



SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT

OBSERVATORI
del TERRITORI  2021

DIRECCIÓ GENERAL
D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI I
URBANISME

 Generalitat de Catalunya
Departament de la Vicepresidència
i de Polítiques Digitals i Territori

0 INTRODUCCIÓ	[3-4]
1 PRELIMINAR	[5-6]
2 DADES BÀSIQUES	[7-9]
3 TIPOLOGIES	[10-11]
4 DISTRIBUCIÓ	[12-16]
5 SECTORS MÉS GRANS A CATALUNYA	[17-18]

■ DEFINICIÓ

Constitueixen el sòl urbanitzable no delimitat (SUND) aquells terrenys que el planejament general municipal considera adequats per a, un cop s'hagi esgotat la provisió de sòl urbanitzable delimitat, garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica d'un municipi de manera coherent amb les directrius territorials establertes. Els sectors de sòl urbanitzable no delimitat tenen caràcter de desenvolupament opcional, condicionat a les necessitats reals derivades de les dinàmiques urbanístiques del municipi. Les figures del Pla parcial de delimitació i del Pla parcial urbanístic són les encarregades de contenir totes les determinacions necessàries per a l'ordenació urbanística detallada del sòl urbanitzable no delimitat.

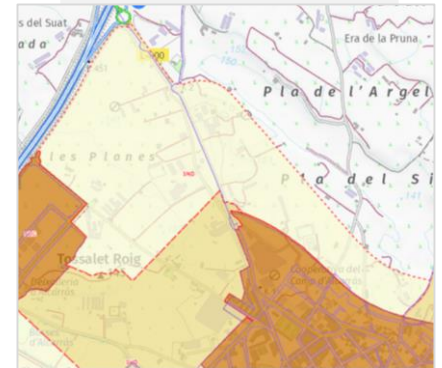
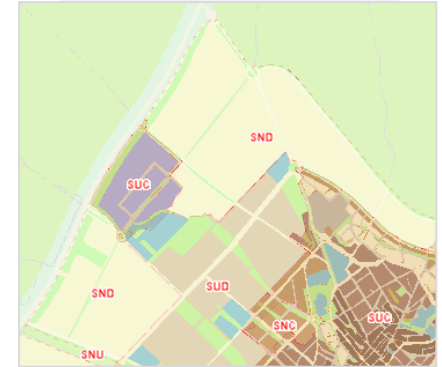
Mentre no es procedeixi a la seva transformació, el règim de drets i deures dels propietaris de sòl urbanitzable no delimitat s'equipara al del sòl no urbanitzable.

Per poder posar en marxa el desenvolupament d'un sector de sòl urbanitzable no delimitat cal un pla parcial urbanístic de delimitació i s'ha de justificar l'oportunitat i la conveniència de cada actuació considerant els indicadors de creixement, població, recursos i desenvolupament econòmic i social del sistema urbà corresponent, tenint en compte els interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori. També s'ha d'acreditar que l'actuació sigui coherent amb els paràmetres determinats pel pla d'ordenació urbanística municipal corresponent

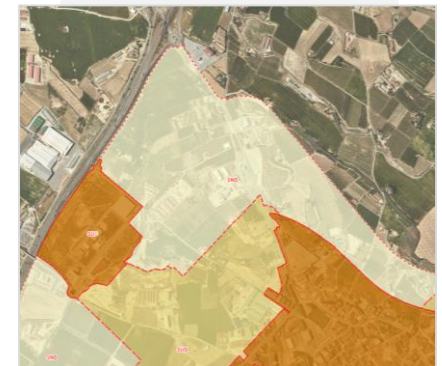
En sòl urbanitzable no delimitat, els plans d'ordenació urbanística municipal estableixen:

- Les magnituds màximes o mínimes de les actuacions urbanístiques que hi són permeses, en funció dels diferents usos.
- Les intensitats màximes dels usos urbanístics.
- Les connexions amb les infraestructures exteriors.
- Els nivells o percentatges de sòl de cessió obligatòria i gratuïta.

El sòl urbanitzable no delimitat abasta, segons el planejament vigent a 1 de gener de 2021, **10.537 ha** de superfície en **648 sectors** i comprèn únicament el 0,33% de la superfície del territori de Catalunya.



Alcarràs Residencial (SUND 1)



■ NOTA METODOLÒGICA

L'objectiu d'aquest treball és conèixer les reserves de sòl urbanitzable no delimitat que fa el planejament urbanístic per a usos residencials, d'activitat econòmica, mixtos o altres desenvolupaments amb dades referents a l'any 2021.

L'estudi parteix dels sectors urbanitzables no delimitats que recull el **Mapa urbanístic de Catalunya** (en endavant MUC) i s'utilitza la darrera versió disponible en el moment d'iniciar els treballs, en aquest cas la corresponent al 1 de gener de 2021 per al territori de Catalunya, excepte l'àmbit Metropolità de Barcelona, actualitzat a 1 de juliol de 2020.

Els instruments utilitzats per a l'elaboració d'aquest treball són els sistemes d'informació geogràfica, la interpretació d'ortofotomapes i l'anàlisi estadística de les dades. Les principals fonts consultades, a més del MUC, són el Registre de planejament urbanístic de Catalunya (RPUC) i les fotografies aèries més recents proporcionades per l'Institut Cartogràfic de Catalunya.

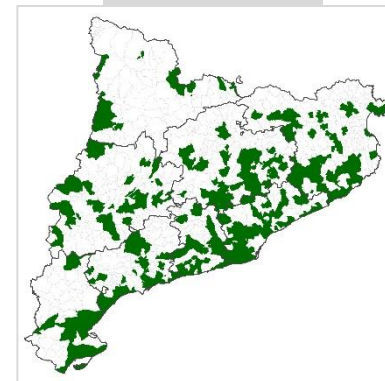
Els sectors s'han classificat segons la seva tipologia distingint **sectors residencials, d'activitat econòmica, mixtos i d'altres desenvolupaments**. Aquests darrers sectors apleguen aquells àmbits la finalitat dels quals és l'execució de sistemes generals.

El treball presenta la major part dels resultats per al conjunt de Catalunya i per a cadascun dels vuit àmbits territorials funcionals. En els mapes també es presenten dades a nivell de sector i agrupades per municipi.

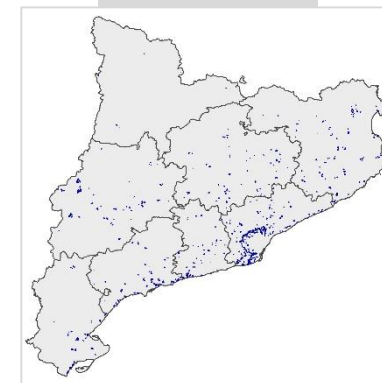
Per a poder comparar determinats valors i paràmetres, entre els diversos àmbits funcionals i amb la mitjana de Catalunya, es defineixen **indicadors**.

Els sectors que en origen eren sòl urbanitzable no delimitat però que s'han desenvolupat en el termini transcorregut des de l'aprovació de la figura de planejament general que els definia, no s'han tingut en compte en aquest estudi (ja que s'analitzen amb el sòl urbanitzable delimitat).

Aquest estudi es refereix només al sòl urbanitzable no delimitat que conserva la seva condició de reserva opcional per al futur.



Distribució dels **252 municipis** amb sectors de sòl urbanitzable no delimitat

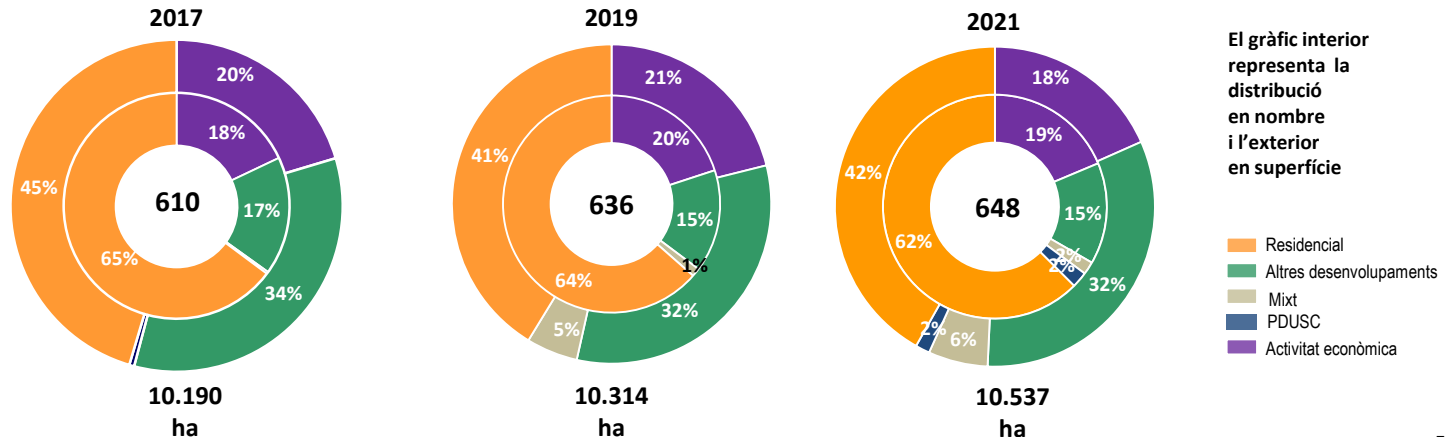
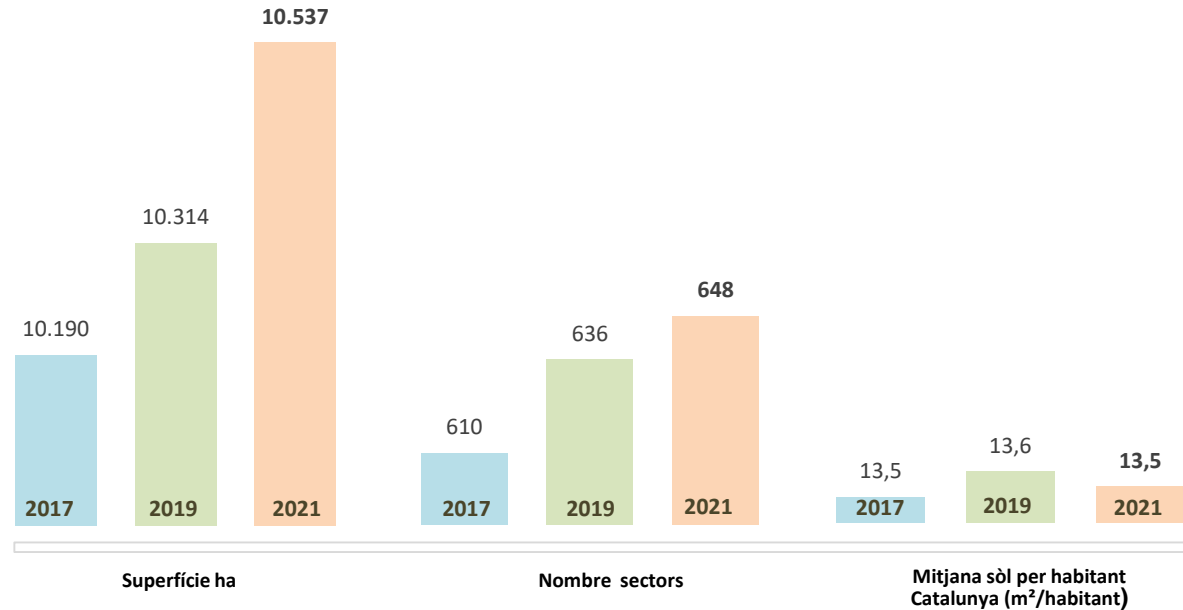


Distribució dels **648 sectors** de sòl urbanitzable no delimitat

■ EVOLUCIÓ 2017-2019-2021

Es comparen les dades de sòl urbanitzable no delimitat de les versions de gener del mapa urbanístic de Catalunya de l'any 2017, 2019 i 2021 i en superfície s'aprecia un increment del 2,2% respecte el 2019. En nombre de sectors, es passa de 636 a 648, un augment del 1,9%. La mitjana de sòl per habitant decreix lleugerament de 13,6 a 13,5 m².

Comparant les dades segons l'ús urbanístic dels sectors hi ha hagut alguns canvis. L'ús residencial augmenta lleugerament passa de 404 sectors el 2019 a 405 el 2021. El nombre de sectors d'activitat econòmica disminueix un 5%, passant de 127 a 121. En aquest estudi no s'ha separat la superfície dels 12 sectors mixtos segons el seu ús. També cal tenir en compte que hi ha 15 sectors que han estat desclassificats per plans directores. I pel que fa a sectors destinats a altres desenvolupaments hi ha pocs canvis, passen de 97 sectors al 2019 a 95 el 2021.



■ SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT SEGONS PLANEJAMENT VIGENT

Segons les dades bàsiques elaborades pel MUC a partir del planejament urbanístic general vigent a Catalunya, versió de 1 de gener de 2021, el **sòl urbanitzable no delimitat (en endavant SUND)** es reparteix en **648 sectors**, que sumen una superfície total de **10.537 ha**, el que representa el **0,33% del territori català**.

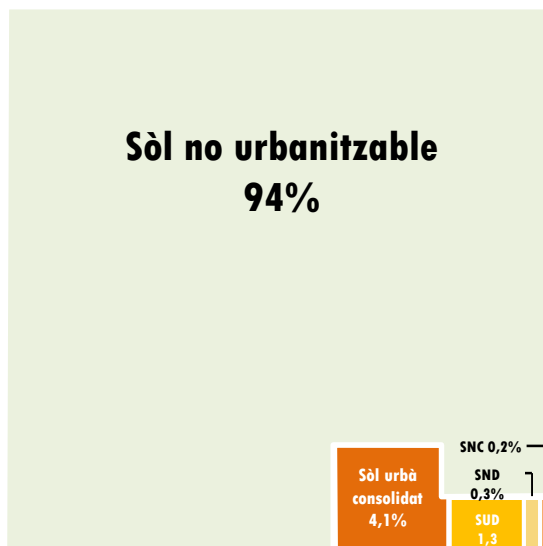
Si representem la superfície de Catalunya com un quadrat i hi dibuixem la distribució del sòl segons el seu règim jurídic resulta que el 94% del territori català està sota el règim de sòl no urbanitzable (SNU) i el 6% restant concentra l'espai per a la urbanització actual o futura.

D'acord amb aquestes dades el sòl classificat com a urbà ocupa el 4,38% del territori de Catalunya, i es reparteix en el sòl urbà consolidat (SUC) que és el 4,14% del total i el sòl urbà no consolidat (SUNC) que és el 0,24%.

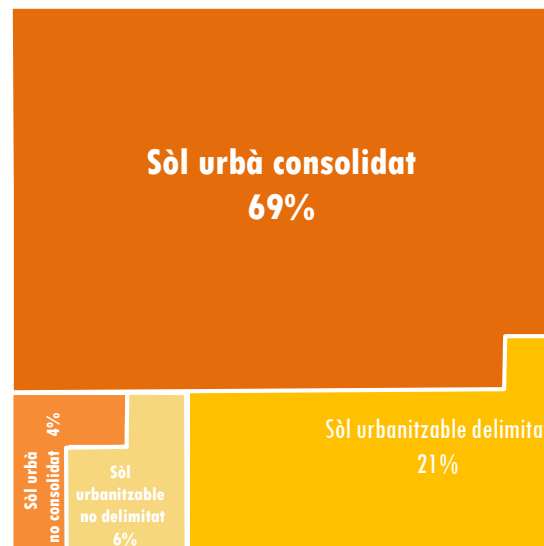
El sòl urbanitzable esdevé el 1,62% del total, i es reparteix entre el sòl urbanitzable delimitat (SUD) que és el 1,29%, i el no delimitat (SUND) que és el 0,33% de la superfície de Catalunya.

Respecte el treball de 2019, el percentatge de SND ha augmentat del 5% al 6% en la distribució del sòl urbà i urbanitzable total, en detriment del SUD.

Aquest treball es centra a analitzar concretament el **sòl urbanitzable no delimitat**.



Territori de Catalunya total ha: 3.211.882



Sòl urbà i urbanitzable total ha: 192.524

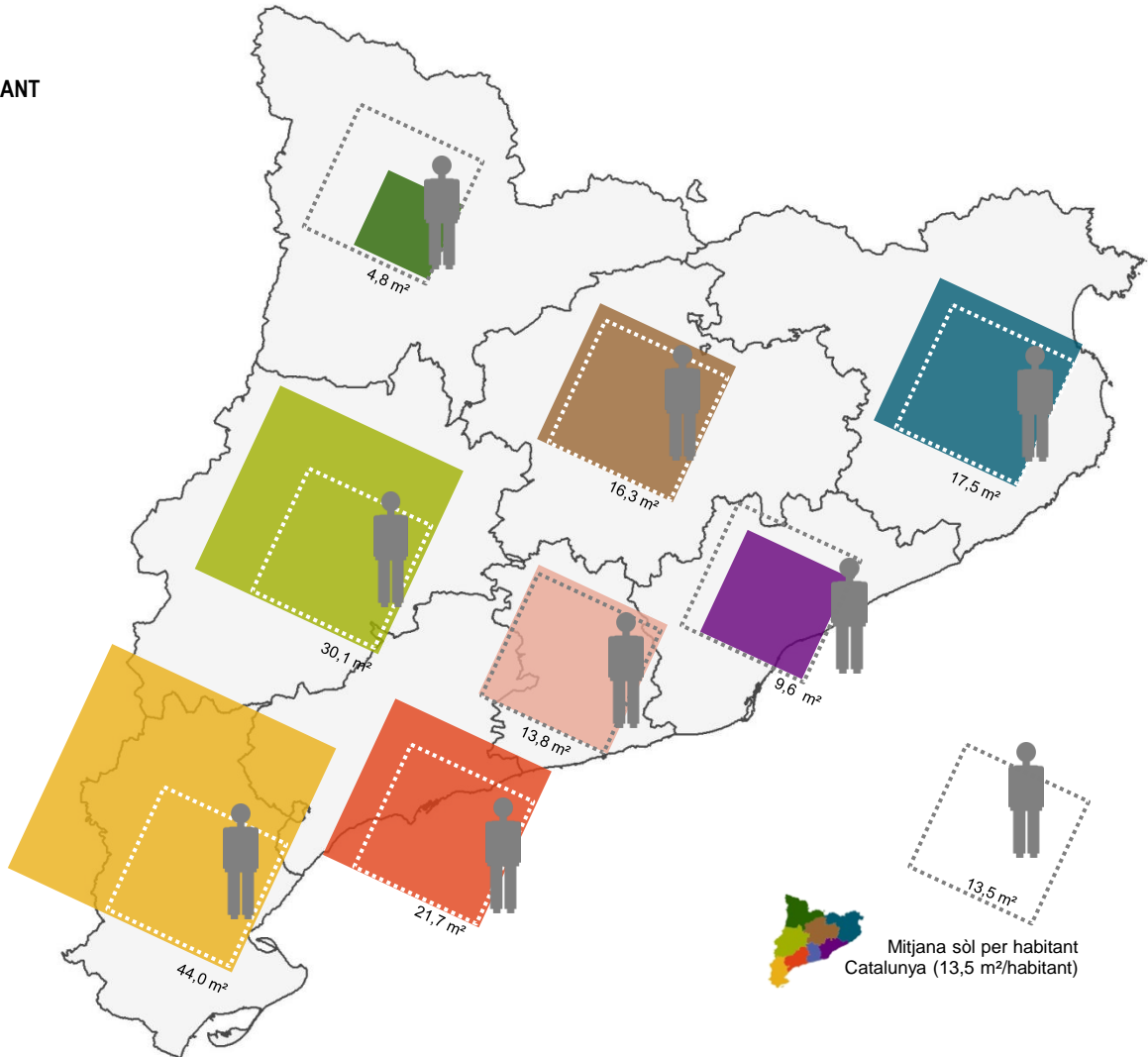
INDICADOR DE SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT PER HABITANT

En aquesta imatge es representa esquemàticament la relació entre l'indicador de sòl urbanitzable no delimitat per habitant a Catalunya, representat per una línia de punts, i el valor d'aquest indicador a cada àmbit funcional.

Amb aquesta representació es pot copsar a primer cop d'ull la diversitat dels àmbits funcionals. Per exemple, s'aprecia la gran proporció d'aquest tipus de sòl a Terres d'Ebre, que multiplica per més de 3 la mitjana de Catalunya, seguit de Ponent que multiplica per més de 2.

Per sobre la mitjana, tenim valors en el Camp de Tarragona de 22 m², seguit de les Comarques Gironines amb 17,5 i les Comarques Centrals amb valors similars al voltant de 16 i el Penedès pràcticament 14.

El valors més baixos estan, d'una banda, l'Alt Pirineu i Aran fruit de l'escassa oferta de sòl urbanitzable no delimitat dels seus municipis, i de l'altra a l'Àmbit Metropolità de Barcelona, que tot i concentrar la superfície més gran d'aquest tipus de sòl, el volum més gran de població d'aquest àmbit dins de Catalunya fa que la mitjana per habitant resulti sensiblement inferior a la resta.

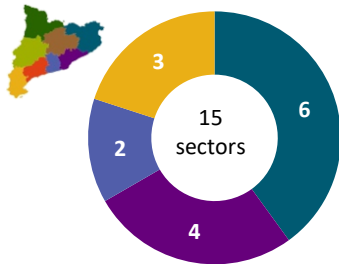


SECTORS DESCLASSIFICATS PER PLA DIRECTOR O SENTÈNCIA

Hi ha **15 sectors** que han estat **desclassificats**, els que es troben en el litoral ho han estat pel Pla director urbanístic del sistema costaner (PDU SC). La resta de sectors és per execució de sentència. Aquests sectors els comptabilitzem per quantificar el sòl urbanitzable no delimitat total, però no els tenim en compte en l'anàlisi específic d'aquest treball.

Corresponen als municipis següents:

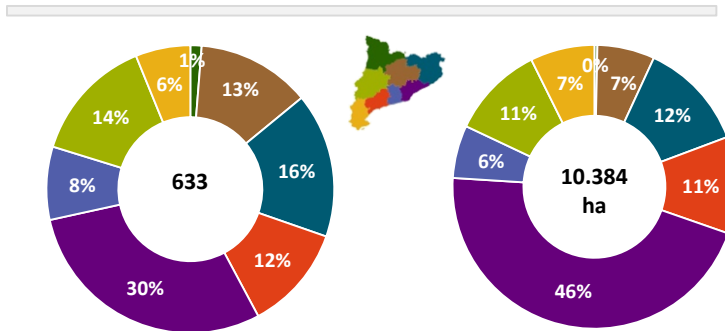
- Alcanar (3 sectors)
- Cadaqués (4 sectors)
- El Vendrell (2 sectors)
- L'Escala (1 sector)
- Mataró (3 sectors)
- Palau-saverdera (1 sector)
- Sant Fost de Campsentelles (1 sector)



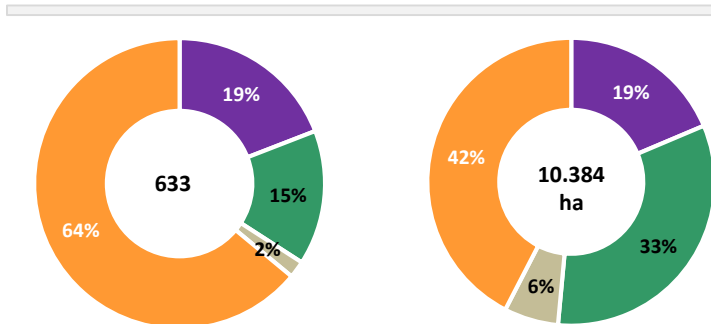
■ SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT. DADES BÀSIQUES

Els **633 sectors** de SUND (sense comptar els 15 que han estat desclassificats) es reparteixen segons la seva tipologia de la manera següent: 405 sectors estan reservats per a usos residencials (64%), 121 sectors per al desenvolupament d'activitat econòmica (19%), 95 sectors responen a altres desenvolupaments (15%) i 12 són mixtos (2%). En superfície, les **10.384 ha** de sòl no delimitat es reparteixen en 4.404 ha de sòl residencial (42%), 1.935 ha en sectors destinats a activitat econòmica (19%), 3.411 ha en sectors destinats a altres desenvolupaments (33%) i 634 ha en sectors mixtos (6%). L'àmbit Metropolità de Barcelona és el que concentra més sectors amb un 30% en nombre i un 46% en superfície del sòl urbanitzable no delimitat. Al conjunt de Catalunya, la dimensió mitjana dels sectors no delimitats és de 16,4 ha, encara que un 79% dels sectors estan per sota d'aquesta superfície.

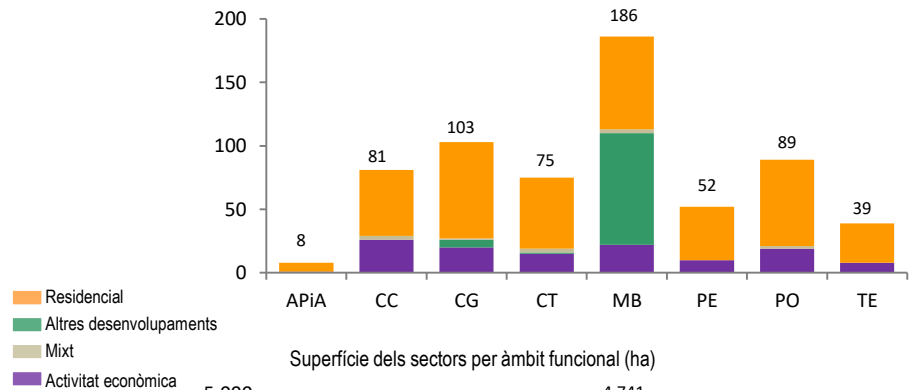
Distribució territorial



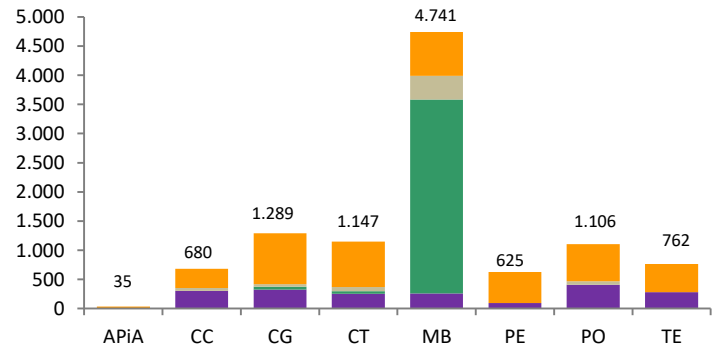
Distribució per usos



Nombre de sectors per àmbit funcional



Superfície dels sectors per àmbit funcional (ha)



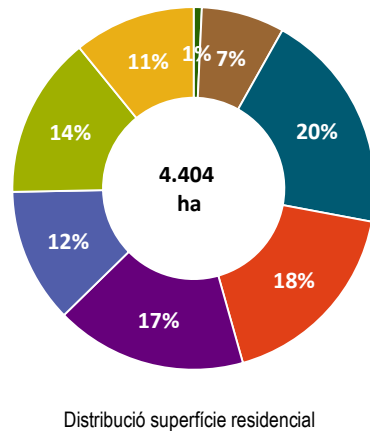
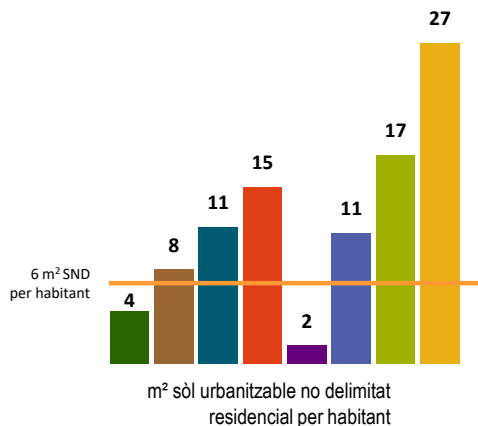
■ INDICADOR DE SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT PER HABITANT SEGONS TIPUS DE DESENVOLUPAMENT

Residencial

Si posem en relació la superfície de sòl urbanitzable no delimitat destinat a usos residencials amb la població de Catalunya resulten 6 m² d'aquest tipus de sòl per habitant.

A Terres d'Ebre amb 27 m² per habitant el valor d'aquest indicador està molt per sobre de la mitjana catalana, que multiplica per quasi 5. A Ponent resulten 17 m² per habitant i els valors de Camp de Tarragona, les Comarques Gironines i el Penedès estan al voltant dels 15 i 11 m² per habitant.

Per la banda baixa, és remarcable el valor tant baix d'aquest indicador a l'Àmbit Metropolità de Barcelona, de només 2 m² per habitant, mentre que a l'Alt Pirineu i Aran és de 4 i a les Comarques Centrals de 8.

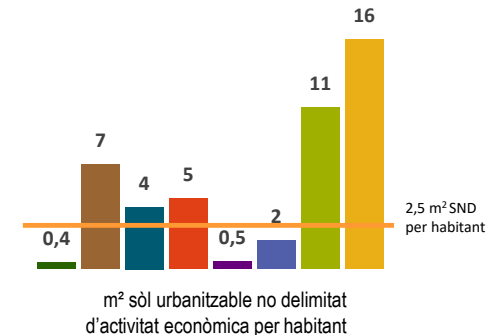
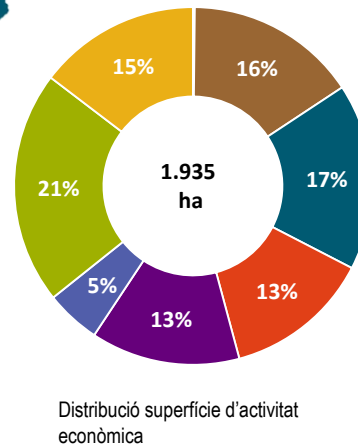


Activitat econòmica

Si posem en relació la superfície de sòl urbanitzable no delimitat destinat a activitat econòmica amb la població de Catalunya resulta un indicador de 2,5 m² d'aquest tipus de sòl per habitant.

S'aprecia una gran proporció d'aquest tipus de sòl a les Terres de l'Ebre i a Ponent, i una escassa oferta per habitant a l'Alt Pirineu i Aran i a l'Àmbit Metropolità de Barcelona, i una situació intermèdia als altres àmbits territorials.

Terres d'Ebre, amb un valor que multiplica per més de 5 la mitjana, conté un dels sectors per activitat econòmica més extensos de Catalunya amb 133 ha, el sector Catalunya Sud de Tortosa.



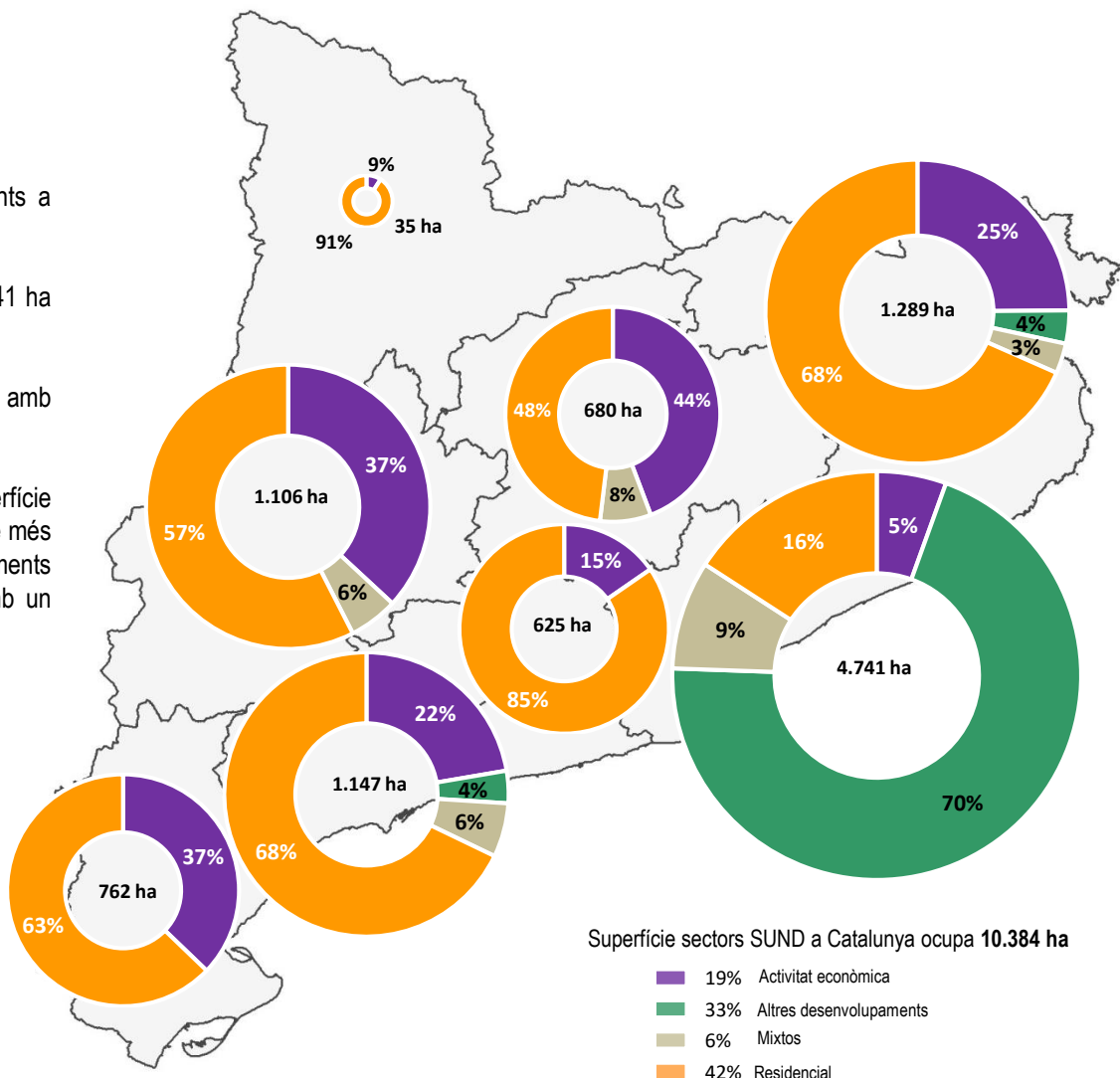
■ TIPOLOGIA DELS SECTORS SUND PER ÀMBITS TERRITORIALS

La distribució de les **10.384 ha** dels **633 sectors** de SUND existents a Catalunya és la següent.

L'àmbit amb major superfície és el Metropolità de Barcelona amb 4.741 ha de SUND.

A l'Alt Pirineu i Aran el sòl no delimitat té una presència testimonial, amb només 35 ha, majoritàriament residencials.

Les Comarques Centrals tenen el percentatge més gran de superfície reservada per a activitat econòmica, amb un 44%, el Penedès el que té més percentatge residencial amb el 85% i el sòl per a altres desenvolupaments està concentrat principalment a l'àmbit Metropolità de Barcelona amb un 70%.



Àmbit funcional	Sòl no delimitat	% Sòl no delimitat	Població 2020	% Població
Alt Pirineu i Aran	35	0	72.913	1
Comarques Centrals	680	7	417.110	5
Comarques Gironines	1.289	12	766.681	10
Camp de Tarragona	1.147	11	529.395	7
Metropolità de Barcelona	4.741	46	4.959.977	64
Penedès	625	6	487.813	6
Ponent	1.106	11	367.016	5
Terres de l'Ebre	762	7	179.574	2
Total en ha	10.384	100	7.780.479	100

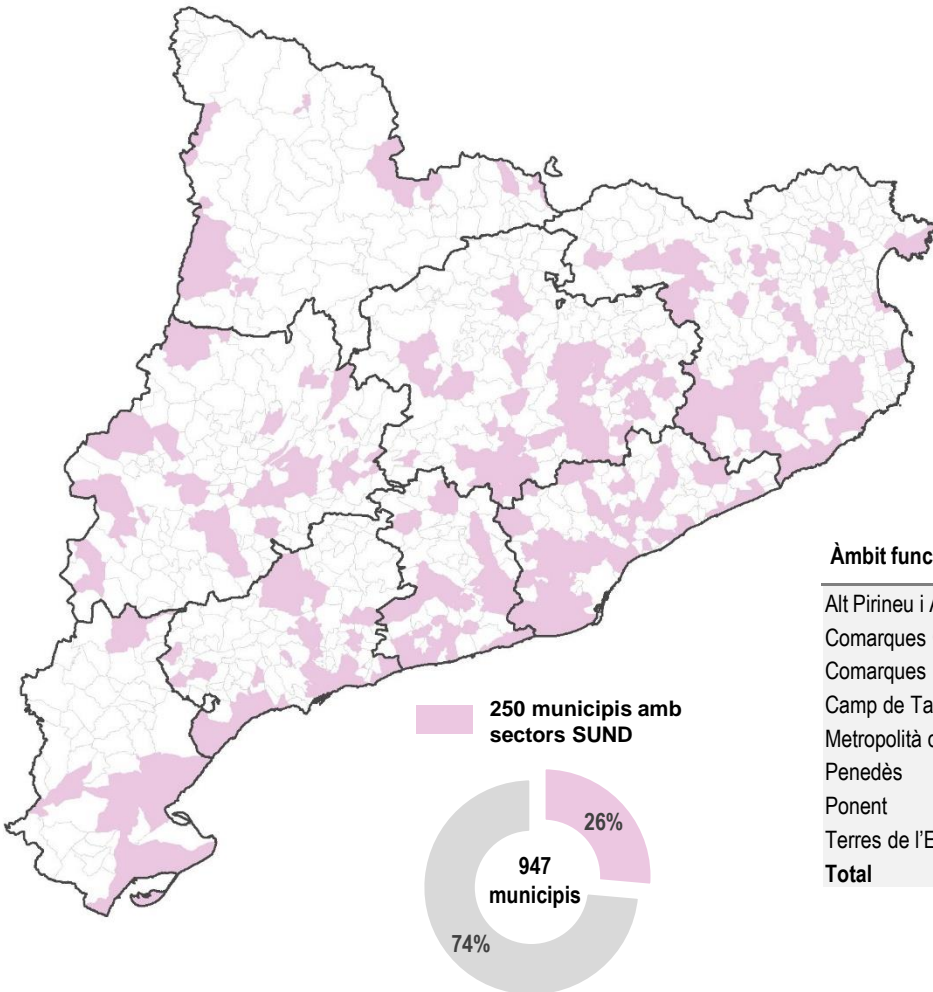
SECTORS PER TIPOLOGIA: DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL

La superfície i el nombre de sectors de sòl urbanitzable no delimitat per a cada àmbit funcional, segons la seva tipologia s'ha representat en el gràfic següent.

En el costat esquerre del gràfic de barres es representa el nombre de sectors segons tipologia, per a activitat econòmica, residencials, mixtos i aquells previstos per altres desenvolupaments, destinats a sistemes d'abast general. En el costat dret es representa la seva superfície en hectàrees. També s'ha calculat la dimensió mitjana dels sectors de Catalunya (16 ha per sector) i la de cada àmbit funcional, i sobresurt la de l'àmbit Metropolità de Barcelona amb 25 ha.




■ MUNICIPALIS AMB SECTORS NO DELIMITATS



El planejament urbanístic vigent a Catalunya delimita un total de **633 sectors classificats com a sòl urbanitzable no delimitat**. Aquests sectors, susceptibles en el futur de ser urbanitzats si s'acredita la seva necessitat, es reparteixen en **250 municipis**, el 26% dels municipis catalans. La resta de municipis de Catalunya 697 no tenen sòl urbanitzable no delimitat, o bé perquè el planejament general que els regeix no és un pla general o un pla d'ordenació urbanística municipal (úniques figures amb capacitat de classificar aquest tipus de sòl), o bé perquè els seus plans urbanístics no n'han previst o perquè els sectors ja han estat delimitats i ordenats.

La distribució d'aquest tipus de sòl per municipis i per àmbits funcionals i el percentatge que representen sobre el total es relaciona a la taula següent.

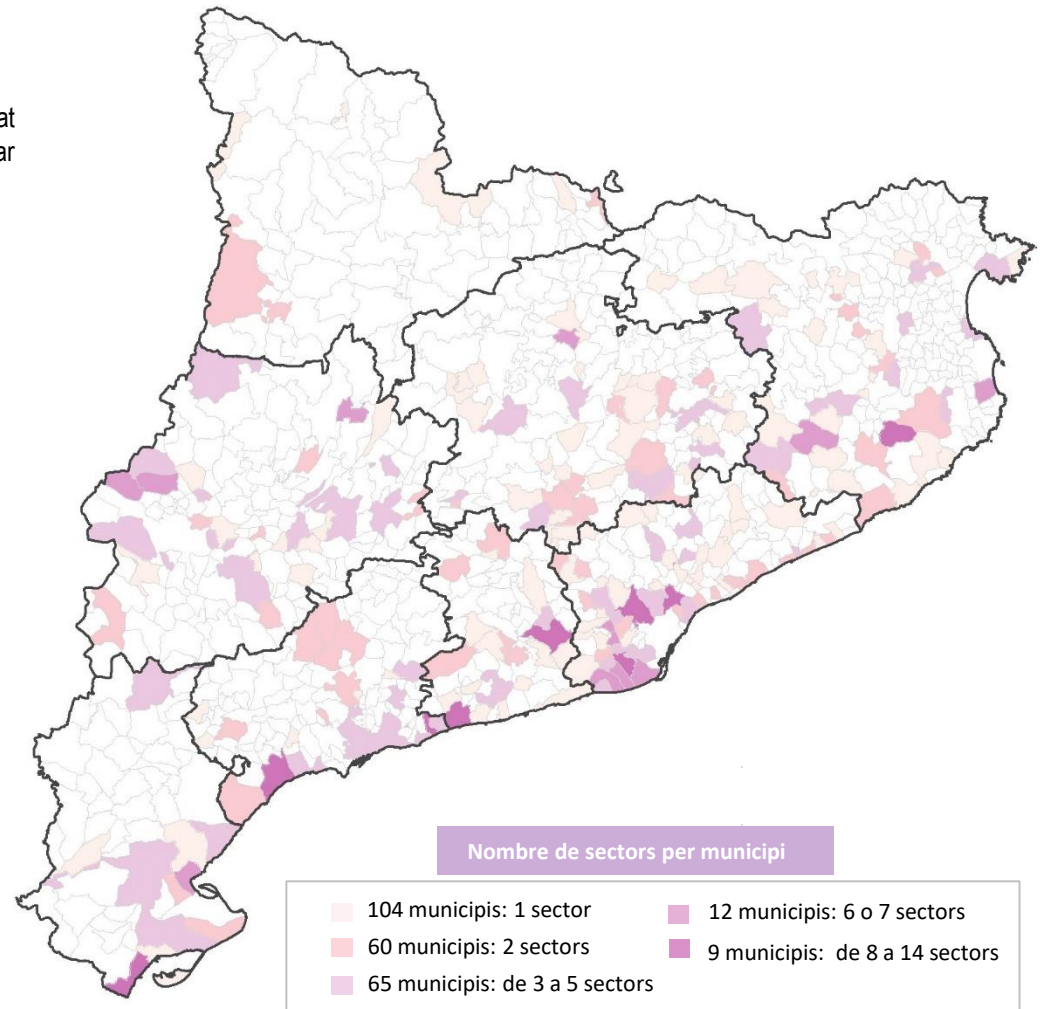
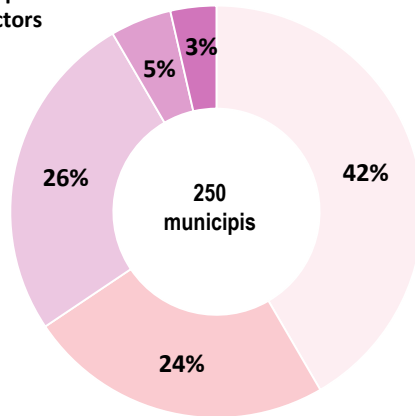
Àmbit funcional 	Nombre sectors	% Nombre sectors	Nº Municipis amb sectors	Nº Municipis de l'àmbit	% Municipis amb sectors àmbit
Alt Pirineu i Aran	8	1	6	77	8
Comarques Centrals	81	13	43	144	30
Comarques Gironines	103	16	47	208	23
Camp de Tarragona	75	12	24	118	20
Metropolità de Barcelona	186	29	66	127	52
Penedès	52	8	22	72	31
Ponent	89	14	31	149	21
Terres de l'Ebre	39	6	11	52	21
Total	633	100	250	947	-

LOCALITZACIÓ SECTORS SUND A NIVELL MUNICIPAL

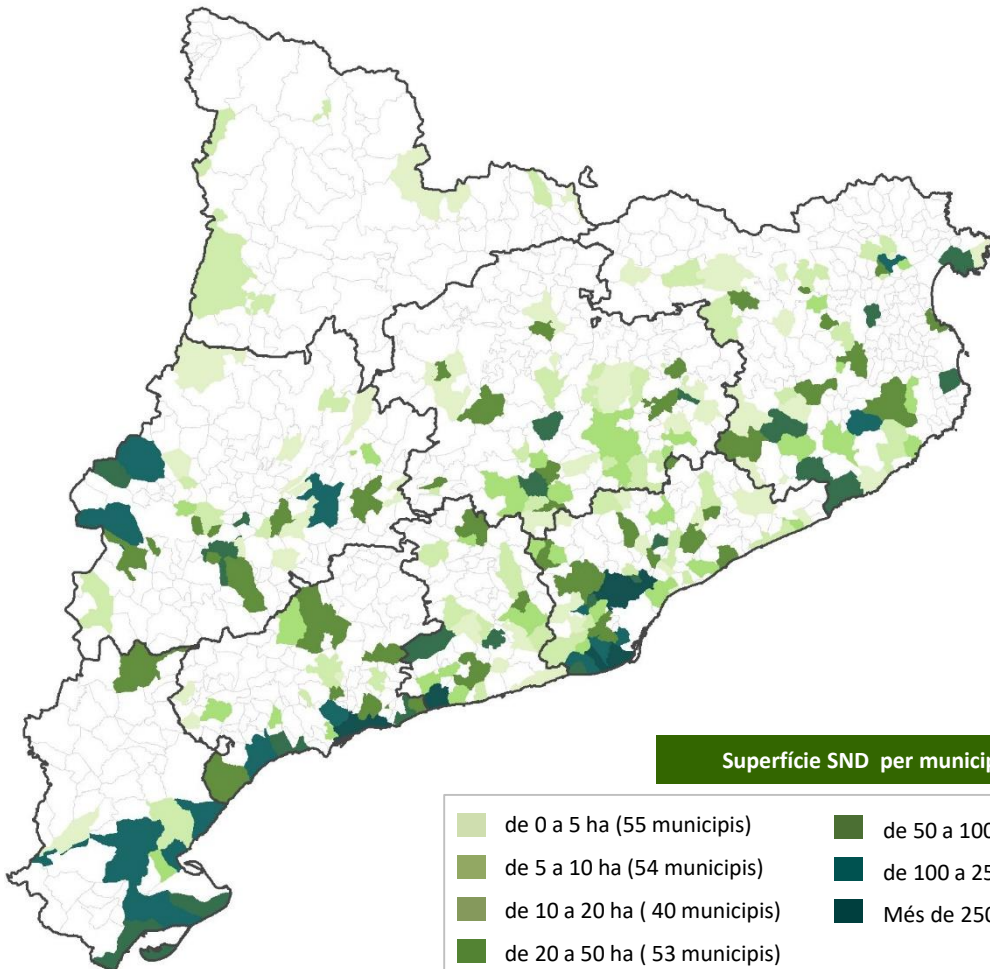
La distribució territorial dels municipis amb sòl urbanitzable no delimitat (SUND) dibuixa un mapa altament dispers per bé que es poden detectar algunes pautes pel que fa a la seva localització. Són més freqüents:

- en l'àmbit Metropolità de Barcelona
- als municipis litorals
- prop de les capitals comarcals
- en zones d'influència urbana

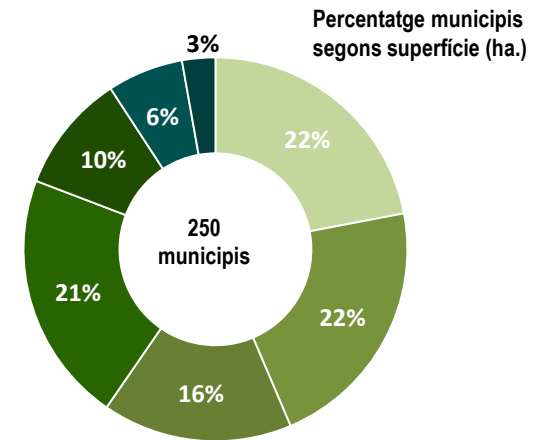
Percentatge municipis segons nombre sectors



■ LOCALITZACIÓ SECTORS SUND A NIVELL MUNICIPAL



Dels 633 sectors, 134, el que representa el 21% del total, presenten una superfície superior a la mitjana, de 16,4 ha. N'hi ha 11 sectors que superen les 100 ha, dels quals 5 són per a altres desenvolupaments ubicats al Prat del Llobregat (Aeroport de Barcelona, el sector més extens), Montcada i Reixac, Viladecans, Sant Cugat del Vallès i Cerdanyola del Vallès. Hi ha 4 destinats a activitat econòmica que es troben a Almenar, el Prat de Llobregat, Alguaire i Tortosa. Els dos restants, són un per a ús residencial a Figueres i un altre de desenvolupament mixt que correspon al centre direccional de Cerdanyola del Vallès.



El 22% dels municipis té entre 0-5 ha, i un altre 22% entre 5 i 10 ha.

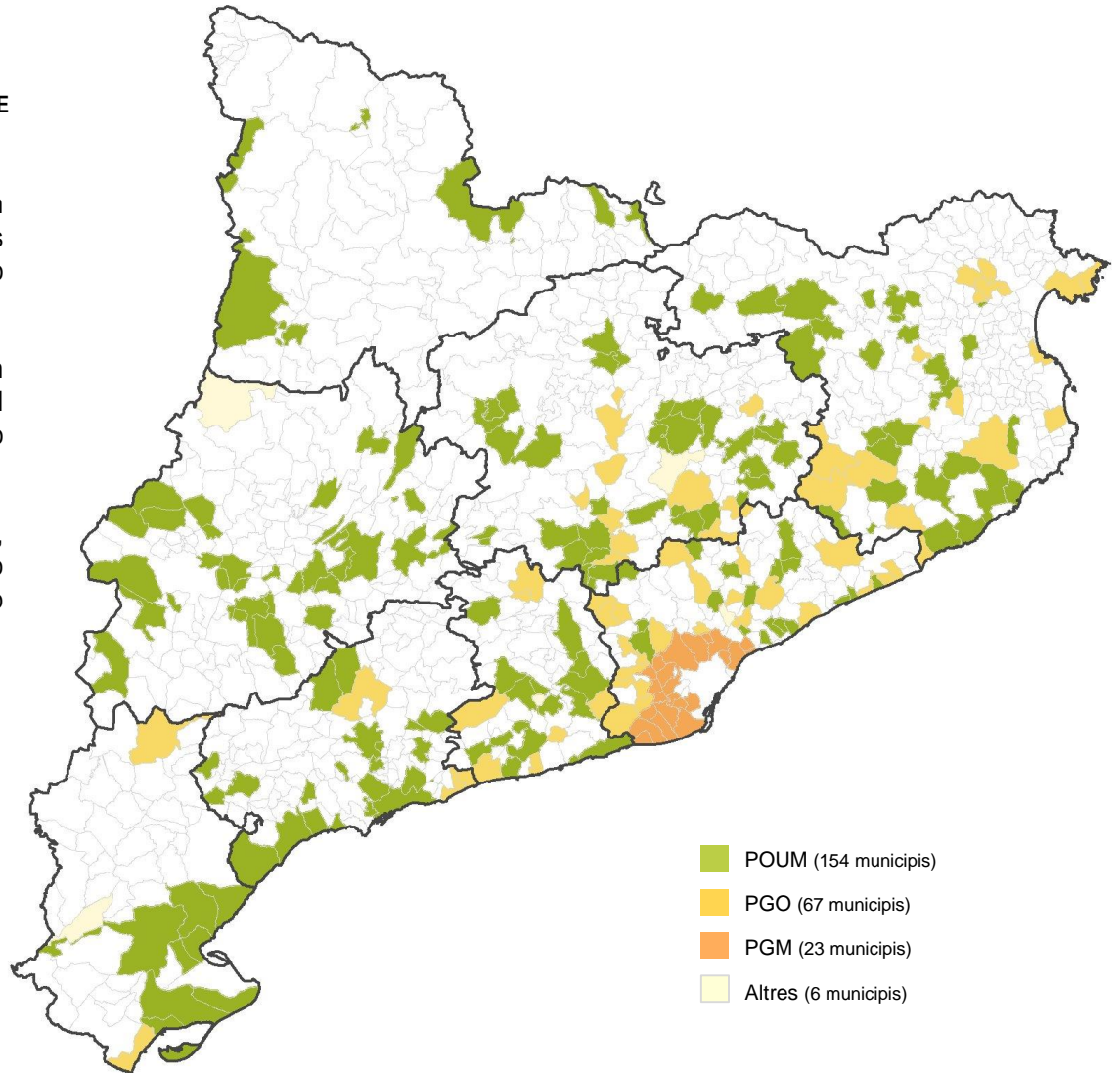
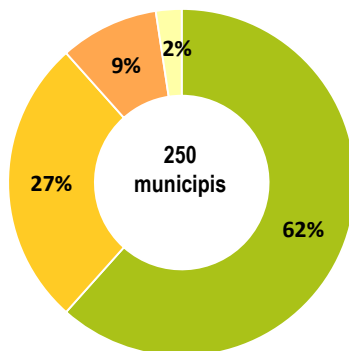
■ MUNICIPIS AMB SECTORS NO DELIMITATS SEGONS FIGURES DE PLANEJAMENT

Les úniques figures de planejament general que poden classificar sòl urbanitzable no delimitat són els plans generals d'ordenació (PGO) i els plans d'ordenació urbanística municipal (POUM)

Dels 250 municipis amb SUND, 154, que correspon a un 62%, compten amb un pla d'ordenació urbanística municipal o plurimunicipal (POUM), o bé, tenen aprovada una revisió de POUM.

90 municipis que compten amb un pla general d'ordenació, ja sigui municipal (PGO; 67) o metropolità (PGM; 23), això representa el 36% del total de municipis que tenen sòl no delimitat.

Percentatge municipis segons figura vigent



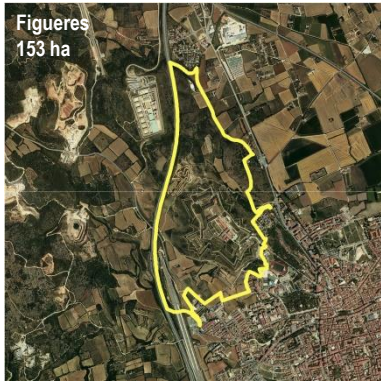
■ ELS 3 SECTORS MÉS GRANS DE CADA ÀMBIT FUNCIONAL

En aquest quadre s'han recollit els 3 sectors no delimitats de superfície més gran de cada àmbit funcional, amb indicació del seu ús.

	Municipi	Nom dels sectors	Àrea (ha)	Tipus	Comarca
A P I A	Esterrí d'Àneu	El Camp	9,07	Residencial	Pallars Sobirà
	Tremp	Barranc Riucós	8,69	Residencial	Pallars Jussà
	Vilaller	Urbanitzable no delimitat	6,00	Residencial	Alta Ribagorça
CC	Balsareny	INDUSTRIAL PUIGDORCA	58,27	Activitat econòmica	Bages
	Folgueroles	Pla de Sant Francesc	58,12	Activitat econòmica	Osona
	Manresa	Les Cots	41,92	Residencial	Bages
CG	Figueres	Sòl Urbanitzable No Delimitat costat sector La Muntanyeta	152,52	Residencial	Alt Empordà
	Lloret de Mar	Lloret verd	83,41	Residencial	Selva
	Maçanet de la Selva	Industrial Cartellà	78,99	Activitat econòmica	Selva
CT	Tarragona	Terres Cavades	96,70	Residencial	Tarragonès
	Tarragona	Mas d'en Sorde i de Maneguet	95,82	Residencial	Tarragonès
	Tarragona	La Budallera	69,69	Residencial	Tarragonès
MB	el Prat de Llobregat	Aeroport de Barcelona	1.092,04	Altres desenvolupaments	Baix Llobregat
	Cerdanyola del Vallès	Centre Direccional	379,03	Mixt	Vallès Occidental
	Montcada i Reixac	Pla de Rocamora	375,10	Altres desenvolupaments	Vallès Occidental
PE	el Vendrell	SUND15	78,25	Residencial	Baix Penedès
	el Montmell	Vall de Sant Marc	62,67	Residencial	Baix Penedès
	el Vendrell	SUND4	54,37	Residencial	Baix Penedès
PO	Alguaire	Plans de Dalt	116,69	Activitat econòmica	Segrià
	Almenar	Sector del Pla	100,53	Activitat econòmica	Segrià
	Alcarràs	Sector Urbanitzable No Delimitat 1	86,04	Residencial	Segrià
TE	Tortosa	Catalunya Sud II	133,94	Activitat econòmica	Baix Ebre
	l'Ametlla de Mar	Auxiliar serveis Calafat	53,56	Activitat econòmica	Baix Ebre
	Sant Carles de la Ràpita	Sector no delimitat	50,61	Residencial	Montsià



■ ELS SECTORS MÉS GRANS DE CATALUNYA SEGONS EL SEU ÚS

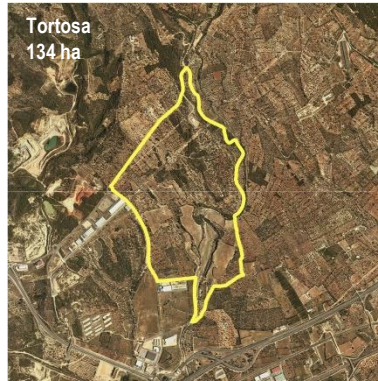


Figueres
153 ha

Els dos sectors més grans
d'ús **residencial**



Tarragona
97 ha



Tortosa
134 ha

Els dos sectors més grans
d'activitat **econòmica**



Alguairó
117 ha



El Prat del Llobregat
1.092 ha

Els dos sectors més grans
d'**altres desenvolupaments**

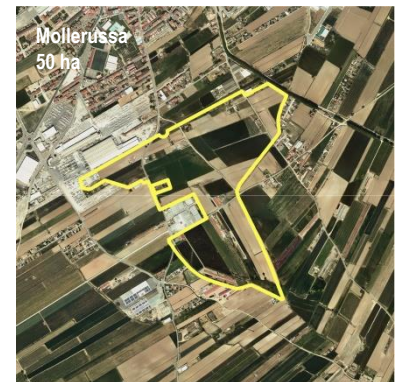


Montcada i Reixac
375 ha



Cerdanyola del Vallès
379 ha

Els dos sectors més grans
mixtos



Mollerussa
50 ha