

## HABITATGE RURAL A LLAÉS: viure-hi amb dignitat

### Per què parlem d'habitatge?

A Llaés - com arreu del país - l'accés a l'habitatge rural s'ha anat estrenyent. Les normes urbanístiques municipals (POUM) han prioritzat una idea de paisatge pensada sobretot per al turisme i les segones residències de rendes altes, mentre posen traves a qui vol viure i treballar al territori de manera estable. El resultat no és una protecció del medi, sinó un decorat: masies grans, cares de rehabilitar i poc habitables per a famílies reals.

### On grinyola el model actual?

#### 1) Exigències desproporcionades d'espai

Molts POUM limiten la divisió dels masos a tres habitatges i demanen 150 m<sup>2</sup> mínims per unitat. En canvi, la normativa catalana d'habitabilitat (Decret 141/2012) permet habitatges nous d'uns 30–44 m<sup>2</sup> segons el nombre d'habitacions, i la superfície mitjana de l'obra nova al país se situa al voltant dels 80 m<sup>2</sup>. Per tant:

- 80 m<sup>2</sup> són només el 53,3% dels 150 m<sup>2</sup> exigits al camp.

- Si comparem espai per persona: a la realitat urbana, l'any 2021 una llar mitjana (2,57 persones) disposa d'uns 38,91 m<sup>2</sup> per habitant; amb l'exigència rural (150 m<sup>2</sup>), la mateixa llar implicaria 58,37 m<sup>2</sup>. És a dir, el camp obliga a un 50% més d'espai per persona.

#### 2) Famílies més petites, normes igual de rígides

La llar mitjana a Catalunya ha passat de 3,09 persones (1991) a 2,57 (2021). Malgrat aquest canvi demogràfic, les regles rurals continuen pensades per a grans unitats, inassolibles per a la majoria de llars actuals.

#### 3) Costos d'obra més alts al medi rural

La logística (accessos, transport), els materials "tradicionals" imposats (teula, pedra, fusteria) i la mà d'obra especialitzada encareixen el €/m<sup>2</sup> respecte ciutat. Això converteix moltes rehabilitacions en projectes prohibitius per a la gent que realment vol arrelar-se.

#### 4) Un biaix classista que cal dir pel seu nom

Quan parlem de cohabitatge rural o d'unitats petites amb espais comunals, massa sovint es desqualifica com a "hippie" o "conventillo". A la ciutat, en canvi, en diem habitatge social, protegit o cooperatiu. És el mateix model —però al camp— i el tracte desigual és classisme.

## La conseqüència

Tot plegat alimenta el “camp de pessebre”: paisatges vendibles, segones residències i caps de setmana, però poca vida quotidiana. L’habitatge deixa de ser una eina per arrelar persones. El territori perd població, es debilita el teixit social i s’abandonen masies i terres.

## La proposta de PAVIRU: habitatge rural que fa possible la vida

### Propietat horitzontal rural i subdivisions flexibles

Permetre que masos i edificacions es divideixin en unitats de menys de 150 m<sup>2</sup>, com ja fem a ciutat. Amb això es redueixen costos, es diversifica l’oferta i s’adequa la mida a les llars reals.

### Terres comunals vinculades a l’habitatge

A cada unitat, accés a horta, petit corral i ús forestal bàsic en règim comunal. No és folklore: és autosuficiència, mosaic agroforestal, prevenció d’incendis i arrelament.

### 3) Rehabilitació adaptativa i materials assequibles

No es tracta d’abandonar la identitat, sinó d’interpretar-la amb criteris d’eficiència i cost.

### 4) Prioritat d’accés i blindatge contra l’especulació

Donar prioritat a residents locals, joves i nova pagesia; limitar usos purament especulatius o de luxe que desvirtuen l’objectiu d’habitar i treballar el territori.

## Per què és millor

- Assequible: superfícies i costos ajustats a la realitat de les llars.
- Repobla: facilita que la gent s’hi quedi o hi vingui a viure.
- Diversifica l’economia: menys dependència de turisme ; més activitat agro-silvo-ramadera.
- Cura el paisatge de veritat: masies vives ; gestió quotidiana, no escenografia.

## Què proposem activar (agenda immediata)

- 1) Revisar el POUM i el Catàleg de Masies per permetre propietat horitzontal
- 2) Incorporar terres comunals als projectes d’habitatge rural (hort/corral/ús forestal).
- 3) Orientar la rehabilitació a criteris funcionals, d’eficiència amb guies tècniques clares.
- 4) Criteris d’adjudicació social i mecanismes anti-especulació per garantir que els habitatges serveixin a la vida i no al lucre.