



Programa d'actuació municipal d'habitatge

La Ràpita

Juliol 2022

EQUIP REDACTOR:



Sergi Fernández, polítòleg, director de l'equip
Jordi Bacaria, economista
Oriol Valls, polítòleg
Sara Huntingford, arquitecta
Ivan Riba, arquitecte
Francesc Rubio, lletrat urbanista

ENS DESTINATARI:

Ajuntament de la Ràpita

Josep Caparrós, Alcalde i regidor d'Urbanisme
Oona Tomàs, regidora de Polítiques Socials i Igualtat
Dolors Casadó, educadora social
Josep Raventós, arquitecte municipal

ÍNDEX

INTRODUCCIÓ I METODOLOGIA	4
1. L'EMMARCAMENT URBÀ I TERRITORIAL	6
1.1. SITUACIÓ I ESTRUCTURA TERRITORIAL	6
1.2. ESTRUCTURA URBANA RESIDENCIAL	8
1.3. ROL DEL MUNICIPI EN EL MODEL TERRITORIAL RESIDENCIAL EXISTENT	10
2. LES PERSONES	21
2.1. DINÀMICA DEMOGRÀFICA I RESIDENCIAL	21
2.2. OFERTA I ACCESSIBILITAT AL MERCAT D'HABITATGE	28
2.3. PROBLEMÀTIQUES I NECESSITATS D'HABITATGE ASSEQUIBLE I SOCIAL	33
3. EL PARC D'HABITATGES.....	38
3.1. CARACTERÍSTIQUES GENERALS DEL TEIXIT RESIDENCIAL	38
3.2. QUALITAT DEL PARC	42
3.3. L'ÚS DEL PARC.....	43
4. EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC	46
4.1. PLANEJAMENT D'APLICACIÓ O REFERÈNCIA.....	46
4.2. POTENCIAL I PREVISIONS DE CREIXEMENT RESIDENCIAL	47
5. ELS RECURSOS I LES INICIATIVES EXISTENTS.....	51
5.1. RECURSOS RELACIONATS AMB L'HABITATGE	51
5.2. PATRIMONI MUNICIPAL RELACIONAT AMB LES POLÍTIQUES D'HABITATGE....	61
5.3. INICIATIVES EN MATÈRIA D'HABITATGE	62
6. DIAGNOSI	65
7. ESTRATÈGIA	66
7.1. OBJECTIU ESTRATÈGICS	66
7.2. LÍNIES D'ACTUACIÓ	66
7.3. ARBRE ESTRATÈGIC	67
8. PLA ACTUACIONS	69
8.1. FITXES D'ACTUACIONS	69
8.2. PLA FINANCER	90
8.3. CALENDARI D'ACTUACIONS.....	92

INTRODUCCIÓ I METODOLOGIA

Introducció

Els Programes d'actuació municipal d'habitatge són instruments de planificació no reglada, de contingut tàctic i operatiu, en el qual es programen actuacions locals en matèria d'habitatge en un escenari temporal concret amb l'objectiu de donar eines als ens locals per a planificar globalment el disseny de les polítiques d'habitatge. Els programes els elaboren professionals externs, amb la participació tècnica i el lideratge polític de l'ens local.

L'assistència planteja l'acompanyament a l'ajuntament en el procés de definició dels objectius, estratègies i gestió de recursos en matèria d'habitatge que es formalitzarà en el document final.

Les seves principals característiques són:

- Són instruments de planificació no reglats que volen respondre a les necessitats de planificació tàctica i operativa dels municipis.
- Redueixen els esforços sobre l'anàlisi i la diagnosi de la situació per a centrar-se en els aspectes relacionats amb l'organització i programació de les polítiques municipals.
- Busquen un forta implicació dels municipis en la redacció.
- Són instruments "lleugers" (temps de redacció acotat) i "flexibles" (adaptació a les voluntats i realitats del municipi).
- Són instruments interns al propi ens local de caràcter eminentment tècnic.

L'Ajuntament de la Ràpita va sol·licitar el 2021 aquest recurs a l'empresa PortaCabot amb la voluntat de desenvolupar noves polítiques d'actuacions en matèria d'habitatge i alhora endreçar totes actuacions municipals en aquest àmbit.

Metodologia

Un PAMH és un document lleuger, elaborat a partir de l'experiència municipal en les polítiques d'habitatge, i alhora a partir del seu coneixement de les problemàtiques locals en l'àmbit. Per això es plantegen les sessions de treball de manera participativa, on cadascun dels actors implicats actua amb un rol diferenciat:

- **L'equip redactor** fa una tasca d'acompanyament, detectant i canalitzant les necessitats i objectius per acabar redactant un document que concreti objectius, estratègies i actuacions.
- **L'Ajuntament** realitza la presa de decisions amb l'acompanyament de l'equip redactor.

El treball s'organitza a partir d'un mínim de 6 sessions de treball i acompanyament entre Ajuntament i equip redactor, més una sessió prèvia de presa de contacte:

- Sessió 0: Presa de contacte.
- Sessió 1: Definició del Pla de treball.

- Sessió 2: Definició de l'anàlisi
- Sessió 3: Definició de la diagnosi, els objectius i estratègies.
- Sessió 4: Definició i prioritització de les actuacions.
- Sessió 5: Programació de les actuacions.
- Sessió 6: Contrast del prelliurament.

El document s'estructura en dos grans blocs:

- Bloc 1: Anàlisi, on s'analitzen les problemàtiques del municipi.
- Bloc 2: La diagnosi i programació d'actuacions, on s'inclou l'estratègia i les actuacions a desenvolupar.

1. L'EMMARCAMENT URBÀ I TERRITORIAL

1.1. Situació i estructura territorial

La Ràpita, amb una població de 14.931 habitants l'any 2021, i una extensió de 53,72 km², se situa a la comarca del Montsià, província de Tarragona. El terme municipal queda dividit entre l'àrea pròpiament deltaica (la península de la Banya i l'istme del Trabucador), ocupada totalment pel Parc Natural del Delta de l'Ebre, i l'espai comprès entre els municipis d'Amposta i Alcanar i les elevacions de la Serra del Montsià a Ponent, amb la Foradada i la Moleta de Mata-rodona (624 m.) com a punts culminants. És en aquest espai entre la serra i el mar on es troba el nucli de població i on es concentra la major part de l'activitat (veure plànol 1.1).

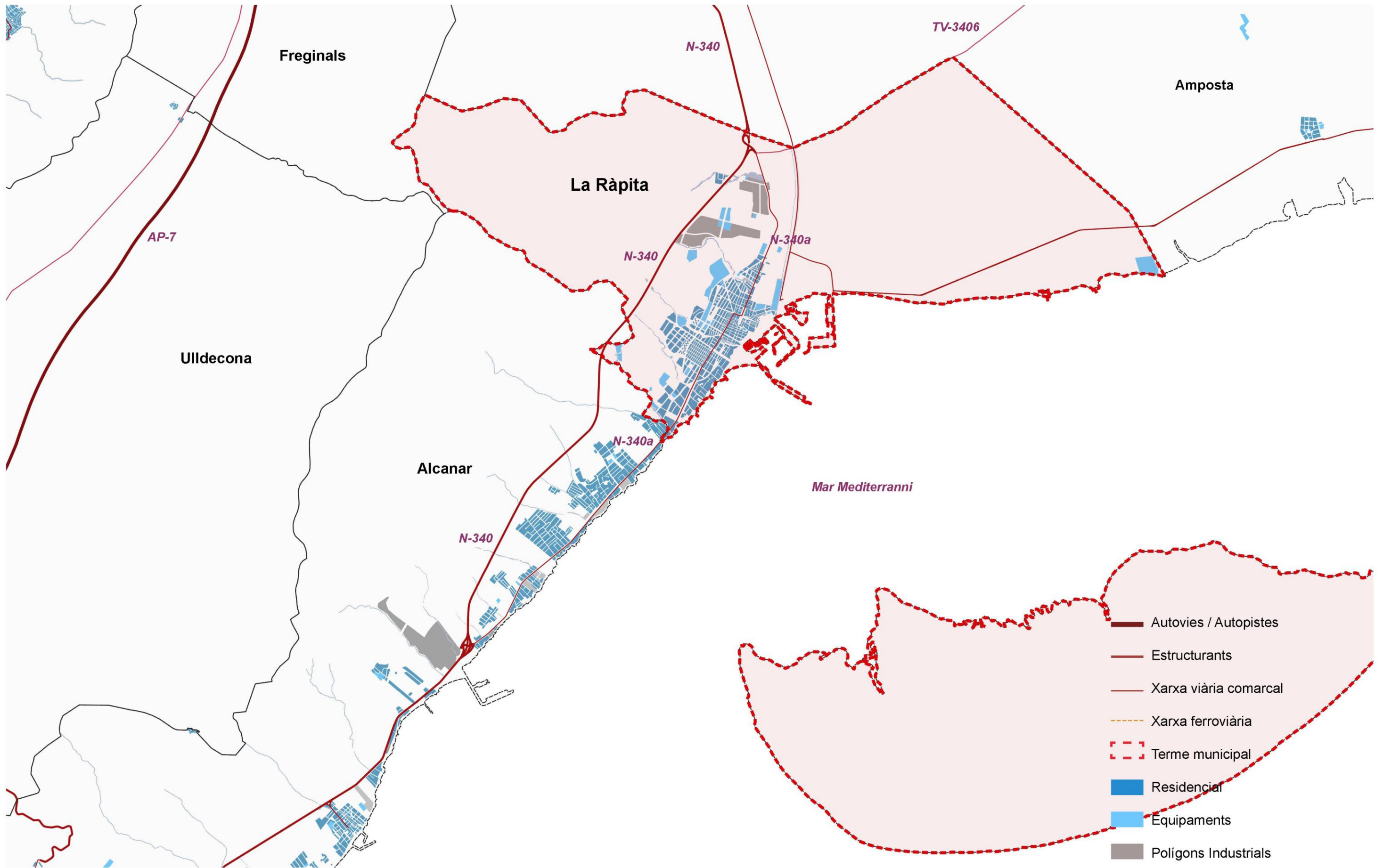
1.1.1 Infraestructures

La principal via de comunicació de la Ràpita és la carretera N-340. Aquesta carretera connecta amb l'autopista AP-7 que forma part de la principal troncal europea. La projectada des del Nord d'Europa a Cadis. Es pot accedir a l'autopista per Amposta o per Vinaròs.

Tant l'autopista AP-7, la carretera N-340 i la línia de ferrocarril, garanteixen una excel·lent i ràpida comunicació de la Ràpita amb la resta de les principals ciutats de Catalunya.

Es distingeixen tres tipologies de vies en funció del seu àmbit d'influència:

1. Xarxa viària d'abast metropolità: AP-7.
2. Xarxa viària d'abast comarcal. La carretera N-340.
3. Xarxa viària interna. Comprèn el sistema viari de distribució interna del municipi.



PROGRAMA D'ACTUACIÓ MUNICIPAL D'HABITATGE DE LA RÀPITA 2022

1.2. Estructura urbana residencial

1.2.1 Evolució de la trama urbana

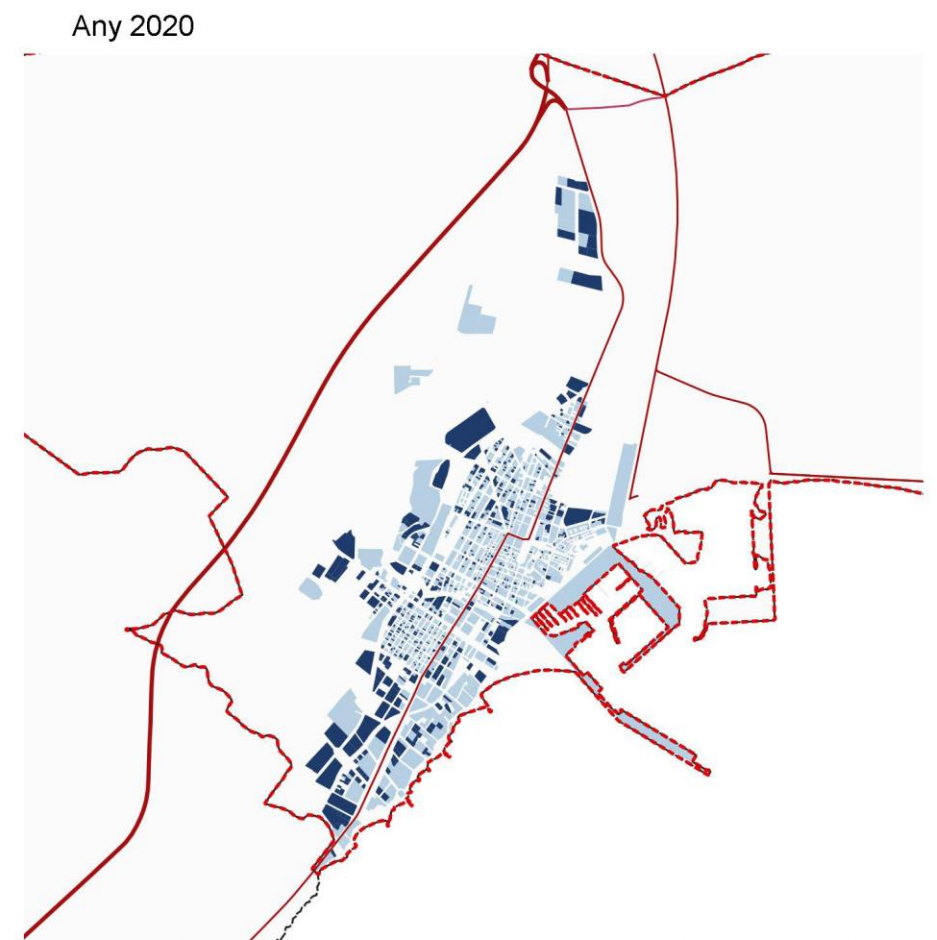
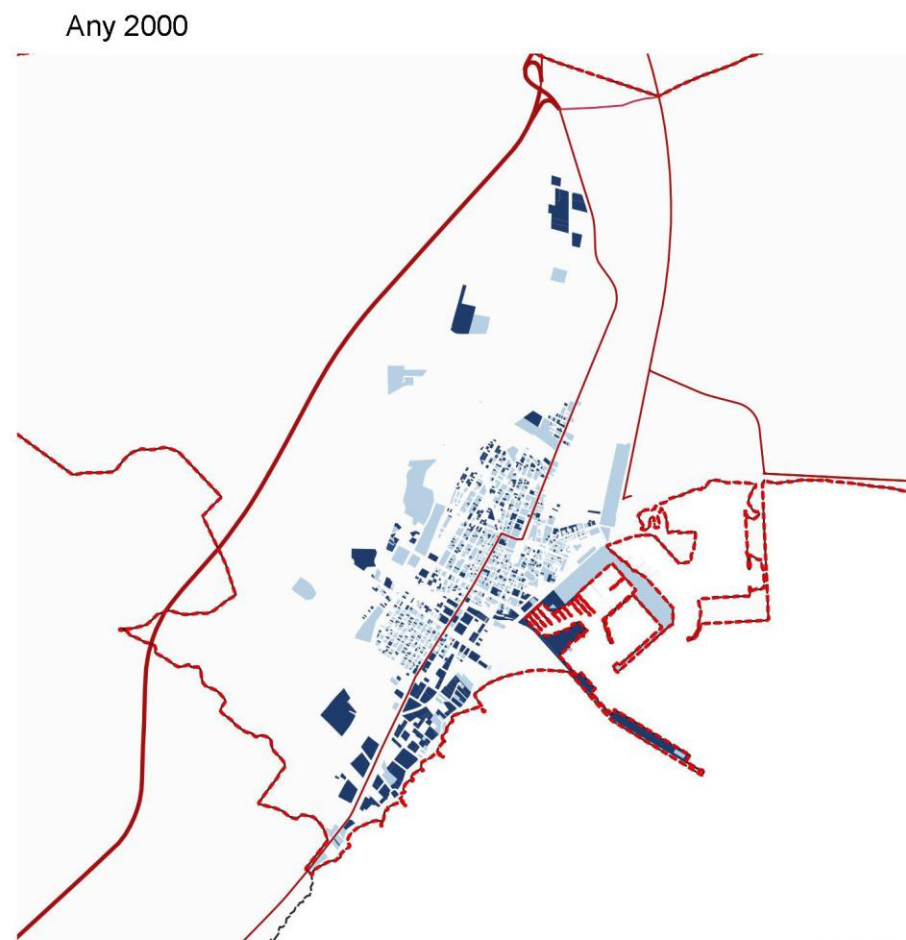
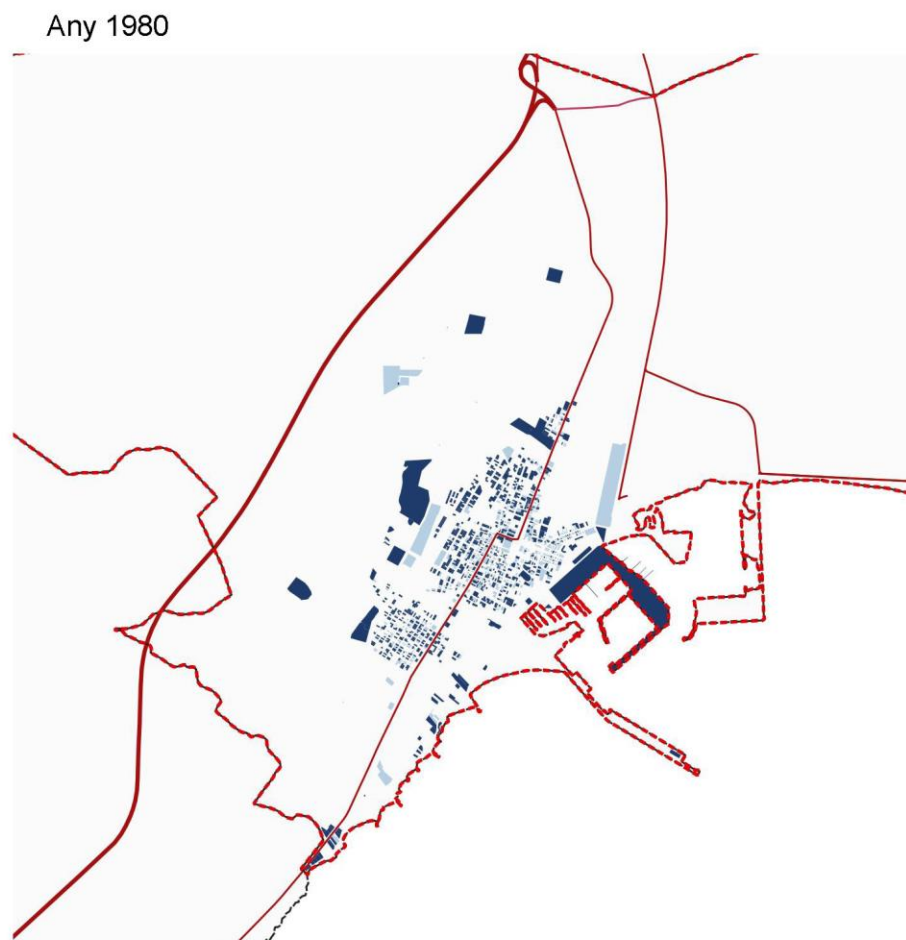
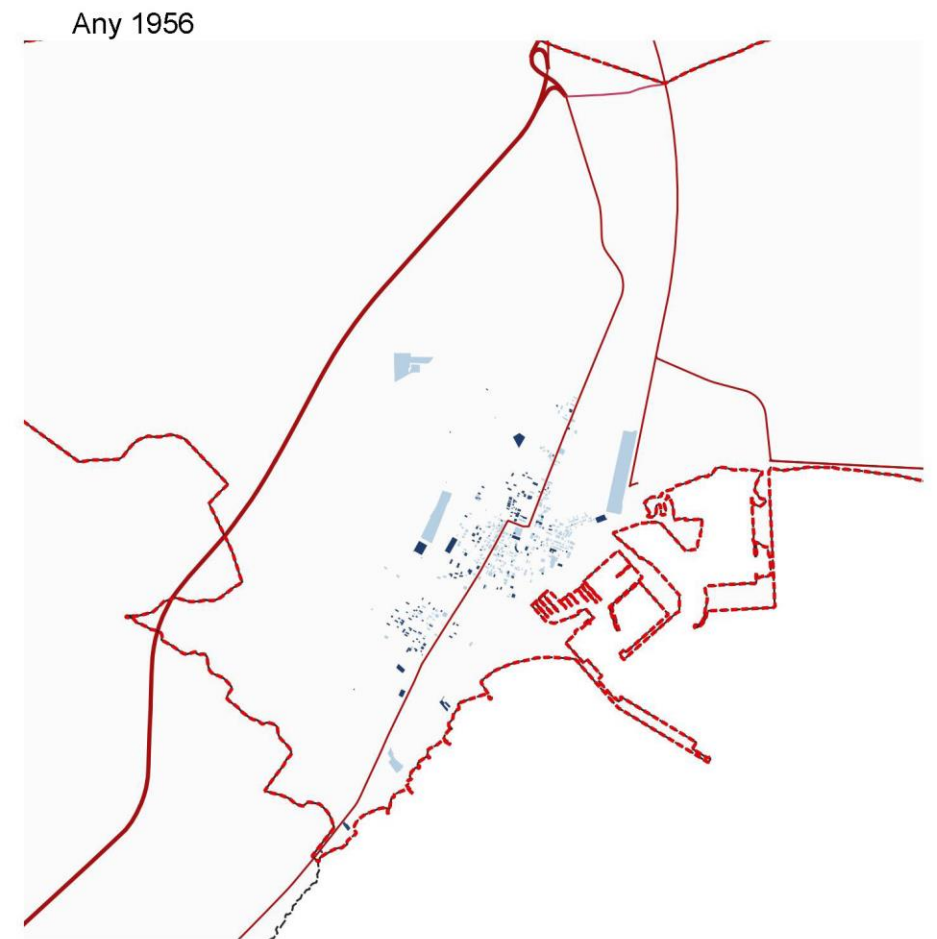
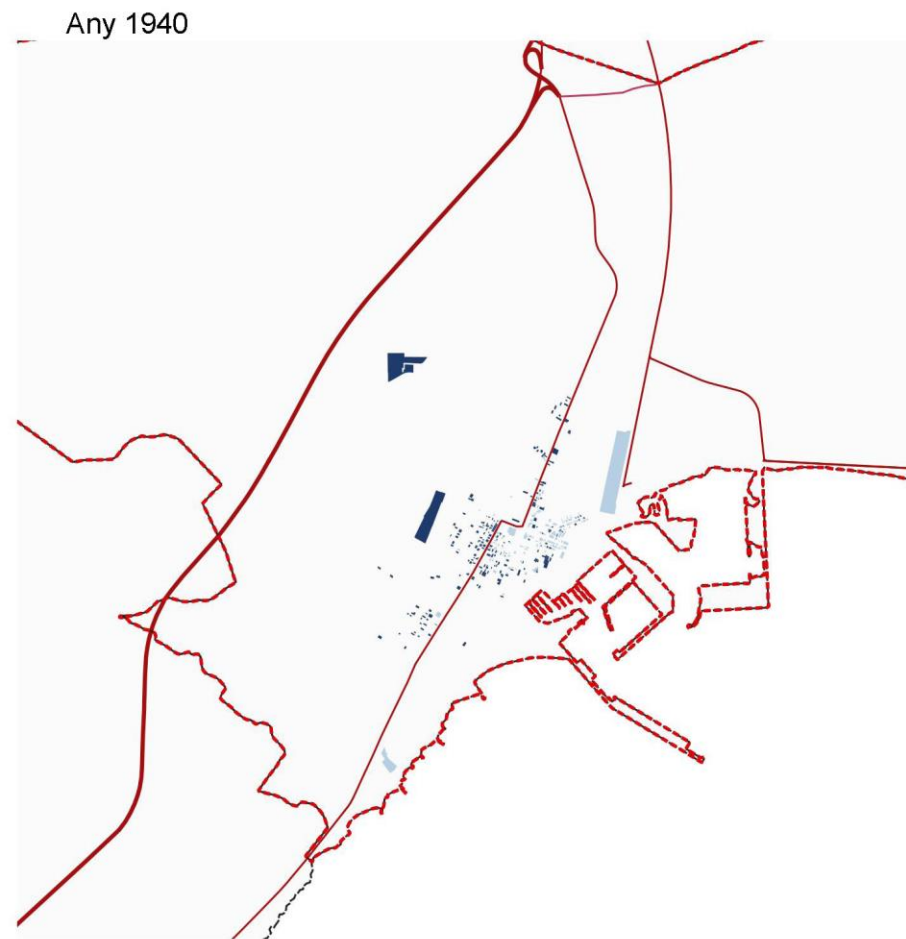
És l'espai urbà que avui porta el nom de plaça de Carles III, formant creuer amb l'actual Plaça del Coc. A partir d'aquest centre amb perspectiva axial i un eix ortogonal en direcció mar-muntanya, s'estructuren uns carrers a cordill, adaptats mínimament al relleu. Els tracistes de l'època projectaren la parcel·lació amb una certa magnificència, cercant una harmonia que s'acordés amb un concepte estètic inspirat en l'urbanisme fundacional.

L'expansió urbana posterior, la del segle XX, va ser en sentit sud-oest i es va formar el barri de l'Espanyol, format per un eixample d'illes relativament petites, que continua el nucli urbà seguint l'eix de la carretera nacional CN-340 que abans el travessava, en traçat geomètric en malla rectangular a partir de l'Església Nova. Aquest barri que pertanyia en una bona part al municipi d'Alcanar, fou agregat a la Ràpita en el 1960. D'altra banda, a la dècada dels quaranta, el municipi adquirí l'heretat de la Devesa, que urbanitzà, omplint el buit cap a la Torreta. Una altra zona d'expansió de la ciutat va ser cap a la muntanya, a l'altra banda de les trinxeres del ferrocarril, on es bastiren edificis d'habitatges i cases unifamiliars.

A la dècada dels 80 l'Institut Català del Sòl va promoure la urbanització del Maset i la construcció d'algun dels edificis projectats i va influir en la millora de les promocions i les obres posteriors.

Amb la urbanització del passeig Marítim i del Parc de Garbí es va donar un gir pel que fa a la relació de la ciutat amb la costa. Es va trencar el tòpic d'una ciutat d'esquena al mar i tot plegat va contribuir, a més, a una millora qualitativa en les noves construccions. Però, el canvi important es va produir a partir de 1990 una vegada redactat el Pla General d'Ordenació Urbana que plantejava un model urbanístic amb una estructura força clara i un desenvolupament sostenible. La primera i significativa transformació es va produir a sud-ponent, tot coincidint amb l'enderroc de l'antiga factoria Cros i la urbanització de la Vila del Far, mentre s'anava consolidant el creixement ja iniciat anys abans a la zona dels Hortets, amb la forma de creixement que es correspon a ciutat-jardí en diverses modalitats o a edificació aïllada.

Més tard, s'ha urbanitzat el Sector de l'Eixample Catalunya, on s'ha començat el procés d'edificació amb edificis de tipologia oberta i un model que aposta per la diversificació d'espais lliures ja siguin privats, mancomunats o públics. També s'ha anat consolidant el teixit urbà situat a la part septentrional del nucli urbà, a ambdós costats del carrer de Sant Josep.



Font: El·laboració pròpia a partir del cadastre

PROGRAMA D'ACTUACIÓ MUNICIPAL D'HABITATGE DE LA RÀPITA 2022

1.3. Rol del municipi en el model territorial residencial existent

1.3.1 Estructura funcional del territori

El municipi de la Ràpita es troba situat al corredor mediterrani, entre les àrees metropolitanes de Tarragona i Castelló i, per tant, en un important lloc de pas de les principals artèries de comunicació.

El terme municipal presenta un poblament molt concentrat, amb pocs nuclis de població. A més de la ciutat de la Ràpita, que inclou el barri conurbat de l'Espanyol, només compta amb la caseria de les Salines de la Trinitat, situada a la península de la Banya i formada per un conjunt de cases de tipus estacional i de caràcter laboral, i la urbanització el Maset.

El municipi es troba força allunyat dels principals nuclis de població catalans i valencians. Així, Amposta i Tortosa, les dues localitats més properes, es situen al voltant dels 22.000 i els 35.000 habitants respectivament, la qual cosa resta centralitat a aquest territori, que ha vist com l'atracció de les àrees tarragonina i castellonenca el convertien sovint en una àrea de pas, més que no pas en un veritable nucli articulador d'escala regional.

1.3.2 Anàlisi funcional

Segons el POUM 2014, el municipi de la Ràpita gaudeix d'una bona cobertura pel que fa a equipaments en relació a la demanda efectiva generada, fruit sobretot de la dinàmica i bona gestió realitzada en els darrers anys.

El municipi de la Ràpita es troba força allunyat dels principals nuclis de població catalans i valencians de manera que, Amposta i Tortosa són les dues localitats més properes, a 12 i 29 km respectivament. Aquest fet fa que el nucli de la Ràpita es centri bona part de l'activitat del territori.

1.3.3 Planejament territorial i urbanístic supramunicipal

A nivell estatal i autonòmic, la Ràpita es regeix pels següents plans de major a menor escala:

- Pla Territorial General de Catalunya, 1995 (PTGC)
- Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya, 2021 (PTSHC)
- Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre, 2010 (PTPTE)
- Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner 2005 (PDUSC)

i) Pla Territorial General de Catalunya, 1995

Defineix els objectius d'equilibri territorial d'interès general per al conjunt de Catalunya. També es constitueix com a marc orientador de les accions polítiques per a l'activitat econòmica, en termes territorials, per tal d'aconseguir uns nivells de qualitat de vida de la ciutadania, independentment de l'àmbit territorial on visquin.

La Ràpita s'inclou dins la regió denominada Terres de l'Ebre. A partir d'aquest Pla es desenvolupa el Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre.

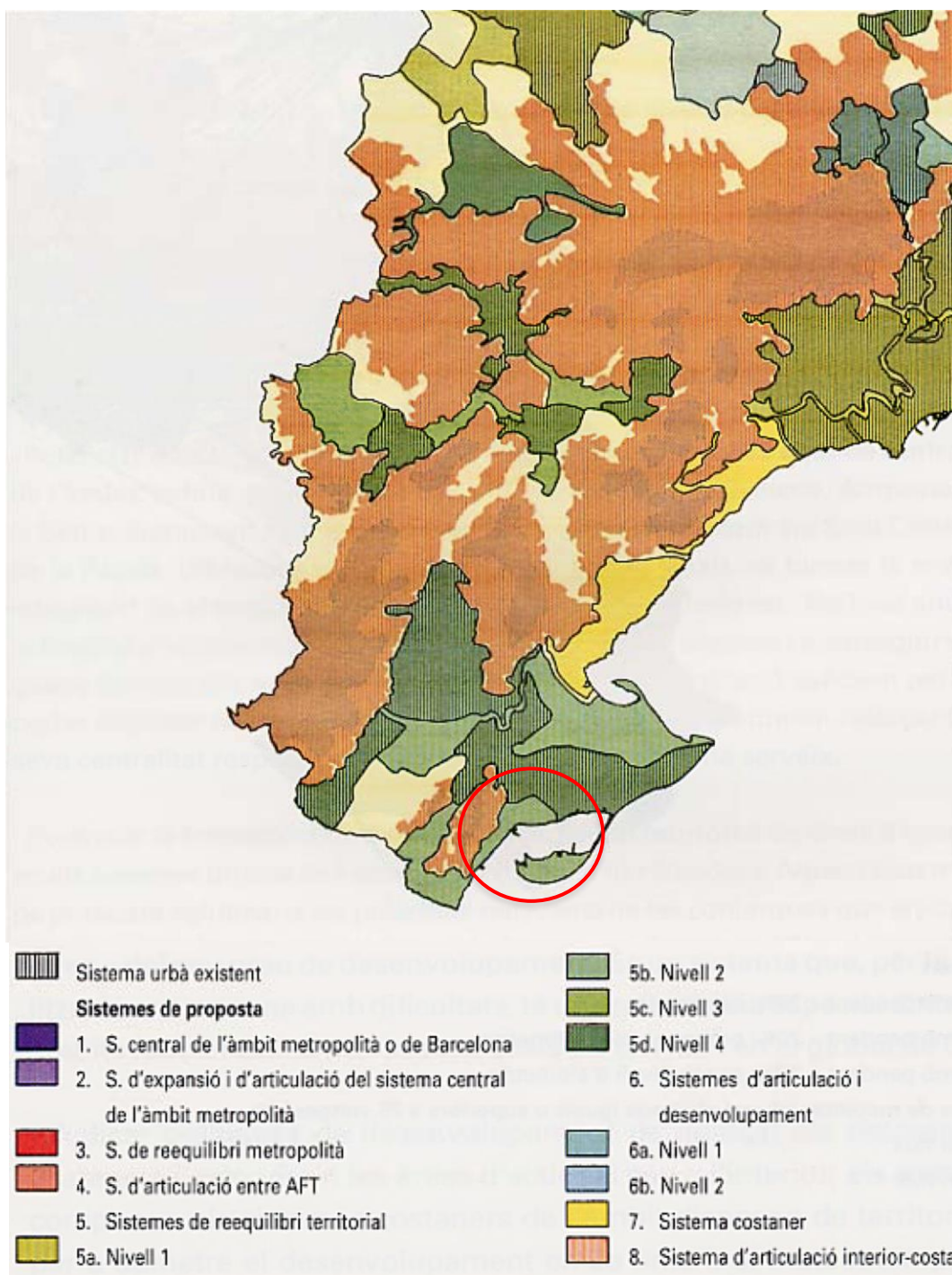
Il·lustració 1. Àmbits del Pla Territorial General



Font: PTGC

En el PTGC, l'aspecte més destacable, és la inclusió de la Ràpita dins del sistema per al reequilibri territorial clau 5b de nivell 2. Són aquells basats en polaritats febles del territori, de capacitat reequilibradora global reduïda però molt rellevant en el seu àmbit territorial.

En aquests sistemes, l'èmfasi s'ha de posar en les polítiques que enforteixin les seves característiques com a àrees dinàmiques i centrals del territori que els dona suport, que alhora incidiran en una major amplitud de la seva àrea d'influència i en una major cohesió del conjunt.

II-lustració 2. Proposta del Pla Territorial General de Catalunya

Font: PTGC

ii) Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya, 2021 (PTSHC)

El principal objectiu del Pla és garantir que totes les noves llars que es formaran en els 15 anys següents a la seva aprovació, la majoria de les quals seran de persones joves, puguin accedir a un habitatge digne i adequat en termes de preu, localització, règim de tinença, superfície, i estat de conservació. Sota el paraigües del principal objectiu, el pla contempla dos objectius complementaris: i) el compliment del mandat de solidaritat

urbana en els municipis inclosos a les àrees de demanda residencial forta i acreditada; ii) incrementar el lloguer social al Catalunya fins el 5% dels habitatges principals.

Per assolir-ho, el Pla concreta i territorialitza les actuacions que cal dur a terme durant el seu període de vigència en matèria d'habitatge i delimita les àrees de demanda residencial forta i acreditada, els municipis preferents, els municipis d'intervenció complementària així com les zones de rehabilitació prioritària.

A principis de juny de 2017 es va concloure el document de l'Avantprojecte del PTSHC i el dia 8 de juny es va presentar aquest Avantprojecte en el Consell Assessor de l'Habitatge. Alhora, el 18 de desembre del 2018 al 18 de gener del 2019 va tenir lloc la fase de participació pública. En aquesta fase, la ciutadania, els municipis, les diputacions Provincials, els Consells comarcals, l'Àrea Metropolitana de Barcelona, el consell General de l'Aran, i el Consell Assessor de l'Habitatge, van poder fer les seves aportacions i suggeriments.

El 7 de març de 2019 es va aprovar inicialment el Pla, tot i que fins el 20 d'octubre de 2021 es torna a aprovar inicialment de nou el Pla i s'obre un període d'informació pública pel termini de 45 dies hàbils.

El Pla ha de determinar els estàndards de reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública en els municipis inclosos en les àrees de demanda residencial forta i acreditada que, per les especials dificultats d'accés a l'habitatge de la població, requereixen uns estàndards superiors als establerts pel text refós de la Llei d'urbanisme. Aquests estàndards han de ser, com a mínim, el 50 per cent del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació en sòl urbanitzable delimitat i el 40 per cent en sòl urbà no consolidat, amb possibilitat de reduir, en aquest darrer cas, fins al 30 per cent quan sigui necessari per garantir la viabilitat econòmica de l'actuació. La meitat com a mínim d'aquestes reserves s'han de destinar específicament al règim d'arrendament.

En el plànol síntesi de les propostes del PTSHC podem veure que el municipi de la Ràpita està inclòs a la llista de municipis en les àrees següents:

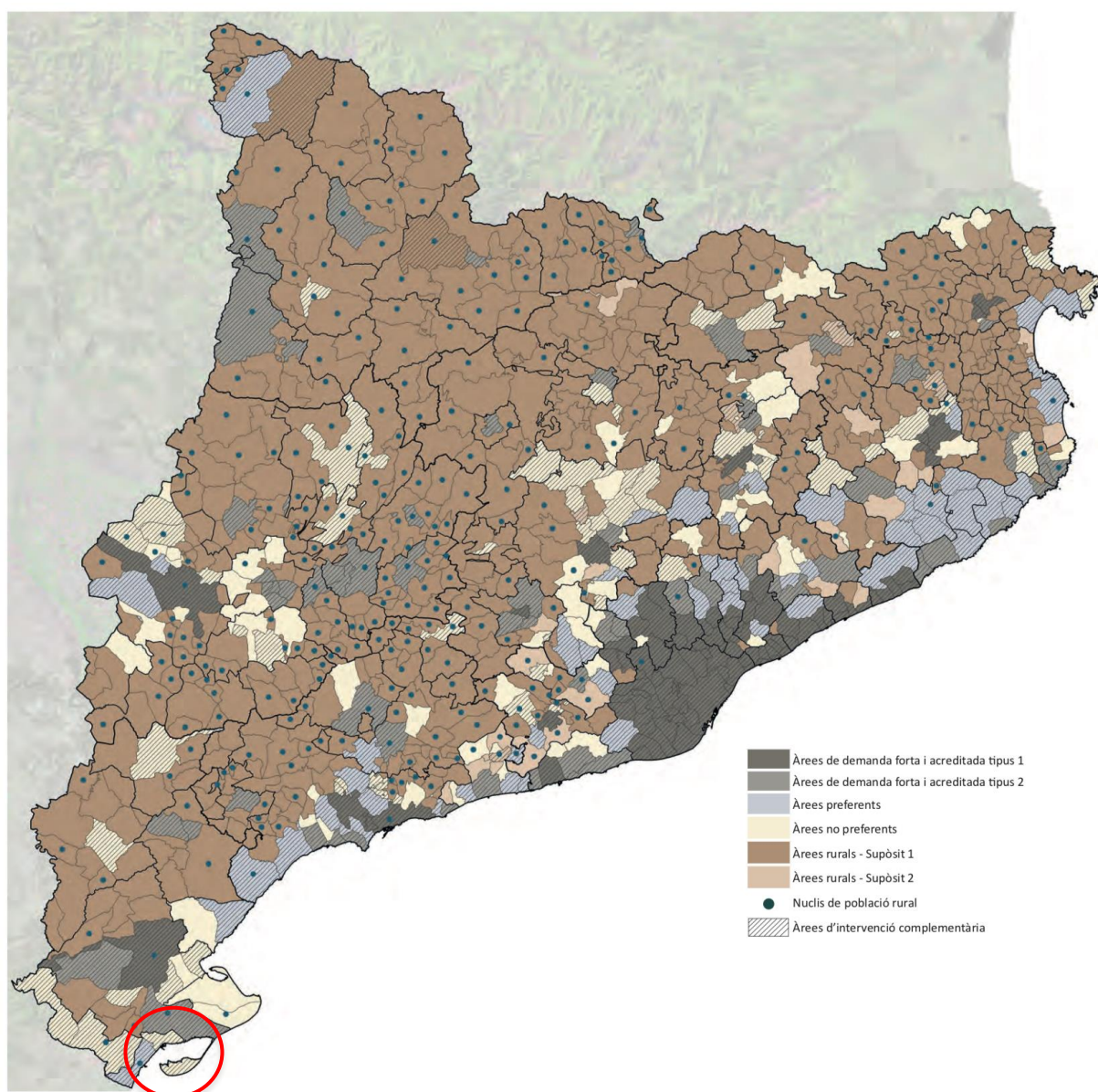
- Àrees urbanes no preferents.

Malgrat la majoria de les necessitats de suport públic per accedir a un habitatge digne i adequat es produiran en les àrees de demanda forta i acreditada, fora d'aquestes també cal preveure la futura existència de les llars excloses del mercat. Concretament en les àrees urbanes no preferents s'estableix la necessitat de desenvolupar actuacions dirigides a assolir que el parc de lloguer social sigui del 2,4%.

- Àrees d'intervenció complementària.

Els municipis que conformen les àrees d'intervenció complementària són aquells en els quals els hi és d'aplicació determinades mesures de la legislació sectorial d'habitatge que tenen per objectiu fer efectiu de forma directa o indirecta el dret a un habitatge digne i adequat, en concret:

- a) el dret de tanteig i retracte a favor de l'Administració de la Generalitat de les transmissions d'habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecaria o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia a hipotecaria d'acord amb el Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecaria,
- b) l'impost sobre habitatges buits de la Llei 14/2015, del 21 de juliol,
- c) les mesures recollides en la Llei 4/2016, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial.
- d) i aquelles altres mesures que puguin preveure el plans d'habitatge de la Generalitat de Catalunya o la normativa sectorial sobre habitatge amb aquesta finalitat.

II-lustració 3. Síntesi de propostes del PTSHC

Font: PTSHC

iii) Pla Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre, 2010 (PTPTE)

Les premisses del programa del PTPTE s'estructura en tres sistemes generals:

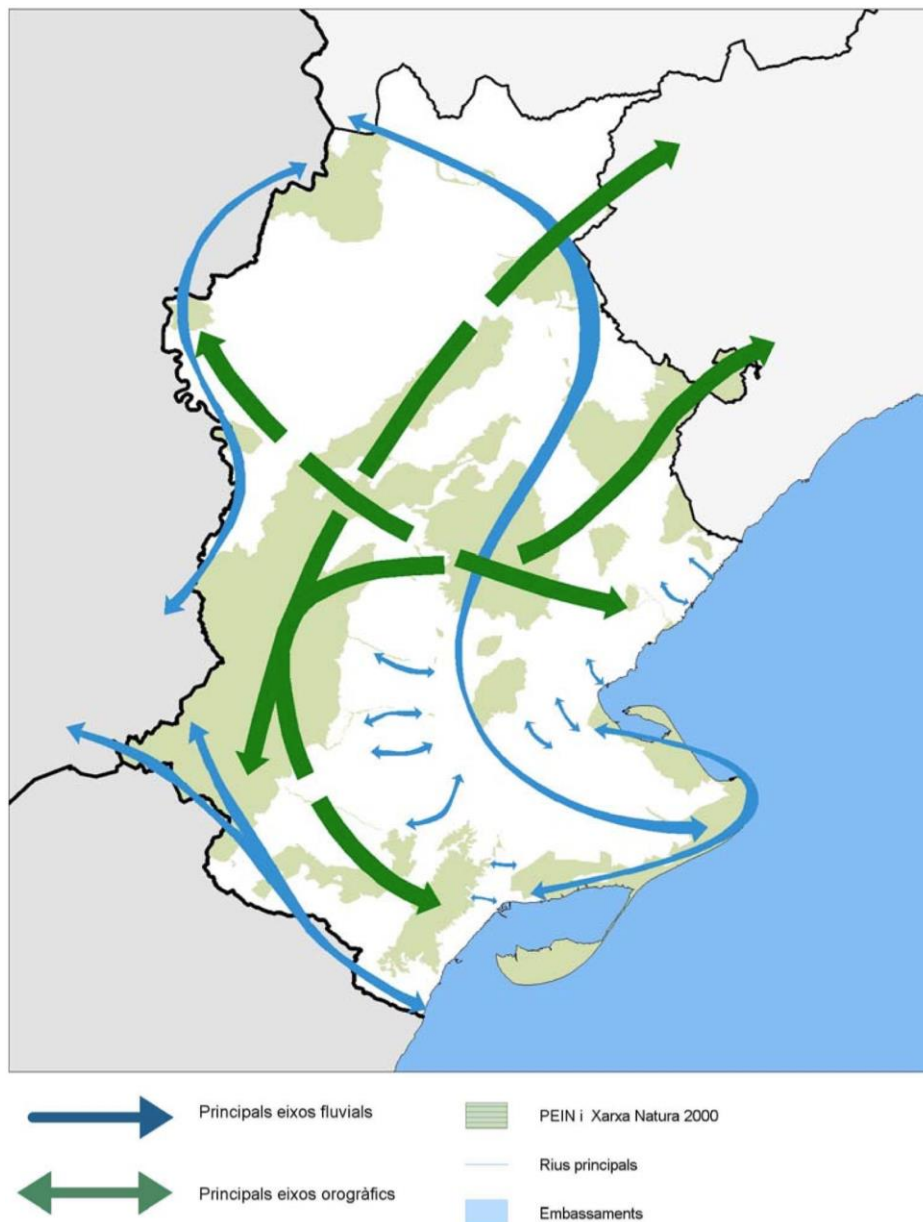
- **El sistema d'espais oberts**

El pla destaca l'Eix de connexió Ports-serres prelitorals on la Ràpita se situa en la unió d'aquestes connexions amb els sistemes de rius i barrancs que ve format pel Parc Natural del Delta de l'Ebre. També es situa en el punt de connexió entre espais amb figures de protecció especial.

Destacar que el Pla classifica la major part del municipi de la Ràpita com a Sòl de protecció especial, la màxima categoria de protecció que contempla la planificació territorial, per considerar que pels seus valors naturals o per la seva localització en

el territori, és el més adequat per a integrar una xarxa permanent i contínua d'espais oberts que ha de garantir la biodiversitat i vertebrar el conjunt d'espais oberts del territori.

II-lustració 3. Sistema d'espais oberts



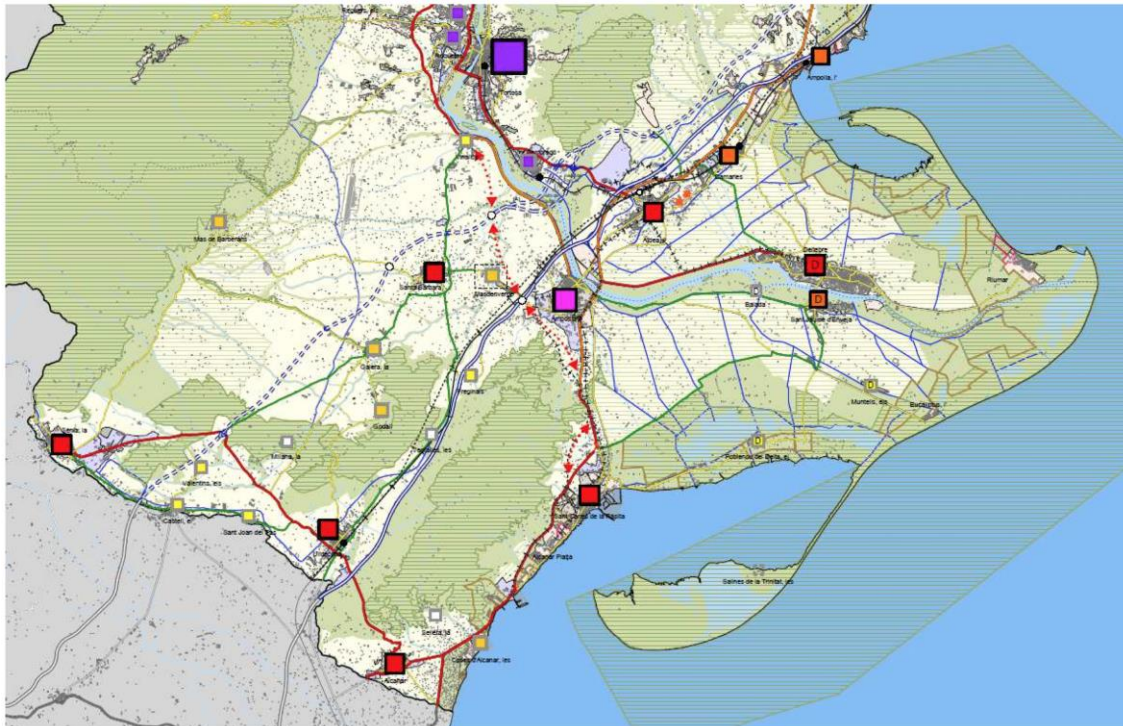
Font: PTPTE

- **El sistema d'assentaments**

El PTPTE reconeix a La Ràpita com a Polaritat Subcomarcal. Es troba propera a la Polaritat comarcal d'Amposta, ambdues relacionades amb la Polaritat regional de Tortosa. Assigna al nucli urbà del municipi una estratègia de creixement potenciat.

En aquest sentit els nous creixements proposats al nucli de la Ràpita s'ajusten també a les determinacions fetes pel planejament superior vigent en quant a la implantació de nous usos.

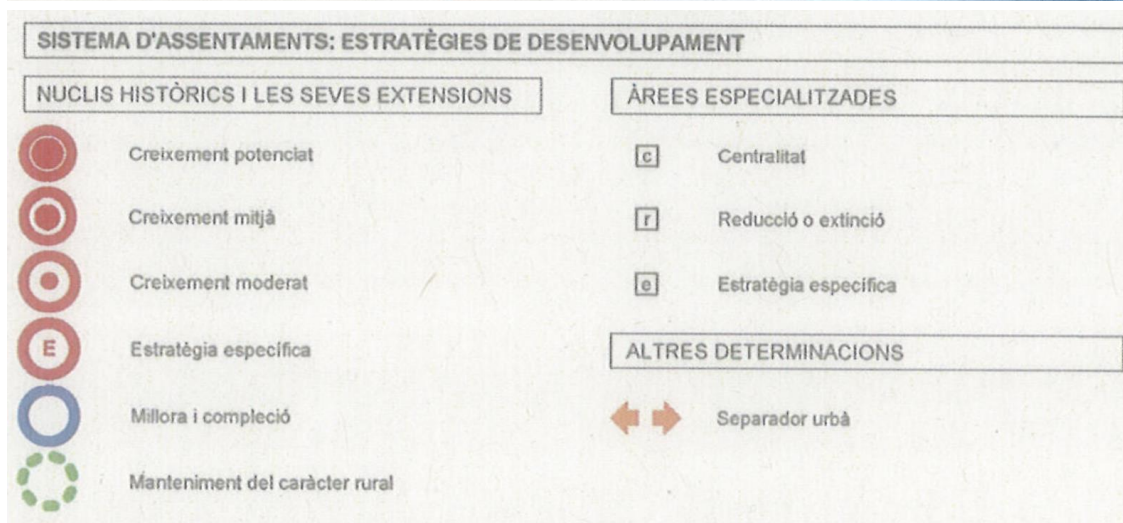
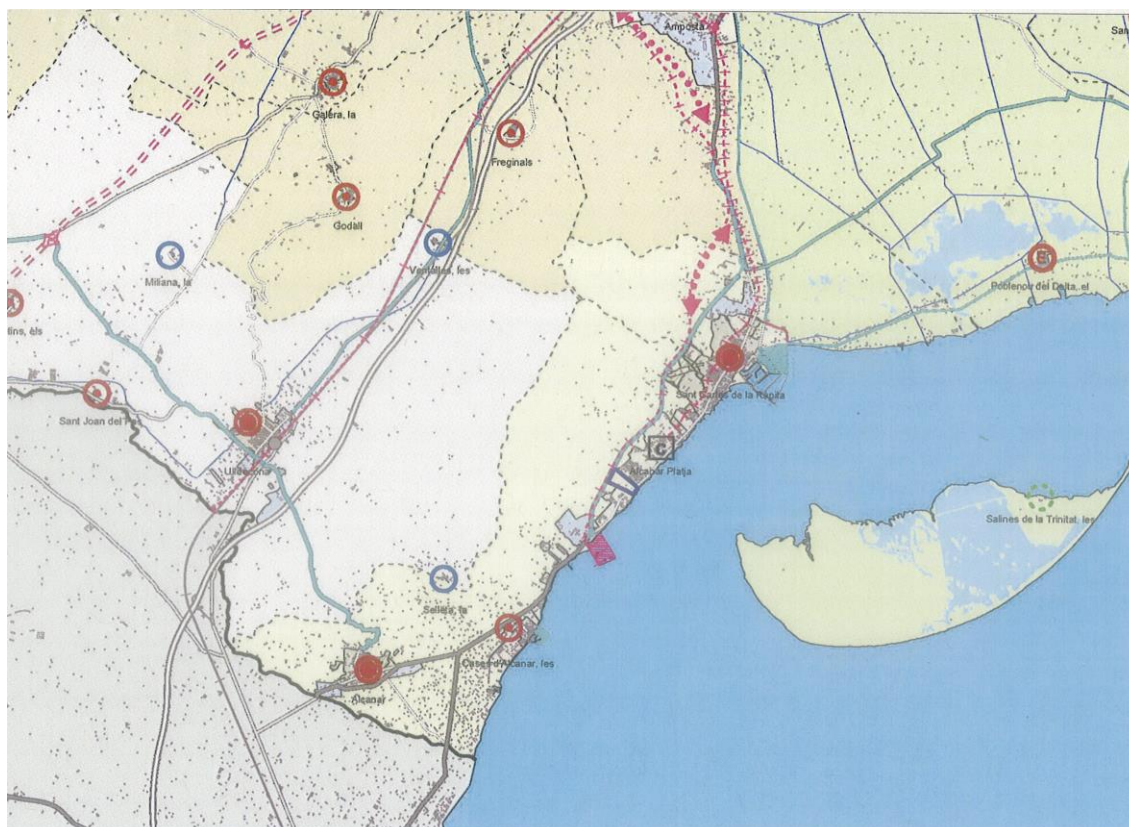
II-lustració 4. Anàlisi sistema d'assentaments



SISTEMA D'ASSENTAMENTS	
ESTRUCTURA NODAL	
<ul style="list-style-type: none"> Polígon de color morat: Polígon regional Polígon de color rosa: Polígon comarcal Polígon de color vermell: Polígon subcomarcal Polígon de color taronja: Polígon subcomarcal deltaica Polígon de color vermell fosc: Polígon complementària Polígon de color taronja fosc: Polígon complementària deltaica 	<ul style="list-style-type: none"> Polígon de color morat: Nucli conurbat amb polaritat regional Polígon de color rosa: Nucli conurbat amb polaritat comarcal Polígon de color vermell: Nucli estructurant Polígon de color taronja: Nucli estructurant amb ferrocarril Polígon de color vermell fosc: Nucli rural Polígon de color taronja fosc: Nucli rural deltaic Polígon de color gris clar: Petit nucli rural Polígon de color gris fosc: Petit nucli rural deltaic Polígon de color blanc: Diseminat / aïllat
ALTRES DETERMINACIONS	
<ul style="list-style-type: none"> Icona de separador urbà: Separador urbà Icona de línia rosa: Condicions PDUSC-2 	
SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE MOBILITAT I TRANSPORT	
XARXA VIÀRIA	XARXA FERROVIÀRIA
<ul style="list-style-type: none"> Línia de color blau: Autopista o autovia Línia de color blau puntejada: Autopista o autovia en estudi Línia de color vermell: Via estructurant primària Línia de color vermell puntejada: Via estructurant primària en estudi Línia de color verd: Via estructurant secundària Línia de color verd puntejada: Via estructurant secundària en estudi Línia de color groc: Via integrada Línia de color groc puntejada: Variant en estudi Icona de nus viari: Nus viari Icona de nus viari amb alternatives: Alternatives de traçat 	<ul style="list-style-type: none"> Línia de color blau: Línia d'altres prestacions Línia de color blau puntejada: Línia d'altres prestacions en estudi Línia de color vermell: Línia convencional Línia de color vermell puntejada: Línia convencional en estudi Icona de tren: Tren tramvia en estudi Icona de cercle: Estació intermodal Icona de cercle amb punt: Estació Icona de cercle amb punts: Alternatives de traçat
SISTEMA PORTUARI	SISTEMA AEROPORTUARI
<ul style="list-style-type: none"> Icona de port: Port 	<ul style="list-style-type: none"> Icona d'aeròdrom: Aeroport / aeròdrom Línia de color blau puntejada: Accés viari en estudi
SISTEMA D'ESPAIS OBERTS: CATEGORIES DE SÒL	
SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL	
<ul style="list-style-type: none"> Color verd: Sòl de valor natural i/o de localització Color verd clar: PEIN i/o xarxa Natura 2000 Color verd fosc: Sòl no urbanitzable costaner (PDUSC - 11.2) 	
SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL	
<ul style="list-style-type: none"> Color verd clar: Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic Color verd fosc: Sòl de potencial interès estratègic 	
SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA	
SISTEMA D'ASSENTAMENTS: TIPOLOGIES DE TÈXITS	
NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONES	ÀREES ESPECIALITZADES
<ul style="list-style-type: none"> Color gris: Nuclis històrics i les seves extensions 	<ul style="list-style-type: none"> Color blau: Ús residencial Color verd: Ús industrial i/o logístic Color rosa: Ús comercial i altres terciaris Color verd fosc: Ús d'equipaments Color verd clar: Espai lliure intern

Font: PTPTE

I-lustració 5. Anàlisi sistema d'Assentaments. Estratègies de desenvolupament



Font: PTPTE

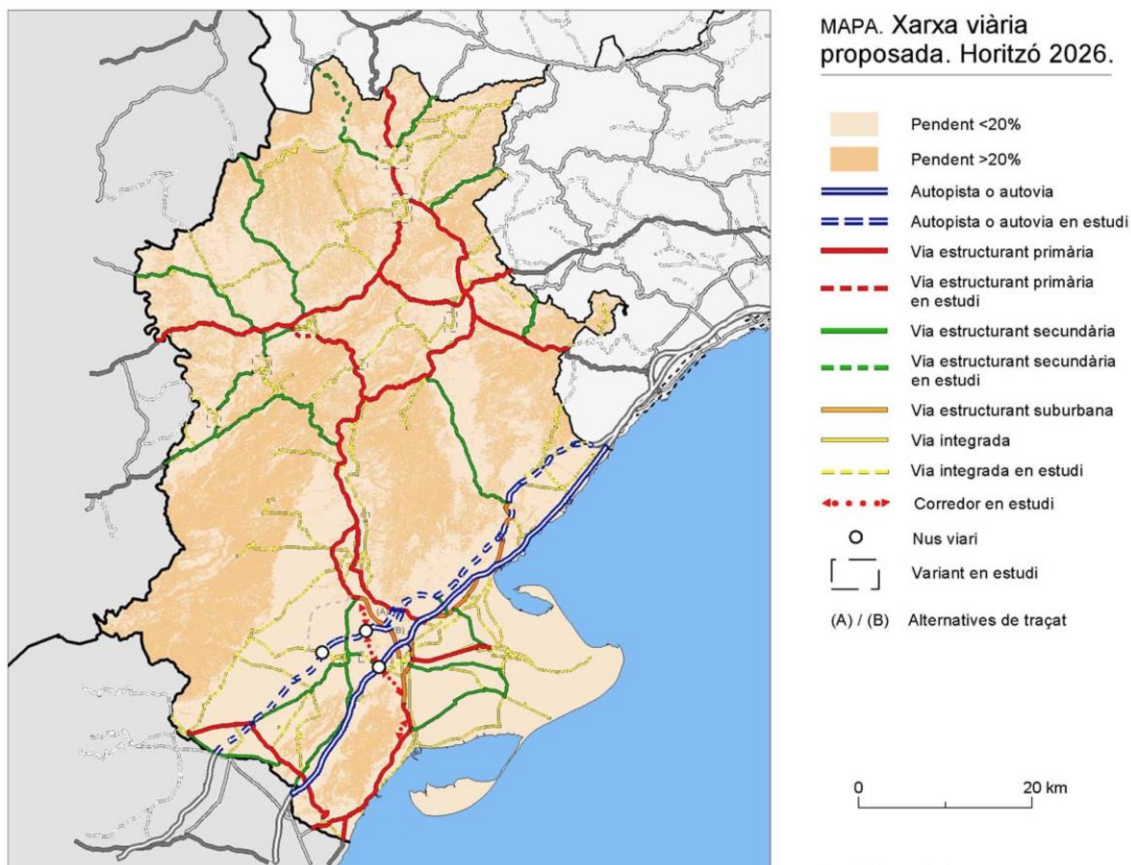
El sistema litoral sud reuneix la franja costanera situada al sud del Delta, composta pel municipi d'Alcanar, que consta de quatre assentaments, i la part no deltaica de la Ràpita, amb un sol nucli homònim.

Les propostes del Pla recomanen l'adopció de les "Recomanacions específiques per protegir i potenciar els petits nuclis". Entre aquestes recomanacions trobem la de fomentar petites promocions d'habitatge protegit per fixar població jove i també promoure la reutilització del patrimoni construït i ara buit per allotjament turístic o habitatge de segona residència.

- **El sistema d'infraestructures de mobilitat**

El conjunt d'infraestructures proposades al PTPTE suposen una previsió dels requeriments estimats per l'horitzó de l'any 2026, d'acord amb els reptes i les possibilitats d'intervenció que es reflecteixen en l'estratègia i les determinacions del Pla Territorial Parcial.

II-lustració 6. Planificació de la xarxa viària proposada



Font: PTPTE

El Pla inclou les actuacions següents a la xarxa estructurant primària relacionades amb la Ràpita:

- Des de Vinallop fins a la Ràpita, es grafia com a corredor en estudi i creua l'autopista AP-7 i la línia ferroviària del corredor del Mediterrani. El Pla considera i grafia de la mateixa manera un traçat al nord de la Ràpita, més allunyat del nucli, per si, en el futur, en cas que es fes el desdoblament per l'actual traça de la N-340, aquest es veiés ultrapassat pel creixement d'aquesta polaritat i calgués estudiar-hi una alternativa.
- Des de la Ràpita fins al port d'Alcanar, el Pla proposa el desdoblament de la carretera N-340 –que considera i grafia com a condicionament sobre el traçat actual–. Aquesta actuació forma part de l'estratègia de potenciació del port d'Alcanar, mitjançant la qual es connecta amb els principals corredors d'infraestructures a través d'una via d'alta capacitat. Tanmateix, la potenciació del port d'Alcanar ha de comportar la inclusió prèvia en el Pla de ports de Catalunya i la resolució de l'avaluació ambiental corresponent. Les actuacions d'infraestructures associades estan condicionades al desenvolupament del port.

Per tal d'estructurar la mobilitat futura dels sistemes urbans que s'estenen per la baixa plana fluvial de l'Ebre, el Pla incorpora la previsió dels estudis necessaris que han de concretar una nova infraestructura ferroviària, recolzada en alguns trams sobre infraestructura existent i en altres sobre trams de nova execució.

Aquesta nova infraestructura està concebuda en termes de tren tramvia, és a dir, un mode de transport que discorre normalment en superfície, amb un nivell de segregació baix a les àrees urbanes, mentre que fora dels centres urbans aprofita la xarxa ferroviària i circula a una velocitat més elevada i amb un nivell de segregació més alt.

El traçat que el Pla proposa és el següent:

– Ramal entre Amposta, la Ràpita i Alcanar-Platja:

Aquest tram recupera el traçat del tren de la Vall de Safan des del pas sota la carretera N-340 fins a arribar a Sant Carles de la Ràpita i des d'aquí es preveu un tram de nova implantació, que permet perllongar l'actuació el màxim possible, fins a Alcanar-Platja.

II-lustració 1. Traçat ferrocarril interurbà proposat



Font: PTPTE

2. LES PERSONES

2.1. Dinàmica demogràfica i residencial

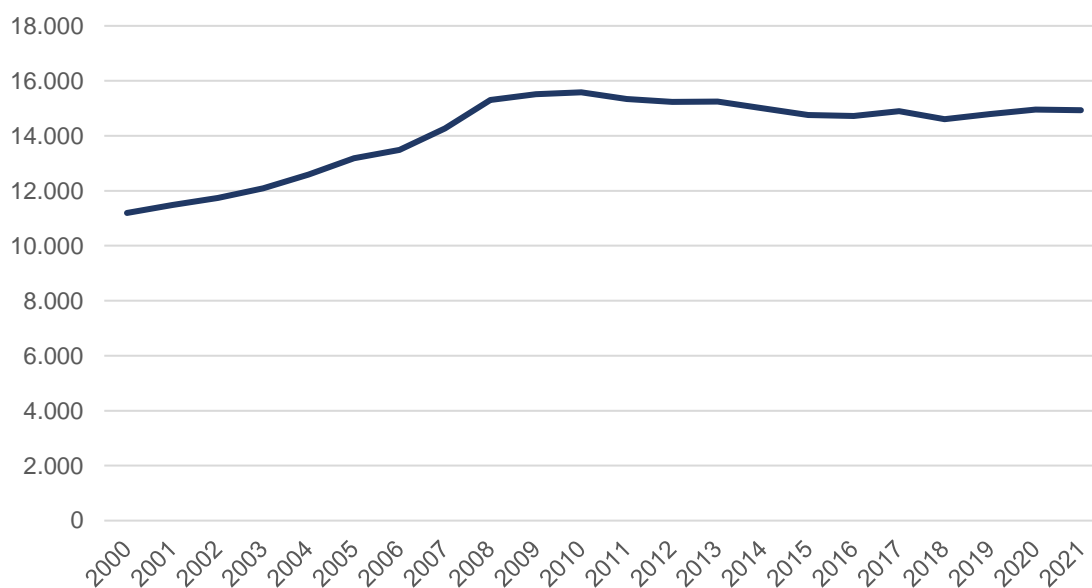
2.1.1 Estructura i dinàmica de la població

El municipi de la Ràpita està ubicat a la comarca del Montsià. La població total del municipi per l'any 2021 és de 14.913 habitants, amb una densitat de població de 277,9 habitants/km².

L'evolució demogràfica dels últims vint anys s'ha caracteritzada per un increment sostingut entre els anys 2000 i 2008. L'any 2000, la Ràpita tenia 11.194 habitants i al 2008 arriba als 15.307. El 2010 es va assolir el màxim de població amb 15.583 habitants.

A partir de llavors, el pendent es va suavitzant i es manté gairebé força estable entre 2010 i 2021. De fet, la població va oscil·lant lleugerament en l'interval de catorze mil i setze mil habitants pels darrers anys esmentats.

Gràfic 1. Evolució de la població. La Ràpita (2000-2021)



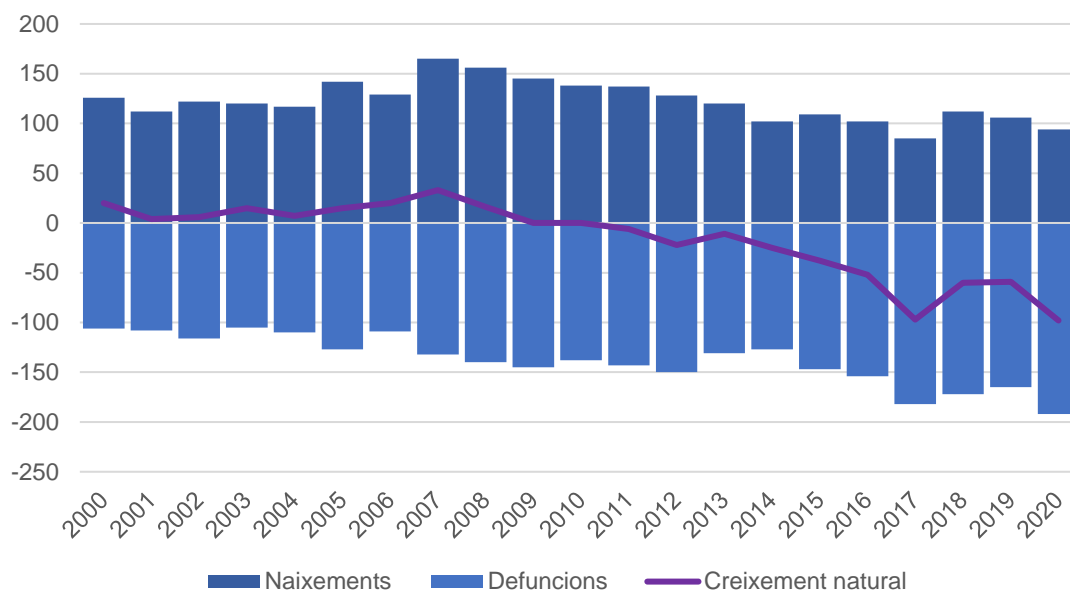
Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'INE

Per explicar l'evolució demogràfica d'un municipi pot resultar útil analitzar el creixement natural de la població, és a dir la diferència entre naixements i defuncions.

El següent gràfic il·lustra el creixement natural de la població de la Ràpita entre els anys 2000 i 2020. El gràfic mostra que la màxima diferència entre naixements i defuncions favorable als naixements és a l'any 2007, en el qual hi va haver 167 naixements i 33 defuncions més que defuncions. Pels tres anys següents el creixement demogràfic es va reduint fins a zero.

De fet, l'any 2010 representa un punt d'inflexió pel que fa al creixement natural i a partir d'aleshores fins l'any 2020, és negatiu. Això significa que a partir de 2010 hi ha més defuncions que naixements al municipi. El creixement natural té dos mínims destacables. Primer el de l'any 2017 on s'observa que hi va haver 97 defuncions més que naixements i l'any 2020 en el qual hi va haver 98 defuncions més que naixements. El màxim de defuncions està localitzat l'any 2020 amb 192 defuncions (deu més que l'any 2017).

Gràfic 2. Creixement natural. La Ràpita (2000-2020)



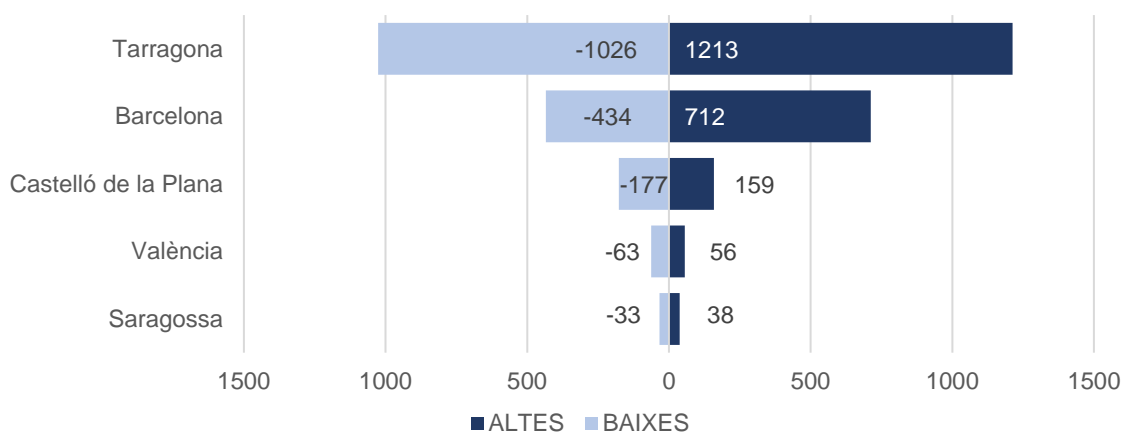
Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT

Així doncs, el creixement poblacional que ha viscut el municipi s'ha d'explicar amb altres fenòmens demogràfics, en aquest cas les migracions. En el cas de la Ràpita l'augment demogràfic dels darrers 20 anys s'explica en gran part pel saldo migratori el qual a aportat al municipi en aquest darrer període al voltant de 4.300 persones¹.

2.1.2 Els fluxos residencials intermunicipals

Els municipis que canalitzen la majoria d'altres i baixes residencials en el període 2017-2021 són Tarragona i Barcelona. En menor mesura, Castelló de la Plana, València i Saragossa.

¹ Font: IDESCAT

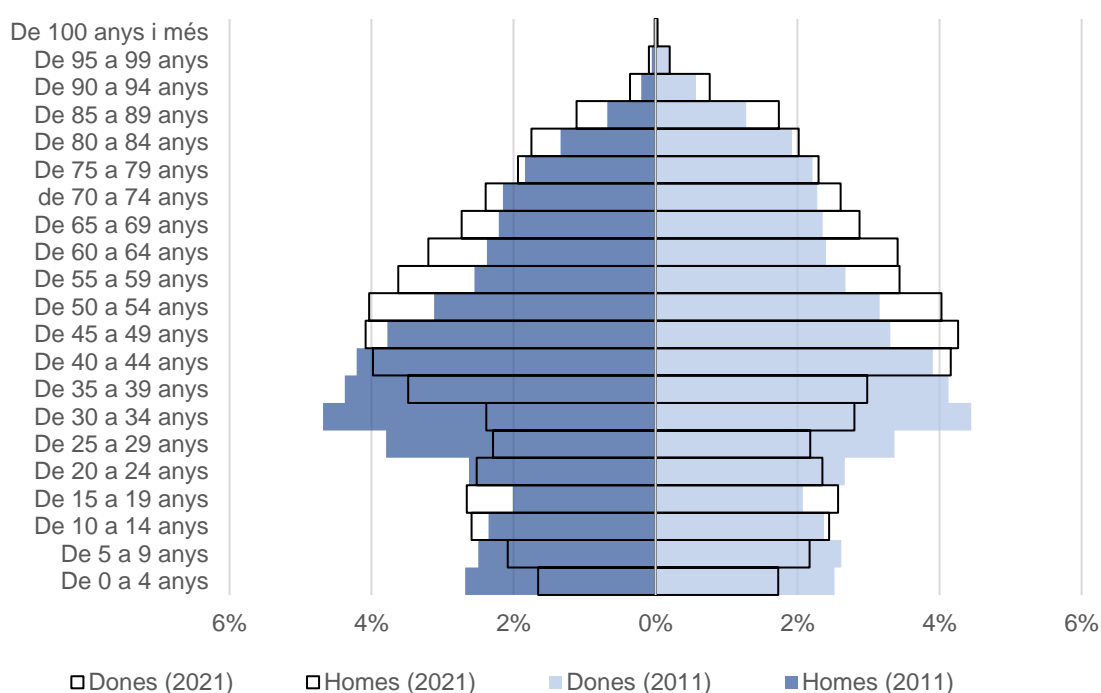
Gràfic 3. Principals moviments de població intermunicipals. La Ràpita (2017-2021)

Font: Elaboració pròpia a partir de dades del padró municipal 2008-2018

2.1.4 L'estructura per edats i sexes

L'estructura demogràfica del municipi presenta canvis significatius en els últims 10 anys, els quals es poden observar en les següents piràmides de població (veure gràfic 4). La piràmide de població actual mostra un envelliment progressiu de la població respecte a la de fa una dècada.

En aquest sentit, durant el període analitzat s'ha reduït de manera considerable la proporció d'habitants dels intervals d'edat d'entre els 25 i els 44 anys. Especialment pel que fa als homes. Alhora, la piràmide de població mostra l'augment del gruix poblacional de persones majors de 55 anys en ambdós sexes.

Gràfic 4. Piràmide de població. La Ràpita. (Comparativa 2011-2021)

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT

La següent taula recull els indicadors demogràfics, socials i econòmics del municipi de la Ràpita. Els indicadors que recull la taula són els relacionats amb els habitants, les migracions, la nacionalitat, la procedència de les migracions estrangeres i els indicadors socioeconòmics per tres nivells administratius, el municipal, el comarcal i el de tot Catalunya.

Pel que fa als habitants, l'índex de població infantil municipal és del 13,7% i està per sota de l'índex comarcal i del conjunt de Catalunya. En canvi, l'índex d'envelliment és del 167,0% i aquest, en efecte, està per sobre del comarcal i de tot l'àmbit català. A més, l'índex de sobre envelliment (18,8%) i l'índex de dependència global (37,7%) són més elevats que els de l'àmbit català (16,9% i 34,8% respectivament). Aquestes dades indiquen que la localitat disposa d'una població força envellida.

Pel que fa a les migracions, el saldo migratori intern del municipi és superior al de la comarca i al de Catalunya. Aquest és de 7,8 habitants per mil. Per altra banda, el saldo migratori extern és d'11,4 habitants per mil. Aquesta dada és més elevada en relació al conjunt de la comarca però no respecte al conjunt de tot Catalunya. Tanmateix, el saldo migratori total del municipi, que és de 19,2 habitants per mil, el qual sí que és més elevat respecte als dos àmbits comparatius.

El municipi de la Ràpita té un 83,7% de població amb la nacionalitat espanyola i un 16,3% de població amb altres nacionalitats. Aquest índex són similars entre els tres dominis comparats, la comarca del Montsià i Catalunya.

Els estrangers residents a la Ràpita provenen majoritàriament del conjunt de la UE en un 52,4% i d'aquest percentatge en destaca el grup d'origen romanès². Aquest percentatge és superior en relació als conjunts de la comarca i de Catalunya. El segon col·lectiu d'immigrants més nombrós a la Ràpita és el d'origen africà (18,1%), el tercer el d'origen d'americà (17,0%) i el quart, el d'origen asiàtic (5,0%).

Pel que fa als indicadors socioeconòmics, la Renda Bruta Familiar Disponible (Rbfd) per càpita és de tretze mil euros per habitant, gairebé el mateix que en l'àmbit comarcal però força inferior en relació al conjunt de Catalunya.

L'atur registrat també és més elevat tant al municipi (16,9%) i a la comarca (16,3%), en comparació a Catalunya (13,1%).

² Font: IDESCAT

Taula 1. Comparativa indicadors demogràfics, socials i econòmics			
Indicadors demogràfics (2021)	La Ràpita	Montsià	Catalunya
Habitants	14.931	68.397	7.763.362
Índex de població infantil	13,7%	15,1%	15,8%
Índex d'envelliment	167,0%	142,9%	120,9%
Índex de sobreenvelliment	18,8%	18,5%	16,9%
Índex dependència global	37,7%	37,7%	34,8%
Migracions (2020)			
Saldo migratori intern (Habitants per mil)	7,8	4,2	-0,3
Saldo migratori extern (Habitants per mil)	11,4	6,5	15,2
Saldo migratori total (Habitants per mil)	19,2	10,7	14,8
Nacionalitat (2021)			
Espanyola	83,7%	82,6%	83,9%
Estrangera	16,3%	17,4%	16,1%
Procedència migracions estrangeres (2021)			
UE	52,4%	46,6%	22,8%
Àfrica	18,1%	24,6%	26,0%
Amèrica	17,0%	12,7%	28,1%
Àsia	5,0%	8,0%	14,9%
Resta Europa	7,5%	8,0%	8,2%
Indicadors socioeconòmics			
RBFD (2018)	193.280	875.976	133.679.103
RBFD per habitant en milers € (2018)	13,0	12,9	17,3
RBFD índex Catalunya=100	73,7	73	100
Atur registrat (2020)	16,9%	16,3%	13,1%
Font: Elaboració pròpia segons dades d'IDESCAT			

Alhora, resulta oportú analitzar les característiques demogràfiques de les persones joves del municipi. El col·lectiu jove s'haurà de tenir en compte en la planificació de les polítiques d'habitatge, ja que aquestes cohorts estan vivint, o viuran en els pròxims anys, un procés d'emancipació. En aquest sentit (veure taula 2):

- El 19,8% de la població es considera persona jove, entre 15 i 34 anys; una xifra lleugerament inferior a la resta d'àmbits territorials.
- El col·lectiu d'entre 15 i 19 anys, es trobarà pròximament en edat d'emancipació. Aquest grup representa un gruix de 781 persones (5,2% del total de la població).
- Les cohorts d'entre 20 i 29 anys es troben en edat d'emancipació. Tot i estar en edat d'emancipació, l'oportunitat de dur a terme aquest procés no està garantida

arran de les dificultats associades a factors laborals i a les rendes obtingudes. El conjunt d'aquest grup està format per unes 1.394 persones i representa el 9,4% de la població total.

- Els joves d'entre 30 i 34 anys, depenent del seu nivell socioeconòmic, bé podrien començar a iniciar el procés d'emancipació o bé estar en els últims estadis del mateix. Pel cas del municipi de la Ràpita, aquest grup està format per unes 774 persones que representen el 5,2% de la població.

		15-34 anys				
		TOTAL	15-19 anys	20-24 anys	25-29 anys	30-34 anys
La Ràpita	Nombre de persones	2.949	781	727	667	774
	% Total de joves	100%	26,5%	24,5%	22,6%	26,2%
	% Total de població	19,8%	5,2%	4,9%	4,5%	5,2%
Montsià	Nombre de persones	13.847	3.615	3.323	3.263	3.646
	% Total de joves	100%	26,1%	24,0%	23,6%	26,3%
	% Total de població	20,3%	5,3%	4,9%	4,8%	5,3%
Catalunya	Nombre de persones	1.720.110	412.076	404.836	437.667	465.531
	% Total de joves	100%	24,0%	23,5%	25,4%	27,1%
	% Total de població	22,2%	5,3%	5,2%	5,7%	6,0%

Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'IDESCAT

2.1.5 La projecció poblacional

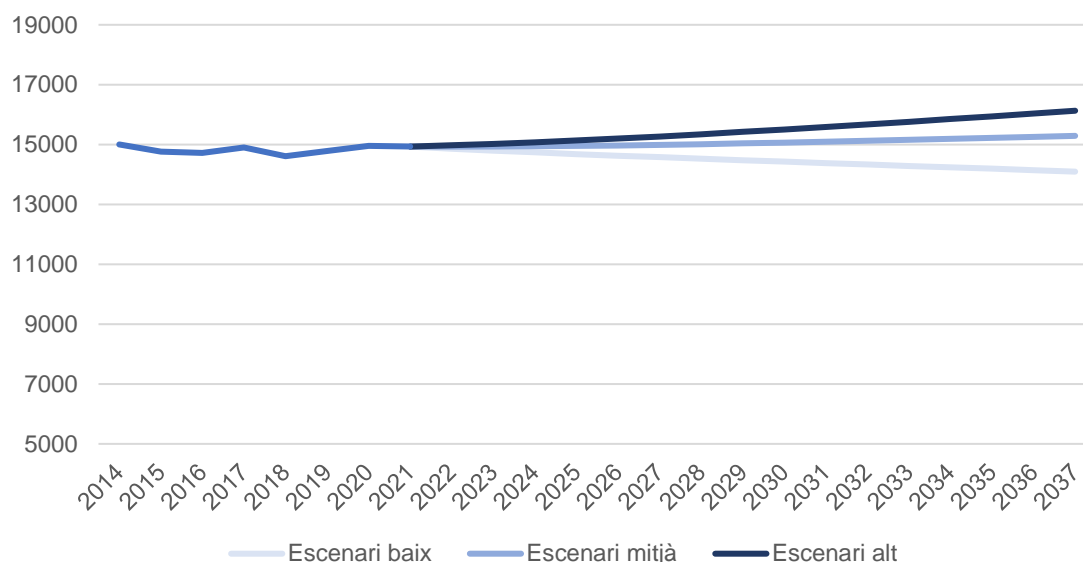
A continuació, es pot observar la projecció de la població i de les llars en els següents anys. Així doncs, es determinen varis supòsits d'evolució del creixement demogràfic a partir de les projeccions realitzades per l'IDESCAT.

Els dos gràfics mostren tres supòsits d'evolució del creixement demogràfic i de les llars (baix, mitjà i alt) realitzades per l'IDESCAT. Metodològicament, es parteix de la xifra sobre la projecció comarcal i, amb la ponderació corresponent, s'aplica a les dades municipals.

Pel que fa la projecció de la població, l'escenari baix estima que la població no augmentarà dels quinze mil habitants i que de fet tendirà a reduir-se. En canvi, l'escenari mitjà projecta que la població passarà dels quinze mil habitants augmentant molt lleugerament. El tercer i últim escenari configura una expectativa de creixement més

elevat que l'escenari mitjà. Un augment que podria arribar a la xifra de setze mil habitants amb l'horitzó establert. Per tant, podem esperar que l'evolució del conjunt de la població es mourà en un interval entre catorze mil i setze mil habitants.

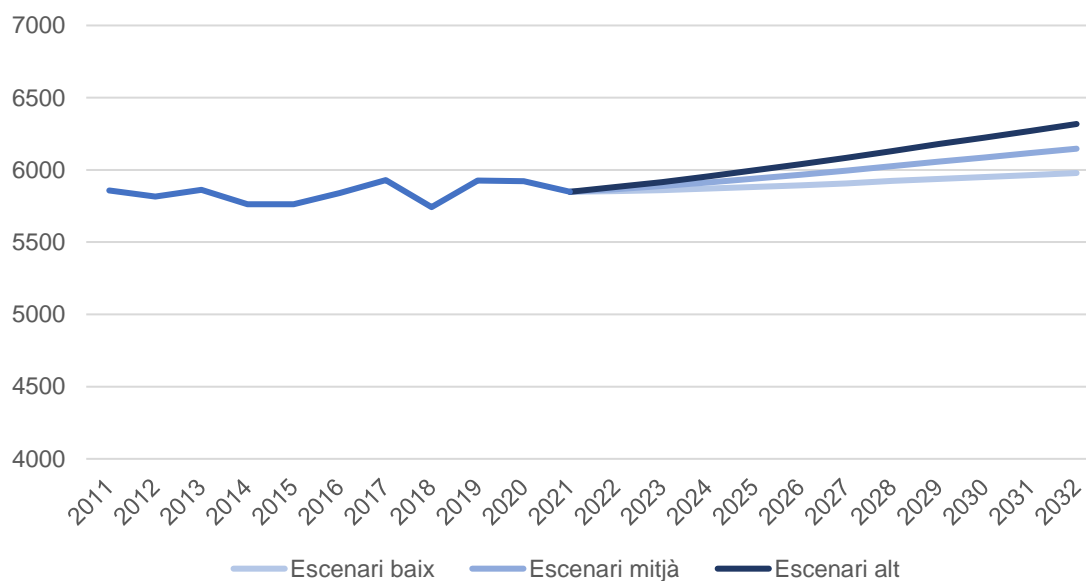
Gràfic 5. Projecció de la població. La Ràpita (2022-2037)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT

Pel que fa a la projecció de les llars, s'estima que els tres escenaris incrementaran el nombre de llars al municipi de la Ràpita. L'escenari baix estima que cap al final de l'horitzó establert es podria haver arribat a les sis mil llars, l'escenari mitjà entorn a les 6.150 llars i l'escenari alt a les 6.317 llars.

Gràfic 6. Projecció de les llars. La Ràpita (2022-2032)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT

2.2. Oferta i accessibilitat al mercat d'habitatge

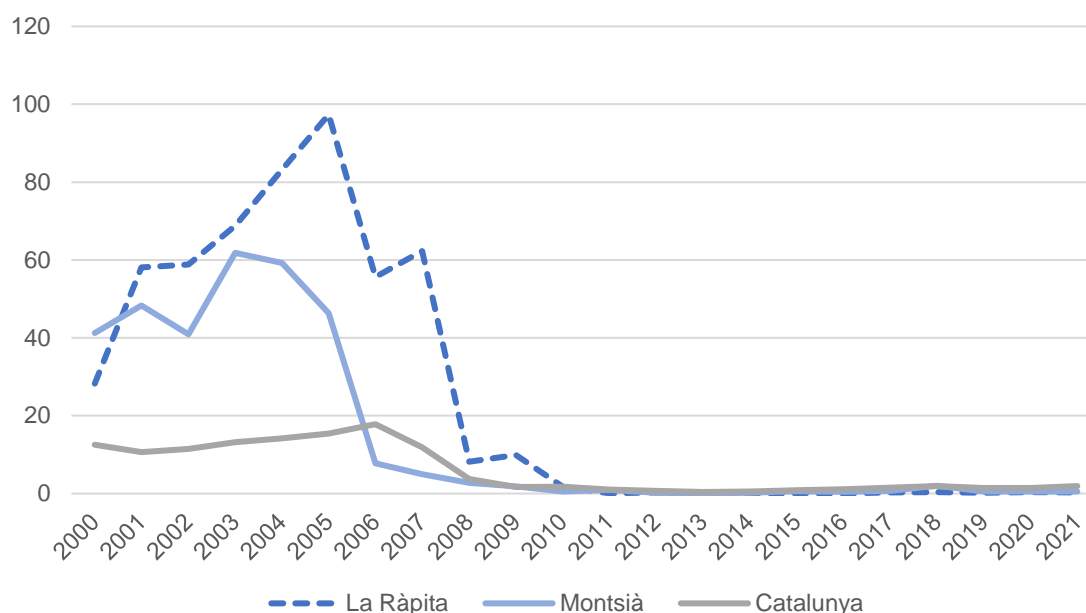
2.2.1 Dinàmica constructiva

El següent gràfic compara la dinàmica de construcció d'habitatges al municipi de la Ràpita, el Montsià i Catalunya.

Tant la dinàmica de construcció d'habitatges per cada mil habitants de la Ràpita com del Montsià són semblants durant la primera dècada. Tot i que a la Ràpita es van construir més habitatges en nombres relatius respecte a l'àmbit comarcal i al conjunt de Catalunya en el mateix període.

No obstant, partir del 2008, i amb l'arribada de la crisi econòmica i immobiliària, l'inici en la construcció de nou habitatge s'atura. És més, entre l'any 2010 i l'any 2019 no s'inicia la construcció de cap habitatge al municipi. Aquesta aturada de la construcció d'habitatge és general a tots els territoris analitzats.

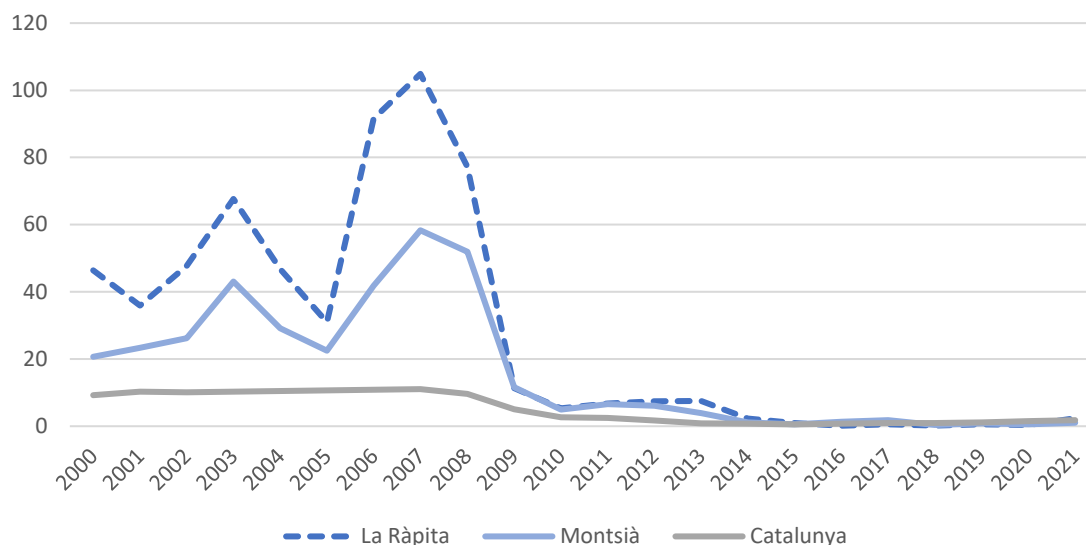
Gràfic 7. Habitatges iniciats per cada mil habitants. (2000-2021)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la secretaria d'Habitatge

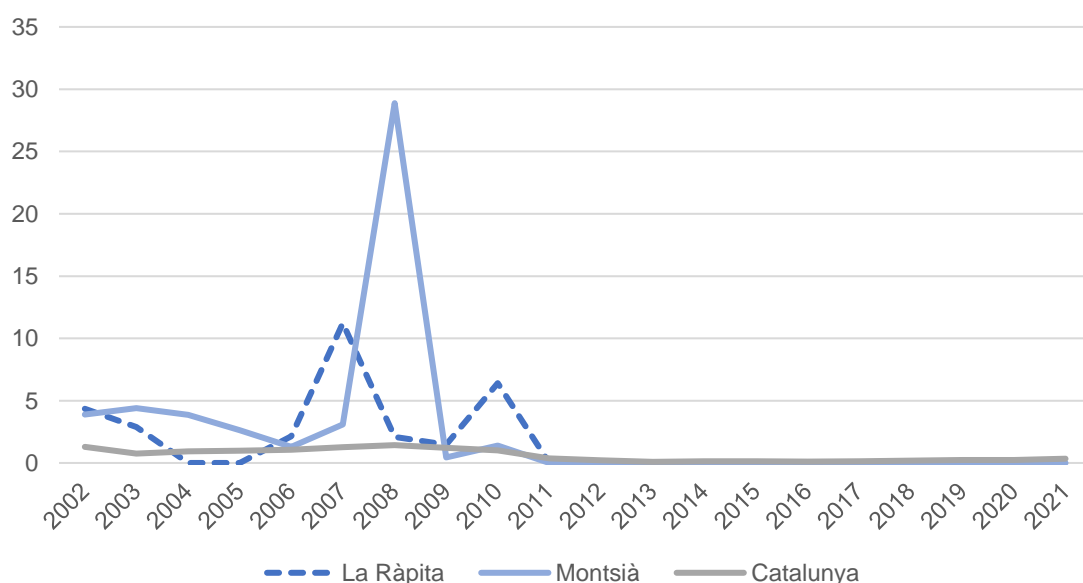
El següent gràfic mostra els habitatges finalitzats per cada mil habitants dels últims vint anys. La dinàmica és molt semblant a la dels habitatges iniciats per cada mil habitants. Així, es finalitzen més habitatges per cada mil habitants entre l'any 2000 i l'any 2010 que a partir d'aquest mateix any fins l'any 2020.

Pel que fa al pic de finalització d'habitatges per cada mil habitants del municipi de la Ràpita, es situa l'any 2007 amb 105 habitatges finalitzats per cada mil habitants. Al conjunt de la comarca del Montsià va ser al mateix any amb 68 habitatges per cada mil habitants. Pel que fa a tot Catalunya, entre l'any 2000 i l'any 2007 es finalitzaven entre 10 i 11 habitatges per cada mil habitants. A partir del 2007, els tres àmbits analitzats redueixen abruptament la finalització d'habitatges.

Gràfic 8. Habitatges finalitzats per cada mil habitants. (2000-2021)

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la secretaria d'Habitatge

Pel que fa als habitatges de protecció oficial iniciats per cada mil habitants s'observa que durant l'any previ i durant la crisi del 2008 fins l'any 2011 es va produir el major nombre d'inicis d'habitatges de protecció oficial. De fet el pic del Montsià es produeix l'any 2008 amb 29 inicis d'habitatges de protecció oficial per cada mil habitants mentre que el de la Ràpita és l'any 2007 amb 11 inicis d'HPO per cada mil habitants. Entre els anys 2012 i 2021 no s'ha iniciat habitatge de protecció oficial.

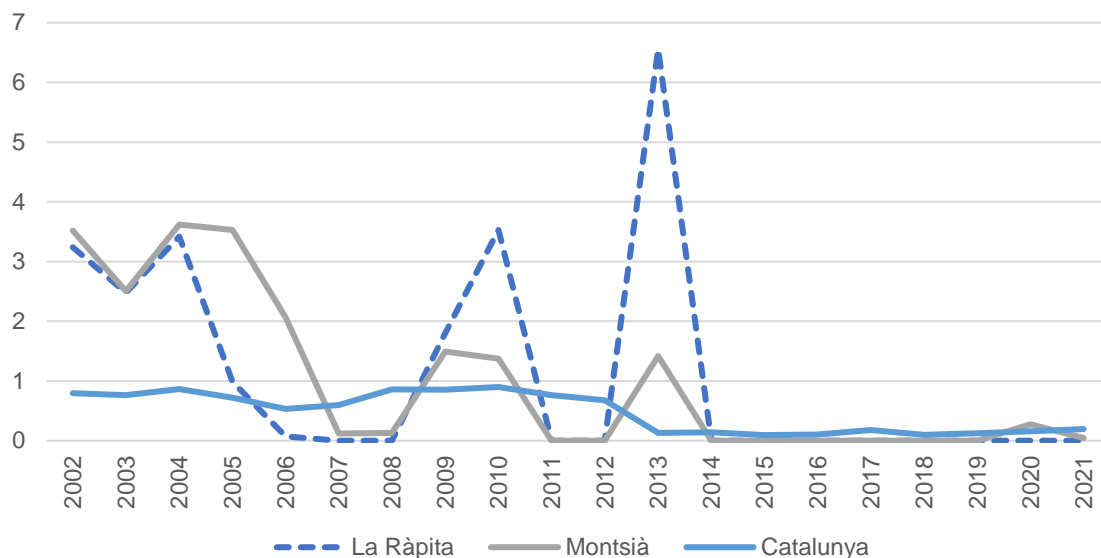
Gràfic 9. Habitatges de Protecció Oficial iniciats per cada mil habitants. (2002 - 2021)

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la secretaria d'Habitatge

Pel que fa a la finalització de l'habitatge de protecció oficial, al següent gràfic es pot observar tres moments rellevants de finalització tant pel municipi de la Ràpita com per la comarca del Montsià. Aquest moments són els pics dels anys 2004, 2010 i 2013

respectivament. Per l'any 2004, els quatre habitatges de protecció oficial finalitzats per cada mil habitants van representar la totalitat del Montsià. L'any 2010, a la Ràpita, es van tornar a finalitzar quatre habitatges de protecció oficial per cada mil habitants i l'any 2013 se'n van finalitzar set.

Gràfic 9. Habitatges de Protecció Oficial finalitzats per cada mil habitants (2002 - 2021)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la secretaria d'Habitatge

2.2.2 Característiques de l'oferta d'habitatges

La següent taula compara el mercat de compravenda de la Ràpita amb el conjunt del Montsià i Catalunya. La taula se centra amb el nombre de compravendes per 1.000 habitants segons els tipus d'habitatges, la superfície dels habitatges i el preu per m² construït.

Pel que fa al nombre de compravendes per mil habitants, les compravendes d'habitatges nous lliures són de 0,2 per cada mil habitants. Una xifra molt inferior al 0,7 i 1,8 compravendes d'habitatges del Montsià i Catalunya respectivament. En qualsevol cas, la situació difereix al mercat d'habitatge usat. De fet a la Ràpita s'han registrat 22,0 operacions de compravenda per mil habitants. Aquesta dada és més elevada que la del Montsià i la de Catalunya.

La superfície mitjana (m² construïts) dels habitatges de compravenda al municipi se situa per sota de les dades comarcals i del conjunt de Catalunya.

Pel que fa al preu dels habitatges nous lliures i l'habitatge usat i al preu del metre quadrat, tant a la Ràpita com al Montsià, les xifres són molt semblants i molt per sota de les dades del conjunt de Catalunya. Per exemple, un habitatge usat a la Ràpita pot costar uns setanta mil euros, mentre que a la resta de Catalunya pot costar per sobre dels docents mil euros, segons les dades de la Secretaria d'Habitatge.

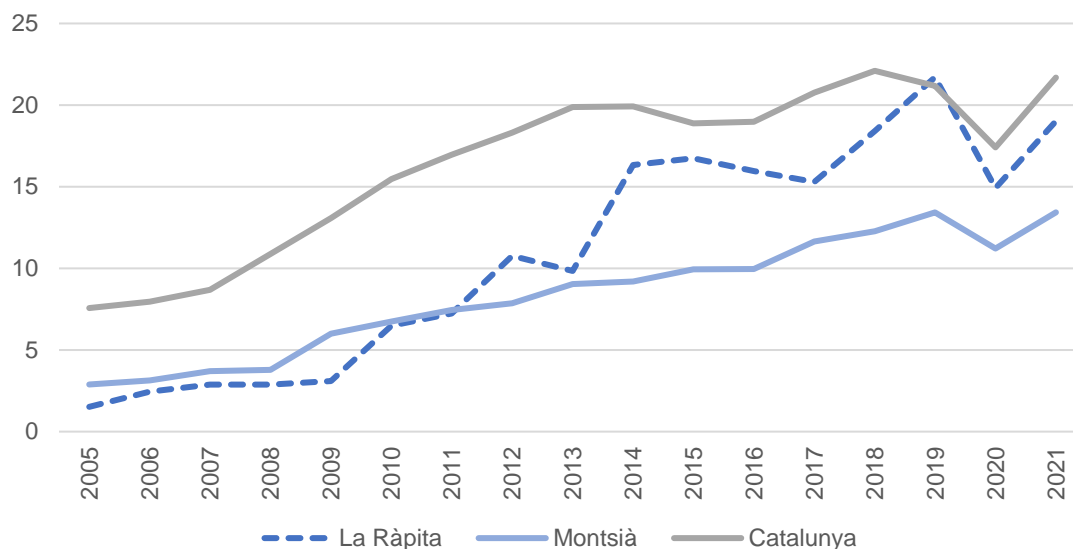
Taula 3. Comparativa mercat de compravenda (2021)			
	La Ràpita	Montsià	Catalunya
Nre. Compravendes x 1.000 hab			
Habitatges nous lliures	0,2	0,7	1,8
Hab. nous protegits	0	0	0,1
Habitatge usat	22,0	14,8	9,4
Total	22,2	15,5	11,3
Superfície mitjana (m² construïts)			
Habitatges nous lliures	79,5	80,5	102,7
Hab. nous protegits	-	91	79
Habitatge usat	75,7	85,1	96,4
Total	75,7	84,9	97,2
Preu total (milers d'euros)			
Habitatges nous	49,5	49,9	234,9
Habitatge usat	70,1	67,6	207,4
Total	69,8	66,9	212,2
Preu / m² construït			
Habitatges nous	613,7	610	2.453,00
Habitatge usat	951,9	837,2	2.226,30
Total	947,5	828,1	2.265,50
Font: Elaboració pròpia a partir de dades de la Secretaria d'Habitatge			

Segons les dades del portal immobiliari Idealista, el preu mitjà del metre quadrat a la Ràpita és superior al de la comarca del Montsià però inferior a la resta de Catalunya. És remarcable que el preu recollit per Idealista és superior al registrat per la Secretaria d'Habitatge.

Taula 4. Preu mitjà €/m² compravenda segons portal idealista. Comparativa (abril 2022)	
Ambit	€/m²
La Ràpita	1.201€
Montsià	1.025€
Catalunya	2.309€
Font: Elaboració pròpia a partir de dades de Idealista.com	

Pel que fa a l'evolució del nombre de contractes de lloguer, s'observa que a nivell general han tendit a créixer entre els anys 2005 i 2021 malgrat algunes oscil·lacions i constants. En altres paraules, hi ha molts més contractes de lloguer l'any 2021 que a l'any 2005 en tots els àmbits analitzats.

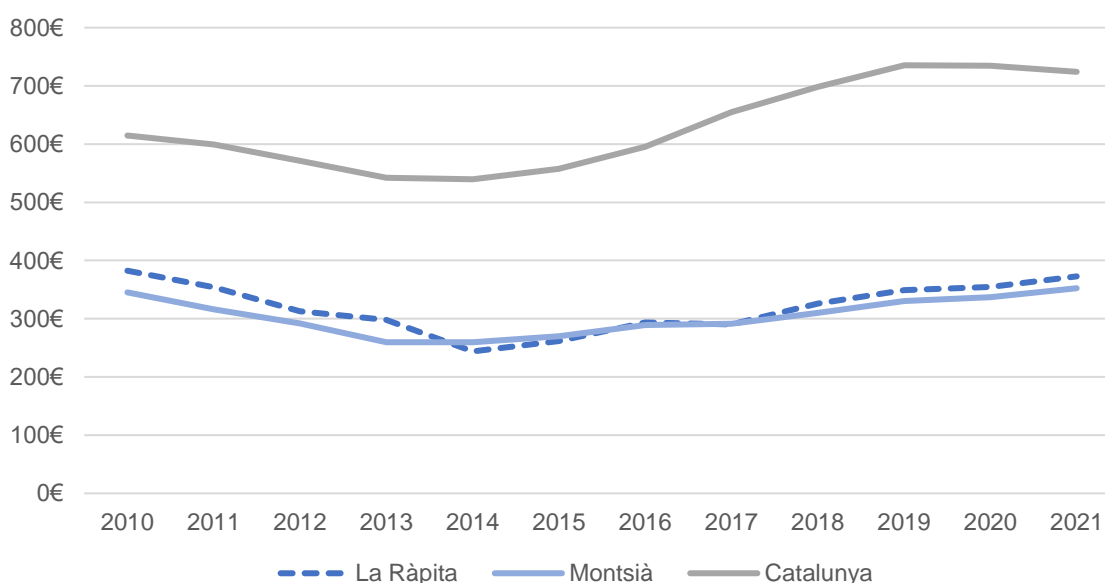
Gràfic 10. Evolució nombre de contractes de lloguer per cada mil habitants. Comparativa. (2005-2021)



Font: Elaboració pròpia a partir de la Secretaria d'Habitatge

Respecte al preu del lloguer, entre els anys 2010 i 2015 va tendir a reduir-se cada any. Però després del 2015 el preu ha anat augmentant de forma generalitzada. Tot i això, el preu dels lloguers a la Ràpita i al Montsià és gairebé la meitat en comparació a la resta de Catalunya. Per exemple, el preu mitjà del lloguer al municipi de la Ràpita, l'any 2021 se situa als 352€, mentre que a Catalunya és de 724€.

Gràfic 11. Evolució del preu del lloguer mensual. Comparativa. (2010-2021)



Font: Elaboració pròpia a partir de la Secretaria d'Habitatge

La següent taula mostra el preu mitjà de lloguer per metre quadrat del portal Idealista i ofereix unes conclusions semblants al gràfic anterior. Tant a la

Ràpita com el Montsià tenen un preu de lloguer per metre quadrat semblant, tot i que a la Ràpita (7,2€) és quatre dècimes més car en comparació a l'àmbit comarcal. D'aquesta manera també s'observa que el preu de lloguer per metre quadrat a Catalunya és gairebé el doble que el de la Ràpita, situant-se a 13,9€.

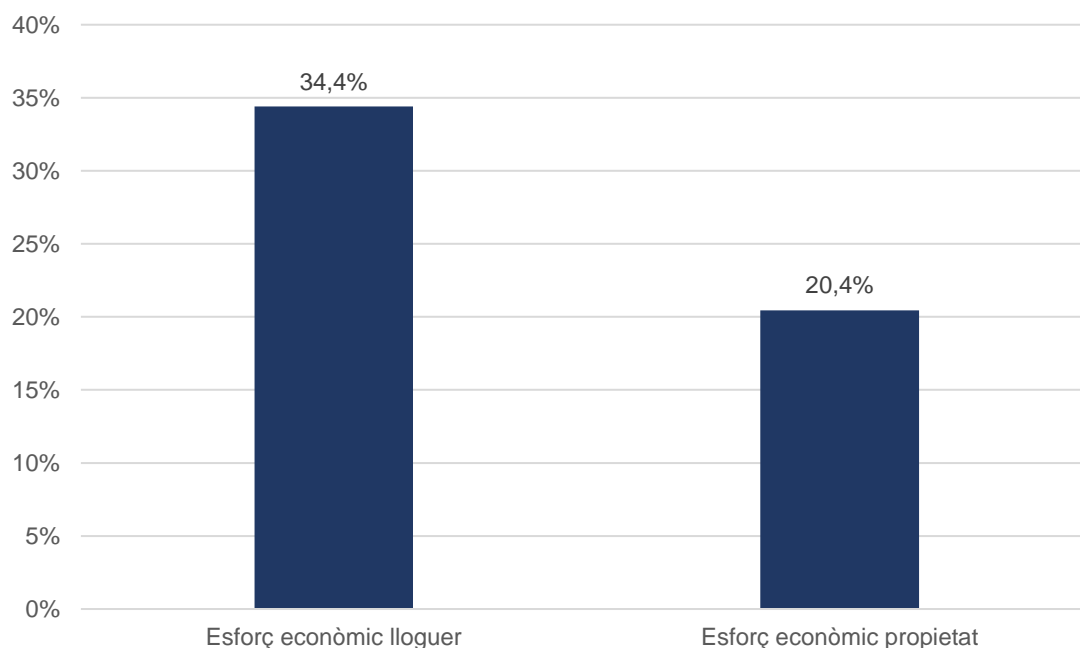
Taula 5. Preu mitjà €/m² lloguer segons portal idealista. Comparativa (abril 2022)

Àmbit	€/m ²
La Ràpita	7,2€
Montsià	6,8€
Catalunya	13,9€

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de Idealista.com

Per acabar amb l'anàlisi del mercat de l'habitatge, s'analitza l'esforç econòmic individual segons tinença. El següent gràfic mostra que l'esforç econòmic per pagar el lloguer és molt més elevat que el de pagar una hipoteca. A la Ràpita, els llogaters destinen el 34,4% del seus ingressos a pagar el lloguer mentre que els que estan pagant una hipoteca destinen el 20,4% del seus ingressos.

Gràfic 12. Esforç econòmic segons tinença (2019)



Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'IDESCAT i la Secretaria d'Habitatge

2.3 Problemàtiques i necessitats d'habitatge assequible i social

Per acabar el capítol de les persones, cal exposar i tenir en compte els col·lectius poden disposar de problemàtiques específiques relacionades amb l'habitatge. Ja sigui a nivell d'accés i/o manteniment com de mobilitat. Aquest grups són els següents:

- a) Població jove
- b) Persones en risc d'exclusió residencial
- c) Persones en situació d'exclusió residencial
- d) Persones amb dificultats en la mobilitat

Població jove

En primer lloc, les dificultats d'accés a l'habitatge de les persones joves van associades a nivells inferiors en la renda, com a conseqüència de la inestabilitat en el treball o la falta d'experiència laboral. Segons les dades de l'Enquesta de Condicions de Vida de l'IDESCAT (2020) les persones joves disposen d'un nivell de renda un 13,4% inferior a les persones adultes. Aquest fet dificulta al col·lectiu jove l'accés a l'habitatge a nivell econòmic.

Cal destacar que el Consell Comarcal del Montsià té redactat i publicat al seu portal el Pla Comarcal de Joventut 2020-2024, el qual elabora una diagnosi de la situació de l'habitatge específic pel joves de la comarca.

El Pla es va nodrir d'una enquesta al jovent de la comarca on es preguntava als i les joves qüestions relacionades amb l'habitatge. A continuació, s'enumeren algunes de les conclusions:

- El canvi d'habitatge no és una prioritat pel 56,1% dels joves que van respondre. El 34,1% contempla la idea de buscar un lloguer i un 10,8% contempla adquirir la propietat d'un habitatge. Per altra banda, els joves del Montsià, marxen de la llar familiar per anar a estudiar a un altre lloc, o perquè així ho decideixen segons l'oportunitat de fer-ho. Els motius poden ser la voluntat de viure sols, guanyar autonomia i traslladar-se a un entorn més urbà per tenir un accés més fàcilment a determinats serveis. Tanmateix, es poden quedar a la llar familiar per manca de recursos econòmics o perquè la convivència familiar és bona.
- La majoria dels joves viuen amb un sol progenitor, sigui el pare (64,9%) o la mare (50,8%), seguit dels que ho fan només amb germans (37,4%). Només un 20% viuen en parella i un 7,2% comparteixen pis. Una dada a destacar seria la dels joves que viuen amb els avis, un 6,9%, o els que viuen sols amb fills propis, 5,9%.
- Malgrat que molts joves tenen l'objectiu de llogar o adquirir un habitatge, el Pla destaca que no hi ha models alternatius d'accés i tinença a l'habitatge. Es contempla que els preus dels mercats de l'habitatge (lloguer o compra) estan fora de l'abast dels joves. A aquesta circumstància cal sumar-hi el factor de la inestabilitat laboral que afecta la població jove. Tot plegat dificulta l'emancipació dels joves i la formació de noves famílies.

A nivell municipal, la Ràpita també disposa del Pla Local de Joventut 2021-2024 que també té en compte la relació problemàtica entre el grup de població jove i l'habitatge. A continuació hi ha resumit el contingut rellevant:

- El Pla Local de Joventut també té en compte el context de la població jove esmentat al Pla Comarcal de Joventut. S'explica que la baixa capacitat

d'estalvi i la inestabilitat laboral dels joves no els permet acumular el capital necessari per pagar l'entrada d'una hipoteca.

- L'única alternativa que queda més a l'abast és el lloguer de l'habitatge. Tanmateix, segons el Pla Local de Joventut, els preus dels lloguers, siguin d'habitatges de protecció oficial o al mercat lliure, romanen massa elevats per les butxaques de la població jove.
- S'exposa que el 57% dels joves que ja no viuen amb els pares opten pel lloguer de l'habitatge. La mitjana d'edat d'emancipació és de vint-i-nou anys i mig pel grup de joves d'entre 25 i 34 anys. Mentre que el grup d'edat d'entre 16 i 19 anys no s'han plantejat l'opció d'emancipar-se. En fer-ho el cost d'oportunitat per fer altres activitats és massa gran.
- A més, es constata que la Ràpita és un municipi turístic i això incentiva als propietaris a llogar només durant la temporada turística de l'any (durant l'estiu), en la qual els preus del lloguer poden incrementar-se substancialment. El Pla apunta que aquesta dinàmica podria estar canviant.

A continuació, es presenta el nombre de persones joves entre 16 i 34 de la Ràpita, els quals sumen un total de 2.964 individus. Entre aquestes franges d'edat és quan s'acostuma a produir el procés d'emancipació, així que es podria apuntar que aquests joves, o ja estan emancipats, o s'emanciparan en els següents anys.

Taula 6. Estructura poblacional en edat d'emancipació. La Ràpita (2021)					
16 a 35 anys					
	16 a 20	21 a 25	26 a 30	31 a 35	Total joves
Nombre de persones	792	681	693	798	2.964
% Total de joves	26,7%	23%	23,4%	26,9%	100%
% Total de població	5,3%	4,6%	4,6%	5,3%	19,9%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de l'INE

Persones en risc d'exclusió residencial

La població en risc d'exclusió residencial és aquella que es pot trobar en una situació de pèrdua de l'habitatge ja que viu de forma precària i inestable a nivell econòmic, i que acostuma a requerir d'ajudes de l'administració pública per a poder mantenir-se en el seu habitatge.

Per a identificar aquest col·lectiu es pren com a referència la xifra dels ajuts al pagament del lloguer de l'AHC, incloent els MITMA, els ajuts a gent gran i les prestacions d'urgència i els ajuts del COVID, els quals sumen el 2021 un total de 223.

Taula 7. Resum sol·licituds d'ajuts al pagament del lloguer a l'Oficina d'Habitatge del Montsià (2021)

	N
Prestacions per al pagament del lloguer TG (persones grans)	43
Prestacions per al pagament del lloguer TM MITMA	156
Prestacions d'urgència	17
Ajuts COVID	10
TOTAL	223
Font: Informació proporcionada per l'Ajuntament de la Ràpita	

Persones en situació d'exclusió

Les persones en situació d'exclusió residencial són aquelles que ja han perdut el seu habitatge, per un procés d'impagament o d'altres casuístiques, perquè viuen en una situació de precarietat econòmica extrema i continuada.

La següent taula ofereix dades de l'Ajuntament de la Ràpita del 2021. S'identifiquen 33 famílies en situació de desnonament o procés judicial iniciat, 15 informes d'exclusió residencial, sis expedients a la mesa d'emergències i un expedient de la mesa d'emergències que s'ha resolt. També veiem que s'han fet vuit ajuts relacionats amb l'habitatge.

Taula 8. Problemàtiques associades a l'habitatge. La Ràpita (2021)

Situacions	N
Famílies que es troben en una situació de desnonament de l'habitatge o amb un procés judicial iniciat	33
Informes d'exclusió residencial	15
Expedients a mesa d'emergències	6
Expedients a mesa d'emergències resolts	1
Ajuts en temes d'habitatge	8
Font: Informació proporcionada per l'Ajuntament de la Ràpita	

Persones amb dificultat de mobilitat

Finalment, les problemàtiques associades a l'habitatge relacionades amb la gent gran venen determinades pel seu deteriorament en la mobilitat i manca d'adaptació a la als habitatges on viuen.

La última taula recull per grups d'edat els homes i les dones majors de 75 anys fins a 100 anys o més del municipi de la Ràpita segons l'INE. S'observa que en tots els grups d'edat, hi ha més dones que homes d'edat avançada i que el grup més nombrós és el de 76 a 80 anys amb 650 persones. No obstant, els efectes de la pèrdua de mobilitat

s'accentuen a mesura que passen els anys i a la taula veiem com a mesura que augmenten les franges d'edat, el total de la població, d'homes i dones, també es redueix.

Taula 9. Gent gran major de 75 anys. La Ràpita (2021)

	Homes	Dones	Total
De 76 a 80 anys	301	349	650
De 81 a 85 anys	221	264	485
De 86 a 90 anys	153	241	394
De 91 a 95 anys	37	90	127
De 96 a 100 anys o més	13	26	39
Total	725	970	1.695
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'INE			

3. EL PARC D'HABITATGES

En aquest capítol es treballa amb dos graus de desagregació de dades: a nivell municipal a través de les dades del Cens de Població i Habitatge 2011 i a nivell de parcel·la mitjançant l'explotació de les dades del Cadastre (2022) que ens permeten fer una anàlisi més detallada de les característiques del parc residencial del municipi. Aquestes difereixen de les dades del Cens en quant a número d'edificis d'habitatge i número d'habitatges.

3.1. Característiques generals del teixit residencial

Número d'edificis d'habitatge i número d'habitatges

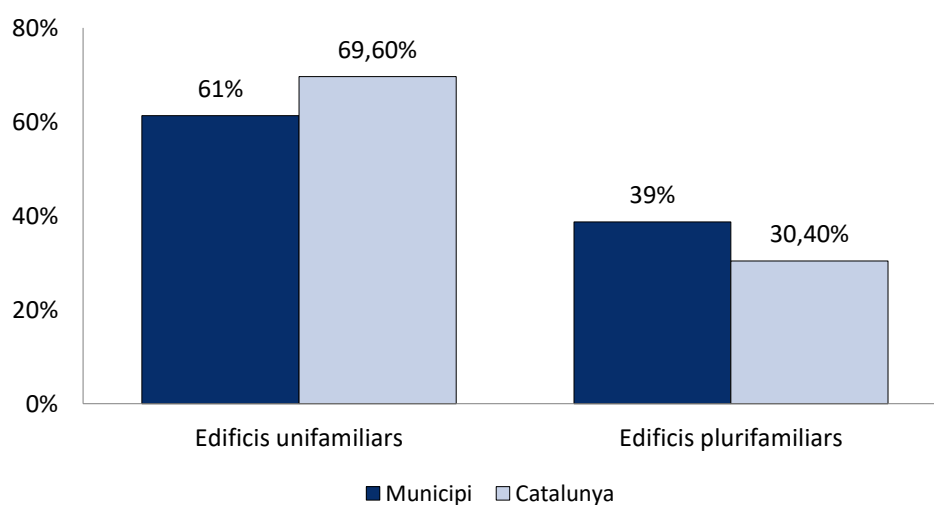
El Cens de població i habitatge del 2011 ens indica que el municipi de la Ràpita compta amb un total de 9.704 immobles (habitatges principals, secundaris i buits) i 3.179 edificis d'ús d'habitatge. En canvi, segons les dades obtingudes del Cadastre (2022), consten 11.588 immobles ús residencial i 2.649 edificis d'ús d'habitatge.

Treballem amb totes dues fonts, perquè cadascuna d'elles ens proporciona informació diferent i en el cas concret del cadastre ens permet elaborar mapes fins al detall de cada parcel·la. Per tant, encara que pugui haver-hi diferències en el nombre d'habitatges, és interessant treballar amb totes fonts estadístiques per tal de completar el perfil residencial de la ciutat.

3.1.1 Tipologia edificatòria

En base a les dades del Cadastre (2022) els edificis plurifamiliars tenen un pes molt important dins el conjunt d'edificis del municipi, 8,6% per sobre de la mitja catalana. Aquest fet es donat a que és un municipi molt compacte i que amb els anys hi ha hagut una transformació de la típica casa de poble entre mitgeres que s'ha densificat en alçada.

Gràfic 13. Tipologia de les edificacions



Font: Elaboració pròpia en base a dades Cadastre (2022)

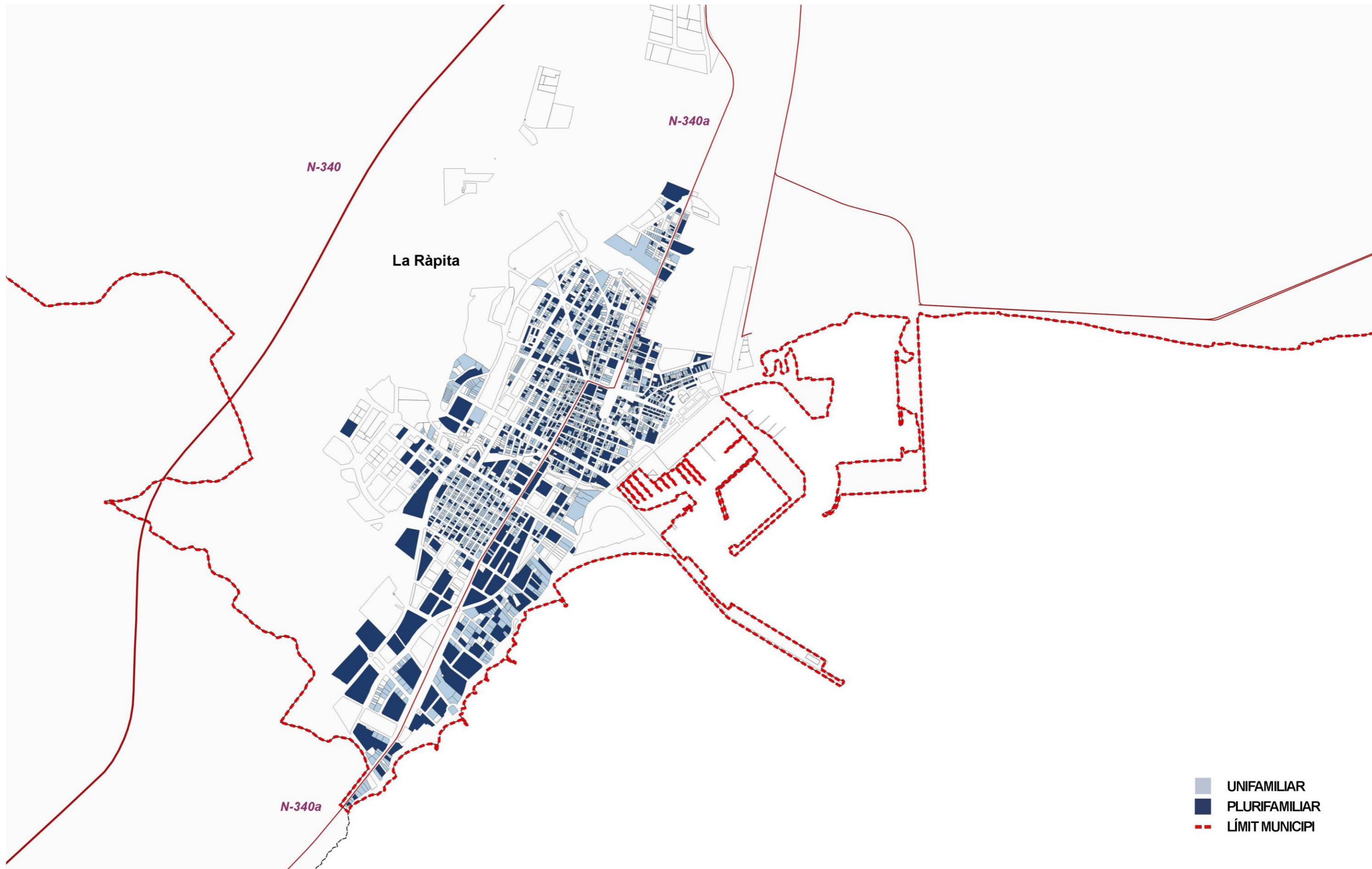
3.1.2 Alçada dels edificis

Pel que fa a les alçades dels edificis, el 82% del municipi de la Ràpita té entre PB i PB+2.

Taula 9. Alçada dels edificis. Cens 2011

Alçades	Nº edificis	Nª habitatges
Pb	410 (12,9%)	495 (5,1%)
Pb+1	1.210 (38,1%)	1.625 (16,7%)
Pb+2	984 (31,0%)	1.994 (20,5%)
Pb+3	285 (9,0%)	998 (10,3%)
Pb+4	142 (4,5%)	1.783 (18,4%)
Pb+5	82 (2,6%)	1.337 (13,8%)
Pb+6	65 (2,0%)	1.457 (15,0%)
Pb+7	1 (0,0%)	15 (0,2%)
TOTAL	3.179 (100%)	9.704 (100%)
Font: Elaboració pròpia en base a dades Cens 2011		

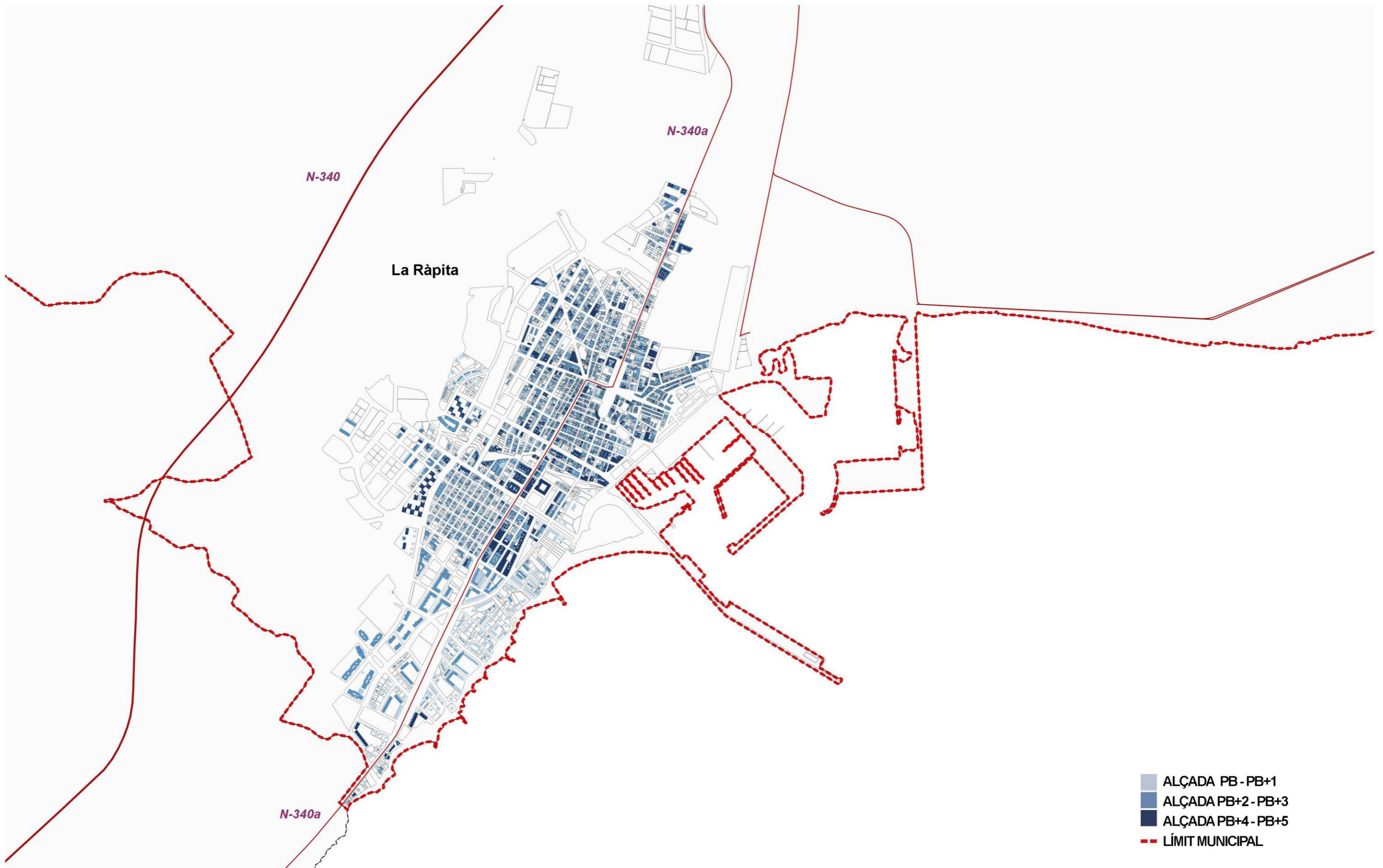
Destacar que el municipi té una alçada mitja molt homogènia i que no hi ha un sector concret que destaquï pel seu gran nombre de plantes o bé per un sector de baixa alçada exclusivament d'habitatges unifamiliars.



- UNIFAMILIAR
- PLURIFAMILIAR
- LÍMIT MUNICIPI

Font: El·laboració pròpia a partir del cadastre

PROGRAMA D'ACTUACIÓ MUNICIPAL D'HABITATGE DE LA RÀPITA 2022



- ALÇADA PB - PB+1
- ALÇADA PB+2 - PB+3
- ALÇADA PB+4 - PB+5
- LÍMIT MUNICIPAL

Font: El·laboració pròpia a partir del cadastre

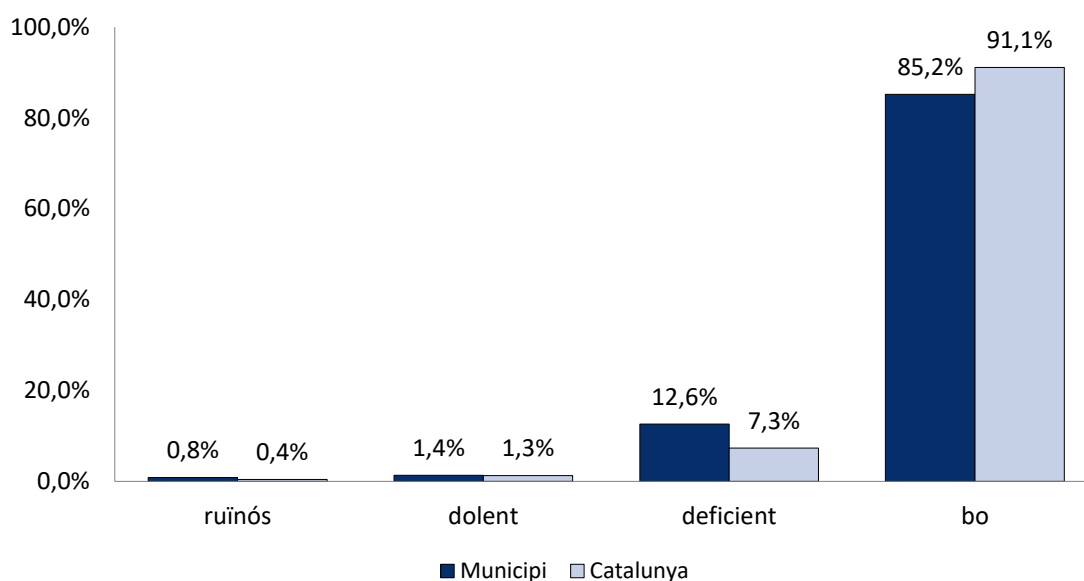
PROGRAMA D'ACTUACIÓ MUNICIPAL D'HABITATGE DE LA RÀPITA 2022

3.2 Qualitat del parc

3.2.1 Estat de conservació

Les dades del Cens de 2011 distingeixen quatre estats: *ruïnós*, *dolent*, *deficient* i *bo*. L'estat *ruïnós* s'assigna a aquells edificis que presenten desperfectes que el fan inservible. L'estat *dolent* s'assigna als edificis que presenten patologies constructives o estructurals greus. L'estat *deficient* s'assigna a aquells edificis que presenten alguna patologia lleu. Al gràfic següent es comparen les dades del municipi amb les dades a nivell autonòmic.

Gràfic 14. Comparativa de l'estat de l'edificació



Font: Elaboració pròpia en base a dades Cens de Població i Habitatge 2011

Observem que en general l'estat de l'edificació del municipi és bona encara que lleugerament per sota de la mitja catalana. Destacar que existeix un percentatge d'edificacions assignades com a ruïnoses doblant la mitja catalana, això vol dir, 56 habitatges en estat ruïnós en el 2011. Segons informació facilitada per l'Ajuntament, això és degut al poc manteniment de les zones més antigues del municipi com és el cas del Barri Mariner o també conegut com a Barri del Chicago. Des de l'Ajuntament s'estan gestionant aquestes situacions, tot i que els hi és complicat poder contactar amb els propietaris dels immobles per a poder posar solució. Aquest mal estat dels edificis provoquen un malestar en els barris en qüestió.

Taula 10. Estat de conservació dels edificis d'habitatge. Cens 2011

	Nº edificis	Nº habitatges
Bo	2.709 (85,2%)	8.727 (89,9%)
Deficient	400 (12,6%)	843 (8,7%)
Dolent	43 (1,4%)	78 (0,8%)
Ruïnós	27 (0,8%)	56 (0,6%)
Total	3.179 (100%)	9.704 (100%)

Font: Elaboració pròpia en base dades del Cens de Població i Habitatge 2011

3.2.3 Eficiència energètica

En la següent taula, podem observar segons les dades de l'ICAEN, el 96% dels certificats energètics d'habitatges a la Ràpita tenen entre la lletra E i G. Aquestes dades poden portar a pensar que són degut a que el total engloba també edificacions que responen a normatives antigues. La realitat és que si observem els edificis construïts a partir del 2006 que responen al CTE trobem que el 100% la formen les lletres E. Aquestes dades indiquen que els habitatges més recents al municipi de la Ràpita també requereixen de millores energètiques.

Taula 11. Certificats Eficiència energètica

Qualificació	Nº certificats totals	Nº certificats responen a CTE 2007 i posterior
A	7 (0,3%)	0 (0,0%)
B	18 (0,7%)	0 (0,0%)
C	17 (0,7%)	0 (0,0%)
D	62 (2,4%)	0 (0,0%)
E	1.231 (48,0%)	416 (100,0%)
F	343 (13,4%)	0 (0,0%)
G	884 (34,5%)	0 (0,0%)
TOTAL	2.562	416 (16% del total realitzats)

Font: Elaboració pròpia amb dades de l'ICAEN

3.3 L'ús del parc

3. 1. Tipologia dels habitatges

Al cens del 2011 analitzava el parc d'habitatges a nivell municipal segons tipologia. En el cas de la Ràpita, els habitatges principals estan quantificats en 5.857, els secundaris són 2.664 i els buits uns 1.634.

Taula 12. Comparativa d'habitatges per tipus (2011)

	La Ràpita
Principals	5.857
Secundaris	2.664
Buits	1.634
Font: Elaboració pròpia segons dades del Cens 2011	

La següent taula mostra el percentatge dels habitatges per tipologia i es comparen amb les dades comarcals i del conjunt de Catalunya. A la Ràpita hi ha un 57,7% d'habitatges principals, un 26,2% de secundaris i un 16,1% de buits.

És remarcable que el percentatge d'habitatges secundaris al municipi és superior a l'àmbit comarcal i al català. Així doncs, les dades apunten a que la Ràpita és una localitat amb una xifra important de segones residències.

Taula 13. Comparativa d'habitatges per tipus (2011)

	La Ràpita	Montsià	Catalunya
Principals	57,7%	65,3%	76,2%
Secundaris	26,2%	15,7%	12,2%
Buits	16,1%	19,0%	11,6%
Font: Elaboració pròpia segons dades del Cens 2011			

Segons les dades del cens de 2011, un 36,1% dels habitatges tenen propietat amb pagaments pendents. Pel que fa a la propietat pagada, representen el 29,6% del total del parc. Alhora, és destacable que el percentatge de propietats per herència o donació és gairebé tres vegades superior al de Catalunya, però similar a les dades del Montsià (14,4%). Finalment, pel que fa a habitatges de lloguer a la Ràpita, el percentatge és d'un 11,1%, molt més baix que el de Catalunya, que és del 19,7%.

Taula 14. Comparativa règim de tinença (2011)

Règim de tinença	La Ràpita	Montsià	Catalunya
Propietat pagada	29,6 %	26,1%	34,8%
Propietat amb pagaments pendents	36,1 %	35,5%	34,1%
Propietat Herència o Donació	14,4 %	15,6%	5,3%
Lloguer	11,1 %	15,5%	19,7%
Altres	6 %	7,21%	5,8%
Font: Elaboració pròpia segons dades del Cens 2011			

Tot seguit s'analitza el parc d'habitatges segons any de construcció del cens de l'INE del 2011. Val a dir que entre l'any 1900 i 1950 no hi ha dades per la Ràpita. Dit això, la taula mostra com a partir de 1961 a 1990, hi ha un increment fluctuant segons la dècada en qüestió de la construcció d'habitatges al municipi.

Taula 15. Comparativa d'habitatges segons anys de construcció (2011)	
Any	La Ràpita
A partir de 1990	26,9 %
1981-1990	14,1 %
1971-1980	21,7 %
1961-1970	13,9 %
1951-1960	4,7 %
1941-1950	ND
1900-1940	ND
Abans de 1900	ND

Font: Elaboració pròpia segons dades de l'INE

Finalment, pel que fa la superfície dels habitatges analitzada pel cens de l'INE el 2011, s'observa com a la Ràpita, la gran majoria dels immobles tenen entre 60 i 89 m². En detriment dels habitatges de 120 o més metres quadrats. Així, el parc d'habitatges de la localitat és de dimensions més reduïdes en relació al comarcal i al conjunt de Catalunya

Taula 16. Superfície útil dels habitatges (2011)			
	La Ràpita	Montsià	Catalunya
Fins a 59 m²	ND	10,6%	18,3%
De 60 a 89 m²	56,6%	51,1%	50,1%
De 90 a 119 m²	21,4%	23,2%	19,0%
De 120 o més m²	6,1%	14,9%	12,5%

Font: Elaboració pròpia segons dades de l'INE

4. EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC

4.1. Planejament d'aplicació o referència

El planejament urbanístic vigent a la Ràpita és el Pla d'Ordenació Urbanística del terme Municipal de la Ràpita (POUM) aprovat el mes de Febrer de 2014.

Els altres planejaments d'aplicació, o en fase de redacció, són els següents:

- El Pla Territorial Sectorial d'Habitatge de Catalunya 2021.
- El Territorial Parcial de les Terres de l'Ebre, 2010.
- Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner 2005.

Aquests plans es desenvolupen al punt 1.3.

A la taula 17 i el plànol 4.1 es descriu la distribució i localització de les diferents classes de sòl. Primer però, es descriu breument en que consisteix cada tipus de sòl:

- **Sòl Urbà:** Són aquells terrenys sotmesos al procés d'integració del teixit urbà i compten amb tots el serveis urbanístics bàsics (xarxa viària, aigua, sanejament, subministrament elèctric) o bé són compresos en àrees consolidades per l'edificació d'almenys 2/3 parts de llur superfície edificable. Constitueixen el sòl urbà, els terrenys que, en execució del planejament urbanístic, assoleixen el grau d'urbanització que aquest determina. Poden distingir entre:
 - o **Sòl Urbà Consolidat (SUC):** és tot terreny que tingui la condició de solar apte per l'edificació i compta amb els serveis urbanístics, tenen assenyalades alineacions i rasants i només manca completar la urbanització.
 - o **Sòl Urbà No Consolidat (SUNC):** és tot terreny que no te la condició de solar i no ha arribat a tenir una configuració definitiva.
- **Sòl Urbanitzable:** Són aquells terrenys que el pla d'ordenació urbanística municipal considera necessaris per a garantir el creixement de la població i l'activació econòmica del territori. Poden distingir entre:
 - o **Sòl Urbanitzable Delimitat (SUD):** és aquell que per al seu desenvolupament i transformació urbanística cal la formulació, tramitació i aprovació d'un Pla Parcial Urbanístic.
 - o **Sòl Urbanitzable No Delimitat (SUND):** Mentre no sigui classificat com a delimitat té els mateixos drets que el sòl no urbanitzable.

- **Sòl No Urbanitzable:** En aquest s'engloben totes les activitats i sistemes relacionats amb el medi en tant que tenen interès connector, paisatgístic, forestal, agrari o d'altre tipus, i amb l'objecte de garantir un desenvolupament urbanístic sostenible.

Taula 17. Superfícies segons classificació del sòl		
	Sòl (Ha)	Sòl %
SÒL URBÀ	270,07	5,03%
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT	19,24	0,36%
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	111,21	2,07%
SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT	50,60	0,94%
SÒL NO URBANITZABLE	4.919,62	91,60%
TOTAL	5.370,74	100%
Font: Elaboració pròpia en base al MUC 2022		

Gairebé la totalitat de la superfície del municipi de la Ràpita és de Sòl No Urbanitzable, el caràcter rural del municipi és molt present.

4.2 Potencial i previsions de creixement residencial

A la taula 18 s'adjunta la informació corresponent al potencial d'habitatge associat als diferents plans establerts pel planejament. En els plànols 4.2 s'indica la localització i els límits dels polígons descrits, així com el potencial d'habitatge de cadascun d'ells.

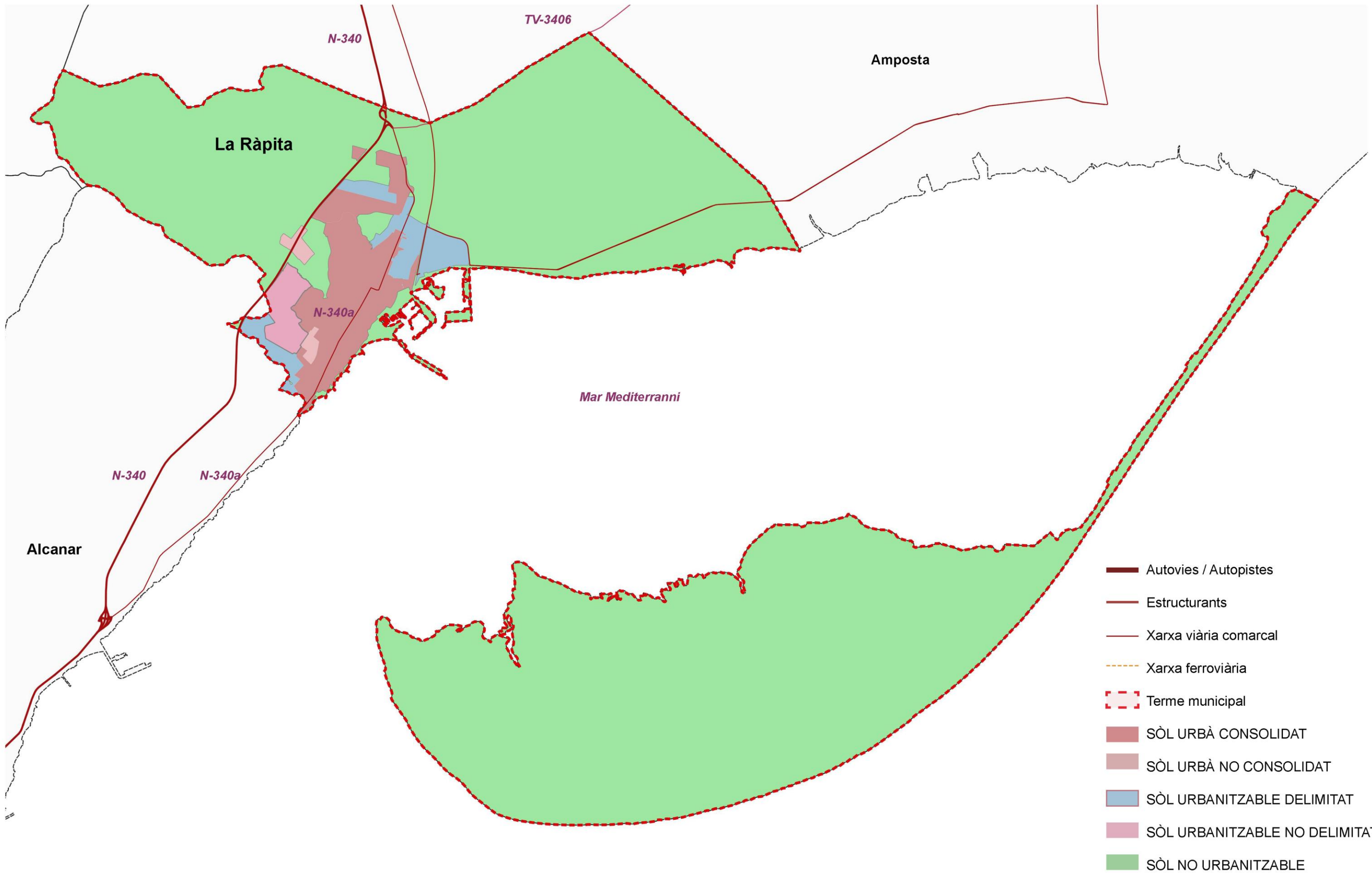
El potencial total d'habitatge que falta construir segons el POUM 2014 és de 5.163 habitatges nous, dels quals 1.614 habitatges estan previstos com a habitatges protegits. Segons l'Ajuntament, és difícil de desenvolupar a curt termini els plans existents ja que molts d'ells són de grans extensions. Es veu més factible a curt/mig termini desenvolupar alguns dels PAU's i creuen més en el potencial de densificació de la trama urbana en els sols urbans encara sense edificar.

Cal destacar, que el Decret llei 17/2019, de 23 de desembre 2019, de mesures urgents per a millorar l'accés a l'habitatge, dona la possibilitat d'ubicar allotjaments dotacionals en claus urbanístiques reservades per a equipaments. Aquesta seria una via a explorar per a la construcció d'habitatge d'ús social si fos necessari.

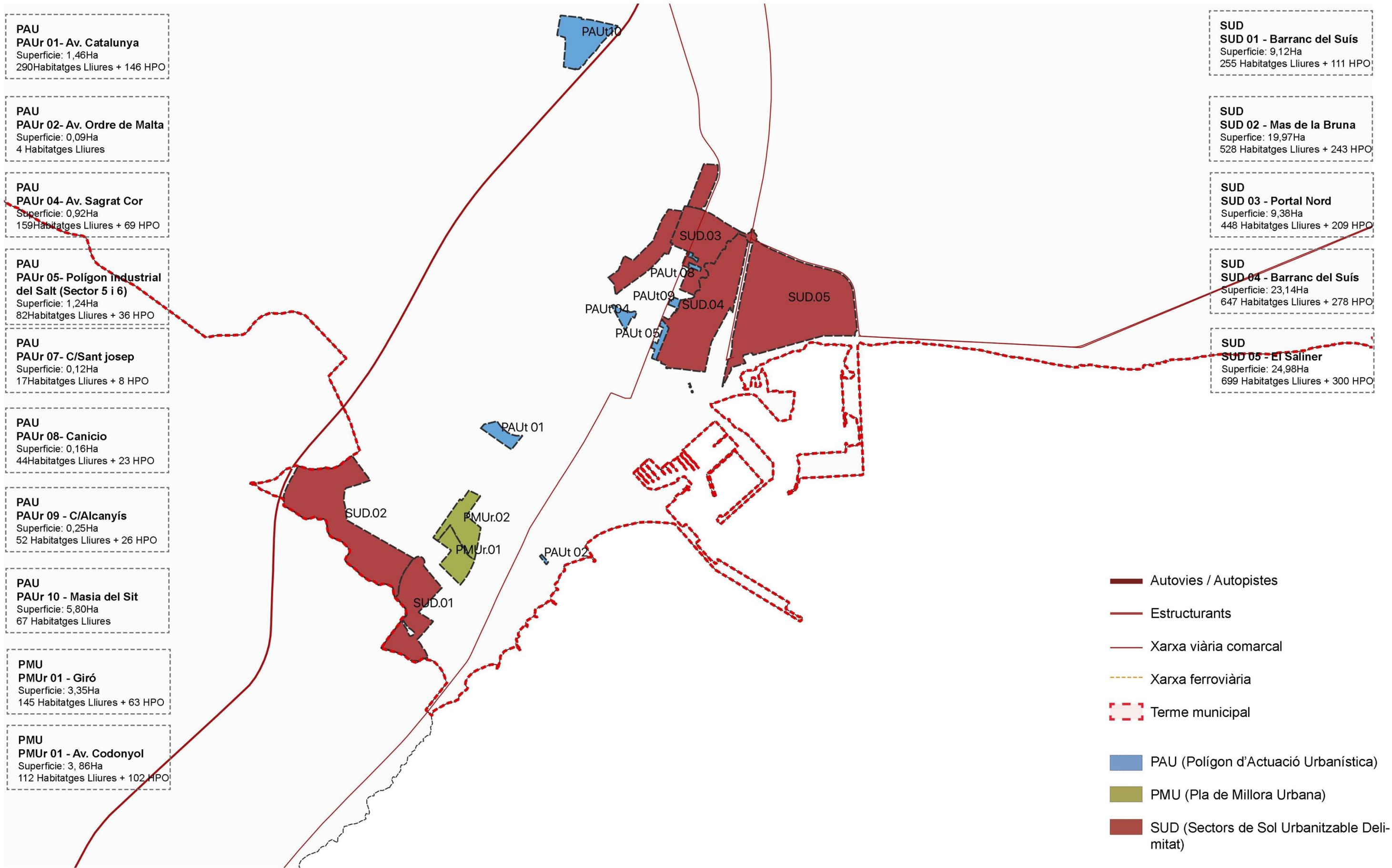
Taula 18. Potencial d'habitatge del planejament

Sector	Classif. del Sol	Sup. (Ha)	Densitat (hab/ha)	Total hab. pendents	% H.P.O	H.P.O
PAUt 01 Av. Catalunya	SUNC	1,46	298	436	30%	146
PAUt 02 Av. Ordre de Malta	SUNC	0,09	45	4	-	-
PAUt 04 Av. Sagrat Cor	SUNC	0,92	247	228	30%	69
PAUt 05 Polígon Industrial del Salt	SUNC	1,24	95	118	30%	36
PAUt 07 C/Sant Josep	SUNC	0,12	208	25	30%	8
PAUt 08 Canicio	SUNC	0,16	418	67	30%	23
PAUt 09 C/ Alcanyís	SUNC	0,25	312	78	30%	26
PAUt 10 Masia del Sit	SUNC	5,80	11	67	-	-
TOTAL PAU		10,04		1.023		308
PMUr 01 Giró	SUNC	3,35	62	208	30%	63
PMUr 02 Av. Codonyol	SUNC	3,86	55	214	45%	102
TOTAL PMU		7,56		520		263
SUD 01 Barranc del Suís	SUD	9,12	40	366	30%	111
SUD 02 Mas de la Bruna	SUD	19,97	38	771	30%	243
SUD 03 Portal Nord	SUD	9,38	70	657	30%	209
SUD 04 Horta Vella	SUD	23,14	40	925	30%	278
SUD 05 El Saliner	SUD	24,98	40	999	30%	300
TOTAL SUD		86,59		3.718		1.141
TOTAL POTENCIAL		103,84		5.163		1.614

Font: Elaboració pròpia en base al POUM 2014



PROGRAMA D'ACTUACIÓ MUNICIPAL D'HABITATGE DE LA RÀPITA 2022



Font: El·laboració pròpia a partir del cadastre

PROGRAMA D'ACTUACIÓ MUNICIPAL D'HABITATGE DE LA RÀPITA 2022

5. ELS RECURSOS I LES INICIATIVES EXISTENTS

5.1. Recursos relacionats amb l'habitatge

5.1.1. Organigrama polític i tècnic

L'Ajuntament de la Ràpita no ha desenvolupat cap servei específic per a la gestió de les polítiques d'habitatge. Ara bé, des de l'àrea de Polítiques Socials, que depèn de la regidoria de Polítiques Socials i Igualtat, Salut, i Mitjans de Comunicació i a través de l'àrea d'Urbanisme de l'Ajuntament, que depèn de la regidoria d'Alcaldia, sí que s'han gestionat de manera indirecte serveis i programes relacionats amb l'habitatge (veure figura 1).

Des de l'àrea de Polítiques Socials es gestionen casos de famílies i persones amb problemes per accedir o mantenir un habitatge per raons econòmiques o falta de recursos. D'aquesta manera es proporciona assessorament, s'atorguen i es tramiten ajuts i es gestiona un ventall de recursos per pal·liar la pobresa.

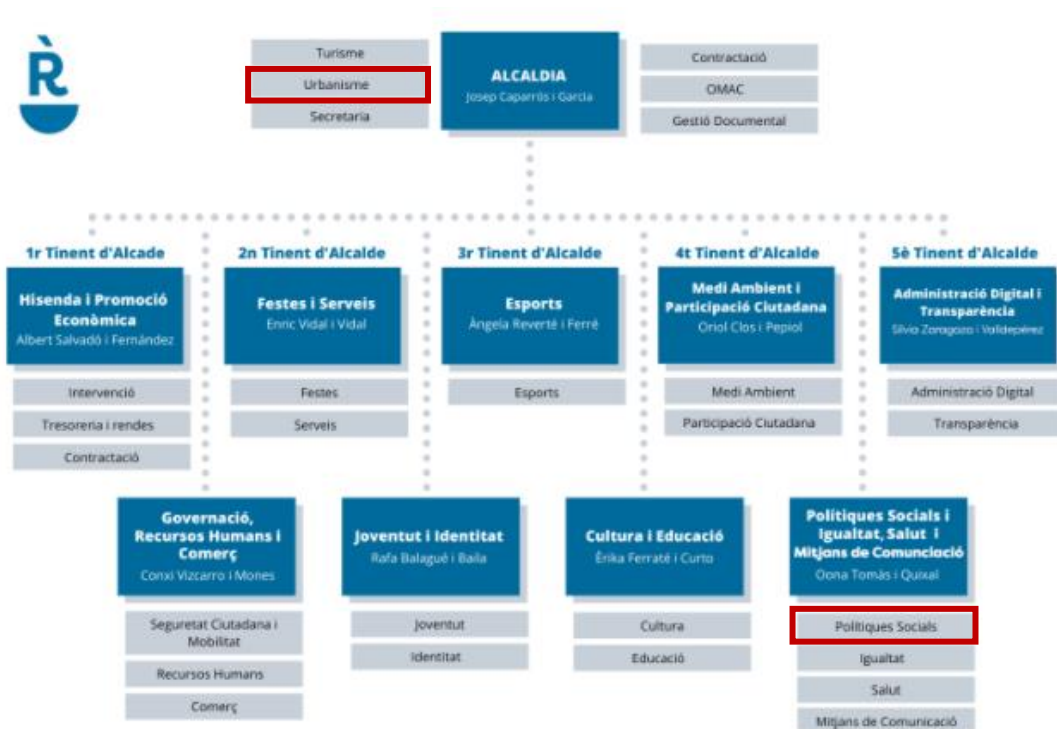
Des de l'àrea d'Urbanisme, la qual està regida pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) que es va treballar entre els anys 2010 i 2014. Aquest pla va esdevenir l'eina de control, gestió i desenvolupament urbanístic del municipi. Aquesta àrea també s'encarrega de coordinar els serveis tècnics en la direcció, control i recepció de projectes d'obres i també, la gestió de llicències urbanístiques, entre d'altres tasques.

En tot cas, el Consell Comarcal del Montsià sí que disposa de l'Oficina Comarcal d'Habitatge. L'Oficina disposa d'un conveni de col·laboració amb l'Agència de l'Habitatge de la Generalitat de Catalunya per a l'assessorament i la gestió de serveis en matèria d'habitatge i per la gestió de la Borsa de mediació social (veure figura 2).

El seu objectiu principal és informar i assessorar la ciutadania en totes les matèries relacionades amb l'habitatge, d'acord amb el desplegament de la Llei del dret a l'habitatge i també les línies d'ajuts del Pla per al dret a l'habitatge.

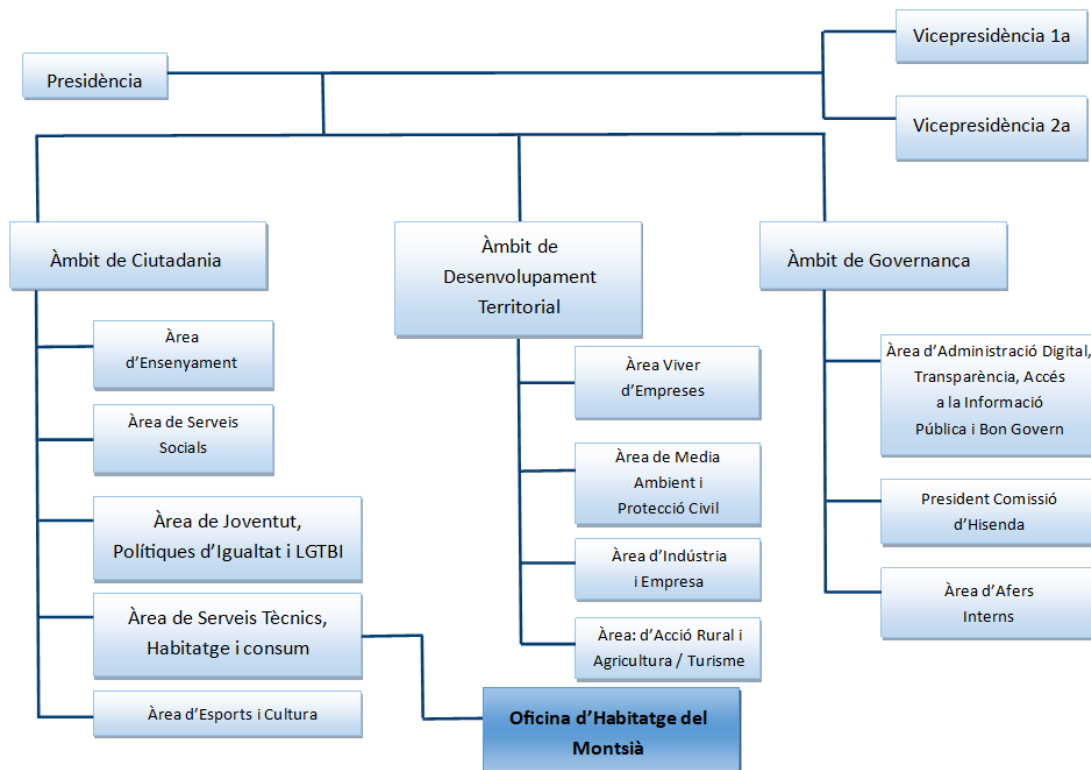
Tenint tot això en compte, les gestions en els afers de l'habitatge no són d'àmbit municipal, sinó que són d'àmbit comarcal. De fet, les gestions relacionades amb l'habitatge s'han de tramitar mitjançant l'anomenada Oficina d'Habitatge del Montsià, que és a dins del mateix Consell Comarcal del Montsià, situat a Pl. Lluís Companys d'Amposta. L'atenció és presencial de 9:00 a 13:00 hores i s'ha de demanar cita prèvia. S'hi pot contactar per correu electrònic (habitatge@montsia.cat) o per telèfon (977704370).

Figura 1. Organigrama Ajuntament de la Ràpita



Font: Pagina web Ajuntament de la Ràpita

Figura 2. Organigrama del Consell Comarcal del Montsià



Font: Consell Comarcal del Montsià

5.1.2. Capacitat d'inversió i financera de l'ajuntament

Els pressupostos consolidats i liquidats en el període 2017-2020 de l'Ajuntament de La Ràpita mostren una estructura d'ingressos totals que oscil·la entre els 12,3 i els 14 milions d'euros; és a dir, amb una variació positiva (+14,4%) d'aproximadament, 1,8 milions d'euros.

Aquest increment s'explica, bàsicament, a partir de l'augment durant aquest període de, per una banda, de la recaptació tributària dels impostos directes i, per una altra, dels ingressos de capital.

Pel que fa a les despeses totals, aquestes han mostrat una evolució descendent (-11,3%) tot i l'augment de les despeses de personal (+12,1%) del període.

En termes per càpita, el desglossament de l'evolució dels ingressos corrents i despeses corrents mostra com el saldo ha estat majoritàriament positiu a excepció de l'exercici del 2019 (veure taula 19).

Taula 19. Evolució dels ingressos i despeses corrents per càpita (2017-2020)

	2017	2018	2019	2020	2017-2020
Ingressos corrents (€/hab)	795	791	758	803	1,0%
Despeses corrents (€/hab)	731	699	763	718	-1,8%
Saldo (€/hab)	64	92	(6)	86	33,5%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de Municat

Contràriament, l'evolució dels ingressos de capital i les despeses de capital dels darrers anys mostra una tendència negativa a excepció del darrer exercici (2020) en què obté un préstec de 2 milions d'euros (veure taula 20).

Taula 20. Evolució dels ingressos i despeses de capital per càpita (2017-2020)

	2017	2018	2019	2020	2017-2020
Ingressos de capital (€/hab)	32	28	6	140	339,5%
Despeses de capital (€/hab)	148	104	80	60	-59,6%
Saldo (€/hab)	(116)	(76)	(74)	80	

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de Municat

Pel que fa a les inversions reals, durant aquest període s'han realitzat inversions per un total de 4,2 milions d'euros, essent els exercicis 2017 i 2018 els que es va fer un esforç major. Tanmateix, en el 2019 i 2020 aquesta xifra decau amb força respecte l'any anterior.

El motiu d'aquesta davallada tant pronunciada és que l'any 2019 no es va assolir els objectius d'estabilitat pressupostària i, en conseqüència, de conformitat amb el previst a l'article 21 de la Llei 2/2012, de 27 d'abril, d'Estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera s'ha de formular un pla econòmic financer que permeti donar compliment als objectius d'estabilitat i regla de la despesa".

A més, al tractar-se d'un desequilibri conjuntural va ser necessari prendre mesures fiscals i de despesa més enllà de la disminució de la despesa d'inversió.

Per aquest motiu, es dona un augment de la càrrega fiscal en l'impost de l'IBI i es disminueix tant les despeses corrents com el volum d'inversió durant el 2020. D'aquesta manera, es tornen a complir els objectius d'estabilitat pressupostària.

En aquest sentit, la capacitat o necessitat de finançament calculada és la següent:

Taula 21. Previsió de la capacitat/ necessitat de finançament de l'ajuntament (2019-2020)		
	2019	2020
Ingressos no financers	11.293.323	12.104.393
Despeses no financeres	12.154.207	11.308.443
Capacitat (+) / Necessitat (-) de finançament	(860.883)	795.950
Sobre els ingressos no financers	-7,6%	6,6%
Font: Elaboració pròpia a partir de pressupostos liquidats obtinguts a partir de Muncat		

Ajuntament de La Ràpita

Pressupostos consolidats i liquidats

										Índex de variació	
CAPÍTOLS	2017	%	2018	%	2019	%	2020	%	2019-2020	2017-2020	
1	Impostos directes	5.596.310	47,2%	5.465.798	47,3%	5.545.837	49,5%	6.282.109	52,3%	13,3%	12,3%
2	Impostos indirectes	69.819	0,6%	142.225	1,2%	67.217	0,6%	82.989	0,7%	23,5%	18,9%
3	Taxes, preus públics i altres ingressos	2.177.314	18,4%	2.381.573	20,6%	2.117.312	18,9%	2.064.800	17,2%	-2,5%	-5,2%
4	Transferències corrents	3.715.138	31,3%	3.268.175	28,3%	3.240.504	28,9%	3.271.747	27,2%	1,0%	-11,9%
5	Ingressos patrimonials	295.834	2,5%	300.048	2,6%	235.587	2,1%	312.913	2,6%	32,8%	5,8%
	Ingressos corrents	11.854.416	100,0%	11.557.820	100,0%	11.206.458	100,0%	12.014.558	100,0%	7,2%	1,4%
6	Alienació d'inversions reals	-	0,0%	180.000	43,2%	-	0,0%	-	0,0%		
7	Transferències de capital	465.270	98,0%	220.749	0,0%	86.865	92,6%	89.835	4,3%	3,4%	-80,7%
8	Actius financers	9.700	2,0%	15.600	3,7%	6.902	7,4%	4.894	0,2%	-29,1%	-49,5%
9	Passius financers	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	2.000.000	95,5%		
	Ingressos de capital	474.970	100,0%	416.349	47,0%	93.767	100,0%	2.094.729	100,0%	2134,0%	341,0%
	TOTAL INGRESSOS	12.329.385		11.974.169		11.300.225		14.109.287		24,9%	14,4%
1	Despeses de personal	4.963.038	45,5%	5.065.639	49,6%	5.396.218	47,8%	5.563.548	51,8%	3,1%	12,1%
2	Despeses corrents en béns i serveis	4.211.757	38,7%	3.765.138	36,9%	3.863.847	34,2%	3.415.109	31,8%	-11,6%	-18,9%
3	Despeses financeres	15.482	0,1%	16.085	0,2%	12.910	0,1%	8.870	0,1%	-31,3%	-42,7%
4	Transferències corrents	1.706.158	15,7%	1.365.562	13,4%	2.018.399	17,9%	1.744.033	16,3%	-13,6%	2,2%
	Despeses corrents	10.896.436	100,0%	10.212.423	100,0%	11.291.374	100,0%	10.731.560	100,0%	-5,0%	-1,5%
6	Inversions reals	1.888.970	85,6%	1.195.841	78,6%	702.615	59,5%	454.454	50,8%	-35,3%	-75,9%
7	Transferències de capital	-	0,0%	-	0,0%	160.218	13,6%	122.429	13,7%	-23,6%	
8	Actius financers	9.700	0,4%	15.600	1,0%	6.902	0,6%	4.894	0,5%	-29,1%	-49,5%
9	Passius financers	308.679	14,0%	310.224	20,4%	311.777	26,4%	313.338	35,0%	0,5%	1,5%
	Despeses de capital	2.207.348	100,0%	1.521.665	100,0%	1.181.511	100,0%	895.115	100,0%	-24,2%	-59,4%
	TOTAL DESPESES	13.103.784		11.734.088		12.472.885		11.626.675		-6,8%	-11,3%
	ESTALVI BRUT*	973.462		1.361.482		-72.006		1.291.868		-1894,1%	-105,3%
	ESTALVI NET(**)	649.302		1.035.173		-396.693		969.660		-344,4%	-138,3%

Notes

(*)= Diferència entre el total dels ingressos corrents i el total de les despeses corrents excepte els interessos (capítol 3 de despeses)

(**)= Diferència en el total dels ingressos corrents i el total de les despeses corrents - inclòs els interessos - més els passius financers (capítol 9 de despeses)

Font: Elaboració pròpia a partir de dades Municat.cat

5.1.3. Solvència financera, autofinançament i endeutament

D'acord l'article 51 aprovat pel Reial Decret 2/2004 de 5 de març pel que s'aprova el Text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, els presidents de les corporacions locals podran concertar operacions de crèdit, sempre i quan l'import acumulat en dins de cada exercici econòmic, no superi el 10% dels recursos de caràcter ordinari previstos en els pressupostos, és a dir, els ingressos corrents. En cas de superar aquest límit, l'aprovació correspondria al Ple de la corporació local.

Amb tot, la concertació o modificació de qualsevol operació requereix d'informe previ de la Intervenció que analitzarà la capacitat de l'entitat local per fer front, en el temps, a les obligacions que d'aquelles se'n derivin per aquesta.

D'altra banda, d'acord l'article 53 aprovat pel Reial Decret 2/2004 de 5 de març pel que s'aprova el Text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals, les entitats locals no podran concertar noves operacions de crèdit a llarg termini, quan dels estats financers que reflecteixin la liquidació del pressupostos, els resultats corrents i els resultats de l'activitat ordinària de l'últim exercici, es dedueixi un estalvi net negatiu.

Segons l'apartat 2 de l'esmentat article, les entitats locals necessitaran l'autorització del Ministeri d'Economia o, en aquest cas, del Govern de la comunitat autònoma ateses les competències que li atribueix l'Estatut, per les operacions de crèdit de qualsevol naturalesa, quan el volum total del capital viu de les operacions de crèdit vigents, a curt i llarg termini, excedeixi el 110% dels ingressos corrents liquidats en l'exercici immediatament anterior.

Amb tot, l'estalvi net generat per l'Ajuntament de La Ràpita durant el període objecte d'estudi és positiu. A més, el deute viu del municipi a 31 de desembre del 2020 és de 3,2 milions d'euros.

Per tant, es situa al 28,4% de la xifra total d'ingressos corrents liquidats l'any 2019; 11,2 milions d'euros.

A tall de conclusió, l'ajuntament del municipi compleix amb els criteris establerts ja que té un estalvi positiu. Per tant, **pot concertar operacions de crèdit a llarg termini** sempre i quan, l'endeutament que assumeixi, junt amb l'existent, no superi els llindars argumentats en anterioritat.

5.1.4. Anàlisi de l'estructura del pressupost per conceptes i programes

Els ingressos corrents liquidats provenen, bàsicament, dels impostos directes i de les taxes i preus públics.

Per una banda, els impostos directes, és a dir, aquells que es calculen a partir del padró (impost sobre béns immobles, impost sobre vehicles de tracció mecànica, impost sobre activitats econòmiques, impost sobre increment del valor de terrenys de naturalesa urbana) aporten el 52,3% dels ingressos tributaris a les arques municipals (any 2020).

Pel que fa a l'impost sobre béns immobles, el més rellevant dins el conjunt d'ingressos, aquest ha estat estable dins el període, tot i que el 2020 va experimentar un augment del 12,3%. Aquest increment s'origina a partir de les prescripcions fetes des

d'intervenció municipal arran de l'incompliment de l'objectiu d'estabilitat pressupostària l'any 2019.

Per altra banda, les taxes i preus públics, suposen el 17,2% de les entrades tributàries i les transferències corrents rebudes, el 27%.

Aquestes són, per tant, una font de finançament menor però amb significació en conjunt.

Taula 22. Comparativa d'ingressos liquidats per conceptes

CONCEPTES	2017	%	2018	%	2019	%	2020	%	2017-2020	2019-2020
Impost sobre béns immobles	3.915.950	51%	3.951.014	52%	3.915.739	52%	4.435.846	54%	13,3%	13,3%
Impost sobre vehicles de tracció mecànica	725.402	10%	726.963	10%	738.616	10%	734.596	9%	1,3%	-0,5%
Impt. s/increment valor terrenys naturalesa urbana	630.243	8%	470.489	6%	585.759	8%	765.504	9%	21,5%	30,7%
Impost sobre activitats econòmiques	324.716	4%	317.332	4%	305.723	4%	346.164	4%	6,6%	13,2%
Impost sobre construccions, instal·lacions i obres	69.819	1%	142.225	2%	67.217	1%	82.989	1%	18,9%	23,5%
Taxes	1.914.781	25%	1.866.168	25%	1.846.655	25%	1.858.138	23%	-3,0%	0,6%
Preus públics	53.493	1%	59.406	1%	59.726	1%	23.852	0%	-55,4%	-60,1%
INGRESSOS	7.634.403	100%	7.533.597	100%	7.519.435	100%	8.247.089	100%	8,0%	9,7%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de Municat

Taula 23. Comparativa de despeses liquidades desglossades per programes

PROGRAMES									Índex de variació	
	2017	%	2018	%	2019	%	2020	%	2017-2020	2019-2020
Deute públic	323.638	2%	325.965	3%	324.425	3%	320.796	3%	-0,9%	-1,1%
Serveis públics bàsics	4.962.645	38%	4.458.056	38%	5.457.228	44%	5.781.408	50%	16,5%	5,9%
Actuacions de protecció i promoció social	415.221	3%	433.080	4%	499.849	4%	538.293	5%	29,6%	7,7%
Producció de béns públics de caràcter preferent	3.385.579	26%	3.094.750	26%	2.492.419	20%	1.958.789	17%	-42,1%	-21,4%
Actuacions de caràcter econòmic	1.329.110	10%	1.343.010	11%	1.462.846	12%	783.219	7%	-41,1%	-46,5%
Actuacions de caràcter general	2.687.591	21%	2.079.226	18%	2.236.118	18%	2.244.171	19%	-16,5%	0,4%
DESPESES LIQUIDADES	13.103.784	100%	11.734.088	100%	12.472.885	100%	11.626.675	100%	-11,3%	-6,8%

Font: Elaboració pròpia a partir de dades de MUNCAT

D'acord l'article 3 de l'Ordre EHA/3565/2008, de 3 de desembre, per la que s'aprova l'estructura dels pressupostos de les entitats locals, els estats de despesa dels pressupostos de les entitats locals es classificaran per programes, per categories econòmiques i, opcionalment, per unitats orgàniques.

En aquest sentit, l'Ordre HAP/419/2014, de 14 de març, en l'article 1 únic que modifica l'Ordre EHA/3565/2008, en l'article 4 de especifica que els crèdits s'ordenaran segons la seva finalitat i objectius que es proposi assolir.

Així, l'àrea de despesa de Deute Públic que comprèn els interessos i l'amortització del Deute Públic, així com operacions financeres de naturalesa anàloga, posa de manifest una evolució estable durant el període.

Per tant, l'amortització del deute ha estat un objectiu latent durant els darrers anys.

Dins del l'àrea de despesa dels Serveis Públics Bàsics s'hi tipifica la política de despesa 15, relativa a l'habitatge i urbanisme.

Aquesta inclou totes les despeses relacionades amb l'habitatge i urbanisme i, d'aquesta manera, s'imputen les despeses referents a construcció, millora i conservació dels habitatges, inclosa l'adquisició de terrenys; els derivats del planejament i règim urbanístic del sòl, vies urbanes i altres de naturalesa anàloga.

S'imputen a aquesta política de despesa aquelles que fan referència als ajuts que possibiliten l'accés a l'habitatge en qualsevol règim, en accions pròpies o en col·laboració amb altres administracions públiques. També s'inclouen les despeses derivades del foment de la promoció pública d'habitatge.

Es tipifiquen quatre grups de programes es distingeixen els que tenen per finalitat la cobertura de despeses generals d'administració associats directament a el desenvolupament de la política de l'habitatge i de l'urbanisme:

- 150. Administració general d'Habitatge i Urbanisme.
- 151. Urbanisme: planejament, gestió, execució i disciplina urbanística.
- 152. Habitatge.
- 153. Vies públiques.

Dins el grup de programes d'Habitatge es tipifiquen dos programes, relatius a la Promoció i gestió d'habitatge de protecció pública i als Conservació i rehabilitació de l'edificació.

- 1521. Promoció i gestió d'habitatge de protecció pública.
- 1522. Conservació i rehabilitació de l'edificació.

En el període 2017-2020, els pressupostos liquidats de l'ajuntament no han reflectit despesa generada en aquests subprogrames específics d'habitatge (veure taula 24).

Taula 24. Despeses liquidades del programa 150 desglossades per subprogrames (2017-2020)

PROGRAMES	2017	2018	2019	2020
150. Administració general d'habitatge i urbanisme	520.867	556.306	500.369	515.485
151. Urbanisme	-	-	-	85.531
152. Habitatge (Promoció i gestió de l'habitatge de protecció pública)	-	-	-	-
153. Vies públiques	322.191	875	16.107	747.654

Font: Elaboració pròpia a partir de portal de transparència de l'ajuntament

5.2. Patrimoni municipal relacionat amb les polítiques d'habitatge

El municipi de la Ràpita no té constituït a dia d'avui el Patrimoni Públic de Sòl i Habitatge. Tot i així, l'Ajuntament ha indicat quines de les finques de la seva propietat creuen que tindrien potencial per a la ubicació de HPO. Les finques són les detallades en la taula següent:

Taula 25. Relació de béns municipals de l'Ajuntament de la Ràpita

Adreça	Superfície (m2)	Nº Hab.
Finca triangular Avinguda Esports	1.598	91
Trav. De la Devesa 6 (Solar del Constància)	63,40	3
Trav. De la Devesa 16 (Solar del Constància)	50,00	2
Solar Carrer de l'Alba	59,50	3
Finca Carrer Mirador amb Gorria	407,70	4
Finca Eixample Catalunya	1.200	12

Font: Ajuntament de la Ràpita

La finca de l'Eixample Catalunya és de l'Ajuntament en un 34,86% de propietat, conjuntament amb 6 propietaris més, entre ells SAREB en un 31%). S'estima que s'hi poden construir uns 12 habitatges aproximadament. La finca del Carrer Mirador amb Gorria es troba qualificada de SE-0, per tant s'hi poden construir 4 habitatges en fila.

La finca triangular d'Avinguda Esports, com les de Travessera de la Devesa i com el solar del Carrer d'Alba es podria construir fins a 4 plantes segons el planejament. És per això, per fer el càlcul del possible nombre d'habitatges, s'ha tingut en consideració la superfície esmentada per 4 plantes.

5.3. Iniciatives en matèria d'habitatge

L'Ajuntament de la Ràpita té la línia d'ajuts anuals per pal·liar necessitats puntuals, urgents i bàsiques. Aquesta línia d'ajuts cobreix deutes de lloguer i facilita accedir a un habitatge de lloguer entre d'altres elements. Alhora, col·labora amb els programes 60/40 de la Generalitat i amb el programa Reallotgem.cat.

Tot i tenir aquests ajuts i col·laboracions, com s'ha explicat, el servei específic de gestió de les polítiques d'habitatge del municipi de La Ràpita corresponen a l'Oficina d'Habitatge del Montsià del Consell Comarcal del Montsià, la qual disposa d'un conveni de col·laboració amb l'AHC per a la prestació de serveis. Aquesta oficina ofereix un ventall de serveis i funcions que cal enumerar:

- Informar i assessorar a la ciutadania en matèria d'habitatge
- Informació i tramitació de les diferents línies d'ajudes de l'AHC
 - Prestacions al pagament del lloguer
 - Prestacions d'especial urgència
 - Ajuts a la gent gran
- Informació i tramitació dels ajuts a la rehabilitació de l'AHC
- Tramitació de cèdules d'habitabilitat.
- Inscripció al Registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit (RSHPO)
- Servei Ofideute, el qual dona assessorament hipotecari adreçat a les famílies amb dificultats per atendre el pagament dels préstecs hipotecaris i que per aquest motiu, corren el risc de perdre el seu habitatge principal.

L'Oficina d'Habitatge del Montsià també disposa d'un conveni de col·laboració amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per a la gestió de la Borsa d'Habitatge del Montsià (BHM).

La Borsa és un servei de mediació entre persones propietàries i llogateres que té per objectiu proporcionar seguretat a les propietàries i les llogateres. La BHM vetlla per un preu just i equilibrat en matèria de renda de lloguer tant per la propietat com per als llogaters, tenint en compte els recursos i les circumstàncies específiques de cada unitat familiar. Els serveis que inclou la Borsa són:

- Informar i assessorar dels objectius i avantatges de la Xarxa de Mediació per al Lloguer Social a propietaris i llars sol·licitants d'habitatge (Programa de mediació i programa de cessió)
- Tràmits i seguiment relacionats amb els contractes de mediació i cessió tant pels propietaris com pels llogaters
- Cercar habitatges buits i informar i sensibilitzar de l'existència de la Borsa
- Comprovar la situació dels sol·licitants dels habitatges
- Fer el seguiment de la utilització de l'habitatge i el control dels pagaments dels lloguers

La BHM comunica i sensibilitza sobre la importància de la cooperació per part dels propietaris respecte als serveis que ofereix. Els propietaris disposen dels següents avantatges:

- Assegurances multirisc i de defensa jurídica durant tot el contracte.
- Avalloguer.
- Servei gratuït d'assessorament.
- Tramitació de contractes.
- Seguiment de la relació contractual.
- Control del bon ús dels habitatges llogats.

La BHM capta pisos buits i els posa en lloguer a un preu per sota de mercat i fan el seguiment contractual. A disposició dels llogaters ofereix els següents avantatges:

- Facilita la recerca d'un habitatge adient a les necessitats i les possibilitats de pagament dels sol·licitants.
- Servei gratuït d'assessorament.
- Tramitació de l'ajut al lloguer, si escau i d'acord al marc de les convocatòries establertes i de la disponibilitat pressupostària.

Servei d'Orientació Jurídica - SOJ

La comarca del Montsià disposa del SOJ d'Amposta. El SOJ és un servei públic gratuït d'atenció a qualsevol ciutadà que en faci una sol·licitud. El SOJ està subvencionat pel Departament de Justícia de la Generalitat de Catalunya. Proporciona un primer consell orientador i informa sobre la possibilitat de recórrer als tribunals o emprar vies alternatives de resolució de conflictes.

El servei el presten entre els catorze col·legis d'advocats de Catalunya. En el cas del Montsià, el SOJ d'Amposta està gestionat pel Col·legi d'Advocats de Tortosa, que posa personal propi i advocats en exercici d'entre els inscrits al mateix col·legi. En relació a l'habitatge, els SOJ són útils per fer consultes de caire general en matèria jurídica sobre arrendaments d'habitatges, contractes de compravenda d'habitatges i assegurances, entre d'altres.

Altres projectes

Cal destacar que tant el Consell Comarcal com l'Ajuntament de la Ràpita, han elaborat diversos documents que han tingut un impacte en la gestió de les polítiques d'habitatge, tant a la comarca com al municipi. Els quals són:

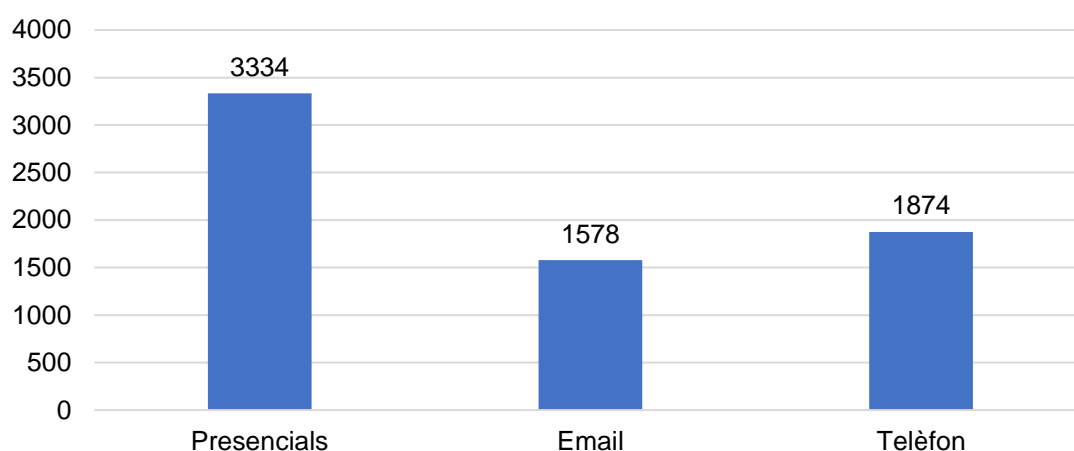
- Pla Comarcal de Joventut 2020-2024
- Pla Local de Joventut de la Ràpita 2021-2024
- Pla de Polítiques d'Igualtat de Sant Carles de la Ràpita: 2017-2020

Una de les accions destacades en matèria d'habitatge del Pla Comarcal de Joventut va ser la incorporació de la informació de molts atributs de l'Oficina d'Habitatge del Montsià al portal Montsià Jove (Xarxa de serveis d'informació Juvenil), situat també al Consell

Comarcal del Montsià. El web de Montsià Jove incorpora a l'apartat d'informació juvenil la informació sobre habitatge. La pàgina del Montsià Jove explica el servei Ofideute, els ajuts per l'habitatge, la Xarxa de Mediació per al lloguer social, allotjament per a estudiants i mesures urgents en l'habitatge en el context de pandèmia de COVID-19. Aquesta acció es va dur a terme pel desconeixement que tenen els mateixos joves sobre els ajuts econòmics que poden rebre en matèria d'habitatge

A continuació, es mostra el nombre de visites a l'Oficina d'Habitatge del Montsià i s'ofereix una taula on s'hi resumeixen les diferents sol·licituds efectuades en referència als diferents ajuts per al pagament de lloguer.

Gràfic 15. Visites a l'Oficina d'Habitatge del Montsià a l'any 2021



Font: Consell Comarcal del Montsià

Com mostra el gràfic, la majoria de visites a l'Oficina d'Habitatge del Montsià l'any 2021 van ser presencials, seguides per la modalitat telefònica i per correu electrònic.

Per últim, es mostren el nombre de sol·licituds d'ajuts al pagament del lloguer de l'Oficina d'Habitatge del Montsià. De la taula és rellevant destacar que el municipi de la Ràpita s'hi van efectuar el 34,7% d'ajuts d'urgència i el 17,1% de prestacions per al pagament del lloguer MITMA.

Taula 26. Resum sol·licituds d'ajuts al pagament del lloguer a l'Oficina d'Habitatge del Montsià (2021)

	La Ràpita	Montsià	% sobre el Montsià
Prestacions per al pagament del lloguer TLJ any 2020 (antics perceptors)	2	3	66,7%
Prestacions per al pagament del lloguer TG (persones grans)	43	270	15,9%
Prestacions per al pagament al lloguer TLC (convocatòria extraordinària) (2019)	4	23	17,4%
Prestacions per al pagament del lloguer TM MITMA	156	913	17,1%
Ajuts d'urgència	17	49	34,7%
Ajuts COVID	10	57	17,5%

Font: Informació proporcionada per l'Ajuntament de la Ràpita

6. DIAGNOSI

Amb el quadre DAFO realitzem un resum estratègic de l'anàlisi efectuada, que alhora ens servirà per visualitzar aquells aspectes que s'han de tenir en compte a l'hora d'elaborar l'estratègia d'actuacions de l'apartat 7.

Debilitats	Amenaces
<ul style="list-style-type: none"> • Existència de col·lectius socials amb problemàtiques d'habitatge. • Ajuntament s'inicia en la gestió de polítiques d'habitatge. • Marge de millora en la conservació del parc residencial del municipi. • Falta d'oferta d'habitatges de lloguer. 	<ul style="list-style-type: none"> • Municipi allunyat dels principals nuclis de població i dels principals centres d'activitat econòmica. • Dinàmica a l'alça del preu de lloguer i compravenda.
Fortaleses	Oportunitats
<ul style="list-style-type: none"> • Voluntat municipal per desenvolupar polítiques d'habitatge. • Planejament urbanístic que permet el creixement residencial i alt percentatge d'HPO. • Preus de l'habitatge en consonància amb la mitjana de les rendes familiars. 	<ul style="list-style-type: none"> • La Ràpita és àrea d'intervenció complementària d'acord amb el PTSH. • L'existència de diferents instruments administratius que poden ser aprofitats per l'Ajuntament per tal de desenvolupar polítiques d'habitatge.

7. ESTRATÈGIA

7.1. Objectiu estratègic

Un cop vista l'anàlisi efectuat i el diagnòstic resultant es planteja l'estratègia organitzada en dos grans objectius estratègics:

1. Seguiment als col·lectius vulnerables

Les actuacions previstes en aquest objectiu estratègic tenen per finalitat atendre les necessitats dels diferents col·lectius vulnerables, més concretament es reflecteixen aquells serveis i recursos d'atenció a les persones i famílies en aquesta situació.

2. Fomentar la rehabilitació del parc residencial

L'Ajuntament desenvoluparà actuacions per tal de promoure la rehabilitació i conservació del parc d'habitatges del municipi, i alhora mobilitzar immobles vacants en mal estat per tal d'ampliar el nombre d'habitatges d'ús social.

3. Estructuració de les polítiques municipals d'habitatge

L'increment de les polítiques d'habitatge comportarà la creació d'un nou servei i al mateix temps l'ús de diferents instruments administratius a l'abast dels ens locals per a la gestió del patrimoni municipal o l'existència d'habitatges buits.

4. Provisió d'habitatge d'ús social

En aquest objectiu estratègic s'inclouen aquelles actuacions que tenen per finalitat oferir alternatives residencials als col·lectius amb dificultats d'accés al mercat lliure. Ja sigui a través de la construcció d'habitatge d'ús social amb la col·laboració d'agents externs, l'adquisició per compra o la mobilització d'habitatge del mercat lliure.

7.2. Línies d'actuació

Cadascun dels objectius estratègics descrits s'ha de desenvolupar mitjançant línies d'actuació diferents que ens portin a l'assoliment dels objectius.

Les línies que s'han previst per a cadascun dels objectius estratègics són les següents:

1. Seguiment als col·lectius vulnerables

1.1. Accions de seguiment a famílies vulnerables

2. Fomentar la rehabilitació del parc residencial

2.1. Accions per promoure la rehabilitació i la conservació

3. Estructuració de les polítiques municipals d'habitatge

3.1. Provisió de recursos

3.2. Ús d'instruments administratius

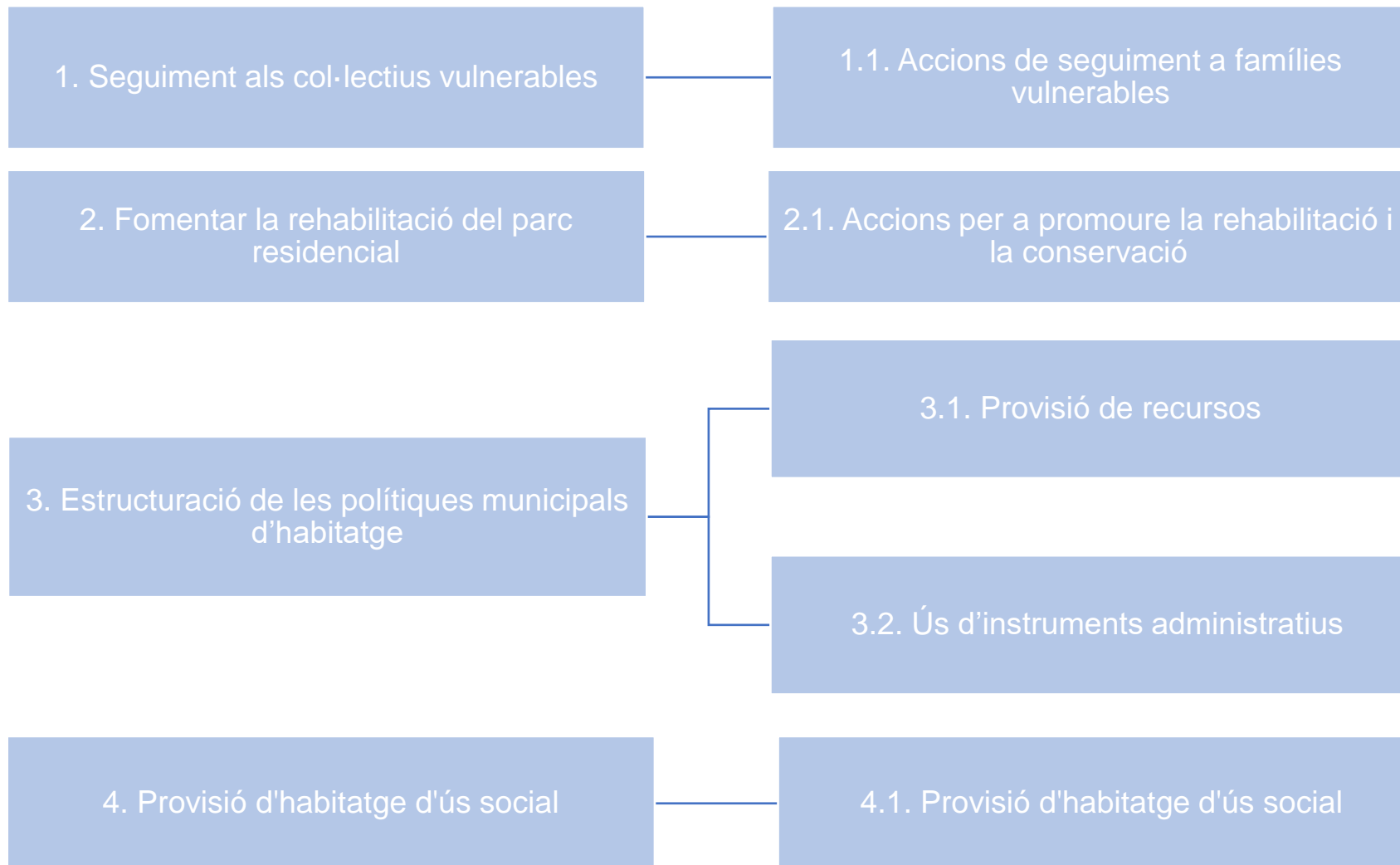
4. Provisió d'habitatge d'ús social

4.1. Provisió d'habitatge d'ús social

Dins de cadascuna d'aquestes línies d'actuació s'hi inclouran les diferents actuacions que porta a terme l'Ajuntament, o bé noves actuacions sorgides a partir de la redacció d'aquest PAMH.

7.3. Arbre estratègic

Per tal de resumir de forma gràfica l'estratègia del Programa d'actuació municipal d'habitatge de la Ràpita, podem representar els objectius i les línies d'actuació en un organigrama representatiu:



8. PLA ACTUACIONS

8.1. Fitxes d'actuacions

En el Pla d'actuacions veurem representades totes les accions que es desenvoluparan en el marc d'aquest PAMH, cadascuna d'elles en forma de fitxa on reproduïrem la informació principal:

- **Objectius** de l'actuació.
- **Descripció** de l'actuació.
- **Beneficiaris** de l'actuació.
- **Responsables**, que podran ser els referents i per tant encarregats de liderar l'actuació, o bé col·laboradors, que tindran un paper secundari.
- **Calendari**, on es representa el temps durant el qual s'executarà l'actuació.
- **Indicadors d'avaluació**, que ens serviran per fer el seguiment dels resultats de l'acció.
- **Pressupost**, on representarem per a cada any una aproximació del pressupost que es destinarà a l'actuació.
- **Fonts de finançament**, on s'indica quin agent finança l'actuació en qüestió.

Les fitxes s'han codificat seguint la numeració dels objectius i les línies d'actuació, per tal d'ubicar-les fàcilment allà on s'enquadren.

A la pàgina següent podem observar una representació gràfica de totes les actuacions, ordenades dins de cada objectiu i línia d'actuació.

1. Seguiment als col·lectius vulnerables

1.1. Accions de seguiment a famílies vulnerables

1.1.1. Ajuts d'urgència social

1.1.2. Seguiment i gestió de casos de famílies en risc d'exclusió i vulnerabilitat residencial

2. Fomentar la rehabilitació del parc residencial

2.1. Accions per a promoure la rehabilitació i la conservació

2.1.1. Campanya comunicativa per al foment de les ITEs

2.1.2. Subvencions per a la rehabilitació per a la posterior gestió de la Borsa d'habitatge del Consell Comarcal

2.1.3. Modificació bonificacions fiscals per promoure la rehabilitació d'habitatges buits

3. Estructuració de les polítiques municipals d'habitatge

3.1. Provisió de recursos

3.1.1. Creació del Servei Municipal d'Habitatge

3.1.2. Comunicació en matèria d'habitatge

3.1.3. Impuls a la Borsa d'Habitatge

3.2. Ús d'instruments administratius

3.2.1. Constitució del Patrimoni Públic del Sòl i Habitatge

3.2.2. Creació d'un cens d'habitatge buit

3.2.3. Recàrrecs a l'IBI en habitatges buits de grans tenidors

3.2.4. Programa de mediació d'habitatges buits

4. Provisió d'habitatge d'ús social

4.1. Provisió d'habitatge d'ús social









4.1.1. Promoció d'habitatge protegit

4.1.2. Programa Reallotgem.cat

4.1.3. Tanteig i retracte









1. Seguiment als col·lectius vulnerables

1.1. Accions de seguiment a famílies vulnerables

1.1.1	AJUTS D'URGÈNCIA SOCIAL						
	Objectius	<ul style="list-style-type: none"> Garantir el dret de l'habitatge de la població en risc d'exclusió residencial. Atendre situacions d'urgència puntuals i les necessitats bàsiques d'allotjament. 					
	Descripció	Gestió i tramitació de les prestacions d'especial urgència, aportacions dineràries que tenen com a finalitat atendre determinades situacions de necessitat social en què es troben persones que no disposen de recursos suficients per fer-hi front. Entre aquestes necessitats s'inclouen aportacions per deutes de lloguer, hipoteca, desnonaments per impagament de l'habitatge o subministraments d'aigua, llum i gas					
	Beneficiaris	Població en risc o situació d'exclusió residencial de la Ràpita.					
	Responsables	<u>Referent</u> Serveis Socials					
		<u>Col·laborador/s</u>					
	Calendari	1r S 2023	2n S 2023	1r S 2024	2n S 2024	1r S 2025	2r S 2025
	Indicadors d'avaluació	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de famílies o unitats de convivència que reben ajuts/ total famílies del municipi. Percentatge ajut respecte la despesa subvencionada (habitatge, subministrament, etc). Nombre d'ajuts atorgats. 					
	Pressupost	2023		2024		2025	
		10.000€		10.000€		10.000€	
	Fonts de finançament	100% Ajuntament.					









1. Seguiment als col·lectius vulnerables

1.1. Accions de seguiment a famílies vulnerables

1.1.2	SEGUIMENT I GESTIÓ DE CASOS DE FAMÍLIES EN RISC D'EXCLUSIÓ I VULNERABILITAT RESIDENCIAL						
	Objectius	<ul style="list-style-type: none"> Garantir el manteniment de l'habitatge de la població en risc d'exclusió residencial. 					
	Descripció	<p>Des de l'equip de Serveis Socials es realitza un seguiment dels casos de famílies en risc o en situació d'exclusió residencial. El seguiment a les famílies consisteix en la prestació d'informació i assessorament en l'àmbit de l'habitatge.</p> <p>També es deriva si és necessari a altres serveis específics d'intervenció en les problemàtiques d'habitatge, com el SOJ o l'Oficina Comarcal d'Habitatge del Montsià.</p>					
	Beneficiaris	Població en risc o situació d'exclusió residencial de la Ràpita.					
	Responsables	<u>Referent</u> Serveis Socials					
		<u>Col·laborador/s</u>					
	Calendari	1r S 2023	2n S 2023	1r S 2024	2n S 2024	1r S 2025	2r S 2025
	Indicadors d'avaluació	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de casos atesos. 					
	Pressupost	2023 25.385,36€		2024 25.385,36€		2025 25.385,36€	
	Fonts de finançament	100% Ajuntament (correspon als recursos humans municipals que s'hi dedicaran).					









2. Fomentar la rehabilitació del parc residencial

2.1. Accions per a promoure la rehabilitació i la conservació

2.1.1	CAMPANYA COMUNICATIVA PER AL FOMENT DE LES ITEs						
	Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Millorar la qualitat general del parc d'habitatges. • Millorar l'eficiència del parc d'habitatges. 					
	Descripció	<p>És necessari fomentar el deure de conservació i manteniment dels edificis d'habitatges, fent difusió de la obligatorietat de realitzar per part dels propietaris les Inspeccions Tècniques d'Edificació. Per aquest motiu es proposa engegar una campanya de difusió per part del consistori per promocionar les ITE. Aquesta campanya s'ha dirigit als propietaris i a les comunitats de veïns i veïnes amb l'objectiu de fer-los coneixedors de la normativa. S'haurà de valorar quines són les eines més eficients a nivell comunicatiu, no obstant es podria valorar la possibilitat de convocar reunions informatives, amb reforç de cartelleria i fulletons informatius.</p>					
	Beneficiaris	Propietaris d'habitatges de la Ràpita.					
	Responsables	<u>Referent</u>		Servei Municipal d'Habitatge			
		<u>Col·laborador/s</u>		Regidoria de Comunicació			
	Calendari	1r S 2023	2n S 2023	1r S 2024	2n S 2024	1r S 2025	2r S 2025
	Indicadors d'avaluació	<ul style="list-style-type: none"> • Increment dels certificats de les ITE. 					
	Pressupost	2023		2024		2025	
				1.000€		1.000€	
	Fonts de finançament	100% Ajuntament.					









2. Fomentar la rehabilitació del parc residencial

2.1. Accions per a promoure la rehabilitació i la conservació

2.1.2	SUBVENCIONS PER A LA REHABILITACIÓ I POSTERIOR GESTIÓ DE LA BORSA D'HABITATGE DEL CONSELL COMARCAL						
	Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Millorar la qualitat general del parc residencial. • Mobilitzar habitatges del parc vacant. 					
	Descripció	<p>Creació d'una línia de subvencions municipals per a la rehabilitació en interiors d'habitatges que romanguin buits per motius d'habitabilitat i que després es destinin a lloguer social a la Borsa d'habitatge del Consell Comarcal.</p> <p>L'objectiu és mobilitzar el parc d'habitatges buits contribuint a reformar l'interior per garantir els mínims d'habitabilitat i fer efectiu el seu ús mitjançant els lloguers assequibles.</p> <p>Amb l'atorgament de la subvenció els propietaris podran cobrir el 50% del cost de la rehabilitació amb un màxim de 3.000 euros.</p>					
	Beneficiaris	Tota la població de la Ràpita.					
	Responsables	<p align="center"><u>Referent</u></p>		Servei Municipal d'Habitatge			
		<p align="center"><u>Col·laborador/s</u></p>		Oficina d'Habitatge del Consell Comarcal			
	Calendari	1r S 2023	2n S 2023	1r S 2024	2n S 2024	1r S 2025	2r S 2025
	Indicadors d'avaluació	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de sol·licituds presentades. • Nombre de subvencions atorgades. 					
	Pressupost	2023		2024		2025	
				15.000€		15.000€	
	Fonts de finançament	100% Ajuntament.					








2. Fomentar la rehabilitació del parc residencial

2.1. Accions per a promoure la rehabilitació i la conservació

2.1.3		MODIFICACIÓ BONIFICACIONS FISCALS PER PROMOURE LA REHABILITACIÓ D'HABITATGES BUITS					
	Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Millorar la qualitat general del parc residencial. • Mobilitzar habitatges del parc vacant. 					
	Descripció	<p>Modificació de les actuals ordenances fiscals per incloure una bonificació a l'IBI a aquells habitatges que prèviament buits siguin rehabilitats per a concórrer circumstàncies socials. La concurrència a circumstàncies socials es valorarà prèvia declaració del Ple, verificant la cessió gratuïta de l'ús de l'immoble d'ús residencial que l'Ajuntament destini a usos socials, per part de persones físiques o jurídiques propietàries, en qualsevol de les següents tipologies:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.-A la borsa d'habitatges de lloguer social del Consell Comarcal. 2.-A qualsevol projecte social del consistori consideri oportú. <p>Es proposa una bonificació de l'IBI de fins al 50% durant el període en que l'habitatge compleixi una funció social i en un màxim de 5 anys.</p>					
	Beneficiaris	Propietaris d'habitatges buits.					
	Responsables	Referent		Regidoria d'Hisenda.			
		Col·laborador/s					
	Calendari	1r S 2023	2n S 2023	1r S 2024	2n S 2024	1r S 2025	2r S 2025
	Indicadors d'avaluació	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de bonificacions realitzades. • Quantitats bonificades. 					
	Pressupost	2023		2024		2025	
		Sense pressupost específic.					
	Fonts de finançament	100% Ajuntament (correspon als recursos humans municipals que s'hi dedicaran).					

3. Estructuració de les polítiques municipals d'habitatge

3.1. Provisió de recursos

3.1.1	CREACIÓ DEL SERVEI MUNICIPAL D'HABITATGE						
	Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Incrementar les polítiques d'habitatge desenvolupades • Aproximar els serveis d'habitatge a la ciutadania. 					
	Descripció	<p>Creació del Servei Municipal d'Habitatge de la Ràpita, organisme que coordinarà i gestionarà les polítiques d'habitatge al municipi. El servei es dotarà de recursos econòmics i humans per a la seva gestió i efectuarà les tasques corresponents a les actuacions proposades en el PAMH (2.1.1, 2.1.2, 3.1.2, 3.2.2 i 3.2.4), així com participarà de les actuacions ja existents (4.1.2 i 4.1.3). El consistori prestarà i gestionarà aquest servei en la mesura que es cregui oportú segons el context i els recursos disponibles. Alhora, es treballarà per signar un conveni amb l'Oficina d'Habitatge del Consell Comarcal que reculli la prestació presencialment a la Ràpita, mitjançant el desplaçament d'un treballador de l'Oficina del Consell Comarcal al municipi per atendre les consultes i oferir els diferents serveis de l'Oficina a la Ràpita.</p> <p>Fins que aquest conveni no es formalitzi es treballarà per facilitar un punt de recollida de la documentació dels diferents ajuts tràmits relatius a l'Oficina, la qual s'enviarà posteriorment al Consell Comarcal per la seva tramitació.</p>					
	Beneficiaris	Usuaris dels serveis d'habitatge.					
	Responsables	<u>Referent</u>		Servei Municipal d'Habitatge			
		<u>Col·laborador/s</u>		OAC, Oficina d'Habitatge Consell Comarcal			
	Calendari	1r S 2023	2n S 2023	1r S 2024	2n S 2024	1r S 2025	2r S 2025
	Indicadors d'avaluació	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de consultes ateses. • Nombre d'expedients tramitats (per tipus d'ajut o convocatòria). • Nombre d'ajuts atorgats 					
	Pressupost	2023		2024		2025	
		Salari dels plans d'ocupació.					











**Fonts
finançament**

de

100% Ajuntament.









3. Estructuració de les polítiques municipals d'habitatge

3.1. Provisió de recursos

3.1.2	COMUNICACIÓ EN MATÈRIA D'HABITATGE						
	Objectius	<ul style="list-style-type: none"> Incrementar la informació de les polítiques d'habitatge cap a la ciutadania. 					
	Descripció	<p>La implementació del Pla d'Actuació Municipal d'Habitatge comportarà l'execució de noves actuacions i polítiques que no s'han dut a terme fins l'actualitat. Així doncs, caldrà fer arribar la informació a la ciutadania. Per aquest motiu es proposa editar, imprimir i repartir un tríptic informatiu, alhora que incloure informació a la pagina web municipal sobre la creació del Servei d'Habitatge, les subvencions en matèria de rehabilitació, les bonificacions fiscals i les diferents polítiques d'habitatge engegades.</p>					
	Beneficiaris	Tota la població de la Ràpita.					
	Responsables	<u>Referent</u>		Regidoria Mitjans de Comunicació			
		<u>Col·laborador/s</u>		Servei Municipal d'Habitatge			
	Calendari	1r S 2023	2n S 2023	1r S 2024	2n S 2024	1r S 2025	2r S 2025
	Indicadors d'avaluació	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de tríptics impresos. Nombre de visites a la pagina web. Nombre de sol·licituds d'informació 					
	Pressupost	2023		2024		2025	
				1.000€		1.000€	
	Fonts de finançament	100% Ajuntament.					






3. Estructuració de les polítiques municipals d'habitatge




3.1. Provisió de recursos

3.1.3		IMPULS A LA BORSA D'HABITATGE					
	Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Captar habitatges del mercat lliure per a ús social. • Facilitar l'accés a habitatge a persones amb rendes baixes de la Ràpita. 					
	Descripció	<p>L'Ajuntament de la Ràpita impulsarà una sèrie de mesures per tal de mobilitzar habitatge buit i captar-lo per a un ús social (actuacions 2.1.2, 2.1.3, 3.23 i 3.2.4). L'objectiu final d'aquests habitatges serà la gestió per part de la Borsa d'habitatge del Consell Comarcal. El consistori negociarà amb el Consell Comarcal la signatura d'un conveni que reguli els habitatges que es captin en el municipi. El conveni estipularà que els habitatges captats amb les mesures que l'Ajuntament impulsi tinguin per usuaris finalistes famílies empadronades a la Ràpita.</p> <p>Si no fos possible la signatura d'un conveni per establir els requisits estipulats, el consistori estudiaria la possibilitat de crear una Borsa d'habitatges municipals per a fer-ne efectiva la gestió.</p>					
	Beneficiaris	Població amb dificultats d'accés al mercat lliure.					
	Responsables	Referent		Servei Municipal d'Habitatge			
		Col·laborador/s					
	Calendari	1r S 2023	2n S 2023	1r S 2024	2n S 2024	1r S 2025	2r S 2025
	Indicadors d'avaluació	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'habitatges captats i llogats. • Nombre de famílies o unitats de convivència allotjades. 					
	Pressupost	2023		2024		2025	
		Sense pressupost específic.					
	Fonts de finançament	100% Ajuntament.					

3. Estructuració de les polítiques municipals d'habitatge









3.2. Ús d'instruments administratius

3.2.1	CONSTITUCIÓ DEL PATRIMONI PÚBLIC DEL SÒL I HABITATGE						
	Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Censar els béns i drets relacionats amb les polítiques d'habitatge al municipi. • Aprofitar i optimitzar els recursos destinats a les polítiques d'habitatge 					
	Descripció	<p>Tots els municipis que obtinguin cessions d'aprofitament en la gestió urbanística estan obligats a constituir el Patrimoni Públic del Sòl i Habitatge (PPSH). L'Ajuntament de la Ràpita farà ús d'aquest instrument administratiu per a constituir i gestionar un fons de sòl, immobles, habitatges i recursos econòmics de propietat municipal que constarà com un patrimoni separat de la resta de béns municipals. Els béns i recursos econòmics que integren el PPSH poden ser de les següents tipologies:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Edificis • Terrenys • Crèdits i ingressos <p>Un cop inventariats els béns caldrà constituir el PPSH mitjançant un acord de Ple municipal. Posteriorment, l'inventari i el balanç de situació del PPSH s'ha d'actualitzar permanentment i trametre'l dins el termini d'un any al Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya (RPUC) per a la seva inscripció.</p>					
	Beneficiaris	Tota la població de la Ràpita.					
	Responsables	<p align="center"><u>Referent</u></p>	Regidoria d'Urbanisme				
		<p align="center"><u>Col·laborador/s</u></p>					
	Calendari	1r S 2023	2n S 2023	1r S 2024	2n S 2024	1r S 2025	2r S 2025

	Indicadors d'avaluació	<ul style="list-style-type: none"> Inscripció dels bens i drets del Registre al RPUC. 		
	Pressupost	2023	2024	2025
		Sense pressupost específic.		
	Fonts de finançament	100% Ajuntament (correspon als recursos humans municipals que s'hi dedicaran).		








3. Estructuració de les polítiques municipals d'habitatge

3.2. Ús d'instruments administratius

3.2.2	CREACIÓ D'UN CENS D'HABITATGE BUIT						
	Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Proveir d'habitatge social als col·lectius amb dificultats d'accés al mercat lliure. 					
	Descripció	<p>Creació i gestió d'un cens d'habitatges buits que reculli el nombre, la tipologia i característiques del parc vacant, per tal de determinar el nombre d'habitatges vacants existents al municipi.</p> <p>Aquest cens pot ser el punt de partida per mobilitzar els habitatges contactant amb els propietaris, ja sigui a través de les subvencions a la rehabilitació (actuació 2.1.2) o a través de les bonificacions fiscals (2.1.3). Aquest cens d'habitatges buits s'anirà actualitzant un cop a l'any</p>					
	Beneficiaris	<p>Persones o unitats de convivència amb dificultats d'accés al mercat lliure.</p> <p>Joves no emancipats.</p>					
	Responsables	<p align="center"><u>Referent</u></p>	Servei Municipal d'Habitatge				
		<p align="center"><u>Col·laborador/s</u></p>					
	Calendari	1r S 2023	2n S 2023	1r S 2024	2n S 2024	1r S 2025	2r S 2025
	Indicadors d'avaluació	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'habitatges buits censats. • Ràtio d'habitatge buit (Nombre d'habitatges buits/Total habitatges) 					
	Pressupost	2023		2024		2025	
		Associat a la fitxa 3.2.2					
	Fonts de finançament	100% Ajuntament					

3. Estructuració de les polítiques municipals d'habitatge

3.2. Ús d'instruments administratius

3.2.3	RECÀRRECS A L'IBI EN HABITATGES BUITS DE GRANS TENIDORS						
	Objectius	<ul style="list-style-type: none"> Disminuir el nombre d'habitatges buits del municipi. Mobilitzar l'habitatge buit de grans tenidors existent en el municipi. 					
	Descripció	<p>El consistori inclourà en les ordenances fiscals un recàrrec del 50% de la quota de l'Impost sobre els Béns Immobles (IBI) a aquells habitatges desocupats propietat de les entitats bancàries o financeres, empreses immobiliàries dependents d'entitats bancàries o financeres, segons el previst en les Lleis 18/2007 de dret a l'habitatge de Catalunya, i 14/2015, de 21 de juliol, de l'impost sobre habitatges buits. L'Ajuntament sol·licitarà a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) el registre d'habitatges buits de grans tenidors per tal d'iniciar els recàrrecs, gestió que s'haurà d'anar fent de forma periòdica per tal d'actualitzar-lo.</p> <p>S'entén per desocupació de l'habitatge el fet que aquest es trobi en disposició de ser ocupat, o de cedir el seu ús a un tercer, sense que hi hagi causa justificativa de la desocupació, perllongant aquesta situació durant almenys dos anys.</p>					
	Beneficiaris	Tota la població de la Ràpita.					
	Responsables	<u>Referent</u>	Regidoria d'Hisenda				
		<u>Col·laborador/s</u>					
	Calendari	1r S 2023	2n S 2023	1r S 2024	2n S 2024	1r S 2025	2r S 2025
	Indicadors d'avaluació	<ul style="list-style-type: none"> Nombre d'habitatges amb recàrrec imposat. Nombre d'habitatges mobilitzats. 					
	Pressupost	2023		2024		2025	
		Sense pressupost específic.					











**Fonts
finançament**

de

100% Ajuntament (correspon als recursos humans municipals que s'hi dedicaran).









3. Estructuració de les polítiques municipals d'habitatge

3.2. Ús d'instruments administratius

3.2.4	PROGRAMA DE MEDIACIÓ D'HABITATGES BUITS						
	Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Disminuir el nombre d'habitatges buits del municipi. • Mobilitzar habitatges sense cap ús al mercat. 					
	Descripció	<p>Els cens d'habitatges buits (actuació 3.2.2.) pot esdevenir un punt de partida per iniciar mesures per tal de mobilitzar el parc d'habitatges buits del municipi. Així, un cop es disposi d'aquest cens l'Ajuntament pot començar a contactar amb els propietaris dels habitatges per tal de realitzar un procés d'acompanyament amb l'objectiu de mobilitzar l'immoble. En aquest procés es demanarà per la situació de l'habitatge i per les causes de la seva desocupació i es promocionaran els incentius que disposa el consistori per tal de mobilitzar l'habitatge vacant, com les subvencions a la rehabilitació (actuació 2.1.2) i les bonificacions fiscals (2.1.3)..</p>					
	Beneficiaris	Tota la població de la Ràpita.					
	Responsables	<u>Referent</u>	Servei Municipal d'Habitatge				
		<u>Col·laborador/s</u>					
	Calendari	1r S 2023	2n S 2023	1r S 2024	2n S 2024	1r S 2025	2r S 2025
	Indicadors d'avaluació	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'acompanyaments realitzats. • Ràtio d'habitatge buit (Nombre d'habitatges buits/Total habitatges). 					
	Pressupost	2023		2024		2025	
		Associat a la fitxa 3.2.2					
	Fons finançament de	100% Ajuntament (correspon als recursos humans municipals que s'hi dedicaran).					

4. Provisió d'habitatge d'ús social









4.1. Provisió d'habitatge d'ús social

4.1.1		PROMOCIÓ D'HABITATGE PROTEGIT					
	Objectius	<ul style="list-style-type: none"> Proveir d'habitatge social als col·lectius amb dificultats d'accés al mercat lliure. 					
	Descripció	<p>L'Ajuntament de la Ràpita iniciarà un procés de converses amb l'Institut Català del Sòl (INCASOL) per la cessió de solars edificables per a la construcció d'habitatge d'ús social. La fórmula proposada és la cessió de les finques per a la posterior promoció d'Habitatge de Protecció Oficial en règim de lloguer per part de l'INCASOL. Es recomana consensuar amb l'agent promotor que es destini una reserva dels habitatges resultants per a joves no emancipats i també un nombre d'habitatges a determinar per a situacions d'emergència de gestió municipal.</p>					
	Beneficiaris	<p>Persones o unitats de convivència amb dificultats d'accés al mercat lliure.</p> <p>Joves no emancipats.</p>					
	Responsables	<u>Referent</u>		Regidoria d'Urbanisme			
		<u>Col·laborador/s</u>		INCASOL			
	Calendari	1r S 2023	2n S 2023	1r S 2024	2n S 2024	1r S 2025	2r S 2025
				*	*	*	*
	Indicadors d'avaluació	<ul style="list-style-type: none"> Nombre d'habitatges d'ús social resultants. Nombre de persones o unitats de convivència allotjades. 					
	Pressupost	2023		2024		2025	
		Sense pressupost específic.					
	Fonts de finançament	100% INCASOL					

*La finalització d'aquesta actualització sobrepassa el temps d'execució del PAMH.







4. Provisió d'habitatge d'ús social



4.1. Provisió d'habitatge d'ús social

4.1.2	PROGRAMA REALLOTGEM.CAT						
	Objectius	<ul style="list-style-type: none"> Oferir una alternativa habitacional a la població en situació d'exclusió social. 					
	Descripció	<p>El programa Reallotgem.cat de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya ofereix una alternativa habitacional a les famílies en situació d'emergència econòmica i social que tenen un informe favorable de la Mesa d'Emergències i que encara estan pendents de reallotjament.</p> <p>L'Ajuntament de la Ràpita està adherit al programa en el qual l'Agència ofereix la possibilitat de llogar habitatges buits per allotjar les famílies en situació de vulnerabilitat amb l'objectiu d'augmentar el nombre d'habitatges per a persones i famílies de vulnerabilitat.</p>					
	Beneficiaris	Població en situació d'exclusió residencial de la Ràpita.					
	Responsables	<u>Referent</u>	Serveis Socials				
		<u>Col·laborador/s</u>	Servei Municipal d'Habitatge				
	Calendari	1r S 2023	2n S 2023	1r S 2024	2n S 2024	1r S 2025	2r S 2025
	Indicadors d'avaluació	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de famílies ateses. Nombre de famílies en habitatges de Reallotgem. 					
	Pressupost	2023		2024		2025	
		Sense pressupost específic.					
	Fonts de finançament	100% Ajuntament (correspon als recursos humans municipals que s'hi dediquen).					

4. Provisió d'habitatge d'ús social

4.1. Provisió d'habitatge d'ús social

4.1.3	TANTEIG I RETRACTE						
	Objectius	<ul style="list-style-type: none"> • Captar habitatges del mercat lliure per a ús social. • Facilitar habitatge a un preu social a famílies de la Ràpita. 					
	Descripció	<p>El Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització d'habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, estableix un dret de tanteig i retracte a favor de la Generalitat de Catalunya respecte els habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària que estiguin situats en àrees de demanda residencial forta i acreditada, modificada pel Decret Llei 17/2019 que faculta als ens locals a exercir el dret de tanteig fins 3 mesos després de la notificació als transmissors de l'exercici del tanteig.</p> <p>L'Ajuntament exercirà aquest dret en el moment que el preu i les condicions dels habitatges siguin d'interès per a les polítiques municipals d'habitatge, prèviament comunicat per l'Agència d'Habitatge de Catalunya. Amb la finalitat última de destinar aquests habitatges a situacions d'emergència i persones o famílies en situació de vulnerabilitat.</p> <p>El consistori pot fer ús la línia d'ajuts de la Diputació de Tarragona <i>Concessió de les subvencions per a inversions en habitatges municipals per a desenvolupar polítiques socials</i>, si fos necessari realitzar reformes en l'habitatge adquirit.</p>					
	Beneficiaris	Població en risc o en situació d'exclusió residencial de la Ràpita.					
	Responsables	<u>Referent</u> Regidoria d'Urbanisme					
		<u>Col·laborador/s</u>		Servei Municipal d'Habitatge			
	Calendari	1r S 2023	2n S 2023	1r S 2024	2n S 2024	1r S 2025	2r S 2025
		Indicadors d'avaluació <ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'habitatges adquirits per tanteig i retracte i a preu de sota de mercat. • Nombre de famílies allotjades. 					

		2023	2024	2025
	Pressupost	A determinar.		
	Fonts de finançament	100% Ajuntament.		

8.2. Pla financer

La despesa inicial prevista per al Programa d'Actuació Municipal d'Habitatge de la Ràpita per als propers tres anys (2023-2024) és de **140.156,08 €**.

Aquesta xifra està sotmesa a les actualitzacions que es puguin produir durant l'execució en aquests anys. Aquest import correspon a aportacions del propi pressupost de l'Ajuntament, que inclouen els ingressos que es puguin percebre d'altres administracions en l'execució d'algunes actuacions.

Actuacions	2023	2024	2025	TOTAL
1.1.1. Ajuts d'urgència social	10.000 €	10.000 €	10.000 €	30.000 €
1.1.2. Seguiment i gestió de casos de famílies en risc d'exclusió i vulnerabilitat residencial	25.385,36 €	25.385,36 €	25.385,36 €	76.156 €
2.1.1. Campanya comunicativa per al foment de les ITEs		1.000 €	1.000 €	2.000 €
2.1.2. Subvencions per a la rehabilitació per a la posterior gestió de la Borsa d'habitatge del Consell Comarcal		15.000 €	15.000 €	30.000 €
2.1.3. Modificació bonificacions fiscals per promoure la rehabilitació d'habitatges buits	Sense pressupost específic.			
3.1.1. Creació del Servei Municipal d'Habitatge	Salari dels plans d'ocupació.			
3.1.2. Comunicació en matèria d'habitatge		1.000 €	1.000 €	2.000 €
3.1.3. Impuls a la Borsa d'Habitatge	Sense pressupost específic.			
3.2.1. Constitució del Patrimoni Públic del Sòl i Habitatge	Sense pressupost específic.			
3.2.2. Creació d'un cens d'habitatge buit	Associat a la fitxa 3.2.2.			
3.2.3. Recàrrecs a l'IBI en habitatges buits de grans tenidors	Sense pressupost específic.			
3.2.4. Programa de mediació d'habitatges buits	Associat a la fitxa 3.2.2.			
4.1.1. Promoció d'habitatge protegit	Sense pressupost específic.			
4.1.2. Programa Reallotgem.cat	Sense pressupost específic.			
4.1.3. Tanteig i retracte	A determinar			
TOTAL	35.385,36 €	52.385,36 €	52.385,36 €	140.156,08 €

8.3. Calendari d'actuacions

El calendari del Programa es preveu a tres anys, amb el 2023 com a primer any i la finalització prevista per al 2025. Aquest termini s'estima suficient per afrontar les actuacions previstes i respondre als reptes detectats a l'anàlisi i la diagnosi.

A la pàgina següent podem observar el diagrama de Gantt, amb què s'obté una visió completa de les actuacions i la seva execució per a cada semestre per als tres anys següents.

Actuacions	2023		2024		2025	
	1r semestre	2n semestre	1r semestre	2n semestre	1r semestre	2n semestre
1.1.1. Ajuts d'urgència social						
1.1.2. Seguiment i gestió de casos de famílies en risc d'exclusió i vulnerabilitat residencial						
2.1.1. Campanya comunicativa per al foment de les ITEs						
2.1.2. Subvencions per a la rehabilitació per a la posterior gestió de la Borsa d'habitatge del Consell Comarcal						
2.1.3. Modificació bonificacions fiscals per promoure la rehabilitació d'habitatges buits						
3.1.1. Creació del Servei Municipal d'Habitatge						
3.1.2. Comunicació en matèria d'habitatge						
3.1.3. Impuls a la Borsa d'Habitatge						
3.2.1. Constitució del Patrimoni Públic del Sòl i Habitatge						
3.2.2. Creació d'un cens d'habitatge buit						
3.2.3. Recàrrecs a l'IBI en habitatges buits de grans tenidors						
3.2.4. Programa de mediació d'habitatges buits						
4.1.1. Promoció d'habitatge protegit						
4.1.2. Programa Reallotgem.cat						
4.1.3. Tanteig i retracte						

portacabot 