



Ajuntament de
Gallifa

GALLIFA

POLÍTIQUES DE SÒL I D'HABITATGE





L'ESCASSETAT D'HABITATGE EN L'ENTORN RURAL

- **DESPOBLAMENT**

Fenomen pel qual la població emigra i abandona els pobles (sense entrar a valorar les causes)

Apareix un parc d'habitatges buits

Els emigrats retenen el parc d'habitatges amb la falsa esperança que el faran servir de segona residència o bé hi retornaran

A mitjà termini apareix un parc d'habitatges molt degradat o ruïnós

Manca de política pública d'habitatge – Acomplexament públic davant d'antics prohoms emigrats que ni fan ni deixen fer

- **“DESARRELAMENT”**

Fenomen pel qual la població emigra perquè hi ha saturació de demanda i manca d'oferta

El parc d'habitatges està ple

Limitacions normatives o d'aplicabilitat pràctica que dificulten la creació de nous habitatges – Mals planejaments urbanístics

Excés de segones residències – risc de fer-ne una mala regulació: cas de Suïssa

Manca de política pública de sòl i de sòl-i-habitatge



GALLIFA – UN CAS DE “DESARRELAMENTS”

- “DESARRELAMENT” A GALLIFA

Des dels anys 1960s s'observa un fenomen pel qual no hi ha parc d'habitatge disponible

Les cases dels emigrats es vengueren per destinar-les a segones residències – conseqüència del despoblament

No hi ha hagut política pública ni de sòl ni d'habitatge

El mapa d'habitatges ha quedat “congelat” amb el final del *boom* de les segones residències metropolitanes del principi dels anys 1980s.

Lenta reconversió de la segona residència a primera residència

El sòl disponible es reté per funcions d'estalvi i/o especulació

Aparició d'infrahabitatges

Cas apart del veïnat de la Ferreria – Problemes derivats de males polítiques municipals (deixadesa) i mals planejaments urbanístics

DINS D'AQUEST MARC D'ESCASSETAT, S'OBSERVA QUE AQUELLS QUE HAN TINGUT LA SORT D'EMANCIPAR-SE A GALLIFA, SE SOLEN QUEDAR A VIURE DEFINITIVAMENT.



HABITATGE PÚBLIC

• DIFERENTS MODALITATS D'HABITATGE PÚBLIC

NO TOT EL PARC D'HABITATGE PÚBLIC HA DE SER HABITATGE SOCIAL

Existeixen necessitats diverses:

Habitatge tutelat i per jubilats
Habitatge d'emancipació
Habitatge social
Habitatge per emergències
Habitatge de protecció oficial
Habitatge per a nòmades digitals
Habitatge de repte demogràfic
Habitatge d'autonecessitats públiques

Ull viu amb la tipologia d'habitatge públic que es promoció

Cada tipologia és una resposta a objectius diferents – Cal fixar els objectius com a municipi amb consens amb l'oposició – Són polítiques a llarg termini

Cada tipologia porta aparellada unes necessitats de serveis públics que s'han de poder prestar: Transport, escolarització, connectivitat, serveis mèdics

CAL SER CONSCIENT que els municipis de repte demogràfic tenen una capacitat MOLT limitada de prestació de serveis

AMENACES EN LES POLÍTIQUES DE REPOBLAMENT EN MUNICIPIS DE REPTE DEMOGRÀFIC

Sobreesforç econòmic familiar – Viure als pobles és essencialment car

El risc d'incloure bosses de pobresa no desitjada – Atenció als topalls de renda quan es fan polítiques d'habitatge públic

El risc d'immigracions forçades súper-urbanes derivades de la combinació pobresa – gentrificació



SÒL I HABITATGE A GALLIFA

4 ACCIONS SIMULTÀNIES

- **ACCIÓ CONTRA L'ESTALVI I/O L'ESPECULACIÓ DE SÒL**
El registre de solars sense edificar
- **ACCIÓ CONTRA ELS INFRAHABITATGES**
Sotjament administratiu de l'infrahabitatge: Cèdul·les – ITH – No-pagament de lloguers d'emergència social
La col·laboració proactiva públic-privada per la reversió de l'infrahabitatge – Col·laboració públic-privada *vs* subcontractació
Solucions *ad hoc* – El problema del reglamentarisme de la Generalitat *vs* llibertat d'acció de la Diputació BCN
- **ACCIÓ PRO EMANCIPACIÓ (model escollit)**
Creació d'un parc d'habitatges per l'emancipació
Contratopall de renda
Què és primer, la demanda o l'oferta? Indubtablement, l'oferta
- **ACCIÓ (FUTURA) DE PROVEÏMENT DE SÒL PÚBLIC D'AUTOPROMOCIÓ PRIVADA**
Atenció a la fòbia al plurifamiliar en els municipis rurals – Atenció al model habitacional
Desplegament de les unitats urbanístiques generadores de sòl públic
Què se'n fa del 10% d'aprofitament mig unifamiliar? – Limitacions conceptuals de la norma – Dificultats de cofinançament públic
Una sortida pel final de l'emancipació

HABITATGE EN EL MARC DEL REPTE DEMOGRÀFIC

- RES ÉS CAIGUT DEL CEL
- CAL FER POLÍTIQUES DE SÒL
- CAL FER POLÍTIQUES D'HABITATGE
- LES POLÍTIQUES DE REPTE DEMOGRÀFIC COSTARAN DINERS I CALDRÀ FER-LES A PÈRDUES

