
**ESTIMACIÓ DE L' HABITATGE EN OBRES
A LA CIUTAT DE GIRONA**
Any 2005

Objectiu

Estimar 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.

Procés

S'ha partit del Cens d'edificis i Locals de la ciutat de Girona, gestionat per la Unitat Municipal d'Anàlisi Territorial (UMAT) de l'Ajuntament 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 2005, 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.

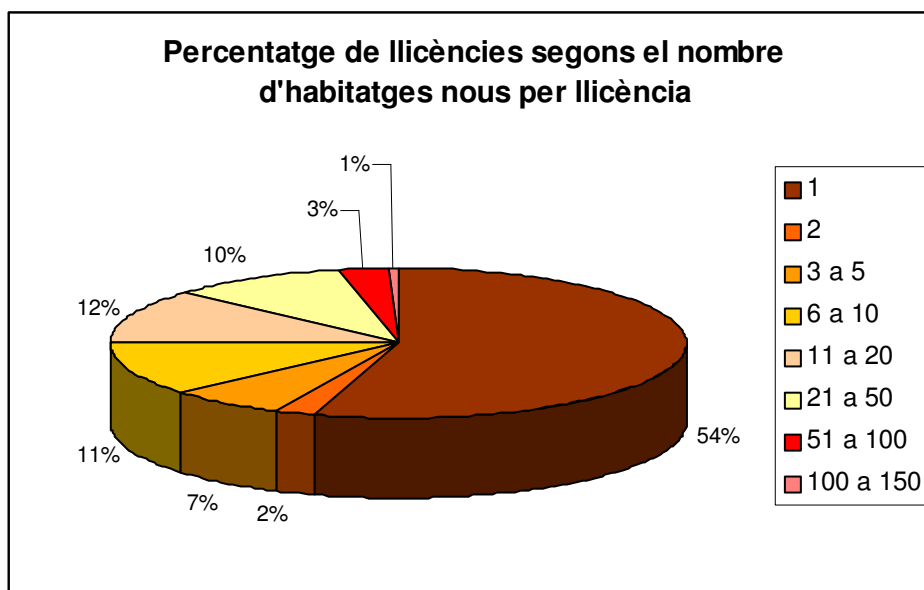
Es detecten, per tant tots els nous habitatges que s'estan construint a la ciutat, independentment de la data d'inici de l'obra.

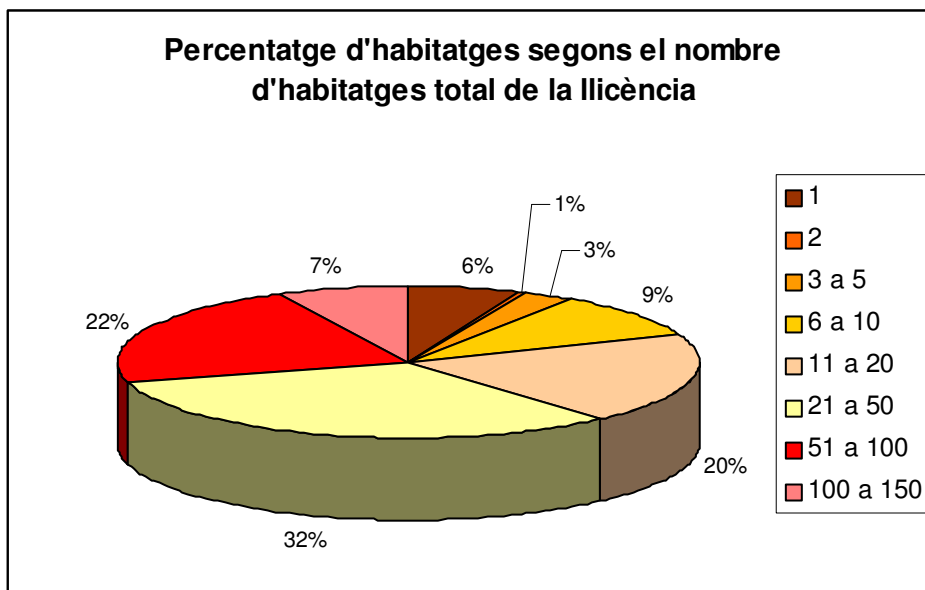
Resultats

A Abril de 2005 hi ha a Girona 3469 habitatges en obres, d'un total de 386 llicències. D'aquestes 386 llicències, 211 són per a la construcció d'habitatges unifamiliars, el que suposa un 54,6% del total de llicències concedides. Del total d'habitatge, els habitatges unifamiliars són un 6% 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 31,97%), i de 51 a 100 habitatges (22,17%). Si es sumen s'observa com un 54% dels habitatges en construcció (1878 habitatges) són pisos en grans promocions de més de 20 habitatges.

Les segueixen les obres per a la construcció de 11 a 20 habitatges, que suposen un 19,75% del total de nous habitatges (685), i les de 6 a 10 habitatges, que en representen el 9,48% (329 habitatges). De llicències per a més de 100 habitatges, però, només n'hi ha dues actualment vigents, que suposaran el 7,29% dels nous habitatges (253 habitatges entre les dues). A la cua s'hi troben les obres per a la construcció de dos habitatges, que representen només el 0,52% dels habitatges.

Nº d'habitatges per llicència	Nº de llicències	%	Total habitatges	%
1	211	54,66	211	6,08
2	9	2,33	18	0,52
3 a 5	26	6,74	95	2,74
6 a 10	44	11,40	329	9,48
11 a 20	45	11,66	685	19,75
21 a 50	38	9,84	1109	31,97
51 a 100	11	2,85	769	22,17
100 a 150	2	0,52	253	7,29
Total	386	100	3469	100





Distribució territorial dels nous habitatges.

La construcció d'aquests nous 3469 habitatges a Girona suposarà un creixement del 8,2%, en relació als habitatges actualment existents (42325).

El sector que concentra més habitatges en obres és l'Eixample Sud, on s'hi construeixen 1334 habitatges, que suposen un 38,45 del total d'habitatges que es construeixen a la ciutat i, dins l'Eixample Sud, això suposa un creixement d'un 15,74% respecte els 8473 habitatges que hi ha actualment. El segon sector on més es construeix és l'Eixample Nord, on els 694 habitatges que hi ha en obres suposen un 20% de les obres vigents, i suposaran un creixement del 6,68% dels 10389 habitatges actuals. Així, en aquests sectors del barri de l'Eixample s'hi troben gairebé un 60% 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 s'hi troben 296 habitatges en obres, que representen un 8,53% del total i que suposaran un creixement del 8,89% sobre el total d'habitatges que hi ha actualment, 3328. 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 162 habitatges en obres (el 4,67% del total) i és el sisè sector on més es construeix. Aquestes obres suposaran un creixement del 6,23% dels 6487 habitatges que hi ha

actualment. A tot el barri, per tant, s'hi construeixen 458 habitatges, un 13,2% del total.

A aquests dos sectors els segueixen Montilivi i Barri Vell, on hi ha 201 i 181 habitatges en obres, que suposen el 5,79 i el 5,22% dels habitatges en obres de la ciutat respectivament. Tot i representar un percentatge molt semblant per a la ciutat, aquestes dades responen a dos realitats ben diferents: a Montilivi els nous habitatges són producte de noves promocions, moltes en zones de nova urbanització (Font de l'Abella), mentre que al Barri Vell s'hi troben tant noves promocions fruit d'anteriors enderrocs com reformes integrals.

A Montilivi aquestes obres suposaran un creixement del 9,72% dels habitatges (actualment són 2068) i l Barri Vell el creixement serà del 7,71% (respecte els actuals 2347).

Darrera aquests, tant al Carme com a Domeny Nord, hi ha 123 habitatges en obres, el que suposen un 3,55% dels habitatges en obres de la ciutat. Però mentre que al Carme això suposa un creixement del 6,23% dels habitatges (respecte els 1746 existents), a Domeny Nord suposa un creixement del 34,26% dels habitatges, respecte els 359 actuals. Aquí és, doncs, on el creixement és major, ja que es tracta d'un sector bàsicament industrial i amb poc habitatge, on s'estan portant a terme grans promocions en un sector de nova urbanització.

A Pont Major, Montjuïc i Palau, el nombre d'obres és encara prou significatiu: 100, 89 i 61 nous habitatges que suposen un 2,88, un 2,57 i un 1,76% dels nous habitatges de la ciutat respectivament, i uns creixement del 8,86, del 9,01 i del 3,66% respecte els habitatges actuals.

Als sectors de Vila-roja, Taialà, Pedret, Mercadal, Domeny Sud, Sant Daniel, Torre Gironella, Sant Narcís, L'Avellaneda i Mas Xirgu, el percentatge d'obres respecte el total de la ciutat és ja poc significatiu, al voltant de l'1%. Cal destacar només el sector de Vila-roja, on el creixement dels habitatges és el més alt: 40 nous habitatges que suposen un 7% respecte els 567 habitatges actuals.

Hi ha finalment quatre sectors a la ciutat on no hi ha cap nou habitatge en obres: Font de la Pólvara, Fontajau, Germans Sàbat i Sant Ponç.

D'acord amb aquestes dades i amb la mitjana actual (2004) de 2,7 persones per domicili, l'ocupació de l'habitatge actualment en construcció suposa un increment de 9.366 persones, que sumades al total de població actual, situen a Girona amb 95.628 habitants l'any 2007.

Per sectors, evidentment on més s'estima que augmenti la població és on més habitatge es construeix. Per tant, a l'Eixample Sud i Nord, que són ja els sectors amb més població de la ciutat, s'estima que superin els 20.000 habitants, suposant així, entre tots dos, el 43,5% de la població total estimada al municipi.

Els sectors de Santa Eugènia i Can Gibert augmentarien també en 799 i 437 habitants, arribant als 8323 i 6924 habitants totals, i suposarien els segon sector més poblat de la ciutat, acollint un 16% de la població total.

Els següents sectors més poblats són Montilivi, que augmentaria en 542 persones i quedaria amb més de 5000, i Palau que tot i patir un augment inferior (164 persones), superaria els 4200 habitants.

Els darrers sectors a destacar amb augments importants són el Barri Vell, amb un augment de prop de 500 persones, i Carme i Domeny Nord, amb un augment de 332 persones cadascun.

BARRI	SECTOR	habitatges en obres	%	nº habitatges	creixement dels habitatges	total estimat d'habitatges	població	creixement estimat de població*	total població
SUD	AVELLANEDA	2	0,06	80	2,50	82	170	5	175
CENTRE	BARRI VELL	181	5,22	2347	7,71	2528	2789	489	3.278
SANTA EUGÈNIA	CAN GIBERT	162	4,67	2601	6,23	2763	6487	437	6.924
CENTRE	CARME	123	3,55	1746	7,04	1869	3041	332	3.373
OEST	DOMENY NORD	123	3,55	359	34,26	482	733	332	1.065
OEST	DOMENY SUD	6	0,17	123	4,88	129	171	16	187
EIXAMPLE	EIXAMPLE NORD	694	20,01	10389	6,68	11083	19417	1.874	21.291
EIXAMPLE	EIXAMPLE SUD	1334	38,45	8473	15,74	9807	16698	3.602	20.300
EST	FONT DE LA PÓLVOR	0	0,00	598	0,00	598	1959	0	1.959
OEST	FONTAJAU	0	0,00	777	0,00	777	2108	0	2.108
OEST	GERMANS SÀBAT	0	0,00	247	0,00	247	566	0	566
MAS XIRGU	MAS XIRGU	1	0,03	11	9,09	12	28	3	31
CENTRE	MERCADAL	7	0,20	1759	0,40	1766	2663	19	2.682
SUD	MONTILIVI	201	5,79	2068	9,72	2269	4519	543	5.062
MONTJUÏC	MONTJUÏC	89	2,57	988	9,01	1077	2454	240	2.694
SUD	PALAU	61	1,76	1665	3,66	1726	4043	165	4.208
NORD	PEDRET	11	0,32	457	2,41	468	872	30	902
NORD	PONT MAJOR	100	2,88	1129	8,86	1229	2503	270	2.773
EST	SANT DANIEL	4	0,12	251	1,59	255	608	11	619
EIXAMPLE	SANT NARCÍS	3	0,09	417	0,72	420	913	8	921
OEST	SANT PONÇ	0	0,00	317	0,00	317	620	0	620
SANTA EUGÈNIA	SANTA EUGÈNIA	296	8,53	3328	8,89	3624	7524	799	8.323
OEST	TAIALÀ	27	0,78	1477	1,83	1504	3806	73	3.879
EST	TORRE GIRONELLA	4	0,12	151	2,65	155	358	11	369
EST	VILA-ROJA	40	1,15	567	7,05	607	1212	108	1.320
TOTAL zona urbana		3469	100,00	42325	8,20	45794	86262	9.366	95.628

* nº habitatges * 2,7 persones per habitatge, que és la mitjana del 2004 a Girona
En zona no urbana hi ha 330 habitatges no contemplats en aquesta taula.