
**SOLARS I PARCEL·LES URBANES NO OCUPADES
A LA CIUTAT DE GIRONA**
Any 2008
Recomptes i escenari d'ocupació

Objectiu

Crear el Cens de solars i parcel·les urbanes no ocupades de la ciutat, localitzant-los sobre el territori i estimar el nombre d'habitatges, activitats i equipaments o serveis que es podrien ubicar en aquest sòl urbà lliure, d'acord amb la formativa vigent.

Metodologia

Es parteix 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 existents a la ciutat i el total de parcel·les desocupades.

Es localitza gràficament aquestes parcel·les, i posteriorment es creuen amb el planejament urbanístic per tal d'obtenir la qualificació urbanística de cadascuna i la seva àrea urbanitzable, és a dir, la superfície on d'acord el planejament urbanístic vigent s'hi podrà construir (ja que cal tenir en compte que algunes es veuen afectades per l'obertura d'un carrer o per una zona lliure).

Amb tota aquesta informació s'han classificat les unitats resultants en solars o parcel·les desocupades, segons les següents determinacions:

- **SOLAR:** segons el text refòs i reglament de la llei d'Urbanisme (Decret Legislatiu 1/2005 de 26 de juliol) tenen la consideració de solar, als efectes d'aquesta Llei, els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació, segons llur qualificació urbanística, i que compleixin els requisits següents:
 - Que estiguin urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic, o en tot cas, si aquest no les especifica, que disposin dels serveis urbanístics bàsics assenyalats per l'article 27.1 i afrontin amb una via que compti amb enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada, inclosa la zona de pas de vianants.
 - Que tinguin assenyalades alineacions i rasants, si el planejament urbanístic les defineix.
 - Que siguin susceptibles de llicència immediata perquè no han estat inclosos en un sector subjecte a un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística pendents de desenvolupament.
 - Que, per a edificar-los, no s'hagin de cedir terrenys per a destinar-los a carrers o a vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.

- PARCEL·LA: parcel·les en sòl urbà que no compleixen les condicions dels solars i que no estan ocupades.

Per cadascun dels solars o parcel·les i segons la seva qualificació urbanística s'ha fet una estimació del nombre màxim d'unitats permeses. En tots els casos s'ha tingut en compte només l'ús dominant (residencial, activitat o equipament) de cada unitat.

Per aquelles unitats que estan dins de sectors s'han considerat els paràmetres establerts pel planejament derivat corresponent.

Per solars o parcel·les amb ús residencial unifamiliar s'ha considerat com a paràmetre la parcel·la mínima permesa i en el cas d'habitatge plurifamiliar s'ha usat l'estàndard d'una mitjana de 75m² per habitatge i una cessió del 20% per a espais comunitaris.

Per les parcel·les o solars amb qualificació d'activitat també s'ha fet una estimació a partir de la parcel·la mínima i si es dona el cas, a través de les divisions indicatives del planejament derivat.

Pel que fa als espais lliures amb qualificació d'equipaments comunitaris s'ha comptabilitzat un equipament per cada unitat lliure.

INDEX DE TAULES:

1. Sòl urbà lliure segons tipologia (m2 i nombre)
2. Nombre d'habitatges, activitats i equipaments segons tipologia i qualificació urbanística
3. Sòl urbà lliure segons tipologia i qualificació urbanística (m2 i nombre)
4. Nombre d'habitatges per sectors
- 5- Nombre d'activitats per sectors
- 6- Nombre d'equipaments per sectors
- 7- Metres quadrats de sòl urbà lliure segons qualificació urbanística i sectors
- 8-Previsió de creixement residencial

TAULES

1. Sòl urbà lliure segons tipologia (m2 i nombre)

Tipus	m2	Nº	Mitjana (m2/nº)
Parcel.les	865.055	164	5.274
Solars	587.193	496	1.184
Total	1.452.248	660	2.200

2. Nombre d'habitatges, activitats i equipaments segons tipologia i qualificació urbanística

Qualificació	Descripció	Parcel.les	Solars	Total
1.1	Residencial ciutat vella		2	2
1.2	Residencial eixample	57	743	800
1.3	Residencial edificació en filera	127	125	252
1.4	Residencial edificació oberta	130	61	191
2.1	Residencial suburbana		9	9
2.2	Ciutat jardí parcel.la petita	24	146	170
2.3	Ciutat jardí parcel.la gran	179	162	341
2.4	Residencial volumetria vinculant	550	482	1.032
2.5	Residencial volumetria flexible	1.091	305	1.396
3	Dotacions i serveis	390	0	390
	Total habitatges			4.583
3	Dotacions i serveis	7	12	19
4	Comercial		8	8
5	Industrial	27	84	111
	Total activitat			138
e	Equipaments	15	21	36
	Total equipaments			36

3. Sòl urbà lliure segons tipologia i qualificació urbanística (m2 i nombre)

Qualificació	Descripció	Parcel·les		Solars		Total		Mitjana (m2/n ^a)
		m2	nº	m2	nº	m2	nº	
1.1	Residencial ciutat vella			987	1	987	1	987
1.2	Residencial eixample	2.951	1	30.321	70	33.273	71	469
1.3	Residencial edificació en filera	13.449	27	23.913	23	37.362	50	747
1.4	Residencial edificació oberta	16.221	3	4.186	3	20.407	6	3.401
2.1	Residencial suburbana			1.771	7	1.771	7	253
2.2	Ciutat jardí parcel·la petita	10.615	12	66.285	107	76.900	119	646
2.3	Ciutat jardí parcel·la gran	110.417	49	134.390	126	244.807	175	1.399
2.4	Residencial volumetria vinculant	36.942	10	25.289	17	62.231	27	2.305
2.5	Residencial volumetria flexible	81.989	25	12.219	37	94.208	62	1.519
3	Dotacions i serveis	481.137	12	27.920	7	509.056	19	26.792
4	Comercial			38.031	7	38.031	7	5.433
5	Industrial	29.268	10	124.257	70	153.525	80	1.919
e	Equipaments	82.067	15	97.624	21	179.691	36	4.991
Total	Total	865.055	164	587.193	496	1.452.249	660	2.200

4. Nombre d'habitatges per sectors

Sectors	Residencial ciutat vella	Residencial Eixample	Residencial edificació en filera	Residencial edificació oberta	Residencial suburbana	Ciutat jardí parcel.la petita	Ciutat jardí parcel.la gran	Residencial volumetria vinculant	Residencial volumetria flexible	Dotacions i serveis	Total
Avellaneda			102	9	5		4	180			300
Can Gibert		11						374	264		649
Carme			1			14	5				20
Domeny Nord						1					1
Domeny Sud								146	1091		1237
Eixample Nord		206									206
Eixample Sud		335		52				332			719
Fontajau										190	190
La creueta											0
Mas Xirgu							1				1
Montilivi		106	12			48	54				220
Montjuïc				130		3	146				279
Palau						67	128		39	200	434
Pont Major	2	120	36		2	26					186
Sant Daniel						1	1				2
Sant Ponç									2		2
Santa Eugènia		5									5
Taialà		17	2			10					29
Torre Gironella					1		2				3
Vilaroja			99			1					100
Total	2	800	252	191	9	170	341	1032	1396	390	4583

5- Nombre d'activitats per sectors

Sectors	Dotacions i serveis	Comercial	Industrial	Total
Avellaneda	6	5		11
Can Gibert	1			1
Carme				0
Domeny Nord	3		29	32
Domeny Sud	2		12	14
Eixample Nord	1			1
Eixample Sud			2	2
Fontajau	0	2		2
La creueta	1			1
Mas Xirgu	1	1	68	70
Montilivi				0
Montjuïc				0
Palau	1			1
Pont Major				0
Sant Daniel				0
Sant Ponç				0
Santa Eugènia	3			3
Taialà				0
Torre Gironella				0
Vilaroja				0
Total	19	8	111	138

6- Nombre d'equipaments per sectors

Sectors	Equipaments	Total equipaments
Avellaneda	1	1
Can Gibert	2	2
Carme		
Domeny Nord	1	1
Domeny Sud	4	4
Eixample Nord		
Eixample Sud	4	4
Fontajau	2	2
La creueta		
Mas Xirgu	3	3
Montilivi	4	4
Montjuïc	1	1
Palau	6	6
Pont Major	2	2
Sant Daniel		
Sant Ponç		
Santa Eugènia	1	1
Taialà	3	3
Torre Gironella		
Vilaroja	2	2
Total	36	36

7- Metres quadrats de sòl urbà lliure segons qualificació urbanística i sectors

Sector	Residencial ciutat vella	Residencial Eixample	Residencial edificació filera	Residencial edificació oberta	Residencial suburbana	Ciutat jardí parcel.la petita	Ciutat jardí parcel.la gran	Residencial volumetria vinculant	Residencial volumetria flexible	Dotacions i serveis	Comercial	Industria	Equipaments	Total
Avellaneda			18.466	2.413	978		3.417	12.979		16.016	27.188		6.224	87.681
Can Gibert		242						17.628	4.959	420.285			12.881	455.995
Carme			223			6.473	4.482							11.179
Domeny Nord						396				1.341		28.502	9.630	39.868
Domeny Sud								7.613	81.989	5.000		34.944	26.308	155.854
Eixample Nord		5.435								310				5.744
Eixample Sud		12.186		1.773				24.011				1.201	9.408	48.580
Fontajau										14.606	537		6.003	21.146
La creueta										9.280				9.280
Mas Xirgu							4.182			973	10.306	88.879	7.990	112.329
Montilivi		5.379	2.796			18.648	26.758						17.639	71.220
Montjuïc				16.221		1.778	96.000						15.793	129.792
Palau						34.599	103.603		6.794	20.479			46.759	212.233
Pont Major	987	8.448	6.219		543	10.347							921	27.465
Sant Daniel						227	1.194							1.421
Sant Ponç									466					466
Santa Eugènia		137								20.767			12.300	33.204
Taialà		1.445	318			4.433							4.803	11.200
Torre Gironella					140		5.172							5.312
Vileroja			9.340		110								3.031	12.481
Total	987	33.271	37.362	20.407	1.771	76.900	244.807	62.231	94.208	509.056	38.031	153.525	179.691	1.452.248

8-Previsió de creixement residencial

Previsió del creixement residencial	Nº habitatges
Habitatges segons solars o parcel·les desocupades	4.583
Habitatges segons Planejament derivat pendent de desenvolupar	1.530
Previsió de creixement total	6.113

Estimació del creixement de població amb ocupació total (6.113 x 2,7)*	16.505
*Mitjana de persones per domicili a Girona: 2,7	

Si us interessa podeu demanar els mapes següents:

INDEX DE MAPES:

1. Ubicació dels solars i les parcel·les desocupades
2. Qualificació urbanística del sòl urbà lliure
3. Estimació de l'ocupació del sòl urbà lliure:
 - a. Sector de l'Avellaneda
 - b. Sector de Can Gibert del Pla
 - c. Sector del Carme
 - d. Sector de Domeny Nord
 - e. Sector de Domeny Sud
 - f. Sector de l'Eixample Nord
 - g. Sector de l'Eixample Sud
 - h. Sector de Fontajau
 - i. Sector de la Creueta
 - j. Sector de Mas Xirgu
 - k. Sector de Montilivi
 - l. Sector de Montjuïc
 - m. Sector de Palau
 - n. Sector de Pont Major
 - o. Sector de Sant Daniel
 - p. Sector de Sant Ponç
 - q. Sector de Santa Eugènia
 - r. Sector de Taialà
 - s. Sector de Torre Gironella
 - t. Sector de Vila-roja

