



## **PLA LOCAL D'HABITATGE DE RUPIÀ 2011-2017**

**Jornada informativa - Programa de Participació Ciutadana  
Rupià 13 de novembre de 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 Rupjà  
Tfon: 972-769-274  
[ajuntamentrupia@cdgir.com](mailto:ajuntamentrupia@cdgir.com)





**Som un equip interdisciplinar** integrat per professionals de l'urbanisme amb una llarga trajectòria en l'ordenació del territori, política de sòl i habitatge.



**TRAMA URBANISME I PAISATGE, SLP**  
**Carrer Casp, 37. 1-4. 08010 Barcelona**  
**[info@equiptrama.com](mailto:info@equiptrama.com)**



## Organització de la sessió

- Descripció del procés participatiu del PLH
- Presentació dels continguts d'un Pla Local d'Habitatge (*Que és un PLH?*)
- Exposició de l'anàlisi realitzat
- Torn de debat i preguntes
- **SUPORT TÈCNIC:** Cristina Vasconcelos, arquitecta  
: Mariona Prat Vandellòs, geògrafa
- **DINAMITZACIÓ:** Santi Eizaguirre Anglada, sociòleg

## Descripció del procés participatiu del PLH

- Enquesta ciutadana
  - Bústia de suggeriments
  - Jornades presencials de participació ciutadana
    - Jornada informativa
    - Jornada de valoració de les propostes del PLH
  - Informe del Programa de Participació
- el tipus de veïnatge desitjat  
- el model de poble, el seu manteniment i creixement  
- la relació entre l'habitatge i les activitats de la població  
- les estratègies d'aprofitament dels recursos  
- la millora de la qualitat residencial i el manteniment de la població

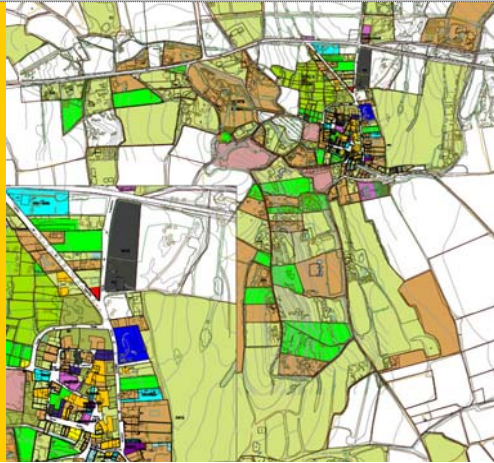
## Índex del document

- Metodologia
- Marc legislatiu
- Enquadrament territorial i sectorial
- Ruplà a dia d'avui
- Necessitats d'habitatge
- Compactació i potencial de creixement
- Síntesi

## Metodologia

- S'ha explorat:
  - Cadastre amb data de gener de 2010
  - Padró de gener de 2010
  - POUM 2007
  - Expedients d'obres 2003-2009
  - Producció d'Habitatge segons la Direcció General d'Habitatge
  - IDESCAT (municipi, comarca i Catalunya)
  - Mercat immobiliari a través de portals especialitzats
  - Treball de Camp
  - Enquesta

## Treball de camp



- Localització de la segona residència
  - Inventari d'equipaments, serveis i activitats
  - Identificació d'edificis amb senyals externs de deteriorament
- Críteris:
- seguretat des de l'espai públic
  - impermeabilització
  - eficiència energètica (tancaments)
  - funcionament de les xarxes i serveis

METODOLOGIA

## Composició de la mostra enquestada

### LLARS ENQUESTADES

	Tipus de llars	llars	persones	estrangers	
<b>Residents</b>		<b>29</b>	<b>87</b>	<b>12</b>	<b>14%</b>
	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%
	parella més 65	3	10%	6	7%
	parella amb fills	7	24%	24	28%
	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%
				1	Argentina
				8	Romania
<b>2na Residència</b>		<b>3</b>	<b>18</b>	<b>9</b>	<b>50%</b>
	dona sola	1	1		
	2 generacions	1	7		
	3 generacions	1	10	9	Varies
				3	Àfrica
<b>Total mostra</b>		<b>32</b>	<b>105</b>	<b>21</b>	<b>20%</b>

- 20% dels 160 habitatges
- 42% dels 246 empadronats
- 45% de les llars

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

METODOLOGIA

## Llei 18/2007 del Dret a l'Habitatge

- Defineix què ha de ser avui en dia un habitatge digne
- Estableix la funció social com a límit del dret a la propietat
- Considera com a servei d'interès general la provisió d'habitatges per a polítiques socials

*(...) 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*

MARC LEGISLATIU

## Pla Local d'Habitatge

En l'article 14.12 estableix que un **Pla Local d'Habitatge** (PLH):

- ha d'analitzar i diagnosticar les necessitats d'habitatge de la població (en especial la dels col·lectius amb dificultats)
- ha de proposar els objectius i les línies d'actuació per respondre a aquestes necessitats

Tenint en compte

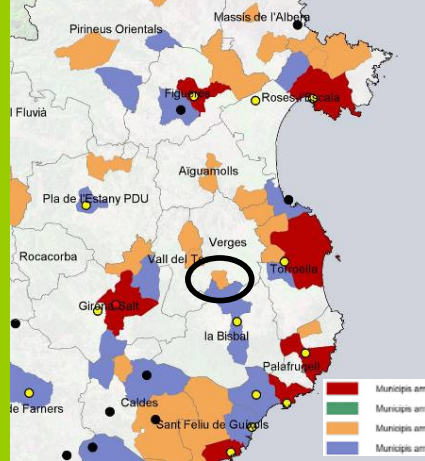
- els instruments que estableix la legislació urbanística
- els ajuts que estableix la mateixa llei del Dret a l'Habitatge

MARC LEGISLATIU



PLA LOCAL D'HABITATGE DE RUPIÀ  
2011-2017

Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya  
(Aprovació inicial abril 2010)

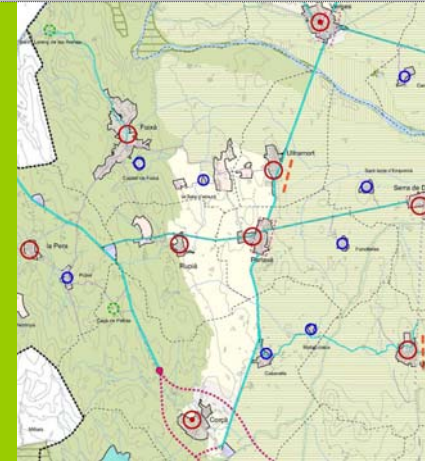


- Recull objectius del **Pacte Nacional per l'Habitatge** (2007-2016)
- A Rupia es recullen 5 sectors de planejament derivats del POUM (2007):
  - 102.805 m2 de sòl
  - 21.023 m2 de sostre
  - 87 habitatges
  - 53 dels quals protegits o concertats



PLA LOCAL D'HABITATGE DE RUPIÀ  
2011-2017

Creixement segons el Pla Director Territorial de l'Empordà  
(Aprovació definitiva octubre 2006)

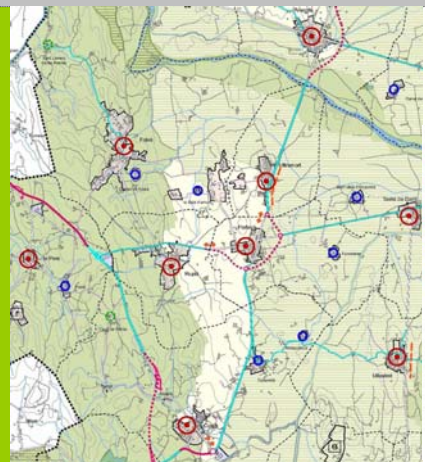


- No és aconsellable que Rupia es dimensioni per acollir creixements exògens més enllà dels necessaris per a reequilibrar l'estructura d'edats
- **creixement de reequilibri**
- Caldrà optimitzar la **utilització del sòl urbà**



PLA LOCAL D'HABITATGE DE RUPIÀ  
2011-2017

Creixement segons el Pla Territorial de les Comarques Gironines  
(Aprovació definitiva setembre de 2010)



- Canvia l'estratègia de creixement de **reequilibri** a creixement **moderat**

SISTEMA D'ASSENTAMENTS: ESTRATÈGIES DE DESENVOLUPAMENT	
<b>NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONES</b>	<b>ÀREES ESPECIALITZADES</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Creixement potencial</li> <li>Creixement mitjà</li> <li>Creixement moderat</li> <li>Creixement equilibrat</li> <li>Creixement equilibrat</li> <li>Millores i completis</li> <li>Manteniment del caràcter rural</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Detallat d'equipament</li> <li>Específica</li> <li>Restricció o exclusió</li> <li>Estadals</li> </ul>
<b>ALTRES DETERMINACIONS (ANEXO 3.10)</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Límit del creixement urbà</li> <li>Separador urbà</li> <li>Condicionis zones verdes</li> <li>Estratègia de manteniment de la connectivitat en les àrees urbanitzables</li> <li>Límit d'edifici de pla director urbanístic</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proposta d'estructura (article 4.5.4)</li> </ul>
<b>SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE MOBILITAT I TRANSPORT</b>	
<b>XARXA VIÀRIA: CLASSIFICACIÓ</b>	<b>XARXA VIÀRIA: PROPOSTES</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Autopista o autovia principal</li> <li>Via estructurant principal</li> <li>Via estructurant secundària</li> <li>Via estructurant terciària</li> <li>Via integrada</li> <li>Tram soterrani o en túnel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nova línia mitjana</li> <li>Condicionament</li> <li>Canvi d'ús</li> <li>Via en estudi</li> <li>Tram soterrani</li> <li>Reordenació de traçat</li> <li>Tram en estudi</li> <li>Canvi d'ús</li> <li>Proposta d'estructura (article 4.5.4)</li> </ul>



PLA LOCAL D'HABITATGE DE RUPIÀ  
2011-2017

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

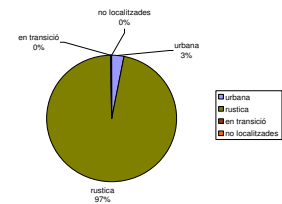
Moderat  $E = 30 \cdot A \cdot F / 100$   
E=Superfície de l'extensió urbana admissible  
A=Àrea Urbana Existent  
F=Factor de correcció.

	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.	
	Superfície de sol consolidat		Superfície en ha.	
	28,89 Ha			
	30%	8,67 Ha		
			A	28,89 Ha
			F	1,26 Ha
<b>CREIXEMENT PERMÈS</b>		<b>8,67 Ha</b>	<b>CREIXEMENT PERMÈS</b>	<b>10,92 Ha</b>

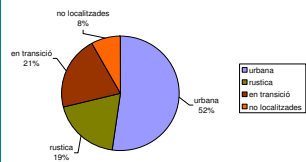
Sòl d'extensió urbana previst actualment en el POUM  
10,6 ha

## Distribució del sòl i del sostre

Sòl segons cadastre 2010



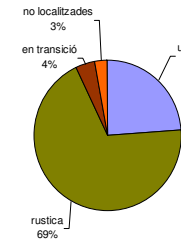
Sòl edificat segons cadastre 2010



- Un municipi eminentment rural
- Una part important dels habitatges situada al nucli urbà
- Un terç d'habitatges es troben dispersos en propietats de gran dimensió (1ha)

## Parc edificat Font: Cadastre

Finques segons cadastre 2010



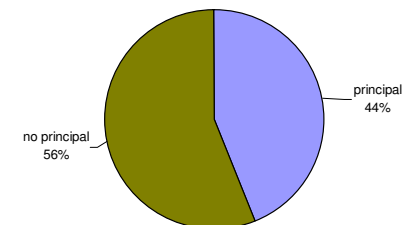
FINQUES 636		
Rústiques	no codificades	Urbanes
440	44	152
69%	7%	24%
EDIFICADES 202		
29	41	132
7%	20%	65%
AMB HABITATGE 160		
15	36	109
9%	22%	67%
unifamiliar aïllada o apareada		
11	3	1
9%	2%	1%
unifamiliar filera o illa tancada		
3	1	1
2%	1%	1%
edificació rural habitatge		
3	17	88
2%	11%	55%
plurifamiliar illa tancada		
0	0	0
0%	0%	0%
unifamiliar aïllada o apareada		
0	17	88
0%	11%	55%
unifamiliar filera o illa tancada		
0	0	0
0%	0%	0%
edificació rural habitatge		
0	0	0
0%	0%	0%

- Hi consten **636 finques**
  - una quarta part són **urbanes 152**
  - un terç estan **edificades 202**
  - **80% d'aquestes són habitatges**, majoritàriament **unifamiliars**

## Propietat Font: Cadastre

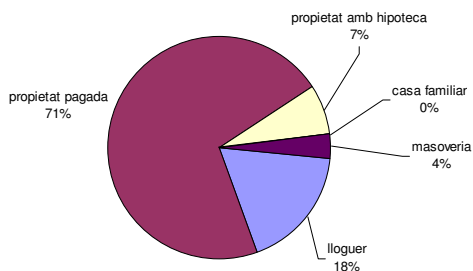
- Certa concentració de la propietat
  - 636 finques identificades en el cadastre són propietat de 354 propietaris
- Major concentració en sòl rústic
  - 221 propietaris per a les 440 finques rústiques
- Major índex de propietat compartida al nucli urbà
  - 170 propietaris per a les 152 finques en sol urbà

## Ús de l'habitatge



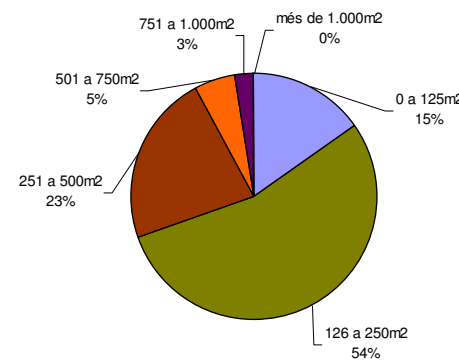
- Segons el treball de camp un 56% de segona residència
- Segons el cadastre el 57% de propietaris no hi tenen residència fiscal
- Molt semblant al 58% que s'havia registrat en el cens del 2001
- Dins del nucli hi ha un percentatge més alt de propietaris residents

**Règim de tinença dels habitatges** Font: Enquesta



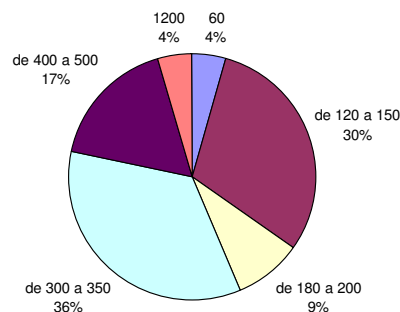
Lloguer a Rupia segons treball de camp	Lloguer segons IDESCAT
<ul style="list-style-type: none"> <li>•18% dels habitatges</li> <li>•4% són contractes de masoveria</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Catalunya 17%</li> <li>•Baix Empordà 13%</li> <li>•Comarques Gironines 15%</li> </ul>

**Dimensió mitjana dels habitatges** Font: Cadastre



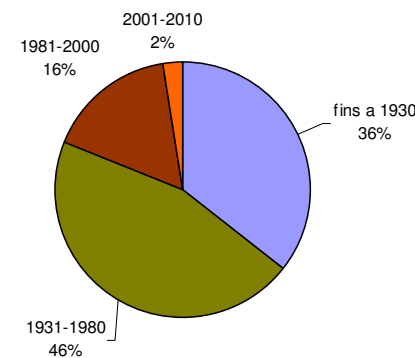
- Els habitatges són força grans
- Tot i que la mitjana del municipi és de 258m2, n'hi ha de fins a més de 1.000m2
- Els habitatges rústics són els més grans, 475m2 de mitjana, però els urbans és situen en els 228m2 de mitjana, i n'hi ha de fins a 750m2

**Dimensió mitjana dels habitatges** Font: Enquesta



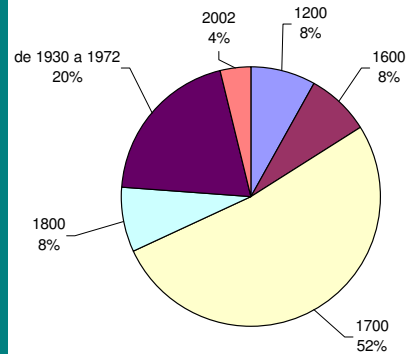
- Es confirma la dimensió generosa dels habitatges
- Gairebé tots estan per sobre del 120m2
- Afavoreixen la convivència de varies generacions

**Antiguitat de l'edificació** Font: Cadastre



- Un terç de l'edificació té més de 80 anys, amb molts elements dels segles XVI, XVII, i fins i tot medievals
- Gairebé la meitat, té data cadastral entre els anys 1930 i 1980
- Només una petita part (5 habitatges) s'han edificat durant els darrers 10 anys

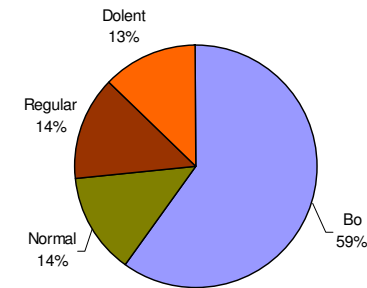
### Antiguitat de l'edificació Font: Enquesta



•Segons cadastre només un 36% de l'edificació té més de 80 anys, mentre que si mirem les dades de l'enquesta, és tot el contrari, només hi ha un 24% construït amb posterioritat a 1930

•L'antiguitat real de l'edificació probablement s'apropa més a la imatge que donen les dades de l'enquesta

### Estat de l'edificació



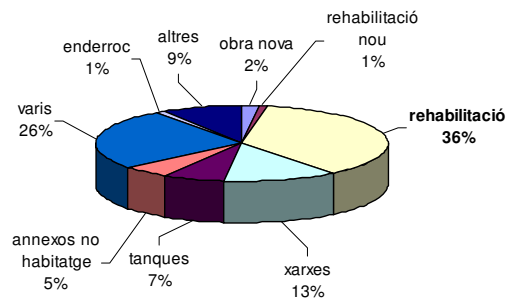
• Bon nivell de conservació

• Treball de camp:

- 5 habitatges desocupats
- 2 que no compleixen els mínims d'habitabilitat
- 18 edificis amb necessitats diverses de rehabilitació

### Dinàmica recent del parc d'habitatge

Font: expedients municipals d'obres 2003-2009



- Dinàmica important de rehabilitació i millora (77 expedients)
- Poca obra nova (3 habitatges)

### Creació de nou habitatge 2001-2009

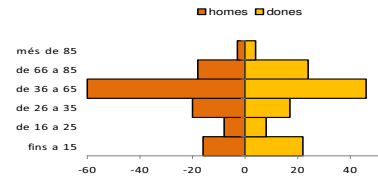
Segons <b>DGHabitatge</b>	Segons <b>cadastre</b>	<b>Llicències</b> d'obra municipals
<ul style="list-style-type: none"> <li>• iniciats 8 habitatges</li> <li>• acabats 5 habitatges</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 7 registres d'obra nova</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none">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

- El parc residencial en els últims anys s'ha renovat i reciclat més que no pas ha crescut
- El parc edificat va ser capaç d'absorbir el creixement de població que va tenir el poble durant l'última dècada
- Cal conèixer millor la seva capacitat romanent

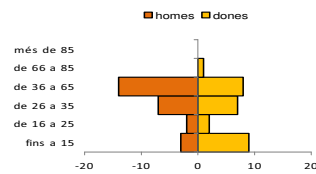
## PLA LOCAL D'HABITATGE DE RUPIÀ 2011-2017

### Població actual a Rupia Font: Padró municipal

Piràmide població 2009



Piràmide població estrangera 2009



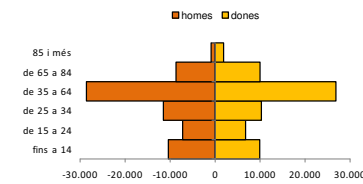
- 246 persones
- Més dones que homes, sobretot de fins a 15 anys i de més de 65 anys
- Homes majoritaris en la franja dels 36 a 65 anys

RUPIÀ A DIA D'AVUI

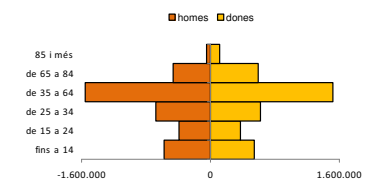
## PLA LOCAL D'HABITATGE DE RUPIÀ 2011-2017

### Comparativa amb la comarca i Catalunya Font: Idescat

Piràmide població Baix Empordà 2009



Piràmide població Catalunya 2009



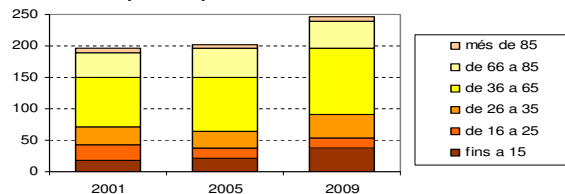
- Població lleugerament més envellida, sobretot les dones
- Menys població jove, entre els 15 i els 24 anys

RUPIÀ A DIA D'AVUI

## PLA LOCAL D'HABITATGE DE RUPIÀ 2011-2017

### Evolució recent de la població Font: Padró municipal

Evolució de la població per edat 2001-2009



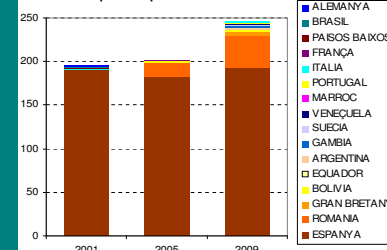
- Un increment del 26% respecte al 2001
- Increment de la natalitat, molt vinculat a la població nouvinguda
- També es reforça el tram entre 36-65 anys

RUPIÀ A DIA D'AVUI

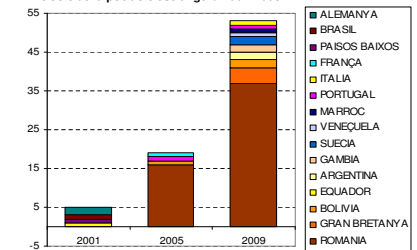
## PLA LOCAL D'HABITATGE DE RUPIÀ 2011-2017

### Evolució de la població estrangera Font: Padró municipal

Evolució de la població per nacionalitat 2001-2009



Evolució de la població estrangera 2001-2009



- Hi ha un increment de la població estrangera a partir del 2005
- Proporció de població estrangera semblant a la comarcal (22%) i per sobre de la mitjana catalana (16%)
- La nacionalitat romanesa és la majoritària entre la població estrangera (Més jove sobretot les dones i tots menors de 65 anys)

## PLA LOCAL D'HABITATGE DE RUPIÀ 2011-2017

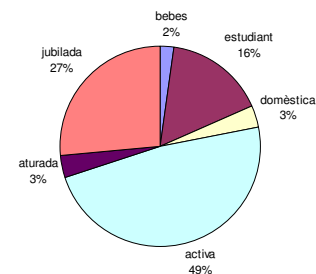
### Evolució de l'índex de dependència a Rupia Font: Padró municipal i IDESCAT

Rupia	% 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
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

- L'impacte de l'arribada de nova població apunta a una disminució de l'índex de dependència, malgrat l'augment de l'índex de sobreenvelliment
- El pes de la població juvenil i jubilada sobre la població activa disminueix però la població de més de 85 anys creix

## PLA LOCAL D'HABITATGE DE RUPIÀ 2011-2017

### Població activa i població dependent Font: Enquesta



• La meitat de la població està en actiu i el 27% està jubilada

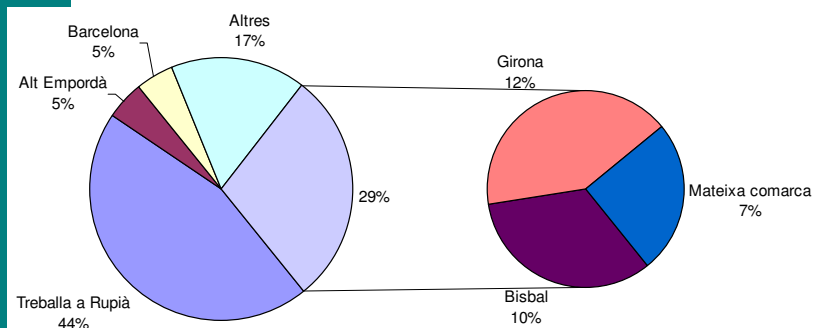
• Aquest escenari confirma la tendència del municipi a un elevat pes de la població dependent

Situació laboral segons treball de camp	Segons dades IDESCAT
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 52% de la població està en actiu (3% a l'atur)</li> <li>• 11% de població menor de 16 anys</li> <li>• 27% està jubilada</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 65% de població activa</li> <li>• 15% de població menor de 16 anys</li> <li>• 20% de població jubilada.</li> </ul>

RUPIÀ A DIA D'AVUI

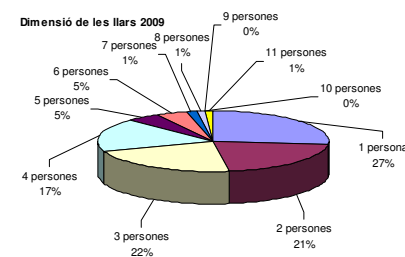
## PLA LOCAL D'HABITATGE DE RUPIÀ 2011-2017

### Desplaçaments diaris Font: Enquesta



## PLA LOCAL D'HABITATGE DE RUPIÀ 2011-2017

### Perfil actual de les llars Font: Padró municipal



- Gairebé la meitat de la població viu en llars de 3 o 4 persones
- Un 27% de les llars son gent que viu sola (9% de la població)
- A llars nombroses (4 a 11 persones) viu un 28% de la població
- El nombre de persones per llar ha anat augmentant
  - 2001 - 2,61
  - 2008 - 3,06

RUPIÀ A DIA D'AVUI

**Perfil actual de les llars** Font: Enquesta

**LLARS ENQUESTADES**

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

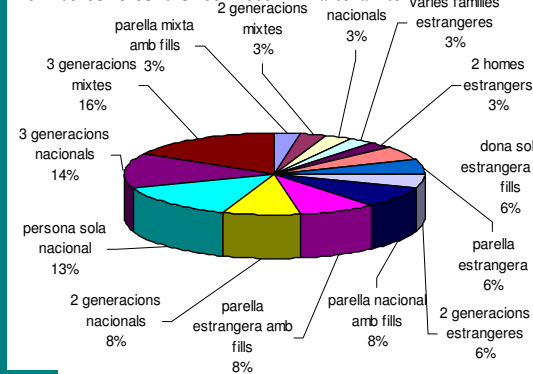
• Pes de les persones que viuen soles és menor, un 14% enlloc del 27% que revelava el padró municipal

• L'enquesta revela llars més nombroses de les registrades en el padró, amb una mitjana de 3 de persones per llar

• Les situacions de convivència generacional en el padró suposaven un 47% de les llars i a l'enquesta representen un 34%

**Diversitat de perfils en les noves llars** Font: Padró municipal

**Perfil de les noves llars 2001-2009**



• La meitat de les llars actuals s'han creat a partir del 2001

• Hi ha moltes llars on hi conviuen 2 i 3 generacions

• Baixa la proporció de persones que viuen soles

**Gent gran** Font: Padró municipal

**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** Font: Padró municipal

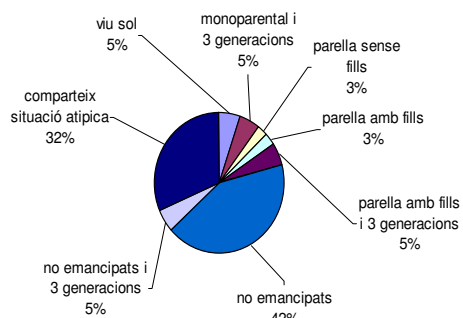
**Situació dels majors de 85 anys**

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

- Un col·lectiu que cal atendre amb polítiques integrals:
  - Polítiques assistencials
  - Programes de convivència
  - Foment i l'ajut directe a la rehabilitació, tant a nivell de subvencions com de gestió

### Situació residencial dels joves

Font: Padró municipal



- Només s'han emancipat un 20% dels joves en edat de fer-ho
- Caldria indagar en les seves expectatives i possibilitats, tant econòmiques com d'oferta residencial

RUPIÀ A DIA D'AVUI

### Motius per triar Ruplà

Font: Enquesta

#### 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 a Ruplà són:

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

RUPIÀ A DIA D'AVUI

### Perfil de la demanda

Font: Enquesta

- Perfils tipus:
  - **parella jove** (25-35 anys) sense fills, o amb fills petits
  - **persones soles o que comparteixen** habitatge
  - **famílies procedents de l'estranger**
- Fenòmens vinculats:
  - diversificació del **perfil de les llars**
  - **convivència de varies generacions**
- Procedència
  - Ruplà**, (per a emancipació familiar o millora de condicions de l'habitatge)
  - Municipis de l'entorn** (per raons de feina; vida social, oferta comercial)
  - Barcelona** (parelles perfil similar; professionals liberals més de 50 anys)

NECESSITATS D'HABITATGE

### Producte desitjat

Font: Enquesta

- Per una banda hi ha els que busquen **l'habitatge unifamiliar aïllat**, però amb un pressupost per sota de l'oferta disponible
- Per l'altra banda, hi ha **demanda de segona residència** amb una capacitat econòmica més alta, però que no troba atractiu el producte
- Els nousvinguts que han trobat habitatge a Ruplà
  - preferien lloguer
  - indiferent pel que fa a la tipologia
  - temps de cerca ha variat entre 3 i 12 mesos

NECESSITATS D'HABITATGE

## PLA LOCAL D'HABITATGE DE RUPIÀ 2011-2017

### Producte en oferta i preus de referència

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

- Mercat molt reduït
- Direccionat cap a la segona residència
- No s'identifica cap oferta de lloguer
- No existeix oferta d'HPO de cap tipus

NECESSITATS D'HABITATGE

## PLA LOCAL D'HABITATGE DE RUPIÀ 2011-2017

### Demanda per risc d'exclusió social i emancipació dels joves

#### Necessitats específiques d'habitatge

	padró	enquesta*
<b>Joves no emancipats</b>	30	9
<b>Persones en risc d'exclusió residencial</b>		
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
<b>Situacions d'ús anòmal dels habitatges</b>		
	2	4
<b>Total</b>	<b>54</b>	<b>22</b>

\*Aplicació proporcional de les dades de la mostra al total de llars

NECESSITATS D'HABITATGE

## PLA LOCAL D'HABITATGE DE RUPIÀ 2011-2017

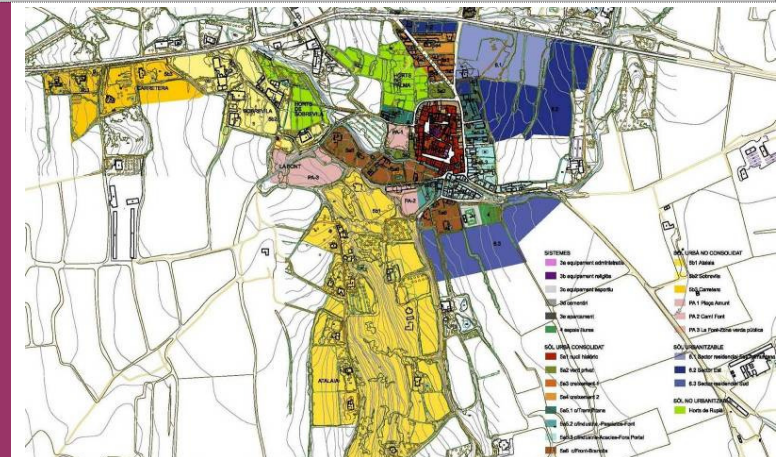
### Projeccions demogràfiques

ANY	PADRÓ CONTINUO MUNICIPAL				PADRÓ CONTINUO IDESCAT - RUPIÀ				PADRÓ CONTINUO IDESCAT - BAIX EMPORDÀ								
	persones	llars	persones / llar	pes del municipi en la comarca	persones	Escenaris	llars	pes del municipi en la comarca	persones	Escenaris	llars	pes del municipi en la comarca					
desem bre						Baix Mitjà Alt				Baix Mitjà Alt							
1998					192			0,00195			98.398						
1999					192			0,00191			100.776						
2000					190			0,00184			103.091						
2001	196	75	2,61	0,00185	192			0,00182			103.726						
2002	194	75	2,59	0,00178	0,9609	190		0,00174			108.910						
2003	185	68	2,72	0,00164	0,9227	179		0,00159			112.553						
2004	199	74	2,69	0,00172	1,0476	196		0,00170			115.586						
2005	201	74	2,72	0,00167	0,9703	201		0,00167			120.302						
2006	214	76	2,82	dimensió	0,00173	1,0325	213	0,00172			124.055						
2007	224	76	2,95	mitjana llar	0,00177	1,0269	223	0,00176			126.450						
2008	242	79	3,05	3,00	0,00185	1,0448	240	0,00184			130.738						
2009	246	86	2,86	0,00185	0,9994	1,0065714	243	237	239	243	79	0,00183	0,99486	132.973	129.796	131.133	133.194
<b>Escenaris de creixement</b>																	
noves llars / creixement				Escenaris de creixement				Escenaris de creixement									
				Baix Mitjà Alt llars				Baix Mitjà Alt									
2010	251	84	-2	0,00185	238	238	248	83	0,00182	130.788	132.660	135.887					
2011	250	85	2	0,00185	236	240	251	84	0,00181	131.770	134.220	138.941					
2012	261	87	1	0,00185	237	241	254	85	0,00180	132.744	135.658	140.660					
2013	265	88	1	0,00185	237	243	257	86	0,00179	133.703	137.452	142.855					
2014	269	90	1	0,00186	238	245	259	86	0,00178	134.629	138.977	144.962					
2015	273	91	1	0,00186	238	246	262	87	0,00177	135.538	140.454	147.025					
2016	277	92	1	0,00186	239	247	264	88	0,00176	136.362	141.861	149.034					
<b>projecció 2016</b>				<b>projecció 2016</b>				<b>projecció 2016</b>									
31 6				18 2				23 5									
2017	281	94	1	0,00186	239	249	266	89	0,00175	137.134	143.206	150.999					
2018	284	95		0,00186	239	250	268	89	0,00174	137.830	144.512	152.933					
2019	288	96		0,00186	239	251	270	90	0,00173	138.479	145.768	154.824					
2020	292	97		0,00186	239	252	272	91	0,00173	139.078	146.989	156.689					
<b>projecció</b>				<b>projecció</b>				<b>projecció</b>									
46 11				26 5				23.486									
<b>creixement</b>				<b>creixement</b>				<b>creixement</b>									
18%				11%				16%									

NECESSITATS D'HABITATGE

## PLA LOCAL D'HABITATGE DE RUPIÀ 2011-2017

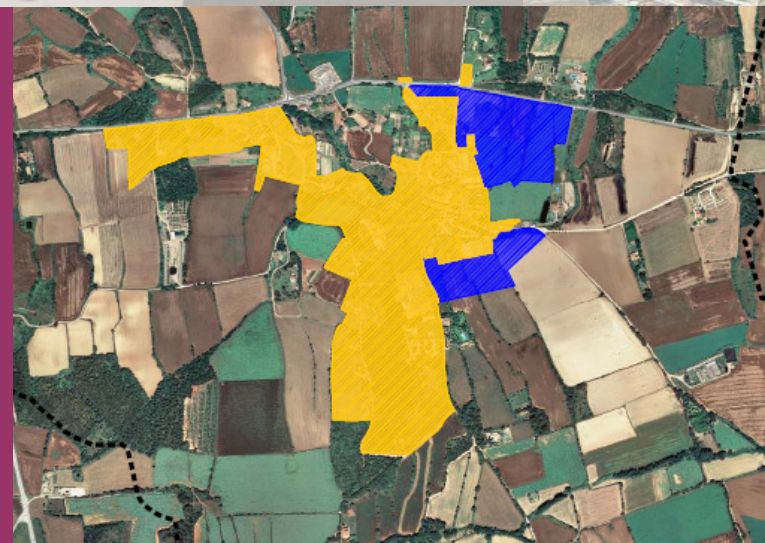
### Compactació, densificació i creixement - POUM (2007)



COMPACTACIÓ, DENSIFICACIÓ I CREIXEMENT

### 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 especifica la cessió pública de sòl
  - no parla de sistemes de gestió per concretar-la



### Escenaris de creixement de la població

Segons <b>POUM</b> (dades 2005)	Segons <b>PLH</b> (dades 2009)
<b>Punt de partida</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 200 habitants censats (400 de fet)</li> <li>• 207 habitatges</li> <li>• 65% segona residència (font desconeguda)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 246 persones empadronades (padró)</li> <li>• 160 habitatges (cadastre)</li> <li>• 56% segona residència (treball de camp)</li> </ul>
<b>50 nous habitants entre 2001 i 2010</b>	
<b>26% de creixement</b>	
<b>Increment estimat (2021)</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 224 persones (32 de 2006 a 2009)</li> <li>• creixement 113%</li> <li>• 2,8 persones / llar (80 habitatges)</li> <li>• 111 habitatges (5 de 2001 a 2009)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• entre 26 i 46 persones</li> <li>• creixement entre 11% i 19%</li> <li>• 3 persones per llar</li> <li>• 24 habitatges (creixement + necessitats específiques, joves no emancipats i habitabilitat)</li> </ul>

### 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%
<b>Total</b>	<b>43</b>	<b>30</b>	<b>80</b>	<b>153</b>	<b>100%</b>	<b>46</b>	<b>30%</b>

**48%** dels recursos potencials en sòl urbà i **52%** en sòl urbanitzable

### Producte tipus de l'aplicació de la normativa en sòl urbanitzable

	proposat Sòl urbanitzable	existent Sòl urbà
Dimensió mitjana de finca	552 a 1.117 m2	742 a 6.044 m2
Dimensió mitjana de l'habitatge	383 a 1.043 m2	211 a 686 m2

#### Producte poc atractiu:

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

### Síntesi - Canvis demogràfics

- Efectes de l'arribada de **nova població**  
increment de la població  
rejuveniment i recuperació de la natalitat  
disminució global de l'índex de dependència
- Recuperació del tram de **població activa d'entre 35 i 65 anys**, a l'hora que disminueix el pes de la població juvenil i jubilada
- Augment de **població de més de 85 anys**
- Noves llars que han ampliat la **diversitat de perfils de convivència**. La meitat de llars actuals s'han creat a partir del 2001

### Síntesi - Parc residencial i perfils de convivència

- El parc residencial, durant els últims anys, **s'ha renovat i reciclat més del que ha crescut**
- **Convivència entre generacions**, dins la mateixa casa afavorida per la dimensió generosa dels habitatges
- Augment del nombre de persones per llar
  - 2001 - 2,61
  - 2008 - 3,06
  - 2010 segons treball de camp 3 persones per llar

### Síntesi – Reptes

- Cal reflexionar fins quin punt es pot considerar moderat un **creixement** que més que duplica la població censada
- Cal una reflexió i un **coneixement exhaustiu del parc residencial edificat**
- Calen **formules de gestió** tan del planejament com de la propietat
- Cal **involucrar els propietaris i possibles promotors**
- Cal considerar formules de **lloguer**, sobretot sota algun tipus de **protecció oficial**, com una de les eines més immediates

## Síntesi - Model de creixement

- Discussió sobre els **models de creixement** possibles, sostenibles i desitjables
- Revisió de la **projecció demogràfica** del POUM
- Consideració de l'aprofitament dels **recursos en el sòl urbà començant pel consolidat**
  - més adients per al perfil de la demanda
  - més en sintonia amb necessitats moderades de creixement
- **Revisió dels paràmetres del POUM** per al sòl urbanitzable

**MOLTES GRÀCIES PER LA VOSTRA ATENCIÓ**



**TRAMA URBANISME I PAISATGE, SLP**  
**Carrer Casp, 37. 1-4. 08010 Barcelona**  
**[info@equiptrama.com](mailto:info@equiptrama.com)**