



# Diputació de Girona

Àrea d'Acció Social, Salut Pública,  
Habitatge, Joventut i Educació  
**Habitatge**

## **Plec de prescripcions tècniques per la redacció de Programes d'Actuació Municipal d'Habitatge dels municipis de Cervià de Ter, Fontanals de Cerdanya, Campdevàrol, Madremanya i Caldes de Malavella**

### **1. Objecte del contracte**

L'objecte del contracte és el servei tècnic per a l'elaboració de Programes d'Actuació Municipal en matèria d'habitatge, amb l'objectiu de proporcionar als municipis una diagnosi de situació, la identificació de necessitats i la proposta de línies d'actuació. El servei inclou tasques de recopilació i anàlisi de dades, dinàmiques de participació ciutadana, sistematització de resultats i redacció de documents tècnics de suport a la presa de decisions municipals, d'acord amb el que s'estableix als plecs tècnics.

### **2. Àmbit territorial**

El present contracte es divideix en 5 lots territorials, cada lot inclou un dels municipis on s'han de desenvolupar les accions definides a l'objecte del contracte:

|              |                                                                                                                |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lot 1</b> | Redacció de PAMH, estudi d'habitatge buit i actuacions en participació ciutadana del municipi de Cervià de Ter |
| <b>Lot 2</b> | Redacció de PAMH i actuacions en participació ciutadana del municipi de Fontanals de Cerdanya                  |
| <b>Lot 3</b> | Redacció de PAMH i actuacions en participació ciutadana del municipi de Campdevàrol                            |
| <b>Lot 4</b> | Redacció de PAMH, estudi d'habitatge buit i actuacions en participació ciutadana del municipi de Madremanya    |
| <b>Lot 5</b> | Redacció de PAMH i actuacions en participació ciutadana del municipi de Caldes de Malavella                    |

A l'apartat 6 dels presents plecs es dona una explicació detallada de cada municipi on es durà a terme el PAMH.

### **3. Tasques generals a realitzar**

Tal com es defineix a l'apartat 2 dels presents plecs, el licitador guanyador de cada lot haurà de redactar un PAMH del municipi corresponent seguint la metodologia descrita en aquest apartat.

#### **3.1 Contingut del PAMH**

Cada document ha d'incorporar els següents continguts mínims:

- Introducció: definició del context i del contingut del PAMH.
- Metodologia: explicació del procés de treball.
- Anàlisi i diagnosi: descripció de la realitat del municipi en matèria d'habitatge i resum de la situació de l'habitatge al municipi. Analitzant específicament:





## Diputació de Girona

Àrea d'Acció Social, Salut Pública,  
Habitatge, Joventut i Educació  
**Habitatge**

- Emmarcament i planejament territorial: situació i localització; serveis bàsics; Pla Territorial Parcial de les comarques gironines; objectius del Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya; planejament vigent (tipus, estat, catàleg de masies, etc.)
- Anàlisi de la població: les persones (factors demogràfics, evolució i projeccions de la població, factors socio-econòmics, serveis i equipaments).
- El parc d'habitatges: informe d'habitatge al XIFRA, cens d'habitatges IDESCAT i dades de l'ajuntament; ús de l'habitatge i qualitat de l'habitatge; antiguitat de les construccions; certificats energètics; estudi d'habitatge buit, i altres fonts de dades.
- En casos específics detallats als presents plecs caldrà redactar l'estudi d'habitatge buit (metodologia de la Diputació de Girona).
- El mercat d'habitatge: preus mitjos de compravenda i lloguer; promocions d'habitatge lliure o protegit; oferta i demanda, i anàlisi de portals immobiliaris.
- Les polítiques d'habitatge: Oficina Habitatge de l'AHC de referència: dades sobre els ajuts rehabilitació, ajuts lloguer, borsa de mediació, etc.; recursos residencials del municipi; habitatge destinat a polítiques públiques: amb Protecció Oficial, assequible, ajuts de pagament; l'impacte de l'habitatge d'ús turístic segons dades de la Generalitat, i altres polítiques de mobilització de l'habitatge.
- Participació ciutadana: resultats de les enquestes amb el model de la Diputació de Girona de participació de la població resident del municipi i/o de propietaris d'habitatge buit que es pot realitzar segons les necessitats del municipi.
- Pla d'Acció: definició de les polítiques d'habitatge, específicament:
  - Objectius i estratègies: definició de quins objectius i línies d'actuació estratègiques es proposen en relació amb l'anàlisi i la diagnosi anteriorment descrita.
  - Pla d'actuacions: proposta com a conseqüència del treball conjunt de diàleg i consens entre l'Ajuntament i l'empresa adjudicatària amb l'assessorament i seguiment de la Diputació de Girona. El pla d'actuacions ha d'incloure accions concretes i específiques per al municipi segons la seva prioritització. El desplegament es preveu que sigui de 4 anys de durada i que cada any es revisin les actuacions i se'n faci un seguiment per part de la Diputació de Girona.
  - Fitxes de les actuacions, detall i descripció de les actuacions a realitzar, indicant:
    - Descripció de l'actuació (finalitat, contingut i destinataris)
    - Execució (calendari, fonts de finançament, estimació econòmica, agents implicats i indicadors d'avaluació).
  - Quadre resum: llistat d'actuacions, amb calendari d'execució i finançament.
- Annexos:



## Diputació de Girona

Àrea d'Acció Social, Salut Pública,  
Habitatge, Joventut i Educació  
**Habitatge**

- Documentació i materials de treball que es considerin d'interès, perquè fonamentin o complementin algun dels continguts del PAMH. Exemples: estudis, ordenances d'altres municipis, etc.
- Taula de programació d'actuacions editable en format Excel i programada amb els objectius de cada actuació segons el model facilitat per la Diputació de Girona.
- Trobada ciutadana: l'empresa adjudicatària podrà fer (en funció de cada lot) una trobada ciutadana, segons el model de la Diputació de Girona, al municipi per exposar el treball realitzat i les actuacions d'habitatge que es podran dur a terme al municipi. Es requerirà per a la realització de la trobada una assistència mínima de 15 persones.

L'Ajuntament farà la difusió de la trobada amb el model de la Diputació de Girona i proporcionarà un espai per a la realització de la presentació de document, amb disponibilitat de portàtil i projecció de la presentació.

### 3.2 Sessions

La Diputació de Girona farà un seguiment a través de reunions en línia que es realitzaran mitjançant la plataforma Teams.

1a reunió: reunió d'organització i coordinació entre la Diputació de Girona i l'adjudicatari de la licitació.

Es farà la presentació del pla de treball de redacció del PAMH, lliurament dels models de la Diputació de Girona, la metodologia, forma de treball i s'acordarà el cronograma.

La Diputació de Girona lliurarà els documents, plans, estudis relacionats de cada municipi per tal que l'empresa iniciï de la recollida d'informació per tal de a la primera reunió amb l'ens local es presenti el pla de treball específic de cada municipi; l'índex del PAMH, i la part d'anàlisi i diagnosi de les dades existents.

2a reunió: inicial de la redacció del PAMH entre l'adjudicatari, l'ajuntament i la Diputació de Girona. Fase d'anàlisi i proposta d'enquestes.

En base la situació del municipi l'empresa presentarà l'anàlisi previ treballat, descrit al punt anterior i es contrastarà la informació amb l'Ajuntament i la Diputació de Girona. L'ens local plantejarà la voluntat municipal i la visió pròpia de la situació de l'habitatge al municipi.

En cas dels municipis amb participació ciutadana s'acordarà el contingut específic de la proposta de model d'enquesta, se'n faran les modificacions necessàries, es planificarà l'enviament i els terminis de resposta i buidatge de l'enquesta a la població.

En cas de municipis que tinguin inclòs l'estudi d'habitatge buit s'iniciarà la recollida de la mostra a analitzar i es comentarà la taula relacionada amb el SITMUN de la Diputació de Girona.

3a reunió: presentació de l'anàlisi, diagnosi i participació ciutadana

Presentació dels següents documents:

- Anàlisi i la diagnosi del municipi.
- Presentació dels resultats de les enquestes i estudi de la demanda.





## Diputació de Girona

Àrea d'Acció Social, Salut Pública,  
Habitatge, Joventut i Educació  
**Habitatge**

- Primera proposta d'objectius i estratègies.

En cas de sessió de trobada ciutadana es planificarà la data, la difusió i l'organització.

### 4a reunió: definició d'objectius i estratègies

Es proposaran les actuacions amb els objectius de l'ens local en base a l'anàlisi i la diagnosi realitzada. Durant aquesta sessió s'iniciarà la proposta de calendarització de les actuacions.

### 5a reunió: Definició i priorització de les actuacions

Presentació de les actuacions que es duran a terme durant els 4 anys, la seva priorització i calendarització. Es presentarà la taula tipus Excel proporcionat per la Diputació de Girona.

### 6a reunió: Trobada ciutadana

En cas dels municipis que incloguin la participació es portarà a terme la trobada ciutadana segons models de la Diputació de Girona i tenint en compte l'assistència mínima.

### 7a reunió: sessió de tancament / lliurament del document final

Presentació del document "Programa d'Actuació Municipal en Habitatge" final i establiment d'eines de seguiment de l'execució i dels seus resultats juntament amb la taula de programació d'actuacions.

Aquest inclourà tota la informació addicional relacionada amb els possibles estudis d'habitatge buit realitzat en el marc dels presents plecs tècnics.

### Altres

En cas de requerir més reunions es podran programar amb la supervisió de la Diputació de Girona i a petició de qualsevol de les 3 parts.

L'adjudicatari podrà realitzar reunions presencials al municipi per tal de concretar algun aspecte tècnic o per fer treball de camp necessari per la redacció dels documents.

## **4. Recursos tècnics mínims**

Per realitzar els treballs objecte del contracte, les empreses hauran de disposar, com a mínim, dels següents equips:

- Vehicle propi per desplaçar-se als municipis quan sigui necessari
- Ordinador portàtil
- Paquet Microsoft per treball de documents

## **5. Informació detallada dels diferents lots**

Tal com es defineix a l'apartat 3 dels presents plecs, el contracte es divideix en 5 lots territorials que es defineixen a continuació:

### **Lot 1: Programa d'actuació municipal d'habitatge del municipi Cervià de Ter**

Tasques a desenvolupar:

- Redacció de PAMH





## Diputació de Girona

Àrea d'Acció Social, Salut Pública,  
Habitatge, Joventut i Educació  
**Habitatge**

- Estudi d'habitatge buit
- Actuacions en participació ciutadana

El PAMH 1 correspondrà al municipi de Cervià de Ter, municipi de la comarca del Gironès amb 997 habitants i 438 habitatges dels quals 327 son habitatge principal i 111 habitatge no principal. No consten dades sobre estudis d'habitatge buit al municipi. L'Ajuntament ha detectat problemes d'accés a l'habitatge, però no disposa d'eines de planificació en matèria d'habitatge pel que considera necessària l'elaboració del PAMH per tal d'obtenir una anàlisi de les necessitats d'habitatge del municipi per poder definir els objectius i prioritzar les línies d'actuació que s'han de dur a terme.

L'Ajuntament compta amb el Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) aprovat definitivament l'any 2011 amb diverses modificacions posteriors, així com amb un Pla especial urbanístic del 2015 per la modificació de la línia elèctrica. Al no disposar d'estudis elaborats en matèria d'habitatge, a més de la redacció del PAMH l'empresa adjudicatària haurà de realitzar l'estudi d'habitatge buit del municipi segons la metodologia de la Diputació de Girona.

Caldrà organitzar una sessió informativa amb la ciutadania per tal d'exposar les polítiques del PAMH i fomentar la participació de la població.

### **Lot 2: Programa d'actuació municipal d'habitatge del municipi de Fontanals de Cerdanya**

Tasques a desenvolupar:

- Redacció de PAMH
- Estudi d'habitatge buit
- Actuacions en participació ciutadana

El PAMH 2 correspondrà al municipi de Fontanals de Cerdanya, municipi de la comarca de la Cerdanya amb 531 habitants i un total de 1.215 habitatges, dels quals 990 són habitatge no principal. Segons dades de la Generalitat, hi ha 4 habitatges buits al registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant.

S'han detectat problemes d'accés a l'habitatge, però no es disposa de cap eina de planificació de polítiques en aquest àmbit. Amb la redacció del PAMH es vol disposar de l'instrument de referència per definir els objectius que cal assolir i els eixos d'actuació en matèria d'habitatge. En aquest sentit, l'Ajuntament es proposa, entre altres actuacions, la modificació del POUM per adaptar-la a la regulació dels HUTs i per aconseguir nous terrenys per la construcció d'habitatge protegit, així com l'impuls del registre de sol·licitants d'habitatge i de la promoció d'habitatges protegits.

L'Ajuntament ha treballat els darrers anys amb les polítiques locals d'habitatge enfocat a l'execució de les polítiques locals a través de les diverses subvencions en l'àmbit de les polítiques d'habitatge de la Diputació de Girona.

El municipi de Fontanals de Cerdanya disposa d'un POUM aprovat definitivament l'any 2010, amb diverses modificacions i diversos Plans especials urbanístics. Actualment s'està redactant el catàleg de masies. Respecte als habitatges d'ús turístic, compten amb una ordenança municipal reguladora dels habitatges d'ús turístic municipals aprovada definitivament i publicada al BOP núm. 137 de data 19/07/2021. Fontanals de Cerdanya es troba inclòs en el llistat de municipis amb limitació de HUTS a través del decret llei 3/2023, de 7 de novembre, de mesures urgents sobre el règim urbanístic dels habitatges d'ús turístic.

No es disposa d'estudis sobre parc d'habitatge i habitatge buit, per tant, aquests s'han





## Diputació de Girona

Àrea d'Acció Social, Salut Pública,  
Habitatge, Joventut i Educació  
**Habitatge**

d'incloure en la licitació, a part de la redacció del PAMH.

Caldrà organitzar una sessió informativa per tal d'exposar les polítiques del PAMH i fomentar la participació de la població.

### **Lot 3: Programa d'actuació municipal d'habitatge del municipi de Campdevàrol**

Tasques a desenvolupar:

- Redacció de PAMH
- Estudi d'habitatge buit
- Actuacions en participació ciutadana

El PAMH 3 correspondrà al municipi de Campdevàrol de la comarca del Ripollès amb 3.395 habitants. Hi ha un total de 1.632 habitatges, dels quals 1.311 son habitatge principal i 321 habitatge no principal. Consten 120 habitatges buits al municipi segons l'estudi d'habitatge buit de l'any 2025 encarregat pel mateix ajuntament.

Es va aprovar definitivament el POUM l'any 2012 i consten diverses modificacions i Programes d'actuació urbanística i Plans d'ordenació parcial. L'Ajuntament compta amb el Pla Especial del Catàleg de masies i cases rurals aprovat el 2004 i amb un estudi d'habitatge buit elaborat recentment que es posarà a disposició de l'empresa licitadora. Pel que fa a les polítiques d'habitatge, hi consta 1 persona sol·licitant d'HPO i s'han concedit 22 ajuts al lloguer.

Caldrà organitzar una sessió informativa per tal d'exposar les polítiques del PAMH i fomentar la participació de la població.

### **Lot 4: Programa d'actuació municipal d'habitatge del municipi de Madremanya**

Tasques a desenvolupar:

- Redacció de PAMH
- Actuacions en participació ciutadana

El PAMH 4 correspondrà al municipi de Madremanya, de la comarca del Gironès, amb 289 habitants i 168 habitatges dels quals 105 son habitatge principal i 63 habitatge no principal.

L'Ajuntament ha treballat els darrers anys en polítiques d'habitatge i ha realitzat diferents estudis d'anàlisi i diagnosi sobre la situació de l'habitatge en el municipi. En aquest sentit, i com a beneficiaris de la subvenció de la Diputació de Girona per a estudis, plans, programes i projectes locals en l'àmbit de les polítiques d'habitatge, va encarregar la redacció de l'informe "Estudi de demanda i proposta d'actuacions en matèria d'habitatge al municipi de Madremanya", d'un inventari de l'estat del parc d'habitatges i solars buits de l'any 2023 i d'un procés finalitzat de participació ciutadana en matèria d'habitatge.

Tot i la quantitat d'informació de que es disposa i la feina d'anàlisi i diagnosi feta, com a municipi petit, Madremanya no compta amb eines suficients per a determinar les actuacions concretes que cal portar a terme en matèria d'habitatge i requereix la redacció del PAMH per a identificar-les de manera concreta i que permeti desenvolupar-les.

Caldrà organitzar una sessió informativa amb la ciutadania per tal d'exposar les polítiques del PAMH i fomentar la participació de la població.

### **Lot 5: Programa d'actuació municipal d'habitatge del municipi de Caldes de Malavella**

Tasques a desenvolupar:





## Diputació de Girona

Àrea d'Acció Social, Salut Pública,  
Habitatge, Joventut i Educació  
**Habitatge**

- Redacció de PAMH
- Actuacions en participació ciutadana

El PAMH 5 correspondrà al municipi de Caldes de Malavella, municipi de la comarca de la Selva amb una població de 8.805 habitants que compta amb un total de 4.173 habitatges, dels quals 2.877 són habitatges principals i 1296 habitatges no principals. D'aquests 501 són habitatge buit, segons fonts de l'INE. Segons l'Agència d'Habitatge de Catalunya, són 103.

El municipi l'any 2023 va iniciar la redacció d'un Pla Local d'Habitatge amb mitjans propis. En aquest sentit, es posarà a disposició tot el contingut d'anàlisi, diagnosi i participació ciutadana realitzat anteriorment.

Les dificultats d'accés a l'habitatge, Caldes va ser, l'any 2023, el municipi de la comarca que va registrar un major increment del preu del lloguer, a més de ser el que va assolir el preu mitjà de lloguer més elevat (745 euros mensuals). La configuració del municipi, amb cases amb pocs pisos, dificulta l'accés a l'habitatge per a joves i gent gran que viu en urbanitzacions i que es planteja un desplaçament al nucli de la població en fer-se gran. En aquest sentit, hi ha 21 persones inscrites com a sol·licitants d'HPO i s'han concedit 58 ajuts al lloguer.

L'Ajuntament compta amb el Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) aprovat definitivament l'any 2013 amb diverses modificacions posteriors, així com amb diferents Plans especials urbanístics i dos Plans de millora urbana. S'han emprès diverses actuacions en matèria d'habitatge com ara l'elaboració de l'estudi d'habitatge buit al municipi, però es requereix una eina que permeti la planificació i calendarització de les actuacions que cal prioritzar per tal de garantir l'accés a l'habitatge i el seu manteniment. Caldrà organitzar una sessió informativa amb la ciutadania per tal d'exposar les polítiques del PAMH, però no la participació ciutadana de la fase d'anàlisi que ja es va realitzar per part del municipi.

