

POTENCIAL DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC

SÒL QUALIFICAT PER A ACTIVITAT ECONÒMICA EN SECTORS DE DESENVOLUPAMENT

OBSERVATORI
del TERRITORI



2018

PLANEJAMENT DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL	[5]
GRAU D'URBANITZACIÓ DELS SECTORS	[15]
GRAU DE CONSOLIDACIÓ PER EDIFICACIÓ DELS SECTORS	[21]
CAPACITAT D'ACOLLIDA	[30]



PLANEJAMENT | DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL

Nota metodològica

[5]

Distribució territorial per àmbit funcional

[9]

Distribució municipal

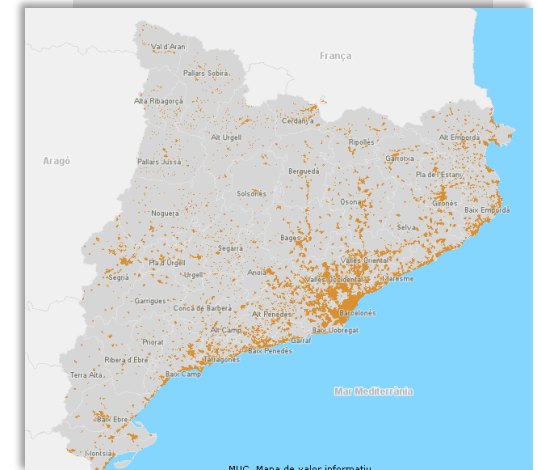
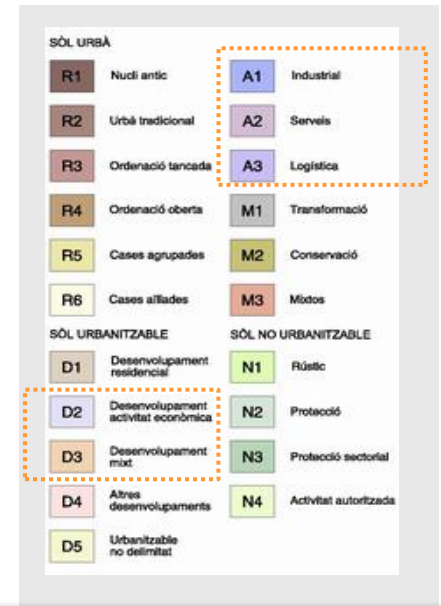
[12]

■ Nota metodològica

Per fer aquesta anàlisi s'ha utilitzat la informació de la versió 2017-01 del Mapa Urbanístic de Catalunya* (MUC) que incorpora el planejament general vigent a **1 de gener de 2017** per al territori de Catalunya i a 1 de juliol de 2016 per a l'àmbit de l'Àrea Metropolitana de Barcelona .

S'ha estudiat el **sòl que el planejament urbanístic qualifica per a activitat econòmica**, en sòl urbà (consolidat i no consolidat) 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.



*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 per a activitat econòmica en sectors de desenvolupament

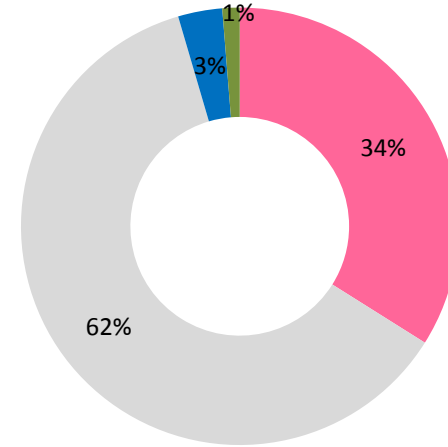
Aquest estudi es centra en els sectors de desenvolupament en sòl urbà no consolidat, subjecte a pla de millora urbana, i en sòl urbanitzable delimitat subjecte a pla parcial, per conèixer les potencialitats de la oferta de sòl destinat a acollir activitat econòmica a Catalunya.

Al conjunt de Catalunya els sectors de **desenvolupament d'activitat econòmica** en sòl urbanitzable delimitat i en sòl urbà no consolidat abasten una superfície total de 169,86 km² (**equivalent a un 34% del total del sòl destinat a sectors de desenvolupament**) i estan repartits en 1.449 sectors.

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

Al conjunt de Catalunya, els sectors de sòl urbanitzable d'ús mixt abasten una superfície total de 36,21 km² repartits en 300 sectors o polígons d'actuació.

D'aquesta superfície s'ha calculat que per a activitat econòmica es qualifiquen 16,35 km², que representen poc més d'un 3% de la superfície destinada a sectors de desenvolupament a Catalunya.



■ ACTIVITAT ECONÒMICA ■ RESIDENCIAL ■ MIXT ■ ALTRES DESENVOLUPAMENTS

Indicador: un 37% del total del sòl inclòs en sectors de desenvolupament a Catalunya és per a activitat econòmica.

■ Sòl d'activitat econòmica en sectors de desenvolupament: Plans parcials i Plans de millora urbana

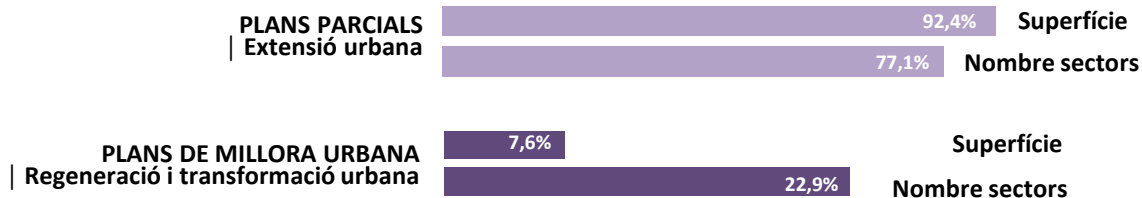
A Catalunya hi ha **1.749 sectors de desenvolupament d'activitat econòmica**, en sòl urbanitzable delimitat i en sòl urbà no consolidat, que abasten una superfície de **18.569 ha**.

El sòl en **sectors de desenvolupament per activitat econòmica** abasta una superfície total de **16.986ha**. Aquest sòl està inclòs en **1.449** sectors, del quals **15.757ha** corresponen a Plans parcials en sòl urbanitzable i **1.228ha** a Plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat.

En el cas dels **sectors amb tipus de desenvolupament mixt**, la superfície total de **1.583 ha** destinada a activitat econòmica es reparteix en **300** sectors, **181** Plans parcials i **119** plans de millora urbana.

A partir d'ara, però, s'analitzaran els sectors de desenvolupament de forma conjunta. És a dir, es consideraran juntament 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 d'ACTIVITAT ECONÒMICA Superfície: 15.757ha Nombre sectors: 1.167		DESENVOLUPAMENT d'ACTIVITAT ECONÒMICA Superfície: 1.228ha Nombre sectors: 282	
DESENVOLUPAMENT MIXT Superfície: 1.397ha Nombre sectors: 181		DESENVOLUPAMENT MIXT Superfície: 186 ha Nombre sectors: 119	
TOT		TOT	
Superfície: 17.154 ha		Superfície: 1.415 ha	
Nombre sectors: 1.348		Nombre sectors: 401	

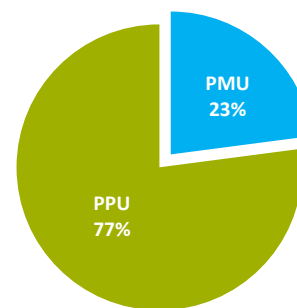


■ Distribució segons classificació del sòl

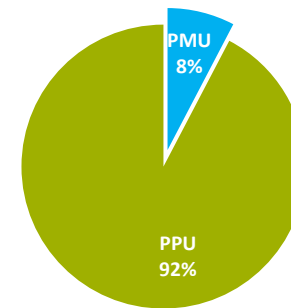
A Catalunya hi ha 1.749 sectors de desenvolupament per a activitat econòmica, dels quals 1.449 són sectors activitat econòmica pròpiament dits, en sòl urbanitzable delimitat i en sòl urbà no consolidat i 300 són mixtos.

Un 77% del nombre total correspon als sectors de sòl urbanitzable delimitat, per al desenvolupament i transformació urbanística dels quals cal la formulació, tramitació i aprovació d'un pla parcial urbanístic (PPU). El 23% restant estan en sòl urbà no consolidat i la seva transformació requereix un pla de millora urbana (PMU).

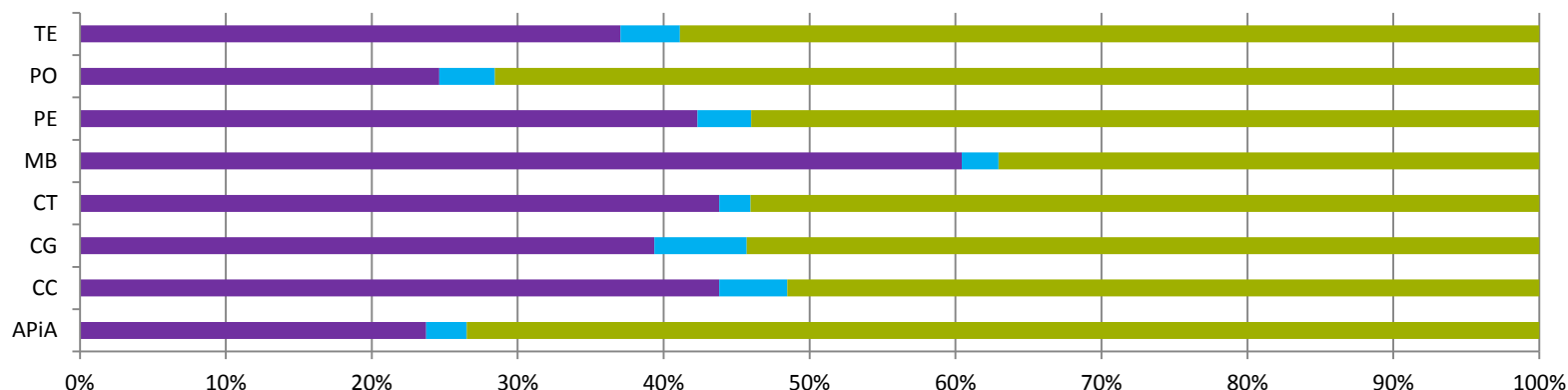
En superfície, només un 7,6% correspon a sòl urbà no consolidat (PMU) i, la resta, que equival a un 92,4% correspon a sòl urbanitzable delimitat (PPU). En el gràfic inferior es pot observar aquesta proporció de sòl d'activitat econòmica destinada a cada tipologia de sòl i la destinada en sòl urbà consolidat.



Nombre de sectors



Superfície dels sectors

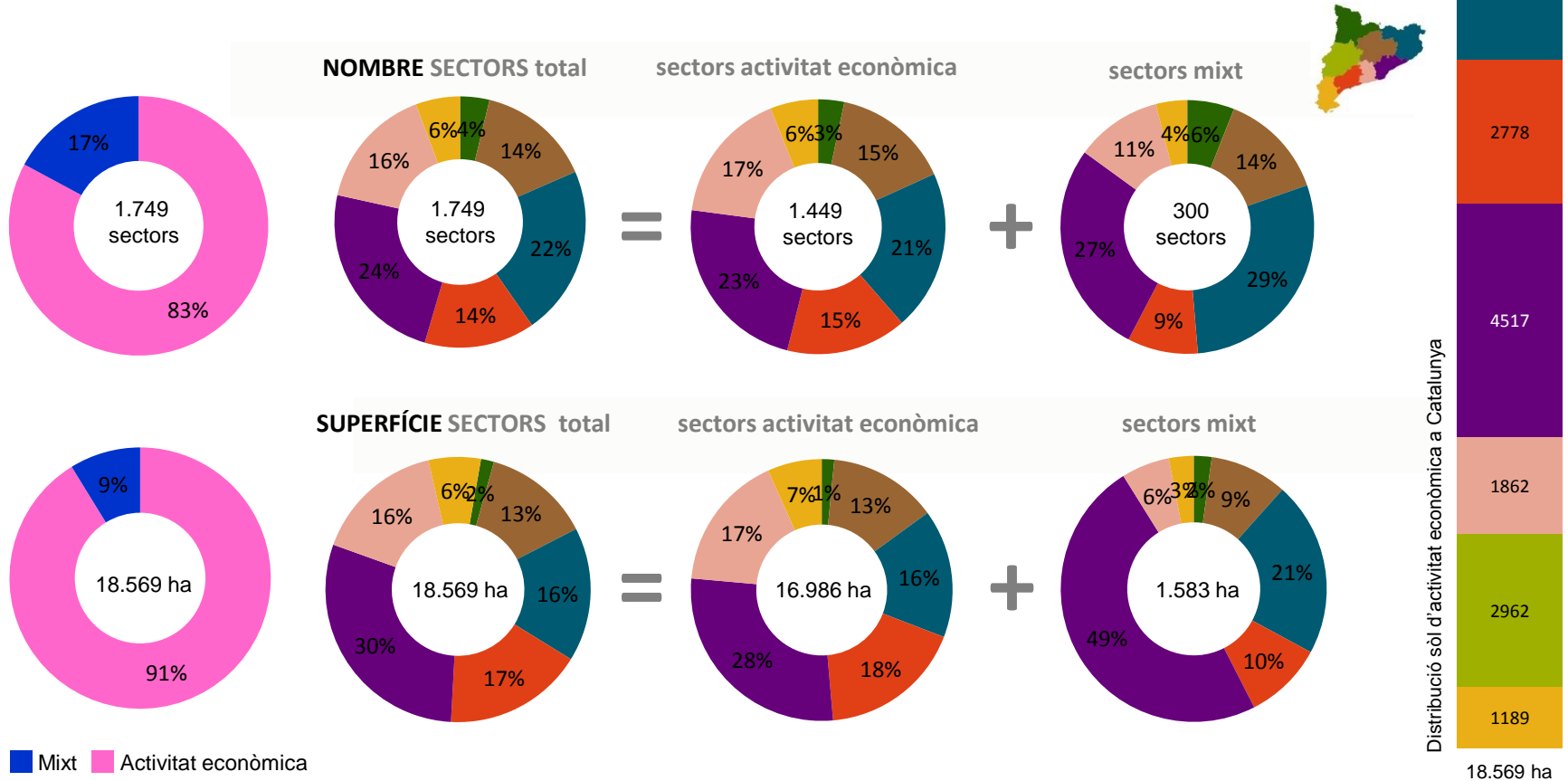


- Superfície destinada a activitat econòmica en sòl urbà consolidat (SUC)
- Sectors en sòl urbà no consolidat que es transformen mitjançant un pla de millora urbana (PMU)
- Sectors en sòl urbanitzable delimitat que es transformen a través d'un pla parcial urbanístic (PPU)

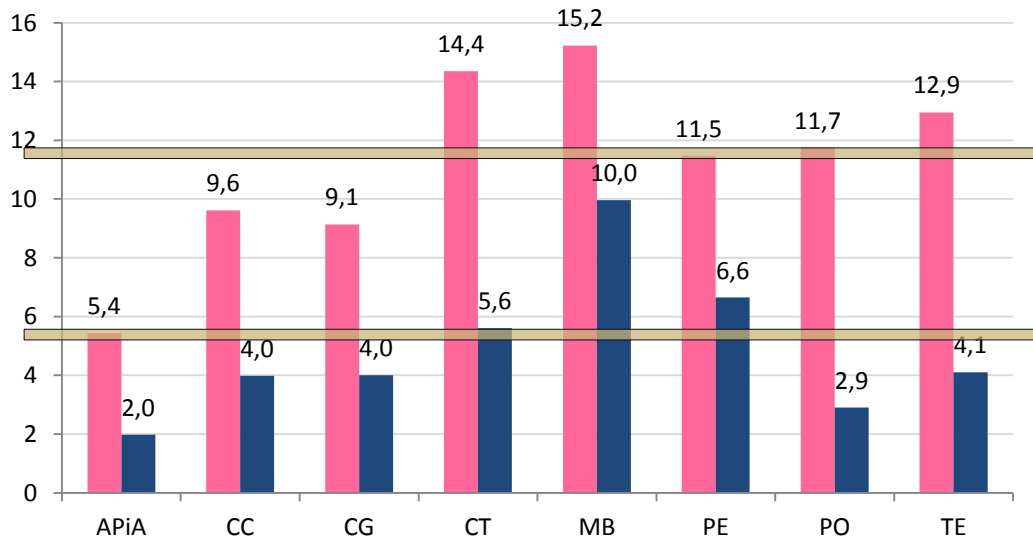
Sòl per a activitat econòmica en sectors de desenvolupament

Si analitzem la distribució en els àmbits funcionals dels sectors veiem que l'Àmbit Metropolità de Barcelona té el nombre més gran de sectors amb un 24% del total, seguit de les Comarques Gironines, amb un 2% de diferència. Alhora, l'Àmbit Metropolità de Barcelona és on la superfície total de sòl per aquesta activitat és més gran amb un 30% del total.

També és en aquests dos àmbits on sobresurten els sectors mixtos: a l'entorn barceloní acumulen un 27% del nombre de sectors i un 49% de la superfície i a les Comarques Gironines és on són més nombrosos, amb un 29% del total, però abasten una superfície menor que en el cas de l'Àmbit Metropolità, 21%.



■ Sòl per a activitat econòmica en sectors de desenvolupament



Indicador: la superfície mitjana dels sectors d'activitat econòmica és de 11,7 ha.

Indicador: la superfície mitjana de la part destinada a activitat econòmica en els sectors mixtos és de 5,5 ha.

■ Dimensió mitjana sectors de desenvolupament d'activitat econòmica
 ■ Dimensió mitjana sectors de desenvolupament mixt

La mitjana més elevada dels sectors d'activitat econòmica correspon a l'àmbit Metropolità de Barcelona (15,2 ha), seguit del Camp de Tarragona (14,4 ha). A l'altra extrem, amb únicament 5,4 ha de sòl l'Alt Pirineu i Aran es presenta com l'àmbit amb la dimensió mitjana de sectors de desenvolupament més baixa de Catalunya.

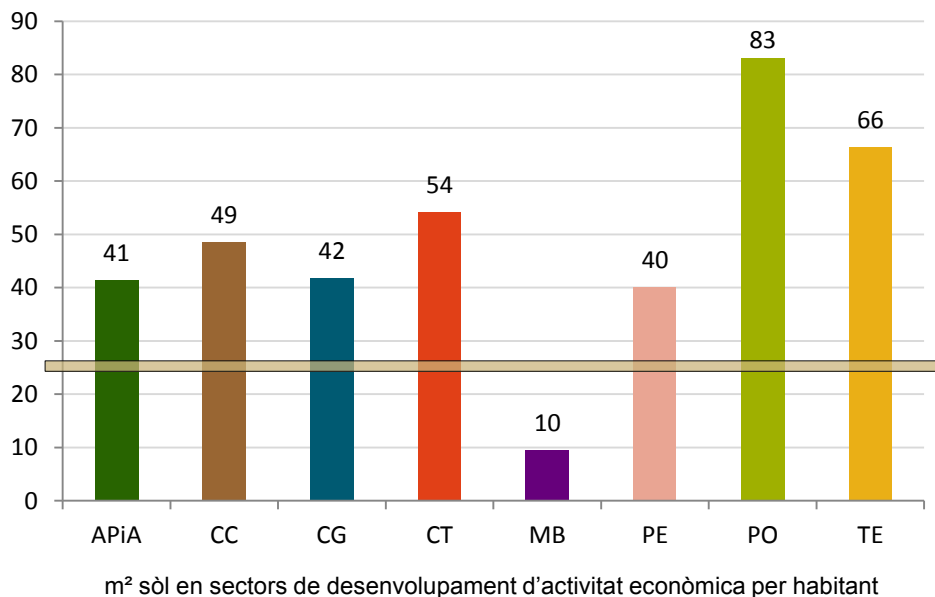
Pel que fa a la dimensió mitjana dels sectors de desenvolupament mixtos, destaca de nou l'Àmbit Metropolità de Barcelona (10 ha), seguit del Penedès amb 6,6 ha. La dimensió mitjana més baixa i que, alhora, està per sota de la mitjana de Catalunya, correspon a l'Alt Pirineu i Aran (2ha), seguit de Ponent (2,9 ha).

Tal com s'observa al gràfic, en tots els àmbits territorials la superfície mitjana dels sectors d'activitat econòmica és sensiblement més gran que la part destinada a activitat econòmica en els sectors d'ús mixt, destacant Ponent i les Terres de l'Ebre. Concretament, la diferència més gran entre els sectors de desenvolupament d'activitat econòmica i mixtos s'observa a l'àmbit de Ponent.

■ Indicador de sòl per a activitat econòmica en sectors de desenvolupament per habitant

Si repartim la superfície del sòl d'activitat econòmica en sectors de desenvolupament entre la població de Catalunya (2017) resulten 25 m² de sòl per habitant. Pel que fa a la distribució segons àmbits funcionals, Ponent presenta el valor més alt d'aquest indicador amb 83 m² per habitant, valor que quasi triplica la mitjana catalana. La resta d'àmbits funcionals també superen la mitjana de Catalunya, a excepció, però, de l'Àmbit Metropolità de Barcelona, que amb només 10 m² de sòl per habitant, té una ràtio molt inferior a la mitjana.

Diverses raons expliquen aquest resultat: el territori més poblat de l'entorn de Barcelona es regeix per una figura de planejament aprovada fa molts anys, i els sectors de desenvolupament previstos l'any 1976 s'han anat urbanitzant i edificant de manera que avui són ja sòl urbà consolidat i queda poc sòl inclòs en sectors. A més l'activitat econòmica de l'entorn urbà més poblat de Catalunya, que aplega un 64% de la població total, es desenvolupa en gran mesura a l'interior de sòls la qualificació dels quals no és bàsicament d'activitat. L'exemple més clar és l'Eixample de Barcelona.



Indicador: hi ha 25 m² de sòl per a activitat econòmica en sectors de desenvolupament per habitant.



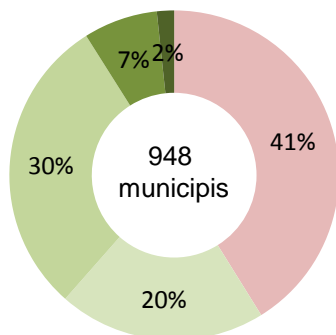
Distribució població Catalunya

■ Distribució municipal

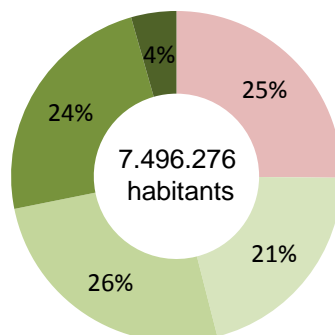
L'anàlisi de les dades del MUC posa de manifest que 390 municipis de Catalunya (un 41% en nombre) no tenen cap sector en sòl urbanitzable o polígon d'actuació en sòl urbà no consolidat qualificat expressament per a activitat econòmica. Aquests municipis es distribueixen per tots els àmbits territorials.

A la Regió Metropolitana de Barcelona cal aclarir que en els municipis que es regeixen pel Pla General Metropolità, aprovat l'any 1976, molts sectors urbanitzables estan abastament desenvolupats i consolidats i tenen totes les condicions pròpies del sòl urbà consolidat i així és com estan considerats al MUC. Quan passa això apareixen com a municipis sense sectors de desenvolupament. És el cas de Barcelona, Sant Adrià de Besòs, Santa Coloma de Gramenet, Badalona, Castelldefels, etc.

Els municipis que no tenen sectors apleguen un 25% de la població de Catalunya. A l'altre extrem, el 3% de municipis que tenen més de 10 sectors apleguen un 4% de la població catalana. El 22% dels municipis que només tenen un sector acullen un 21% de la població catalana.

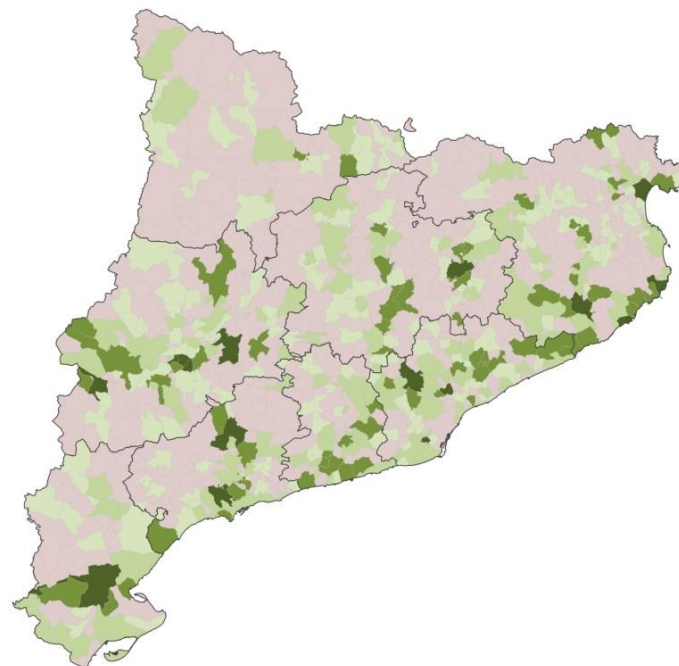


Distribució de municipis segons nombre de sectors



Distribució de la població d'aquests municipis

- sense sectors
- 1 sector
- 2 a 5 sectors
- 6 a 10 sectors
- més de 10 sectors



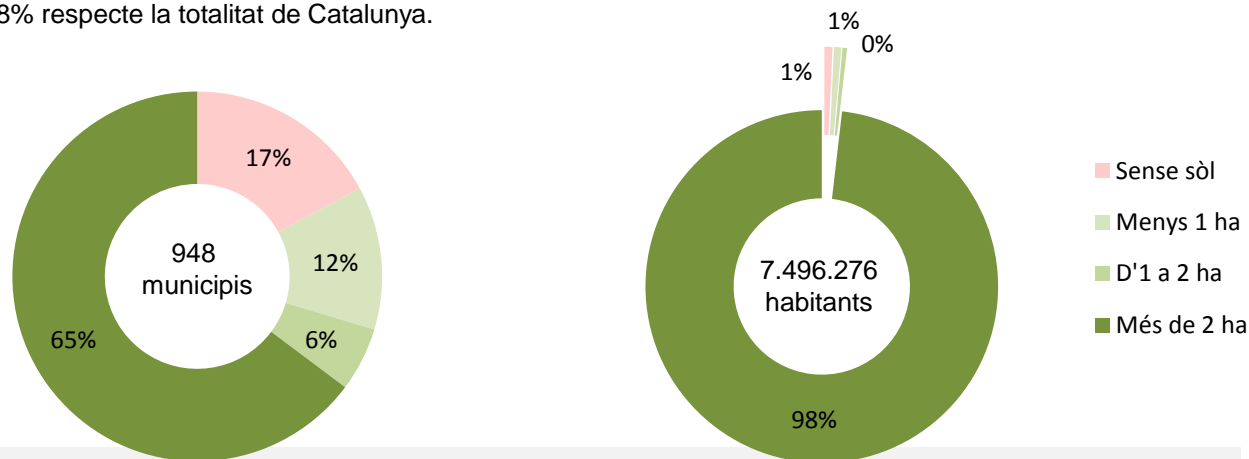
■ Municipis sense sòl qualificat per a activitat econòmica

Encara que s'ha sentit sovint que tots els municipis tenen el seu polígon industrial, un cop analitzada la informació del planejament vigent s'obtenen resultats que contradiuen aquesta afirmació.

En el conjunt de Catalunya, i a partir de les dades analitzades en aquest treball, hi ha **162 municipis que no tenen sòl qualificat expressament per a activitat econòmica**. Ni recintes en sòl urbà consolidat, ni sectors en sòl urbanitzable ni polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat.

Això no vol dir que aquests municipis no tinguin activitat econòmica. Comerç i serveis són usos perfectament compatibles amb el sòl residencial i no requereixen una qualificació expressa. D'altra banda, una part de l'activitat econòmica es localitza en sòl no urbanitzable sense que això es reflecteixi en les qualificacions urbanístiques, com és el cas de l'activitat ramadera i agrícola, que defineixen un sector econòmicament molt actiu com l'agroalimentari.

Aquests 162 municipis sense sòl qualificat per activitat econòmica representen un 17% dels municipis de Catalunya i apleguen un 0,74% de la població catalana (56.168 habitants). També s'han localitzat uns altres 119 municipis, que representen un 12% en nombre, en els quals el sòl qualificat per a activitat econòmica no arriba a una hectàrea. Compten amb una població de 50.880 habitants que representa un 0,67% de la població total catalana. En uns altres 53 municipis, que apleguen un 0,4% de la població, el sòl per a activitat econòmica no supera les 2 hectàrees. Finalment, la major part dels municipis de Catalunya, un 64%, compten amb més de 2 hectàrees i concentren una població de 7.416.985 habitants, un 98% respecte la totalitat de Catalunya.



Municipis sense sòl qualificat per a activitat econòmica

Població en aquests municipis



GRAU D'URBANITZACIÓ DELS SECTORS

Nota metodològica	[15]
Distribució territorial del sòl d'activitat econòmica segons grau d'urbanització	[16]
Indicador de sòl d'activitat econòmica segons grau d'urbanització	[18]

■ Nota metodològica

El grau d'urbanització fa referència a l'existència o manca 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.

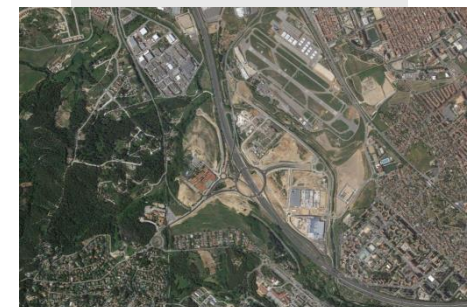
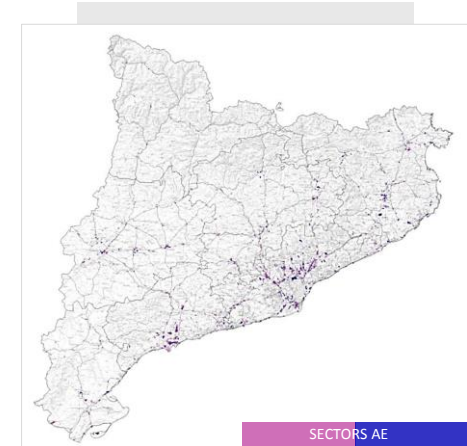
L'anàlisi del grau d'urbanització dels sectors per a activitat econòmica s'ha realitzat mitjançant la interpretació de la fotografia aèria disponible de data més recent (OrtoXprés).i bàsicament s'ha avaluat la urbanització dels vials perquè l'avaluació de la presència o absència d'altres elements d'urbanització 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

Es consideren sectors totalment urbanitzats els que compten amb urbanització i pavimentació dels vials. Aquest sectors s'han caracteritzar amb el número tres | **3** |

Els sectors on s'observen obres d'urbanització executades en només una part (aproximadament en la meitat de la seva superfície) s'han puntuat amb el valor dos | **2** |

Els sectors on no s'aprecien obres d'urbanització executades per al desenvolupament urbanístic, és a dir que conserven el caràcter d'àmbit rural s'han caracteritzat amb el número ú | **1** |



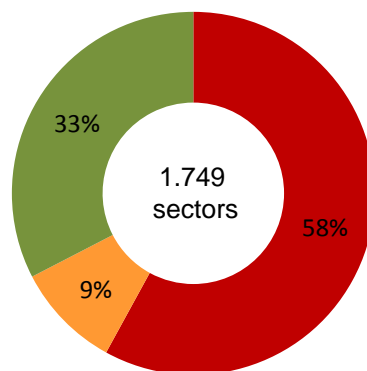
GRAU D'URBANITZACIÓ DELS SECTORS

■ Sòl per a activitat econòmica segons grau d'urbanització

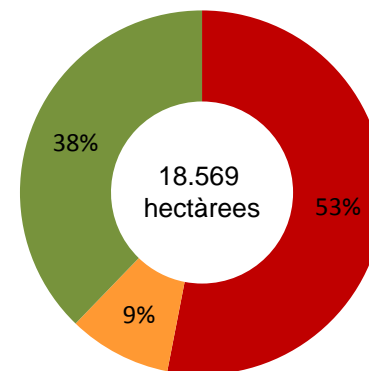
A Catalunya es comptabilitzen 1.749 sectors que abasten una superfície de 18.569 ha. N'hi ha 1.014 completament pendents d'urbanitzar, i junts abasten una superfície de 9.888 ha. Això representa que en un 58% en nombre i en un 53% en superfície dels sectors encara no s'han iniciat les obres d'urbanització.

També hi ha 165 sectors, que comprenen una superfície de 1.654 ha, que estan només parcialment urbanitzats. Corresponen a un 9% en nombre i un 9% en superfície. Finalment, 570 sectors que abasten una superfície de 7.027 ha estan totalment urbanitzats. Representen un 33% del total en nombre i un 38% en superfície.

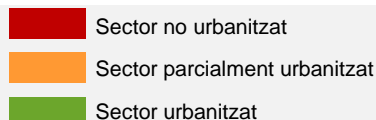
Indicador: Un 58% dels sectors que abasten un 53% de la superfície de sòl per a activitat econòmica en sectors de desenvolupament no han iniciat les obres d'urbanització.



Nombre de sectors
Segons grau d'urbanització



Superfície de sectors
Segons grau d'urbanització



■ Distribució territorial de la superfície de sòl d'activitat econòmica segons grau d'urbanització

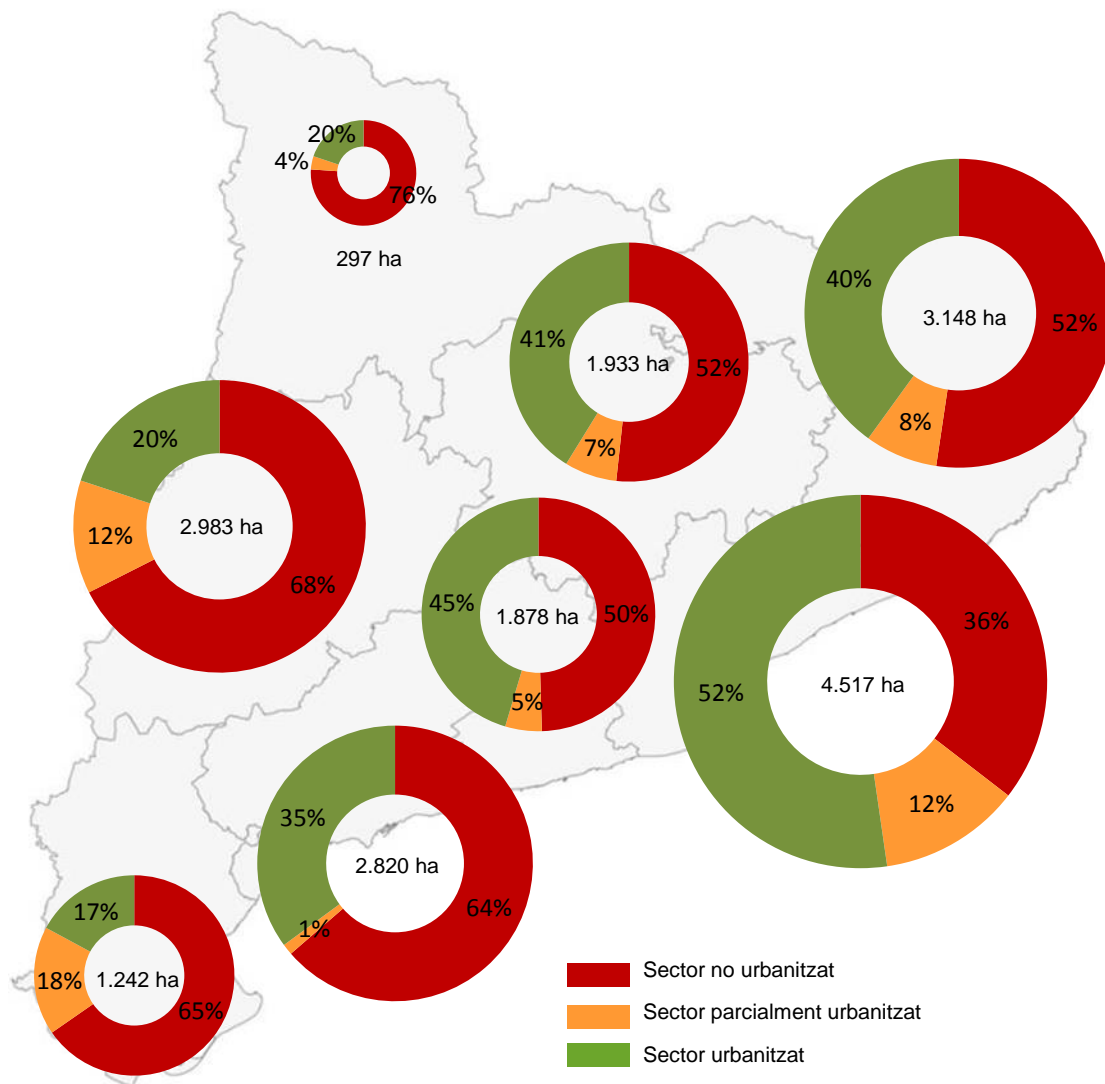
Aquest mapa representa la proporció de sòl d'activitat econòmica segons el grau d'urbanització. La mida dels gràfics està en relació a les hectàrees totals de sòl d'activitat econòmica de cada àmbit funcional.

L'àmbit de l'Alt Pirineu i Aran amb un 76% del sòl pendent d'urbanitzar, i Ponent i les Terres d'Ebre amb un 68% i un 65% del sòl en aquesta situació, són les demarcacions on el desenvolupament urbanístic dels sectors d'activitat econòmica mostra un grau menor de realització, seguit del Camp de Tarragona, que presenta un 64% del sòl sense urbanitzar.

En aquests àmbits, únicament un 20% de la superfície qualificada es troba en sectors urbanitzats, en el cas del Pirineu i de Ponent i un 17% a les Terres de l'Ebre, essent aquest últim el percentatge més baix de tot Catalunya.

Pel que fa a les Comarques Centrals, Comarques Gironines i Penedès, al voltant d'un 50% del sòl està sense urbanitzar i, paral·lelament, un 40% encara esta pendent d'urbanitzar.

A l'àmbit Metropolità de Barcelona el percentatge de sòl no urbanitzat té el valor més baix de Catalunya, amb un 36% i, alhora, té el valor més alt pel que fa a la quantitat de sòl ja urbanitzat, amb un 52%, corresponent a 2.391 ha ja urbanitzades.

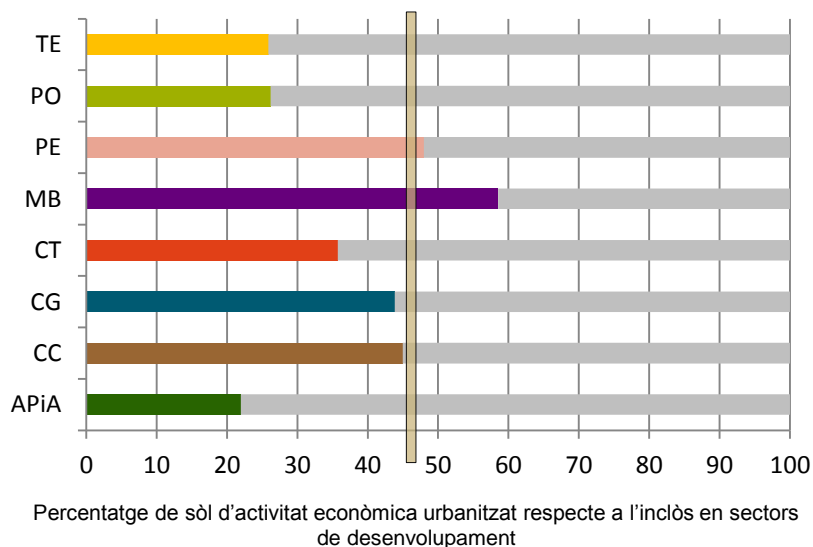


■ Indicador del percentatge de sòl ja urbanitzat en sectors d'activitat econòmica

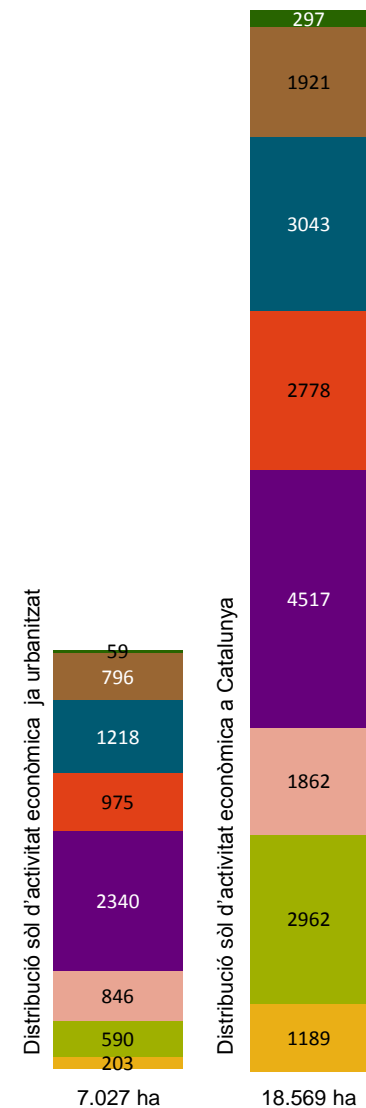
Si posem en relació la superfície de sòl d'activitat econòmica realment urbanitzada respecte a la superfície qualificada en sectors de desenvolupament, obtenim una dada que ens dóna una idea del grau d'execució de les determinacions urbanístiques.

Per fer aquest càlcul considerem la totalitat del sòl que està urbanitzat, 7.027 ha, i la meitat de la superfície dels sectors que s'han categoritzat com a parcialment urbanitzats, 827 ha, amb un resultat de 7.906 ha per a tot Catalunya. Amb aquestes operacions obtenim que un 46,9% del sòl inclòs en sectors d'activitat econòmica està urbanitzat. Aquest percentatge ha augmentat un 2,3% respecte l'any 2016, quan aquest indicador era del 44,6%.

L'àmbit metropolità de Barcelona és on el percentatge de sòl ja urbanitzat és major, amb un 58,5%. També està lleugerament per sobre de la mitjana el Penedès (48%). Les Comarques Centrals i les Comarques Gironines amb un 45% i un 43,8% estan més propers o lleugerament per sota de la mitjana de Catalunya. A l'Alt Pirineu, poc més d'una cinquena part del sòl per activitat econòmica inclòs en sectors de desenvolupament està realment urbanitzat.



Indicador: el 46,9% del sòl en sectors d'activitat econòmica a Catalunya ja està urbanitzat



■ Distribució territorial

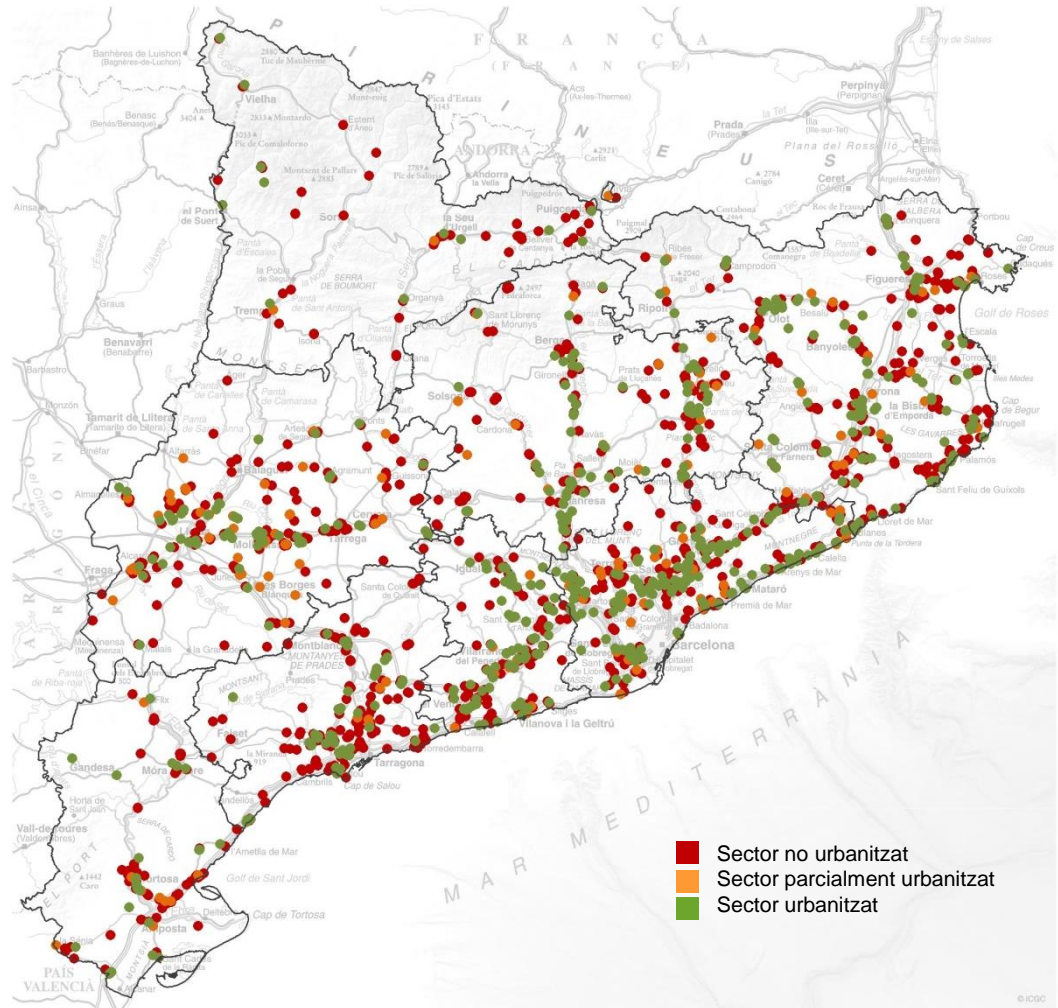
A l'entorn de les ciutats de Tarragona i Reus, Lleida i Girona, però també de Manresa, Vic, Figueres, Torelló i Manlleu, Sabadell, Granollers, Martorell, Olot i Mollerussa s'apleguen el major nombre de sectors urbanitzats.

La distribució dels sectors de desenvolupament s'expandeix en tot el territori de Catalunya, seguint els eixos dels rius Llobregat, Besòs, el Congost, i l'Anoia prop d'Igualada, i l'eix viari de l'autopista AP-2 al llarg del Penedès i la Regió Metropolitana de Barcelona, com també resseguint el litoral des del Maresme fins a Palafrugell, s'acumulen els sectors ja urbanitzats, barrejats amb d'altres pendents de desenvolupar.

Hi ha un major nombre de sectors pendents de desenvolupar seguint l'eix de la carretera N-260 entre el Tarragonès i l'Alt Camp, en direcció al Penedès, també seguint la C-25 a l'entorn de Tàrraga i Mollerussa. Altres conglomerats pendents d'urbanització estan entre Gironella i Berga, i al sud d'Olot.

També es concentren a les Terres de l'Ebre, on dibuixen una T resseguint l'autopista AP-7, a l'hemidelta nord de l'Ebre, i la C-42 fins a superar Tortosa. També al litoral de les comarques Gironines entre Sant Feliu de Guíxols i Palafrugell.

En general i tot i que la densitat de sectors és molt menor, a l'Alt Pirineu i Aran, els sectors d'activitat econòmica estan majoritàriament pendents d'urbanitzar.



GRAU DE CONSOLIDACIÓ PER EDIFICACIÓ DELS SECTORS

Nota metodològica	[21]
Distribució territorial del sòl per a activitat econòmica segons grau de consolidació per edificació	[23]
Grau d'urbanització del sòl pendent d'edificar	[26]
Indicadors	[27]

■ Nota metodològica

En aquesta anàlisi considerem els sectors de desenvolupament que el planejament urbanístic qualifica per a activitat econòmica 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 per a activitat econòmica, a partir de la interpretació de la fotografia aèria disponible de data més recent (OrtoXprés).

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 activitat econòmica.

A més dels valors de totalment edificat [0] 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.

Tot edificat 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 d'activitat econòmica, i no la destinada a ús residencial.



■ Distribució territorial

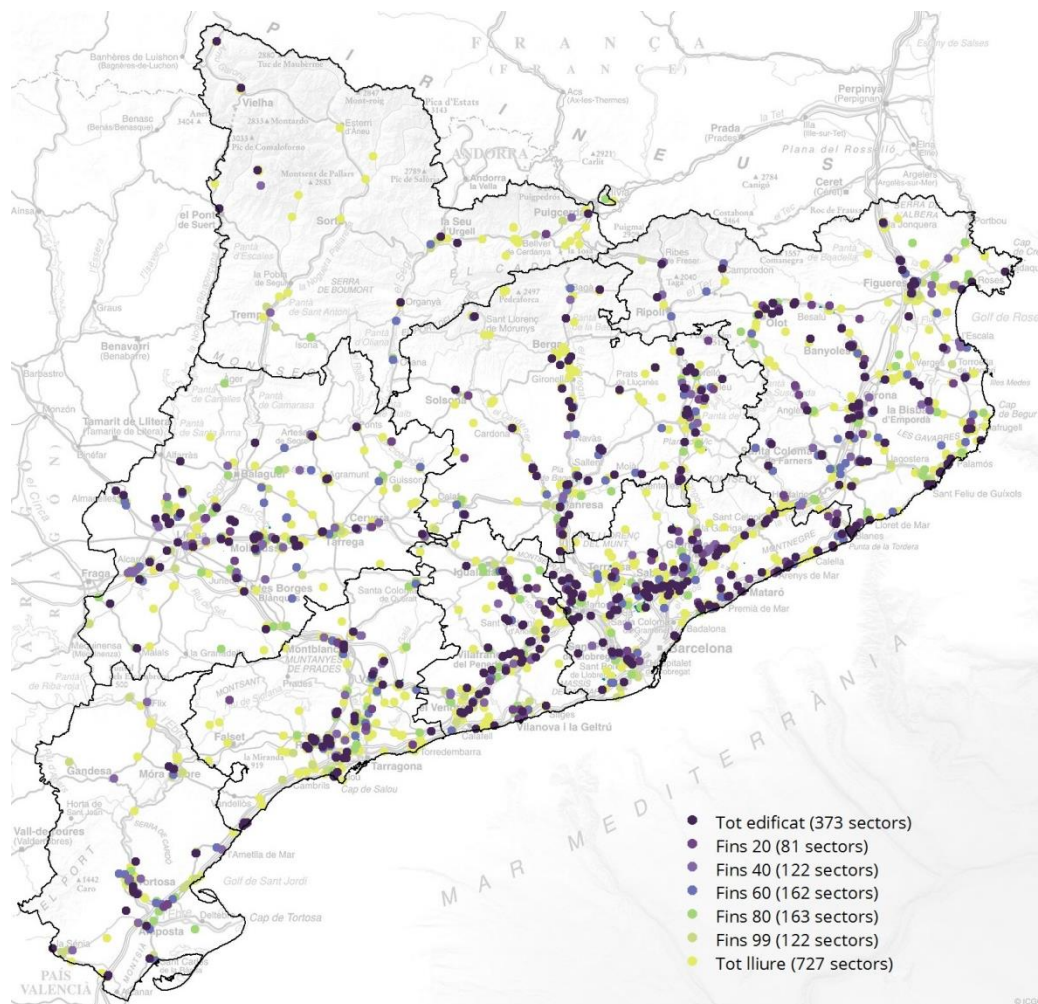
Si representem els sectors d'activitat econòmica en funció del seu grau de consolidació per edificació obtenim la imatge següent. En color més fosc apareixen els sectors totalment consolidats per edificació i en color groc els que estan totalment lliures d'edificació. En una gradació entre aquests dos colors es representen, en intervals de 20 punts percentuals, els sectors parcialment edificats.

En el conjunt de Catalunya s'observen tant sectors consolidats com altres pendents d'edificació, mostra un repertori extens de totes les situacions i els graus d'edificació possibles. En els àmbits més muntanyosos i quan ens allunyem dels eixos de comunicació principals s'observa un grau menor de desenvolupament per edificació dels sectors.

Seguint el Corredor mediterrani, des del Vendrell i cap al nord fins arribar a Figueres, són més freqüents els sectors ja edificats, com també a l'eix del Llobregat i seguint la traça de la C-17. També són més abundants aquests sectors consolidats al litoral del Maresme.

En la majoria d'àmbits funcionals s'aprecia la convivència de sectors en situacions de consolidació ben diferents. L'Àmbit Metropolità de Barcelona acumula el major nombre de sectors completament edificats (122 sectors) i l'Alt Pirineu i Aran n'acumula el menor (9 sectors). Pel que fa als sectors lliures d'edificació, el major número (154 sectors) es comptabilitza a l'Àmbit Metropolità i, el menor, amb 37 sectors a les Terres de l'Ebre.

A l'entorn de Reus i Tarragona, per exemple, s'observa una concentració de sectors amb grau d'edificació diversa i s'aprecia una major disponibilitat de sòl a l'Alt Camp i el Baix Penedès.

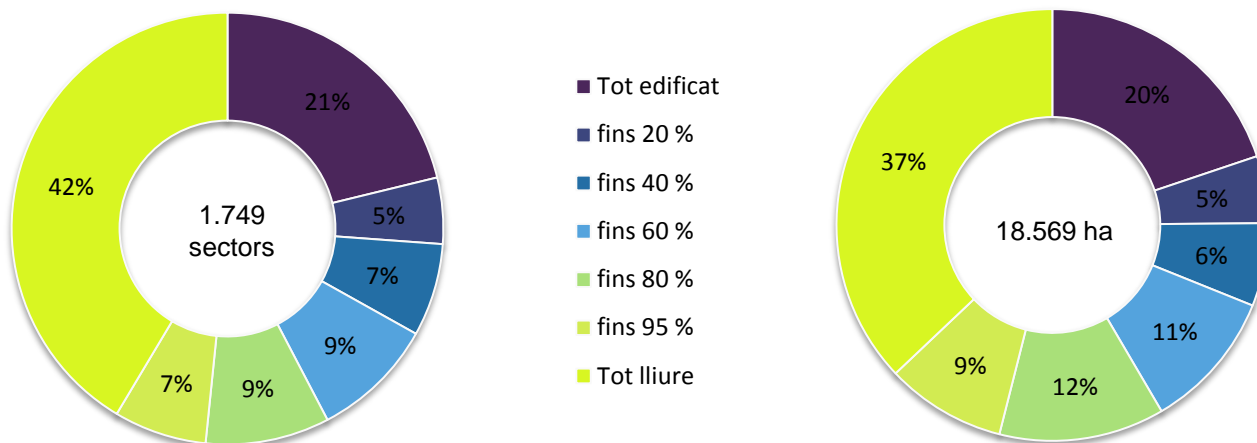


■ Sòl per a activitat econòmica segons grau de consolidació per edificació a Catalunya

Dels 1.749 sectors d'activitat econòmica que abasten una superfície de 18.569 ha, n'hi ha 727 que estan pendents del desenvolupament en la seva totalitat, en terrenys lliures de tota edificació. Això representa, en nombre, un 42% dels sectors i en superfície 6.892 ha, més d'un 37% del total de sòl inclòs en sectors.

A l'altre extrem estan completament consolidats per edificació 372 sectors, que representen un 21% del total en nombre i un 20% en superfície, amb un total de 3.695 ha.

Indicador: El 42% dels sectors, que abasten el 37% de la superfície de sòl per a activitat econòmica en sectors de desenvolupament estan totalment lliures d'edificació.



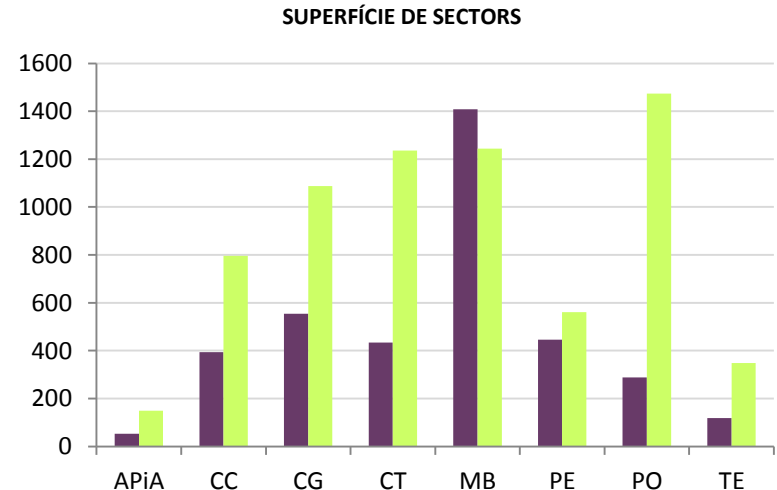
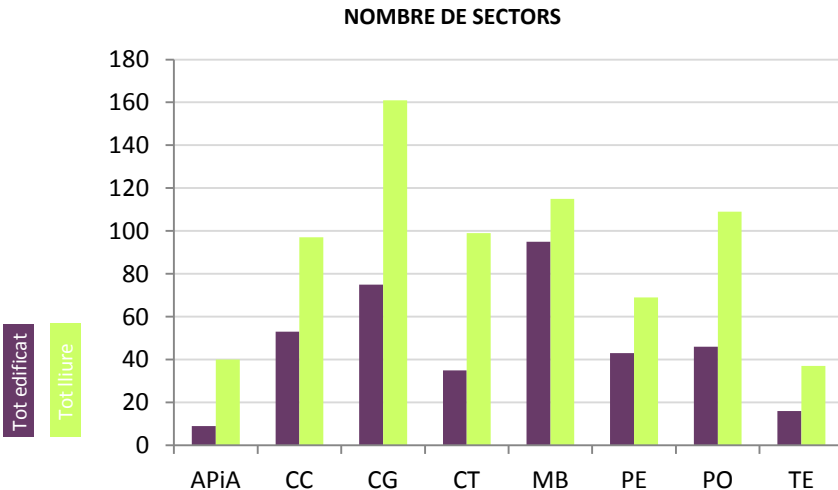
Nombre de sectors
Segons grau de consolidació

Superfície de sectors
Segons grau de consolidació

■ Sòl segons grau de consolidació per edificació: totalment edificats i totalment lliures d'edificació

També s'ha analitzat territorialment la distribució dels sectors totalment consolidats per edificació. Són 372 sectors i sumen 3.695 ha de superfície. Això és un 21% dels sectors i un 20% de la superfície en sectors per a activitat econòmica. D'aquests, destaca l'Àmbit Metropolità de Barcelona amb 95 sectors i 1.407 ha que representa un 25% en nombre i un 38% en superfície del total del sòl d'activitat econòmica de Catalunya. A les Comarques Gironines, 75 sectors, que abasteixen 553 ha, estan totalment consolidats per l'edificació.

Respecte el sòl lliure d'edificació, les Comarques Gironines és l'àmbit que acumula més sectors en nombre (161), que representen un 20% del sòl d'activitat econòmica de Catalunya. En canvi, la major superfície de sòl es concentra a Ponent, amb 1.473 ha de sòl, un 21% del total. Per tant, Ponent és l'àmbit funcional amb més sòl per edificar de Catalunya.



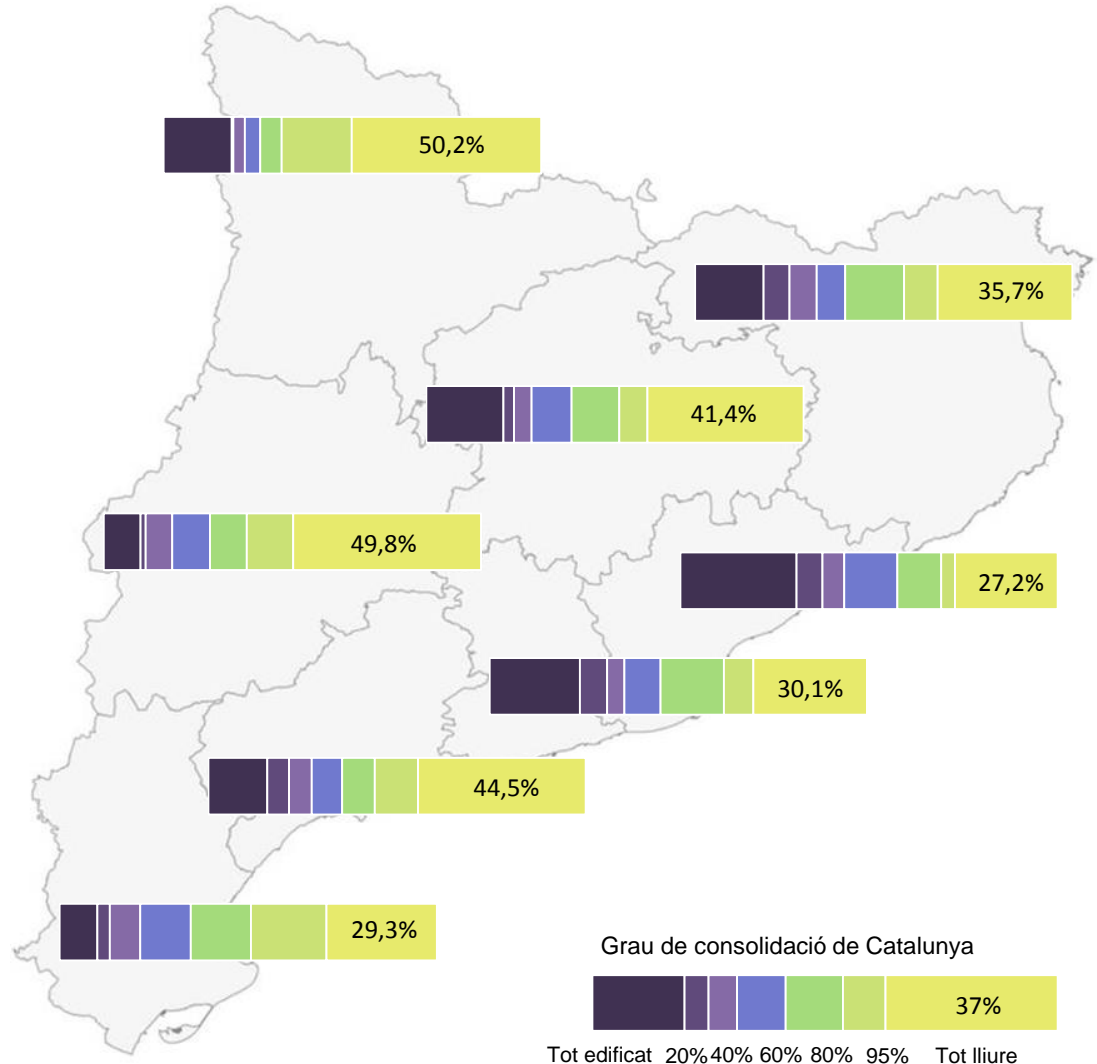
■ Grau de consolidació dels sectors per àmbit funcional

Aquest mapa representa el grau de consolidació per edificació dels sectors de desenvolupament per a activitat econòmica en els diferents àmbits funcionals de Catalunya.

Si s'analitzen les dades s'observa que l'Alt Pirineu i Ponent són els dos àmbits on el percentatge de sòl en sectors totalment lliures d'edificacions és més gran, amb un 50% i 146,78 ha en el primer cas i un 49,8% i 1473,79 ha en el segon.

A continuació els àmbits territorials que presenten major percentatge de sòl totalment lliure d'edificació son el Camp de Tarragona, amb 44% del sòl pendent d'edificar, i les Comarques Centrals amb un 41%. L'Àmbit Metropolità de Barcelona és l'àmbit que presenta menor potencial de sòl lliure per edificar amb un 27,2%.

A l'altra extrem, pel que fa al percentatge de sòl totalment edificat, l'àmbit que presenta major quantitat de sòl és l'Àmbit Metropolità de Barcelona, amb un 31% i una superfície de 1.407 ha, seguit del Penedès amb 24% del sòl edificat i 445 ha.

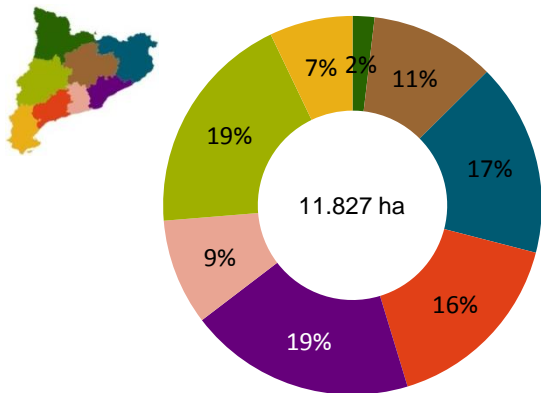
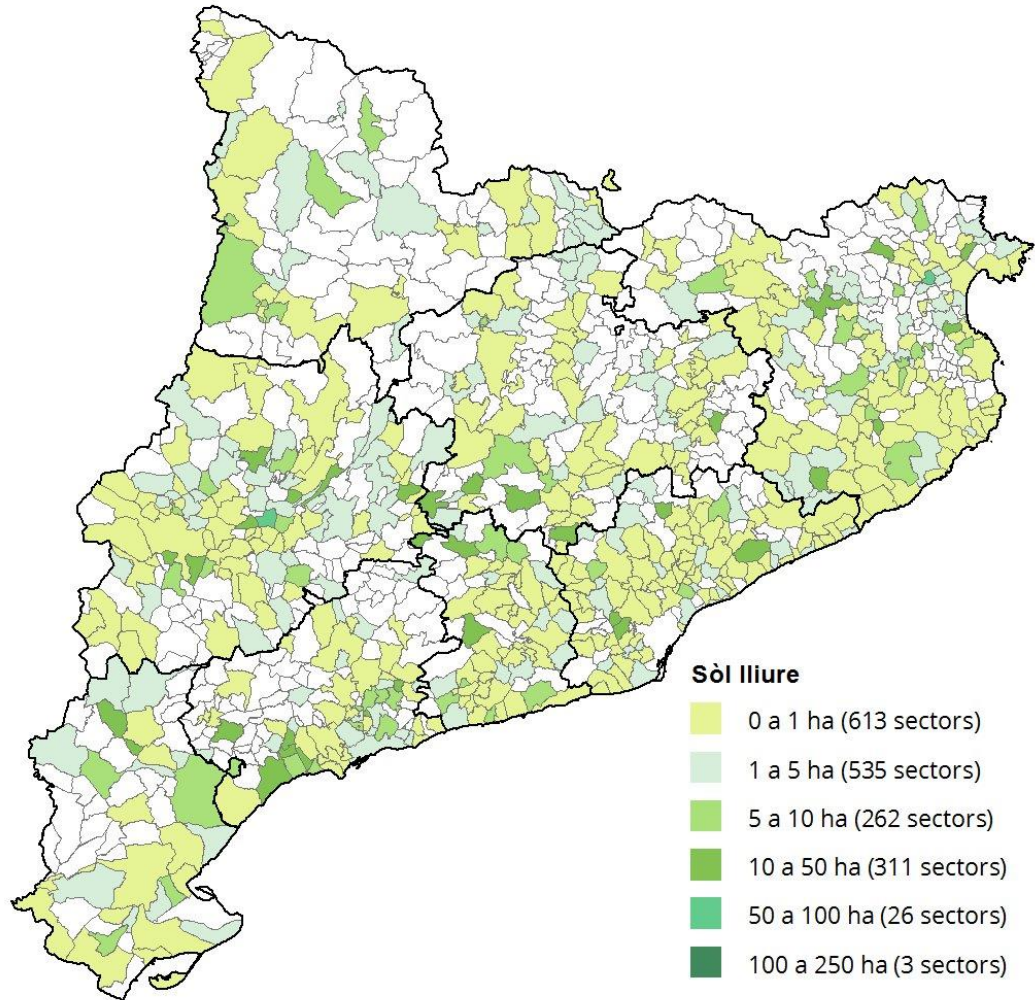


■ **Distribució per municipis del sòl pendent d'edificar**

En el conjunt de Catalunya, els sectors de desenvolupament per a activitat econòmica presenten una oferta de sòl encara no edificat d'11.827 ha que equivalen a un 63% del total del sòl d'activitat econòmica de Catalunya.

Pel que fa a la distribució d'aquest sòl, s'estén per 518 municipis, un 55% del total dels municipis de Catalunya i estan repartits per tot el territori. Si s'analitza la distribució en funció dels àmbits funcionals, s'observa que l'Alt Pirineu i Aran (1,9%) és on s'acumulen menys hectàrees de sòl lliure i, en canvi, l'Àmbit Metropolità de Barcelona (19,3%) i a Ponent (19,2%) és on hi ha més sòl potencial per edificar de tot Catalunya.

A nivell municipal, destaquen Reus (332 ha), Terrassa (239 ha), Tàrraga, (226 ha) i Cerdanyola del Vallès (204 ha), com els quatre municipis amb més disponibilitat de sòl de Catalunya.



Percentatge de sòl pendent edificar per àmbit funcional

■ Indicador de percentatge del sòl en sectors de desenvolupament pendents d'edificar

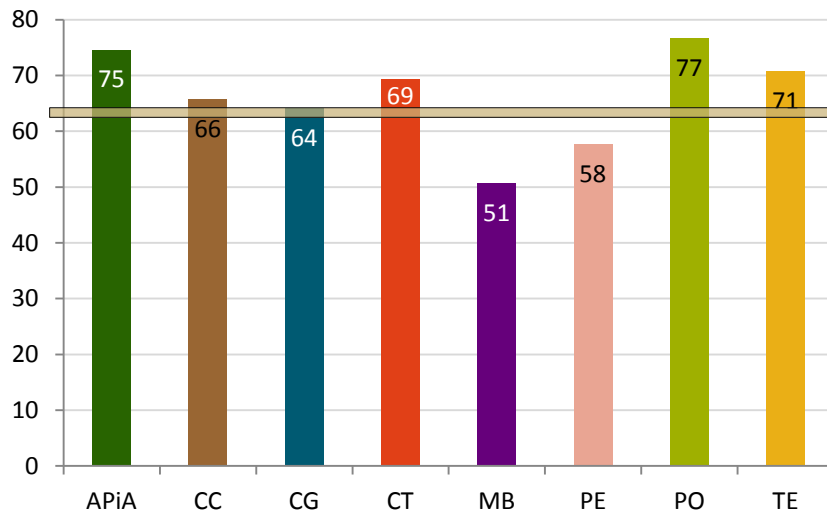
El sòl d'activitat econòmica en els sectors de desenvolupament que està pendent d'edificar al conjunt de Catalunya representa un 63% del sòl en sectors.

El valor màxim d'aquest indicador es troba a l'àmbit de Ponent amb un 77% de sòl pendent d'edificar. Tot seguit destaca l'Alt Pirineu i Aran amb un 75% i les Terres de l'Ebre amb un 71% de sòl lliure. La resta d'àmbits tenen un valor molt proper o inferior a la mitjana de Catalunya. D'aquests, els que presenten un valor més pròxim a la mitjana són el Camp de Tarragona, Comarques Centrals i les Comarques Gironines amb un 69%, 66% i un 64% de sòl lliure.

Finalment, l'Àmbit Metropolità de Barcelona, seguit del Penedès, destaquen per ser els àmbits amb menor reserves de sòl a Catalunya amb únicament un 51% i un 58% respectivament, valors inferiors a la mitjana catalana.

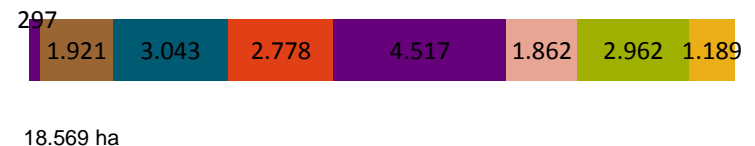
Per tant, com era d'esperar, allà on s'acumula més població és on els sectors d'activitat econòmica estan més consolidats per edificació, tot i que resta encara un potencial de sòl edificable a tenir en compte d'un 51% del sòl inclòs en sectors.

% SÒL LLIURE D'EDIFICACIÓ



Indicador: el 63% del sòl per a activitat econòmica en sectors de desenvolupament està pendent d'edificar.

Distribució sòl qualificat d'activitat econòmica a Catalunya



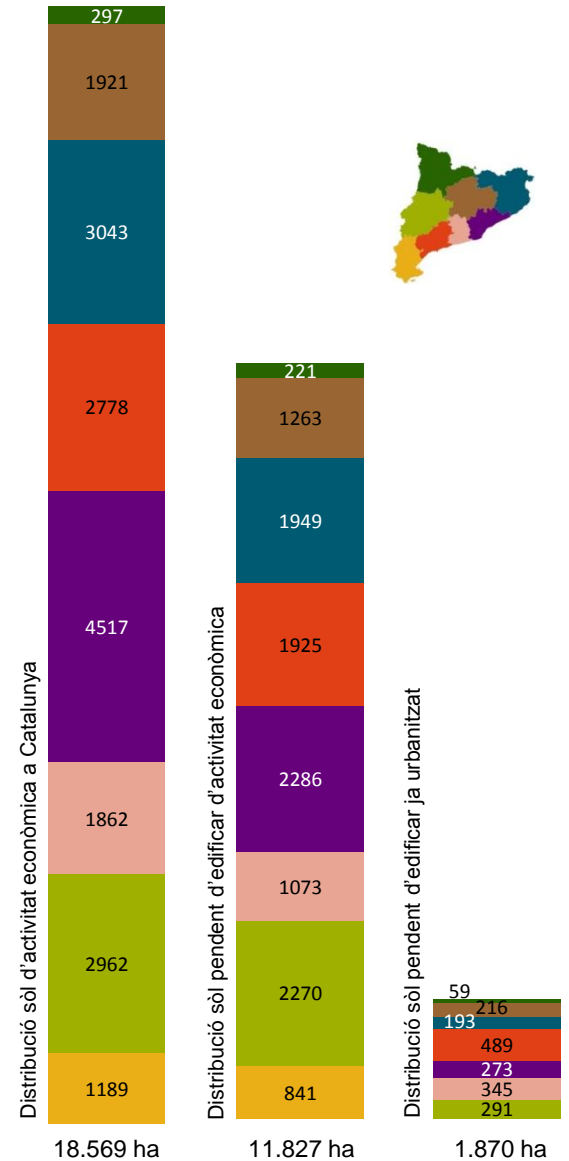
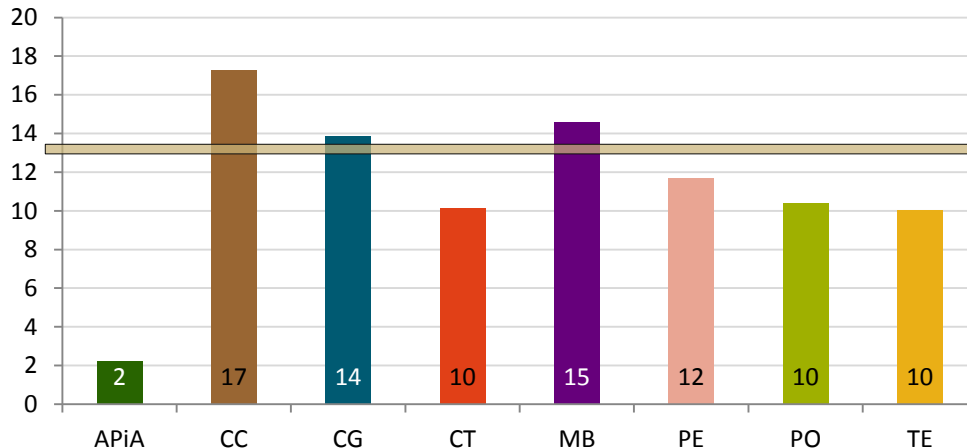
■ Indicador de percentatge del sòl en sector de desenvolupament ja urbanitzat i pendent d'edificar

Si d'aquest sòl d'activitat econòmica en els sectors de desenvolupament que està pendent d'edificar analitzem el que ja està urbanitzat, en el conjunt de Catalunya representa un 13% del sòl en sectors.

Per obtenir la dada del sòl ja urbanitzat comptem la totalitat del sòl vacant en els sectors totalment urbanitzats i la meitat de la superfície d'aquests sòls vacants en els sectors parcialment urbanitzats.

Aquest indicador supera el valor de la mitjana a les Comarques Centrals amb el 17% del sòl ja urbanitzat, a l'àmbit Metropolità de Barcelona amb el 15% i a les Comarques Gironines amb el 14%.

A la resta d'àmbits, l'indicador de sòl inclòs en sectors ja urbanitzats i pendents d'edificar se situa per sota de la mitjana de Catalunya. Especialment a l'Alt Pirineu i Aran amb el 2%, seguit del Penedès amb un 12% i, finalment, el Camp de Tarragona, Ponent i Terres de l'Ebre amb el 10%.



CAPACITAT D'ACOLLIDA

Nota metodològica	[30]
Càlcul del sostre potencial per a activitat econòmica en sectors de desenvolupament	[31]
Distribució territorial del sostre potencial: construït i pendent de construir	[32]
Distribució municipal del sostre potencial pendent d'edificar d'activitat econòmica	[33]
Indicador	[34]
Comparativa de les versions 2016 i 2018	[37]

■ Nota metodològica

En aquesta anàlisi considerem els sectors de desenvolupament que el planejament urbanístic qualifica per a activitat econòmica i per 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 d'edificabilitat bruta dels sectors contingudes al MUC, una vegada revisades i completades a partir de la informació del RPUC, s'ha procedit a calcular el potencial de sostre en els sectors de desenvolupament, multiplicant l'edificabilitat bruta de cada sector per la seva superfície total. Als sectors d'ús mixt s'ha multiplicat només per la superfície resultant d'aplicar el percentatge del sector destinat a activitat econòmica.

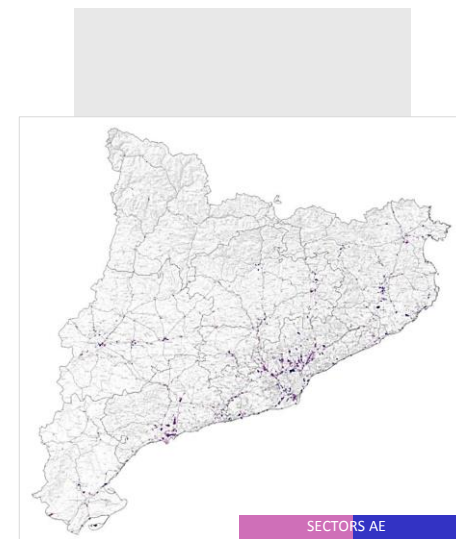
Com sigui que no s'han pogut obtenir les dades d'edificabilitat de tots els sectors, s'ha fet una estimació. Per a aquests sectors sense dades s'ha calculat, a cada comarca, la mitjana d'edificabilitat en sectors en sòl urbanitzable i la mitjana en sectors de sòl urbà no consolidat, i s'ha aplicat la mitjana comarcal corresponent en cada cas als sectors sense dades.

El potencial total de sostre per activitat econòmica s'ha obtingut multiplicant l'edificabilitat bruta de cada sector per la superfície total destinada a activitat econòmica.

A continuació, per calcular el potencial no construït, s'ha aplicat a aquest sostre resultant el percentatge de sòl lliure d'edificació a cada sector estimat a partir de la observació de l'ortofotomapa més recent, per calcular quin d'aquest potencial encara no s'ha fet efectiu.

Amb això s'obté el potencial de sostre no construït als sectors que no estan totalment o parcialment consolidats per edificació. Aquestes dades s'analitzen a nivell territorial.

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



■ Sostre potencial per a activitat econòmica en sectors de desenvolupament

D'acord amb el **planejament urbanístic vigent** hi ha 1.749 sectors a Catalunya, en sòl urbanitzable delimitat i en sòl urbà no consolidat, que abasten una superfície de 18.569 ha. Aquests sectors d'activitat econòmica acumulen en total un **potencial de sostre edificable de 104.401.026 m²** de sostre.

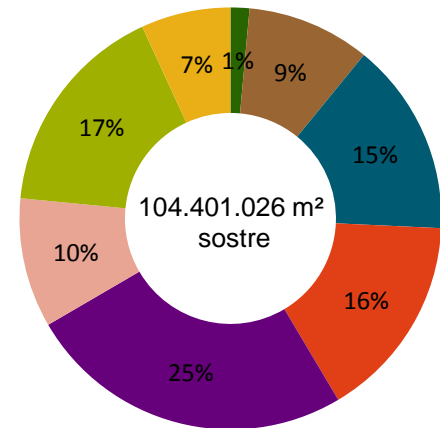
Això correspon a una **edificabilitat bruta mitjana** dels sectors per a tot Catalunya de **0,56 m² de sostre per m² de sòl**.

Un 25% d'aquest potencial de sostre d'acord amb el planejament està concentrat a la Regió Metropolitana de Barcelona, l'àmbit de Ponent té sectors per contenir un 17% d'aquest potencial, un 16% es troba al Camp de Tarragona, un 15% a les Comarques Gironines i un 10% al Penedès.

La resta d'àmbits funcionals tenen un potencial de sostre per sota del 10%. Les Comarques Centrals presenta un 9% de potencial de sostre, les Terres de l'Ebre un 7% i, finalment, l'alt Pirineu i Aran amb únicament un 1% és l'àmbit amb menor reserves de sostre. Tot i així el conjunt dels sectors qualificats d'aquests àmbits tenen respectivament un potencial de 9.866.180 m², 7.167.775 m² i de 1.511.508 m² de sostre per activitat econòmica.

El total de sostre potencial edificable en sectors d'activitat econòmica és de **104.401.026 m²**.

L'edificabilitat bruta mitjana dels sectors d'activitat econòmica a Catalunya és de **0,56 m² de sostre per m² de sòl**.

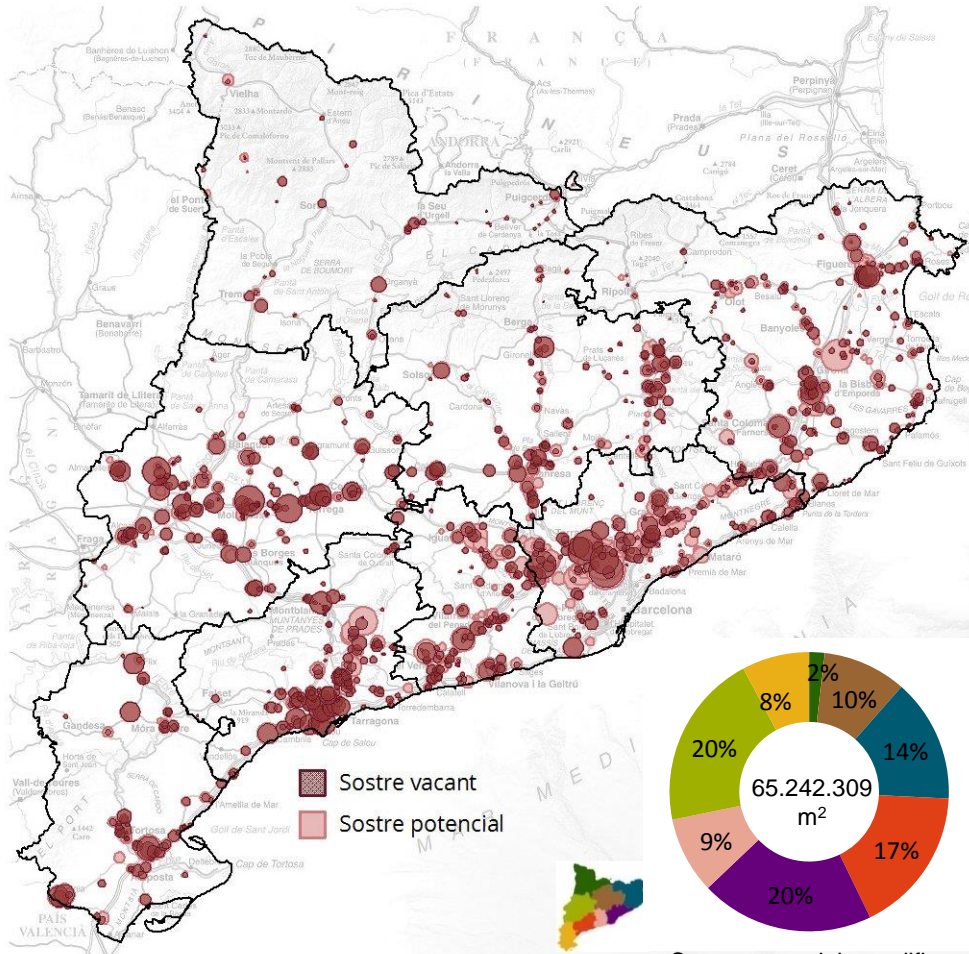


Sostre per a activitat econòmica en ha



■ Sostre potencial per construir per a activitat econòmica | Capacitat d'acollida

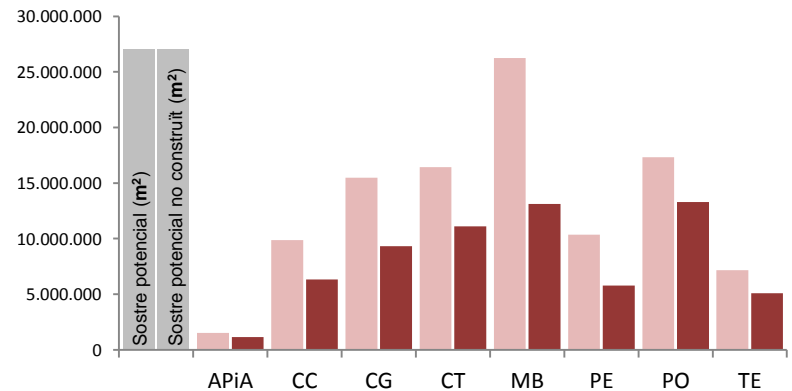
El sostre total potencial edificable de 104.401.026 m² dels sectors es converteix en **65.242.309 m²** si hi descomptem el sostre ja consolidat per edificació. Per tant, aquest nombre és el **potencial romanent o sostre encara no construït** d'acord amb el planejament vigent.



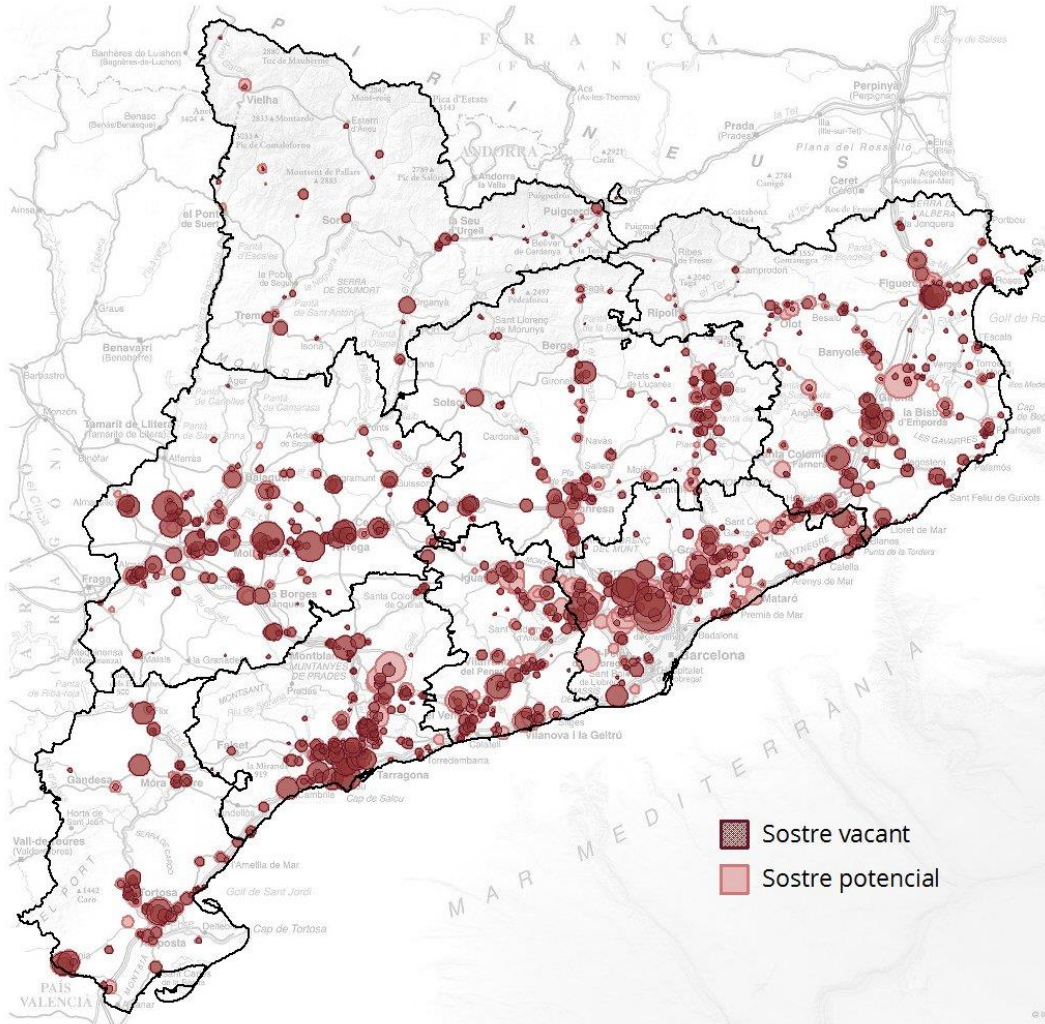
Sostre potencial no edificat

El mapa expressa, per cada àmbit funcional, la quantitat de sostre potencial per a activitat econòmica en sectors (en color rosa) i en color vermell el sostre potencial pendent d'edificar. A més, cada sector es representa mitjançant un punt al que se li ha assignat un diàmetre en funció de la quantitat de sostre disponible. El diàmetre menor correspon a sectors on el sostre potencial per construir no arriba a 50.000 m² i el diàmetre més gran correspon als sectors que tenen més de 200.000 m² de sostre potencial per edificar.

El valor de sostre potencial més elevat està a l'Àmbit Metropolità de Barcelona, i és de 26.235.410m², dels quals 13 milions de m² encara estan pendents d'edificar. L'Alt Pirineu i Aran, en canvi, presenta el menor potencial de sostre per construir amb 1.511.508m², dels quals, 1.153.353m² no estan construïts.

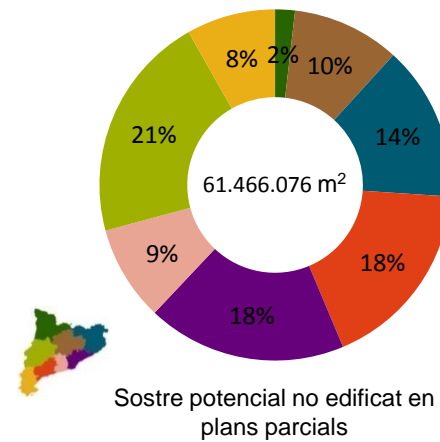


■ Sostre potencial per construir per a activitat econòmica en plans parcials | Capacitat d'acollida

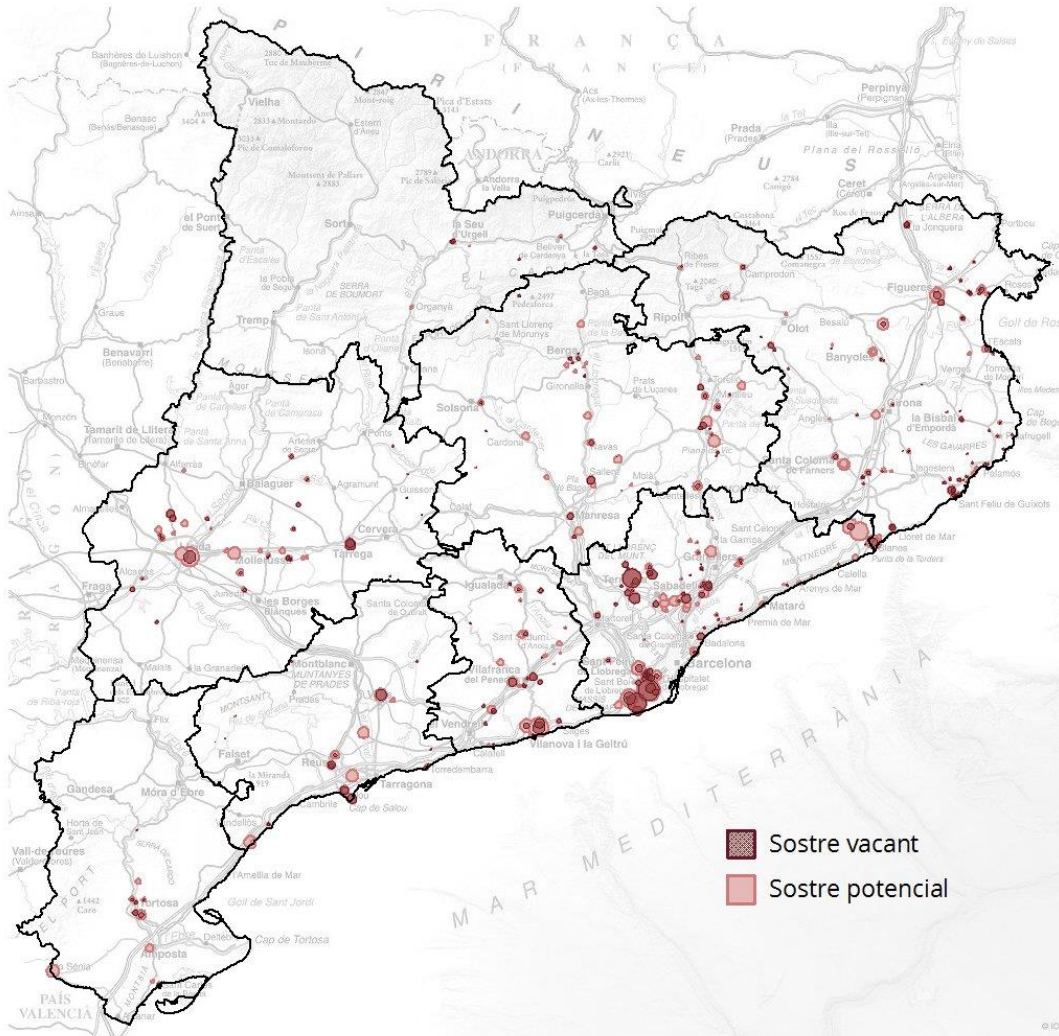


Considerant únicament els sectors en sòl urbanitzable delimitat, s'observa que el sostre total potencial edificable de 95.793.506 m² dels sectors es converteix en **61.466.076 m²** si hi descomptem el sostre ja consolidat per edificació. Per tant, aquest nombre és el **potencial romanent o sostre encara no construït** d'acord amb el planejament vigent.

El valor de sostre potencial més elevat està a l'Àmbit Metropolità de Barcelona amb 22.872.178 m², dels quals 11 milions de m² encara estan pendents d'edificar. L'Alt Pirineu i Aran, en canvi, és l'àmbit que presenta el menor potencial de sostre per construir amb 1.457.742 m², dels quals, 1.121.138 m² encara estan pendents de construir.

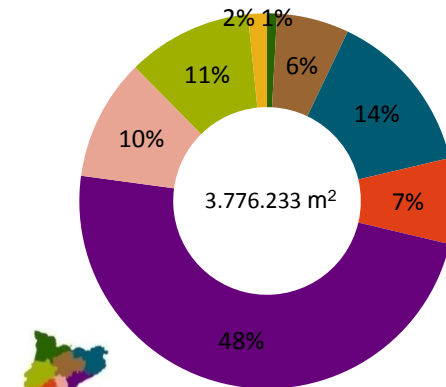


■ Sostre potencial per construir per a activitat econòmica en plans de millora urbana | Capacitat d'acollida



Considerant únicament els sectors en sòl urbanitzable delimitat, s'observa que el sostre total potencial edificable és de 8.607.519 m². dels sectors es converteix en **3.776.233 m²** si hi descomptem el sostre ja consolidat per edificació. Per tant, aquest nombre és el **potencial romanent o sostre encara no construït** d'acord amb el planejament vigent.

L'Àmbit Metropolità de Barcelona acumula el major potencial de sostre amb 3.363.233 m², dels quals 1.829.650 m² encara estan pendents d'edificar. L'Alt Pirineu i Aran, en canvi, segueix acumulant el menor potencial de sostre de Catalunya amb 53.766 m², dels quals, 32.215 m² encara estan pendents de construir.



Sostre potencial no edificat en plans de millora urbana

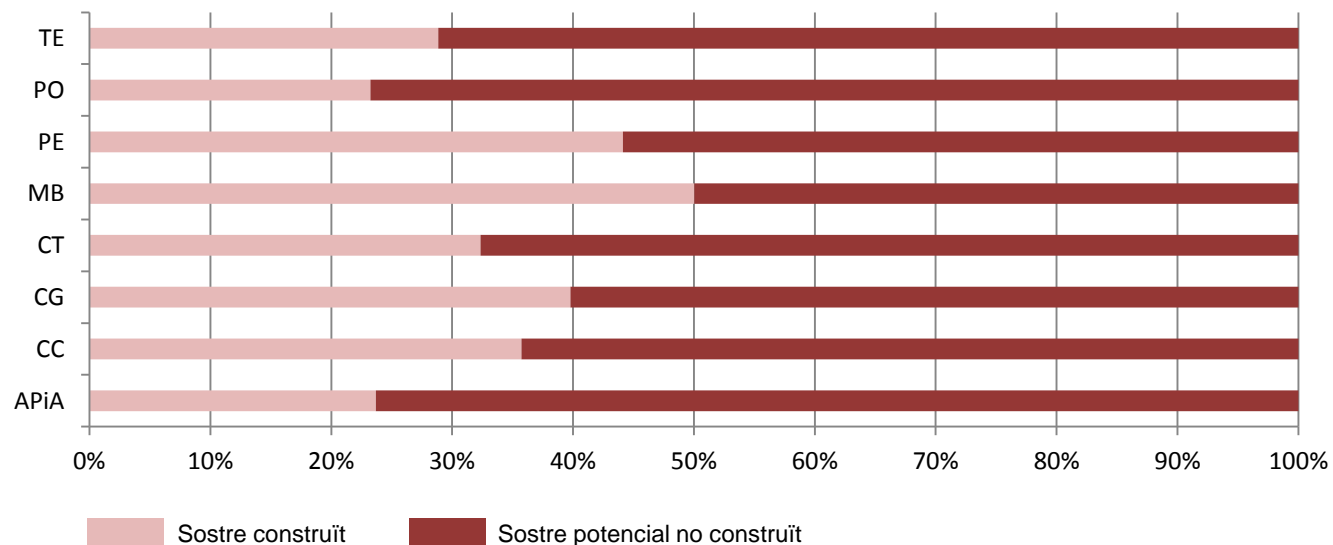
■ Sostre potencial: construït i pendent d'edificar en percentatge

Si representem en un diagrama de barres el percentatge de sostre que ja està construït, en color rosa, i el percentatge del potencial per construir, en color vermell, es visualitza clarament que les previsions del planejament urbanístic en els sectors per a activitat econòmica en el conjunt de Catalunya permeten encara un desenvolupament molt important.

Dels més de 104 milions de m² de sostre potencials a Catalunya, quasi 40 milions s'han construït i s'ha calculat estimativament que queden per edificar poc més de 65 milions de m² de sostre per a activitat econòmica en sectors de desenvolupament.

Només l'Àmbit Metropolità de Barcelona ha consumit pràcticament la meitat del sostre potencialment disponible. En aquesta línia, el Penedès se situa en segon lloc en consum de sostre amb un 44% del sostre total construït.

Per a la resta d'àmbits queda un sostre potencial romanent que se situa al voltant del 62% (la mitjana de Catalunya). Destaquen per sobre de la mitjana l'Alt Pirineu i Aran i Ponent amb un 76% del sostre pendent de construir, les Terres de l'Ebre amb un 71% i el Camp de Tarragona amb un 67% del sostre vacant. Així, són els àmbits que presenten major potencial i, per tant, els que permeten un desenvolupament més important.



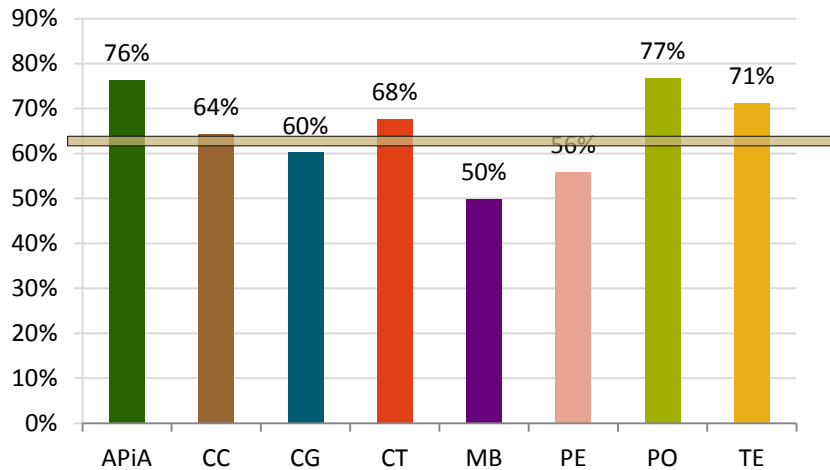
■ Indicador del percentatge de sostre potencial pendent d'edificar en sectors d'activitat econòmica

Si posem en relació la superfície de sostre total edificable per a activitat econòmica respecte al sostre que queda per edificar en sectors de desenvolupament, resulta que encara està per edificar un 61% del sostre admissible.

Per fer aquest càlcul hem aplicat al sostre màxim edificable a cada sector, el percentatge de sòl lliure d'edificació que s'ha definit interpretant la fotografia aèria.

El valor més baix d'aquesta dada es dona a l'àmbit Metropolità de Barcelona, amb un 50% del sostre encara per edificar.

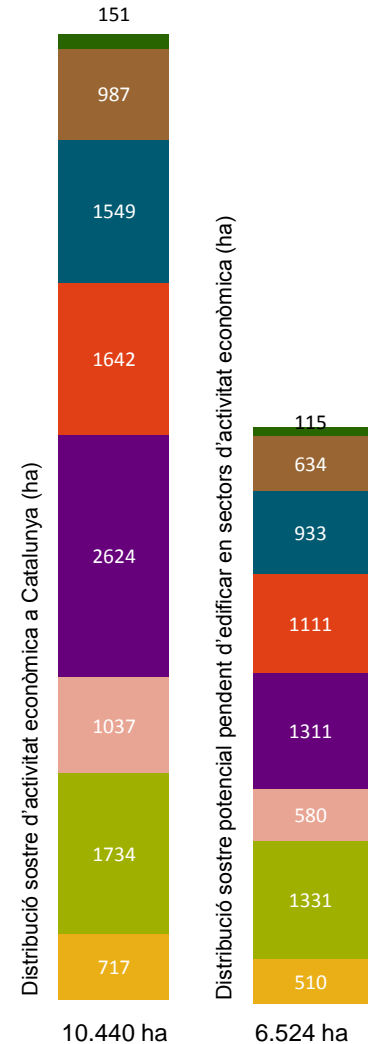
Els percentatges més baixos de sostre ja consumit i per tant els més alts de potencial no construït en sectors de desenvolupament es donen a les Terres de Ponent seguit de l'Alt Pirineu i Aran i el Camp de Tarragona.



Percentatge de sostre d'activitat econòmica pendent d'edificar respecte a l'inclòs en sectors de desenvolupament



Indicador: el 62% del sostre potencial en sectors d'activitat econòmica està pendent d'edificar.



■ Distribució territorial del sostre potencial segons el grau de consolidació per edificació i el grau d'urbanització dels sectors

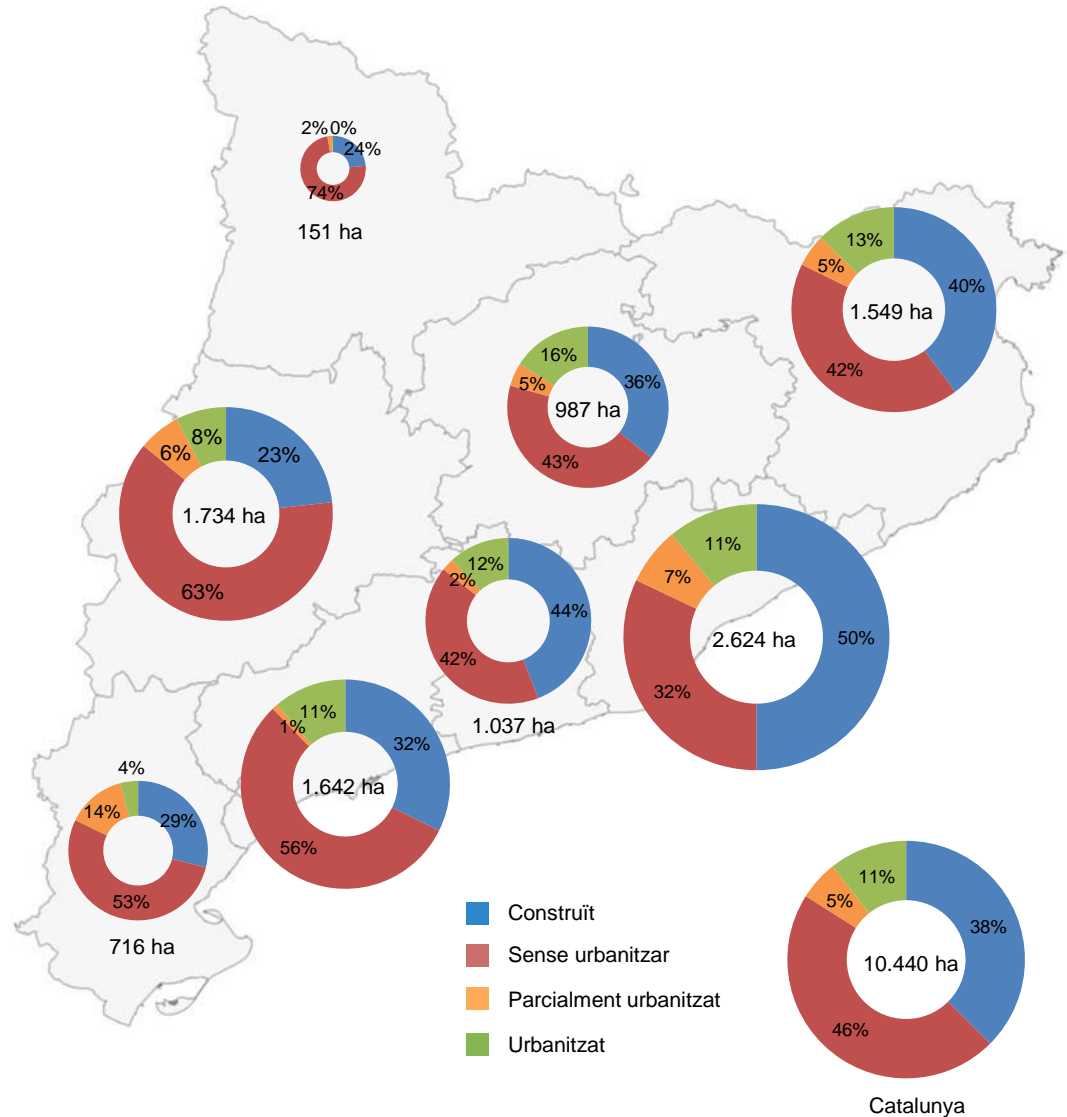
Aquest mapa representa la distribució en els diferents àmbits territorials del sostre potencial per a activitat econòmica en sectors de desenvolupament segons el grau de consolidació i urbanització.

En color blau es representa el sostre ja construït, en vermell aquell sostre susceptible de ser edificat en sectors que estan totalment pendents d'urbanització, en taronja el potencial dels sectors parcialment urbanitzats i en verd el sostre potencial per edificar en sectors ja urbanitzats.

Per al conjunt de Catalunya hi ha un 38% de sostre ja construït i un 46% del sostre és el potencial en els sectors totalment pendents d'urbanitzar.

El percentatge més gran de sostre disponible en sectors ja urbanitzats, el 16%, es dona a les Comarques Centrals. Amb un 13% el segueix de prop les Comarques Gironines i amb un 12% el Penedès. Finalment, el Camp de Tarragona i l'Àmbit Metropolità de Barcelona amb un 11% se situen a la mitjana de Catalunya. Les proporcions menors de sostre disponible en sectors ja urbanitzats es donen a l'Alt Pirineu i Aran, amb un 0,07% de sostre i a les Terres de l'Ebre amb un 4%.

Pel que fa al sostre en sectors pendents d'urbanitzar, destaquen Ponent amb un 63%, el Camp de Tarragona amb un 56% i les Terres de l'Ebre amb un 53%, tots ells amb valors superiors a la mitjana de Catalunya.



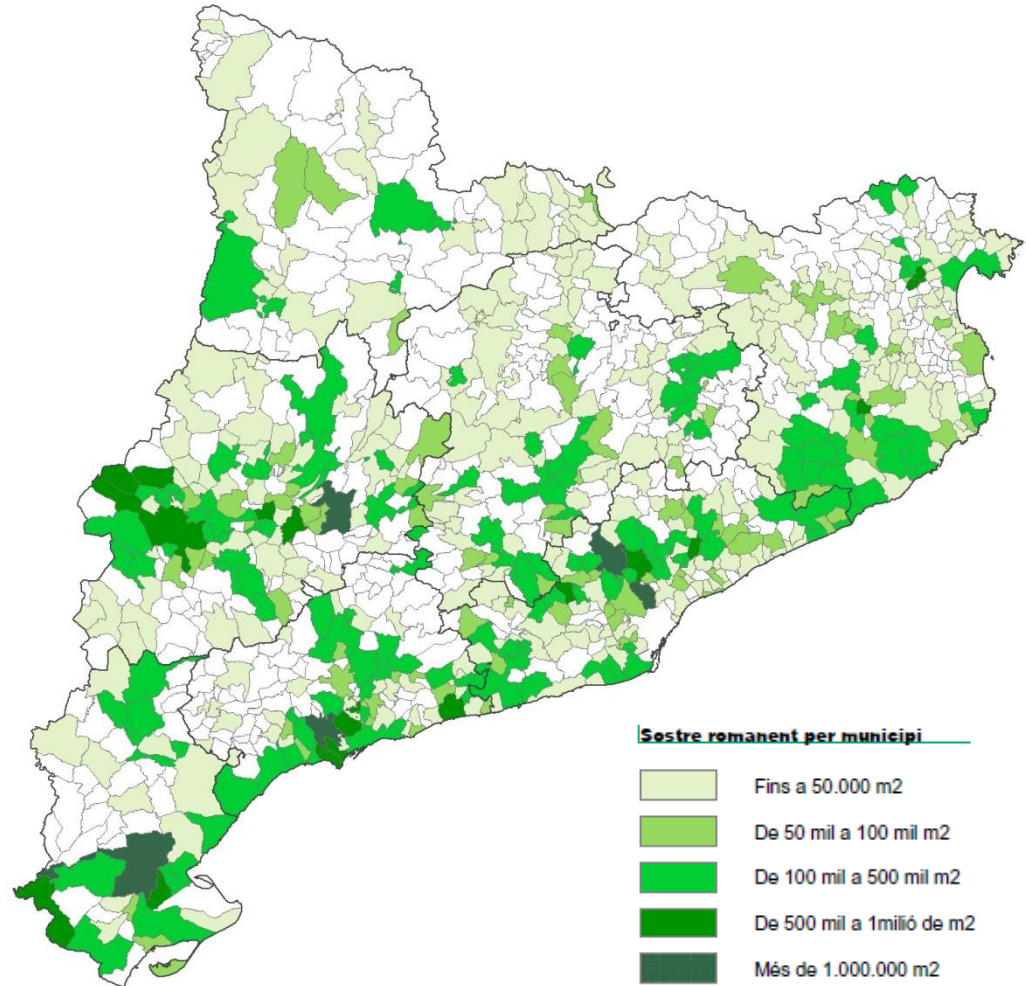
■ Distribució municipal del sostre potencial encara per construir d'activitat econòmica

En aquest mapa s'ha agrupat, per municipis, el sostre potencial pendent de construir dels sectors d'activitat econòmica i s'han representat mostrant una gradació de color en relació a la superfície del terme municipal.

El color més fosc indica una major quantitat de sostre, hi ha 5 intervals diferents, des de més d'un milió metres quadrats de sostre fins a 50.000 m².

Els 4 municipis que acumulen més de un milió de m² de sostre potencial pendent de construir, relacionats de major a menor potencial són: Reus, Terrassa, Tàrraga i Tortosa. Destaca Reus sobre les altres amb més de 2 milions de m².

En nombre, 20 municipis tenen de cinc-cents mil a un milió de m² de sostre romanent, 155 en tenen entre cent mil i cinc-cents mil, 87 entre cinquanta mil i cent mil m² de sostre i 285 municipis tenen menys de cinquanta mil metres quadrats de sostre romanent acumulat per municipi.



■ Comparativa de les dades recollides en les versions de l'any 2015 i 2017

Si analitzem les diferències entre les dades de l'estudi realitzat amb dades del MUC de gener de 2015, fet l'any 2016, i les de l'estudi actual amb dades del MUC de gener de 2017, s'observa que mentre el nombre de sectors destinats a activitat econòmica ha augmentat en 16 unitats la superfície que ocupen aquests sectors ha disminuït en 454 ha respecte el 2015. Tenint en compte que el nombre de sectors totalment edificats ha disminuït en 51, es pot concloure que alguns sectors que el 2016 ja estaven edificats s'han consolidat com a sòl urbà.

L'estudi de la situació l'any 2015 mostrava 396 municipis que no tenien sectors de desenvolupament destinats a activitat econòmica, en el 2017 n'hi ha 390, és a dir, 6 municipis menys.

Finalment, en el conjunt d Catalunya, el sòl d'activitat econòmica sumant el sòl urbà consolidat, l'urbà no consolidat i l'urbanitzable delimitat ha passat d'ocupar 34.377 ha al 2015 a ocupar-ne 34.941 ha al 2017. Així, en termes generals, el sòl d'activitat econòmica ha augmentat en 564ha, és a dir, un 1,6%.

