

---

ESTIMACIÓ DE LA CAPACITAT DE  
CREIXEMENT URBANÍSTIC  
DE LA CIUTAT DE GIRONA  
Any 2009

---

# ESTIMACIÓ DE LA CAPACITAT DE CREIXEMENT URBANÍSTIC DE LA CIUTAT DE GIRONA

## Índex

---

1. Antecedents.....	2
2. Objectius.....	2
3. Estudis:	
A. Estimació de l'ocupació de l'habitatge.....	3
B. Càlcul dels habitatges en obres.....	8
C. Càlcul de l'escenari de futur.....	15
D. Titularitat de l'habitatge i estimació del parc de lloguer.....	19
E. Enquesta sobre el mercat de lloguer.....	23
F. Projeccions de població.....	27
4. Conclusions.....	37
5. Índex de cartografia.....	39

## 1. ANTECEDENTS

---

La Diputació de Girona convoca subvencions pel desenvolupament de projectes promoguts pels ajuntaments per a la redacció d'estudis en l'àmbit de l'habitatge.

L'objecte és el de donar suport a projectes d'estudi i anàlisi relacionats amb les polítiques d'habitatge en l'àmbit de gestió local.

En concret són objecte de forma expressa els projectes d'estudi de les necessitats d'habitatge, de precisió de la demanda d'habitatge, d'anàlisi qualitatives i quantitatives, de la posició relativa de grups socials al mercat de l'habitatge (exclusió social/residencial), per conèixer les necessitats d'implantació de nous serveis d'habitatge i per actualització de dades obtingudes en estudis realitzats amb anterioritat, entre d'altres.

La Unitat Municipal d'Anàlisi Territorial (UMAT) de l'Ajuntament de Girona anualment elabora estudis d'anàlisi d'habitatge, calcula indicadors i elabora cartografia en el mateix àmbit. El present estudi ha entrat dins aquestes subvencions.

## 2. OBJECTIUS

---

- Calcular la capacitat de creixement urbanístic màxim de la ciutat de Girona, a partir les dades d'ocupació de l'habitatge i de la previsió de creixement dels habitatges que la ciutat pot assumir.

Aquesta estimació es durà a terme a partir dels habitatges existents, els habitatges en obres i els habitatges màxims que es poden construir segons els planejament urbanístic vigent.

- Valorar el parc d'habitatge de lloguer. A partir de la comparació de les dades de titularitat de l'habitatge i del Padró Municipal d'Habitants s'estimaran els habitatges on no hi resideix el propietari, i, per tant, són susceptibles d'estar de lloguer.

- Conèixer el potencial de creixement demogràfic a partir de projeccions de població pel mètode de components.

### 3. ESTUDIS

---

El treball s'estructura en diferents estudis parcials, que aportaran les dades que permetrà arribar a l'estimació final de la capacitat de creixement de la ciutat.

#### A. ESTIMACIÓ DE L'OCUPACIÓ DE L'HABITATGE

---

Càlcul de l'ocupació de l'habitatge existent a partir de les dades de què disposa l'Ajuntament: Padró Municipal d'Habitants i Cens d'Edificis i locals de la ciutat, i de les dades de consum d'aigua d'Aigües de Girona, Salt i Sarrià de Ter.

##### Objecte:

Estimar el nombre total d'habitatges buits a la ciutat de Girona.

El nivell d'ocupació de l'habitatge és una dada de la qual no es disposa d'un registre directe. La determinació del nombre d'habitatges buits pressuposa, primerament, la definició del propi concepte d'habitatge buit. S'entén que un habitatge és buit o en desús quan no hi ha persones empadronades ni hi ha despesa d'aigua corrent. En aquest cas, la determinació dels habitatges buits es basa en un procés de "filtratge" progressiu de les dades sobre el total d'edificis a la ciutat a partir de padrons o registres diversos.

##### Fonts de dades:

###### *Padró Municipal d'Habitants:*

Aquest registre permet determinar el total d'habitatges ocupats (domicilis). No conté indicacions sobre el total de domicilis disponibles ni quins es troben en lloguer.

Les dades són referents a l'1 de Gener de 2009.

###### *Cens d'edificis i locals:*

Aquest cens, gestionat per la Unitat Municipal d'Anàlisi Territorial (UMAT) de l'Ajuntament de Girona, registra el total de locals de la ciutat amb indicació, entre altres variables, del seu destí i ús. La font bàsica d'actualització d'aquest registre són les llicències d'obres i cadastre. Així aquest cens recull també els habitatges que estan en obres.

Les dades utilitzades són de l'Abril de 2009.

*Registre de comptadors d'aigua:*

Aquesta informació es considera bàsica per al reconeixement dels habitatges buits. Es consideren els comptadors destinats a habitatge (s'exclouen els d'activitat, els que fan referència a equipaments públics o comuns -comunitats de veïns- i els que estan en obres). D'aquest, es consideren en desús els que no presenten canvis de registre durant un període continu d'un any.

Les dades sobre comptadors d'aigua fan referència al total del consum de tot l'any 2008<sup>1</sup>.

*Cadastre:*

Del Cadastre s'agafa la informació de l'any de construcció o reforma de l'edifici, per tal de conèixer la data de construcció dels edificis on hi ha habitatges buits.

**Metodologia:**

Del registre de comptadors d'aigua que no han tingut consum durant el darrer any, s'exclouen els destinats a activitats econòmiques, comunitats de propietaris i a obres, i s'obtenen així els habitatges no ocupats o buits. Aquests, es localitzen territorialment al carrer, edifici i illa de la ciutat que els correspon, segons la seva adreça.

Es consideren també habitatges buits els habitatges nous on, tenint la primera ocupació concedida de fa més d'un any, no s'hi ha donat d'alta cap comptador d'aigua, per tant no hi ha tampoc consum ni habitants (s'han revisat les primeres ocupacions del 2004 al 2007 i s'han comprovat si tenien o no comptador d'aigua).

D'altra banda, del Cens d'Edificis i Locals de la ciutat, s'extreuen tots els habitatges existents a la ciutat (comptant també els que estan en obres), que estan ja localitzats a l'illa que els correspon segons la seva adreça. I finalment, del Padró Municipal d'Habitants, s'extreuen els domicilis existents a la ciutat, i es localitzen territorialment de la mateixa manera.

A partir d'aquestes dades, es procedeix a fer els càlculs d'estimació d'habitatge ocupat sense empadronament i de població real de la ciutat, i a la seva representació cartogràfica, en base a la coordinació dels tres registres esmentats

---

<sup>1</sup> Font: Aigües de Girona, Salt i Sarrià de Ter, SA.

### Resultats:

Com ja s'ha esmentat, el fet de que no es disposi d'un registre d'habitatges buits o de lloguer comporta la necessitat de reconèixer l'estat d'ocupació a partir de registres indirectes. La imprecisió pròpia de tot els censos consultats, ja sigui per errors en el seu contingut o com a conseqüència de que es deriven de processos administratius amb unes pautes d'actualització molt concretes i no sempre immediates, és un factor que cal tenir present. Les unitats concretes, les xifres precises que s'ofereixen cal entendre-les sempre dins un marge d'error inevitable. Amb tot, aquest marge d'error perd significació quan consideren la seva vàlua pel conjunt de la ciutat i la sèrie evolutiva dels diversos anys analitzats. L'exposició de les dades en termes relatius (percentuals) és, certament, més significativa que no la pròpia dada, considerada de forma aïllada.

En aquest mateix anàlisi, derivat del fet d'intentar esbrinar el nombre d'habitatges buits a la ciutat, es presenta una estimació del nombre total d'habitants a la ciutat. Aquesta dada contempla les persones que es troben empadronades i les que ocupen habitatges sense que constin com a residents. Per la seva significació, hem considerat adient fer palesa aquesta xifra.

### **A Girona, l'Abril de l'any 2009 s'hi troben:**

- **663** habitatges en desús segons el registre de comptadors d'aigua (tots es poden ubicar al carrer i sector on es troben i 661 també a l'edifici). Els dos que no es poden ubicar amb precisió, és perquè no es disposa de l'adreça completa.
  
- **46.653** habitatges + **2.316** habitatges en obres = **48.969** habitatges totals ->
  - 1,42 % d'habitatges buits / habitatges
  - 1,35 % d'habitatges buits / total d'habitatges (inclosos els habitatges en obres)
- **96.504** persones empadronades
- **35.249** domicilis o habitatges amb gent empadronada
- **2,74** habitants segons el Padró Municipal d'Habitants.

**Per tant se'n deriven les següents dades:**

- 46.653 habitatges (sense els habitatges en obres) - 35.249 domicilis = 11.404 habitatges sense domicili, sense gent empadronada
- 11.404 habitatges sense domicili - 663 habitatges buits: 10.741 habitatges ocupats sense empadronament (ni buits, ni amb gent empadronada)
- 96.504 habitants / 35.249 domicilis = 2,74 habitants per domicili
- 10.741 habitatges ocupats sense empadronament \* 2,74 habitants per domicili = 29.430 possibles habitants en habitatges ocupats sense empadronament a la ciutat
- 96.504 habitants segons padró + 29.430 possibles habitants en habitatges ocupats sense empadronament = 125.934 habitants reals.

**Si es compten els habitatges en obres com habitatges (ja que es pot considerar que el fet d'estar en obres és un estat transitori, i que seran habitatges ocupats):**

- 48.969 habitatges (inclosos els 2.316 habitatges en obres) - 35.249 domicilis = 13.720 habitatges sense domicili, sense gent empadronada
- 13.720 habitatges sense domicili - 663 habitatges buits = 13.057 habitatges ocupats sense empadronament (ni buits, ni amb gent empadronada)
- 13.057 habitatges ocupats sense empadronament \* 2,74 habitants per domicili = 35.776 possibles habitants en habitatges ocupats sense empadronament a la ciutat
- 96.504 habitants segons padró + 35.776 possibles habitants en habitatges ocupats sense empadronament a la ciutat = 132.280 habitants totals.

#### **Distribució territorial de les dades. Sèrie cartogràfica:**

1. Habitants empadronats per illa - nº de persones que viuen a cada illa, segons el Padró Municipal d'Habitants.
2. Habitatges per illa - total de locals de la ciutat que tenen la finalitat d'habitatge, agrupats per illa, segons el Cens d'edificis i locals de la ciutat.
3. Domicilis per illa - total de domicilis de la ciutat, agrupats per illa. El domicilis són els habitatges on hi ha algú empadronat.
4. Habitatges buits per sector.
5. Habitatges buits per carrer.
6. Habitatges buits per illa.
7. Percentatge d'habitatges buits per illa, respecte el total d'habitatges existents.
8. Habitatges buits per edifici.

9. Habitants per domicili per illa - càlcul de la mitjana d'habitants per domicili, segons el padró municipal d'habitants i calculat per illa.
10. Any de construcció o reforma integral dels habitatges buits (per edifici).
11. Estimació d'habitatges ocupats sense empadronament - càlcul dels habitatges totals de cada illa, menys els domicilis de cada illa i menys els habitatges buits de cada illa.
12. Estimació dels habitants en habitatges ocupats sense empadronament: càlcul estimat dels habitants de lloguer a Girona, comptat a partir del nombre de possibles habitatges destinats a lloguer multiplicat pel nombre habitants per habitatge (la mitjana gironina, calculada a partir dels habitants per domicili segons el padró municipal - habitants/domicilis)
13. Estimació dels habitants reals a Girona: estimació del total de persones que viuen a la ciutat, agrupats per illes i calculat sumant les persones empadronades a cada illa més l'estimació de persones que hi viuen en habitatges ocupats sense empadronament.



## B. CÀLCUL DELS HABITATGES EN OBRES

---

Càlcul dels habitatges en obres a partir de les llicències d'obres concedides per l'Ajuntament, per tal de preveure l'habitatge que serà disponible en un termini de dos anys vista.

### **Objectiu:**

Recomptar el nombre d'habitatges en obres de nova construcció o reformes integrals que hi ha actualment a la ciutat de Girona i localitzar-los sobre el territori.

### **Fonts de dades:**

#### *Padró Municipal d'Habitants:*

Aquest padró registra el nombre de persones empadronades i la seva ubicació a la ciutat.

Les dades són referents a l'1 de Gener de 2009.

#### *Cens d'edificis i locals:*

Aquest cens registra el total de locals de la ciutat amb indicació, entre altres variables, del seu destí i ús. La font bàsica d'actualització d'aquest registre són les llicències d'obres i cadastre. Així aquest cens recull també els habitatges que estan en obres.

Les dades utilitzades són de l'Abril de 2009.

### **Metodologia:**

S'ha partit del Cens d'edificis i Locals de la ciutat de Girona on es registra el total de locals de la ciutat, amb indicació, entre d'altres variables, de l'estat de l'edifici o del local (en obres o no). La font bàsica d'actualització d'aquest registre són el cadastre i les llicències d'obres que es concedeixen des de l'Ajuntament, registrant les obres noves, que passen a nous habitatges amb la primera ocupació. Per tant, en aquest cens un habitatge hi consta "en obres" fins que l'Ajuntament hi dóna la primera ocupació.

El procés ha estat seleccionar tots els locals de la ciutat de Girona que actualment, a Abril de 2009, formen part d'una obra nova o d'una reforma que suposarà la creació de nous habitatges a la ciutat. No s'hi tenen en compte, evidentment, les obres de millora o conservació.

Es detecten, per tant tots els nous habitatges que s'estan construint a la ciutat, independentment de la data d'inici de l'obra.

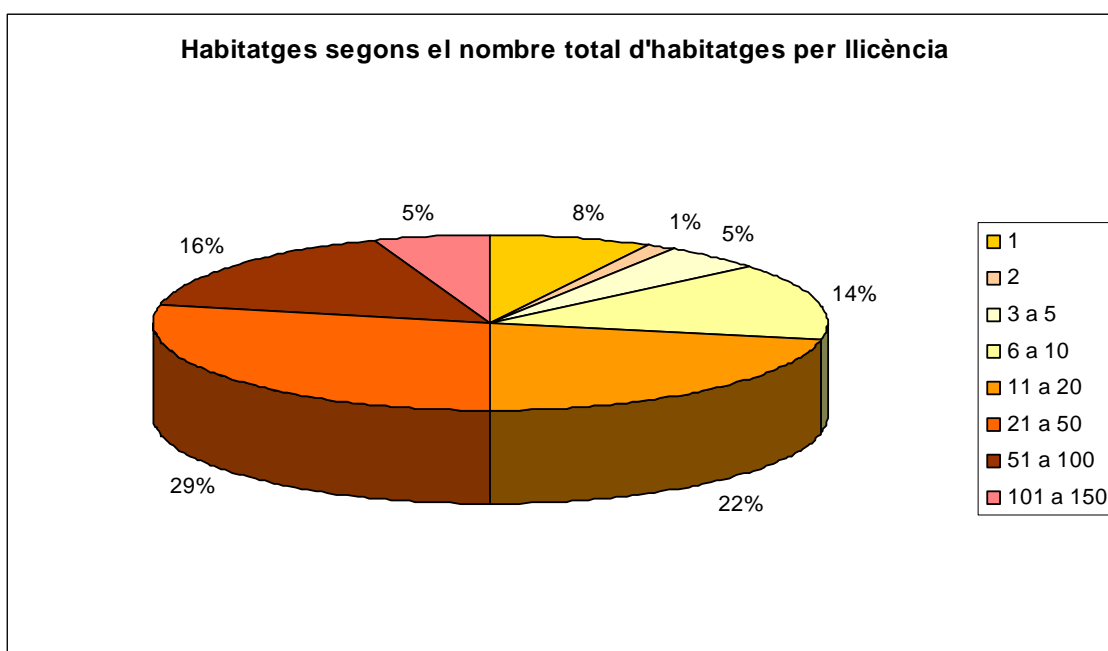
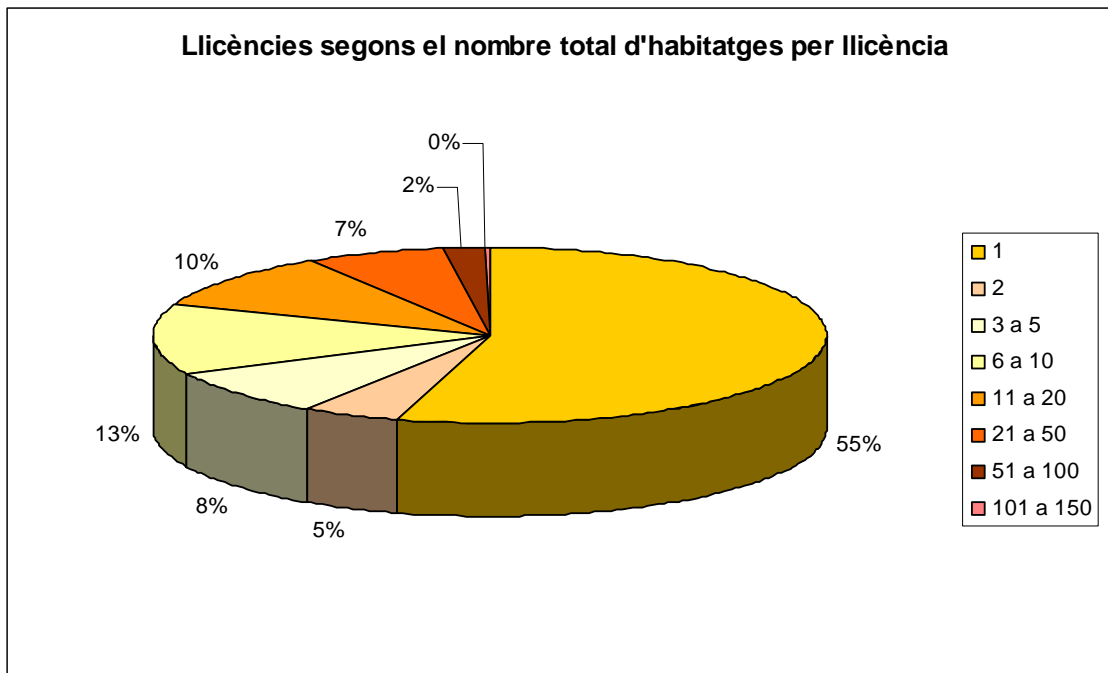
### Resultats:

A Abril de 2009 hi ha a Girona 2316 habitatges en obres, d'un total de 334 llicències. D'aquestes 334 llicències, 182 són per a la construcció d'habitatges unifamiliars (excepte 26 d'aquests que són habitatges que demanen una llicència per a la reforma interior d'un habitatge dins un bloc d'habitatges plurifamiliars), el que suposa un 54,5 % del total de llicències concedides. Del total d'habitatge, els habitatges unifamiliars són un 7,9 % dels habitatges en construcció. La majoria d'habitatges són part de llicències per a la construcció d'habitatges plurifamiliars de 21 a 50 habitatges (un 28,3 %), i de 11 a 20 habitatges (22 %). Si es sumen s'observa com un 50,3 % dels habitatges en construcció (1164 habitatges) són pisos en promocions d'11 a 50 habitatges.

Les segueixen les obres per a la construcció de blocs de 51 a 100 habitatges, que suposen un 16,3 % del total de nous habitatges (377), i les de 6 a 10 habitatges, que en representen el 14,1 % (326 habitatges). De llicències per a més de 100 habitatges, però, només n'hi ha una actualment vigent, que suposarà el 5,5 % dels nous habitatges (127 habitatge). A la cua s'hi troben les obres per a la construcció de dos habitatges, que representen només l'1,4 % dels habitatges.

Aquests 2.316 habitatges en obres representen un 4,7 % d'habitatges en obres sobre el total d'habitatges existents a la ciutat (48.969 existents i en obres).

Nº d'habitatges per llicència	Nº de llicències	%	Total d'habitatges	%
1	182	54,49	182	7,86
2	16	4,79	32	1,38
3 a 5	28	8,38	108	4,66
6 a 10	44	13,17	326	14,08
11 a 20	34	10,18	509	21,98
21 a 50	23	6,89	655	28,28
51 a 100	6	1,80	377	16,28
101 a 150	1	0,30	127	5,48
<b>Total</b>	<b>334</b>	<b>100,00</b>	<b>2316</b>	<b>100,00</b>



**Distribució territorial dels nous habitatges. Dades per sectors.**

La construcció d'aquests nous 2.316 habitatges a Girona suposarà un creixement del 4,97 %, en relació als habitatges actualment existents (46553).

El sector que concentra més habitatges en obres és l'Eixample Sud, on s'hi construeixen 604 habitatges, que suposen un 26,1 % del total d'habitatges que es

construeixen a la ciutat i, dins l'Eixample Sud, això suposa un creixement d'un 6 % respecte els 10031 habitatges que hi ha actualment. El segon sector on més es construeix és l'Eixample Nord, on els 526 habitatges que hi ha en obres suposen un 22,7 % de les obres vigents, i suposaran un creixement del 4,7 % dels 11120 habitatges actuals. En aquests sectors del barri de l'Eixample s'hi troben quasi el 50% dels nous habitatges de la ciutat.

En tercer lloc, però ja amb un nombre molt menor d'obres, s'hi troba el sector de Santa Eugènia, on hi ha 193 habitatges en obres, que representen un 8,3 % del total i que suposaran un creixement del 5,2 % sobre el total d'habitatges que hi ha actualment, 3710. Caldria esmentar aquí el cas de Can Gibert, que junt amb el sector de Santa Eugènia, formen el barri de Santa Eugènia. A Can Gibert hi ha 113 habitatges en obres (el 4,9 % del total) i és el setè sector on més es construeix, darrera el Barri Vell i el Carme. Aquestes obres a Can Gibert suposaran un creixement del 4 % dels 2776 habitatges que hi ha actualment. A tot el barri, per tant, s'hi construeixen 306 habitatges, un 13,2 % del total.

En quart lloc es troba el sector de Montilivi, amb 177 habitatges en obres. A Montilivi aquestes obres suposaran un creixement del 7,6 % dels habitatges (actualment són 2309) i les obres que s'hi fan són el 7,4 % del total de la ciutat.

A continuació s'hi troba el Barri Vell, amb 149 habitatges en obres (un 6,4 % del total de la ciutat), que respecte els 2410 que té actualment suposen un creixement del 6,2%. Cal remarcar que al Barri Vell la majoria dels nous habitatges són en reformes integrals d'edificacions. I seguit d'aquest el sector del Carme, que amb 124 habitatges en obres, suposa un 5,4 % dels habitatges en obres de la ciutat.

A la resta de sectors el nombre d'obres és menor en percentatge respecte el total (menys del 5 %). Cal destacar, però, els sectors de Domeny Nord i Muntanya de Campdorà on el nombre d'obres tot i ser poc representatiu respecte el total de la ciutat, en aquests sectors hi suposarà creixements importants (al voltant del 10 %), per ser sectors amb un nombre més baix d'habitatges.

D'acord amb aquestes dades i amb la mitjana actual (2009) de 2,74 persones per domicili, l'ocupació de l'habitatge actualment en construcció suposa un increment de 6.346 persones, que sumades al total de població actual, situen a Girona amb

102.850 habitants l'any 2011 (ja que es compten dos anys de vigència de les llicències d'obres).

Per sectors, evidentment, on més s'estima que augmenti la població és on més habitatge es construeix. Per tant, a l'Eixample Nord i Sud, que són ja els sectors amb més població de la ciutat, s'estima que superin estiguin entre els 21.000 i 22.000, habitants, i suposen així, entre tots dos, el 42 % de la població total estimada al municipi.

Els sectors de Santa Eugènia i Can Gibert augmentarien també en 529 i 310 habitants, arribant als 9214 i 7859 habitants totals, i suposarien en conjunt fer del barri de Santa Eugènia el segon poblat de la ciutat, amb 16,6 % de la població total.

Els següents sectors més poblats són Montilivi, que augmentaria en 485 persones i quedaria amb més de 5546, i Palau que tot i patir un augment inferior (137 persones), superaria els 4600 habitants.

Els darrers sectors a destacar amb augments importants són el Barri Vell, amb un augment de 408 persones, i el Carme, que augmentaria en 340 persones.

Barri	Sector	habitatges en obres	% sobre el total d'habitatges en obres	n° habitatges	creixement dels habitatges	total estimat d'habitatges	població	creixement estimat de població*	total població
SUD	AVELLANEDA	4	0,17	88	4,55	92	175	11	186
CENTRE	BARRI VELL	149	6,43	2410	6,18	2559	3121	408	3529
SANTA EUGÈNIA	CAN GIBERT DEL PLA	113	4,88	2776	4,07	2889	7549	310	7859
CENTRE	CARME	124	5,35	1865	6,65	1989	3310	340	3650
OEST	DOMENY NORD	49	2,12	471	10,40	520	1131	134	1265
OEST	DOMENY SUD	1	0,04	163	0,61	164	301	3	304
EIXAMPLE	EIXAMPLE NORD	526	22,71	11120	4,73	11646	20531	1441	21972
EIXAMPLE	EIXAMPLE SUD	604	26,08	10031	6,02	10635	19550	1655	21205
EST	FONT DE LA PÓLVORA	0	0,00	600	0,00	600	2137	0	2137
OEST	FONTAJAU	1	0,04	874	0,11	875	2102	3	2105
EST	GAVARRES	1	0,04	15	6,67	16	15	3	18
OEST	GERMANS SÀBAT	0	0,00	250	0,00	250	599	0	599
SANTA EUGENIA	HORTES	0	0,00	5	0,00	5	7	0	7
SUD	LA CREUETA	0	0,00	36	0,00	36	122	0	122
MAS XIRGU	MAS XIRGU	0	0,00	9	0,00	9	24	0	24
CENTRE	MERCADAL	58	2,50	1761	3,29	1819	2645	159	2804
SUD	MONTILIVI	177	7,64	2309	7,67	2486	5061	485	5546
MONTJUÏC	MONTJUÏC	84	3,63	1016	8,27	1100	2698	230	2928
NORD	MUNTANYA DE CAMPDORÀ	3	0,13	29	10,34	32	49	8	57
SUD	PALAU	50	2,16	1718	2,91	1768	4506	137	4643
EST	PEDRERES	0	0,00	63	0,00	63	195	0	195
NORD	PEDRET	33	1,42	463	7,13	496	837	90	927
NORD	PLA DE CAMPDORÀ	2	0,09	68	2,94	70	192	5	197
NORD	PONT MAJOR	31	1,34	1265	2,45	1296	2910	85	2995
EST	SANT DANIEL	10	0,43	299	3,34	309	671	27	698
EIXAMPLE	SANT NARCIS	1	0,04	460	0,22	461	992	3	995
OEST	SANT POÇ	0	0,00	317	0,00	317	676	0	676
SANTA EUGENIA	SANTA EUGENIA	193	8,33	3710	5,20	3903	8685	529	9214
OEST	TAIALÀ	25	1,08	1566	1,60	1591	3922	69	3991
EST	TORRE GIRONELLA	10	0,43	166	6,02	176	377	27	404
EST	VILA-ROJA	67	2,89	630	10,63	697	1414	184	1598
<b>TOTAL</b>		<b>2316</b>	<b>100</b>	<b>46553</b>	<b>4,97</b>	<b>48869</b>	<b>96504</b>	<b>6346</b>	<b>102850</b>

\* n° d'habitatges en obres del sector \* 2,74 persones per domicili, que és la mitjana del 2009 a Girona

**Distribució territorial de les dades. Sèrie cartogràfica:**

1. Habitatges en obres per illa
2. Habitatges en obres per sector
3. Habitatges unifamiliars en obres per illa
4. Habitatges per sector
5. Percentatge de creixement dels habitatges que suposen els habitatges en obres al sector.
6. Total d'habitatges estimat a la finalització de les obres (màxim 2011)
7. Habitants per sector
8. Creixement estimat de població per l'ocupació dels habitatges en obres.
9. Total de població estimat a la finalització de les obres (2011)

## C. CÀLCUL DEL POTENCIAL DE CREIXEMENT URBANÍSTIC

---

### Objectiu:

Càlcul de l'escenari de futur a partir del planejament urbanístic: estimació del nombre d'habitatges que es poden construir a la ciutat no consolidada i càlcul del nombre d'habitatges que podrien construir-se a la ciutat consolidada fins al sostre màxim edificable.

### Fonts de dades:

#### *Cens d'edificis i locals:*

Aquest cens registra el total de locals de la ciutat amb indicació, entre altres variables, del seu destí i ús. La font bàsica d'actualització d'aquest registre són les llicències d'obres i cadastre. Les dades utilitzades són de l'Abril de 2009.

#### *Planejament urbanístic: Pla General de Girona (2002)*

Segons la Llei 2/2002, de 14 de març, d'urbanisme, és l'instrument d'ordenació urbanística integral del territori municipal: classifica el sòl per establir-ne el règim jurídic i qualifica aquest sòl en zones i sistemes, defineix el model d'implantació urbana i les determinacions per al desenvolupament urbanístic sostenible, defineix també l'estructura general que cal adoptar per a l'ordenació urbanística del territori i estableix les pautes per a fer-ne el desenvolupament.

Així, el planejament delimita el creixement de la ciutat.

### Metodologia:

L'estudi fa el càlcul per separat dels habitatges que es poden construir a la ciutat no consolidada (sectors de planejament per desenvolupar) i els que es poden construir a la ciutat consolidada (fins al sostre màxim edificable), ja que el càlcul es duu a terme de maneres diferents:

#### 1. Ciutat no consolidada

Es considera sòl no consolidat aquell sòl urbà o urbanitzable que es troba dins d'un sector de planejament derivat de qualsevol tipus (UA, PMU, PP...) i que encara no està executat.

Per cadascun d'aquests sectors s'ha fet una estimació del nombre màxim d'habitatges que s'hi podrien realitzar. Aquesta estimació es realitza segons el sostre màxim edificable que estipula la memòria de cada figura de planejament i



considerant una mitjana de 110 m<sup>2</sup> per habitatge. Es considera una mitjana alta per compensar els espais comunitaris i els possibles altres usos que sovint trobem en planta baixa (comercial o aparcaments).

En aquells sectors on una part està desenvolupada, només s'hi ha inclòs els habitatges que resten per construir.

En aquells casos on la qualificació urbanística defineix dos usos compatibles (p ex. residencial/terciari o residencial/equipaments) s'ha comptabilitzat només la meitat del sostre màxim edificable.

Pel que fa a l'habitatge de protecció oficial, als sectors que n'hi pertoca, s'ha considerat un 30% repartit en: 20% habitatge de protecció pública i un 10% habitatge assequible.

## 2. Ciutat consolidada

Es considera sòl urbà consolidat el sòl urbà que no es troba dins d'un sector de planejament derivat, podent estar ocupat per una construcció o ser un solar.

Per dur a terme el càlcul de l'escenari futur en la ciutat consolidada, s'ha fet el càlcul d'ocupació fins al sostre màxim edificable, restant-li els habitatges fora d'ordenació, i s'ha seguit el següent procediment:

1. Es parteix dels edificis que es troben en sòl residencial segons el planejament urbanístic, i s'ometen els que es troben en sòl urbà no consolidat, que ja es calcula paral·lelament.
2. A aquests habitatges existents se'ls hi afegeix el nombre de plantes per diferents vies:
  - a. Construccions de cadastre (FINN): plantes que tributen segons cadastre
  - b. Cens d'edificis i locals: per aquells edificis que no tenen el cadastre actualitzat i pels que estan en obres.
3. S'afegeix també als edificis l'edificabilitat que marca el planejament, el sostre màxim ex. Bs+2, en cas que n'hi hagi.

El resultat és una capa amb els edificis en zona residencial amb el nombre de plantes existent i el nombre de plantes permès. Aquí cal afegir-hi només les parcel·les amb qualificació residencial que on no hi ha construcció, els solars, ja que al no tenir cap construcció, no apreixien a la capa inicial.

4. Per calcular la capacitat, o el nombre d'habitatges permès en la zona que resta per ocupar, es calcula a través de dos procediments diferents, segons si hi ha o no edificabilitat:
  - a. Als edificis que tenen edificabilitat: Es fa el càlcul del nombre de plantes que resten per construir (permeses - existents) i es multiplica per l'àrea edificable de cada parcel·la, amb el que s'obtenen els metres totals edificables de la parcel·la. Aquests es divideixen per 110 metres<sup>2</sup> (que és el que s'estima que restant-li un 20-25% per usos comuns, fa un pis, segons els serveis tècnics de l'Ajuntament), i així s'obtenen els habitatges que es podrien construir.
  - b. On no hi ha edificabilitat: es calcula, segons la seva qualificació urbanística, el nombre d'habitatges que caben en un parcel·la:
    - i. Si la qualificació és 'residencial que configura carrer': es calcula per superfície el nombre d'habitatges que hi poden haver segons planejament
    - ii. Si la qualificació és 'residencial amb espais oberts': es compta un habitatge per parcel·la

**Resultats:**

Per a realitzar el càlcul del nombre màxim d'habitatges que poden haver-hi a la ciutat, suposant que es contrueix al màxim de la seva capacitat, cal sumar els següents factors:

Num total d'habitatges existents	46653
Num d'habitatges en obres	2316
Estimació dels habitatges que es poden construir a la ciutat no consolidada	6966
Estimació dels habitatges que es poden construir a la ciutat consolidada	5816

***TOTAL: 61.751***

### Distribució territorial de les dades. Sèrie cartogràfica:

1. Previsió d'habitatges en sòl urbà no consolidat
2. Edificació pendent en sòl urbà consolidat
3. Edificació pendent en sòl urbà consolidat i no consolidat
4. Model en 3 dimensions de la capacitat de creixement de la ciutat. Sòl urbà consolidat.
5. Model en 3 dimensions de la capacitat de creixement de la ciutat. Sòl urbà consolidat i delimitació dels sectors.
6. Model en 3 dimensions de la capacitat de creixement de la ciutat. Sòl urbà consolidat i delimitació dels sectors. Vista Eixample Nord.
7. Model en 3 dimensions de la capacitat de creixement de la ciutat. Sòl urbà consolidat i delimitació dels sectors. Vista Eixample Sud.
8. Model en 3 dimensions de la capacitat de creixement de la ciutat. Sòl urbà consolidat i delimitació dels sectors. Vista Santa Eugènia, Font de la Pólvora i Vila-roja.
9. Model en 3 dimensions de la capacitat de creixement de la ciutat. Sòl urbà consolidat i delimitació dels sectors. Vista Taialà i Pont Major.
10. Model en 3 dimensions de la capacitat de creixement de la ciutat. Sòl urbà consolidat i delimitació dels sectors. Vista Carme-Vista Alegre, Pedret, Montjuïc i Sant Daniel.
11. Model en 3 dimensions de la capacitat de creixement de la ciutat. Sòl urbà consolidat i delimitació dels sectors. Vista Montilivi i Palau.

## D. TITULARITAT DE L'HABITATGE I ESTIMACIÓ DEL PARC DE LLOGUER

---

### Objectiu:

Estudiar la titularitat de l'habitatge per poder estimar el parc de lloguer de la ciutat. A partir de la contrastació de les dades del Padró Municipal d'Habitants i els propietaris dels habitatges, estimar la població que viu en un habitatge que no és de la seva propietat.

A partir d'una enquesta als habitatges on no hi viuen els propietaris, comprovar les tipologies de lloguer a la ciutat.

### Fonts de dades:

#### *Padró Municipal d'Habitants:*

Aquest padró registra el nombre de persones empadronades i la seva ubicació a la ciutat.

Les dades són referents a l'1 de Gener de 2009.

#### *Cens d'edificis i locals:*

Aquest cens registra el total de locals de la ciutat amb indicació, entre altres variables, del seu destí i ús. La font bàsica d'actualització d'aquest registre són les llicències d'obres i cadastre. Les dades utilitzades són de l'Abril de 2009.

#### *Cadastre (fitxer- FINN):*

És un registre administratiu on es descriuen els béns immobles urbans i rústics. A partir del Fitxer FINN es pot tenir coneixement de quantes plantes i locals tributen a cada edifici.

#### *Padró de l'Impost sobre Béns Immobles (IBI) de Naturalesa Urbana:*

És el registre referent a aquest impost de titularitat municipal, que grava el valor cadastral dels immobles. El fet imposable d'aquest impost és la propietat de béns immobles de naturalesa rústica i urbana situats en un terme municipal, i per tant el registre compta amb les dades de titularitat (titulars i co-titulars) de les propietats.

### Metodologia:

1. Seleccionar els habitatges de la ciutat a partir dels càrrecs de IBI, les construccions del FINN i els codis de locals per tal de poder seleccionar els habitatges de la ciutat.

Cal agafar informació de les tres taules ja que al padró d'IBI alguns edificis apareixien només com un registre (un sol propietari paga un únic rebut per tota una finca de pisos), i amb el FINN es recull la descripció de tota la finca.

En els casos inversos, on el FINN recull les diferents plantes d'un habitatge unifamiliar, la depuració es duu a terme amb el Cens d'edificis i locals de la ciutat, ja que en aquest cas totes les construccions d'aquest tipus de finca tindran el mateix codi d'edifici i es podran subsanar.

2. Aquesta taula d'habitatges i propietats es compara a través del NIF del propietari o copropietaris amb el NIF de les persones que hi estan empadronades (a través del codi local) i s'obté la informació de si els propietaris viuen a l'habitatge o no.

3. S'han, a més, codificat els habitatges de protecció oficial.

### Resultats:

De la informació sobre la titularitat dels habitatges, se'n poden extreure els següents resultats:

· Habitatges on hi viu el propietari i habitatges on no hi viu:

PADRO	Nombre	%
NO HI HABITA EL PROPIETARI	24562	55,12
HI HABITA EL PROPIETARI	19999	44,88
Total	44561	100

· Habitatges de protecció oficial:

PROTECCIÓ OFICIAL	Nombre	%
SENS PROTECCIÓ OFICIAL	43838	98,38
LLOGUER	264	0,59
LLOGUER 10 ANYS	203	0,46
LLOGUER 25 ANYS	11	0,02
VENDA (2000-2008)	245	0,55
Total	44561	100

· Origen dels propietaris:

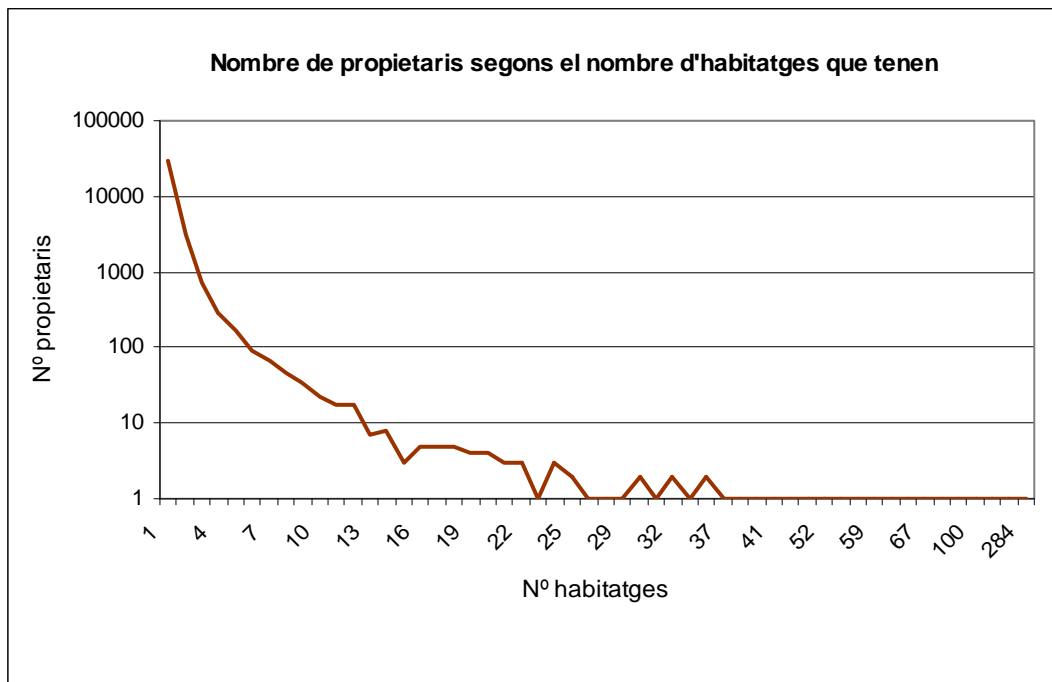
ORIGEN PROPIETARI	NOMBRE	%
GIRONA CIUTAT	37689	84,58
COMARQUES GIRONINES	4407	9,89
RESTA CATALUNYA	2133	4,79
RESTA ESTAT ESPANYOL	315	0,71
RESTA EUROPA I MÓN	17	0,04
Total	44561	100

· Tipus de propietari, segons DNI o NIF (particular, societat, públic...):

TIPUS PROPIETARI	DESCRIPCIO	Número	%
A	SOCIETATS ANÒNIMES	891	2,000
B	SOCIETATS DE RESPONSABILITAT LIMITADA	2931	6,578
E	COMUNITATS DE BÉNS I HERÈNCIES	68	0,153
F	SOCIETATS COOPERATIVES	3	0,007
G	ASSOCIACIONS	592	1,329
H	COMUNITATS DE PROPIETARIS EN RÈGIM DE PROPIETAT HORIZONTAL	2	0,004
J	SOCIETATS CIVILS, AMB O SENSE RESPONSABILITAT JURÍDICA	1	0,002
P	CORPORACIONS LOCALS	121	0,272
PARTICULARS	PARTICULARS	39585	88,833
Q	ORGANISMES PÚBLICS	298	0,669
R	CONGREGACIONS I INSTITUCIONS RELIGIOSES	28	0,063
S	ÒRGANS DE L'ADMINISTRACIÓ DE L'ESTAT I DE LES COMUNITATS AUTÒNOMES	39	0,088
V	ALTRES	2	0,004
Total		44561	100

· Propietaris segons el nombre d'habitatges que tenen:

Nº habitatges	Nº propietaris
1	29045
2	3135
3 a 5	1171
6 a 10	256
11 a 20	76
21 a 100	39
101 a 284	3



**Distribució territorial de les dades. Sèrie cartogràfica:**

1. Habitatges habitats pels propietaris.
2. Habitatges no habitats pels propietaris.
3. Habitatges de protecció oficial en règim de lloguer.

## E. ENQUESTA SOBRE EL MERCAT DE LLOGUER

---

Complementàriament, s'ha dut a terme una enquesta per a conèixer el mercat de lloguer de la ciutat, a partir de les dades sobre titularitat dels habitatges de l'apartat anterior.

### Objectiu

L'objectiu de l'enquesta és comprovar sobre el terreny, la tipologia del mercat de lloguer a la ciutat de Girona i contrastar les dades de l'apartat anterior

### Metodologia:

Es parteix dels habitatges on no coincideix el nom de la persona o persones empadronades amb el nom del propietari o propietaris, segons s'ha calculat a l'apartat anterior, que són 24.562.

Per tant, cal realitzar un mínim de 617 enquestes que representarà un marge d'error del 4%<sup>2</sup>.

Les dades s'han recollit des del 19 d'octubre al 20 de novembre de 2009.

### Disseny de l'enquesta:

CODI CARRER:

CODI LOCAL:

CODI EDIFICI:

1.- És vostè el propietari de l'habitatge?

Si

No

2.- Des de quan? \_\_\_\_\_

2.- En quina condició està:

lloguer

cedit

3.- Està empadronat en aquest pis?

3.- Des de quan? \_\_\_\_\_

si

no

4.- Des de quan?  
amb

4.- En cas de cedit, quina relació te

el propietari :

familiar

amestat

altres \_\_\_\_\_

---

<sup>2</sup> Determinació de la mida de la mostra segons el "Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales"

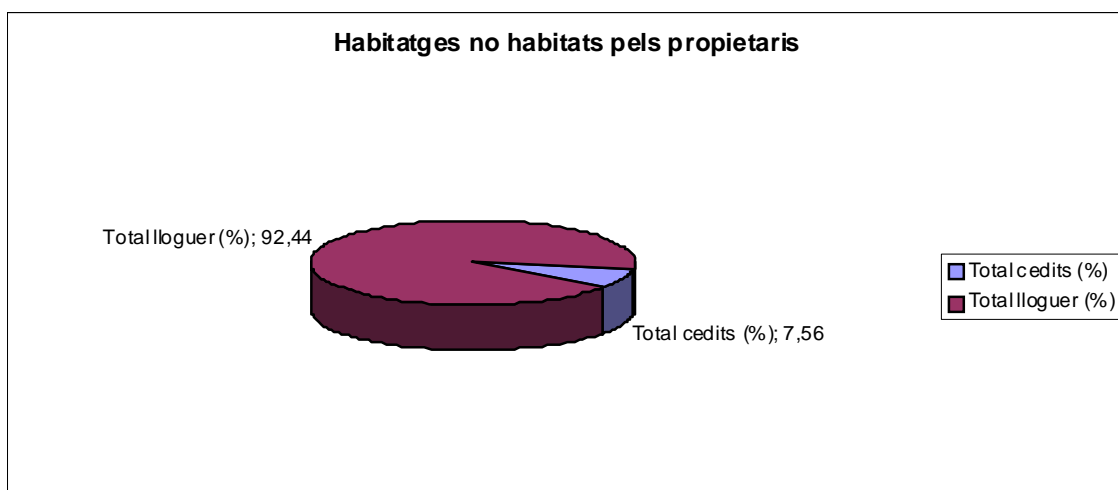


### Resultats:

La mostra d'estudi parteix de 754 enquestes, tot i que la mostra utilitzada és de 627 enquestes. Es desestimen 127 enquestes on la persona que viu a l'habitatge diu que n'és la propietària i hi està empadronada, cosa que no concorda amb les dades de què disposa l'Ajuntament, i per tant no es tenen en compte.

Total enquestats	Mostra real d'estudi
754	627

D'aquests 627 habitatges on les persones que hi viuen no són els propietaris, la majoria (92%) està en règim de lloguer, i la resta declaren viure en un habitatge cedit (8%).



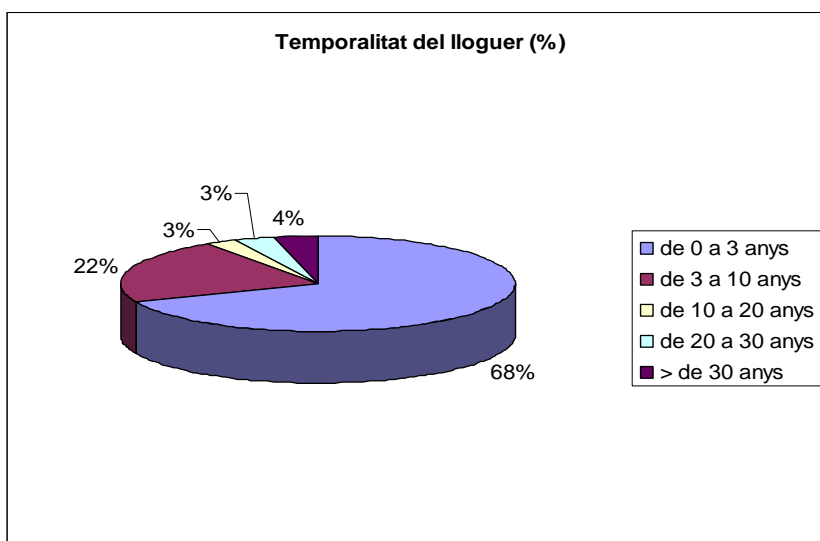
Habitatges no habitats pels propietaris	Núm. D'habitatges	Percentatge %
Total cedits (%)	43	7,56
Total lloguer (%)	526	92,44
Total mostra	569	100

## Habitatges en règim de lloguer

### Temporalitat del lloguer

La majoria dels habitatges fa menys de tres anys que estan en lloguer (68%), el que es pot considerar com lloguer mòbils, i quasi un 22% en fa de 3 a 10, el que sumat dóna que un 90% dels habitatges fa menys de 10 anys que estan de lloguer.

Els habitatges amb lloguers a llarg termini (més de 20 anys) suposen només un 6,84% del total.

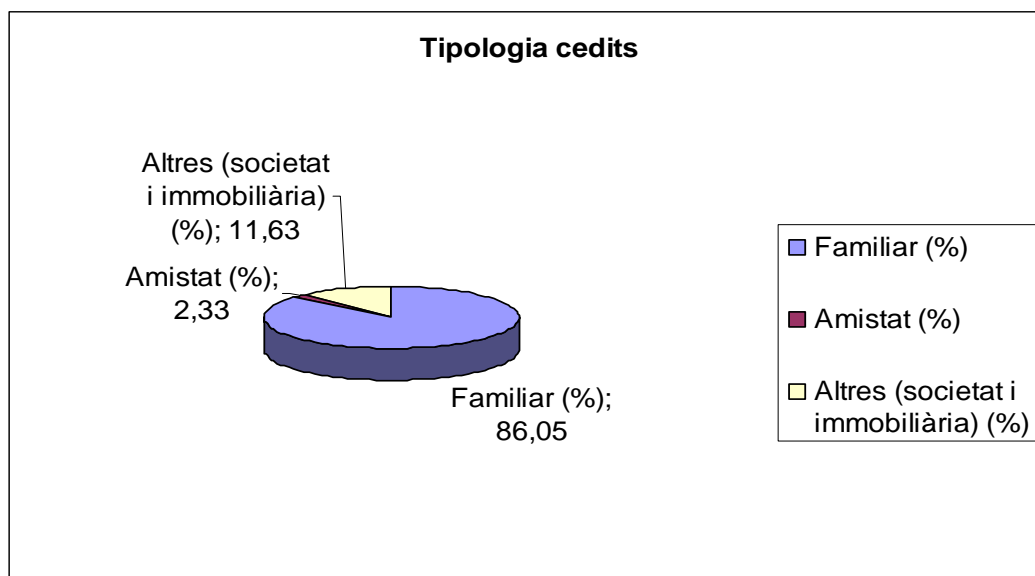


Anys	Núm. d'habitatges	Percentatge %
de 0 a 3 anys	361	68,63
de 3 a 10 anys	115	21,86
de 10 a 20 anys	14	2,66
de 20 a 30 anys	17	3,23
> de 30 anys	19	3,61
	526	100,00

## Habitatges en règim de cessió

Tipologia dels habitatges cedits.

Els habitatges cedits es diferencien en tres tipologies: els habitatges cedits per familiars -que són els més representatius amb un 86,05%-, els cedits per una societat o immobiliària (11,63%) i els cedits per amistats (2,33%).



Tipus de cessió	Núm. d'habitatges	Percentatge %
Familiar (%)	37	86,05
Amistat (%)	1	2,33
Altres (societat i immobiliària) (%)	5	11,63
Total	43	100,00

Temps de cessió

Els habitatges estan cedits per una mitjana de temps superior als 15 anys, a la taula següent es pot observar les mitjanes de temps segons tipologies:

Tipus de cessió	Mitjana temporalitat
Familiar	15,6
Amistat	31
Altres (societat i immobiliària)	19,7

## F. PROJECCIONS DE POBLACIÓ

---

### Objectiu:

Fer una estimació del creixement de la població per edat i sexe en els propers anys al municipi, per tal de conèixer el potencial demogràfic de la ciutat i poder preveure les necessitats d'habitatges.

### Metodologia:

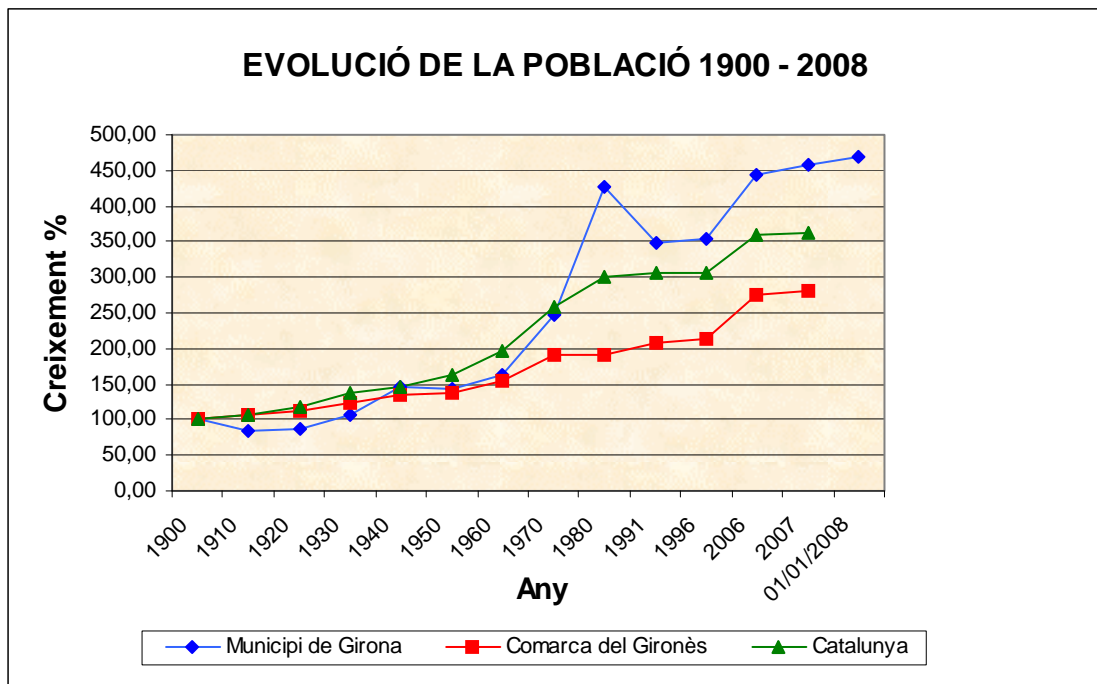
Per a realitzar les projeccions demogràfiques per edat i sexe s'ha utilitzat el mètode de les components que consisteix en afegir anualment a la piràmide de partida els components dels creixement demogràfic: creixement natural (naixements i defuncions) i creixement migratori.

Pel que fa al creixement natural s'han aplicat les taxes de fecunditat i de mortalitat definides de forma anual (2003-2015) per Institut d'Estadística de Catalunya i pel que fa a les migracions s'han establert 4 escenaris diferents segons les possibilitats d'evolució d'aquesta variable al municipi en els propers anys.

La piràmide de partida és la de gener del 2009 i es projecta la població fins l'any 2016.

### Situació actual

Partim d'una situació amb una clara tendència al creixement de la població, arribant a una població empadronada de 96.504 habitants l'any 2009. El moviment natural segueix la tendència dels anys anteriors però el saldo migratori inicia un clar descens.



#### Creixement de la població 2009:

*Moviment natural :*

Naixements: 1071  
 Defuncions: 659  
 Saldo: +412

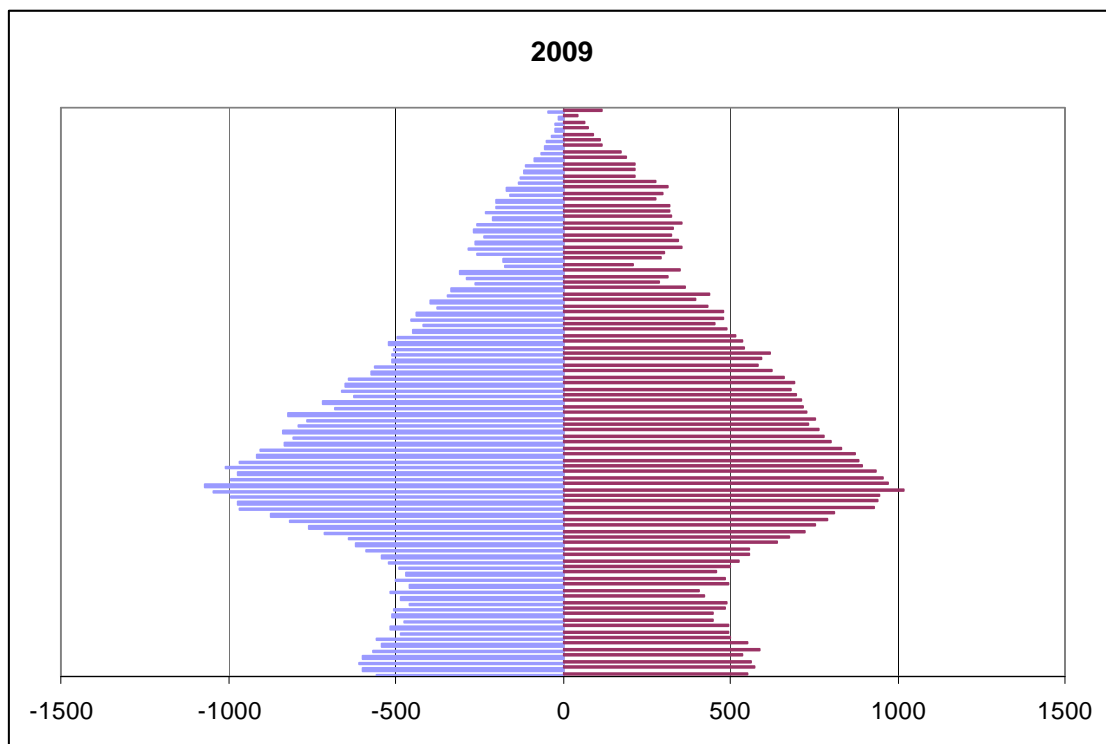
*Saldo migratori:*

Arribades: 5345  
 Sortides: 4837  
 Saldo: + 508

#### Estructura per grans grups d'edat 2009:

	Homes	Dones	Total	%
<b>Menys de 14</b>	7984	7549	15533	16,1
<b>15-64</b>	34503	34435	68938	71,4
<b>65 i més</b>	4814	7219	12033	12,5
<b>Total</b>	47301	49203	96504	100

## Piràmide d'edat.



### Consideracions sobre la fecunditat i mortalitat

El mètode de les components definit per l' Institut d'Estadística de Catalunya<sup>3</sup> està concebut de manera que l'usuari ja tingui establertes les hipòtesis de fecunditat i mortalitat, en canvi, queda en mans de l'usuari fer les hipòtesis sobre el creixement migratori.

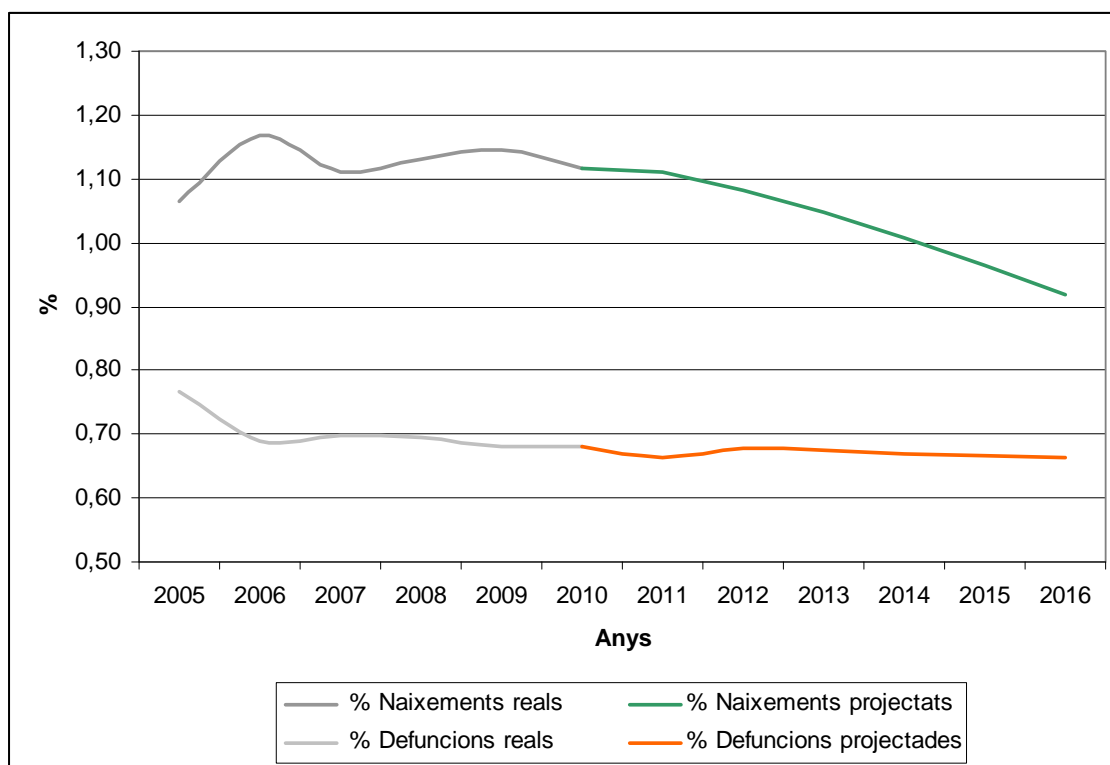
---

<sup>3</sup> Obtenció de projeccions de població municipals. A partir de les projeccions de l'Idescat. Document metodològic. Barcelona.2006

Evolució dels naixements i de les defuncions :

Anys	Població (*)	Naixements	%	Defuncions	%
2005	87352	931	1,07	670	0,77
2006	89890	1049	1,17	619	0,69
2007	92568	1028	1,11	645	0,70
2008	94826	1071	1,13	659	0,69
2009	96504	1106	1,15	656	0,68
2010	97384	1088	1,12	662	0,68
2011	98165	1091	1,11	651	0,66
2012	98867	1069	1,08	670	0,68
2013	99642	1044	1,05	671	0,67
2014	100488	1014	1,01	673	0,67
2015	101401	979	0,97	676	0,67
2016	102373	942	0,92	679	0,66

(\*) població a partir del 2011 segons dades escenari 4



## Consideracions sobre la migració

Pel cas de Girona s'han establert 4 escenaris que es detallen a continuació:

### Primer escenari:

En aquest primer escenari es segueix la tendència definida pel saldo migratori del Gironès (projecció 2003-2015) que estableix una reducció gradual d'aquest saldo a tota la zona al llarg dels propers anys.

Any	Saldo Gironès	Saldo Girona	% Saldo migratori sobre la població total	
			% Gironès	% Girona
2005	4342	2694	2,69	3,08
2006	4119	2754	2,48	3,06
2007	3419	1641	2,02	1,77
2008	2672	508	1,53	0,53
2009	2451		1,36	0,47
2010	2103		1,15	0,35
2011	1917		1,03	0,31
2012	1798		0,95	0,28
2013	1695		0,88	0,26
2014	1647		0,84	0,25
2015	1625		0,82	0,24

### Segon escenari :

El segon escenari segueix també la tendència definida pel del saldo migratori del Gironès (projecció 2003-2015) fins el 2011, any en què es considera el període de crisi actual acabat. A partir d'aquest moment, el saldo migratori s'estabilitza al 0,31% aturant el seu descens.

Any	Saldo Gironès	Saldo Girona	% Saldo migratori sobre la població total	
			% Gironès	% Girona
2005	4342	2694	2,69	3,08
2006	4119	2754	2,48	3,06
2007	3419	1641	2,02	1,77
2008	2672	508	1,53	0,53
2009	2451		1,36	0,47
2010	2103		1,15	0,35
2011	1917		1,03	0,31
2012	1798		0,95	0,31
2013	1695		0,88	0,31
2014	1647		0,84	0,31
2015	1625		0,82	0,31



### Tercer escenari:

La hipòtesi de l'escenari 3 és com les anteriors, és a dir, seguir la tendència definida pel del saldo migratori del Gironès (projecció 2003-2015) fins el 2011 que es considera el període de crisi acabat, però a partir d'aquest moment, es defineix una remuntada més accentuada seguint els paràmetres dels anys anteriors (generant un efecte mirall):

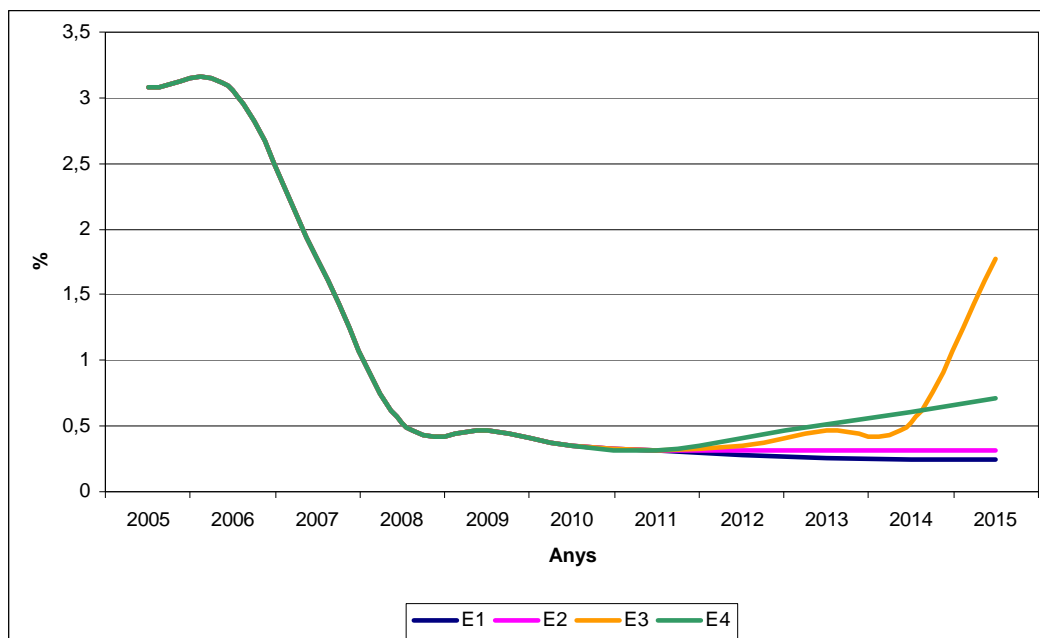
Any	Saldo Gironès	Saldo Girona	% Saldo migratori sobre la població total	
			% Gironès	% Girona
2005	4342	2694	2,69	3,08
2006	4119	2754	2,48	3,06
2007	3419	1641	2,02	1,77
2008	2672	508	1,53	0,53
2009	2451		1,36	0,47
2010	2103		1,15	0,35
2011	1917		1,03	0,31
2012	1798		0,95	0,35
2013	1695		0,88	0,47
2014	1647		0,84	0,53
2015	1625		0,82	1,77

### Quart escenari:

Aquest escenari segueix la tendència definida pel saldo migratori del Gironès (projecció 2003-2015) fins el 2011 on es considera el període de crisi acabat. A partir d'aquest moment es defineix una remuntada seguint els paràmetres post-crisi i es retorna progressivament als saldos de migració dels anys 98-99. Segons les dades de l'Idescat la mitjana anual del període 1996-2001 és de 0,71%.

Any	Saldo Gironès	Saldo Girona	% Saldo migratori sobre la població total	
			% Gironès	% Girona
2005	4342	2694	2,69	3,08
2006	4119	2754	2,48	3,06
2007	3419	1641	2,02	1,77
2008	2672	508	1,53	0,53
2009	2451		1,36	0,47
2010	2103		1,15	0,35
2011	1917		1,03	0,31
2012	1798		0,95	0,41
2013	1695		0,88	0,51
2014	1647		0,84	0,61
2015	1625		0,82	0,71

## Evolució del saldo migratori segons els diferents escenaris



## Resultats:

### ESCENARI 1

Anys	Naixements			Defuncions			Migracions			Població Total
	Nens	Nenes	Total	Homes	Dones	Total	Homes	Dones	Total	
2010	560	528	1088	333	329	662	222	231	454	97384
2011	562	529	1091	325	326	651	167	174	340	98165
2012	550	518	1069	334	336	670	149	155	304	98867
2013	538	506	1044	333	338	671	135	140	274	99514
2014	522	492	1014	332	341	673	127	131	258	100113
2015	504	475	979	332	344	676	123	127	250	100665
2016	485	457	942	333	346	679	118	122	240	101168

### ESCENARI 2

Anys	Naixements			Defuncions			Migracions			Població Total
	Nens	Nenes	Total	Homes	Dones	Total	Homes	Dones	Total	
2010	560	528	1088	333	329	662	222	231	454	97384
2011	562	529	1091	325	326	651	167	174	340	98165
2012	550	518	1069	334	336	670	149	155	304	98867
2013	538	506	1044	333	338	671	149	155	304	99544
2014	522	492	1014	332	341	673	151	157	308	100192
2015	504	475	979	332	344	676	152	158	310	100805
2016	485	457	942	333	346	679	152	158	310	101377

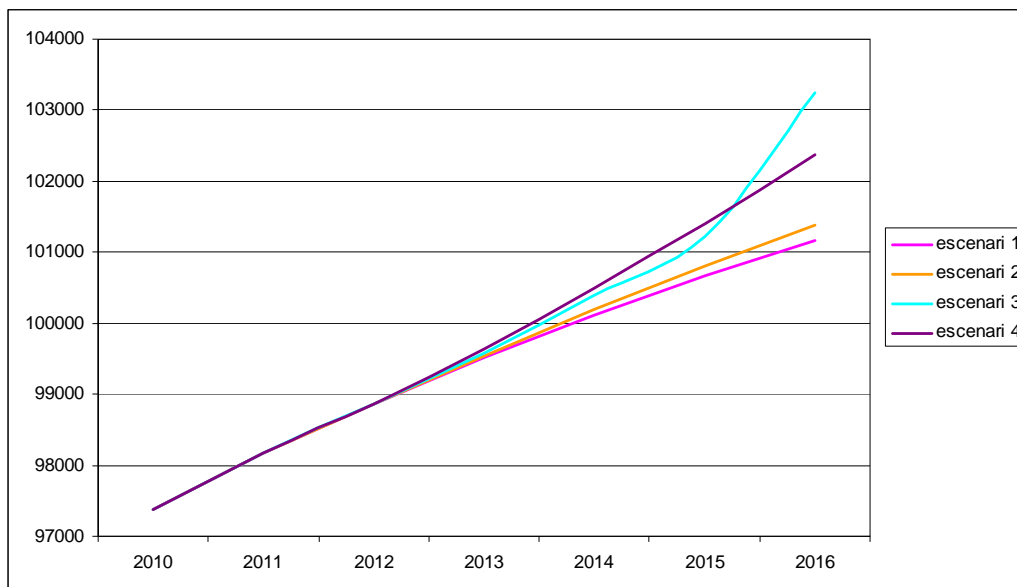
### ESCENARI 3

Anys	Naixements			Defuncions			Migracions			Població Total
	Nens	Nenes	Total	Homes	Dones	Total	Homes	Dones	Total	
2010	560	528	1088	333	329	662	222	231	454	97384
2011	562	529	1091	325	326	651	167	174	340	98165
2012	550	518	1069	334	336	670	149	155	304	98867
2013	538	506	1044	333	338	671	168	175	343	99583
2014	522	492	1014	332	341	673	229	238	467	100390
2015	504	475	979	332	344	676	260	269	530	101223
2016	485	457	942	333	346	679	869	900	1769	103254

### ESCENARI 4

Anys	Naixements			Defuncions			Migracions			Població Total
	Nens	Nenes	Total	Homes	Dones	Total	Homes	Dones	Total	
2010	560	528	1088	333	329	662	222	231	454	97384
2011	562	529	1091	325	326	651	167	174	340	98165
2012	550	518	1069	334	336	670	149	155	304	98867
2013	538	506	1044	333	338	671	197	205	696	99642
2014	522	492	1014	332	341	673	248	257	506	100488
2015	504	475	979	332	344	676	299	310	609	101401
2016	485	457	942	333	346	679	349	361	709	102373

### Evolució de la població total segons els diferents escenaris



## Població total segons els diferents escenaris.

Anys	escenari 1	escenari 2	escenari 3	escenari 4
2010	97384	97384	97384	97384
2011	98165	98165	98165	98165
2012	98867	98867	98867	98867
2013	99514	99544	99583	99642
2014	100113	100192	100390	100488
2015	100665	100805	101223	101401
2016	101168	101377	103254	102373

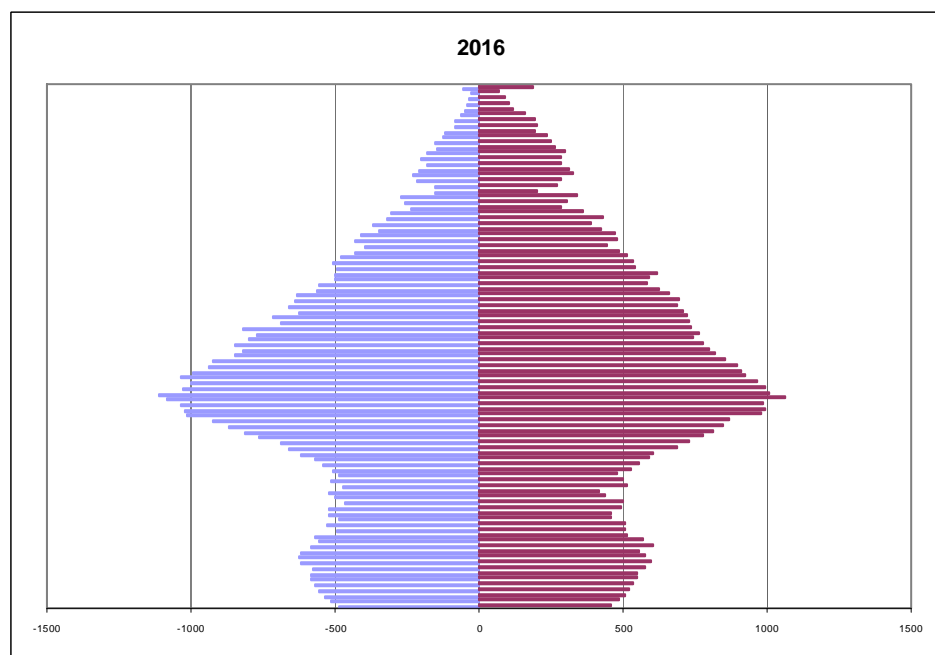
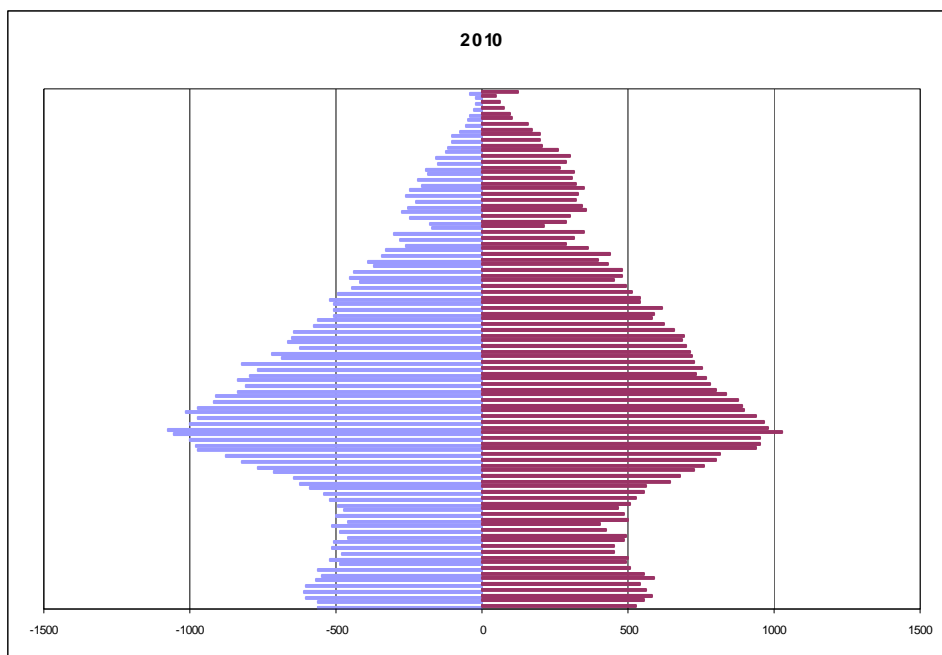
### Conclusions.

Pel que fa al creixement de la població les projeccions estableixen una població pel 2016 d'entre 101.000 i 103.000 habitants. Aquest xifra suposa un creixement baix sobretot si es compara amb l'evolució de la població més recent. El percentatge de creixement dels darrers 5 anys a Girona (2005-2009) es situa entorn el 2%, percentatge que suposa un augment de 9.152 persones. En canvi, en els anys de projecció (2010-2016), aquesta mitjana baixa fins a situar-se al voltant del 0,4% .

Segons les taxes que estableix l'Institut d'Estadística de Catalunya de fecunditat i que s'han aplicat en aquestes projeccions es defineix una taxa de fecunditat mitja-baixa que suposa un lleuger descens dels naixements al llarg dels propers anys. Aquest descens es progressiu, i s'inicia a partir del 2012 arribant a percentatges del 0,9%.

Les defuncions s'estabilitzen, amb un percentatge constant de 0,6%, tendència que ja s'inicia al 2006.

Piràmides de població:



#### 4. CONCLUSIONS

---

En l'actualitat (2009) hi ha a Girona:

- 125934 habitants estimats (96.504 segons padró més 29.430 estimats no empadronats)
- 46653 habitatges segon el Cens d'edificis i locals de la ciutat.

D'aquí a dos anys, el 2011, a l'acabament estimat dels habitatges que en l'actualitat estan en obres:

- Si s'estima que s'ocupen tots els habitatges que estan actualment en obres (2316), a Girona s'hi trobarien 102850 persones.

- Si se li suma la població estimada no empadronada (29.430), el resultat és que a Girona hi viurien 132.280 persones.

- Segons les projeccions de població sobre el Padró Municipal d'Habitants, però, s'arribaria a 98.165 habitants, els que, sumant-li la població flotant calculada el 2009 (29.430), arribarien a un màxim de 127.595 habitants: en aquest moment, a Girona hi hauria acabats 48.869 habitatges, que segons el càlcul de 2,74 persones per habitatge, s'obtidria que a la ciutat podrien haver-hi 133.902 persones, per tant, les necessitats d'habitatges es cobreixen sobradament.

El 2016, data màxima de les projeccions de població, la xifra de població estaria entre 101.000 i 103.000. Si a aquest màxim projectat, se li suma la població flotant estimada (29.430), s'obté que al 2016 hi hauria una població estimada de 132.430 persones.

Amb el càlcul d'habitatges realitzat a la inversa, per 132.430 persones s'estima que farien falta un 48.332 habitatges ( $132.430/2,74$  habitatges per persona), per tant, encara el 2016 les necessitats d'habitatge estarien cobertes, amb l'oferta actual.

Segons el càlcul de capacitat de creixement urbanístic de la ciutat, s'estima, tret de les obres actuals, que la ciutat pot créixer en 12.782 habitatges (6966 en la ciutat no consolidada i 5816 a la consolidada), que es podria omplir amb 35.023 habitants (calculat per 2,74 persones per habitatge que és la mitjana actual segons el Padró Municipal d'Habitants).

Segons aquest mateix procediment, es pot calcular que si la ciutat s'ocupés a la seva capacitat màxima, la població de Girona podria arribar als 169.198 habitants (61.751 habitatges \* 2,74 persones/habitatge = 169.198 persones).

En el marc de les projeccions de població a curt i mig plaç, s'evidencia un excés d'oferta d'habitatge respecte la capacitat de creixement de població, de manera que en l'escenari de creixement de població més expansiu, no s'arriba a cobrir l'oferta d'habitatge actual (acabament habitatges en obres a 2011).

Quant al mercat de lloguer cal destacar la importància que aquest té a la ciutat, ja que es calcula que més de la meitat dels habitatges estan en règim de lloguer, i d'aquests, més 90%, s'estima que són lloguers de curta durada, de menys de 10 anys, i el 68% del total són lloguer de menys de 3 anys. Aquesta situació es veu alimentada per la important població flotant que s'estima que viu a la ciutat. El 2009, sobre un total de població empadroada de 96.504 persones (77% del total estimat), se'n calculen 29.430 de flotants (el 23% del total).

## 5. ÍNDEX DE CARTOGRAFIA

---

### *Habitatge buit*

1. Habitants empadronats per illa - nº de persones que viuen a cada illa, segons el Padró Municipal d'Habitants.
2. Habitatges per illa - total de locals de la ciutat que tenen la finalitat d'habitatge, agrupats per illa, segons el Cens d'edificis i locals de la ciutat.
3. Domicilis per illa - total de domicilis de la ciutat, agrupats per illa. El domicilis són els habitatges on hi ha algú empadronat.
4. Habitatges buits per sector.
5. Habitatges buits per carrer.
6. Habitatges buits per illa.
7. Percentatge d'habitatges buits per illa, respecte el total d'habitatges existents.
8. Habitatges buits per edifici.
9. Habitants per domicili per illa - càlcul de la mitjana d'habitants per domicili, segons el padró municipal d'habitants i calculat per illa.
10. Any de construcció o reforma integral dels habitatges buits (per edifici).
11. Estimació d'habitatges ocupats sense empadronament - càlcul dels habitatges totals de cada illa, menys els domicilis de cada illa i menys els habitatges buits de cada illa.
12. Estimació dels habitants en habitatges ocupats sense empadronament: càlcul estimat dels habitants de lloguer a Girona, comptat a partir del nombre de possibles habitatges destinats a lloguer multiplicat pel nombre habitants per habitatge (la mitjana gironina, calculada a partir dels habitants per domicili segons el padró municipal - habitants/domicilis)
13. Estimació dels habitants reals a Girona: estimació del total de persones que viuen a la ciutat, agrupats per illes i calculat sumant les persones empadronades a cada illa més l'estimació de persones que hi viuen en habitatges ocupats sense empadronament.

### *Habitatges en obres*

14. Habitatges en obres per illa
15. Habitatges en obres per sector
16. Habitatges unifamiliars en obres per illa



- 17.Habitatges per sector
- 18.Percentatge de creixement dels habitatges que suposen els habitatges en obres al sector.
- 19.Total d'habitatges estimat a la finalització de les obres (màxim 2011)
- 20.Habitants per sector
- 21.Creixement estimat de població per l'ocupació dels habitatges en obres.
- 22.Total de població estimat a la finalització de les obres (2011)

### *Escenari de futur*

- 23.Previsió d'habitatges en sòl urbà no consolidat
- 24.Edificació pendent en sòl urbà consolidat
- 25.Edificació pendent en sòl urbà consolidat i no consolidat
- 26.Model en 3 dimensions de la capacitat de creixement de la ciutat. Sòl urbà consolidat.
- 27. Model en 3 dimensions de la capacitat de creixement de la ciutat. Sòl urbà consolidat i delimitació dels sectors.
- 28.Model en 3 dimensions de la capacitat de creixement de la ciutat. Sòl urbà consolidat i delimitació dels sectors. Vista Eixample Nord.
- 29.Model en 3 dimensions de la capacitat de creixement de la ciutat. Sòl urbà consolidat i delimitació dels sectors. Vista Eixample Sud.
- 30.Model en 3 dimensions de la capacitat de creixement de la ciutat. Sòl urbà consolidat i delimitació dels sectors. Vista Santa Eugènia, Font de la Pólvora i Vila-roja.
- 31.Model en 3 dimensions de la capacitat de creixement de la ciutat. Sòl urbà consolidat i delimitació dels sectors. Vista Taialà i Pont Major.
- 32.Model en 3 dimensions de la capacitat de creixement de la ciutat. Sòl urbà consolidat i delimitació dels sectors. Vista Carme-Vista Alegre, Pedret, Montjuïc i Sant Daniel.
- 33.Model en 3 dimensions de la capacitat de creixement de la ciutat. Sòl urbà consolidat i delimitació dels sectors. Vista Montilivi i Palau.

### *Titularitat de l'habitatge*

- 34.Habitatges habitats pels propietaris.
- 35.Habitatges no habitats pels propietaris.
- 36.Habitatges de protecció oficial en règim de lloguer.

Aquest estudi ha estat subvencionat per la Diputació de Girona