

SÒL PER A ÚS RESIDENCIAL EN SECTORS DE DESENVOLUPAMENT

OBSERVATORI
del TERRITORI  2021

POTENCIAL DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC

DIRECCIÓ GENERAL
D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI I
URBANISME

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

0 INTRODUCCIÓ	[4]
1 PLANEJAMENT DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL	[5-24]
2 GRAU D'URBANITZACIÓ DELS SECTORS	[25-36]
3 GRAU DE CONSOLIDACIÓ PER EDIFICACIÓ DELS SECTORS	[37-50]
4 CAPACITAT D'ACOLLIDA	[51-66]

1. PLANEJAMENT | DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL

0 NOTA METODOLÒGICA	[4]
1 PLANEJAMENT DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL	[5-12]
2 PLANS PARCIALS I PLANS DE MILLORA URBANA	[13-24]

NOTA METODOLÒGICA

L'objectiu del treball és estudiar el sòl en sectors de desenvolupament, urbà no consolidat i urbanitzable delimitat, que el planejament urbanístic destina a residencial ja sigui en sectors de desenvolupament per aquest ús o en sectors mixtos.

Per fer aquesta anàlisi s'ha utilitzat la informació de la versió 202101 del Mapa Urbanístic de Catalunya* (MUC) que incorpora el planejament general vigent a **1 de gener de 2021** per al territori de Catalunya i a 1 de juliol de 2020 per a l'àmbit de l'Àrea Metropolitana de Barcelona .

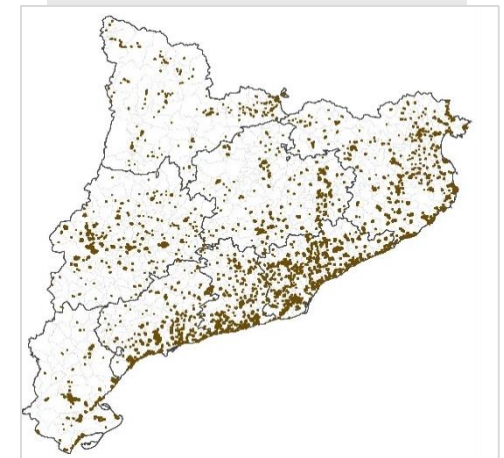
S'ha estudiat el **sòl que el planejament urbanístic qualifica per a ús residencial**, en sòl urbà i urbanitzable delimitat, ja sigui en sectors exclusius per aquest ús o en sectors mixtos.

La informació dels **sectors de desenvolupament** correspon als plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat i als plans parcials en sòl urbanitzable delimitat i es refereix a la mateixa versió del MUC. Hi ha sectors en sòl urbanitzable no delimitat que ja han estat desenvolupats mitjançant un pla parcial de delimitació i en aquest estudi s'han assimilats a sectors en sòl urbanitzable delimitat.

En aquesta versió, els sectors de desenvolupament que ja han estat ordenats amb el corresponent planejament derivat, ja han estat urbanitzats i es troben molt consolidats per edificació s'han analitzat i documentat en un altre estudi, amb el nom de **sectors consolidats**, ja que als efectes de potencial del planejament es tracta de sòls assimilables al sòl urbà consolidat.

*Les dades del MUC recullen el planejament urbanístic general i les seves modificacions però no la consolidació i/o canvi de classificació dels diferents sectors de planejament derivat, excepte a l'àmbit de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

SÒL URBÀ			
R1	Nucli antic	A1	Industrial
R2	Urbà tradicional	A2	Serveis
R3	Ordenació tancada	A3	Logística
R4	Ordenació oberta	M1	Transformació
R5	Cases agrupades	M2	Conservació
R6	Cases aïllades	M3	Mixtos
SÒL URBANITZABLE		SÒL NO URBANITZABLE	
D1	Desenvolupament residencial	N1	Rústic
D2	Desenvolupament activitat econòmica	N2	Protecció
D3	Desenvolupament mixt	N3	Protecció sectorial
D4	Altres desenvolupaments	N4	Activitat autoritzada
D5	Urbanitzable no delimitat		



4.854 sectors per a ús residencial a Catalunya

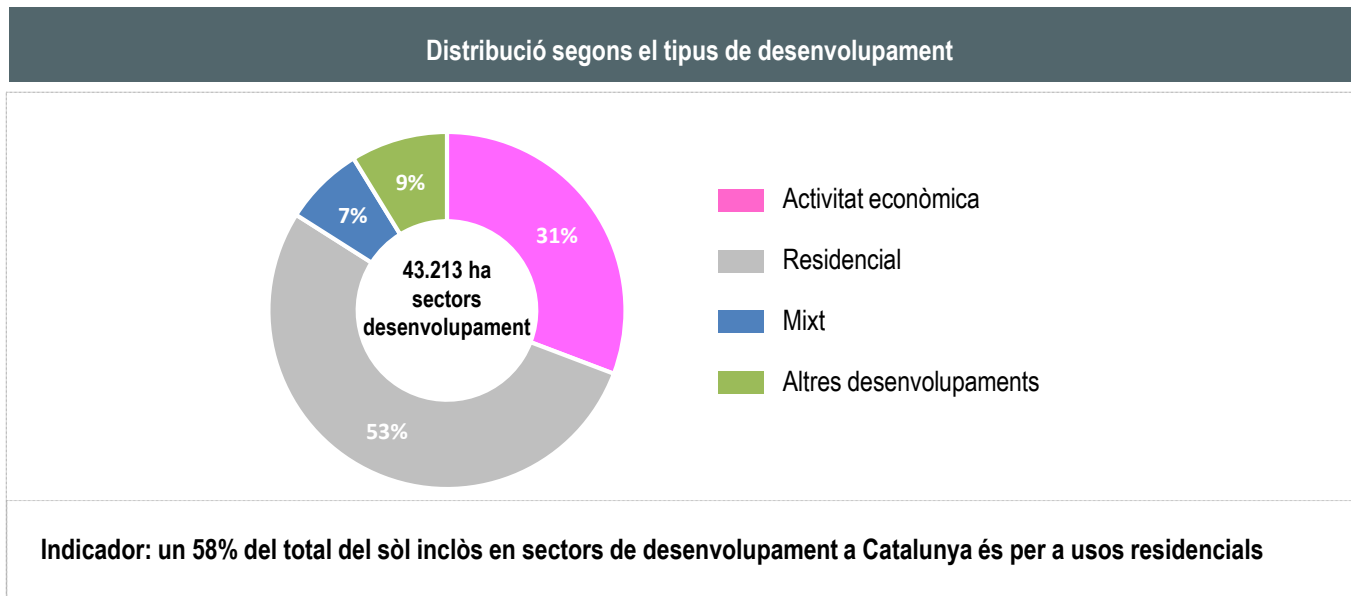
■ SÒL PER A ÚS RESIDENCIAL EN SECTORS DE DESENVOLUPAMENT

Aquest estudi es centra en els sectors de desenvolupament en sòl urbà no consolidat, subjecte a pla de millora urbana, i en sòl urbanitzable delimitat subjecte a pla parcial, per conèixer les potencialitats de la oferta de sòl destinat a acollir usos residencials a Catalunya. S'exclouen els sectors ja executats amb planejament derivat i edificació (sectors consolidats).

A Catalunya els sectors de **desenvolupament residencial** en sòl urbanitzable delimitat i en sòl urbà no consolidat abasten una superfície total de 24.928 ha (**equivalent a un 58% del total del sòl destinat a sectors de desenvolupament**) i estan repartits en 4.854 sectors.

Hi ha també sectors de **desenvolupament de caràcter mixt**, una part dels quals estan qualificats per a desenvolupament residencial i una altra part per a activitat econòmica. S'ha calculat quina proporció està qualificada per a cada finalitat i en aquest capítol s'ha computat la part corresponent a ús residencial.

Al conjunt de Catalunya, els sectors **d'ús mixt** abasten una superfície total de 3.126 ha repartides en 298 sectors o polígons d'actuació (**equivalent a un 7% del total del sòl en sectors de desenvolupament**). D'aquesta superfície s'ha calculat que 1.923 ha són per a usos residencials (4,4% del sòl en sectors).



■ **SÒL RESIDENCIAL EN SECTORS DE DESENVOLUPAMENT: PLANS PARCIALS I PLANS DE MILLORA URBANA**

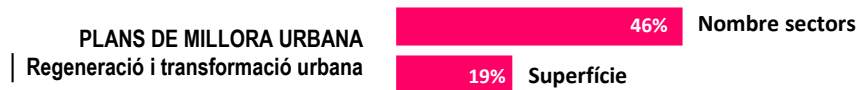
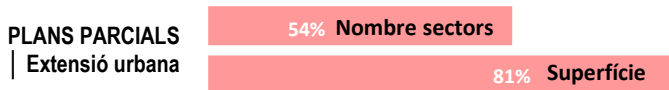
A Catalunya hi ha **4.854 sectors de desenvolupament residencial i mixtes**, en sòl urbanitzable delimitat i en sòl urbà no consolidat, que abasten una superfície de **24.928 ha**.

Dels **4.854 sectors** de desenvolupament residencial i mixtes, **2.599 sectors** que ocupen **20.235 ha** corresponen a Plans parcials en sòl urbanitzable i **2.255 sectors** amb una superfície de **4.693 ha** a Plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat.

En el cas dels **sectors amb tipus de desenvolupament mixt**, la superfície total de **1.923 ha** destinada a residencial es reparteix en **298 sectors**, **170 Plans parcials** i **128 plans** de millora urbana.

A partir d'ara s'analitzaran els sectors de desenvolupament separant els Plans parcials, que corresponen generalment a actuacions d'extensió urbana i els plans de millora urbana, que corresponen sovint a actuacions de transformació o regeneració urbana.

Extensió urbana: Plans parcials		Regeneració i transformació urbana: Plans de millora urbana	
DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL		DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL	
Superfície: 18.563 ha		Superfície: 4.442 ha	
Nombre sectors: 2.429		Nombre sectors: 2.127	
DESENVOLUPAMENT MIXT		DESENVOLUPAMENT MIXT	
Superfície: 1.672ha		Superfície: 251 ha	
Nombre sectors: 170		Nombre sectors: 128	
TOT		TOT	
Superfície: 20.235 ha		Superfície: 4.693 ha	
Nombre sectors: 2.599		Nombre sectors: 2.255	

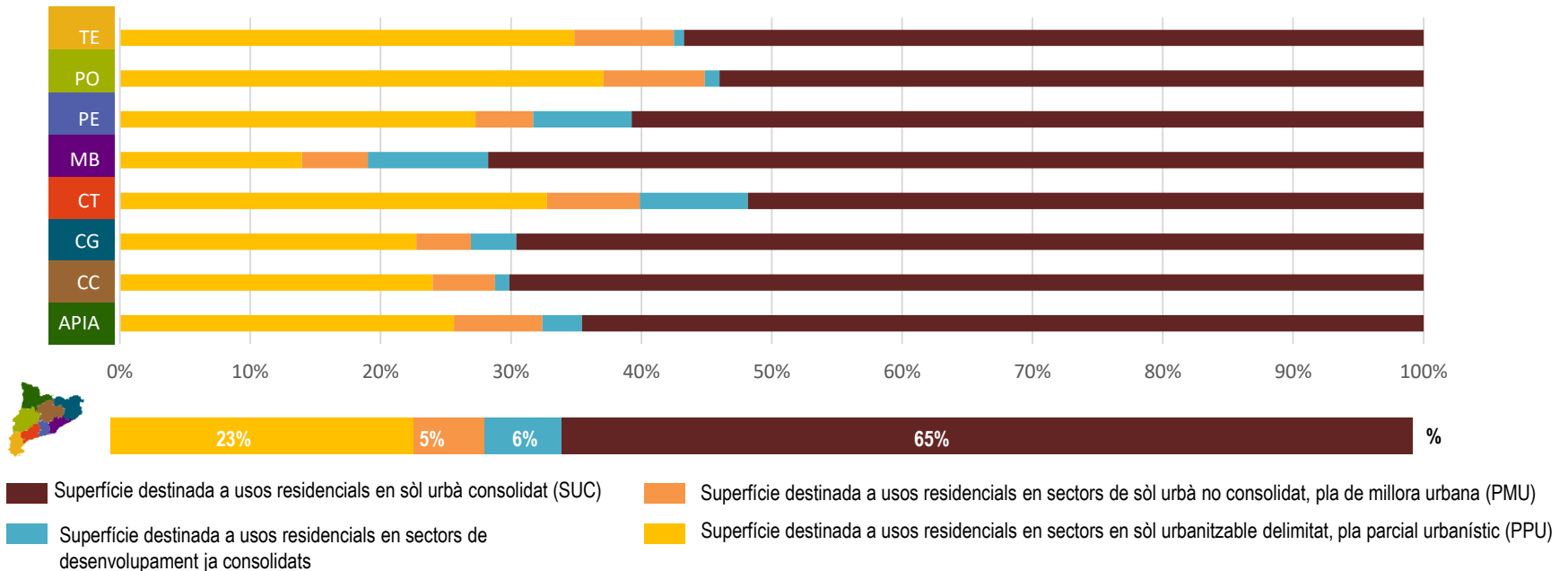
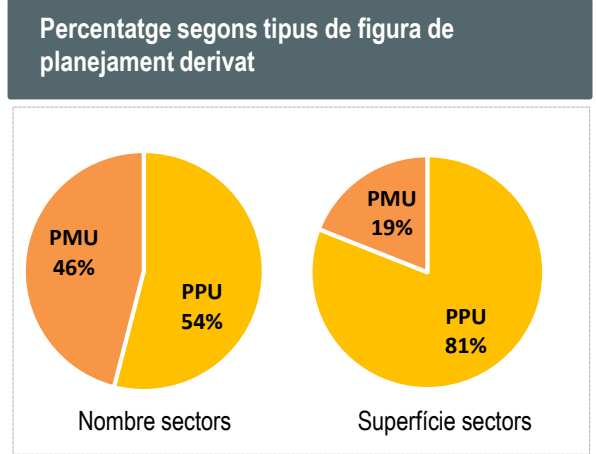


DISTRIBUCIÓ SEGONS CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

A Catalunya hi ha **4.854** sectors de desenvolupament per a ús residencial, dels quals **4.556** són sectors **residencials** pròpiament dits, en sòl urbanitzable delimitat i en sòl urbà no consolidat i **298** són sectors **mixtos**.

Un 54% del nombre total de sectors correspon a sòl urbanitzable delimitat, per al desenvolupament i transformació urbanística dels quals cal la formulació, tramitació i aprovació d'un pla parcial urbanístic (PPU). El 46% restant estan en sòl urbà no consolidat i la seva transformació requereix un pla de millora urbana (PMU).

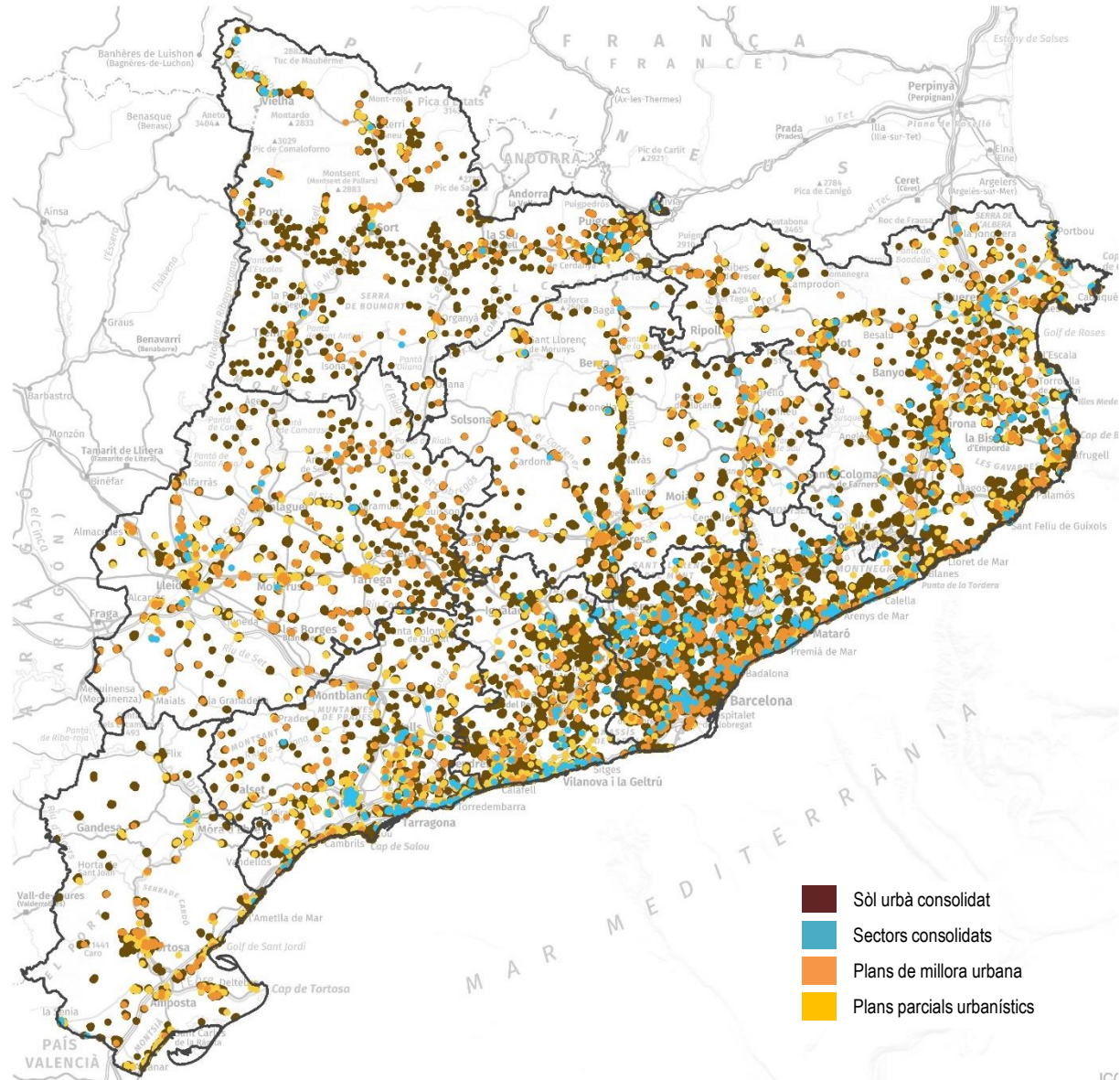
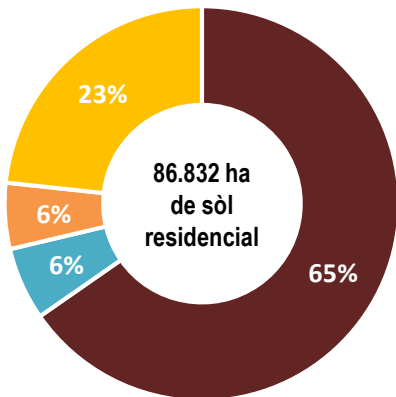
En superfície, només un 19% correspon a sòl urbà no consolidat (PMU) i la resta, que equival a un 81%, correspon a sòl urbanitzable delimitat (PPU). En el gràfic inferior es pot observar aquesta proporció de sòl residencial en cada règim de sòl: en sòl urbanitzable delimitat, en sòl urbà no consolidat, en sectors consolidats pel planejament i l'edificació, i en sòl urbà consolidat.



■ DISTRIBUCIÓ SEGONS CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

A Catalunya hi ha **86.832 ha de sòl residencial**. Segons la classificació de sòl el 65% es troba en sòl urbà consolidat (56.726 ha), i l'altre 35% en sectors de desenvolupament: 5.173 ha en sectors totalment consolidats, 4.693 ha en sòl urbà no consolidat (PMU) i en sòl urbanitzable delimitat 20.235 ha (PPU). En percentatge correspon a un 6%, 5% i 23%.

Distribució en percentatge del sòl residencial



- Sòl urbà consolidat
- Sectors consolidats
- Plans de millora urbana
- Plans parcials urbanístics

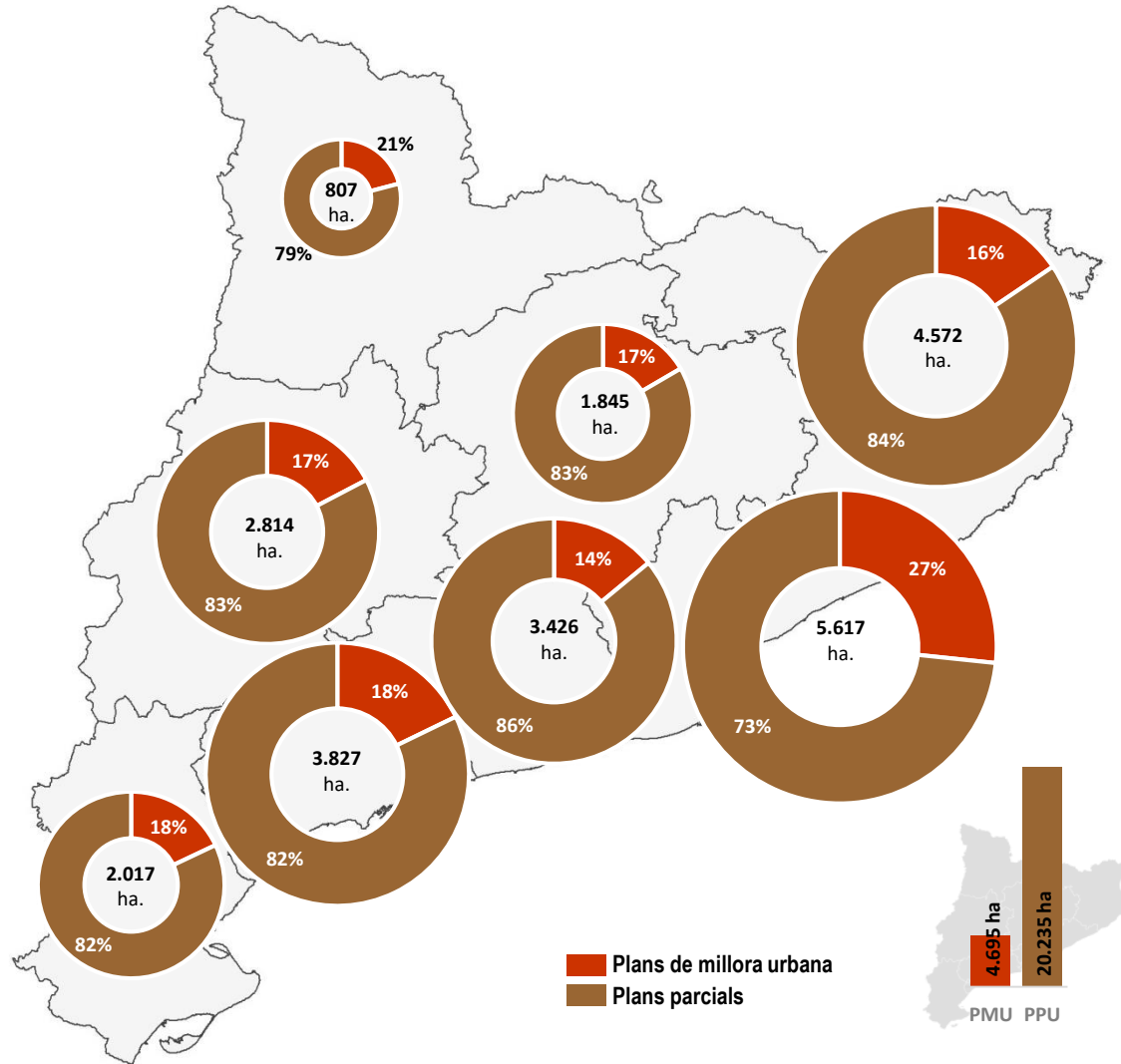
■ **SÒL RESIDENCIAL EN SECTORS DE DESENVOLUPAMENT: DISTRIBUCIÓ PER ÀMBIT FUNCIONAL**

Els sectors de desenvolupament residencials de Catalunya abasten una superfície de **24.928 ha**, que representa un 1% de la superfície total de Catalunya i 19% respecte el sòl urbà consolidat.

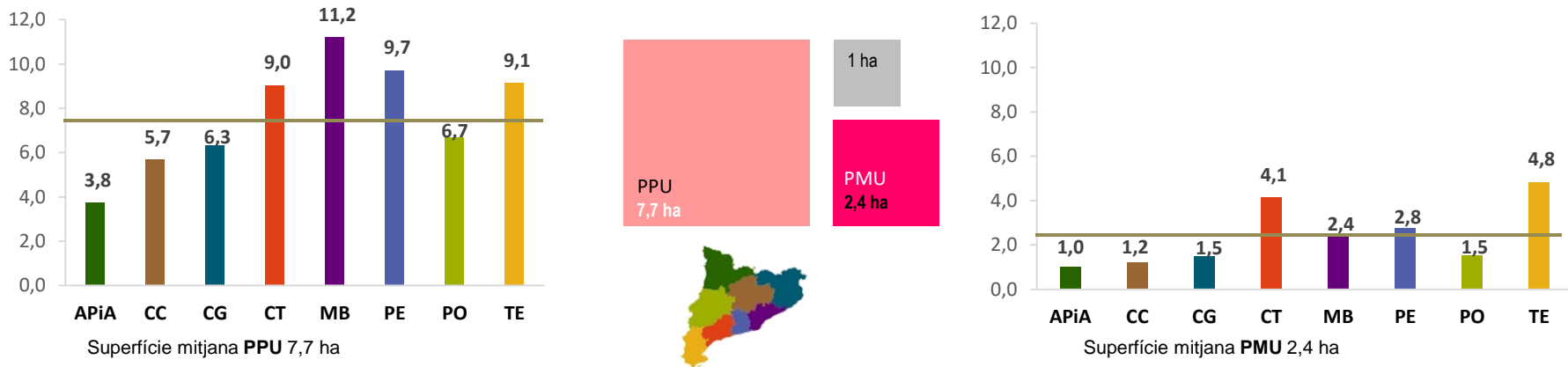
Del sòl residencial total, **20.235 ha** estan incloses en **sòl urbanitzable delimitat** i la resta, **4.693 ha**, en **sòl urbà no consolidat**. En total són 4.854 sectors de desenvolupament, 2.599 subjectes a plans parcials en sòl urbanitzable delimitat i 2.255 a plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat.

De tot el sòl residencial inclòs en sectors de desenvolupament, la superfície en sòl urbanitzable subjecte a **Plans parcials** representa el **81%**, mentre l'altre **19%** correspon al sòl inclòs en àmbits de **millora urbana** en sòl urbà no consolidat. Així, l'extensió urbana predomina sobre la regeneració o transformació de teixits existents en el planejament general vigent.

Aquesta distribució en superfície s'assembla en tots els àmbits funcionals, amb molt petites variacions, que situen el percentatge de sòl en Plans Parcials entre el 86% de sòl al Penedès (2.946 ha) i el 73% a l'Àmbit Metropolità de Barcelona (4.119 ha).

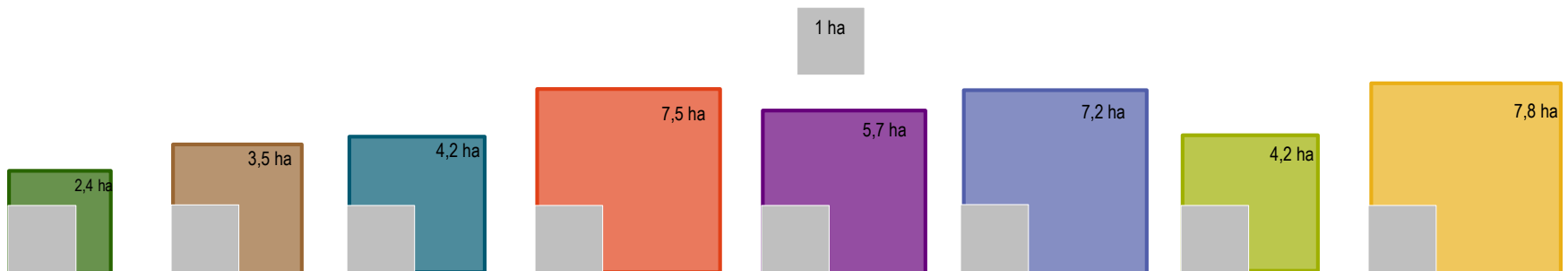


■ SÒL RESIDENCIAL EN SECTORS DE DESENVOLUPAMENT: SUPERFÍCIE MITJANA DELS SECTORS



Indicador: la superfície mitjana dels sectors residencials a Catalunya en sòl urbanitzable delimitat és de 7,7 ha i en els sectors de millora urbana en sòl urbà no consolidat és de 2,4 ha .

Si es considera ara la superfície total de sòl destinada a ús residencial i el nombre total de sectors (PPU i PMU), la **dimensió mitjana d'un sector residencial a Catalunya té una superfície de 5,3 ha**. La mitjana més gran és a les Terres de l'Ebre (7,9), Camp de Tarragona (7,5) i el Penedès (7,2). La superfície mitjana per sector més petita és a l'Alt Pirineu i Aran (2,4 ha).



SÒL RESIDENCIAL EN SECTORS DE DESENVOLUPAMENT: DISTRIBUCIÓ PER MUNICIPIS

A Catalunya, **786 municipis**, que representen el 83% del total, disposen de sectors de desenvolupament per a ús residencial.

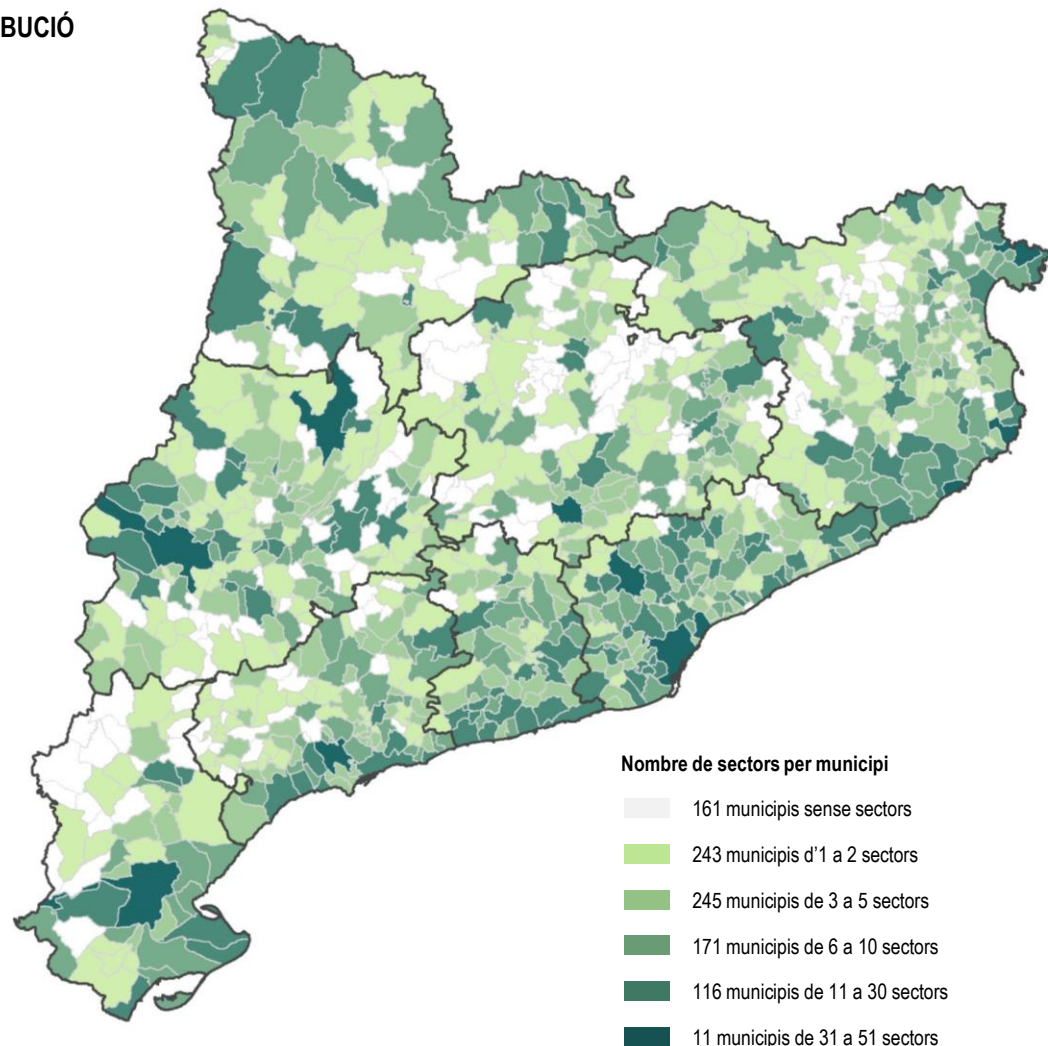
La majoria de municipis (el 52%) té entre 1 i 5 sectors. Dins d'aquest grup, el 13% disposa d'un únic sector de desenvolupament.

El 12% dels municipis tenen entre 11-30 sectors de desenvolupament. En general es localitzen sobre tot a la franja litoral i dibuixen una corona al voltant de Barcelona. També n'hi ha a l'interior, en uns casos coincideixen amb caps comarcals i en altres amb municipis que aglutinen molts nuclis de població en un mateix terme municipal.

11 municipis tenen entre 31 i 51 sectors, de menys a més Badalona, el Port de la Selva, Lleida, Palafrugell, Tortosa, Terrassa, Sant Feliu de Guíxols, Reus, Barcelona, Artesa de Segre i Manresa, la majoria de les Comarques Gironines, Ponent i Metropolità de Barcelona.

Els municipis sense sectors, 161, es localitzen a tots els àmbits funcionals, en general la no presència de sectors de desenvolupament coincideix amb una feble activitat urbanística, o amb l'esgotament de les previsions del planejament vigent. Els àmbits que concentren més municipis sense sectors són les Comarques Centrals (40), Ponent (31) i Comarques Gironines (29).

Indicador: un 17% dels municipis no tenen sòl residencial en sectors de desenvolupament



Distribució municipal segons el nombre de sectors residencials

SÒL RESIDENCIAL EN SECTORS DE DESENVOLUPAMENT: DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL

En el mapa s'observa la distribució i localització dels sectors de desenvolupament per a ús residencial a Catalunya.

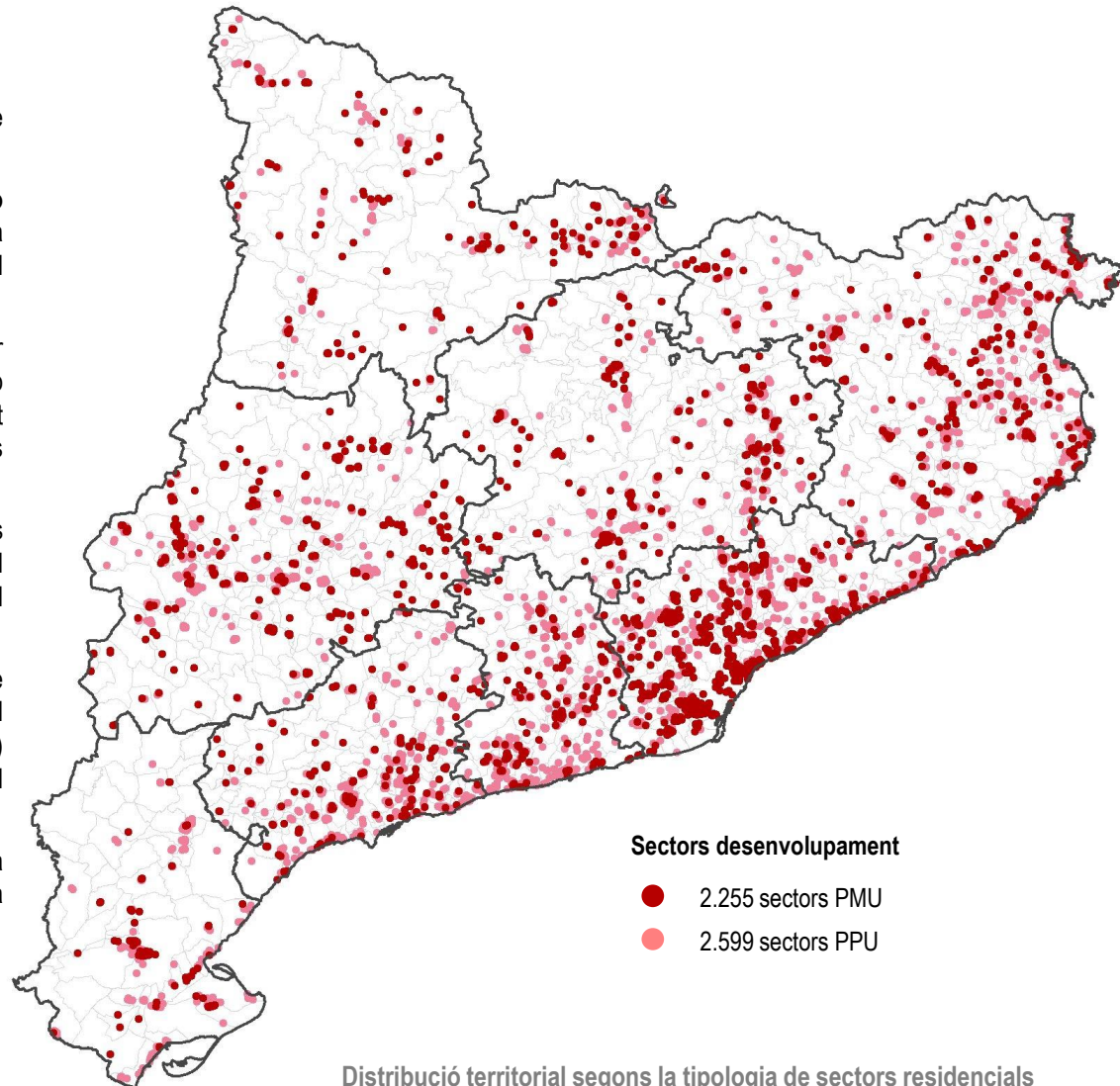
Per la seva tipologia un **46%** corresponen a sectors en **sòl urbà no consolidat**, pendents de pla de millora urbana (PMU) i un **54%** a sectors en **sòl urbanitzable delimitat** pendents de pla parcial (PPU).

A grans trets, a les Comarques Gironines és on hi ha la major presència de sectors de desenvolupament (1.095 sectors), amb predominança dels sectors de pla parcial (610 sectors). L'Àmbit Metropolità de Barcelona, concentra 980 sectors, 613 dels quals són plans de millora urbana.

Al llarg de la línia de costa hi ha una gran concentració de sectors de desenvolupament de tota mena, especialment en el litoral del Camp de Tarragona, el Penedès marítim, a la comarca del Maresme i al Baix Empordà.

A més, s'observa que els sectors dibuixen les principals artèries de comunicació, resseguint l'autopista del Mediterrani, l'eix transversal (C-25) especialment a la plana Lleidatana, l'eix del Congost (C-17) des de l'àrea metropolitana fins a Torelló i també l'Eix Diagonal (Manresa-Igualada-Vilafranca-Vilanova).

També són remarcables les concentracions que es donen a l'entorn de Figueres, de Girona i fins a la Bisbal d'Empordà i a la plana Cerdana.

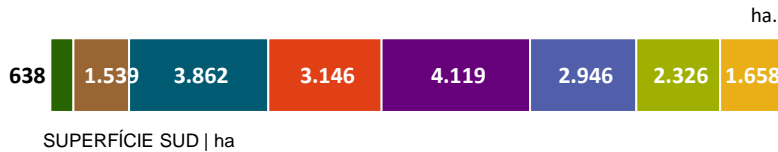


Distribució territorial segons la tipologia de sectors residencials

■ **SÒL URBANITZABLE DELIMITAT PER A ÚS RESIDENCIAL (PLANS PARCIAIS) RESPECTE DEL SÒL URBÀ CONSOLIDAT**

El sòl residencial inclòs en **sòl urbanitzable delimitat (20.235 ha)** representa el 0,6% del total de la superfície de Catalunya.

Aquest percentatge varia segons l'àmbit funcional, amb un valor mínim a l'Alt Pirineu i Aran (0,11%) i un valor màxim a l'Àmbit Metropolità de Barcelona (1,75%). [El percentatge està referit a la superfície total de cada àmbit funcional].

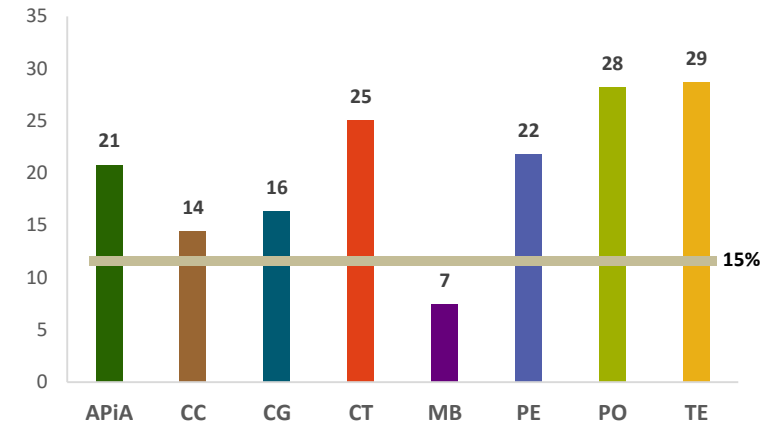
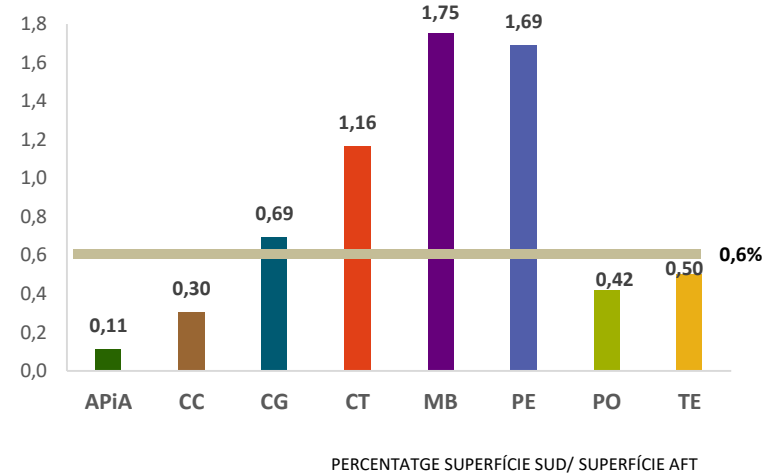


Més interessant resulta conèixer la relació entre la superfície del creixement residencial previst pel planejament en sòl urbanitzable delimitat i la ciutat consolidada, és a dir el sòl classificat pel planejament com a urbà consolidat.

A Catalunya el sòl urbanitzable residencial ocupa una superfície equivalent al 15% del sòl urbà consolidat total.

Aquest valor és clarament inferior a la mitjana a l'Àmbit Metropolità de Barcelona (7%) i molt similar a les Comarques Centrals i a les Gironines (16%) i Comarques Centrals (14%).

El valor més alt el trobem a les Terres de l'Ebre (29%), Ponent (28%) i el Camp de Tarragona (25%), on el sòl destinat a extensió urbana residencial es situa per sobre del 25 % de la superfície de la ciutat consolidada.



PROPORCIÓ ENTRE EL SÒL URBANITZABLE I EL SÒL URBÀ CONSOLIDAT: PERCENTATGE SUPERFÍCIE SUD RESIDENCIAL / SUPERFÍCIE SUC TOTAL

■ SÒL URBANITZABLE DELIMITAT RESIDENCIAL (PLANS PARCIAIS) I CIUTAT CONSOLIDADA

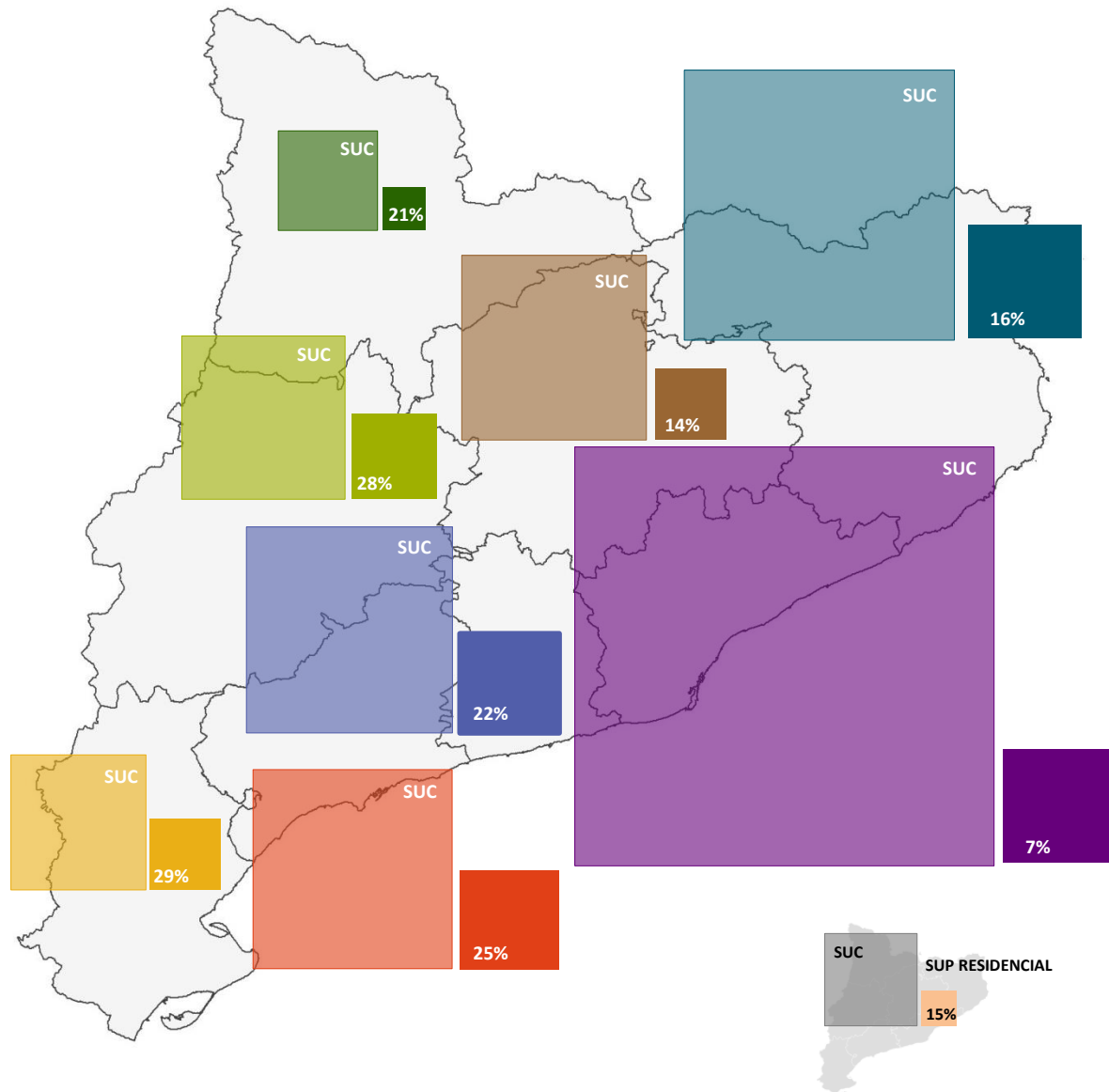
En el conjunt de Catalunya el sòl urbanitzable **residencial** ocupa una superfície equivalent al **15%** del sòl urbà consolidat. Això representa, doncs, la relació entre ocupació urbana actual del sòl i ocupació potencial del sòl per a ús residencial.

Proposem visualitzar aquesta relació a cada àmbit funcional mitjançant una imatge que representa, en un quadrat, la dimensió del sòl urbà consolidat i en un altre el sòl urbanitzable residencial i el percentatge que representa.

Indicador: el sòl residencial inclòs en sòl urbanitzable delimitat ocupa una superfície equivalent al 15% del sòl urbà consolidat.

Al visualitzar valors relatius, els referents al sòl urbà consolidat, i valors absoluts, la superfície residencial recollida en plans parcials, podem llegir la proporció entre la ciutat consolidada i l'extensió urbana planejada i apreciar l'oferta de nou sòl residencial proposat.

Per exemple, a l'Àmbit Metropolità de Barcelona es dona el valor relatiu més baix de sòl urbanitzable residencial (el 7%) però la superfície residencial urbana en valors absoluts és la més alta de Catalunya (55.454 ha). En canvi, a Terres d'Ebre la proporció de nou sòl per a ús residencial (1.655 ha) és la més elevada de Catalunya (29%) en relació a la ciutat consolidada existent.



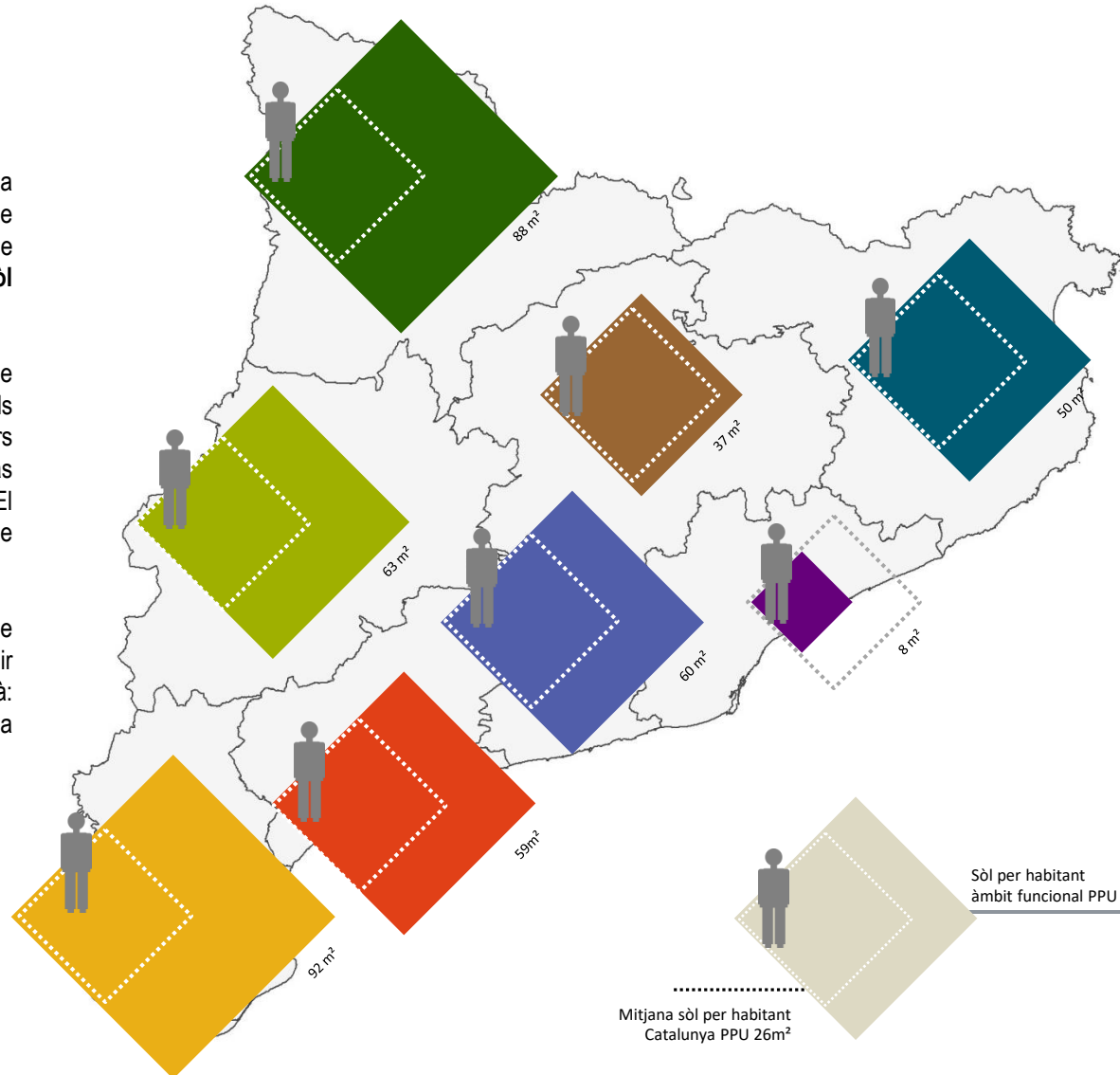
INDICADOR DE SÒL PER A ÚS RESIDENCIAL EN SECTORS DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT PER HABITANT

Segons el planejament vigent, el sòl destinat a extensió urbana residencial (Plans parcials residencials) ocupa una superfície de 20.235 ha que, si és divideix per la població de Catalunya de 2020 (7.780.479 habitants), dóna un indicador de **26 m² de sòl urbanitzable residencial per habitant**.

Únicament l'Àmbit Metropolità de Barcelona té una mitjana de sòl residencial per habitant d'extensió urbana en Plans parcials més baixa que la mitjana de Catalunya amb 8 m². Els valors més alts es donen allà on hi ha menys població com és el cas de l'Alt Pirineu i Aran (88 m²) i les Terres de l'Ebre (92 m²). El Penedès, Ponent i el Camp de Tarragona tenen una dotació de sòl per habitant molt similar, al voltant dels 60 m².

Per calcular l'oferta d'habitatge necessari en el futur, a més de la població i la previsible evolució de la demografia caldria tenir en compte altres dinàmiques que justifiquen un creixement urbà: un canvi de l'estructura social i de la dimensió de les llars o una estratègia per disminuir la densitat allà on sigui excessiva.

Indicador: 26 m² de sòl residencial en sòl urbanitzable delimitat per habitant a Catalunya.



■ SÒL URBANITZABLE DELIMITAT RESIDENCIAL (PLANS PARCIAIS): DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL

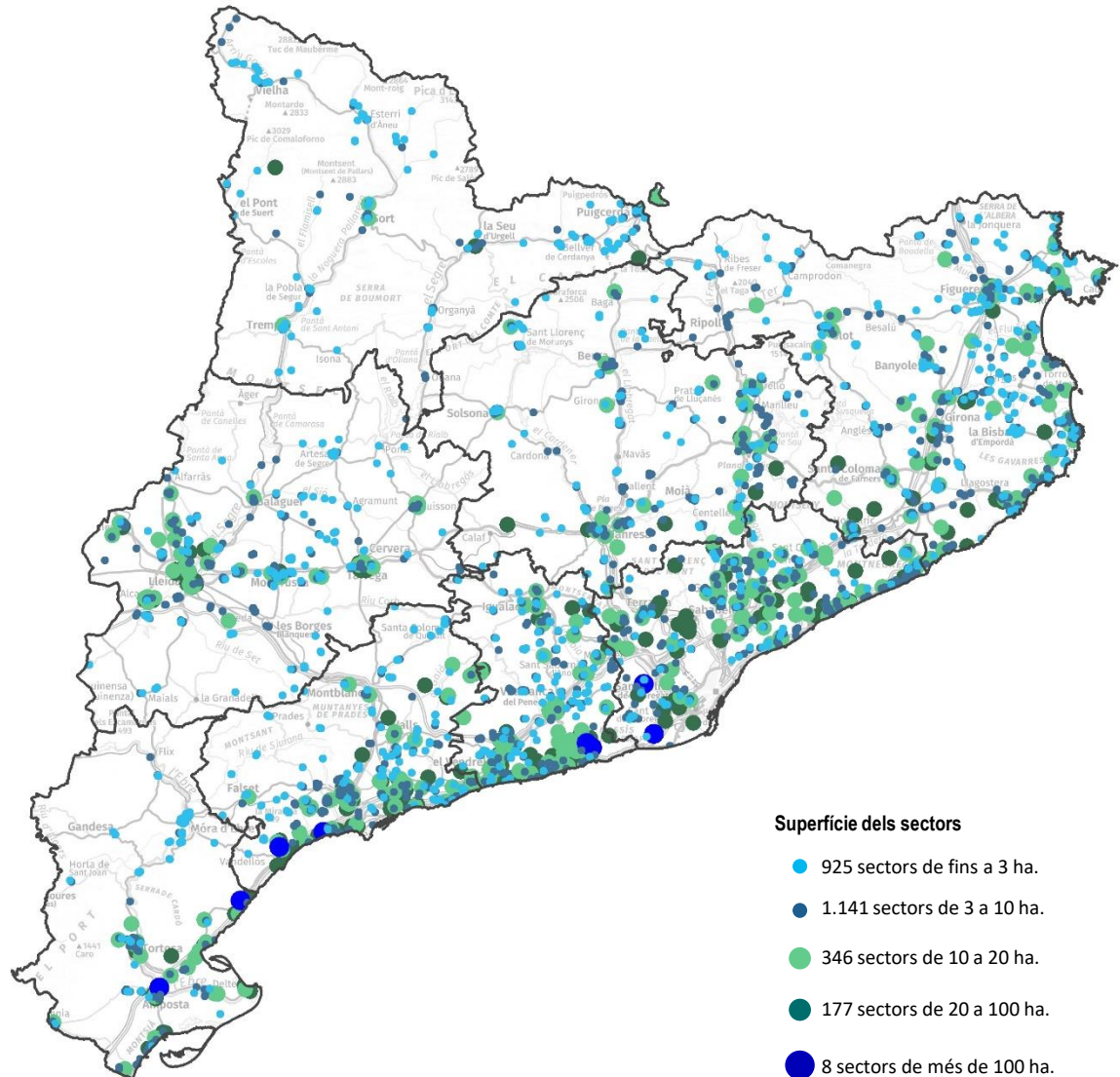
Aquest mapa representa els sectors residencials en sòl urbanitzable delimitat, subjectes a pla parcial, segons la seva dimensió.

En els primers intervals es representen en color blau els sectors de superfície inferior a 10 ha. Aquests, representen un 80% dels sectors i estan repartits per tota la geografia catalana.

L'interval següent, que recull sectors de fins a 20 ha, representa un 13% dels sectors, i és més present al llarg del litoral, prelitoral, i a l'entorn de Lleida.

Un 7% dels sectors, 177, tenen entre 20 i 100 ha. Aquests sectors més grans estan localitzats majoritàriament a prop de la costa, Sitges, l'Ametlla de Mar, Lloret de Mar, Vilanova i la Geltrú, Deltebre, Mont-roig del Camp, i també a Lleida.

Finalment, hi ha 8 sectors, un 0,3% del total, que tenen més de 100 ha de superfície. Són Mas Alba (185 ha) i Can Lloses- Can Marcer (107 ha) a Sant Pere de Ribes, el Pla de Ponent (170 ha) a Gavà, les Tres Cales 2a fase (152 ha) a l'Ametlla de Mar, Bonmont Terres Noves (148 ha) a Mont-roig del Camp, la Palma (131 ha) a l'Aldea, UP2- Can Pauet (124 ha) a Cervelló i les Comes de (106 ha) a Cambrils.



■ SÒL URBANITZABLE DELIMITAT RESIDENCIAL (PLANS PARCIAIS): DISTRIBUCIÓ PER MUNICIPIS

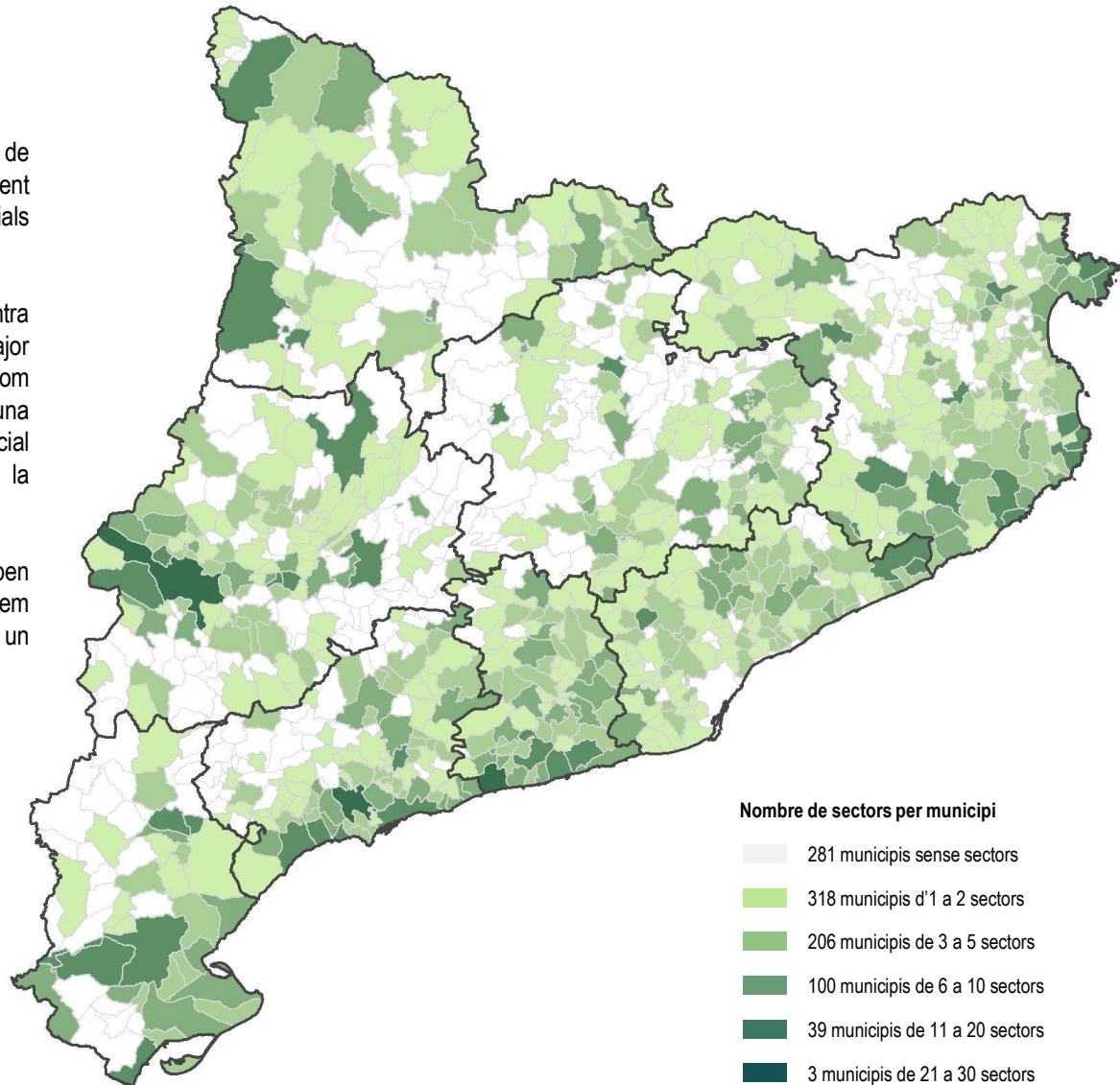
Aquest mapa representa els municipis en funció del nombre de sectors urbanitzables residencials que preveu el planejament vigent. És una imatge, doncs, de les expectatives territorials d'extensió urbana.

A partir d'una ampla franja paral·lela al litoral català que concentra els municipis amb sectors urbanitzables, i que presenta una major intensitat en nombre de sectors a primera línia de mar, com Vilanova i la Geltrú, Begur o Alcanar, també s'observa una majoria de municipis sense reserves per al creixement residencial en sòl urbanitzable que abasta bona part de l'interior de la geografia de Catalunya.

Torna a canviar aquesta tendència i, a l'interior, es troben municipis amb major nombre de sectors a la Cerdanya, a l'extrem nord occidental més muntanyós –Val d'Aran, Tremp- i en un entorn ampli de Lleida.

Els 5 municipis que tenen 20 o més sectors:

	Nº sectors	Ha.	Habitants
Reus	30	365	106.168
Lleida	27	606	140.403
el Vendrell	21	284	38.373
Artesa de Segre	20	46	3.400
Mora d'Ebre	20	39	5.695



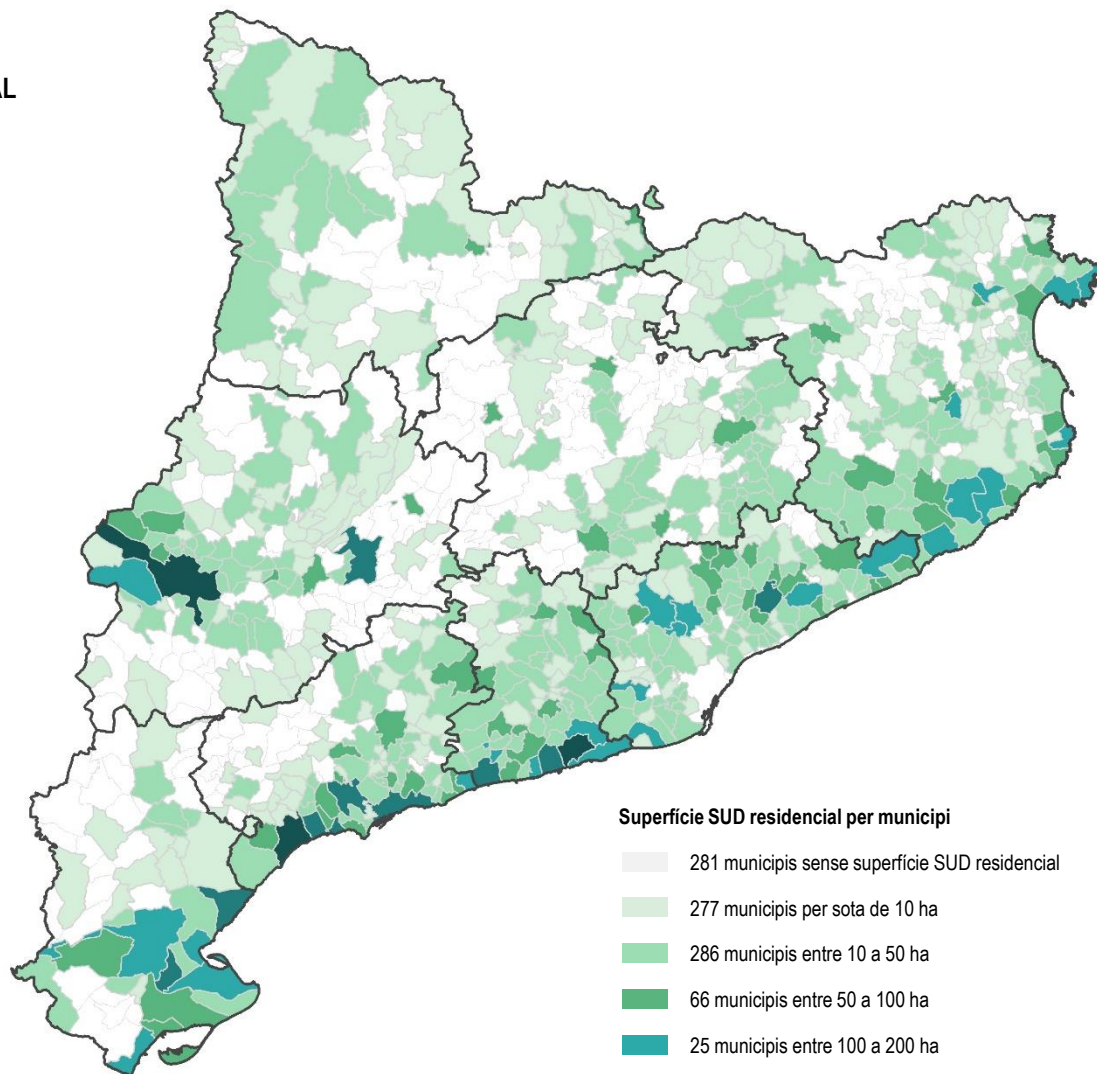
SUPERFÍCIE DE SÒL URBANITZABLE DELIMITAT RESIDENCIAL (PLANS PARCIAIS): DISTRIBUCIÓ PER MUNICIPIS

Aquest mapa representa els municipis en funció de la superfície de sòl urbanitzable delimitat per a ús residencial que preveu el planejament vigent. És una imatge, doncs, de les expectatives territorials d'extensió urbana.

Es distingeix una ampla franja paral·lela al litoral català que concentra els municipis amb més superfície de sòl urbanitzable delimitat, i que presenta una major intensitat en alguns municipis de primera línia de mar, com Vilanova i la Geltrú, Mont-roig del Camp o l'Ametlla de Mar. També s'observa una majoria de municipis sense reserves per al creixement residencial en sòl urbanitzable que abasta bona part de l'interior de la geografia de Catalunya a excepció d'alguns municipis com Lleida, Alcarràs o Tàrrrega que en tenen força.

Els 5 municipis que tenen més superfície SUD residencial:

	Nº sectors	Ha.	Habitants
Lleida	27	606	140.403
Sant Pere de Ribes	11	480	31.111
Mont-roig del Camp	13	453	12.460
Reus	30	365	106.168
Vilanova i la Geltrú	18	322	67.733

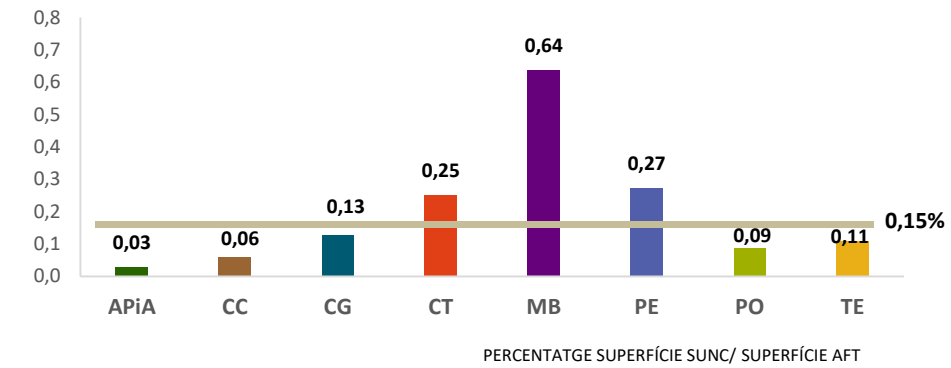


SÒL PER A ÚS RESIDENCIAL EN SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT, PLANS DE MILLORA URBANA

Aquest sòl que ocupa **4.693 ha** és el destinat pel planejament a la **regeneració i transformació urbana** per a ús residencial.

Indicador: el sòl residencial en sòl urbà no consolidat (plans de millora urbana) representa el 0,15% del total de la superfície de Catalunya.

Aquest percentatge varia segons l'àmbit funcional, amb un valor mínim a l'Alt Pirineu i Aran (0,03%) i un valor màxim a l'Àmbit Metropolità de Barcelona (0,64%). [Percentatge referit a la superfície total de cada àmbit funcional].

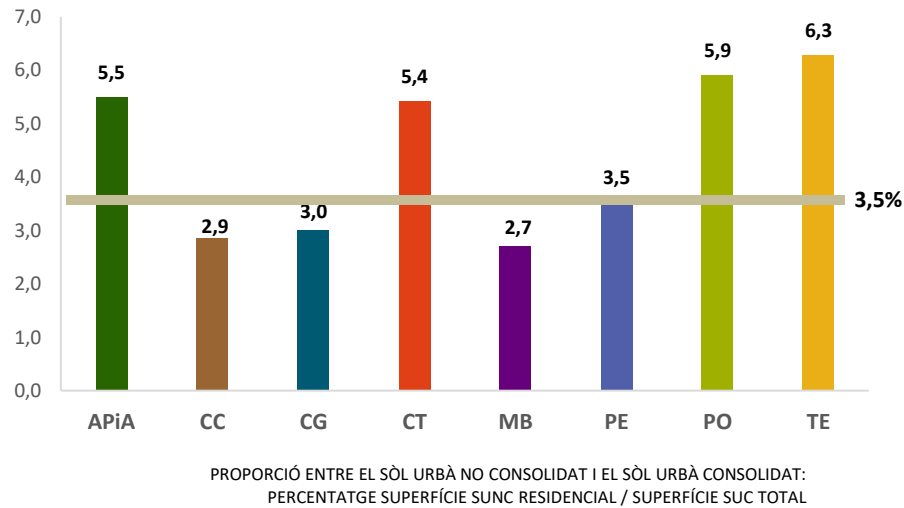


SUPERFÍCIE SUNC | ha



També resulta interessant conèixer la proporció del sòl destinat a regeneració urbana previst pel planejament **respecte a la superfície de la ciutat consolidada**, entenent en aquest cas el sòl classificat com a sòl urbà consolidat. Així, el sòl residencial en sòl urbà no consolidat ocupa una superfície equivalent 3,5% del total del sòl urbà consolidat a Catalunya.

El Penedès (3,5%) té el valor de la mitjana de Catalunya. Els valors més baixos es troben a l'Àmbit Metropolità de Barcelona (2,7%), a les Comarques Centrals (2,9%) i a les Comarques Gironines (3,0%). Les Terres de l'Ebre i Ponent, per contra, amb un 6,3% i el 5,9% respectivament tenen la proporció de sòl urbà no consolidat inclòs en Plans de millora urbana respecte al sòl urbà consolidat més alta de Catalunya.



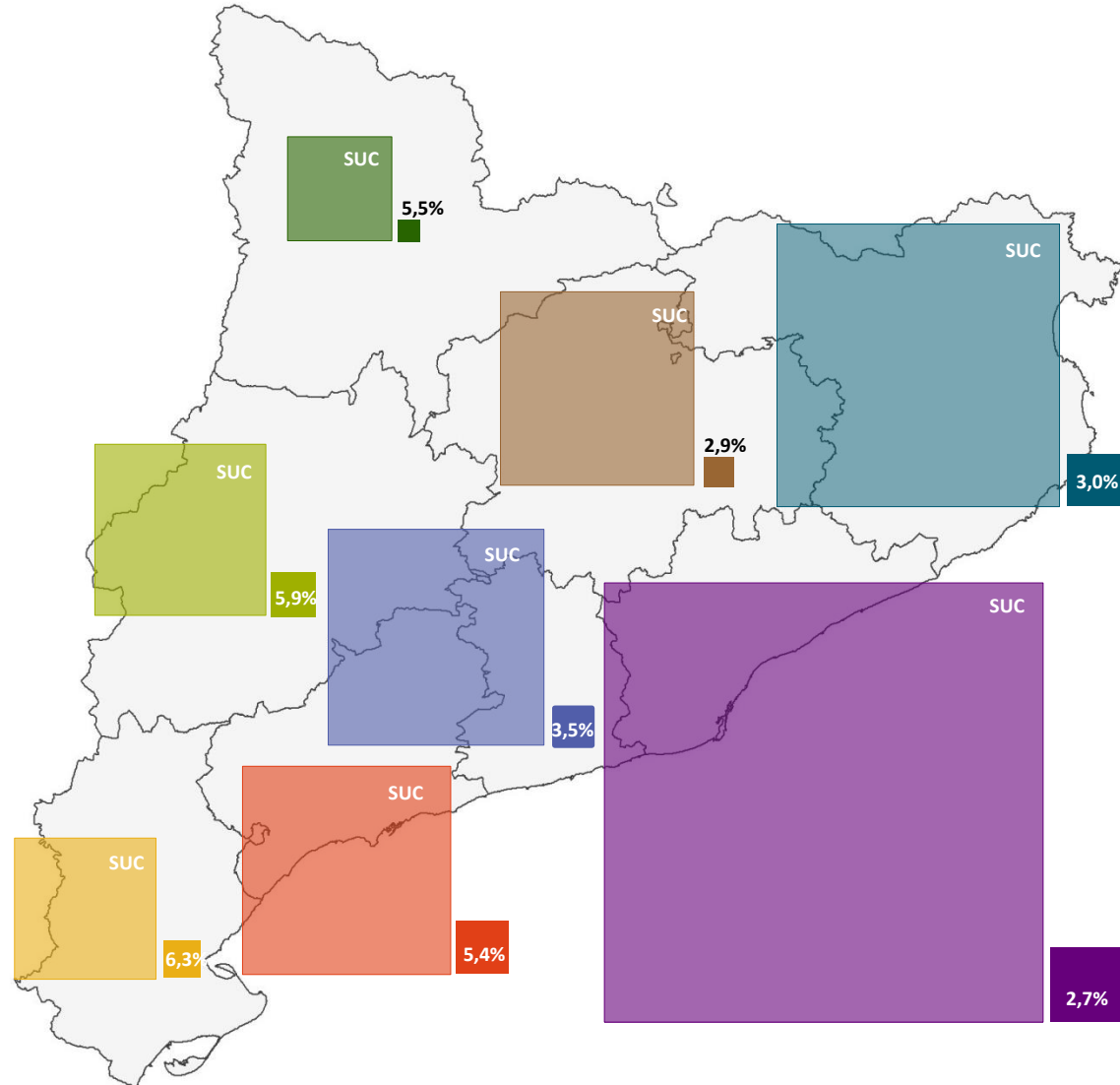
■ SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT RESIDENCIAL (PLANS DE MILLORA URBANA) I CIUTAT CONSOLIDADA

Si es visualitza la proporció de sòl urbà no consolidat, actualment buit o ocupat per instal·lacions que han esdevingut obsoletes, que el planejament preveu transformar en teixits residencials mitjançant actuacions de regeneració i transformació urbana respecte al sòl urbà consolidat s'evidencia on hi ha processos de regeneració urbana més decidits.

Indicador: el sòl residencial en plans de millora urbana ocupa una superfície equivalent al 3,5% del sòl urbà consolidat.

Aquest sòl subjecte a Plans de millora urbana pot estar format per intersticis o retalls de sòl urbà que s'han mantingut lliures d'edificacions o bé per espais ocupats per activitats, edificacions o instal·lacions que han esdevingut obsolets i que el planejament preveu reconvertir per a usos residencials. La proporció d'uns i altres a cada àmbit territorial no és coneguda.

Proposem mostrar aquesta relació a cada àmbit funcional mitjançant la imatge d'un quadrat de color que representa i es proporcional al sòl urbà consolidat i un quadrat de color més intens que representa el sòl residencial inclòs en sòl urbà no consolidat subjecte a plans de millora urbana.



INDICADOR DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT RESIDENCIAL (PLANS DE MILLORA URBANA) PER HABITANT

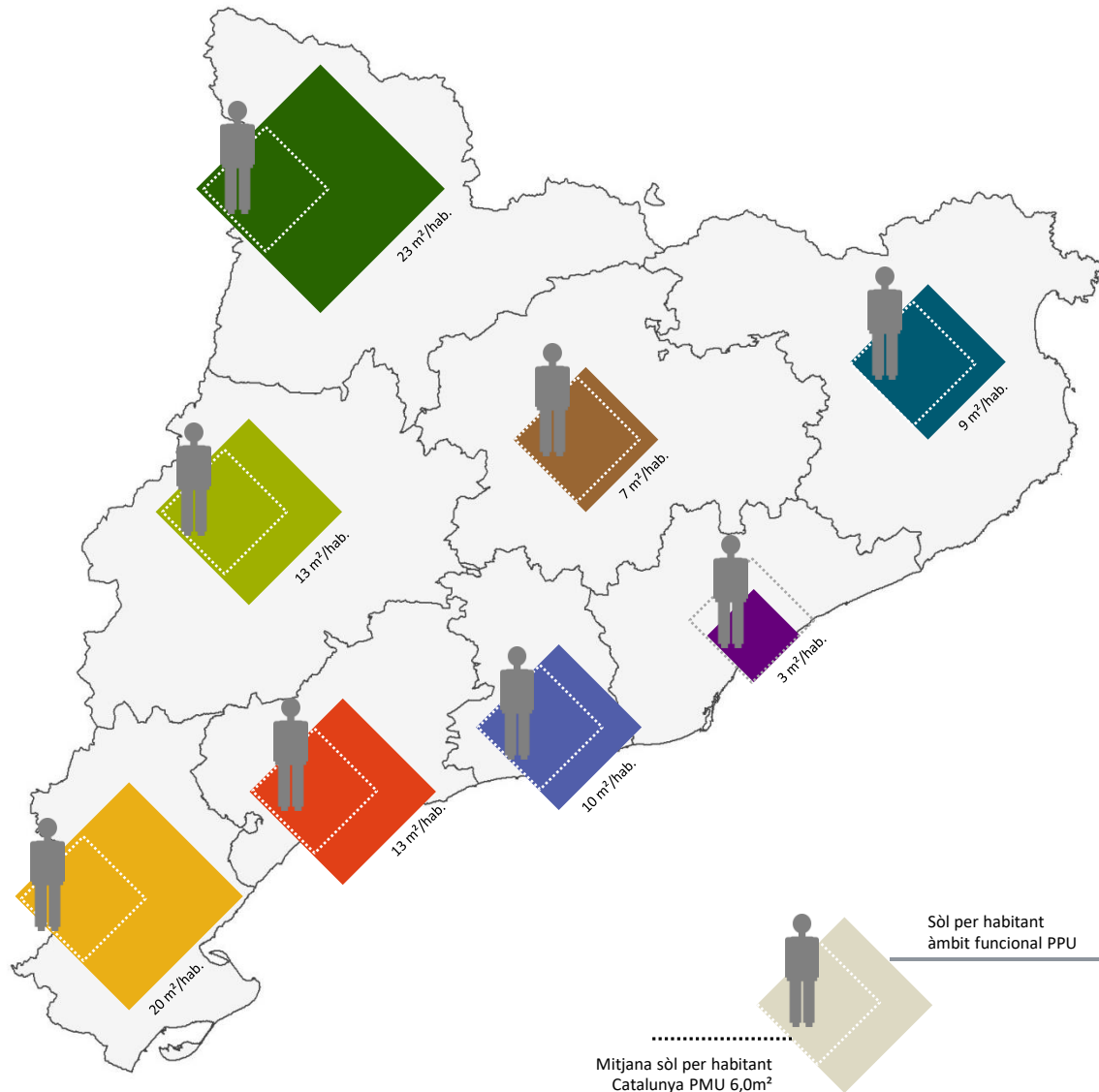
Segons el planejament vigent, el sòl destinat a regeneració i transformació urbana residencial (en Plans de millora urbana) ocupa una superfície de 4.693 ha que, si es divideix per la població de Catalunya (padró 2020) de 7.780.479 habitants, dóna una mitjana de **6,0 m² de sòl urbà no consolidat residencial per habitant**.

Quasi tots els àmbits funcionals superen aquesta mitjana, amb valors compresos entre 23 m²/habitant a l'Alt Pirineu i Aran, i 7 m²/habitant a les Comarques Centrals.

Indicador: 6,0 m² de sòl residencial en sòl urbà no consolidat per habitant a Catalunya.

Únicament està per sota aquest valor l'Àmbit Metropolità de Barcelona, amb 3 m² de sòl subjecte a Plans de millora urbana per habitant. Aquest valor extrem ve donat pel fet que aquest àmbit funcional concentra un 64% de la població de Catalunya, i no pas perquè els valors absoluts de la superfície compresa en sectors de millora urbana sigui escassa, ans el contrari, és la més gran de Catalunya (1.498 ha).

En superfície a continuació trobem Comarques Gironines i Camp de Tarragona amb valors de 710 i 682 ha, Ponent i el Penedès amb valors de 487 i 478 ha.



SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT RESIDENCIAL (PLANS DE MILLORA URBANA): DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL

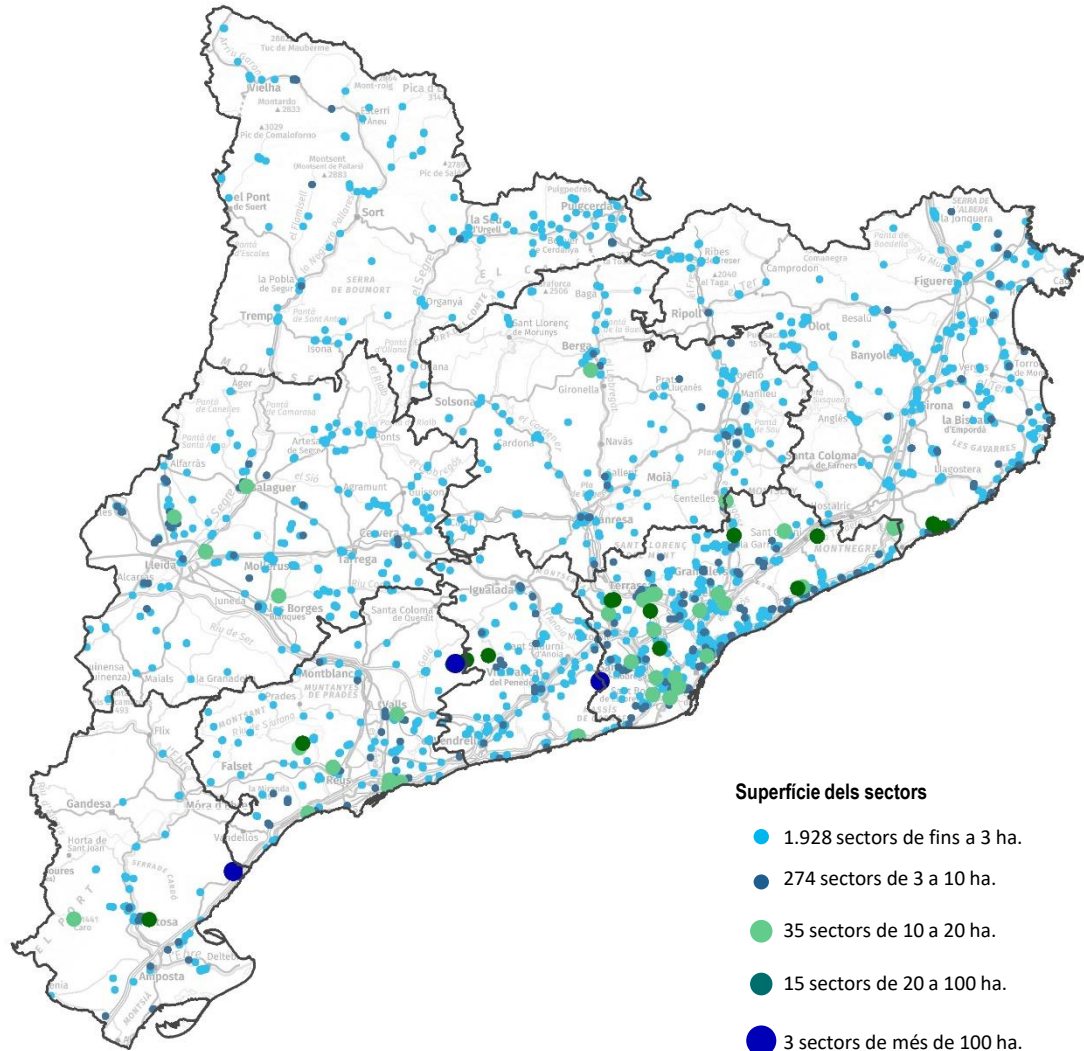
En aquest mapa es representen els sectors de transformació i regeneració urbana, subjectes a Pla de millora urbana, segons la seva dimensió.

En els primers intervals es representen de color blau els sectors de superfície inferior a 10 ha. Sumen 2.202 sectors i representen un 97% del total de sectors residencials en sòl urbà no consolidat. Malgrat estar repartits per tota la geografia, són més aparents a l'àmbit Metropolità de Barcelona, Ponent, el Penedès i el Camp de Tarragona, a les Comarques Gironines presenten una major concentració tot i que són d'una dimensió més reduïda.

L'interval següent, que recull sectors de fins a 20 ha, representa un 2% dels sectors. Es concentren majoritàriament al Metropolità de Barcelona i al llarg del litoral, Prelitoral i a la zona d'influència de Lleida.

Els sectors que tenen una superfície d'entre 20 i 100 ha són 15 i estan localitzats a prop de la costa i resseguint l'arc del corredor mediterrani. S'acumulen a les ciutats mitjanes de l'interior de Barcelona, però n'hi ha de repartits per altres pobles i ciutats tant de la costa com de l'interior, sovint en assentaments més poblats i capitals de comarca, però també en nuclis de població menors.

Els sectors que superen les 100 ha són el Sant Jordi Bosc a l'Ametlla de Mar amb 155 ha, el Pla de Pèlac a Olesa de Bonesvalls amb 146 ha que correspon a un pla especial aprovat des dels anys 90, i el Ranxos de Bonany al municipi de Querol amb 106 ha.



SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT RESIDENCIAL (PLANS DE MILLORA URBANA): DISTRIBUCIÓ PER MUNICIPIS

Quasi la meitat (42%) dels municipis de Catalunya, **396**, no tenen cap àmbit subjecte a Pla de millora urbana.

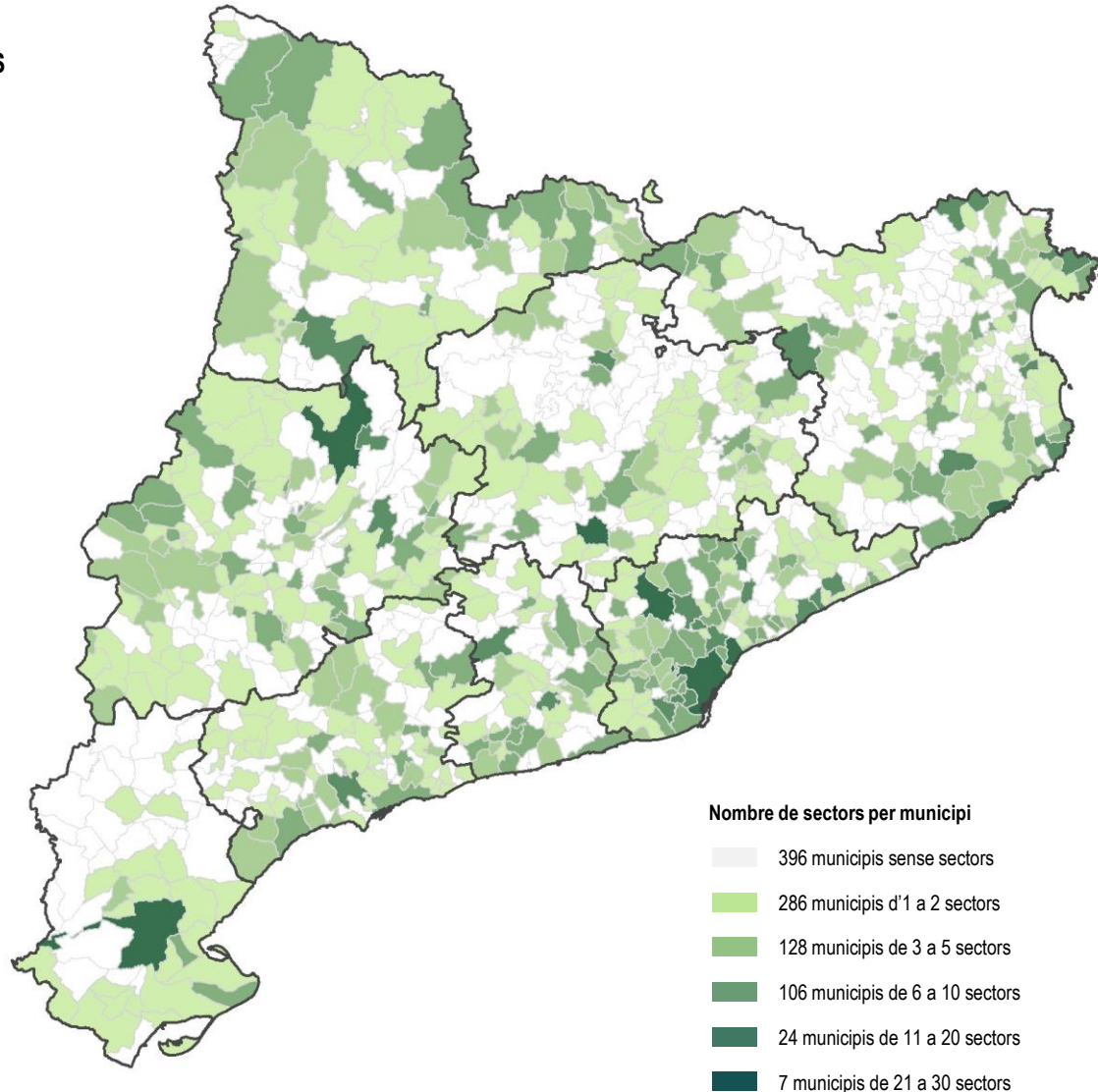
Una part de les operacions de regeneració i transformació urbana responen a propostes de reconversió per a l'ús residencial d'antics recintes d'activitat econòmica o d'instal·lacions obsoletes.

Una altra part d'aquests àmbits, que responen a operacions d'extensió i completament urbà poden explicar una major presència de sectors en indrets amb una dinàmica edificatòria més feble.

D'altres sectors responen a operacions de millora dels estàndards de qualitat urbana i els serveis urbanístics.

Els 7 municipis que tenen més de 20 sectors:

	Nº sectors	Ha.	Habitants
Barcelona	45	79	1.664.182
Manresa	43	40	78.245
Terrassa	33	130	223.627
Artesa de Segre	30	20	3.400
Sant Feliu de Guíxols	29	24	22.097
Badalona	28	26	223.166
Tortosa	23	120	33.439



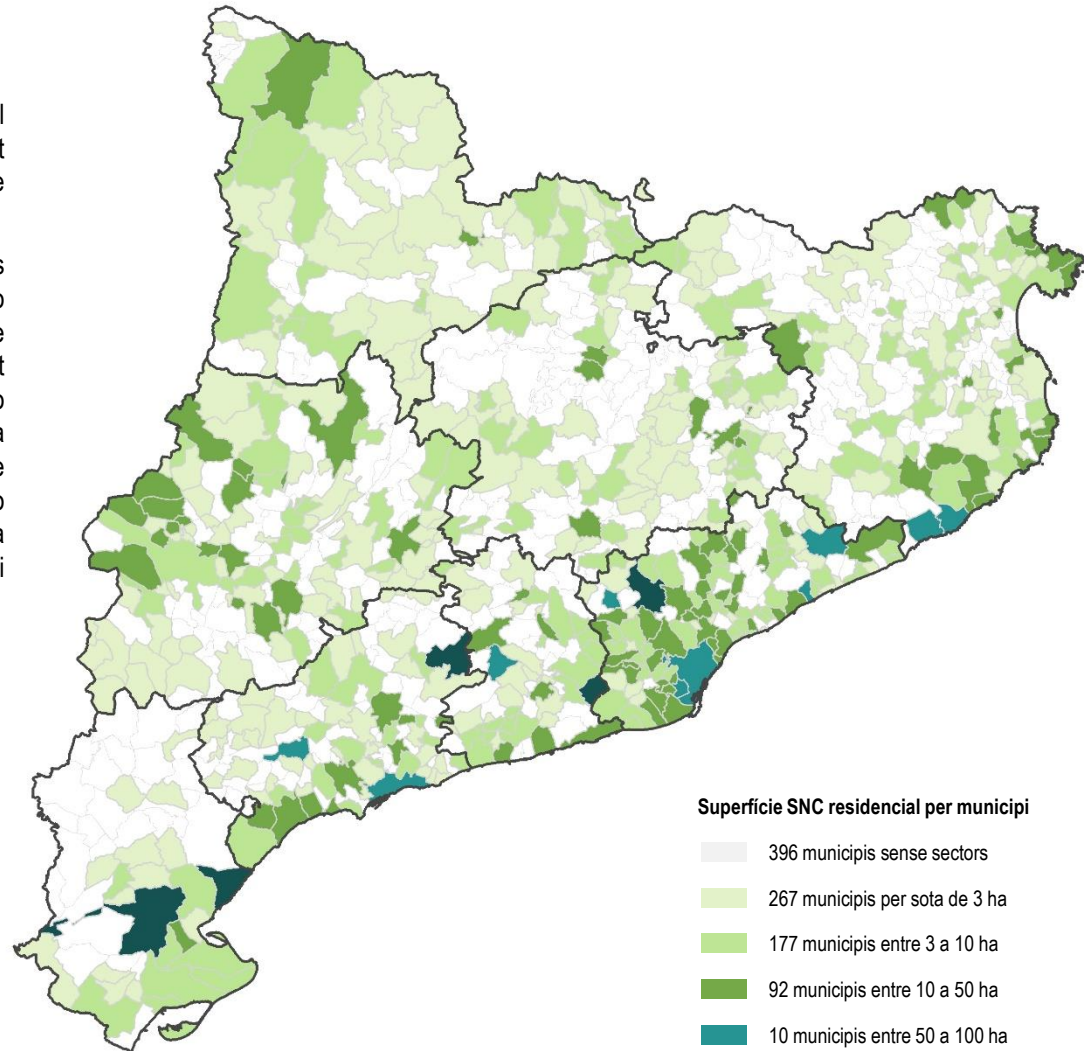
SUPERFÍCIE DE SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT RESIDENCIAL (PLANS DE MILLORA URBANA): DISTRIBUCIÓ PER MUNICIPIIS

Aquest mapa representa els municipis en funció de la superfície de sòl urbà no consolidat per a ús residencial que preveu el planejament vigent. És una imatge, doncs, de les expectatives territorials de regeneració i transformació urbana.

Es distingeix una franja paral·lela al litoral català i en alguns municipis de l'interior com els municipis amb més superfície de sòl urbà no consolidat, i que presenta una major intensitat en alguns municipis de primera línia de mar, com l'Ametlla de Mar, Tarragona, Barcelona, Lloret de Mar o Tossa de Mar i a l'interior com Tortosa, Olesa de Bonesvalls o Terrassa. A Ponent s'observa una concentració de municipis amb una superfície entre 10 a 50 ha d'aquest tipus de sectors. La majoria de municipis sense reserves per a transformació urbana en sòl urbà no consolidat abasta bona part de l'interior de la geografia de Catalunya com a les Comarques Centrals, interior de les Comarques Gironines i l'interior de les Terres d'Ebre.

Els 5 municipis que tenen més superfície SNC residencial:

	Nº sectors	Ha.	Habitants
Querol	7	267	518
L'Ametlla de Mar	1	155	6.866
Olesa de Bonesvalls	1	146	1.840
Terrassa	33	130	223.627
Tortosa	23	120	33.439



2. GRAU D'URBANITZACIÓ DELS SECTORS

1 NOTA METODOLÒGICA	[26-27]
2 SECTORS DE DESENVOLUPAMENT	[28]
3 PLANS PARCIALS I PLANS DE MILLORA URBANA	[29-36]

■ NOTA METODOLÒGICA

El grau d'urbanització fa referència a l'existència o mancança dels serveis urbanístics mínims que estableix la legislació urbanística, com ara la urbanització del carrer, l'abastament d'aigua potable, la conducció de les aigües residuals i el subministrament d'energia elèctrica en baixa tensió.

L'anàlisi del grau d'urbanització dels sectors per a ús residencial s'ha realitzat mitjançant la interpretació de la fotografia aèria disponible de data més recent i bàsicament s'ha avaluat la urbanització dels vials perquè l'avaluació de la presència o absència d'altres elements d'urbanització com l'enllumenat o la canalització esdevé de difícil observació a partir de la imatge de fotografia aèria.

A partir d'aquesta anàlisi s'ha assignat als sectors un valor entre 1 i 3 corresponent al grau d'urbanització observada. En cada valor hi estan inclosos diversos estats de la urbanització.



Es consideren sectors **totalment urbanitzats** si compten amb els **vials urbanitzats en la seva totalitat**, o els que recullen **antigues urbanitzacions** amb elements d'urbanització deficients. Aquest sectors s'han caracteritzat amb el número tres | 3 |

Casos

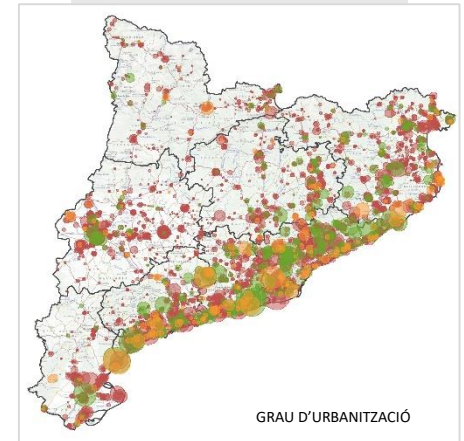
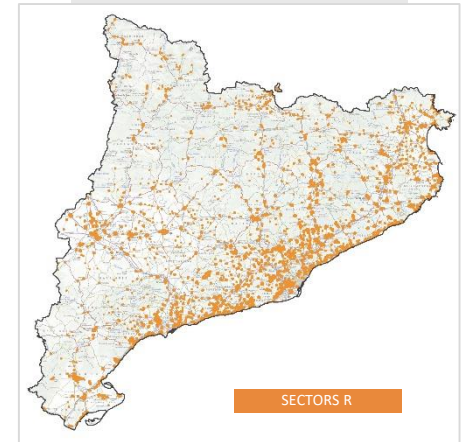
Urbanitzat



Urbanització residencial amb elements d'urbanització deficients



3



Es consideren sectors **parcialment urbanitzats** quan s'observen obres d'urbanització dels vials iniciades o moviments de terres, o bé obra d'urbanització acabada només en una part del seu àmbit, que pot o no correspondre a un subsector. També s'han considerat parcialment urbanitzats els sectors ocupats en tot o en part per instal·lacions de càmping . Aquests s'han caracteritzat amb el valor dos | 2 |

2

Casos

Obres d'urbanització iniciades



Sector urbanitzat en part



Càmping ordenat



Els sectors **pendents d'urbanitzar** són els que conserven la seva condició inicial de sòl rústic, ja siguin amb o sense edificacions, sense obres d'urbanització, també els sectors amb edificacions industrials o naus de granges que ocupen una part substancial del àmbit i on no s'aprecien obres d'urbanització posteriors a l'aprovació del instrument de planejament general que els va delimitar, o les preexistències de caràcter industrial que tenen assignat pel planejament un ús residencial i no han estat objecte de transformació. Aquests sectors s'han caracteritzat amb el número ú | 1 |

1

Casos

Rural no edificat



Rural poc edificat



Indústria no transformada en zona residencial



No transformat

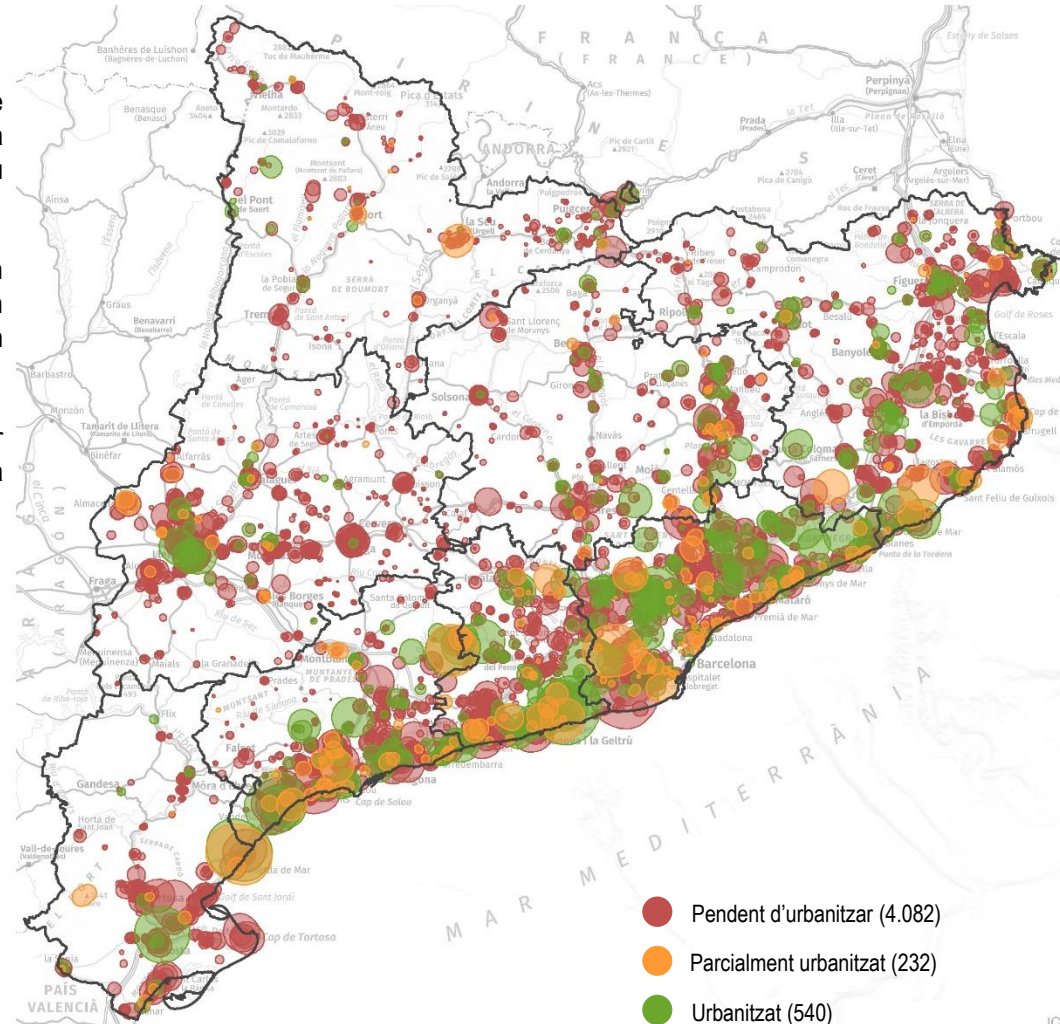


SÒL RESIDENCIAL EN SECTORS DE DESENVOLUPAMENT (PPU+PMU): GRAU D'URBANITZACIÓ

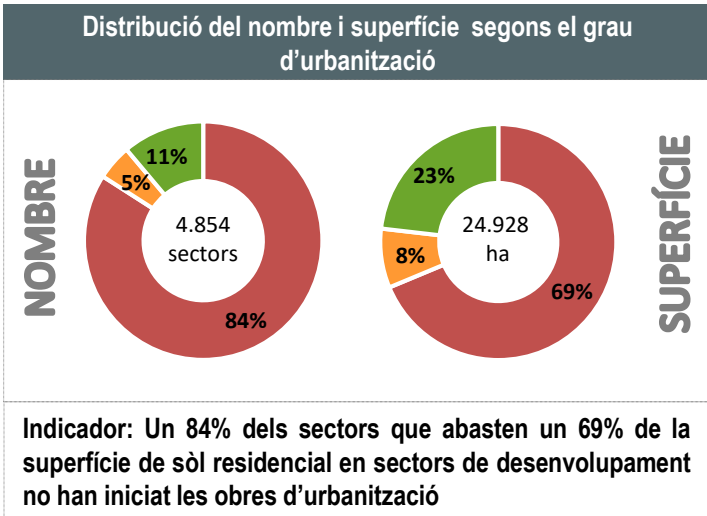
En aquest mapa es representen cadascun dels sectors de desenvolupament residencials com un cercle de dimensió proporcional a les hectàrees de sòl que ocupa. En funció del major o menor grau d'urbanització el cercle adopta els colors verd, taronja o vermell.

Una part dels cercles més grans que apareixen amb color verd recullen urbanitzacions de ciutat jardí que estaven en fase de desenvolupament en el moment d'aprovar el planejament general del municipi i per això estan recollides com a sectors de desenvolupament.

Els sectors pendents d'urbanitzar, que estan representats amb color vermell, es troben per tot el territori, però es concentren en el litoral, plana de Lleida, el curs del Llobregat, la plana ceretana i l'Empordà.



- Pendent d'urbanitzar (4.082)
- Parcialment urbanitzat (232)
- Urbanitzat (540)



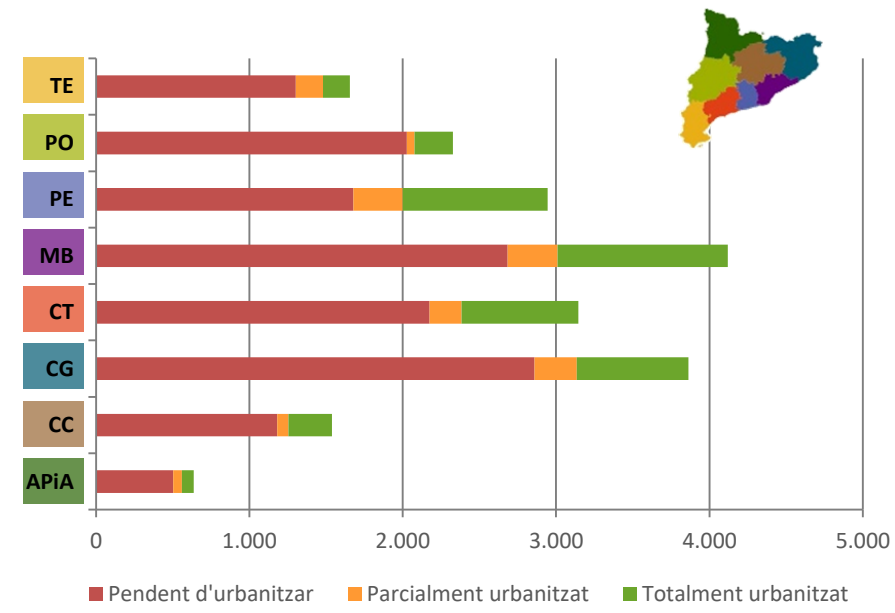
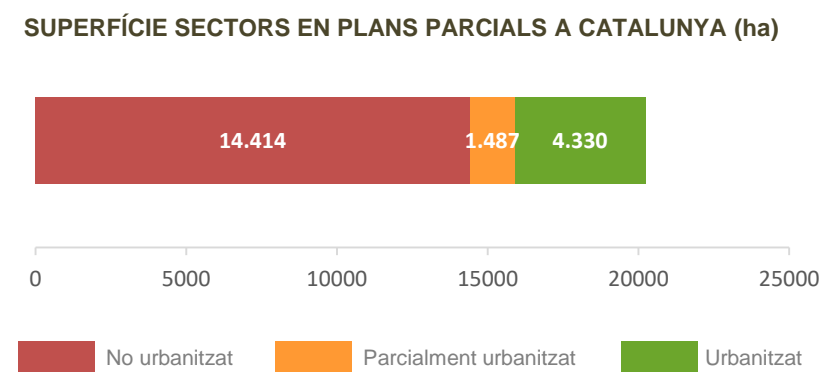
■ SÒL RESIDENCIAL EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (PLANS PARCIALS) SEGONS GRAU D'URBANITZACIÓ: ÀMBITS FUNCIONALS

Dels **2.599 sectors** analitzats, que ocupen una superfície de **20.235 ha**, n'hi ha 2.174 sense urbanitzar que abasten 14.418 ha, el que suposa un 71% del sòl residencial subjecte a plans parcials a Catalunya. També hi ha 107 sectors que estan parcialment urbanitzats i que comprenen una superfície de 1.487 ha, el 7%, de la superfície d'aquest sòl. I per últim, 318 sectors que abasten 4.330 ha estan totalment urbanitzats, el que representa un 21% del total en superfície.

Si ho analitzem per àmbits funcionals, a les Comarques Gironines és on hi ha més superfície sense urbanitzar en sòl destinat a ús residencial en plans parcials 2.860 ha. En canvi, on hi ha més superfície totalment urbanitzada és al Penedès i a l'Àmbit Metropolità de Barcelona amb 945 i 1.109 ha respectivament.

Indicador: un 84% dels sectors que abasten un 71% de la superfície en sectors de sòl urbanitzable delimitat residencial no han iniciat les obres d'urbanització.

Indicador: un 12% del sectors que abasten un 21% de la superfície en sectors de sòl urbanitzable residencial tenen les obres d'urbanització acabades.



SUPERFÍCIE SECTORS PPU PER ÀMBITS I GRAU D'URBANITZACIÓ (ha)

■ SÒL RESIDENCIAL EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (PLANS PARCIAIS) SEGONS GRAU D'URBANITZACIÓ: DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL

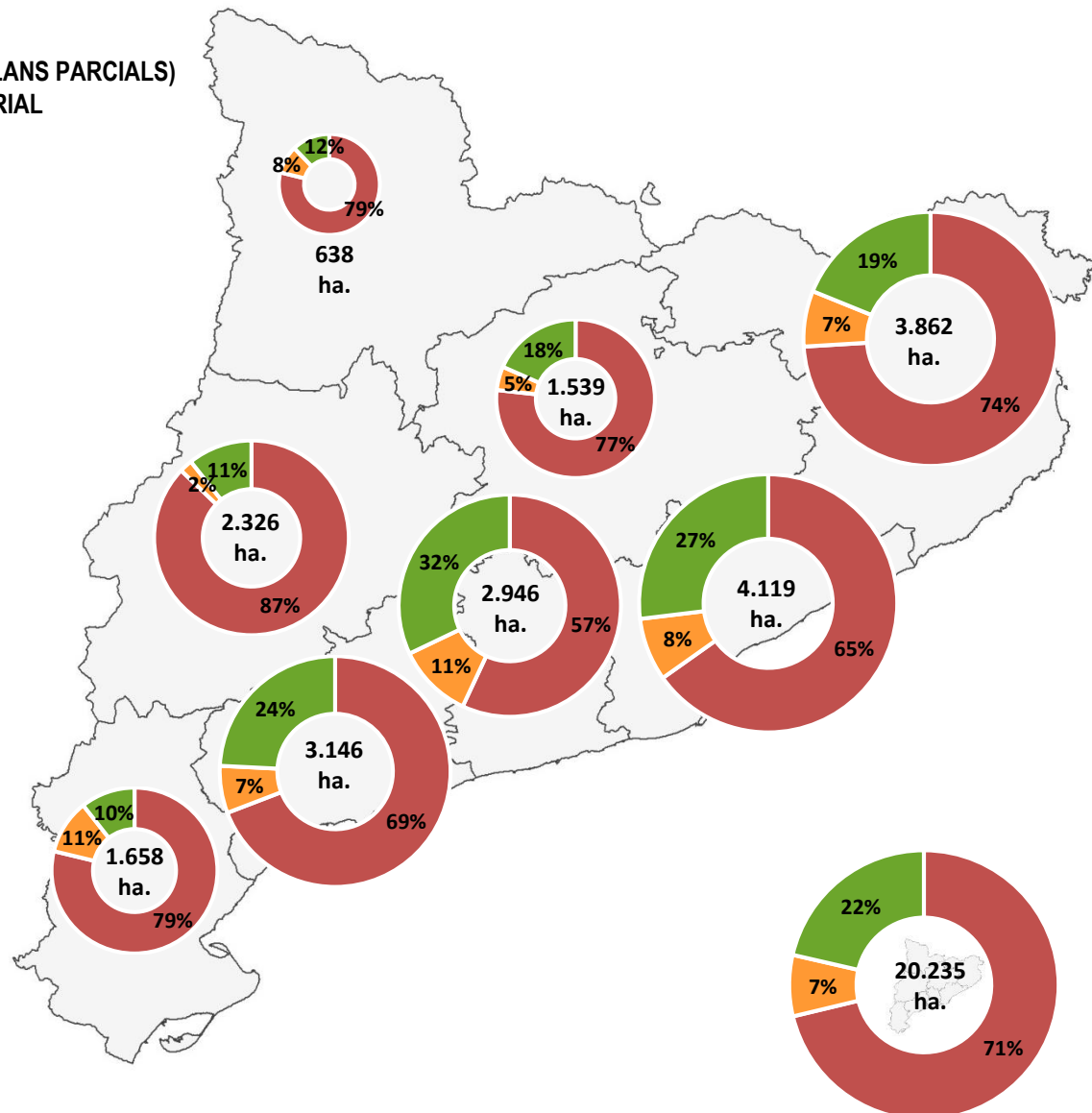
Catalunya compta amb **20.235 ha de sòl urbanitzable delimitat residencial**. En un 71% d'aquest sòl no s'aprecien obres d'urbanització i un 22% està completament urbanitzat. La resta, el 7%, ho està parcialment.

El Penedès és l'àmbit amb major percentatge de sòl urbanitzat (32%) i parcialment urbanitzat (11%). I per tant és l'àmbit amb menys percentatge de superfície sense urbanitzar (57%).

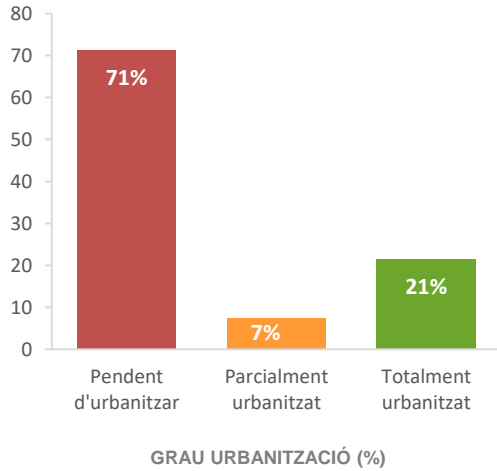
A tots els àmbits funcionals és majoritària la superfície dels sectors que encara no han iniciat les obres d'urbanització. Ponent és l'àmbit on es comptabilitza major percentatge sense urbanitzar amb un 87%, seguit de l'Alt Pirineu i Aran i Terres d'Ebre amb un 79% cadascú

Els àmbits on la proporció de sòl parcialment urbanitzat és més baix és a Ponent amb un 2% i a les Comarques Centrals amb un 5%. A Terres de l'Ebre i el Penedès és on és més gran amb un 11%.

Els sectors ja urbanitzats acumulen 4.330 ha, de les quals 1.109 ha a l'Àmbit Metropolità de Barcelona i 945 ha al Penedès.



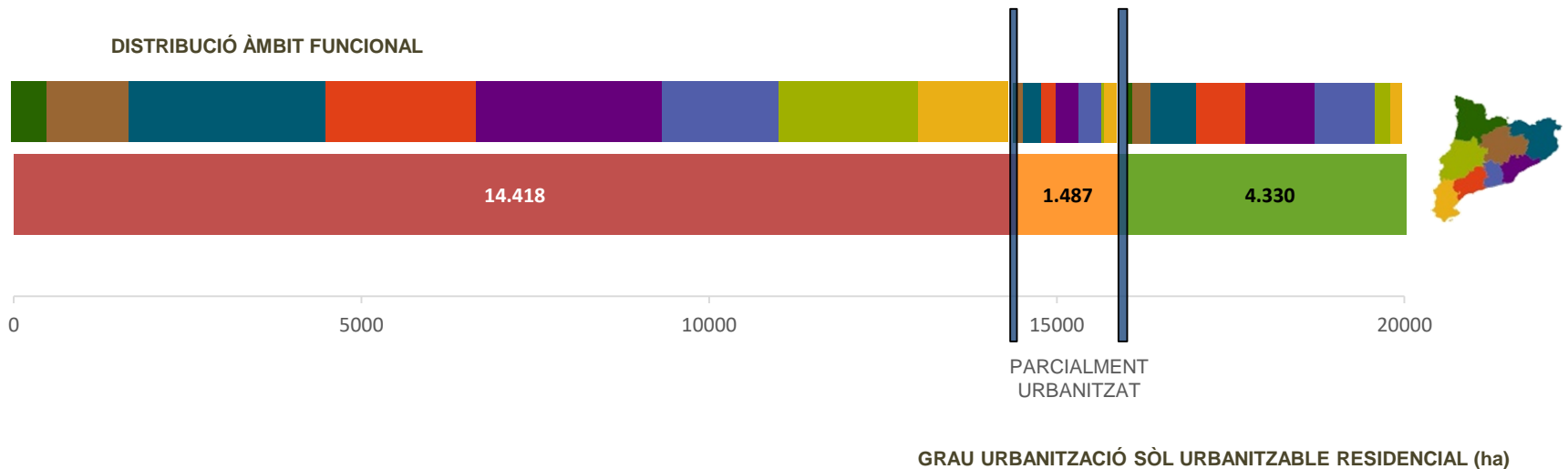
■ SÒL RESIDENCIAL EN PLANS PARCIAIS SEGONS GRAU D'URBANITZACIÓ: DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL



D'acord amb la interpretació de l'estat de les obres d'urbanització sobre ortofotomapa recent, en un 71% de la superfície de sòl urbanitzable inclosa en sectors de sòl urbanitzable delimitat no han iniciat les obres d'urbanització. D'aquest percentatge la major superfície es troba a Comarques Gironines amb 2.860 ha, a l'àmbit Metropolità de Barcelona amb 2.685 ha i al Camp de Tarragona amb 2.176 ha.

Un altre 7% d'aquesta superfície està en sectors que es veuen parcialment urbanitzats. A l'àmbit Metropolità amb 325 ha seguit del Penedès amb 322 ha i és on s'acumula més superfície de sòl en aquesta situació.

Del 21% del sòl inclòs en sectors ja urbanitzats, 762 ha es troben al Camp de Tarragona, 945 ha al Penedès i 1.109 ha a l'Àmbit Metropolità de Barcelona.



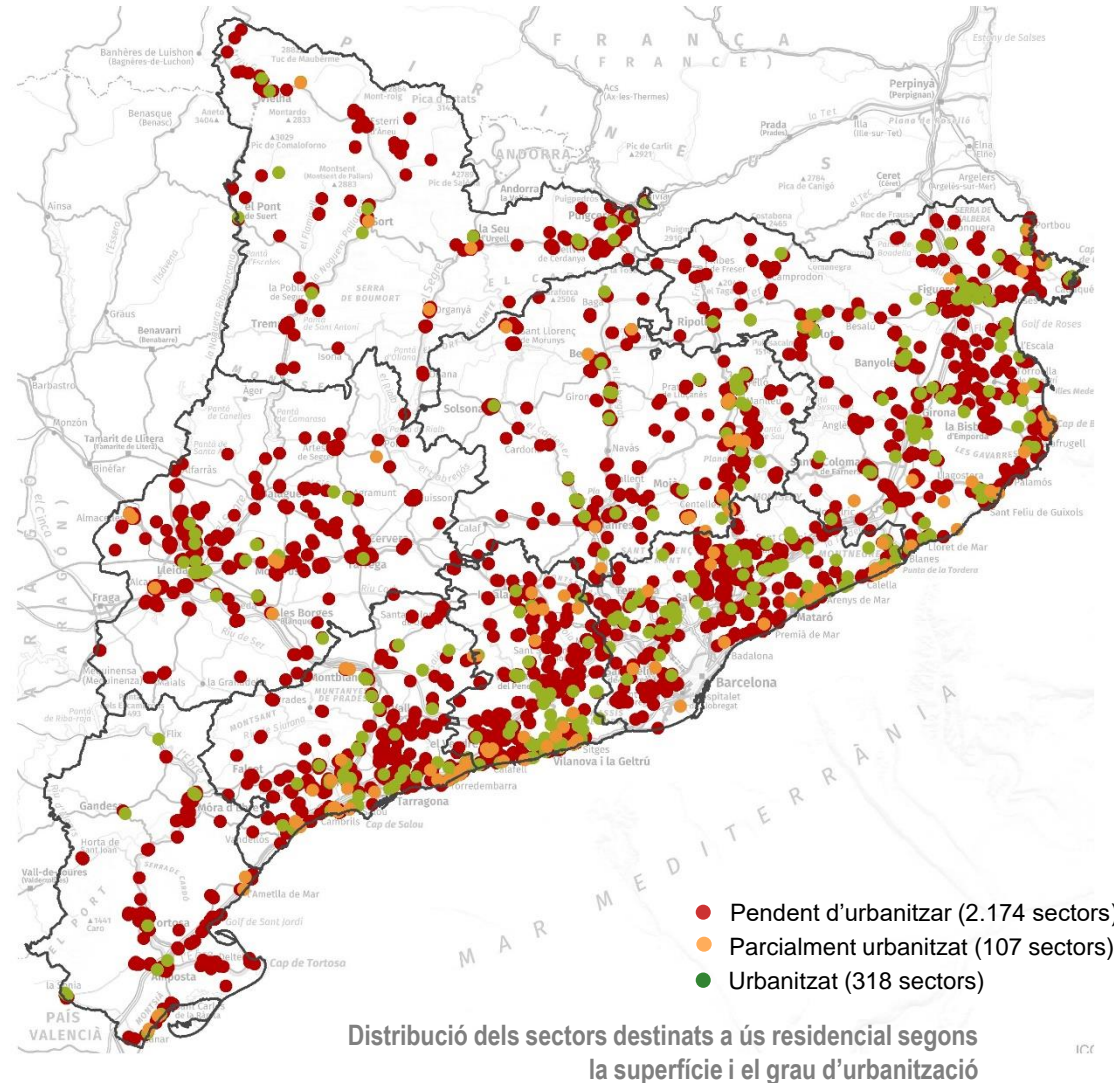
PLANS PARCIALS RESIDENCIALS SEGONS GRAU D'URBANITZACIÓ: DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL

Si representem els sectors residencials en sòl urbanitzable delimitat segons el seu grau d'urbanització obtenim la imatge següent. En color verd apareixen els sectors ja urbanitzats i en vermell els que encara no han iniciat les obres d'urbanització. En color taronja apareixen els sectors que es troben parcialment urbanitzats.

Un **84% dels sectors, que abasten 14.418 ha en plans parcials, estan pendents d'urbanitzar** i apareixen distribuïts per tot el territori català. Les Comarques Gironines són l'àmbit que acumula més sectors pendents d'urbanitzar, 504, seguit de Ponent amb 322.

Els sectors parcialment urbanitzats representen un 4% dels sectors subjectes a plans parcials i ocupen 1.487 ha. Tot i que el nombre és menor, també es reparteixen per tot el territori.

Finalment, els sectors ja urbanitzats, 318 sectors, representen un 12% i sumen un total de 4.330 ha. Les Comarques Gironines acumula el major nombre de sectors ja urbanitzats amb 86, seguit de l'àmbit Metropolità que té 68 sectors.



■ **SÒL RESIDENCIAL EN SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT (PLANS DE MILLORA URBANA)
SEGONS GRAU D'URBANITZACIÓ: ÀMBITS FUNCIONALS**

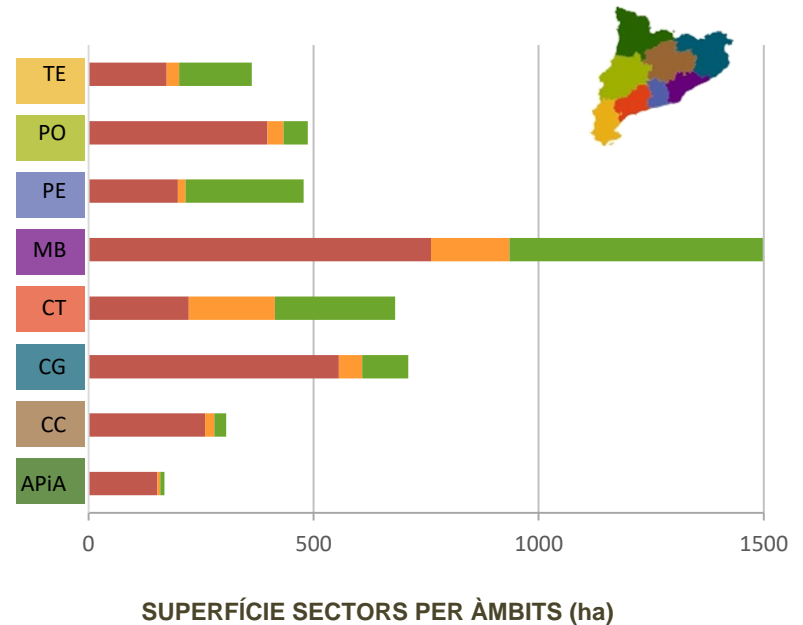
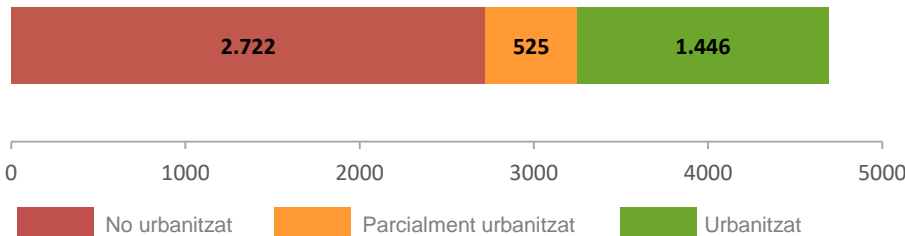
Dels **2.225 sectors** analitzats, que ocupen una superfície de **4.693 ha**, n'hi ha 1.908 sense urbanitzar i abasten 2.722 ha, el que suposa un 58% del sòl residencial en plans de millora urbana a Catalunya. També hi ha 125 sectors que estan parcialment urbanitzats i que comprenen una superfície de 525 ha, la qual correspon un 11% de la superfície d'aquest sòl. I per últim, 222 sectors que abasten 1.446 ha estan totalment urbanitzats, el que representa un 31% en superfície.

Per àmbits funcionals, l'Àmbit Metropolità de Barcelona és el que presenta major superfície tant en el sòl pendent d'urbanitzar (761 ha), com en sòl totalment urbanitzat (563 ha). En sòl parcialment urbanitzat destaca el Camp de Tarragona, amb 191 ha. El Penedès té més sòl urbanitzat (263 ha) que pendent d'urbanitzar (199 ha), passa el mateix al Camp de Tarragona amb 268 ha totalment urbanitzades i 223 ha pendents d'urbanitzar.

Indicador: un 85% dels sectors que abasten un 58% de la superfície en sectors de sòl urbà no consolidat residencial no han iniciat les obres d'urbanització.

Indicador: Un 10% dels sectors que abasten un 31% de la superfície en sectors de sòl urbà no consolidat residencial tenen les obres d'urbanització completament acabades.

SUPERFÍCIE SECTORS EN PLANS PARCIALS A CATALUNYA (ha)



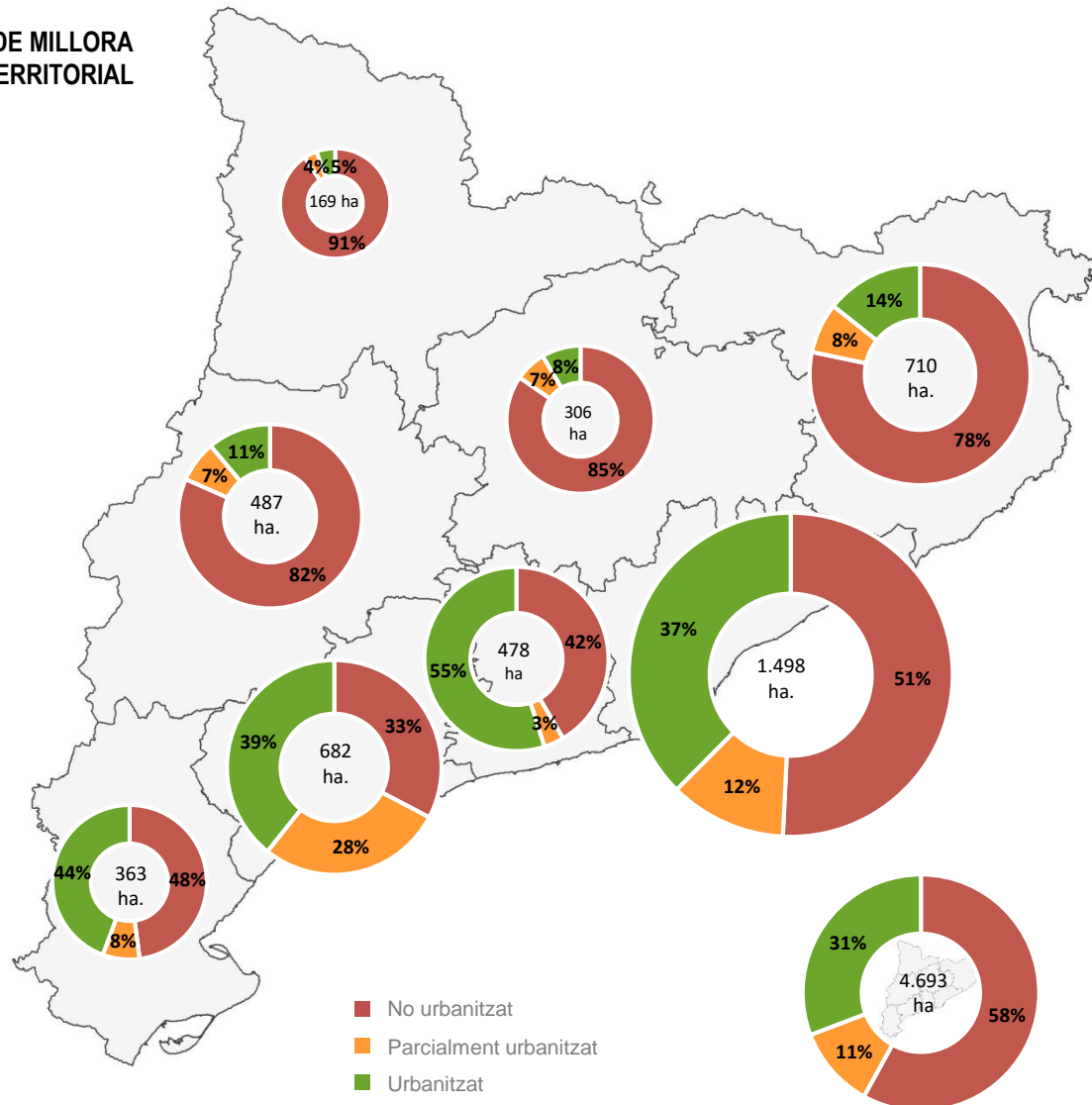
SÒL RESIDENCIAL EN SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT (PLANS DE MILLORA URBANA) SEGONS GRAU D'URBANITZACIÓ: DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL

El sòl residencial en **sòl urbà no consolidat** té una superfície de **4.693 ha.** Un 31% d'aquesta superfície té el sòl completament urbanitzat i un **58% no ha començat a fer obres d'urbanització.**

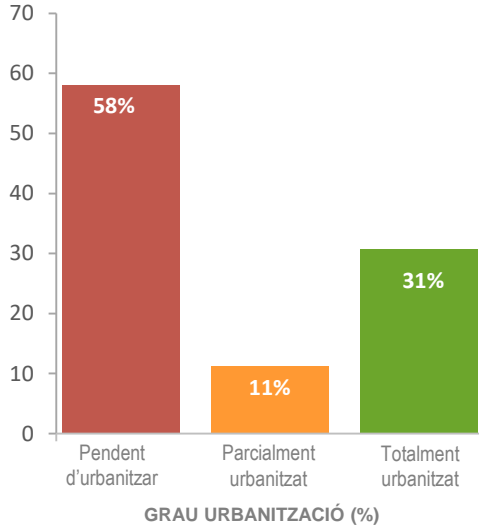
El Penedès amb un 55% i les Terres de l'Ebre amb un 44% són els àmbits on hi ha un percentatge més gran de superfície urbanitzada pendent de plans de millora urbana. Normalment es tracta d'urbanitzacions consolidades per l'edificació, subjectes a pla de millora urbana per a la gestió de les cessions i els serveis d'urbanització pendents.

El Camp de Tarragona és l'àmbit amb el percentatge més alt de superfície de sòl qualificat en plans de millora urbana que està parcialment urbanitzat amb un 28%.

Dels àmbits territorials on predominen els sectors subjectes a plans de millora urbana on no s'han iniciat les obres d'urbanització, l'Alt Pirineu i l'Aran té el percentatge més elevat, amb un 91% de la superfície, seguit de les Comarques Centrals i Ponent amb el 85% i 82% respectivament.



■ SÒL RESIDENCIAL EN SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT (PLANS DE MILLORA URBANA)
SEGONS GRAU D'URBANITZACIÓ: DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL

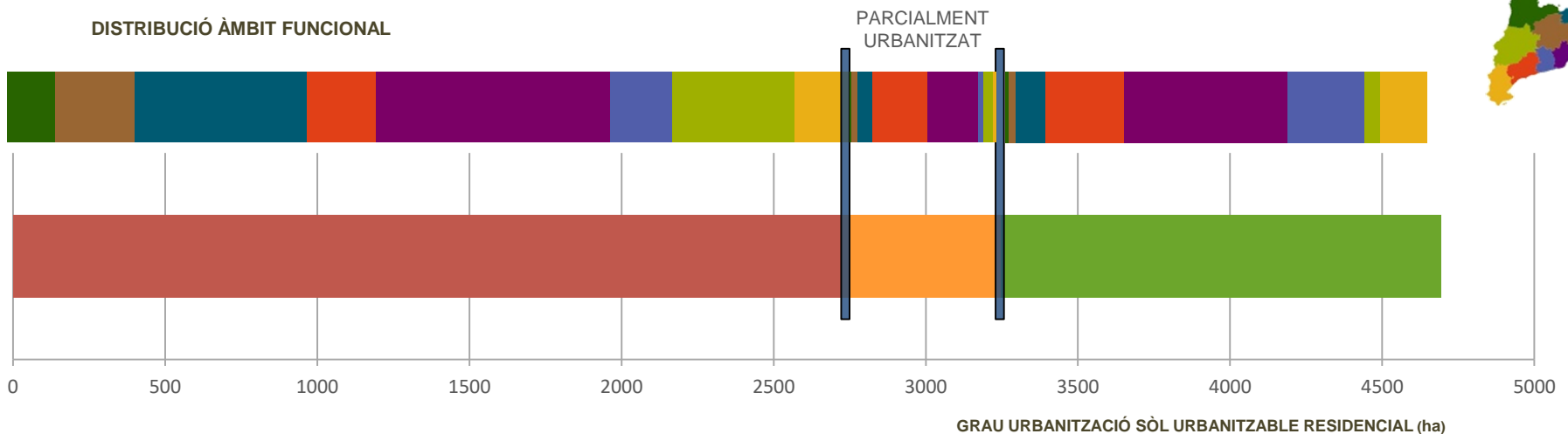


D'acord amb la interpretació de l'estat de les obres d'urbanització sobre ortofotomapa recent, en un **58%** de la superfície de sòl per a ús residencial en urbà no consolidat subjecte a pla de millora urbana **no s'han iniciat les obres d'urbanització**. D'aquest percentatge la major superfície es troba a l'Àmbit Metropolità de Barcelona amb 761 ha, a les Comarques Gironines amb 556 ha i a Ponent amb 398 ha.

El **11%** d'aquesta superfície està en sectors que es veuen **parcialment** urbanitzats. Al Camp de Tarragona és on s'aprecia més superfície de sòl en aquesta situació amb 191 ha.

El **31%** del sòl està inclòs en sectors **ja urbanitzats**, i es concentra a l'Àmbit Metropolità de Barcelona amb 563 ha, al Camp de Tarragona amb 268 ha i al Penedès amb 263 ha.

DISTRIBUCIÓ ÀMBIT FUNCIONAL



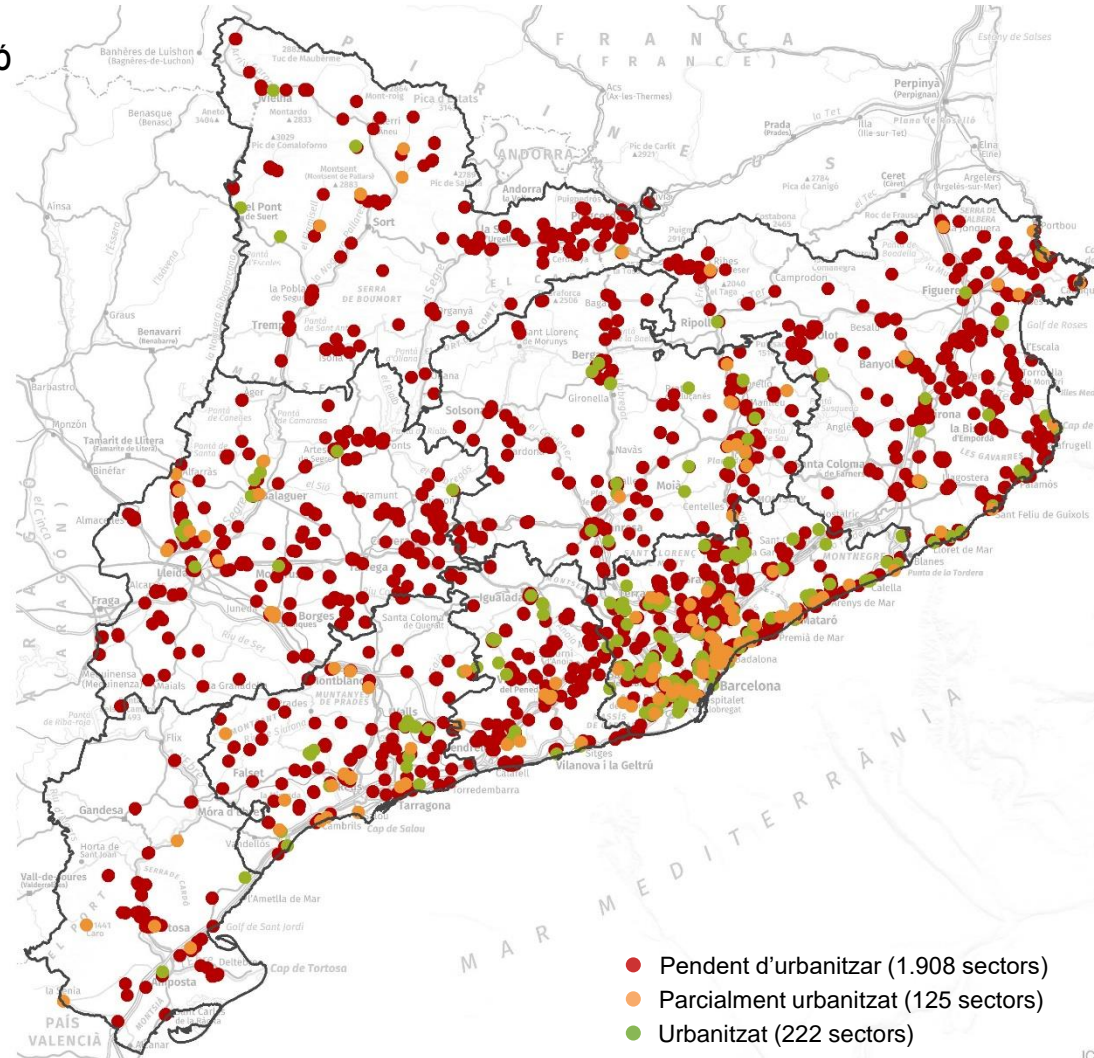
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT (PLANS DE MILLORA URBANA) RESIDENCIAL SEGONS GRAU D'URBANITZACIÓ: DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL

En el mapa s'han representat els sectors residencials en sòl urbà no consolidat sotmesos a plans de millora urbana segons el seu grau d'urbanització. En color verd apareixen els sectors ja urbanitzats i en vermell els que encara no s'han iniciat les obres d'urbanització. En color taronja apareixen els sectors que es troben parcialment urbanitzats.

Un **58% dels sectors, que abasten 2.722 ha en sòl urbà no consolidat, estan pendents d'urbanitzar** i estan dispersos per tot el territori català, especialment a la franja prelitoral, al llarg del corredor mediterrani, a la plana central de Lleida i a la plana empordanesa. L'Àmbit Metropolità amb 435 sectors i les Comarques Gironines amb 447 sectors enregistren el nombre més elevat de sectors pendents d'urbanitzar.

Els sectors parcialment urbanitzats representen un 11% de la superfície dels sectors i ocupen 559 ha. Tot i que el nombre és menor que en el cas anterior, segueixen estant repartits per bona part del territori català.

Finalment, els sectors ja urbanitzats representen un 31% i sumen un total de 222 sectors i abasten 1.446 ha. L'Àmbit Metropolità acumula el major nombre de sectors ja urbanitzats amb 125, seguit de les Comarques Gironines que en tenen 25.



Distribució dels sectors destinats a ús residencial segons la superfície i el grau d'urbanització

3. GRAU DE CONSOLIDACIÓ DELS SECTORS

1 | NOTA METODOLÒGICA

[38]

2 | PLANS PARCIALS I PLANS DE MILLORA URBANA

[39-50]

NOTA METODOLÒGICA

En aquesta anàlisi considerem els sectors de desenvolupament que el planejament urbanístic qualifica per a ús residencial i per a usos mixtos*, que corresponen a plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat i plans parcials en sòl urbanitzable.

Expressem el grau de consolidació per edificació i analitzem el potencial de sòl lliure dels sectors residencials, a partir de la interpretació de la fotografia aèria disponible de data més recent.

A partir de la visualització i interpretació de l'ortofotomapa, s'ha assignat a cada sector un coeficient corresponent al percentatge estimat de sòl lliure d'edificació, amb valors del 0 al 100.

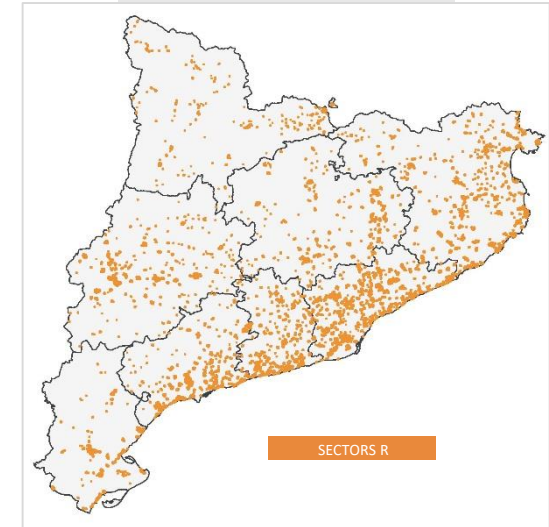
Així, els sectors amb un 100% de sòl lliure són els que estan totalment lliures d'edificació o pendents de transformació i per tant conserven tot el potencial que els assignava el planejament.

Els sectors amb un 0% de sòl lliure són aquells que estan totalment edificats o totalment transformats i per tant ja han esgotat el potencial de sòl i de sostre que el planejament destinava a residencial. No els hem estudiat en aquest treball, ja que a efectes de potencial del planejament es tracta de sòls assimilables al sòl urbà consolidat.

A més dels valors de pràcticament edificat [20] i totalment lliure d'edificacions [100], per poder representar estadísticament els resultats obtinguts, s'han establert 5 intervals de 20 punts percentuals: fins 20%, fins 40%, fins 60%, fins 80% i fins 99% de sòl lliure d'edificacions.

fins 20 fins 40 fins 60 fins 80 fins 99 Tot lliure

*Pel sectors d'ús mixt, només s'ha tingut en compte el percentatge de superfície residencial, i no la destinada a ús d'activitat econòmica.



SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (PLANS PARCIALS): GRAU DE CONSOLIDACIÓ DEL SÒL RESIDENCIAL. DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL

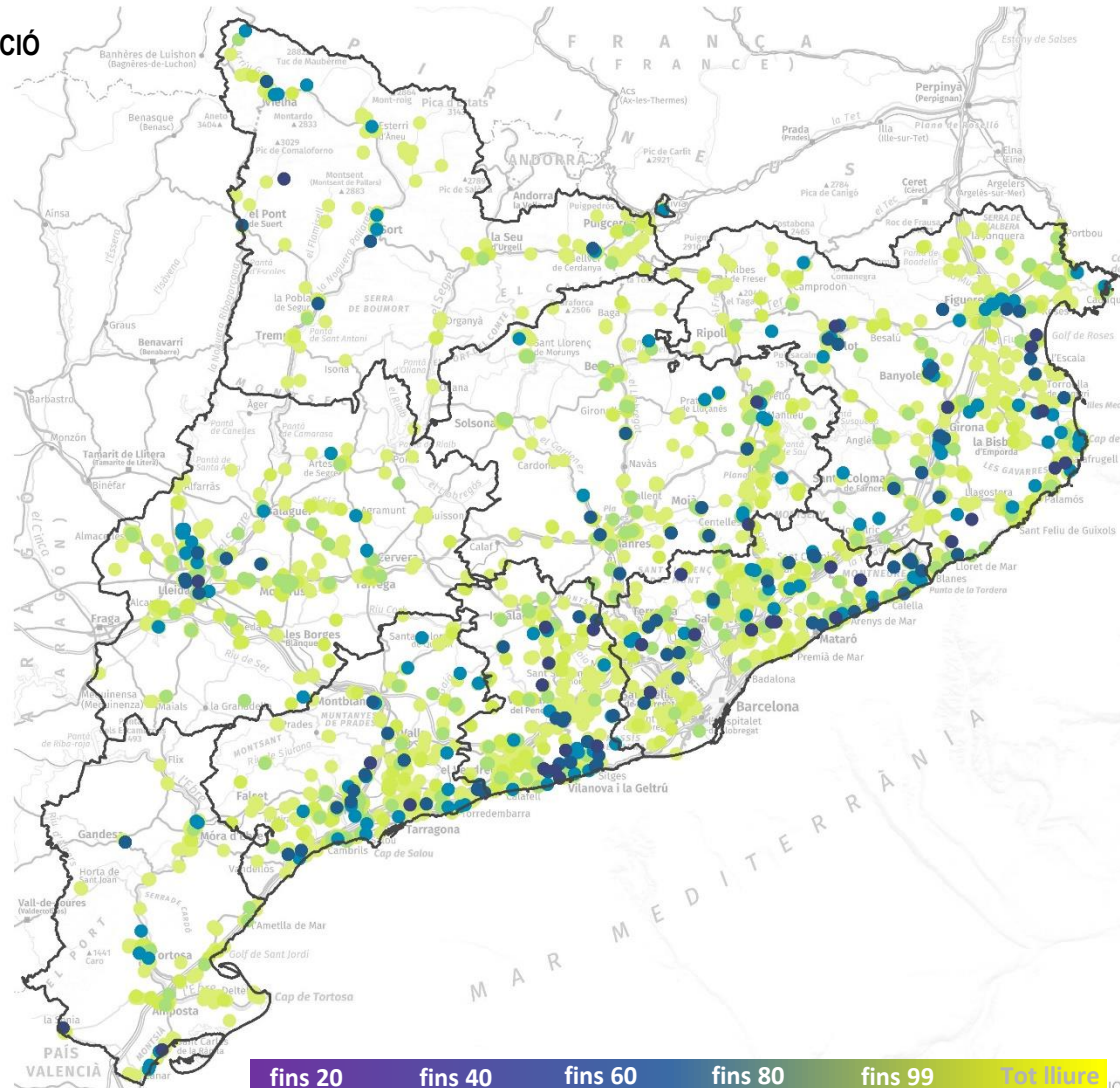
La imatge representa els sectors residencials en sòl urbanitzable delimitat segons el seu grau de consolidació per edificació. En color blau més fosc apareixen els sectors que tenen menys d'un 20% de terrenys lliures d'edificació i en color groc els sectors no edificats.

En una gradació entre aquests dos colors es representen, en intervals de 20 punts percentuals, els sectors parcialment edificats.

Sobre el mapa, els colors grocs dominen clarament sobre els tons blaus, indicant una gran disponibilitat de sòl urbanitzable residencial per a habitatges.

Els sectors més consolidats per edificació es localitzen principalment al Garraf, Metropolità de Barcelona, Lleida, Gironès i l'Empordà.

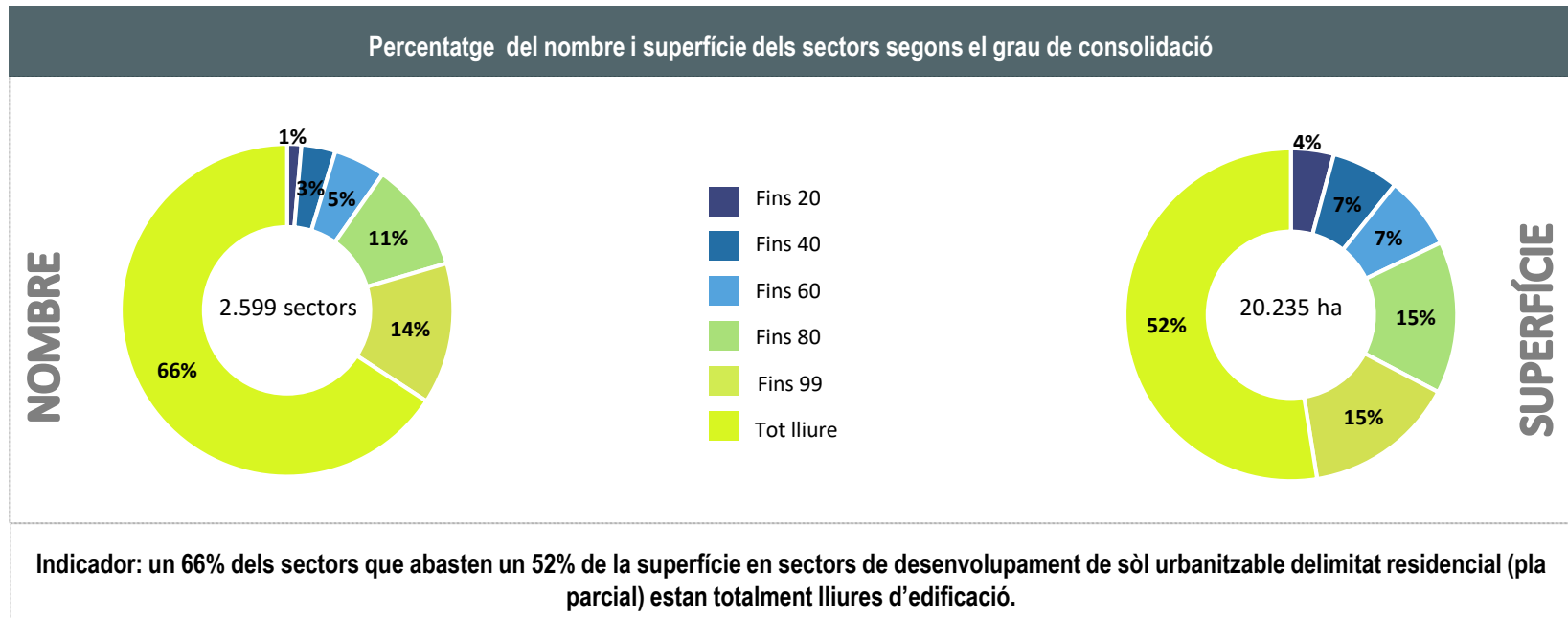
Pel que fa al sòl totalment lliure d'edificació, les Comarques Gironines, l'Àmbit Metropolità de Barcelona, el Camp de Tarragona i el Penedès presenten els nombres més elevats d'hectàrees lliures amb 2.216 ha, 1.915 ha, 1.592 ha i 1.345 ha respectivament.



■ GRAU DE CONSOLIDACIÓ DEL SÒL RESIDENCIAL EN SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (PLANS PARCIAIS)

Dels **2.599 sectors** analitzats, que abasten una superfície de **20.235 ha** n'hi ha **1.711 que no s'han començat a edificar**, la majoria en terrenys lliures de tota construcció, o bé, en terrenys amb alguna edificació rural que previsiblement serà substituïda per edificacions residencials. Això representa, en nombre, un 66% dels sectors i en superfície 10.631 ha, un 52% del total de sòl residencial inclòs en sectors urbanitzables.

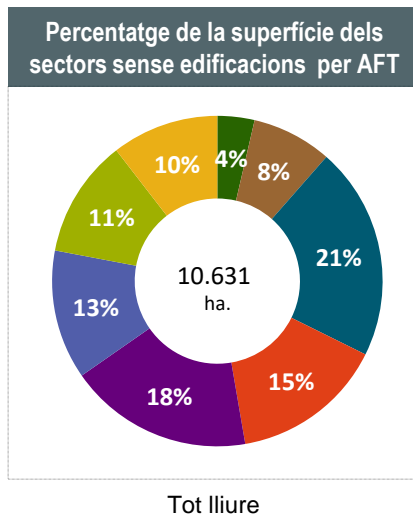
A l'altre extrem, pel que fa al grau de consolidació, un 1% dels sectors urbanitzables que abasten un 4% de la superfície de sòl residencial en sectors de desenvolupament tenen menys d'un 20% del sòl pendent d'edificar.



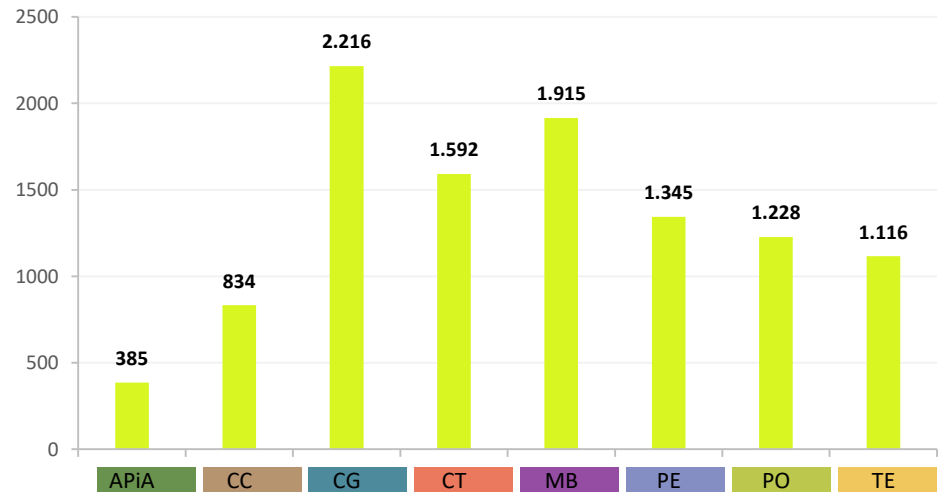
■ SÒL SEGONS GRAU DE CONSOLIDACIÓ PER EDIFICACIÓ: TOTALMENT LLIURES D'EDIFICACIÓ

Aquests **1.711 sectors residencials en sòl urbanitzable delimitat que estan totalment lliures** d'edificacions abasten **10.631 ha**, el 53% de sòl en aquests sectors. Un 21% d'aquest sòl que correspon a 2.216 ha es troba a les Comarques Gironines, i a l'Àmbit Metropolità de Barcelona es troba un 18% d'aquest sòl, amb 1.915 ha.

A nivell comarcal el Vallès Oriental, l'Alt Empordà i el Baix Camp amb 818, 731 i 710 ha són les comarques que disposen de més superfície de sòl en sectors totalment lliures d'edificacions. Per municipi són Mont-roig del Camp, el Vendrell i la Roca del Vallès amb 224 ha, 220 i 194 ha de sòl en aquestes condicions.



SUPERFÍCIE DE SÒL EN SECTORS DE PPU SENSE EDIFICACIONS | ha



Tot lliure

■ GRAU DE CONSOLIDACIÓ DEL SÒL RESIDENCIAL EN PLANS PARCIAIS

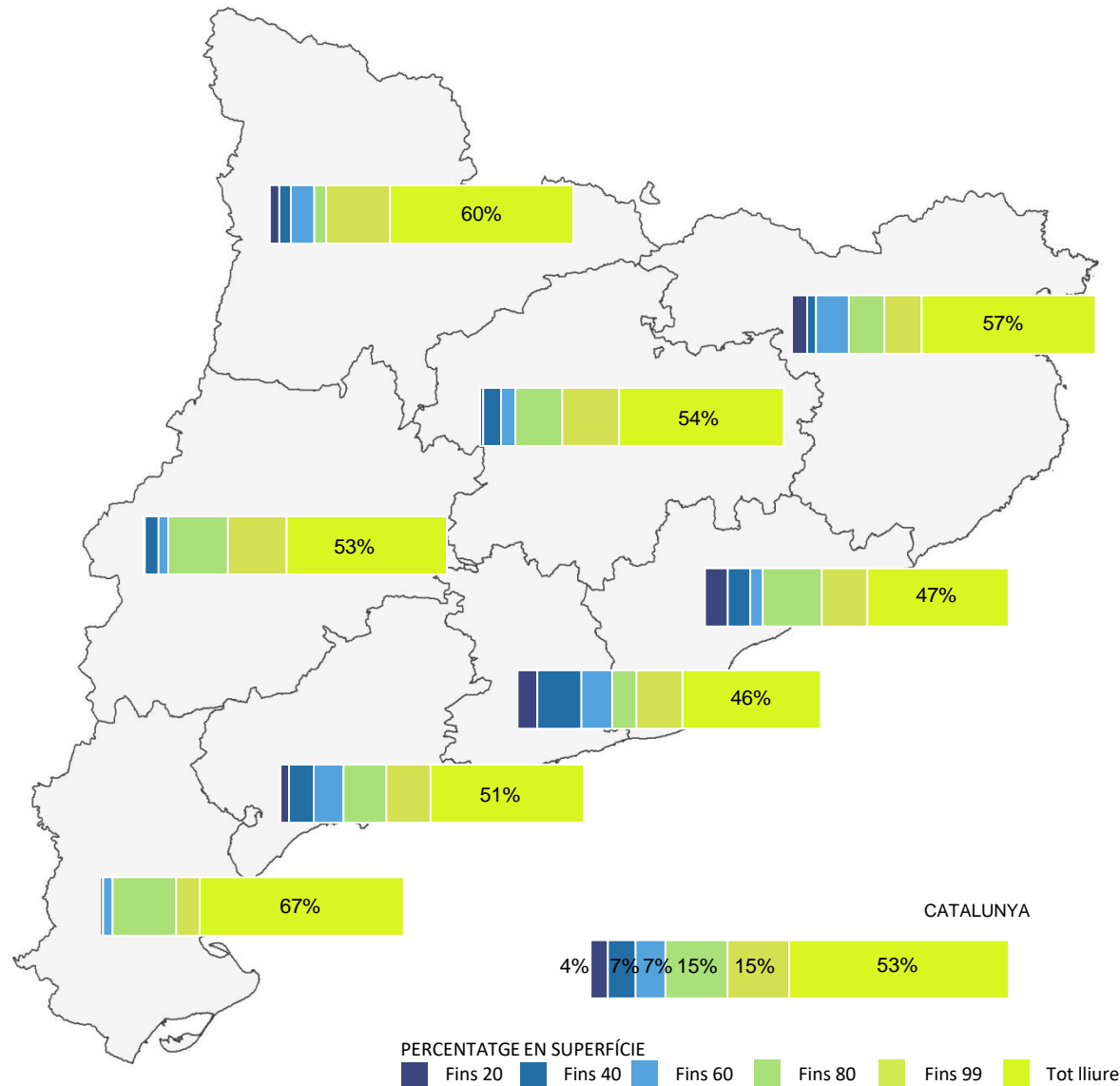
Aquest mapa representa el grau de consolidació per edificació dels sectors de desenvolupament residencial en sòl urbanitzable delimitat dels diferents àmbits funcionals. El grau de consolidació corresponent es representa amb un degradat de colors, des del blau fosc que fa referència al sòl en sectors completament edificats, fins al groc que es refereix al sòl en sectors lliures d'edificació.

A Catalunya, el **sòl totalment lliure d'edificació ocupa un 53% de la superfície dels sectors.**

L'Alt Pirineu i Aran i les Terres de l'Ebre són els àmbits on el percentatge de sòl en sectors totalment lliures d'edificacions és més gran. El primer amb un 60% del total i una superfície de 385 ha, i les Terres de l'Ebre amb un 67% i 1.116 ha.

Per sobre la mitjana de Catalunya, també estan les Comarques Gironines amb un 57%, seguit de les Comarques Centrals amb 54%. Ponent està igual que la mitjana i per sota està el Camp de Tarragona amb 51% i l'Àmbit Metropolità de Barcelona amb un 47% i el Penedès amb un 46%.

La major superfície de sòl residencial en sectors gairebé consolidats, amb menys del 20% de sòl lliure, correspon a l'Àmbit Metropolità de Barcelona amb un 8% i 310 ha seguit del Penedès amb un 7% i amb 193 ha i Comarques Gironines amb un 5% i 191 ha.



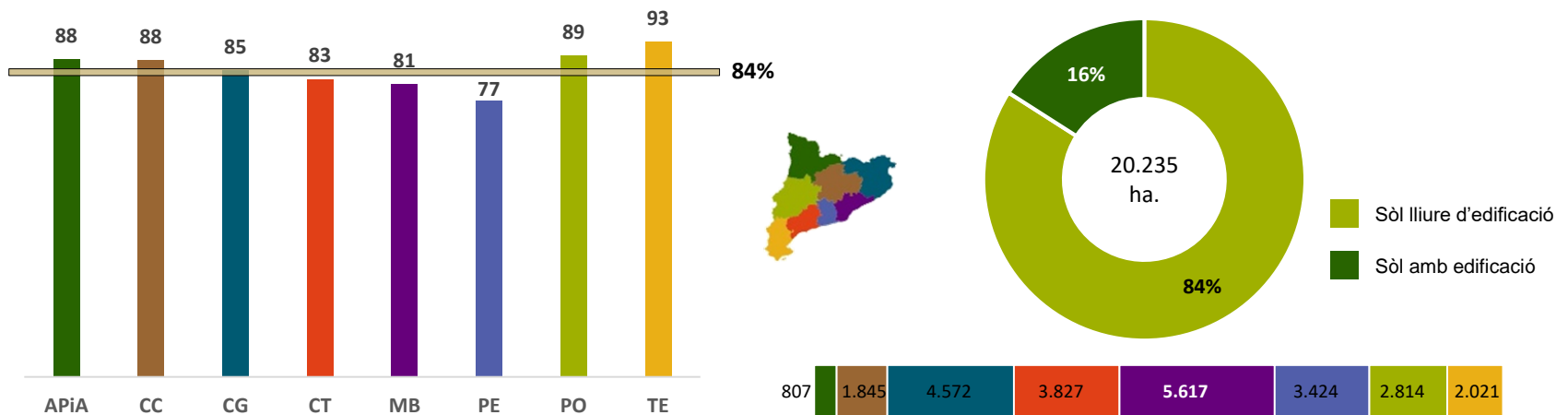
INDICADOR DE PERCENTATGE DEL SÒL RESIDENCIAL PENDENT D'EDIFICAR EN PLANS PARCIAIS

Tenint en compte el grau de consolidació de cada sector de sòl urbanitzable delimitat a desenvolupar amb plans parcials s'ha calculat la suma de superfície de sòl lliure d'edificació.

Del total de **20.235 hectàrees** de sòl que el planejament destina a ús residencial en sòl urbanitzable delimitat, el **84%** (17.007 ha) **estan pendents d'edificar**.

Aquest percentatge varia en funció de l'àmbit funcional, les Terres de l'Ebre presenta el percentatge de sòl lliure d'edificació més elevat de Catalunya amb un 93%, corresponent a 1.542 ha. En segon lloc es situa Ponent amb 89% i 2.074 ha seguit de l'Alt Pirineu i l'Aran i Comarques Centrals amb un 88% i 562 ha i 1.350 ha respectivament. Al voltant de la mitjana, les Comarques Gironines concentren un 85% i 3.283 ha i el Camp de Tarragona amb el 83% i 2.598 ha. Amb un percentatge menor es situen el Metropolità de Barcelona amb el 81% i 3.342 ha i el Penedès amb un 77% i 2.255 ha de sòl lliure.

Indicador: el 84% de sòl per a ús residencial inclòs en sectors de sòl urbanitzable delimitat (pla parcial) està pendent d'edificar.



Distribució del sòl qualificat per a ús residencial a Catalunya en PPU i PMU

SÒL URBANITZAT I NO EDIFICAT PER A ÚS RESIDENCIAL EN PLANS PARCIALS

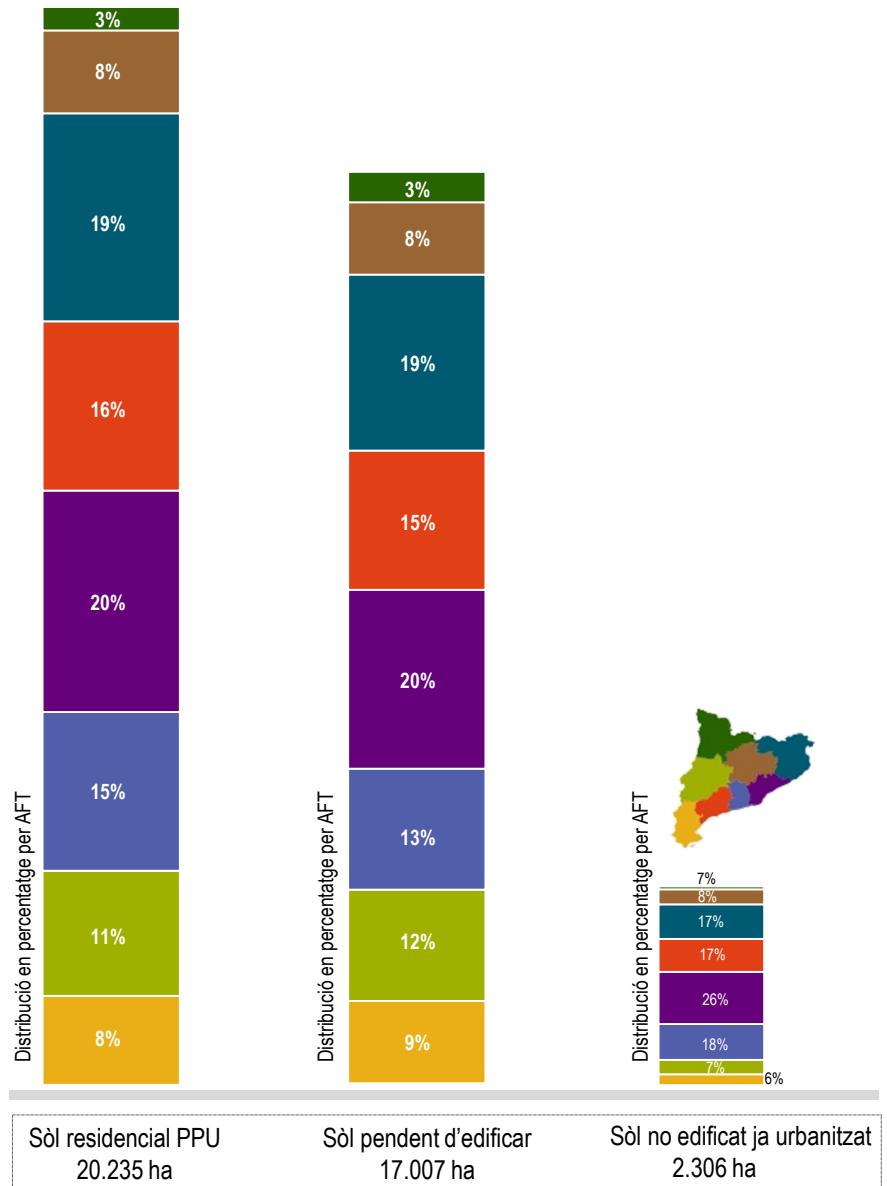
La superfície de sòl residencial d'extensió urbana en sectors de sòl urbanitzable és de 20.235 ha. Un 84% d'aquest sòl, 17.007 ha, està lliure d'edificació i 2.306 ha, un 11%, encara no està edificat, però sí totalment urbanitzat.

Aquest gràfic mostra la distribució de la superfície de sòl residencial en sòl urbanitzable delimitat, per cada àmbit funcional territorial, la superfície de sòl que encara no està edificada i, d'aquest sòl no edificat, el que ja està urbanitzat.

El sòl lliure a Catalunya presenta uns valors força variats segons l'àmbit funcional que s'observi. Per sobre de la mitjana de Catalunya destaca Terres de l'Ebre amb un 93% del sòl encara no edificat i, per sota de la mitjana, el Penedès, amb un 77%, és l'àmbit que presenta menor quantitat de sòl lliure.

Pel que fa al sòl no edificat situat en sectors ja urbanitzats, les superfícies més reduïdes estan a l'Alt Pirineu i Aran, les Terres de l'Ebre i Ponent, amb 33, 128 i 165 ha respectivament. La superfície més gran correspon a l'àmbit Metropolità de Barcelona, amb 607 ha, un 26% del total de sòl en aquestes condicions.

Indicador: el 11% del sòl per a ús residencial inclòs en plans parcials pendent d'edificar està en sectors ja urbanitzats.



PLANS DE MILLORA URBANA: GRAU DE CONSOLIDACIÓ DEL SÒL RESIDENCIAL. DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL

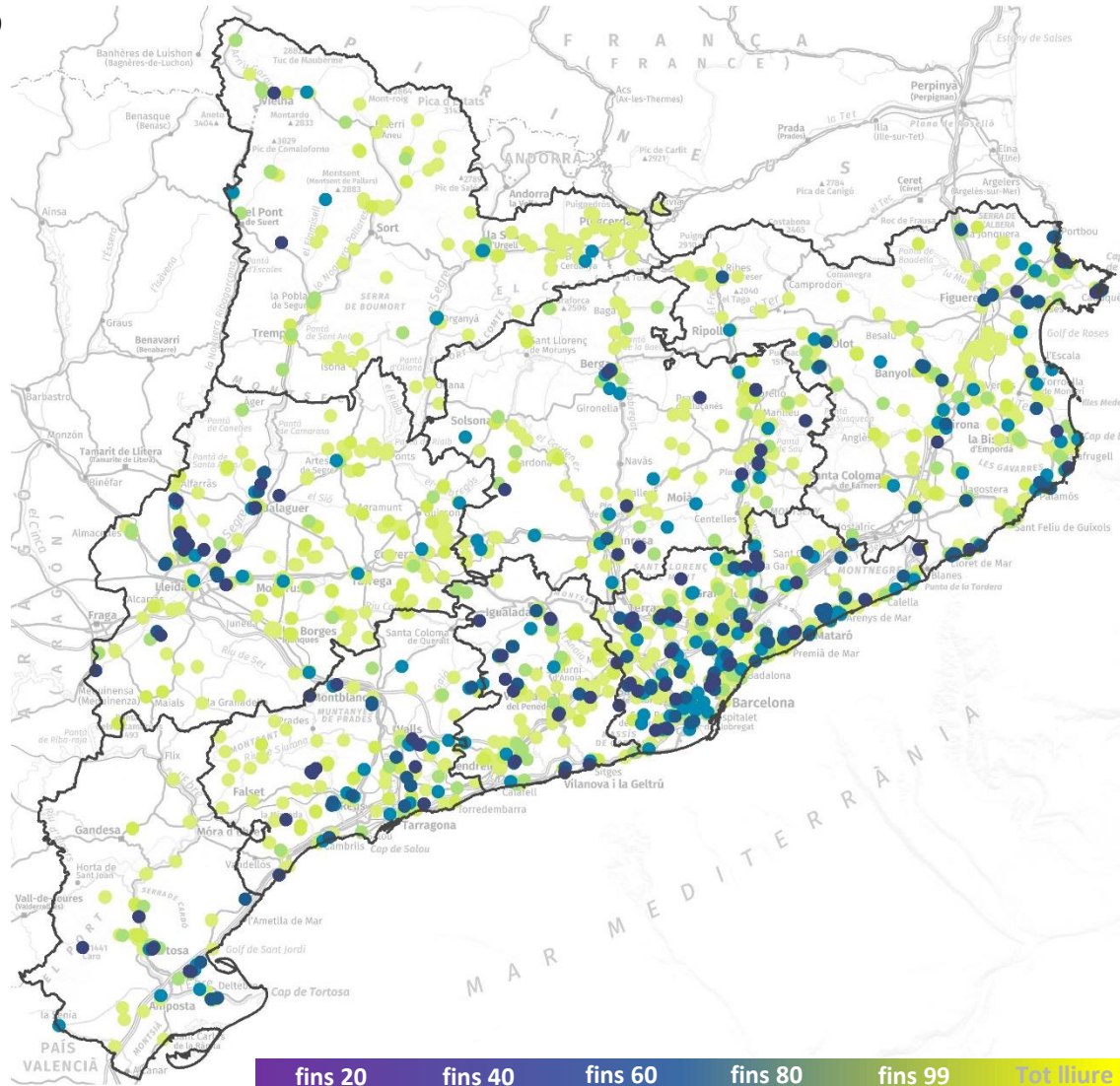
La imatge representa els sectors residencials en sòl urbà no consolidat segons el seu grau de consolidació per edificació. En color blau més fosc apareixen els sectors que tenen menys d'un 20% de terrenys lliures d'edificació i en color groc els sectors no edificats.

En una gradació entre aquests dos colors es representen, en intervals de 20 punts percentuals, els sectors parcialment edificats.

Sobre el mapa els colors grocs dominen sobre els tons blaus en moltes parts del territori a excepció del litoral de Barcelona i Girona i l'entorn metropolità de Barcelona on s'acumulen sectors completament edificats.

El major nombre de sectors més consolidats per edificació es localitzen a l'Alt Penedès, Baix Camp i la Selva. Per exemple el municipi d'Olesa de Bonesvalls té 146 ha consolidades, Terrassa amb 102 ha i Torrelles de Foix amb 83 ha.

Pel que fa al sòl totalment lliure d'edificació, el major nombre de sectors es dona a l'àmbit Metropolità de Barcelona, (al municipi de Terrassa 81 ha totalment lliures i Barcelona amb 52 ha i l'Hospitalet del Llobregat amb 44 ha) i a les Comarques Gironines amb Lloret de Mar amb 56 ha i Cassà de la Selva amb 17 ha.



fins 20

fins 40

fins 60

fins 80

fins 99

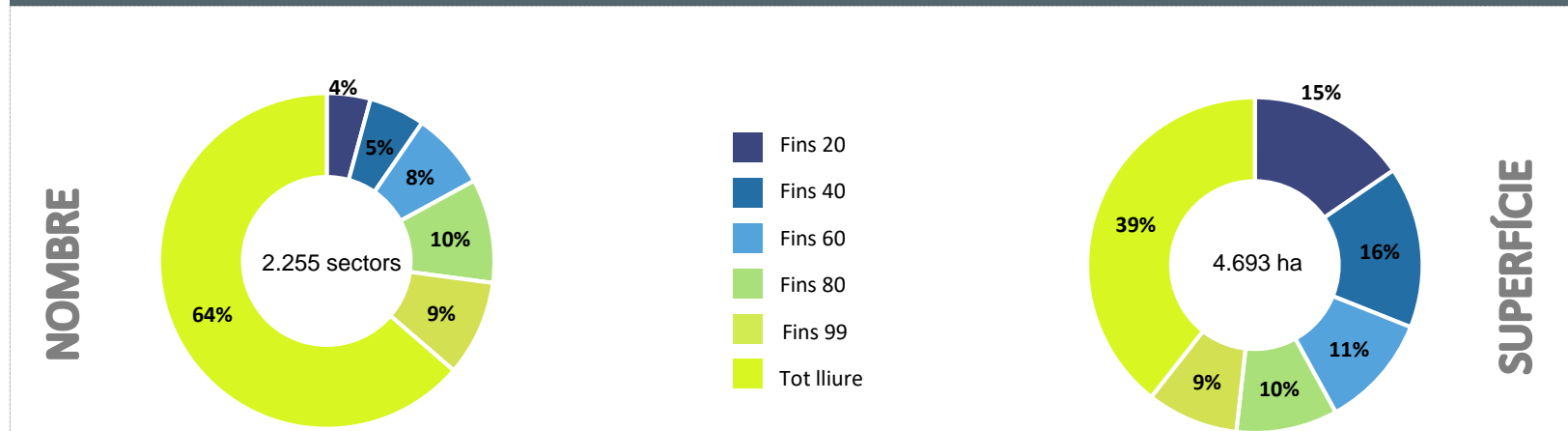
Tot lliure

■ GRAU DE CONSOLIDACIÓ DEL SÒL RESIDENCIAL EN PLANS DE MILLORA URBANA

Dels **2.255 sectors** analitzats, que abasten una superfície de **4.693 ha**, n'hi ha **1.436 pendents d'edificació** en la seva totalitat, molts d'ells en terrenys on encara hi ha fàbriques o àrees d'activitat econòmica que seran substituïdes per edificacions residencials. Això representa, en nombre, un 64% dels sectors i en superfície 1.849 ha, un 39% del total de sòl residencial inclòs en sectors de sòl urbà no consolidat

A l'altre extrem pel que fa al major grau de consolidació, un 4% dels sectors de sòl urbà no consolidat que abasten un 15% de la superfície de sòl, és a dir 725 ha, estan pràcticament edificats en la seva totalitat.

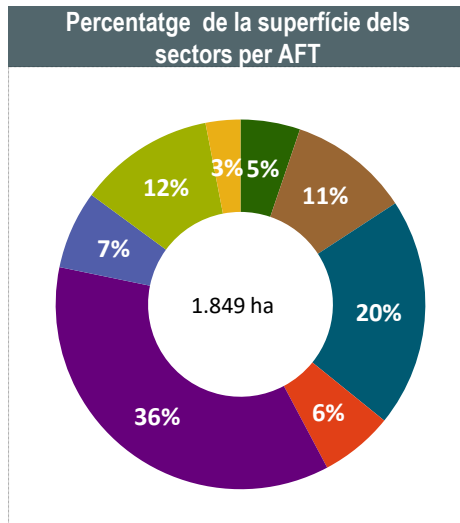
Percentatge del nombre i superfície dels sectors segons el grau de consolidació



Indicador: Un 64% dels sectors que abasten un 39% de la superfície en sectors de desenvolupament de sòl urbà no consolidat residencial subjectes a pla de millora urbana encara no estan desenvolupats.

■ SÒL SEGONS GRAU DE CONSOLIDACIÓ PER EDIFICACIÓ: TOTALMENT LLIURES D'EDIFICACIÓ

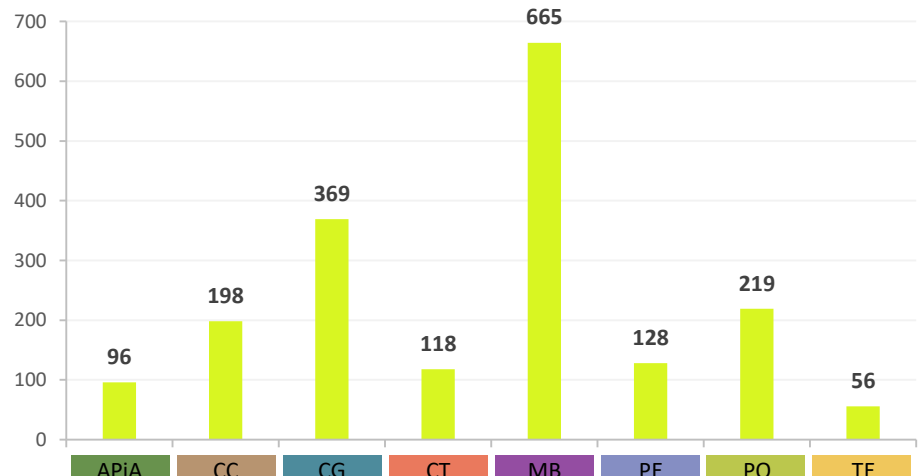
En sòl urbà no consolidat hi ha **1.436 sectors subjectes a pla de millora urbana** on les propostes de millora urbana **no s'han iniciat o bé estan lliures d'edificació**, representen un total de 1.849 ha de sòl, i destaquen l'àmbit Metropolità de Barcelona amb un 36% i 665 ha i les Comarques Gironines amb el 20% i 369 ha. La comarca del Vallès Occidental, Barcelonès i Baix Llobregat amb 207, 135 i 130 ha. són les que disposen de més sòl no desenvolupat. Terrassa, Lloret de Mar i Barcelona amb 81, 56 i 52 ha són els municipis amb més sòl lliure.



Tot lliure



SUPERFÍCIE DE SECTORS | ha



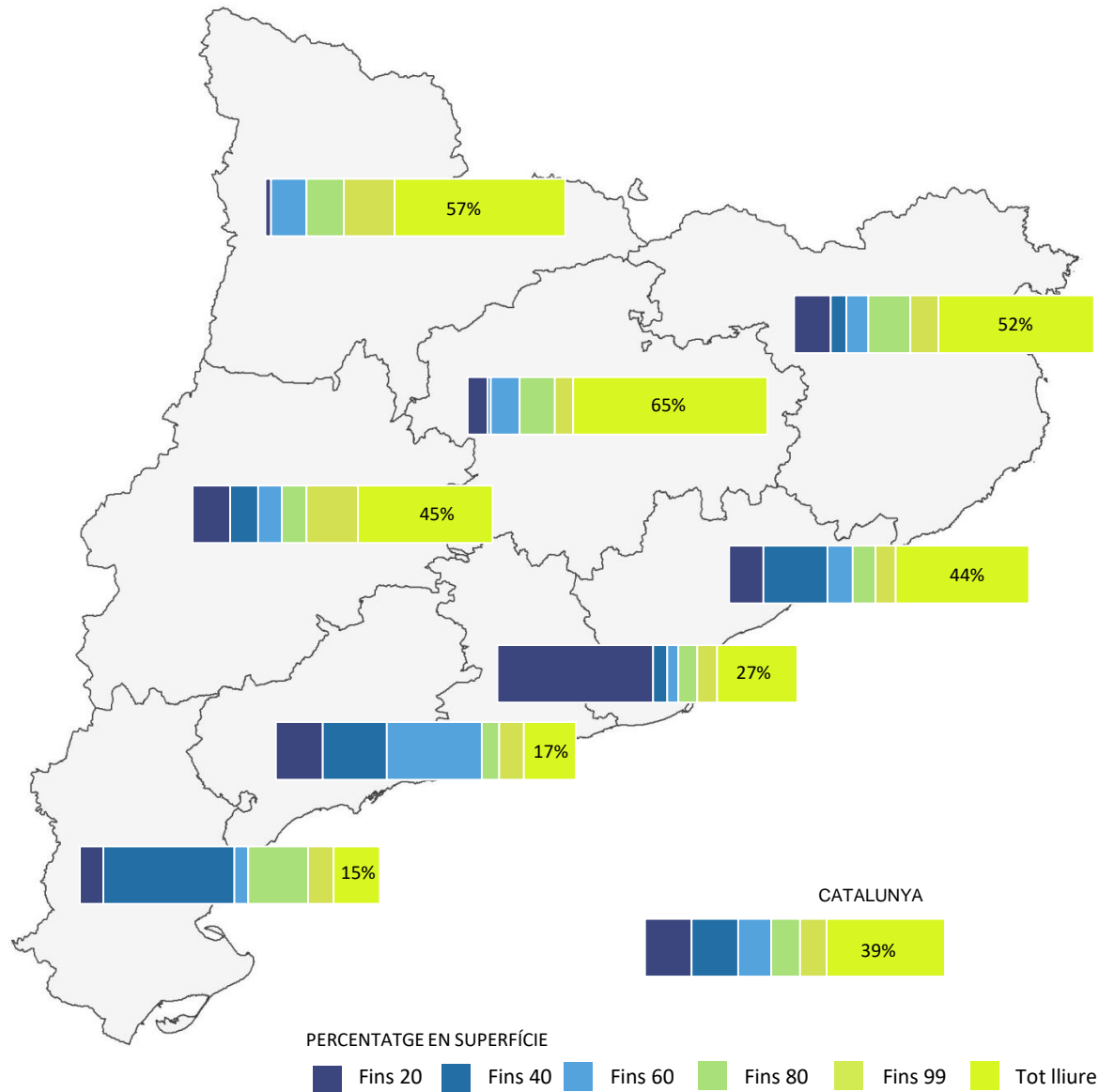
Tot lliure

■ GRAU DE CONSOLIDACIÓ DEL SÒL RESIDENCIAL EN PLANS DE MILLORA URBANA

Aquest mapa representa el grau de consolidació per edificació dels sectors de desenvolupament residencial en sòl urbà consolidat dels diferents àmbits funcionals. El grau de consolidació es representa amb un degradat de colors, des del blau que fa referència al sòl més edificat, fins al groc que es refereix als sectors que no han iniciat el seu desenvolupament.

A Catalunya, els **sectors de millora urbana que no han començat el procés de transformació** (color groc) ocupen un **39%** de la superfície dels àmbits de sòl urbà no consolidat, equivalent a **1.849 ha.**

A la meitat nord de Catalunya es concentren els àmbits on el percentatge de sòl en sectors totalment lliures d'edificacions és més gran. Són les Comarques Centrals amb un 65% i una superfície de 198 ha i l'Alt Pirineu i Aran amb un 57% seguit de les Comarques Gironines amb el 52% de sòl, amb unes superfícies de 96 ha i 369 ha, respectivament.



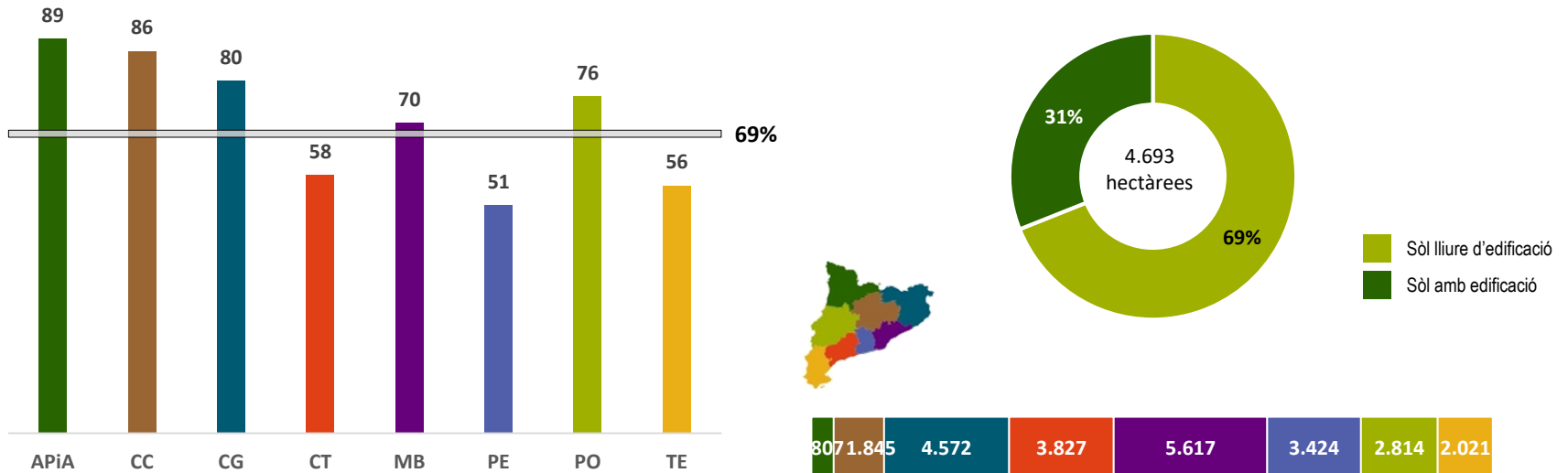
INDICADOR DE PERCENTATGE DEL SÒL RESIDENCIAL PENDENT DE DESENVOLUPAR EN PLANS DE MILLORA URBANA

Aplicant a cada sector de millora urbana el percentatge de sòl lliure observat a la fotografia aèria s'ha calculat la superfície de sòl lliure d'edificació. Segons aquesta estimació, del total de **4.693 hectàrees** de sòl que el planejament destina a ús residencial en Plans de millora urbana, el **69%** (3.243 ha) **estàn pendents d'edificar**.

Per àmbits funcionals el percentatge més gran de sòl pendent d'edificar es dona a l'Alt Pirineu i Aran amb el 89% i 150 ha, seguit de les Comarques Centrals amb un 86% i 264 ha de sòl, les Comarques Gironines amb el 80% i 565 ha i Ponent amb un 76% i 371 ha. Gairebé en la mitjana de Catalunya, l'Àmbit Metropolità de Barcelona amb un 70% i 1.048 ha, i per sota de la mitjana Camp de Tarragona amb el 58% i 397 ha, les Terres de l'Ebre amb 56% i 203 ha i el Penedès amb el 51% i 246 ha.

Indicador: el 69% del sòl per a ús residencial inclòs en Plans de millora urbana està pendent d'edificar.

SÒL PENDENT D'EDIFICAR | %



Distribució del sòl qualificat per a ús residencial a Catalunya en PPU i PMU

■ SÒL URBANITZAT I NO EDIFICAT PER A ÚS RESIDENCIAL EN PLANS DE MILLORA URBANA

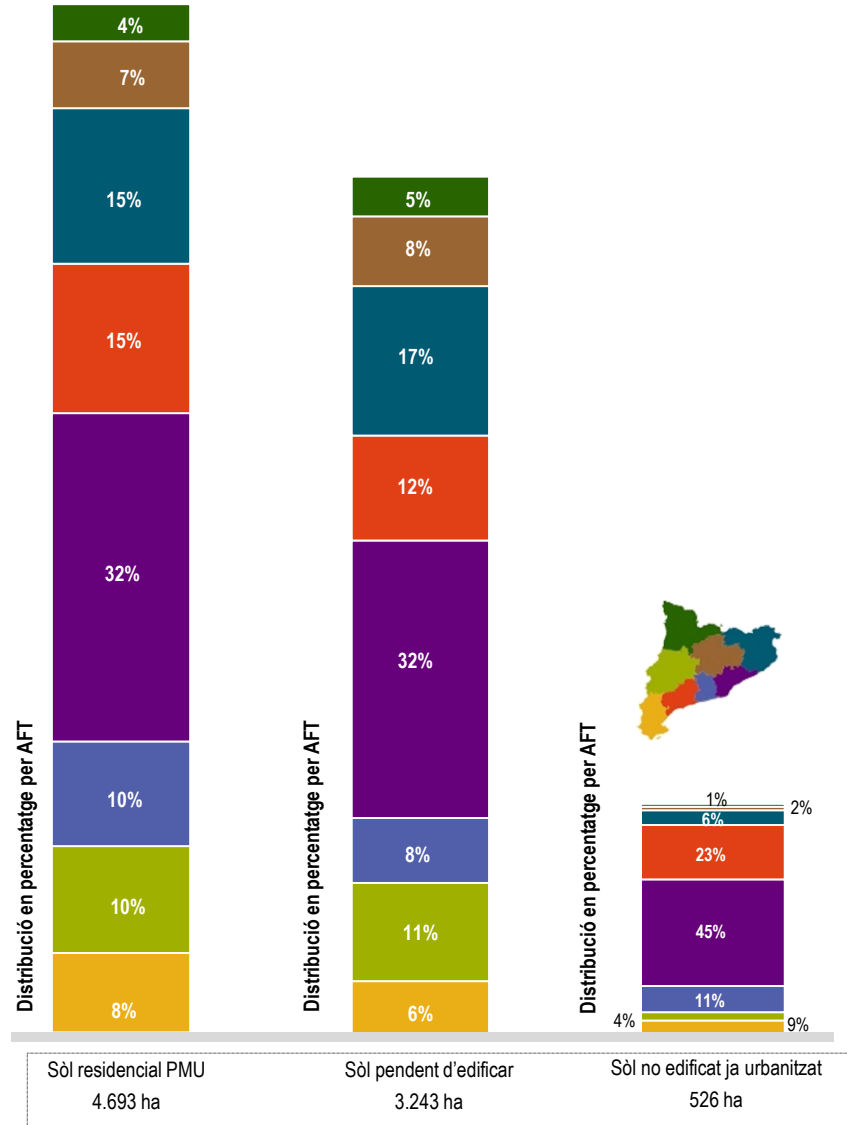
Aquest gràfic mostra la distribució de la superfície de sòl residencial, en sòl urbà no consolidat, per cada àmbit funcional territorial. La primera columna té la superfície total de sòl, la segona la que encara no està edificada i, la tercera representa, d'aquest sòl no edificat, el que ja està totalment urbanitzat.

El sòl lliure representa un 69% del sòl residencial de Catalunya subjecte a plans de millora que és de 4.693 ha. El 32% està a l'àrea Metropolitana de Barcelona amb 1.048 ha i el 17% a les Comarques Gironines amb 565 ha i el 12% al Camp de Tarragona amb 397 ha. Un 11% d'aquest sòl es troba a Ponent (371 ha) seguit d'un 8% al Penedès (246 ha) i el mateix percentatge a Comarques Centrals (264 ha).

Pel que fa al sòl no edificat que ja està urbanitzat, representa un 16% del total. Un 45% i 235 ha corresponen a l'àmbit Metropolità Barcelona. Un 23% i 120 ha es troben al Camp de Tarragona i un 8% i 49 ha a les Terres d'Ebre.

La superfície total residencial de sòl no edificat a Catalunya subjecte a plans de millora urbana és de 3.243 ha. D'aquest sòl, 526 ha, un 16%, encara no està edificat, però sí urbanitzat.

Indicador: el 16% del sòl per a ús residencial inclòs en plans de millora urbana està pendent d'edificar en sectors ja urbanitzats.



4. CAPACITAT D'ACOLLIDA

- | | | |
|---|--|---------|
| 1 | NOTA METODOLÒGICA | [52] |
| 2 | PLANS PARCIALS I PLANS DE MILLORA URBANA | [53-58] |
| 3 | SECTORS DE DESENVOLUPAMENT | [59-66] |

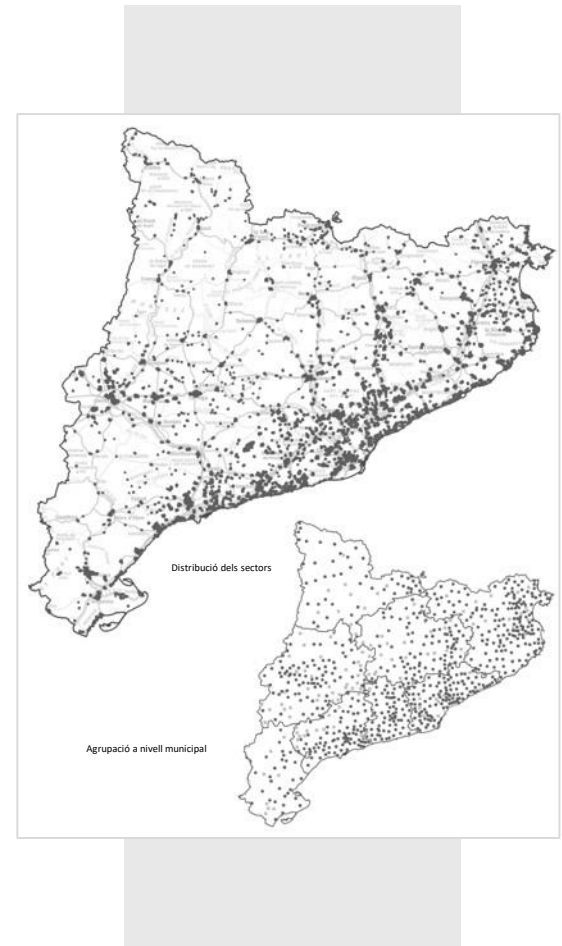
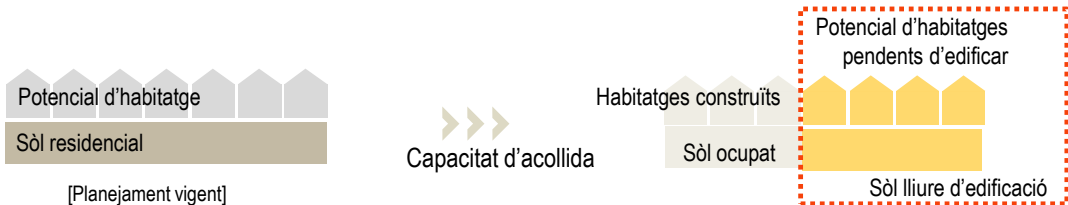
■ NOTA METODOLÒGICA

En aquesta anàlisi considerem els **sectors de desenvolupament** que el planejament urbanístic qualifica per a ús **residencial** i per a **usos mixtos***, que corresponen a Plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat i a Plans parcials en sòl urbanitzable.

A partir de les dades de nombre d'habitatges o de densitat dels sectors contingudes al MUC, una vegada revisades i completades a partir de la informació del RPUC, s'ha procedit a calcular el **potencial d'habitatges** en els sectors de desenvolupament. Si no s'han trobat dades de densitat s'han utilitzat les d'edificabilitat, dividint el sostre edificable resultant per un estàndard.

Una vegada conegut el potencial total d'habitatges segons el planejament, per calcular el **potencial pendent d'edificar**, s'ha aplicat al nombre total d'habitatges el percentatge de sòl lliure d'edificació a cada sector, obtenint el potencial que encara no s'ha fet efectiu.

Amb això s'obté el potencial d'habitatges pendents d'edificar en els sectors que no estan totalment o parcialment consolidats per edificació. Aquestes dades s'analitzen a nivell territorial.



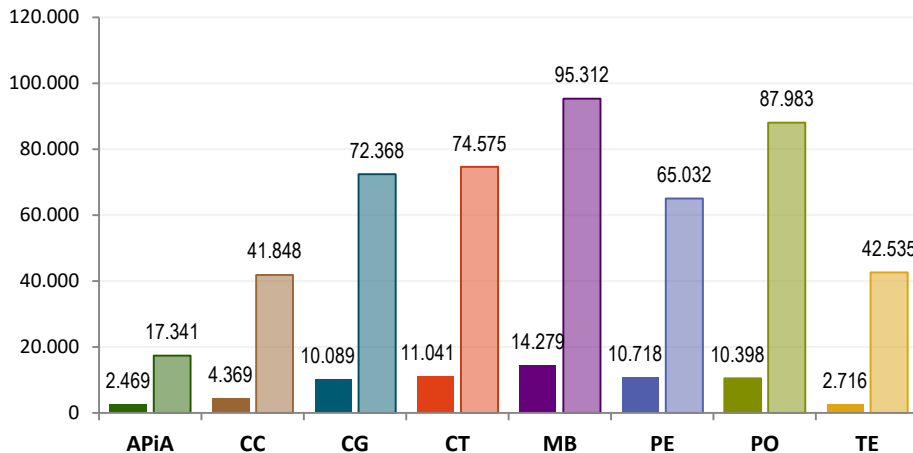
*Pels sectors d'ús mixt, només s'ha tingut en compte el percentatge de superfície destinada a ús residencial.

POTENCIAL D'HABITATGES EN PLANS PARCIALS: PER ÀMBIT FUNCIONAL SEGONS GRAU D'URBANITZACIÓ

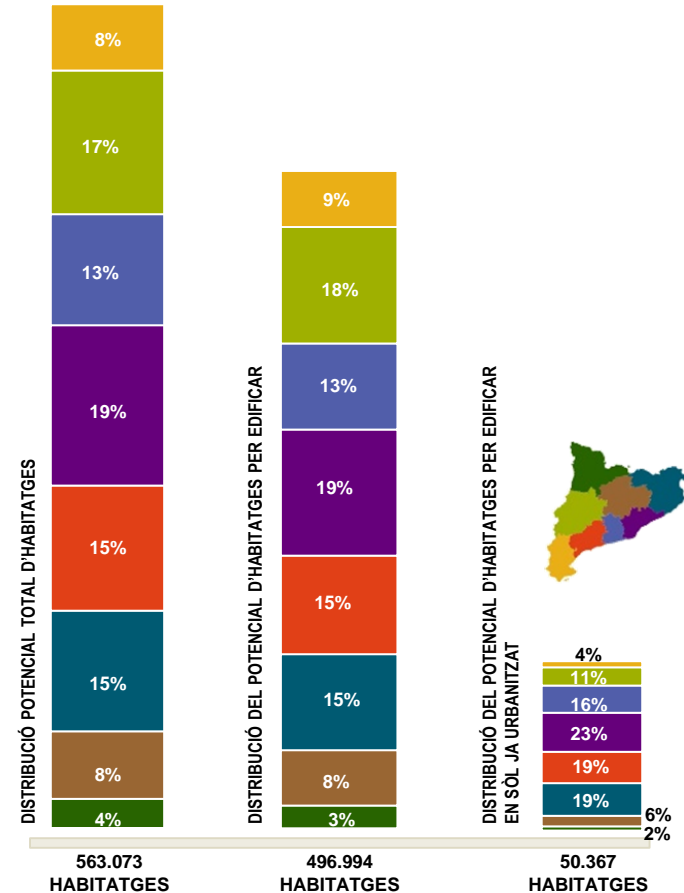
D'acord amb el planejament urbanístic vigent, hi ha 2.599 sectors residencials a Catalunya en sòl urbanitzable delimitat, que abasten una superfície de 20.235 ha. Aquests sectors acumulen, en total, un **potencial d'habitatges de 563.073 unitats**.

Un 19% d'aquest potencial d'habitatges d'acord amb el planejament està concentrat a la Regió Metropolitana de Barcelona i un 17% està a l'àmbit de Ponent. Un 15% es troba al Camp de Tarragona i el mateix percentatge a les Comarques Gironines i un 13% al Penedès. A l'altra extrem, l'Alt Pirineu i Aran amb un 4%, les Comarques Centrals i les Terres d'Ebre amb el 8% cadascú són els àmbits amb menor potencial d'habitatges per construir a Catalunya.

D'aquest potencial, encara **resten per construir un total de 496.994 unitats**, i on es concentra més potencial és a l'àmbit Metropolità de Barcelona (95.312 habitatges), Ponent (87.983 habitatges) i al Camp de Tarragona (74.575 habitatges).



DISTRIBUCIÓ DELS HABITATGES CONSTRUÏTS (ESQUERRA) ENVERS EL POTENCIAL D'HABITATGES PER CONSTRUÏR (DRETA) EN SECTORS DE PLA PARCIAL



Indicador: un 88% dels habitatges potencials en sòl urbanitzable delimitat encara no estan construïts

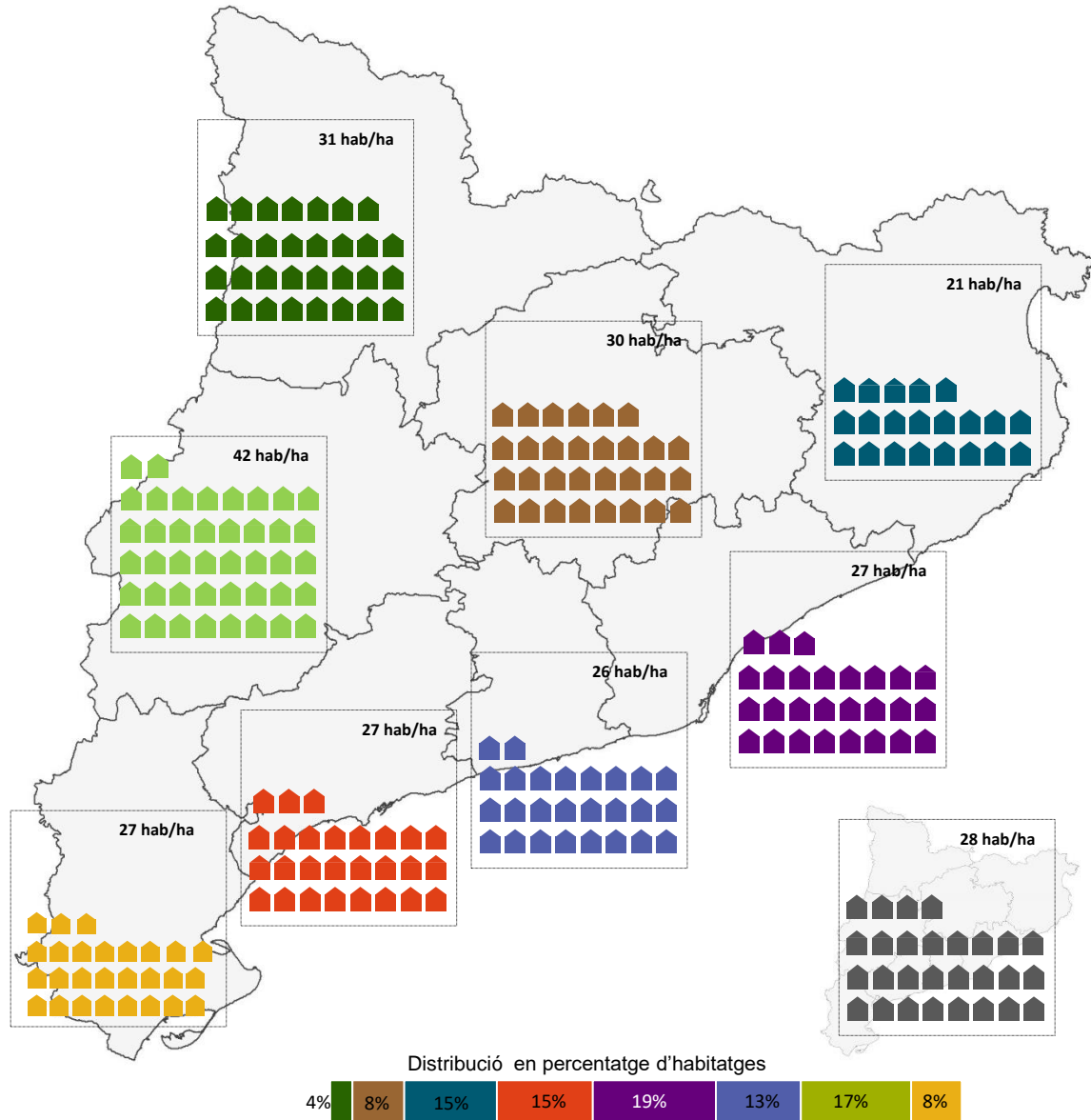
**POTENCIAL D'HABITATGES EN PLANS PARCIAIS:
DENSITAT BRUTA MITJANA PER ÀMBIT FUNCIONAL**

Aquesta imatge representa la densitat bruta mitjana dels sectors urbanitzables delimitats residencials de cada àmbit territorial.

La més alta es dona a les Terres de Lleida, amb 42 habitatges per hectàrea. Fa pensar en una major oferta d'habitatges plurifamiliars o unifamiliars en filera segons un model més eficient pel que fa al consum de sòl. Sorpren, però que la densitat més elevada correspongui a un territori força rural. A continuació l'Alt Pirineu i Aran té una densitat de 31 habitatges per hectàrea i les Comarques Centrals una densitat de 30 htge/ha, ràtios que responen segurament a una barreja de tipologies de cases de poble unifamiliars, d'habitatges en filera i plurifamiliars.

Les Comarques Gironines tenen la densitat mitjana més baixa (21 htge/ha), possiblement per una major proporció d'oferta d'habitatge unifamiliar aïllat en urbanitzacions.

Als àmbits litorals Metropolità de Barcelona, Penedès, les Terres de l'Ebre i el Camp de Tarragona la densitat, entre 26 i 27 htge/ha, està una mica per sota de la mitjana de Catalunya que és de 28 habitatges per hectàrea. Segurament en aquests àmbits alternen propostes de teixits d'elevada densitat residencial en forma d'eixamples plurifamiliars, amb creixements en ciutat jardí o d'habitatge unifamiliar en filera, així com tipologies d'ordenació tancada, en forma de cases de poble.



La densitat bruta mitjana de Catalunya en sectors de sòl urbanitzable delimitat (plans parcials) és de 28 habitatges per hectàrea.

DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL DEL POTENCIAL D' HABITATGES SEGONS EL GRAU D'URBANITZACIÓ EN PLANS PARCIAIS

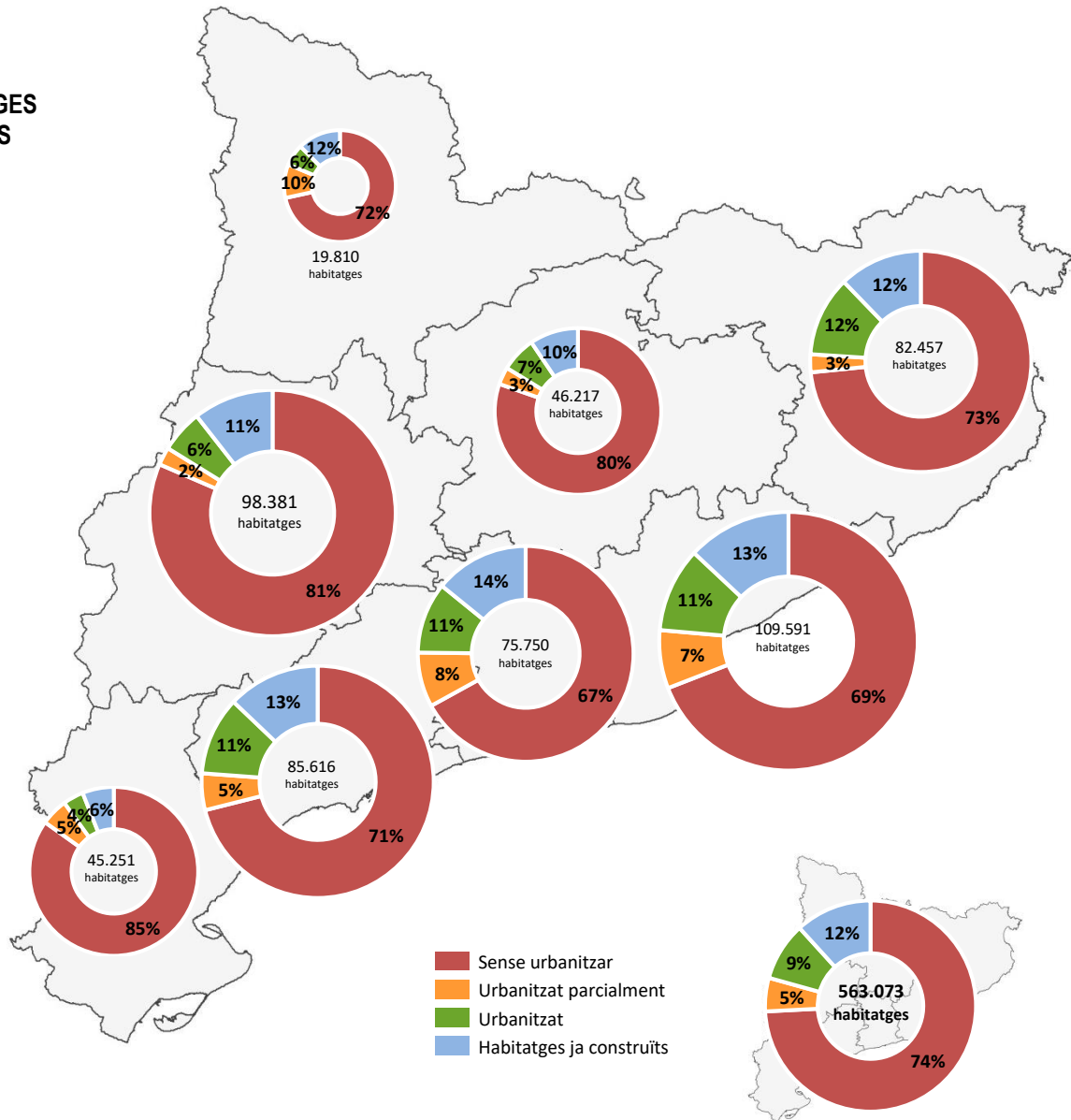
Una part molt important, el 74%, dels habitatges pendents de construir en sòl urbanitzable delimitat de Catalunya estan en sectors que encara no s'han començat a urbanitzar.

En sectors parcialment urbanitzats es compta un 5% dels habitatges potencials per edificar.

Al conjunt de Catalunya el 9% dels habitatges potencials per construir (50.367 habitatges) estan en sectors ja urbanitzats. El percentatge més gran es troba a l'àmbit Metropolità de Barcelona (11.598 habitatges) seguit de les Comarques Gironines (9.668 habitatges) i Camp de Tarragona (9.347 habitatges) i al Penedès (8.076 habitatges).

Indicador: el 74% dels habitatges potencials per construir en sectors residencials en sòl urbanitzable delimitat estan en sectors sense urbanitzar i un 9% estan en sectors ja urbanitzats.

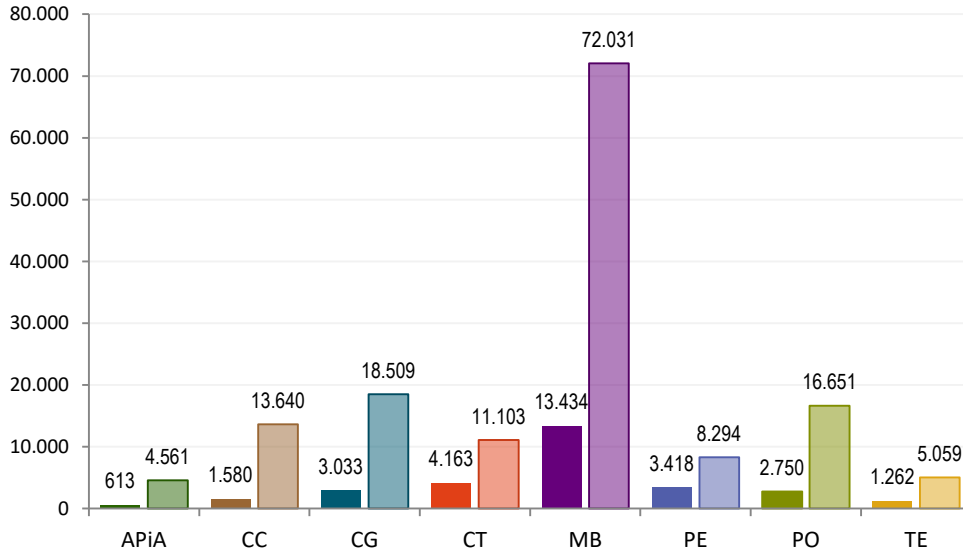
El nombre total d'habitatges potencials per edificar de cada àmbit territorial es representa amb una etiqueta a dins de cada gràfic.



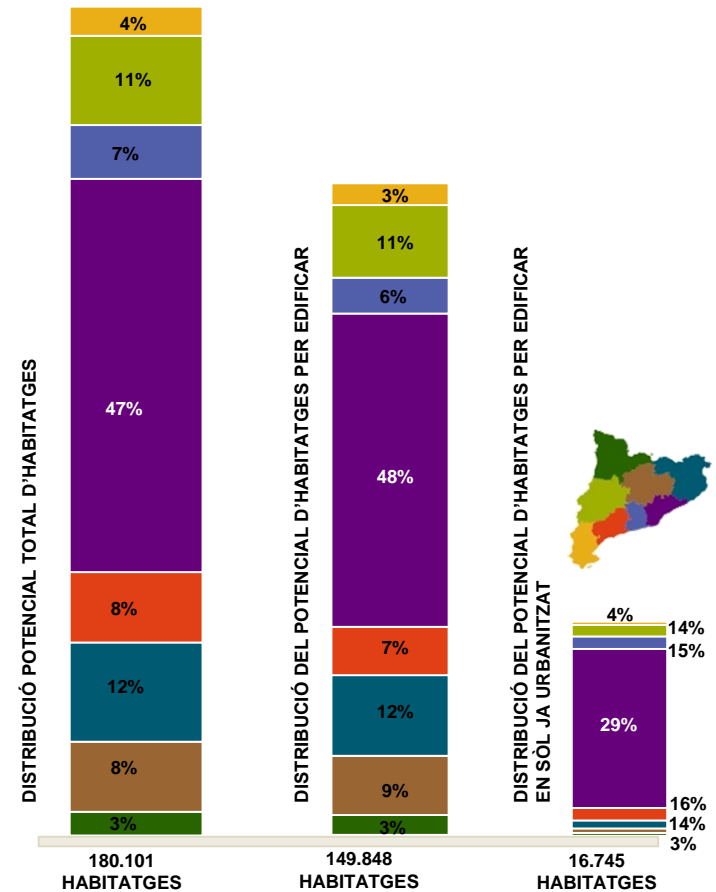
**POTENCIAL D'HABITATGES EN PLANS DE MILLORA URBANA:
PER ÀMBIT FUNCIONAL SEGONS GRAU D'URBANITZACIÓ**

D'acord amb el planejament urbanístic vigent, hi ha 2.255 sectors a Catalunya en sòl urbà no consolidat subjecte a pla de millora urbana que abasten una superfície de 4.693 ha. Aquests sectors acumulen en total un **potencial d'habitatges de 180.101 unitats**.

D'aquest potencial, encara **resten per construir un total de 149.848 unitats**. L'Àmbit Metropolità de Barcelona és on es concentra més potencial amb un 48% del total (72.031 habitatges), a les Comarques Gironines amb un 12% (18.509 habitatges) i a Ponent amb un 11% (16.651 habitatges).



DISTRIBUCIÓ DELS HABITATGES CONSTRUÏTS (ESQUERRA) ENVERS EL POTENCIAL D'HABITATGES PER CONSTRUÏR (DRETA) SEGONS EL PLANEJAMENT VIGENT



Indicador: un 83% del potencial d'habitatges en plans de millora urbana encara no estan construïts

POTENCIAL D'HABITATGES EN PLANS DE MILLORA URBANA: DENSITAT BRUTA MITJANA PER ÀMBIT FUNCIONAL

Aquesta imatge representa la densitat bruta mitjana dels Plans de millora urbana residencials de cada àmbit territorial.

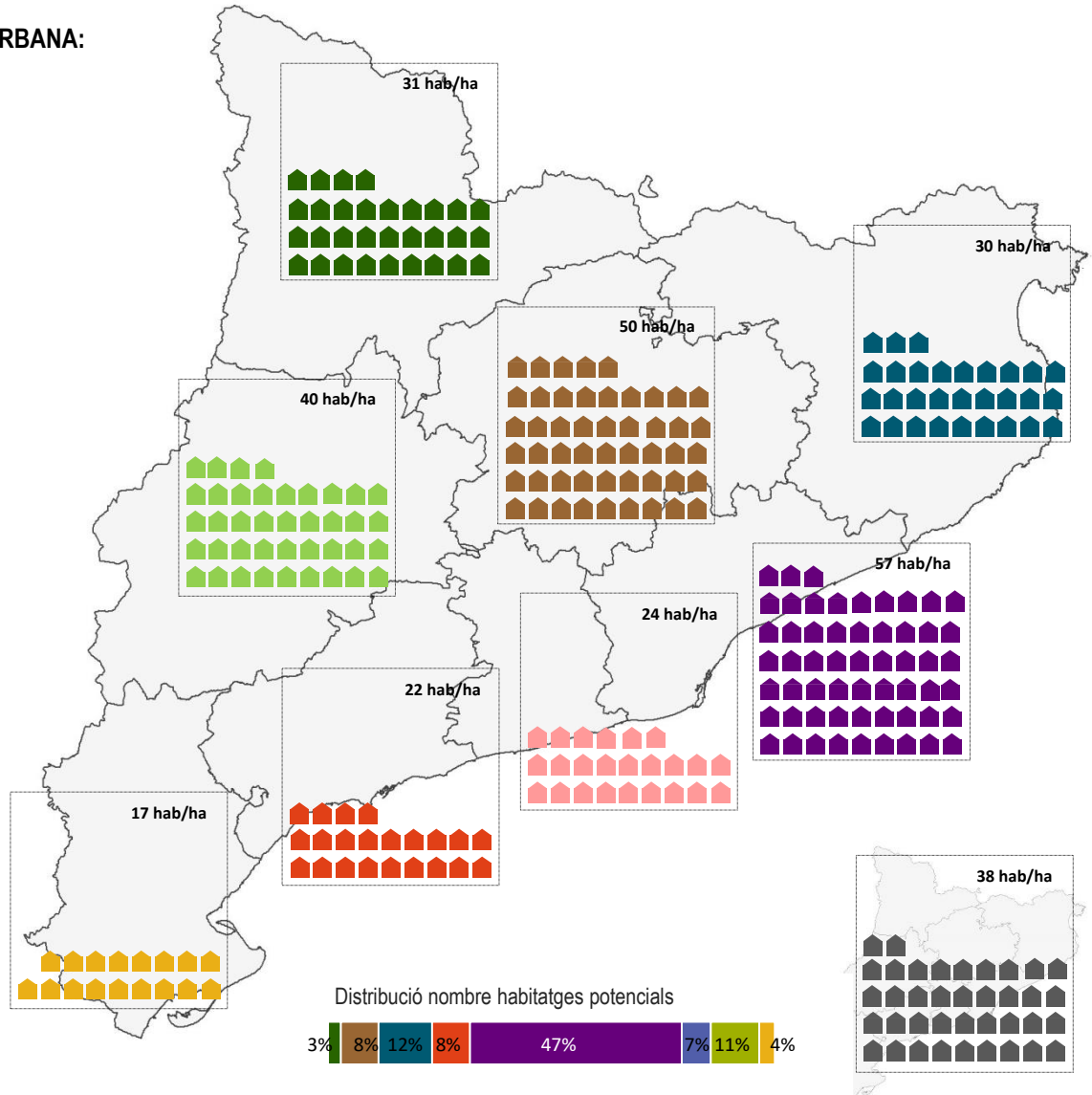
La més alta es dona a l'àmbit Metropolità de Barcelona, amb 57 htge/ha, seguit de les Comarques Centrals amb 50 htge/ha.

Es tracta d'un valor força més alt que els de la resta d'àmbits funcionals, que es situen tots entre els 17 htge/ha de les Terres de l'Ebre i els 40 htge/ha de Ponent.

Aquest valor més elevat de l'àmbit Metropolità i les Comarques Centrals fa pensar en un predomini de tipologies més denses com la plurifamiliar en les operacions de transformació i regeneració urbana pròpies dels plans de millora urbana.

El valor més alt de la densitat mitjana en els sectors en sòl urbà no consolidat respecte a la del sòl urbanitzable delimitat suggereix una presència menor de la tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat en Plans de millora urbana que en el cas de Plans parcials.

Indicador: la densitat bruta mitjana en plans de millora urbana és de 38 habitatges per hectàrea



DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL DEL POTENCIAL D' HABITATGES SEGONS EL GRAU D'URBANITZACIÓ DELS PLANS DE MILLORA URBANA

Un 17% dels habitatges potencials en plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat de Catalunya ja estan edificats (30.253 unitats).

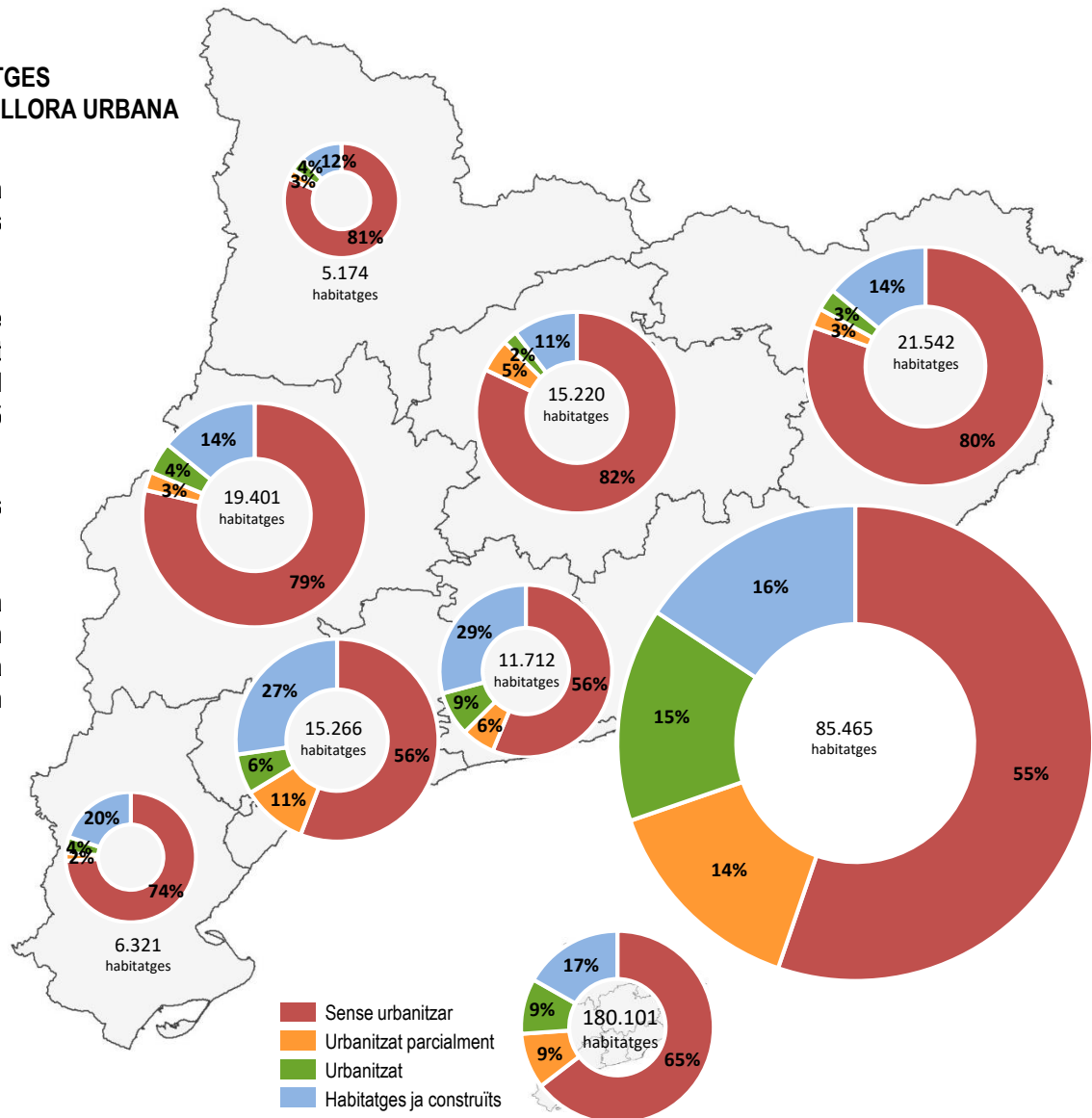
Un 65% dels habitatges potencials per edificar, en àmbits de millora urbana, estan en sectors que encara no s'han començat a urbanitzar (116.270 unitats). Un altre 9% del potencial total d'habitatges en àmbits de sòl urbà no consolidat, 16.745 unitats, està en sectors ja urbanitzats.

En sectors parcialment urbanitzats es troba un 9% dels habitatges potencials per edificar.

Un 82% dels habitatges potencials en sectors subjectes a plans de millora urbana estan en sectors que encara no s'han començat a transformar a les Comarques Centrals i un 81% a l'Alt Pirineu i Aran. A l'àmbit Metropolità de Barcelona són un 55% i un 56% al Camp de Tarragona i al Penedès.

Indicador: el 65% dels habitatges potencials per edificar es localitzen en sectors no urbanitzats i un 9% del potencial total d'habitatges està en sectors ja urbanitzats.

El nombre total d'habitatges potencials de cada àmbit territorial es representa amb una etiqueta a l'interior de cada gràfic.



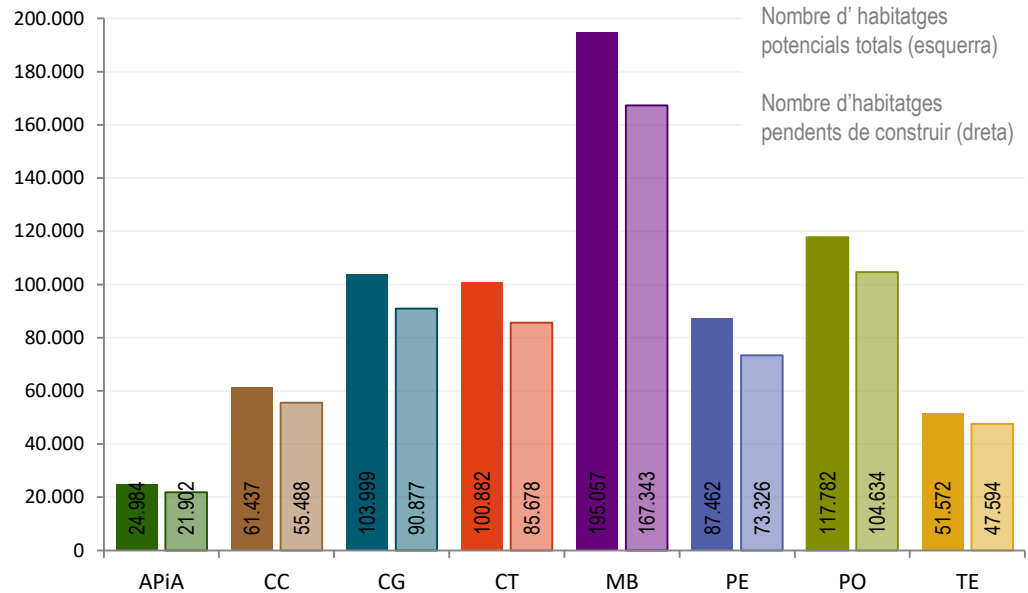
■ POTENCIAL TOTAL D'HABITATGES EN SECTORS DE DESENVOLUPAMENT (PPU+PMU)

D'acord amb el planejament urbanístic vigent hi ha 4.854 sectors a Catalunya, en sòl urbanitzable delimitat i en sòl urbà no consolidat, que abasten una superfície de 24.928 ha. Aquests sectors acumulen en total un **potencial d'habitatges de 743.174 unitats**.

L'Àmbit Metropolità de Barcelona és l'àmbit que presenta major potencial d'habitatges amb un 26%, equivalent a 195.057 habitatges. Seguit de l'àmbit de Ponent amb un 16% de potencial d'habitatges. L'Alt Pirineu i Aran amb un 3% i les Terres de l'Ebre amb el 7% són els àmbits amb menys potencial. Tot i així, el conjunt dels sectors qualificats d'aquests àmbits tenen respectivament un potencial de quasi de vint-i-dos mil i més de quaranta-set mil habitatges.

D'aquest potencial total, encara **resten per construir 646.842 unitats** d'habitatge a Catalunya (87%).

Els àmbits funcionals que presenten major potencial d'habitatges encara pendents d'edificar, són l'àmbit Metropolità de Barcelona amb un 26% del potencial disponible, equivalent a 167.343 habitatges. Ponent amb un 16% i 104.634 habitatges i les Comarques Gironines amb un 14% i 90.877 habitatges.

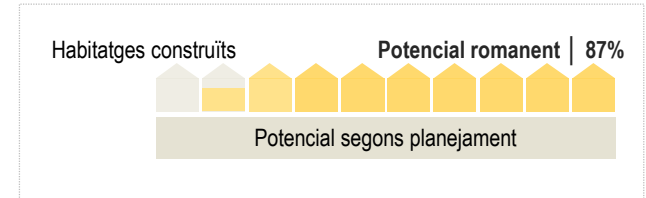


DISTRIBUCIÓ PER ÀMBITS FUNCIONALS DEL POTENCIAL D'HABITATGES PENDENTS D'EDIFICAR SEGONS EL PLANEJAMENT VIGENT

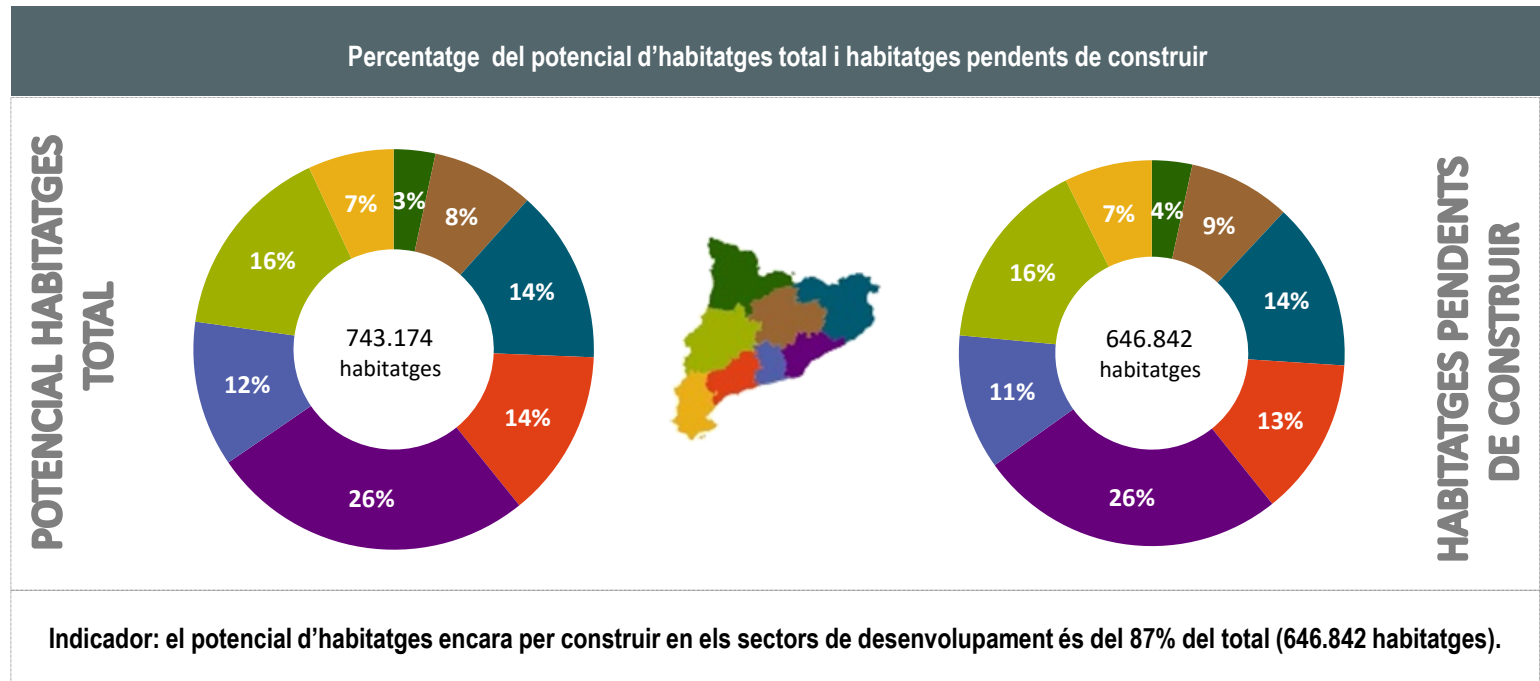
POTENCIAL TOTAL D'HABITATGES EN SECTORS DE DESENVOLUPAMENT (PPU+PMU)

Del potencial de **743.174** habitatges dels sectors de desenvolupament segons el planejament **encara estan pendents d'edificar 646.842 unitats**.

Aquesta informació s'obté descomptant del nombre d'habitatges potencial calculat per a cada sector el percentatge que s'ha estimat que ja estava edificat a partir de l'observació sobre ortofotomapa recent.

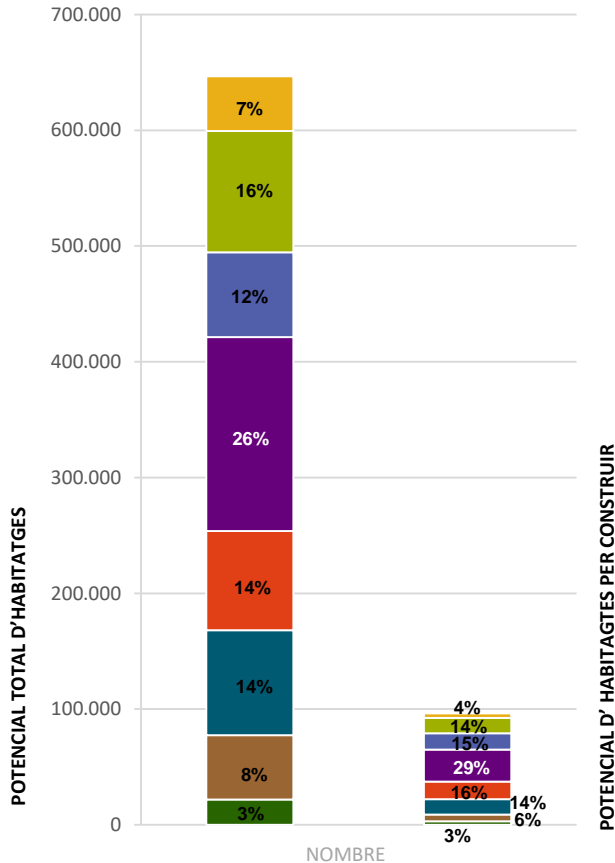


Una mica més de la quarta part d'aquest potencial per construir està a la Regió Metropolitana de Barcelona, un 16% està a Ponent, un 14% a les Comarques Gironines i un 13% al Camp de Tarragona.



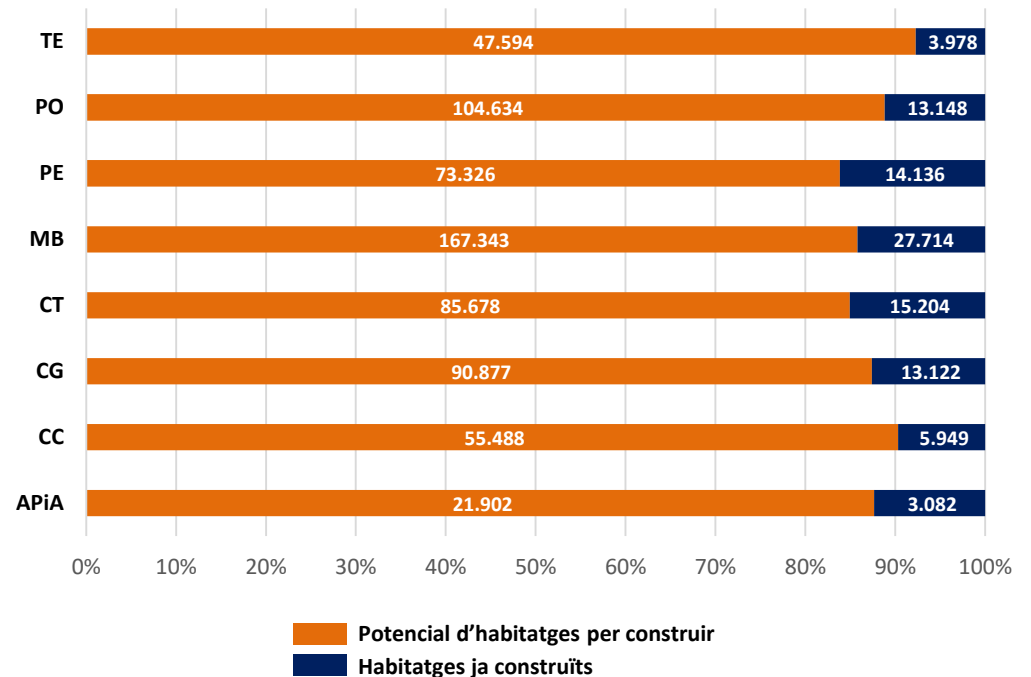
POTENCIAL TOTAL I POTENCIAL PER CONSTRUIR D'HABITATGES SEGONS ÀMBITS FUNCIONALS

Els gràfics següents expressen, per cada àmbit funcional, el percentatge d'habitatges potencials en sectors en color blau, i el nombre d'habitatges potencials que encara estan pendents d'edificar en color taronja. Les etiquetes contenen el nombre d'habitatges.



El major potencial correspon a l'Àmbit Metropolità de Barcelona, de 195.057 habitatges. D'aquests n'hi ha 167.343 pendents d'edificar.

Distribució en percentatge del potencial d'habitatges per construir en sectors de desenvolupament i habitatges ja construïts



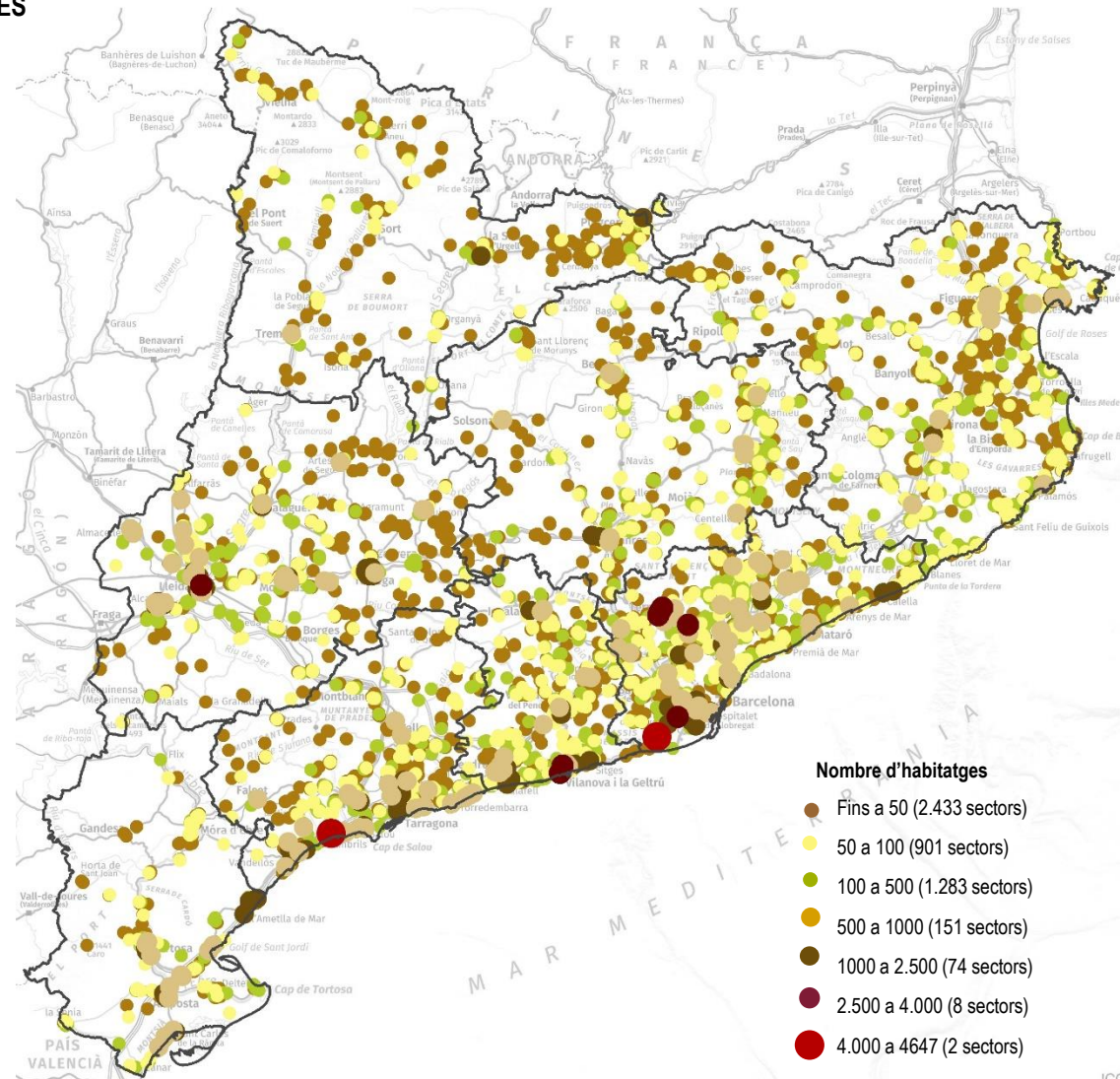
DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL DEL POTENCIAL D'HABITATGES PER CONSTRUIR PER SECTORS

Aquest mapa representa el potencial d'habitatges pendents d'edificar en cada sector de desenvolupament a Catalunya. S'han diferenciat 7 intervals segons el nombre d'habitatges potencial de cada sector i s'han relacionat amb la mida de la circumferència, de manera que quan més gran és, més habitatges acull.

Els habitatges pendents de construir es distribueixen per tot el territori català. Tot i així, hi ha una clara concentració en un territori ampli al llarg del litoral, entre el sud del Camp de Tarragona i el nord de Barcelona. També se'n troben molts seguint les principals vies de comunicació i prop de nuclis de població grans com Lleida, Girona i Figueres.

L'Àmbit Metropolità de Barcelona és on s'acumula més potencial d'habitatges per construir de Catalunya amb un total de 167.343 seguit de Ponent amb 104.634 habitatges. L'àmbit que acumula menys potencial és l'Alt Pirineu i Aran amb 21.902 habitatges i les Terres de l'Ebre amb 47.594 habitatges.

La major part de municipis, 278 (35% del total), té un potencial pendent de construir en sectors de desenvolupament d'entre 100 i 500 habitatges. Un altre 16% corresponent a 125 municipis tenen entre 500 i 1.000 habitatges per edificar. Finalment, es comptabilitzen 131 municipis (17%) que tenen un potencial de menys de 50 habitatges. Es troben preferentment a comarques d'interior.



DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL DEL POTENCIAL D'HABITATGES PER CONSTRUIR PER MUNICIPIIS.

Aquest mapa representa el potencial d'habitatges pendents d'edificar de cada municipi. S'han diferenciat 7 intervals segons el nombre d'habitatges potencial de cada municipi i s'han relacionat amb la mida de la circumferència, de manera que com més gran és, més habitatges acull.

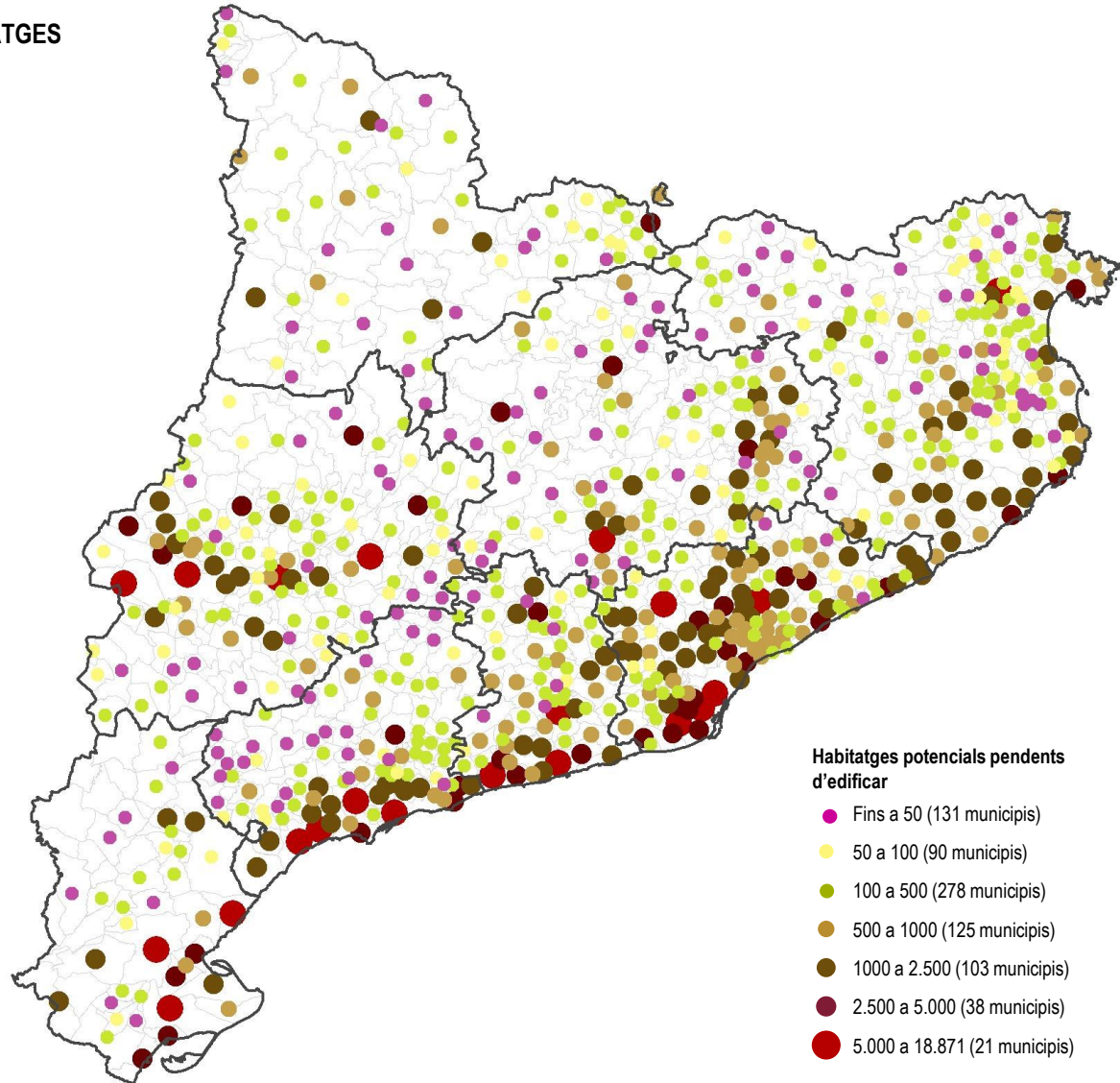
Els municipis de Terrassa, Lleida i Tàrrrega en aquest ordre, són els que tenen més potencial d'habitatges per construir, tots ells amb valors entre 12 i 19 mil habitatges.

A continuació Vilanova i la Geltrú, el Vendrell i Reus amb valors entre els 10 i 12 mil habitatges.

En general, es pot apreciar que el potencial d'habitatges encara per executar prop de la costa catalana és molt més gran entre el sud de Tarragona i el nord de Barcelona que ens els dos extrems del litoral català.

A la meitat nord de Catalunya els valors més alts es donen a les ciutats que són capital de comarca i estan emplaçades en eixos de comunicació regional, mentre que en la meitat sud es disposen sempre en municipis molt propers a la franja costanera.

A Ponent, en un entorn ampli de Lleida també hi ha un potencial molt elevat d'habitatges per construir.



DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL DEL POTENCIAL D'HABITATGES PENDENTS DE CONSTRUIR SEGONS EL GRAU D'URBANITZACIÓ DELS SECTORS

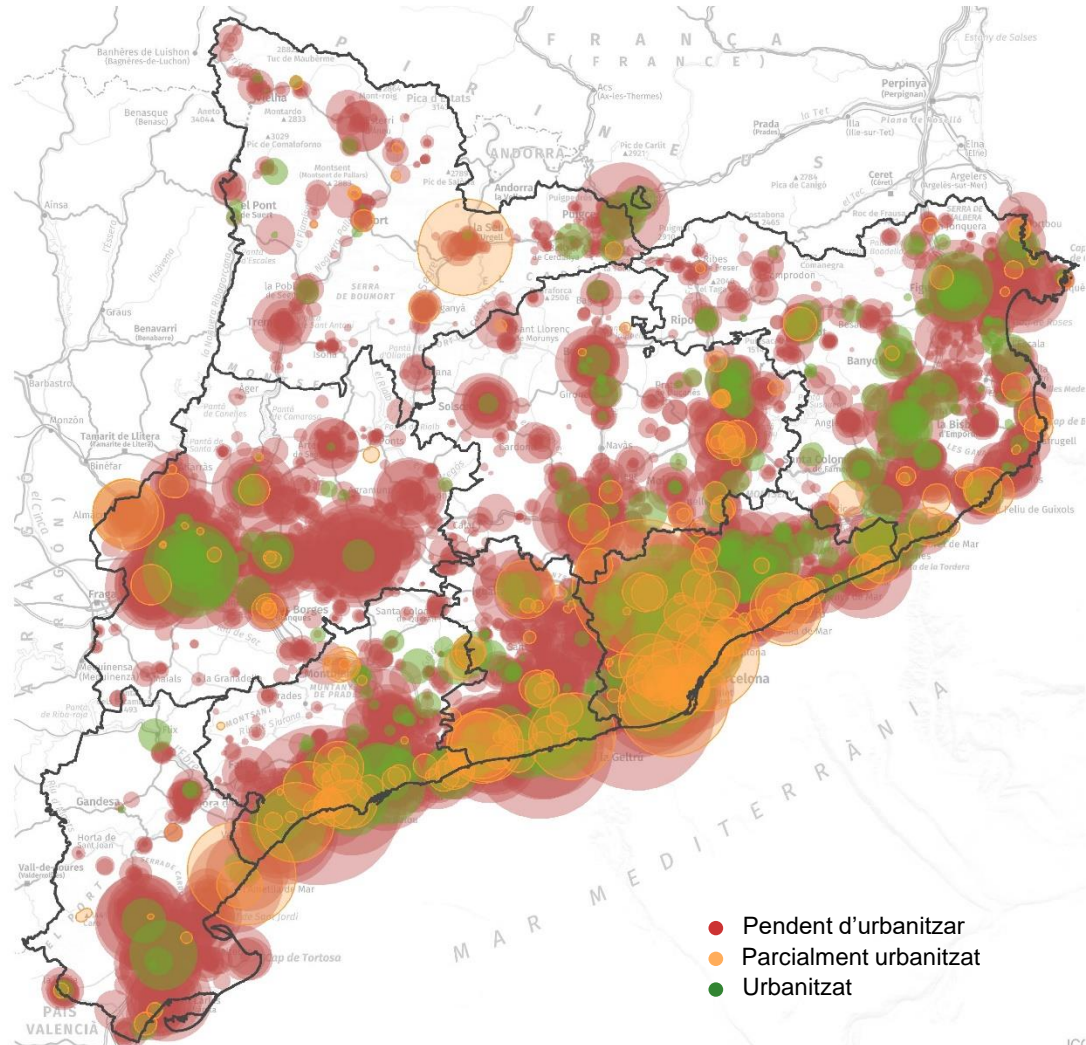
Aquest mapa representa els habitatges potencials pendents de construir en els sectors de desenvolupament segons el seu grau d'urbanització. La dimensió del cercle és proporcional al nombre d'habitatges potencial i el seu color, en el gradient verd, taronja i vermell que s'ha fet servir al llarg del treball, expressa el grau d'urbanització.

A primer cop d'ull s'aprecien dues coses: primera que el color dominant és el vermell, que expressa una majoria de sectors que encara no han iniciat les obres d'urbanització i, segona, que la localització que concentra major oferta és el litoral de Barcelona, el Penedès i Camp de Tarragona, així com la zona d'influència al voltant de la ciutat de Lleida i Tàrrrega.

En color verd es distingeix una major presència de sectors ja urbanitzats, amb capacitats d'acollida diversos principalment al llarg de la línia de costa: al voltant de l'Àmbit Metropolità de Barcelona, el Penedès i Tarragona. A l'interior també hi ha una presència important a la ciutat de Lleida, Sabadell, Sant Pere de Ribes, Figueres i Terrassa.

A partir de Tarragona i cap al nord s'observa la disposició de dues franges: una a primera línia de mar i una altra prelitoral que ressegueix el cinturó mediterrani.

S'observen alguns cercles de grans dimensions de color taronja, és a dir en sòl parcialment urbanitzat, en municipis com Terrassa, Barcelona, el Vendrell, l'Ametlla de Mar, el Prat del Llobregat, Almacelles i la Seu d'Urgell.

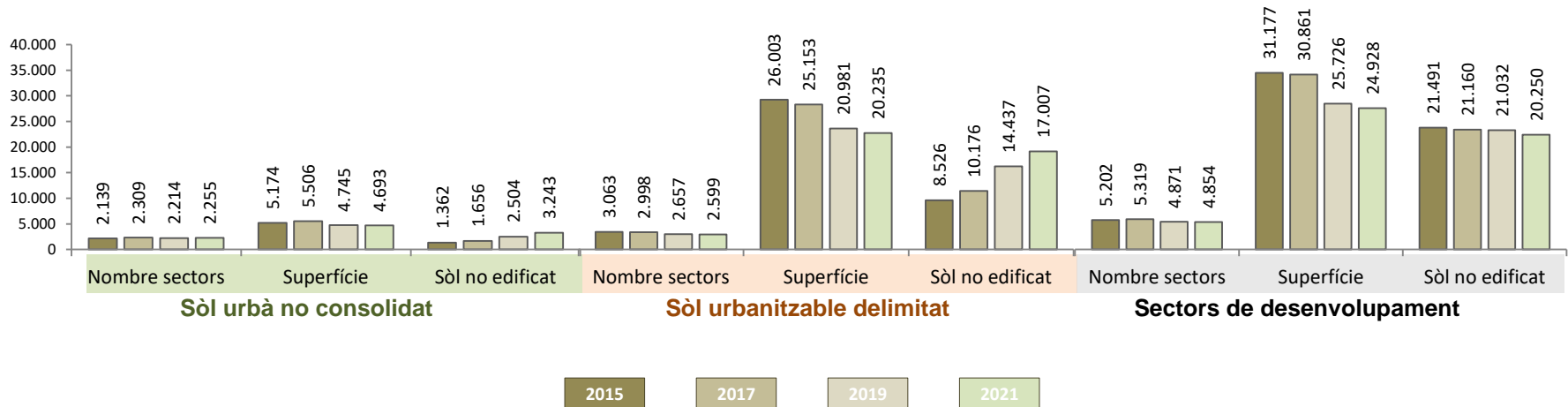


■ COMPARATIVA DE LES DADES RECOLLIDES EN LES VERSIONS DE L'ANY 2015, 2017, 2019 I 2021. SUPERFÍCIE

Si analitzem les diferències entre l'estudi realitzat amb dades del MUC de gener de 2019 i les de l'estudi actual (amb dades del MUC de gener de 2021), s'observa que el nombre de sectors destinats a residencial, en termes generals, ha disminuït lleugerament, un 0,3%. Si s'analitza segons la classificació del sòl, en nombre, els sectors subjectes a plans parcials han disminuït un 2% i els subjectes a plans de millora urbana han augmentat, un 2%.

La superfície total destinada a ús residencial en sectors de desenvolupament ha disminuït un 3%. Si ho analitzem segons el règim de sòl, la superfície subjecte a plans parcials ha disminuït un 4% respecte el valor de l'any 2019 i en plans de millora urbana, un 1%.

Pel que fa a la superfície total del sòl residencial a Catalunya, ha passat d'ocupar 87.239 ha al 2019 a 86.832 ha al 2021, és a dir que en conjunt ha disminuït en 407 ha, un 0,5%.



■ COMPARATIVA DE LES DADES RECOLLIDES EN LES VERSIONS DE L'ANY 2015, 2017, 2019 I 2021. HABITATGES

Si analitzem les diferències entre l'estudi realitzat amb dades del MUC de gener de 2019 i les de l'estudi actual (amb dades del MUC de gener de 2021), s'observa que el nombre d'habitatges potencials destinats a residencial, en termes generals, ha disminuït un 5% igual que els pendents d'edificar.

Si s'analitza segons la classificació del sòl, el nombre d'habitatges potencials en els sectors subjectes a plans parcials també han disminuït un 5% i els pendents d'edificar un 6%. Els sectors que estan subjectes a plans de millora urbana el nombre d'habitatges potencials respecte el 2019 ha augmentat lleugerament un 0,9% i el nombre d'habitatges pendents d'edificar es manté similar al valor de l'any 2019 (-0,6%).

