

5.2. Habitatge

Més enllà d'analitzar estrictament les condicions de l'habitatge cal destacar la importància que té l'espai urbà per a les persones. Els carrers, els edificis i els espais públics constitueixen un marc on es desenvolupa la societat i la cultura d'un municipi, i poden tenir un disseny que faciliti la interacció i la participació.

A l'any 1991 la Bisbal d'Empordà comptava amb un total de 3.224 habitatges familiars, dels quals 2.363 eren principals (el 73,3 %), 219 eren segones residències (el 6,8%) i 642 restaven vacants (prop del 20%). Entre 1992 i 2000 s'ha concedit un total de 510 cèdules d'habitatges, per tant el cens actual es situa lleugerament per damunt dels **3.700** habitatges. Tot i no disposar de fonts oficials, es pot considerar que actualment el percentatge potencial d'habitatge vacant es situa entorn del 14%, tot i que aquest valor es podrà confirmar en la propera revisió del cens d'habitatges del municipi.

5.2.1. Evolució del nombre d'habitatges

L'evolució del nombre d'habitatges presenta una relació directa amb l'evolució demogràfica del municipi. Així en les èpoques de major creixement demogràfic (entre 1971 i 1980) es registren els índexs més elevats de construcció d'habitatges. La taula 5.2.1., resumeix el procés constructiu a la Bisbal d'Empordà realitzat durant aquest segle. Cal destacar la important quantitat d'habitatges principals construïts abans de l'any 1900 (prop de 300 habitatges principals).

Taula 5.2.1.

Habitatges principals de la Bisbal d'Empordà segons l'any de construcció

Anys de construcció	<1900	1900–1930	1931–1940	1941–1950	1951–1960	1961–1970	1971–1980	1981–1990	1992–2000 ¹	Total
Nombre d'habitatges	293	194	22	54	154	449	742	455	510	2.872
% sobre el total	10,2	6,8	0,8	1,9	5,4	15,6	25,8	15,8	17,8	100

Font: Web de l'Institut d'Estadística de Catalunya. 2001

¹ Es desconeix si són habitatges principals o no

5.2.2. Característiques de l'habitatge

Respecte a les característiques dels habitatges, a continuació es presenta de forma molt sintètica les darreres dades oficials disponibles. Actualment s'està revisant aquest cens i una vegada es publiqui la seva revisió serà interessant actualitzar aquesta informació.

• Preu de l'habitatge

El preu de l'habitatge de la província de Girona és considerablement inferior al global de Catalunya. Dins la província els valors més elevats, corresponen a poblacions turístiques i costaneres com Platja d'Aro, Sant Feliu de Guíxols, Cadaqués i Tossa de Mar, així com a la capital gironina. El preu mig de l'habitatge nou a nivell provincial es situa en 132.487 pts/m², mentre que a la Bisbal d'Empordà és 116.000 pts/m². Així, d'entre les principals ciutats de la província de Girona, el preu de l'habitatge nou a la Bisbal és un dels més baixos (taula 5.2.2.).

Taula 5.2.2.

Preu de l'habitatge nou de diversos municipis de la província de Girona (Juny 2001)

Municipi	Habitatge nou (ptes/m ²)	Variació 3 anys (%)
Begur	157.300	29,1
Blanes	167.700	46,5
Cadaqués	175.000	31,1
Castell – Platja d'Aro	193.600	44,4
Palafrugell	160.000	25,7
Palamós	156.400	23,3
Sant Feliu de Guíxols	176.400	40,6
Tossa de Mar	175.000	32,1
Banyoles	140.000	40,0
La Bisbal d'Empordà	116.000	16,0
Figueres	116.400	14,1
Girona	168.200	32,6
Santa Coloma de Farners	105.500	9,3
Mitjana demarcació de Girona	132.487	23,4
MITJANA CATALUNYA	208.203	28,3

Font: Informe F.O.E.G , núm. 1 (3er trimestre de 2001).

Així mateix, segons un estudi de juliol de 2000 elaborat per la companyia Sociedad de Tasación, les poblacions més turístiques de la Costa Brava van experimentar entre el juny de 1999 i el juny de 2000 un increment del preu de l'habitatge d'entre un 15 i un 18% (a Blanes un 18%, Begur un 16'6%, Castell d'Aro un 15'7%, Lloret de Mar un 14,6%), mentre durant el mateix període a la Bisbal es va registrar un increment del preu de l'habitatge molt inferior (inferior al 10%).

- **Grau de conservació**

Segons l'Institut d'Estadística de Catalunya, el grau de conservació dels habitatges de la Bisbal presenta valors sensiblement millors respecte als comarcals i del global de Catalunya (taula 5.2.3.).

Taula 5.2.3.

Grau de conservació dels edificis de la Bisbal d'Empordà, el Baix Empordà i Catalunya. 1980 i 1990

Grau	La Bisbal		Baix Empordà		Catalunya	
	1980	1990	1980	1990	1980	1990
Ruïnós ²	0,4	0,2	0,5	0,4	0,6	0,5
Mal estat ³	6,1	0,6	3,9	1,3	4,2	2,2
Alguna deficiència ⁴	15,6	5,2	14,1	5,2	16,9	9,3
Bon estat ⁵	77,9	94,0	81,5	93,1	78,3	88,0
Total edificis	1.498	1.868	29.929	39.116	764.518	914.509

Font: Web de l'Institut d'Estadística de Catalunya. 2000

També, cal afegir, que entre 1996 i l'any 2000, un total de 31 edificis han sofert modificacions, dels quals 13 eren per ampliació i 18 per reforma.

- **Superfície**

La superfície útil mitjana dels habitatges de la Bisbal supera els 105 m², per tant es tracta d'habitatges amb una superfície considerable. Tal i com s'indica a la figura 5.2.1. no s'observa una excessiva relació entre l'any de construcció de l'habitatge i la seva superfície, tot i que els habitatges construïts abans de l'any 1940 presenten una superfície mitjana lleugerament superior.

² està apuntalat, s'està tramitant la declaració oficial de ruïna o té la declaració oficial de ruïna.

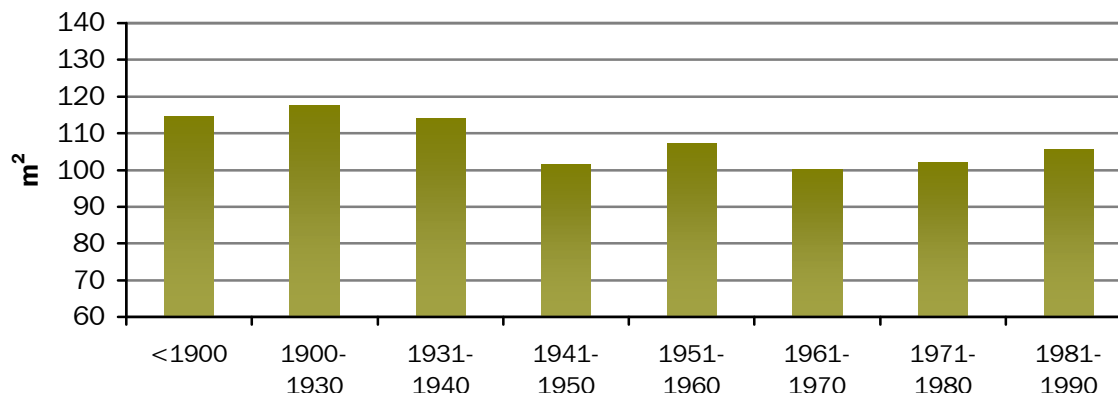
³ existeixen fissures acusades o façanes abombades, hi ha enfonsaments i/o falta d'horizontalitat a les teulades o terres, ha cedit la sustentació de l'edifici.

⁴ les baixades de pluja o l'evacuació d'aigua estan en mal estat, hi ha humitats en les parts baixes de l'edifici, té filtracions en el teulat o cobertes.

⁵ no presenta cap circumstància de les indicades

Figura 5.2.1.

Superfície útil dels habitatges principals de la Bisbal d'Empordà segons l'any de construcció



Font: Web de l'Institut d'Estadística de Catalunya. 2001.

En relació amb els valors comarcals i de Catalunya (vegeu la taula 5.2.4.), els habitatges de la Bisbal presenten una major superfície. Així a la Bisbal només un 8,4 % dels habitatges tenen una superfície inferior a 70 m², mentre que al Baix Empordà i a Catalunya és del 15,9 i 30,9 % respectivament.

Taula 5.2.4.

Superfície útil dels habitatges de la Bisbal, Baix Empordà i Catalunya. 1991

Superfície útil	La Bisbal (%)	Baix Empordà (%)	Catalunya (%)
Fins a 49 m ²	0,5	2,8	5,5
De 50 a 69 m ²	7,9	13,1	25,4
De 70 a 99 m ²	48,6	45,3	46,1
De 100 a 119 m ²	16,4	14,5	10,8
De 120 a 149 m ²	11,6	10,7	6,1
De 150 m ² i més	15,0	13,6	6,1

Font: Web de l'Institut d'Estadística de Catalunya. 2001.

Tal i com apareix a l'Informe d'Habitatges iniciats i acabats segons tipologia edificatòria i superfície (Departament de Política Territorial i Obres Públiques, 2001), els habitatges construïts a la Bisbal durant l'any 2000, tenien una superfície mitjana d'uns 90 m² en edificis plurifamiliars en bloc i d'uns 140 m² en edificis unifamiliars (adossats o no).

• Instal·lacions

La major part dels habitatges principals del municipi disposen de les instal·lacions bàsiques: aigua corrent, bany o dutxa i calefacció. Segurament, en l'actualitat s'haurà incrementat els valors que presenta la taula 5.2.5. En aquest sentit cal destacar que en els edificis construïts a la Bisbal entre els anys 1996-2000, el 97,1 % disposava d'aigua calenta i electricitat, el 68,4 % disposava de calefacció i el 69,9 % de gas natural.

Taula 5.2.5.

Instal·lacions dels habitatges principals a la Bisbal, Baix Empordà i Catalunya (%). 1991

instal·lacions dels habitatges	La Bisbal	B. Empordà	Catalunya
Aigua calenta	94,3	94,0	91,2
Gas per canonades	2,7	14,4	50,3
Amb bany o dutxa	94,8	97,5	97,6
Amb calefacció	97,4	92,2	92,2
Refrigeració	3,0	11,3	16,4

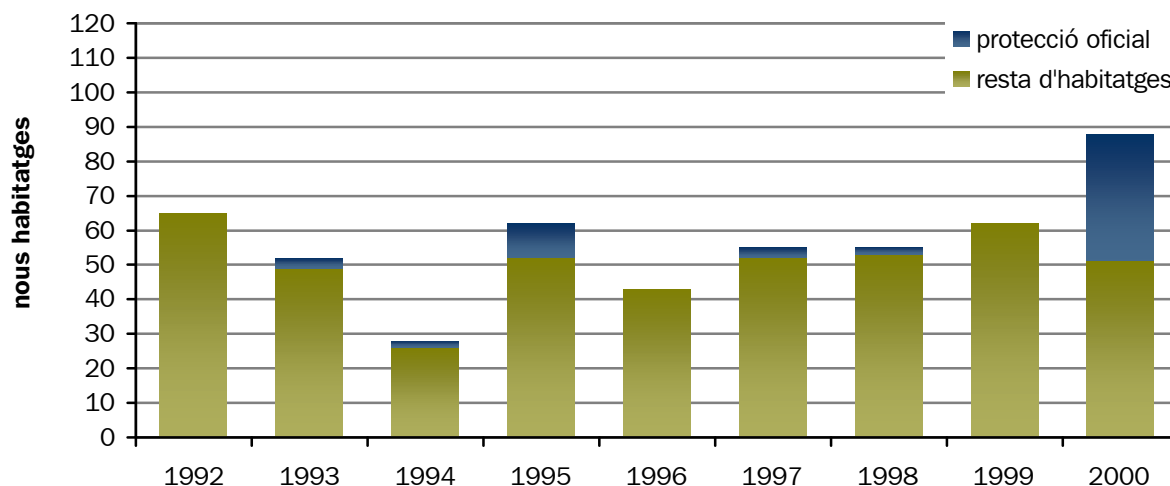
Font: Web de l'Institut d'Estadística de Catalunya. 2001.

- **Habitatges de protecció oficial**

Segons la informació elaborada per la Direcció General d'Actuacions Concertades, Arquitectura i Habitatge i obtinguda a partir de la Web de l'Institut d'Estadística durant el període 1992 – 2000 es varen construir un total de 510 habitatges a la Bisbal d'Empordà, dels quals 57 eren habitatges de protecció oficial (vegeu la figura 5.2.2.), que representa l'11,7% del total construït. La major part d'aquests habitatges de protecció oficial s'han construït entre 1999 i l'any 2000, i corresponen a la promoció de 36 habitatges d'entre 80 i 90 m² (tres dels quals estan adaptats per a persones amb mobilitat reduïda), ubicats a l'avinguda Josep Irla.

Figura 5.2.2.

Construcció d'habitatges a la Bisbal d'Empordà. 1992-00



Font: Web de l'Institut d'Estadística de Catalunya. 2001.

