



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

Jornada de valoració de les propostes del pla - Programa de Participació Ciutadana  
Rupia 11 de desembre 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 Rupia  
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)**



### Jornada de valoració de les propostes del PLH

- Presentació de les estratègies del PLH
- Aclariment de dubtes
- Debat sobre les propostes del pla
- Informació sobre els tràmits d'aprovació
- **SUPORT TÈCNIC: Cristina Vasconcelos**
- **DINAMITZACIÓ : Santi Eizaguirre Anglada**

JORNADA DE VALORACIÓ

### Índex del document

- Diagnosi PLH
- Problemàtica d'accés i necessitats d'habitatge
- Coherència entre necessitats i recursos
- Objectius i estratègies del PLH
- Habitatge de Protecció Oficial i Ajuts a la Rehabilitació

JORNADA DE VALORACIÓ

### Trets remarcables I

- Un **nucli residencial** on es concentra el 71% dels habitatges, i un terç més d'habitatges **dispersos** en propietats de gran dimensió.
- Més de la meitat dels habitatges són de **2ª residència**. Dins el nucli hi ha un percentatge més alt de residents.
- Alt **valor històric** del parc residencial. S'ha **renovat i reciclat** més que no pas ha crescut. Caldria conèixer millor la seva **capacitat romanent**.
- Rupià és una població una mica més **envellida** que la mitjana de la comarca i de Catalunya.
- L'arribada de població més jove, ha equilibrat el tram de **població activa**. Malgrat això la **població més gran de 85 anys** ha crescut.

DIAGNOSI

### Trets remarcables II

- La creació de noves llars ha suposat una **diversificació dels perfils de convivència**.
- La meitat de les llars actuals són creades **a partir de 2001**.
- La dimensió generosa dels habitatge facilita la **convivència entre diferents generacions**.
- Incrementa progressivament el nombre de **persones per llar**.
- Els **nouvinguts** busquen Rupià per a viure i volen treballar-hi (**professionals lliberals**). Millor qualitat de vida.
- **Pèrdua de població jove** que no troba oferta assequible.

DIAGNOSI

### Trets remarcables III

- Hi ha una dissociació entre els **pocs productes en oferta** i les **expectatives i capacitat econòmica** dels que cerquen habitatge.
- Hi ha **difficultats per desenvolupar els sectors de planejament** que posen nou sòl en joc. El producte tipus resultant de l'aplicació dels paràmetres previstos en el POUM, resulta poc atractiu.
- Cal considerar **fórmules de lloguer protegit**.
- Cal qüestionar el model de creixement i considerar l'aprofitament dels **recursos en el sòl urbà i consolidat**

DIAGNOSI

### Escenaris de creixement

Segons POUM (dades 2005)	Segons PLH (dades 2009)
<b>Punt de partida</b>	
200 habitants censats (400 de fet font desconeguda) 207 habitatges (font desconeguda) 65% segona residència (font desconeguda)	246 persones empadronades 160 habitatges segons cadastre 56% (treball de camp)
<b>50 nous habitants entre 2001 i 2010 - 26% de creixement</b>	
<b>Increment estimat</b>	
•Horitzó 2017 (a 6 anys)	
224 persones creixement 113% 2,8 persones / llar (80 habitatges) 111 habitatges	entre 26 i 46 persones creixement entre 11% i 18% 3 persones per llar 24 habitatges (necessitats no resoltes + projecció de llars)

DIAGNOSI

### Difficultats per a accedir a l'habitatge

- Hi ha una clara **pèrdua de població jove** que no troba oferta assequible i marxa.
- Existeix una **dissociació entre els pocs productes en oferta i les expectatives** i la capacitat econòmica dels que cerquen habitatge.
  - uns busquen l'**habitatge unifamiliar**, preferentment aïllat, però amb un pressupost per sota de l'oferta disponible.
  - hi ha una oferta d'**habitatges amb un preu de segona residència** poc atractiu perquè és de nova construcció, per dimensions, perquè està en el nucli central o perquè es unifamiliar en filera.
- És difícil trobar **oferta en lloguer**.

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

### Demanda acumulada per manca d'oferta

- Suposem que 21 joves (la diferència entre 30 que figuren al padró com a no emancipats i 9 que consten segons l'enquesta) que haurien marxat per manca d'oferta assequible. Considerem la possibilitat que **una quarta part -5-** pogués tornar, en al cas que es fomenti una oferta d'habitatge assequible.
- **9 joves no emancipats** que encara viuen en el poble.
- **4 llars** que necessitarien un altre habitatge de lloguer, degut a les **deficients condicions de l'habitatge actual**.

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

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

### Projecció de creixement llars

ANY	PADRÓ CONTINUU MUNICIPAL			PADRÓ CONTINUU IDESCAT - RUPIÀ		
	persones	llars	persones / llar	pes del municipi en la comarca	persones	pes del municipi en la comarca
1998					192	0,00195
1999					192	0,00191 0,97640
2000					190	0,00184 0,96736
2001	196	75	2,61	0,00185	192	0,00182 0,98534
2002	194	75	2,59	0,00178 0,969859	190	0,00174 0,96085
2003	185	68	2,72	0,00164 0,922743	179	0,00159 0,91161
2004	199	74	2,69	0,00172 1,047631	196	0,00170 1,06842
2005	201	74	2,72	0,00167 0,970287	201	0,00167 0,98514
2006	214	76	2,82	0,00173 1,032467	213	0,00172 1,02764
2007	224	76	2,95	miliana llar 0,00177 1,028994 valor mitja	223	0,00176 1,02712
2008	242	79	3,06	3,00 0,00185 1,044923 ràtio	240	0,00184 1,04093
2009	246	86	2,86	0,00185 0,999443 1,000657	243 235 237	238 79 0,00183 0,99486 0,994863

  

persones	llars	noves llars / any		Escenaris de creixement					
				Baix	Mitja	Alt	llars		
2010	247	82	-4	0,00185	236	238	242	81	0,00182
2011	252	84	2	0,00185	236	240	246	82	0,00181
2012	256	85	2	0,00185	237	241	249	83	0,00180
2013	261	87	1	0,00185	237	243	252	84	0,00179
2014	265	88	1	0,00186	238	245	254	85	0,00178
2015	269	90	1	0,00186	238	246	257	86	0,00177
2016	273	91	1	0,00186	239	247	259	86	0,00176
2017	277	92	1	0,00186	239	249	261	87	0,00175

  

projecció	projecció
31 6	18 1
2018 281 94 0,00186	239 250 263 88 0,00174
2019 285 95 0,00186	239 251 265 88 0,00173
2020 289 96 0,00186	239 252 267 89 0,00173
2021 292 97 0,00186	239 252 269 90 0,00172

  

projecció	projecció
46 11	26 4

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

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

### Càlcul de la demanda exclosa - el que s'ofereix

Rupià	Entorn
<b>Venta</b>	
Preu mig per m2 - 3.371€ (entre 1.739 i 4.899) Preu mig per habitatge - 442.666€ (366m2)	Preu per m2 - entre 1.167 i 2.173 Preu per habitatge - entre 119.000 i 557.000 (1 a 4 habitacions)
<b>Lloguer</b>	
Preu/mes - entre 250 i 1000€ Sense preu de referència	Preu mig/mes - 670€ per 190m2 (entre 570 i 1.800€ de 80 a 255m2)

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

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

### Càlcul de la demanda exclosa - els que no ho poden assumir

	quota	mínims		Ingressos mensuals nets	mostra llars
compra - valor mitjà	1.339	3.348	21%	900 a 1.200	7%
de compra - producte més econòmic	636	1.590		1.200 a 1.500	29%
oferta hipotètica - lliure 100m2	1.021	2.553	14%	1.500 a 1.800	21%
lloguer - valor mitjà entorn	670	1.675	7%	1.800 a 3.000	21%
				més de 3.000	21%
					100%

  

	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	33%

  

	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%

  

<b>Demanda exclosa del mercat lliure</b>	<b>57%</b>
<b>compra</b>	<b>33%</b>
<b>lloguer</b>	<b>24%</b>
<b>Total</b>	<b>99%</b>

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

### Escenari de llars amb necessitats d'ajuts a l'habitatge

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

- 24 llars és la demanda total estimada per als propers 6 anys.
- 14 llars que necessiten HPO 8 de compra, en règim general 6 en lloguer
- 5 llars que podrien accedir en el mercat lliure actual.
- 5 més ho podrien fer amb una oferta lliure, però un producte de mida i preu més moderat, que cal fomentar.

### Oportunitats en matèria de rehabilitació

- 4 habitatges amb dèficits d'habitabilitat
- 5 habitatges desocupats
- 18 edificis amb necessitats aparents de rehabilitació
- **Programa de coneixement del parc edificat**  
–18 finques amb necessitats aparents de rehabilitació + els habitatges amb potencial de subdivisió i densificació
- **Potenciació i densificació del nucli antic**  
– 20 habitatges per subdivisió d'habitatges al nucli antic  
– 6 habitatges a promoure en els propers 6 anys

### Coherència entre necessitats i potencial existent

- Actualment hi ha **capacitat per a donar resposta**, tan a les necessitats de creixement, com per anar reduint el dèficit de demanda acumulada sense habitatge.
- La quota d'habitatge amb algun tipus de protecció s'ha d'incrementar en uns 14 habitatges més, **potenciant el parc residencial existent**.
- S'ha de replantejar el **model i els mecanismes de gestió i execució** d'una part del sòl urbanitzable.
- S'ha identificat una **demanda d'habitatge de lloguer lliure sense oferta**. Calen mesures d'estímul d'aquest tram del mercat.

### Coherència entre necessitats i potencial existent

#### 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			
<b>protegit</b>	<b>14</b>	<b>57%</b>		
compra	8	33%	3	Pol. Actuació
lloguer r. general 25 anys	3	14%		
lloguer r. general 10 anys	3	10%	20	Densificació nucli antic
<b>sense oferta lliure actual - lloguer</b>	<b>2</b>	<b>7%</b>		0
<b>sense oferta lliure actual- compra</b>	<b>3</b>	<b>14%</b>		
<b>capacitat per a mercat lliure actual</b>	<b>5</b>	<b>21%</b>	43	Colmatació
	24	82%		
total compra	16	67%	46	
total lloguer	8	33%	20	

### Coherència entre necessitats i instruments municipals

- Conveni ja constituït amb el **Consell Comarcal del Baix Empordà** pels serveis de l'**Oficina d'habitatge**
- **Cal coordinar, promoure i divulgar les actuacions plantejades** per a la millora i potenciació del parc residencial edificat
- **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**.
- **Cal constituir i posar en funcionament el Patrimoni Municipal de Sòl i Habitatge**, i declarar el terme municipal com a **Àrea de Tempteig i Retracte**.

### Recursos municipals dedicats a polítiques d'habitatge

- **Equip de govern**
  - Jordi Dalmases i Capella - Alcalde
  - Moises Ferran i Amagat - Tinent d'Alcalde, regidor d'Hisenda
  - Pere Martí i Rovira - Regidor de cultura i festes
- **Oposició**
  - Narcís Solés i Boladeras
  - Joaquim Jordà i Estany
- **Administració – Funcionaris de carrera**
  - Erik Sureda Causadias - Secretari Interventor
- **Administració – Laborals**
  - Anna Serra i Simon - Auxiliar Administrativa
  - Joel Paitivi Vert- Agutzil
- **Administració – Tècnics**
  - Dolors Mach i Orri - Tècnica comptable
  - Xevi Muntal - Arquitecte llicències
  - Maite Morao - Arquitecte planejament

### Oficina d'Habitatge del Consell Comarcal del Baix Empordà

- Informació i assessorament.
- Registre de Sol·licitants per a l'accés al parc d'habitatges protegits, públics i privats.
- Xarxa de Mediació per al Lloguer Social.
- Xarxa de Mediació per al Lloguer Jove
- Gestió de sol·licituds d'Informe Tècnics d'Idoneïtat i visites d'inspecció per a conèixer l'estat dels habitatges.
- Gestió de sol·licituds d'ajuts per a la rehabilitació.

### Objectius específics del PLH de Rupjà

- A. Preveure una oferta suficient d'habitatges de protecció oficial:**
  - 8 habitatges nous en règim general.
  - 6 habitatges de lloguer protegit per actuació sobre parc edificat
- B. Promoure una oferta d'habitatge lliure suficient**
  - 8 habitatges nous de venda lliure
  - 2 habitatges de lloguer a través de les borses de mediació
- C. Mesures per a la rehabilitació i adequació d'habitatges**
  - 18 habitatges amb necessitats de rehabilitació.
- D. Optimitzar la utilització del parc d'habitatges existent**
  - 4 habitatges amb dèficits d'habitabilitat
  - 9 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 centralitzats a l'Oficina Comarcal d'Habitatge.**

### Línies estratègiques del PLH de Rupjà (2011-2016)

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
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**

### 1 - Incrementar HPO i lloguer

- Programar i accelerar la tramitació i la gestió urbanística per a l'obtenció de sòl de titularitat pública, i qualificar-lo d'HPO.
- Definir normativa i ordenació per per a **8 habitatges** protegits en règim especial.
- Identificar el potencial per a subdividir i generar **6 nous habitatges** en el nucli antic.
- Mobilitzar el parc desocupat a través les borses de mediació, amb un objectiu mínim de 4 habitatges.
- Intermediar amb els propietaris, per tal d'incrementar el mercat d'habitatges en lloguer protegit, incidint sobre els 2 punts anteriors .
- Declarar el terme municipal com a Àrea de Tanteig i Retracte
  - possibilitar l'augment del parc d'habitatges vinculats a polítiques socials.

### 2 - Conèixer el parc d'habitatges i de la seva ocupació

- Delimitar i declarar una àrea per a desenvolupar:
  - Programa de coneixement del parc residencial
  - Conjunt d'especial interès per a la rehabilitació
- Elaborar un mínim de 26 iii o TEDI en 3 anys (9 any)
- Intensificar de les tasques de recollida d'informació i sistematització de les dades en el primer trienni
  - Elaborar una diagnosi detallada
  - Ajustar el programa de actuació, si s'escau en el segon trienni
- Verificar les cèdules d'habitabilitat que es demanen dins de l'àmbit.
- Elaborar prèviament un conveni amb la Generalitat, per al finançament de les dues tasques anteriors

### 3 - Fomentar el manteniment i la rehabilitació

- Delimitació prèvia de:
  - Programa de coneixement del parc residencial
  - Conjunt d'especial interès per a la rehabilitació
- Desenvolupament paral·lel del Programa de coneixement del parc residencial.
- Promoció de la rehabilitació de 18 habitatges (3/any).
- Coordinació d'aquestes actuacions amb l'estratègia de la subdivisió d'habitatges.
- Elaboració d'ordenances fiscals i establiment d'incentius fiscals:
  - IBI- bonificació d'entre el 50 i el 90% en la quota íntegra de l'impost
  - ICIO - bonificació d' un 50% per rehabilitació de l' habitatge.

### 4 - Promoure nou habitatge reajustant el model de creixement

- Replantejar els paràmetres reguladors de l'edificació del sòl urbanitzable
- Programar i desenvolupar un Pla Parcial, per donar resposta a les necessitats, tan d'habitatge protegit com de lliure
  - mínim 10 habitatges lliures amb les proporcionals HPO
  - 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

## 5 - Els instruments municipals de la política de sòl i habitatge

OBJECTIUS I ESTRATÈGIES DEL PLH

- **Patrimoni Municipal Sòl i Habitatge**, per tal de desenvolupar la política municipal.
- **Delimitar l'àrea de Tanteig i Retracte** coincident amb el terme municipal, possibilitant l'augment del parc d'habitatges vinculats a polítiques socials.

## 6 - Potenciació dels serveis d'habitatge als ciutadans

OBJECTIUS I ESTRATÈGIES DEL PLH

- **Habitatge protegit**
  - Informació / Recepció
  - Registre de Sol·licitants d'HPO
  - Procés d'adjudicació d'HPO de promoció pública
  - Tramitació de sol·licituds per accedir a l'HPO
  - Tramitació d'ajuts per a la compra d'habitatge protegit
- **Rehabilitació**
  - Informació / Recepció
  - Tramitació i inspecció de cèdues d'habitabilitat
  - Gestió de les sol·licituds de TEDI
  - Gestió de les sol·licituds de 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

## 6 - Potenciació dels serveis d'habitatge als ciutadans

OBJECTIUS I ESTRATÈGIES DEL PLH

- **Específicament en el marc del PLH l'Oficina Comarcal d'Habitatge ha de gestionar els següents processos:**
  - Adjudicació d' HPO de venda
  - Intermediació, adjudicació i gestió dels habitatges protegits de lloguer resultants de les actuacions al nucli antic.
  - Gestió de les sol·licituds de iii o TEDI
  - Gestió de les sol·licituds d'ajuts a la rehabilitació.
  - Gestió dels serveis de suport a la gent gran amb risc d'aïllament residencial, coordinats amb Serveis Socials i Sanitat.



**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)**