



SÒL PER A ACTIVITAT ECONÒMICA EN SECTORS DE DESENVOLUPAMENT 2019

OBSERVATORI
del TERRITORI  2020

POTENCIAL DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC

SECRETARIA DE L'AGENDA
URBANA I TERRITORI

1 PLANEJAMENT DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL	[5]
2 GRAU D'URBANITZACIÓ DELS SECTORS	[14]
3 GRAU DE CONSOLIDACIÓ PER EDIFICACIÓ DELS SECTORS	[22]
4 CAPACITAT D'ACOLLIDA	[31]
5 COMPARATIVA AMB ESTUDIS ANTERIORS	[41]

1 NOTA METODOLÒGICA	[4]
2 DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL PER ÀMBIT FUNCIONAL	[7]
3 DISTRIBUCIÓ MUNICIPAL	[12]

NOTA METODOLÒGICA

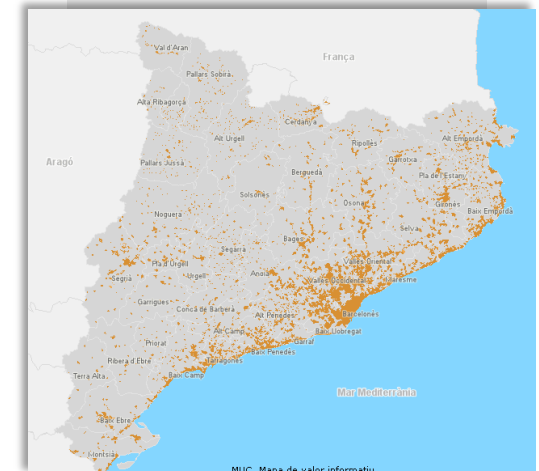
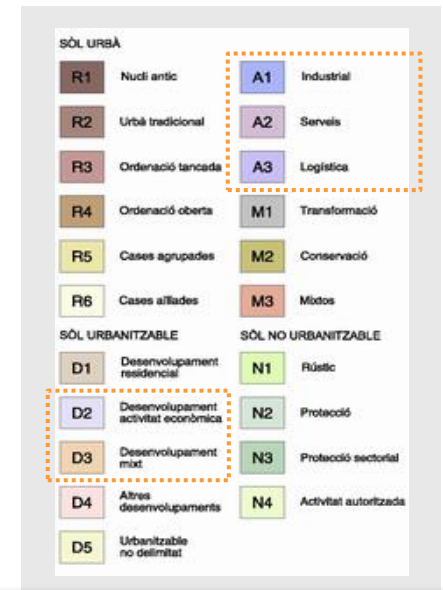
L'objectiu del treball és estudiar el sòl en sectors de desenvolupament, urbà no consolidat i urbanitzable delimitat, que el planejament urbanístic destina a activitat econòmica ja sigui en sectors per aquest ús o en sectors mixtos.

Per fer aquesta anàlisi s'ha utilitzat la informació de la versió 201901 del Mapa Urbanístic de Catalunya* (MUC) que incorpora el planejament general vigent a **1 de gener de 2019** per al territori de Catalunya i a 1 de juliol de 2018 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 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. Hi ha 6 sectors en sòl urbanitzable no delimitat que ja han estat desenvolupats mitjançant un pla parcial de delimitació que s'han incorporat a aquest estudi, assimilant-los a sectors en sòl urbanitzable delimitat.

En aquesta versió, per primera vegada, 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 apartat d'aquest 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.

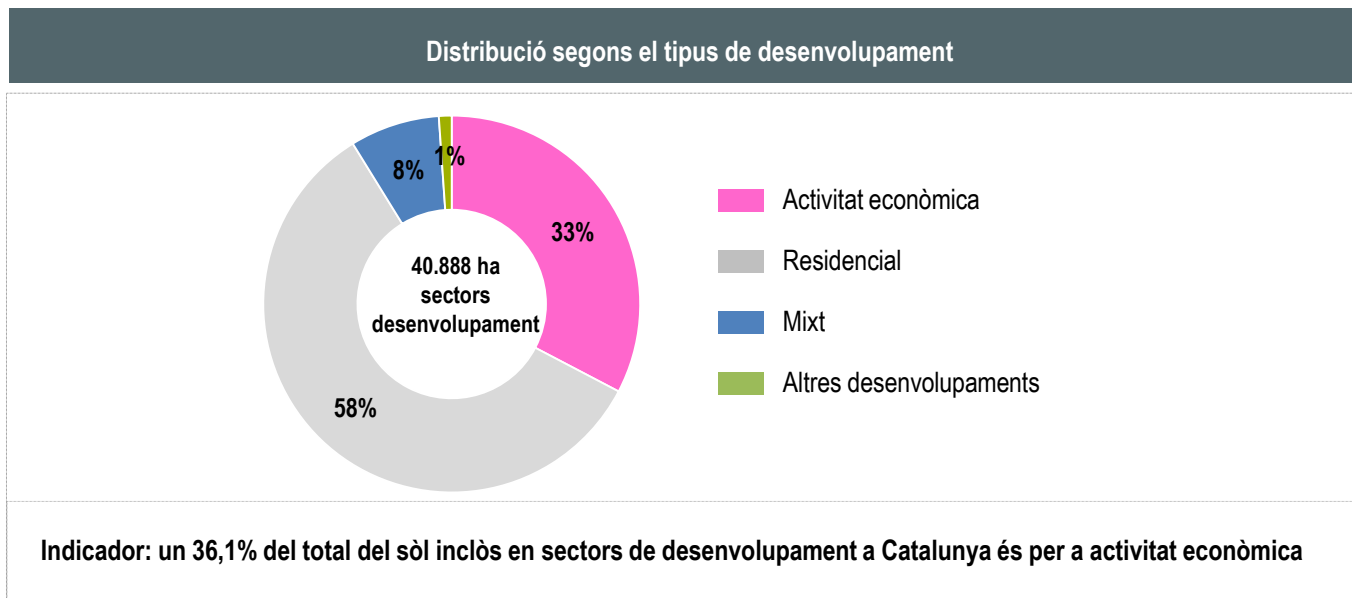
■ SÒL PER A ACTIVITAT ECONÒMICA EN SECTORS DE DESENVOLUPAMENT

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.

A Catalunya els sectors de **desenvolupament d'activitat econòmica** en sòl urbanitzable delimitat i en sòl urbà no consolidat abasten una superfície total de 13.358 ha (**equivalent a un 33% del total del sòl destinat a sectors de desenvolupament**) i estan repartits en 1.484 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 activitat econòmica.

Al conjunt de Catalunya, els sectors d'ús mixt abasten una superfície total de 3.149 ha repartides en 297 sectors o polígons d'actuació (**equivalent a un 8% del total del sòl en sectors de desenvolupament**). D'aquesta superfície s'ha calculat que 1.234 ha són per a activitat econòmica (3,1% del sòl en sectors).



■ SÒL D'ACTIVITAT ECONÒMICA EN SECTORS DE DESENVOLUPAMENT: PLANS PARCIAIS I PLANS DE MILLORA URBANA

L'any 2019 a Catalunya hi ha **1.484 sectors de desenvolupament d'activitat econòmica**, en sòl urbanitzable delimitat i en sòl urbà no consolidat, que abasten una superfície de **14.495 ha**.

El sòl en **sectors de desenvolupament per activitat econòmica** abasta una superfície total de **13.261 ha**, dels quals **12.334 ha** corresponen a Plans parcials en sòl urbanitzable i **927 ha** a Plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat. En nombre són **1.187 sectors**, **946** són plans parcials en sòl urbanitzable, dels quals 6 corresponen a plans parcials de delimitació amb una extensió de 168 ha que els considerem com a plans parcials. Els **241** sectors restants són plans de millora urbana.

En el cas dels **sectors amb tipus de desenvolupament mixt**, la superfície total de **1.234 ha** destinada a activitat econòmica es reparteix en **297** sectors, **170** Plans parcials i **127** 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: 12.334 ha

Nombre sectors: 946

DESENVOLUPAMENT MIXT

Superfície: 1.071 ha

Nombre sectors: 170

TOT

Superfície: 13.405 ha

Nombre sectors: 1.116

DESENVOLUPAMENT d'ACTIVITAT ECONÒMICA

Superfície: 927 ha

Nombre sectors: 241

DESENVOLUPAMENT MIXT

Superfície: 163 ha

Nombre sectors: 127

TOT

Superfície: 1.090 ha

Nombre sectors: 368

PLANS PARCIAIS

| Extensió urbana



PLANS DE MILLORA URBANA

| Regeneració i transformació urbana

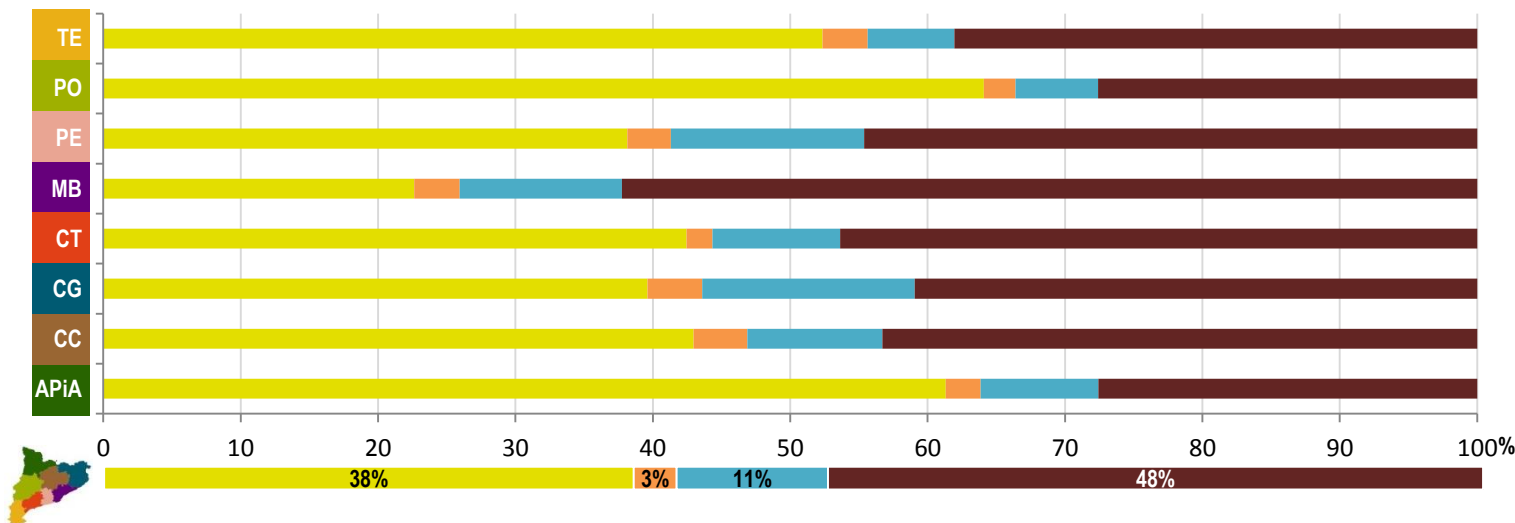
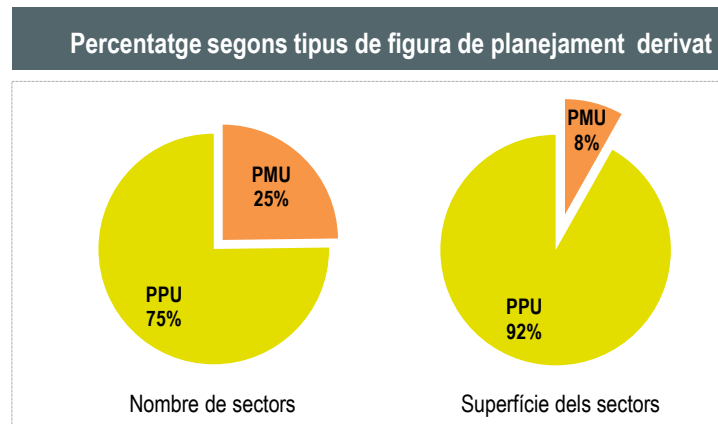


■ DISTRIBUCIÓ SEGONS CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

A Catalunya hi ha **1.484** sectors de desenvolupament per a activitat econòmica, dels quals **1.187** són sectors **activitat econòmica** pròpiament dits, en sòl urbanitzable delimitat i en sòl urbà no consolidat i **297** són **mixtos**.

Un 75% 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 25% restant estan en sòl urbà no consolidat i la seva transformació requereix un pla de millora urbana (PMU). En superfície, només un 8% correspon a sòl urbà no consolidat (PMU) i, la resta, que equival a un 92% correspon a sòl urbanitzable delimitat (PPU).

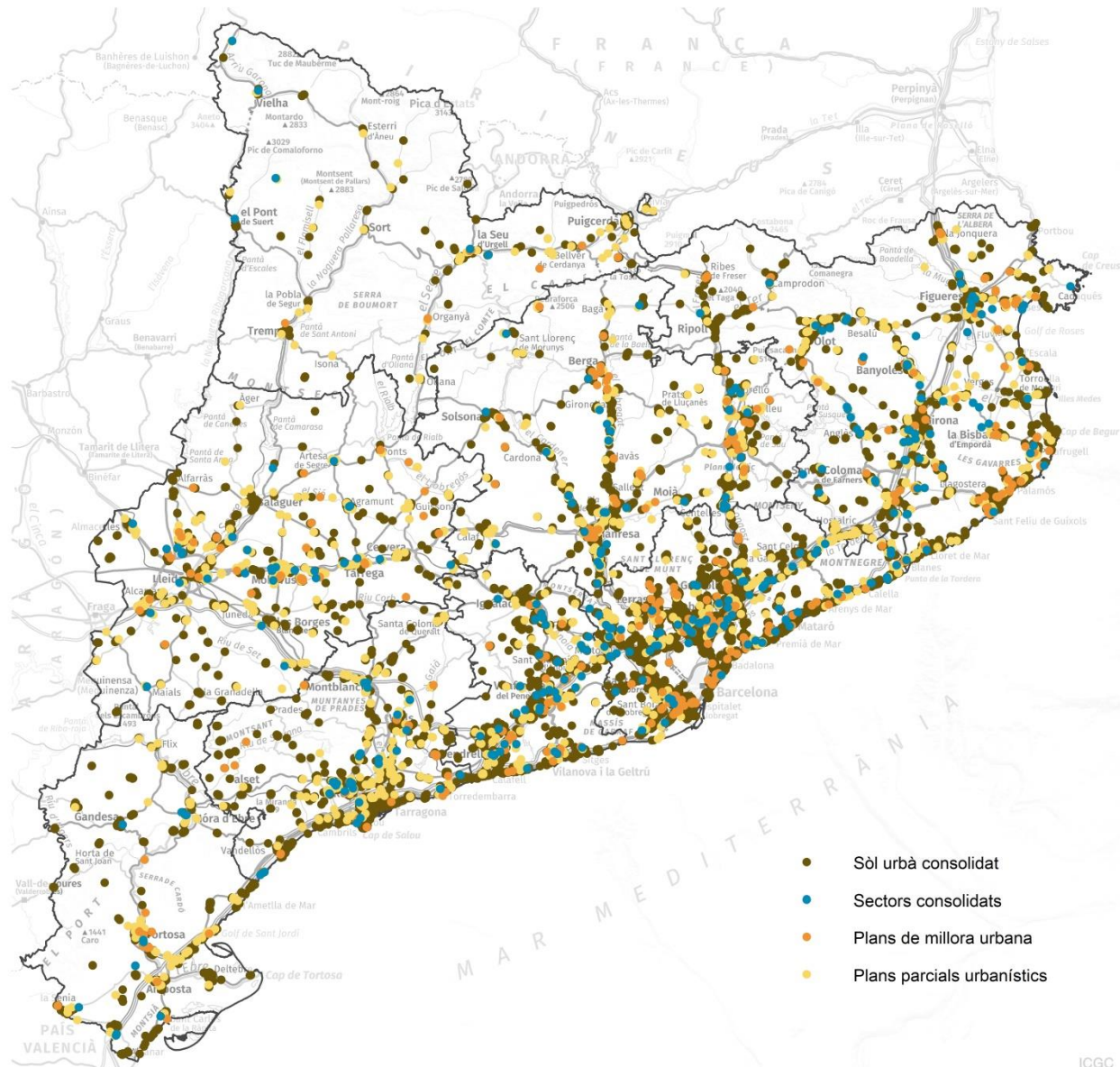
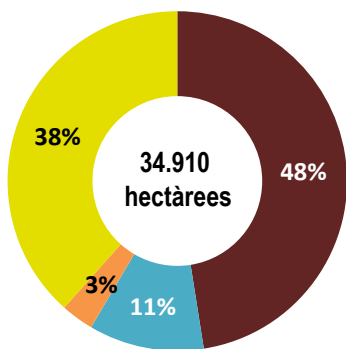
En el gràfic inferior es pot observar la proporció de sòl d'activitat econòmica en cada classe de sòl: en sòl urbà consolidat, en els sectors de desenvolupament consolidats assimilables també al sòl urbà consolidat, en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable delimitat.



- Superfície destinada a activitat econòmica en sòl urbà consolidat (SUC)
- Superfície destinada a activitat econòmica en sectors de sòl urbà no consolidat, pla de millora urbana (PMU)
- Superfície destinada a activitat econòmica en sectors de desenvolupament ja consolidats
- Superfície destinada a activitat econòmica en sectors en sòl urbanitzable delimitat, pla parcial urbanístic (PPU)

DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL SEGONS CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

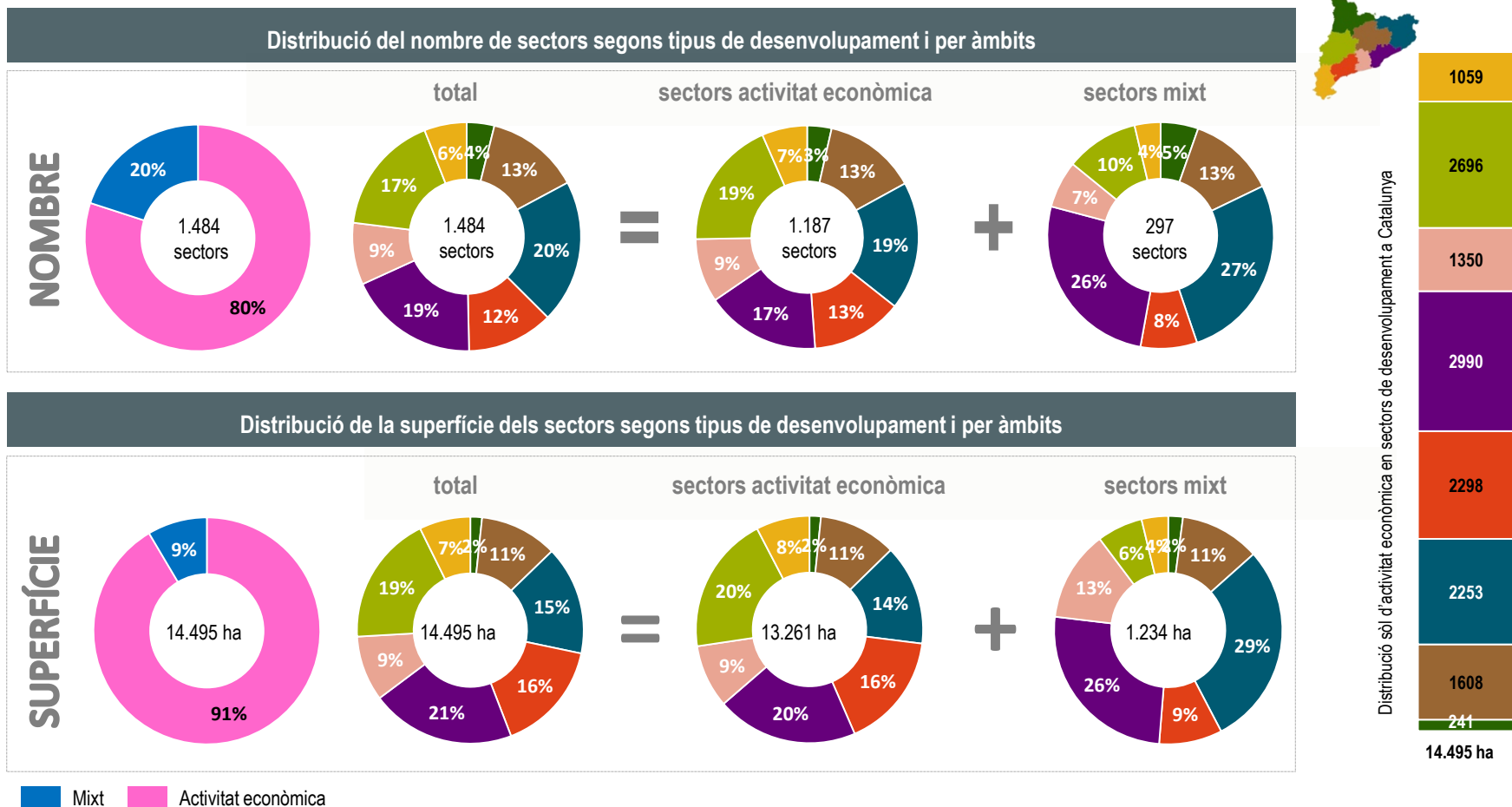
A Catalunya hi ha **34.910 ha de sòl destinat a activitat econòmica**. Segons la classificació de sòl el 48% es troba en sòl urbà consolidat (16.583 ha), 3.832 ha en sectors de desenvolupament totalment consolidats (11%), 1.090 ha en sòl urbà no consolidat (PMU) (3%) i 13.405 ha en sòl urbanitzable delimitat (PPU) (38%).



■ SÒL PER A ACTIVITAT ECONÒMICA EN SECTORS DE DESENVOLUPAMENT

Si analitzem la distribució en els àmbits funcionals dels sectors veiem que Comarques Gironines i l'Àmbit Metropolità de Barcelona té el nombre més gran de sectors amb un 20% i 19% respectivament. Alhora, l'Àmbit Metropolità de Barcelona és on la superfície total de sòl per aquesta activitat és més gran amb un 21% del total, mentre a les Comarques Gironines és del 15%.

També és en aquests dos àmbits on sobresurten els sectors mixtos: a l'entorn barceloní acumulen un 26% del nombre de sectors i un 26% de la superfície i a les Comarques Gironines és on són més nombrosos, amb un 27% del nombre total i un 29% de la superfície.



■ SÒL PER A ACTIVITAT ECONÒMICA EN SECTORS DE DESENVOLUPAMENT

S'ha calculat la superfície mitjana dels sectors d'activitat econòmica. La més elevada correspon al Camp de Tarragona (13,9 ha), a l'àmbit Metropolità de Barcelona (13,6 ha) i a Terres de l'Ebre (13 ha). Amb 5,1 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.

En els sectors de desenvolupament mixtos, que tenen una part de superfície per a ús residencial i una altra part per a activitat econòmica, la dimensió mitjana d'aquesta part d'activitat econòmica és de 4,2 ha si considerem el conjunt de Catalunya. Està molt per sobre el Penedès, amb 7,9 ha. La dimensió mitjana més baixa dels sectors mixtos correspon a l'Alt Pirineu i Aran (1,6 ha) i a l'àmbit de Ponent (2,6 ha).



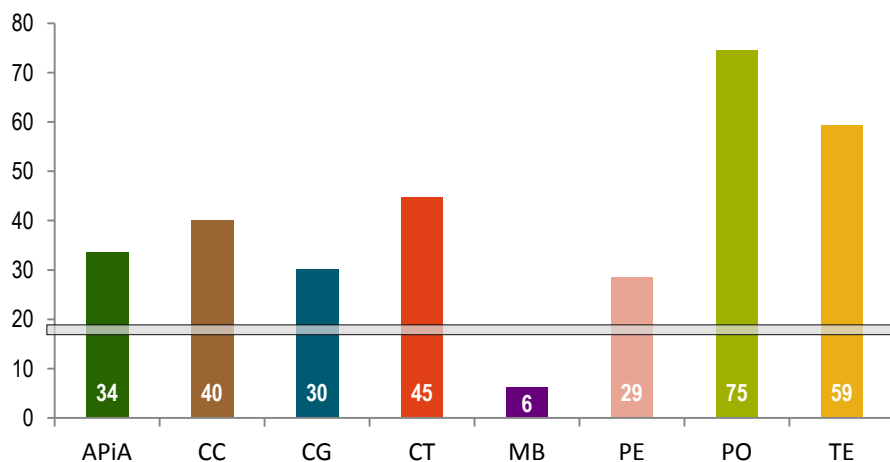
Indicador: la superfície mitjana dels sectors d'activitat econòmica a Catalunya és de 11,2 ha

Indicador: en els sectors mixtos la superfície mitjana de la part destinada a activitat econòmica és de 4,2 ha

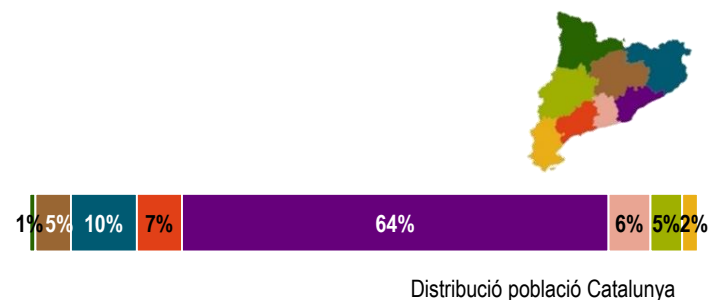
INDICADOR DE SÒL PER A ACTIVITAT ECONÒMICA PER HABITANT EN SECTORS DE DESENVOLUPAMENT

Si repartim la superfície del sòl d'activitat econòmica en sectors de desenvolupament entre la població de Catalunya (2018) resulten **19 m² de sòl per habitant**. Pel que fa a la distribució segons àmbits funcionals, Ponent presenta el valor més alt d'aquest indicador amb 75 m² per habitant, valor que quasi quadruplica 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 6 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 en el sector serveis, a l'interior de sòls la qualificació dels quals no és bàsicament d'activitat. L'exemple més clar és l'Eixample de Barcelona.



m² sòl en sectors de desenvolupament d'activitat econòmica per habitant



Indicador: hi ha 19 m² de sòl per a activitat econòmica en sectors de desenvolupament per habitant

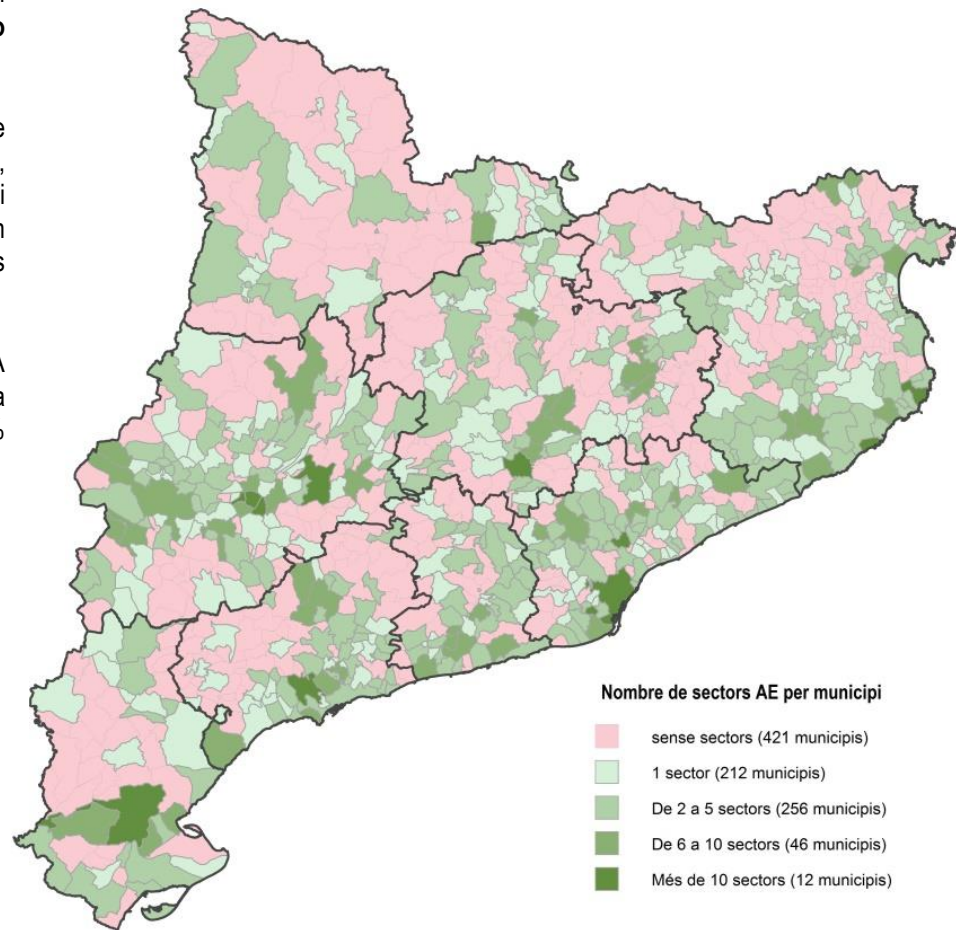
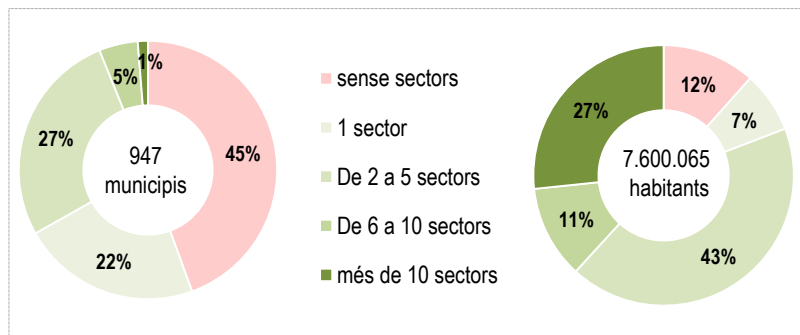
■ DISTRIBUCIÓ MUNICIPAL

L'anàlisi de les dades del MUC posa de manifest que **421 municipis** de Catalunya (un 45% en nombre) **no tenen cap sector de sòl urbanitzable o de sòl urbà no consolidat** qualificat expressament per a activitat econòmica.

Aquests municipis es troben a 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 Santa Coloma de Gramenet o Castelldefels.

Els municipis que no tenen sectors apleguen un 12% de la població de Catalunya. A l'altre extrem, el 1% de municipis que tenen més de 10 sectors apleguen un 27% de la població catalana. El 27% dels municipis que tenen entre 2 i 5 sectors acullen un 43% de la població catalana.

Percentatge de municipis i població segons el nombre de sectors



Distribució municipal segons el nombre de sectors destinats a activitat econòmica

■ MUNICIPIES SENSE SÒL QUALIFICAT PER A ACTIVITAT ECONÒMICA

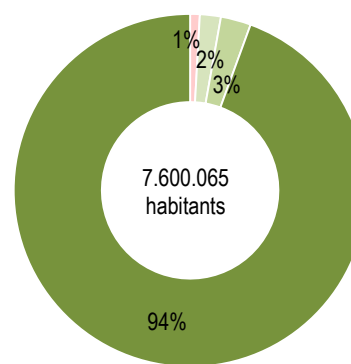
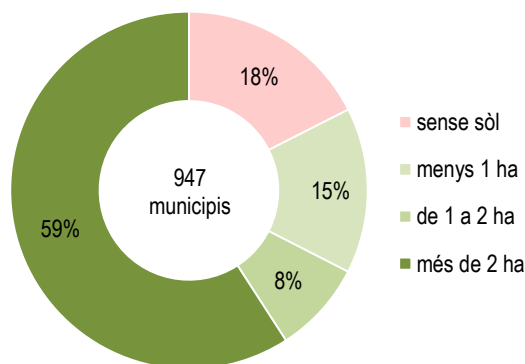
Encara que s'ha sentit sovint que tots els municipis tenen el seu polígon industrial, un cop analitzada la informació del planejament vigent s'obtenen resultats que contradiuen aquesta afirmació.

En el conjunt de Catalunya, i a partir de les dades analitzades en aquest treball, hi ha **166 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 166 municipis sense sòl qualificat per activitat econòmica representen un **18% dels municipis** de Catalunya i apleguen un 1% de la població catalana (67.169 habitants). També s'han localitzat 142 municipis, que representen un 15% en nombre, en els quals el sòl qualificat per a activitat econòmica no arriba a una hectàrea. Compten amb una població de 145.890 habitants que representa un 2% de la població total catalana. En uns altres 79 municipis, que apleguen un 3% de la població, el sòl per a activitat econòmica no supera les 2 hectàrees. Finalment, la major part dels municipis de Catalunya, un 59%, compten amb més de 2 hectàrees i concentren una població de 7.176.707 habitants, un 94% respecte la totalitat de Catalunya.

Percentatge de municipis i població segons la superfície de sòl destinat a activitat d'econòmica



Indicador: el 18% dels municipis de Catalunya no tenen sòl qualificat expressament per a activitat econòmica

GRAU D'URBANITZACIÓ DELS SECTORS

- | | | |
|---|--|------|
| 1 | NOTA METODOLÒGICA | [15] |
| 2 | DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL DEL SÒL D'ACTIVITAT ECONÒMICA SEGONS GRAU D'URBANITZACIÓ | [17] |
| 3 | 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, on dins se 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

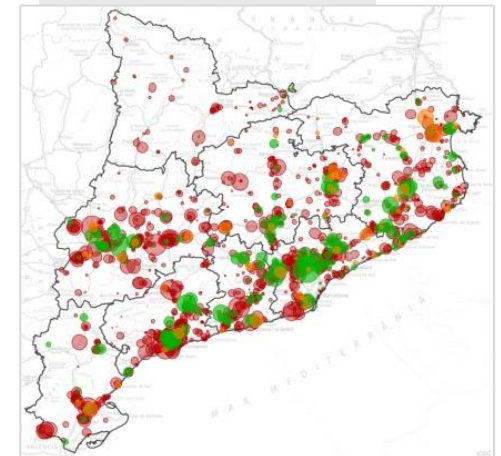
Urbanitzat



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



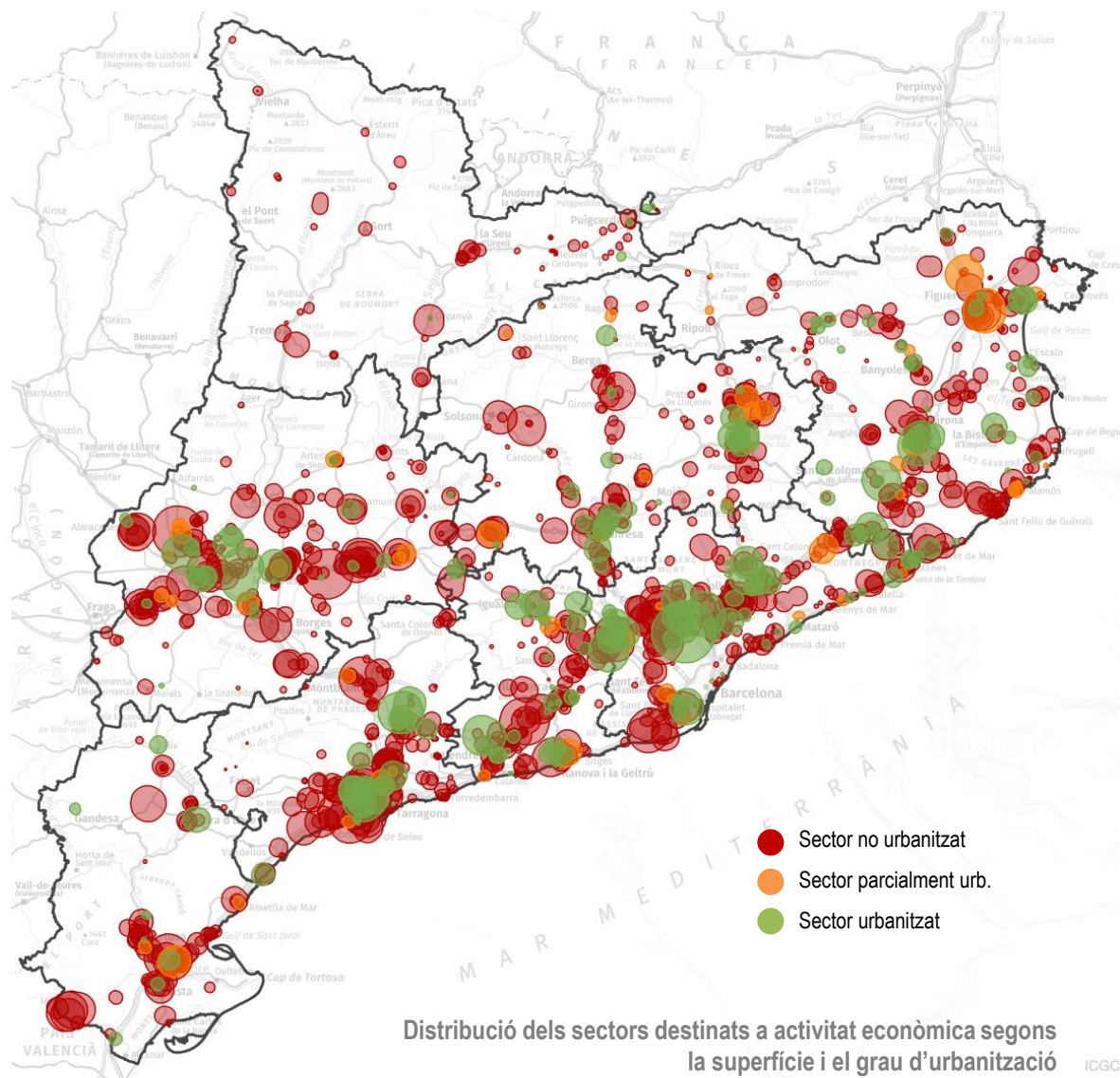
No transformat



■ SÒL PER A ACTIVITAT ECONÒMICA SEGONS GRAU D'URBANITZACIÓ

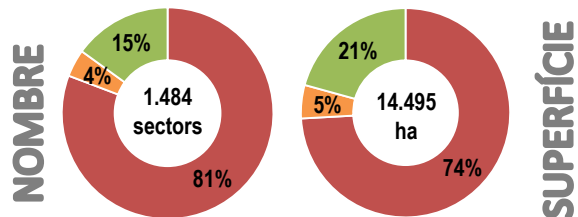
A Catalunya es comptabilitzen **1.484 sectors** que abasten una superfície de **14.495 ha**. N'hi ha **1.197** completament **pendents d'urbanitzar**, i junts abasten una superfície de **10.743 ha**. Això representa que en un **81%** en nombre i en un **74%** en superfície dels sectors que encara no s'han iniciat les obres d'urbanització.

També hi ha **62 sectors**, que comprenen una superfície de **747 ha**, que **estan parcialment urbanitzats**. Corresponen a un **4%** en nombre i un **5%** en superfície. Finalment, **225 sectors** que abasten una superfície de **3.005 ha** **estan totalment urbanitzats**. Representen un **15%** del total en nombre i un **21%** en superfície.



- Sector no urbanitzat
- Sector parcialment urb.
- Sector urbanitzat

Distribució dels sectors segons el grau d'urbanització



Indicador: Un **81%** dels sectors que abasten un **74%** de la superfície de sòl per a activitat econòmica en sectors de desenvolupament no han iniciat les obres d'urbanització

Distribució dels sectors destinats a activitat econòmica segons la superfície i el grau d'urbanització

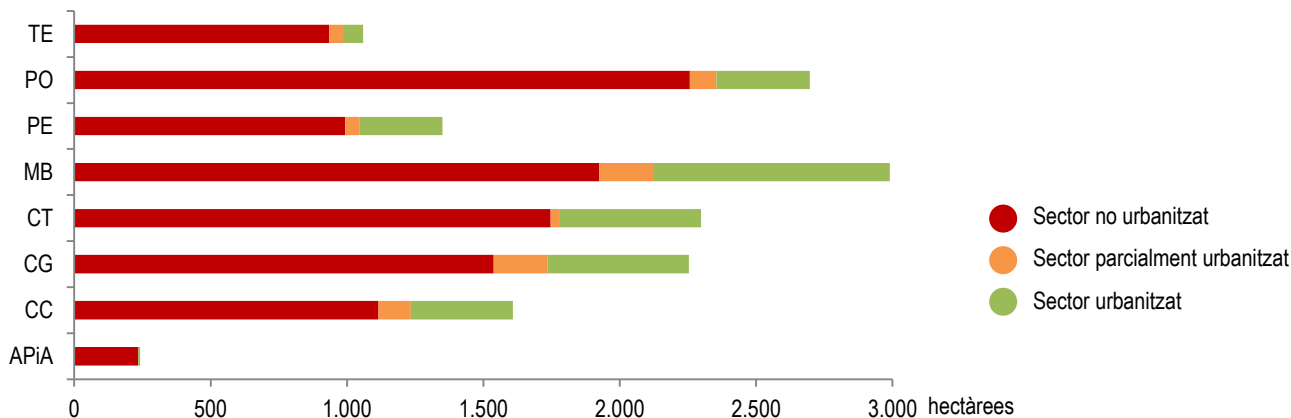
■ INDICADOR DEL GRAU D'EXECUCIÓ EN SECTORS D'ACTIVITAT ECONÒMICA

Si posem en relació la superfície de sòl d'activitat econòmica segons el grau d'urbanització obtenim un indicador que ens dóna una idea del grau d'execució de les determinacions urbanístiques.

De les 14.495 ha de sòl en sectors per a activitat econòmica n'hi ha 10.743 encara pendents d'urbanitzar, això representa el 74% del sòl destinat a activitat econòmica en sectors de desenvolupament . I 3.005 ha estan totalment urbanitzades, un 21%.

Per àmbits, destaca que a l'Alt Pirineu i Aran el sòl destinat a activitat econòmica està pràcticament tot per urbanitzar, el 97%, i en canvi a l'àmbit del Metropolità de Barcelona és on hi ha més hectàrees urbanitzades, el 29%.

> Superfície segons el grau d'urbanització per àmbits

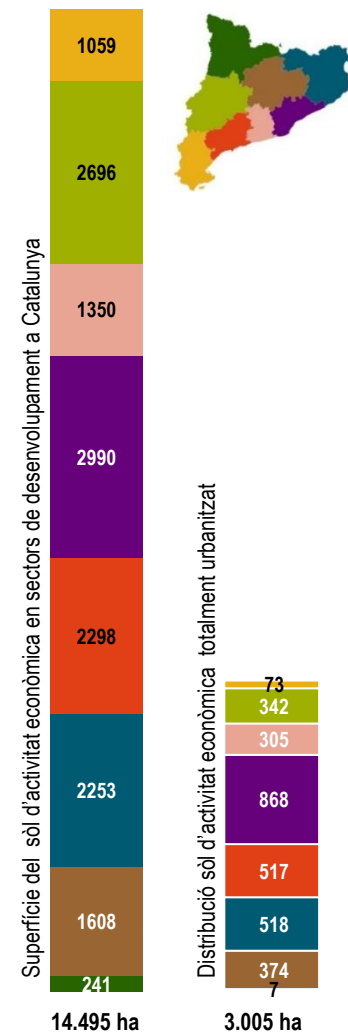


Catalunya



Indicador: el 21% del sòl d'activitat econòmica a Catalunya està en sectors totalment urbanitzats

Indicador: el 74% del sòl d'activitat econòmica a Catalunya està en sectors encara per urbanitzar



■ DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL DE LA SUPERFÍCIE DE SÒL D'ACTIVITAT ECONÒMICA SEGONS GRAU D'URBANITZACIÓ

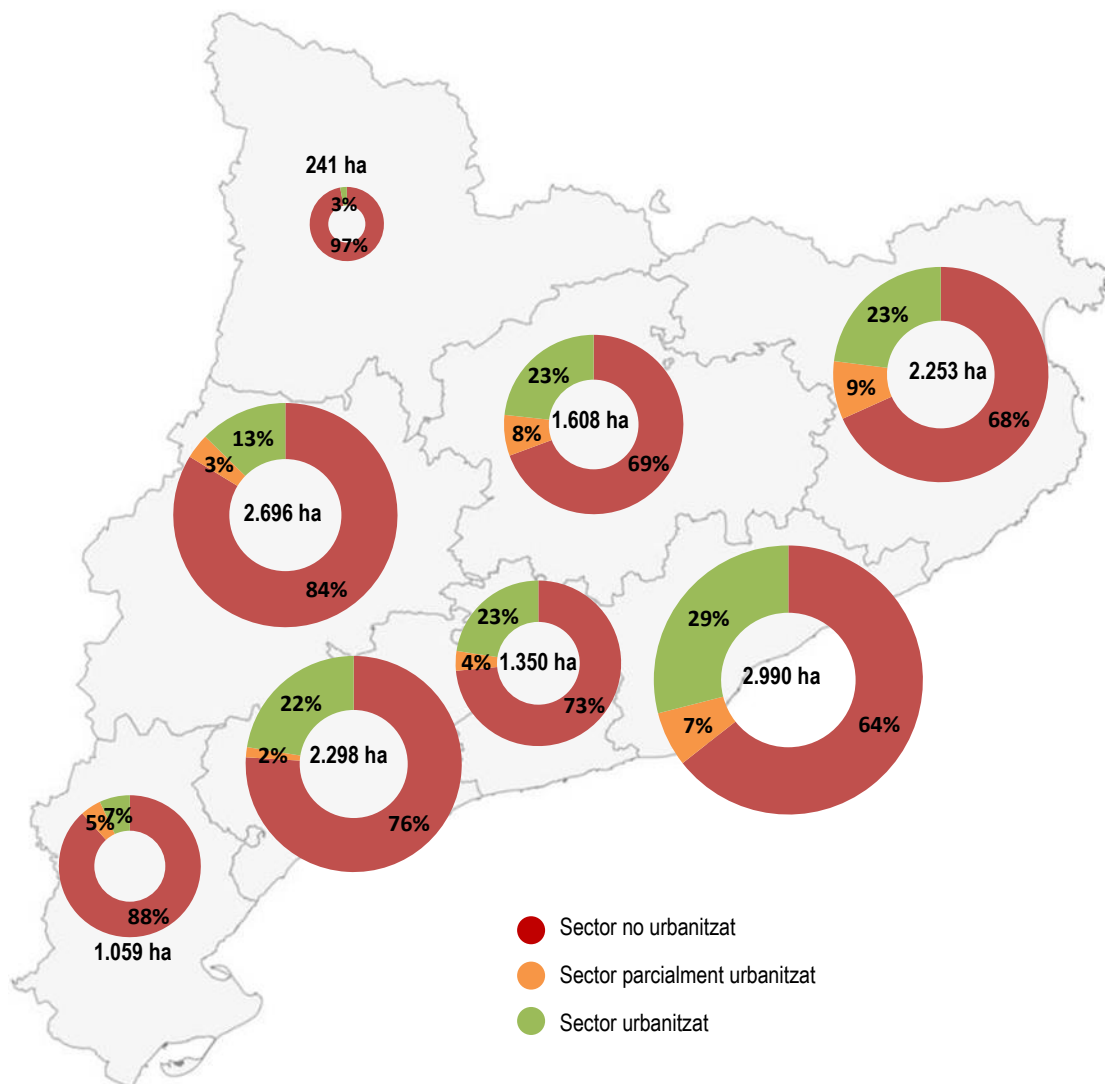
Aquest mapa representa la proporció de sòl d'activitat econòmica segons el grau d'urbanització. La dimensió dels gràfics és proporcional a la superfície total de sòl d'activitat econòmica de cada àmbit funcional.

L'àmbit de l'Alt Pirineu i Aran amb un 97% del sòl pendent d'urbanitzar, les Terres d'Ebre amb un 88% i Ponent amb un 84% 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, amb un 76% i el Penedès amb un 73% del sòl sense urbanitzar.

En el cas de l'Alt Pirineu i Aran i de les Terres de l'Ebre, únicament un 3% i un 7% de la superfície qualificada es troba en sectors ja urbanitzats. A Ponent és un 13%.

A les Comarques Centrals, Comarques Gironines, i Penedès, un 23% del sòl està urbanitzat, i un 22% al Camp de Tarragona.

A l'àmbit Metropolità de Barcelona el percentatge de sòl no urbanitzat té el valor més baix de Catalunya, amb un 64% i, el valor més alt pel que fa a la quantitat de sòl ja urbanitzat, amb un 29%.



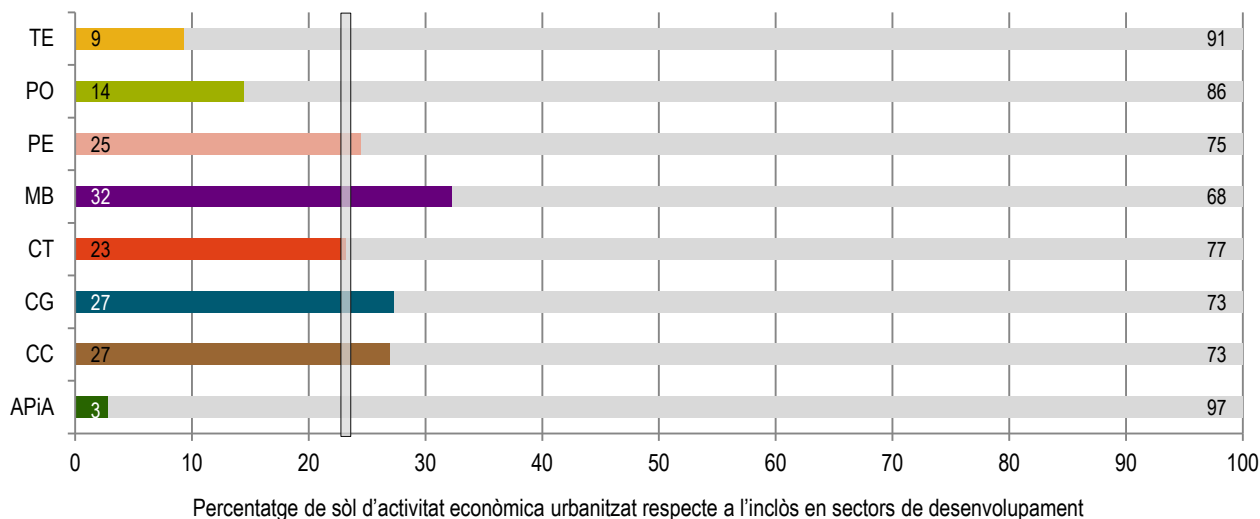
Distribució per àmbits segons superfície i grau d'urbanització

INDICADOR DEL PERCENTATGE DE SÒL JA URBANITZAT EN SECTORS D'ACTIVITAT ECONÒMICA

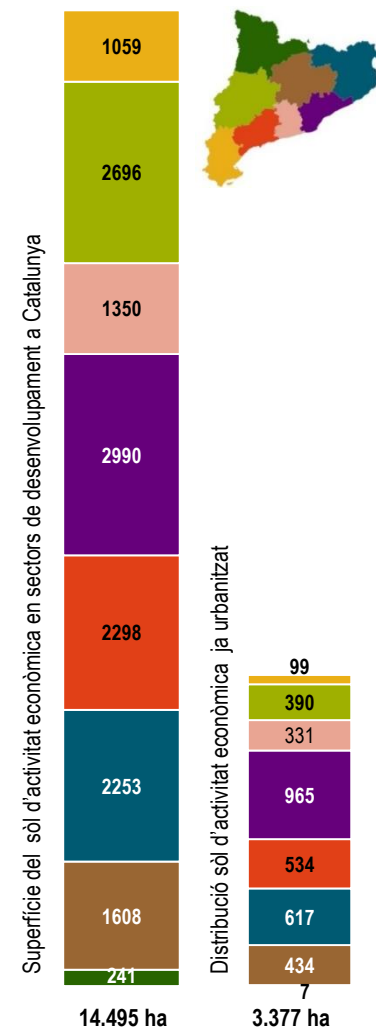
Si posem en relació la superfície de sòl d'activitat econòmica ja urbanitzada respecte a la superfície total en sectors de desenvolupament, obtenim un indicador que ens dona una idea del grau d'execució de les determinacions urbanístiques.

Per fer aquest càlcul considerem la totalitat del sòl en sectors urbanitzats, 3.005 ha, i la meitat de la superfície dels sectors que s'han categoritzat com a parcialment urbanitzats, 374 ha, amb un resultat de **3.377 ha** per a tot Catalunya. Amb aquestes operacions obtenim que un **23% del sòl inclòs en sectors d'activitat econòmica està urbanitzat**. Aquest percentatge no és comparable amb l'obtingut en anteriors estudis (l'any 2017 aquest indicador era del 47%) ja que en aquest estudi de 2019 hem descartat els sectors de desenvolupament amb planejament derivat i consolidats que sòl assimilables al sòl urbà consolidat.

L'àmbit metropolità de Barcelona és on el percentatge de sòl ja urbanitzat és major, amb un 32%. Per sobre la mitjana trobem les Comarques Gironines i Comarques Centrals amb un 27%, el Penedès amb un 25% el Camp de Tarragona amb un valor igual que la mitjana de Catalunya del 23%. Els àmbits on el percentatge és menor que la mitjana és a Ponent, Terres de l'Ebre i l'Alt Pirineu i Aran amb un 14%, 9% i 3% respectivament.



Indicador: el 23% del sòl en sectors d'activitat econòmica a Catalunya ja està urbanitzat



■ DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL

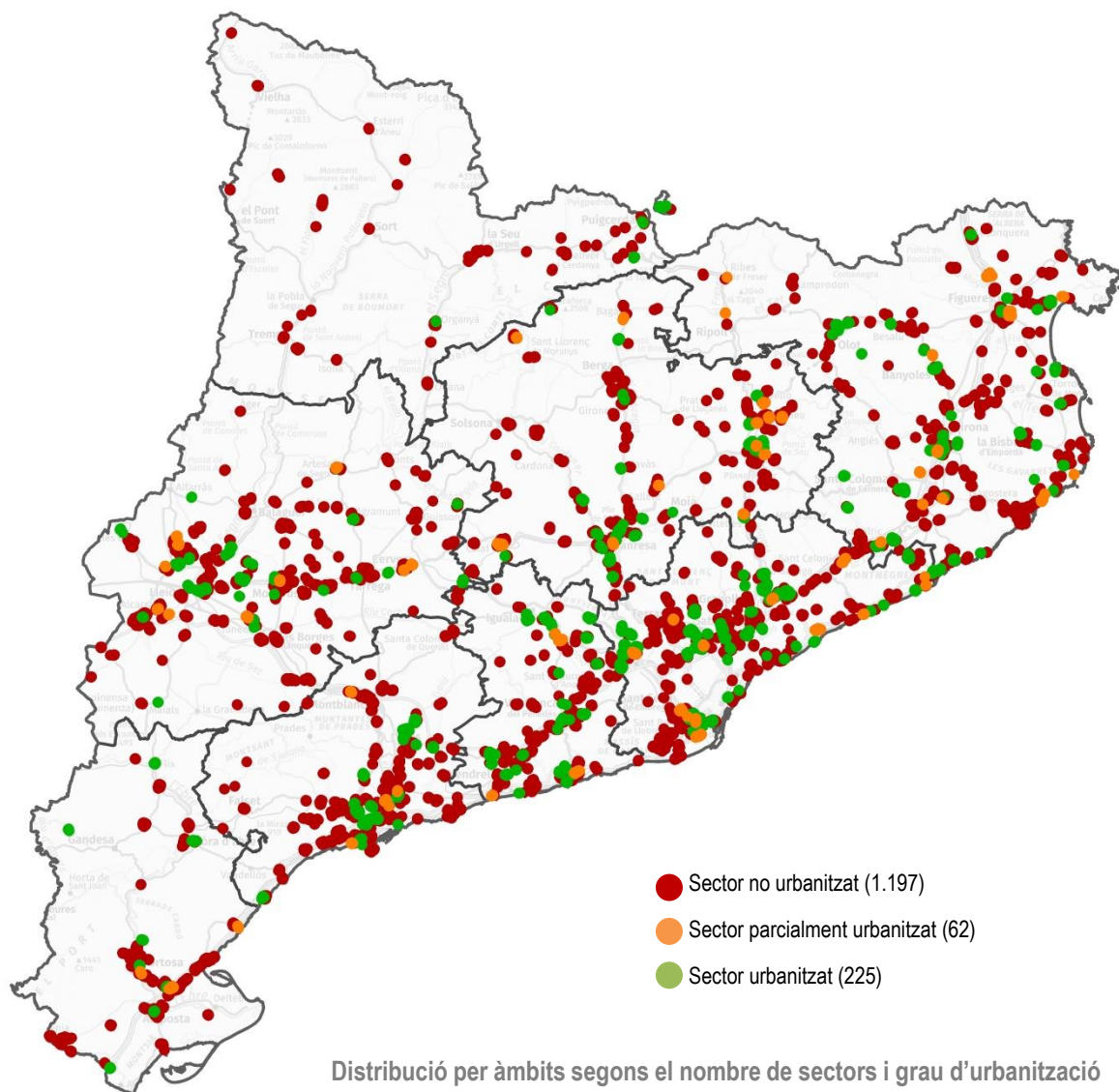
El major nombre de sectors urbanitzats s'apleguen a l'entorn de les ciutats de Tarragona i Reus, Lleida, Girona, i prop de Manresa, Vic, Figueres, Torelló i Manlleu, Sabadell, Granollers i Martorell.

Els sectors de desenvolupament d'activitat econòmica es distribueixen per tot el territori de Catalunya, i es concentren seguint els eixos fluvials dels rius Llobregat, Besòs, el Congost, i l'Anoia prop d'Igualada, i els eixos viaris de l'autopista AP-2 al llarg del Penedès i la Regió Metropolitana de Barcelona, com també resseguint el litoral des del Maresme.

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, al Penedès, també seguint la C-25 a l'entorn de Tàrraga i Mollerussa. Altres concentracions de sectors 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, al límit occidental del delta 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.

A l'Alt Pirineu i Aran, els sectors d'activitat econòmica estan majoritàriament pendents d'urbanitzar.



Distribució per àmbits segons el nombre de sectors i grau d'urbanització

GRAU DE CONSOLIDACIÓ PER EDIFICACIÓ DELS SECTORS

1 NOTA METODOLÒGICA	[23]
2 DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL DEL SÒL D'ACTIVITAT ECONÒMICA SEGONS GRAU DE CONSOLIDACIÓ	[24]
3 GRAU DE CONSOLIDACIÓ DEL SÒL PENDENT D'EDIFICAR PER ÀMBITS	[27]
4 INDICADORS	[29]

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. No es tenen en compte els sectors que ja s'han desenvolupat amb planejament derivat, urbanització i edificació i que són assimilables al sòl urbà consolidat.

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, 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

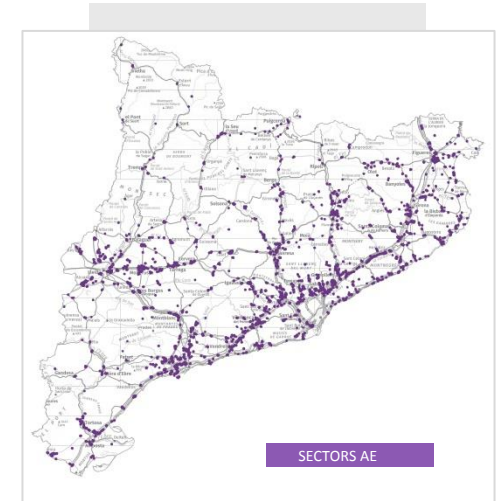
fins 60

fins 80

fins 99

Tot lliure

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



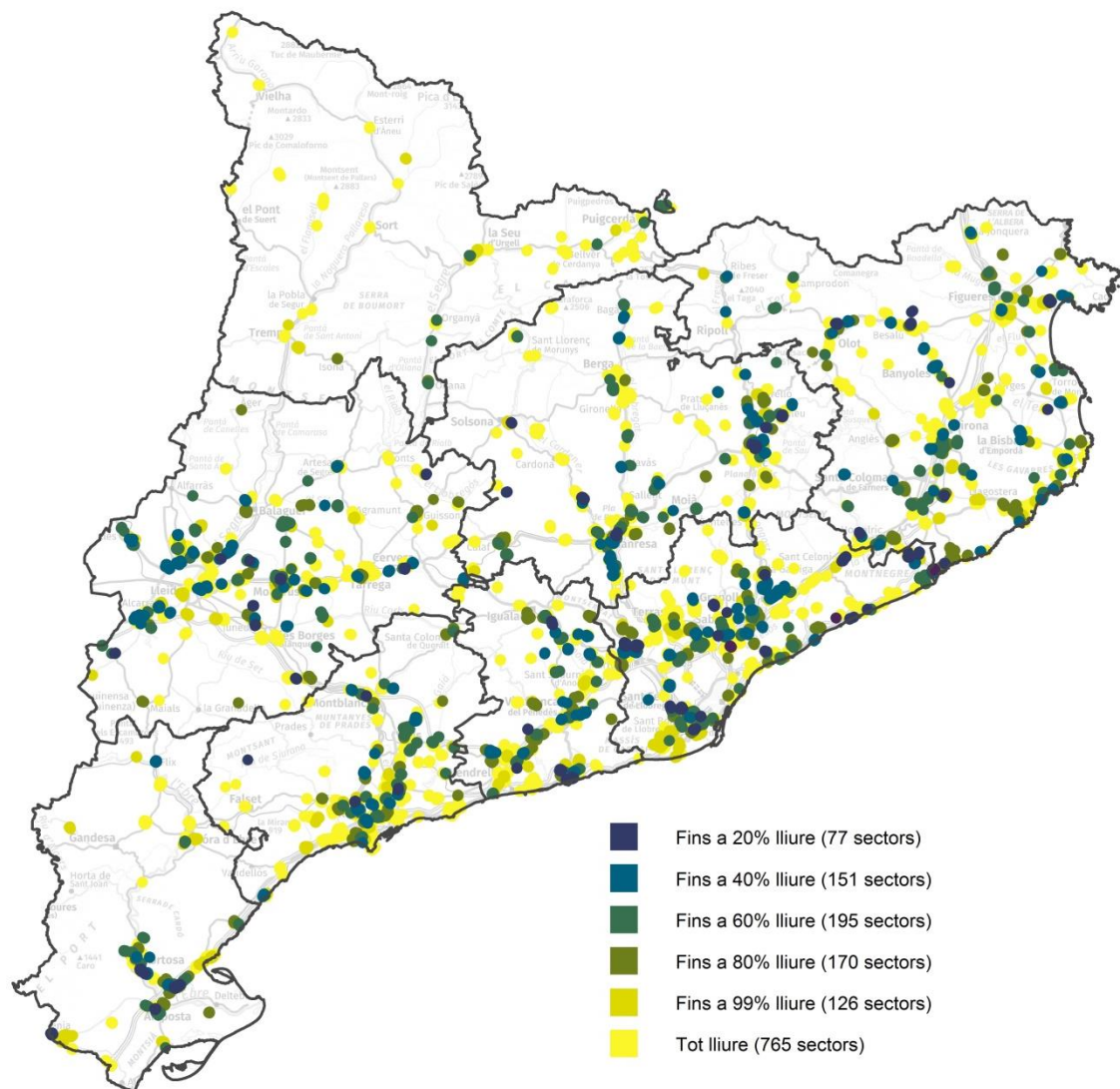
DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL

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 pràcticament consolidats per edificació i en color groc els que estan totalment lliures d'edificacions. En una gradació entre aquests dos colors es representen, en intervals de 20 punts percentuals, els sectors parcialment edificats.

En el conjunt de Catalunya són molt més abundants els sectors totalment pendents d'edificació, tot i que s'observa 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 amb percentatge elevat d'edificacions, com també a l'eix del Llobregat i seguint la traça de la C-17, i de la N-2.

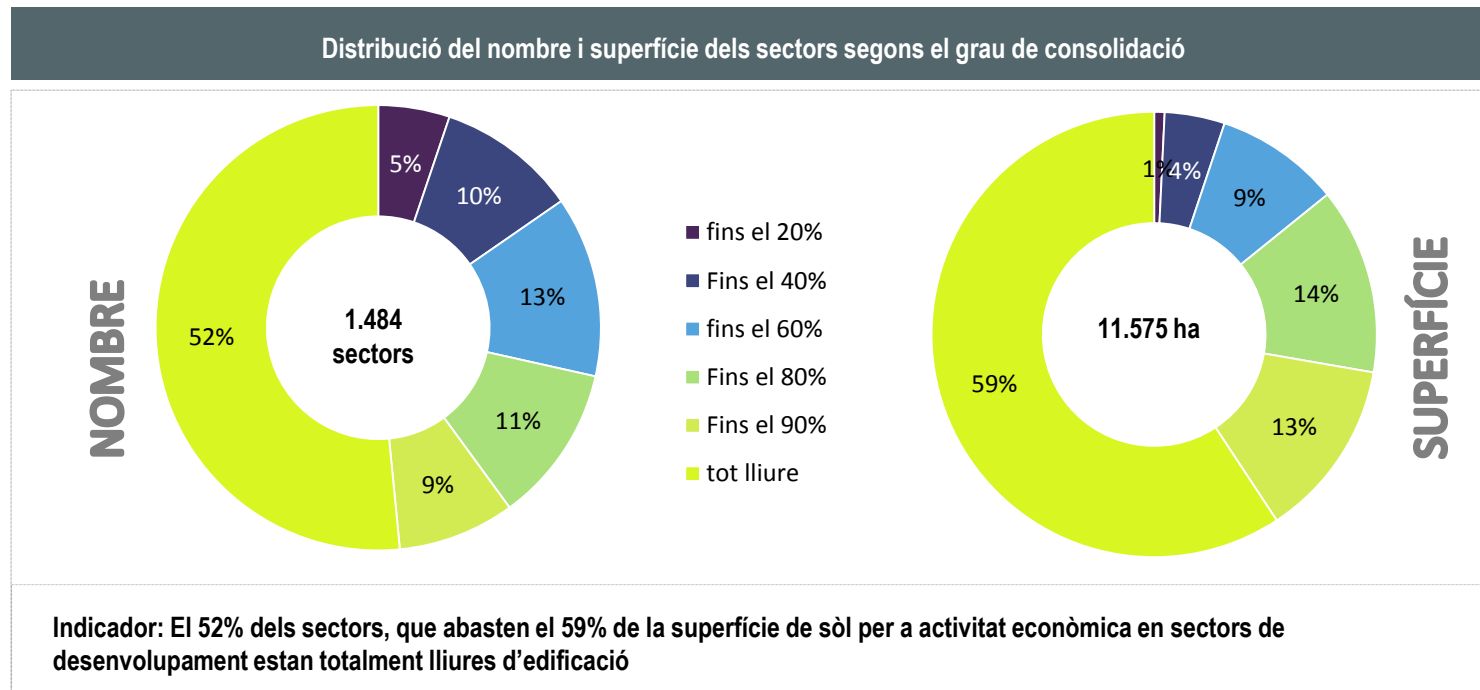
Més de la meitat dels sectors estan totalment lliures d'edificacions. Són més abundants a l'Alt Pirineu i Aran i a les Terres de l'Ebre, excepte al voltant de Tortosa i Amposta.



Distribució per àmbits segons el nombre de sectors i grau de consolidació

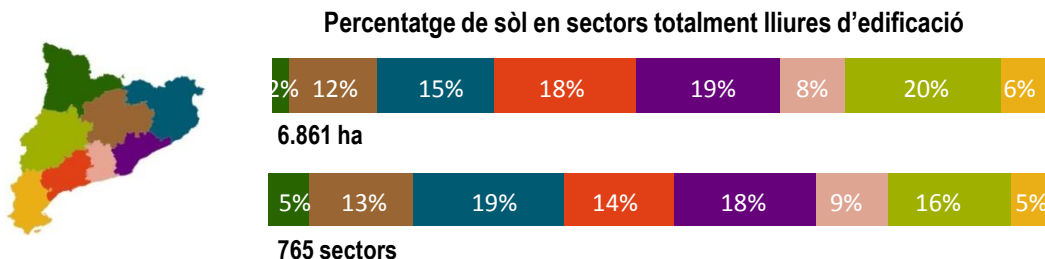
■ SÒL PER A ACTIVITAT ECONÒMICA SEGONS GRAU DE CONSOLIDACIÓ PER EDIFICACIÓ A CATALUNYA

Dels **1.484 sectors** analitzats d'activitat econòmica que abasten una superfície de 14.495 ha, s'ha calculat que **11.575 ha** estan pendents d'edificar. D'aquests sectors, n'hi ha **765** que ocupen 6.861 ha **que estan en terrenys lliures de tota edificació**. Això representa, en nombre, un 52% dels sectors i un 59% en superfície.

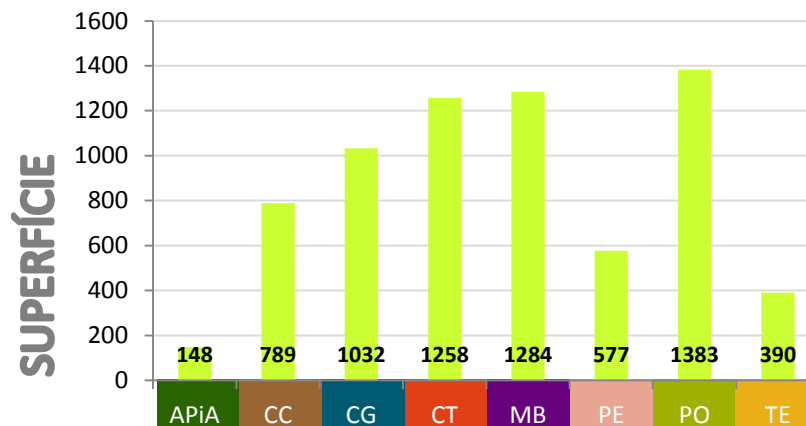
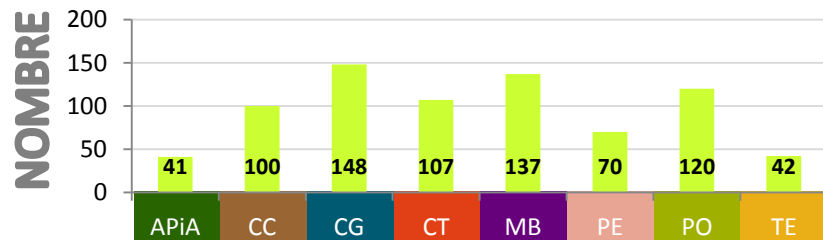


■ SÒL LLIURE SEGONS GRAU DE CONSOLIDACIÓ PER EDIFICACIÓ

A Catalunya hi ha **765 sectors** que estan totalment lliures d'edificacions i que ocupen **6.861 ha** de superfície. Per àmbits destaca en nombre les Comarques Gironines amb 148 sectors, l'Àmbit Metropolità de Barcelona amb 137 sectors i Ponent amb 120 sectors que estan lliures d'edificacions. Segons la seva superfície, destaca Ponent amb 1.383 ha, l'àmbit Metropolità de Barcelona amb 1.284 ha i el Camp de Tarragona amb 1.258 ha. Per la part baixa trobem l'Alt Pirineu i Aran amb 148 ha i Terres de l'Ebre amb 390 ha. En ambdós àmbits aquesta superfície correspon a 41 i 42 sectors respectivament.



> Distribució dels 765 sectors totalment lliures d'edificacions per àmbits



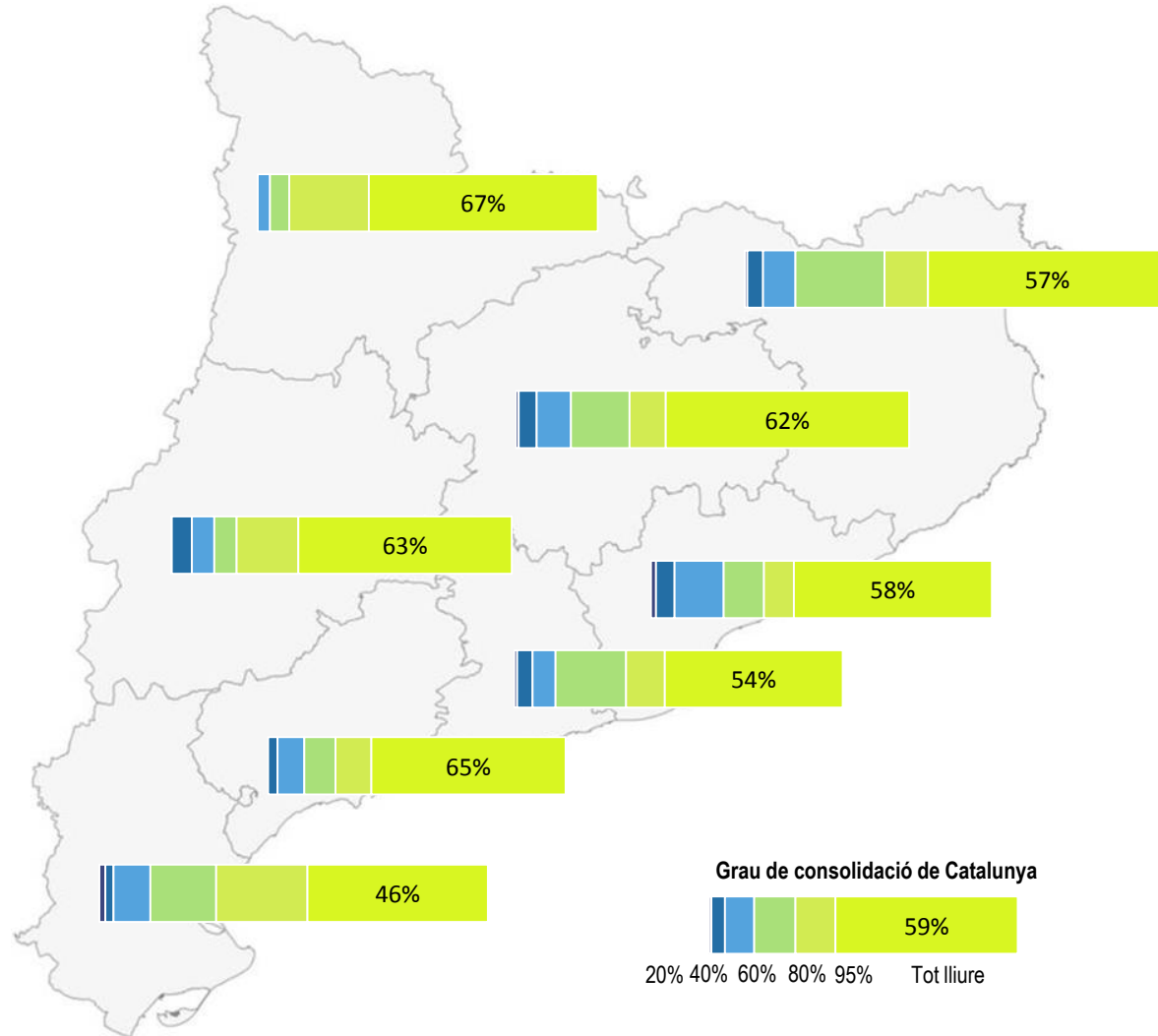
■ GRAU DE CONSOLIDACIÓ DELS SECTORS PER ÀMBIT FUNCIONAL

Aquest mapa representa el grau de consolidació per edificació dels sectors de desenvolupament per a activitat econòmica en funció de la seva superfície pels diferents àmbits funcionals de Catalunya.

Si s'analitzen les dades s'observa que l'Alt Pirineu i Aran és l'àmbit on el percentatge de sòl en sectors totalment lliures d'edificacions és més gran, amb un 67% i 148 ha.

A continuació els àmbits territorials que presenten un percentatge per sobre del 60% de sòl en sectors totalment lliures d'edificació són el Camp de Tarragona amb el 65%, Ponent amb un 63% i les Comarques Centrals amb un 62%. Per sota la mitjana, trobem l'Àmbit Metropolità de Barcelona amb un 58%, Comarques Gironines amb un 54% i el Penedès amb un 54%.

A on la superfície dels sectors totalment lliures d'edificacions té el percentatge menor és a Terres de l'Ebre amb un 46%.



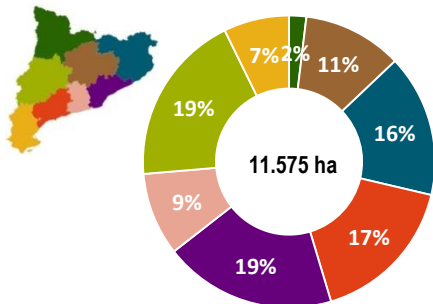
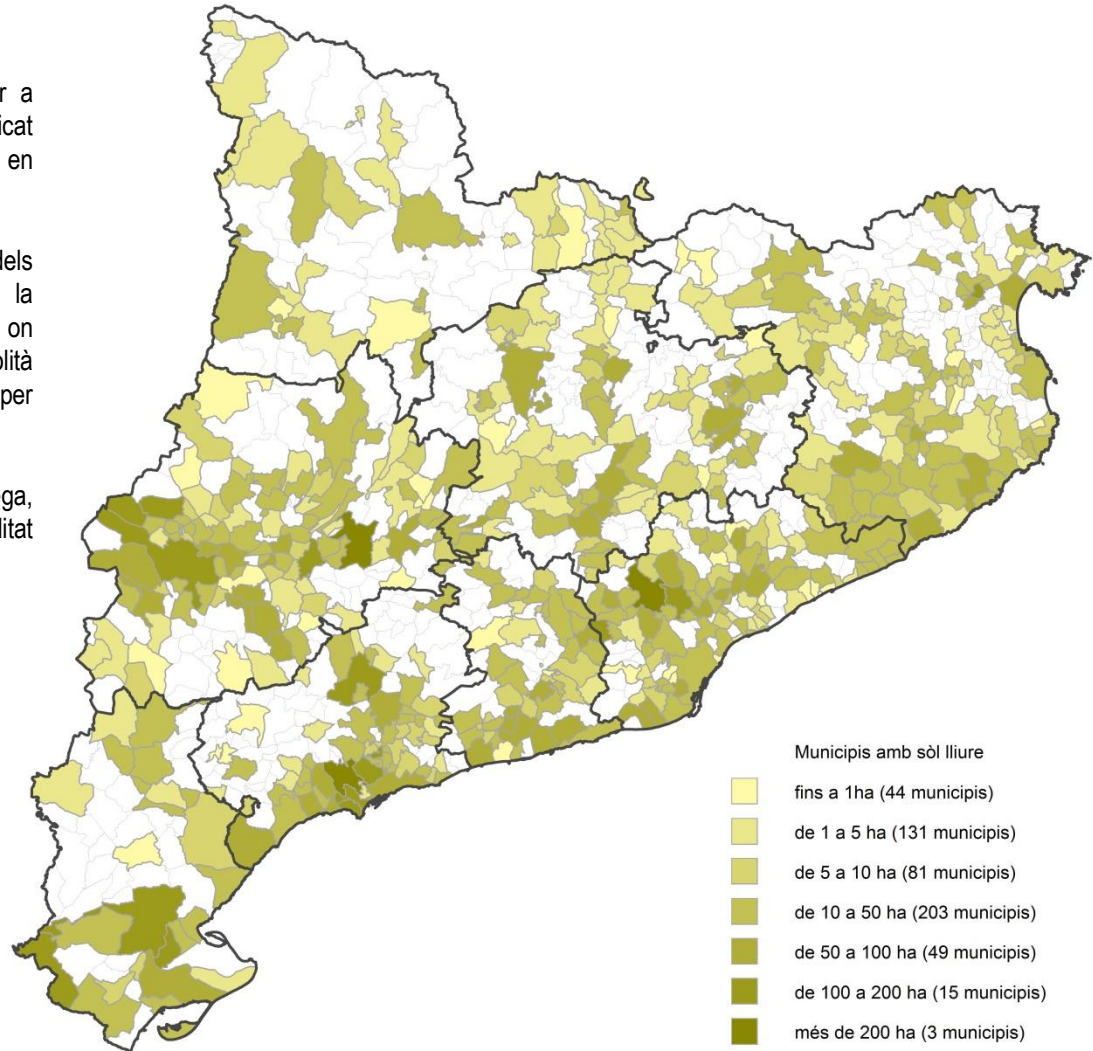
Distribució per àmbits segons el grau de consolidació en superfície

■ DISTRIBUCIÓ PER MUNICIPIIS 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'**11.575 ha** que equivalen a un **80%** del sòl d'activitat econòmica en sectors de desenvolupament de Catalunya.

Aquest sòl es distribueix en **526 municipis**, un 55% del total dels municipis de Catalunya, repartits per tot el territori. Si s'analiza la distribució per àmbits funcionals, l'Alt Pirineu i Aran (2%) és on s'acumulen menys hectàrees de sòl lliure i, en canvi, l'Àmbit Metropolità de Barcelona (19%) i a Ponent (19%) és on hi ha més sòl potencial per edificar de tot Catalunya.

A nivell municipal, destaquen Reus (319 ha), Terrassa (239 ha), Tàrrrega, (217 ha) i Salou (173 ha), com els quatre municipis amb més disponibilitat de sòl de Catalunya.



Percentatge de sòl pendent d'edificar per àmbit

Distribució municipal del sòl pendent d'edificar

■ INDICADOR DE PERCENTATGE DEL SÒL PENDENT D'EDIFICAR EN SECTORS DE DESENVOLUPAMENT

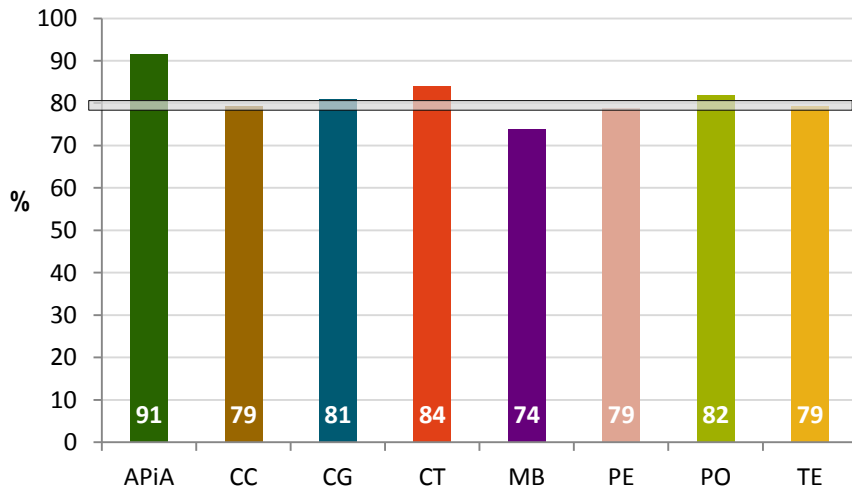
El sòl d'activitat econòmica que està pendent d'edificar en els sectors de desenvolupament al conjunt de Catalunya representa un **80% del sòl en sectors**.

El valor màxim d'aquest indicador es troba a l'àmbit de l'Alt Pirineu i Aran amb un 91%. El Camp de Tarragona amb un 84% i Ponent amb un 82% de sòl pendent d'edificar estan per sobre la mitjana catalana. La resta d'àmbits tenen un valor igual o inferior a la mitjana de Catalunya, amb un valor de 80% o 79%. El valor més baix correspon a l'àmbit Metropolità de Barcelona amb el 74%.

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 74%.

S'ha de tenir en compte que els percentatges són tant elevats, ja que en aquest treball de l'any 2019 no s'inclouen els sectors ja consolidats.

SÒL LLIURE D'EDIFICACIÓ en %



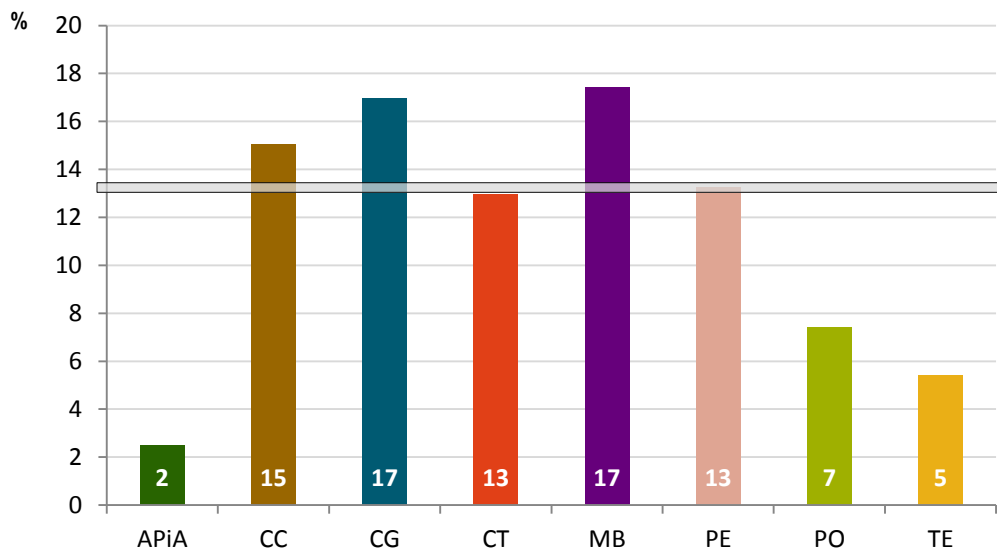
Indicador: el 80% del sòl per a activitat econòmica en sectors de desenvolupament està pendent d'edificar.

INDICADOR DE PERCENTATGE DEL SÒL JA URBANITZAT I PENDENT D'EDIFICAR EN SECTORS DE DESENVOLUPAMENT

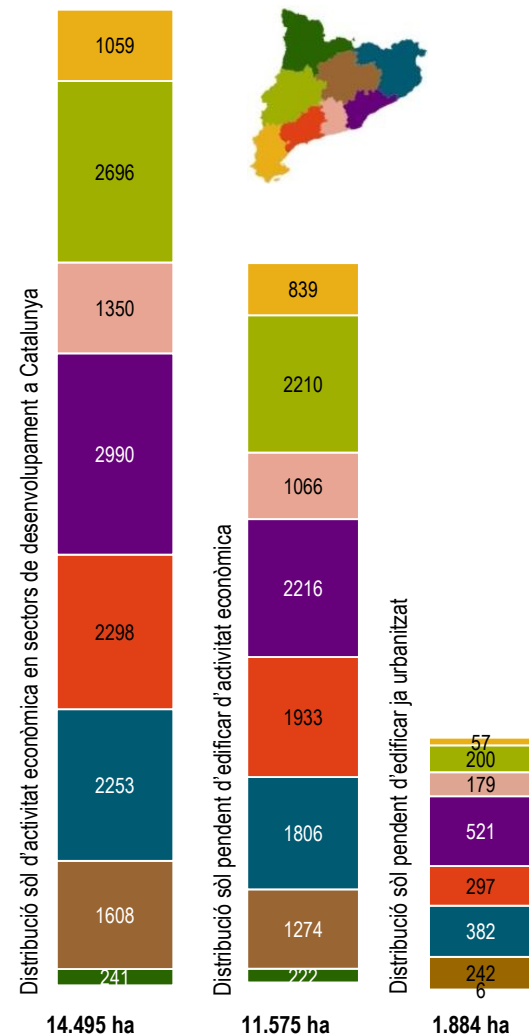
Si d'aquest sòl d'activitat econòmica en els sectors de desenvolupament que està pendent d'edificar analitzem el que ja està urbanitzat, en el conjunt de Catalunya suma 1.884 ha, que representa el **13%** del sòl en sectors (14.495 ha) i el 16% del sòl pendent d'edificar.

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 dels sòls vacants en els sectors parcialment urbanitzats.

En aquesta situació de sòl ja urbanitzat pendent d'edificar es concentra per sobre la mitjana l'àmbit Metropolità de Barcelona i Comarques Gironines amb un 17%, seguit de les Comarques Centrals amb un 15%. El Camp de Tarragona i el Penedès tenen el valor de la mitjana del 13% mentre que Ponent, Terres de l'Ebre i l'Alt Pirineu i Aran tenen el valor més baix, respectivament un 7%, 5% i 2%.



Indicador: el 13% del sòl per a activitat econòmica en sectors de desenvolupament ja està urbanitzat



1 NOTA METODOLÒGICA	[32]
2 CÀLCUL DEL SOSTRE POTENCIAL PER A ACTIVITAT ECONÒMICA EN SECTORS DE DESENVOLUPAMENT	[33]
3 DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL DEL SOSTRE POTENCIAL: CONSTRUÏT I PENDENT DE CONSTRUIR	[34]
4 INDICADOR	[37]
5 DISTRIBUCIÓ MUNICIPAL DEL SOSTRE POTENCIAL PENDENT D'EDIFICAR D'ACTIVITAT ECONÒMICA	[39]

■ 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 a plans parcials en sòl urbanitzable. No es tenen en compte els sectors que ja s'han desenvolupat amb planejament derivat, urbanització i edificació i que són assimilables al sòl urbà consolidat.

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.

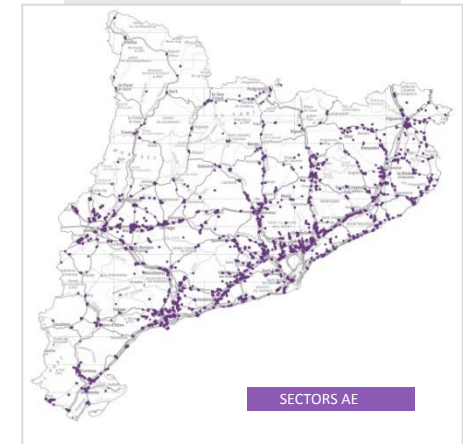
Com sigui que no s'han pogut obtenir les dades d'edificabilitat de tots els sectors, s'ha fet una estimació. Per als sectors sense dades s'ha calculat, a cada comarca, la mitjana d'edificabilitat en sectors en sòl urbanitzable i la mitjana en sectors de sòl urbà no consolidat, i s'ha aplicat la mitjana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



■ SOSTRE POTENCIAL PER A ACTIVITAT ECONÒMICA EN SECTORS DE DESENVOLUPAMENT

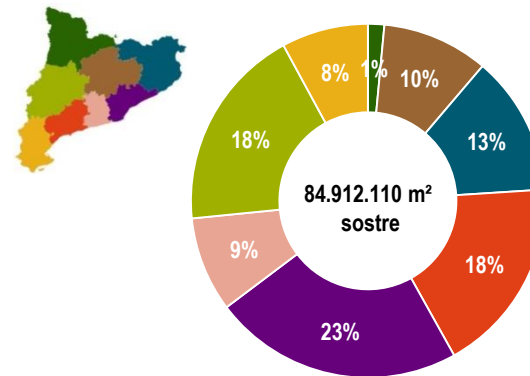
D'acord amb el planejament urbanístic vigent hi ha 1.484 sectors a Catalunya, en sòl urbanitzable delimitat i en sòl urbà no consolidat, que abasten una superfície de 14.495 ha. Aquests sectors d'activitat econòmica acumulen en total un **potencial de sostre edificable de 84.912.110 m² de sostre**.

Amb aquesta dada es calcula una **edificabilitat bruta mitjana** dels sectors per a tot Catalunya de **0,59 m² de sostre per m² de sòl**.

Un 23% d'aquest potencial de sostre d'acord amb el planejament està concentrat a la Regió Metropolitana de Barcelona. L'àmbit de Ponent i el Camp de Tarragona tenen sectors per contenir un 18% d'aquest potencial, un 13% se situa a les Comarques Gironines i un 10% a les Comarques Centrals. El Penedès presenta un 9% del potencial de sostre, les Terres de l'Ebre un 8% i l'Alt Pirineu i Aran amb un 1% és l'àmbit amb menor reserva de sostre.

El total de sostre potencial edificable en sectors d'activitat econòmica és de 84.912.110 m²

L'edificabilitat bruta mitjana dels sectors d'activitat econòmica a Catalunya és de 0,59 m² de sostre per m² de sòl

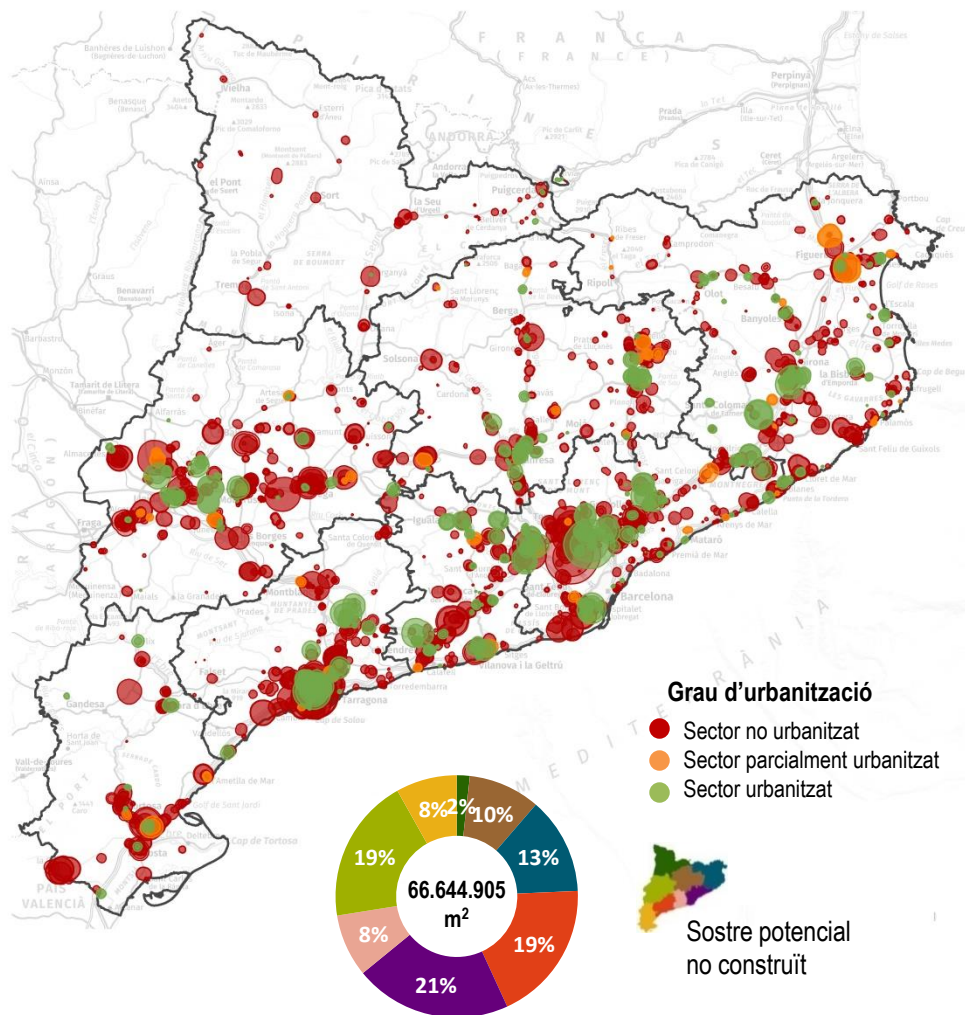


Sostre per a activitat econòmica en ha



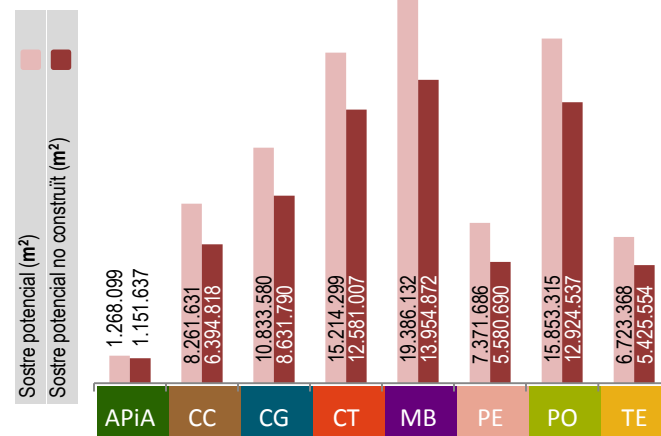
■ SOSTRE POTENCIAL PER CONSTRUIR PER A ACTIVITAT ECONÒMICA SEGONS GRAU D'URBANITZACIÓ | CAPACITAT D'ACOLLIDA

El sostre total potencial edificable de 84.912.110 m² dels sectors es converteix en **66.644.905 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.

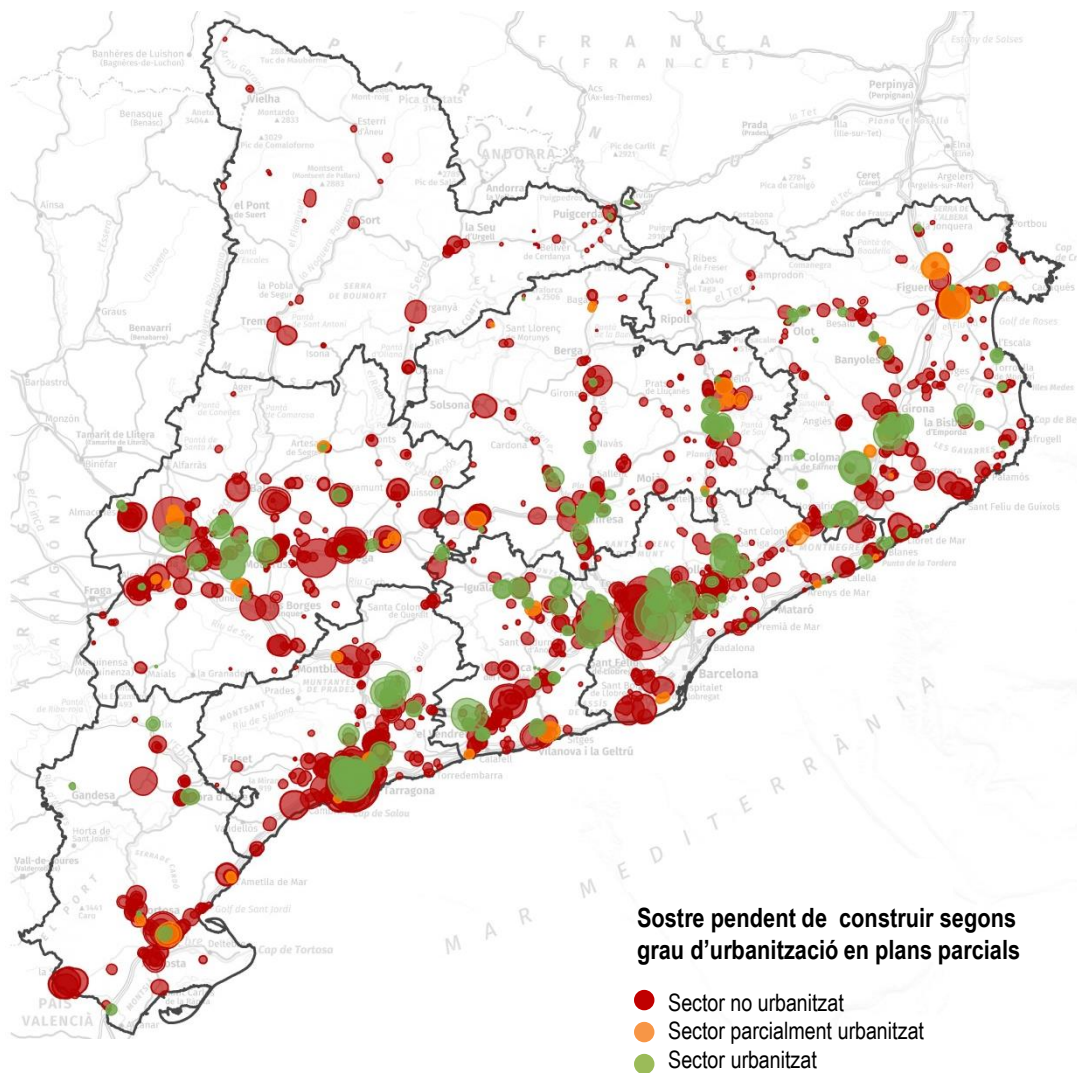


El mapa expressa, per a cada sector, el grau d'urbanització i la quantitat de sostre potencial total i el sostre pendent d'edificar. Cada sector es representa mitjançant un cercle amb un diàmetre proporcional a la quantitat de sostre disponible. Orientativament, els diàmetres menors corresponen a sectors amb 1.000 m² de sostre potencial per construir i el diàmetre més gran correspon a sectors amb més de 2.000.000 m² de sostre potencial per edificar.

Per àmbits territorials el sostre potencial més elevat està a l'Àmbit Metropolità de Barcelona, i és de 19.386.132 m², dels quals gairebé 14 milions de m² encara estan pendents d'edificar.

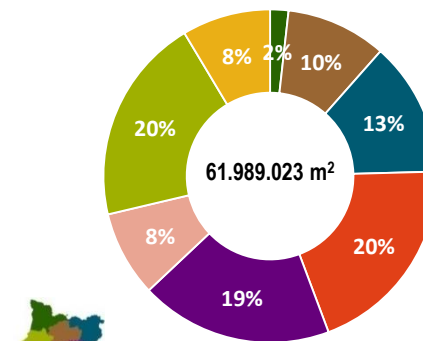


SOSTRE POTENCIAL PER CONSTRUIR PER A ACTIVITAT ECONÒMICA EN PLANS PARCIAIS | CAPACITAT D'ACOLLIDA



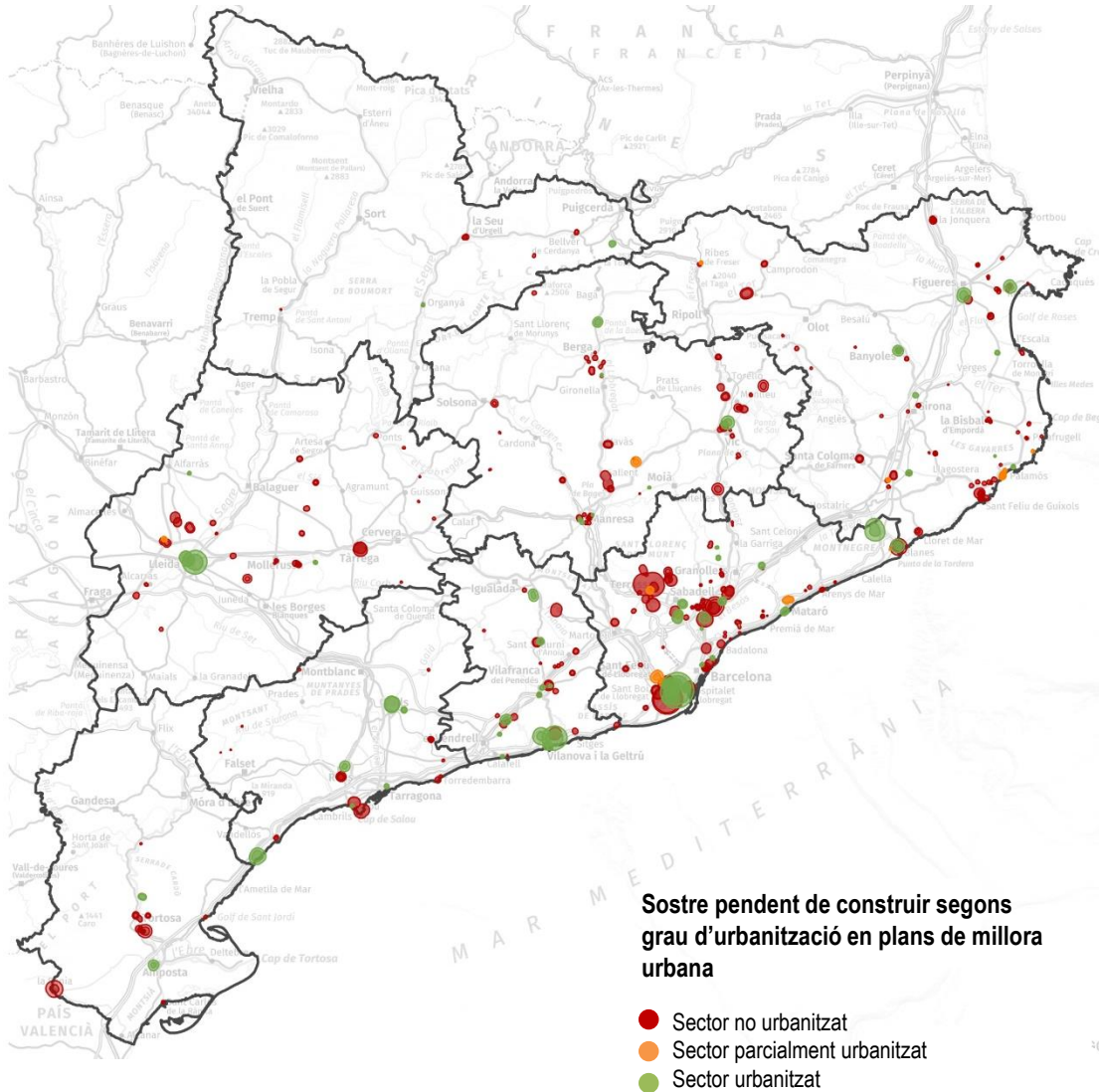
Considerant únicament els sectors en sòl urbanitzable delimitat, el sostre total potencial edificable és de 77.467.130 m², dels quals **61.989.023 m²** correspon a sostre encara pendent d'edificar o potencial romanent en plans parcials d'acord amb el planejament vigent.

El valor de sostre potencial més elevat està a l'àmbit Metropolità de Barcelona amb 16.042.910 m², dels quals més de 11 milions de m² encara estan pendents d'edificar. Els altres àmbits on el sostre potencial no edificat és més elevat són Ponent amb 12.462.902 m² i el Camp de Tarragona amb 12.225.437 m², ja que cadascú concentra el 20% del total. L'Alt Pirineu i Aran, en canvi, és l'àmbit que presenta el menor potencial de sostre per construir amb 1.212.333 m², dels quals, 1.103.295 m² encara estan pendents de construir.



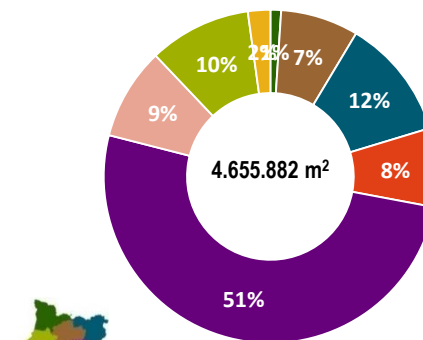
Sostre potencial no construït en plans parcials

■ SOSTRE POTENCIAL PER CONSTRUIR PER A ACTIVITAT ECONÒMICA EN PLANS DE MILLORA URBANA | CAPACITAT D'ACOLLIDA



Considerant únicament els sectors en sòl urbà no consolidat, subjectes a pla de millora urbana el sostre total potencial edificable és de 7.444.981 m², que es converteix en **4.655.882 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 la meitat d'aquest potencial de sostre amb 3.343.222 m², dels quals 2.375.903 m² encara estan pendents d'edificar. L'Alt Pirineu i Aran té el menor potencial de sostre de Catalunya amb 55.766 m², dels quals, 48.343 m² encara estan pendents de construir.



Sostre potencial no construït en plans de millora urbana

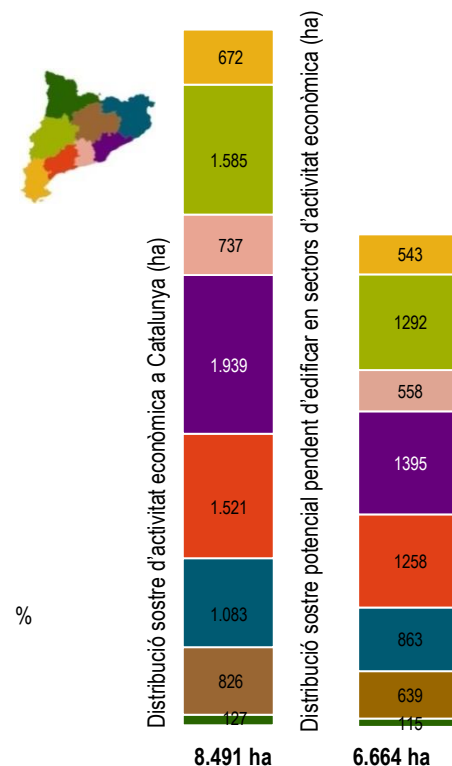
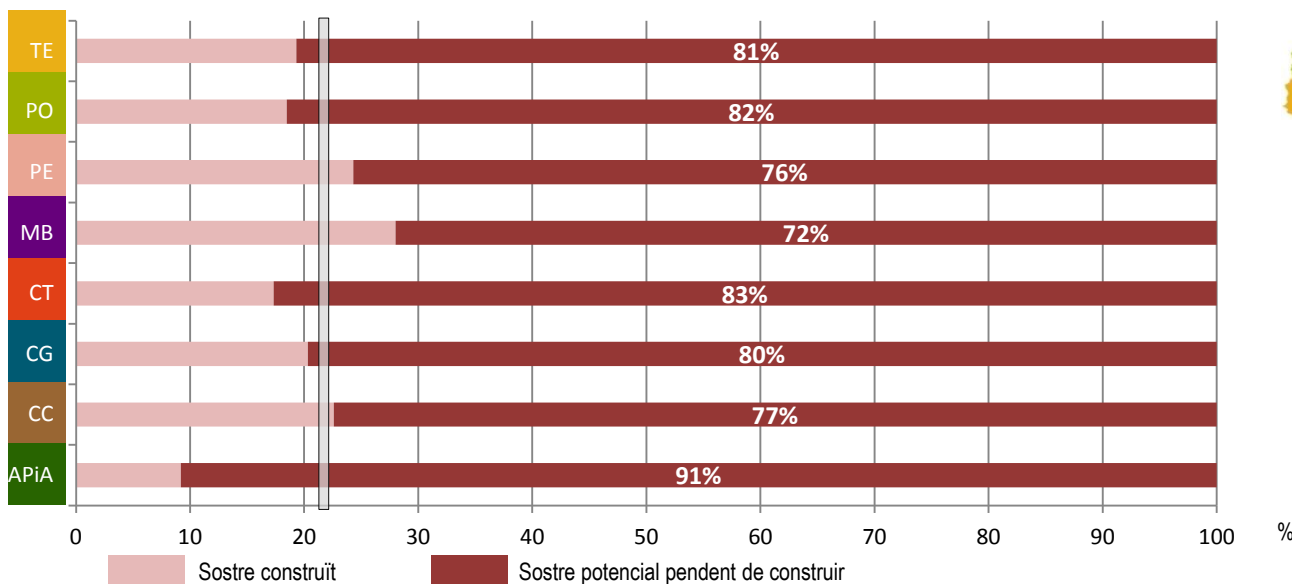
■ **SOSTRE POTENCIAL: CONSTRUÏT I PENDENT D'EDIFICAR EN PERCENTATGE**

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 quasi 85 milions de m² de sostre potencials a Catalunya queden per edificar més de 66 milions de m² de sostre per a activitat econòmica en sectors de desenvolupament, el que representa el **78% de sostre**.

L'àmbit on el percentatge de potencial pendent d'edificar és major és l'Alt Pirineu i Aran amb un 91%. En canvi al Metropolità de Barcelona és on s'ha consumit més sostre, el percentatge del potencial pendent d'edificar és del 72%. Al Penedès i les Comarques Centrals aquest percentatge és del 76% i el 77% respectivament.

Per a la resta d'àmbits queda un sostre potencial romanent que se situa al voltant del 80%.



Indicador: el 78% 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

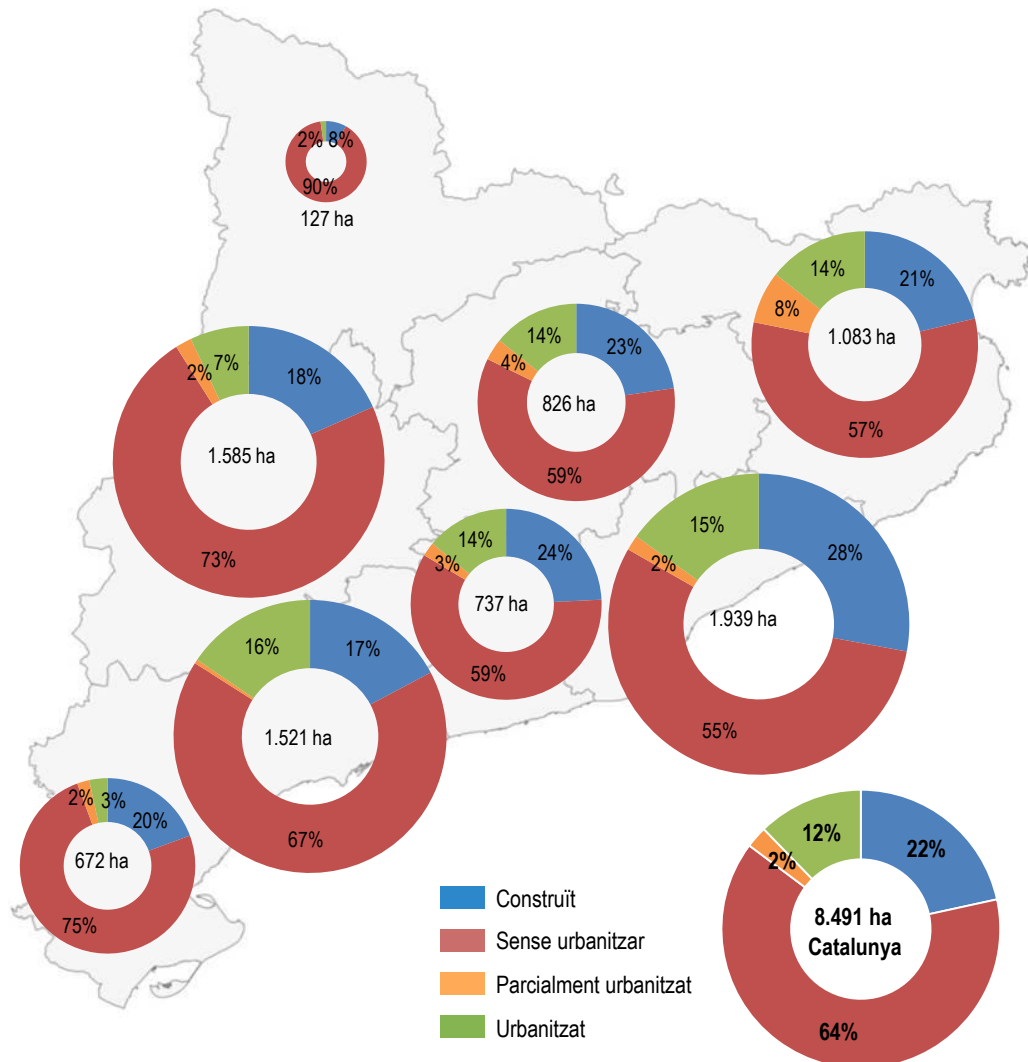
Aquest mapa representa la distribució en els diferents àmbits territorials del sostre potencial per a activitat econòmica en sectors de desenvolupament segons el grau de consolidació i urbanització.

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 22% de sostre ja construït, un 64% del sostre és el potencial en els sectors totalment pendents d'urbanitzar, un 2% està en sectors parcialment urbanitzats i un 12% en sectors urbanitzats.

El percentatge més gran de sostre disponible en sectors ja urbanitzats, el 16%, es dona al Camp de Tarragona. Amb un 15% el segueix el Metropolità de Barcelona i amb un 14% les Comarques Gironines, Comarques Centrals i el Penedès.

Pel que fa al sostre en sectors pendents d'urbanitzar, destaquen l'Alt Pirineu amb el 90%, seguit de Terres de l'Ebre amb el 75%, Ponent amb un 73%. Els percentatges menors es donen a l'àmbit Metropolità de Barcelona amb un 55% i a Comarques Gironines amb el 57%.



Distribució del sostre potencial per àmbits segons el grau d'urbanització i de consolidació

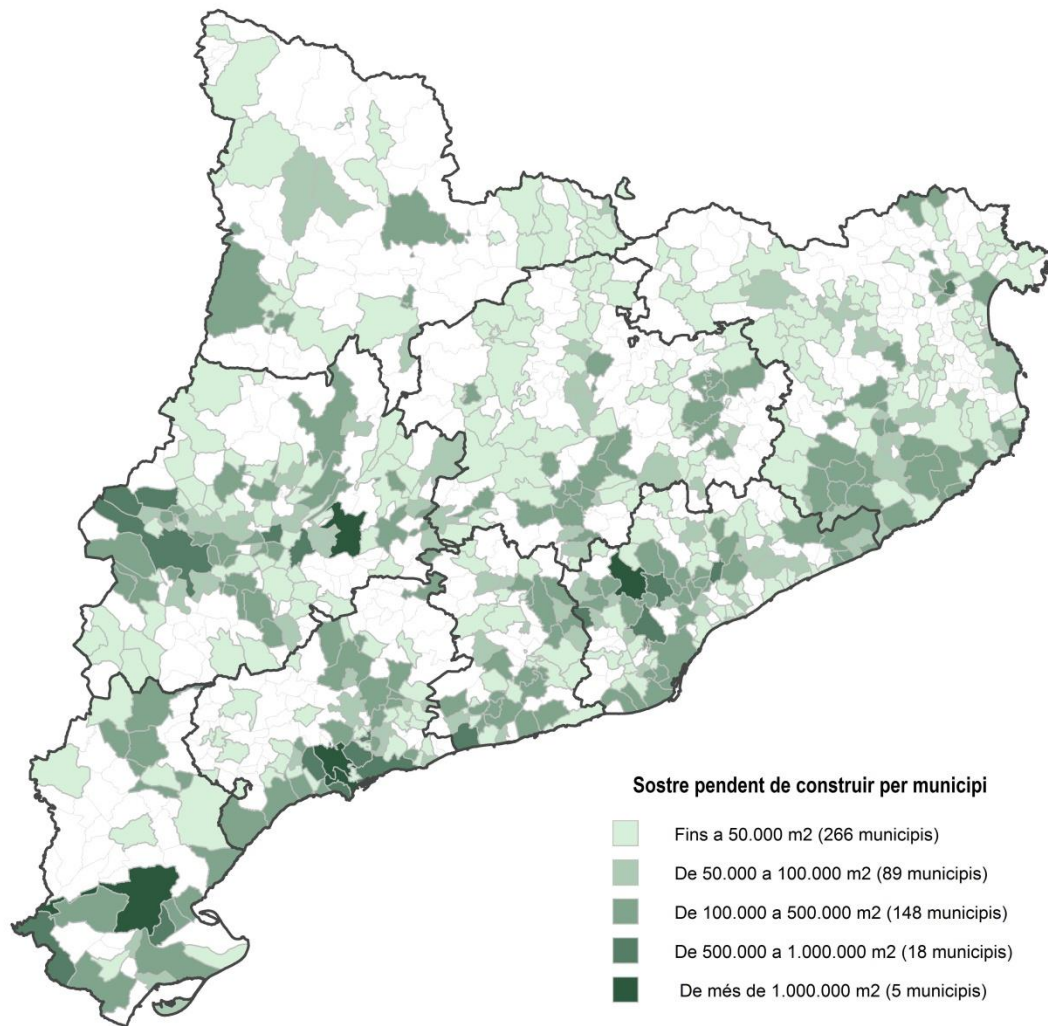
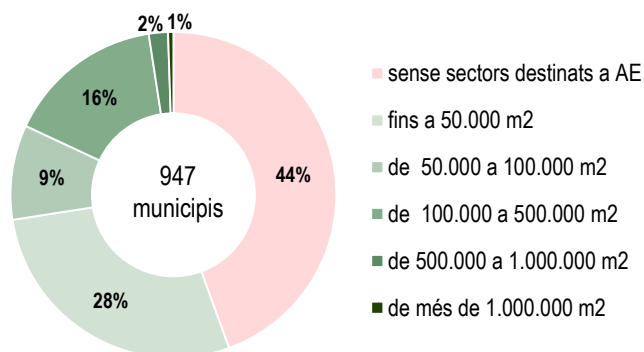
■ DISTRIBUCIÓ MUNICIPAL DEL SOSTRE POTENCIAL ENCARA PER CONSTRUIR D'ACTIVITAT ECONÒMICA

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 el territori 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 5 municipis que acumulen més de un milió de m² de sostre potencial pendent de construir, relacionats de major a menor potencial són: Reus, Vila-seca, Terrassa, Tàrraga i Tortosa. Reus i Vila-seca tenen més de 2 milions de m².

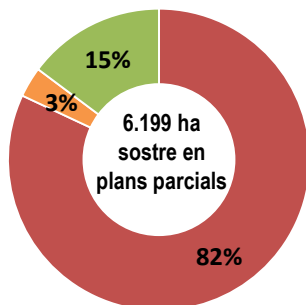
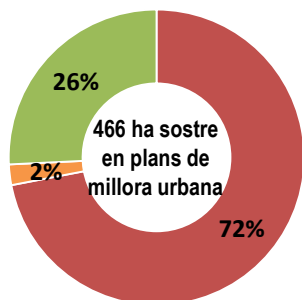
En nombre, 18 municipis tenen de cinc-cents mil a un milió de m² de sostre per construir, 148 en tenen entre cent mil i cinc-cents mil, 89 entre cinquanta mil i cent mil m² de sostre i 266 municipis tenen menys de cinquanta mil metres quadrats de sostre pendent de construir acumulat per municipi.



Distribució municipal del sostre potencial per edificar d'activitat econòmica

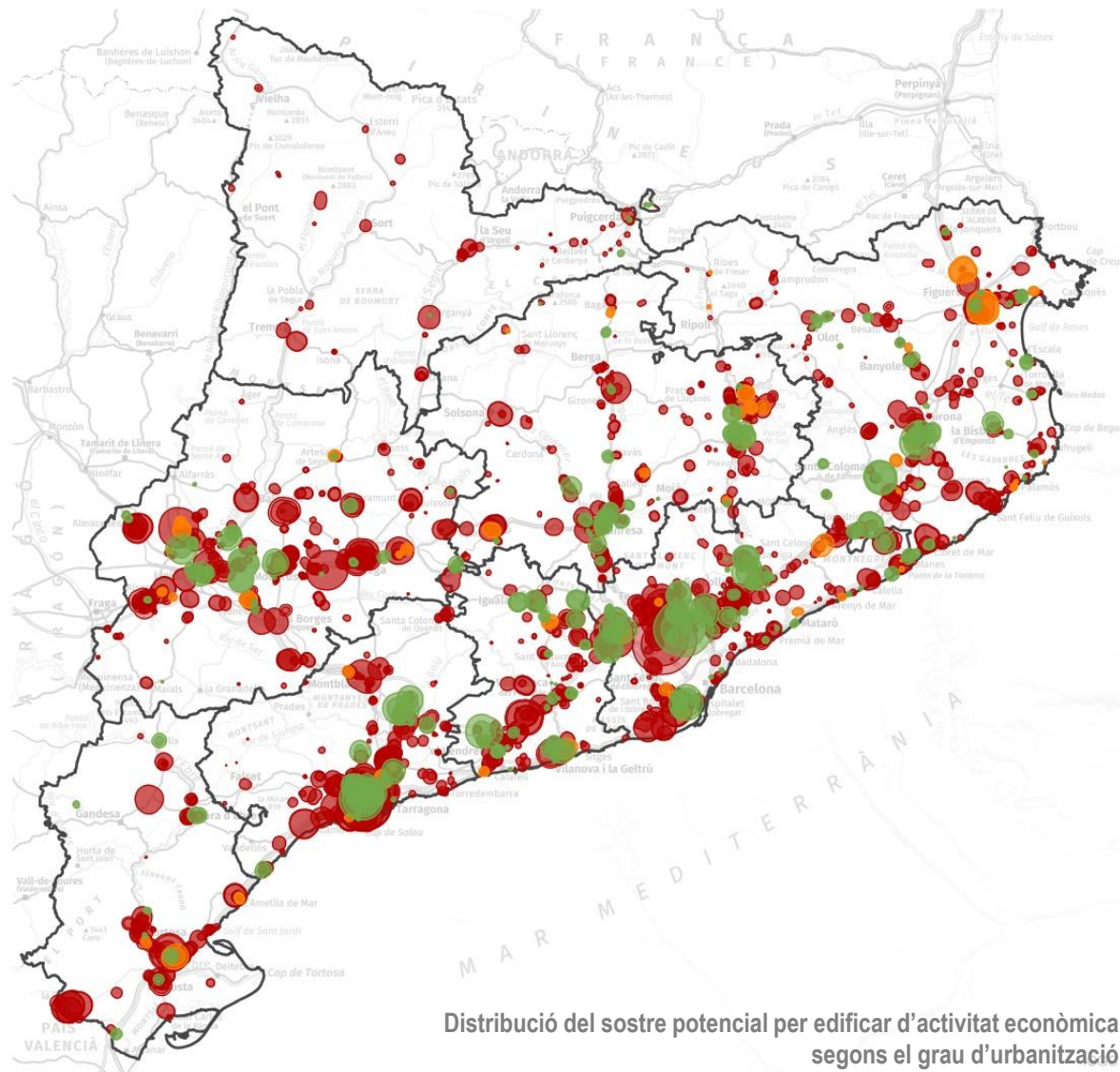
■ DISTRIBUCIÓ DEL SOSTRE POTENCIAL ENCARA PER CONSTRUIR D'ACTIVITAT ECONÒMICA SEGONS GRAU D'URBANITZACIÓ

En aquest mapa es veu la distribució del sostre potencial pendent de construir en sectors d'activitat econòmica segons el seu grau d'urbanització. Si tenim en compte el tipus de sector en plans de millora urbana el **26%** de sostre potencial està en sectors ja urbanitzats i en plans parcials és el **15%**.



Grau d'urbanització en sectors segons el sostre per construir

- Sector no urbanitzat
- Sector parcialment urbanitzat
- Sector urbanitzat



Distribució del sostre potencial per edificar d'activitat econòmica segons el grau d'urbanització

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

Si analitzem les diferències entre les dades de l'estudi realitzat amb dades del MUC de gener de 2015, gener 2017 i amb dades del MUC de gener de 2019, s'observa que mentre el nombre de sectors destinats a activitat econòmica ha augmentat en aquests quatre anys en 44 unitats i la superfície que ocupen ha disminuït en 848 ha. Respecte el 2017 ha augmentat en 28 sectors i s'ha reduït la superfície en 394 ha. En canvi el sostre potencial i el sostre pendent de construir han augmentat en 770 mil i 1.150 mil m² respectivament.

L'estudi de la situació l'any 2017 mostrava 390 municipis que no tenien sectors de desenvolupament destinats a activitat econòmica, en el 2019 n'hi ha 384, és a dir, 6 municipis menys.

Si tenim en compte tot el sòl per a activitat econòmica en el conjunt de Catalunya, sumant el sòl urbà consolidat, els sectors de desenvolupament ja consolidats, l'urbà no consolidat i l'urbanitzable delimitat ha passat d'ocupar 34.377 ha el 2015 a ocupar-ne 34.941 ha el 2017 i 34.910 ha el 2019. Així, en termes generals, el sòl d'activitat econòmica ha disminuït lleugerament en 32 ha. Tot i que la superfície destinada a activitat econòmica en sectors de desenvolupament ha disminuït respecte els últims anys, el sostre potencial i el sostre pendent d'edificar han augmentat lleugerament.

