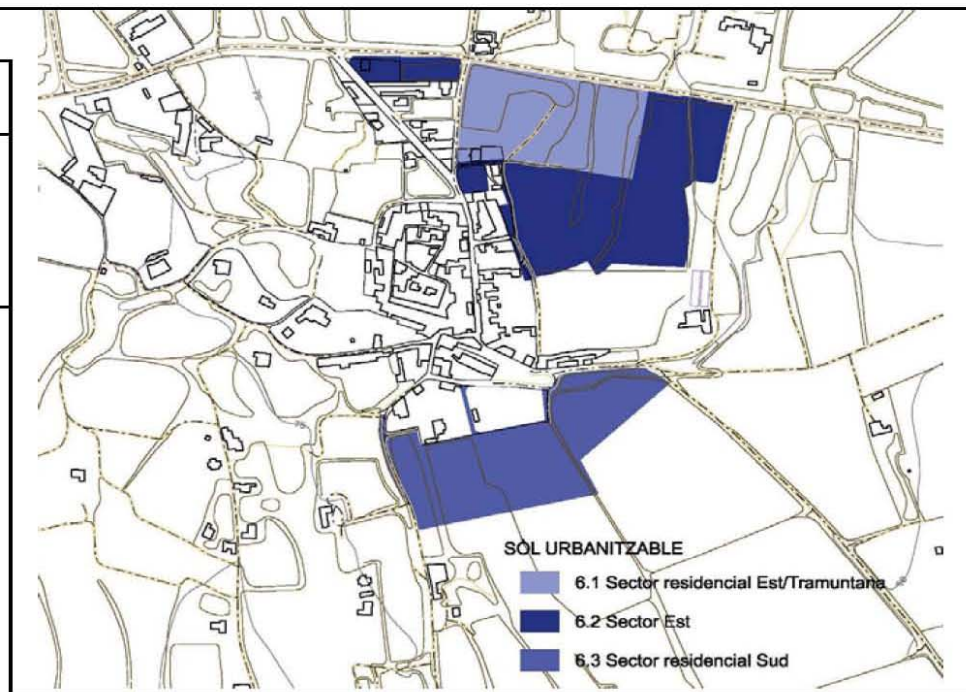
- Adequar la densitat, tipologies i altres paràmetres de l'edificació a les necessitats existents
- Actualitzar l'ordenació urbanística general del municipi.

Contingut:

Es tracta de reduir la densitat i replantejar les tipologies i altres paràmetres reguladors de l'edificació del sòl urbanitzable, per adequar-lo als habitatges lliures i protegits que és necessari hi construir. A la memòria del PLH es suggereixen pautes per al plantejament del model de creixement en funció de les necessitats, oportunitats i dificultats diagnosticades.

S'instrumentarà a través de la modificació puntual del POUM vigent i ha de preveure els terminis obligatoris per a l'inici i per a l'acabament de la construcció d'aquests habitatges.

També ha de definir l'ordenació i normativa amb l'objectiu de generar, com a mínim 10 habitatges lliures amb els proporcionals HPO.



Agents involucrats:

- Ajuntament i propietaris dels terrenys inclosos en la modificació puntual del POUM en sòl urbanitzable
- Promotors privats d'habitatge (amb o sense ànim de lucre)

Gestor principal:

- Ajuntament

Beneficiaris:

- Població en general demandants d'habitatge protegits.

Marc normatiu

- Art. 57 i 94 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- Art. 28, 30, 31, 64 i 65 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- Art. 16, 17 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Art. 11.1 c. Del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.
- Art. 14 i 16 de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl.

Críteris d'aplicació

Aquest instrument s'utilitzarà considerant que el planejament actual planejament no s'adapta a les necessitats reals del municipi en matèria d'habitatge, resultants de l'anàlisi de les aspiracions qualitatives de la demanda. Per una altra banda es considera que els paràmetres actuals paràmetres de l'edificació contradiuen els principis de sostenibilitat del creixement respecte al medi ambient i al paisatge que estableix la legislació d'ordenació del territori, d'urbanisme, de medi ambient, de paisatge, d'habitatge i d'altres que incideixen en el territori.

Actuacions prèvies/condicionament:

Actuacions posteriors/derivades:

- Desenvolupament urbanístic i gestió del sòl.

Pla Local d'habitatge de:	RUPIÀ			Fitxa d'actuació	U 2
Actuació	Ajustament dels paràmetres reguladors del sòl urbanitzable residencial (clau 6)				
Camp	Planejament i gestió urbanística				U
Àmbit:	Sòl urbanitzable - clau urbanística 6				

Tramitació: Modificació puntual del POUM per tal d'ajustar els paràmetres reguladors del sòl urbanitzable (clau 6), amb reducció dels seus objectius en funció de les necessitats acotades pel PLH.

Cost econòmic: El cost dels projectes tècnics i dels medis de personal i materials de funcionament.

Programació:

		2011	2012	2013	2014	2015	2016
U2	Modificació puntual del POUM						
Sòl							

Habitatges:

Lliures venda						
Protegits venda règim general/concertat						
Lliures lloguer						
Protegits lloguer						
Total habitatges						

Gestió i avaluació:

Descripció:
La comissió designada per a el seguiment del PLH ha de verificar la redacció i aprovació de la modificació del planejament a finals del 2011.

Indicadors del procés:

Indicadors de resultats:

- Aprovació de la modificació de planejament.

Avaluació econòmic financera:

Ingressos corrents					
Ingressos capital					
Total ingressos					
Despeses corrents	18.000				
Despeses capital					
Total despeses					

Afectació al PMSH:

	Dinerari (€)	Sòl (m2)	Sostre (m2)	Habitatge
Entrades				
Sortides				
Finançament Generalitat de Catalunya				
Altres Finançaments				

Observacions:

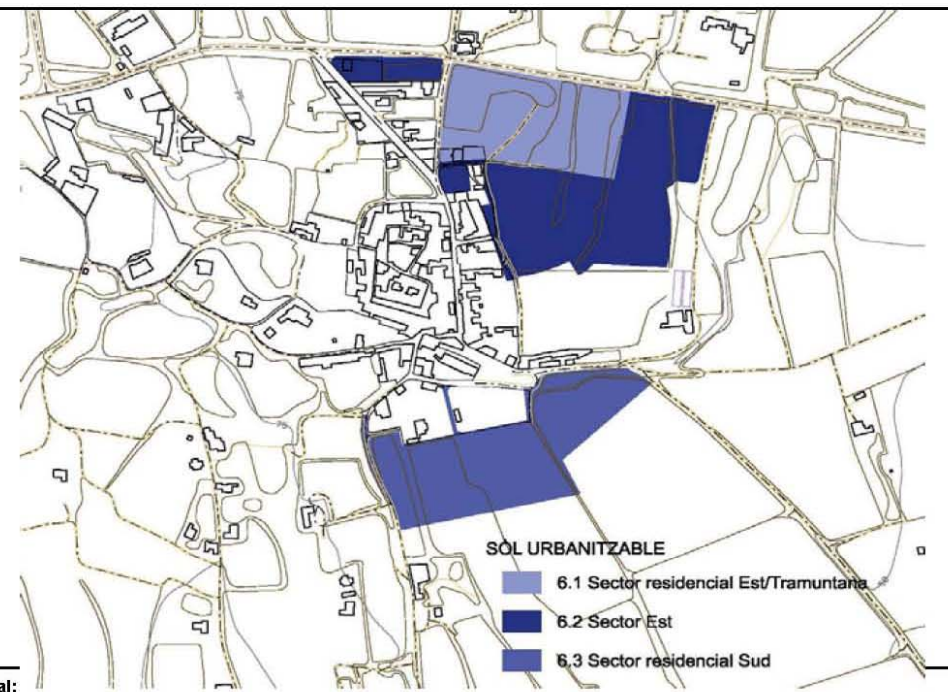
Necessita aprovació definitiva del DPTOP.
El Pacte Nacional per l'Habitatge 2007-2016, de 8 d'octubre de 2007, estableix que les modificacions de planejament dirigides estrictament a l'ajust del paràmetre de la densitat per afavorir el desenvolupament d'habitatge protegit gaudiran d'un tràmit preferent en les comissions territorials d'urbanisme.
Encara no és possible determinar les superfícies resultants, ni pel que respecta al sòl ni al sostre dels corresponents 15 habitatges plantejats com a mínim necessari (H1.2).

Pla Local d'habitatge de:	RUPIÀ		Fitxa d'actuació	U 3
Actuació	Delimitació, redacció i tramitació d'un Pla Parcial amb el corresponent projecte d'urbanització			
Camp	Planejament i gestió urbanística			U

Àmbit:	Sòl urbanitzable - clau urbanística 6
--------	--

Objectius:	<ul style="list-style-type: none"> Definir l'àmbit i la iniciativa del planejament derivat necessari per a desenvolupar l'ordenació d'una actuació residencial un cop modificades les determinacions existents. Definir l'ordenació de detall d'un sector residencial del sòl urbanitzable. Localitzar el sòl on els habitatges han d'estar obligatòriament subjectes a algun règim de protecció pública, segons el percentatge i criteris que estableixi el planejament i detalla el PLH. Establir el règim de protecció d'aquests habitatges i els terminis obligatoris per al seu inici i acabament. Delimitar els polígons en els que s'haurà de gestionar l'actuació, i definir el sistema i modalitat d'actuació i els seus terminis de gestió i execució. Definir les obres d'urbanització bàsiques.
-------------------	---

Contingut:	<p>La delimitació del nou sector es justifica per les necessitats d'habitatge identificades. Es fa necessari el posar en joc nou sòl de creixement, no delimitat en el POUM, i també fer viable la seva gestió, assegurant que els sectors entrin en joc d'acord amb les necessitats temporals de disponibilitat dels habitatges, senyalats en el PLH a finals del segon trienni.</p>
-------------------	---




Agents involucrats:	<ul style="list-style-type: none"> Ajuntament i propietaris dels terrenys inclosos en la modificació puntual del POUM en sòl urbanitzable Promotors privats d'habitatge (amb o sense ànim de lucre) 	Gestor principal:	<ul style="list-style-type: none"> Ajuntament
----------------------------	---	--------------------------	--

Beneficiaris:	<ul style="list-style-type: none"> Població en general i demandants d'habitatge protegits.
----------------------	---

Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> Art. 57, 58, 60, 66.2 i 65 a 69 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya. Cal tenir en compte les novetats que incorpora el DL 1/2007 de mesures urgents en matèria urbanística, especialment a l'article 66.d). Art. 66.d) del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística. Art. 30, 31, 35, 64, 65, 76 i 77 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya. Art. 17 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge. Art. 9 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística. Art. 6 del RDL 2/2008, de 20 de juny, de texto refundido de la ley del suelo.
----------------------	--

Criteris d'aplicació	<p>Aquest instrument s'utilitzarà considerant que el planejament actual no s'adapta a les necessitats reals del municipi en matèria d'habitatge, resultants de l'anàlisi de les aspiracions qualitatives de la demanda. Considerant aquest instrument com a pas previ necessari per a la localització de les reserves per a habitatge protegit, i sent un sector d'iniciativa privada, l'Ajuntament vetllarà per que els plans es redactin en els terminis establerts, i els habitatges protegits es dimensionin i localitzin d'acord amb les necessitats del municipi detallades en aquest PLH.</p>
-----------------------------	--

Actuacions prèvies/condicionament:	<ul style="list-style-type: none"> Modificació puntual del POUM per tal d'ajustar els paràmetres reguladors del sòl urbanitzable (U2). 	Actuacions posteriors/derivades:	<ul style="list-style-type: none"> Reparcel·lació de l'àmbit (U3.3) Execució de l'urbanització (U3.4) Promoció dels habitatges a l'àmbit (H1.2)
---	---	---	--

Pla Local d'habitatge de:	RUPIÀ			Fitxa d'actuació	U 3
Actuació	Delimitació, redacció i tramitació d'un Pla Parcial amb el corresponent projecte d'urbanització				
Camp	Planejament i gestió urbanística				U
Àmbit:	Sòl urbanitzable - clau urbanística 6				

Tramitació:

U3.1_Delimitació, redacció i tramitació d'un Pla Parcial per a garantir la promoció d'habitatge nou en part del sòl urbanitzable previst, amb un objectiu dins del marc del PLH, d'un mínim de 10 habitatges lliures amb l'HPO corresponent.
 U3.2_Redacció i tramitació del projecte d'urbanització del Pla Parcial.
 U3.3_Redacció i tramitació del projecte de reparcel·lació del Pla Parcial.
 U3.4_Execució de l'urbanització.

Cost econòmic:

El cost dels projectes tècnics i dels medis de personal i materials de funcionament. Els costos són repercutibles als propietaris.

Programació:

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
U3.1 Delimitació, redacció i tramitació del PP						
U3.2 Redacció i tramitació del projecte d'urbanització						
U3.3 Reparcel·lació						
U3.2 execució de l'urbanització						
Sòl						

Habitatges:

Lliures venda						10
Protegits venda règim general/concertat						5*
Lliures lloguer						
Protegits lloguer						
Total habitatges						15*

Gestió i avaluació:

Descripció:
 La comissió designada per a el seguiment del PLH ha de verificar la redacció i aprovació dels consecutius documents de planejament.

Indicadors del procés:

- Aprovació dels consecutius documents de planejament.
- Inscripció de les corresponents cessions públiques de sòl en el Patrimoni municipal de sòl i habitatge.
- Gestió de la reparcel·lació.

Indicadors de resultats:

- Urbanització del sector
- Construcció dels habitatges

Avaluació econòmic financera:

Ingressos corrents					
Ingressos capital					
Total ingressos					
Despeses corrents					
Despeses capital					
Total despeses					

Afectació al PMSH:

	Dinerari (€)	Sòl (m2)	Sostre (m2)	Habitatge
Entrades				
Sortides				
Finançament Generalitat de Catalunya				
Altres Finançaments				

Observacions:

Necessita aprovació definitiva del DPTOP pel que fa a la delimitació del PP.
 Per la resta dels documents cal aprovació per l'Ajuntament.

Pla Local d'habitatge de:	RUPIÀ		Fitxa d'actuació	U 4
Actuació	Redacció i tramitació del Pla Especial de Protecció del Patrimoni			
Camp	Planejament i gestió urbanística			U

Àmbit:	Sòl urbà consolidat, nucli antic - clau urbanística 5a1
--------	---

Objectius:

Per tal d'assegurar la protecció dels elements d'interès historicoartístic, arquitectònic, arqueològic i paleontològic existents al municipi de Ruplà i determinar la coherència entre aquesta protecció i les determinacions urbanístiques del POUM, s'ha de redactor, tramitar i aprovar un Pla Especial de Patrimoni del municipi.

Contingut:

Es recolliran els elements representatius de la història del municipi i es determinaran quines són les actuacions que s'han de fer en ells, per tal de, per un costat, assegurar la seva protecció i, per l'altre, assegurar el seu aprofitament urbanístic.



Agents involucrats:

- Ajuntament

Gestor principal:

- Ajuntament

Beneficiaris:

- Indefinits

Marc normatiu

Criteris d'aplicació

Poum de Ruplà 2007

Actuacions prèvies/condicionament:

- Redacció del catàleg de bens a protegir (document subvencionat per PTOPI)

Actuacions posteriors/derivades:

Pla Local d'habitatge de:	RUPIÀ			Fitxa d'actuació	U 4
Actuació	Redacció i tramitació del Pla Especial de Protecció del Patrimoni				
Camp	Planejament i gestió urbanística				U
Àmbit:	Sòl urbà consolidat, nucli antic - clau urbanística 5a1				

Tramitació:

- Aprovació del catàleg de bens a protegir
- Redacció del Pla especial de patrimoni

Cost econòmic:

El cost dels projectes tècnics i dels medis de personal i materials de funcionament.

Programació:

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
U3.1 Redacció del Pla Especial						
Sòl						

Habitatges:

Lliures venda						
Protegits venda règim general/concertat						
Lliures lloguer						
Protegits lloguer						
Total habitatges						

Gestió i avaluació:

Descripció:
La comissió designada per a el seguiment del PLH ha de verificar la redacció i aprovació definitiva del document de planejament a finals del 2012.

Avaluació econòmic financera:

Ingressos corrents					
Ingressos capital					
Total ingressos					
Despeses corrents	9.000	9.000			
Despeses capital					
Total despeses					

Indicadors del procés:

Afectació al PMSH:

	Dinerari (€)	Sòl (m2)	Sostre (m2)	Habitatge
Entrades				
Sortides				
Finançament Generalitat de Catalunya				
Altres Finançaments				

Indicadors de resultats:
Aprovació definitiva del document a finals del 2012

Observacions:

Necessita aprovació definitiva del DPTOP.
La diputació de Girona a través del servei de patrimoni pots prestar suport a l'ajuntament per a la redacció del document.

Objectius:

- Fer efectiu el dret de la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat
- Possibilitar el creixement correcte de 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.

Contingut:

Constitució i gestió d'un fons de sòl, immobles, habitatges i recursos econòmics de propietat municipal on s'hi integren els recursos patrimonials següents:

- Sòls procedents de cessió obligatòria d'aprofitament urbanístic, art. 156.2.
- Sòls i immobles procedents d'expropiació per incompliment segons art.104.1 apartats c i e.
- Import de les sancions urbanístiques segons art. 215.3.
- Import dels diferencials de preu/valor en les transmissions de finques del Registre de solars segons art. 177.
- Imports procedents de l'aplicació d'altres mecanismes previstos per la legislació urbanística:
- Sòls procedents de delimitació de reserves de sòl segons art.151 i 154.
- Sòl i immobles procedents d'exercici del dret de templeig i retracte segons art. 164.
- Sòls i immobles procedents del Registre de Solars art. 169.
- Imports per alienació i cessió de béns afectes al PPSH segons art.158,159,160 i 161.
- Imports per concessió del dret de superfície segons art.162.

Els béns que integren el PMSH hauran de constituir un patrimoni separat de la resta de béns municipals; i els ingressos obtinguts mitjançant la seva alienació i gestió s'hauran de destinar a conservar-lo i ampliar-lo.

Si els terrenys del PMSH són d'ús residencial, els imports obtinguts de l'alienació de sòl no qualificat com a habitatge protegit, s'han d'integrar en un dipòsit municipal a l'efecte i s'han de destinar obligatòriament a fer efectiu el dret dels ciutadans a un habitatge digne i adequat mitjançant un règim de protecció pública.



Agents involucrats:	Gestor principal:
Ajuntament	Ajuntament

Beneficiaris:	Població en general
----------------------	---------------------

Marc normatiu


- Llei 8/1987, de 15 d'abril, municipal i de règim local de Catalunya.
- Decret legislatiu 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals de Catalunya (RPEL).
- 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 (LMRLC).
- Decret legislatiu 305/2006, del 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme
- Art. 220 al 225 del Reglament de la Llei d'urbanisme
- Art.122.3 i 123.3. de la Llei del dret a l'habitatge
- Art. 36 al 41 del RDL 2/2008, de 20 de junio, de texto refundido de la ley del suelo
- Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme

Críteris d'aplicació

La constitució del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge és obligatòria per a tots els municipis que obtinguin cessions d'aprofitament en la gestió urbanística.

La Llei del dret a l'habitatge qualifica d'infracció molt greu el fet d'incomplir la destinació dels béns de Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge que obligatòriament s'han de destinar a fer efectiu el dret a la ciutadania a accedir a un habitatge digne i adequat mitjançant un règim de protecció pública.

Actuacions prèvies/condicionament:	Actuacions posteriors/derivades:
---	<ul style="list-style-type: none"> • Delimitació de l'àrea per a l'exercici del dret de templeig i retracte, coincident amb el terme municipal (P2). • Desenvolupament de la gestió urbanística del polígon d'actuació discontinuo per a la obtenció de sòl de titularitat pública (U1.2). • Delimitació de la peça de sòl de propietat municipal i qualificada d'HPO (U1.3) • Possible concessió del dret de superfície sobre el sòl públic qualificat d'HPO.

Pla Local d'habitatge de:	RUPIÀ			Fitxa d'actuació	P 1
Actuació	Constitució i funcionament del Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge				
Camp	Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge				P
Àmbit:	Terme municipal 				

Tramitació:					
Tasques	Recopilació i anàlisi de les fonts d'informació relativa als ben afectats: Registre de la propietat, Cadastre, Planejament urbanístic. Confecció de l'inventari patrimoni públic municipal del sòl. Disseny i elaboració de fitxes individualitzades. D'acord a l'article 108 del Reglament de patrimoni dels ens locals. Establir pautes de actualització de dades: _Procediments comptables d'alta de bens _Procediments comptables de baixa de bens _Procediment d'actualització de valors _Actualització anual de saldo total del patrimoni públic de sòl i habitatge. Dissenyar directrius i normes de gestió internes per al control i funcionament del patrimoni municipal del sòl i habitatge. Definir quines àrees municipals han de treballar en la gestió del patrimoni públic del sòl i habitatge. Aprovació mitjançant acord de constitució.				

Cost econòmic:	Cost del projecte tècnic de delimitació i del personal i materials de funcionament. Els costos són recuperables amb els ingressos derivats de la gestió.	Programació:	2011	2012	2013	2014	2015	2016
		1ª Fase	Constitució del PMSH					
		2ª Fase	Gestió del PMSH	Eventual				
		Sòl						
		Habitatges:						
			Lliures venta					
			Protegits venta règim general/concertat		4			4
			Lliures lloguer					
			Protegits lloguer					
			Total habitatges					
Gestió i avaluació:	Descripció:	Avaluació econòmic financera:	Ingressos corrents					
			Ingressos capital					
			Total ingressos					
			Despeses corrents	3.000				
			Despeses capital					
			Total despeses					
	Indicadors del procés:	Afectació al PMSH:		Dinerari (€)	Sòl (m2)	Sostre (m2)	Habitatge	
			Entrades					
			Sortides					
	Indicadors de resultats:		Finançament Generalitat de Catalunya					
			Altres Finançaments					

Observacions:	Encara no és possibles determinar les superfícies resultants, ni pel que fa la peça de sòl de titularitat pública, que s'obté per gestió urbanística (U1), ni pel sostre dels corresponents 8 habitatges (H1.1).
----------------------	--

Pla Local d'habitatge de:		RUPIÀ		Fitxa d'actuació	P 2
Actuació	Delimitació d'àrea de tempteig i retracte				
Camp	Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge				P

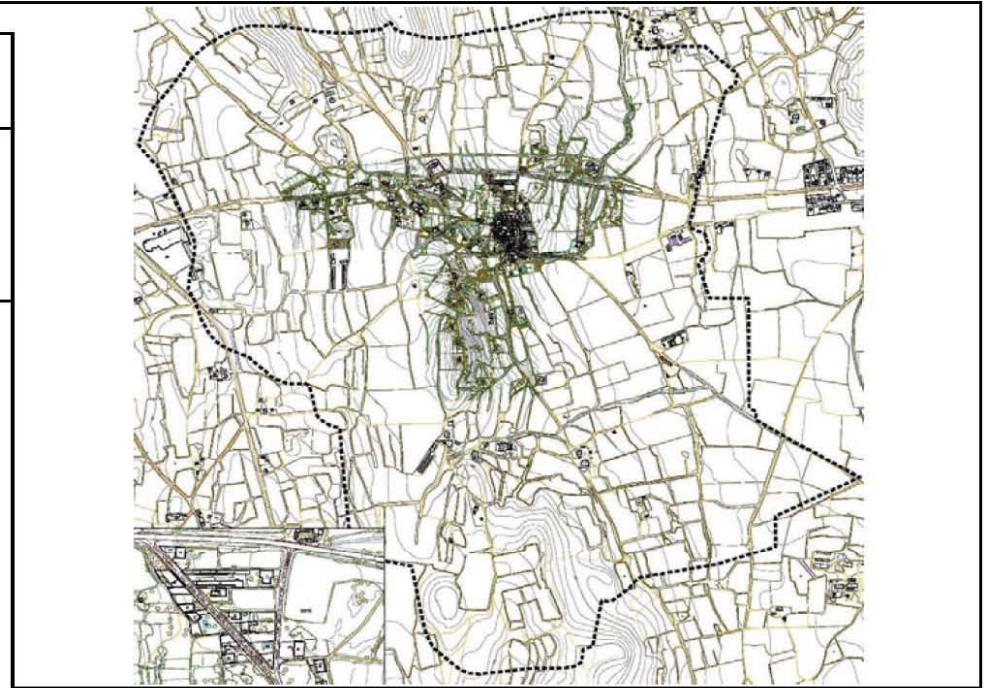
Àmbit: Terme municipal

Objectius:

- Contribuir a la formació del PMSH, possibilitant que l'Ajuntament intervingui en les transaccions de terrenys entre particulars en un àrea determinada, tenint preferència per a adquirir-los per davant dels particulars.
- Intervenir en el mercat de sòl, evitant especulacions i controlant la fiscalitat de les operacions.
- Incrementar el parc d'habitatges vinculats a polítiques socials
- Facilitar la conservació i rehabilitació d'edificis i evitar l'expulsió d'ocupants o altres processos especulatius
- Evitar la sobreocupació dels habitatges

Contingut:

Segons la llei d'urbanisme aquests drets es poden exercir en favor de l'Ajuntament, entitats urbanístiques especials o altres administracions actuants. Afectaran tant a les vendes de sòl ara com a les d'edificació en estat ruïnós o desocupat i d'habitatges fins a un any des de l'acabament de l'edifici i tindran un termini màxim de durada de 6 anys. La llei pel dret a l'habitatge amplia els possibles beneficiaris del dret a les cooperatives d'habitatge, promotors socials i privats, i persones físiques inscrites al registre de sol·licitants d'habitatge i amplia les transaccions subjectes al dret, a la venda de qualsevol habitatge, i possibilita establir terminis de durada més enllà dels 6 anys que defineix la llei d'urbanisme



Agents involucrats:

- Podrà ser exercit per l'Administració pública, o per aquesta en favor dels promotors descrits en l'article 50 de la Llei del dret a l'habitatge, o en favor dels subjectes previstos en l'article 87.3 de la mateixa llei.

Gestor principal:

- Ajuntament

Beneficiaris:

- Indeterminats

Marc normatiu

- Decret legislatiu 305/2006, del 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme
- Art. 226 al 228 del Reglament de la Llei d'urbanisme
- Art. 15, 37 i 43 de la Llei del dret a l'Habitatge

Críteris d'aplicació


L'exercici del de tempteig i retracte s'utilitzarà en àrees del sòl urbà consolidat on calgui construir habitatges socials i no es pugui aconseguir sòl a partir de cessions d'aprofitament, o bé amb problemàtica de rehabilitació, o bé on hi hagi processos especulatius, de sobreocupació, d'infrahabitatge o d'assetjament immobiliari que calgui controlar.

Actuacions prèvies/condicionament:

- Constitució del Patrimoni municipal de sòl i habitatge (P1).

Actuacions posteriors/derivades:

- Adquisició de sòl o habitatges a preu de mercat

Pla Local d'habitatge de:		RUPIÀ			Fitxa d'actuació	P 2
Actuació	Delimitació d'àrea de tempteig i retracte					
Camp	Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge					P
Àmbit:	Terme municipal 					

Tramitació:	<ul style="list-style-type: none"> Redacció del projecte de delimitació de l'àrea de tempteig i retracte. Aprovació directa de l'Ajuntament pel tràmit de l'article 113 Llei d'urbanisme.
--------------------	---

Cost econòmic:	Cost del projecte tècnic de delimitació i dels medis de personal i materials de funcionament. Els costos són recuperables amb els ingressos derivats de la gestió. Es pot utilitzar el fons del Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge si el sòl es destina a construir habitatges de protecció pública o a incrementar aquest Patrimoni.	Programació:							
			2011	2012	2013	2014	2015	2016	
		1ª Fase	Delimitació i aprovació de l'àrea						
		2ª Fase	Aplicació a efectes d'ampliació PMSH		Eventual				


Sòl						
------------	--	--	--	--	--	--

Habitatges:						
	Lliures venda					
	Protegits venda règim general/concertat					
	Lliures lloguer					
	Protegits lloguer					
	Total habitatges					

Gestió i avaluació:	Avaluació econòmic financera:						
Descripció: La comissió designada per a el seguiment del PLH ha de verificar la constitució efectiva d'aquest mecanisme a la primera sessió de seguiment (2011).	Ingressos corrents						
	Ingressos capital						
	Total ingressos						
	Despeses corrents						
	Despeses capital	3.000					
	Total despeses						

Indicadors del procés: Redacció del projecte de delimitació de l'àrea de tempteig i retracte.	Afectació al PMSH:				
		Dinerari (€)	Sòl (m2)	Sostre (m2)	Habitatge
		Entrades			
		Sortides			
		Finançament Generalitat de Catalunya			
		Altres Finançaments			

Observacions:	
----------------------	--

Pla Local d'habitatge de:		RUPIÀ		Fitxa d'actuació	R 1
Actuació	Delimitació i declaració del nucli antic (clau 5a1) com a Conjunt d'especial interès per a rehabilitació.				
Camp	Rehabilitació i millora del parc d'habitatges				R
Àmbit:	Sòl urbà consolidat, nucli antic - clau urbanística 5a1				
Objectius:	<p>L'objectiu principal és dotar el nucli antic d'un instrument integral per a aplicar les mesures de revalorització, potenciació del patrimoni residencial i fomentar la rehabilitació previstes en la LLDH i en la LLUC.</p> <p>Altres objectius complementaris són:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Evitar l'abandonament i degradació del patrimoni residencial degut a la dimensió i característiques dels habitatges i de l'estructura etària dels residents. • Promoure la creació de nou habitatge a partir de la subdivisió dels existents, segons paràmetres del POUM. • Promoure la rehabilitació i el manteniment del patrimoni residencial edificat. • Evitar la sobreocupació, desocupació i l'intrahabitatge • Evitar situacions de pressió per abandonar certs immobles. 				
Contingut:	<p>Instrument definit en el Decret 13/2010, de 2 de febre, del Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012.</p> <p>La declaració comportarà la possibilitat d'aplicar un ampli ventall de mesures, entre les que hi figuren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La declaració d'utilitat pública a efectes d'expropiació, imposició de servituds o ocupació temporal de terrenys. - L'aprovació de normes, plans o programes de rehabilitació. - L'adopció d'ordres d'execució per al compliment dels deures de conservació i rehabilitació, amb possibilitat d'aconseguir financiació de la Generalitat per a les obres que superin el límit del deure imputable als propietaris - L'exercici per l'ajuntament dels drets de tanteig i retracte previstos a l'article 16 de la LLDH. - La necessitat d'informe favorable de la Generalitat per a qualsevol procediment d'enderroc d'immobles ocupats. - La creació d'un ens gestor que impulsi el procés de rehabilitació i protegeixi els drets dels ocupants legals. - La subscripció de convenis de rehabilitació amb dotació d'un fons econòmic específic. - L'obligació d'incorporar al mercat els immobles desocupats en un termini concret. 				
Agents involucrats:	<ul style="list-style-type: none"> • Ajuntament 		<p>Gestor principal:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ajuntament 		
Beneficiaris:	Propietaris, llogaters i població de l'àrea i demandants d'habitatge de lloguer i protegit.				
Marc normatiu	<ul style="list-style-type: none"> • Art 36 i 37 de la Llei del Dret a l'Habitatge • Decret 455/2004 de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya. • Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012. • Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat. • RD 2066/2008, de 12 de desembre, per el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. • 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 i d'ecoeficiència en els edificis. • Art.29 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya. 				
Actuacions prèvies/condicionament:	<ul style="list-style-type: none"> • Constitució del Patrimoni municipal de sòl i habitatge (P1). • Declaració de l'àrea de tempteig i retracte (P2). 		<p>Actuacions posteriors/derivades:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Establiment de conveni amb la Generalitat de Catalunya per al finançament de les actuacions en el marc del Conjunt d'especial interès: TEDIS; iii; cèdules d'habitabilitat; i ajuts a la rehabilitació. (O1) • Definició del programa per a l'estudi i coneixement dels habitatges amb clau urbanística 5a1 nucli històric, amb potencial de subdivisió segons normativa del POUM (R2.1). • Definició de Pla i programa de conservació, rehabilitació i remodelació (R2.2). • Elaboració d'ordenances i establiment d'incentius fiscals municipals per a fomentar la conservació i la rehabilitació dels edificis d'habitatges (R3). • Gestió dels ajuts de la Generalitat de Catalunya per a la promoció d'HPO (A1.2). • Gestió dels ajuts de la Generalitat de Catalunya per a la rehabilitació d'habitatges (A1.4). • Redacció i tramitació del Pla Especial de Protecció del Patrimoni (U4). 		

Pla Local d'habitatge de:	RUPIÀ				Fitxa d'actuació	R 1
Actuació	Delimitació i declaració del nucli antic (clau 5a1) com a Conjunt d'especial interès per a rehabilitació.					
Camp	Rehabilitació i millora del parc d'habitatges					R
Àmbit:	Sòl urbà consolidat, nucli antic - clau urbanística 5a1					

Tramitació:

- El Conjunt es delimitarà per l'Ajuntament, previ un tràmit d'informació pública i audiència als ens públics afectats.
- La declaració es farà per l'ajuntament que ha de presentar un programa als serveis de la Secretaria d'habitatge que justifiqui el caràcter excepcional de l'àmbit.
- Un cop aprovada la declaració d'àmbit, cal subscriure un conveni entre l'ajuntament i la Secretaria d'Habitatge amb la finalitat d'establir les condicions específiques de finançament (R1.2)
- S'ha de detallar els edificis d'ús residencial o habitatges que formaran part de l'actuació (Programa per l'estudi dels habitatges 5a1 - R2.1), s'estimen ara 54 edificis.
- S'ha d'establir el programa i el calendari d'execució dels projectes i de les obres de rehabilitació a realitzar (Pla i programa de conservació, rehabilitació i remodelació - R2.2).

Cost econòmic:

Cost de redacció de plans i projectes, import dels ajuts, etc.
El finançament provindrà del pressupost municipal, i dels ajuts de la Generalitat que es fixaran en l'acord de declaració.

Programació:

		2011	2012	2013	2014	2015	2016
R1.1	Declaració de Conjunt d'especial interès						
R1.2	Conveni amb la Generalitat de Catalunya						
Sòl							

Habitatges:

Lliures venta						
Protegits venta règim general/concertat						
Lliures lloguer						
Protegits lloguer						
Total habitatges						

Gestió i avaluació:
Descripció:

La comissió designada per a el seguiment del PLH ha de verificar la declaració efectiva del Conjunt a la primera sessió de seguiment (2011).

Indicadors del procés:

- Redacció del projecte de delimitació i declaració del Conjunt d'especial interès per a la rehabilitació.

Indicadors de resultats:

- Aprovació municipal de la delimitació de l'àrea.
- Declaració de Conjunt d'especial interès per la Generalitat de Catalunya.

Avaluació econòmic financera:

Ingressos corrents					
Ingressos capital					
Total ingressos					
Despeses corrents	15 000				
Despeses capital					
Total despeses					

Afectació al PMSH:

	Dinerari (€)	Sòl (m2)	Sostre (m2)	Habitatge
Entrades				
Sortides				
Finançament Generalitat de Catalunya				
Altres Finançaments				

Observacions:

La diputació de Girona a través del servei de patrimoni pot prestar suport o finançament a l'ajuntament per a la redacció del document.

Pla Local d'habitatge de:	RUPIÀ		Fitxa d'actuació	R 2
Actuació	Elaboració de l'estudi per al coneixement dels habitatges amb clau urbanística 5a1 nucli històric i del pla i programa d'actuació			
Camp	Rehabilitació i millora del parc d'habitatges			R

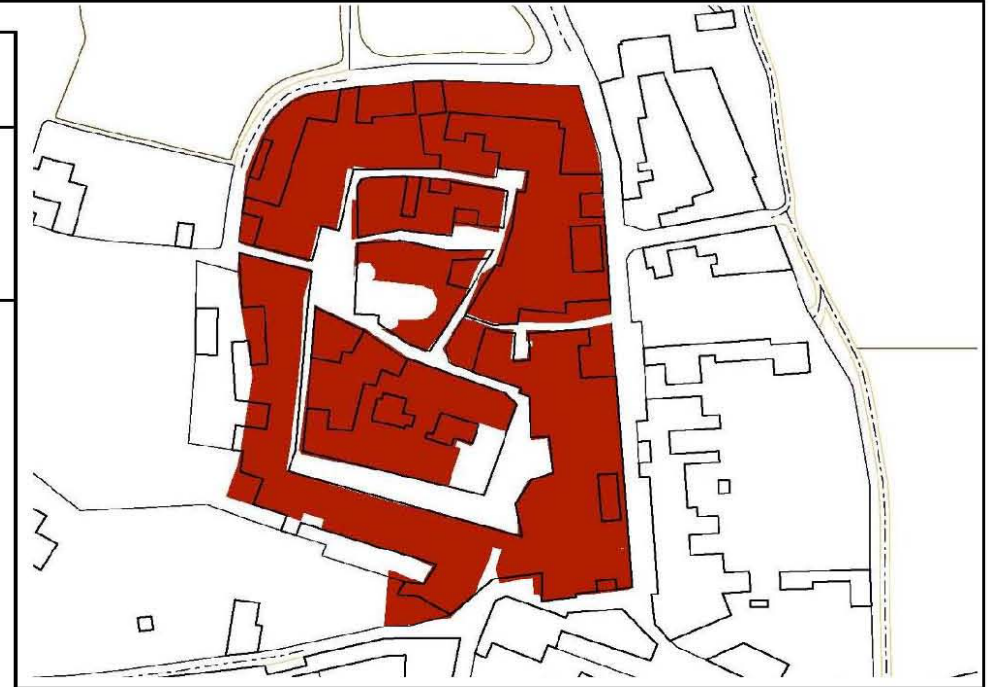
Àmbit: Sòl urbà consolidat, nucli antic - clau urbanística 5a1

Objectius:

- Avaluar el potencial i la conveniència de la subdivisió dels habitatges, segons normativa del POUM, per tal de generar nou habitatge de protecció, especialment de lloguer.
- Aprofundir en el coneixement de les problemàtiques de l'habitatge a l'àmbit
- En especial, aprofundir en la detecció i identificació de les situacions d'utilització anòmala dels habitatges.
- Definir les necessitats de rehabilitació dels habitatges.

Contingut:

- Elaboració de iii o TEDI, per cadascuna de les 54 finques, amb 2 objectius:
 - avaluar necessitats de rehabilitació
 - avaluar potencial i conveniència de la subdivisió del parc residencial edificat.
- Verificació de totes les cèdules d'habitabilitat demanades a l'àmbit.
- Definició del Pla i programa de rehabilitació, i remodelació de l'àmbit.



Agents involucrats:

- Ajuntament
- Oficina Comarcal d'Habitatge

Gestor principal:

Ajuntament

Beneficiaris:

- Ajuntament i altres administracions competents en matèria d'habitatge.
- Població en general

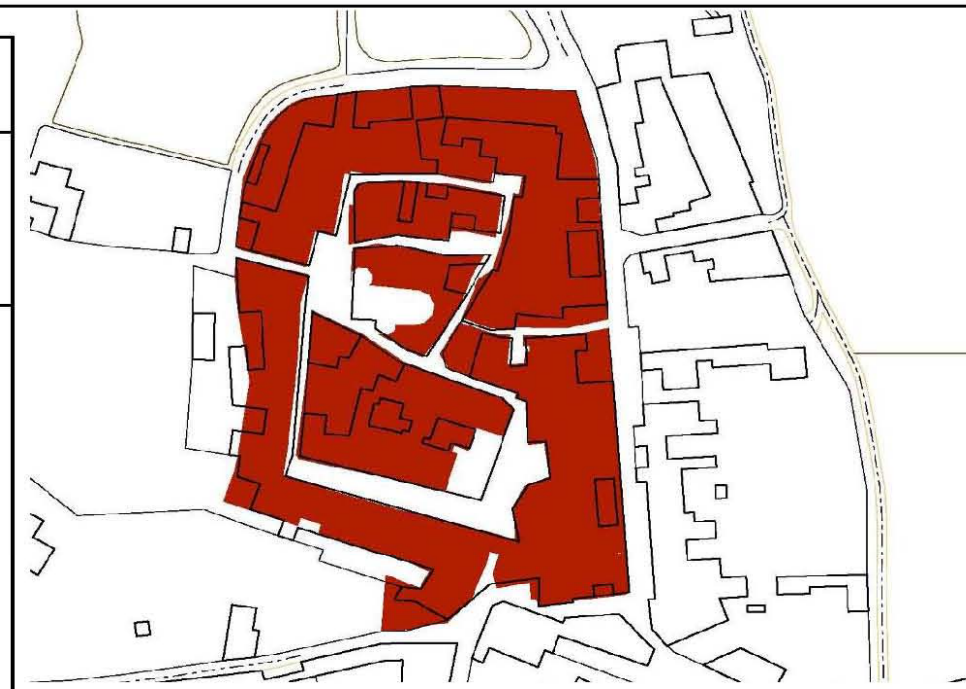
Marc normatiu

- Art 36 i 37 de la Llei del Dret a l'Habitatge
- Decret 455/2004 de regulació del Pla de rehabilitació d'habitatges de Catalunya.
- Decret 13/2010, de 2 de febrer, del Pla per al dret a l'habitatge del 2009-2012.
- Decret 55/2009, de 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
- RD 2066/2008, de 12 de desembre, per el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.
- 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 i d'ecoeficiència en els edificis.

Criteris d'aplicació

- Actuació sobre un àmbit amb un valor històric important, però també amb una càrrega afegida als propietaris per aquest mateix motiu. La millorar del seu coneixement vista a:
- Garantir l'adequació i actualització del parc residencial
 - Veïllar per la capacitat de mantenir el patrimoni dels propietaris, evitant per una banda l'abandonament dels habitatges i per l'altra banda el seu ús inadequat o la seva conversió massiva en segona residència.
 - Fomentar la rehabilitació dels habitatges.
 - Garantir una correcta utilització del potencial de subdivisió dels habitatges.

Pla Local d'habitatge de:		RUPIÀ		Fitxa d'actuació	R 3
Actuació	Elaboració d'ordenances i establiment d'incentius fiscals municipals per a fomentar la conservació i la rehabilitació dels edificis d'habitatges				
Camp	Rehabilitació i millora del parc d'habitatges				R
Àmbit:	Sòl urbà consolidat, nucli antic - clau urbanística 5a1				
Objectius:	<p>Promoure la rehabilitació d'edificis i habitatges, a l'àmbit del Conjunt d'especial interès, mitjançant la redacció i aplicació d'ordenances fiscal que concretin els incentius fiscals municipals a la rehabilitació, complementaris als ajuts que atorga la Generalitat.</p>				
Contingut:	<p>Es contemplarà en següent:</p> <ul style="list-style-type: none"> • IBI - Tindran dret a una bonificació d'entre el 50 i el 90% en la quota íntegra de l'impost. • ICIO - L' Ajuntament contemplaria bonificacions de l' Impost d' obres per rehabilitació de l' habitatge d' un 50%. • Concreció dels supòsits en els que serà exigible la realització d'obres de manteniment, conservació i rehabilitació. • Concreció dels tràmits administratius i llicències. • Recàrrecs en aquests impostos o sancions quan s'incompleixin els deures de conservació i rehabilitació. 				
Agents involucrats:	<ul style="list-style-type: none"> • Ajuntament 		Gestor principal:	<ul style="list-style-type: none"> • Ajuntament 	
Beneficiaris:	Propietaris, llogater i població de l'àrea				
Marc normatiu	Article 73 del RD/L 2/2004 de 5 de març, que regula les hisendes locals				
Críteris d'aplicació	La utilització d'aquest instrument es justifica per la necessitat d'impulsar i promoure la rehabilitació i concretar el manteniment dins d'aquest àmbit.				
Actuacions prèvies/condicionament:	<ul style="list-style-type: none"> • Declaració de Conjunt d'especial interès (R1). • Elaboració de l'estudi i coneixement dels habitatge (R2.1). • Elaboració del Pla i programa de rehabilitació, i remodelació de l'àmbit. (R2.2). 		Actuacions posteriors/derivades:	<ul style="list-style-type: none"> • Rehabilitació dels habitatges • Millora de les condicions d'habitabilitat • Promoció de nou habitatge protegit, especialment de lloguer, resultant de la subdivisió dels habitatges segons normativa del POUM. 	



Pla Local d'habitatge de:	RUPIÀ			Fitxa d'actuació	R 3
Actuació	Elaboració d'ordenances i establiment d'incentius fiscals municipals per a fomentar la conservació i la rehabilitació dels edificis d'habitatges				
Camp	Rehabilitació i millora del parc d'habitatges				R
Àmbit:	Sòl urbà consolidat, nucli antic - clau urbanística 5a1				

Tramitació:	Redacció de les ordenances.				
-------------	-----------------------------	--	--	--	--

Cost econòmic:	Assessorament extern per a la redacció de les ordenances.				
----------------	---	--	--	--	--

Programació:

		2011	2012	2013	2014	2015	2016
	R3 Elaboració d'ordenances						
Sòl							
Habitatges:							
	Lliures venda						
	Protegits venda règim general/concertat						
	Lliures lloguer						
	Protegits lloguer						
	Total habitatges						
Avaluació econòmic financera:							
	Ingressos corrents						
	Ingressos capital						
	Total ingressos						
	Despeses corrents	3.000					
	Despeses capital						
	Total despeses						

Gestió i avaluació:

Descripció:					
Indicadors del procés:	Afectació al PMSH:				
Indicadors de resultats:		Dinerari (€)	Sòl (m2)	Sostre (m2)	Habitatge
Aprovació municipal de les ordenances.					
		Entrades			
		Sortides			
		Finançament Generalitat de Catalunya			
		Altres Finançaments			

Observacions:					
---------------	--	--	--	--	--

Pla Local d'habitatge de:	RUPIÀ	Fitxa d'actuació	A 1
Actuació	Delegació dels serveis de l'oficina d'habitatge en el Consell Comarcal, per a la gestió de l'accés i ús adequat dels habitatges		
Camp	Accés i ús adequat dels habitatges		A

Àmbit: Terme municipal

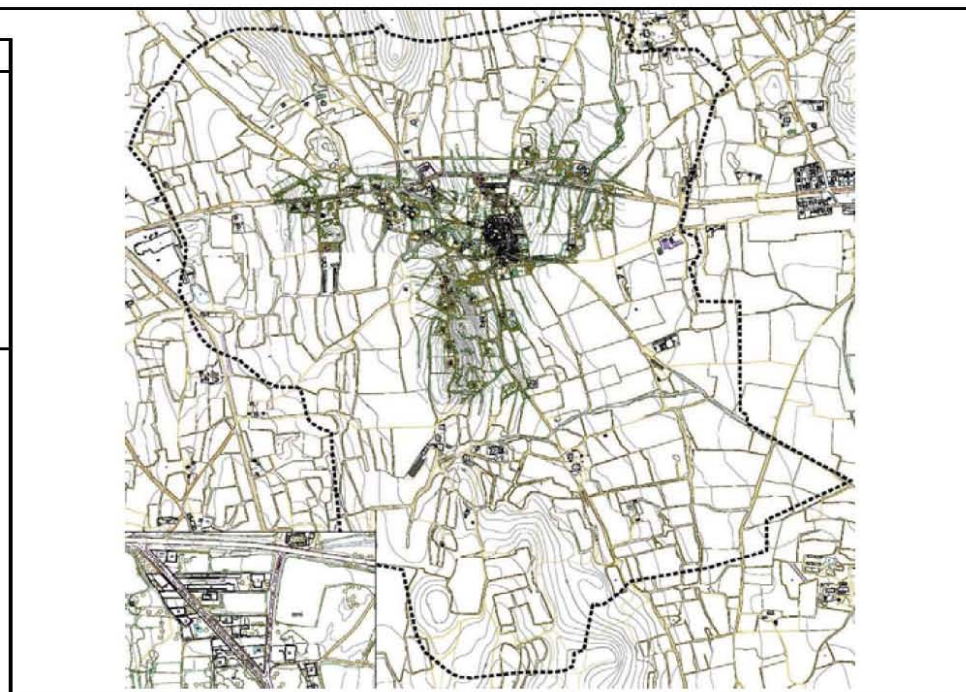
Objectius:

- El foment de l'accés assequible a l'habitatge.
- La dinamització del mercat de lloguer.
- L'optimització de l'ocupació del parc vacant.
- La promoció del manteniment i la rehabilitació.
- Promoure la transparència de la gestió de l'habitatge protegit
- Potenciar i millorar la relació entre l'administració i els administrats, aproximant les polítiques d'habitatge al ciutadà (atenció directa i proximitat).
- Potenciar i millorar la col·laboració interadministrativa entre municipi i Generalitat en polítiques d'habitatge.
- Potenciar i millorar la concertació entre els operadors públics i privats que, d'alguna manera, participen en les polítiques d'habitatge.

Contingut:

La oficina d'habitatge funciona sota la presumpció de finestra única, especialitzada en matèria d'habitatge, amb les següents funcions:

- **INFORMACIÓ :**
 - Informació sobre el mercat de l'habitatge.
 - Informació sobre les polítiques d'habitatge locals i supra-locales.
 - Informació sobre els habitatges de protecció pública.
 - Informació sobre la normativa i els ajuts vigents.
- **GESTIÓ I TRAMITACIÓ :**
 - Gestió registre únic i tramitació d'ajuts a l'accés
 - Gestió d'habitatges municipals o concertats amb operadors
 - Tramitació d'ajuts a la rehabilitació d'habitatges
 - Borsa d'habitatges de lloguer social adscrita a la Xarxa de Mediació per al Lloguer social d'ADIGSA
 - Borsa d'habitatges de lloguer jove adscrita al Programa de l'INJUVE
 - Tramitació d'ajuts al pagament de lloguer



Agents involucrats:

- Ajuntament
- Consell Comarcal del Baix Empordà

Gestor principal:

- Consell Comarcal del Baix Empordà

Beneficiaris:

- Adquirents, llogaters, usuaris, promotors d'habitatges de protecció pública i persones inscrites al registre únic.

Marc normatiu

- Decret 13/2010, de 2 de febre, del Pla per al dret a l'habitatge 2009-2012.
- Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Llei 29/1994, d'arrendaments Urbans.

Críteris d'aplicació

La utilització d'aquest instrument es justifica per la detecció que la seva població té unes problemàtiques específica alhora d'accedir a un habitatge i que es necessari facilitar i apropar als ciutadans, els tràmits per la obtenció dels ajuts disponibles en aquesta matèria.

Actuacions prèvies/condicionament:

Actuacions posteriors/derivades:

- Rehabilitació dels habitatges
- Accés de la població a l'oferta d'habitatge protegit, generada per les actuacions del PLH, sigui de lloguer o venda.

Pla Local d'habitatge de:	RUPIÀ			Fitxa d'actuació	A 1
Actuació	Delegació dels serveis de l'oficina d'habitatge en el Consell Comarcal, per a la gestió de l'accés i ús adequat dels habitatges				
Camp	Accés i ús adequat dels habitatges				A
Àmbit:	Terme municipal				

Tramitació:	<ul style="list-style-type: none"> • A1.1 Gestió del registre Municipal de sol·licitants d'habitatge protegit. • A1.2 Gestió dels ajuts de la Generalitat de Catalunya per a la promoció d'HPO. • A1.3 Gestió i tramitació dels iii i TEDI subvencionats per a la Generalitat de Catalunya • A1.4 Gestió i tramitació dels ajuts de la Generalitat per a la rehabilitació d'habitatges. • A1.5 Tramitació d'ajuts a l'accés a l'habitatge • A1.6 Gestió de la Borsa Social adscrita a la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social • A1.7 Gestió de la Borsa Jove adscrita a la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social • A1.8 Gestió dels serveis de suport a la gent gran en risc d'aïllament residencial • A1.9 Adjudicació dels habitatges protegits
-------------	---

Cost econòmic:	Les despeses corresponents a estructura (bàsicament el sou d'una persona) i les associades a gestió del registre municipal de sol·licitants. Per al finançament, es compta amb el previst al conveni de col·laboració amb la Direcció General d'Habitatge.	Programació:							
----------------	--	--------------	--	--	--	--	--	--	--

		2011	2012	2013	2014	2015	2016
	R3 Conveni Oficina comarcal d'habitatge						
Sòl							
Habitatges:							
	Lliures venda						
	Protegits venda règim general/concertat			4			4
	Lliures lloguer			2			2
	Protegits lloguer			3			3
	Total habitatges			9			9
Avaluació econòmic financera:							
	Ingressos corrents						
	Ingressos capital						
	Total ingressos						
	Despeses corrents						
	Despeses capital						
	Total despeses						

Gestió i avaluació:	<p>Descripció:</p> <p>Indicadors del procés:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de consultes realitzades a l'oficina • Nombre de sol·licituds d'ajuts <p>Indicadors de resultats:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de contractes de lloguer signats • Nombre d'habitatges posats a la disposició de l'oficina • Nombre de TEDI o iii tràmits • Nombre d'ajuts a la rehabilitació assignats • Nombre d'HPO adjudicats 	Afectació al PMSH:					
---------------------	--	--------------------	--	--	--	--	--

	Dinerari (€)	Sòl (m2)	Sostre (m2)	Habitatge
Entrades				
Sortides				
Finançament Generalitat de Catalunya				
Altres Finançaments				

Observacions:	
---------------	--

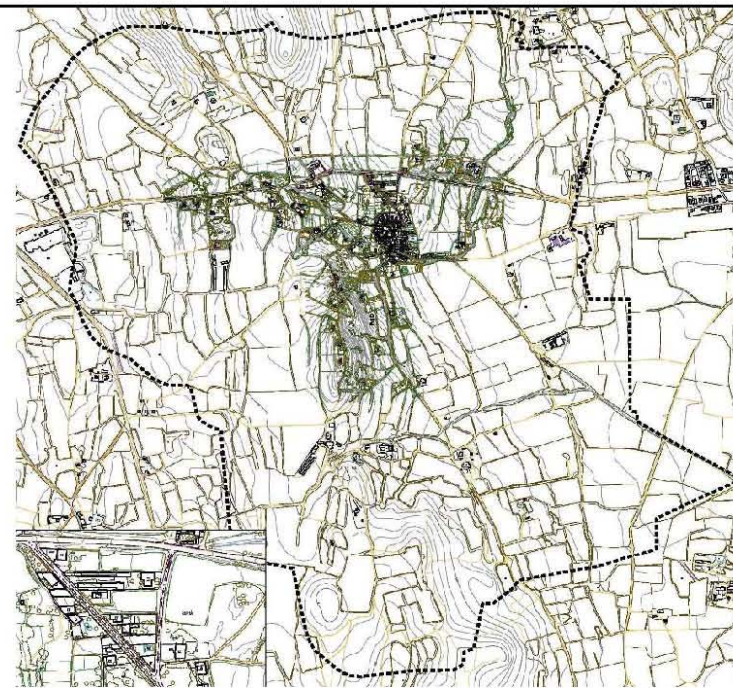
Pla Local d'habitatge de:	RUPIÀ		Fitxa d'actuació	0 1
Actuació	Pla de participació ciutadana del PLH			
Camp	Recursos, organització i coneixement			0

Àmbit: Terme municipal

Objectius: Establir els espais, procediments i mitjans econòmics per tal que el desenvolupament i execució del PLH es faci amb la participació de la ciutadania. Fer conèixer a tots els propietaris susceptibles de rebre ajudes per a la promoció d'habitatge nou de protecció oficial, o subvencions per a la rehabilitació, els instruments que el PLH posa sobre la taula. Fer conèixer als propietaris d'habitatges buits els beneficis de la Borsa de Mediació de l'Oficina del Consell Comarcal. Donar a conèixer a les persones susceptibles d'acollir-se a l'HPO l'existència d'aquestes polítiques.

Contingut: Com es recull en l'avaluació del programa de participació desenvolupat durant la redacció del PLH, és necessari programar accions per tal que els objectius recollits pel PLH siguin assumits per la ciutadania, especialment:

- les actuacions vinculades al foment de l'HPO i l'habitatge de lloguer al casc antic, fent aflorar l'habitatge buit
- la difusió de les ajudes a la promoció d'HPO per subdivisió
- la promoció de les subvencions per rehabilitació requereixen un esforç pedagògic i divulgatiu suplementari per involucrar la ciutadania en la seva execució



Agents involucrats:

- Ajuntament

Gestor principal:

- Ajuntament

Beneficiaris:

- Tota la població del municipi, en especial aquella afectada o beneficiada per les actuacions.

Marc normatiu

- Article 14.10 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Críters d'aplicació

La utilització d'aquest instrument es justifica per la detecció que la seva població té unes problemàtiques específica alhora d'accedir a un habitatge i que es necessari facilitar i apropar als ciutadans, els tràmits per la obtenció dels ajuts disponibles en aquesta matèria.

Actuacions prèvies/condicionament:

Programa de participació ciutadana realitzat durant la redacció del PLH

Actuacions posteriors/derivades:

Pla Local d'habitatge de:	RUPIÀ			Fitxa d'actuació	O 1
Actuació	Pla de participació ciutadana del PLH				
Camp	Recursos, organització i coneixement				O
Àmbit:	Terme municipal				

Tramitació:

Els tècnics de suport, contractats eventualment poden ser útils per al disseny, la dinamització i l'avaluació del procés de difusió de les estratègies i instruments que aporta el pla però cal que l'ajuntament i els serveis municipals tinguin un rol actiu i plenament involucrat en el procés.

Com a actuacions concretes es contempla:

- una campanya de sensibilització sobre els objectius del pla amb una circular informativa.
- la realització d'un porta a porta selectiu amb l'objectiu de la sensibilització específica sobre els temes vinculats al Programa de coneixement del parc residencial i el Conjunt d'interès especial per a la rehabilitació
- una sessió cada dos anys per a l'avaluació participada per la ciutadania de l'avanç dels objectius del pla.
- disponibilització dels serveis municipals per a l'aclariment de dubtes, i la interlocució directe entre els serveis municipals i els propietaris de les finques que es troben dins dels diferents àmbits d'actuació.
- possible contractació de serveis especialitzats en disseny per a la realització d'una campanya gràfica de sensibilització a nivell de municipi i
- possible contractació d'un servei tècnic especialitzat en participació ciutadana per a la dinamització del porta a porta i d'un acte de divulgació cada dos anys.

Cost econòmic:	El cost de les actuacions necessàries per fer arribar els supòsits del pla a tota la ciutadania es poden simplificar en una circular informativa dels instruments que afecten directament a la ciutadania i a la disponibilització dels serveis municipals per a l'aclariment de dubtes. Aquesta estratègia bàsica sense cost addicional, s'hi pot sumar, la contractació de serveis especialitzats en disseny per a la realització d'una campanya gràfica de sensibilització a nivell de municipi i la contractació d'un servei tècnic especialitzat en participació ciutadana per a la dinamització del porta a porta i un acte de divulgació cada dos anys.	Programació:	2011	2012	2013	2014	2015	2016
			01	Pla participació ciutadana				

Gestió i avaluació:	Descripció: La gestió del procés ha d'anar a càrrec de l'ajuntament, podent comptar amb la col·laboració de tècnics especialitzats en el foment de la participació ciutadana contractats eventualment.	Avaluació econòmic financera:	Ingressos corrents					
			Ingressos capital					
Indicadors del procés: • Nombre de persones que assisteixin a les reunions programades • Nombre de persones que demanin informació al respecte de les línies estratègiques del PLH així com de les actuacions específiques que requereixen la iniciativa ciutadana.	Indicadors de resultats: • Nombre de persones que s'acullin als ajuts de promoció d'HPO per subdivisió • Nombre de persones que demanin les subvencions per rehabilitació • Nombre d'habitatges que es posin a disposició de la borsa del Consell Comarcal • Nombre de persones que demanin acollir-se als programes per a ser beneficiaris d'HPO		Total ingressos					
			Despeses corrents	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
			Despeses capital					
			Total despeses					

Afectació al PMSH:	Dinerari (€)	Sòl (m2)	Sostre (m2)	Habitatge
	Entrades			
	Sortides			
	Finançament Generalitat de Catalunya			
	Altres Finançaments			

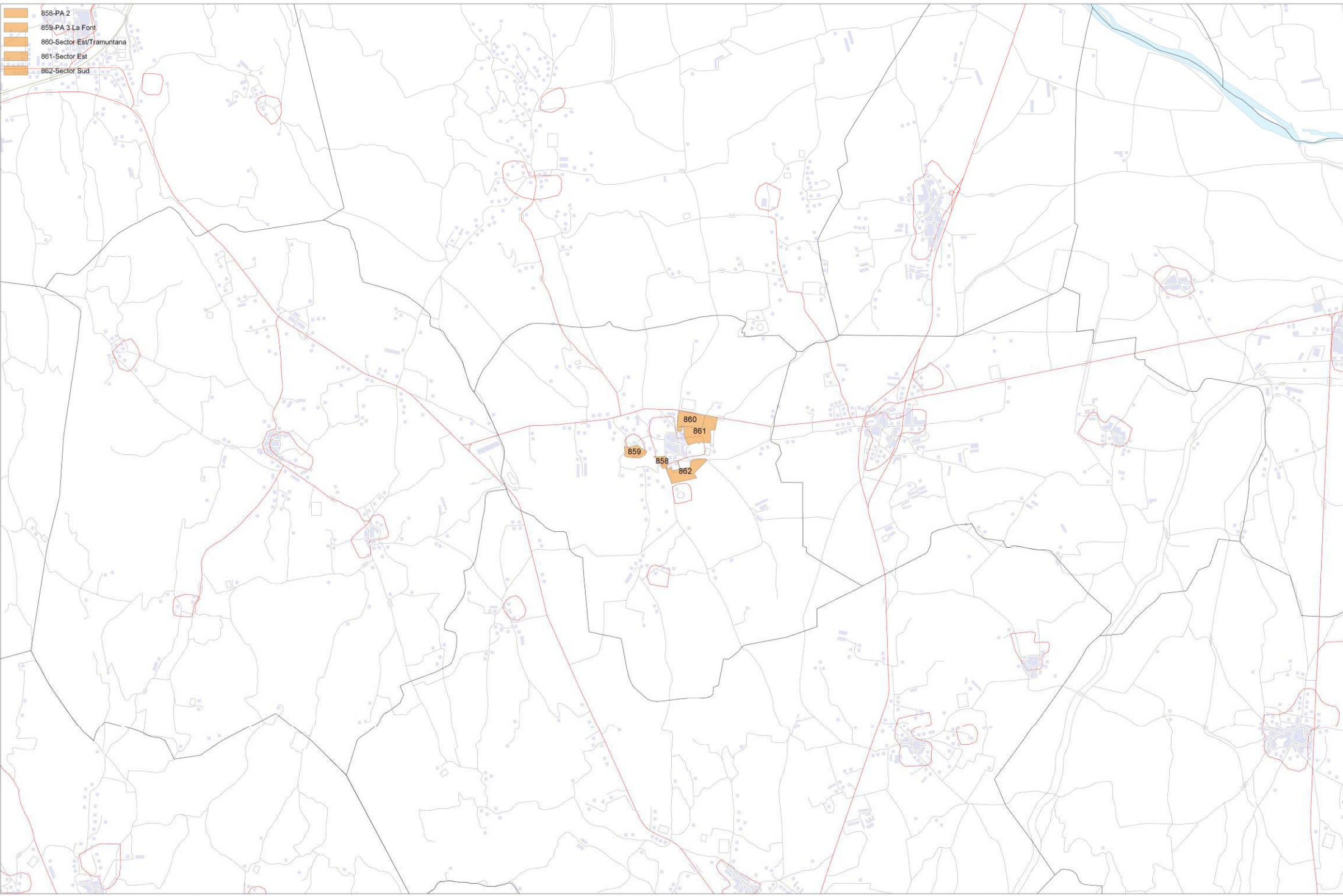
Observacions:

La realització de les jornades d'avaluació de l'acompliment dels objectius del pla han de comptar amb un procés de difusió previ considerable així com amb estímuls positius com pot ser l'enfocament lúdic i intergeneracional de manera complementaria a la tasca divulgativa.

L'obtenció de recursos per a la realització de les accions de suport suplementàries proposades (Campanya de sensibilització publicitària + dinamització d'avaluacions participades de l'avançament dels objectius del pla) es poden vincular als ajuts de la Generalitat per a la realització d'actuacions de participació ciutadana específicament orientades a ens locals. <http://www10.gencat.cat/drep/AppJava/cat/ambits/participacio/subvencions/locals/participacio/foment.jsp>

ANNEX 2 : FITXES DEL PTSH DELS SECTORS AMB RESERVES D'HPO

-  858-PA 2
-  859-PA 3 La Font
-  860-Sector Est/Tramuntana
-  861-Sector Est
-  862-Sector Sud



Àmbit funcional
Comarques Gironines

Codi
ARS_17153_858

Superfície (m²)
4.388

Sistema
Verges

Denominació
PA 2

Nombre màxim d'habitatges
4

Municipi
Rupià

Figura de planejament
POUM

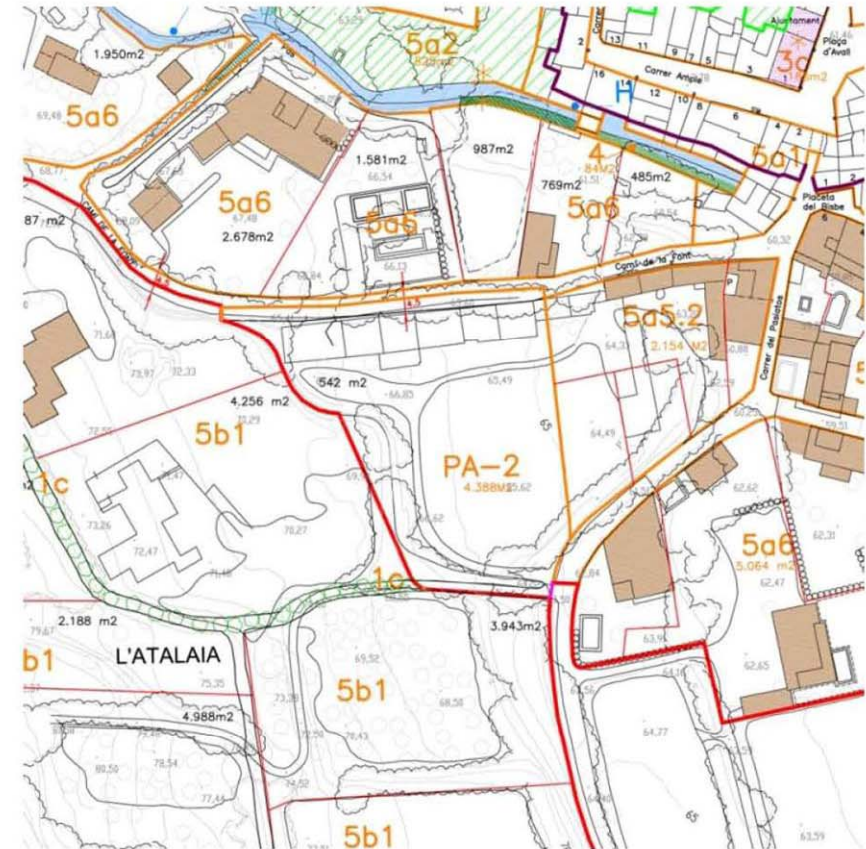
Densitat (habitatges/ha)
9

Identificador
01/02 NC

Sòl privat		Sòl públic	
3.335 m ²	0,76%	1.009 m ²	0,23 %
Cessions equipaments			
		m ²	%
Índex d'edificabilitat bruta		0,1925 m ² st/m ² s	
Sostre residencial edificable		845 m ²	
Cessions habitatge dotacional			
unitats		sòl	m ² %
Habitatges de protecció pública (HP)		sostre	169 m ² 20 %
2 unitats	50 %		
Habitatges concertats (HC)		sostre	m ² %
unitats	%		
Total habitatges protegits (HP i HC)		sostre	169 m ² 20 %
2 unitats	50 %		

Nota

Considerant un mòdul de 75m²/hab. per al càlcul del nombre d'habitatges protegits resulta una quantitat superior a les 42 unitats previstes per la Memòria Social



Àmbit funcional
Comarques Gironines

Codi
ARS_17153_859

Superfície (m²)
11.763

Sistema
Verges

Denominació
PA 3 La Font

Nombre màxim d'habitatges
3

Municipi
Rupià

Figura de planejament
POUM

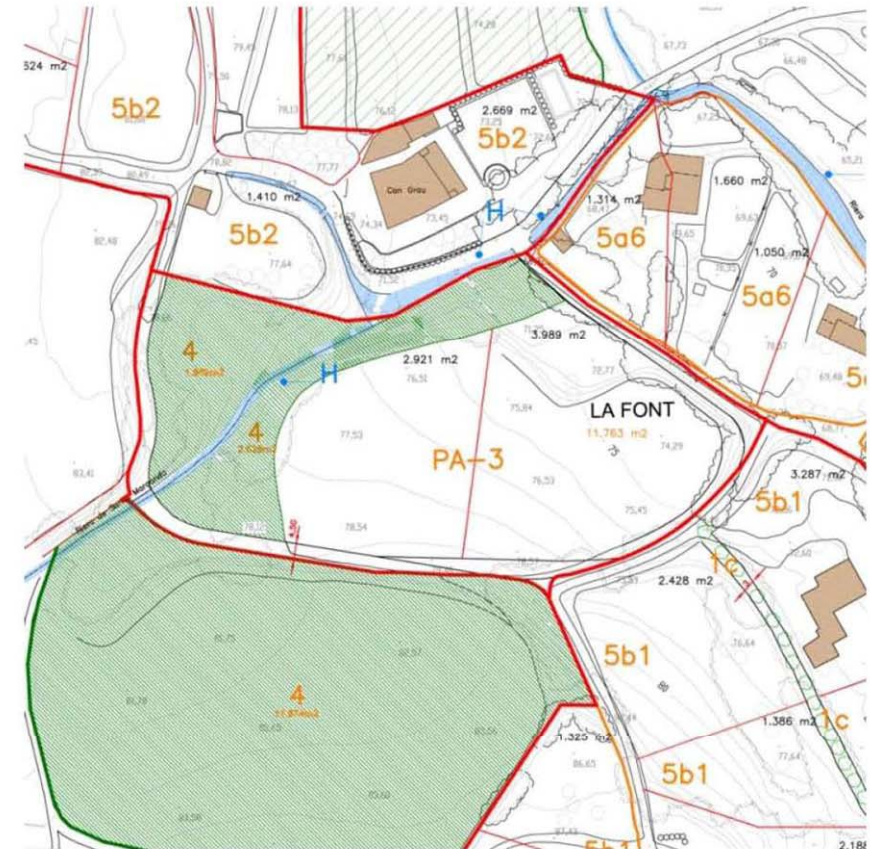
Densitat (habitatges/ha)
2,5

Identificador
02/02 NC

Sòl privat		Sòl públic	
m ²	%	m ²	%
		Cessions equipaments	
		m ²	%
Índex d'edificabilitat bruta		0,06 m²st/m²s	
Sostre residencial edificable		713 m²	
Cessions habitatge dotacional			
unitats		sòl	m ² %
Habitatges de protecció pública (HP)			
1 unitats	33,3 %	sostre	143 m ² 20 %
Habitatges concertats (HC)			
unitats	%	sostre	m ² %
Total habitatges protegits (HP i HC)			
1 unitats	33,3 %	sostre	143 m ² 20 %

Nota

Considerant un mòdul de 75m²/hab. per al càlcul del nombre d'habitatges protegits resulta una quantitat superior a les 42 unitats previstes per la Memòria Social



Àmbit funcional
Comarques Gironines

Codi
ARS_17153_860

Superfície (m²)
21.854

Sistema
Verges

Denominació
Sector Est/Tramuntana

Nombre màxim d'habitatges
25

Municipi
Rupià

Figura de planejament
POUM

Densitat (habitatges/ha)
11

Identificador
01/03 SD

Sòl privat		Sòl públic	
10.927 m ²	0,5%	10.927 m ²	0,5 %
Cessions equipaments			
	m ²		%

Índex d'edificabilitat bruta 0,33 m²st/m²s

Sostre residencial edificable 7.212 m²

Cessions habitatge dotacional			
unitats	sòl	m ²	%

Habitatges de protecció pública (HP)			
19 unitats	76 %	sostre 1.442 m ²	20 %

Habitatges concertats (HC)			
unitats	%	sostre	m ² %

Total habitatges protegits (HP i HC)			
19 unitats	76 %	sostre 1.442 m ²	20 %

Nota

Considerant un mòdul de 75m²/hab. per al càlcul del nombre d'habitatges protegits resulta una quantitat superior a les 42 unitats previstes per la Memòria Social



Àmbit funcional
Comarques Gironines

Codi
ARS_17153_861

Superfície (m²)
35.366

Sistema
Verges

Denominació
Sector Est

Nombre màxim d'habitatges
32

Municipi
Rupià

Figura de planejament
POUM

Densitat (habitatges/ha)
9

Identificador
02/03 SD

Sòl privat		Sòl públic	
17.683 m ²	0,5%	17.683 m ²	0,5 %
Cessions equipaments		Cessions equipaments	
		m ²	%

Índex d'edificabilitat bruta 0,18 m²st/m²s
Sostre residencial edificable 6.366 m²

Cessions habitatge dotacional			
unitats	sòl	m ²	%

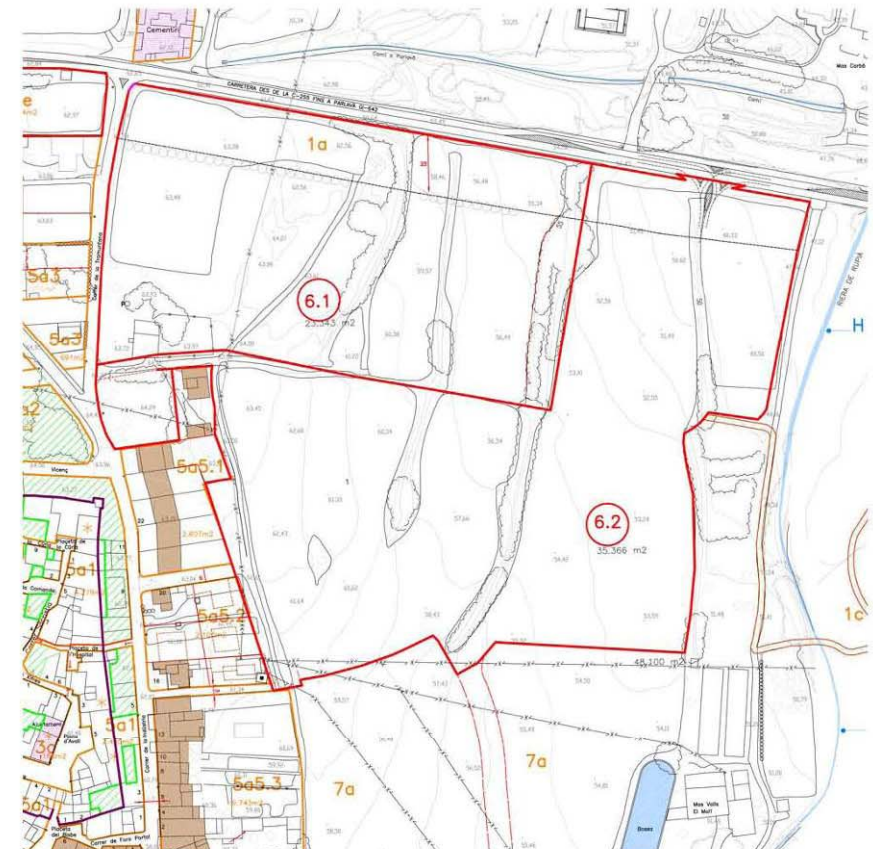
Habitatges de protecció pública (HP)			
16 unitats	50 %	sostre 1.273 m ²	20 %

Habitatges concertats (HC)			
unitats	%	sostre	m ² %

Total habitatges protegits (HP i HC)			
16 unitats	50 %	sostre 1.273 m ²	20 %

Nota

Considerant un mòdul de 75m²/hab. per al càlcul del nombre d'habitatges protegits resulta una quantitat superior a les 42 unitats previstes per la Memòria Social



Àmbit funcional
Comarques Gironines

Sistema
Verges

Municipi
Rupià

Codi
ARS_17153_862

Denominació
Sector Sud

Figura de planejament
POUM

Superfície (m²)
29.434

Nombre màxim d'habitatges
23

Densitat (habitatges/ha)
7,8

Identificador
03/03 SD

Sòl privat	Sòl públic
14.717 m² 0,5%	14.717 m² 0,5 %

Cessions equipaments
m² %

Índex d'edificabilitat bruta 0,2 m²st/m²s

Sostre residencial edificable 5.887 m²

Cessions habitatge dotacional
unitats sòl m² %

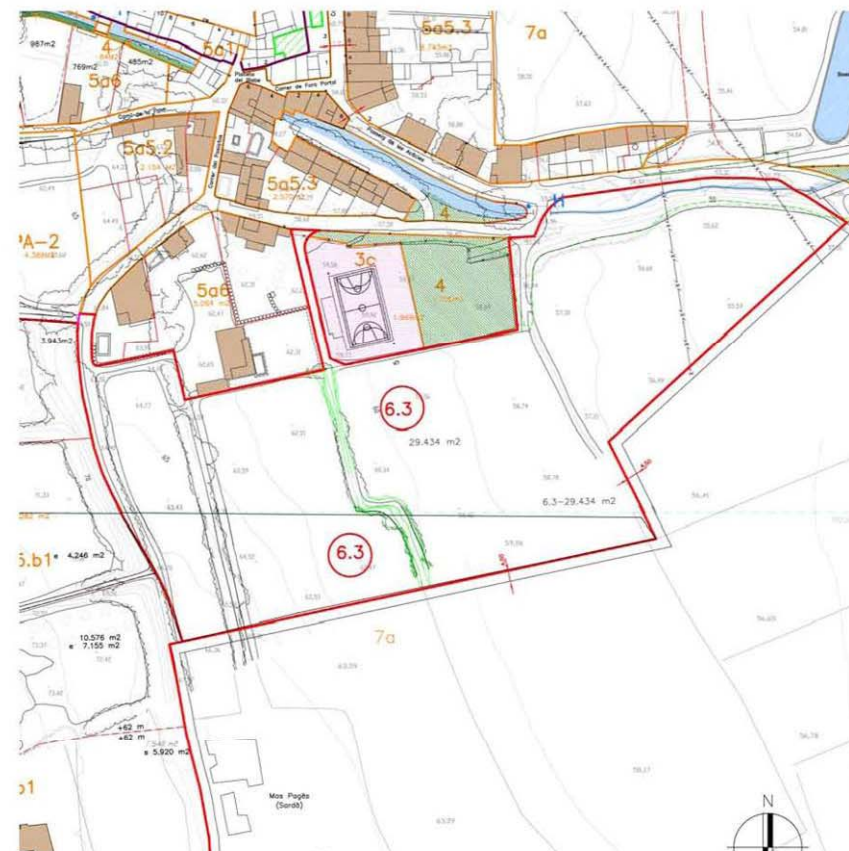
Habitatges de protecció pública (HP)	
15 unitats 65 %	sostre 1.177 m² 20 %

Habitatges concertats (HC)	
unitats %	sostre m² %

Total habitatges protegits (HP i HC)	
15 unitats 65 %	sostre 1.177 m² 20 %

Nota

Considerant un mòdul de 75m²/hab. per al càlcul del nombre d'habitatges protegits resulta una quantitat superior a les 42 unitats previstes per la Memòria Social



ANNEX 3: PLÀNOLS D'ANÀLISI I DIAGNOSI

ANÀLISI

- A1 Ortofotoplànol
- A2 Topogràfic
- A3 Unitats d'anàlisi municipal
- A4 Classificació del sòl
- A5 Qualificacions urbanístiques
- A6 Parcel·les edificades
- A7 Masies i cases rurals catalogades
- A8 Solars buits i edificació de les parcel·les

INFORMACIÓ CADASTRAL

- C1 Finques cadastrals
- C2 Finques edificades
- C3 Antiguitat de l'edificació
- C4 Estat de l'edificació
- C5 Tipologia dels habitatges
- C6 Propietats d'entitats públiques i església

TREBALL DE CAMP

- T1 Directori de fotos
- T2 Ús dels habitatges
- T3 Àmbit de l'enquesta
- T4 Equipaments i activitats
- T5 Estat de l'edificació

DIAGNOSI

- D1 Síntesi del treball de camp

ANNEX 4. REPORTATGE FOTOGRÀFIC

ANNEX 5. INFORME DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

