

## SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT

OBSERVATORI  
del TERRITORI  2017

DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ  
DEL TERRITORI I URBANISME





## Índex

<b>1. PRELIMINAR</b>	4-5
<b>2. DADES BÀSIQUES</b>	6-8
<b>3. TIPOLOGIES</b>	9-11
<b>4. DISTRIBUCIÓ</b>	12-15
<b>5. SECTORS MÉS GRANS DE CATALUNYA</b>	16-17



## Definició

Constitueixen el sòl urbanitzable no delimitat (SUND) aquells terrenys que, un cop s'hagi esgotat la provisió de sòl urbanitzable delimitat, el pla d'ordenació urbanística municipal considera adequats per a 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.

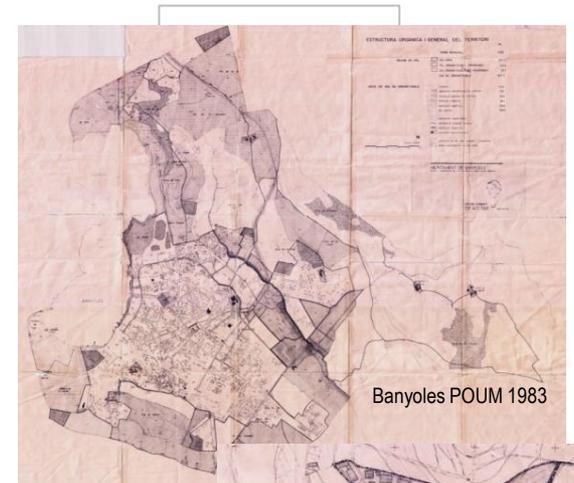
Mentre no es procedeixi a la seva transformació, el règim de drets i deures dels propietaris de sòl urbanitzable no delimitat s'equipara al del sòl no urbanitzable.

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, d'acord amb el pla d'ordenació urbanística municipal corresponent

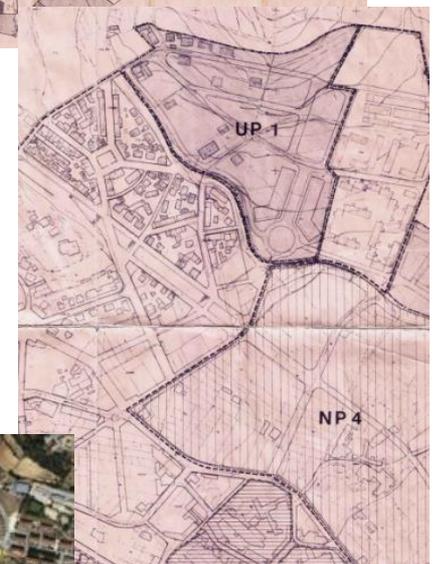
En sòl urbanitzable no delimitat, els plans d'ordenació urbanística municipal estableixen:

- 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 2017, 10.190 ha i comprèn únicament el 0,3% de la superfície del territori de Catalunya.



Banyoles POUM 1983



Banyoles 14PPD  
Industrial (NP4)

## ■ 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 o altres desenvolupaments.

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 2017.

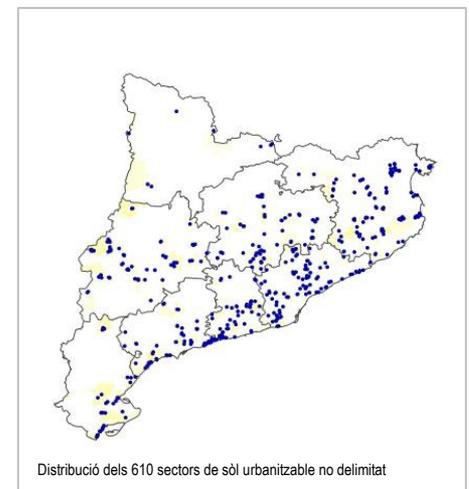
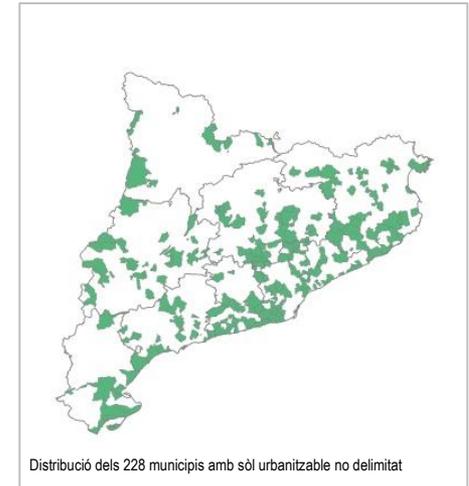
Els instruments utilitzats per a l'elaboració d'aquest treball són els sistemes d'informació geogràfica, la interpretació d'ortofotomapes i l'anàlisi estadística de les dades. Les principals fonts consultades, a més del MUC, són el Registre de planejament urbanístic de Catalunya (RPUC) i les fotografies 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, i d'altres desenvolupaments**. Aquests darrers sectors apleguen aquells àmbits la finalitat dels quals és l'execució de sistemes generals.

El text del treball presenta la major part dels resultats per al conjunt de Catalunya i per a cadascun dels set àmbits territorials parcials. 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**.

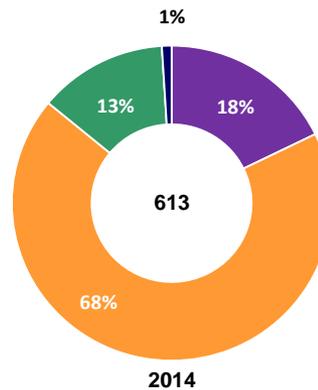
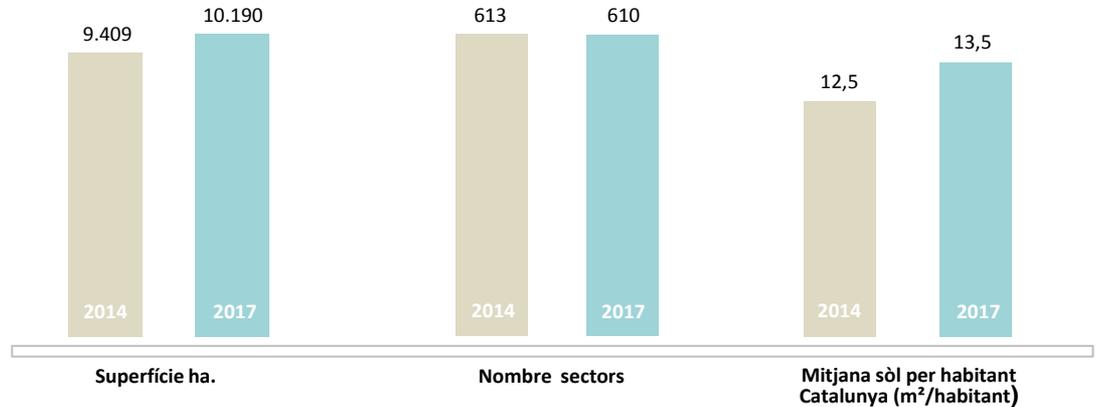
Els sectors que en origen eren sòl urbanitzable no delimitat però que s'han desenvolupat en el termini transcorregut des de l'aprovació de la figura de planejament general que els definia, no s'han tingut en compte en aquest estudi (ja que s'analitzen amb el sòl urbanitzable delimitat) Aquest estudi es refereix només al sòl urbanitzable no delimitat que conserva la seva condició de reserva opcional per al futur.



■ Evolució 2014-2017

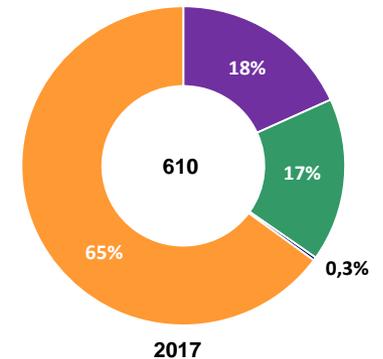
Es comparen les dades de sòl urbanitzable no delimitat de les versions del mapa urbanístic de Catalunya de l'any 2014 i el 2017 i s'aprecia un augment en la superfície de sectors, que passa de 9.406 ha a 10.190 ha, amb un increment del 8%. En nombre de sectors, es passa de 613 a 610. La mitjana de sòl per habitant augmenta de 12,5 a 13,5m<sup>2</sup> per habitant, un 7% més.

Comparant les dades segons l'ús urbanístic dels sectors no hi ha gaire canvis. El nombre de sectors d'activitat econòmica quasi es manté, es passa de 109 a 111, i amb els sectors residencials passa el mateix, la diferència és d'1 sector. On s'ha notat més la diferència és en els sectors d'altres desenvolupaments, que passen de 80 sectors el 2014 a 101 el 2017.



Percentatge en nombre segons tipologia

- Residencial
- Altres desenvolupaments
- Pdusc
- Activitat econòmica



## ■ 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 2017, el **sòl urbanitzable no delimitat (en endavant SUND)** es reparteix en **610 sectors**, que sumen una superfície de **10.190 ha** el que representa el **0,3% 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.

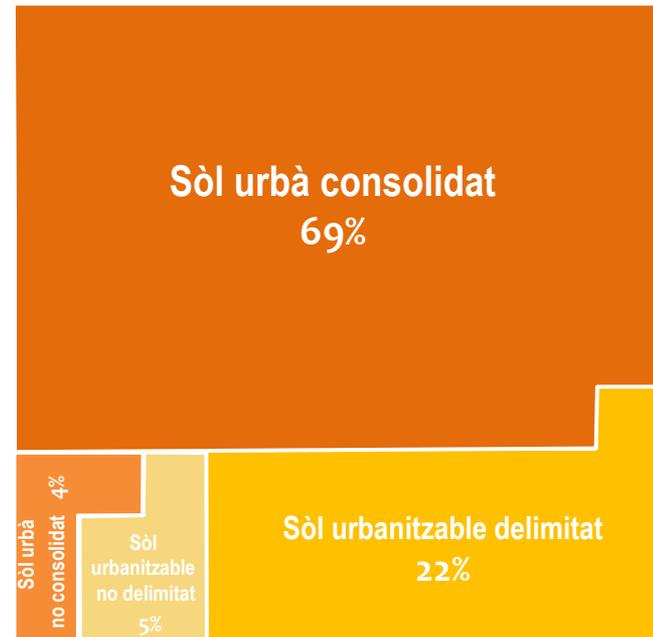
D'acord amb aquestes dades el sòl classificat com a urbà ocupa el 4,3% del territori de Catalunya, i es reparteix en el sòl urbà consolidat (SUC) que és el 4,13% del total i el sòl urbà no consolidat (SUNC) que és el 0,22%.

El sòl urbanitzable esdevé el 1,68 % del total, i es reparteix entre el sol urbanitzable delimitat (SUD) que és el 1,3%, i el no delimitat (SUND) que és el 0,32 % de la superfície de Catalunya.

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



Territori de Catalunya total ha: 3.210.933



Sòl urbà i urbanitzable total ha: 193.544

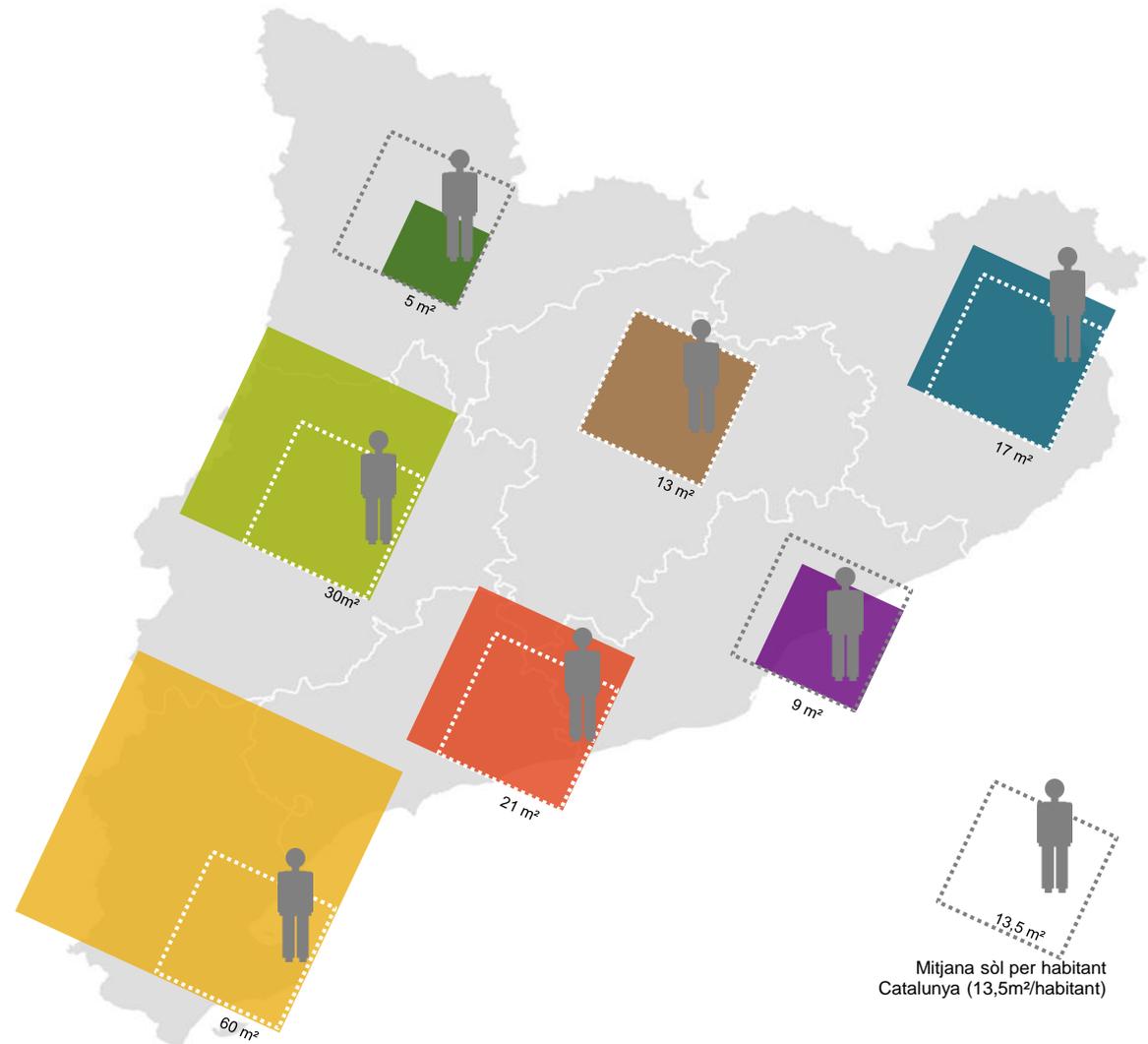
## ■ Indicador de sòl no delimitat per habitant en cada AFT

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 les Terres de l'Ebre, que multiplica per més de 4 la de Catalunya, seguit de Ponent que es multiplica per més de 2.

Les Comarques Centrals és l'àmbit que més s'acosta a la mitjana de Catalunya.

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



■ Sòl urbanitzable no delimitat. Dades bàsiques

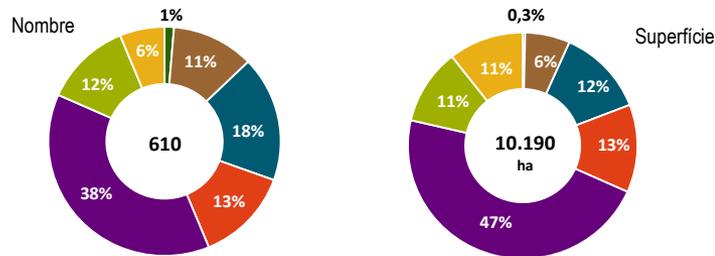
Els 610 sectors de SUND es reparteixen per tipologies\* de la manera següent: 396 sectors estan reservats per a usos residencials, 111 sectors per al desenvolupament d'activitat econòmica, 101 sectors responen a altres desenvolupaments i 2 sectors, en el municipi del Vendrell estan pendents de ser desclassificats d'acord amb les determinacions del Pla director urbanístic del sistema costaner.

En superfície, les 10.190 ha de sòl no delimitat es reparteixen en de 4.626 ha de sòl residencial (45%) 2.077 ha en sectors destinats a activitat econòmica, 3.439 ha en sectors destinats a altres desenvolupaments i 49 ha en sectors a desclassificar segons el PDUSC.

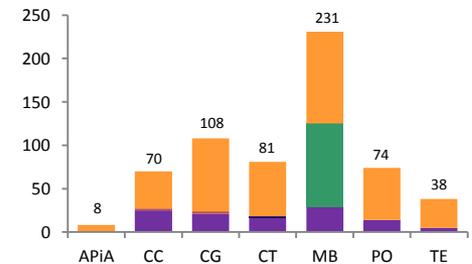
La superfície i el nombre més gran d'aquest tipus de sectors està l'àmbit Metropolità, que concentra un 38% en nombre i un 47% en superfície del sòl urbanitzable no delimitat.

A Catalunya, la mida mitjana dels sectors no delimitats és de 17 ha, encara que un 78% dels sectors estan per sota d'aquesta superfície.

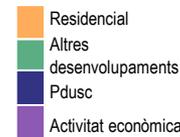
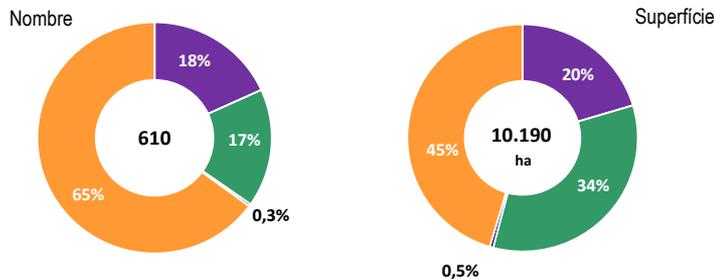
Distribució territorial



Nombre de sectors per àmbit funcional

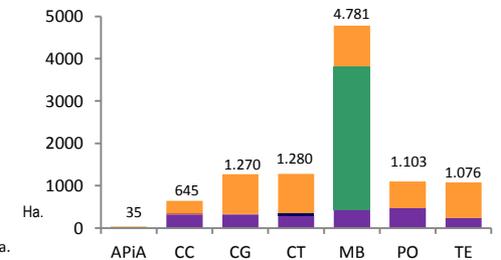


Distribució per usos



\*Els sectors mixt representen l'1,3% del total, en concret 7 sectors, que s'han distribuït 7 a Residencial i 7 a activitat econòmica.

Superfície en ha dels sectors per àmbit funcional



■ **Indicador de sòl no delimitat per habitant**

**Residencial**

Si posem en relació la superfície de sòl urbanitzable no delimitat destinat a usos residencials amb la població de Catalunya resulten 6,1 m<sup>2</sup> d'aquest tipus de sòl per habitant.

A Terres d'Ebre amb 46 m<sup>2</sup> per habitant el valor d'aquest indicador està molt per sobre de la mitjana catalana, que multiplica per més de 7. Els valors a Comarques Gironines, el Camp de Tarragona i Ponent estan al voltant dels 13, 15 i 18 m<sup>2</sup> per habitant.

És remarcable el valor tant baix d'aquest indicador a l'Àmbit Metropolità de Barcelona, de només 2 m<sup>2</sup> per habitant, mentre el de l'Alt Pirineu i Aran arriba a 4 i les Comarques Centrals a 6.

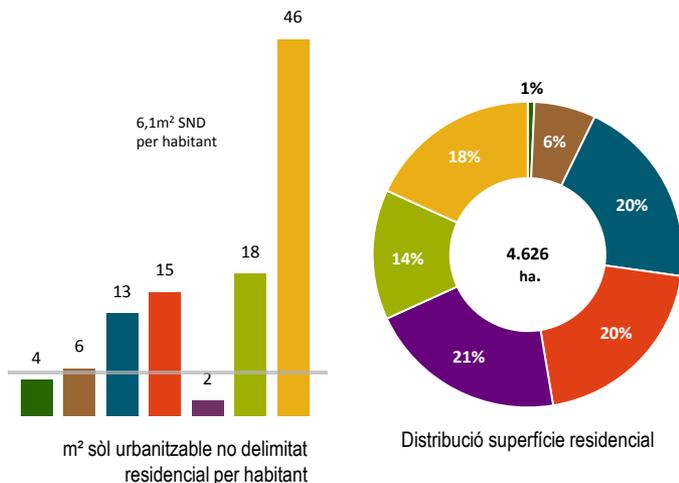
**Activitat econòmica**

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

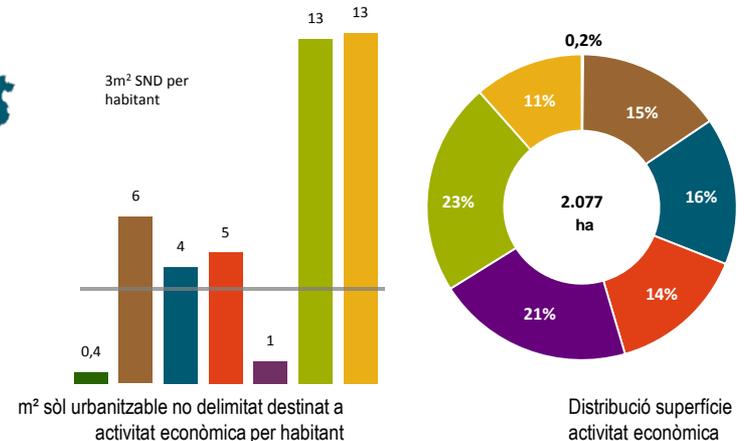
A primer cop d'ull es veuen tres situacions. S'aprecia una gran proporció d'aquest tipus de sòl a les Terres de l' Ebre i a Ponent, una escassa oferta per habitant a l'Alt Pirineu i Aran i a l'Àmbit Metropolità de Barcelona, i una situació intermèdia als altres àmbits territorials.

Les Terres de l'Ebre, amb un valor que multiplica per 4 la mitjana, conté un dels sectors per activitat econòmica més extensos de Catalunya, concretament, l'ampliació del polígon logístic industrial Catalunya SUD.

SUND residencial per habitant = 6,1m<sup>2</sup>



SUND activitat econòmica per habitant = 2,5 m<sup>2</sup>



## Sectors SUND per àmbits territorials funcionals i tipus desenvolupament

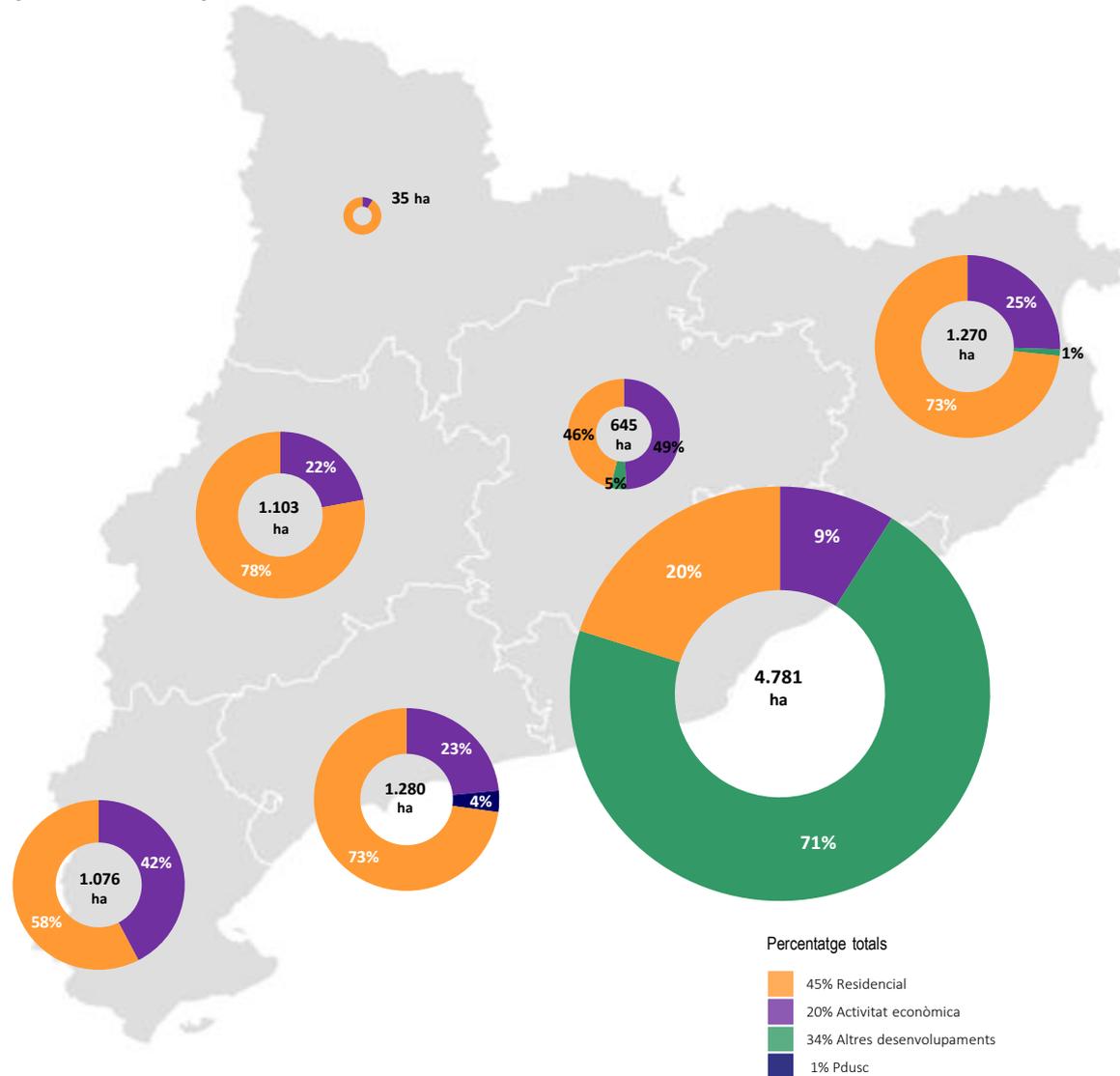
Les 10.190 ha que concentren els 610 sectors de SUND existents a Catalunya estan repartides de manera molt similar a les Comarques Gironines, i el Camp de Tarragona, amb prop de 1.300 ha a cada àmbit i un mateix percentatge de sòl reservat per a usos residencials, el 73%.

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

El percentatge més gran de sectors reservats per a activitat econòmica es dona a les Comarques Centrals amb un 49%, seguit de l'àmbit de les Terres de l'Ebre amb una proporció del 42% de sòl de desenvolupament econòmic.

Les Comarques Centrals tenen un 6% del total de la superfície de SUND, que coincideix amb el seu pes demogràfic a Catalunya, que és del 7%.

Pel que fa a la distribució per usos de la superfície total de sòl urbanitzable no delimitat el 45% és per a usos residencials, el 20% per a sectors destinats a l'activitat econòmica i destaca el 34% d'altres desenvolupaments majoritàriament a l'àmbit metropolità de Barcelona.

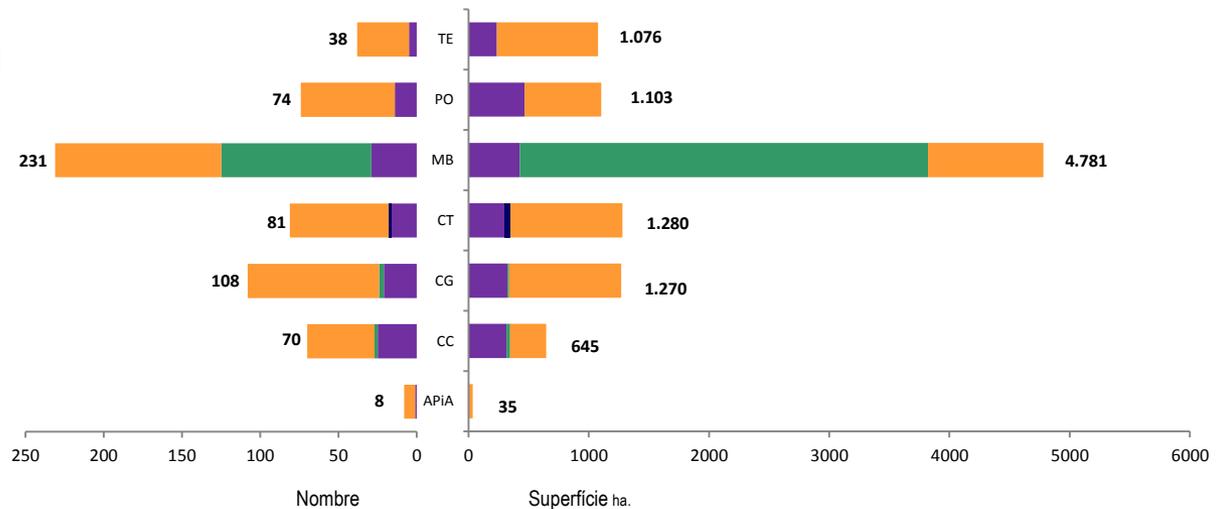
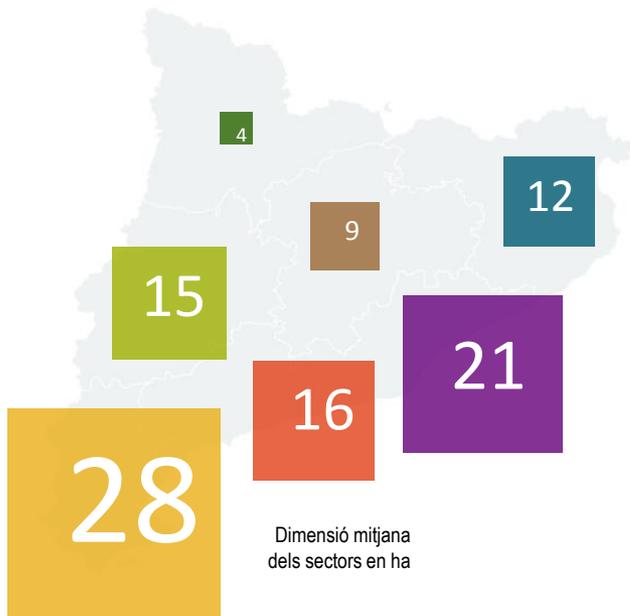


### Sectors per tipologia: distribució territorial

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.

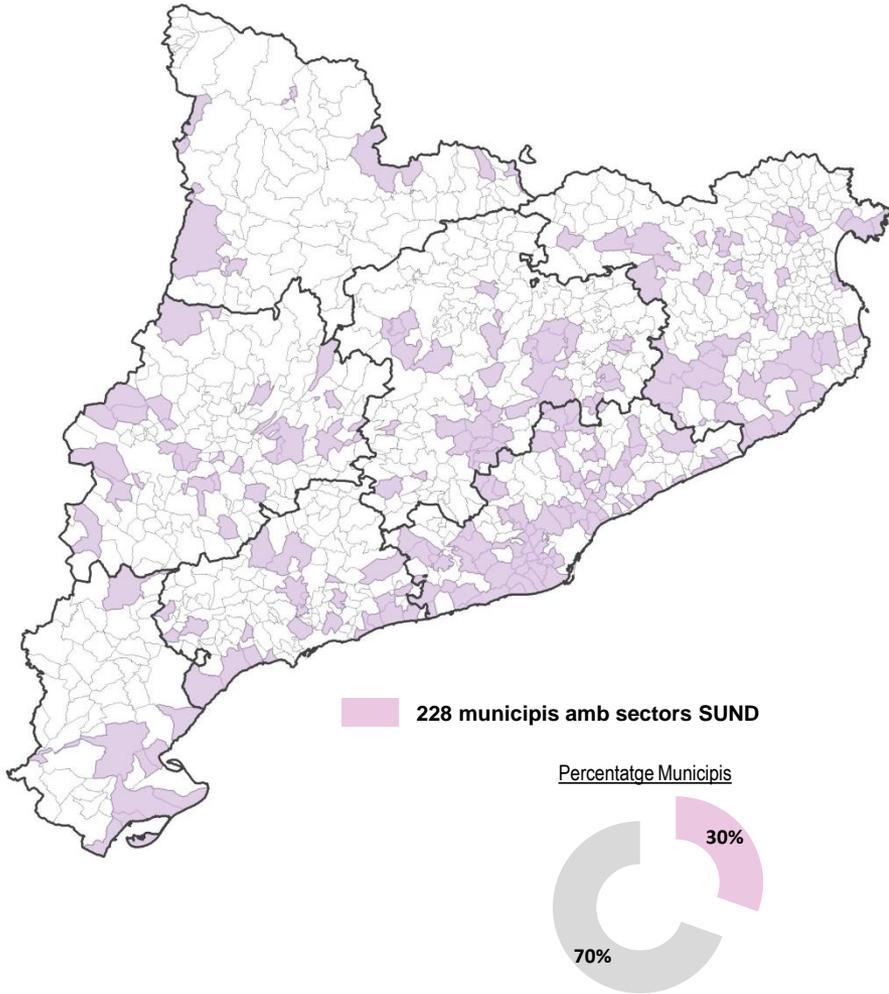
En el costat esquerre del gràfic de barres es representa el nombre de sectors segons tipologia, per a activitat econòmica, residencials i aquells previstos per altres desenvolupaments, generalment destinats a sistemes d'abast general. En el costat dret es representa la seva superfície.

També s'ha calculat la dimensió mitjana dels sectors a cada àmbit funcional, i les Terres de l'Ebre sobresurten amb una mitjana de 28 ha per cada sector, la mitjana de Catalunya que és de 17 ha per sector.



Activitat econòmica (purple)  
 Residencial (orange)  
 Altres desenvolupaments (green)  
 Pdusc (dark blue)

■ Municipis amb sectors no delimitats



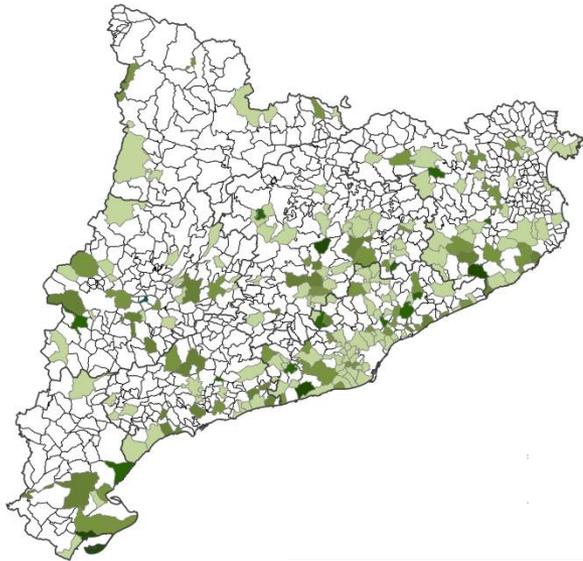
El planejament urbanístic vigent a Catalunya delimita un total de **610 sectors classificats com a sòl urbanitzable no delimitat**. Aquests sectors, susceptibles en el futur de ser urbanitzats si s'acredita la seva necessitat, es reparteixen en **228 municipis**, el 30% dels municipis catalans. La resta de municipis de Catalunya 720 no tenen sòl urbanitzable no delimitat, ja sigui 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 sectors ja han estat delimitats i ordenats o bé perquè els seus plans urbanístics no n'han previst.

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

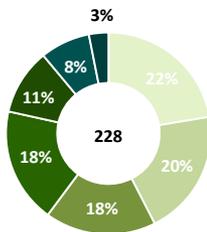
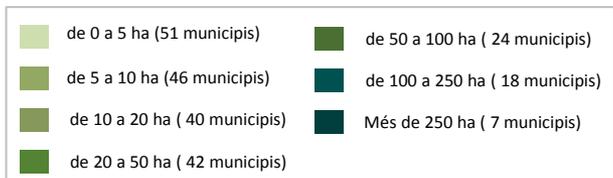
A l'Àmbit Metropolità de Barcelona es concentra el major nombre de municipis, de sectors i de superfície, seguit a distància del Camp de Tarragona i les Comarques Gironines.

AFT	Nombre municipis	Nombre sectors	% nombre	Ha.	% superfície
APiA	6	8	1	35	0,3
CC	35	70	11	645	6
CG	48	108	18	1.270	12
CT	24	81	13	1.280	13
MB	79	231	38	4.781	47
PO	27	74	12	1.103	11
TE	9	38	6	1.076	11
TOTAL	228	610	100	10.190	100

## Localització sectors SUND a nivell municipal



Superfície SND per municipi



Percentatge municipis segons superfície (ha.)

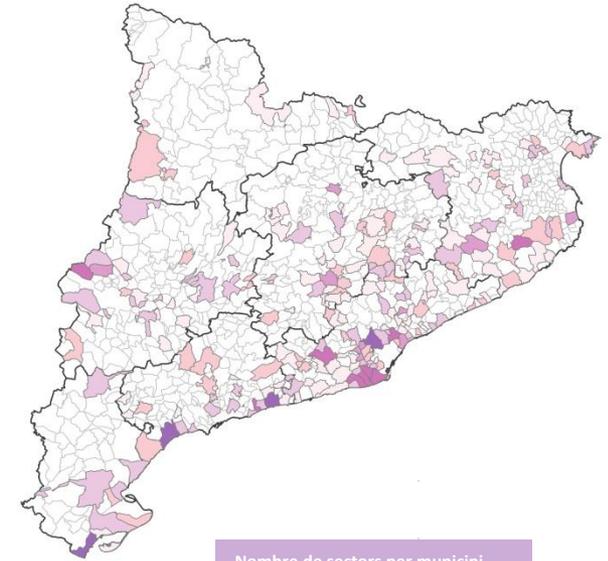
El 22% dels municipis té entre 0-5 ha.

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:

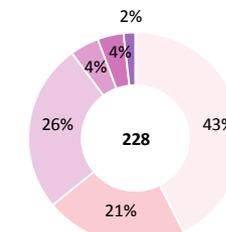
- en l'Àmbit Metropolità de Barcelona
- als municipis litorals
- a les capitals comarcals
- en zones d'influència urbana

456 sectors, 75% del total, són de mida inferior a la mitjana (16,7ha). Hi ha 42 sectors (7%) inferiors a 1 Ha, localitzats majoritàriament en les Comarques Centrals, 201 sectors (33%) tenen entre 1 i 5 ha d'extensió, repartits principalment per l'Àmbit Metropolità de Barcelona, Comarques Gironines i Comarques Centrals i destinats principalment a activitat residencial en un 69%.

137 sectors, el 22% del total, presenten una superfície superior a la mitjana. Sobresurten en aquest grup 13 sectors que estan per sobre les 100 ha, 4 dels quals destinats a activitat econòmica, a Tortosa, Alguaire, l'Almenar i el Prat de Llobregat, 3 destinats a residencial, dos són a l'Ametlla de Mar i l'altre és a Figueres, 6 corresponen a altres desenvolupaments, per exemple el sector més gran de Catalunya amb 1.092 ha que correspon a l'aeroport de Barcelona.



Nombre de sectors per municipi



Percentatge municipis segons nombre sectors

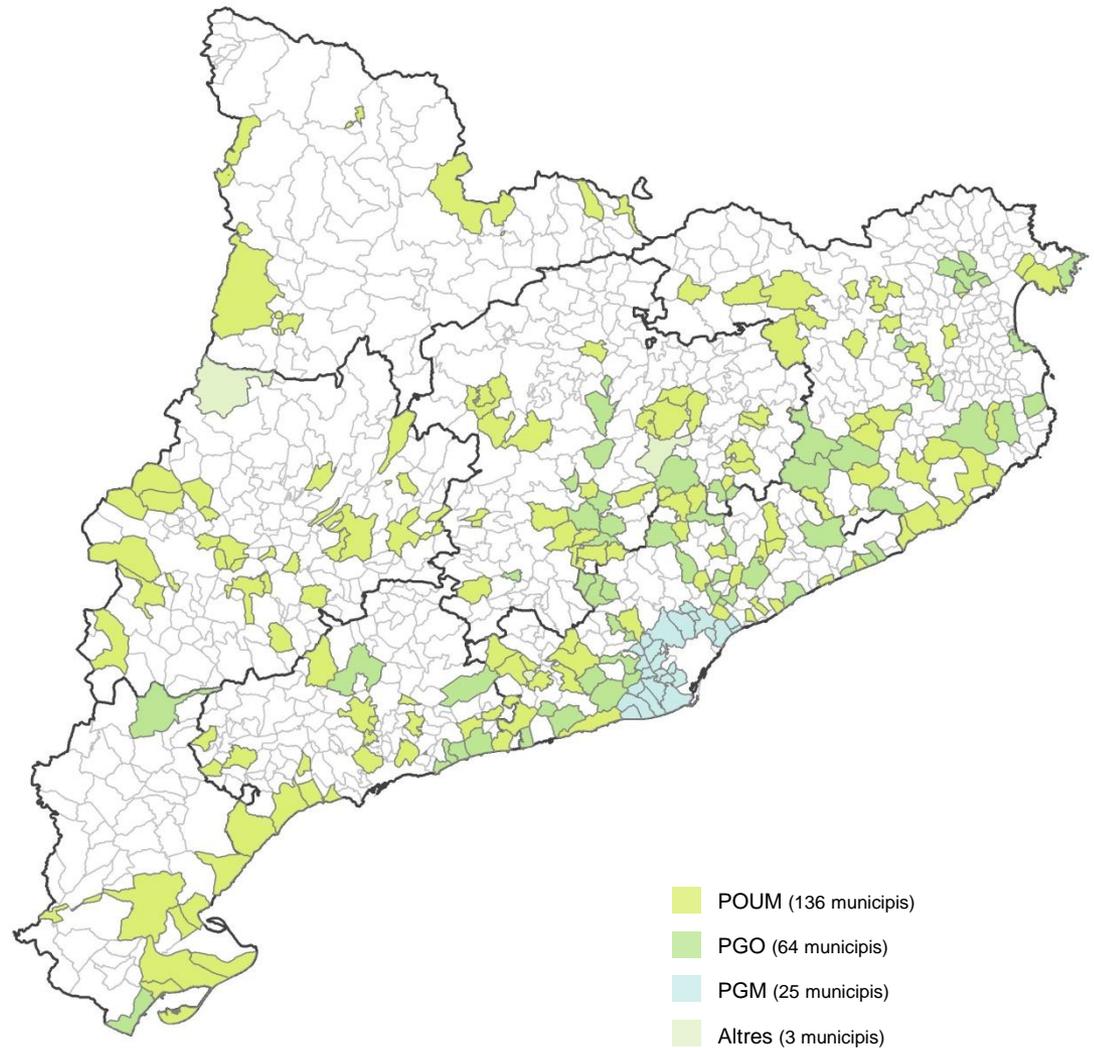
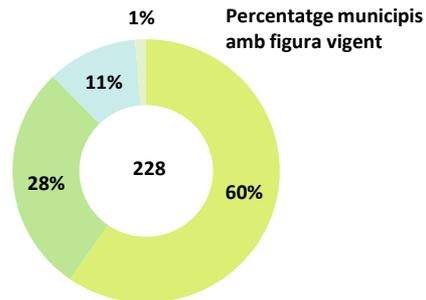
El 90% dels municipis té entre 1-5 sectors.

## 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 i els plans d'ordenació urbanística.

Dels 228 municipis amb SUND 136, un 60% dels municipis, compten amb un pla d'ordenació urbanística municipal o plurimunicipal (POUM).

89 municipis compten amb un Pla general d'ordenació, ja sigui municipal (64) o metropolitana (25), això representa el 39% del total de municipis que tenen sòl no delimitat.

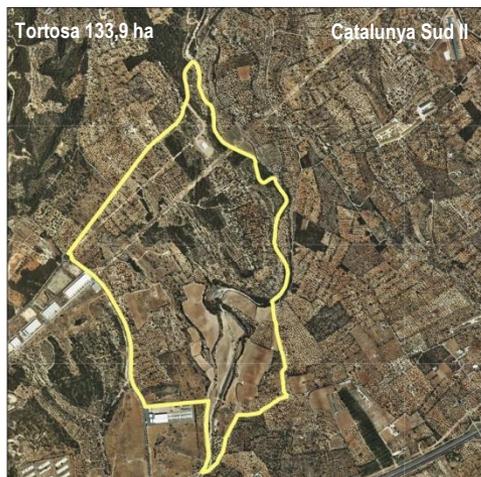


## ■ Els 3 sectors més grans de cada àmbit funcional

En aquest quadre s'han recollit els 3 sectors no delimitats de més superfície de cada àmbit funcional, amb indicació de la tipologia.



	Municipi	Comarca	Nom sector	Tipus	Àrea Ha
A P I A	Esterrí d'Àneu	Pallars Sobirà	SUND-EL_CAMP	Residencial	9,07
	Tremp	Pallars Jussà	SUND-1	Residencial	8,69
	Vilaller	Alta Ribagorça	PPD	Residencial	6,00
CC	Balsareny	Bages	PPI1	Activitat econòmica	58,27
	Folgueroles	Osona	SUND1	Activitat econòmica	58,12
	Sant Fruitós de Bages	Bages	11b	Activitat econòmica	33,69
CG	Figueres	Alt Empordà	C_35	Residencial	152,52
	Lloret de Mar	Selva	SUND 2	Residencial	83,41
	Maçanet de la Selva	Selva	S.U.N.D. c1	Activitat econòmica	78,99
CT	el Vendrell	Baix Penedès	SUND15	Residencial	78,25
	el Montmell	Baix Penedès	Sector IV	Residencial	62,67
	Constantí	Tarragonès	PPUD02	Activitat econòmica	54,88
MB	El Prat de Llobregat	Baix Llobregat		Altres desenvolupaments	1.091,80
	Montcada i Reixac	Vallès Occidental		Altres desenvolupaments	387,37
	Viladecans	Baix Llobregat		Altres desenvolupaments	252,40
PO	Alguair	Segrià	SUBnd	Activitat econòmica	116,69
	Almenar	Segrià	SUR 7	Activitat econòmica	100,75
	Alcarràs	Segrià	SUND-01	Residencial	86,04
TE	l'Ametlla de Mar	Baix Ebre	G1	Residencial	181,28
	l'Ametlla de Mar	Baix Ebre	G3*	Residencial	169,21
	Tortosa	Baix Ebre	SUBnd4	Activitat econòmica	133,94



Els dos sectors més grans d'ús residencial



Els dos sectors més grans d'activitat econòmica



Els dos sectors més grans d'altres desenvolupaments



