

Servei d'Habitatge

Programa d'Actuació Municipal d'Habitatge



Diputació de Girona



Avís legal

Aquesta obra està subjecta a la llicència Creative Commons Reconeixement 4.0 internacional. Se'n permet la còpia, la distribució, la comunicació pública i la transformació per generar una obra derivada, sense cap restricció sempre que se n'esmenti el titular dels drets (Diputació de Girona).

Consulteu els detalls de la llicència a: <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.ca>

Equip redactor:

Ferran Navarro Acebes, arquitecte, director de l'equip

Enric Ballera Navarro, arquitecte

Clàudia Rivas Balagueró, arquitecte

Montserrat Mercadé Marimón. Geògraf

Per part de l'Ajuntament:

Guillem Surroca i Pascual, alcalde

Per part de la Diputació:

Aïda Soliguer Sogas

Sumari

0.	Introducció: Què és un PAMH	4
1.	Bloc 1: Anàlisi i diagnosi.....	5
1.1.	Problemàtiques i voluntats	5
1.2.	Organització municipal i recursos.....	6
1.3.	Encaix territorial.....	8
1.4.	L'estructura residencial.....	9
1.5.	El planejament vigent i com aborda la necessitat d'habitatge assequible	9
1.6.	Habitatge buit.....	14
1.7.	Immobles okupats del carrer Quintana.....	15
1.8.	Distribució i evolució de la població.....	16
1.9.	Projeccions de població i estimacions de llars.....	22
1.10.	La capacitat econòmica de la població	24
1.11.	L'accés i estat de l'habitatge.....	26
1.12.	La construcció d'habitatges	28
1.13.	El dinamisme del mercat d'habitatge	29
1.14.	El Pla territorial sectorial d'habitatge.....	31
1.15.	Problemes en relació a l'habitatge.....	32
2.	Diagnosi	34
2.1.	Resum anàlisi.....	34
2.2.	Resum problemàtiques.....	38
3.	Participació ciutadana	39
4.	Principals línies d'actuació	41
4.1.	A nivell de planejament urbanístic.	42
4.2.	A nivell dels recursos municipals actuals.....	42
4.3.	A nivell dels habitatges buits o desocupats.	42
4.4.	A nivell d'edificis okupats i inacabats.....	43
4.5.	A nivell de la informació a veïns i persones propietàries.....	44
5.	Annex 1: Habitatges desocupats	45
6.	Annex 2: Estudi mercat immobiliari.....	46

0. Introducció: Què és un PAMH

Els Programes d'Actuació Municipal d'Habitatge són instruments de planificació no reglada, de contingut analític, estratègic i amb propostes en els quals es defineixen les polítiques locals d'habitatge per a municipis petits. Els programes són elaborats per professionals externs, amb la participació tècnica i el lideratge polític de l'ens local.

L'assistència planteja l'acompanyament a l'ajuntament en el procés de definició dels objectius, estratègies i gestió de recursos en matèria d'habitatge que es formalitzarà en el document final.

Les seves característiques són:

- **Es dona màxima importància al procés.** En aquest sentit, la metodologia s'enfoca i articula com un procés d'aprenentatge, clarificació de necessitats i objectius i consolidació d'un discurs compartit des dels mateixos ajuntaments.
- **S'acoten molt en el temps els esforços sobre l'anàlisi i la diagnosi de la situació** per centrar-se en els aspectes relacionats amb l'organització i programació de les polítiques municipals.
- **Es requereix una forta implicació dels diferents departaments dels ajuntaments**, ja que es configura com un procés d'acompanyament en la presa de decisions municipals.

Contingut

El document compta amb els següents apartats:

- **Bloc 1 Anàlisi i diagnosi:**

Aquest bloc inclou la descripció de la realitat del municipi de Cervià de Ter en matèria d'habitatge, analitzant específicament els recursos i l'organització municipal, les actuacions municipals vinculades a l'habitatge, l'evolució de la població, la composició de les llars, l'accés i estat de l'habitatge, el dinamisme del mercat d'habitatge i la construcció d'habitatges.

- **Bloc 2 Principals línies d'actuació:**

Inclou la definició de les polítiques d'habitatge, específicament:

- Objectius i estratègies
- Indicació de les línies d'actuació a impulsar per l'Ajuntament, que permetin assolir els objectius establerts.

1. Bloc 1: Anàlisi i diagnosi

Aquest bloc inclou la descripció de la realitat del municipi de Cervià de Ter en matèria d'habitatge, analitzant específicament els recursos i l'organització municipal, les actuacions municipals vinculades a l'habitatge, l'evolució de la població, la composició de les llars, l'accés i estat de l'habitatge, el dinamisme del mercat d'habitatge i la construcció d'habitatges.

1.1. Problemàtiques i voluntats

Es parteix d'una situació en què hi ha alts preus per accedir tant a un lloguer d'un habitatge com a la compra d'un habitatge lliure i a la vegada, l'ajuntament assegura que hi ha un dèficit d'oferta, però molta demanda.

També hi ha moltes sol·licituds d'allotjament turístic i una certa preocupació de què el municipi segueixi el camí de convertir-se en una ciutat dormitori. Això comporta que existeixi la voluntat de fer possible que el jovent pugui viure i arrelar-se al poble, tot i això, el municipi té grans tenidors que especulen amb l'habitatge i també hi ha una gran quantitat de segones residències així com habitatges de grans superfícies.

S'ha localitzat un gran creixement a l'exterior del nucli urbà del poble i també un notable desenvolupament del nucli de Raset. La voluntat del poble és però, abandonar aquests tipus de creixement pixelat i enfocar el desenvolupament als polígons d'actuació urbana (PAU) i d'aquesta manera fer participar l'ajuntament en la construcció d'habitatge assequible. Segons l'ajuntament també hi ha la voluntat de gestionar els habitatges buits, situats sobretot al nucli urbà.

Pel que fa als equipaments, compten amb una escola i llar d'infants, però els falta demanda, d'aquí que hi hagi la voluntat d'incentivar l'arrelament de famílies joves al poble.

1.2. Organització municipal i recursos

L'estructura funcional de l'Ajuntament de Cervià de Ter durant els anys 2023-2027 és:

Alcalde: **Guillem Surroca i Pascual**

- Urbanisme, Habitatge, Territori, Hisenda, Transparència i participació, Governació

1a tinent d'alcalde: **Carme Zulet Barba**

- Igualtat, Benestar social, Salut

2n tinent d'alcalde: **Gerard Junquera i Esvert**

- Cultura i llengua, Educació, Juventut, Festes, Promoció econòmica

Secretària municipal: **Glòria Masó i Serra**

Arquitecta municipal: **Imma Matabosch**

Auxiliar administratiu: **Josep Roca i Solé**

Cervià de Ter no compta amb una oficina local d'habitatge, d'aquesta manera es deriven les gestions a l'Oficina Comarcal d'Habitatge del Consell Comarcal del Gironès, on ofereixen informació i ajuts de lloguer o rehabilitació d'habitatges així com accés al registre de sol·licitants d'Habitatge amb Protecció Oficial. L'Oficina d'Habitatge més propera de Cervià se situa al municipi de Celrà.

Quant al pressupost de l'ens durant l'any 2025, es disposava d'1.249.161 €, on el 26,5% va anar dirigit als serveis públics bàsics, el 25,9% a la producció de béns públics i el 37% ha anat dirigit a actuacions de caràcter general, sense haver-hi una àrea de despesa destinada a l'habitatge. Segons l'edicta d'aprovació definitiva del pressupost i la plantilla per a 2026 de Cervià de Ter, el municipi comptarà amb 1.083.340 € per a l'exercici del 2026, dels quals 213.621 € provinents del "Capítol VI: Inversions Reals" una part podrien arribar a destinar-se a habitatge.

Pel que fa als recursos en matèria de sòl i habitatge, el municipi disposa de tres finques que podrien ser destinades a habitatge assequible, de totes maneres aquestes parcel·les, resultat de les cessions dels polígons d'actuació 6a i 7, se situen en zones amb una ordenació de cases unifamiliars aïllades i fa difícil la creació d'habitatge protegit sense una modificació del planejament.

Ref. Cadastral finques:

- 2477501DG9527N0001TG
- 2973912DG9527S0001PM
- 2973913DG9527S0001LM

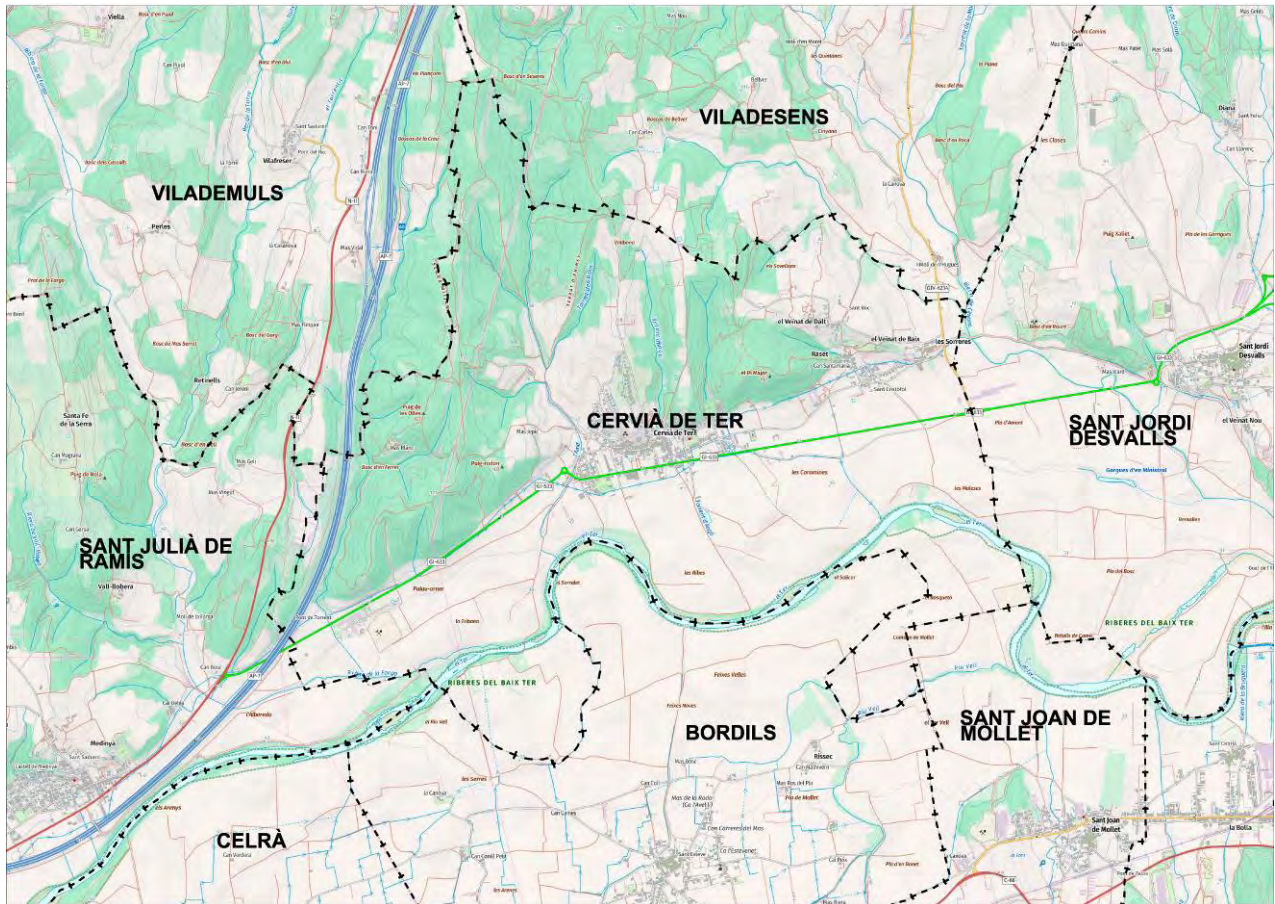
D'aquestes tres parcel·les, l'única que es considera apta per aportar a aquest PAMH és la 2477501DG9527N0001TG, atès que les altres dues l'Ajuntament les vol destinar a usos administratius i logístics.

S'ha calculat el valor estimatiu en venda d'aquesta parcel·la, ja que, a l'estar qualificada com unifamiliar no és apta per albergar habitatge assequible. D'aquesta manera, l'Ajuntament pot utilitzar aquest import per adquirir altres finques on sí que sigui possible fer habitatge assequible.

CALCUL DEL VALOR DE LA PARCEL·LA PROPIETAT MUNICIPAL					
VALOR DE REPERCUSSION	$VR = V_v / K - C_c$		565,90		
VALOR DEL SÒL	$VS = VR * CEN$		198,06		
VALOR PARCEL·LA	$VP = S * VS$		252.135,60		
NOTES:					
EL CALCUL ES FA APLICANT ELS CRITERIS DEL REGLAMENT DE VALORACIONS					
EL COEFICIENT K ES CONSIDERA DE 1,3 ATÈS LA BAIXA ACTIVITAT IMMOBILIÀRIA DEL MUNICIPI					
LA SUPERFICIE DE LA PARCEL·LA S'OBTÉ DEL CADASTRE					
ELS VALORS DE V_v S'OBTENEN DE L'ESTUDI DE MERCAT DE L'ANNEX 2.					

1.3. Encaix territorial

Cervià de Ter és un municipi de l'Empordà adscrit a la comarca del Gironès amb una extensió de 9.62 km² i una altitud de 45 m que comprèn la plana al·luvial de vora el riu Ter així com un espai de bosc al nord del municipi.



Encaix territorial font: ICGC i elaboració pròpia

El municipi limita al nord amb Viladesens, a l'est amb Sant Jordi Desvalls, al sud amb el riu i els municipis de Bordils i de Sant Joan de Mollet; i a l'oest amb Sant Julià de Ramis i un municipi de la comarca del Pla de l'Estany, Vilademuls. A més del Ter, també passen pel municipi la riera de la Farga, que coincideix en part amb el límit sud-oest, la riera de Cinyana i el torrent de l'Arner, afluents del Ter. L'àrea muntanyosa és coberta per boscos de pins.

L'accés al municipi es pot fer des de l'est a partir de la N-II agafant la carretera GI-633, que travessa per complet el municipi sortint per Sant Jordi Desvalls. També es pot entrar al municipi des del nord mitjançant la carretera GIV-6234 que prové de Viladesens i enllaça amb la GI-633.

1.4. L'estructura residencial

El municipi de Cervià de Ter té dos nuclis residencials diferenciats: a la meitat oest del municipi hi ha el nucli de Cervià on hi ha l'ajuntament i la majoria de cervianencs, famós pel castell i el monestir de Cervià que daten del s. XI; a la meitat est del municipi hi ha el nucli de Raset format pels veïnats de Raset de dalt, Raset de Baix i les Sorreres. Raset ja fou poblat a l'època romana, ja que s'han trobat les restes d'una gran vil·la romana del s. III. Els dos nuclis antics, tant el de Cervià de Ter com el de Raset, formen part de l'Inventari del Patrimoni Arquitectònic de Catalunya.

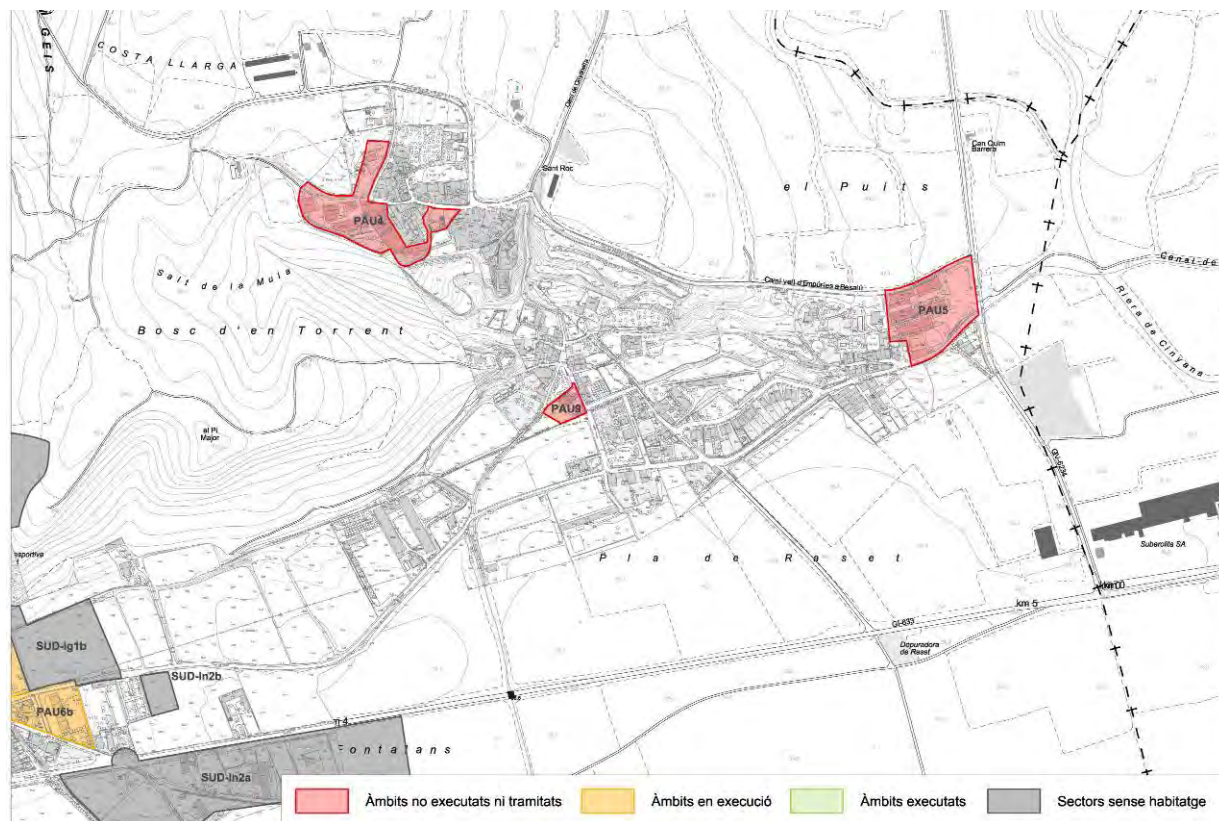
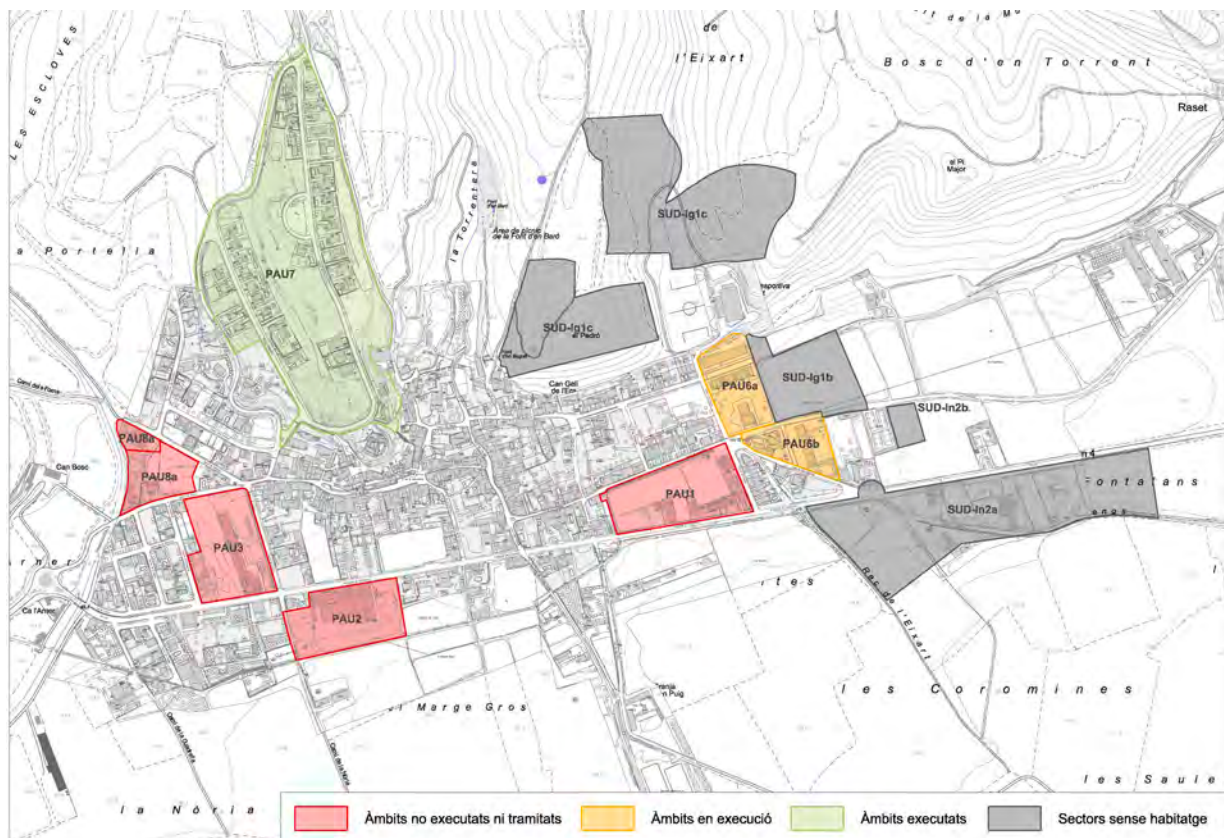
1.5. El planejament vigent i com aborda la necessitat d'habitatge assequible

El planejament vigent al municipi de Cervià de Ter és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) aprovat definitivament el 6 d'octubre de 2011 i publicat el 21 de març de 2012. Ja que el planejament vigent és relativament recent no ha tingut gaires modificacions, únicament 3:

- 09/02/2016 – MPPOUM sobre els usos de la zona Casa Rural i reordenació de Cal Mestre
- 30/10/2023 – MPPOUM rectificació d'errada material “Alineacions d'edificació C/ Llevant 21”
- 08/08/2025 – MPPOUM rectificació d'errada material “Volum existent al C/ Torrent Anglí 14”

Per tal d'avaluar el grau d'execució del sòl residencial, cal analitzar dos factors: l'estat de tramitació i execució dels àmbits previstos al POUM i el grau de desenvolupament del sòl urbà consolidat. Pel que fa als sectors de sòl urbanitzable cap d'ells és de desenvolupament residencial així que no seran analitzats al present pla.

A les imatges es representen els àmbits i sectors que preveuen sòl residencial al nucli de Cervià i Raset:



Estat d'execució d'àmbits i sectors Cervià de Ter/Raset font: RPUC, ajuntament i elaboració pròpia

El planejament municipal preveu fins a 9 polígons d'actuació urbanística entre els que es van recollir de les Normes Subsidiàries i els nous que va delimitar el POUM, 6 d'aquests al nucli de Cervià i 3 més al nucli de Raset, a continuació es fa una breu descripció de l'estat en el qual es troben aquests àmbits de gestió:

- PAU_1: Situat al nucli de Cervià, entre el carrer Priorat i el carrer Aixart, es tracta d'un àmbit que preveu un desenvolupament residencial en filera i amb cases jardí de **32 habitatges** amb una cessió del 30% del nou sostre residencial per a HPO. Actualment no s'ha fet ni l'execució ni la tramitació de l'àmbit.
- PAU_2: Situat al nucli de Cervià, just a l'emplaçament de la fàbrica de transformacions càrniques Baró, a la vora de l'avinguda Catalunya. L'objectiu d'aquest àmbit és possibilitar la marxa d'aquesta empresa per transformar els usos industrials on es troba situada en residencials. L'àmbit preveu la construcció de **45 habitatges** amb una cessió del 30% del nou sostre residencial per a HPO.
- PAU_3: Situat al nucli de Cervià, entre el carrer Empordà i el carrer de la Creu, es tracta d'un àmbit residencial d'habitatges aïllats unifamiliars on es preveuen **34 habitatges** amb una cessió del 30% del nou sostre residencial per a HPO. Aquest PAU és el que té més possibilitats de desenvolupar-se durant la vigència del PAMH.
- PAU_4: Situat a Raset de Dalt es tracta d'un àmbit comprès per dues finques amb l'objectiu de transformar un ús ramader en residencial amb una previsió de **25 habitatges** amb una ordenació de cases unifamiliars amb jardí on, segons el POUM, el 30% del nou sostre residencial serà destinat a HPO. Sembla que l'activitat ramadera no ha cessat.
- PAU_5: Situat a Les Sorreres es tracta d'un àmbit actualment ocupat per coberts agrícoles destinats a bestiar i té l'objectiu de transformar l'ús ramader en residencial unifamiliar amb una previsió de **25 habitatges** amb una cessió del 30% del nou sostre residencial per a HPO.
- PAU_6: Situat a l'oest del centre històric del nucli de Cervià, és un àmbit dividit en dos polígons que té elaborat i aprovat els documents de projecte d'urbanització i reparcel·lació. Situat al carrer Aixart i Camí de les Escoles, es va començar l'execució de les obres d'urbanització juntament amb les construccions residencials l'any 2008, però s'han quedat a mitges de construir i urbanitzar de llavors ençà. L'àmbit ja fa molts anys que està aturat, les construccions que es van poder acabar han acabat okupades mentre que les inacabades s'han quedat solament amb l'estructura feta. L'àmbit preveia 29 habitatges unifamiliars en filera i jardí.



Vista del carrer Quintana (PAU_6a)



Vista del carrer de les Alzinetes (PAU_6b)

- PAU_7: Àmbit residencial situat al nucli de Cervià, l'objectiu del qual era acabar les obres d'urbanització. Actualment es troba executat en la major part, l'àmbit preveia **160 habitatges** de tipologia unifamiliar aïllada i encara hi ha parcel·les sense construir. A la suma del potencial no s'hauria de tenir en compte aquest àmbit degut a l'inversemblant nombre d'habitatges que preveu, l'equip redactor estima que en aquest àmbit realment es preveien uns 57 habitatges unifamiliars aïllats i actualment en faltarien 20 per construir.
- PAU_8: Àmbit residencial recollit de les antigues Normes Subsidiàries situat a l'oest del nucli de Cervià amb l'objectiu d'obrir un vial de connexió entre els carrers Montseny i Empordà. L'àmbit està dividit en dos polígons, cap d'ells s'ha tirat endavant. L'àmbit preveu **25 habitatges** unifamiliars aïllats.
- PAU_9: Àmbit que correspon a una finca situada a Raset de baix, l'objectiu d'aquest polígon és donar més visibilitat sobre la casa de Can Santamaria, declarada BCIN, ha de canviar la situació de l'edificació que tenia en les antigues Normes Subsidiàries. Aquest àmbit preveu **8 habitatges** unifamiliars aïllats.

Aquells polígons d'actuació urbanística que no hagin previst el deure de cessió de sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic hauran de fer-ho sempre que no tinguin un projecte de reparcel·lació, de compensació o de taxació conjunta aprovat inicialment abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2004.

Pel que fa a l'aplicació de les reserves de sòl per a habitatges de protecció pública en els instruments de planejament urbanístic en tràmit, si hi ha algun polígon d'actuació urbanística que no s'hagi adaptat al TRLUC, haurà d'aplicar les reserves mínimes del 40% del sostre residencial sempre que es vulgui tramitar una modificació del planejament urbanístic general o una modificació del planejament urbanístic derivat.

A continuació es presenta una taula resum de l'estat de tramitació i execució dels àmbits de planejament derivat previstos a Cervià de Ter:

SECTORS											
Núm	Nom	Ús principal	Superfície (m²s)	Sostre (m²st)	Sostre residencial (m²st)	Num. Htg	Num. Htgs construïts	Sostre HPP (m²st)	HPP	Estat de tramitació	Notes (info extreta del POUM)
SUD-In2	Els Fontanals	Industrial				0					Petita indústria
SUD-Ig1	Rousselot-Baró	Industrial				0					Gran indústria
ÀMBITS											
Núm	Nom	Ús principal	Superfície (m²s)	Sostre (m²st)	Sostre residencial (m²st)	Num. Htg	Num. Htgs construïts	Sostre HPP (m²st)	HPP (70m²)	Estat de tramitació	Notes
PAU_1	-	Residencial	16.032	7.214	7.214	32	0	2.164	31		L'ordenació prevista és residencial en filera i residencial jardí
PAU_2	-	Residencial	13.505	6.077	6.077	45	0	1.823	26		A ser desenvolupat una vegada l'activitat industrial hagi cesat
PAU_3	-	Residencial	14.790	6.654	6.654	34	0		22		Es preveu una ordenació d'habitatges unifamiliars (HPP: 40m²)
PAU_4	-	Residencial	12.628	3.788	3.788	25	0	1.137	16		L'ordenació prevista és residencial jardí
PAU_5	-	Residencial	12.662	3.799	3.799	25	0	1.140	16		L'ordenació prevista és residencial en filera
PAU_6	Granja Girona	Residencial	16.678	6.444	6.444	29					L'ordenació prevista és residencial en filera i residencial jardí
PAU_7	Nord Castell	Residencial	86.660	17.039	17.039	160	37				L'ordenació prevista és residencial jardí
PAU_8	-	Residencial	8.441	5.034	5.034	25	0				L'ordenació prevista és residencial jardí
PAU_9	-	Residencial	1.798	1.542	1.542	8	0				Ordenació prevista entre mitgeres del centre històric
						223	37		111		

S'ha identificat una falta de diversitat en les tipologies previstes als àmbits de gestió urbanística que pot arribar a dificultar la creació d'habitatge de protecció al municipi. Totes les tipologies previstes als polígons d'actuació són cases unifamiliars entre mitgeres o aïllades. Tenint en compte que els projectes de reparcel·lació encara no s'han tramitat, a excepció els del PAU_6, tots aquells àmbits que es vulguin executar hauran de fer la modificació pertinent per tal de poder acollir les reserves mínimes de HPP.

1.6. Habitatge buit

Pel que fa als habitatges buits, s'han analitzat les dades rebudes per part de la Diputació, del padró i de consum d'aigua dels últims tres trimestres, i del treball de camp de l'Ajuntament. La informació rebuda del treball de camp que s'ha fet des de l'Ajuntament és molt més acurada, ja que han pogut distingir entre les finques buides i les segones residències.

D'aquesta manera s'han localitzat 39 habitatges buits al municipi gràcies al treball de camp, dels quals **24** queden situats en zones on l'ordenació del planejament permetria la creació d'habitatge plurifamiliar destinat a polítiques socials.

Per altra banda, de l'anàlisi de les dades del padró i del consum d'aigua, s'han localitzat diverses finques de les quals solament **3** compleixen amb els requisits per a poder ser adquirides per l'ajuntament i crear HPP.

En total s'han identificat **24 habitatges buits** situats en la zona **Em1 i Em2p**. Aquesta clau del planejament comprèn les zones ordenades formant façana contínua entre mitgeres i abasta l'àrea del centre històric de Cervià de Ter i Raset. Segons el POUM, les cases situades en aquesta clau han de ser conservades i únicament es podran autoritzar obres de conservació, manteniment i restauració i per fer-ho caldrà obtenir l'informe previ favorable de la Comissió Territorial de Patrimoni de Girona. Les condicions dels edificis en aquesta zona són l'alineació a vial, un nombre màxim de plantes de PB+2, i una densitat equivalent a 1 htge cada 90 m2st.

Els plànols de situació pels 24 elements identificats queden recollits a l'annex 1 d'aquest mateix document, així com les fitxes individualitzades de cada un d'ells.

1.7. Immobles okupats del carrer Quintana

Situats dins l'inacabat polígon d'actuació 6a al final del carrer Quintana hi ha un seguit de cases en filera, just davant de l'estructura a mig construir, que han estat okupades. D'aquestes cases, ha arribat informació dels serveis socials i de la SAREB, confirmant l'estat en el que es troben. Segons la SAREB els números del carrer Quintana okupats són: núm. 26 amb contracte social pendent, núm. 28 amb contracte social firmat, núm. 32 amb contracte social pendent de firma i núm. 34. Pel que fa als serveis socials també estan okupats els núm. 30 amb un expedient obert des del 2023 i núm. 38. Així doncs les okupacions identificades són aquestes sis.



Cases okupades del carrer Quintana nº 32 (PAU_6a)

1.8. Distribució i evolució de la població

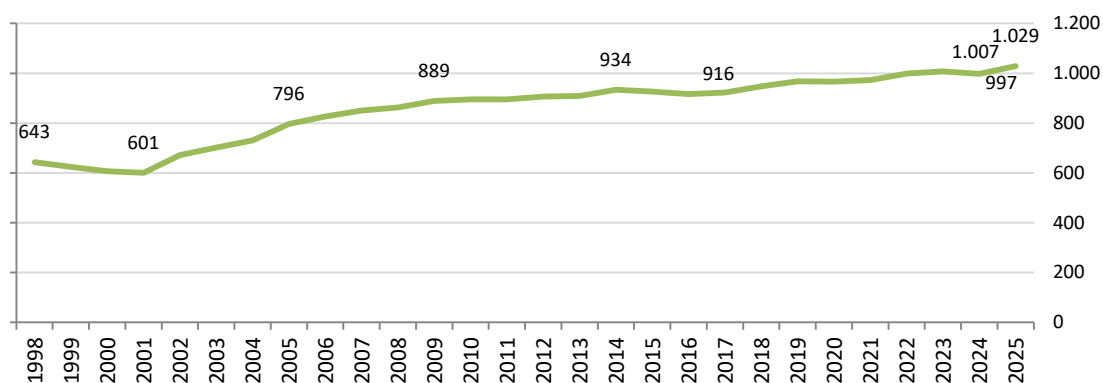
Cervià de Ter, amb 1.029 habitants el 2025 (1.053 habitants segons el padró municipal d'habitants el 2026, un 2,3% més), es distribueix en dues unitats de població, la de Cervià de Ter, que concentra el 80,1% dels habitants (799 el 2024), i Raset, amb el 19,9% restant (198 habitants).

Entre el 2001 i el 2024 el creixement relatiu de població ha estat més gros a Raset, amb el 96%, que a Cervià de Ter, amb el 59,8%.

El 2026, Cervià de Ter ha augmentat fins als 837 habitants, un 7,2% més respecte al 2024, i Raset fins als 216, un 4,8% més.

En aquests dos anys, el pes de Cervià de Ter s'ha reduït en set dècimes.

Evolució de la població, 1998 a 2025



Font. Web de l'Idescat, a partir del padró continu de l'INE i elaboració pròpia.

Resumint-ho força: **l'evolució de la població a Cervià de Ter ha estat irregularment creixent.**

Fluxos de població

El **creixement natural ha estat negatiu en molts anys**, tot i que es poden destacar dos períodes positius: del 1977 al 1980. **El guany de població ha estat a causa de les migracions, i les pèrdues també**, a causa de saldos negatius sobretot en les internes, als quals el feble creixement natural i les migracions externes no han pogut compensar.

Evolució dels components de creixement, 2005 a 2023

	Natural	rn	Extern	Total
2005	3		16	39
2006	8		14	25
2007	7		17	17
2008	0		10	26
2009	5		-2	7
2010	6		2	1
2011	-4		3	10
2012	1		2	6
2013	5		0	28
2014	0		1	-9
2015	5		4	-9
2016	-3		5	10
2017	-5		7	24
2018	-2		12	17
2019	-1		7	0
2020	4		4	11
2021	-5		7	27
2022	-7		21	7
2023	5		8	-9

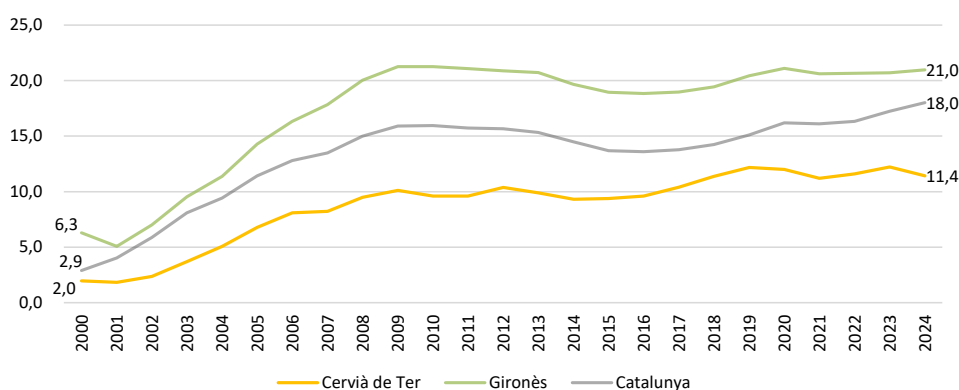
Font. Web de l'Idescat, a partir del moviment natural de la població de l'INE, les variacions residencial de l'INE del 2005 al 2022 i l'estadística de migracions i canvis de residència a partir del 2023 i elaboració pròpia.

Nacionalitat

La població de nacionalitat estrangera té relativament poc pes, de l'11,4% el 2024, si bé el 2019 i el 2023 havia assolit el 12,2%.

- La seva proporció és força més petita que la del Gironès (21%) i Catalunya (18%), si bé la tendència ha estat a l'augment tot i la batzegada que la crisi del 2008-2009 va suposar.

Evolució de la població de nacionalitat estrangera (%), 2000 a 2024



Font. Web de l'Idescat, 2001 a 2022 a partir del padró continu de l'INE i 2023 a partir del cens de població anual de l'INE i elaboració pròpia.

Els que provenen de la resta de la UE suposen un terç del total, i, els que provenen d'Àfrica i d'Amèrica del Sud superen la cinquena part. En cap nacionalitat hi ha equilibri entre sexes.

Població de nacionalitat estrangera segons nacionalitat, 2024

	Nombre	Nacionalitat estrangera	Total població	Índex masculinitat
Resta UE	39	34,2%	3,9%	1,05
Resta Europa	8	7,0%	0,8%	0,60
Àfrica	25	21,9%	2,5%	1,78
Amèrica del Nord i Central	25	21,9%	2,5%	0,56
Amèrica del Sud	17	14,9%	1,7%	0,89
Àsia i Oceania	0	0,0%	0,0%	0,00
Total estrangers	114	100,0%	11,4%	0,97
Espanyola	883		88,6%	1,05
Cervià de Ter	997			1,04

Font. Web de l'Idescat, a partir del cens de població anual de l'INE i elaboració pròpia.

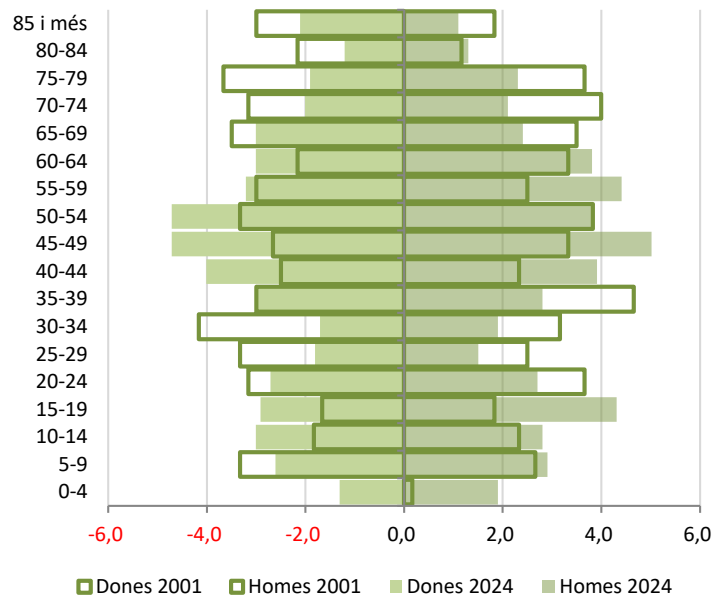
Estructura d'edats

Cervià de Ter, **ha experimentat la reducció de l'edat mitjana de la seva població entre el 2001 i el 2024**, dels 47,3 anys als 43,5; 3,8 anys menys, tot i tenir una **estructura d'edats madura**.

Entre els dos anys de referència:

- **Ha perdut efectius de 25 a 34 i de 70 a 79 anys**, sobretot de 30 a 34 anys.
- **Ha guanyat població fins als 24 anys**, sobretot menors de 4 anys i de 15 a 19 anys. **També n'ha guanyat en els grups de 40 a 49 i 55 a 59 anys**, sent els de 45 a 49 anys i 50 a 54 anys els dos grups de més volum.
- **La població de més de 64 anys**, també ha augmentat, però força menys, un 9%, a causa de la pèrdua d'efectius anteriorment esmentats com a guanyats més petits entre els dos anys de referència.
- **La població de 15 a 24 anys, d'emancipació futura**, ha augmentat un 103%.

Piràmide d'edats (%), 2001 i 2024



Font. Web de l'Idescat, 2001 a partir del padró continu de l'INE i 2023 a partir del cens de població anual de l'INE i elaboració pròpia.

Entre els dos anys, l'índex de dependència infantil ha augmentat en 5,3 punts percentuals mentre que la senil s'ha reduït en 20 punts.

Índexs de dependència (%), 2001 i 2024

	2001		
	Homes	Dones	Total
Dependència infantil	17,8	19,9	18,8
Dependència senil	45,9	54,4	50,0
Dependència global	63,8	74,3	68,8
	2024		
	Homes	Dones	Total
Dependència infantil	24,5	23,7	24,1
Dependència senil	27,5	32,7	30,0
Dependència global	51,9	56,4	54,1
	2001-2024		
	Homes	Dones	Total
Dependència infantil	6,6	3,8	5,3
Dependència senil	-18,5	-21,7	-20,0
Dependència global	-11,8	-17,9	-14,7

Font. Web de l'Idescat, 2001 a partir del padró continu de l'INE i 2023 a partir del cens de població anual de l'INE i elaboració pròpia.

L'índex d'envelliment, que ja és gros el 2024, de 124,4 (per cada 1,24 persones grans hi ha un menor de 15 anys), s'ha reduït en una mica més de 141 punts percentuals, a causa del guany més gros en la població infantil, del 133%, que en la senil, mentre que l'índex de sobreenvelliment, que també és gros, del 16,5% el 2024 (el 16,5% de la població gran de Cervià de ter tenia més de 84 anys el 2024) s'ha mantingut relativament estable, amb un guany de dues dècimes percentuals.

Índexs d'envelliment i sobreenvelliment (%), 2001 i 2024

	2001		
	Homes	Dones	Total
Índex d'envelliment	257,6	273,5	265,7
Índex de sobreenvelliment	12,9	19,4	16,3
	2024		
	Homes	Dones	Total
Índex d'envelliment	112,2	137,8	124,4
Índex de sobreenvelliment	12,0	20,6	16,5
	2001-2024		
	Homes	Dones	Total
Índex d'envelliment	-145,4	-135,7	-141,3
Índex de sobreenvelliment	-1,0	1,2	0,2

Font. Web de l'Idescat, 2001 a partir del padró continu de l'INE i 2023 a partir del cens de població anual de l'INE i elaboració pròpia.

Composició de les llars

Segons el cens de població i habitatges de 2021, hi havia 327 llars, un augment del 0,6% respecte al cens anterior, del 2011, però del 57,2% en relació amb el 1991: Cervià de Ter ha multiplicat per 1,6 el nombre de llars entre el 1991 i el 2021.

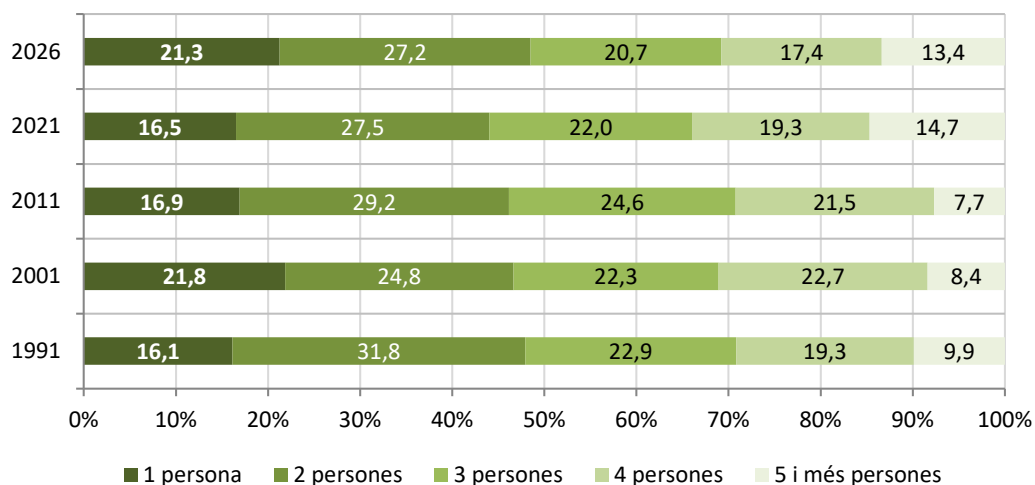
- Segons el padró municipal d'habitants, el febrer del 2026 el nombre de llars ha augmentat fins als 367 domicilis, un 12,2% més que el 2021.

La **dimensió mitjana de la llar**, que **s'havia reduït fins al 2001** passant de les 3,10 persones per llar a les 2,76, augmenta una centèsima el 2011 (2,77 persones/llar), però **augmenta força més el 2021, amb 2,95 persones per llar**.

Les **llars unipersonals van augmentar fins al 2001, quan van superar la cinquena part del total**, però el **2011 redueixen el seu pes**, fins al 16,9%, malgrat augmentar en nombre, a causa d'increments més grossos en la resta de llars, especialment en les de dues i tres persones; **el 2021 el mantenen relativament igual (16,5%), tot i reduir una mica el nombre**, per la **reducció més grossa en les llars de 2 a 4 persones**.

- Del **cens del 2021** s'ha de destacar la **reducció del nombre de llars d'1 a 4 persones i el gran augment de les de cinc i més persones**, un increment del 92% en relació amb el 2011 i vorejant el pes de les llars unipersonals.
- Tanmateix, les llars de dues persones continuen sent les predominants, amb el 27,5% del total.
- Del **padró del 2026** s'ha de destacar l'evolució contrària a la del cens: un **augment important de les llars unipersonals (44,4%) i de dues persones (11,1%)** i la reducció de pes de les llars de 3, 4 i 5 i més persones per un augment força més minso, sobretot de les de quatre persones.

Evolució de les llars segons el nombre de persones (%)



Font. Web de l'Idescat, a partir del cens de població i habitatges I de l'INE i elaboració pròpia.

El 55,2% de les llars estaven formades per parelles amb fills i un 14,8% més per parelles sense fills. Així mateix:

- L'11,1% eren monoparentals, majoritàriament femenines amb el 79%.
- Un 11,1% més estaven formades per dos o més nuclis (108 llars), podria ajudar a dimensionar-les, ara bé, la tipologia dominant de l'habitatge permet la convivència de 2 nuclis familiars en un mateix habitatge, tinguin relació de parentiu o no entre ells, sense que hagin de ser considerades com a dificultats d'accés¹.
- Entre les llars sense nucli, en un 2,8% hi residien 2 persones o més (27); hi **podria haver que no poden accedir a l'habitatge i es veuen necessitats de compartir habitatge**, tot i que no necessàriament totes 27.

Les llars amb persones grans i de persones grans

El 2026 en més d'un terç dels domicilis de Cervià de Ter hi residien persones grans, sent més nombrosos els que tots eren persones grans amb el 57%, dels que alguns dels seus components tenia 65 o més anys.

- Els domicilis de persones grans són més d'una cinquena part dels domicilis de Cervià de Ter, el 22,1%, però el 12,1% de la població del municipi.
- La població gran és el 20,4% dels habitants del municipi, un 10,8% més que el 2024.

¹ És habitual que en un edifici unifamiliar amb dos pisos, en la planta baixa hi resideixin els pares i en la planta pis un dels fills amb la seva família, l'hereu habitualment, raó per què no es pot considerar que es pugui incloure entre els que tenen necessitat d'habitatge assequible.

Domicilis amb persones grans i domicilis de persones grans, febrer 2026

	Domicilis			Persones		
	Nombre	Pes	% Cervià de Ter	Nombre	Pes	% Cervià de Ter
Domicilis grans	81	57,0	22,1	127	59,1	12,1
Domicilis amb grans	61	43,0	16,6	88	40,9	8,4
Total	142	100,0	38,7	215	100,0	20,4

Font. Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Cervià de Ter i elaboració pròpia.

Una mica més de la meitat dels domicilis grans són de dues persones, tot i que la diferència amb els unipersonals no és excessivament gros.

- Els domicilis unipersonals grans suposen el 43,6% dels domicilis de Cervià de Ter i els de dues persones, el 44%, mentre que els de 3 o més únicament el 3,7%.

Domicilis de persones grans segons el nombre de persones, febrer 2026

	Domicilis			Persones		
	Nombre	Pes	% Cervià de Ter	Nombre	Pes	% Cervià de Ter
1 persona	34	42,0	43,6	34	26,8	3,2
2 persones	44	54,3	44,0	85	66,9	8,1
3 o més persones	3	3,7	1,6	8	6,3	0,8
Total	81	100,0	22,1	127	100,0	12,1

Font. Padró municipal d'habitants de l'Ajuntament de Cervià de Ter i elaboració pròpia.

Domicilis joves

El 6,8% dels domicilis de Cervià de Ter el 2026 són de persones joves, abastant el 18,7% de la població de 18 a 35 anys del municipi.

- Com més grans són, més augmenta el nombre de domicilis: el 6,1% entre els de 18 a 24 anys, 22,2% en els de 25 a 29 anys i el 36,7% en els de 30 a 35 anys.
- En el 36% dels domicilis hi ha menors d'edat, la qual cosa suposa el 6,6% dels menors de 18 anys de Cervià de Ter.

1.9. Projeccions de població i estimacions de llars

Projeccions de població

Segons les projeccions de població municipal elaborades per l'Idescat, en tots tres escenaris, el **creixement natural seria negatiu i el migratori positiu** en els quatre quadriennis, llevat del quart en l'escenari baix, en què seria negatiu.

Centrant-se en el quadrienni que abasta el PAMH, del 2026 al 2030, el creixement total de població a Cervià de Ter seria negatiu en els escenaris baix i mitjà atès que el saldo migratori és insuficient per a compensar la pèrdua pel creixement natural negatiu, i positiu en l'alt.

Projeccions de població, 2030

Projeccions de població

	Baix	Mitjà	Alt
2025	1.029		
2030	1.000	1.020	1.060
Variació 2025-2030			
Total	-29	-9	31
Relativa	-2,8	-0,9	3,0
Δ anual			
1991-2001	0,4		
2001-2011	3,1		
2011-2021	0,8		
2025-2030	-0,5	-0,1	0,5

Font. Web de l'Idescat, elaboració d'Idescat.

En els tres escenaris es preveu:

- Reducció de pes del grup de fins a 15 anys respecte al 2024, més en el baix, del 16,7%, que en l'alt, del 9% (14,1% en el mitjà).
- Petit augment de la població en edat activa, de 16 a 64 anys, més en l'escenari alt, un 6,5%, que en el baix, amb un 0,6%, i mitjà (2,5%).
- Important augment de pes de les persones grans, de 65 i més anys, passant del 19,5% el 2024 al 21,6% en els escenaris baix i mitjà o el 21,3% de l'alt.
- La reducció de la població infantil i l'augment de la població gran suposa un nou augment en l'índex d'envelliment, que podria passar a ser del 166,2 de l'escenari baix, al 164,2 del mitjà o el 158,5 de l'alt.

Estimacions de llars

Pel que fa **les llars**, es fa una estimació a partir de l'evolució de la dimensió mitjana de la llar. Tot i l'augment, ateses les previsions de les projeccions de població condueixen a creure que es pot produir una reducció, per petita que sigui inclús en el curt termini del PAMH, passant de les 2,95 persones/llar el 2021 a les 2,93 en els escenaris baix i mitjà.

En l'escenari alt s'ha optat per una dimensió de 2,91 persones per llar, atès que es considera que l'entrada de nova població no s'ha de produir necessàriament amb llars ja consolidades, i si bé tampoc es pot descartar que part d'aquest creixement es vegi obligat a compartir habitatge, es prefereix mantenir un marge de creixement.

En tots tres escenaris, inclús en els de pèrdua de població, **Cervià de Ter guanyarà noves llars**: de les 340 de l'escenari baix a les 350 del mitjà o les 365 d'alt (xifres arrodonides).

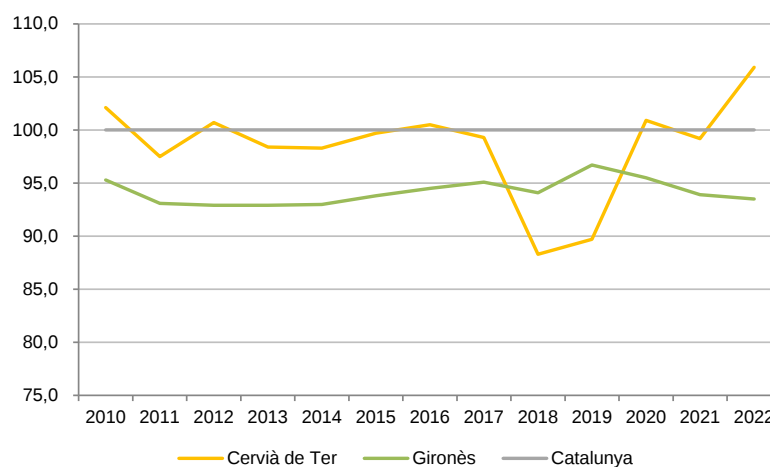
Estimacions de llars, 2030

	Baix	Mitjà	Alt
2021	327		
2030	340	350	365
Variació 2021-2029			
Total	13	23	38
Relativa	4,0	7,0	11,6
Δ Anual			
1991-2001	1,4		
2001-2011	3,1		
2011-2021	0,1		
2021-2030	0,4	0,8	1,2

1.10. La capacitat econòmica de la població

La **capacitat econòmica de la població de Cervià de Ter és més alta que la mitjana comarcal i catalana el 2022**, tot i que en alguns anys ha estat més petita que la de Catalunya i en uns pocs també ha estat inferior a la del Gironès (2018 i 2019).

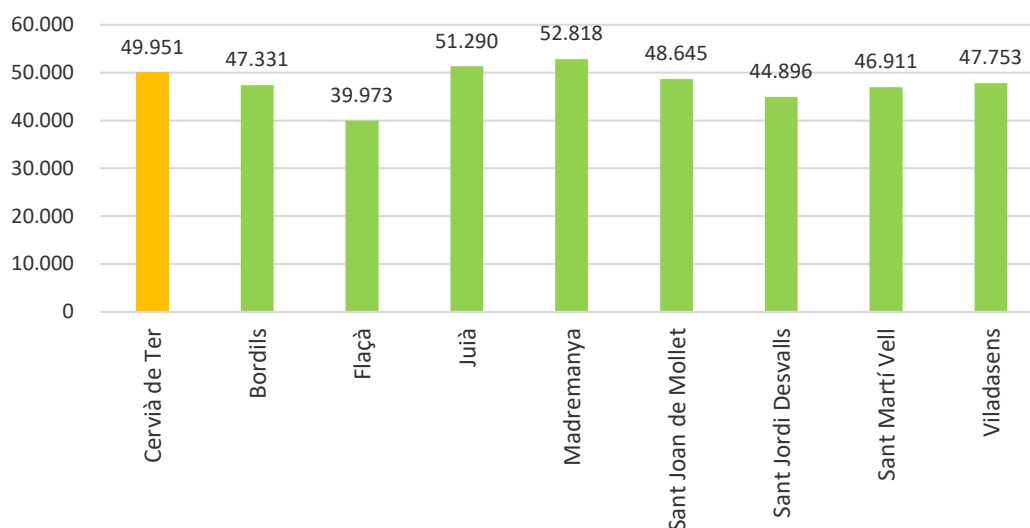
Evolució de la renda familiar disponible bruta (Catalunya = 100), 2010 a 2022



Font. Programa Hermes de la Diputació de Barcelona a partir de dades del Servei d'Informació Econòmica Municipal (SIEM) de la Diputació de Barcelona i elaboració pròpia.

Si es compara la **renda neta mitjana per llar amb els municipis que formen part del sistema urbà de Flaçà**, al qual pertany el municipi segons el PTSH, **la capacitat econòmica de les llars de Cervià de Ter és més gran que la d'aquests**, sobretot respecte a Flaçà, amb un 25% més, **però més petita que les de Madremanya**, les llars del qual la tenen un 5,4% més grossa i **les de Juià**, amb un 2,6% més.

Renda neta mitjana per llar, 2022



Font: Atlas de distribución de renta de los hogares (ADRH) de l'INE i elaboració pròpia.

Si ens fixem en el llindar de pobresa, el 8% de la població de Cervià de Ter té uns ingressos per unitats de consum inferiors als 10.000 €². Respecte el sistema d'urbà de Flaçà, i per als municipis en què hi ha informació té una proporció més petita, llevat de Sant Joan de Mollet, amb el percentatge més petit.

Si ens fixem en el llindar de pobresa extrema, amb ingressos més petits als 5.000 €, la proporció a Cervià de Ter és la més petita de tots.

Població amb ingressos per unitat de consum més petits de 5.000, 7.500 i 10.000 € (%), 2022

	< 5.000 €	< 7.500 €	< 10.000 €
Cervià de Ter	1,3	5,5	8,0
Bordils	2,7	6,1	9,1
Flaçà	1,5	4,7	10,1
Sant Joan de Mollet	1,4	2,9	6,0
Sant Jordi Desvalls	4,2	7,2	9,4

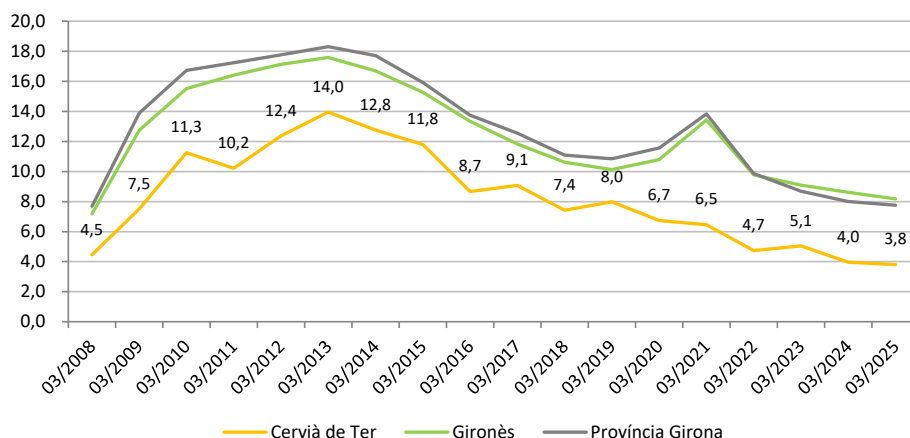
Font: Atlas de distribución de renta de los hogares (ADRH) de l'INE i elaboració pròpia.

Atur

El percentatge de **població desocupada** respecte a l'activa estimada **ha estat menor a Cervià de Ter que les mitjanes comarcal i provincial** en cada any de la sèrie, inclús quan aquesta era més elevada a causa de la crisi.

²L'INE estableix 3 llindars, < 5.000, < 7.500 i < 10.000 €. Ofereix les dades acumulades.

Evolució de la taxa d'atur (%), 2008 a 2025



Font. Pàgina web del Programa Xifra de la Diputació de Girona a partir de l'elaboració de les dades del SOC i l'EPA

Nota: Taxa d'atur calculada en base a la població activa local estimada el mes de març de cada any.

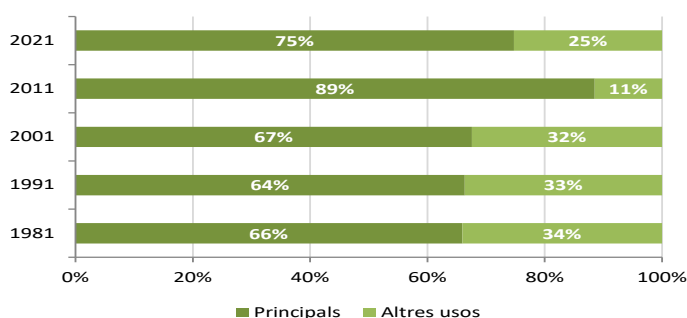
L'atur femení té més pes que el masculí en cada any, llevat del 2008 i el 2009, en què el percentatge d'homes és més gros.

1.11. L'accés i estat de l'habitatge

Estoc i ús de l'habitatge

A Cervià de Ter, que el 2021 tenia **440 habitatges** (un 20,2% més que en la dècada anterior), **l'habitatge d'ús principal és dominant**, amb les tres quartes parts dels habitatges; ara bé, **el seu pes s'ha reduït en gairebé 14 punts percentuals, per un augment més gros en el nombre dels habitatges amb altres usos**.

Evolució dels habitatges segons ús (%)



Font. Web de l'Idescat a partir del cens de població i habitatge de l'INE, i elaboració pròpia.

Nota: Altres usos inclou els habitatges de segona residència i els buits, ja que la informació del cens del 2021 no permet la seva distinció en municipis de menys de 5.000 habitants.

Segons el treball de camp realitzat per l'Ajuntament el gener del 2026, a Cervià de Ter hi ha 59 habitatges amb altres usos al principal, la qual cosa suposa una reducció del 46,8% respecte al cens del 2021.

- El 75% són buits, mentre que el 25% restant són de segona residència.
- Entre els buits, l'11,4% estan en venda, un dels quals en ruïnes i un 6,8% més són vells o molt vells i possiblement requeriran rehabilitacions integrals.
- Entre els de segona residència, 2 estan en venda.

Així mateix:

- Segons el **registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, el 2024 en consten 5**, un menys que l'any anterior i 3 menys que del 2018 al 2020, quan n'hi havia 8.
- Des del 2025 consten 2 **habitatges d'ús turístic** inscrits al registre d'empreses turístiques d'allotjament.

En relació amb les característiques dels habitatges:

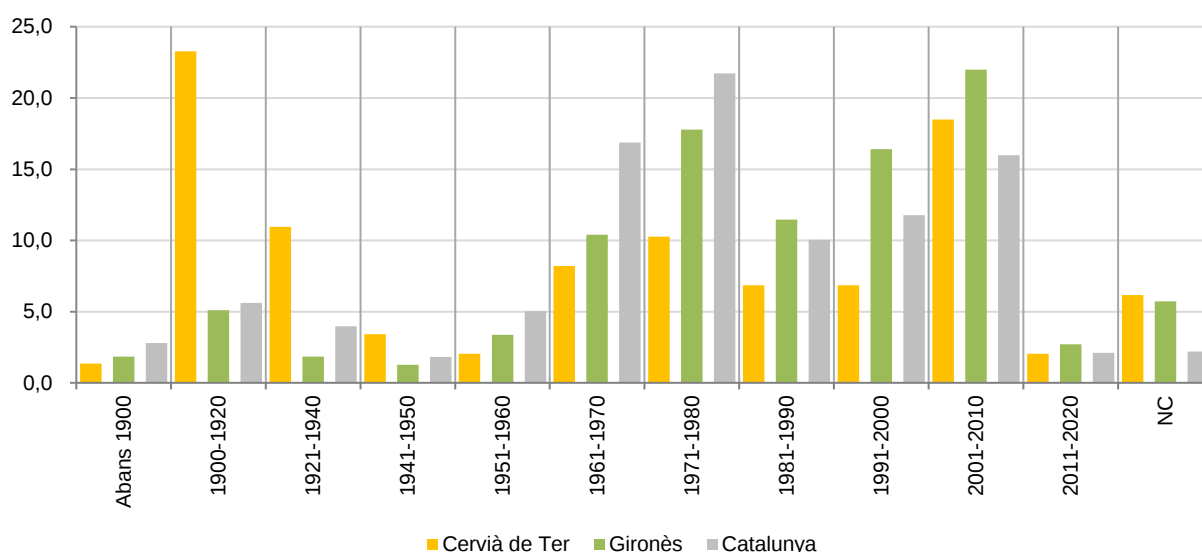
- El 92,5% dels habitatges són en edifici unifamiliar.
- El 41,1% són en edificis d'1 planta i un 45,9% de dues i el 6,2% en edificis de 3 plants. Segons el cens, Cervià de Ter no té cap edifici de 4 o més plantes.
- Són habitatges de grans i molt grans dimensions, ja que el 71,5% tenen més de 105 m², distribuïts en: 12,2% de 106 a 120 m², el 25,2% tenen entre 121 i 150 m² útils i, i el 23,8% són de més de 180 m². Tenen molt poc habitatge de petites dimensions: el 4,1% són de 31 a 60 m² útils.
- El 76,1% de l'habitatge principal era de propietat i un 17,7% de lloguer.

Qualitat de l'habitatge

És un parc d'habitatges antic: el 23,3% va ser construït entre el 1900 i el 1920 i un 11% entre el 1932 i el 1940, als que s'ha d'afegir un **30,8% construïts entre el 1941 i el 1990**, amb més proporció de les dècades dels seixanta amb el 8,2% i dels setanta amb el 10,3%.

- Tanmateix, **entre el 2001 o el 2010 s'ha edificat el 18,5%** dels habitatges.

Antiguitat dels habitatges (%), 2021



Font. Web de l'Idescat a partir del cens de població i habitatge de l'INE, i elaboració pròpia.

1.12. La construcció d'habitatges

Dinàmiques constructives

Les **dinàmiques constructives** han estat més importants a **Cervià de Ter** que al **Gironès** i **Catalunya** en un període acotat del temps, **entre el 2003 i el 2010**, mentre que en la resta d'anys han estat molt més petites, destacant el període del **2011 al 2019** en què **no es va començar i acabar cap habitatge al municipi**.

- Des del **2021** es torna a construir, però amb uns valors molt minsos.

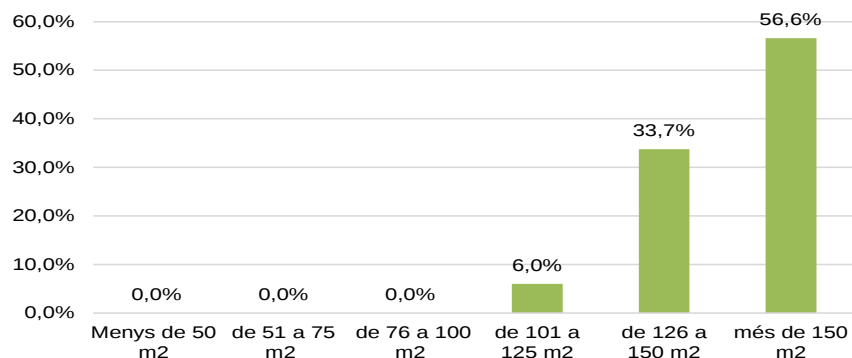
Índex constructiu (per 1.000 habitants), 1998 a 2024

1998-2024			
	Iniciats	Acabats	Cèdules
Cervià de Ter	7,97	3,88	4,65
Gironès	9,30	7,46	6,52
Catalunya	6,46	5,49	4,76
1998-2002			
Cervià de Ter	7,58	2,89	3,51
Gironès	19,42	14,09	12,13
Catalunya	12,69	9,91	8,47
2003-2010			
Cervià de Ter	21,42	10,40	10,55
Gironès	16,37	13,09	11,07
Catalunya	11,06	9,61	8,10
2011-2019			
Cervià de Ter	0,00	0,00	2,06
Gironès	1,19	1,67	1,70
Catalunya	1,28	1,37	1,28
2020-2024			
Cervià de Ter	1,21	1,43	1,01
Gironès	2,46	2,25	2,78
Catalunya	2,19	1,87	1,96

Font. Pàgina web de l'Idescat a partir d'informació del Departament de Territori i Sostenibilitat, i elaboració pròpia.

L'habitatge construït des del 1999 en edifici unifamiliar, amb predomini de l'aïllat sobre l'adossat amb el 59%, és un habitatge de grans dimensions, no s'ha construït cap habitatge de menys de 101 m².

Habitatges acabats segons superfície construïda (%), 1999 a 2024



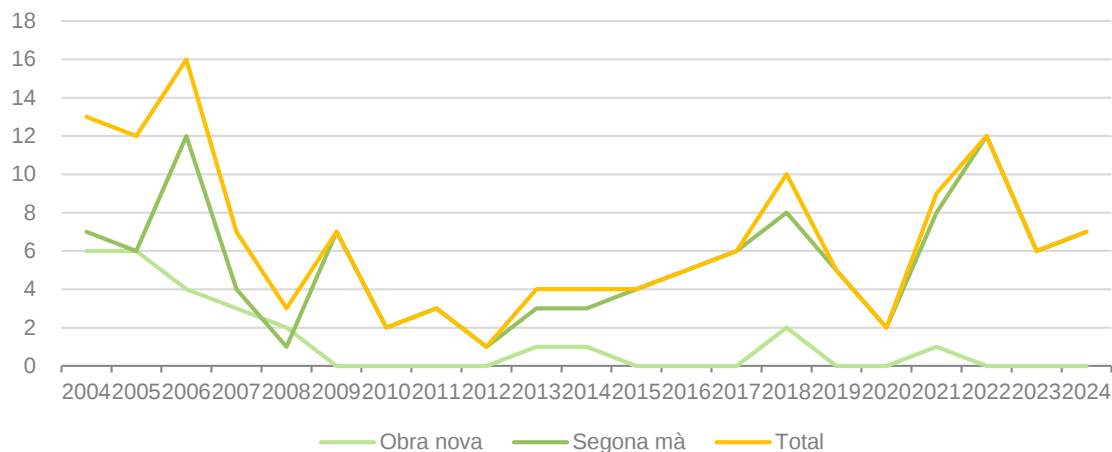
Font: Web del Departament de Territori i Sostenibilitat i elaboració pròpia.

1.13. El dinamisme del mercat d'habitatge

Les **transaccions d'habitatges d'obra nova i de segona mà**, que fins al 2006 superaven la desena, **es redueixen fins al mínim de la unitat el 2013**, i si bé **han tornat a augmentar**, tot i que amb alguna irregularitat, **únicament en dos anys se situen entorn la desena**, el 2018 i el 2022.

- Les transaccions d'habitatge d'obra nova han estat poc nombroses, i des del 2009 ha dominat els anys en què no se n'ha venut cap, però s'ha d'assenyalar que entre el 2011 i el 2019 no es va acabar cap habitatge (vegeu punt 1.8).

Transaccions d'habitatges d'obra nova i segona mà, 2004 a 2024



Font: Web del Ministeri de transports, i mobilitat sostenible i elaboració pròpia.

Segons un estudi de mercat elaborat per la Diputació de Girona, el **2023 el preu mitjà de compra per m² era de 1.068,5 €**.

Per l'**anàlisi del mercat immobiliari** s'ha analitzat els habitatges en **oferta als portals immobiliaris el gener del 2026**. L'oferta que s'ha trobat és molt minsas, només de 12 habitatges.

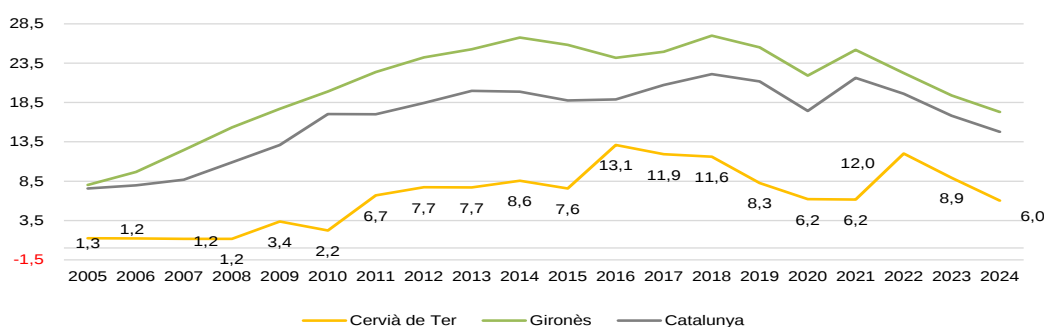
- L'oferta inclou una promoció aturada d'habitatges adossats (LG PAU-6 Granja Girona), de la qual no se'n detalla el nombre, amb una superfície construïda de 2.591 m² i un preu d'1.006.000 €, 388,3 €/m² construït.

Així mateix, l'oferta també inclou dues masies de grans dimensions, de 1.420 m² i 2.200 m² construïts i un preu molt car, d'1,5 milions una i 2,4 milions la segona. Si s'exclouen aquests tres elements, la mostra es redueix a 9 habitatges.

- Són habitatges unifamiliars i de grans dimensions, amb una superfície mitjana de 425,4 m² i un preu mitjà de 430.722,2 € i un **preu mitjà per m² construït de 1.333,1 €, un 24,8% més car respecte al 2023.**
- L'habitatge més petit té 132 m² i un preu mitjà de 370.000 €.
- L'oferta més assequible són dos habitatges entre mitgeres que requereixen obres de gran rehabilitació; són habitatges de grans dimensions, de 550 m² i 401 m², i un preu d'oferta de 138.500 € i 140.000 € respectivament.
- En cinc habitatges s'assenyala reducció del preu d'oferta, d'un 2% a un 20,9%, 10,9% de mitjana (8.000 € a 110.000 €, 57.900 € de mitjana).
- Al web de la [Sareb](#) (consulta 7 de gener de 2026) consten 7 habitatges i 14 obres en curs (no distingeixen el tipus). Dels 7 habitatges, un està mal assignat i correspon a un altre municipi, perquè realment en són 6.

El mercat de lloguer tampoc ha estat especialment dinàmic: el nombre de **contractes de lloguer per mil habitants era de 6‰ el 2024**, proporció força més grossa que el 2005, d'1,3‰ habitants, però la meitat del màxim assolit el 2022.

Evolució del nombre de contractes de lloguer (per 1.000 habitants), 2005 a 2024



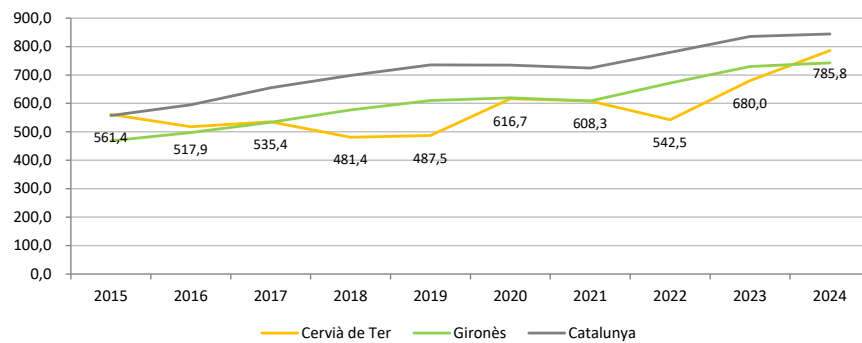
Font: Web del Departament de Territori, Habitatge i Transició ecològica, a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASOL i elaboració pròpia.

El lloguer d'habitatge ha augmentat fins a suposar més del 50% del total d'operacions entre el 2010 i el 2023, amb el màxim el 2012 amb el 87,5%. El 2024 es redueix al 46,2% del total d'operacions de mercat.

- L'augment del pes ha estat per la combinació de la reducció en el nombre de transaccions i l'augment dels contractes de lloguer, i la seva reducció ha estat a causa de la reducció de contractes de lloguer.

El preu de l'habitatge de lloguer, de 785,8 € el 2024, ha estat en bona part dels anys una mica més assequible que la mitjana del Gironès i en cada any més que la mitjana catalana.

Evolució del preu de lloguer (€), 2015 a 2024



Font: Web del Departament de Territori, habitatge i transició ecològica a partir de les fiances de lloguer dipositades a l'INCASÒL i elaboració pròpia.

El preu de l'habitatge de lloguer s'ha encarit i força a Cervià de Ter.

Respecte al lloguer, no s'ha trobat l'oferta de cap habitatge ni tampoc d'habitacions.

1.14. El Pla territorial sectorial d'habitatge

El Pla Territorial sectorial d'habitatge (PTSH), aprovat definitivament el 22 d'octubre del 2024, inclou **Cervià de Ter en les àrees rurals**.

- Pertany al sistema urbà de Flaçà, polaritat municipal.

Segons l'article 13.2 de les normes, els municipis inclosos en les àrees rurals resten subjectes al compliment de l'objectiu d'incrementar el seu parc de **lloguer social fins a assolir com a mínim l'1,3% del total del parc d'habitatges principals al final del termini del PTSH**, el 30 de juny del 2044.

1.15. Problemes en relació a l'habitatge

Les problemàtiques en relació amb l'habitatge identificades a Cervià de Ter i que impliquen situacions d'exclusió residencial³, es poden agrupar en:

- Dificultats d'accés a l'habitatge.
- Dificultats de pagament de l'habitatge.
- Pèrdua de l'habitatge.
- Ocupació.
- Sensellarisme.

Dificultats d'accés

No consta cap persona inscrita al registre de sol·licitants d'HPO en quasi cap any d'una sèrie que abasta des del 2012, només una inscripció vigent el 2020 i una altra el 2023; cap el 2024.

- És força possible que les persones que no poden accedir a l'habitatge a Cervià de Ter optin per cercar-lo a altres municipis amb una oferta més assequible i variada.

Dificultats de pagament

D'una sèrie de set anys, del 2018 i el 2024, en tres no es van sol·licitar (o concedir) **ajuts al pagament de lloguer; en la resta, el nombre ha oscil·lat entre l'1,1‰ mil habitants del 2018 i el 3‰ de 2024** (entre 1 i 3 unitats de convivència).

- Els ajuts al lloguer han estat escassos, però en els dos darrers anys han augmentat, passant de 0 del 2022 a 3 el 2024.

Exclusió residencial

Els **6 habitatges de la Sareb estan ocupats**, tots amb informe de vulnerabilitat, i 3 estan en tràmit per a obtenir lloguer social. Segons informa la Sareb:

- 2 tenen contracte social signat però amb impagaments de lloguer (un mes en un cas i dos en un altre).
- 1 té el contracte social signat i està pendent de finalitzar el tràmit (cèdula d'habitabilitat).
- 1 està pendent de signatura.
- 1 s'ha enviat el burofax i està pendent de demanda.
- 1 es va fer un llançament l'octubre del 2025 que va ser suspès per al·legació de vulnerabilitat, però que resta pendent d'un nou llançament.

³D'acord amb la classificació ETHOS (European Typology of Homelessness and Housing Exclusion) les persones en situació d'exclusió residencial es poden agrupar en 4 grans situacions:

Sense sostre: viure a l'espai públic o intempèrie; i pernoctar en un alberg, però passar la resta del dia a l'espai públic.

Sense habitatge: viure a albergs, refugis de dones, allotjaments temporals reservats a immigrants i demandants d'asil, en una institució residencial, o a un allotjament per a persones sense llar. Habitatge insegur: viure en un pis sense títol habilitant, sota l'amenaça de desnonament o sota l'amenaça de violència per part de la pròpia família o parella. Habitatge inadequat: viure en estructures temporals o no convencionals, habitatge no apropiat segons legislació o habitatge massificat.

Necessitats d'habitatge assequible i social

Respecte a l'**accés a l'habitatge**, el nul nombre de persones inscrites al registre d'habitatge protegit, no significa que no hi hagi necessitat, atesa la tipologia dels habitatges del municipi, sinó que assenyala la manca d'oferta, perquè no es descarta que en cas de fer-se alguna promoció, el nombre d'inscripcions augmentarien. Es fa difícil de quantificar:

- Ara bé, entre les 27 llars sense nucli familiar amb dues o més persones hi podria haver que no poden accedir a l'habitatge i es veuen necessitades de compartir habitatge, tot i que no necessàriament totes.

En relació amb les **dificultats de pagament**, els ajuts al lloguer han estat escassos, però en els dos darrers anys han augmentat, passant de 0 el 2022 a 3 el 2024, perquè no es descarta que puguin continuar augmentant, més si es té en compte que el preu del lloguer ha augmentat notablement en els dos darrers anys.

- En el curt termini del PAMH es pot estimar un **increment limitat, d'unes cinc unitats** en total.

Respecte a l'**exclusió residencial**, es consideren els 6 habitatges de la Sareb com a situació d'exclusió residencial.

A Cervià de Ter, les necessitats d'habitatge assequible i social es poden estimar en 11 unitats de convivència.

2. Diagnosi

2.1. Resum anàlisi

La població i les llars

L'evolució de **la població a Cervià de Ter ha estat irregularment creixent**, el 2025 té 1.029 habitants. **El guany de població ha estat a causa de les migracions i les pèrdues també**, per saldos negatius que el feble creixement natural no ha pogut compensar. De totes maneres, la població de 15 a 24 anys, d'emancipació futura, ha augmentat un 103%.

La població de nacionalitat estrangera té relativament poc pes, de l'11,4% el 2024, però molt possiblement ha contribuït a retenir la població, ja que aquesta ha experimentat la **reducció de l'edat mitjana**, si bé continua tenint una estructura d'edats madura. **L'índex d'envelliment s'ha reduït**, mentre que el de sobreenvelliment, tot i ser gros, s'ha mantingut relativament estable.

Pel que fa a les dimensions de les llars, aquestes augmenten força el 2021, passant a ser **de 2,95 persones per llar**. També augmenten molt les llars de cinc i més persones. El 2021, un 11,1% de les llars estaven formades per dos o més nuclis i entre les llars sense nucli, en un 2,8% hi residien 2 persones o més, podent-se computar en gairebé un **14% el nombre de llars en què s'ha de compartir l'habitatge**.

El 2026 en més d'un terç dels domicilis de Cervià de Ter hi residien persones grans, sent més nombrosos els que tots eren persones grans amb el 57%, dels que alguns dels seus components tenia 65 o més anys. **Els domicilis de persones grans són més d'una cinquena part dels domicilis de Cervià de Ter, el 22,1%**, però el 12,1% de la població del municipi. **Entre el 43% i 44% dels domicilis unipersonals i de dues persones són de persones grans el 2026**; la població gran és el 20,4% dels habitants del municipi, un 10,8% més que el 2024.

Hi ha pocs **domicilis joves**, ja que **només el 6,8% dels domicilis el 2026 ho són** i abasten el 18,7% de la població de 18 a 35 anys del municipi.

La capacitat econòmica de la població i l'atur

La capacitat econòmica de la població és més gran que la mitjana comarcal i catalana el 2022, encara que en alguns anys ha estat més petita que la de Catalunya, i en uns pocs també ha estat inferior a la del Gironès (2018 i 2019).

Així mateix, el percentatge de població en atur ha estat menor que les mitjanes comarcal i provincial en cada any de la sèrie.

- El març del 2025 s'ha reduït fins al 3,5%, per dessota la taxa estimada el 2008.

L'habitatge

L'habitatge d'ús principal és dominant, amb les tres quartes parts dels habitatges; ara bé, el seu pes s'ha reduït en gairebé 14 punts percentuals respecte al cens anterior, per un augment més gros en el nombre dels habitatges amb altres usos.

- Segons treball de camp realitzat per l'Ajuntament el gener del 2026, hi ha 59 habitatges amb altres usos al principal, una reducció del 46,8% respecte al cens del 2021.
 - El 75% són buits mentre que el 25% restant són de segona residència.
 - Entre els buits, l'11,4% estan en venda, un dels quals en ruïnes i un 6,8% més són vells o molt vells i possiblement requeriran rehabilitacions integrals. Entre els de segona residència, dos estan en venda.
- Segons el registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, el 2024 en consten 5. De totes maneres des dels serveis socials en tenen 6 localitzats.
- Des del 2025 consten 2 habitatges d'ús turístic inscrits al registre d'empreses turístiques d'allotjament.
- **El 92,5% dels habitatges són en edifici unifamiliar.**
- El 41,1% són en edificis d'una planta i un 45,9% de dues i el 6,2% en edificis de 3 plantes. No té cap edifici de 4 o més plantes.
- Són habitatges de grans i molt grans dimensions: el 71,5% tenen més de 105 m², distribuïts en: 12,2% de 106 a 120 m², el 25,2% tenen entre 121 i 150 m² útils i, i el 23,8% són de més de 180 m². Tenen molt poc habitatge de petites dimensions: el 4,1% són de 31 a 60 m² útils.
- El 76,1% de l'habitatge principal era de propietat i un 17,7% de lloguer.

És un parc d'habitatges antic: el 23,3% va ser construït entre el 1900 i el 1920 i un 11% entre el 1932 i el 1940, als que s'ha d'afegir un 30,8% construïts entre el 1941 i el 1990.

- Tot i així, entre el 2001 i el 2010 s'ha edificat el 18,5% dels habitatges.

Les dinàmiques constructives han estat més importants a Cervià de Ter que al Gironès i Catalunya entre el 2003 i el 2010, mentre que en la resta d'anys han estat molt més petites, destacant el període del 2011 al 2019 en què no es va començar i acabar cap habitatge al municipi.

- Des del 2021 es torna construir, però amb uns valors molt minsos.

L'habitatge construït des del 1999 és en edifici unifamiliar, amb predomini de l'aïllat sobre l'adossat amb el 59%.

- És un habitatge de grans dimensions amb el 56,6% de més de 150 m² construïts i el 33,7% de 126 a 150 m².
- No s'ha construït cap habitatge de menys de 101 m².

El mercat

Les transaccions d'habitatges, que fins al 2006 superaven la desena, es redueixen fins al mínim de la unitat el 2013, i si bé han tornat a augmentar, únicament en dos anys se situen entorn la desena, el 2018 i el 2022.

- Segons un estudi de mercat elaborat per la Diputació de Girona, el **2023 el preu mitjà de compra per m² era de 1.068,5 €**.

Per l'anàlisi del mercat immobiliari s'ha analitzat els habitatges en **oferta als portals immobiliaris el gener del 2026**. L'oferta que s'ha trobat és molt minsa, només de 12 habitatges.

- L'oferta inclou una promoció aturada d'habitatges adossats (LG PAU-6 Granja Girona), de la qual no se'n detalla el nombre i dues masies de grans dimensions, de 1.420 m² i 2.200 m² construïts i un preu molt car, d'1,5 milions una i 2,4 milions la segona.

Si s'exclouen aquests tres elements, la mostra es redueix a 9 habitatges.

- Són habitatges unifamiliars i de grans dimensions, amb una superfície mitjana de 425,4 m² i un preu mitjà de 430.722,2 €, i un **preu mitjà per m² construït de 1.333,1 €, un 24,8% més car respecte al 2023**.

El mercat de lloguer tampoc ha estat especialment dinàmic: el nombre de contractes de lloguer per mil habitants era de 6‰ el 2024, proporció força més grossa que el 2005, d'1,3‰ habitants, però la meitat del màxim assolit el 2022.

- En qualsevol cas, el lloguer d'habitatge ha augmentat fins a suposar més del 50% del total d'operacions entre el 2010 i el 2023. El 2024 es redueix al 46,2% del total d'operacions de mercat.

El preu de l'habitatge de lloguer, de 785,8 € el 2024, ha estat en bona part dels anys una mica més assequible que la mitjana del Gironès i en cada any més que la mitjana catalana, però s'ha encarat i força en els dos darrers anys.

La mostra de l'oferta de mercat és molt minsa, de 9 habitatges. Són habitatges unifamiliars i de grans dimensions, d'una superfície mitjana de 425,4 m² i un preu mitjà de 430.722,2 €.

Al web de la [Sareb](#) consten 7 habitatges i 14 obres en curs. 1 habitatge ha estat mal assignat (pertany a un altre municipi), perquè en són 6, tots ells ocupats.

No s'ha trobat l'oferta de cap habitatge ni tampoc d'habitacions per a llogar.

El Pla Territorial sectorial d'habitatge

Inclou Cervià de Ter en les àrees rurals i segons l'article 13.2 de les normes, haurà d'incrementar el seu parc de lloguer social fins a assolir com a mínim l'1,3% del total del parc d'habitatges principals al final del termini del PTSH, el 30 de juny del 2044. **Tenint present l'escenari alt de les projeccions, 365 llars el 2030, caldrien 5 habitatges assequibles.**

Problemes en relació a l'habitatge

No consta cap persona inscrita al registre de sol·licitants d'HPO en quasi cap any d'una sèrie que abasta des del 2012. És força possible les persones que no poden accedir a l'habitatge optin per cercar-lo a altres municipis amb una oferta més assequible i variada.

S'han sol·licitat pocs ajuts al pagament del lloguer de l'habitatge: cap en tres anys dels quals abasta la sèrie, i en la resta el nombre ha oscil·lat entre 1 i 3 unitats de convivència. En el curt termini del PAMH es pot estimar un increment limitat, d'unes cinc unitats en total.

Respecte a l'exclusió residencial, es consideren els 6 habitatges ocupats amb informe de vulnerabilitat de la Sareb com a situació d'exclusió residencial.

A Cervià de Ter, **les necessitats d'habitatge assequible i social es poden estimar en 11 unitats de convivència.**

Planejament

Pel que fa al planejament, s'han identificat 9 àmbits de planejament que contemplen desenvolupaments residencials i solament han arribat a executar-se dos d'ells, el PAU_6 i el PAU_7. La suma del potencial residencial del planejament vigent a tots els polígons d'actuació sense executar arriba als 223 habitatges, dels quals **118 anirien destinats a polítiques socials**. Cal tenir en compte que alguns dels àmbits analitzats no preveïen HPP, i a mesura que es redacti el projecte de reparcel·lació d'aquests polígons s'haurà de donar compliment a les reserves del 40% del nou sostre residencial per a HPP. De totes maneres es pot veure que la memòria social estima la necessitat d'habitatge assequible i social en **11 unitats de convivència**, moltes menys de les que podria arribar a desenvolupar el planejament vigent.

De tots els polígons d'actuació urbanística sense executar, l'ajuntament ha exposat l'interès que té en completar el desenvolupament del PAU_03, i del PAU_02, ja que el seu desenvolupament resoldria el problema de les molèsties de la Fàbrica d'embotits Baró.

2.2. Resum problemàtiques

En resum, els principals problemes detectats són:

1. Habitatges de grans dimensions, d'una única tipologia, la unifamiliar, amb uns preus cars i que continuen augmentant, tant els de compra com els de lloguer. Hi ha molt poca oferta, sobretot d'habitatge per a llogar, fet que ha conduït a què cada cop hi hagi més persones que hagin de compartir-lo.
2. A aquestes dificultats s'hi ha d'afegir la manca d'habitatge amb protecció.
3. Habitatges buits o desocupats. S'han analitzat dades de la Diputació, el padró, el consum d'aigua i el treball de camp de l'Ajuntament per identificar habitatges buits. S'han localitzat habitatges buits en zones on es podria impulsar habitatge plurifamiliar amb finalitat social, i tres finques que compleixen amb els requisits per a poder ser adquirides per l'ajuntament i crear HPP. També s'han identificat 24 habitatges buits a la zona Em1, corresponent al centre històric de Cervià de Ter i Raset. S'indiquen a l'annex 1 d'aquesta memòria.
4. Grau d'emancipació molt baix, possiblement a causa de les dificultats d'accés a l'habitatge.
5. L'habitatge d'ús turístic no s'apunta com un problema ara com ara, però es considera simptomàtic que el 2025 se n'hagin inscrit dos al registre d'empreses, fet que, si continua augmentant, pot contribuir tant a minvar l'oferta d'habitatge de lloguer com d'incidir en el preu, donada la més gran rendibilitat dels HUT.
6. Habitatges okupats. Hi ha sis okupacions identificades. Són sis cases en filera, situades al polígon d'actuació 6a, al final del carrer Quintana.
7. Baixa activitat constructiva.
8. Edificis inacabats (esquelets), com les construccions inacabades, que han quedat solament amb l'estructura feta, al PAU_6.
9. Dificultats d'accés a l'habitatge. És possible que les persones que no poden accedir a l'habitatge a Cervià de Ter optin per cercar-lo a altres municipis amb una oferta més assequible i variada.
10. Dificultats de pagament de l'habitatge. Els ajuts al lloguer han estat escassos, però en els dos darrers anys han augmentat, i previsiblement continuaran fent-ho, a causa de l'augment del preu del lloguer.
11. Exclusió residencial. Es consideren els 6 habitatges de la Sareb, okupats i amb informe de vulnerabilitat, com a situació d'exclusió residencial.

3. Participació ciutadana

Des de l'inici de la redacció del document, es va fomentar la participació de la població per tal de fer-la partícip del Programa d'Actuació Municipal d'Habitatge (PAMH). S'han elaborat 2 enquestes que es van penjar a la pàgina web de l'ajuntament, una per recollir l'opinió dels residents i la segona per recollir la dels propietaris amb algun terreny o habitatge buit.

La **primera enquesta**, destinada als residents, van respondre 18 persones i 15 unitats familiars.

Els resultats d'aquesta primera enquesta indiquen que el règim de tinença del 55% dels enquestats és de compra i que totes les persones amb aquest règim de tinença no té la necessitat de canviar de casa. Per altra banda, el 27% dels enquestats que paguen lloguer i el 18% restant que no paguen, ja que estan vivint a una propietat familiar, tenen la necessitat de canviar de casa (2/3 dels enquestats que no han comprat un immoble).

Els enquestats que necessiten canviar de casa exposen quines són les característiques més importants per al nou habitatge:

- Preu assequible
- Espais exteriors (pati o jardí)
- Garatge
- La casa ha de ser eficient energèticament

També exposen el règim de tinença que consideren més adequat pel nou habitatge, amb un 70% dels enquestats que necessiten canviar de casa volent comprar, mentre que el 30% restant consideren utilitzar un règim de lloguer. Cap enquestat ha considerat models alternatius d'accés a l'habitatge, com podia ser la masoveria o les cooperatives d'habitatge.

Pel que fa als preus assumibles, tot i haver-hi poques respostes, totes oscil·len entre els 400 € i els 800 € mensuals per al règim de lloguer i dels 100.000 € als 400.000 € per a la compra d'un habitatge.

El 78% dels enquestats opinen que l'oferta de lloguer al municipi no és completa ni adequada. Un 54% d'aquests opina que les ofertes són massa cares o el preu no s'ajusta a l'estat de l'habitatge i el 46% restant opina que l'oferta de lloguer al municipi és nul·la o insuficient.

Quant a l'oferta de compra d'un habitatge, també es considera inadequada per part d'un 85% dels enquestats, amb un 68% dels que pensen així opinant que tant les cases com els terrenys que es venen són massa cars, i la resta opinant que o no hi ha prou oferta o que els preus no s'ajusten a l'estat de l'habitatge.

Un 90% dels enquestats creuen que és molt difícil, per a una persona jove, adquirir un habitatge.

Per altra banda, un 60% dels enquestats coneixen a persones que tenen interès per venir a viure al municipi. D'aquestes persones, un 70% considera més adequat comprar, mentre que un 20% prefereix de lloguer, i una resposta considera més adequat una cooperativa d'habitatge.

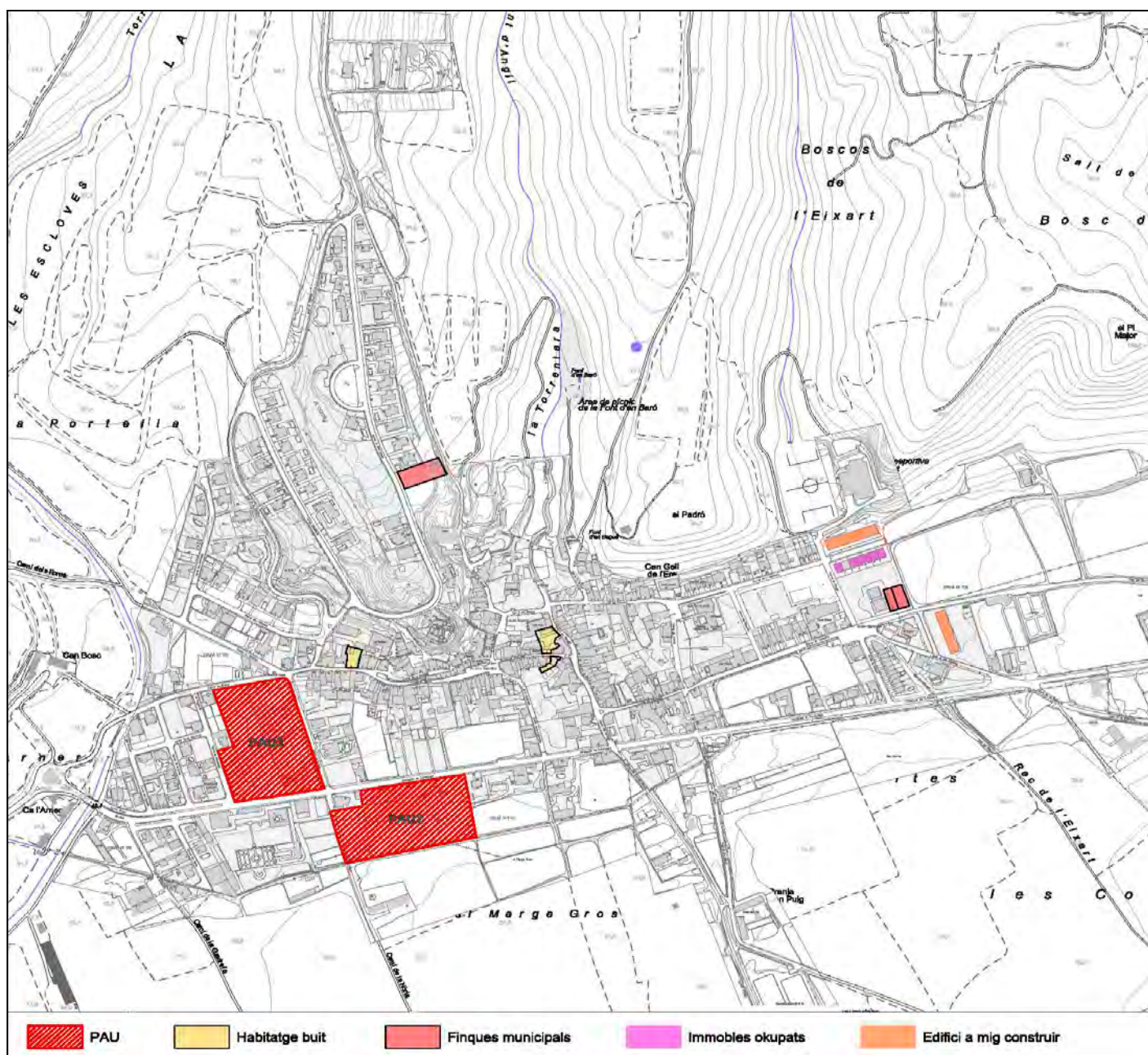
A la primera enquesta es va demanar a la població que proposés actuacions per augmentar l'oferta d'habitatges disponibles i assequibles al municipi. S'han agrupat totes les respostes i s'han separat i ordenat les accions segons el número de vegades que sortien mencionades, d'aquesta manera s'aconsegueix una llista les accions a dur a terme més rellevants segons la població:

- Mobilitzar el parc buit d'habitatges
- Gestionar les cases okupades
- Fer promocions de HPO
- Finalitzar les estructures de formigó que es troben a mig construir
- Incentius municipals per a propietaris
- Desenvolupament del planejament derivat

La **segona enquesta**, destinada a persones amb propietats al municipi, la van respondre 4 propietaris. Els resultats d'aquesta enquesta són dues parcel·les buides i dos habitatges buits que necessiten ser rehabilitats. Els 4 propietaris han indicat que estarien disposats a posar l'habitatge o terreny en ús i que accions com les ajudes a la rehabilitació o una mediació per part l'Ajuntament facilitarien l'activació d'aquestes propietats. Comprovant la qualificació urbanística d'aquestes finques, cap d'elles s'adapta a la tipologia necessària per aquest PAMH.

4. Principals línies d'actuació

A continuació es mostra la situació de les principals línies d'actuació que ofereix l'estat actual en el que es troba el municipi en matèria d'habitatge:



4.1. A nivell de planejament urbanístic.

PAU_03: Aquest és l'àmbit que té més probabilitats de desenvolupar-se durant el període establert pel PAMH donat l'avançat estat d'execució i l'esforç que està fent l'Ajuntament per tirar-lo endavant. Segons el POUM vigent, aquest PAU té un sostre de 6.650 m²st. **Aplicant el 40% a que obliga el DL 11/2025, resultarien uns 30 habitatges amb protecció. Tanmateix, caldria modificar el POUM per canviar la tipologia unifamiliar a plurifamiliar.**

PAU_02: Aquest àmbit, ocupat per ús industrial, ha estat objecte d'una MPPOUM n°5 però que encara no ha estat publicada. Vist el contingut de les condicions pel trasllat de la indústria, no es considera possible la seva implementació en aquest PAMH. **Tanmateix, en cas que es desenvolupi, tenint present el DL 11/2025, aplicant el 40% als 6.077 m²st residencial, caldria reservar 27 habitatges amb protecció.**

Sigui el PAU 03 o el PAU 02 el que s'acabi desenvolupant, ambdós tenen capacitat suficient per cobrir la necessitat d'habitatges assequibles calculada.

4.2. A nivell dels recursos municipals actuals.

En matèria econòmica, segons l'edicta d'aprovació definitiva del pressupost i la plantilla per a 2026 de Cervià de Ter, el municipi comptarà amb 1.083.340 € per a l'exercici del 2026, una part dels quals 213.621 € provinents del "Capítol VI: Inversions Reals" podrien arribar a destinar-se a habitatge.

En matèria de patrimoni municipal de sòl i habitatge, l'Ajuntament no té encara constituït el PPSH. Disposa de tres parcel·les, però l'única que es considera apta per aportar a aquest PAMH és la 2477501DG9527N0001TG, atès que les altres dues l'Ajuntament les vol destinar a usos administratius i logístics.

S'ha calculat el valor estimatiu en venda d'aquesta parcel·la, ja que, a l'estar qualificada com unifamiliar no és apta per albergar habitatge assequible. D'aquesta manera, l'Ajuntament pot utilitzar aquest import per adquirir altres finques on sí que sigui possible fer habitatge assequible. El valor estimatiu, explicat a l'apartat 1.2, és de 252.135,60 euros.

4.3. A nivell dels habitatges buits o desocupats.

Dels 24 habitatges buits amb possible transformació per ser destinats a polítiques socials n'hi ha 7 que serien més susceptibles de ser adquirits que la resta, degut a un millor estat de conservació de les construccions, una major superfície de sostre, que la qualificació urbanística de la zona on se situen permeti l'ús d'habitatge plurifamiliar, que se situïn al nucli de Cervià:

- Carrer de Girona, 12 (Conservació bona + 940m²st)
- Segona travessia de la Muralla, 1 (Conservació bona + 893m²st)
- Carrer de Torroella, 6 (Conservació bona + 655m²st)
- Carrer de l'Hospital, 9 (Conservació regular + 418m²st)
- Carrer de l'Hospital, 18 (Conservació regular + 292 m²st)
- Carrer del Castell, 7 (Conservació regular + 227m²st)
- Plaça de la Generalitat, 11 (Conservació regular + 252m²st)
- Carrer del Torrent d'Anglí, 4 (Conservació bona + 192m²st)

Tenint en compte les característiques de les edificacions desocupades indicades a l'annex 1 , hi ha tres amb bones condicions per a ser adquirits:

- - carrer de Girona, 12
- - carrer de l'Hospital, 9
- - carrer de l'Hospital, 18

En primer lloc, aquests tres edificis compten amb el sostre possible per acollir les unitats de convivència necessàries, d'aquesta manera, si solament es pot fer l'adquisició d'un immoble aquest podrà acollir les necessitats d'habitatge assequible i social en el termini del PAMH, a més de donar compliment a les exigències del PTSH, on s'exposa la necessitat de comptar amb 5 habitatges destinats a polítiques socials.

Si per qualsevol motiu no fos possible comptar amb l'ajuda de la Diputació de Girona per l'adquisició d'habitatges per destinar a polítiques socials, també és possible destinar l'import de la venda de finques municipals a la compra d'aquests immobles.

Un altre aspecte a tenir en compte és l'estat de conservació dels edificis, ja que en la mesura del que sigui possible es busca evitar tenir la necessitat d'invertir en grans reformes dels immobles adquirits per l'ajuntament. De totes maneres, també hi ha ajudes de la Diputació de Girona⁴ enfocades a donar subvencions per a inversions en habitatges destinats a polítiques socials.

Així mateix, recentment s'ha aprovat la **Resolució TER/723/2026, d'11 de març, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la concessió, en règim de concurrència pública no competitiva, de les subvencions del Programa de rehabilitació d'habitatges de titularitat pública i privada, per fomentar l'arrelament i repoblament en entorns rurals de Catalunya**, a la qual Cervià de Ter es podria acollir.

4.4. A nivell d'edificis okupats i inacabats

- Immobles okupats: Les cases okupades de la SAREB són un indicador d'exclusió social. De totes maneres, tal com ja passa en algun d'aquests casos, s'estan gestionant contractes socials entre el banc i els okupants. Caldria mediar en aquesta gestió per tal que arribi a bon fi.

- Edificis inacabats "esquelets": Pertanyen al desenvolupament que es va quedar encallat des del 2008 als àmbits PAU_6a i PAU_6b. Per tal de completar els dos àmbits i finalitzar les obres d'aquestes dues construccions es poden dictar ordres d'execució per l'acabament de l'edificació a càrrec dels propietaris.

⁴ La capacitat d'inversió municipal també es pot basar en les línies de subvencions de la Diputació de Girona:

- Bases reguladores de subvencions als ajuntaments per inversions en l'adquisició d'habitatges destinats a polítiques socials.
- Bases reguladores de subvencions als ajuntaments i consells comarcals per a estudis, plans, programes i projectes locals en l'àmbit de les polítiques d'habitatge.
- Bases reguladores de subvencions als ajuntaments per a inversions en habitatges destinats a polítiques socials

Segons informa la cap del servei d'Habitatge de la DiGi, la Generalitat ha demanat a les Diputacions recollir informació sobre estructures inacabades, que és un tema nou que s'està treballant des d'allà. Aquesta seria probablement una via interessant per acabar amb una situació enquistada.

4.5. A nivell de la informació a veïns i persones propietàries.

La campanya informativa també es considera una actuació important.

Aquesta campanya pot incloure l'actualització de tota la informació relativa a l'habitatge a Cervià de ter: ajuts a la rehabilitació, ajuts a la hipoteca o entrada d'un habitatge, ajuts al lloguer i accés a l'habitatge protegit.

La campanya ha de ser capaç d'arribar a tota la ciutadania, que s'ha de mantenir actualitzada sobre els recursos que ofereix el municipi en matèria d'habitatge, mitjançant les següents accions:

Difondre les diferents accions i serveis d'habitatge a disposició de la població.

Fer partícip la població perquè conegui i es faci seves les actuacions del PAMH.

Web municipal dels serveis d'habitatge

Difondre la possibilitat de realitzar contractes de masoveria urbana

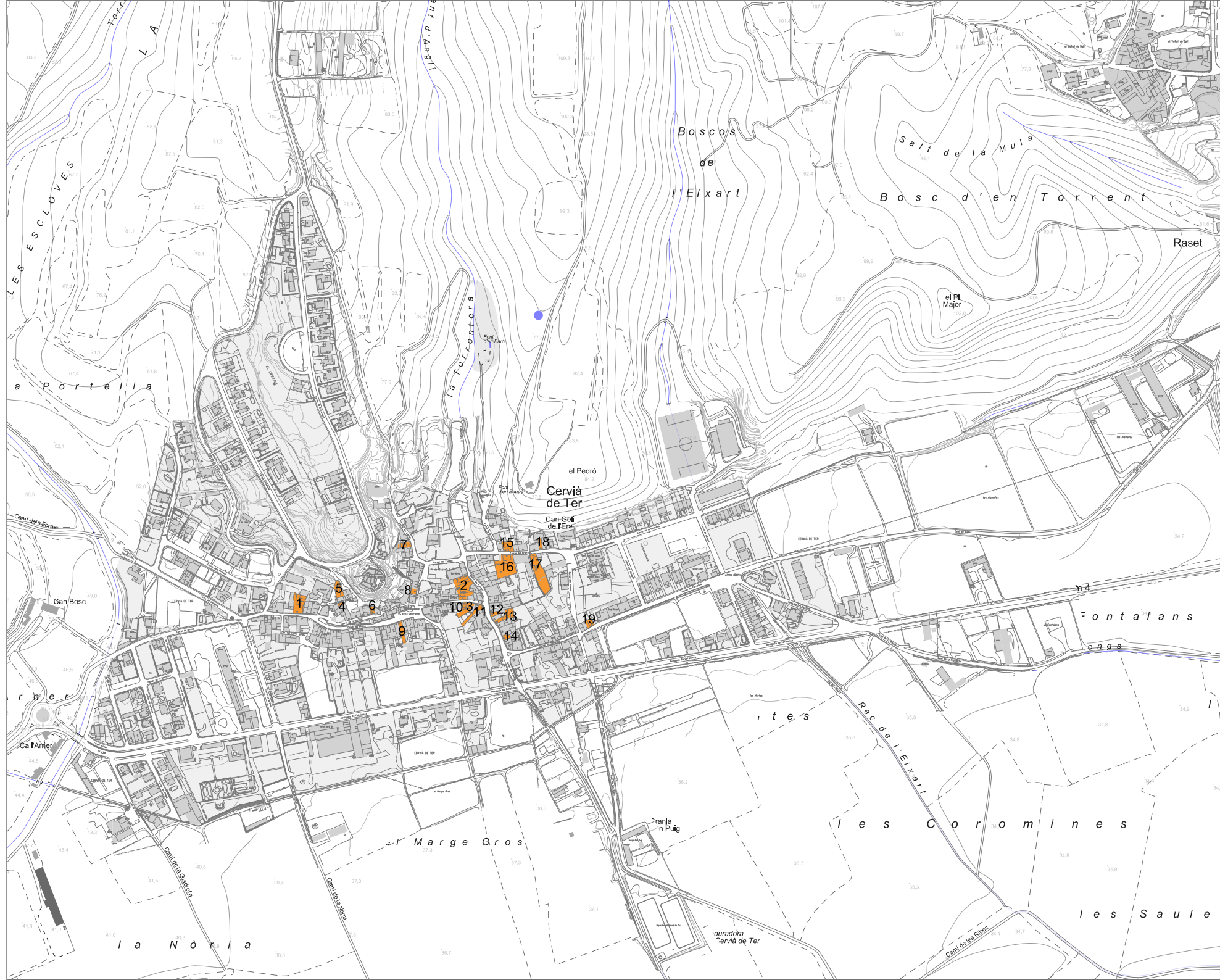
L'ajuntament podria plantejar reunions semestral per exposar les principals polítiques i actuacions que s'estan duent a terme al municipi, així com iniciatives locals que treballen per mobilitzar habitatges per destinar a polítiques socials. D'aquesta manera es busca reforçar la cooperació entre administracions i agents del territori en matèria d'habitatge.

Recurs de la Generalitat:

<https://web.gencat.cat/ca/ciutadania/serveis/habitatge>

5. Annex 1: Habitatges desocupats

- Situació Habitatges Buits – Nucli Cervià de Ter
- Situació Habitatges Buits – Nucli Raset
- Fitxes Habitatges Buits





Adreça: Carrer de Girona, 12

Nucli: Cervià de Ter

Ref. cadastral: 2474117DG9527S0001XM

Any de construcció (segons cadastre): 1900

Superfície de parcel·la: 418m²

Superfície construïda (sostre): 940m²

Coordenades (UTM): (x) 492332.77, (y) 4657245.75

Règim del sòl: Sòl urbà

Qualificació urbanística: Em1 – Entre mitgeres del centre històric

Estat de conservació: Bo

Número de plantes: PB + 1 + golfes

Consum d'aigua (3 trimestres de 2025): 0 litres

Observacions: -

**Fotografies**

Adreça: Carrer de l'Hospital, 9

Nucli: Cervià de Ter

Ref. cadastral: 2674102DG9527S0001DM

Any de construcció (segons cadastre): 1910

Superfície de parcel·la: 655m²

Superfície construïda (sostre): 418m²

Coordenades (UTM): (x) 492566.58, (y) 4657259.55

Règim del sòl: Sòl urbà

Qualificació urbanística: Em1 – Entre mitgeres del centre històric

Estat de conservació: Regular

Número de plantes: PB + 1

Consum d'aigua (3 trimestres de 2025): -

Observacions: Segons les imatges de GoogleMaps l'edifici porta, com a mínim, des del 2013 en venta.

**Fotografies**

Adreça: Carrer de l'Hospital, 18

Nucli: Cervià de Ter

Ref. cadastral: 2674209DG9527S0001AM

Any de construcció (segons cadastre): 1920

Superfície de parcel·la: 200m²

Superfície construïda (sostre): 292m²

Coordenades (UTM): (x) 492577.52, (y) 4657251.30

Règim del sòl: Sòl urbà

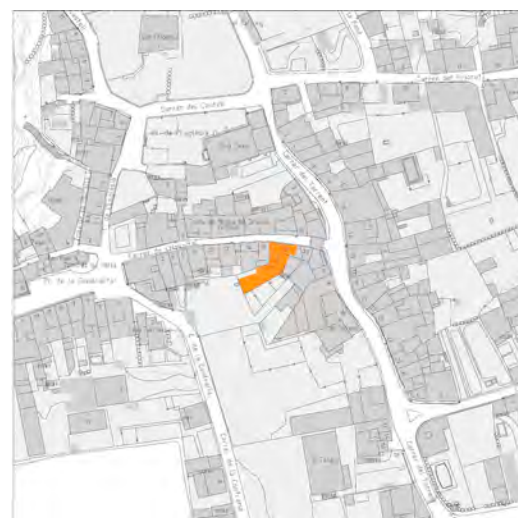
Qualificació urbanística: Em1 – Entre mitgeres del centre històric

Estat de conservació: Dolent

Número de plantes: PB + 2

Consum d'aigua (3 trimestres de 2025): 0 litres

Observacions: -

**Fotografies**

Adreça: Segona travessia de la Muralla, 2

Nucli: Cervià de Ter

Ref. cadastral: 2474113DG9527S0001OM

Any de construcció (segons cadastre): 1900

Superfície de parcel·la: 47m²

Superfície construïda (sostre): 120m²

Coordenades (UTM): (x) 492394.19, (y) 4657251.57

Règim del sòl: Sòl urbà

Qualificació urbanística: Em1 – Entre mitgeres del centre històric

Estat de conservació: Bo

Número de plantes: PB + 2

Consum d'aigua (3 trimestres de 2025): -

Observacions: Se situa a un carrer molt estret

**Fotografies**

Adreça: Segona travessia de la Muralla, 3

Nucli: Cervià de Ter

Ref. cadastral: 2474103DG9527S0001GM

Any de construcció (segons cadastre): 1900

Superfície de parcel·la: 215m²

Superfície construïda (sostre): 453m²

Coordenades (UTM): (x) 492388.83, (y) 4657266.14

Règim del sòl: Sòl urbà

Qualificació urbanística: Em1 – Entre mitgeres del centre històric

Estat de conservació: Molt dolent, una part està en ruïnes

Número de plantes: PB + 2

Consum d'aigua (3 trimestres de 2025): 0 litres

Observacions: -

**Fotografies**

Adreça: Carrer de la Muralla, 14

Nucli: Cervià de Ter

Ref. cadastral: 2474107DG9527S0001TM

Any de construcció (segons cadastre): 1930

Superfície de parcel·la: 72m²

Superfície construïda (sostre): 120m²

Coordenades (UTM): (x) 492438.58, (y) 4657239.54

Règim del sòl: Sòl urbà

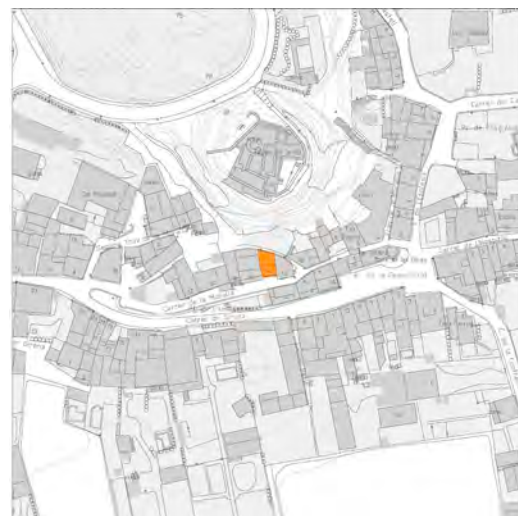
Qualificació urbanística: Em1 – Entre mitgeres del centre històric

Estat de conservació: Regular

Número de plantes: PB + 1

Consum d'aigua (3 trimestres de 2025): 0 litres

Observacions:

**Fotografies**

Adreça: Carrer del Castell, 7

Nucli: Cervià de Ter

Ref. cadastral: 2575203DG9527N0001HG

Any de construcció (segons cadastre): 1900

Superfície de parcel·la: 131m²

Superfície construïda (sostre): 227m²

Coordenades (UTM): (x) 492490.97, (y) 4657336.18

Règim del sòl: Sòl urbà

Qualificació urbanística: Em1 – Entre mitgeres del centre històric

Estat de conservació: Regular

Número de plantes: PB + 2

Consum d'aigua (3 trimestres de 2025): 0 litres

Observacions: -

**Fotografies**

Adreça: Carrer de l'Església, 3

Nucli: Cervià de Ter

Ref. cadastral: 2574106DG9527S0001AM

Any de construcció (segons cadastre): 1910

Superfície de parcel·la: 57m²

Superfície construïda (sostre): 156m²

Coordenades (UTM): (x) 492498.74, (y) 4657268.95

Règim del sòl: Sòl urbà

Qualificació urbanística: Em1 – Entre mitgeres del centre històric

Estat de conservació: Dolent

Número de plantes: PB + 2

Consum d'aigua (3 trimestres de 2025): -

Observacions: L'edifici sembla estar okupat

**Fotografies**

Adreça: Plaça de la Generalitat, 11

Nucli: Cervià de Ter

Ref. cadastral: 2473129DG9527S0001YM

Any de construcció (segons cadastre): 1900

Superfície de parcel·la: 162m²

Superfície construïda (sostre): 252m²

Coordenades (UTM): (x) 492477.37, (y) 4657224.44

Règim del sòl: Sòl urbà

Qualificació urbanística: Em1 – Entre mitgeres del centre històric

Estat de conservació: Regular

Número de plantes: PB + 2

Consum d'aigua (3 trimestres de 2025): 0 litres

Observacions: -

**Fotografies**

Adreça: Carrer de l'Hospital, 16

Nucli: Cervià de Ter

Ref. cadastral: 2674208DG9527S0001WM

Any de construcció (segons cadastre): 1900

Superfície de parcel·la: 48m²

Superfície construïda (sostre): 178m²

Coordenades (UTM): (x) 492568.18, (y) 4657252.10

Règim del sòl: Sòl urbà

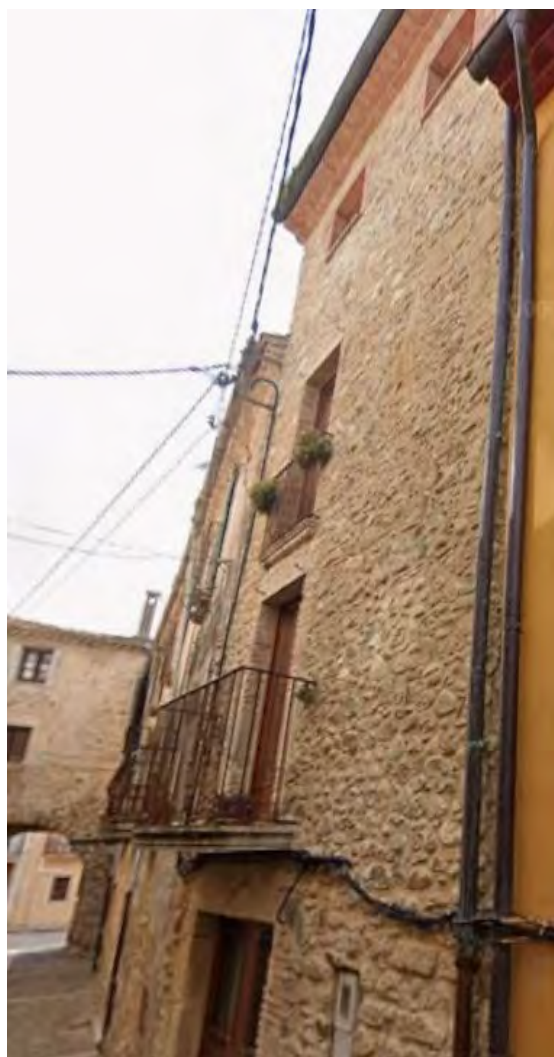
Qualificació urbanística: Em1 – Entre mitgeres del centre històric

Estat de conservació: Bo

Número de plantes: PB + 2 + golfes

Consum d'aigua (3 trimestres de 2025): -

Observacions: -

**Fotografies**

Adreça: Carrer del Torrent d'Anglí, 4

Nucli: Cervià de Ter

Ref. cadastral: 2674211DG9527S0001WM

Any de construcció (segons cadastre): 1956

Superfície de parcel·la: 184m²

Superfície construïda (sostre): 192m²

Coordenades (UTM): (x) 492593.54, (y) 4657247.22

Règim del sòl: Sòl urbà

Qualificació urbanística: Em1 – Entre mitgeres del centre històric

Estat de conservació: Bo

Número de plantes: PB + 2

Consum d'aigua (3 trimestres de 2025): -

Observacions: -

**Fotografies**

Adreça: Carrer del Torrent d'Anglí, 19

Nucli: Cervià de Ter

Ref. cadastral: 2774124DG9527S0001AM

Any de construcció (segons cadastre): 1940

Superfície de parcel·la: 180m²

Superfície construïda (sostre): 73m²

Coordenades (UTM): (x) 492607.74, (y) 4657236.98

Règim del sòl: Sòl urbà

Qualificació urbanística: Em1 – Entre mitgeres del centre històric

Estat de conservació: Regular

Número de plantes: PB + 2

Consum d'aigua (3 trimestres de 2025): 0 litres

Observacions: -

**Fotografies**

Adreça: Carrer del Torrent d'Anglí, 23

Nucli: Cervià de Ter

Ref. cadastral: 2774122DG9527S0001HM

Any de construcció (segons cadastre): 1935

Superfície de parcel·la: 250m²

Superfície construïda (sostre): 126m²

Coordenades (UTM): (x) 492614.71, (y) 4657226.12

Règim del sòl: Sòl urbà

Qualificació urbanística: Em1 – Entre mitgeres del centre històric

Estat de conservació: Bo

Número de plantes: PB + 2

Consum d'aigua (3 trimestres de 2025): 0 litres

Observacions: -

**Fotografies**

Adreça: Carrer del Torrent d'Anglí, 29

Nucli: Cervià de Ter

Ref. cadastral: 2774119DG9527S0001HM

Any de construcció (segons cadastre): 1900

Superfície de parcel·la: 58m²

Superfície construïda (sostre): 135m²

Coordenades (UTM): (x) 492627.94, (y) 4657204.66

Règim del sòl: Sòl urbà

Qualificació urbanística: Em1 – Entre mitgeres del centre històric

Estat de conservació: Dolent

Número de plantes: PB + 2

Consum d'aigua (3 trimestres de 2025): -

Observacions: -

**Fotografies**

Adreça: Carrer del Priorat, 5

Nucli: Cervià de Ter

Ref. cadastral: 2775106DG9527N0001MG

Any de construcció (segons cadastre): 1940

Superfície de parcel·la: 215m²

Superfície construïda (sostre): 105m²

Coordenades (UTM): (x) 492630.93, (y) 4657328.39

Règim del sòl: Sòl urbà

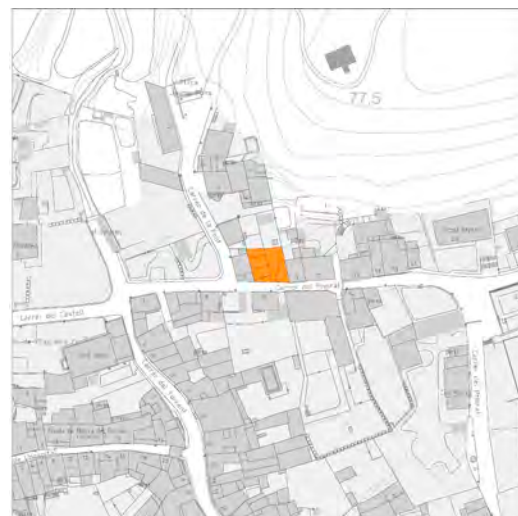
Qualificació urbanística: Em1 – Entre mitgeres del centre històric

Estat de conservació: Dolent

Número de plantes: PB + 1

Consum d'aigua (3 trimestres de 2025): -

Observacions: Solament hi ha edificada la meitat de la parcel·la.

**Fotografies**

Adreça: Carrer del Priorat, 10

Nucli: Cervià de Ter

Ref. cadastral: 2774104DG9527S0001MM

Any de construcció (segons cadastre): 1920

Superfície de parcel·la: 785m²

Superfície construïda (sostre): 210m²

Coordenades (UTM): (x) 492628.62, (y) 4657317.58

Règim del sòl: Sòl urbà

Qualificació urbanística: Em1 – Entre mitgeres del centre històric

Estat de conservació: Dolent

Número de plantes: PB

Consum d'aigua (3 trimestres de 2025): -

Observacions: -

**Fotografies**

Adreça: Carrer del Priorat, 14

Nucli: Cervià de Ter

Ref. cadastral: 2774105DG9527S0001OM

Any de construcció (segons cadastre): 1998

Superfície de parcel·la: 769m²

Superfície construïda (sostre): 300m²

Coordenades (UTM): (x) 492665.23, (y) 4657320.46

Règim del sòl: Sòl urbà

Qualificació urbanística: Em1 – Entre mitgeres del centre històric

Estat de conservació: Bo

Número de plantes: PB + 1

Consum d'aigua (3 trimestres de 2025): 0 litres

Observacions: El planejament no preveu cap vial que passi per l'oest de l'edifici.

**Fotografies**

Adreça: Carrer del Priorat, 17

Nucli: Cervià de Ter

Ref. cadastral: 27751111DG9527N0001KG

Any de construcció (segons cadastre): 1900

Superfície de parcel·la: 78m²

Superfície construïda (sostre): 180m²

Coordenades (UTM): (x) 492676.36, (y) 4657330.07

Règim del sòl: Sòl urbà

Qualificació urbanística: Em1 – Entre mitgeres del centre històric

Estat de conservació: Dolent

Número de plantes: PB + 2

Consum d'aigua (3 trimestres de 2025): -

Observacions: -

**Fotografies**

Adreça: Carrer de Torroella, 21

Nucli: Cervià de Ter

Ref. cadastral: 2874110DG9527S0001LM

Any de construcció (segons cadastre): 1850

Superfície de parcel·la: 109m²

Superfície construïda (sostre): 260m²

Coordenades (UTM): (x) 492586.25, (y) 4657250.11

Règim del sòl: Sòl urbà

Qualificació urbanística: Em1 – Entre mitgeres del centre històric

Estat de conservació: Dolent

Número de plantes: PB + 1

Consum d'aigua (3 trimestres de 2025): -

Observacions: -

**Fotografies**

Adreça: Carrer de Raset, 22

Nucli: Raset

Ref. cadastral: 3879108DG9537N0001BL

Any de construcció (segons cadastre): 1920

Superfície de parcel·la: 193m²

Superfície construïda (sostre): 518m²

Coordenades (UTM): (x) 493720.53, (y) 4657805.41

Règim del sòl: Sòl urbà

Qualificació urbanística: Em1 – Entre mitgeres del centre històric

Estat de conservació: Regular

Número de plantes: PB + 1 + golfes

Consum d'aigua (3 trimestres de 2025): -

Observacions: -

**Fotografies**

Adreça: Carrer de Raset, 20

Nucli: Raset

Ref. cadastral: 3879106DG9537N0001WL

Any de construcció (segons cadastre): 1910

Superfície de parcel·la: 57m²

Superfície construïda (sostre): 220m²

Coordenades (UTM): (x) 493746.23, (y) 4657799.30

Règim del sòl: Sòl urbà

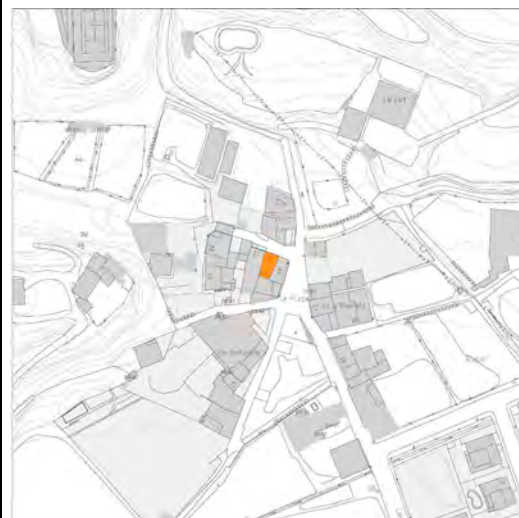
Qualificació urbanística: Em1 – Entre mitgeres del centre històric

Estat de conservació: Regular

Número de plantes: PB + 3

Consum d'aigua (3 trimestres de 2025): 0 litres

Observacions: -

**Fotografies**

Adreça: Carrer de Raset, 19

Nucli: Raset

Ref. cadastral: 3879105DG9537N0001HL

Any de construcció (segons cadastre): 1930

Superfície de parcel·la: 230m²

Superfície construïda (sostre): 480m²

Coordenades (UTM): (x) 493751.29, (y) 4657788.16

Règim del sòl: Sòl urbà

Qualificació urbanística: Em1 – Entre mitgeres del centre històric

Estat de conservació: Bo

Número de plantes: PB + 1 + golfes

Consum d'aigua (3 trimestres de 2025): 0 litres

Observacions: -

**Fotografies**

Adreça: Raset-bo plaza 38

Nucli: Raset

Ref. cadastral: 3977102DG9537N0001JL

Any de construcció (segons cadastre): 1925

Superfície de parcel·la: 1.553 m²s.

Superfície construïda (sostre): 846 m²st.

Coordenades (UTM): (x) 493861.56, (y) 4657625.80

Règim del sòl: Sòl urbà

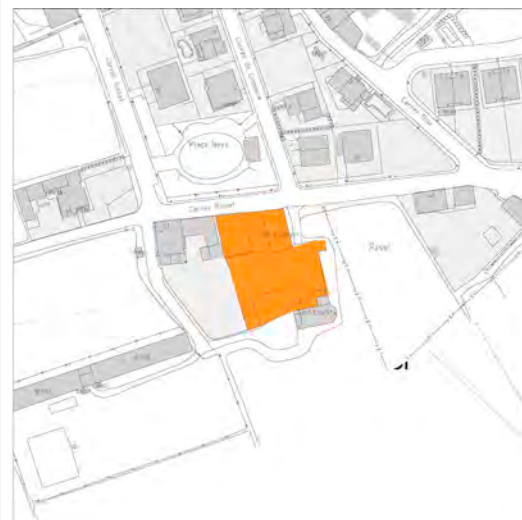
Qualificació urbanística: Em2p Filera amb pati

Estat de conservació: Regular

Número de plantes: PB + 1

Consum d'aigua (3 trimestres de 2025): 0 litres

Observacions: -

**Fotografies**

Adreça: Carrer les Sorreres, 42

Nucli: Raset

Ref. cadastral: 4279202DG9547N0001IM

Any de construcció (segons cadastre): 1950

Superfície de parcel·la: 462 m²s.

Superfície construïda (sostre): 480 m²st.

Coordenades (UTM): (x) 494191.09, (y) 4657758.10

Règim del sòl: Sòl urbà

Qualificació urbanística: Em2p-Filera amb pati

Estat de conservació: Regular

Número de plantes: PB + 1 + golfes

Consum d'aigua (3 trimestres de 2025): 0 litres

Observacions: -

**Fotografies**

6. Annex 2: Estudi mercat immobiliari

A aquest annex incorporem les dades obtingudes de l'estudi de mostres del mercat immobiliari per tal de calcular el valor estimatiu de la parcel·la propietat municipal indicada a l'apartat 1.2 de la memòria.

L'estudi s'ha fet a partir de portals immobiliaris, bàsicament Idealista, i, a la vista de la manca d'ofertes equivalents dins el municipi, hem hagut de buscar ofertes a municipis veïns, per tal de tenir un mínim de 6 mostres que ens permetessin calcular el valor de la parcel·la.

Les dades obtingudes són:

Ofertes habitatges.

Situació	Tipologia	Sup const (m²st)	Sup util (m²st)	Preu (€)	Preu (€/m²st)	Any	Font	Característiques	Enllaç web
Sant Julià de Ramis, carrer Sureda	casa aïllada	310	301	570.000	1.839	2005	Idealista	Segona mà/bon estat	https://www.idealista.com/inmueble/110839479/
Sant Jordi Desvalls	casa aïllada	210	-	480.000	2.285	-	Idealista	Segona mà, parcel·la de 8.000m² amb 2 habitatges (140+70)	https://www.idealista.com/inmueble/109886815/
Cervià de Ter	casa aïllada	372	248	660.000	1.774	-	Idealista	Segona mà, parcel·la de 700m²	https://www.idealista.com/inmueble/108430624/
Sant Julià de Ramis, carrer dels Cavalls	casa aïllada	342	-	1.350.000	3.947	2021	Idealista	Segona mà, parcel·la de 1.000m²	https://www.idealista.com/inmueble/110674373/
Girona, carrer de les Monges 36	casa aïllada	340	255	1.250.000	3.676	2026	Idealista	Obra nova, parcel·la de 884m²	https://www.idealista.com/inmueble/108001461/
Sant Gregori, carrer Pou de la Torre	casa aïllada	413	400	910.000	2.203	2007	Idealista	Segona mà, parcel·la de 420m²	https://www.idealista.com/inmueble/111136747/
					2.621				

Ofertes solars

Situació	Tipologia	Sup const (m²st)	Superfície (m²)	Preu (€)	Preu (€/m²)	Font	Enllaç web
Cervià de Ter, carrer del Castell	Terreny	0	975	165.000	169	idealista	https://www.idealista.com/inmueble/107414035/
Cervià de Ter, sector Castell	Terreny	0	870	170.000	195	idealista	https://www.idealista.com/inmueble/104695663/
					182		

El càlcul del valor de la parcel·la està indicat a l'apartat 1.2 de la memòria.



Diputació de Girona