



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



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

PLA LOCAL D'HABITATGE DE RUPIÀ 2011-2017

Tipologia d'Habitatge Protegit

TIPUS D'HPO*	superfície útil màxima protegible			preu màxim €/m2		ingressos familiars màxims				
	habitatge	garatge	annexos	habitatge	altres	vegades IRSC**	1 2 3 4			
							vegades IRSC**	membre	membres	membres
règim especial	90	25	8	910	546	2,34	1.538	1.585	1.654	1.659
règim general	90	25	8	970	582	5,15	3.383	3.488	3.638	3.651
preu concertat	90	25	8	1.092	546	6,08	3.920	4.041	4.215	4.215
preu concertat famílies nombroses	120	25	8	1.092	546	6,08	3.920	4.041	4.215	4.215
preu concertat Catalunya	80	25	8	-	-	7,00	4.602	4.744	4.948	4.966
lloguer r. especial 25 anys	90	25	8	910	546	2,34	1.538	1.585	1.654	1.659
lloguer r. general 25 anys	90	25	8	970	582	4,21	2.768	2.854	2.976	2.987
lloguer r. especial 10 anys	90	25	8	910	546	2,34	1.538	1.585	1.654	1.659
lloguer r. general 10 anys	90	25	8	970	582	4,21	2.768	2.854	2.976	2.987

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

** Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya.

PLA LOCAL D'HABITATGE DE RUPIÀ 2011-2017

Ajuts a les persones per a l'adquisició d' HPO

OFERTA HPO***	barem d'ingressos (vegades IRSC) des del 5% del preu màxim de venda fins a:	Prèstecs disponibles		Subsidiació dels préstecs convinguts		Ajuts directes a l'entrada				
		vegades IRSC****	convingut	preferencial	anual per cada 10.00€ de préstec	vegades IRSC****	Ajuts directes a l'entrada			víctimes violència i divorciats
							general	joves <35	nombroses, monoparentals, amb dependents	
règim especial	2,33	fins a 2,33	X	X	155*5+100*5	fins a 2,339168	8.000	9.000	12.000	11.000
règim general	5,14	de 2,33 a 4,21 4,21 a 5,14	X	X	80*10 93*10	de 2,34 a 3,27 de 3,7 a 4,2	7.000	8.000	10.000	9.000
preu concertat	6,08		X	X			4500	5.400	7.200	6.300
preu concertat famílies nombroses										
preu concertat Catalunya	7			X						
lloguer r. especial 25 anys										
lloguer r. general 25 anys										
lloguer r. especial 10 anys										
lloguer r. general 10 anys										

Renda Bàsica d'emancipació per als joves entre 33-30 anys amb ingressos anuals <22.000€ - 210€/mes + préstec 600€ per a fiança + 120€ per a despeses d'aval

dret de superfície equivalent a règim general uivalent a règim gene 100€/m2

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

**** Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya.

(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

PLA LOCAL D'HABITATGE DE RUPIÀ 2011-2017

Ajuts per a la promoció d'HPO

OFERTA HPO***	préstec convingut					valor total aproximad del préstec	subvencions		
	€/m2		superf. màxima útil				€/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

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

PLA LOCAL D'HABITATGE DE RUPIÀ 2011-2017

Règim jurídic dels HPO

- S'han de destinar a domicili habitual i permanent.
- Només poden ser ocupats per persones físiques.
- S'ha de guardar un 3% dels habitatges per a persones amb discapacitat.
- S'ha d'ocupar l'habitatge en un termini de 3 mesos des del seu lliurament.
- S'han de mantenir les condicions d'us i els preus màxims durant tot el període de qualificació
- Els habitatges no es poden desqualificar a petició dels propietaris

Quin tipus d'habitatges es poden qualificar?

- Els de nova construcció
- Els procedents de rehabilitació

Quina és la forma d'adjudicació?

A – Promotors privats i sòls lliures

Es poden adjudicar directament a adjudicataris que estiguin inscrits en el **Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial (RSHPO)**

B – Promotors privats i sòls qualificats per a destinar HPO.

el 30% dels habitatges qualificats es poden adjudicar directament a adjudicataris que estiguin inscrits al RSHPO.

el 70% dels habitatges qualificats s'han d'adjudicar per sorteig, prenent com a base la llista de sol·licitants que els ha de facilitar el RSHPO

C- Habitatges promoguts per promotors públics

s'ha de fer per sorteig a través del RSHPO

A més d'estar inscrits al RSHPO, quines altres condicions han de tenir els adquirents?

Han de ser persones que:

- No siguin titulars del ple domini o d'un dret d'ús o gaudi sobre algun habitatge.
- Que tinguin uns ingressos familiars ponderats que no siguin inferiors al 5% del preu de venda i que no superin 2,5 vegades l'IPREM (Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples)

Quin és el període de qualificació d'aquests habitatges?

- **Habitatges construïts en sòl de titularitat pública i sòl destinat a protecció oficial:** Tot el temps que es mantingui la qualificació del sòl per a aquesta destinació, i en cap cas no podrà ser inferior a 30 anys
- **Habitatges construïts en sòl lliure però amb ajuts públics a la promoció:** 90 anys.
- **Habitatges promoguts sobre sòl lliure i sense ajuts a la promoció:** 30 anys

Condicions per a acollir-se als programes de rehabilitació

- Edificis o habitatges construïts abans 1981, excepte situacions de risc imminent, la millora de les condicions d'accessibilitat de l'edifici, l'adaptació interior dels habitatges o la millora de la sostenibilitat i l'eficiència energètica.
- Un edifici és d'ús residencial quan el 70% de la superfície total està destinada a habitatge.
- Els edificis i els habitatges són destinats a residència habitual i permanent, o bé s'han de destinar a aquests usos un cop finalitzada la rehabilitació.
- Un cop acabades les obres de rehabilitació protegides, els habitatges hauran de complir les condicions d'habitabilitat per habitatges usats.

Altres condicions que han de complir els sol·licitants

- Els propietaris d'habitatges unifamiliars que vulguin realitzar rehabilitacions protegides han d'estar empadronats al municipi de l'habitatge a rehabilitar.
- També podran accedir aquells propietaris que destinin l'habitatge a rehabilitar a residència habitual un cop acabades les obres, sempre i quan, no tinguin cap altre habitatge en propietat.
- Abans de començar les obres cal demanar:
Per edificis – Test de l'edifici (TEDI)
Per habitatges: Informe tècnic d' idoneïtat (iii)

Subvencions per a actuacions de 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%

Programa per a la rehabilitació de conjunts d'especial interès

- L'ajuntament que impulsa l'actuació ha de presentar davant la Secretaria d'Habitatge una memòria explicativa.
- Els ajuntaments han de disposar d'un PLH abans que es produeixi la declaració.
- Un cop aprovada la declaració cal un conveni entre l'Ajuntament i la Secretaria d'Habitatge a fi d'establir:
 - Condicions específiques de finançament
 - Edificis i habitatges que formen part de l'actuació
 - Programa i calendari d'execució dels projectes i de les obres a realitzar

MOLTES GRÀCIES PER LA VOSTRA ATENCIÓ



TRAMA URBANISME I PAISATGE, SLP
Carrer Casp, 37. 1-4. 08010 Barcelona
info@equiptrama.com