



Diputació
Barcelona

Polítiques d'habitatge en petits municipis

Especificitats, innovació
i govern multinivell

Col·lecció **Estudis**
Sèrie Urbanisme i Habitatge **6**



La Diputació de Barcelona és una institució de govern local que treballa conjuntament amb els ajuntaments per impulsar el progrés i el benestar de la ciutadania. La col·lecció Estudis posa a l'abast del món local coneixement teòric i empíric per promoure la reflexió i l'anàlisi i per fonamentar la intervenció dels governs locals.

La configuració d'un model territorial cohesiu i sostenible a Catalunya passa per l'existència d'un teixit de petits municipis atractius, vius i funcionals. En relació a l'habitatge, els petits ajuntaments manifesten cada vegada amb més força les seves necessitats, com la manca d'habitatge assequible, l'existència d'un teixit residencial amb una proporció significativa d'habitatges buits i en mal estat, o la inadequació dels habitatges a les característiques de les persones que hi viuen. Tot i les dificultats, però, els ajuntaments de municipis petits són un escenari clau per a l'experimentació i la consolidació d'enfocaments i pràctiques innovadores en matèria d'habitatge.

El llibre que teniu a les mans recull algunes de les principals aportacions que es van fer al curs «Polítiques d'habitatge en petits municipis. Especificitats, innovació i governança multinivell», celebrat l'octubre de 2020 al Consorci Universitat Internacional Menéndez Pelayo de Barcelona – Centre Ernest Lluch, i pretén contribuir al debat sobre les problemàtiques dels municipis petits amb la voluntat de millorar l'encaix de les polítiques d'habitatge en els entorns rurals i els municipis de menor població.

Polítiques d'habitatge en petits municipis



Diputació
Barcelona

Sèrie Urbanisme i Habitatge 6

Polítiques d'habitatge en petits municipis

Especificitats, innovació i govern multinivell



Direcció tècnica

Oficina d'Habitatge

1a edició

Febrer 2023

© de l'edició

Diputació de Barcelona

© dels textos

Els autors

Producció i edició

Subdirecció d'Imatge Corporativa i Promoció Institucional
de la Diputació de Barcelona

Composició

Fotocomposició gama, sl

Dipòsit legal: B 6295-2023

Índex

Presentació	8
Pere Pons	
Bloc 1. Especificitat, necessitats i reptes de les polítiques d'habitatge en petits municipis	10
La visió des dels micropobles: el dret de totes	11
Sebastià Mata	
Les polítiques de desenvolupament rural en perspectiva. Teories, tendències i accions	14
Ignasi Aldomà	
L'acció des de l'ordenació del territori davant el despoblament	29
Agustí Serra	
L'habitatge i els petits municipis a la demarcació de Barcelona	36
David Mongil	
Les àrees rurals en el Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya	61
Jordi Bosch	
Tendències i reptes en la planificació d'habitatge en petits municipis	70
Núria Colomé	
Arquitectura bioclimàtica com a motor de transformació del territori en zones de muntanya	75
Josep Bunyesc	

Cooperativisme d'habitatge: una alternativa als reptes habitacionals dels petits municipis	79
La Dinamo Fundació	
Bloc 2. Experiències innovadores en matèria d'habitatge en petits municipis de Catalunya	87
La rehabilitació d'edificis en municipis petits: una gran oportunitat en el camí cap al nou model energètic	88
Marta Morera	
El suport de la Diputació de Barcelona a les polítiques d'habitatge dels petits municipis	95
Oficina d'Habitatge de la Diputació de Barcelona	
Polítiques d'habitatge social a Vallcebre (2008-2020)	112
Jordi Lapuente	
Olèrdola. Rehabilitació i promoció d'habitatges destinats a lloguer assequible per a joves	117
Nydia Tremoleda	
Foment de la masoveria urbana a la comarca d'Osona	125
Pere Medina	
La masoveria urbana, una eina low-cost per a la mobilització d'habitatges buits en pobles petits	128
Larixhaus: construcció d'un habitatge passiu de fusta i palla a Collsuspina	135

Presentació

La Diputació de Barcelona, a través de la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (GSHUA), ofereix suport tècnic, jurídic i econòmic als ajuntaments de la demarcació de Barcelona per tal que puguin desenvolupar polítiques locals d'habitatge, garantint la igualtat d'oportunitats i les opcions de progrés a totes les persones i a tots els municipis.

La configuració d'un model territorial cohesionat i sostenible a Catalunya passa per l'existència d'un teixit de municipis atractius, vius i funcionals. Cal recordar que dels 311 municipis de la demarcació de Barcelona, prop del 60% té menys de 5.000 habitants, però representen el 80% de la superfície territorial. La majoria d'aquests municipis s'enfronten a reptes comuns i dificultats en la gestió dels serveis i de les polítiques degut a la manca de recursos tècnics i econòmics.

En relació a l'habitatge, els petits ajuntaments manifesten cada vegada amb més força les seves necessitats i reptes, sintetitzats en la manca d'habitatge assequible –que dificulta fixar la població i atreure'n de nova–, l'existència d'un teixit residencial amb una proporció significativa d'habitatges buits i en mal estat, i la manca d'adequació dels habitatges a l'envelliment i a la dependència de les persones que hi viuen.

No obstant això, els ajuntaments de municipis petits són un escenari clau on s'apliquen enfocaments i pràctiques innovadores en matèria d'habitatge, tant pel que fa a la implementació de fórmules alternatives d'accés a l'habitatge, com pel que fa a la recerca de sistemes de construcció sostenible i saludable.

Tot plegat, és tan necessari visualitzar les problemàtiques i necessitats d'habitatge dels petits municipis, com mostrar els programes i actuacions que s'hi estan desenvolupant amb la voluntat de millorar l'encaix de les polítiques d'habitatge en els entorns rurals i els municipis de menor població.

En aquest sentit, la publicació recull algunes de les principals contribucions que es van fer al curs «Polítiques d'habitatge en petits municipis. Especificitats, innovació i governança multinivell» que vam organitzar l'octubre de 2020 al Consorci Universitat Internacional Menéndez Pelayo de Barcelona – Centre Ernest Lluch. Va ser una jornada que evidenciava les necessitats específiques dels municipis petits, subratllava el paper central de les polítiques d'habitatge en la cobertura d'aquestes necessitats, i explorava algunes innovacions en matèria d'habitatge que s'han generat en aquests entorns i que poden servir d'exemple a seguir.

PERE PONS I VENDRELL

President delegat d'Infraestructures i Espais Naturals

Bloc 1.
Especificitat, necessitats
i reptes de les polítiques
d'habitatge en petits
municipis

La visió des dels micropobles: el dret de totes

Sebastià Mata

Responsable de la sectorial d'habitatge de l'Associació
de Micropobles de Catalunya

L'habitatge és un dret que la Constitució espanyola i l'Estatut d'autonomia consideren bàsic i per tant hauria de ser garantit per l'Estat. A Catalunya, la Llei 18/2007, de 28 de desembre, desplega tot un articulat per tal de garantir i fomentar el dret a l'habitatge a les persones del Principat. Ara bé, quan es tracta d'aplicar la llei, el marc regulador queda sotmès per la voluntat dels mercats.

En aquesta lògica d'economia productiva, el centre d'atenció de la política d'habitatge ja no és garantir-ne l'accés a la ciutadania sinó treure'n el màxim rendiment econòmic en el més curt termini.

Aquesta activitat, sovint presa de l'especulació, fa que el dret a l'habitatge quedi garantit només si hi ha disponibilitat de recursos econòmics per part de les persones. Una dinàmica perversa que ha dut moltes persones a una situació de vulnerabilitat envers el dret a un habitatge digne. Així ens hem trobat amb fenòmens com l'infrahabitatge (habitaclles precaris sense cèdula d'habitabilitat que són utilitzats com a habitatges), la gentrificació (l'expulsió de les persones residents d'una zona pel ràpid increment del preu de l'habitatge d'aquell lloc i la impossibilitat de pagar-lo) o el sensellarisme (l'absència de possibilitat de tenir un aixopluc de forma autònoma i regular).

Tots aquests fenòmens els estem vivint en ple 2022 a Catalunya. La concatenació de crisis i la manca de polítiques d'impacte des de l'àrea d'habitatge ha provocat que hi hagi una clara vulneració del dret de l'habitatge.

Els micropobles no en som pas una excepció. A la ultraperifèria demogràfica del país, ens veiem abocades a un silenci vulnerador quan es tracta de desenvolupar drets bàsics. Tot i disposar d'un gran nombre d'habitatges buits, trobar una casa per viure en un poble no és una tasca fàcil,

sobretot si pensem en règim de lloguer. Una dificultat que s'ha visibilitzat amb l'augment de la demanda que ha comportat el plantejament de canvi d'estil de vida provocat per la pandèmia de la covid-19. Ara bé, quina realitat ens trobem a l'hora de donar resposta a aquesta demanda?

D'entrada, la manca d'una planificació global i efectiva per tal de mobilitzar aquest parc d'habitatge buit, sovint degradat i de difícil localització de la propietat. Calen unes línies estratègiques que permetin donar accés a un habitatge digne i a preus assequibles a les persones que volen desenvolupar el seu projecte de vida als micropobles. Una planificació que tingués en compte la realitat polièdrica de la ruralia catalana però que a la vegada contemplés línies d'actuació solidàries entre l'entramat municipal de Catalunya. La Llei d'urbanisme es mostra molt gelosa amb la reforma per ampliació d'habitatges en sòl rústic. Amb l'objectiu de frenar operacions especulatives que malmetin els espais oberts a Catalunya, la llei posa al mateix «sac» les explotacions agroramaderes custòdies del paisatge rural i una possible urbanització per a l'oci en un espai natural, fruit d'un pla de negoci especulatiu. Per garantir el dret a l'habitatge als micropobles no n'hi ha prou de canviar el marc normatiu. Cal el desplegament d'una estratègia d'accés a l'habitatge rural, i cal fer-ho amb una base robusta, que permeti oferir eines als ens locals amb les quals mobilitzar habitatge buit i donar resposta a la demanda que dia a dia va en augment.

D'entrada, cal fer una anàlisi profunda de l'estat dels habitatges. El darrer estat data de 2011, de l'Idescat, i és esbiaixat, ja que no es va realitzar per mitjà d'un treball de camp sinó amb el càlcul a través de patrons. Amb aquesta nova base de dades s'ha de planificar la regeneració urbana dels nuclis dels pobles, a canvi de la mobilització d'habitatge per a lloguer.

La masoveria urbana pot jugar un paper clau en aquest apartat, ja que es tracta d'una forma de tinença que millora la qualitat de l'habitatge i genera una relació estreta entre la propietat, la masoveria i l'immoble, i que té un impacte econòmic molt menor, perquè la inversió en la reforma es pot anar fent per fases.

En segon lloc, cal crear un servei d'oficines d'habitatge al màxim descentralitzat i dotat possible. Això passaria per fer que les oficines comarcals d'habitatge tinguessin una cartera de serveis completa per donar resposta als reptes que han d'assumir els micropobles en matèria d'habitatge. Aquests serveis haurien de planificar les polítiques d'habitatge a curt, mitjà i llarg termini (amb la mancomunitat de plans locals d'habitatge), haurien de gestionar la demanda per mediar amb l'oferta (borses comarcals d'habitatge), haurien de donar la prestació de serveis tècnics

necessaris per tal d'oferir noves formes d'accés a l'habitatge (foment del cooperativisme, masoveria, cohabitatge...), en definitiva, haurien de ser un servei públic que garantís un dret bàsic com és l'habitatge.

També hi ha una sèrie d'accions que des dels ajuntaments es poden promoure. D'entrada, per tal de donar compliment a la Llei de dret a l'habitatge, fer un parc d'habitatge solidari. La llei demana un mínim del 15% per tal que sigui efectiu i regular preus de mercats especulatius i oferir solucions residencials a col·lectius vulnerables. Això vol dir no sols fer habitatges de protecció oficial (que són indispensables), vol dir facilitar accions comunitàries com les cooperatives d'habitatge amb la cessió de sòl urbà municipal, l'adquisició d'immobles per fer habitatge de transició per a gent jove o per donar resposta a les meses d'emergència territorials. Unes accions que necessiten certa audàcia política, ja que l'infrafinançament dels ajuntaments provocarà que algunes d'aquestes inversions s'hagin de fer a crèdit, com els que ofereix l'Institut Català de Finances. Tot i amb això, cal tenir en compte que són estructures municipals que generen uns ingressos i que pal·lien una de les problemàtiques més greus que ara mateix pateixen molts dels micropobles.

En darrer lloc, en el context de crisi climàtica, energètica i alimentària, i davant la manca de matèries primeres per a la construcció, cal un canvi en el marc de les polítiques d'habitatge del país. No n'hi ha prou modificant certs articles de la llei per tal d'arribar a la justícia social en matèria d'habitatge. No podem caure en el parany de la dicotomia rural-urbà per oferir una resposta adequada a les necessitats de la nostra ciutadania. Ens cal pensar les polítiques d'habitatge de forma conjunta per garantir equilibri territorial i justícia social. Els recursos són limitats i les altes concentracions demogràfiques generen disfuncions que poden precaritzar la vida, i és indispensable una gestió eficient de les matèries primeres, i per això cal que només es realitzin les noves construccions que siguin indispensables.

Una política d'habitatge que pensi en l'equilibri no es pot dur a terme només des de l'àmbit local, però sí que cal que es faci pensant conjuntament amb la base del món local i la ciutadania, unes taules d'habitatge publicocomunitàries, territorialitzades, que identifiquin problemàtiques i plantegin solucions als grans reptes habitacionals del país.

Ens cal, doncs, un nou paradigma en la política d'habitatge, un que es despulli de l'economia d'escala i del màxim benefici i es vesteixi de nova justícia social per garantir, conjuntament, els drets de totes les persones.

Entre totes cal reescriure el dret a l'habitatge.

Les polítiques de desenvolupament rural en perspectiva.

Teories, tendències i accions

Ignasi Aldomà

Professor de geografia rural i ordenació del territori a la Universitat de Lleida i coordinador del Màster en Gestió d'Àrees de Muntanya

Parlar de desenvolupament rural ens retreu a uns processos ben diversos i alhora interconnectats dels quals no és fàcil destriar les tendències centrals i determinants, i el mateix passa amb les polítiques que s'hi refereixen. Amb la perspectiva dels anys comencem a veure que en cada moment tendim a remarcar unes explicacions sobre unes altres i es plantegen uns models que lliguen els fets, inspiren unes polítiques o línies d'acció i ens donen una certa tranquil·litat en la feina de planificació i programació de mesures de desenvolupament. La societat i el pensament canvien i, en conseqüència, les teories i els models es renoven i apareixen noves interpretacions i línies de treball. Ara bé, amb el temps canvien realment tant els fets i les seves motivacions? Haurien de canviar tant les polítiques? Fins a quin punt s'aconsegueix integrar l'experiència de les polítiques passades?

Darrerament, ha arribat el torn de la temàtica del despoblament rural, que ha tingut un notable ressò politicomediàtic, fins al punt que a Espanya apareix el 2020 un *Ministerio de la Transición ecológica y el reto demográfico*, amb una direcció general específica de polítiques contra el despoblament, mentre a Catalunya la Generalitat creava una *Comissió Interdepartamental sobre despoblament rural*. La sensació primera davant d'aquesta irrupció ha estat senzillament la de retorn al passat, un *déjà vu*, una mica xocant en el sentit que el despoblament rural no ha deixat d'existir durant els darrers decennis. Retornen, efectivament, els temes dels anys 1970, quan es posava sobre la taula la necessitat d'aturar el buidament dels Pirineus i solucionar l'endarreriment de la Catalunya pobre

(I. Aldomà, 1999). Per no parlar de retorn als anys 1920, quan determinats grups urbans es preocupaven ja pel despoblament del camp i el geògraf Pau Vila fustigava la seva pretensió d'aturar l'emigració cap a les ciutats i recuperar les raconades de muntanya que n'eren les víctimes, com Tuixén (Alt Urgell). Això per no recular cap al segle XIX i més enrere i revisar el que ens han deixat les polítiques de colonització agrària; unes polítiques desenvolupades a partir de preocupacions pel despoblament rural ja ben vives en el segle XVII i que foren objecte d'atenció especial per part de F. J. Monclús i J. L. Oyón (1986), precisament des de les facultats d'arquitectura amb un interès focalitzat en l'urbanisme i l'habitatge.

Sense entrar en les intervencions històriques de les administracions en les àrees rurals, que donarien per prou reflexions d'interès, interessa veure aquí, en qualsevol cas, el nou to de les polítiques per a les àrees rurals que marca el desenvolupament de la societat industrial en el segle XX, amb la difusió del mateix concepte de desenvolupament rural a partir dels anys 1950, quan prenen entitat les polítiques regionals en general. En aquestes propostes de reequilibri regional i desenvolupament rural confluiran dues polítiques i corrents de pensament, que responen també a un canvi de fons en el temps. D'una banda, hi ha un corrent més agrarista i llatí que es preocupa ben d'hora per la modernització de l'agricultura «tradicional», que és la que predomina en les àrees rurals dels països del sud fins els anys 1970, la qual es percep com una rèmora de base que cal posar al dia dels paràmetres de la industrialització en curs. I per una altra banda, una perspectiva més moderna i anglosaxona preocupada pel reequilibri d'aquelles regions que es queden enrere o pateixen les primeres crisis de la societat industrial, on cal posar èmfasi en les noves activitats i serveis. Les dues polítiques, focalitzades respectivament en la transformació de les estructures de la propietat i en el suport a la implantació d'activitats industrials o, més endavant, terciàries, acabaran confluint en els dos darrers decennis del segle XX en intervencions que afecten els diferents àmbits de l'activitat econòmica i sectors bàsics de la societat del benestar, com les infraestructures físiques, els equipaments i, més recentment, el medi ambient (taula 1).

En aquestes anades i vingudes de les teories i les polítiques, els esdeveniments segueixen el seu curs, sense que l'encaix entre les teories i la realitat sigui prou evident. Així, a dia d'avui ens trobem, per exemple, que els efectes de la pandèmia de la covid ens plantegen si les polítiques contra el despoblament rural no arriben quan el retorn al camp no torna a estar ja en marxa de fa un temps. Tindríem així una mena de reedició del desfasament entre la realitat i la política, tan cridaner com el que

afectà la política pública d'habitatge amb la crisi del 2008, de la qual la política sectorial d'habitatge no sembla que hagi aconseguit encara refer-se.

Al cap i a la fi, les polítiques públiques, com les teories que les justifiquen, no poden escapar als canvis de la història, i quan s'enuncien i tiren endavant, passa sovint que la realitat que les justificava ja ha canviat, circumstància a la qual sembla que estem cada vegada més exposats. En l'intent de buscar alguns ancoratges per a les polítiques públiques que n'evitin l'obsolescència immediata i el malbaratament de recursos consegüent, haurem d'assumir indefectiblement una gran capacitat d'adaptació i canvi, i encara més en polítiques d'habitatge. Una flexibilitat que no vol dir renunciar als referents teòrics i models interpretatius, al contrari, perquè són tant o més necessaris. Hi poden ajudar unes idees bàsiques sobre els objectius del desenvolupament rural i les tendències i realitats de fons per tal de dibuixar un quadre de comandament de possibles mesures.

Taula 1. Fites del desenvolupament rural en el marc de la política regional, segles XX-XXI

	Polítiques territorials	Polítiques rurals i de muntanya
Anys 1950	Ajudes sectorials per a determinades àrees en crisi.	Primeres mesures sectorials adaptades a la muntanya, en particular les agrícoles.
Anys 1960	Política de compensacions als sectors econòmics i àrees en dificultat. Aparició de polítiques regionals globals per al territori.	Mecanismes de perequació per regions de muntanya. Extensió del concepte de muntanya a zones de peu de muntanya.
Anys 1970	Plans de desenvolupament integrats, d'àmbit zonal.	Política regional de muntanya i plans microregionals. Mesures per a les zones desafavorides.
Anys 1980	Accions de promoció econòmica i preservació mediambiental.	Actuacions a les zones rurals en dificultat i retard. Mesures mediambientals.
Anys 1990	Disminució de la protecció als sectors econòmics.	Integració dels ajuts sectorials en el desenvolupament local. Integració d'ajuts mediambientals.

Anys 2000	Planificació estratègica i introducció de la política de paisatge.	Pèrdua de pes de la política regional de muntanya. Suport a la iniciativa privada i desenvolupament turístic.
Anys 2010	Metodologies participatives i nous instruments valoratius.	Crisi i replantejament de la política regional.
Anys 2020	Impuls global cap a una economia verda i autosuficiències regionals.	Nova atenció al despoblament, noves tecnologies i telecomunicacions, energies renovables.

Font: Elaboració pròpia.

Desenvolupament rural o desenvolupament urbà dels pobles i masies?

De desenvolupament i de polítiques rurals n'hi ha hagut pròpiament des dels inicis de la història i no es poden descartar els seus ensenyaments, el primer dels quals pot ser la divergència o contradicció entre els enuncis de les polítiques i els resultats obtinguts. Així, les polítiques rurals que fins als anys 1980 tenien com a objectiu fonamental la modernització de l'agricultura i que en molts casos es mantenen, tindran com a conseqüència directa l'abandonament del camp. Produïm més aliments, de més llarga conservació i més transformats, augmentem els *inputs* d'origen exterior emprats en l'agricultura i substituïm mà d'obra per capital, amb l'efecte conegut d'abandonament de la pagesia i buidament dels pobles interiors on no hi ha hagut alternatives en la indústria o els serveis.

Els processos de fons anteriors continuen vigents i la reorientació de les polítiques rurals en els anys 1980 no acabarà de contrarestar la sagnia del camp. En aquesta dècada la PAC, que representa una de les fonts principals de recursos públics en la matèria, passarà de la política d'estructures agràries a la política de desenvolupament rural, tot donant força –més programàtica que no pressupostària real– a sectors i àmbits alternatius a l'agricultura. Però el canvi arribà una mica tard, perquè l'abandonament del camp havia estat massiu i els que quedaven eren pocs i vells, amb poca empenta per reposicionar-se en les noves activitats del sector serveis. Algunes contrades rurals se n'arribaren a sortir prou bé gràcies al turisme de neu, els esports de natura o atractius naturals i cul-

turals molt remarcables; però en d'altres, el despoblament continuà operatiu, tot i el que tema passés a un segon terme durant uns quants anys. I la veritat és que no tenim receptes màgiques per a les contrades interiors i de muntanya seca que són les que han patit i pateixen en primera instància la manca de perspectives econòmiques i socials. De la mateixa manera que sota la bandera de la modernització de l'agricultura, els pagesos creien il·lusòriament que se'n sortien amb més tractors i llavors híbrides o transgèniques, de fa uns anys, sota la bandera del desenvolupament rural, els establiments de turisme rural i mercats de proximitat no han acabat d'assegurar la fixació de la població, per bé que sí s'ha produït una igualació de les rendes entre camp i ciutat i una notable difusió i anivellament en els serveis urbans-comunitaris.

No és que s'hagi volgut enganyar particularment a ningú amb la modernització agrària i el desenvolupament rural. Més aviat s'han difós uns malentesos que no han facilitat el reconeixement de la realitat i la disposició de mesures adaptades a les noves realitats –mesures d'entrada gens fàcils. Des de fa alguns decennis que parlem de desenvolupament rural, però més propi seria parlar de desenvolupament urbà de les àrees rurals o parlar directament de desenvolupament de les àrees de baixa densitat demogràfica. I això permetria reconèixer millor les tendències de fons que han guiat la transformació d'aquestes àrees de baixa càrrega urbana en els quatre darrers decennis i, en conseqüència també, les polítiques d'acompanyament que s'hi poden acordar millor. Noti's que algunes polítiques públiques, com la política de muntanya de la Unió Europea, s'han adaptat força als canvis en les seves definicions i plantejaments: polítiques de muntanya, de zones desfavorides, amb dificultats específiques; però l'aplicació pràctica s'ha quedat enrere.

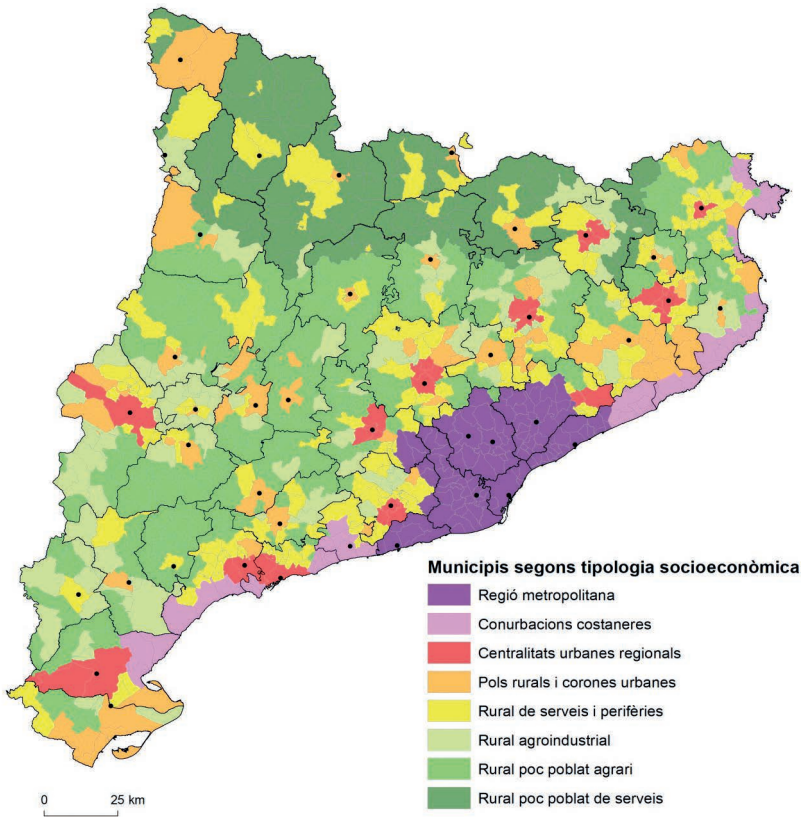
En aquest context de ruralitat urbana o de ciutat poc densa, un factor resulta determinant en la societat de l'automòbil i les comunicacions: l'accessibilitat general dels territoris rurals (L. Labrianidis, 2017). En els indicadors de ruralitat de l'OCDE i la Unió Europea s'ha incorporat la proximitat a les metròpolis com un factor determinant de ruralitat. En aquest sentit, no caldrà insistir gaire en el fet que Sant Fost de Campsentelles, Olivella o Granera es troben plenament en l'àmbit d'influència de la regió metropolitana i que malgrat el seu baix poblament i la seva imatge de ruralitat, s'han d'assimilar més a un espai en què s'imposen les relacions i dinàmiques urbanes i metropolitanes. En una regió de contorns metropolitans com Catalunya, el fet rural perd singularitat en general, per bé que els contrastos de l'accessibilitat inviten a no descartar del tot el concepte rural per a algunes contrades.

Les àrees menys accessibles no deixen de tenir, i el fet és particularment destacat a Catalunya, uns punts catalitzadors urbans, centralitats comarcanes que han jugat i juguen una dinàmica d'industrialització i de reconversió terciària urbana amb notables punts en comú amb l'evolució general de la metròpolis i els centres regionals. Aquests catalitzadors territorials escampats pel país determinen en bona part l'evolució dels seus territoris d'influència, dels pobletans dels encontorns que hi troben llocs de treball i serveis en un context de mobilitat multifuncional i acrescuda. Amb el resultat d'una composició tipològica de creixement urbanístic, mobilitat laboral, especialització econòmica, proveïment de serveis locals o una dinàmica demogràfica realment variada de la qual en fem un primer esbós en el mapa 1 i que bé mereix una aproximació al desenvolupament rural ajustada i específica (I. J. Terluin, G. S. Venema, 2003; I. Aldomà, 2015 i 2022).

A força de parlar de polítiques de «desenvolupament rural» potser s'ha perdut de vista que l'èxit d'aquestes polítiques reposa precisament en falcar i potenciar les centralitats urbanes del territori, no forçosament les estrictes capitals comarcals, sinó els nuclis amb capacitat dinàmica i massa crítica. I en consonància amb aquesta constatació, hauríem de concentrar l'atenció en les polítiques de desenvolupament industrial-urbà que poden contribuir-hi, el que s'entén, en definitiva, per política regional. Fet que contrasta amb l'absència d'aquesta línia de treball en la majoria de discursos i propostes sobre el desenvolupament rural.

Donada la xarxa urbana en la qual es troben atrapats els oasis de la ruralitat, la preocupació primera dels seus habitants no pot centrar-se en repicar en l'enclusa de la modernització agrària o navegar entre les petites economies de serveis temporals, si és que aspira a consolidar una certa activitat i presència humana en el territori. Si es vol arribar més lluny, cal inevitablement abordar els camins del potencial d'un desenvolupament local més ampli: indústria alimentària mitjana, industrialització de recursos locals diversos, promoció i aprofitament a una certa escala dels esports de muntanya, atractius culturals remarcables o altres possibles hams turístics. I a banda de desenvolupar un projecte econòmic originat *in situ*, que no és fàcil i que no cal prendre com un objectiu obligat de «desenvolupament rural», caldrà complir unes determinades condicions per fixar la població resident: garantir una accessibilitat física i virtual per mantenir vincles forts amb la ciutat o ciutats de referència i unes condicions locals prou satisfactòries pel que fa a serveis de benestar.

Mapa 1. Una tipologia del desenvolupament rural dels municipis de Catalunya, 2015



Font: Elaboració pròpia, I. Aldomà, *Atles de la nova ruralitat*, 2015, pàg. 98.

Una paleta d'accions de desenvolupament econòmic adaptable als temps i els llocs

Dit i fet, en la perspectiva de seixanta i més anys de polítiques rurals que intenten corregir els desperfectes de la industrialització en les àrees de baixa densitat demogràfica, disposem ja d'un enorme ventall d'experiències que poden servir per afinar la diagnosi i les solucions de les problemàtiques existents. Amb el temps evolucionen els conflictes i les necessitats, i sorgeixen diferents models interpretatius i polítiques que miren de respondre-hi. Cadascuna d'elles focalitza les seves interpretacions i polítiques en determinats aspectes del desenvolupament econòmic i n'extreu diferents accions de suport i impuls de l'economia.

Constitueixen una bona font d'inspiració a l'hora de fer pensar actuacions adaptades a les diferents ruralitats anteriorment assenyalades (taula 2).

Fins i tot les polítiques més antigues i clàssiques de suport al desenvolupament econòmic presenten aspectes a considerar en determinades situacions del present, com per exemple la política de pols de desenvolupament, lligada als models de creixement polaritzat dels anys 1960. Avui dia ha minvat notablement la intervenció pública directa en la creació i implantació d'unitats fabrils, però es mantenen diferents tipus de bonificacions i suports públics a les empreses locals i les administracions intervenen directament quan determinades factories van a maldades. De la mateixa manera que, si bé ja no s'apliquen grans polítiques sistemàtiques de localització industrial regional, continuen desplegant-se polígons o parcs d'activitat acompanyats d'una política d'oferta de sòl, promoció i captació d'empreses d'iniciativa majoritàriament pública. De les administracions estatals i locals dependrà que aquestes accions arribin a les àrees rurals dels respectius territoris. Però el que no es podrà negar és que el desplegament d'àrees d'activitat en punts com Berga, la Seu d'Urgell o Gandesa no tingui una incidència real en la generació de valor afegit i llocs de treball en els respectius entorns comarcals. Una incidència que pot ser molt més important que la dels programes Leader i altres accions específiques de desenvolupament rural, i que resulta perfectament extensible al conjunt de les comarques catalanes. Unes polítiques a les quals avui en dia s'obren noves oportunitats en la perspectiva de reubicació de les activitats deslocalitzades en els anys 1980 i 1990.

A partir de les polítiques iniciades en els anys 1960 de captació i localització de noves indústries, les administracions han anat introduint innovacions i precisions en les seves mesures per adaptar-se als requeriments dels nous temps, tot responant també a les noves reflexions teòriques que volien posar al dia els estímuls necessaris per al desenvolupament local (taula 2). Algunes tindran un caràcter més sectorial, com les grans operacions de desenvolupament turístic iniciades en els mateixos anys 1960 o les mesures també primerenques que busquen la transformació de l'agricultura a partir del desplegament de la indústria del ram. D'altres apareixeran una mica més tard per incidir en apartats de l'activitat empresarial decisius per al dinamisme de les empreses i la generació de nova activitat, com serà el cas de les accions relacionades amb el model dels clústers industrials en els anys 1990 o els de l'economia creativa en els 2010. D'altra banda, a partir dels anys 1980 s'obre també un

corrent de reflexió i una proposta específica a l'entorn del desenvolupament microregional o local que rebrà diferents apel·latius i matisos explicatius i propositius: desenvolupament endogen, integrat, sostenible... (G. P. Green, 2013). Molt vinculat a aquest corrent destaquem, per la seva especificitat, la promoció del patrimoni, tant el cultural com el natural, que esdevé una palanca important d'atracció i generació d'activitat en les àrees rurals menys denses, amb una forta implicació de les administracions públiques (I. Aldomà, 2017).

Més recentment, dins d'aquesta mostra selectiva de models i propostes seria bo considerar les propostes a l'entorn de les economies domèstiques o residencials que llancen alguns estudiosos, que inviten a considerar els efectes estimuladors de la pròpia demanda local en les àrees de baixa densitat demogràfica i la necessitat d'envigorir-la. Connecten directament amb les propostes específiques per a les àrees menys denses subjectes al despoblament rural, que s'han d'orientar cap a la fixació i captació de població jove i de persones de més edat, així com en les polítiques de promoció de l'oferta d'habitatge (A. Pasca, A. Rouby, 2012; B. Jentsch, M. Shucksmith, 2017). Es tractaria, en últim terme, de desplegar i aprofitar l'atractiu de les àrees rurals per tal de fixar el màxim de rendes familiars en el territori en aquells indrets que no tenen ni podrien aspirar pràcticament al desplegament d'unitats fabrils o de serveis d'un mínim gruix. I tot plegat en el marc d'una gran mobilitat geogràfica en el qual les contrades rurals han de fer valer el seu atractiu residencial.

Taula 2. Models de desenvolupament econòmic territorial que informen les polítiques de desenvolupament rural, amb les accions derivades atribuïbles

Model	Línia objectiu	Accions o mesures específiques relacionades
1. Indústria de base, creixement polaritzat.	Sectors estratègics, pols de desenvolupament.	Substitució d'importacions, atracció d'empreses grans, creació de polígons o parcs d'activitat, desenvolupament de sectors energètics específics, reconversió industrial.
2. Desenvolupament turístic i terciarització.	Grans operacions turísticourbanitzadores.	Creació i promoció d'estacions de muntanya, parcs d'atraccions, nous desenvolupaments residencials, grans establiments hotelers.

3. Reforma de sectors tradicionals (l'agroindústria).	Captació de valor afegit / activitats complementàries.	Modernització d'explotacions i indústria agrària (subvencions noves infraestructures), transformacions en regadiu, noves factories agroindustrials.
4. Les dinàmiques sectorials específiques.	Detecció i potenciació de clústers d'activitat.	Reforma d'infraestructures, aplicació de nous processos i TIC, millora de la promoció i comercialització, formació especialitzada i contínua, cooperació i <i>lobbying</i> .
5. Desenvolupament local, endogen, integrat, sostenible.	Subvenció i promoció publicoprivades d'iniciatives autònomes.	Consolidació de petites indústries, artesanies i serveis locals, diversificació de les economies familiars cap a l'artesanía i el turisme (activitats i allotjaments), aprofitament integrat de recursos locals, promoció de mercats locals i de proximitat.
6. Aprofitament dels recursos locals.	Redescoberta del patrimoni/ neopatrimonialització.	Recuperació i promoció del patrimoni cultural material i immaterial i el patrimoni natural, creació de parcs naturals i marques culturals, processos de museïtzació.
7. Innovació i economia creativa.	Suport a la innovació, la creativitat i la diversitat cultural.	Promoció patrimonial (anterior), centres i manifestacions d'arts escèniques i visuals, creació i promoció de mitjans audiovisuals, de difusió, disseny, aplicacions de telefonia i serveis de programació, recreatius i creatius en general.
8. Economies domèstiques o residencials.	Serveis de benestar, renovació residencial.	Mobilització de l'oferta d'habitatge assequible (segona residència, buit), subvencions i fiscalitat per a nous residents, atenció a la formació i les necessitats dels joves locals, equipaments per a la tercera edat i col·lectius específics.

Font: Elaboració pròpia a partir de: I. Aldomà, A. Pèlach, A. Solé. (2018); P. Houée (1996); C. Vattier, dir. (2012); G.P. Green (2014); A. Dubois i J. Roto (2012).

Una paleta d'accions en infraestructures i benestar per a completar el desenvolupament rural

Més enllà de la resposta a les circumstàncies particulars d'un determinat moment històric, els models interpretatius anteriors i les mesures que se n'han pogut derivar configuren una marc general de reflexió i unes línies d'intervenció que poden ser adaptades al present i que poden prendre un sentit i interès variable segons la realitat a la qual hagi de fer front la política de desenvolupament local o rural. Perquè, tal com s'ha apuntat, no hi ha una ruralitat única, sinó que es presenten diferents escales de treball i unes ruralitats amb uns components econòmics sectorials molt diferents, a més d'un lligam i una intensitat «urbana» variables. Diferents situacions que ens inviten a construir propostes de desenvolupament diferents i que ens haurien de permetre de treure avantatge dels diferents models i reflexions elaborats entorn al desenvolupament rural (taula 3).

Polítiques diferents que corresponen a diferents escales territorials que de vegades s'imbuïquen entre elles, tal com ho fan els diferents àmbits i sectors d'activitat. Tant a nivell teòric com pràctic, convindria veure les línies mestres que pertoquen a cada cas i circumstància per tal de treure el millor rendiment de les accions de desenvolupament. Però, a la pràctica, això no serà gens fàcil, perquè s'hi troben implicades administracions de diferent escala i organismes segmentats dins de les mateixes administracions que fan pràcticament impossible la coordinació, el «desenvolupament integrat». A això cal afegir-hi la diversitat de punts de vista dels mateixos tècnics i planificadors. I sense descartar un enfocament de les accions de desenvolupament rural de baix cap a dalt, una recepta que compta ja amb alguns decennis d'experiència i que permet coordinar i jerarquitzar les actuacions –si més no, per als professionals que han d'intervenir en el desenvolupament rural.

Més enllà dels models exposats, no podem tampoc confiar tots els resultats del desenvolupament rural en la promoció dels diferents sectors i activitats econòmiques. S'imposa, al cap i a la fi, una visió integral del desenvolupament que procuri als habitants de les àrees rurals una satisfacció mínima de les seves múltiples necessitats. L'emigració i les pèrdues demogràfiques inherents a aquestes àrees no s'aturen, en definitiva, amb la sola activitat econòmica, sinó que cal assegurar-hi una provisió de serveis satisfactòria, a banda de cobrir altres necessitats i aspiracions socials que ajuden a fixar la població i atreure nous residents. En aquest sentit, podem destacar el cas del desplegament de la xarxa de fibra òptica

o l'accés a Internet de banda ampla, que juguen avui dia un paper comparable al que van significar l'electricitat i el telèfon ara fa cinquanta o cent anys en les mateixes àrees rurals. En conjunt, són inversions de benestar que poden costar tant o més diners que les polítiques econòmiques sectorials, i que no són fàcils de justificar o quantificar en relació a la seva repercussió general en l'activitat econòmica.

A banda de la realització d'infraestructures, caldrà contemplar encara les actuacions en els espais naturals i les ambientals en general, així com la preservació i promoció del patrimoni cultural, tot en el marc de les polítiques urbanístiques que formen part del paquet habitual de les intervencions de les administracions en les àrees rurals. I en aquest punt, no es poden deixar d'assenyalar les actuacions de política econòmica regional més clàssiques o tradicionals –representades en el punt 6 de la taula 2– que en alguns països tenen una repercussió específica directa en les àrees rurals: bonificacions fiscals, perequacions, transferències directes augmentades o especials, institucions de desenvolupament regional... No és aquest el cas que es planteja a l'Estat espanyol o a Catalunya, on, altrament, les capacitats d'intervenció de les administracions locals o de la mateixa Generalitat de Catalunya en la matèria són molt reduïdes. Però és evident que aquestes mesures poden representar transferències de recursos substancials per al desenvolupament rural.

Taula 3. Models i polítiques adaptades a la localitat, una valoració estimativa

Model	Àrees rurals en despo- blament	Àrees de muntanya alpina en despo- blament	Ruralies agroin- dustrials	Nuclis rurals de serveis	Pols rurals i corones regionals
1. Indústria de base, creixement polaritzat.			XX	X	XXX
2. Desenvolupa- ment turístic i terciarització.	X	X		XXX	X
3. Reforma sectorial (l'agroindústria).			XXX		XX

4. Clústers industrials (sectorials).			X	XX	XXX
5. Desenvolupament endogen, integrat.	XX	XX	XX	X	X
6. Aprofitament de recursos locals.	X	X	XX	X	
7. Innovació i economia creativa.				XX	XX
8. Economia domèstica, residencial.	XXX	XX	X	XX	
01. Infraestructures físiques de suport.	X	X	X	XX	XX
02. Infraestructures socials, de benestar.	XX	X	X	X	X
03. Iniciatives mediambientals.	X	XX	X	X	X
04. Iniciatives socials, voluntàries.			X	XXX	XX
05. Paisatge i espais naturals	XX	XXX	X	X	
06. Política territorial compensatòria	XX	XX	X	X	

Font: Elaboració pròpia. XXX: màxim interès; XX: força interessants; X: interessants; en blanc: no adaptades a la situació concreta.

Selecció bibliogràfica

- ALDOMÀ, I. (1989). *La crisi de la Catalunya rural*. Lleida: Pagès editors.
- ALDOMÀ, I., dir. (2015). *Atles de la nova ruralitat. L'actualitat del món rural*. Lleida: Fundació del Món Rural.
- ALDOMÀ, I. dir (2017). *Patrimonis rurals. Reconeixement i perspectives*. Lleida: Fundació del Món Rural.
- ALDOMÀ, I.; PÈLACHS, A.; SOLÉ, A. (2018). *Geografia rural i de muntanya*. Barcelona: Editorial de la Universitat Oberta de Catalunya (UOC).
- ALDOMÀ, I. (2022) *Atles del món rural 2022. Despoblament o revitalització?* Barcelona: Associació d'Iniciatives Rurals de Catalunya (ARCA), Associació Catalana de Municipis (ACM) i Associació de Micropobles de Catalunya (MdC).
- BARCA, F. (2009). *Agenda for a Reformed Cohesion Policy; a place-based approach to meeting European Union challenges and expectations*. European Communities, 2009. <http://ec.europa.eu/regional_policy/archive/policy/future/pdf/report_barca_v0306.pdf>
- CHIVA, I. (1994). *Une politique pour le patrimoine culturel rural. Rapport présenté à M. Jacques Toubon Ministre de la Culture et de la Francophonie*. <http://www.culture.gouv.fr/mpe/dossiers/rapport_chiva.htm>
- DUBOIS, A. i ROTO, J. (2012). *Making the best of Europe's Sparsely Populated Areas*, Document de treball de Nordregio. <<http://www.nordregio.se/en/Publications/Publications-2012/Making-the-best-of-Europes-Sparsely-Populated-Areas/>> [Consultat el 14 de octubre de 2016].
- GREEN, G. P. (2013). *Handbook of rural development*. Cheltenham: Edward Elgar.
- HOUEE, P. (1996). *Les politiques de développement rural*. París: INRA, Economica (2a edició revisada).
- JENTSCH, B. i SHUCKSMITH, M. (2017). *Young People in Rural Areas of Europe*. Routledge.
- LABRIANIDIS, L. (edit.) (2017). *The future of Europe rural periferies*. Routledge.
- MONCLÚS, F. J. i OYÓN, J. L. (1986). «Políticas y técnicas en la ordenación del espacio rural». *Historia y evolución de la colonización agraria en España*. Madrid: MAPA, MOPU, MAP.
- PASCA, A. i ROUBY, A. (2012). *Stratégies pour améliorer l'attractivité des zones de montagne: comment aborder la question du dépeuplement de manière intégrée? Rapport final*. Euromontana - Padima. <<https://www.euromontana.org/projet/padima-accueil/>>
- PINILLA, V. i SÁEZ, L. A. (2017). *La despoblación rural en España: Génesis*

de un problema y políticas innovadoras. Informes CEDDAR 2017-2, Universitat de Saragossa <http://www.ceddar.org/content/files/articulof_398_01_Informe-SSPA1-2017-2.pdf>

TERLUIN, I. J. i VENEMA, G. S. (2003). *Towards regional differentiation of rural development policy in the EU*, The Hague, Agricultural Economics Research Institute (LEI), 2003, Report 6.03.01.

VATTIER FUENZALIDA, C., dtor (2012). *Desarrollo rural en la política agrícola común 2014-2020*. Navarra: Aranzadi.

L'acció des de l'ordenació del territori davant el despoblament

Agustí Serra

Director General d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Arquitectura

Relacionar la cohesió territorial amb les oportunitats de viure en entorns rurals o amb la pèrdua de població en certes zones de Catalunya, ha esdevingut un factor de creixent atenció per part d'instàncies públiques i de la societat en general. No és un element nou o desconegut, venim d'una situació de declivi demogràfic que es va manifestar de forma acusada en part del nostre territori en bona part del segle xx. Què està passant en aquestes dues primeres dècades de segle xxi que fa que aquesta perspectiva torni a centrar l'atenció en determinats espais del país?

Curiosament, en un temps en què la nebulosa urbana s'ha anat estenent, on hi ha més nexes i fins i tot en determinats casos un contínuum funcional urbà-rural, on hi ha àrees rurals dinàmiques, també coexisteixen en paral·lel altres zones que se'n situen al marge i on continua disminuint el nombre de residents.

La realitat és que, efectivament, hi ha certes àrees de Catalunya que perden població de forma continuada: hi ha 6 sistemes urbans on en aquests darrers 20 anys el descens de població supera el 10 %: les Garrigues Altes, les Garrigues Baixes, el sistema de Flix/Ascó, el Segrià Garriguenc, el sistema d'Organyà i el sistema de Cardona. A més, les projeccions de l'Idescat no preveuen un canvi en el futur pròxim: per al període 2018-2030, els àmbits de l'Alt Pirineu i Aran i de les Terres de l'Ebre poden tenir un creixement natural molt baix, inclús negatiu en algunes comarques (l'Alta Ribagorça, el Pallars Sobirà, el Berguedà, la Conca de Barberà, les Garrigues, el Priorat, la Ribera d'Ebre, la Terra Alta i el Baix Ebre). Els principals creixements –bàsicament per moviments migratoris–, en canvi, es donarien en l'àmbit prelitoral i litoral, en l'àmbit metropolità, i en general als municipis de més de 5.000 habi-

tants, és a dir, els àmbits que ja actualment acumulen la major part de la població. Veuríem en aquesta dècada, doncs, una continuació de les tendències actuals de concentració-regressió.

A Catalunya, doncs, hi ha llocs diferents, i els reptes i el potencial de desenvolupament varia en funció d'això. No és un fet aïllat en el nostre context proper. En l'àmbit europeu trobem situacions similars, amb creixents desigualtats i disparitats entre llocs, sovint sintetitzades a partir del contrast «urbà-rural».

Per això, a Europa, hi ha estratègies que ataquen aquest problema. La mateixa Agenda territorial europea 2030 ens demana reforçar la dimensió territorial de totes les polítiques sectorials. És una qüestió que també ens recorden les agendes urbanes. I és que moltes de les polítiques tenen una dimensió territorial que caldria abordar amb més deteniment: hi ha disparitats econòmiques i socials entre diferents llocs i persones, i allò que un fa deixa una empremta determinada (o la manca d'aquesta) en el territori. Per tant, la qüestió territorial ens demana una major alerta. L'equació d'un futur inclusiu i sostenible passa per posar la persona al centre, però alhora per saber on es localitza aquesta persona.

Una de les qüestions que apareix recurrentment quan parlem de món rural és la manca d'oportunitats: per desenvolupar activitat econòmica o per accedir a un habitatge. Són dos elements que estan entrelligats, que depenen l'un de l'altre. Sense llocs de feina (i diversificats) no hi ha capacitat d'atracció o retenció de persones. Així, les feines que habitualment s'assignen al món rural, lligades al camp o al turisme rural, per exemple, han de poder conviure amb altres activitats que no necessàriament han de desenvolupar-se i estar associades als entorns més urbans del país. Els pobles oberts al món, creatius, productors de béns i serveis de qualitat i prestigi tenen més possibilitats i més futur.

Tanmateix, s'estan manifestant circumstàncies aparentment contradictòries amb les dinàmiques de despoblament: els que volen viure on han crescut o bé desitgen anar a viure a un petit municipi, troben grans dificultats per trobar-hi o fer-s'hi un habitatge.

Des de l'administració cal veure què es pot fer per afavorir les iniciatives socials i econòmiques que sorgeixen des de la ruralitat, i cal veure com fer efectiu el dret a l'habitatge.

En els darrers temps, des de la Generalitat, i en matèria d'urbanisme, hem articulat dues actuacions, l'una normativa, l'altra una acció directa sobre el territori, que atenyen, cadascuna des del seu àmbit, la qüestió de l'habitatge en els municipis petits.

Amb la Llei 2/2021, del 29 de desembre, de mesures fiscals, finances, administratives i del sector públic, s'han vehiculat diverses mesures que modifiquen el Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, i que estan orientades a facilitar l'habitatge en el món rural. Així mateix, s'ha iniciat una prova pilot a les Garrigues Altes, on es promourà entre altres aspectes la rehabilitació d'edificacions per destinar-les a habitatge adreçat a joves.

Les modificacions en el Text refós de la Llei d'urbanisme per afavorir l'habitatge en el sòl no urbanitzable

En la ruralitat, el pes i la presència territorial del sòl no urbanitzable és clar. Sovint, aquests municipis es troben amb les limitacions normatives més estrictes per a la preservació del seu entorn. Aquestes limitacions són una dificultat afegida a la implantació d'activitats econòmiques i professionals en aquests municipis. Possibilitar el desenvolupament d'activitats i la residència en aquests espais i alhora mantenir les qualitats de la matriu territorial, exigeix tenir unes eines adequades que ho permetin i que estiguin basades en el sentit comú. D'aquí que, sense modificar l'esperit dels articles de la legislació urbanística relatius al sòl no urbanitzable, s'hagin introduït alguns apunts que poden tenir un efecte positiu en la línia d'avançar en aquest equilibri i harmonia socioeconòmica amb l'entorn.

La primera mesura establerta amplia els usos admesos en edificacions catalogades en el sòl no urbanitzable. Aquestes mesures permeten, per exemple, que professions liberals puguin exercir la seva activitat més fàcilment en aquest tipus d'edificacions. A més, s'introdueix un matís important: s'admet que es puguin reutilitzar aquestes edificacions per destinar-les a altres usos diferents dels establerts fins aleshores per la llei, ampliant de forma genèrica, doncs, el ventall de possibilitats, de manera que es guanya molta més flexibilitat i es donen nous usos a edificacions en desús. Això sí, aquests casos queden condicionats al fet que han de fomentar la preservació i la conservació de l'edificació o, si s'escau, en permetin corregir l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu. Alhora, aquests nous usos han de ser compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat respectiu. L'objectiu finalista, en ampliar els usos possibles en aquestes construccions, és facilitar la diversificació de l'activitat en el sòl no urbanitzable

i, indirectament, que es puguin mantenir persones en el món rural o atreure'n de noves.

En masies i cases rurals catalogades, d'altra banda, s'amplien també les possibilitats per modificar, ampliar o efectuar noves construccions. D'aquesta manera s'estenen les possibilitats de substituir parcialment volums o augmentar volums edificats. Aquesta ampliació ha de ser destinada a usos auxiliars de l'edificació principal. En cas que aquest ús sigui de turisme rural o hotelier, s'admet l'ampliació d'aquest ús principal turístic (quan fins aleshores només estava prevista l'ampliació per a l'ús hotelier). Les modificacions són adequades ja que mitjançant l'admissió de noves construccions en sòl no urbanitzable per destinar-les a usos auxiliars als autoritzats en les edificacions susceptibles de ser reutilitzades pels seus valors específics i, en cas de turisme rural, també a l'ampliació dels usos, s'incentiva la promoció de noves iniciatives de reutilització de les esmentades edificacions i el manteniment i ampliació de les activitats existents.

Una altra situació recurrent en les explotacions rústiques de petits municipis és el tractament del relleu generacional, i com els descendents tenen a l'abast desplegar la seva residència associada a aquesta explotació. Fins ara la legislació urbanística ofería un ventall de possibilitats restringit. Amb les noves mesures introduïdes es permet que un descendent de les persones titulars d'una explotació rústica familiar ubicada en el municipi, si treballa en l'explotació o n'obté rendiments, pugui dur a terme una nova construcció o reutilitzar-ne una d'existent en sòl no urbanitzable per destinar-la a habitatge familiar. L'objectiu és facilitar l'habitatge en municipis rurals i vinculat al treball al camp, propiciant que els descendents dels titulars puguin tenir el seu propi habitatge (reutilitzant o construint de nou) dins l'explotació en sòl no urbanitzable. Aquesta mesura se circumscriu als municipis rurals sense nucli de població o amb una població inferior a 2.000 habitants i dona resposta a una reivindicació històrica de la pagesia i de la societat d'aquestes àrees del territori.

Paral·lelament, altres noves mesures influeixen tangencialment en l'habitar en el món rural: s'ha simplificat el procediment d'autorització de construccions agrícoles i ramaderes, dotant de majors competències els municipis. Així, les noves construccions per sota de determinats llinars no caldrà que siguin sotmeses a informe de la comissió territorial d'urbanisme. Concretament, s'ha augmentat el llinar d'ocupació en planta, passant de 500 m² a 5.000 m², i incrementat l'alçada màxima de 10 a 12 m, a més d'eliminar la referència al sostre anterior en la llei.

Aquells projectes que se situïn per sota d'aquests llimars es tramitaran per via municipal. La mesura agilitzarà tràmits i escurçarà terminis. Aquesta mesura incidirà positivament, sobretot, en l'autorització de les granges. Les comissions territorials d'urbanisme es posicionaran per ajudar els municipis a gestionar i col·laborar en la realització d'aquesta tasca.

El programa pilot d'equitat territorial a les Garrigues Altes

Abordar la pèrdua de població en diferents territoris tot efectuant, des de la Generalitat de Catalunya, una acció directa, s'ha plantejat primerament des d'una visió de conjunt de municipis, de sistema urbà (d'acord amb el planejament territorial) com a unitat mínima. La idea subjacent en aquest enfocament és potenciar la col·laboració entre municipis d'una àrea que comparteixen la mateixa problemàtica i actuar en conseqüència tots pegats en un mateix sentit.

D'aquesta manera s'ha iniciat un projecte pilot d'actuació al sistema urbà de les Garrigues Altes, format per vuit municipis: Bellaguarda, Bovera, el Cogul, la Granadella, Granyella de les Garrigues, Juncosa, el Soleràs, i els Torms. Aquesta és una prova pilot d'actuació multisectorial i plurimunicipal que es pretén que sigui replicable seguint la mateixa lògica en altres sistemes urbans del país.

D'entrada, les Garrigues Altes és el sistema urbà que perd més població percentualment des de l'inici d'aquest segle. Sumant la població dels seus vuit municipis, entre 2001 i 2020 n'ha perdut un 25 %, i ha passat de 3.210 habitants a només 2.407.

Una altra característica de les Garrigues Altes és que es tracta d'un seguit de municipis molt similars on no hi ha una clara capitalitat. Això, a la pràctica, incentiva la col·laboració intermunicipal, ja que s'ha de poder actuar en diferents municipis de manera que cadascun pugui oferir serveis i instal·lacions a tot el conjunt. D'altra banda, el sistema ja tenia una dinàmica de col·laboració entre municipis, amb una comunitat de municipis. Per tant, com a punt de partida hi ha un entorn de governança favorable a l'actuació.

El projecte Garrigues Altes es basa en dues línies de treball diferenciades, a fi de diagnosticar i analitzar les característiques del territori, d'una banda, i per promoure actuacions encaminades a aconseguir l'arrelament dels habitants oferint equitat territorial, de l'altra. És un pro-

jecte transversal i inclou actuacions urbanístiques, d'arquitectura, de paisatge, de mobilitat i d'infraestructura digital.

La primera línia es configura com un programa d'anàlisi dels municipis, començant per una diagnosi dels espais urbans i dels espais oberts, que ha de detectar oportunitats i mancances que puguin ser posteriorment desenvolupades o corregides a través de diferents actuacions. Aquestes anàlisis es concreten en:

1. Diagnosi urbanística dels municipis de Bellaguarda, Bovera, la Granadella, Granyena de les Garrigues, Juncosa, el Soleràs, els Torms i el Cogul, amb la redacció d'un document d'objectius i criteris urbanístics del sistema urbà de les Garrigues Altes. Aquesta diagnosi estarà conformada per les parts i accions següents: un document d'objectius i criteris urbanístics; la identificació dels elements susceptibles de ser incorporats en un catàleg de masies i cases rurals, i altres construccions en sòl no urbanitzable; un procés de participació per recollir l'opinió de la ciutadania sobre els objectius i criteris urbanístics; un document ambiental associat al document d'objectius i criteris urbanístics.
2. Diagnosi paisatgística dels municipis de Bellaguarda, Bovera, la Granadella, Granyena de les Garrigues, Juncosa, el Soleràs, els Torms i el Cogul i detecció de les actuacions prioritàries en els espais urbans i les edificacions. La diagnosi inclourà: una anàlisi de la relació dels nuclis amb els espais oberts; una proposta per a les façanes dels assentaments i una proposta d'àrees de creixement; una anàlisi del teixit urbà; una proposta d'espais urbans de valor; una anàlisi morfològica de les edificacions; una proposta de normativa/ ordenança.
3. Diagnosi dels espais oberts inclosos en la Unitat de Paisatge Garrigues Altes i criteris d'ordenació. El document consisteix en: una anàlisi del planejament territorial, urbanístic i paisatgístic vigent; una anàlisi de les característiques ambientals dels espais oberts; una anàlisi de les característiques morfològiques i patró del paisatge dels espais oberts; una anàlisi de la capacitat d'acollida dels diferents usos dels espais oberts; una descripció de les estratègies i criteris proposats per als espais oberts; una proposta de regulació dels espais oberts.

La segona línia de treball es basa en un programa d'actuacions en cinc municipis. Per a aquesta prova pilot s'ha contemplat fer unes actuacions de rehabilitació del patrimoni públic construït que permeti la seva posada en ús per a cobrir necessitats detectades per part dels municipis.

Aquestes actuacions s'han concretat en:

- Bovera: projecte de reconversió de la planta primera d'un edifici de titularitat municipal per ubicar dos allotjaments dotacionals.
- El Soleràs: projecte de divisió en dues unitats habitacionals de la planta primera d'un edifici d'equipament de titularitat municipal.
- La Granadella: projecte de millora estructural i d'habitabilitat d'un habitatge situat al tester de l'edifici de titularitat municipal antigament destinat a habitatges dels mestres.
- Juncosa: projecte de rehabilitació de la planta primera de l'antiga seu de l'ajuntament per ubicar un nou programa d'habitatge.
- Bellaguarda: diagnosi de la viabilitat de construir una biblioteca amb ludoteca i allotjament dotacional en un edifici d'equipament públic.
- Aquestes dues línies de treball estan dotades amb un pressupost de 578.947,37 €, dels quals 263.157,89 € es destinen a estudis i 315.789,47 € a execució d'obra. L'origen d'aquesta partida es troba en l'acord signat amb la «Conferencia Sectorial para el Reto Demográfico» que ha constituït el *Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico*. La conferència, en la reunió celebrada el 5 de novembre de 2021, va acordar els criteris de distribució, gestió i compromisos entre administracions, els objectius generals i els específics que han de tenir els projectes.

Aquesta prova pilot inclou dues línies de treball més: una diagnosi programació d'actuacions en matèria de mobilitat sostenible i descarbonitzada, i una priorització de l'arribada de la fibra òptica a aquests municipis.

Aquest projecte s'emmarca dins d'una estratègia que posa l'atenció en tots els sistemes urbans del país que perden població en aquest segle, pel que es preveu fer-lo extensiu a nous àmbits territorials en el futur pròxim a través d'un programa d'arrelament i accions per a l'equitat i l'equilibri territorial.

L'habitatge i els petits municipis a la demarcació de Barcelona

David Mongil

Cap de l'Oficina d'Habitatge de la Diputació de Barcelona

1. Què es un petit municipi per a les polítiques d'habitatge?

Sembla recomanable fer un primer abordatge de l'anàlisi de les polítiques d'habitatge en els petits municipis, fent-nos algunes preguntes que ens ajudin a identificar el subjecte d'anàlisi. Què es un poble petit? Té algun marc legal, competencial o instrumental propi? Quina es considera la seva població màxima? Els municipis petits són rurals? Quina és l'escala «petita» en política d'habitatge? La resposta a aquestes preguntes no és senzilla ni unívoca, com veurem a continuació. I el que és més important, tractar de respondre-les ens ajudarà a focalitzar més adequadament el nostre objecte d'anàlisi.

D'acord amb l'article 46 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, el municipi és l'entitat bàsica de l'organització territorial i l'element primari de participació ciutadana en els assumptes públics. En aquest sentit, l'Estatut d'autonomia de Catalunya i la normativa reguladora de les bases de règim local (amb les modificacions incorporades per la Llei de Racionalització i Sostenibilitat de l'Administració Local), estableixen les competències dels municipis, que en relació amb l'habitatge podem sintetitzar en:

- ▶ Planejament, gestió, execució i disciplina urbanística.
- ▶ Promoció i gestió de l'habitatge de protecció pública amb criteris de sostenibilitat financera.
- ▶ Conservació i rehabilitació de l'edificació.

Aquestes competències afecten d'igual manera tots els municipis, independentment de la seva grandària o característiques.

En qualsevol cas, la normativa de règim local és sensible a les particularitats municipals. En aquest sentit, l'article 72 del DL 2/2003 defineix els municipis de règim especial en base a determinats aspectes naturals o econòmics¹ (municipis de muntanya, turístics, historicoartístics, industrials), i el que és més important en el nostre cas, determina que les lleis reguladores dels diferents sectors de l'actuació pública poden establir tractaments diferenciats per a determinats municipis quan tinguin característiques pròpies en relació amb l'àmbit material de la regulació sectorial, així com quan concorrin altres circumstàncies objectives que ho justifiquen.

En definitiva, en el cas que ens ocupa, determina que ha de ser la normativa sectorial d'habitatge la que, en els supòsits que consideri necessaris, pugui fer tractaments diferenciats de les seves determinacions legals sobre la base de les característiques dels municipis, entre les quals la seva grandària.²

Conseqüentment, la normativa sectorial d'habitatge no ha definit un marc legal ni instrumental integral específicament dirigit als municipis

1. Molt recentment, amb data de maig de 2022, s'ha engegat la tramitació d'una nova llei que permeti establir un règim especial per als municipis rurals, amb la voluntat d'avançar en l'adaptació de la regulació del món local a la realitat municipal actual i en el reconeixement de l'especificitat dels municipis rurals. Això no obstant, en l'actual estat de tramitació en què es troba –Memòria Preliminar de l'Avantprojecte de Llei sotmesa a consulta–, no es fa possible valorar el seu abast ni impacte.

En relació amb aquesta qüestió, també caldrà valorar l'encaix dels aspectes relacionats amb l'habitatge en l'Agenda Rural de Catalunya que actualment es troba en fase d'elaboració. L'Agenda Rural, encarregada per la [Comissió Interdepartamental sobre el Despoblament Rural](#) de la Generalitat de Catalunya, pretén generar un espai de debat en què s'analitzin els reptes del món rural i s'identifiquin actuacions que abastin els diferents àmbits de treball. L'esmentada agenda té com a marc de referència la [iniciativa del Parlament Europeu](#) per redactar una Agenda Rural Europea que fomenti el desenvolupament socioeconòmic, el creixement i la diversificació econòmica, el benestar social, la protecció de la natura, la cooperació i la interconnexió amb les àrees urbanes.

2. Més enllà del marc competencial municipal, és evident que els municipis de menor grandària tenen menys recursos tècnics i econòmics per exercir les seves competències. En aquest sentit, el Decret 199/2003, de 26 d'agost, va crear el Consell Català de Petits Municipis com un òrgan d'assessorament i debat que es constitueix oficialment com a interlocutor amb el Govern de la Generalitat i del qual sorgeixen propostes i iniciatives que permetin tant millorar la prestació dels serveis als ciutadans que hi viuen com facilitar als respectius ajuntaments l'exercici de les seves competències. Aquest consell, més enllà dels representants de la Generalitat de Catalunya i de representants d'entitats municipals descentralitzades, es compon per alcaldes i alcaldesses de municipis amb població inferior als 1.000 habitants, o que tinguin fins a 2.000 habitants radicats en més d'un nucli de població. A la mateixa necessitat respon la creació de l'Associació Catalana de Micropobles de Catalunya, que agrupa els municipis inferiors als 500 habitants (o a 1.000 habitants amb regressió demogràfica).

de menor grandària, sinó que ha anat establint algunes mesures i instruments en els quals la grandària de població és tinguda en compte per tal d'establir o d'eximir drets, obligacions, preferències, etc.

En aquest sentit, per exemple, la Llei 18/2007 del Dret a l'habitatge de Catalunya, en l'article 14.12, ja estableix que els municipis de menys de 3.000 habitants poden complir la finalitat de dissenyar la seva política d'habitatge aprovant un pla local d'habitatge simplificat, en el qual s'han d'analitzar i diagnosticar les necessitats d'habitatge de la població, especialment les dels col·lectius amb dificultat d'accés, i s'han de proposar els objectius i les línies d'actuació per a atendre-les, tenint en compte els instruments que estableix la legislació urbanística i els ajuts, i els altres instruments que estableix la normativa vigent. Fins a l'actualitat, no s'ha tramitat cap pla local d'habitatge simplificat, ni s'han establert en algun moment ajuts o documents metodològics o de criteris per a la seva elaboració.

La normativa urbanística també mostra sensibilitat per les particularitats dels municipis de menor grandària en relació a l'habitatge assequible i social. En aquest sentit, el Decret Legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, estableix en el seu article 57.3 que resten exemptes de l'obligació³ de reservar, en els seus plans d'ordenació urbanística municipal, sòl per a la construcció d'habitatges de protecció pública en els municipis de menys de 5.000 habitants que no siguin capitals de comarca i que compleixin determinats requisits que mostrin una escassa activitat en l'àmbit de la construcció residencial.⁴

Anant un pas més enllà, fent un plantejament que integra i emmarca les necessitats d'habitatge amb les estratègies i determinacions del planejament territorial vigent, el projecte de decret pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'habitatge, aprovat inicialment el 26 d'octubre de 2021, estableix una categoria «d'àrees rurals» identificada amb municipis en els quals no s'estableixin unes obligacions de generació d'habitatge social o assequible per als propers anys, sinó que seran objecte d'un futur pla d'habitatge específic de les àrees rurals, el qual tindrà com a gran objectiu millorar l'encaix de les polítiques d'habitatge en aquesta part del territori. Aquestes àrees rurals estan conformades bàsicament per municipi-

3. Llevat que el planejament territorial o director urbanístic determini una altra cosa.

4. Que en els dos anys anteriors a l'aprovació inicial del pla, la dinàmica d'atorgament de llicències sigui inferior a cinc habitatges per cada mil habitants i any, i en els quals, a més, el pla no permeti més de dos-cents habitatges de nova implantació per al conjunt dels àmbits d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable. Els dels municipis que, per llur escassa complexitat urbanística, només distingeixen entre sòl urbà i sòl no urbà.

pis de menys de 2.000 habitants, i també s'hi sumen alguns municipis de població superior en què existeixen diversos nuclis de petita dimensió i/o per als quals el planejament territorial vigent planteja unes estratègies de desenvolupament urbà i una vocació eminentment rural.

La regulació de la prestació de serveis d'habitatge també mostra sensibilitat respecte a la grandària dels municipis, entesa com la lògica necessitat de tenir una mínima població que permeti uns mínims nivells d'eficàcia i eficiència del servei i, especialment, de gestió responsable dels recursos públics. En aquest sentit, el Decret 75/2014, del Pla per al dret a l'habitatge, que regula i defineix les oficines locals d'habitatge com a òrgans de les administracions locals que s'estableixen en els diferents àmbits territorials mitjançant un conveni amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, amb la finalitat d'aproximar gestions i serveis d'habitatge a la ciutadania, estableix al seu article 61 que només serà possible signar el conveni quan l'àmbit d'actuació disposi d'una població superior als 10.000 habitants, excepte que estigui situada en una capital de comarca o en una localitat allunyada dels serveis territorials de l'Agència de l'Habitatge a més de 75 quilòmetres.

Tot aquest conjunt de normes i programes estableixen determinacions per als municipis de menor població com a excepcions o exempcions d'obligacions generals en matèria urbanística, de generació d'habitatge social, o d'implementació i gestió de serveis d'habitatge. És a dir, consideren que en determinades situacions «per a municipis tan petits, aquesta obligació o exigència és agosarada», o en altres que, «en municipis tan petits, no és eficient ni sostenible generar aquest tipus d'estructures tècniques».

Els darrers temps, a rel de la major visualització de les demandes i necessitats dels municipis més petits, i més concretament les d'habitatge, estem assistint a la formulació de programes i mesures d'habitatge específicament dirigits a les necessitats de municipis inferiors a una determinada població, si bé es manté una gran diversitat de topalls de població en funció del tipus de mesura de què parlem.

En aquest sentit, per exemple, el Programa de promoció de l'habitatge al món rural establert per la Generalitat de Catalunya a l'any 2020, estableix com a beneficiaris els ajuntaments de municipis amb menys de 500 habitants, o municipis de menys de 3.000 habitants sempre que el municipi tingui 10 nuclis de població i l'actuació es localitzi en nuclis agregats de menys de 500 habitants.

Per la seva part, el «Plan estatal de vivienda 2022-2025», inclou dins del programa 5 d'ajuda a persones joves i de contribució al repte demo-

gràfic, un programa d'ajuda a l'adquisició d'habitatge per a persones joves (màxim 35 anys), sempre que es localitzin en municipis o nuclis de població amb població inferior als 10.000 habitants, amb la voluntat de congregar l'impuls a l'emancipació del jovent amb l'assentament de població en àmbit rural. D'altra banda, el límit dels 5.000 habitants, acompanyat de la necessitat d'abordar el repte demogràfic, és l'establert també pel recent programa PREE 5.000 de la Generalitat de Catalunya, que emmarca en el Pla de recuperació, transformació i resiliència en relació amb la rehabilitació energètica dels edificis, tracta de mobilitzar inversions en la renovació exhaustiva i rendible dels edificis residencials i comercials per millorar el rendiment energètic del parc immobiliari i reduir-ne el consum d'energia.

Tot plegat, ens trobem un conjunt divers de mesures en matèria d'habitatge relacionades amb els municipis de menor població de molt diversa naturalesa, majoritàriament enteses «en negatiu» (com excepcions a determinades obligacions o davant la impossibilitat d'accedir a determinades mesures), i molt incipientment formulades «en positiu» (com mesures específicament dirigides a mitigar problemàtiques dels mateixos) relacionades de forma directa o indirecta amb el caràcter rural, el despoblament, l'escassa complexitat urbanística, la limitada activitat constructiva i immobiliària, o els limitats recursos tècnics i econòmics dels municipis, qüestions que podem considerar a la base de l'imaginari de les característiques intrínseques d'un municipi petit. I referides, depenent de cada cas, a municipis inferiors a 2.000, 3.000, 5.000 o 10.000 habitants.

No sembla agosarat afirmar, per tant, que encara no hi ha un «subjecte» suficientment clar i compartit sobre com actuar quan parlem de «petits municipis» i polítiques d'habitatge. Intentarem fer la nostra petita contribució a aquesta qüestió, aproximant-nos a la caracterització dels petits municipis en matèria d'habitatge a partir de la informació estadística existent en la matèria.

2. Característiques dels petits municipis en matèria d'habitatge a la demarcació de Barcelona

INDI_MHAB (Indicadors Municipals d'Habitatge de la demarcació de Barcelona) és una eina interactiva en forma de visor de dades obertes creada des de l'Observatori Local d'Habitatge de la Diputació de Barcelona. L'INDI_MHAB proporciona informació estadística sintètica a par-

tir de 100 indicadors organitzats en quatre blocs –les persones, l'habitatge, el mercat i les polítiques d'habitatge– i dirigida a facilitar la gestió i la presa de decisió dels ens locals sobre la base de la comparabilitat de dades entre cada municipi i la demarcació de Barcelona, i la generació d'informes per a cadascun dels municipis.

Tot i que el visor no mostra dades agregades per tipologia de municipis (per grandària, comarca, etc.), i que la majoria dels indicadors s'expressen en termes relatius i no absoluts, el fet de disposar de les dades ens ha permès fer una aproximació força afinada a la situació dels municipis petits en relació amb l'habitatge. En aquest sentit, hem realitzat una anàlisi dels principals indicadors del portal per tipus de grandària de municipi, diferenciant els grups següents: municipis inferiors a 2.000 habitants; municipis entre els 2.001 i els 5.000 habitants; municipis entre els 5.001 i els 10.000 habitants, i municipis amb més de 10.000 habitants. Amb posterioritat, s'ha analitzat la distribució territorial dels resultats per tal de poder identificar i destacar la potencial concentració territorial de determinades problemàtiques, necessitats o situacions.

Tot i conèixer l'heterogeneïtat funcional existent entre municipis inclosos dins de la mateixa categoria, l'anàlisi ens permet afinar en la caracterització de les problemàtiques, les necessitats i el potencial en matèria d'habitatge.

2.1. Principals característiques en relació a la població

El primer aspecte que cal destacar és que la majoria dels municipis de la demarcació de Barcelona (segons dades del 2021, 228 municipis, és a dir, un 73,3 % del total) presenten una població inferior als 10.000 habitants. Aquests municipis es localitzen principalment en la tercera corona metropolitana barcelonesa i en quasi la totalitat de les comarques centrals (a excepció feta d'Igualada, Vilanova del Camí, Santa Margarida de Montbui, Piera, Manresa, Berga, Vic, Torelló i Manlleu).

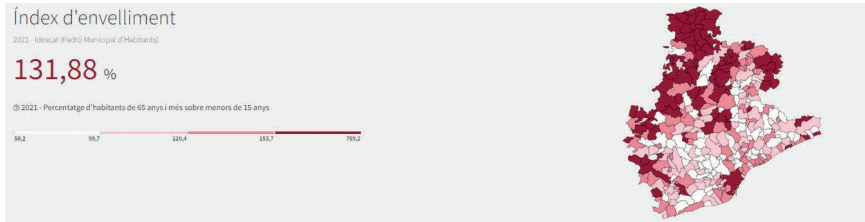
En aquests municipis «petits» o de menor grandària hi viu, a més, un volum molt important de població, superior als 600.000 habitants (629.877 persones segons dades del padró de 2021), és a dir, un 11 % de la població de la demarcació de Barcelona, o dit d'una altra manera, l'equivalent a la suma de les poblacions de Terrassa, Badalona i Sabadell.

Tot plegat, és evident que tant a nivell territorial com poblacional, les problemàtiques i les necessitats dels municipis de menor grandària te-

nen una elevada importància i impacte per al conjunt de la demarcació i del país.



Una de les principals i més conegudes característiques demogràfiques d'aquest tipus de municipis, és l'elevat envelliment de la seva població. En aquest sentit, assistim a elevats índex d'envelliment (percentatge de població de 65 anys i més superior al de menors de 15 anys) en bona part dels municipis inferiors als 10.000 habitants i de forma majoritària en els localitzats a les comarques centrals. En línies generals, aquest índex d'envelliment presenta nivells més elevats en tant que menor és la població del municipi, i és especialment elevat en el cas dels municipis inferiors als 2.000 habitants, així com en un nombre significatiu de municipis de l'Alt Berguedà, les Guilleries-Collsabra, el Lluçanès, l'Alta Anoia, o el nord-est de la comarca del Bages.

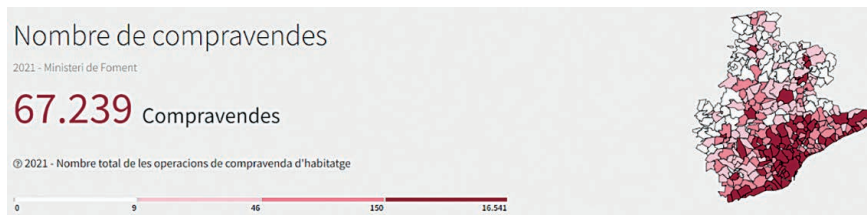


En qualsevol cas, cal fer constància de la diversitat de situacions existents. En aquest sentit, una cinquena part dels municipis amb menys de 5.000 habitants i al voltant d'una quarta part dels que tenen entre 5.000 i 2.000 habitants presenten un índex d'envelliment per sota de 100, és a dir, tenen més població menor de 15 anys que major de 65 anys.

Pel que fa a la variació interanual de població 2020-2021, vam assistir a un lleuger però significatiu augment de població en bona part dels municipis de menor grandària. En aquest sentit, a prop del 80 % dels municipis –tant els municipis inferiors als 2.000 habitants com els inferiors als 5.000 habitants, i també els inferiors als 10.000 habitants– van augmentar la seva població. Aquestes xifres contrasten amb el fet que únicament

un 40 % dels municipis superiors als 10.000 habitants van augmentar de població durant el mateix període, i que el conjunt de la demarcació va perdre lleugerament població.

Aquest augment, com és lògic, ha estat protagonitzat pels moviments migratoris intermunicipals (i no tant per una elevada natalitat ni per l'arribada de població de l'estranger) i ha estat extensiu a bona part de la demarcació, si bé va presentar valors especialment elevats (superiors al 2 %) en municipis inferiors als 10.000 habitants de la segona corona metropolitana i de les comarques centrals, més propers als principals sistemes urbans i metropolitans o localitzats en àrees d'elevat valor paisatgístic i natural.



Per tant, no podem afirmar amb rotunditat que, en el cas de la demarcació de Barcelona, es caracteritzen per una regressió demogràfica generalitzada. En aquest sentit, cal recordar per exemple que, d'acord amb les dades l'Idescat, el conjunt de les comarques centrals durant el període 2016-2020 (previ a l'impacte de la covid-19) mostra un creixement del 4,6 % de la seva població. Si bé és cert que una part significativa d'aquest augment de població el protagonitzen els municipis superiors als 10.000 habitants existents en les comarques esmentades, també ho és que, obviant aquests, dites comarques continuarien presentant un lleuger augment de població.

2.2. Principals característiques en relació al parc d'habitatges

Una de les principals característiques del parc d'habitatges dels municipis de menor grandària, especialment els localitzats en àmbits rurals o més allunyats dels principals sistemes urbans, és la important presència d'habitatges grans.

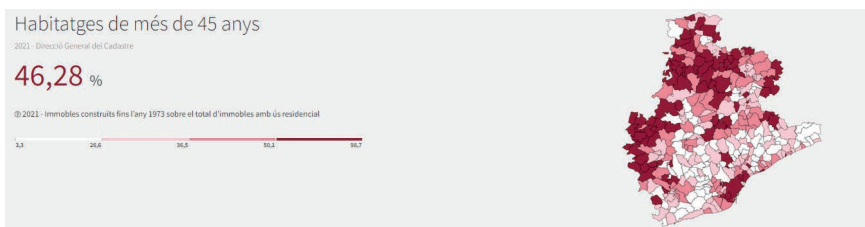
A partir de l'anàlisi de les dades del cadastre de l'any 2021, podem afirmar que més del 70 % dels habitatges dels municipis inferiors als 10.000 habitants tenen més de 105 metres quadrats (xifra que s'eleva al 80 % dels habitatges en el cas dels municipis inferiors als 2.000 habitants).

Pel que fa a la seva localització, tot i ser una característica força generalitzada als municipis inferiors als 10.000 habitants, trobem percentatges d'habitatges especialment grans a municipis del Lluçanès, el Moianès, l'est de les comarques de l'Anoia i el Berguedà i algunes àrees de l'Alt Penedès, així com en alguns municipis petits amb predomini de l'habitatge unifamiliar d'alt *standing* propers a espais d'alt valor natural o turístic.

Aquestes dades contrasten enormement amb les dels municipis més grans; al respecte, cal recordar que per al conjunt de la demarcació de Barcelona únicament el 41,82 % dels habitatges són grans (superiors a aquests 105 metres quadrats).



Una de les característiques generalment associades al parc d'habitatges dels municipis de menor grandària, és la seva antiguitat. En aquest sentit, les dades del cadastre ens mostren com a l'any 2021, en la quasi totalitat dels municipis inferiors als 2.000 habitants, més de la meitat dels habitatges tenen més de 45 anys. Pel que fa als municipis entre els 2.000 i 10.000 habitants, cal apuntar que en línies generals presenten uns percentatges d'habitatges amb més de 45 anys, no superiors ni als dels municipis grans ni a la mitjana de la demarcació (46,28 %).



En qualsevol dels casos parlem d'un nombre absolut d'habitatges antics força elevat, molts dels quals amb probables necessitats de rehabilitació.

Pel que fa a l'eficiència energètica del parc d'habitatges dels municipis de menor grandària, cal apuntar que disposem de poques dades, degut

al limitat mercat immobiliari d'aquests municipis, ja que l'obligatorietat d'obtenir el certificat es fa extensiva a la persona propietària que posa el seu habitatge a la venda o lloguer, i el mercat immobiliari dels municipis de menor grandària és limitat.

En aquest sentit, en molts municipis inferiors als 2.000 habitants no disposem de dades al no haver-se produït transaccions durant el 2021, com analitzarem amb detall posteriorment.



Això no obstant, cal dir que en els municipis de menor grandària en què s'han realitzat certificacions, veiem unes qualificacions energètiques que, tot i que baixes, són millors que les dels municipis grans i la mitjana de la demarcació. En aquest sentit, quasi un 60 % dels municipis mostren que més del 3 % dels habitatges certificats han obtingut una qualificació alta (A o B), percentatge que dobla la mitjana de la demarcació (1,54 %). Molt probablement, aquesta dada apunta a la major facilitat d'obtenir qualificacions altes en habitatges unifamiliars (més nombrosos en termes relatius que en la majoria dels municipis grans), especialment en obres noves o grans rehabilitacions d'alt *standing*.



L'anàlisi del parc vacant ens mostra un dels principals hàndicaps quan abordem la diagnosi de la situació de l'habitatge als municipis petits, i és l'absència de dades, l'antiguitat d'aquestes o la feblesa de les fonts i les mostres utilitzades. En aquest sentit, la dada estadística de què disposem, el *Censo de Población y Vivienda* de 2011, és no solament antiga sinó poc fiable al fer-se mitjançant mostreig i no diferenciar en el cas dels municipis més petits entre habitatge buit i secundari. Això no obstant,

sembla evident que, d'acord amb les dades existents, hi ha un volum molt important i una proporció major d'habitatges buits als municipis petits i rurals, en moltes ocasions lligat a deficients estats de conservació i amb una tipologia o característiques poc adaptables a les necessitats actuals.



Si acotem l'anàlisi a les dades del Registre d'Habitatge Buits de Catalunya (en el qual s'han d'inscriure els habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària mitjançant compensació o bé per pagament de deute amb garantia hipotecària que no disposin d'un contracte que habiliti per a la seva ocupació), veiem el seu gran impacte en els municipis de menor grandària.



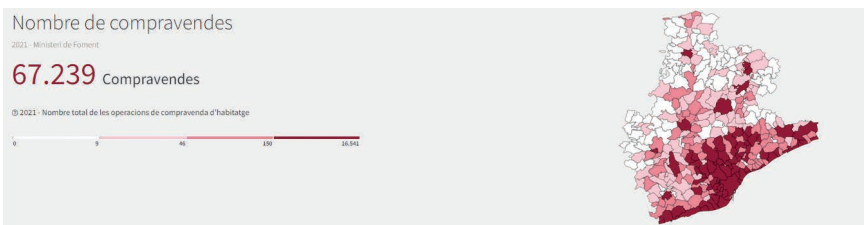
En aquest sentit, cal destacar la generalització de casos, ja que a l'any 2021 en tots els municipis entre els 2.000 i 10.000 habitants, i en dues tercers parts dels inferiors als 5.000 habitants, existia algun cas. Més concretament, al voltant del 70 % dels municipis entre els 2.000 i 10.000 habitants, i quasi el 50 % dels municipis inferiors als 2.000 habitants presenten una mitjana d'habitatges buits superior a la de la demarcació.

Aquestes dades mostren el limitat atractiu d'aquests habitatges en el mercat lliure, així com les dificultats dels serveis públics per mobilitzar-los per al mercat assequible o social. Quant a la localització, pel que fa als municipis de menor grandària, cal destacar les elevades proporcions d'habitatges buits registrats en alguns municipis del Pla del Bages, la Conca d'Òdena, o d'alguns punts del Moianès, la Plana de Vic, l'Alt Penedès i el nord de les dues comarques vallesanes.



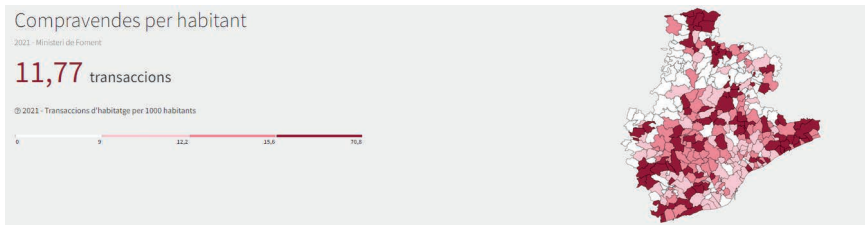
Cal destacar igualment la significativa presència en termes relatius d'habitatges d'ús turístic (2020) en municipis petits localitzats en àmbits d'especial interès natural, paisatgístic i de muntanya (Bages i Berguedà nord, àmbit de les Guilleries-Collsabre, Montseny, alguns punts de l'Alt Penedès). En aquest sentit, un 40 % dels municipis menors a 2.000 habitants i un 30 % dels que tenen entre 2.000 i 5.000 habitants, presenten valors superiors a la mitjana de la demarcació (8,46 per mil), tenint en consideració, a més, la pràctica inexistència de municipis petits costaners. Evidentment, tot i que el turisme és i ha de continuar sent un important vector econòmic per a aquests àmbits, també ho és que contribueix a limitar l'oferta existent de l'habitatge habitual, no ja solament per la reducció d'oferta sinó per la manca de rendibilitat econòmica de l'habitatge habitual en relació amb l'habitatge d'ús turístic.

2.3. Principals característiques en relació al mercat de l'habitatge



El mercat d'habitatge als municipis de menor grandària de la demarcació és, en línies generals, poc dinàmic. En aquest sentit, el 2021, el nombre de compravendes als municipis inferiors als 10.000 habitants era de 9.682 casos (poc més de 1.000 en municipis inferiors als 2.000 habitants, uns 3.000 en els de municipis entre els 2.000 i 5.000 habitants, i la resta en municipis entre 5.000 i 10.000 habitants).

Afinant el diagnòstic, és a dir, analitzant els índex de compravenda per habitant, veiem encara amb major claredat la diversitat de situacions existents i la presència de municipis menors a 10.000 habitants amb un mercat de l'habitatge relativament actiu. En aquest sentit, en dos terços dels municipis entre 2.000 i 10.000 habitants trobem uns índexs de compravenda per habitant superiors a la mitjana de la demarcació (11,73 per mil), assistint a valors especialment elevats en municipis de l'Alt Berguedà, les Guilleries-Collsabre, el Moianès, algunes àrees de l'Alt Penedès (en la majoria de casos coincidint amb els augments poblacionals que apuntàvem anteriorment). Amb el temps i una major perspectiva caldrà valorar l'efecte que la covid-19 té en aquestes dades.



En el cas dels municipis menors als 2.000 habitants, trobem una important dicotomia, ja que en una part significativa dels mateixos (quasi un 40 %) assistim a índexs superiors a la mitjana de la demarcació, localitzats en àmbits amb especial atractiu turístic i paisatgístic i/o propers als principals sistemes urbans i metropolitans, com hem assenyalat abans, si bé també és remarcable que en més d'un 25 % d'aquests municipis més petits no es va produir una o cap transacció, fet que ens parla d'un mercat d'habitatge pràcticament inexistent.

Bona part d'aquestes compravendes es realitzen sobre habitatges existents. En aquest sentit, la pràctica totalitat dels municipis inferiors als 10.000 habitants presenten un percentatge de transaccions d'habitatge usat superior al 95 %, mentre que la mitjana per al conjunt de la demarcació és del 90,36 %.



Pel que fa als preus, el caràcter limitat del mercat i el molt reduït nombre de compravendes i contractes de lloguer que es generen cada any en els municipis petits, fa que no es disposi de dades desagregades a nivell municipal del preu de compravenda (ni nou ni usat) per a municipis inferiors als 5.000 habitants, i que les dades existents a escala municipal pel cas del lloguer calgui prendre-les amb molta cautela al basar-se en mostres molt petites, corresponents a operacions puntuals que poden donar lloc a interpretacions esbiaixades de la realitat. Aquest criteri de prudència fa que no s'entri en detall en l'anàlisi de molts indicadors.

Tot i això, les anàlisis dels preus i l'esforç de compra circumscrites als municipis superiors als 5.000 habitants, com les aproximacions a les dades de lloguer, mostren com en línies generals els preus i els esforços a realitzar per les famílies són més elevats en els municipis més grans i més propers als principals sistemes urbans i metropolitans. En aquest sentit, la gran majoria dels municipis inferiors als 5.000 habitants mostren preus i percentatges d'esforços per sota de la mitjana de la demarcació.



2.4. Principals característiques en relació a les polítiques d'habitatge

Com ja apunta el mateix Pla territorial sectorial d'habitatge aprovat inicialment i sotmès a informació pública el 26 d'octubre de 2021, pel cas dels municipis rurals de Catalunya, els indicadors de política d'habitatge mostren un grau de cobertura i/o d'impacte molt inferior en els municipis de menor grandària. L'anàlisi de les dades existents per a la demarcació de Barcelona corroboren aquesta situació i la fan extensiva en la majoria dels casos als municipis de fins a 10.000 habitants.

En aquest sentit, hi ha un nombre molt baix d'habitatges amb protecció oficial, tant en nombres absoluts com relatius. Concretament, l'any 2021, segons dades de la Secretaria d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, eren 5.483 els HPO localitzats en municipis menors als 10.000 habi-

tants. Aquesta xifra es correspon amb el 7,69 % del molt reduït HPO existent a la demarcació. Aquesta situació obeeix a factors diversos: la no obligatorietat dels planejaments antics i en molt casos dels més recents de reservar sòl per a HPO, la manca de viabilitat econòmica de les promocions, la demanda limitada, etc.



Aquesta situació s'aguditza en el cas dels municipis inferiors als 2.000 habitants. A tall d'exemple, val a dir que únicament en un 23,72 % d'aquests municipis hi ha algun habitatge protegit (xifra que contrasta amb el 81,81 % dels municipis entre els 2.000 i els 10.000 habitants), concentrant-se en els quasi 300 HPO existents en sis municipis.

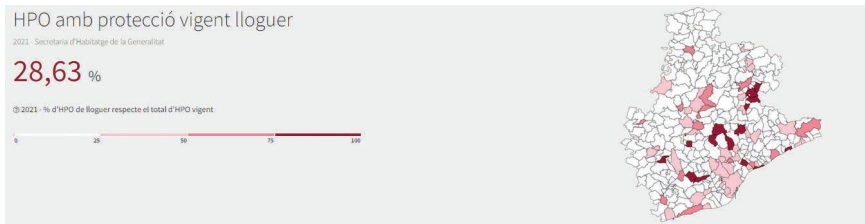
Les dades relatives visualitzen encara amb més força aquesta situació. En aquest sentit, menys del 30 % dels municipis entre 5.000 i 10.000 habitants, menys del 15 % dels que tenen entre 5.000 i 2.000 habitants, i poc més del 5 % dels que tenen menys de 2.000 habitants, presenten un percentatge d'habitatge amb protecció oficial sobre el total del parc d'habitatge existent superior a la ja de per si baixa mitjana de la demarcació, situada en el 2,9 % per a l'any 2021.



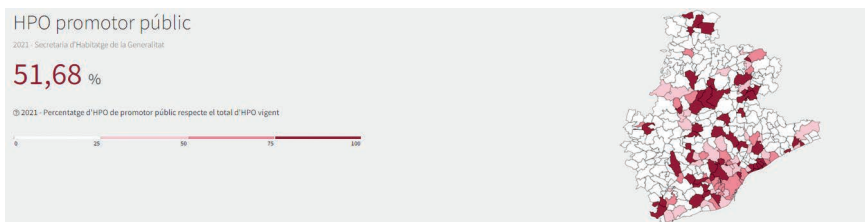
Si acotem les dades en l'habitatge amb protecció oficial de lloguer, sempre que es localitzi en terrenys públics de reserva que garanteixi la seva preservació en el temps, veiem com la situació s'agreuja, probablement motivat per la menor viabilitat econòmica de bona part de les promocions de lloguer en comparació amb les de compra, així com per la càrrega de gestió postvenda que genera en el promotor. En aquest sentit,

podem afirmar que no existeix habitatge amb protecció oficial de lloguer en municipis inferiors als 2.000 habitants. En el cas dels municipis entre els 2.000 i els 10.000 habitants, està present en un 25 % dels casos dels municipis entre els 2.000 i els 5.000 habitants, i en poc més de la meitat dels municipis entre els 5.000 i els 10.000 habitants. Recordem que en el cas dels municipis grans, més del 80 % dels municipis amb població superior als 10.000 habitants disposen d'HPO de lloguer.

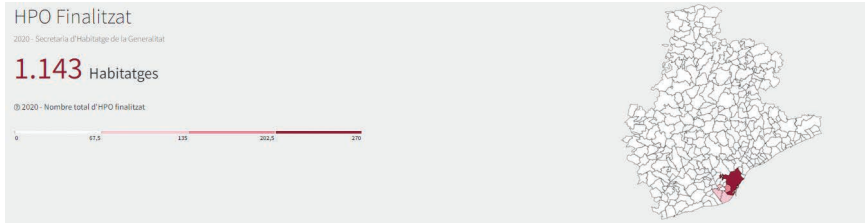
Pel que fa al seu pes en relació amb el parc total d'HPO, únicament en poc més 10 % dels municipis entre els 2.000 i els 5.000 habitants, i en poc més del 20 % dels que tenen entre 5.000 i 10.000 habitants, el nombre de HPOs de lloguer supera el de venda (xifres semblants a les que trobem en la majoria dels municipis més grans).



Pel que fa als tipus de promotor que ha generat aquest HPO, tornem a veure una relació quasi directament proporcional entre grandària de població i viabilitat econòmica de la promoció. Per tant, en línies generals, com més petit és el municipi, major protagonisme dels operadors públics. En la quasi totalitat dels municipis inferiors als 2.000 habitants en què s'han fet promocions d'HPO, en quasi dues terceres parts dels que tenen entre 2.000 i 5.000 habitants, i en poc més de la meitat dels que tenen entre 5.000 i 10.000 habitants, veiem com almenys dues terceres parts dels HPO s'han promogut des del sector públic (mentre que en els municipis superiors als 10.000 habitants veiem com aquests nivells d'iniciativa pública es fan extensius a una tercera part d'aquests).



Per finalitzar, un indicador ens mostra la pràctica inexistència de nou habitatge protegit als municipis de menor grandària, i és que durant el 2021, únicament un 2,27 % dels HPO finalitzats (concretament 26 habitatges amb protecció oficial) es van localitzar en municipis inferiors als 10.000 habitants.⁵



Pel que fa a la borsa de lloguer social, veiem com en l'actualitat es troba en fase de creixement selectiu. En aquest sentit, dels 687 contractes signats mitjançant borses d'habitatge de lloguer social de la Generalitat de Catalunya durant l'any 2020, un 16,44 % es van realitzar en municipis inferiors als 10.000 habitants (recordem que aquest conjunt de municipis agrupen únicament l'11 % de la població).

D'aquests, una tercera part se signen al municipi de Cardona (únic municipi inferior a 10.000 habitants de la demarcació de Barcelona que disposa de borsa de lloguer social pròpia amb conveni amb la Generalitat). Excloent aquest municipi, el nombre de contractes signats en els municipis de menor grandària seria del 12,80 %, localitzat de forma molt disseminada per força municipis.

Cal prendre amb cautela aquestes xifres, que probablement no mostren tant un enorme potencial de creixement del programa en aquests municipis com la labor del municipis petits amb conveni de borsa de lloguer social i dels consells comarcals dels darrers temps per esprémer el potencial d'aquesta figura en determinats municipis que compten amb teixits d'habitatges plurifamiliars susceptibles de ser aollits pel programa. De fet, únicament en cinc municipis inferiors als 10.000 habitants assistim a una variació positiva dels contractes signats entre 2019 i 2020, mentre que són 23 els municipis de menor grandària que han disminuït el nombre de contractes signats entre 2019

5. Corresponents a una operació de 24 habitatges a Cabrera de Mar, a la qual cal sumar dos habitatges a Santa Eulàlia de Riuprimer (entemem que es tracta d'una qualificació definitiva d'uns habitatges promoguts amb anterioritat).

i 2020, si bé cal valorar l'impacte negatiu que la covid-19 ha tingut en el programa.⁶

En qualsevol dels casos, podem afirmar que la presència de la borsa en els municipis molt petits, els inferiors als 2.000 habitants, és purament testimonial (tres contractes signats el 2020, és a dir, un 0,44 % del total de contractes signats).

Pel que fa als ajuts a la rehabilitació, la situació tampoc és encoratjadora. A tall d'exemple, durant el 2021, únicament van ser tres els municipis (Montmaneu, Gallifa i Vallcebre) inferiors als 10.000 habitants de la demarcació de Barcelona que van tramitar algun expedient d'ajuts a la rehabilitació.

Donada l'antiguitat del parc i les seves probables necessitats, aquesta situació obeeix a una suma de factors que cal tenir en consideració: ajudes de rehabilitació pensades per a teixits plurifamiliars majoritàriament presents en municipis més grans i amb una dotació pressupostària reduïda; desconeixement d'una gran part de la població dels municipis més petits dels ajuts i serveis d'habitatge al seu abast; elevada edat d'una part significativa de les persones propietàries; elevat cost unitari de les obres a realitzar; limitada demanda d'habitatge, etc.



Pel que fa a les prestacions al lloguer, podem afirmar que es tracta d'un tipus de serveis que donen cobertura a la pràctica totalitat del territori, degut en gran mesura a l'existència de oficines d'habitatge comarcals amb conveni amb la Generalitat de Catalunya que donen serveis als municipis més petits. En aquest sentit, a la pràctica totalitat de municipis entre 2.000 i 10.000 habitants es va concedir alguna prestació pel lloguer a alguna persona, si bé és cert que únicament en un 25 % dels municipis inferiors als 2.000 habitants va haver-hi alguna persona beneficiària.

6. En aquest sentit, tot i que la variació interanual de contractes signats ja va ser negativa pel conjunt de la demarcació entre 2018 i 2019 (-3,21 %), aquest descens ha estat tremendament significatiu entre 2019 i 2020 (-26,52 %, passant dels 935 de 2019 als 687 del 2020).



Pel que fa a l'impacte d'aquestes prestacions, veiem com en línies generals és més baix en els municipis de menor grandària. En aquest sentit, el 2021, únicament en un 30 % dels municipis entre els 5.000 i els 10.000 habitants, en poc més d'un 20 % dels municipis entre els 5.000 i els 2.000 habitants, i en quasi el 15 % dels municipis inferiors als 2.000 habitants, els imports de les prestacions al lloguer per habitant superen la mitja de la demarcació (14,38 euros per habitant), mentre que quasi el 60 % dels municipis majors de 10.000 habitants reben un import per habitant superior a dita mitjana.



3. Reptes i recomanacions per a una futura política d'habitatge dels petits municipis

D'acord amb el que hem apuntat al llarg del text, és evident que cal reforçar la visualització de les problemàtiques i necessitats d'habitatge als petits municipis, amb la voluntat de definir i implementar accions específicament dirigides a les seves problemàtiques i necessitats que millorin l'encaix de les polítiques d'habitatge, no solament en els municipis molt petits vinculats a les àrees rurals (en la pràctica totalitat, els inferiors als 2.000 habitants), com apunta encertadament el Pla Territorial Sectorial de Catalunya aprovat inicialment, sinó per la gran majoria de municipis inferiors als 10.000 habitants.

És evident que hi ha una gran diversitat de situacions dins d'aquest topall. En aquest sentit, tot i que podríem afirmar que en termes gene-

rals els problemes s'aguditzen com més petita és la població, el que veritablement marca diferències internes entre els municipis inferiors als 10.000 habitants, pel que fa a l'habitatge, és la seva funcionalitat, és a dir, la seva localització i la seva estructura socioeconòmica. En aquest sentit, els municipis immersos o propers a l'àmbit metropolità o als principals sistemes urbans de les comarques centrals, o els ubicats en àmbits amb especial atractiu turístic, ambiental i paisatgístic, mostren característiques diferents o almenys matisades respecte del conjunt.

En qualsevol cas, fins ara, el que ha caracteritzat com a grup els municipis inferiors als 10.000 habitants de la demarcació de Barcelona, és el limitat impacte de les polítiques d'habitatge en aquests (tot i el creixent i destacable nombre de mesures pensades específicament en les característiques dels municipis de menor població impulsades els darrers temps), així com la pràctica inexistència de professionals i estructures tècniques especialitzades en habitatge en aquests municipis (més enllà d'algun cas aïllat i dels serveis que presten les oficines d'habitatge dels consells comarcals de la demarcació amb conveni amb la Generalitat de Catalunya i a les quals es presta també suport tècnic des de la Diputació de Barcelona).

En aquest sentit, podem parlar d'una certa invisibilitat dels problemes, necessitats i potencialitats d'una part significativa del territori en relació a l'habitatge.⁷ No únicament perquè les polítiques d'habitatge s'han focalitzat de forma gairebé exclusiva en les importantíssimes problemàtiques i necessitats dels municipis mitjans i grans, sinó perquè, com apunta un altre article del llibre, les polítiques de desenvolupament ens els àmbits menys poblats gairebé mai han integrat la necessitat de disposar d'habitatge digne, assequible i atractiu per a la població com un dels seus eixos de dinamització econòmica, social i territorial.

De la mateixa manera, com apunta un altre article de la publicació, tan necessari és treballar per reforçar en l'agenda de les polítiques d'habitatge la necessitat de dissenyar, com implementar i finançar mesures dirigides a les necessitats i problemàtiques del municipis més petits per ajudar a incorporar en l'agenda de les polítiques de desenvolupament.

7. Invisibilitat a la qual hi contribueix l'absència de visibilització de moltes dades estadístiques per als municipis de menor grandària degut a les petites mostres existents que poden donar lloc a anàlisis i interpretacions esbiaixades de la realitat. Tot i que és un aspecte de no fàcil resolució, la creació i visualització de dades agrupades per grandària de municipi i/o àmbit territorial.

lupament rural la importància estratègica de l'habitatge assequible i de qualitat.

És evident, també, que dins del calaix dels municipis inferiors als 10.000 habitants trobem significatives diferències (de caracterització socioeconòmica, d'estructura i perspectives demogràfiques, de localització, de característiques del mercat immobiliari, d'estratègies de desenvolupament urbà), com tampoc són idèntiques les característiques dels municipis entre 20.000 i 100.000 habitants, per posar un exemple. En aquest sentit, més enllà de la necessitat de reforçar globalment l'atenció a tot el conjunt de municipis, caldrà fer tractaments diferenciats i configurar programes adaptats a les diverses problemàtiques.⁸

És evident que la creació de grups de treball, seminaris o publicacions com la que teniu entre les mans, així com la recent aparició d'iniciatives com el Programa de promoció de l'habitatge al món rural, de la Generalitat de Catalunya, el cinquè programa del «Plan estatal de vivienda 2022-2025», o els ajuts del programa PREE 5.000 són mostres d'una major sensibilitat respecte a la problemàtica d'habitatge dels municipis de menor grandària, si bé cal configurar i consolidar un marc d'actuació integral, més ben dotat econòmicament i estable amb programes i actuacions específicament dirigits a aquest tipus de territoris.

En aquest sentit, és fonamental acabar de configurar i dotar-se d'un sistema de planificació específicament adaptat a aquest tipus de municipis. Per aquest motiu, sembla cabdal disposar el més aviat possible del Pla Sectorial de Municipis Rurals que haurà de definir els objectius i mesures prioritàries per a aquests àmbits, però també reforçar i consolidar alguna figura de planificació local dirigida als municipis de menor

8. A tall d'exemple, si bé podem afirmar que en el cas de la demarcació de Barcelona no és possible parlar d'una regressió demogràfica generalitzada per al conjunt de municipis inferiors als 10.000 habitants, quan s'analitzen les dades estadístiques demogràfiques des de l'any 2000, es veu com la regressió demogràfica té una presència significativa en municipis inferiors als 1.000 habitants localitzats en àmbits allunyats dels principals sistemes urbans i d'infraestructures. L'anàlisi detallada de la variació de la població, dels moviments intermunicipals i dels índexs d'envelliment que ens ha permès fer l'INDI_MHAB també apunta en aquesta direcció. Tot plegat no fa descartable la necessitat que apareguin programes o mesures d'habitatge dirigits als pobles més petits i en situació de regressió demogràfica que incloguin dins dels seus objectius la contribució a la fixació o atracció de població, sempre d'acord amb les estratègies de desenvolupament urbà establertes pel planejament territorial vigent. Cal tenir en compte, a més, l'especial sensibilitat dels municipis molt petits a moviments residencials intermunicipals que afectin població adulta i infantil, i l'impacte que per al conjunt del municipi pot tenir l'obertura o tancament de l'escola o d'un negoci lligat a la marxa o arribada d'una família.

grandària que tingui un tracte preferent a fi de rebre suport econòmic per a la implantació d'actuacions.

D'una banda, es podria optar per concretar el contingut i la tramitació, i ampliar el llinar de població (actualment menys de 3.000 habitants) dels plans locals d'habitatge simplificats recollits a la Llei del Dret a l'habitatge i acompanyar-los de suport tècnic o econòmic per a seva implantació; d'una altra, es podria donar rang legal als programes d'actuació municipal d'habitatge que un nombre significatiu de petits municipis estan impulsant (en la majoria de casos amb el suport de les diputacions). El que la pràctica ha evidenciat, és que els plans locals d'habitatge ordinaris, tal com es regulen a la normativa vigent, es configuren com instruments d'excessiva complexitat, cost i durada en municipis que no disposen d'estructures tècniques especialitzades en habitatge (és a dir, per a la quasi totalitat de municipis inferiors als 10.000 habitants).

En qualsevol dels casos, sembla necessari fer una reflexió conjunta entre els diversos àmbits d'administració implicats per tal de dotar-se d'una figura ben dimensionada i que sigui a la vegada estratègica i operativa. En aquest sentit, tant important és no sobrecarregar els treballs d'anàlisi i diagnòsi estadística, ja que poden encarir i allargar en excés aquest tipus d'instruments, com afavorir estudis detallats del parc residencial, de la situació i voluntat de les persones propietàries, de la demanda d'habitatge existent, del patrimoni públic mobilitzable (edificis, habitatges, solars residencials) i de la realitat i les possibilitats econòmiques dels ajuntaments, per poder avançar en mesures concretes, intencionades i amb una programació econòmica i temporal creïble.

Pel que fa a les línies d'actuació, és evident que cal continuar priorititzant la implementació de mesures d'optimització, ocupació, millora i rehabilitació del parc existent en els municipis de menor grandària. En aquest sentit, cal esprémer el potencial que en alguns municipis, especialment entre els que se situen entre els 2.000 i els 10.000 habitants, poden tenir figures com la borsa de lloguer social, programes de cessió de parc privat a les administracions a canvi de la seva rehabilitació i disposició per al mercat assequible o social, o la masoveria urbana.

Però molt especialment, i indubtablement en el cas dels municipis inferiors als 2.000 habitants, així com en els que s'ubiquen en àmbits amb significatiu protagonisme del fet rural i presenten evidents signats de regressió demogràfica, cal reforçar programes de rehabilitació i mobilització del parc buit que parteixin del coneixement detallat de les carac-

terístiques i possibilitats de cada municipi, prioritzin l'optimització del parc públic existent (normalment petit però no inexistent) i que abordin el tractament del parc privat des del coneixement detallat de les necessitats i voluntats dels petits propietaris, del cost de les rehabilitacions o millores a realitzar, i del tipus d'usuaris als quals es vol destinar l'habitatge.

Si bé es tracta d'actuacions o programes⁹ que en el context d'un municipi gran o mitjà poden tenir unes ràtios de cost-eficiència molt baixes, que fins i tot poden necessitar tractaments «a la carta» i que siguin casos aïllats, en municipis molt petits tenen un valor estratègic i un impacte potencial molt elevat. Vallcebre, Mieres o Olèrdola són alguns exemples exitosos que apunten a aquest tipus de tractament amb diferents tipus de teixits, programes i ritmes.

Donada l'elevada presència d'habitatge buit, en molts casos procedents d'execucions hipotecàries, també sembla adient reforçar les línies de suport per a l'adquisició d'habitatges per posar-los a disposició del mercat assequible o social, ja sigui mitjançant l'exercici del dret de tanteig i retracte previst en el Decret Llei 1/2015, ja sigui mitjançant la compra d'habitatges a preu per sota mercat. La normativa d'estabilitat presupostària i sostenibilitat financera, així com la regla de la despesa fan que en el cas dels municipis de menor grandària sigui especialment necessari comptar amb el suport econòmic i financer d'altres administracions.

De la mateixa manera, la necessitat de reforçar la rehabilitació i millora del parc d'habitatges existents, fent especial èmfasi en la seva situació energètica, en la línia estratègica de suport oberta pel programa PREE 5.000 de l'Agència de Rehabilitació per a edificis existents en municipis amb repte demogràfic, és un dels objectius a assolir en els municipis de menor grandària.

En aquest sentit, sembla evident que la intervenció en municipis d'aquesta grandària, requereix no ja únicament la canalització de molts recursos i d'un percentatge i import d'ajuts per habitatge superior en termes relatius al d'àmbits més urbans, degut al generalment major cost unitari de cada intervenció (pensem que en la majoria de casos parlem de teixits unifamiliars o d'edificis amb un nombre d'habitatges molt

9. Per exemple, d'optimització, rehabilitació i mobilització de parc públic; de cessió temporal d'habitatges particulars a l'administració, de suport a la generació de contractes de masoveria urbana entre particulars, d'intermediació per a la rehabilitació i mobilització d'habitatge a preu assequible, etc.

petit), sinó que necessita un especial reforç del suport a la gestió i el lideratge públic dels processos al tractar-se de municipis amb un percentatge de propietaris particulars i d'avançada edat molt elevat, recursos tècnics i econòmics limitats, etc.

En un altre ordre de coses, tot i l'evident necessitat de prioritzar les actuacions sobre el parc existent, cal incentivar de forma selectiva, prudent i decidida la generació de parc d'habitatge d'obra nova de lloguer en condicions assequibles i de qualitat en els municipis de petita grandària.

Sembla evident que la magnitud d'aquest tipus d'operacions supera les possibilitats de la iniciativa pública local. En el context actual, la viabilitat econòmica de les operacions (entenent com a tal operacions que s'autofinancien en el cas de ser d'iniciativa pública o que generen un mínim benefici raonable per als promotors privats) és inexistent en la majoria dels casos i que, donats els limitats recursos i les enormes necessitats existents, les operacions es concentraran en els principals sistemes metropolitans i urbans, amb una elevada necessitat i demanda, i en el cas de la iniciativa pública especialment dirigida als col·lectius vulnerables.

Això no obstant, cal engegar una reflexió profunda, compartida i coordinada entre els principals agents del sector públic i privat per analitzar en quines situacions i condicions seria factible abordar operacions d'obra nova d'habitatge assequible, amb quin model econòmic, financer i de gestió, amb quines responsabilitats compartides, per quins tipus de col·lectius, en quins llocs, de quina forma i a quin ritme, sabent per endavant les dificultats existents i la necessària mobilització de molts més recursos econòmics dels que ara mateix estan a disposició de les administracions.

Sembla clau, igualment, que els municipis de menor grandària que disposin de solars residencials, especialment aquells que es localitzen en àmbits amb especial atractiu turístic, paisatgístic o ambiental, o que estiguin localitzats en àmbits propers als principals sistemes urbans i metropolitans, tractin de mobilitzar els solars residencials de què disposen explorant les possibilitats de col·laboració publicoprivada, publicocomunitària i amb entitats del tercer sector.

Finalment, cal apuntar que la configuració d'aquest nou marc d'actuació per a les polítiques d'habitatge dels municipis de menor grandària, no passa únicament per un augment dels recursos econòmics dirigits a finançar les línies d'actuacions proposades, sinó pel reforç paral·lel de les estructures tècniques dirigides a la seva gestió, així com per la con-

solidació d'un mapa de gestió i governabilitat compartit, corresponsabilitzat i coordinat entre els diferents àmbits d'administració (Estat, Generalitat de Catalunya, diputacions, consells comarcals i municipis) d'acord amb les seves funcions, competències i possibilitats, sobre la base del convenciment que invertir en habitatge en els petits municipis és invertir en millorar l'equitat territorial del nostre país i la qualitat de vida del conjunt de la ciutadania.

Les àrees rurals en el Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya

Jordi Bosch

Doctor arquitecte i llicenciat en Ciències polítiques, Universitat Politècnica de Catalunya

El sistema català de planificació territorial de les polítiques d'habitatge

L'aprovació el 2007 a Catalunya de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, va constituir un punt d'inflexió, especialment en matèria de planificació de les polítiques d'habitatge de manera coordinada a través de l'ordenament territorial i la planificació urbana mitjançant figures com els plans locals d'habitatge, els programes supralocals d'habitatge i el Pla territorial sectorial d'habitatge (PTSH). Avui, el model que preveu la Llei d'habitatge continua vigent tot i que amb alguns canvis respecte de l'esquema original.

El Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya és la pedra angular del sistema català de planificació territorial de les polítiques d'habitatge. Segons la Llei 18/2007, aquest pla ha de constituir el marc orientador per a l'aplicació a tot el territori de Catalunya de les polítiques en aquest camp, ha de desplegar el Pla territorial general de Catalunya i ser coherent amb el conjunt de figures de planificació territorial. De fet, per raó de jerarquia normativa, totes les figures de planejament urbà i de programació d'habitatge com, per exemple, els plans locals i els programes supralocals d'habitatge, han de ser coherents amb les determinacions del PTSH. A més a més, a fi de facilitar l'execució i consecució dels seus objectius, l'article 12.9 de la Llei 18/2007 obre la possibilitat que es pugui concretar i desenvolupar parcialment per mitjà de plans d'habitatge específics, els quals poden tenir un abast territorial més reduït.

El març de 2019 es va aprovar inicialment el PTSH (Resolució de 7 de març de 2019 publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalu-*

nya, número 7830, de 14 de març) amb un horitzó de 15 anys i tres grans objectius: (i) garantir que tots les noves llars que es formaran durant aquest període, 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 i superfície; (ii) augmentar el parc de lloguer social en el conjunt de Catalunya de l'1 % actual fins al 5 %; (iii) i incrementar l'estoc d'habitatges destinats a polítiques socials en els municipis de forta demanda fins al 15 %.

Posteriorment, arran de l'aprovació del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, i d'altres modificacions realitzades en el document del pla, aquest fou de nou aprovat dos anys i mig més tard (Resolució de 20 d'octubre de 2021 publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, número 8530, de 26 d'octubre). A grans trets, els principals canvis d'aquesta nova versió van ser dos: (i) l'horitzó temporal es va ampliar fins als 20 anys; (ii) i l'objectiu de lloguer social per tota Catalunya va incrementar-se fins al 7 %.

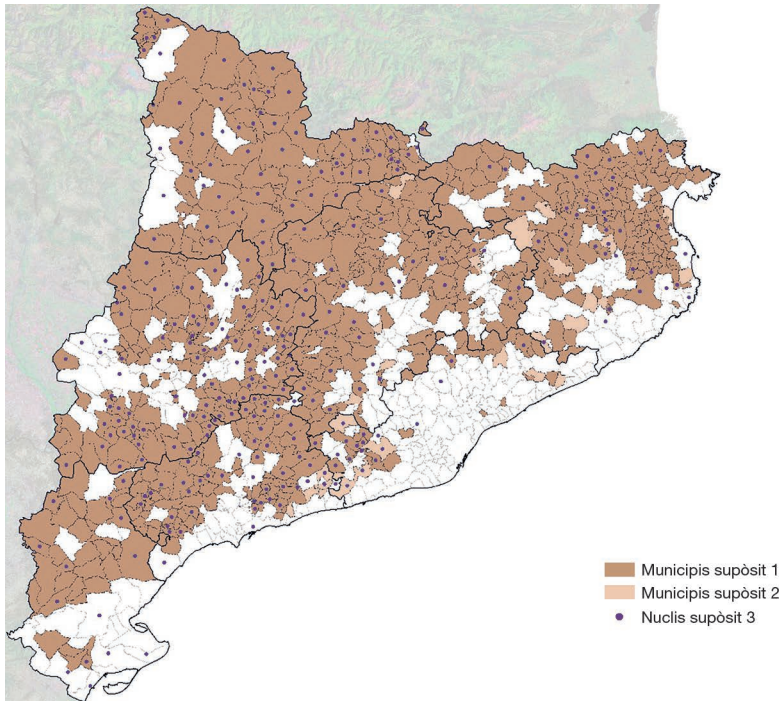
Davant la gran diversitat de realitats, i per tal d'adequar les actuacions a les necessitats de cada lloc, el PTSH classifica Catalunya en quatre àrees: (i) les de demanda forta i acreditada; (ii) les urbanes preferents; (iii) les urbanes no preferents; (iv) i les rurals. Aquesta classificació es realitza en funció: (i) del tipus de polaritat i estratègia de creixement que el plantejament territorial parcial assigna a cada nucli de població; (ii) de les principals variables demogràfiques de cada municipi, en especial, de la seva població i del creixement relatiu net previst del nombre de llars durant la vigència del pla; (iii) i d'altres variables relacionades amb els mercats locals d'habitatge, en concret, el percentatge d'ingressos familiars que cal destinar per accedir a un habitatge tipus de lloguer o compravenda en cada ciutat, i el nombre de persones inscrites en cada municipi en el Registre de Sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial.

La delimitació de les àrees rurals en el Pla territorial sectorial d'habitatge

Des d'una perspectiva europea comparada, no hi ha un consens unànim sobre el concepte de petit municipi o municipi rural. En alguns casos, l'únic factor determinant per a la seva consideració és que la seva població no superi un determinat llindar, el qual acostuma a situar-se en els 500, 1.000 o 2.000 habitants. En altres, s'incorpora un altre element a tenir en compte: la densitat del municipi.

El mecanisme de delimitació de les àrees rurals del Pla territorial sectorial d'habitatge té en consideració dos aspectes: d'una banda, la població de cada nucli de població com en la majoria de legislacions europees, i de l'altra, el rol territorial que té assignat pels plans territorials parcials amb l'objectiu de mantenir la deguda coherència de les polítiques d'habitatge amb l'ordenació urbana i territorial. Segons aquest sistema, les àrees rurals estan formades per aquells municipis i nuclis de població que es troben en algun dels tres supòsits següents: (i) municipis de menys de 2.000 habitants en els quals cap nucli té reconegut pel planejament territorial parcial vigent el paper de nucli conurbat amb polaritat regional, territorial o comarcal; (ii) municipis de més de 2.000 habitants amb més d'un nucli, el més gran dels quals té menys de 2.000 habitants i és una polaritat complementària, polaritat municipal, nucli urbà, nucli municipal, nucli rural, petit nucli, petit nucli de població, petit nucli urbà, o petit nucli rural; (iii) i nuclis de població que segons la definició del pla territorial parcial corresponent són petits nuclis, petits nuclis rurals del-

Mapa 1. Municipis i nuclis de les àrees rurals. Catalunya, 2019



Font: Pla sectorial d'habitatge de Catalunya (versió aprovació inicial d'octubre de 2021),
Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social.

Taula 1. Indicadors de política d'habitatge i de sol·licitants d'habitatge de protecció oficial per cada 1.000 habitants, per àmbits rurals i urbans segons delimitació del Pla territorial sectorial de Catalunya

Ajuts al pagament del lloguer (per cada 1.000 habitants)	Àrees rurals	Àrees urbanes	Total Catalunya
Sol·licituds de les prestacions per al pagament del lloguer (mitjana anual 2008-2019)	2,53	6,32	6,11
Subvencions concedides (mitjana anual 2008-2019)	1,79	4,73	4,57
Prestacions econòmiques d'urgència especial (mitjana anual 2011-2019)	0,18	0,41	0,39
Habitatges amb protecció oficial i lloguer social (per cada 1.000 habitants)			
Nombre d'habitatges amb protecció oficial acabats (mitjana anual 2000-2007)	0,19	0,81	0,78
Nombre d'habitatges amb protecció oficial acabats (mitjana anual 2008-2019)	0,15	0,42	0,41
Parc públic gestionat per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (2019)	0,82	2,25	2,17
Nombre d'habitatges a la Xarxa d'habitatges d'inclusió (2019)	0,04	0,34	0,32
Habitatges gestionats per la Xarxa de mediació per al lloguer social (2019)	0,49	1,13	1,10
Rehabilitació (per cada 1.000 habitants)			
Habitatges que han rebut ajuts públics per a la rehabilitació (mitjana anual 2010-2019)	0,27	2,61	2,48
Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial			
Nombre de sol·licituds (2019)	2,40	17,12	16,34
Població			
Total població (milers d'habitants, 2019)	407,6	7.267,6	7.675,2
Percentatge de població respecte del total de Catalunya	5,3 %	94,7 %	100,0 %

Font: Pla sectorial d'habitatge de Catalunya (versió aprovació inicial d'octubre de 2021),
Secretaria d'Habitatge i Inclusió Social.

taics, nuclis rurals, nuclis rurals amb desenvolupament estratègic o nuclis rurals en reconstrucció. Sense comptabilitzar els nuclis del darrer supòsit, segons dades del Padró de 2019, aquestes àrees rurals estan formades per 612 municipis amb una població tan sols de 407 mil persones, un territori que en extensió representa dos terços de Catalunya on només hi viu poc més del 5 % de la població (mapa 1 i taula 1).

La necessitat d'un Pla d'habitatge específic per a les àrees rurals

El PTSH planteja el seu desplegament en aquestes àrees mitjançant un Pla d'habitatge específic de les àrees rurals, el qual té com a gran objectiu millorar l'encaix de les polítiques d'habitatge en aquesta part del territori. Malgrat que la major part de les actuacions previstes en el PTSH es duren a terme en entorns urbans i metropolitans, el problema de l'habitatge també és una realitat en les àrees rurals. Ara bé, les necessitats residencials en aquests àmbits presenten unes particularitats pròpies força diferenciades de la dels entorns urbans a causa de les seva diferent evolució sociodemogràfica, econòmica i urbanística. No obstant això, és important subratllar que no existeix una uniformitat territorial a Catalunya en l'expressió del concepte de ruralitat subjacent a aquesta delimitació, sinó un trets distintius que acostumen a ser compartits per aquests municipis.

Des del vessant demogràfic, les àrees rurals de Catalunya es caracteritzen, en general, per un avançat procés d'envelliment fruit de la progressiva pèrdua de població més jove que han patit aquests territoris, per una baixa densitat de població i per una major proporció de llars multi-generacionals.

Pel que fa al seu parc residencial, en comparació amb les àrees urbanes, l'habitatge en les àrees rurals: (i) té una antiguitat de construcció superior; (ii) presenta amb major freqüència problemes de conservació i patologies constructives; (iii) la manca d'ascensor i de condicions d'accessibilitat per a les persones amb mobilitat reduïda són més comuns; (iv) la tipologia d'habitatge unifamiliar té un major pes; (v) el percentatge d'habitatges buits i de segones residències és superior; (vi) i el règim de la propietat com a forma de tinença de l'habitatge principal està més estès.

Però el fet veritablement significatiu és la baixa incidència en termes relatius (per cada 1.000 habitants) en les àrees rurals de les diferents mesures de política d'habitatge com, per exemple, en matèria de presta-

cions per al pagament del lloguer, prestacions d'urgència per al pagament de l'habitatge, en la promoció i demanda d'habitatge amb protecció oficial, en les diferents formes d'habitatge de lloguer social, o en l'abast de les mesures de foment de la rehabilitació (vegeu taula 1).

Aquesta circumstància posa de manifest que, amb més o menys èxit, la política d'habitatge a Catalunya ha estat concebuda i dissenyada per atendre les necessitats residencials dels entorns urbans. Resulta evident que tant la tipologia com els mecanismes de foment de l'habitatge amb protecció oficial no s'adeqüen a les particularitats de les àrees rurals, i el mateix succeeix amb les actuacions de foment de la rehabilitació i amb l'oferta d'habitatge social.

En aquest procés d'adaptació i desenvolupament d'una política d'habitatge per a les àrees rurals, en el marc d'aquest Pla específic que caldrà elaborar un cop s'aprovi definitivament i entri en vigor el Pla territorial sectorial d'habitatge de Catalunya, hi ha un seguit d'aspectes clau a tenir en compte. Un element fonamental és la deguda protecció dels valors paisatgístics, naturals, patrimonials, mediambientals, econòmics i culturals dels entorns rurals. Qualsevol tipus d'actuació residencial ha de tenir com a punt de partida el manteniment d'aquests valors, la qual cosa comporta de forma inexorable el reconeixement i la identificació d'una diversitat de realitats rurals. En altres paraules, cal superar els estereotips homogeneïtzadors que sovint s'associen al món rural. La seva heterogeneïtat és un fet incontestable i una riquesa a protegir, també des del disseny de les polítiques d'habitatge.

Un altre aspecte essencial de cada territori rural que caldrà tenir en consideració en aquest Pla específic és el seu mercat de treball. En certes àrees rurals, el pes del sector primari en l'economia és elevat i, en molts casos, sol estar associat a necessitats estacionals de mà d'obra amb baixa qualificació i remuneració i, en conseqüència, amb un elevat risc de patir diferents formes d'exclusió residencial com, per exemple, els treballadors temporers en el sector agrícola. En altres zones rurals, el turisme, també amb una elevada estacionalitat, intensiu en mà d'obra i amb una alta concentració de treballadors de base, és el principal motor econòmic. En aquests casos, el sector turístic no només pot provocar un increment substancial dels nivells d'exclusió residencial en determinats períodes de l'any entre la mà d'obra menys qualificada necessària per al sector, sinó també un encariment del mercat residencial i, per tant, majors dificultats d'accés a un habitatge digne i adequat entre la població local, sobretot entre les persones joves. En altres ocasions, el principal problema és l'absència d'oportunitats laborals, fet que afavoreix el despoblament

d'aquests territoris i la seva degradació. Per tots aquests motius, qualsevol plantejament sobre la política d'habitatge a dur a terme en les àrees rurals ha d'integrar en la seva concepció el model local de desenvolupament econòmic i social desitjable, tant per evitar l'abandonament d'aquests territoris com per moderar i corregir aquelles externalitats negatives associades en matèria d'habitatge, sempre de forma respectuosa amb els valors rurals abans esmentats propis de cada indret.

Cap a un model de governança de la política d'habitatge en les àrees rurals

Com qualsevol altra política pública, la d'habitatge es desenvolupa en un marc de governança propi des d'on s'articulen les funcions de tots els actors públics i privats relacionats. De nou, el problema rau en el fet que el marc vigent a Catalunya en matèria d'habitatge, de la mateixa manera que els instruments abans analitzats, també està dissenyat per a les àrees urbanes, en particular, per a les ciutats mitjanes i l'àrea metropolitana de Barcelona, però no és en cap cas vàlid ni operatiu per a les zones rurals.

En aquest procés d'adequació o, millor dit, de formulació d'un model de governança propi de la política d'habitatge per a les àrees rurals de Catalunya, cal identificar amb precisió les limitacions existents dels diferents nivells de govern implicats en totes les fases del procés d'elaboració de les polítiques d'habitatge, és a dir, en la seva formulació, adopció, implementació i avaluació. Val a dir que, en aquest apartat, no es pretén definir aquest model sinó, simplement, esbossar les seves línies generals.

Un repte que cal afrontar obertament és l'ínfima capacitat d'intervenció dels governs municipals rurals, tants en termes econòmics com patrimonials, tècnics i de recursos humans. La seva mida és un escull insalvable perquè puguin gaudir d'una mínima autonomia en aquest camp. Per aquest motiu, un dels principis rectors d'aquest model de governança ha de ser la cooperació interadministrativa, entre els municipis rurals d'un mateix territori, i entre aquests i els nivells de govern superiors, fonamentalment consells comarcals, diputacions i Generalitat.

En matèria de planificació, el Pla específic de les àrees rurals que preveu el Pla territorial sectorial d'habitatge hauria de ser el document marc. La seva elaboració i aprovació correspon a la Generalitat, amb la deguda participació de la resta de nivells de govern inferiors. I la seva concreció en cada territori, més enllà de les mesures directes que pugui contemplar, s'hauria de realitzar mitjançant plans locals i supralocals d'habi-

tatge. L'aprovació d'aquests plans d'escala inferior és una competència municipal (llevat de delegacions en aquest sentit cap a un altre organisme o administració), tot i que per a la seva elaboració seria molt recomanable la disponibilitat de suport tècnic i financer per part dels nivells de govern superiors.

Simultàniament a aquest procés de planificació, necessari per definir objectius, dimensionar actuacions (imprescindible per a una correcta rendició de comptes i posterior avaluació) i estimar el seu cost, caldria obrir el sempre complicat debat del finançament. Atès que es tracta d'un problema estructural que afecta tota la Catalunya rural, una solució raonable seria que totes les administracions abans esmentades contribuïssin a garantir la disponibilitat de recursos econòmics amb aquest propòsit de forma estable i suficient en funció de la seva capacitat econòmica i les competències assumides en habitatge. Sota aquesta premissa, el gruix del finançament recauria sobre els pressupostos de la Generalitat, tot i que òbviament no és l'única solució possible. En aquest sentit, cal assenyalar que hi ha dues possibilitats per explorar a fi d'alleugerir la càrrega econòmica dels pressupostos públics: el desenvolupament de solucions específiques de col·laboració publicoprivada en certes àrees rurals (preferiblement amb la participació de sector empresarial local si fos possible) i la disponibilitat de fons europeus per poder finançar parcialment determinades actuacions.

Pel que fa a l'execució, les opcions són diverses però cap d'elles passa per donar un rol rellevant als governs municipals atesa la seva limitada capacitat. Per optimitzar recursos i esforços, caldria coordinar les funcions de consells comarcals, diputacions i Generalitat en cada territori i per a cada tipus d'actuació en funció de la seva naturalesa (obra nova, rehabilitació, ajuts directes, etc.). En aquest esquema, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i l'Institut Català del Sòl, com a ens públics de la Generalitat de Catalunya amb diferents competències en matèria d'habitatge, haurien de jugar un paper clau, bé directament, bé amb la seva participació en consorcis (o en altres figures de col·laboració) amb altres administracions públiques o amb entitats privades del sector sense ànim de lucre.

Una darrera reflexió

Resulta especialment difícil dibuixar de forma nítida els eixos que haurien de regir una política d'habitatge en les àrees rurals coherent i sensible amb les seves necessitats i valors quan ni tan sols disposem d'una

diagnosi mínimament acurada dels seus problemes residencials. L'única evidència contrastada és la ineficàcia i la ineficiència de l'actual model d'habitatge en aquestes zones. El camí que queda per recórrer és molt llarg. És per això que, a més de la necessitat d'avançar en la planificació i en el desenvolupament d'un model de governança adequat per al desplegament de les polítiques d'habitatge en les àrees rurals, és urgent i prioritari encetar la discussió sobre quins instruments són els més adients en cada cas per atendre la diversitat de formes d'exclusió residencial presents en aquests municipis. Aquesta discussió s'hauria de desenvolupar, com a mínim, a tres nivells: (i) en el pla teòric i acadèmic, mitjançant el debat tècnic dels avantatges i inconvenients de cada mesura, des d'una perspectiva comparada tant autonòmica com internacional; (ii) en el pla de la pràctica política amb l'execució d'actuacions que, a mode de proves pilot, permetin verificar la seva validesa i, si s'escau, identificar les adaptacions oportunes a dur a terme en cada instrument (la convocatòria d'ajuts per a inversions en habitatges municipals feta per la Diputació de Tarragona a principis de 2020 i el Programa de promoció de l'habitatge en el món rural impulsat per la Generalitat a finals del mateix any en serien dos bons exemples); (iii) i en el pla socioparticipatiu mitjançant la construcció d'espais de diàleg que donin veu al conjunt d'actors públics i privats de les àrees rurals en aquesta qüestió. Potser només aleshores podrem començar a donar resposta a preguntes com: quin model d'habitatge social, assequible o cooperatiu és el més indicat per a cada municipi rural?, quins mecanismes de política d'habitatge poden ajudar a revertir el despoblament de les àrees rurals i a fomentar la rehabilitació del parc?

Tendències i reptes en la planificació d'habitatge en petits municipis

Núria Colomé

Arquitecta, urbanista i sòcia de la Cooperativa Celobert

Les dificultats per accedir a l'habitatge o mantenir-lo s'han estès i han situat la necessitat d'intervenció pública per garantir el dret a un habitatge digne entre les principals prioritats dels governs locals.

Els ajuntaments grans i mitjans fa anys que planifiquen i desenvolupen la seva política d'habitatge, però les fortes dinàmiques del mercat de l'habitatge fan que cada vegada siguin més els ajuntaments petits que es veuen amb la necessitat d'impulsar polítiques pròpies, ja que les actuacions dels organismes supralocals no permeten garantir el dret a un habitatge digne a la seva ciutadania. Per fer-ho possible, cal repensar els instruments disponibles i posar al centre la capacitat de gestió per portar a terme les accions previstes.

Les polítiques d'habitatge, independentment de la grandària del municipi, han de comptar amb quatre elements bàsics:

- ▶ Una línia estratègica.
- ▶ Unes actuacions concretes que hi donin resposta.
- ▶ Un equip amb capacitat de tirar-les endavant.
- ▶ I uns pressupostos suficients.

Disseny de l'estratègia

En els municipis grans i mitjans, l'establiment de l'estratègia passa per l'elaboració d'un Pla Local d'Habitatge que permeti: fer una diagnosi de la situació de l'habitatge al municipi; alinear els agents interns i externs; establir les actuacions i objectius a assolir; i dotar-se dels equips i pressupostos necessaris.

En els municipis petits, aquest instrument s'ha reformulat en Programes d'Actuació Municipals d'Habitatge (PAMH). Es tracta d'instruments més senzills i ràpids d'elaborar que faciliten un treball participat amb els agents que intervindran en la política d'habitatge: equips tècnics i polítics, entitats socials i ciutadanes.

Aquest instrument, molt adequat per a municipis d'entre 5.000 i 15.000 habitants, fins i tot més grans si no disposen encara de política d'habitatge pròpia, pot resultar excessiu per a municipis més petits que no disposen d'equips tècnics propis.

Així doncs, un primer repte de les polítiques d'habitatge als petits municipis és l'establiment de mecanismes de planificació estratègica que defineixin les actuacions a tirar endavant, perquè siguin realment rellevants.

Definició d'actuacions

En el camp de les actuacions és on els municipis petits han fet un major recorregut, ja sigui per mitjà d'equips externs, dels mateixos representants polítics i, quan ha estat possible, amb equips propis de departaments diversos.

Les principals actuacions que s'estan impulsant es vinculen a la generació d'habitatge assequible a partir del parc buit existent, sobretot en tres línies:

- **Captació d'habitatge amb destí a la borsa de lloguer.** S'ha impulsat la interlocució directa amb la propietat i la identificació de millores a les condicions de la borsa adaptades a cada municipi. Aquesta proactivitat és clau, ja que permet sintonitzar amb les necessitats concretes i trobar encaixos malgrat els pocs recursos, tant econòmics com humans disponibles.
- **Recuperació de patrimoni municipal en desús.** Els municipis petits han estat molt conscients de la necessitat d'utilitzar tots els recursos disponibles, i el patrimoni propi és el primer. No obstant això, han hagut de fer front a la manca d'equips propis, als desajustos de la planificació urbanística municipal, a la complexitat de la tramitació urbanística i a la poca adaptació legislativa a les seves problemàtiques.
- **Impuls de programes de masoveria urbana** o altres programes de suport a la rehabilitació per generar habitatge assequible a partir d'habitatges buits.

Complementàriament, s'han obert dues noves línies de treball:

- **Recàrrec de l'IBI als habitatges buits.** Aquest mecanisme permet disposar d'una eina amb efectes dissuasoris similars a la «sanció» que pot facilitar els acords amb la propietat.
- **Negociació amb entitats financeres per a la cessió d'habitatges.** La pressió ciutadana i les dificultats de les mateixes entitats d'extreure els beneficis esperats del seu patrimoni, estan fent possible una actuació que només semblava a l'abast de grans municipis.

La captació d'habitatges per generar habitatge assequible està posant sobre la taula un segon repte de les polítiques d'habitatge als petits municipis, la necessitat de disposar de mecanismes per a la gestió del patrimoni propi i cedit.

Disposició d'equips tècnics

Cada vegada són més els municipis petits, i no tan petits, que prenen consciència de la necessitat de disposar d'un equip tècnic per implementar les polítiques d'habitatge. Després de molts anys de preeminència de la planificació, es fa evident la necessitat que aquesta es dissenyi en concordança amb la dotació d'uns equips tècnics capaços d'implementar-la.

No obstant això, els municipis petits no tenen capacitat per disposar d'una tècnica d'habitatge pròpia, i potser no cal. Per donar resposta a aquestes necessitats, des de diferents municipis s'estan impulsant oficines d'habitatge supramunicipals, amb la voluntat de tirar endavant projectes propis.

Així doncs, el tercer repte de les polítiques d'habitatge als petits municipis és poder disposar d'equips tècnics amb capacitat d'impulsar les actuacions previstes.

El pressupost

Sense pressupost no hi ha política, això no obstant, en els petits municipis el pressupost no cal que sigui propi. Dificilment podrà ser-ho, perquè la política d'habitatge és cara. Cal pressupost per comptar amb equips que puguin accedir al suport d'altres administracions, o puguin negociar amb entitats socials i cooperatives per impulsar projectes en el seu

municipi. Línies de treball com les arrencades per la Diputació de Barcelona per donar fons per a la millora del patrimoni propi o cedit als ajuntaments, o les línies de finançament a la rehabilitació, promoció i adquisició van en aquesta direcció.

Això ens porta al quart repte de la política d'habitatge als petits municipis: definir instruments supramunicipals adaptats a les seves necessitats que els facilitin el finançament i subvencionin part de les actuacions a desenvolupar.

Com abordar els reptes

Les polítiques d'habitatge als petits municipis estan en creixement, així com les problemàtiques a abordar: les dificultats de la gent jove de mantenir-se als seus municipis; de la gent gran de garantir l'accessibilitat als seus habitatges; de les persones vulnerables de pagar els seus habitatges; del conjunt de la població per rehabilitar els seus habitatges i adequar-los a les noves necessitats derivades de la crisi climàtica; i molts d'altres.

Per fer possible que aquest creixement es consolidi cal, com a mínim, respondre als reptes plantejats, i per fer-ho proposem treballar en les línies següents:

- **Establir espais de reflexió estratègica** acompanyats per tècnics supramunicipals o equips externs amb experiència en la planificació estratègica. Han de permetre definir un full de ruta clar, integrat per poques actuacions (potser només cinc), que puguin orientar el treball dels equips polítics i tècnics municipals en coordinació amb els equips supralocals i els agents del territori.

Proposem que la mateixa Diputació de Barcelona pugui establir aquests espais de reflexió, per a un o diversos ajuntaments veïns, que permetin a partir d'una o dues sessions disposar d'una estratègia que pot arribar a ser compartida entre els municipis.

- **Planificar les polítiques d'habitatge en un àmbit supralocal.** En comarques integrades per petits municipis, el lideratge del consell comarcal en la definició i impuls de les polítiques d'habitatge, amb la definició d'una estratègia comarcal, pot ser clau per propiciar la col·laboració entre municipis, sumar recursos i ampliar la capacitat de desenvolupar polítiques d'habitatge.

Proposem la redacció de programes d'actuació d'habitatge comarcals que permetin identificar les necessitats dels diferents mu-

nicipis i planificar actuacions que seran implementades conjuntament pels equips comarcals i municipals.

- **Crear equips d'habitatge supralocals**, que comptin amb el suport d'organismes supramunicipals per a la seva gestació i funcionament.

Proposem el reforç de les oficines comarcals per dotar-les d'un equip tècnic amb visió del conjunt dels municipis, que impulsi una política d'habitatge coordinada, amb capacitat d'interlocució amb organismes supramunicipals i agents del territori, i que complementi les tasques d'atenció i tramitació que ja es desenvolupen.

La Diputació de Barcelona podrà facilitar l'establiment de sinergies entre municipis i es podran establir línies específiques de suport econòmic supralocals a aquests equips que es complementin amb aportacions municipals.

- **Facilitar la gestió de l'habitatge assequible**, ja sigui propi o cedit per particulars i entitats financeres.

El funcionament de les borses de lloguer no permet establir criteris d'adjudicació per atendre les llars vulnerables, ni la incorporació d'habitatges municipals o cedits als ajuntaments. Alhora, la complexitat de gestió del parc assequible i social de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, fa que la gestió centralitzada actual no permeti donar resposta a les problemàtiques específiques de cada municipi.

Per resoldre aquesta situació, proposem revisar els criteris actuals de gestió del parc sota tres paràmetres bàsics:

- La proximitat de gestió.
- L'assignació en funció de criteris objectius establerts pels ajuntaments, que poden combinar l'atenció a persones en risc de pèrdua de l'habitatge, joves i persones grans amb necessitat d'un habitatge accessible, entre d'altres.
- La combinació d'una gestió immobiliària i comunitària.

Aquesta revisió podrà conduir a la creació d'òrgans de gestió que englobin diferents municipis, que uneixin la voluntat d'una gestió pròxima i eficient amb la dotació d'un equip adequat a la complexitat de la gestió del parc social.

- **Definir línies de subvenció i finançament supralocals al servei dels ajuntaments petits.**

Proposem treballar línies de subvenció i finançament que facilitin l'accés dels petits municipis. Les línies actuals amb aquesta visió, com el Programa de mobilització d'habitatge en el món rural, són àmpliament sol·licitades. Per tant, caldrà reforçar-ne la dotació i crear-ne de noves adaptables a les necessitats dels petits municipis.

Arquitectura bioclimàtica com a motor de transformació del territori en zones de muntanya

Josep Bunyesc

Doctor en arquitectura sostenible i economia d'energia i l'hàbitat en zones de muntanya per la UPC ETSAB

El segle xx ha estat un moment en què gran part de la humanitat ha conegut generalitzadament un augment del confort i qualitat de vida en molts aspectes, i en molts moments ha estat a costa d'esprémer o degradar el seu entorn natural. Ara, al segle xxi, hem de recuperar el nostre vincle respectuós amb l'entorn natural sense perdre el confort i la qualitat de vida que hem millorat des de l'època medieval.

L'arquitectura bioclimàtica i l'arquitectura positiva és un dels punts importants en aquesta transició, ja que permet transformar o crear els edificis de manera que siguin confortables tot l'any sense consum de recursos, aprofitant bàsicament el sol, com fan els éssers vius.

En zones de muntanya, com que les condicions climatològiques són més severes i l'entorn és més natural, és un lloc ideal on començar a implantar i desenvolupar aquests nous sistemes i arquitectures positives, ja que si permet assolir l'autosuficiència en un lloc de clima rigorós ho podrà assolir en altres climes més temperats.

Aquestes construccions són autosuficients només per la seva forma i la seva manera de ser construïdes, i per com aprofiten l'energia solar. Funcionen com un velar que assoleix el seu objectiu de navegar gràcies a les energies renovables a disposició que tenim de manera natural sense aportar energia no renovable, i gràcies a la implicació de la tripulació de l'edifici, que més o menys automatitzat permetrà aquest funcionament eficient.

Aquest procés de transformació dels edificis existents és un motor molt potent que permet donar valor al territori i a la seva gent, ja que la transformació bioclimàtica dels edificis cap a edificis d'energia positiva implica incidir en tots els edificis, i aquest procés implica la feina

de molta gent en benefici de la pròpia gent del lloc i per a la seva resiliència.

L'arquitectura que vol funcionar amb els recursos locals i sense ajuda d'energies externes no renovables, ha de conèixer les condicions del lloc on es troba per protegir-se de les inclemències i alhora aprofitar les virtuts i les oportunitats que la localització pot aportar.



La major part de l'energia que consumeixen els edificis durant el seu ús es destina a assolir el confort tèrmic interior. Per reduir-ne el consum, cal gestionar i dialogar amb l'entorn físic de l'edifici, per tal de controlar el balanç energètic. L'energia solar, que la voldrem captar a l'hivern i de la qual ens voldrem protegir a l'estiu, és un dels factors més rellevants que han de condicionar la forma i la composició de l'edifici. Le Corbusier, arquitecte molt influent del moviment modern de mitjans del s. xx, deia que «l'arquitectura és el joc savi, correcte i magnífic dels volums relacionats sota la llum». Per aplicar amb rigor la seva definició d'arquitectura, cal ser savi, cal tenir coneixement i quantificar la llum, per tal de poder jugar sàviament amb la llum del sol, que és la principal font d'energia. Gràcies als atles de radiació solar, sabem quanta energia arriba a cada superfície i també la trajectòria solar en el cel al llarg de l'any. Les civilitzacions prehistòriques ja coneixien aquest fet que perdura inalterable, ja que es fonamenta en els moviments astronòmics entre el sol i la terra. Amb aquests coneixements podem adaptar les diferents superfícies segons les condicions de la radiació solar incident. El segon punt important consisteix en conèixer les característiques físiques dels volums que

nosaltres mateixos construïm, per tal d'esbrinar amb precisió quins fluxos energètics es produeixen entre l'interior i l'exterior d'aquests. Per ser correcta, l'arquitectura ha de poder controlar i garantir durant tot l'any el confort dels volums i els espais que hem creat; aquí l'aïllament tèrmic és molt important, en canvi, els elements tècnics que funcionen amb energies externes no poden ser el fonamental, sinó només accidental. Sols d'aquesta manera els edificis seran resilients gràcies a l'arquitectura, que es tornarà a guanyar així el seu valor. I en zones de muntanya aquesta fita té més mèrit degut a la rigorositat del seu clima.



L'arquitectura serà magnífica segons l'habilitat artística, compositiva i cultural amb què es gestionin i relacionin tots aquests elements que intervenen en la complexa equació formal que acaba determinant un espai, un edifici en concret i l'arquitectura en general. I positiva, perquè ens preocupa el nostre impacte sobre el planeta: els edificis no han de ser una càrrega, sinó un descans per al medi. Això vol dir que no hem de consumir recursos, sinó que n'hem de retornar. Un fet que en l'arquitectura tradicional, a la seva manera, encara és present en zones de muntanya i que ara es vol millorar. Per tant, en l'aspecte energètic, els edificis, per funcionar indefinidament, no han de consumir energia de l'entorn. Sinó que, per mitjà de la relació que l'edifici estableix amb l'exterior i sota

la llum del sol, l'edifici ha de tornar al sistema més energia de la que necessita per compensar altres punts on no som capaços d'obtenir un balanç positiu. I pel que fa als materials de construcció, l'arquitectura els ha de considerar en préstec, tenint en compte que un dia els retornarà al medi. I ho haurà de fer de la manera més senzilla i amb tan poques transformacions com sigui possible, per tal que aquest flux o préstec de material sigui tan fàcil i respectuós com es pugui. Com sempre ha succeït. I aquí sí que les construccions tradicionals de les zones de muntanya amb els seus materials locals segueixen sent un clar exemple.

«Less is more», frase cèlebre de l'arquitecte cabdal del moviment modern del s. xx, Ludwig Mies van der Rohe, és a dir, aplicar menys és més amb criteris estètics i formals, defensant prescindir d'ornaments. Només cal allò essencial, estructural. Ara apliquem aquesta premissa no només als ornaments, sinó als recursos en general i a l'energia en concret. Hem d'aconseguir la funcionalitat de l'arquitectura amb el mínim consum de recursos possible, tant d'energia com de materials, i també de complexitat en l'execució i en el manteniment. L'univers funciona de la manera més òptima possible i la teoria de l'evolució de Darwin també va en la mateixa direcció. Els processos complicats desapareixen per deixar pas a altres processos més senzills i optimitzats que aconsegueixen el mateix fi.

Aquests criteris de preservació del nostre entorn no són una idea nova, es remunten a l'antiguitat i arriben fins als nostres dies. Deixar les coses millor que com les hem trobat i no a la inversa, com va succeir durant el s. xx, en molts casos com a conseqüència de l'eufòria de la Revolució Industrial i un model econòmic capitalista basat en el creixement indefinit. Actualment, aquesta dinàmica encara no està solucionada, ja que sols l'endeutament econòmic dels governs implica que traslladen a les generacions futures el pagament d'allò que ara estem consumint. En les zones de muntanya, el procés constructiu pot ser un exemple de generar recursos en lloc de destruir-los. És l'única forma que el sistema es pugui perpetuar en el temps, sinó, per lògica, acabarà desapareixent.

Cooperativisme d'habitatge: una alternativa als reptes habitacionals dels petits municipis

La Dinamo Fundació

Fundació per a l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús

L'emergència del cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús a Catalunya

Al llarg dels darrers anys, el cooperativisme d'habitatge en cessió d'ús s'ha anat estenent a Catalunya. El 2022 ha comptat més de 30 projectes en fase de promoció o convivència que sumen més de 750 habitatges. Bona part d'aquests projectes s'estan desenvolupant a la ciutat de Barcelona, gràcies a la col·laboració del govern municipal. Tot i això, trobem projectes en altres ciutats mitjanes de Catalunya, com Lleida, Manresa, Valls, Berga, Martorell o Sant Feliu de Guíxols, i projectes en entorns rurals, com Santa Maria d'Oló, el Baix Montseny o el Pallars Jussà.

Cal destacar que el cooperativisme d'habitatge que s'està impulsant planteja com a element central la propietat cooperativa dels habitatges, fet que permet garantir que aquest bé de primera necessitat es mantingui fora de les dinàmiques especulatives del lliure mercat i s'utilitzi prioritzant l'assequibilitat i l'estabilitat en el seu ús.

Així mateix, aquests projectes de base comunitària incorporen elements com el suport mutu, la implicació amb el teixit social de l'entorn i la sostenibilitat mediambiental com a eixos vertebradors de les seves propostes.¹⁰

10. Vegeu les característiques del model definides per la XES a <https://xes.cat/comissions/habitatge/>

Habitatge cooperatiu als petits municipis?

En aquest text reflexionem, concretament, sobre si l'habitatge cooperatiu en cessió d'ús permet donar resposta als reptes en matèria d'habitatge que trobem als petits municipis de Catalunya. Certament, els projectes cooperatius en cessió d'ús estan cobrant especial sentit en entorns urbans, especialment on els mercats financer i immobiliari pressionen a l'alça els preus de venda i lloguer, i fan més necessari que mai generar alternatives assequibles que preservin l'habitatge en un mercat social i comunitari.

No obstant això, cal preguntar-se també: pot l'habitatge cooperatiu contribuir a l'arrelament de la població als territoris? Pot ser un motor per recuperar habitatge buit i en mal estat i convertir-lo en habitatge assequible? Pot participar en l'impuls socioeconòmic del territori i en la implantació de models energètics i de tecnologies sostenibles?

Podem afirmar que aquest model presenta diverses característiques que poden ser útils per fer front a aquests reptes que presenten els petits municipis, com ens mostren diferents exemples que existeixen a dia d'avui a Catalunya. Així mateix, si bé els projectes cooperatius poden ser iniciatives desvinculades del sector públic, creiem que la col·laboració pública cooperativa esdevé un factor clau per generar projectes que donin millors respostes a les necessitats concretes de cada territori.

En aquest sentit, a continuació compartim algunes iniciatives que s'han desenvolupat en entorns rurals, en sòl de titularitat privada, que han permès fer front a algun d'aquests reptes i destaquem mesures concretes de col·laboració pública cooperativa a l'abast dels governs locals que poden contribuir a impulsar nous projectes.

Algunes experiències pioneres a Catalunya

Tres projectes al Pallars: Envall Cooperativa, Copsant i La Tremolina

Al Pallars podem trobar-hi tres projectes ubicats en petits municipis: Envall Cooperativa al municipi d'Envall, Copsant al municipi de Bales-tui i La Tremolina de Muntanya a Gerri de la Sal.

Envall Cooperativa¹¹ i Copsant són dos exemples interessants de repoblació i generació de nova activitat econòmica en municipis molt petits.

11. Vegeu <http://www.envallcooperativa.cat/>

El municipi d'Envall, situat a la Vall Fosca, al Pallars Jussà, va quedar deshabitat a finals dels anys 70, fet que ha suposat un important procés de degradació de les edificacions. El 2002 hi va anar a viure una primera unitat de convivència i, al cap d'un temps, es va ampliar el projecte amb la creació d'una cooperativa d'habitatge i treball. A dia d'avui s'ha adquirit la pràctica totalitat del solars i es compta amb tres cases rehabilitades, i es preveu que progressivament es rehabilitin vuit finques més.

Un dels espais centrals del nucli és la Casa Bigodé, rehabilitada com a espai formatiu, refugi i equipament per al poble. La casa permet acollir visitants i jornades de treball.

Destacar també que la cooperativa de treball té com a objectiu dur a terme la rehabilitació de les edificacions optimitzant costos, preservant els valors de l'arquitectura tradicional i emprant criteris de sostenibilitat i eficiència energètica. Així mateix, té com a objectiu generar ocupació i arrelar gent al poble creant economia local.

En el cas de Copsant,¹² el projecte pretén desenvolupar un banc de terres en les 23 hectàrees de terreny que formen part de la finca. La cooperativa té com a objectiu garantir habitatge digne i incentivar la gestió dels terrenys perquè gent del territori pugui desenvolupar activitats de ramaderia regenerativa, producció agroecològica o apicultura ecològica, entre d'altres.

En un context en què les comarques del Pirineu s'han vist abocades en les últimes dècades a canviar el seu model econòmic per la pressió del turisme i un augment de segones residències, que han portat a un retrocés del sector primari, des de la cooperativa es planteja un model de vida encarat a l'autosuficiència, encaminant-se a una sobirania alimentària i energètica. També es preveu poder donar cabuda a diferents projectes d'educació ambiental.

El tercer dels projectes, La Tremolina de Muntanya,¹³ planteja la rehabilitació d'una antiga finca ubicada a Gerri de la Sal. El projecte contempla, a més d'incorporar espai d'habitatge, habilitar una sala polivalent i una cuina amb certificat sanitari, espais per desenvolupar activitats productives o formacions per tal d'afavorir l'assentament de petits negocis al municipi.

12. Vegeu <https://ladinamofundacio.org/2022/07/26/copsant-impulsa-el-cooperativisme-d-habitatge-en-cessio-dus-i-un-banc-de-terres-al-pallars/>

13. Vegeu <https://tremolinacoop.cat/>

Cal Cases

Cal Cases¹⁴ ha esdevingut un projecte pioner i de referència per a l'impuls del cooperativisme en cessió d'ús a Catalunya els darrers anys, i és un exemple de projecte comunitari, que posa les cures al centre, amb quinze anys de trajectòria.

Neix el 2007 impulsat per un grup de persones vinculat a l'Ateneu Rosa de Foc de Barcelona que volien dur a terme un projecte de vida en comunitat.

La finca se situa al terme municipal de Santa Maria d'Oló, al Bages, i consta d'una masia i diverses edificacions que havien acollit un antic centre de desintoxicació de persones amb drogodependències. La rehabilitació d'aquests espais per part de les sòcies i l'ús de la bioconstrucció han permès generar una sèrie d'espais comunitaris i dotze espais d'ús privatiu per a cadascuna de les unitats de convivència.

La Tartana de Can Bofill

La Tartana de Can Bofill,¹⁵ al municipi de Molins de Rei, és una bona referència de rehabilitació de masies i recuperació de l'activitat agrícola en el territori.

El projecte s'inicià fa quinze anys amb l'inici de l'activitat agroecològica d'horta i forn en règim de masoveria. El 2018 la propietat va decidir vendre la finca, fet pel qual les dues persones masoveres van plantejar la continuïtat del projecte mitjançant la creació d'una cooperativa.

El projecte es desenvolupa en col·laboració amb Coop57, entitat financera que finalment adquireix la finca en el marc del programa «sòl comunitari»,¹⁶ que té per objectiu desmercantilitzar i socialitzar patrimoni amb un alt contingut social i/o mediambiental mitjançant l'adquisició comunitària i cooperativa de sòl en benefici de la comunitat i d'entitats d'economia social i solidària.

El projecte de Can Bofill permet establir població en un entorn rural, generant habitatge per a quatre unitats de convivència, i impulsar la pro-

14. Vegeu <https://www.elcritic.cat/mes/sostre-critic/cal-cases-els-pioners-de-lhabitatge-cooperatiu-en-cessio-dus-continuen-en-peu-14840>

15. Vegeu <https://canbofill.coop/index-es.html>

16. Vegeu: <https://coop57.coop/ca/noticia/s%C3%B2l-comunitari-projectes-de-propietat-col%C2%B7lectiva>

ducció agroecològica a la Serra de Collserola, un entorn que en el darrer segle ha viscut un descens molt important d'aquesta activitat. Així mateix, el projecte compta amb espais que permeten allotjar altres activitats de caràcter cultural i polític per a col·lectius i entitats.

Via pública cooperativa per a reactivar el territori

El sector públic disposa de diferents eines de política pública per potenciar les sinergies amb el sector cooperatiu, per donar resposta al reptes concrets de cada territori. En la publicació *Impuls de les cooperatives d'usuàries d'habitatge*,¹⁷ des de La Dinamo identifiquem quatre línies d'actuació principals que poden ser d'utilitat per als governs locals: (a) l'activació de la demanda, (b) la facilitació de l'accés al sòl, (c) el suport econòmic a la promoció i gestió, i (d) les modificacions normatives.

a. Activació de la demanda

Els governs locals poden estimular la demanda, per exemple, mitjançant campanyes de divulgació per al desenvolupament de projectes. En aquest sentit, tot i no donar lloc a un projecte cooperatiu, ens sembla interessant la iniciativa desenvolupada per l'Ajuntament de Vallcebre per captar llars per anar a viure al poble, mitjançant la rehabilitació d'un edifici municipal per viure-hi, alhora que s'embrèn una nova activitat econòmica.¹⁸

De manera paral·lela, els governs locals poden teixir aliances amb la Xarxa d'Ateneus Cooperatius per divulgar el model cooperatiu i per centralitzar informació i vincular noves iniciatives que apareixen al territori amb necessitats i oportunitats en els municipis. N'és un exemple les jornades *Omplim les cases!* que ha organitzat l'Ateneu CoopCamp del Camp de Tarragona, on s'han compartit diferents experiències de l'economia social i solidària per facilitar l'accés a l'habitatge en els entorns rurals.¹⁹

17. Disponible a https://ladinamofundacio.org/wp-content/uploads/2020/01/LADINAMO_IM-PULS-COOPERATIVES-USUARIES-HABITATGE.pdf

18. Cas explicat en el curs «Polítiques d'habitatge en petits municipis», en el bloc «Experiències innovadores en l'àmbit de l'accés i la tinença de l'habitatge», disponible a <https://cuimpb.cat/ca/curs/231-habitatge-petits-municipis>

19. Disponible a <https://www.youtube.com/watch?v=X9EcbrAfCVM>

b. Facilitació de l'accés al sòl

L'accés al sòl és una de les barreres més importants per a l'impuls de nous projectes. En aquest sentit, l'adjudicació de sòl públic –solars o edificis– en dret de superfície és avui una de les vies principals de suport públic.

Així mateix, els governs locals poden promoure la cooperativització de patrimoni privat, de solars vacants sense edificar o edificis en desús i/o en deteriorament, ja sigui a través de la mediació, aplicant mesures associades al deure de conservació, o donant suport a iniciatives que neixen des del sector cooperatiu. Un exemple de cooperativització de sòl privat és la iniciativa duta a terme per la cooperativa d'habitatges La Titaranya, el casal Popular La Turba, Coop57 i La Dinamo, per adquirir i rehabilitar diverses finques del casc antic de Valls,²⁰ recuperar-hi l'ús d'habitatge i impulsar noves activitats culturals, comunitàries i d'economia social. En aquest cas, ha rebut el suport de la Generalitat de Catalunya i la Diputació de Tarragona.

La col·laboració pública cooperativa també pot servir per recuperar i rehabilitar habitatge en desús. En són exemples la iniciativa *Omplim els buits*²¹ o el projecte *Lloquem!* de l'Ajuntament de Mataró.²²

c. Suport econòmic a la promoció i gestió

La possibilitat de mobilitzar recursos econòmics per part de les administracions, sumat a la inversió de les cooperatives –com s'ha fet en els exemples analitzats–, pot ser un factor important per a la consolidació de nous projectes i, especialment, per fer-los assequibles en relació amb la resta de l'oferta de mercat.

El suport econòmic de les administracions pot ser divers, des de bonificacions fiscals de l'IBI i ICIO mitjançant la consideració d'activitat d'especial interès, passant per subvencions i ajuts a la promoció o rehabilitació, o apostant per la capitalització de les cooperatives, entre d'altres. Destacar, com a iniciativa d'interès, el Programa de promoció de l'habitatge del món rural, impulsat per la Generalitat de Catalunya, que contempla també el model de cessió d'ús²³ i al qual La Tremolina ha pogut optar.

20. Vegeu el web del projecte La Titaranya a <https://latitaranya.coop/>

21. Vegeu <https://confavc.cat/es-crea-la-cooperativa-omplim-els-buits/>

22. Vegeu <https://www.mataro.cat/sites/lloquem>

23. Vegeu la publicació de La Dinamo https://ladinamofundacio.org/wp-content/uploads/2020/01/LADINAMO_IMPULS-COOPERATIVES-USUARIES-HABITATGE.pdf i la campanya de la Sec-

A més, les ajudes poden anar destinades a l'impuls de nova activitat econòmica per part dels projectes cooperatius que ajudin a fixar la població en el territori.

d. Modificacions normatives

Finalment, hi ha qüestions normatives que poden facilitar també l'aparició de nous projectes. Un exemple és la regulació urbanística de les masies en entorns rurals que habitualment estableix la densitat màxima d'un habitatge. Si bé s'entén i es comparteix la voluntat de la legislació d'evitar la concentració de població en el sòl no urbanitzable, sovint els preus d'aquestes masies i el cost de rehabilitació estan molt per sobre de les possibilitats econòmiques d'una llar.

Creiem, doncs, que caldria estudiar la possibilitat d'ajustar la regulació urbanística en els territoris on pugui ser d'interès, per tal de permetre projectes comunitaris de més d'una unitat de convivència, que repoblin el territori i puguin responsabilitzar-se de la conservació i neteja del sòl forestal i de l'ús sostenible del sòl agrícola, sovint associat a aquestes finques.



Bloc 2. Experiències innovadores en matèria d'habitatge en petits municipis de Catalunya

La rehabilitació d'edificis en municipis petits: una gran oportunitat en el camí cap al nou model energètic

Marta Morera

Directora de l'Institut Català d'Energia (ICAEN)

El programa PREE5000 és una línia de subvenció per a la rehabilitació d'edificis en municipis que reben la consideració de «repte demogràfic». El programa combina dues particularitats que seran clau per al desenvolupament del país en els propers anys: per un costat, el «repte demogràfic» i per l'altre, la rehabilitació energètica dels edificis.

El repte demogràfic²⁴ és una idea complexa que engloba nombroses dimensions de la població, referides tant a l'estructura de la piràmide de la població (per edat, sexe...) com a la localització (àrees rurals, en zones despoblades, o àrees de dispersió territorial) o les condicions de vida (amb dificultats per la prestació de serveis, baix nivell de renda...). En resum, es tracta d'evitar la despoblació, l'envelliment, els efectes de la població flotant o d'altres com la baixa densitat, les migracions, les polítiques de retorn, la caiguda de la fecunditat i la baixa natalitat, la sobre població estacional... Cal tenir en compte que, malgrat que la població de l'Estat espanyol ha augmentat en els darrers 20 anys, la majoria de municipis han disminuït el seu nombre d'habitants i, a més, la proporció entre persones majors de 64 anys i joves és més alta en municipis petits que en grans ciutats.

Per la seva banda, la rehabilitació energètica d'edificis és un objectiu comú en tota la Unió Europea a fi d'assolir la descarbonització del parc edificat per al 2050. Aquest repte a l'Estat espanyol es recolza en el «Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia»,²⁵ en concret, per la seva

24. <https://www.miteco.gob.es/ca/reto-demografico/temas/que-es/default.aspx>

25. <https://planderecuperacion.gob.es/>

component d'«Implementación de la Agenda Urbana Española: Plan de rehabilitación de vivienda y regeneración urbana». El propòsit és fomentar la rehabilitació energètica d'edificis residencials i no residencials, mitjançant millores per reduir la demanda energètica dels edificis, incrementar l'eficiència energètica i impulsar la incorporació d'energies renovables al parc edificat.

L'objectiu final és una posada al dia de totes les edificacions existents, a fi de reduir la seva contribució al consum d'energia final de Catalunya (prop del 30%) i que els edificis passin primer de ser consumidors d'energia a productors d'energia i, finalment, a edificis d'energia positiva, és a dir, que generin més energia de la que consumeixen. De fet, la Prospectiva Energètica de Catalunya per al 2050, elaborada per l'Institut Català d'Energia (ICAEN) i presentada el febrer de 2022, contempla la descarbonització dels edificis com una de les estratègies per aconseguir la neutralitat climàtica el 2050. Posar en pràctica els conceptes d'edificis de consum gairebé nul i de zero emissions, i la rehabilitació del parc d'edificis existent són eixos per reduir la demanda d'energia i millorar l'eficiència energètica, i poder culminar la transició cap a un nou model energètic l'any 2050.

Respecte a l'impacte econòmic de la crisi generada per la covid-19, Europa ha posat a disposició dels estats membres els fons «Next Generation» per reactivar els sectors afectats i impulsar la transició energètica necessària per a la descarbonització d'Europa, entre els quals, el sector de l'edificació, que n'és clau.

A l'Estat espanyol es comptabilitzen 6.827 municipis i nuclis amb menys de 5.000 habitants, que concentren aproximadament 5,7 milions de persones, un 12% de la població total. Aquests municipis perden aproximadament 410.000 persones cada 10 anys, i aquesta disminució s'accentua en els municipis de menys de 1.000 habitants. En aquests, els habitatges buits suposen un 44%, molts dels quals es troben en estat ruïnós, dolent o deficient, i el 30% són habitatges construïts abans del 1960²⁶ amb instal·lacions que tenen equips obsolets i que utilitzen combustibles d'origen fòssil.

En aquest context, el PREE5000 és un programa interessant i coherent pels seus objectius geogràfics i socials, i per l'estalvi energètic en els edificis, així com per l'impacte en la reactivació econòmica. Les dues vessants, social i tècnica, fan del programa una eina idònia per al desenvolupament i activació de les àrees territorials amb repte demogràfic.

26. https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2021-13268

El programa PREE5000 va destinat a edificis d'ús residencial (unifamiliar o plurifamiliar), edificis amb usos terciaris i també a edificis amb altres usos no inclosos en els anteriors. A la convocatòria de Catalunya, els ajuts són per a rehabilitacions energètiques d'edificis sencers, atès que el pressupost del programa és ajustat i es volen prioritzar les inversions en edificis complets enlloc de rehabilitar només parts d'edificis.

Els requisits bàsics per accedir a aquests ajuts són: reduir en un 30% el consum d'energia primària no renovable i millorar una lletra en l'escala d'emissions de CO₂ del certificat d'eficiència energètica de l'edifici. Ambdós requisits s'han de justificar mitjançant dos certificats, un d'abans i un de després de la rehabilitació energètica. Les tipologies d'actuacions (obres de millora) incloses en el programa per assolir aquests estalvis energètics, són dues:

1. La tipologia 1, que inclou les actuacions sobre els tancaments de l'edifici: coberta, façana, obertures (incloses les proteccions solars), soles... Aquestes actuacions tenen com a objectiu reduir la demanda d'energia per calefacció i/o refrigeració a partir de millorar el comportament energètic dels tancaments, sobretot augmentant la seva capacitat aïllant. Així doncs, augmentant el nivell d'aïllament tèrmic de l'envolupant, s'aconsegueixen reduir els guanys tèrmics a l'estiu i les pèrdues de calor a l'hivern.

L'import de l'ajut econòmic serà un percentatge sobre el cost de les actuacions i variarà en funció del grau d'estalvi energètic, la incorporació conjunta de mesures de millora de l'envolupant i de les instal·lacions, i la situació social de la persona sol·licitant, com es pot veure a la taula 1.

Les mesures d'aquesta tipologia poden significar inversions elevades a l'hora d'implementar-les ja que, majoritàriament, constituïran obres de certa envergadura que comportaran la tramitació de permisos o llicències d'obres municipals. Tot i això, són millores amb poc manteniment al llarg dels anys.

El consum energètic de l'edifici depèn directament de la seva demanda energètica i aquesta serà baixa sempre que l'edifici estigui ben aïllat, sense infiltracions d'aire no desitjades i amb bones proteccions solars. Aquestes mesures són el punt de partida dels edificis de consum d'energia gairebé zero o per als futurs edificis d'energia positiva, ja que són les úniques actuacions que poden reduir la demanda energètica dels edificis. És a dir, l'estratègia per arribar a un parc dels edificis descarbonitzats comença per reduir la demanda energètica dels edificis. En el cas dels edificis nous és senzill, ja que la normativa ac-

tual ja estableix aquests requisits com a obligatoris; el gran repte és assolir-ho amb el parc d'edificis existent.

2. La tipologia 2 actua sobre les instal·lacions de l'edifici, amb la finalitat de substituir instal·lacions actuals que s'alimenten habitualment d'energies convencionals com el gas o el gasoil per altres instal·lacions que usin energies d'origen renovable. Així, aquestes actuacions afecten les instal·lacions tèrmiques de calefacció, climatització, ventilació i aigua calenta sanitària (ACS). El propòsit és cobrir el consum energètic de l'edifici amb unes instal·lacions eficients que es puguin alimentar amb energies renovables, com per exemple les bombes de calor (aerotèrmia, geotèrmia...) o les calderes de biomassa, entre d'altres, que aconseguen unes bones condicions de benestar tèrmic per als seus usuaris al llarg de l'any.

Les mesures incloses en la tipologia 2 són les següents:

- Substitució d'energia convencional per energia solar tèrmica, amb l'objectiu d'aprofitar la radiació solar per escalfar l'aigua calenta sanitària, la producció de calefacció o refrigeració i/o la climatització de piscines.
- Substitució d'energia convencional per energia geotèrmica, amb l'objectiu d'aprofitar-la per als usos següents: calefacció, climatització, producció d'aigua calenta sanitària i climatització de piscines.
- Substitució d'energia convencional per biomassa en les instal·lacions tèrmiques, amb l'objectiu d'aprofitar combustibles renovables per a la calefacció, climatització i producció d'aigua calenta sanitària o climatització de piscines.
- Millora de l'eficiència energètica dels sistemes de generació no inclosos en les subtipologies anteriors i que impliquin reduir el consum d'energia de les instal·lacions tèrmiques. En aquest grup s'hi inclouen solucions d'aerotèrmia i hidrotèrmia d'alta eficiència energètica, sistemes de ventilació natural o forçada, sistemes de refredament gratuït, sistemes de recuperació de calor o sistemes que utilitzin tècniques evaporatives.
- Millora de l'eficiència energètica dels subsistemes de distribució, regulació, control i emissions de les instal·lacions tèrmiques.

El càlcul de l'ajut de les accions incloses en la tipologia 2 és proporcional a la potència de la instal·lació i també varia en funció del grau d'estalvi energètic, de la incorporació conjunta de mesures de

millora de l'envolupant i de les instal·lacions, i la situació social de la persona sol·licitant, com es pot veure a la taula 1.

Taula 1. Percentatges d'ajut base i addicional

Tipologies d'actuació	Ajuda base	Ús de l'edifici	Ajuda addicional				% addicional: actuació integrada
			% addicional: Criteri social	% addicional eficiència energètica			
				Qualificació final A	Qualificació final B	Increment de 2 o més lletres	
Tipologia 1: Millora de l'eficiència energètica de l'envolupant tèrmic	50%	Habitatge	15%	15%	10%	5%	25%
		Resta d'usos	0%	15%	10%	5%	25%
Subtipologia 2.1: Substitució d'energia convencional per energia solar tèrmica		Habitatge	10%	10%	5%	0%	20%
		Resta d'usos	10%	0%	0%	0%	20%
Subtipologia 2.2: Substitució d'energia convencional per energia geotèrmica		Habitatge	0%	10%	5%	0%	20%
		Resta d'usos	10%	0%	0%	0%	20%
Subtipologia 2.3: Substitució d'energia convencional per biomassa	40%	Habitatge	0%	10%	5%	0%	15%
		Resta d'usos	0%	10%	5%	0%	15%
Subtipologia 2.4: Millora en subsistemes de generació no inclosos en els apartats 2.1, 2.2 i 2.3. (aerotèrmia, recuperadors...)		Habitatge	0%	10%	5%	0%	5%
		Resta d'usos	0%	10%	5%	0%	5%
Subtipologia 2.5: Millora dels subsistemes de distribució, regulació, control i emissió		Habitatge	0%	10%	5%	0%	5%
		Resta d'usos	0%	10%	5%	0%	5%

Font: ICAEN.

Així doncs, la tipologia 2 inclou mesures destinades a reduir el consum d'energia de l'edificació, amb la finalitat clara de substituir els sistemes que utilitzin combustibles fòssils, com el gas o el gasoil, per sistemes que utilitzin fonts energètiques renovables com la radiació solar, la biomassa (pellets, estelles, pinyols, closques...) o bé per sistemes que utilitzin l'electricitat, com són les bombes de calor (aerotèrmia o geotèrmia), que a dia d'avui, amb el mix energètic actual, ja té habitualment més del 50% d'origen renovable i té el potencial de ser-ho al 100% en el futur.

El percentatge d'ajut total sobre el cost elegible del projecte de rehabilitació energètica d'edificis està compost per dos valors: l'ajut base de cada tipologia d'actuació i l'ajut addicional segons tres possibles criteris (un criteri social segons el tipus de sol·licitant, un criteri d'alta eficiència energètica de l'actuació i un criteri d'actuació integrada, en cas de realitzar diverses actuacions en el mateix projecte). Tenint en compte aquests conceptes, el projecte pot obtenir un percentatge d'ajut des del 40% al 100%.

Tot seguit, explicarem un exemple de projecte que podria ser real per comprendre el potencial del programa PRE5000. En un edifici d'habitatges d'un municipi de menys de 5.000 habitants, es realitzen millores de la tipologia 1 (aïllament tèrmic de les façanes, de la coberta i substitució de les fusteries i vidres) i actuacions de la tipologia 2 (substitució de caldera de gas per una caldera de biomassa de pellets) que suposen que l'edifici passi d'una qualificació energètica d'emissions inicial D a una A.

Per calcular l'ajut, es considera el percentatge de l'ajut base de cada tipologia per separat. Posteriorment, s'afegeixen els criteris addicionals, que en aquest exemple són l'actuació integrada, atès que es millora tant l'envolupant com les instal·lacions, i el criteri addicional d'eficiència energètica, per assolir una qualificació d'emissions A. Per tant, el percentatge d'ajut per a les actuacions de la tipologia 1 són de 50% + 15% + 25%, un total del 90% del cost econòmic de les millores de l'envolupant. En canvi, per a les actuacions de la tipologia 2 el percentatge d'ajut assolit seria del 40% + 15%, un total del 55%.

Tal com s'ha explicat, malgrat el programa d'ajuts PREE5000 és tècnicament exigent i amb una gestió administrativa llarga, en actuacions de rehabilitació energètica amb un estalvi energètic mínim del 30%, les quantitats dels ajuts que es poden obtenir són significatives.

Les dades actuals que tenim de tots els expedients rebuts al programa PREE5000 ens permet veure que, de mitjana, les inversions dels

projectes són de 92.000€ i que el percentatge mitjà de l'ajut està per sobre del 55%.

Vista la complexitat del programa i el requisit de justificar l'estalvi energètic d'energia primària no renovable, és recomanable l'acompanyament i assessorament durant la tramitació de l'ajut per part d'una persona tècnica qualificada (amb titulació d'arquitectura, arquitectura tècnica, enginyeria...). En aquest sentit, cal recordar que els costos associats a tot el procés de preparació de la documentació per a la sol·licitud, així com tots els documents que cal preparar per a la fase de justificació de l'ajut, com per exemple, l'elaboració de memòries i certificats energètics o projectes que fossin necessaris, també són costos elegibles amb el mateix percentatge d'ajut que les obres de rehabilitació, tot i que hi ha uns límits econòmics màxims.

Degut al volum de sol·licituds rebudes, s'ha demanat l'ampliació del pressupost inicial, per donar resposta a aquelles peticions que estan en llista d'espera i les que poden arribar fins a final del 2023.

Els ajuts provinents dels fons «Next Generation» volen donar impuls a la transició energètica i, en el cas dels edificis, emfatitzar la importància de la seva rehabilitació energètica. En aquest sentit, l'esborrany de la directiva europea d'eficiència energètica d'edificis²⁷ també prioritza la rehabilitació dels edificis i incorpora el passaport de renovació de l'edifici, que permetrà planificar les mesures de millora a llarg termini. A més, en els edificis d'habitatges s'establirà una qualificació mínima de F l'any 2030 i d'E el 2033. Aquestes obligacions entraran en vigor tres anys abans per a edificis públics i d'ús no residencial. La nova construcció haurà de ser edifici de zero emissions l'any 2030, i haurà de tenir en compte múltiples impactes ambientals, definits pel marc europeu Level(s). El conjunt d'aquestes mesures aposta de forma decidida per la descarbonització del parc d'edificis.

27. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX%3A52021PC0802&qid=1641802763889>

El suport de la Diputació de Barcelona a les polítiques d'habitatge dels petits municipis

Oficina d'Habitatge de la Diputació de Barcelona

1. El tractament específic de les necessitats i demandes dels petits municipis en matèria d'habitatge

La Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats de la Diputació de Barcelona (en endavant GSHUA) presta assistència i coopera amb els governs locals en el desenvolupament de competències municipals i funcions clau en l'àmbit de l'urbanisme, les polítiques públiques d'habitatge, la gestió administrativa de les activitats i establiments, i la planificació de la protecció civil.

La GSHUA la conformen tres departaments: el Servei d'Urbanisme, l'Oficina d'Habitatge i l'Oficina d'Activitats Regulades i Programes de Protecció Civil, que treballen per la implementació dels objectius estratègics i directius de l'Àrea de Territori i Sostenibilitat, i que alineen la seva activitat sota l'objectiu estratègic de facilitar l'establiment d'un model territorial equilibrat i sostenible. En aquest sentit, seguint els principis i objectius de l'Agenda 2030 de les Nacions Unides, així com de la Nova Agenda Urbana, la GSHUA pren un paper rellevant i lidera el projecte transformador d'impuls de les Agendes Urbanes Locals.

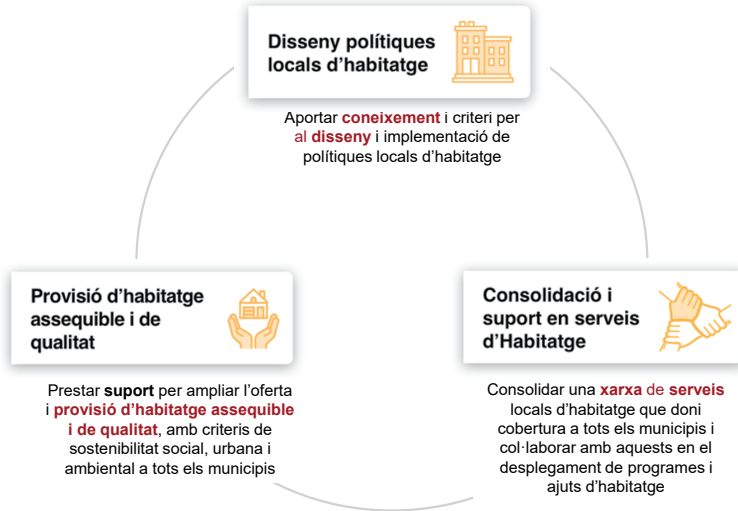
El suport a les polítiques d'habitatge es vehicula mitjançant l'Oficina d'Habitatge. L'oficina es compon d'un equip pluridisciplinari (arquitectes, juristes, economistes, geògrafs i sociòlegs) que treballa amb la voluntat d'enfortir la capacitat dels governs locals en el disseny i desplegament de polítiques locals que garanteixin el dret a un habitatge digne i adequat

per a tota la ciutadania i millorin la qualitat i la quantitat d'oferta d'habitatge assequible.

Concretament, el suport de l'Oficina d'Habitatge s'articula al voltant dels objectius estratègics següents:

- ▶ Aportar coneixement i criteri per al disseny i implementació de polítiques locals d'habitatge.
- ▶ Prestar suport per ampliar l'oferta i provisió d'habitatge assequible i de qualitat, amb criteris de sostenibilitat social, urbana i ambiental.
- ▶ Consolidar una xarxa de serveis locals d'habitatge que doni cobertura a tots els municipis i col·laborar amb aquests en el desplegament de programes i ajuts d'habitatge.

L'Oficina d'Habitatge de la Diputació de Barcelona



Aquest suport integral, concretat en un ampli i divers ventall de recursos tècnics, econòmics i jurídics que s'ofereixen al conjunt d'ens locals de la demarcació de Barcelona, té una especial sensibilitat i enfocament cap als municipis de menor població i recursos.

En aquest sentit, cal recordar que dels 311 municipis de la demarcació de Barcelona, prop del 60% té menys de 5.000 habitants, i que representen el 80% de la superfície territorial. La majoria d'aquests municipis s'enfronten a reptes comuns i dificultats en la gestió dels serveis i de les polítiques degut a la manca de recursos tècnics i econòmics.

En relació a l'habitatge, veiem com els ajuntaments de menor grandària manifesten cada vegada amb major força les seves necessitats i reptes.

En aquest sentit, la interlocució i el treball continu amb els ajuntaments de menor grandària, l'anàlisi dels indicadors existents i els treballs i reflexions estratègiques desenvolupades des de l'Oficina, ens mostren que la manca d'habitatge assequible, la significativa presència d'habitatges buits i en mal estat, la inadequació tipològica i funcional d'una part substancial del parc d'habitatges, o la necessitat d'integrar més i millor les polítiques d'habitatge dels àmbits rurals en les estratègies de desenvolupament, són algunes de les seves principals necessitats i demandes.

A l'efecte, des de la Diputació de Barcelona vam considerar clau visibilitzar i posar en valor l'especificitat de les polítiques d'habitatge als petits municipis. No solament per atendre les seves necessitats i per contribuir a l'establiment d'un model territorial equilibrat i sostenible coherent amb els Objectius de Desenvolupament Sostenible, sinó perquè els petits municipis estan sent un escenari clau per a l'aplicació d'enfocaments i pràctiques innovadores en matèria d'habitatge (tant pel que fa a la implementació de fórmules alternatives d'accés com pel que fa a la recerca de sistemes de construcció sostenible i saludable). De forma coherent amb aquest plantejament, s'han desplegat les iniciatives i els recursos següents:

- ▶ En relació amb l'objectiu d'aportar coneixement i criteri per al disseny i implementació de polítiques locals d'habitatge:
 - S'ha dissenyat i impulsat una figura de planificació específicament dirigida i pensada per als municipis més petits, el Programa d'Actuació Municipal d'Habitatge (PAMH).
 - S'ha posat a disposició de tots els ens locals, de forma ràpida i sintètica, la informació estadística existent en matèria d'habitatge, concretada en el visor de dades INDI_MHAB (Indicadors d'Habitatge de la Demarcació de Barcelona).
 - S'han creat xarxes de treball, organitzat seminaris i editat publicacions com la que teniu a les mans, per conèixer i visualitzar les necessitats i reptes de les polítiques d'habitatge dels municipis de menor grandària.
- ▶ En relació amb l'objectiu de prestar suport per ampliar l'oferta i provisió d'habitatge assequible i de qualitat, amb criteris de sostenibilitat social, urbana i ambiental:
 - S'ha garantit l'accés dels petits municipis als recursos tècnics i econòmics dirigits a augmentar el parc d'habitatge

assequible i de qualitat en condicions avantatjoses, ja que integren dins dels criteris de valoració de les sol·licituds el nombre d'habitants, atorgant major puntuació als municipis de menor grandària. També reben una major puntuació les actuacions d'àmbit supramunicipal, reforçant d'aquesta manera el suport als consells comarcals que alhora presten serveis als municipis de menor grandària.

- S'ha plantejat una oferta de recursos especialment sensible amb la generació d'habitatge assequible i de qualitat a partir del treball sobre el parc d'habitatge existent: optimització i rehabilitació del parc públic existent; adquisició d'habitatge per part dels ens locals; mobilització d'habitatge privat a preu assequible; establiment de contractes de masoveria urbana, etc.
 - S'han generat línies de suport específicament dirigides als municipis de menor grandària, com els ajuts plurianuals per a la rehabilitació d'habitatges municipals en municipis inferiors als 10.000 habitants.
 - S'han realitzat auditories i intervencions en habitatges en situacions de pobresa energètica, amb la finalitat de millorar-ne l'eficiència energètica, reduir-ne les despeses de subministraments bàsics i millorar la qualitat de vida de les persones que hi viuen.
- En relació amb l'objectiu de consolidar una xarxa de serveis locals d'habitatge que doni cobertura a tots els municipis i col·laborar amb aquests en el desplegament de programes i ajuts d'habitatge:
- S'ha contribuït a consolidar una xarxa d'estructures tècniques i de serveis d'habitatge que donés cobertura al conjunt de municipis de la demarcació de Barcelona, reforçant el paper dels consells comarcals i altres formes de cooperació i concertació intermunicipal.
 - S'ha reforçat el suport formatiu, informatiu i relacional a les persones electes i al personal tècnic dels petits municipis, fomentant la seva adscripció a la Xarxa de Serveis Locals d'Habitatge.
 - S'ha consolidat l'assessorament tècnic i jurídic que es presta via «Consultes GSHUA», especialment important i útil en els municipis amb menys recursos.

Oficina d'Habitatge DIBA: suport per tipus d'ens locals

	Aportar coneixement i criteri per al disseny de polítiques d'habitatge	Prestar suport per ampliar l'oferta i provisió d'habitatge assequible i de qualitat	Consolidar una xarxa de serveis locals d'habitatge que doni cobertura a tots els municipis
Municipis > 10.000 hab.	PLA LOCAL D'HABITATGE OBSERVATORI LOCAL D'HABITATGE	ESTRATÈGIES SECTORIALS ESTUDIS D'HABITATGE I REH. AJUTS REF.CONDIC. I REHAB. ADQUISICIÓ D'HABITATGE	SIDH* XARXA SERVEIS LOCALS (XSLH) FONS FOMENT I GESTIÓ LLOGUER* CONSULTES GSHUA
Municipis < 10.000 hab.	PROGRAMA D'ACTUACIÓ MUNICIPAL D'HABITATGE OBSERVATORI LOCAL D'HABITATGE	ESTRATÈGIES SECTORIALS ESTUDIS D'HABITATGE I REH AJUTS REF.CONDIC. I REHAB. ADQUISICIÓ D'HABITATGE Preferència*	XARXA SERVEIS LOCALS (XSLH) CONSULTES GSHUA
Altres ens locals, consells comarcals, etc.	OBSERVATORI LOCAL D'HABITATGE	ESTRATÈGIES SECTORIALS ESTUDIS D'HABITATGE I REH. AJUTS REF.CONDIC. I REHAB.	SIDH* XARXA SERVEIS LOCALS (XSLH) FONS FOMENT I GESTIÓ LLOGUER* CONSULTES GSHUA

A continuació, fem una aproximació més detallada de cadascun d'aquests recursos i iniciatives.

2. Recursos i iniciatives per al disseny i avaluació de les polítiques d'habitatge en els petits municipis

L'instrument reconegut legalment i consolidat és el Pla Local d'Habitatge, que a més de dissenyar la política municipal per a un període de sis anys, dona tracte preferent als ens locals per a la concertació d'actuacions amb la Generalitat de Catalunya.

Com apuntàvem en altres articles d'aquesta publicació, el que la pràctica ha mostrat evident, és que els plans locals d'habitatge ordinaris, tal com es regulen a la normativa vigent es configuren com instruments d'excessiva complexitat, cost i durada en municipis que no disposen d'estructures tècniques especialitzades en habitatge (és a dir, per a la quasi totalitat de municipis inferiors als 10.000 habitants).

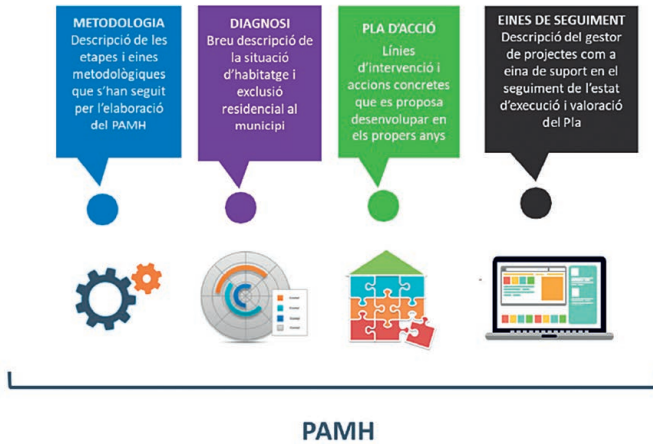
Per aquest motiu, en absència del desenvolupament normatiu que concreti els continguts i procediments dels «plans locals d'habitatge simplificats» recollits a la Llei del Dret a l'Habitatge, i a l'espera que sigui ampliat el seu topall de població (actualment només serien aplicables en municipis

inferiors als 3.000 habitants), vam optar per crear i aplicar en els municipis inferiors als 10.000 habitants una nova figura de planificació, que anomenem Programa d'Actuació Municipal d'Habitatge (en endavant PAMH).

Els PAMH són elaborats per professionals externs sota la supervisió i el seguiment tècnic de la Diputació de Barcelona, i evidentment compen amb la responsabilització, el coneixement i la participació del personal tècnic municipal i el lideratge polític de l'ens local.

Els PAMH suposen 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 un document final. Es caracteritzen per ser un instrument tàctic, executiu i operatiu en el qual es dona màxima importància al procés d'acompanyament en la presa de decisions municipals i que, per tant, requereix d'una implicació transversal des dels ajuntaments.

La metodologia de treball s'organitza en etapes diferenciades que corresponen a sis sessions de treball amb l'ajuntament. El document resultant del PAMH es divideix en dos blocs: un primer bloc d'anàlisi i diagnosi en què es descriu la realitat del municipi en matèria d'habitatge i un segon bloc que se centra en l'organització i programació de les polítiques municipals d'habitatge.



Des de l'any 2016, data en què es va crear la figura, fins al 2022, s'han elaborat o s'estan elaborant 39 PAMH amb suport de la Diputació de Barcelona, mitjançant els quals hem donat cobertura al 43,82 % de la demanda rebuda.

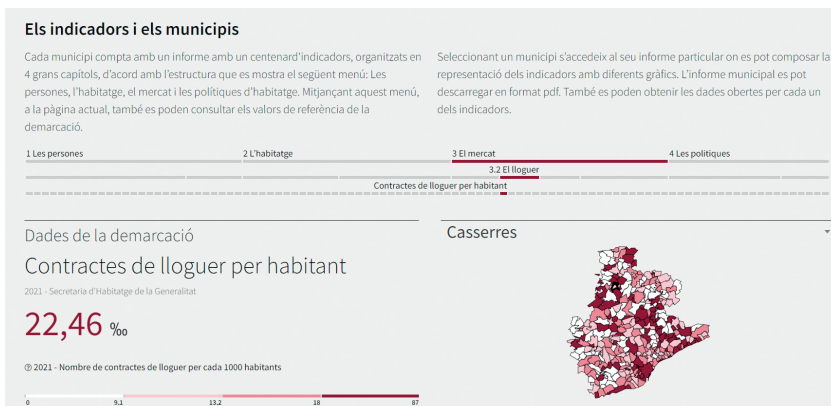
També estem abordant internament un procés de millora contínua de la figura perquè continuï sent una figura ben dimensionada i estratègica, i alhora sigui cada cop més operativa. En aquest sentit, tal com apuntàvem en un altre dels articles de la publicació, tan important és no sobrecarregar

gar els treballs d'anàlisi i diagnosi estadística, ja que poden encarir i allargar en excés aquest tipus d'instruments, com afavorir estudis detallats del parc residencial, de la situació i voluntat de les persones propietàries, de la demanda d'habitatge existent, del patrimoni públic mobilitzable (edificis, habitatges, solars residencials) i de la realitat i les possibilitats econòmiques dels ajuntaments, per poder avançar en mesures concretes, intencionades i amb una programació econòmica i temporal creïble.

Precisament, amb la voluntat de posar a l'abast dels ens locals de manera ràpida, sintètica, comparada, intencionada i rigorosa tota la informació estadística relacionada amb l'habitatge, vam crear l'any 2019 el visor de dades INDI_MHAB (Indicadors d'Habitatge de la Demarcació de Barcelona) que permet a tots els municipis de la demarcació, inclosos els més petits, un accés permanent i fàcil als principals indicadors d'habitatge existents, la comparació de la seva situació amb l'entorn, explotar dades, encarregar treballs específicament dedicats a les esmentades qüestions i la descàrrega d'informes estadístics d'habitatge en format pdf per a cadascun dels 311 municipis de la demarcació.

L'INDI_MHAB organitza la informació en 100 indicadors agrupats en quatre blocs temàtics (les persones, l'habitatge, el mercat i les polítiques d'habitatge) i mostra la informació mitjançant figures gràfiques personalitzables per cada persona usuària que permeten comparar l'evolució temporal de cada indicador en el municipi, així com la situació del municipi en relació amb el seu entorn immediat i el conjunt de la demarcació de Barcelona.

El visor està sent especialment important per als ens de menor grandària, amb menys recursos tècnics i econòmics, ja que d'una manera ràpida i àgil els permet obtenir una primera diagnosi quantitativa de la situació de l'habitatge al seu municipi i la seva situació en relació amb el conjunt de la demarcació de Barcelona.



També vam considerar oportú generar espais de visualització de les necessitats i especificitats de les polítiques d'habitatge dels petits municipis, que ens ajudessin a apropar i relacionar entre si els petits municipis, i aquests amb la resta d'agents públics, privats i comunitaris protagonistes de les polítiques d'habitatge.

A l'efecte, el 2019 es va crear el cicle de visites a polítiques d'habitatge de petits municipis, iniciat amb les visites als municipis de Cardona i Vallcebre, i que el juliol de 2022, després de l'obligat *stand by* motivat per la covid-19, ha reprès la seva activitat amb la visita a Taradell.

El cicle de visites respon a la voluntat de donar a conèixer i posar en valor les polítiques locals d'habitatge endegades en municipis de menys de 10.000 habitants de la demarcació de Barcelona, fent especial èmfasi en els plantejaments estratègics dels municipis que es visiten i en l'explicació d'iniciatives desenvolupades en aquests que tinguin un enfocament realista i innovador, ja sigui en la recerca de fórmules alternatives d'accés a l'habitatge, en la implementació de mesures que facilitin atreure població al municipi o frenar-ne la pèrdua, o en la recerca de sistemes de construcció sostenibles.



Visita a la Colònia Arquers.
Joan Hernández, regidor d'Habitatge, i Jordi Llatjós, arquitecte responsable de l'actuació de les casetes de la colònia, expliquen el projecte.

Amb la mateixa finalitat es va organitzar a la tardor de 2020, amb la col·laboració i el suport de la Universitat Internacional Menéndez Pelayo de Barcelona (UIMPB), el seminari «Polítiques d'habitatge en petits municipis: especificitats, innovació i governança multinivell», que va comptar amb més de 140 inscrits i que va ser l'embrió de la publicació que teniu a les mans.

3. Recursos i iniciatives per l'ampliació de l'oferta i la provisió d'habitatge assequible i de qualitat

En relació amb l'objectiu de prestar suport per ampliar l'oferta i provisió d'habitatge assequible i de qualitat, amb criteris de sostenibilitat social, urbana i ambiental, des de l'Oficina d'Habitatge de la Diputació de Barcelona oferim diverses línies de suport tècnic i econòmic obertes a tot tipus d'ens locals però amb condicions avantatjoses per als municipis més petits.

En el context de gran necessitat d'habitatge assequible i social, s'ha posat especial atenció en aquelles línies d'actuació que permetien als ens locals obtenir habitatge assequible d'una manera més ràpida o àgil que per altres vies, especialment aprofitant el parc existent.

Per aquest motiu, s'han impulsat diverses mesures que ajudessin a optimitzar els parcs públics existents, fent èmfasi en la solució dels problemes jurídics o urbanístics que puguin existir en la seva rehabilitació, en la gestió de l'adjudicació i la utilització dels habitatges. Amb aquesta voluntat, des del 2019 que vam impulsar l'elaboració d'estratègies sectorials d'optimització de parcs públics o cedit, dels quals s'han elaborat diversos treballs en municipis inferiors als 10.000 habitants (Vallcebre, Cardona, Olvan, Ullastrell), així com per a ens locals supramunicipals però dirigits a municipis inferiors a l'esmentada població (Mancomunitat de La Plana, Consell Comarcal del Vallès Occidental i Consell Comarcal del Berguedà, actualment en elaboració).

Amb la mateixa voluntat, i veient com, en el cas dels municipis petits, les necessitats de rehabilitar o reformar els habitatges públics municipals era significativa, vam obrir l'any 2015 un programa d'ajudes a la rehabilitació, el condicionament i la reforma d'habitatges municipals o cedit de fins a 24.000 euros l'any per ens local beneficiari.

Degut a l'èxit del programa, l'elevada demanda, l'enorme impacte que en els municipis de menor grandària tenia posar al mercat assequible o social un petit nombre d'habitatges públics, i la necessitat que en el cas dels municipis amb menys recursos poguéssim donar suport a obres de rehabilitació costoses i de llarga durada, ens va fer establir el 2020 una línia d'ajuda econòmica específicament dirigida als municipis inferiors als 10.000 habitants amb un import màxim de fins a 80.000 euros per ajuntament, per finançar obres de rehabilitació, condicionament i reforma per executar en el termini de dos anys.

Pel que fa a l'impacte del programa en els municipis de menor grandària, cal dir que des de l'any 2016 han estat més de 125 els ajuntaments

menors de 10.000 habitants beneficiaris del programa, als quals s'ha concedit 7,8 milions d'euros d'ajuts.

Un altre dels reptes que ens vam plantejar va ser ajudar els ajuntaments a afrontar l'allotjament de les llars amb situacions d'exclusió residencial més greus i més urgents. En aquest sentit, l'adquisició d'habitatges per part dels ens locals, molt especialment quan es va aprovar la possibilitat que determinats ajuntaments (en l'actualitat tots) poguessin exercir el dret de tanteig i retracte previst en el Decret Llei 1/2015 de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, ha estat una de les formes més ràpides, àgils i econòmiques de disposar de nou habitatge públic municipal per atendre les necessitats socials.

Per tal d'acompanyar aquest procés, des de l'Oficina d'Habitatge de la Diputació de Barcelona es va crear a l'any 2016 una línia de suport econòmic als ajuntaments en forma de subvenció per ajudar-los a finançar l'adquisició d'habitatge mitjançant el dret de tanteig i retracte del Decret Llei 1/2015, i la compra a preu per sota mercat amb l'objectiu d'ampliar el parc municipal d'habitatge. Aquest ajut s'articula com un suport econòmic de concessió directa amb concurrència, amb un import de fins a 50.000 euros per a cada ens beneficiari amb execució anticipada.

Tot i que la majoria de demandes i concessions han estat focalitzades en els municipis més grans i reconeguts com a Àrea de Demanda Forta i Acreditada, des de l'inici del recurs vam considerar necessari que els ajuntaments més petits també tinguessin la possibilitat d'accedir als ajuts, especialment amb la via del «preu per sota mercat». En aquest sentit, des de l'any 2016 han estat 14 els municipis inferiors als 10.000 habitants que han rebut l'ajut per a l'adquisició d'un total de 19 habitatges.

Més enllà d'aquestes línies d'actuació dirigides a generar a curt termini habitatge assequible i social, no hem deixat de banda les actuacions dirigides a donar suport als ajuntaments més petits per a l'impuls de promocions d'habitatge amb protecció oficial, de cooperatives en cessió d'ús o grans rehabilitacions en sòl públic municipal.

Tot i que el marc legal i el financer actual no faciliten la viabilitat econòmica de la immensa majoria de les operacions en els petits municipis, localitzats majoritàriament en les zones C i D, i que el teixit d'agents privats i socials que podrien estar interessats en promoure i gestionar aquest tipus d'operacions d'obra nova assequible de lloguer és encara petit, és voluntat de l'oficina ajudar els ajuntaments a valorar la viabilitat de les promocions i reforçar els lligams amb els operadors privats i comunitaris per tal d'ajudar els petits municipis a cercar fórmules per tirar enda-

vant les promocions estudiades que tinguin perspectives de viabilitat econòmica i social.

En aquest sentit, des de l'any 2017 prestem suport, prèvia sol·licitud dels ajuntaments, a l'elaboració d'estudis de viabilitat d'obra nova, rehabilitació, cooperatives en cessió d'ús i masoveria urbana, que tenen la voluntat de facilitar la presa de decisions proposant diverses alternatives des d'una perspectiva multidisciplinària: tècnica, jurídica i econòmica. Segons la finalitat i la naturalesa urbanística i jurídica del sòl, els estudis poden tenir diverses tipologies: promoció d'habitatges amb protecció oficial; promoció d'allotjaments dotacionals; promoció i construcció d'allotjaments col·lectius protegits; promocions cedides a cooperatives en cessió d'ús. Tot plegat, des de l'any 2017 són quasi una vintena els estudis de viabilitat elaborats per ajuntaments inferiors als 10.000 habitants.

Les possibilitats de generar habitatge assequible d'obra nova han augmentat amb la concreció i desplegament durant el 2021 dels fons Next Generation –el paquet d'estímul econòmic de la Unió Europea aprovat el juliol de 2020– i l'estratègia sobre l'onada de renovacions (*Renovation Wave*). Aquest marc europeu s'ha materialitzat en un Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència que canalitzarà un volum molt important de recursos públics per impulsar, entre d'altres, aquest tipus d'operacions.

Des de l'Oficina d'Habitatge de la Diputació s'ha vetllat per informar els municipis de les novetats que, en el desplegament d'aquests fons que s'han anat succeint, s'han recollit i agregat les demandes i necessitats dels municipis, i s'està treballant en la creació d'instruments per identificar els àmbits territorials d'intervenció prioritària. Així mateix, s'ha fet un esforç per anar generant continguts i eines de suport –web, articles, guies, exposicions– per acompanyar els municipis en el desplegament d'aquests fons i guiar el personal tècnic municipal en la seva gestió.

Per tal d'anar un pas més enllà, s'ha creat un nou recurs, anomenat Espai Promovem: impuls per a la promoció d'obra nova i gran rehabilitació, que es configura com un punt de reflexió, interrelació, creació i transferibilitat de coneixement sobre el procés de promoció d'habitatge social i assequible, així com de suport al desenvolupament d'actuacions d'habitatge d'obra nova i gran rehabilitació. El recurs es configura mitjançant la creació i dinamització de grups de treball de la Diputació de Barcelona i els productes informatius, formatius i relacionals que es generin.

Com que la generació d'habitatge assequible i social no acaba en els parcs de propietat pública, també fem significatius esforços per ajudar

els petits municipis a mobilitzar en condicions assequibles el parc d'habitatge privat desocupat.

En aquest sentit, fa anys que donem suport a la identificació d'indicis de desocupació i que assessorem el món local per intervenir davant les situacions anòmales en l'ús de l'habitatge (des de 2019 hem redactat o engegat set d'aquestes estratègies en municipis inferiors als 10.000 habitants). En qualsevol cas, som conscients que bona part de les mesures existents no són especialment pensades per ser gestionades pels municipis petits (des de la creació d'una borsa de lloguer social, que necessita una mínima massa crítica, a la implantació de mesures coercitives que requereixen un mínim continent de recursos tècnics, per exemple).

Per aquest motiu, estem començant a analitzar vies complementàries i més adaptades als petits municipis que posin en valor les relacions de proximitat amb l'ajuntament i el coneixement de les situacions específiques de les persones propietàries, o la necessitat en molts casos de lligar la mobilització del parc buit a la seva rehabilitació.

Dins d'aquesta línia, adquireix especial rellevància la tasca per a l'impuls i implantació de contractes de masoveria urbana. La masoveria urbana és l'acord mitjançant el qual una persona propietària d'un habitatge en mal estat i desocupat en cedeix l'ús per un temps determinat a una persona masovera a canvi que n'assumeixi les obres de rehabilitació i manteniment. S'ha d'entendre, per tant, com un instrument per evitar la desocupació permanent dels habitatges i, també, per fomentar la seva rehabilitació, acció especialment interessant per als municipis de menor població.

Per tal de donar a conèixer la figura i afavorir la seva implantació, des de l'Oficina d'Habitatge hem elaborat tríptics i vídeos divulgatius, jornades i grups de treball monogràfics sobre la figura, una guia metodològica per a la seva implementació i onze estudis, dos estratègics i nou de viabilitat per a la cessió concreta d'un habitatge municipal a un particular. Un 67% d'aquests estudis s'han elaborat per a municipis inferiors als 10.000 habitants.

Una especial importància adquireix el rol dels consells comarcals en aquest procés de mobilització del parc privat. En aquest sentit, són diverses les iniciatives d'impuls de programes per al foment i gestió del parc d'habitatge realitzades els darrers anys, en les quals donem especial importància a la col·laboració del consell comarcal i els petits municipis, i a l'establiment d'un programa d'actuacions compartit, coresponsabilitzat i adaptat a les possibilitats de cada nivell administratiu. Les estra-

T'interessa si...

☑ **Com a masover:**

- Vols fer el **pagament d'una part** de la renda en **millores** de l'habitatge.
- Vols **aprofitar les teves habilitats** per aconseguir un habitatge més assequible.

☑ **Com a propietari:**

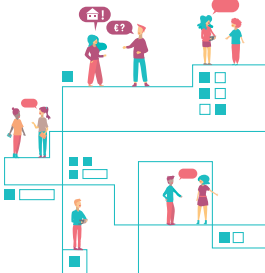
- Vols **rehabilitar** i comercialitzar un habitatge **sense haver de fer les obres** ni la inversió que suposen.
- Vols **evitar la degradació** del teu habitatge perquè està tancat.

Si tens un habitatge buit o si vols ser masover, pregunta al teu ajuntament **com et pot ajudar i informa-te'n.**



Què has de saber sobre

La masoveria urbana





Àrea d'Infraestructures i Espais Naturals

Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats
 Comte Urgell, 187, Edifici del Relotge
 08036 Barcelona
 Tel. 934 022 890
 gs.hua@diba.cat - www.diba.cat

Gabinet de Premsa | Comunicació: Diputació de Barcelona. Impressió: DNL. DL. B-2806-2019



Diputació Barcelona

tègies de masoveria urbana de la comarca d'Osona o del Berguedà, les dirigides al foment del lloguer assequible a l'Alt Penedès, la vinculada a l'optimització del parc públic dels petits municipis del Vallès Occidental, o la focalitzada en la rehabilitació a partir del sistema cooperatiu que s'està elaborant per al Consell Comarcal de l'Anoia, en són exemple.

4. Recursos i iniciatives per a la consolidació d'una xarxa de serveis locals d'habitatge que doni cobertura a tots els municipis de la demarcació de Barcelona

Un dels objectius estratègics de l'Oficina d'Habitatge és contribuir a impulsar i consolidar una xarxa d'estructures tècniques i de serveis d'habitatge que doni cobertura al conjunt de municipis de la demarcació de Barcelona.

Per fer-ho, partíem de l'evidència que no era possible crear una oficina o departament d'habitatge en cada municipi i que calia aprofitar els recursos i programes existents impulsats i finançats des de la Generalitat de Catalunya, reforçar-los tècnicament i econòmicament des de la Diputació de Barcelona, i aprofitar la capacitat de gestió de consells comarcals i altres figures de cooperació i concertació intermunicipal.

En aquest sentit, un dels primers reptes assolits va ser garantir que tots els municipis de la demarcació siguin beneficiaris del Servei d'Intermediació en Deutes de l'Habitatge (en endavant SIDH). El SIDH, creat l'any 2012, és un servei gratuït d'informació, assessorament i intermediació amb les entitats financeres per a persones o famílies que tenen problemes per afrontar els deutes hipotecaris del seu habitatge principal.

La Diputació de Barcelona, a través del Servei d'Acció Social i l'Oficina d'Habitatge, impulsa aquest servei de manera concertada amb el Servei Ofideute de la Generalitat de Catalunya, els ajuntaments, els consells comarcals i el Col·legi d'Advocats de la demarcació de Barcelona.

En síntesi, el SIDH és un servei públic especialitzat²⁸ i gratuït d'informació, assessorament, acompanyament a la persona i resolució extrajudicial de conflictes en els àmbits següents:

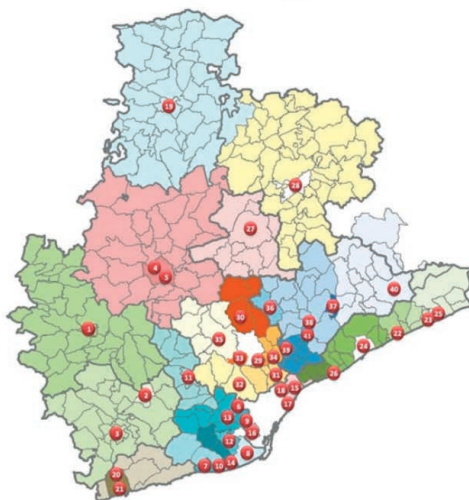
- ▶ Intermediació hipotecària: persones propietàries que es troben en dificultats per pagar el préstec o crèdit hipotecari del seu habitatge o, fiadors de préstecs amb garantia hipotecària que per impagament estiguin en risc de perdre el seu habitatge principal.
- ▶ Mediació en consum: persones consumidores per reclamació de clàusules abusives o demanda de mediació prèvia a l'inici d'un procediment d'execució.
- ▶ Mediació en lloguer: persones amb risc de perdre l'habitatge habitual de lloguer en què l'arrendador sigui una entitat financera o que aquesta hagi adjudicat en subhasta l'habitatge llogat.

Des del seu origen, el SIDH va tenir com a objectiu desplegar-se com un servei de proximitat i arribar al conjunt del territori de la demarcació de Barcelona. Amb aquesta finalitat es van crear 44 punts d'atenció que donen cobertura al conjunt de municipis de la demarcació.

La distribució de punts respon a la lògica que els municipis més grans de la demarcació disposin de punt propi, i que en el cas dels municipis mitjans i petits els punts estiguessin localitzats en els consells comarcals (com succeeix en les comarques centrals, en què més enllà de les capitals, la majoria dels municipis són inferiors als 10.000 habitants) o bé en un municipi concret però donant cobertura a un àmbit supramunicipal.

28. A càrrec d'advocats seleccionats pels diferents col·legis de la demarcació i intermediació per part dels mediadors del servei Ofideute de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Servei d'Intermediació en Deutes d'Habitatge (SIDH)



Comarca de l'Anoia	Comarca del Garraf
1 SIDH Anoia Igualada	20 SIDH Garraf
Comarca de l'Alt Penedès	21 SIDH Vilanova i la Geltrú
2 SIDH Sant Sadurní d'Anoia	Comarca del Maresme
3 SIDH Vilafraça del Penedès	22 SIDH Arenys de Mar
Comarca del Bages	23 SIDH Calella
4 SIDH Bages	24 SIDH Maresme
5 SIDH Manresa	25 SIDH Pineda de Mar
Comarca del Baix Llobregat	26 SIDH Premià de Mar
6 SIDH Baix Llobregat	Comarca del Moianès
7 SIDH Castelldefels	27 SIDH Moianès
8 SIDH El Prat de Llobregat	Comarca d'Osona
9 SIDH Esplugues de Llobregat	28 SIDH Osona
10 SIDH Gavà	Comarca del Vallès Occidental
11 SIDH Martorell	29 SIDH Barberà del Vallès
12 SIDH Sant Boi de Llobregat	30 SIDH Castell del Vallès
13 SIDH Sant Feliu de Llobregat	31 SIDH Montcada i Reixac
14 SIDH Viladecans	32 SIDH Sant Cugat del Vallès
Comarca del Barcelonès	33 SIDH Sant Quirze del Vallès
15 SIDH Badalona	34 SIDH Santa Perpètua de Mogoda
16 SIDH L'Hospitalet de Llobregat	35 SIDH Terrassa
17 SIDH Sant Adrià de Besòs	Comarca del Vallès Oriental
18 SIDH Santa Coloma de Gramenet	36 SIDH Caldes de Montbui
Comarca del Berguedà	37 SIDH Cardener
19 SIDH Berguedà/Berga	38 SIDH Granollers
	39 SIDH Mollet del Vallès
	40 SIDH Sant Celoni (Baix Montseny)
	41 SIDH Vallès Oriental

L'impacte i èxit del servei és evident. Val a dir que, des de la seva creació l'any 2012, fins al segon trimestre del 2022, s'han gestionat 15.898 expedients de famílies amb problemes de sobreendutament hipotecari, de lloguer o consum, dels quals se n'han tancat 11.037. Dels expedients tancats amb intermediació, més de la meitat ho han estat amb propostes d'acord acceptades entre les famílies i les entitats financeres.

Un altre aspecte per empoderar els municipis de menor grandària, va ser reforçar el suport formatiu, informatiu i relacional dirigit a les persones electes i al personal tècnic. Amb aquesta finalitat, des de l'any 2015 es va permetre i fomentar la seva adscripció a la Xarxa de Serveis Locals d'Habitatge de la demarcació de Barcelona (en endavant XLSH).

La xarxa, creada l'any 2012 amb l'impuls i lideratge de l'Oficina d'Habitatge de la Diputació de Barcelona, estava formada per la pràctica totalitat de municipis grans i mitjans que disposaven d'oficina local d'habitatge o de borsa de lloguer conveniada amb la Generalitat de Catalunya.

Es configura com un espai d'interrelació, transferibilitat de coneixement i intercanvi d'experiències entre la Diputació de Barcelona i els ens locals de la demarcació, que té l'objectiu de fomentar el treball conjunt, la coordinació interadministrativa i la generació d'instruments conceptuals, polítics i operatius que serveixin als serveis locals d'habitatge per gestionar millor les polítiques d'habitatge de proximitat. Ser membre de la Xarxa de Serveis Locals d'Habitatge dona accés a diferents serveis i activitats:

- *Comunitat Virtual de la Xarxa de Serveis Locals d'Habitatge*: canal d'intercanvi i distribució de notícies, informació i opinió especialitzada en matèria d'habitatge entre els membres de la xarxa, impulsat i gestionat des de l'Oficina d'Habitatge de la Diputació de Barcelona. L'any 2021 es van publicar 278 temes o notícies.
- *Espais de la Xarxa de Serveis Locals d'Habitatge*: sessions tècniques monogràfiques que tracten aspectes pràctics que afecten la gestió ordinària dels serveis locals d'habitatge en què s'intercanvien experiències, coneixements i bones pràctiques en relació a un tema concret. La temàtica de cada espai varia en funció de les necessitats del moment i se celebren 3-4 espais cada any.
- *Grups de treball*: equips de treball voluntari de caràcter temporal conformats per tècnics i tècniques de les entitats locals adherides a la XSLH sota la coordinació de l'Oficina d'Habitatge de la Diputació de Barcelona, amb una doble finalitat: d'una banda, generar criteri sobre un determinat tema i potenciar la seva transferibilitat; i de l'altra, crear un espai de reflexió i debat per compartir coneixement, dubtes i experiència. Més específicament, el resultat del grup de treball es preveu en l'obtenció d'un document que reculli la reflexió, el treball dut a terme, i si s'escau, l'elaboració d'un full de ruta dels programes locals d'habitatge treballats, l'elaboració de models documentals, etc.
- *Fons de prestació de foment del lloguer i la gestió d'habitatge assequible*: suport econòmic per a projectes que permetin mantenir, ampliar i millorar l'oferta d'habitatge de lloguer assequible adreçat als ens locals que, sent membres de la XSLH, disposin de conveni vigent amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) per a la gestió del programa de mediació per al lloguer social i/o per a la constitució d'una oficina local d'habitatge des d'on s'estiguin realitzant accions per al foment del lloguer assequible. En el cas dels petits municipis, en la majoria dels casos són els consells comarcals o les estructures supramunicipals de prestació dels serveis per als petits municipis les que es beneficien dels ajuts, tal com apuntàvem al parlar del SIDH.

En l'actualitat, són 114 els ens locals adherits i 684 els professionals participants a la XSLH, dels quals més de 30 són municipis menors de 10.000 habitants adscrits a la Xarxa de Serveis Locals d'Habitatge que, tot i no disposar d'estructures tècniques específiques d'habitatge i amb conveni amb la Generalitat de Catalunya, disposen d'algun programa o

iniciativa en matèria d'habitatge i es beneficien de les accions formatives i grups de treball que es desenvolupen des de la xarxa.

Finalment, amb la voluntat d'atendre de forma endreçada, àgil i rigorosa l'important volum de dubtes de caire técnicojurídic que es plantejen en la pràctica diària de l'administració local, la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats, va crear el servei Consultes GHSUA.

El servei s'adreça al personal tècnic d'ens locals, o càrrecs electes, que necessitin respostes ràpides sobre qüestions puntuals relacionades amb la gestió local de l'habitatge, el lloguer i la rehabilitació; la redacció i tramitació d'instruments de planejament urbanístic; la gestió, intervenció i protecció de la legalitat; la gestió i intervenció administrativa de les activitats i establiments, i la redacció de plans de protecció civil.

Pel que fa a les qüestions d'habitatge, l'objectiu de l'Oficina ha estat consolidar un assessorament ràpid, rigorós i de qualitat del servei. Pel que fa a l'impacte en els municipis de menor grandària, podem afirmar que des de l'octubre de 2017, data d'inici del servei, més del 34 % de les consultes rebudes anualment en matèria d'habitatge provenen de municipis de menys de 10.000 habitants, i han tingut a veure especialment amb qüestions relacionades amb la mobilització de l'habitatge buit, l'adquisició d'habitatge o la necessitat de tenir una primera aproximació als models i formes de provisió d'habitatge assequible o social.

Amb tot plegat, podem afirmar que cada vegada hi ha una major sensibilització i consciència de les problemàtiques i necessitats en matèria d'habitatge dels municipis de menor grandària, tal com s'aprecia en la forma de concreció d'alguns programes vinculats als fons Next Generation, així com en el sorgiment d'iniciatives liderades per altres administracions.

Des de la Diputació de Barcelona ens sumem a aquesta voluntat de donar veu i tractament específic en matèria d'habitatge als petits municipis mitjançant un model de suport integral que confiem en anar reforçant en el futur a fi de millorar la qualitat de vida dels habitants dels nostres pobles.

Polítiques d'habitatge social a Vallcebre (2008-2020)

Jordi Lapuente

Primer tinent d'alcalde i regidor de promoció econòmica, turisme, medi ambient, patrimoni cultural i participació ciutadana de l'Ajuntament de Vallcebre

Vallcebre és un petit poble de l'Alt Berguedà, situat a més de 1100 metres d'alçada i amb 250 habitants, aproximadament.

Primerament, volem puntualitzar que, tot i la imatge idealitzada que sovint es té d'aquests pobles, una cosa és visitar-los i una altra de ben diferent és viure-hi tot l'any, especialment a l'hivern i en masies aïllades. En segon lloc, el fet de ser un «micropoble» condiona les debilitats i fortaleces del mateix ajuntament i les seves possibilitats d'actuació en matèria d'habitatge local. Com a principals debilitats destaquem la manca de recursos econòmics i tècnics. Com a fortaleces, el coneixement del territori, les relacions de proximitat amb veïns i veïnes, i la implicació personal dels membres de l'ajuntament amb el seu poble. Alhora, l'escassetat de recursos econòmics propis comporta una gestió molt acurada i eficient dels recursos públics que arriben al municipi.

Per les circumstàncies històriques de la zona, Vallcebre va patir un despoblament molt accelerat a finals del s. xx, passant de prop de 1.000 habitants els anys 1970 a menys de 300 l'any 2000 en poc més de 30 anys. Per tant, els processos de pèrdua i envelliment de la població a Vallcebre ja venen de lluny. Com a conseqüència d'aquests processos, una part important de les masies es venen i es restauren. Moltes d'aquestes s'acaben utilitzant com a segones residències.

El 2008 prenem consciència del problema i tenim clar que cal actuar per revertir aquests processos. Aviat es descarta la promoció de nous habitatges en terrenys municipals per ser econòmicament inviable, i s'opta per estratègies de rehabilitació sobre el parc d'habitatges construïts, ja siguin públics o privats.

Des del Servei d'Habitatge de la Diputació de Barcelona es fa estudi de viabilitat sobre l'habitatge social en el parc construït a Vallcebre.

Aquest document esdevindrà un veritable full de ruta sobre les accions a emprendre en els propers anys per l'ajuntament. En el nostre cas, l'any 2008 disposem de cinc edificis de propietat municipal, la qual cosa semblaria una fortalesa important, però la realitat és una altra: l'estat de conservació d'aquest patrimoni és molt deficient, necessitem molts diners per a rehabilitar-lo que no tenim, i en la majoria dels casos no disposem ni del domini real sobre l'immoble.

Un cop som conscients de la magnitud del problema i la impossibilitat d'afrontar-lo en l'àmbit local, tenim clar que necessitem ajuda externa tant en l'aspecte tècnic com l'econòmic. En aquest sentit, ja avancem que en aquest procés serà fonamental el suport rebut des de la Diputació de Barcelona, que en certa manera utilitzarà el nostre municipi com a «banc de proves» en matèria d'habitatge.

Durant els anys 2010-2011, conjuntament amb la Diputació de Barcelona, desenvolupem un pla pilot que té com a objectiu posar en marxa la figura de «l'agent de rehabilitació», per desenvolupar les actuacions plantejades a l'estudi de Vallcebre. Malauradament, l'experiència fracassa perquè no trobem un perfil professional que s'avingui a les necessitats i expectatives plantejades inicialment.

En aquests anys també es fan actuacions conjuntes amb els tècnics d'habitatge del Consell Comarcal del Berguedà. S'organitzen diferents jornades explicatives a Vallcebre i es fa difusió de material divulgatiu amb l'objectiu de mobilitzar habitatges buits per a lloguer social. Però de tot plegat no se n'obté cap resultat satisfactori.

Paral·lelament, es va actuant sobre els cinc habitatges que són de propietat municipal. En cadascun d'ells es realitzen diferents actuacions d'àmbits molt diversos: es resolen aspectes de disconformitat urbanística, es rescindeixen i regularitzen contractes, s'emprenen accions jurídiques per recuperar la possessió d'algun habitatge, etc.

En el cas de cal Mestre, un cop recuperat el domini sobre l'habitatge i solucionats aspectes d'ordenació urbanística de l'edifici, es rehabilita i l'any 2015 es converteix en habitatge dotacional, amb una gestió directa des de l'ajuntament.

El cas de Castellnou es va començar a treballar l'any 2011. Gràcies al suport econòmic rebut des del Servei d'Habitatge de la Diputació de Barcelona, podem executar actuacions estructurals de rehabilitació a l'edifici. L'any 2016 es planteja adjudicar el lloguer de l'habitatge associat a la posada en funcionament d'un programa d'emprenedoria. En aquesta proposta, l'emprenedor/a havia d'assumir els costos pendents de rehabilitació de l'habitatge i del negoci, que es preveïen compensar a través d'un

contracte de masoveria. El programa, que s'implementa amb el suport de la Diputació de Barcelona i l'Agència de Desenvolupament del Berguedà, no obté resultats satisfactoris perquè la despesa a fer en l'immoble és encara molt important i la fa econòmicament inviable. Per aquest motiu, es realitzen noves actuacions a l'edifici, de manera que l'habitatge situat a la primera planta queda finalitzat l'any 2018.

A partir d'aquí es realitza un concurs públic per adjudicar la gestió de Castellnou, novament amb el suport tècnic de la DIBA i l'Agència de Desenvolupament del Berguedà. La cessió de l'habitatge en règim de lloguer està condicionada a l'obertura d'un negoci d'emprenedoria en l'immoble. Aquest concurs finalitza l'any 2019, resultant guanyadora una parella amb dues nenes que s'estableixen a viure al poble i que estan molt satisfetes amb el poble i molt especialment amb l'escola de Vallcebre.

Vist l'èxit d'aquesta experiència, des de l'ajuntament ens decidim a afrontar la rehabilitació de cal Costa, una altra masia antiga de titularitat municipal situada dins del nucli urbà. L'objectiu és rehabilitar l'edifici, en estat de ruïna funcional, per obtenir tres o quatre habitatges destinats a lloguer per a persones que vulguin viure al poble. Aquesta actuació es planteja com a prioritat municipal en la present legislatura i es presenta a la subvenció PUOSC 2020-2024 de la Generalitat de Catalunya. Amb tristesa i estupefacció, veiem com se'ns denega aquesta subvenció al·legant formalitats jurídiques més que qüestionables. Tanmateix, la rehabilitació de cal Costa per a l'obtenció d'habitatge social continua sent la prioritat del consistori per poder implementar polítiques locals d'habitatge, i amb molta resiliència continuem treballant en aquest sentit.

Paral·lelament a les actuacions de restauració del patrimoni municipal, des del 2018 tornem a intentar dinamitzar el lloguer en el parc privat d'habitatges. Durant el 2019 es fa un estudi exhaustiu del parc d'habitatges no ocupats a Vallcebre amb el suport tècnic de la Diputació de Barcelona, i durant l'any 2020 es posa en marxa el projecte «Viure a Vallcebre», vigent actualment. Amb aquest programa pretenem mobilitzar pisos que estan buits per a lloguer de famílies que vulguin establir-se al poble. S'han tingut contactes amb diversos propietaris i propietàries del municipi, però a hores d'ara encara no s'ha implementat cap actuació concreta al respecte. Hi continuem treballant actualment.

Fins aquí la descripció molt sintetitzada del que han estat més de dotze anys d'actuacions en polítiques d'habitatge social a Vallcebre. La voluntat és compartir aquestes experiències perquè siguin aprofitades per altres municipis amb situacions semblants a la nostra. L'objectiu d'aquesta

exposició ha estat incidir en aquelles actuacions que poden ser més interessants o extrapolables per a altres municipis petits, tant si han acabat amb èxit o no s'han assolit els resultats esperats.

Dit això, i a tall de conclusió, apuntem algunes reflexions finals pel que fa a polítiques d'habitatge en els petits municipis:

- El *concepte d'habitatge social* no és igual a Vallcebre que a Barcelona o en qualsevol àmbit urbà. Són problemàtiques molt diferents. Les problemàtiques en l'accés a l'habitatge poden variar molt fins i tot per a dos municipis petits de zones diferents. Per tant, és important conèixer les problemàtiques específiques de cada municipi abans d'actuar-hi.
- La *importància del suport tècnic* als pobles petits. Sovint en pobles petits tenim molt clar quines són les necessitats del territori i «què» hi volem fer. Però per manca de mitjans tècnics, sovint no sabem «com» es poden fer, i moltes propostes viables i innovadores queden encallades per aquest motiu. De la nostra experiència en destaquem la importància de tenir un estudi inicial que ens ha donat un bon coneixement sobre l'abast del problema (en l'àmbit jurídic, urbanístic, econòmic, etc.). A partir d'aquí, ens ha estat molt útil tenir definit un full de ruta amb un seguit de propostes d'actuacions a seguir. Per últim, i donada la complexitat del nostre cas, ens ha estat fonamental disposar d'assessorament tècnic extern per desencallar aspectes concrets.
- Importància del *suport econòmic extern*. Els municipis petits tenim recursos propis molt escassos i no podem iniciar cap actuació fins que tenim el finançament necessari per a implementar-la. D'aquí que depenem en gran mesura de les subvencions i ajuts externs d'altres institucions per tirar endavant projectes locals complexos i costosos, com és el cas de polítiques actives d'habitatge. Per contra, als municipis petits es fa una gestió molt acurada d'aquests recursos públics, generant un efecte multiplicador d'aquestes inversions.
- Les *polítiques d'habitatge públic que s'implementen des de la Generalitat, a part d'insuficients, estan pensades per a àmbits urbans, i no per a petits municipis rurals*. Per això, aquests recursos no arriben pràcticament mai als petits municipis. A aquest fet li hem d'afegir l'amarga experiència patida amb el PUOSC 2020-2024, en què s'han exclòs injustament els projectes dels municipis que hem apostat per implementar actuacions de rehabilitació d'habitatge i

fer polítiques actives d'habitatge social. Això ens fa afirmar que actualment les polítiques d'habitatge social per a petits municipis no figuren a l'agenda política de la Generalitat de Catalunya com a una necessitat.

- Per contra, tenim el model d'acció implementat per la Diputació de Barcelona en matèria d'habitatge els darrers anys, en què ha apostat per una política de discriminació positiva cap a municipis petits, que ens ha donat l'oportunitat de generar polítiques actives d'habitatge en l'àmbit local.

Ja per acabar, i en referència a l'actualitat, la crisi provocada per la covid-19 sembla reobrir el debat sobre la distribució de la població sobre el territori. I s'està explicant que hi ha un procés de retorn als pobles, d'una forma excessivament acrítica i idealitzada. Certament, comporta oportunitats, però cal analitzar amb detall aquest procés, ja que també pot generar efectes negatius no desitjats als municipis petits.

És evident que la pandèmia ha esperonat un nou interès per viure al món rural. Però si deixem aquests processos al mercat, i no hi ha una aposta política decidida al darrere per vertebrar polítiques d'habitatge públiques i actives als petits municipis, estarem desaprofitant aquesta oportunitat. Per què?

- a) Amb la inacció política fomentem que el procés de «repoblament» del món rural sigui un fenomen conjuntural i no pas una tendència estructural de futur.
- b) Hi ha un nou interès en segones residències, com a «vàlvula d'escapament» de l'àmbit urbà. En excés, i sense una regulació adequada a la realitat de cada territori, aquest fenomen pot acabar «expulsant» la població jove que vol viure als pobles de muntanya (ja sigui per manca d'oferta o per augment desmesurat del preu de lloguer).
- c) Hi ha un reforç de l'oportunitat de negoci en habitatges d'ús turístic, turisme rural i similars a l'àmbit rural. Pels mateixos motius que en el punt anterior, pot provocar un efecte «d'expulsió» sobre els pobles.

Com a conclusió d'aquesta reflexió final: si volem aprofitar les oportunitats del nou context generat per la covid-19, i volem fer-ho amb èxit, és imprescindible una voluntat política decidida que aposti per les polítiques actives de foment de l'accés a l'habitatge en els petits municipis.

Olèrdola. Rehabilitació i promoció d'habitatges destinats a lloguer assequible per a joves

Nydia Tremoleda

Antropòloga i especialista en rehabilitació

A. Antecedents

Olèrdola és un municipi rural de l'Alt Penedès que s'estructura al voltant de quatre nuclis urbans de reduïdes dimensions (Moja, Sant Miquel d'Olèrdola, Sant Pere Molanta i Viladellops) i les urbanitzacions de Can Trabal i Daltmar.

Actualment (2021) té una població de 3.847 persones i un parc residencial de 1.534 habitatges. Els habitatges són grans, 217 m² de mitjana, i l'oferta de lloguer nul·la. No hi ha habitatge protegit. El planejament va ser redactat i aprovat en plena bombolla immobiliària, és rígid, aposta pels habitatges unifamiliars aïllats i és poc adequat per afrontar les necessitats residencials i l'habitatge assequible: és un exemple de com la realitat a voltes supera la planificació.

Mentrestant, el jovent d'Olèrdola n'ha de marxar, i troba més opcions residencials als municipis veïns de Vilafranca del Penedès i Santa Margarida i els Monjos. Hi ha fins a 60 persones més grans de 75 anys que viuen soles. L'urbanisme d'Olèrdola ha configurat un poble de classe mitjana d'edat mitjana.

En aquest context, l'Ajuntament Olèrdola va assajar les polítiques habituals de foment de l'habitatge assequible (detecció i mobilització del parc vacant) sense èxit: s'obtenien habitatges de tipologies, localització i preus gens adequats als objectius.

És en aquest punt (2018) que l'ajuntament, amb el suport de la Diputació de Barcelona, opta per obrir dues línies de treball simultànies:

- D'una banda, la redacció del Pla d'Actuació Municipal (PAM) Residencial, que recull les actuacions a executar en els propers anys,

inclosa la revisió de determinats aspectes del POUM que han de fomentar l'habitatge assequible, o la promoció d'habitatge protegit de nova construcció en règim de lloguer.

- De l'altra, i entesa com a mesura de xoc mentre no es desplega el PAM, es formula un programa per a la captació d'habitatge que, un cop rehabilitat, s'ofereixi a preus assequibles i en règim de lloguer als joves d'Olèrdola. És una actuació dissenyada per captar habitatges a curt termini, concretament entre 10 i 15 habitatges en els propers 4 anys. Ha estat liderat directament des d'Alcaldia.



B. El diagnòstic i l'informe pilot

L'anàlisi en profunditat del cadastre i el padró municipals, i els moviments de població i l'activitat immobiliària comarcal, van anar dibuixant les característiques principals del programa.

L'esquema inicial es va anar perfilant amb les aportacions de les diferents àrees municipals –urbanisme, serveis socials, secretaria–, les de l'Oficina d'Habitatge del Consell Comarcal i les dels veïns i veïnes d'Olèrdola que van ser convocats a una assemblea informativa i participativa.

És a partir de l'assemblea que es constata la voluntat de participar en el projecte de diversos propietaris. Es programa la visita a sis habitatges

que s'ofereixen voluntàriament i es testa el model d'informe previ i la metodologia: la mostra no podia ser més representativa de la diversitat de situacions:

- ▶ 2 locals en planta baixa (obra nova), amb els acabats pendents. Caldria un canvi d'ús.
- ▶ 1 habitatge que havia estat associat a un taller, susceptible de ser ampliat per acollir 2 apartaments.
- ▶ 1 masia urbana desocupada, que requereix una rehabilitació important, susceptible d'acollir diversos habitatges i fórmules alternatives de rehabilitació –masoveria urbana– i convivència –cohabitatge.
- ▶ 1 habitatge en bones condicions, per ser ocupat d'immediat amb unes mínimes millores.

Les aportacions i experiències van ser incorporades en el primer esborrany de les bases reguladores.

PROVA PILOT. HABITATGE ASSEQUIBLE A OLÈRDOLA

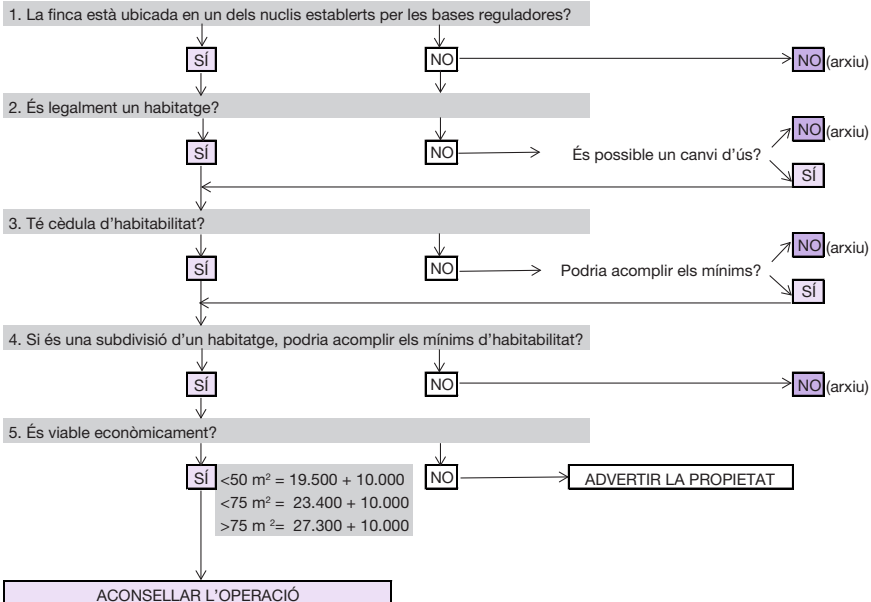
ARBRE DE DECISIONS

REF.

DATA

ADREÇA:

REF. CADASTRAL:



C. El programa per a l'habitatge de lloguer assequible a Olèrdola

C.1. Característiques generals

El programa, en la línia iniciada per altres ajuntaments, s'adapta a les característiques d'Olèrdola i s'estructura en les tres línies següents:

- ▶ Subvencions per a obres de rehabilitació a fi d'assolir nivells d'habitabilitat, adequar instal·lacions o intervencions aconsellades en la inspecció tècnica de l'edifici (ITE). Són subvencions potents, de fins al 75% del cost de les obres i un topall de 10.000 € per habitatge.
- ▶ La subvenció del cost dels documents que s'exigeixen per llogar un habitatge: la ITE, la cèdula d'habitabilitat, el certificat energètic.
- ▶ En el cas dels habitatges en què no calgui fer obres, la compensació de la diferència entre el lloguer de mercat i el lloguer assequible del primer any, amb un topall de 3.500 € per habitatge.

Els habitatges assequibles es destinen, en primera instància, a joves fins a 35 anys empadronats a Olèrdola com a mínim des dels dos anys anteriors a la sol·licitud.

Per al càlcul del lloguer màxim, l'ordenança es remet a l'Índex de referència de preus de lloguer de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, i s'aplica un coeficient reductor d'entre el 30% i el 50% en funció de la superfície de l'habitatge.

Finalment, hem de dir que el programa limita la localització dels habitatges als quatre nuclis urbans, excloent, en aquesta primera etapa, els habitatges ubicats a les urbanitzacions.

Fins aquí els trets generals d'una ordenança que, sobre l'experiència contrastada de programes similars, fa algunes aportacions originals per adaptar-se a les necessitats de propietaris i llogaters detectades en l'experiència pilot.

C.2. Característiques específiques

Les bases reguladores han singularitzat alguns aspectes per ajustar-se millor a la realitat d'Olèrdola. Es confia que garanteixin l'èxit del programa.

El subarrendament o habitatges infrautilitzats

Com a novetat, es fan extensibles els ajuts als propietaris d'habitatges infrautilitzats per rehabilitar i habilitar part dels seus habitatges i llogar-los en les condicions del programa. S'obtenen així tres resultats en una sola actuació: es rehabilita l'habitatge mare, es crea una nova unitat residencial tipològicament inexistent a Olèrdola (l'habitatge petit o apartament) i es genera una oferta de lloguer.

Per garantir la qualitat i legalitat d'aquests arrendaments, s'exigeix que compleixin els nivells mínims d'habitabilitat, amb independència que puguin obtenir una cèdula d'habitabilitat independent de l'habitatge principal del qual provenen i es contracten mitjançant la figura de l'arrendament parcial.

L'arrendament parcial i el subarrendament s'ha associat sovint a la provisionalitat i precarietat de l'hàbitat i també a la falta de recursos de l'ocupant. Tanmateix, coneixem també propostes i programes que han explorat aquestes alternatives, com ho fan les borses de lloguer compartit adreçades a joves o les de convivència intergeneracional. I probablement hem experimentat o vist ben propers exemples de solidaritat intrafamiliar, entre grups d'edat o gènere, amistat o qualsevol altre vincle personal.

L'experiència d'Olèrdola reivindica l'arrendament parcial com a alternativa en parcs d'habitatge infrautilitzats, siguin cases de cos en nucli antic, habitatges unifamiliars o masies disperses.

El plantejament pot ser adaptat a la modalitat d'«allotjament amb espais comuns complementaris», regulat al Decret Llei 50/2020 i publicat amb posterioritat a l'aprovació del programa.

L'informe previ (IPP)

Una altra característica del programa és l'informe previ, servei obligatori i gratuït per als propietaris que s'hi vulguin acollir. L'informe previ analitza la viabilitat tècnica, jurídica i econòmica de l'habitatge que es vol rehabilitar i llogar, i la coherència de l'actuació. L'informe és clau per a l'èxit del programa.

Aquest informe previ no és cap novetat, s'inspira en el procediment de la campanya «Barcelona posa't guapa» dels anys 90 del segle passat, que ha tingut continuïtat en plans de rehabilitació com els del Consorci Metropolità de l'Habitatge, i ara és requisit per accedir als fons europeus per a la rehabilitació energètica. S'han d'assenyalar els avantatges que aporta als propietaris a l'hora de prendre decisions i a les administracions a l'hora de planificar els recursos. Possiblement, un dels més eficaços del ventall d'ajuts a la rehabilitació.

L'informe ha de ser capaç de respondre –i per aquest ordre– les preguntes següents:

1. *La finca està ubicada en un dels nuclis establerts a les bases reguladores i la convocatòria?* D'acord amb les bases, es preveu que el programa no sigui d'aplicació a la totalitat del terme municipal d'Olèrdola sinó als nuclis urbans de Sant Miquel d'Olèrdola, Moja i Sant Pere Molanta. La convocatòria anual pot establir excepcions o prioritats segons l'emplaçament per tal que els habitatges es distribueixin de forma equilibrada en el territori.
2. *És legalment un habitatge?* Es contempla l'opció de redactar l'IPP d'edificis i espais tot i que no tinguin la consideració d'habitatge, per tal d'establir la seva possible conversió en habitatge. El possible canvi d'ús es documentaria per tal d'aconsellar els propietaris dels tràmits que caldria fer.
3. *Té cèdula d'habitabilitat?* Es consulta si l'habitatge disposa de cèdula d'habitabilitat i la seva vigència. En cas que estigui caducada, se n'aconsejarà la renovació. En cas que no disposi de cèdula, s'analitzarà la possibilitat d'obtenir-la i se n'informarà als propietaris. De fet, un dels programes proposats a les bases reguladores és per a l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat, la ITE i el certificat energètic. La impossibilitat d'obtenir la cèdula d'habitabilitat, fins i tot després d'executar obres, implica l'arxiu de l'expedient.
4. *Si és producte d'una subdivisió d'un habitatge, podria acomplir els mínims d'habitabilitat?* El programa recull l'opció d'ajuts també en el cas dels arrendaments parcials, és a dir, de la fracció d'un habitatge que disposa de cèdula d'habitabilitat. El diagnòstic inicial del parc va aconsellar aquesta opció atès que els habitatges d'Olèrdola són grans i amb baixes taxes d'ocupació. Aquesta qüestió és probablement la més compromesa de l'IPP, atès que no hi haurà altra document oficial en què es recolzi la resposta. Caldrà, doncs, quan parlem de fraccions d'habitatge, avaluar que es compleixin els mínims d'habitabilitat seguint el model de certificat d'habitabilitat per a segones ocupacions, això sí, sense el tràmit posterior del certificat. Ha d'incloure el nombre màxim d'ocupants.
5. *És viable econòmicament?* La viabilitat econòmica no és motiu per deixar de tramitar les sol·licituds. Tanmateix, es considera aconsellable informar els propietaris de les possibles despeses. No es tracta de fer un pressupost però sí de poder donar una magnitud de costos i d'ajuts. A priori, es considera viable econòmicament l'operació si el

cost previst de les obres és igual o inferior a la suma dels possibles ajuts establerts a la bases reguladores i de les rendes que s'obtindran en els cinc anys previstos de contracte.

La coordinació amb el Consell Comarcal

La informació i difusió del programa la fa directament l'ajuntament, on poden adreçar-se els veïns i veïnes interessats. Tanmateix, la gestió dels habitatges es confia al Consell Comarcal, mitjançant la borsa per a la mediació del lloguer de l'Alt Penedès, a la qual cal que s'inscriguin tan arrendadors com arrendataris.

El Consell Comarcal respecta les bases i requisits que es regulen al programa, formalitza els contractes i afegeix com a avantatges l'assegurança Avalloguer, l'assessorament jurídic i el servei de mediació.

El Consell Comarcal també es compromet a treballar la compatibilitat d'aquest programa amb tots els altres recursos que gestiona, del mateix Consell o de l'Agència de l'Habitatge. Compatibilitzar recursos és imprescindible quan ens trobem amb edificis en què cal fer intervencions integrals.



D. Estat actual

Les bases reguladores van ser aprovades pel Ple de l'Ajuntament d'Olèrdola el 7 d'abril del 2021. El març del 2022 s'ha publicat la primera convocatòria d'ajuts que romandrà oberta fins al mes de novembre.

Tota la documentació relativa al programa es pot consultar al punt d'informació local d'habitatge de l'Ajuntament d'Olèrdola: <http://www.olerdola.cat/serveis-municipals/habitatge/el-punt-dinformacio-local-dhabitatge>



Foment de la masoveria urbana a la comarca d'Osona

Pere Medina

Vicepresident segon i Conseller d'Habitatge del Consell Comarcal d'Osona

L'interès i la necessitat de desenvolupar unes polítiques actives d'habitatge que puguin donar resposta a les necessitats d'habitatge assequible als diferents municipis de la comarca d'Osona, a partir, entre d'altres mecanismes, de la mobilització i millora de l'habitatge buit existent, ha portat el Consell Comarcal d'Osona a engegar el projecte de masoveria urbana.

Cal tenir present la realitat territorial de la comarca d'Osona, formada per 50 municipis i amb la seva capital, Vic, situada al centre. Un territori dual, amb força desigualtat territorial:

- ▶ En el 50% del territori hi viu el 95% de la població i a l'altre 50% del territori només hi viu el 5% de la població.
- ▶ Hi ha una important diferència entre els municipis de l'entorn de la C-17, més poblats, i la resta, més perifèrics en l'eix viari, amb menys població.
- ▶ El municipi més petit de la comarca, Sant Sadurní d'Osormort, té menys de 80 habitants, mentre que el més gran, Vic, en té més de 45.000.

Podríem definir la masoveria urbana com un model d'accés i tinença de l'habitatge alternatiu al lloguer, que potencia diferents valors i pràctiques que justifiquen l'interès social del model i el seu foment des de les diferents administracions.

La masoveria urbana s'estableix a partir d'un acord entre la persona propietària d'un habitatge que es troba en mal estat i desocupat, i una persona masovera, de manera que la propietat en cedeix l'ús, pel termini que s'acordi, a canvi que la persona masovera assumeixi les obres de rehabilitació. En la masoveria urbana es trasllada el concepte de maso-

veria rural en un habitatge urbà i l'intercanvi consisteix en mantenir o millorar l'habitatge a canvi de poder-hi viure.

Alguns dels valors de la masoveria urbana són els següents:

- La mobilització i recuperació d'habitatges buits i en males condicions.
- Evitar i prevenir l'ocupació il·legal.
- Diversificar les formes d'accés a l'habitatge, més enllà del lloguer o la compra.
- La corresponsabilització en la millora i manteniment de l'habitatge i, per tant, l'apoderament de les usuàries.
- La possibilitat de disposar d'un habitatge assequible, on el cost es pot assumir amb temps i per tant requereix de menys recursos econòmics.
- L'estabilitat, en possibilitar terminis més llargs de contracte en funció de l'amortització de les obres.

Així que el primer pas vas ser la redacció de les «Estratègies per a la mobilització i intervenció d'habitatges desocupats mitjançant masoveria urbana al Consell Comarcal d'Osona», enfocat a la mobilització i intervenció d'habitatges desocupats. L'estudi va ser redactat per la cooperativa Celobert amb el suport econòmic de l'Oficina d'Habitatge de la Diputació de Barcelona.

Per poder plantejar les propostes es va realitzar un estudi de la situació de l'habitatge en l'àmbit comarcal, identificant les principals problemàtiques i prioritats de les polítiques d'habitatge municipals. Així com els recursos disponibles i l'interès de diferents agents que es podrien implicar en un programa de foment de la masoveria (Consell Comarcal d'Osona, Mancomunitat de la Plana, Consorci del Lluçanès, ajuntaments i entitats socials).

En aquesta primera fase d'anàlisi i diagnosi van participar un total de 28 municipis, per mitjà d'una enquesta, entrevistes i un taller.

L'anàlisi i diagnosi va servir per confirmar l'interès dels municipis en promoure la masoveria, amb l'objectiu de generar habitatge assequible a partir de l'activació d'habitatge buit i en mal estat. Tot i que la realitat de la comarca és molt diversa, l'interès per mobilitzar habitatges buits és comú a tots els municipis:

- En els municipis més grans hi ha una alta demanda d'habitatge de lloguer assequible i, en canvi, una oferta molt escassa per donar-hi

resposta, fet que fa necessari implementar mecanismes per ampliar el parc d'habitatge assequible.

- I en els municipis més petits gairebé no hi ha oferta d'habitatge, un fet que dificulta l'emancipació i permanència de la població, així com l'arribada de noves persones que freni el risc de despolament. En canvi, hi ha habitatges buits o infrautilitzats que es podrien destinar a la masoveria.

Un cop finalitzada la primera fase d'anàlisi i diagnosi, hem començat a treballar les propostes amb la resta d'administracions interessades. Les propostes consistiran en la definició d'un programa que serveixi per implementar una borsa de masoveria comarcal, gestionada des de l'Oficina d'Habitatge de Consell Comarcal, conjuntament amb la resta d'oficines d'habitatge de la comarca i la col·laboració dels ajuntaments interessats.

En el fons, la tasca d'un ens supramunicipal com el Consell Comarcal és el de teixir complicitats amb la resta d'administracions locals i optimitzar els recursos públics, i el foment de la masoveria urbana n'és un clar exemple.

La masoveria urbana, una eina low-cost per a la mobilització d'habitatges buits en pobles petits

Neus Casals

Segona tinenta d'alcalde de l'Ajuntament de Mieres

Oriol Porcel

Masover

El context de la política local en matèria d'habitatge en pobles petits

Com a tants altres pobles petits d'entorns rurals de Catalunya, Mieres presenta una sèrie de problemàtiques associades a l'habitatge que tenen diverses causes històriques, socials, culturals, econòmiques i normatives, i que, actualment, dificulten l'existència d'una oferta d'habitatges en el mercat lliure tant de venda com de lloguer. Molts d'aquests habitatges buits, abandonats com a residència permanent des de fa dècades en alguns casos, estan en unes condicions no adequades per a la seva habitabilitat, fins i tot alguns amenacen ruïna.

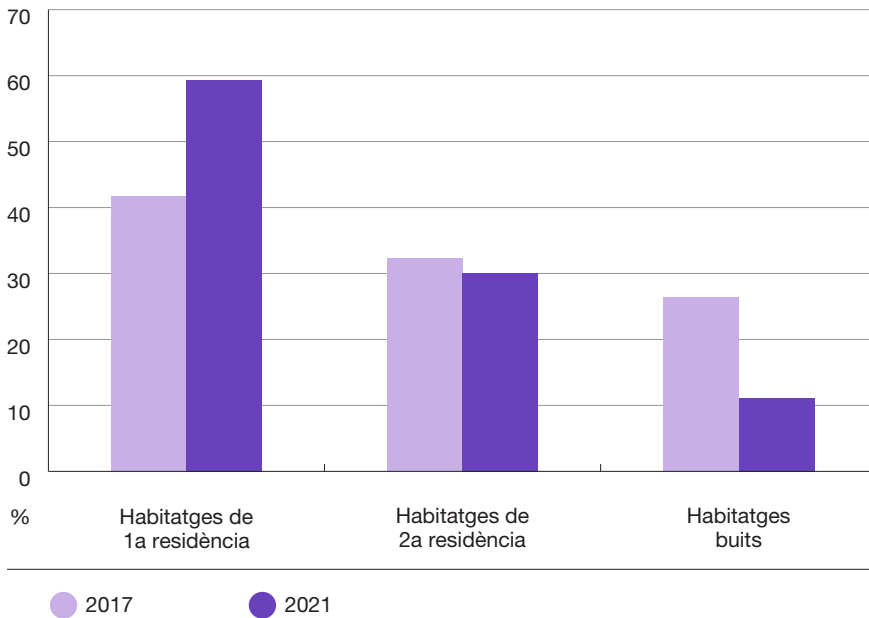
Tanmateix, els pocs habitatges que estan en venda en el mercat lliure, bé presenten uns preus sobrevalorats i orientats especulativament a un mercat de segona residència, o bé les edificacions estan en un estat que la seva adquisició ha d'anar acompanyada forçosament d'una gran inversió per condicionar-los, fet que dificulta encara més la seva venda.

El 2015, amb l'entrada a l'ajuntament d'un nou equip de govern que ha trencat amb la governança local que s'havia instal·lat al municipi des de feia dècades, Mieres ha desenvolupat una sèrie d'accions en el marc de les polítiques locals d'habitatge, amb la voluntat política de recuperar i defensar la funció social que ha de tenir l'habitatge i que està reconeguda en el marc constitucional espanyol i legislatiu català, i amb els objectius de fer front a les problemàtiques residencials detectades, promoure

la mobilització del parc d'habitatge privat i donar sortida a les necessitats habitacionals detectades pel que fa a l'accés a l'habitatge.

Així, des del 2017, i amb l'inestimable suport tècnic i econòmic de la Diputació de Girona en totes i cadascuna d'aquestes accions, s'han realitzat diversos estudis per caracteritzar i diagnosticar l'estat del parc d'habitatges existent al municipi. Algunes dades permeten exemplificar aquesta realitat. Segons un estudi de l'Ajuntament de Mieres realitzat el 2017 i actualitzat posteriorment el 2019, hi ha un nombre proporcionalment elevat d'habitatges buits, desocupats o infrautilitzats, el que suposa el 26% del parc residencial d'un total de 137 habitatges.

Figura 1. Evolució del parc d'habitatges a Mieres



Font: Estudi del parc d'habitatge, el seu ús i estat de conservació (2017 i 2021).

Alhora, s'ha dissenyat i implementat un programa de masoveria urbana amb resultats efectius; s'han establert incentius fiscals per a la mobilització dels habitatges mitjançant la bonificació de l'IBI i també s'ha aprovat una recàrrega del 50% de l'IBI per a aquells habitatges buits que podrà aplicar-se ja el 2021; s'ha limitat, mitjançant l'aprovació d'una ordenança, el mercat d'habitatges d'ús turístic en el nucli; s'ha fet un estudi per analitzar la viabilitat de desenvolupament del sòl públic destinat a HPO; i s'ha realitzat, i es realitza, una tasca constant de pedagogia, mediació i concertació amb els propietaris d'habitatges per tal de

convèncer-los de mobilitzar els habitatges que, per uns motius o altres, mantenen buits i tancats. Cap d'aquestes mesures per si soles permet resoldre la problemàtica de l'habitatge a Mieres, però totes elles generen un corpus d'acció política que està tenint els seus efectes, tal com es pot veure en la figura en què es mostra, sobre la base dels estudis d'habitatge, el canvi de tendència ja detectat entre el 2017 i el 2019 pel que fa a la composició del parc d'habitatges de Mieres.

No obstant això, tot i l'esforç polític que aquestes accions impliquen i els bons resultats obtinguts en aquests anys, les polítiques d'habitatge en els pobles petits, mancats de recursos econòmics i tècnics, i per tant limitats en la seva capacitat d'acció i incidència, estan també subjectes a la legislació catalana i espanyola en àmbits com l'urbanisme, l'habitatge, les finances locals, etc. I gran part d'aquest aparell legislatiu i normatiu que escapa de les competències municipals no està adaptat a la realitat dels pobles petits de característiques rurals, i, en alguns termes, fins i tot dificulten i entren en col·lisió amb algunes de les mesures engegades.

La masoveria urbana, una vella pràctica amb objectius renovats

El programa de masoveria urbana que ha implementat l'Ajuntament de Mieres des del 2017 recupera una vella pràctica cada vegada menys present en el món rural, però la planteja reconvertida, actualitzada i orientada a donar sortida als habitatges buits i abandonats dels petits pobles, promoure l'assentament de població i generar més dinamisme en el món rural. La posada en marxa efectiva d'aquest programa, més enllà de la voluntat política, depèn en gran part de generar un espai de confiança suficient per tal que els i les propietàries d'habitatges buits constatin les oportunitats que els suposa envers els seus béns immobles i, no menys important, envers la relació amb l'administració i la generació d'una major convivència social i ciutadana al poble.

El programa busca posar habitatges buits i en procés de degradació a disposició de persones que, actuant com a part arrendatària, es vulguin fer càrrec de les obres i actuacions d'adequació dels mateixos, a canvi d'una cessió de l'habitatge per part de la propietat durant un període determinat. Així, en el contracte de masoveria, la part propietària i arrendatària acorden una sèrie d'actuacions de rehabilitació i adequació de l'habitatge a desenvolupar en un termini determinat i per un pressupost previ tancat. Igualment, s'acorda una renda de lloguer mensual en base

a l'estat inicial de l'habitatge prèviament a qualsevol intervenció. I finalment s'acorda un temps de carència en el pagament d'aquesta renda, que sol ser d'un mínim de cinc anys i que ha de permetre, a la part arrendatària, recuperar la inversió feta en base al pressupost acordat.

La funció principal de l'administració local és la de generar una relació de confiança entre la part propietària i la part arrendatària. En una primera etapa, i sobre la base dels estudis d'habitatge realitzats prèviament, l'ajuntament inicia una fase de concertació amb els propietaris d'aquells habitatges buits que, per les seves condicions, poden ser susceptibles d'integrar-se en el programa. Aquestes condicions són en relació amb l'estat de conservació de l'habitatge i el volum de les intervencions a realitzar, per tant, en relació al cost d'aquestes. Tot i que no hi ha un llinar preestablert, es descarten aquells habitatges que necessiten reformes integrals, ja que el cost pot ser difícilment assumible per la part arrendatària a mitjà termini. És en aquest moment que intervé la figura de l'arquitecte tècnic municipal, que és qui determina les intervencions a fer en l'habitatge i la corresponent valoració econòmica, i qui estableix el temps màxim en què cal realitzar aquestes obres, compromís que serà assumit per la part masovera. Posteriorment, l'arquitecte tècnic també farà el seguiment d'aquestes actuacions fins a la seva finalització, per tal de donar seguretat a la part propietària sobre l'acompliment dels acords recollits en el contracte de masoveria.

Paral·lelament, l'ajuntament vehicula una borsa de sol·licitants al programa i, una vegada disposa d'un habitatge en el programa, contacta amb les persones inscrites per indagar-ne el seu interès. A partir d'aquí, i en funció del nombre de persones interessades, l'ajuntament realitza una tasca de mediació entre la part propietària i les persones interessades. En darrer terme, serà la part propietària qui decidirà amb quina de les persones que han mostrat disposició per assumir la masoveria signa finalment el contracte de masoveria. La part propietària, al signar el contracte, es compromet a mantenir el contracte de masoveria durant el període pactat i a prioritzar la renovació del contracte amb la part arrendatària. Per altra banda, la part que actua com a masovera es compromet a realitzar les obres d'adequació del habitatge en els terminis definits pel tècnic municipal, a constituir l'habitatge en habitatge permanent i a fer-se càrrec de totes les despeses i del manteniment.

Formar part del programa aporta beneficis tant per a la part propietària com la masovera, en el curt i mitjà termini. En el curt termini, la propietària obté una bonificació del 90% de l'IBI per un termini màxim de 5 anys, així com també li són bonificades l'obtenció de la cèdula d'ha-

bitabilitat i del certificat energètic. Tenint en compte que molts habitatges d'entorns rurals de Catalunya no disposen d'aquests documents, aquest programa permet als propietaris regularitzar la documentació legalment requerida dels seus habitatges. En el llarg termini, la part propietària haurà recuperat un habitatge que tenia en desús i que, amb el temps, podia patir processos de degradació i abandonament.

La part masovera pot, en el curt termini, minorar el cost real de les obres si executa ella mateixa l'obra o una part, gestiona les actuacions a realitzar, busca els materials, etc., sense que això afecti el pressupost total prèviament pactat i que serveix de base per calcular el temps d'amortització de les obres. També obté la bonificació del 95% de l'ICIO. Així, en el mitjà termini, la recuperació de la inversió pot aconseguir-se abans fins i tot de la finalització del contracte, amb el que això suposa en termes d'estalvi econòmic. I en el llarg termini, tindrà preferència si, una vegada acabat el contracte, opta per continuar en l'habitatge, ja sigui acordant un contracte formal de lloguer o bé allargant la fórmula de la masoveria consensuant amb la part propietària la realització de noves intervencions i condicionaments de l'habitatge, per exemple introduint elements de millora de l'eficiència energètica, de reforma d'estances o equipaments de l'habitatge, etc.

Resultats, reptes i límits de la masoveria urbana

Després de cinc anys de vigència, el programa de masoveria urbana de Mieres compta amb dos habitatges i un altre en què s'estan definint les intervencions a realitzar i fent la recerca de persones interessades a assumir-ne la masoveria. Alhora, però, durant el temps de vigència del programa s'han identificat una sèrie de dificultats que acoten la seva capacitat per mobilitzar el parc d'habitatges buits:

- ▶ Poc habitatge susceptible d'entrar dins el programa de masoveria.
- ▶ Reticències de molts propietaris d'habitatges buits.
- ▶ Dificultat per trobar persones interessades que es puguin fer càrrec de les obres en un termini acotat.
- ▶ Complexitat normativa per aplicar l'increment de l'IBI per habitatge buit.
- ▶ Manca d'adaptació dels instruments legals i normatius a les microinnovacions de les administracions locals en matèria d'habitatge.

En un principi, el programa estava enfocat al nucli urbà, però després d'un any de vigència es va ampliar la seva incidència en l'àmbit rural, incloent-hi masies. Així mateix, es va impulsar que la part masovera pugui ser assumida per persones jurídiques com ara entitats socials, cooperatives d'habitatge o altres fórmules innovadores de cohabitatge, que serien molt adients per a grans cases pròpies d'entorns rurals en què podrien ubicar-se fins a dues o tres unitats residencials; i a millorar la transparència del programa creant un registre públic de persones sol·licitants i una borsa d'habitatges que poden entrar en el programa, amb publicitat de les condicions del contracte i del programa tècnic i econòmic d'actuacions a realitzar.

Des del punt de vista de l'actuació de l'administració local en el camp de les polítiques locals d'habitatges, el programa presenta nombrosos avantatges. En primer lloc, la seva posada en pràctica no necessita gaires recursos econòmics, ja que, per una part, les bonificacions fiscals tenen una escassa incidència en les finances municipals i, per l'altra, el seguiment tècnic de les actuacions és assumit per l'arquitecte municipal. En segon lloc, el programa no utilitza eines coercitives ni punitives envers aquells propietaris que no compleixen amb la funció social dels seus habitatges, sinó que es basa en la concertació i la mediació. I en tercer lloc, té una doble dimensió de lluita contra l'emergència climàtica, ja que en les intervencions a realitzar es promou la introducció de l'eficiència energètica en habitatges centenaris, fins i tot mitjançant pràctiques de bioconstrucció; i de lluita contra l'emergència social, ja que és una pràctica replicable en pràcticament tots els petits pobles de Catalunya que presentin un context semblant pel que fa al seu parc d'habitatges, donant peu a una mobilització més àmplia d'habitatges, permetent l'arribada de nova població i revitalitzant els entorns rurals.

No obstant això, i malgrat que el programa de masoveria urbana a Mieres ha demostrat la seva adaptabilitat a la realitat dels pobles petits i la seva adequació als recursos de les administracions locals d'entorns rurals, presenta també un límit important pel que fa a la seva capacitat de transformar l'estructura del mercat d'habitatge. En aquest sentit, una vegada finalitza el contracte, i si la part propietària no vol continuar amb el programa ni amb l'acord de masoveria, la mobilització o no d'aquell habitatge passa de nou a dependre dels seus interessos particulars. Així, pot tornar-lo a mantenir buit, ocupar-lo per al seu propi ús, llogar-lo passat un temps per una renda superior a la prèvia al programa, o fins i tot posar-lo a la venda en el mercat lliure i a un preu revalorat. Per tant, el programa és una oportunitat per als pobles petits per mobilitzar habi-

tatge i donar sortida a la creixent demanda habitacional, però té una limitada capacitat de revertir la realitat del mercat de l'habitatge. Una realitat que escapa a la capacitat i competències de les petites administracions locals, però a la qual han de fer-hi front de manera creativa i compromesa davant de la inacció de les administracions competents en el millor dels casos, o, en el pitjor dels casos, de l'establiment de legislacions i normatives que el que fan és consolidar l'habitatge com un bé de mercat per sobre de la seva funció social.

Larixhaus: construcció d'un habitatge passiu de fusta i palla a Collsuspina

Oliver Style

Màster en Arquitectura, Energia i Medi Ambient

Maria Molins

Arquitecta tècnica



Es aquest article es presenta un sistema constructiu prefabricat de fusta amb aïllament de palla aplicat a un habitatge unifamiliar aïllat, construït a finals del 2013 a Collsuspina (Moianès, fins al 2015 adscrit administrativament a Osona). La Larixhaus va obtenir el certificat oficial de casa passiva pel Passive House Institut.

L'habitatge passiu es caracteritza per l'eliminació dels ponts tèrmics a través d'una capa contínua d'aïllament, vidre i fusteria d'alt rendiment tèrmic en buits, una capa estanca contínua que elimina les infiltracions

d'aire exterior indesitjades i un sistema de ventilació mecànica amb recuperació de calor d'alta eficiència. La integració de solucions passives i actives proveeix l'edifici d'un alt confort tèrmic, amb una bona qualitat d'aire interior i una factura energètica molt reduïda. La Larixhaus exemplifica que el fet de dissenyar i construir edificis d'energia gairebé nul·la, és avui tecnològicament i econòmicament viable al nostre país.

Objectiu i primers passos

L'objectiu era construir un habitatge unifamiliar aïllat de consum gairebé nul, amb materials naturals, amb un alt nivell de confort i eficiència energètica, tot això amb un pressupost molt reduït per a la tipologia d'habitatge que es volia construir i en un temps de vuit mesos des de l'avantprojecte fins al lliurament de l'obra. La inversió realitzada per a la seva construcció és de 200.000 €, aproximadament. Cal tenir en compte, però, que aquest cost és inferior al que costaria a dia d'avui construir l'habitatge. Per garantir l'èxit, ja en la fase d'avantprojecte es van incorporar i van fer partícips del projecte tots els membres de l'equip.

La «pell», estructura de fusta i aïllament de palla

Amb l'objectiu de construir un habitatge amb materials naturals, a un baix cost i en un termini de temps molt limitat, l'equip es va decantar per la fusta per a la construcció de l'estructura principal i la palla com a aïllant. Per complir els terminis de construcció previstos i per garantir que les condicions climatològiques no afectessin la qualitat del sistema, es va decidir la prefabricació en taller de l'estructura i l'envolupant de l'habitatge mitjançant un sistema modular en sec. Això va facilitar la consecució d'una alta qualitat en obra.

Com que es va plantejar la palla com a material aïllant, va ser molt important controlar la seva humitat durant els processos de sega, embalatge i trasllat de les bales de palla fins a la nau industrial de Farhaus.

L'estructura es divideix en 14 mòduls prefabricats, vuit corresponen a les façanes i sis a la coberta. L'estructura de l'habitatge és de fusta certificada PEFC. Les bales de palla fan 1.200 × 700 × 400 mm i estan col·locades verticalment en l'estructura. A l'exterior, les bales estan tancades amb un tauler de fusta transpirable, una cambra ventilada i un acabat final de làrix. En l'interior, 22 mm de tauler OSB Nature amb certifica-

ció PEFC i un baix contingut de formaldehid, actua com la capa estanca, seguida per una càmera d'instal·lacions i un acabat interior de panells de fibra de guix Fermacell.



La coberta consisteix en sis mòduls amb les bales de palla col·locades de la mateixa manera que en les parets, ventilada i amb un acabat de teula cuita.

Es van comprovar una sèrie d'estratègies de disseny passives a través de les simulacions amb PHPP per combatre el sobreescalfament a l'estiu, utilitzant fusteries amb vidres de triple capa (amb dues capes de baixa emissió, gas argó i espaiadors TGI) amb factor solar del 47% i persianes apilables i orientables a la façana sud.

Es va prefabricar l'envolupant al taller de Farhaus durant un període de sis setmanes. Amb la capa estanca preinstal·lada, juntament amb la fusteria, es va transportar a l'emplaçament i es va fer el muntatge de l'estructura bàsica en tres dies amb l'ajuda d'una grua mòbil. La prefabricació ofereix una sèrie d'avantatges, com temps de muntatge molt curts, precisió en l'execució, estalvi econòmic i una mínima generació de residus *in situ*.

Per a la llosa de fonamentació, es va optar per un aïllament de XPS de 130 mm per sota d'una llosa de formigó reforçat, amb aïllament perimetral de 60 mm en XPS.

L'assaig d'estanqueïtat (Blower Door Test) va donar un resultat de 0,32 renovacions/hora a una diferència de pressió de 50 pascals, aproximadament 15 vegades més estanca que la mitjana dels habitatges de nova construcció al nostre país.



Qualitat de l'aire interior i sistemes actius

La qualitat de l'aire interior s'aconsegueix amb l'ús de materials naturals i no tòxics, amb un baix contingut en components orgànics volàtils (COV). L'habitatge compta amb un sistema de ventilació mecànica de doble flux amb recuperació de calor, que subministra aire de confort 100% fresc durant l'hivern. L'aire fred de l'exterior s'escalfa prèviament amb l'aire viciat que surt, gràcies a una unitat certificada per l'Institut Passivhaus, la Comfoair 350 de la casa Zehnder.

El sistema de calefacció consisteix en dos radiadors elèctrics de 500 W a les habitacions, juntament amb un tovalloler elèctric de 450 W al bany. A la planta primera, hi ha una estufa estanca de llenya de 4 kW amb una xemeneia aïllada de doble flux que garanteix l'estanquitat, però s'ha fet servir molt poc.

L'aigua calenta sanitària es genera amb una màquina compacta amb bomba de calor aerotèrmica, amb un COP de 3,75 (@ aire = 15 °C / aigua = 45 °C) i un dipòsit de 300 litres.

La cuina és de vitroceràmica eficient, amb una campana de recirculació amb filtre de carboni activat.



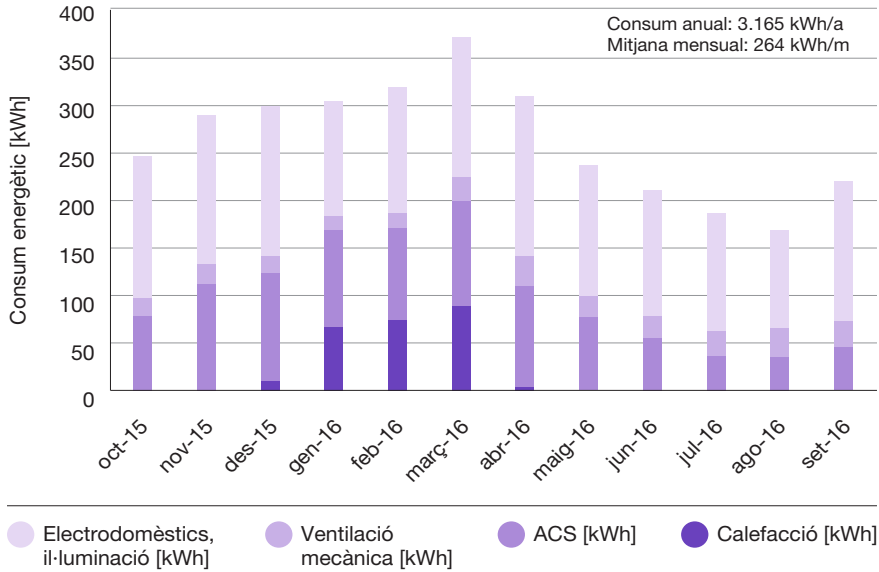
Més enllà del PHPP: mesurant el comportament real

Es va instal·lar un sistema de monitorització per obtenir dades de temperatura i humitat exterior, temperatura, humitat i CO₂ interior, i consums energètics de calefacció, ventilació, aigua calenta, il·luminació i equips.

Les gràfiques i la taula que trobareu a continuació mostren el consum d'energia per categoria, per un any, entre l'octubre del 2015 i l'octubre del 2016. El consum de calefacció va ser de 251 kWh (52 €/a), 970 kWh d'aigua calenta sanitària (200 €/a), 264 kWh de ventilació mecànica (54 €/a), i 1.681 kWh per a electrodomèstics i il·luminació (346 €/a), amb un consum total de 3.165 kWh/a, o 652 €/a.

Consum energètic mesurat d'una casa passiva certificada

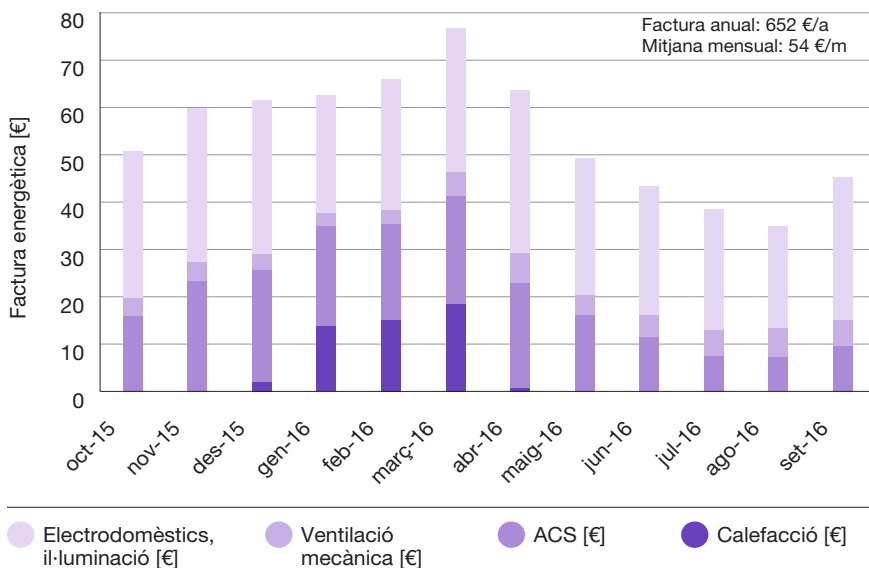
Sup. útil: 100 m². Localitat: Collsuspina, Província Barcelona
Període d'anàlisi: 01/10/2015 - 01/10/2016



Font: Elaboració pròpia.

Factura energètica mesurada d'una casa passiva certificada

Sup. útil: 100 m². Localitat: Collsuspina, Província Barcelona
Període d'anàlisi: 01/10/2015 - 01/10/2016



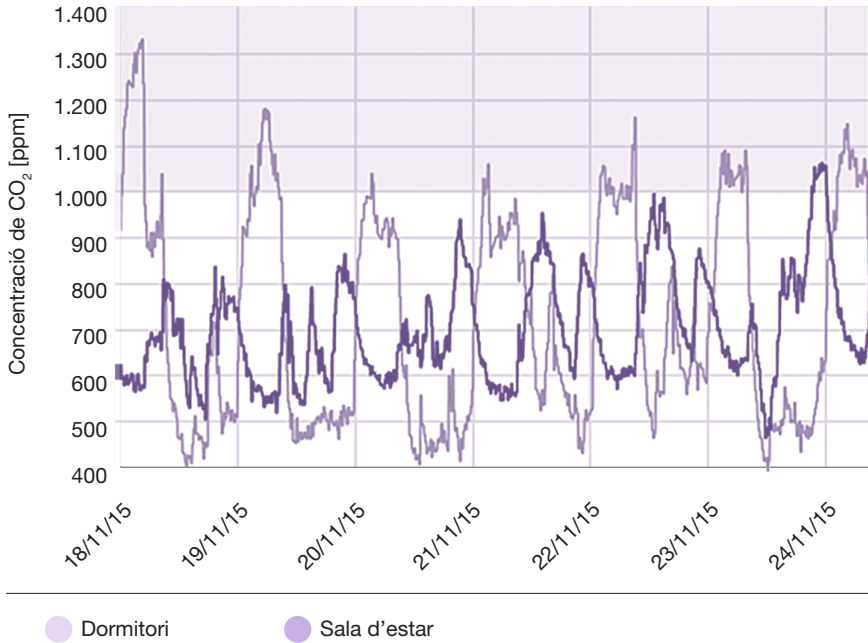
Mes	Calef. [kWh]	Calef. [€]	ACS [kWh]	ACS [€]	Vent. mec. [kWh]	Vent. mec. [€]	Elec. [kWh]	Elec. [€]	TOTAL [kWh]	TOTAL [€]
oct-15	1	0 €	77	16 €	18	4 €	150	31 €	246	51 €
nov-15	1	0 €	111	23 €	20	4 €	157	32 €	289	60 €
dic-15	10	2 €	114	23 €	17	4 €	157	32 €	298	62 €
gen-16	67	14 €	102	21 €	14	3 €	120	25 €	304	63 €
feb-16	74	15 €	98	20 €	15	3 €	133	27 €	320	66 €
mar-16	89	18 €	111	23 €	24	5 €	148	30 €	372	77 €
abr-16	4	1 €	107	22 €	30	6 €	168	35 €	309	64 €
mai-16	1	0 €	77	16 €	21	4 €	140	29 €	239	49 €
jun-16	1	0 €	55	11 €	23	5 €	133	27 €	211	44 €
jul-16	0	0 €	36	7 €	26	5 €	124	26 €	186	38 €
ago-16	0	0 €	35	7 €	30	6 €	104	21 €	169	35 €
set-16	0	0 €	46	9 €	26	5 €	147	30 €	220	45 €
TOTAL	251	52 €	970	200 €	264	54 €	1,681	346 €	3,165	652 €

Font: Elaboració pròpia.

Pel que fa a la qualitat de l'aire interior, mesurada a través de la concentració de CO₂, la gràfica següent mostra el nivell de CO₂ al dormitori i a la sala d'estar durant una setmana el novembre de 2015 (quan no es van obrir finestres per ventilar). El nivell de CO₂ ha superat els 1.000 ppm només en moments puntuals, amb una mitjana de 722 ppm al dormitori i 706 ppm a la sala d'estar. Els resultats indiquen una alta qualitat de l'aire interior a l'hivern.

Concentració de CO₂ mesurat, aire interior. 18-24 nov. 2015

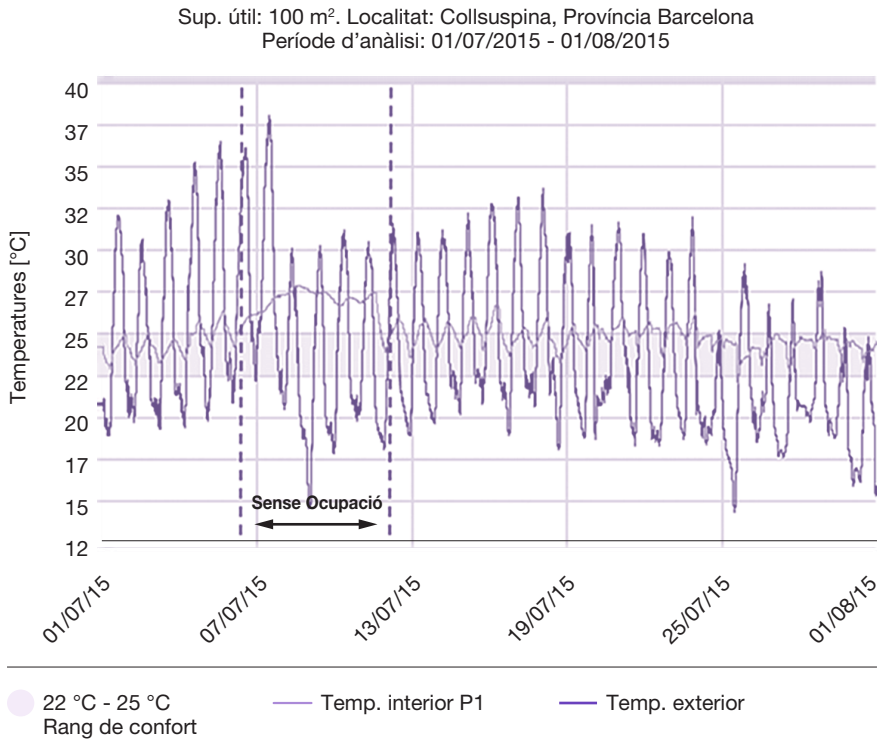
Ventilació controlada + recuperació de calor; Ren. mitjana = 0,4/h
 Habitatge passiu certificat, 100 m² sup. útil, Collsuspina, BCN



Font: Elaboració pròpia.

Pel que fa el comportament de la casa a l'estiu, la gràfica inferior mostra la temperatura exterior i la temperatura de l'aire interior a la primera planta (la més susceptible al sobreescalfament) durant l'onada de calor de juliol de 2015. S'observa que les temperatures es mantenen per sota dels 26 °C, excepte quan la casa està desocupada (quan els usuaris no hi eren per deixar oberta les finestres a la nit i ventilar de manera natural).

Temperatures a l'estiu en una casa passiva certificada

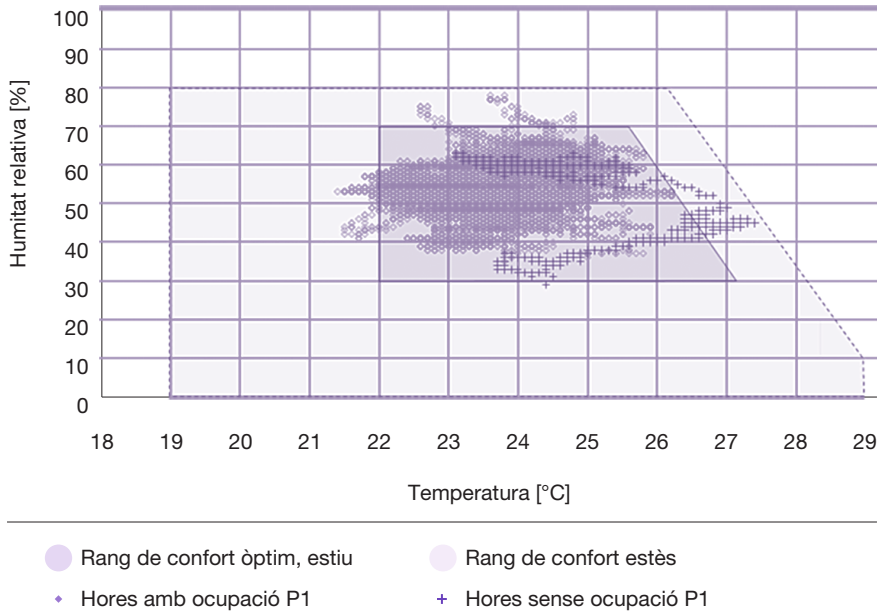


Font: Elaboració pròpia.

La gràfica inferior mostra la temperatura i la humitat relativa a la planta primera, entre juny i octubre de 2015, diferenciades entre hores amb i sense ocupació. S'observa que, durant les hores amb ocupació, temperatura i humitat relativa generalment es mantenen dins d'un rang de confort òptim (de 22 °C a 25 °C amb una humitat relativa d'entre el 30% i el 70%).

Temperatura i humitat a l'estiu en una casa passiva certificada

Sup. útil: 100 m². Localitat: Collsuspina, Província Barcelona
 Període d'anàlisi: 06/06/2015 - 06/10/2015



Font: Elaboració pròpia.

Fitxa tècnica

Larixhaus: construcció d'un habitatge passiu de fusta i palla a Collsuspina

Ubicació: Carrer de Ponent, 18. Collsuspina (Moianès, fins a 2015 municipi adscrit a Osona)

Promotors: Jordi Vinadé i Itziar Pagés

Equip tècnic:

Nacho Martí, arquitecte

Maria Molins i Oriol Martí, arquitectes tècnics

Oliver Style, consultor energètic i Passivhaus

Constructor: Albert Fargas FARHAUS

Certificador Passivhaus: Micheel Wassouf

