

# Informe de resultats del taller de diagnosi amb la Comissió de seguiment del PLH de Vilafranca del Penedès

7 de novembre de 2009

Impulsat per:



Amb el suport tècnic de:

E1DOS Dinamització Social



## ÍNDEX

INTRODUCCIÓ .....	2
SÍNTESI DE LES APORTACIONS DELS GRUPS.....	3
GRUP A .....	9
GRUP B .....	15
IDEES CLAU PER AL FUTUR PLA .....	24
AVALUACIÓ.....	25
PARTICIPANTS .....	26

2

## INTRODUCCIÓ

El dissabte 7 de novembre de 2009 va tenir lloc el taller de diagnosi amb la Comissió de Seguiment del Pla Local d'Habitatge de Vilafranca del Penedès. L'assessorament tècnic, la dinamització del debat i la redacció del present informe de resultats han anat a càrrec de l'equip d'E1DOS Dinamització Social.

Feta l'obertura de la sessió per part de l'Ajuntament i després de descriure'n els objectius, l'equip redactor va fer la presentació dels continguts de la diagnosi del Pla Local d'Habitatge de Vilafranca del Penedès. Posteriorment, es presentà la dinàmica de treball per al debat.

Es treballà en dos grups de debat, en dues sales diferents. Dins els grups, els i les participants van elaborar una descripció general de la vila i de les característiques de l'habitatge a Vilafranca. Finalment, es concretaren les problemàtiques per a l'accés a l'habitatge que emergien de les característiques descrites, i se'n prioritzaren algunes, per a presentar-les al plenari final.

En el present informe, s'exposa en primer lloc una síntesi de les aportacions dels grups, tant pel què fa a les característiques com a les principals problemàtiques sobre les que s'havia d'intervenir. A continuació, es descriu amb detall el debat en cada un d'ells (Grup A o Grup B). Els comentaris de la persona dinamitzadora estan escrits en cursiva.

En acabar la sessió les persones participants van emetre una valoració del desenvolupament i contingut de la sessió (recollida a la pàg. 25 d'aquest informe) mitjançant un formulari individual, on també se'ls demanava quines creien que eren les idees clau per al futur Pla Local d'Habitatge de Vilafranca del Penedès (recollides a la pàg.24). En total, al taller de debat van participar 11 persones (5 dones i 6 homes).

## SÍNTESI DE LES APORTACIONS DELS GRUPS

### CARACTERÍSTIQUES DE L'HABITATGE A VILAFRANCA (DIAGNOSI)

3

#### TRETS DE LA VILA

- ❑ **Vilafranca és una ciutat petita, ciutat i poble alhora, i és capital de comarca.**
  - És habitual que gent que viu en altres municipis de la comarca, tingui pis a Vilafranca (on empadronar els fills per accedir a l'escola, etc.).
- ❑ **Vilafranca és una ciutat ben comunicada, on hi ha serveis i recursos.**
  - Això fa de Vilafranca un lloc interessant per viure-hi i atrau la població jove; però pels joves sense feina hi ha dificultats per emancipar-se.

#### TIPOLOGIA D'HABITATGES PER ZONA

- ❑ **Troblem 4 zones diferenciades segons l'època de construcció.**
    - Habitatge vell: Centre. Habitatges antics, en molts casos amb poques prestacions (instal·lacions obsoletes, lavabos antics, sense ascensor, sense aparcaments, etc.) Trobem més aviat cases baixes, no grans blocs de pisos, però amb molts serveis al barri.
    - Edificis dels anys 70' i 90': Poble Nou, Sant Julià, Barceloneta, Espirall. Blocs de pisos, no accessibles per a persones amb mobilitat reduïda. En molts casos no tenen ascensor; alguns l'estan instal·lant ara. El tipus de construcció horitzontal no és harmònic amb l'entorn natural, pot crear ghettos o un model de ciutat dormitori.
    - Edificis nous: Girada, Barceloneta. Habitatge i edificis (més) adaptats a persones amb mobilitat reduïda.
    - Cases Unifamiliars: Girada, Ciutat jardí, Molí d'en Rovira.
- (En general a la perifèria es troben habitatges ben equipats però amb pocs serveis a prop. "Molts blocs de pisos, poques zones verdes").

- ❑ **Vilafranca té habitatges de lloguer i compra disponibles i amb preus elevats.**
  - L'oferta actual és suficient pel que fa a la quantitat d'habitatge lliure.
  - Els preus d'aquests habitatges fa que molta gent en quedi exclosa.
- ❑ **Hi ha molts pisos buits de nova construcció.**
  - Pel context de crisi, hi ha noves promocions que estan trigant fins a 14 mesos a poder vendre un pis.
  - És un tipus d'habitatge buit molt difícil de fer entrar al mercat de lloguer.
- ❑ **Hi ha alguns pisos buits que no són de nova construcció, però no són la majoria.**
  - Els pisos buits que estaven en bones condicions, s'han anat posant al mercat de lloguer, a causa de la crisi (els propietaris particulars necessiten ingressos...)
  - La major part dels pisos que no s'han posat a lloguer, és perquè no reuneixen les condicions, no tenen cèdula d'habitabilitat i requereixen rehabilitació.
  - Alguns edificis propers a les botigues del centre són buits i s'utilitzen com a magatzem. Si s'adaptessin (disposessin de pàrquing i s'eliminessin les barreres) podrien formar part de l'oferta.
- ❑ **La mida de l'habitatge canvia d'una zona a l'altra, essent més adequada per a uns o altres col·lectius; però els pisos de nova construcció són majoritàriament petits, i poc adaptables als canvis vitals dels qui hi viuen.**
  - Els pisos nous són molt petits, adequats per a una persona sola o una parella, però no per a una família amb fills.
  - Els pisos construïts als anys 70's són molt grans, adequats per a una família amb fills, però en marxar els fills, queden massa grans.

- ❑ **L'accés a una bona mobilitat és diferent en un barri o un altre, però és acceptable des de tots ells, i com a màxim cal caminar 20 minuts per arribar al centre.**
  - A l'hora de triar una zona o barri on viure, la mobilitat és un tema clau per a les famílies (col·lectiu amb més desplaçaments per mobilitat obligada).
  - Entenem per mobilitat el temps de desplaçament a la feina, escola, compres i serveis.

ACCÉS PER CONDICIONS  
ECONÒMIQUES

- ❑ **L'accés a l'habitatge ve bàsicament condicionat per a la capacitat econòmica de les persones** (amb els recursos suficients es pot resoldre qualsevol altra problemàtica: mida del pis inadequada, accessibilitat, rehabilitació...).
- ❑ **Les persones amb pocs recursos queden fora del mercat lliure, però accedir a l'habitatge protegit presenta dificultats.**
  - Per a accedir a pisos de protecció la documentació és molt feixuga.
  - Moltes persones no poden comprar un habitatge, fins i tot de protecció, per manca de crèdit ( els bancs no els donen hipoteques).
- ❑ **En un context de crisi apareixen nous perfils de persones amb dificultats d'accés a l'habitatge: persones sense nòmina, famílies que s'han quedat a l'atur i no poden fer front al pagament de l'habitatge, etc.**

PISOS TUTELATS, ASSISTITS I  
D'INCLUSIÓ

SENSE SOSTRE I COL·LECTIUS EN RISC D'EXCLUSIÓ

- ❑ **Manquen places d'allotjament per als sense sostre.**
  - L'oferta actual de Càritas és de 12 places a l'alberg i 4 en un pis compartit.
  - Cal doblar les places. Cada dia hi ha llista d'espera i hi ha gent que se n'ha d'anar a dormir al carrer per manca d'espai.

PISOS TUTELATS I ASSISTITS

- ❑ **Vilafranca compta amb 19 pisos tutelats, quantitat insuficient per a les necessitats de la població.**
- ❑ **Hi ha diversos col·lectius que haurien de poder optar a pisos tutelats; gent gran, discapacitats i sense sostre.**

ACCESSIBILITAT

- ❑ **Els disminuïts físics troben barreres arquitectòniques tant en els edificis com al carrer.**
  - Les limitacions d'accés venen donades per les dimensions (passadís, porta...) o per l'absència d'ascensor.
  - L'adaptació dels edificis per eliminar barreres genera conflictes i discrepàncies entre els veïns/es.

JOVES I GENT GRAN

GENT GRAN

- Hi ha oferta de pisos disponibles, però no estan adaptats per a gent gran.**
  - No estan habilitats: no tenen serveis i són cars.
  - L'oferta contrasta amb unes pensions baixes que impedeixen accedir-hi.
  - Els pisos no estan adaptats a les necessitats de la gent gran (dimensions...) i no disposen d'ascensor.
  - Hi ha suficients places de residències d'avis, però són places privades.
  - Manquen places assistides o públiques.
  - Manquen pisos tutelats.

JOVES

- Els joves sense feina tenen dificultats per emancipar-se.**

COHESIÓ SOCIAL I TERRITORIAL

- Manca de sensibilització envers el col·lectiu d'immigrants i també cap als autòctons.**
  - Hi ha zones de la ciutat que concentren "pisos massificats d'immigrants", els carrers més afectats són els de Sant Pere i Ramon Freixes.
- Cal construir un model de ciutat cohesionada i sostenible.**
  - Hauria de combinar espais verds, de lleure, botigues, edificis amb aparcament i no gaire alts, que siguin construïts d'acord amb el seu entorn.

SERVEIS I RECURSOS

- Existeix un programa municipal de "rehabilitació d'habitatges amb finalitat social", que es gestiona des de l'Oficina d'Habitatge.**



## PROBLEMÀTIQUES EN LES QUÈ CAL INTERVENIR (ESTRATÈGIES)

---

7

### OFERTA I DEMANDA

- **Molta gent no pot accedir a l'oferta existent d'habitatge per motius econòmics.**
  - ✓ Els preus actuals, tant de lloguer com de compra, no són adequats a la capacitat econòmica de la gent.
  - ✓ Hi ha dificultats financeres per a poder comprar un pis.
  
- **Els col·lectius que presenten especials dificultats en l'accés a l'habitatge per manca de recursos són diversos, i requereixen solucions específiques:**
  - ✓ La gent gran té pocs recursos econòmics i dificultats per moure's.
  - ✓ Els joves tenen pocs recursos, i dificultats per a accedir a una hipoteca.
  - ✓ Gent que no té nòmina i/o atur.
  - ✓ Els discapacitats solen tenir menys recursos (a banda d'altres necessitats pròpies; accessibilitat, tutela, etc.), per dificultats d'accés a un lloc de treball.
  
- **Manquen pisos de lloguer, tant en el mercat lliure com en el mercat protegit.**
  - ✓ Els pisos protegits són principalment de venda i costa atorgar-los.
  - ✓ Els tràmits per accedir al mercat protegit de lloguer són feixucs.
  - ✓ L'oferta pública de lloguer és poca i no està ben gestionada.

### REHABILITACIÓ

- **Calen ajuts per a rehabilitar pisos actuals.**
  - ✓ Hi ha pisos buits que no reuneixen les condicions per a viure-hi ni compleixen la normativa, sobretot al casc antic.
  - ✓ Els pisos del centre són antics, i tant les mides com les prestacions (lavabos, calefacció, instal·lacions...) no responen a la vida actual.
  - ✓ Molts pisos no tenen ascensor.

### PISOS TUTELATS, ASSISTITS I D'INCLUSIÓ

- **Manquen pisos tutelats i assistits per a persones grans, discapacitats i sense sostre.**
- **Manquen pisos d'inclusió social, especialment en moment de crisi.**

## PERSONES AMB MOBILITAT REDUÏDA

- **Els pisos de Vilafranca tenen barreres arquitectòniques que fan difícil l'accessibilitat a la gent gran i les persones amb algun tipus de disminució física.**
  - ✓ El marc tècnic i legal per a garantir l'accessibilitat dels habitatges no és adequat i no sempre es compleix.
  - ✓ Molts habitatges a Vilafranca no disposen d'ascensor, sobretot al centre, però tampoc als barris construïts al anys 70'. De vegades hi ha esglaons abans de l'ascensor.
  - ✓ Manca de sensibilització social entre els veïns.

## EQUILIBRI TERRITORIAL

- **Cal un equilibri territorial, perquè convisquin persones amb perfils diferents a cada zona.**
- **Els pisos de protecció no haurien d'anar destinats al mateix perfil de persona en un mateix bloc.**

## MANCANCES DE L'ENTORN

- **L'habitatge antic del centre no té pàrquing subterrani.**
- **Manca espai verd i de lleure en algunes zones.**

## RECURSOS I SERVEIS

- **No hi ha suficient informació sobre recursos per a l'habitatge; l'Oficina és desconeguda.**

## COORDINACIÓ AMB ALTRES ENS

- **Manca una millor coordinació de l'ajuntament amb altres administracions (administracions superiors, ADIGSA...).**





## GRUP A

9

### 1. TEMES PRIORITARIS D'ACTUACIÓ EN MATÈRIA D'HABITATGE

---

- 1- MANCA DE PISOS TUTELATS
- 2- ACCESSIBILITAT BARRERES ARQUITECTÒNIQUES
- 3- ACCESSIBILITAT ECONÒMICA, que tothom hi pugui accedir.
- 4- AJUTS PER A REHABILITAR, pisos sense condicions i pisos no adaptats.
- 5- HABITATGE ANTIC (CENTRE), no té pàrquing.
- 6- MANCA D'ESPAYS VERDS I DE LLEURE

### 2. CONJUNT DE PROBLEMÀTIQUES APORTADES

---

#### COL·LECTIUS ESPECIALS

##### Manquen pisos tutelats per a gent gran i discapacitats

≈ *La major part del grup considera necessari anotar aquest aspecte. Es comenta que és una solució viable i alternativa per a aquelles persones que tenen alguna mancança a l'hora de viure de manera autònoma. Creuen que els principals interessats són la gent gran o disminuïts. Sovint aquests col·lectius no tenen possibilitats econòmiques d'accedir a una residència, perquè tenen ingressos baixos.*

#### REHABILITACIÓ

##### Calen ajuts per a rehabilitar pisos actuals

- Molts pisos no reuneixen les condicions adequades per viure-hi.
- Molts pisos no estan adaptats.
- Molts pisos no tenen ascensor.

≈ *Hi ha consens dins el grup en què és prioritari fomentar la instal·lació d'ascensors als edificis.*

## OFERTA I DEMANDA

### ❑ **Molta gent no pot accedir a la oferta existent d'habitatge per motius econòmics.**

- Els preus actuals, tan de lloguer com de compra, no són adequats a la capacitat econòmica de la gent.
- Hi ha dificultats financeres per a poder comprar un pis.

10

≈ *Cal que els preus siguin accessibles, tant de lloguer com de compra, destacant el desajust actual de preus. Hi ha cert debat entorn la importància del preu; mentre unes persones insisteixen en el fet que "el preu, i la possibilitat d'accedir a l'oferta existent, és determinant", d'altres comenten que la "clau no rau tant en el preu, sinó en les mesures financeres que permetin la compra." S'afegeix la idea d'aportar ajuts econòmics o de mediació que compensin aquesta mancança.*

## CENTRE VILA

### ❑ **L'habitatge antic del centre no té pàrquing subterrani**

≈ *Es vol remarcar com a inconvenient per a la gent que vulgui optar a viure a la part històrica de la ciutat, ja que viure al centre de la vila comporta moltes dificultats per a l'accessibilitat en cotxe. A més, aquesta característica dels edificis del centre afecta al conjunt del municipi, tothom es troba amb dificultats per accedir i aparcar al centre.*

## PERSONES AMB MOBILITAT REDUÏDA

### ❑ **Els pisos de Vilafranca tenen barreres arquitectòniques que fan difícil l'accessibilitat a la gent gran i les persones amb algun tipus de disminució física.**

- **Cal adaptar els pisos: instal·lar-hi un ascensor.**
  - ≈ *Una persona del grup remarca que, tot i que hi ha edificis que tenen ascensor, sovint el seu accés està separat abans per un tram d'escales.*
- **Manca de sensibilització social entre els veïns.**
  - ≈ *El grup comenta les reticències a fer reformes entre el veïnat.*

≈ *Aquesta idea compta amb el suport del grup. S'afegeix un comentari per explicar que "les dificultats d'accessibilitat a vegades venen donades per les dimensions, donat que priven l'accés a una cadira de rodes, o una persona amb crosses".*

## ESPAI PÚBLIC

### ❑ Manca d'espai verd i de lleure.

11

≈ *Aquest comentari ha estat aportat per una de les persones del grup. En primer lloc es destaca que la qualitat de l'habitatge no ve donada només per l'interior, sinó també pels serveis i facilitats de l'entorn; aquí es destaca la possibilitat de comptar amb espai verd i de lleure prop de casa. Els participants consideren que actualment la manca d'espais verds és un problema a la ciutat. Al voltant d'aquesta idea els i les participants dibuixen el model de ciutat que es comenta més endavant.*

## 3- CARACTERÍSTIQUES DE L'HABITATGE A VILAFRANCA DEL PENEDÈS

---

### OFERTA/DEMANDA

### ❑ Vilafranca té habitatges de lloguer i compra disponibles amb preus elevats.

- L'oferta actual és suficient pel que fa a la quantitat d'habitatge lliure.
- Els preus d'aquests habitatges fa que molta gent en quedi exclosa.

≈ *Alguns participants remarquen que és important tenir en compte que no hi ha una manca d'habitatge a Vilafranca, si no un desajust en quant al preu entre oferta i demanda. Per tant, la qüestió de l'habitatge no s'hauria d'encarar en augmentar la construcció, sinó a corregir aquest desajust.*

### JOVES

### ❑ Vilafranca és una ciutat ben comunicada, on hi ha serveis i recursos, com escoles...

- Això fa de Vilafranca un lloc interessant per viure-hi, si ets un jove amb feina.
- Molts joves sense feina tenen dificultat per emancipar-se.

≈ *Es valora que tant els problemes de molts joves per emancipar-se, com el fet que la vila atragui població jove per les seves característiques, converteixen els joves en un col·lectiu important a tenir en compte pel què fa a l'habitatge.*

## DISCAPACITATS

### Els disminuïts físics es trobaran amb barreres arquitectòniques tant en els edificis com al carrer.

- Les limitacions d'accés venen donades per les dimensions d'un passadís, porta, etc. o per l'absència d'ascensor.
- Cal adaptar l'habitatge per tal d'eliminar les barreres.
- Falta sensibilització social per part d'alguns veïns; l'adaptació d'espais per motius d'eliminació de barreres genera discrepàncies en el si de la comunitat.

≈ *S'afegeix també que els disminuïts psíquics de Vilafranca tenen més opcions de lleure.*

*Les escoles deriven els nois a Univers Penedès, associació que treballa amb aquest col·lectiu per promoure els espais d'oci i lleure.*

## SENSE SOSTRE I COL·LECTIUS EN RISC SOCIAL

### Manquen places d'allotjament dels sense sostre.

- L'oferta actual de Càritas és de 12 places a l'alberg i 4 en un pis compartit.
- Cal doblar les places. Cada dia hi ha llista d'espera i hi ha gent que se n'ha d'anar a dormir al carrer per manca d'espai.

## GENT GRAN

### Hi ha oferta de pisos disponibles, però no estan adaptats per a gent gran.

- No estan habilitats: no tenen serveis i són cars.
- L'oferta es contraposa amb unes pensions baixes que impedeixen accedir-hi.
- Els pisos no estan adaptats a les necessitats de la gent gran (dimensions...) i no disposen d'ascensor.

### No hi ha pisos tutelats.

### Hi ha suficients places de residències d'avis, però són places privades.

- Manquen places assistides o públiques.

≈ *Respecte a la gent gran, es comenta també que hi ha una oferta de casals d'avis molt*

*rica, però els públics estan molt saturats i els privats tenen l'accés restringit i no deixen entrar-hi els que no hi tenen obert un compte corrent (són serveis que queden vinculats a una Caixa o banc).*

## COHESIÓ SOCIAL I TERRITORIAL

### Manca de sensibilització envers el col·lectiu d'immigrants i també cap als autòctons.

- Hi ha zones de la ciutat que concentren "pisos massificats d'immigrants", els carrers més afectats són el de Sant Pere i Ramon Freixes.

≈ *S'observa que la conflictivitat entre locals i immigrants molts cops ve donada per la massificació, i la concentració en zones concretes del territori.*

## MODEL DE CIUTAT

### El model comercial és poc eficient, la gent se'n va a Barcelona a comprar.

- Els edificis propers a les botigues són buits, s'utilitzen com a magatzem.
- Caldria que aquests pisos s'adaptessin: disposessin de pàrquing, s'eliminessin les barreres i formessin part de l'oferta.

### Hi ha un tipus de construcció horitzontal a Vilafranca que agredeix l'entorn natural, crea ghettos o un model de ciutat dormitori (en són un exemple el barri de la Girada i l'Espirall).

### Manquen parcs i zones de passeig.

### Cal construir un model de ciutat cohesionada i sostenible.

- Hauria de combinar espais verds, de lleure, botigues, edificis amb aparcament i no gaire alts, que siguin construïts d'acord amb el seu entorn.

### Al centre hi ha una manca d'aparcament a causa del tipus d'edificis (sense pàrquing propi).

- Cal habilitar zones d'aparcament reduït, públic i gratuït.
- Existeixen zones d'aparcament privat, però en manquen de públiques.

≈ *Una persona del grup considera que el fet que només hi hagi pàrquing privat no representa cap benefici per a la comunitat ans el contrari, afaforeix a una tercera empresa. Un altre participant comenta que, segons les estadístiques, Vilafranca té la mitjana de cotxes per família molt elevada, passant pel davant de Suïssa.*

### Cal millorar la circulació vial de la ciutat.

- Canvis sobtats de direcció, reducció de vies...

## 4- APORTACIONS INICIALS

Com descriuríeu les característiques de l'habitatge a Vilafranca?  
Com li explicaríeu a algú que vol venir a viure al municipi?



14

### GRUP 1

**Jove:** ciutat mitjana amb bones comunicacions, amb bons serveis (esportiu, formatiu, CAP), disponibilitat de pisos però amb preus alts (tant de lloguer com de compra).

**Discapacitat:** una ciutat amb mancances de barreres arquitectòniques, manca de pisos tutelats i disponibilitat de pisos econòmicament poc accessibles i poc preparats per segons quines discapacitats (estretets).

**Sense sostre:** actualment 12 places + 4 de pis compartit per Càritas. Es necessitaria disposar del doble.

**Gent gran:** pisos actuals no adaptats (falta ascensor) sobretot al centre vila. Finançament car. Manca de pisos tutelats.

**Immigrants:** dificultats econòmiques i de convivència.

### GRUP 2

**Jove:** si té feina pot llogar un pis o comprar-lo si pot.

La convivència és similar a d'altres pobles, però si vens amb el teu cotxe tindràs dificultat per aparcar, si no pagues pàrquing o te'l compres.

**Persona gran:** tens espai per tal de sortir a passejar. Si tens possibilitats econòmiques pots comprar o llogar un pis. N'hi ha de pisos tancats i alguns de petits per a persones que viuen soles. Si vas amb cadira de rodes pensa-t'ho.

**Una família amb fills:** hi haurà serveis d'escola, no trobaràs pisos grans i còmodes. La circulació és un caos. Ben comunicada.

Si no tens bons recursos, ni llogues ni compres, ni pots accedir a una residència de dia.



## GRUP B

### 1. TEMES PRIORITARIS D'ACTUACIÓ EN MATÈRIA D'HABITATGE

---

- 1-ACCESSIBILITAT: MANCA SER MÉS EXIGENT, TANT EN LA NORMATIVA COM AL SEU COMPLIMENT.
- 2-OFERIR SOLUCIONS DIFERENCIADES ALS PROBLEMES D'ACCÉS ECONÒMIC DE LA DIVERSITAT DE COL·LECTIUS.
- 3- CALEN PISOS TUTELATS PER A GENT GRAN, DISCAPACITATS I SENSE SOSTRE.
- 4- CAL FOMENTAR LA REHABILITACIÓ, PER TAL DE POSAR AL MERCAT PISOS BUITS, MILLORAR L'ACCESSIBILITAT I PERMETRE ALS PISOS DE COMPLIR LA NORMATIVA.
- 5- HI HA POC MERCAT DE LLOGUER ( PÚBLIC I PRIVAT) I ÉS DIFÍCIL ACCEDIR-HI.

### 2.CONJUNT DE PROBLEMÀTIQUES APORTADES:

---

#### ACCESSIBILITAT

- ❑ **La gran majoria d'habitatges de Vilafranca no són accessibles a persones amb mobilitat reduïda.**
  - El marc tècnic i legal per a garantir l'accessibilitat dels habitatges no és adequat, i no sempre es compleix.
  - Molts habitatges a Vilafranca no disposen d'ascensor, sobretot al centre, però tampoc als barris construïts al anys 70'.

≈ *Els temes d'accessibilitat i adaptació de l'habitatge per a persones amb mobilitat reduïda, sorgeixen de manera transversal en la descripció de les característiques de l'habitatge (apartat 3 d'aquest informe), i s'identifica com una de les problemàtiques més destacades.*

≈ *La percepció és que fins i tot en els edificis nous la legislació no es compleix, o és insuficient. Des de l'ajuntament caldria establir un marc tècnic més exigent i ser rigorosos en el control del seu compliment. Complementàriament, es valora que facilitar de posar ascensors, seria insuficient per a persones en cadira de rodes, però resoldria els problemes d'accessibilitat de la majoria de gent gran.*

## DIFICULTATS ECONÒMIQUES D'ACCÉS

- ❑ **El què la gent pot pagar és menys que els preus de mercat de l'habitatge.**
- ❑ **Els col·lectius que presenten especial dificultat en l'accés a l'habitatge per manca de recursos són diversos, i requereixen solucions adequades.**

16

- La gent gran té pocs recursos.
- Els joves tenen pocs recursos, i dificultats per a accedir a una hipoteca.
- Gent que no té nòmina (atur).
- Discapacitats també solen tenir menys recursos, a part de totes les altres necessitats peculiars (accessibilitat, tutela, etc), per no accés a un lloc de treball.

≈ *La dificultat econòmica es considera l'element fonamental en les problemes d'accés a l'habitatge.*

≈ *Es crida l'atenció sobre un perfil emergent de persones amb dificultats d'accés a l'habitatge: persones adultes o famílies en que algun dels membres han perdut la feina, amb problemes per a pagar el lloguer o la hipoteca; a més, les persones sense nòmina no poden accedir a habitatge de protecció, i potser cal buscar un altre tipus d'ajut per a elles.*

≈ *Finalment, es posa de manifest que cada una d'aquestes problemàtiques requerirà de solucions diferents, i les polítiques d'habitatge hauran de tenir-les en compte totes.*

## PISOS TUTELATS, ASSISTITS I D'INCLUSIÓ SOCIAL

- ❑ **Manquen pisos tutelats i assistits per a persones grans, discapacitats i sense sostre.**
  - Els pisos tutelats són una bona solució per a diferents perfils de població: gent gran, discapacitats i sense sostre.

≈ *Es comenta que normalment en parlar de pisos tutelats es pensa només en gent gran; el grup destaca que hi ha altres col·lectius per a qui seria una bona solució.*

- ❑ **Manquen pisos d'inclusió social, especialment en moment de crisi.**

≈ *Hi ha debat entorn com és de prioritari d'abordar aquesta problemàtica. Tothom considera que és greu i urgent, però a l'hora conjuntural, i s'arriba a la conclusió que el PLH ha de tenir una visió estratègica més que resoldre problemes urgents. És a dir, consideren que l'ajuntament ha d'actuar ara en aquest aspecte, però en la planificació futura per a l'habitatge a Vilafranca s'ha de pensar que el context pot canviar.*



## REHABILITACIÓ

*Es valora que fomentar la rehabilitació podria resoldre un seguit de problemes molt diversos:*

- Hi ha pisos buits que no reuneixen les condicions per a viure-hi ni compleixen la normativa, sobretot al casc antic.**
- Els pisos del centre són antics, i tant les mides com les prestacions (lavabos, calefacció, instal·lacions...) no responen a la vida actual.**

≈ *Per aquest motiu, molts pisos requereixen obres de millora, encara que no estiguin en molt males condicions i compleixin la normativa.*

## MERCAT DE LLOGUER PÚBLIC I PRIVAT

- Manquen pisos de lloguer, tan en el mercat lliure com en el mercat protegit, i els tràmits per accedir a aquest últim són feixucs.**
  - Els pisos protegits són principalment de venda, i a més en el context actual en què és difícil aconseguir un crèdit, costa atorgar-los.
  - La oferta pública de lloguer és poca, i no està ben gestionada.

≈ *Es comenta que hi ha pisos públics de lloguer buits, gestionats per ADIGSA, perquè els tràmits administratius estan encallats. Alguns participants manifesten que les problemàtiques actuals d'habitatge haurien de provocar un canvi en la tendència de les polítiques d'habitatge, i potenciar molt més el lloguer. Facilitaria l'accés a moltes persones, i donaria sortida als pisos que no es poden vendre.*

## EQUILIBRI TERRITORIAL I INCLUSIÓ

- Cal un equilibri territorial, perquè visquin persones amb perfils diferents a cada zona.**
- Els pisos de protecció no haurien d'anar destinats al mateix perfil de persona en un mateix bloc.**

≈ *Es destaca la importància que visquin gent gran i gent jove al mateix espai, es veu beneficiós per a tothom. També es remarca el paper integrador i de sensibilització que tindria el fet que persones amb discapacitat, per exemple, o en risc d'exclusió, visquessin al mateix bloc amb altres perfils de població. Es comenta que alguns edificis d'habitatge protegit a Vilafranca, s'han destinat a un únic col·lectiu, i els participants ho valoren negativament.*

## RECURSOS I SERVEIS

- No hi ha suficient informació sobre recursos per a l'habitatge, l'Oficina és desconeguda.**

18

≈ *Es valora que l'OLH sí que dóna prou informació, el que manca és informació sobre l'oficina, cal donar-la a conèixer. Molts dels participants no coneixen l'oficina o quins serveis ofereix.*

## COORDINACIÓ AMB ALTRES ENS

- Manca una millor coordinació de l'ajuntament amb altres administracions (administracions superiors, ADIGSA...).**

≈ *Hi ha àmbits en què l'ajuntament no és directament competent, però podria pressionar, negociar o col·laborar amb altres administracions que ho són. Es posa l'exemple dels pisos de lloguer d'ADIGSA que es troben sense adjudicar; l'Ajuntament hauria de parlar i col·laborar amb ADIGSA per desencallar-ho.*

## 3- CARACTERÍSTIQUES DE L'HABITATGE A VILAFRANCA

---

### TRETS DE LA VILA

- Vilafranca és una ciutat petita, ciutat i poble alhora, i és capital de comarca.**
  - És habitual que gent que viu en altres municipis de la comarca, tingui pis a Vilafranca (on empadronar els fills per accedir a l'escola, etc...)

### TIPOLOGIA D'HABITATGES PER ZONA

- A Vilafranca s'observa un contrast en la tipologia d'habitatge del centre i de la perifèria.**
  - Centre: edificis vells, pisos antics amb poques prestacions (instal·lacions i lavabos antics, etc), amb molts serveis al barri.
  - Perifèria: pisos ben equipats amb pocs serveis a prop. Molts blocs de pisos, poques zones verdes.

≈ *Es creu important aquesta distinció sobretot pensant en persones grans i/o amb mobilitat reduïda; els pisos més accessibles, més ben equipats i adaptats, es troben en canvi lluny dels serveis bàsics.*

❑ **Vilafranca té 4 zones diferenciades amb tipologies d'habitatge diferent, en funció de l'època de construcció.**

- Habitatge vell: Centre. Edificis antics, en molts casos sense ascensor, i amb dificultat per poder-ne instal·lar. Trobem més aviat cases baixes, no grans blocs de pisos.
- Edificis dels anys 70' i 90': Poble Nou, Sant Julià, Barceloneta, Espirall. Blocs de pisos, no accessibles per a persones amb mobilitat reduïda. En molts casos no tenen ascensor; alguns l'estan instal·lant ara.
- Edificis nous: Girada, Barceloneta. Habitatge i edificis ( més) adaptats a persones amb mobilitat reduïda.
- Cases Unifamiliars: Girada, Ciutat jardí, Molí d'en Rovira.

≈ Sense entrar en contradicció amb la diferenciació anterior entre nucli i perifèria, un altre grup explica amb més detall les diferències entre barris; aquesta descripció resulta molt útil per al debat, doncs van sorgint nous elements que caracteritzen cada un dels tipus d'habitatge per època de construcció, enriquint la tipologia. També resulta útil per detectar després les problemàtiques pròpies que presenta cada tipus d'habitatge per als diferents perfils de població.

≈ Es genera debat sobre si a Vilafranca hi ha realment edificis adaptats i accessibles per a persones amb mobilitat reduïda. D'entrada es creu que els "edificis nous" sí que ja ho són, però alguns participants ho posen en dubte. Cercant els motius, s'arriba a la conclusió que no són adaptats perquè la legislació és molt recent ( 3 anys) i incompleta: exigeix fer portes de 80 cm que, segons una participant – provinent d'una associació de discapacitats- no són prou grans per passar-hi en cadira de rodes.

#### MOBILITAT DES DELS DIVERSOS BARRIS

❑ **L'accés a una bona mobilitat és diferent en un barri o un altre, però és acceptable des de tots ells, i com a màxim cal caminar 20 minuts per arribar al centre.**

- A l'hora de triar una zona o barri on viure, la mobilitat és un tema clau per a les famílies, que són el col·lectiu que més desplaçaments fa per a mobilitat obligada.
- Entenem per mobilitat el temps de desplaçament a la feina, escola, compres i serveis.

≈ Donada la mida del municipi, les diferències entre barris es no consideren un problema; fins i tot des dels barris més allunyats les distàncies segueixen essent curtes ( si que es veu que pot representar un problema, en canvi, per a la gent gran o amb mobilitat reduïda).

≈ *D'altra banda, es comenta que està molt arrelada la cultura d'agafar el cotxe fins i tot per a distàncies curtes, i hi ha acord en què aquesta cultura hauria de canviar.*

## MIDA DE L'HABITATGE

20

□ **La mida de l'habitatge canvia d'una zona a l'altra, essent més adequada per a uns o altres col·lectius; però els pisos de nova construcció són majoritàriament petits, i poc adaptables als canvis vitals dels qui hi viuen.**

- Els pisos nous són molt petits, adequats per a una persona sola o una parella, però no per a una família amb fills.
- Els pisos construïts als anys 70's són molt grans, adequats per a una família amb fills, però no per a una persona sola o una parella; en marxar els fills, queden molt grans.

≈ *En un primer moment es diu que els pisos de nova construcció són massa petits, però després de debatre hi ha consens en què la mida pot ser adequada per a segons quin perfil de població. Es fa una reflexió de tipus generacional: els pisos dels anys 70' eren adequats per a famílies amb fills, quan es van construir; però ara, en la majoria de casos, els fills ja han marxat, i són pisos molt grans per a un matrimoni sol. De la mateixa manera, els pisos de nova construcció poden tenir una mida adequada per a una parella jove, però seran massa petits en el moment que vulguin tenir fills.*

## ACCÉS SEGONS LES CONDICIONS ECONÒMIQUES

□ **L'accés a l'habitatge ve bàsicament condicionat per a la capacitat econòmica de les persones, doncs si es tenen els recursos suficients es pot resoldre qualsevol altra problemàtica ( mida del pis inadequat, accessibilitat, rehabilitació...).**

≈ *El grup considera que les condicions econòmiques de les persones són un element clau i transversal en l'accés a l'habitatge. Després d'un cert debat, però, s'admet que la resposta que ha de donar l'administració, quan la persona no té prous recursos, ha de tenir en compte aspectes molt diversos i ha de poder aportar solucions diferents.*

□ **Les persones amb pocs recursos queden fora del mercat lliure, però accedir a l' habitatge protegit presenta dificultats.**

- Per a accedir a pisos de protecció la documentació és molt feixuga.
- Moltes persones no poden comprar un habitatge, fins i tot de protecció per manca de crèdit ( els bancs no els donen hipoteques).

≈ Es comenta que en l'últim atorgament de pisos protegits de compra que s'ha fet a Vilafranca, molts beneficiaris han hagut de renunciar perquè no han aconseguit una hipoteca.

- ❑ **En un context de crisi apareixen nous perfils de persones amb dificultats d'accés a l'habitatge: persones sense nòmina, famílies que s'han quedat a l'atur i no poden fer front al pagament de l'habitatge, etc.**

21

#### PISOS TUTELATS I ASSISTITS

- ❑ **Vilafranca compta amb 19 pisos tutelats, quantitat insuficient per a les necessitats de la població.**
- ❑ **Hi ha diversos col·lectius de persones que haurien de poder optar a pisos tutelats; gent gran, discapacitats i sense sostre.**

≈ S'aclareix la diferència entre pisos tutelats (amb serveis comuns i una vigilància mínima) i pisos assistits (amb personal cuidador les 24h), destinats a persones amb diferents graus de dependència. No es menciona que hi hagi cap pis assistit a Vilafranca. A més de la gent gran, els discapacitats poden beneficiar-se de la possibilitat de viure en un pis tutelat, ja que per alguns (p.ex. discapacitats intel·lectuals) pot ser l'única possibilitat d'independitzar-se. Existeixen, a més, experiències de pisos tutelats per a sense sostre en altres municipis.

#### PISOS BUITS

- ❑ **Hi ha molts pisos buits de nova construcció.**
  - Pel context de crisi, hi ha noves promocions que estan trigant fins a 14 mesos a poder vendre un pis.
  - És un tipus d'habitatge buit molt difícil de poder fer entrar al mercat de lloguer.

≈ Un dels participants comenta que s'han fet intents des de les administracions de promoure que aquest habitatge es posi a lloguer, però que és complicat. La major part del grup està d'acord en què seria bo seguir treballant-hi per aconseguir-ho.

- ❑ **Hi ha alguns pisos buits que no són de nova construcció, però no són la majoria.**
  - Els pisos buits que estaven en bones condicions, s'han anat posant al mercat de lloguer, a causa de la crisi ( els propietaris particulars necessiten ingressos...)
  - La major part dels pisos que no s'han posat a lloguer, és perquè no reuneixen les condicions, no tenen cèdula d'habitabilitat i requereixen rehabilitació.

## SERVEIS/ RECURSOS

- ❑ **Existeix un programa municipal de “rehabilitació d’habitatges amb finalitat social” , que es gestiona des de l’Oficina d’Habitatge.**

22

≈ *La major part del grup desconeixia que existís aquest recurs. La persona que ha fet aquesta aportació considera que és un programa molt interessant que s’hauria de potenciar i difondre.*

## 4- APORTACIONS INICIALS

Com descriuríeu les característiques de l’habitatge a Vilafranca? Com li explicaríeu a algú que vol venir a viure al municipi?

### GRUP 1

- Es trobaria amb dos nuclis definits, un al centre i un altre a la perifèria.
- A la zona centre trobaria pisos antics amb poques prestacions amb proximitat als serveis.
- Als barris, els pisos estan més ben equipats amb menys serveis de proximitat.
- Si és una persona gran és important la seva situació econòmica i la seva autonomia personal. Cal tenir present si viu sola, si necessita un habitatge assistit o tutelat.
- Si és una família és també important la seva situació econòmica i les necessitats de mobilitat.
- Si té pocs recursos queda exclosa del mercat lliure i per tant ha de dependre de benestar social.
- Vilafranca no és una vila inclusiva i cal aconseguir que ho sigui. Actualment s’ha iniciat un debat social i polític sobre aquest tema.
- Si és una persona sola, el factor econòmic és el més important per accedir a un habitatge de lloguer, compra o compartit.

### GRUP 2

- Es trobaria amb pisos cars i en molts casos petits.
- A més alguns pisos antics sense ascensor.
- En tots els barris hi ha molts blocs de pisos i molt poques zones verdes.
- Tindria el problema de que hi ha molts pisos sense ascensor i els preus són poc assequibles per a la gent gran. ( si fos una persona gran)
- En el cas d’una família es pot trobar que els pisos són petits.

### GRUP 3

- Ciutat petita, capital de comarca.
- Diferència de tipologia d'habitatge depenent del barri:
  - 4 tipologies:
    - Habitatges vells: centre
    - Edificis 70' 90': Poble Nou, Sant Julià, Barceloneta, Espirall.
    - Edificis nous: Girada, Barceloneta
    - Cases Unifamiliars: Girada, Ciutat jardí, Molí d'en Rovira
- Molts habitatges buits nous
- Els habitatges de protecció oficial, la gent no pot optar per raons econòmiques.
- Pocs pisos tutelats per a gent gran.
- Moltes persones sense sostre per culpa de la situació econòmica → falta pisos d'inclusió social.
- Discapacitats en pisos nous sí que estan adaptats, però pisos vells malament.
- Centre: molts pisos buits per manca d'habitabilitat.
- Resta de vila, pisos buits: situació que disminueix.
- Manca de rehabilitació.



## IDEES CLAU PER AL FUTUR PLA

Aquestes aportacions es formulen individualment en finalitzar la sessió, per escrit a través d'un qüestionari.

24

### **Pisos tutelats**

- Pisos tutelats o compartits per persones discapacitades.
- Pisos tutelats i baix preu.
- Mancaça de pisos tutelats.
- Falten pisos tutelats.

### **Barreres arquitectòniques i mobilitat**

- Rehabilitació de pisos (millorar accessos i subvencions).
- Accessibilitat als pisos.
- Treure barreres arquitectòniques.
- Falten subvencions per arreglar pisos no adaptats.
- Mobilitat vial: menys pàrquings i menys barreres arquitectòniques.

### **Rehabilitació**

- Rehabilitar pisos.
- No nova construcció (ja n'hi ha de disponible).
- Rehabilitar els pisos del centre.
- Rehabilitació d'habitatges, edificis buits i en mal estat.

### **Mercat lloguer**

- Mancaça de pisos de lloguer.
- Potenciar el mercat de lloguer.
- Potenciar pisos de lloguer.

### **Altres**

- Vilafranca inclusiva per tothom.
- Facilitar l'accés a col·lectius amb més dificultats (pisos tutelats, d'inclusió social, etc.).
- Igualtat de possibilitat d'accés a la vivenda.
- Més assequibilitat per preus (lloguer o compra).
- Finançament adequat.
- Aparcament.



## AVALUACIÓ

En acabar el taller es va lliurar un full d'avaluació de la sessió per tal de conèixer la valoració de diferents aspectes relacionats amb la sessió. Tot seguit recollim la mitjana de les valoracions que hem obtingut dels 10 qüestionaris d'avaluació recollits.

25

<b>L'exposició de la diagnosi feta per l'equip redactor ha estat</b> 1 Gens entenedora / 10 Molt entenedora	<b>8,1</b>
<b>La descripció del què és un Pla Local d'Habitatge ha estat</b> 1 Gens entenedora / 10 Molt entenedora	<b>7,4</b>
<b>He pogut expressar la meva opinió</b> 1 Gens / 10 Molt	<b>9,1</b>
<b>El ritme del debat ha estat</b> 1 Lent / 10 Àgil	<b>8,3</b>
<b>La tasca realitzada per la persona moderadora</b> 1 Dolenta / 10 Bona	<b>8,4</b>
<b>La durada de la sessió</b> 1 Massa Curta / 10 Massa Llarga	<b>6,3</b>
<b>Valoració total del taller</b>	<b>7,9</b>

Els aspectes positius de la jornada i més ben valorats pels participants han estat:

- La explicació de la diagnosi ha sigut molt clarificadora.
- El debat ha sigut enriquidor.
- La participació de tots (2 persones).
- El simple fet de poder participar.
- Que els dos grups de treball han arribat a les mateixes conclusions.
- Les coincidències en les necessitats.
- Que en general, estem d'acord.
- Poder donar o expressar la pròpia opinió (2 persones).
- El companyerisme.

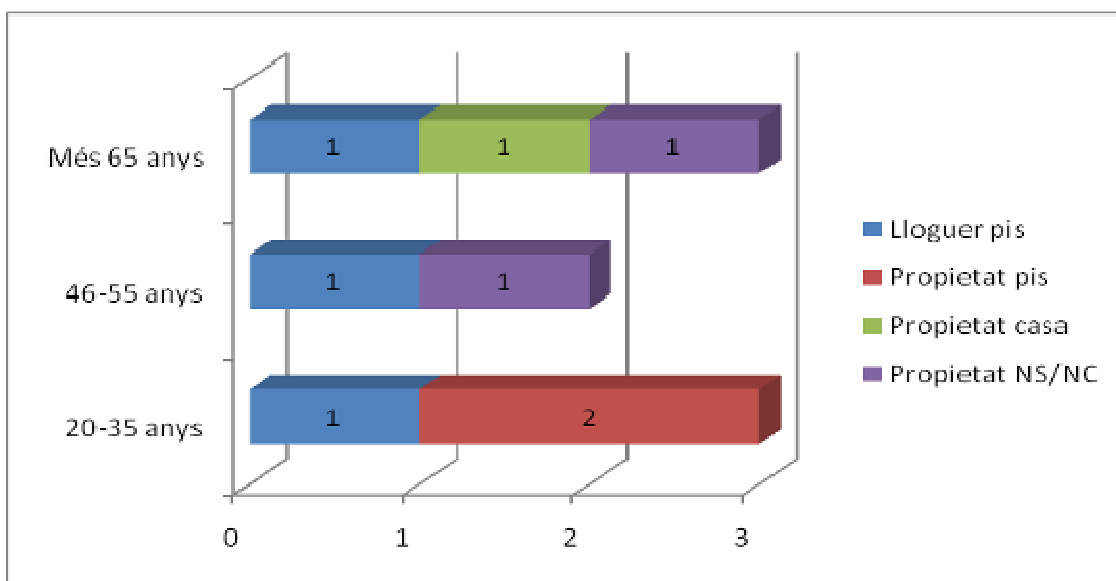
Els aspectes menys valorats han estat:

- Cal documentació més explicativa, anterior a la reunió participativa.

- Falta documentació prèvia a la jornada de discussió.
- Que s'ha fet en molt poques sessions i això demana un coneixement més extens.
- Massa llarg. De 10 a 12 hauria sigut millor.
- L'horari.

26

Finalment, junt amb el document d'avaluació, 8 persones van respondre dues preguntes relacionades amb el perfil, sobre l'edat i tipus d'habitatge:



A partir de les respostes es pot destacar que, de les persones que van a assistir a la sessió, no queden representades les franges de edat de 36 a 45 anys ni de 56 a 64 anys. Destaca a més que la majoria viuen en habitatges en propietat.

## PARTICIPANTS

Àngel Díez- Nouverd

Empar Varella- Associació Creixent

Fina Lloret- Lliga reumatològica

Josep Castells- Univers Penedès

Josep Curto- Pilar de Vuit

Mariana Pérez- Comissió Gent Gran

Nil Ventosa

Núria Pérez- Col·lectiu Bosc Verd

Roger Pla

Rosa M. Torres- Càritas Parroquial

Santi Viadiu- Voluntaris forestals