

CAPACITAT D'ACOLLIDA

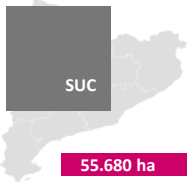
SÒL PER A ÚS RESIDENCIAL



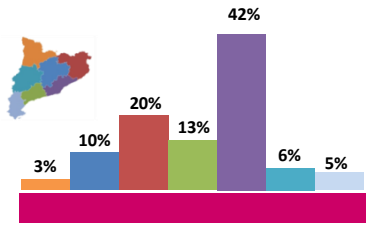
OBSERVATORI
del **TERRITORI**

DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI I URBANISME

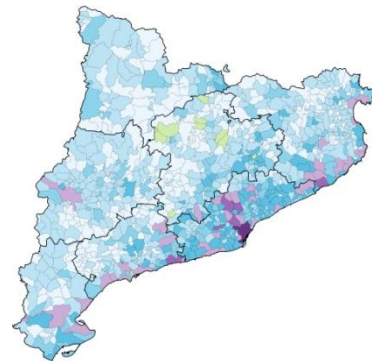
octubre 2014



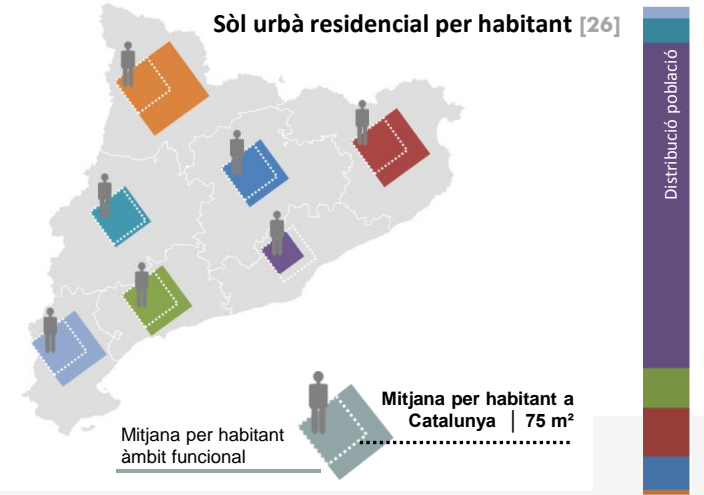
El sòl urbà residencial representa el **43%** del total del Sòl urbà consolidat i el **1,7%** de la superfície total de Catalunya.



Distribució per àmbit funcional [23]



Distribució per municipi [32]

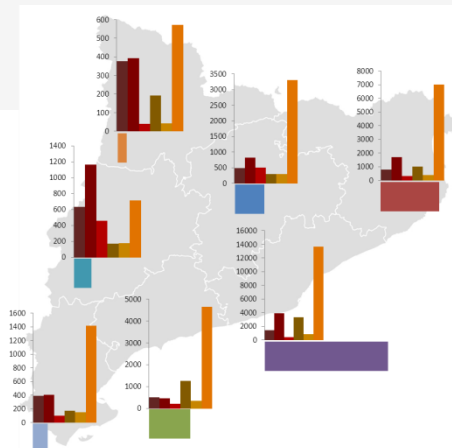
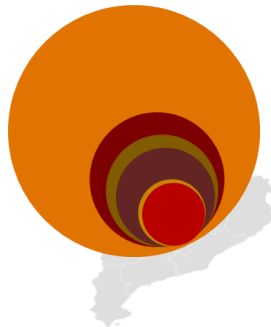


Distribució superfície teixits [40]

El teixit de cases unifamiliars aïllades (R6) ocupa el **56%** del sòl residencial urbà.

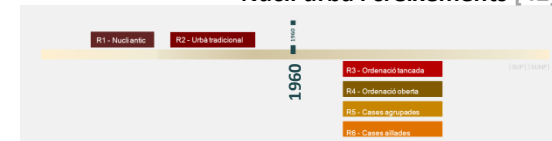


Clau sintètica MUC



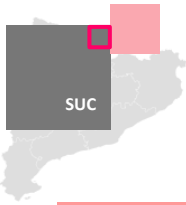
Si considerem que les claus R3, R4, R5 i R6 responen en general a creixements posteriors a 1960, aquests representen el **75%** del sòl residencial actual.

Nucli urbà i creixements [42]



SÒL RESIDENCIAL | CONTINGUTS

CAPACITAT D'ACOLLIDA _ SECTORS DE DESENVOLUPAMENT



El sòl residencial inclòs en sectors de desenvolupament representa un 1% de la superfície total de Catalunya. D'aquest sòl residencial un **85%** es troba en **Plans parcials** i un **15%** en **Plans de millora urbana**.

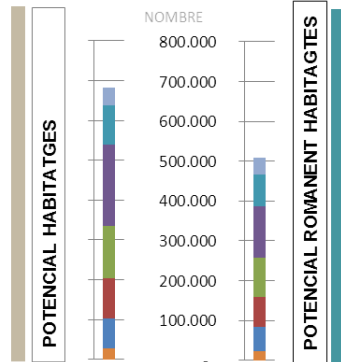
33.620 ha

Potencial d'habitatges [154]

APIA	33.405	27.352
CC	98.147	77.071
CG	128.494	97.247
CT	163.322	114.800
MB	272.480	168.467
PO	118.262	97.837
TE	52.106	45.164
Catalunya	866.216	627.938

[Dades en nombre]

Potencial segons planejament
Potencial romanent

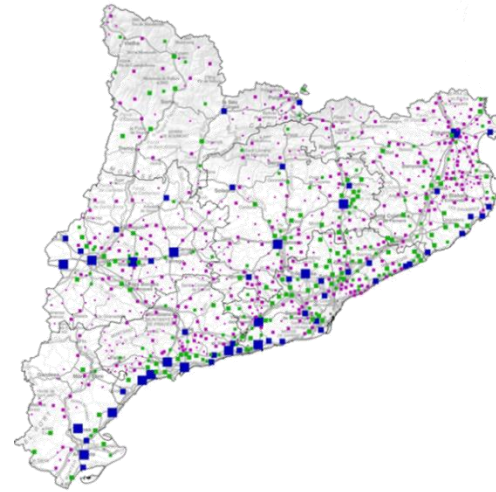


Segons el planejament general vigent a Catalunya hi ha un **potencial de 866.216** habitatges.

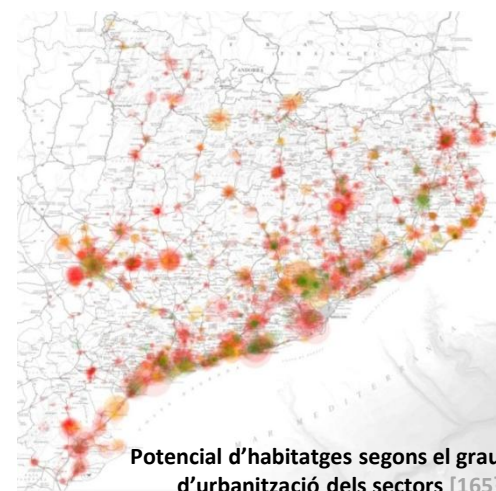
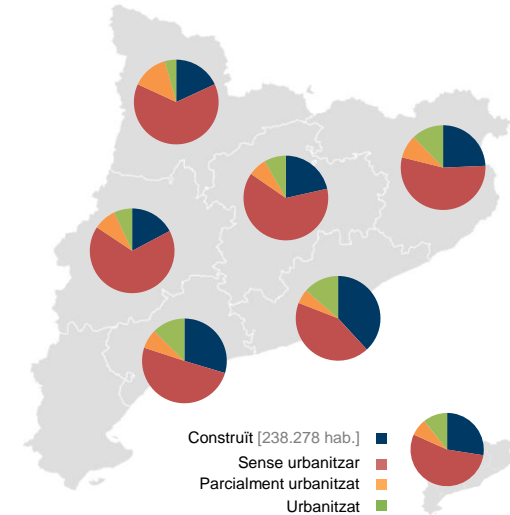
El **potencial romanent** (pendent d'edificar) és de **627.9328** habitatges (el 72% del potencial).

D'aquest potencial romanent un 15% (93.822 habitatges) es troba en sectors urbanitzats, un 10% en sectors parcialment urbanitzats i un 75% en sectors no urbanitzats.

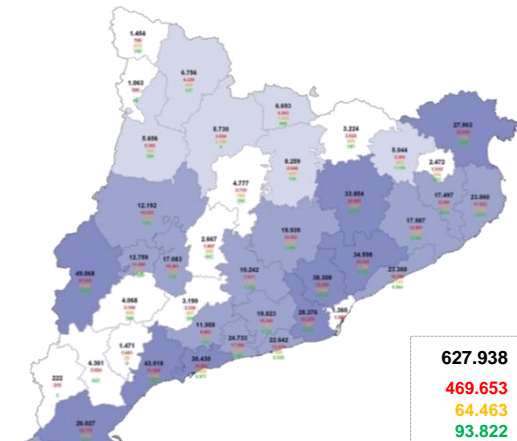
Potencial romanent d'habitatges per municipi [160]



Potencial d'habitatges segons grau urbanització dels sectors [163]



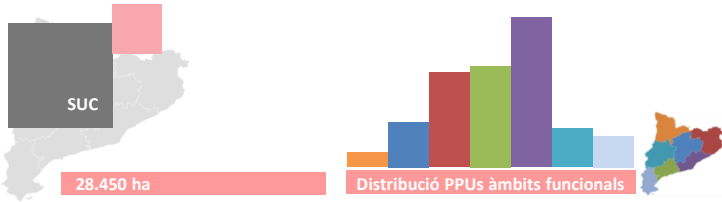
Potencial d'habitatges segons el grau d'urbanització dels sectors [165]



Dades potencial romanent d'habitatges segons grau d'urbanització sectors [166]

SÒL RESIDENCIAL | CONTINGUTS

CAPACITAT D'ACOLLIDA _ PLANS PARCIAIS | EXTENSIÓ URBANA



El sòl residencial inclòs en Plans parcials representa el **0,8%** de la superfície total de Catalunya y ocupa una superfície equivalent al **22%** de la ciutat consolidada.

Potencial d'habitatges [171]

APIA	27.978	23.361
CC	74.842	59.927
CG	99.758	75.956
CT	132.647	99.096
MB	203.089	127.473
PO	98.970	81.787
TE	45.377	40.223
Catalunya	682.661	507.823

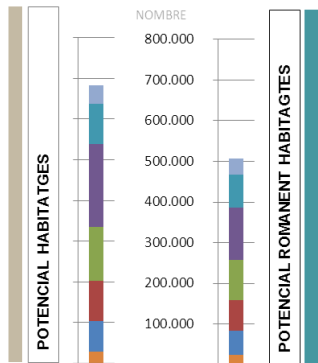
Potencial segons planejament [Dades en nombre]

Potencial romanent

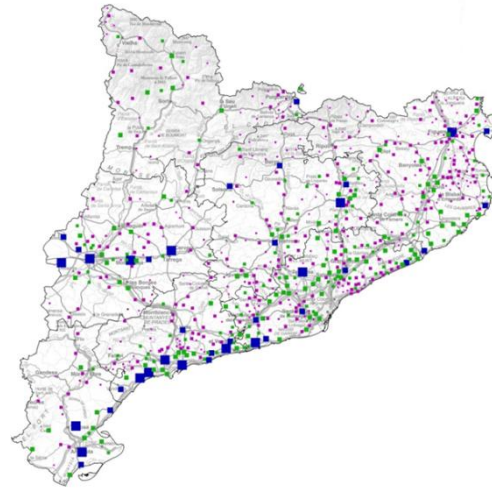
Segons el planejament general vigent a Catalunya hi ha un **potencial de 682.661** habitatges distribuïts en 3.044 Plans parcials que ocupen 28.450 ha.

El **potencial romanent** (pendent d'edificar) és de **507.823** habitatges (un 74% del potencial), distribuïts en 20.198 ha, el 71% no edificat del total del sòl urbanitzable.

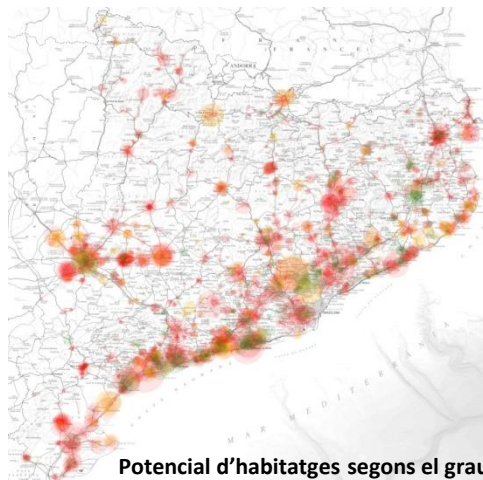
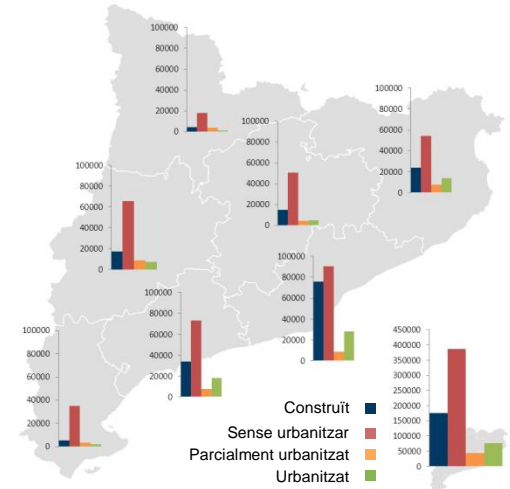
D'aquest un 15% (75.854 habitatges) es troba en sectors urbanitzats (que ocupen 3.423 ha, el 17% del total del sòl urbanitzable), un 9% en sectors parcialment urbanitzats i un 76% en sectors no urbanitzats.



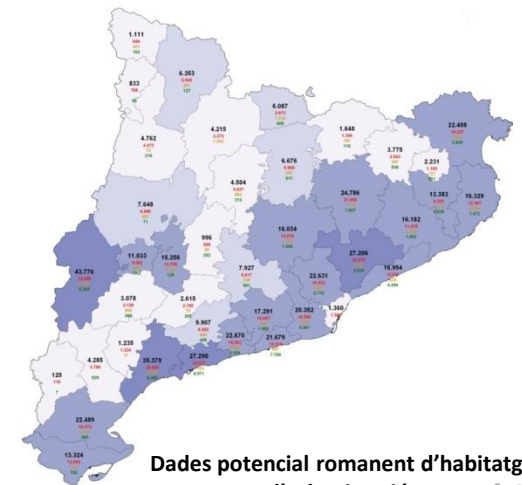
Potencial romanent d'habitatges per municipi [175]



Potencial d'habitatges segons grau d'urbanització dels sectors [178]



Potencial d'habitatges segons el grau d'urbanització dels sectors [180]



Dades potencial romanent d'habitatges segons grau d'urbanització sectors [181]

SÒL RESIDENCIAL | CONTINGUTS

CAPACITAT D'ACOLLIDA _ PLANS DE MILLORA URBANA | EXTENSIÓ I REGENERACIÓ URBANA



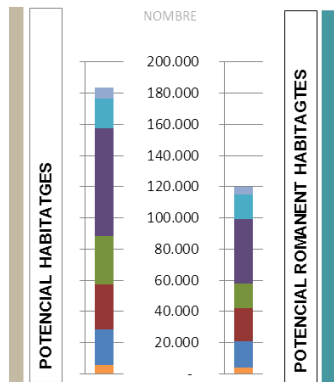
El sòl residencial inclòs en Plans de millora urbana representa el **0,2%** de la superfície total de Catalunya i ocupa una superfície equivalent al **4%** de la ciutat consolidada.

Potencial d'habitatges [188]

APIA	5.427	3.991
CC	23.305	17.144
CG	28.736	21.291
CT	30.675	15.704
MB	69.391	40.994
PO	19.292	16.050
TE	6.729	4.941
Catalunya	183.555	120.115

[Dades en nombre]

■ Potencial segons planejament
■ Potencial romanent

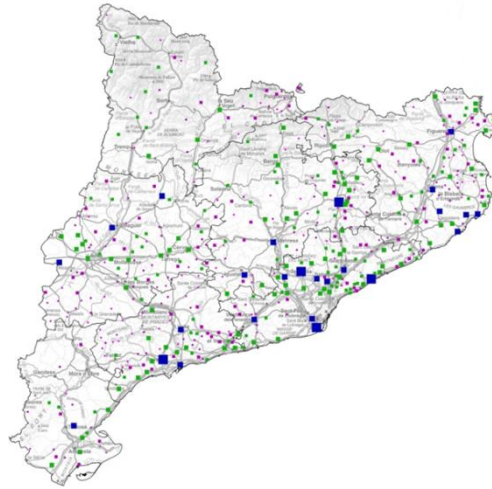


Segons el planejament general vigent a Catalunya hi ha un **potencial de 183.551** habitatges en 2.051 Plans de millora urbana que ocupen 5.170 ha.

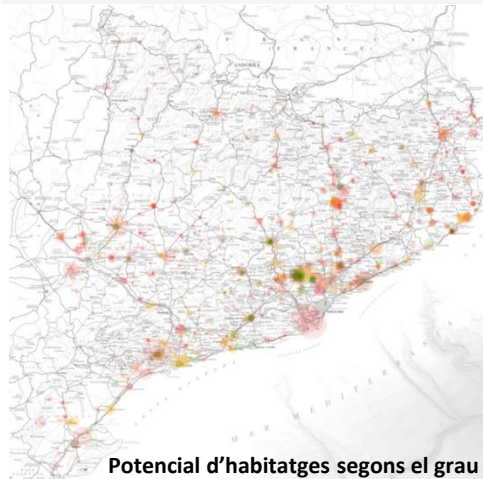
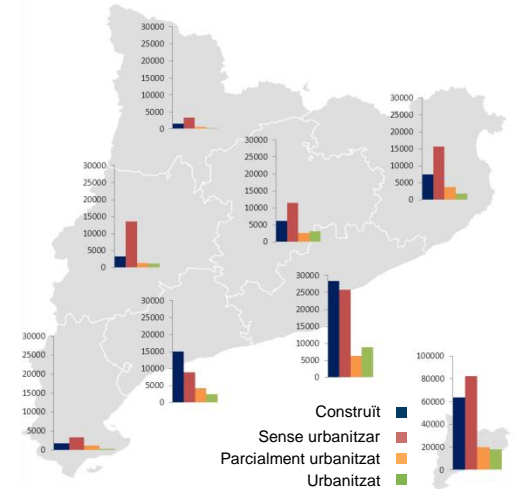
El **potencial romanent** (pendent d'edificar) és de **120.115** habitatges (un 65% del potencial) distribuïts en 2.977 ha, el 58% no edificat del total del sòl urbà no consolidat.

D'aquest un 15% (17.968 habitatges) es troba en sectors urbanitzats (que ocupen 1.873 ha, el 36% del total del sòl urbà no consolidat), un 17% en sectors parcialment urbanitzats i un 68% en sectors no urbanitzats.

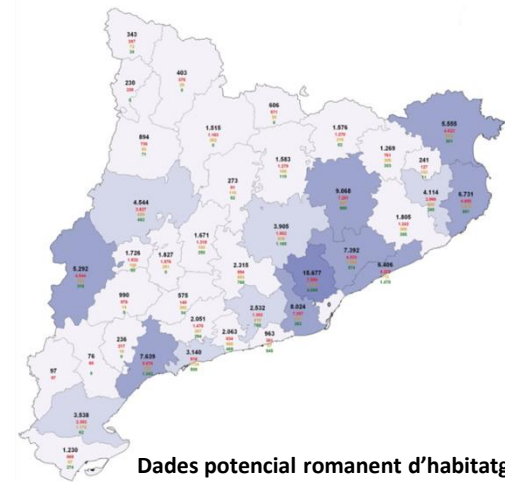
Potencial romanent d'habitatges per municipi [192]



Potencial d'habitatges segons grau d'urbanització dels sectors [195]



Potencial d'habitatges segons el grau d'urbanització dels sectors [197]



Dades potencial romanent d'habitatges segons grau d'urbanització sectors [198]

■ Presentació

L'objectiu d'aquest treball és conèixer la capacitat d'acollida del territori per a la construcció d'habitatges en sòl residencial segons el planejament urbanístic.

► L'estudi parteix dels sòls urbans i urbanitzables residencials que recull el **Mapa urbanístic de Catalunya** (en endavant MUC) i s'utilitza la darrera versió disponible en el moment d'iniciar els treballs. En aquest cas la corresponent al 31 de juny de 2013 pel que fa a l'Àmbit Metropolità de Barcelona i al 31 de desembre de 2012 pel que fa a la resta de territori de Catalunya.

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

El treball presenta la major part dels resultats per al conjunt de Catalunya i per a cadascun dels sets àmbits territorials. També s'expressa el valor d'algunes dades a nivell comarcal.

► En **sòl urbà consolidat** s'analitzen les diverses tipologies de teixits segons les claus sintètiques de MUC i s'interpreten els resultats. En aquesta classe de sòl les dades de superfície es refereixen a illes de cases, és a dir a la superfície de les zones urbanes edificables, solars o parcel·les, exclosos els sòls destinats a sistemes.

► En **sòl urbanitzable** i **sòl urbà no consolidat** es defineix el grau d'urbanització i el grau de consolidació per edificació dels sectors subjectes a Pla parcial o a Pla de millora urbana a partir de la interpretació de la fotografia aèria més recent disponible.

► S'estableix el **nombre d'habitatges potencial** a cada sector. Sovint aquesta dada (el nombre màxim d'habitatges o bé la densitat) està incorporada a la base del MUC. En els altres casos s'ha fet una recerca en els expedients de planejament, consultant el RPUC, o s'ha calculat a partir de l'edificabilitat del sector. En els pocs casos que no s'han trobat dades s'ha aplicat a la superfície del sector la densitat mitjana resultant a la comarca on es troba.

► Pel que fa a la **capacitat d'acollida** es calcula i s'analitza estadísticament la disponibilitat de sòl i el potencial d'habitatges en els sectors de desenvolupament (sòl urbanitzable i sòl urbà no consolidat) i es presenten resultats que incorporen els diferents graus d'urbanització. En aquest cas, les dades de superfície de sòl estan referides a la totalitat del sector, que inclou una part reservada a la cessió de sistemes (viari, equipaments, zones verdes, etc.). Per tant, el sòl net edificable és només un percentatge (generalment entre el 35 i el 45 %) de la superfície de sòl resultant.

► Aquest treball no inclou el potencial d'habitatges en sòl urbà consolidat. Les dades de capacitat d'acollida fan referència només a sòl urbanitzable i sòl urbà no consolidat.

► En els **mapes** es presenten les dades a nivell de sector, agrupades per municipi, per comarques, per àmbits territorials i per a tot Catalunya.

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

ACLARIMENTS

- ▶ En els municipis inclosos en l'Àrea Metropolitana de Barcelona, que es regeixen pel Pla general metropolità, aprovat l'any 1976, el MUC fa un tractament diferent dels sòls subjectes a Pla parcial o a Pla de millora urbana, en el sentit que considera sòl urbà en execució aquell que compta amb el planejament derivat aprovat. Per tant en aquest àmbit l'anàlisi dels sectors de desenvolupament no és comparable al de la resta de Catalunya.
- ▶ En els sectors que el MUC recull com a desenvolupament d'ús mixt s'ha calculat el percentatge de sòl per a activitat econòmica i per a ús residencial i s'ha tingut en compte la part proporcional de sòl corresponent a la matèria estudiada. Pel que fa al grau de consolidació dels sectors mixtos per edificació, però, s'ha treballat amb un únic percentatge sense distingir si l'edificació executada era per a ús residencial o per a activitat econòmica.
- ▶ El fet de treballar amb la darrera versió disponible del MUC fa que els resultats no responguin del tot al planejament vigent a la data d'elaboració de l'estudi. En algun cas, en què l'aprovació posterior d'un POUM comportava canvis d'especial rellevància en els resultats, s'ha fet constar aquesta circumstància (municipis de Querol i de Riells i Viabrea).
- ▶ El fet de definir el grau d'urbanització i de consolidació dels sectors de desenvolupament mitjançant la interpretació de la fotografia aèria disponible de data més recent pot produir un desajust en la valoració dels sectors que es troben actualment en fase d'urbanització o de construcció, i es pot presentar un desfasament entre l'estat de consolidació actual i l'estat en la data de la fotografia aèria considerada.
- ▶ Aquest és un treball estadístic, per tant amb resultats fiables a l'escala que es presenten, però difícilment es poden extrapolar a una escala de major detall.

1. PLANEJAMENT DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL	[9]
2. GRAU D'URBANITZACIÓ DELS SECTORS	[91]
3. GRAU DE CONSOLIDACIÓ DELS SECTORS	[117]
4. CAPACITAT D'ACOLLIDA DELS SECTORS	[146]

1. PLANEJAMENT | DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL

Nota metodològica	[10]
Sòl residencial	[12]
Sòl residencial en sòl urbà consolidat	[22]
Sòl residencial en sectors de desenvolupament	[50]
Plans parcials Extensió urbana	[60]
Plans de millora urbana Regeneració i transformació urbana	[75]

Nota metodològica

Per tal de fer aquesta anàlisi s'ha utilitzat la informació de la darrera versió disponible del Mapa Urbanístic de Catalunya* (MUC) corresponent al 31 de juny de 2013 pel que fa a l'Àmbit Metropolità de Barcelona i al 31 de desembre de 2012 pel que fa a la resta de territori de Catalunya.

S'ha estudiat el **sòl que el planejament urbanístic qualifica per a ús residencial**, en sòl urbà i urbanitzable.

Quan ens referim a **sòl urbà per a ús residencial** entenem les illes en sòl urbà qualificades amb les categories del MUC:

- R1 - Nucli antic
- R2 - Urbà tradicional
- R3 - Ordenació tancada
- R4 - Ordenació oberta
- R5 - Cases agrupades
- R6 - Cases aïllades.

La informació dels **sectors de desenvolupament** correspon, d'una banda als Plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat, majoritàriament actuacions de transformació o reforma urbana, i de l'altra banda als Plans parcials en sòl urbanitzable, actuacions majoritàriament d'extensió del teixit residencial.

Les dades dels sectors estan referides a la mateixa versió del MUC.

S'han analitzat els sectors de desenvolupament residencial i mixt**

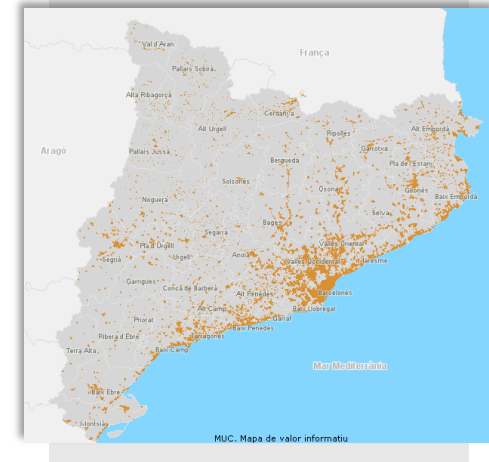
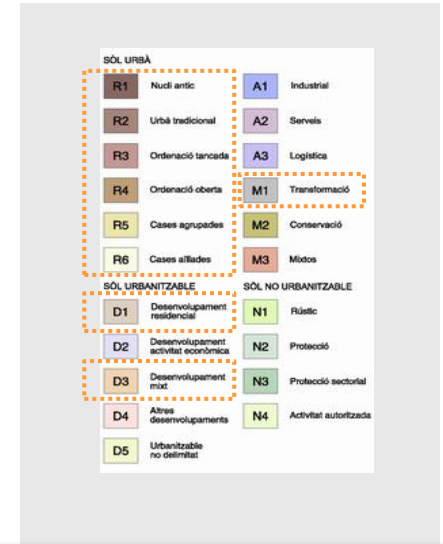
En el cas dels Plans parcials, s'ha treballat amb els sectors de desenvolupament amb la qualificació segons les categories del MUC:

- D1 - Desenvolupament Residencial
- D3 - Desenvolupament Mixt**.

Cal tenir en compte que les superfícies de sòl urbà fan referència a sòl net (zones corresponents a solars o parcel·les), i les superfícies de sectors de desenvolupament corresponen a sòl brut, que cal minorar en un percentatge corresponent a les cessions per a vialitat, zona verda, equipaments i altres sistemes.

*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.

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



■ Nota metodològica | Esquema d'anàlisi del sòl per a ús residencial segons el planejament general vigent

SÒL RESIDENCIAL

Sòl qualificat per a ús residencial total: en sòl urbà consolidat i en sectors de desenvolupament (en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable).

SÒL URBÀ RESIDENCIAL

Sòl qualificat per a ús residencial en sòl urbà consolidat.

Claus sintètiques MUC R1-R2-R3-R4-R5-R6



SÒL RESIDENCIAL EN SECTORS DE DESENVOLUPAMENT

Sòl qualificat per a ús residencial inclòs en sectors de desenvolupament : Plans parcials urbanístics i Plans de millora urbana.



PLANS PARCIAIS

PLANS DE MILLORA URBANA

Sòl qualificat per a ús residencial inclòs en Plans parcials urbanístics (en Sòl urbanitzable delimitat), amb tipus de desenvolupament residencial i mixt.



Sòl qualificat per a ús residencial inclòs en Plans de millora urbana (en Sòl urbà no consolidat) amb tipus de desenvolupament residencial i mixt.



Sòl residencial

■ Sòl residencial segons planejament vigent

Segons l'elaboració de les dades del MUC, el planejament urbanístic general vigent qualifica per a ús residencial a Catalunya **89.300 ha** de sòl.

Això representa el **49%** del total del sòl classificat com a sòl urbà i sòl urbanitzable. Referit al mateix total, el sòl destinat a activitat econòmica representa en canvi el 19%*.

Si analitzem la distribució d'aquest sòl per àmbits funcionals, la major concentració de sòl residencial, amb un 39%, es dona a l'Àmbit Metropolità de Barcelona, que quasi duplica la proporció de sòl respecte al segon, les Comarques Gironines.

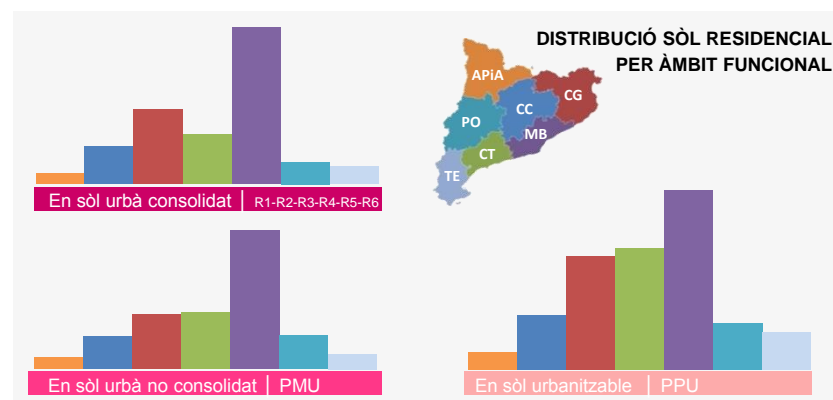
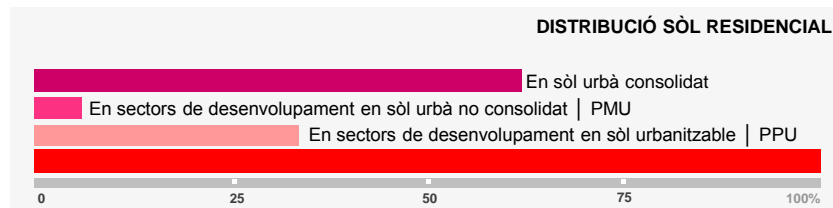
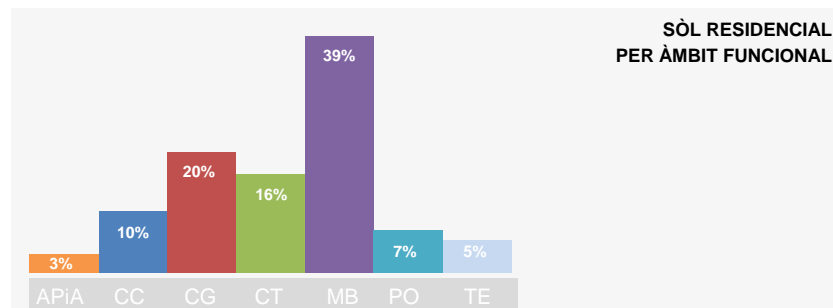
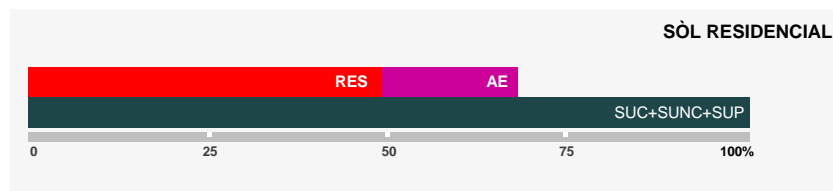


De les quasi noranta mil hectàrees del total de sòl residencial, un 62% es troba en sòl urbà consolidat, un 6% en Plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat i l'altre 32% en sectors de desenvolupament en sòl urbanitzable.

Segons aquestes dades, la superfície de l'extensió urbana prevista en sòl urbanitzable arribaria a consumir una quantitat de sòl igual a la meitat de la que ara ja és destina a ús residencial en sòl urbà, consolidat i no consolidat.

Si representem la distribució per àmbits funcionals del sòl residencial, segons es trobi en sòl urbà consolidat, en sectors de desenvolupament (tant residencials com mixtes) en sòl urbà no consolidat o en sòl urbanitzable, en els diferents àmbits territorials resulta que l'Àmbit Metropolità de Barcelona presenta sempre el major percentatge de sòl, però la diferència amb els altres àmbits disminueix en els sectors de desenvolupament en sòl urbanitzable, sobre tot amb el Camp de Tarragona i les Comarques Gironines.

*El 32% de sòl romanent està inclòs en sistemes (fora de sectors), en sòl urbà (en zones amb qualificacions M1-M2-M3 fora de sectors), en sectors de planejament amb altre tipus de desenvolupament, i en sòl urbanitzable no delimitat.



■ Sòl residencial segons planejament vigent. Quadre de dades

SUC | Sòl urbà consolidat
 SUNC | Sòl urbà no consolidat
 SUP | Sòl urbanitzable delimitat o programat i sòl apte per urbanitzar



ÀMBIT FUNCIONAL	SÒL RES TOTAL (HA)		SÒL RES SUC (HA)		SÒL RES SUNC (HA)		SÒL RES SUP (HA)	
Alt Pirineu i Aran	2.678	3%	1.611	3%	166	3%	900	3%
Catalunya Central	8.968	10%	5.731	10%	498	10%	2.739	10%
Comarques gironines	17.794	20%	11.246	20%	827	16%	5.721	20%
Camp de Tarragona	14.464	16%	7.505	13%	850	16%	6.109	21%
Àmbit metropolitana de Barcelona	34.430	39%	23.614	42%	2.091	40%	8.724	31%
Ponent	6.188	7%	3.320	6%	512	10%	2.355	8%
Terres d'Ebre	4.779	5%	2.652	5%	227	4%	1.900	7%
TOTAL	89.300	100%	55.680	100%	5.171	100%	28.450	100%

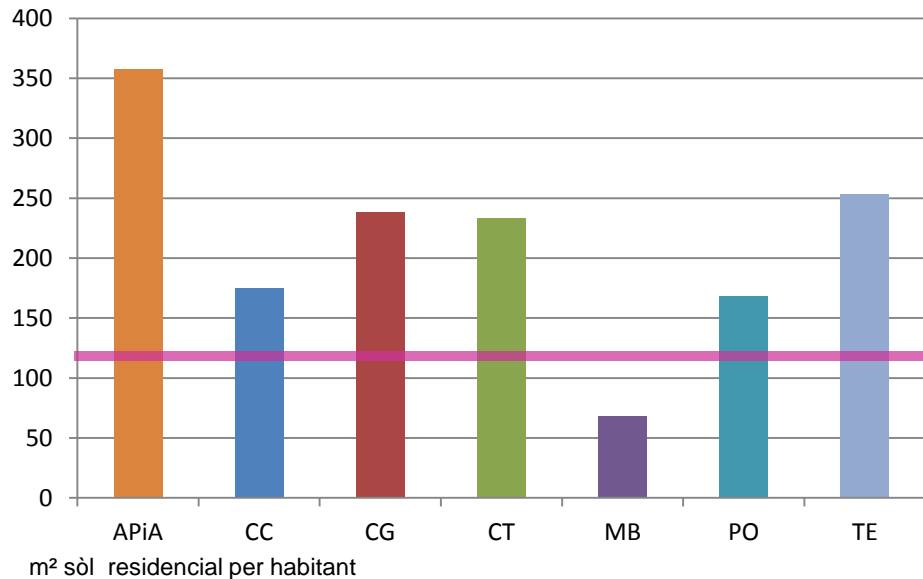
Indicador de sòl residencial per habitant

Si posem en relació la superfície de sòl residencial total* amb la població de Catalunya resulten **118 m² de sòl residencial per habitant**.

Si analitzem els diferents àmbits territorials, tots els àmbits funcionals tenen un valor superior a l'indicador resultant a Catalunya, menys l'Àmbit Metropolità de Barcelona.

Ponent i les Comarques Centrals són els àmbits que més s'apropen als 120 m² per habitant, respectivament amb una mitjana de 168 m² i 174 m². En canvi Camp de Tarragona (232 m² per habitant), Comarques Gironines (238 m² per habitant) i Terres de l'Ebre (253 m² per habitant) pràcticament dupliquen el valor de l'indicador.

L'Alt Pirineu i Aran, degut a la seva escassa població, té el valor més alt amb 358 m² per habitant mentre a l'altre extrem l'Àmbit Metropolità de Barcelona (que concentra el 67% de tota la població de Catalunya) té una mitjana de només 68 m² per habitant.



Indicador de sòl residencial per habitant = 118 m²



Distribució població Catalunya

*El sòl residencial previst pel planejament vigent en sòl urbà consolidat, en sectors en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable

■ Indicador de sòl residencial per habitant

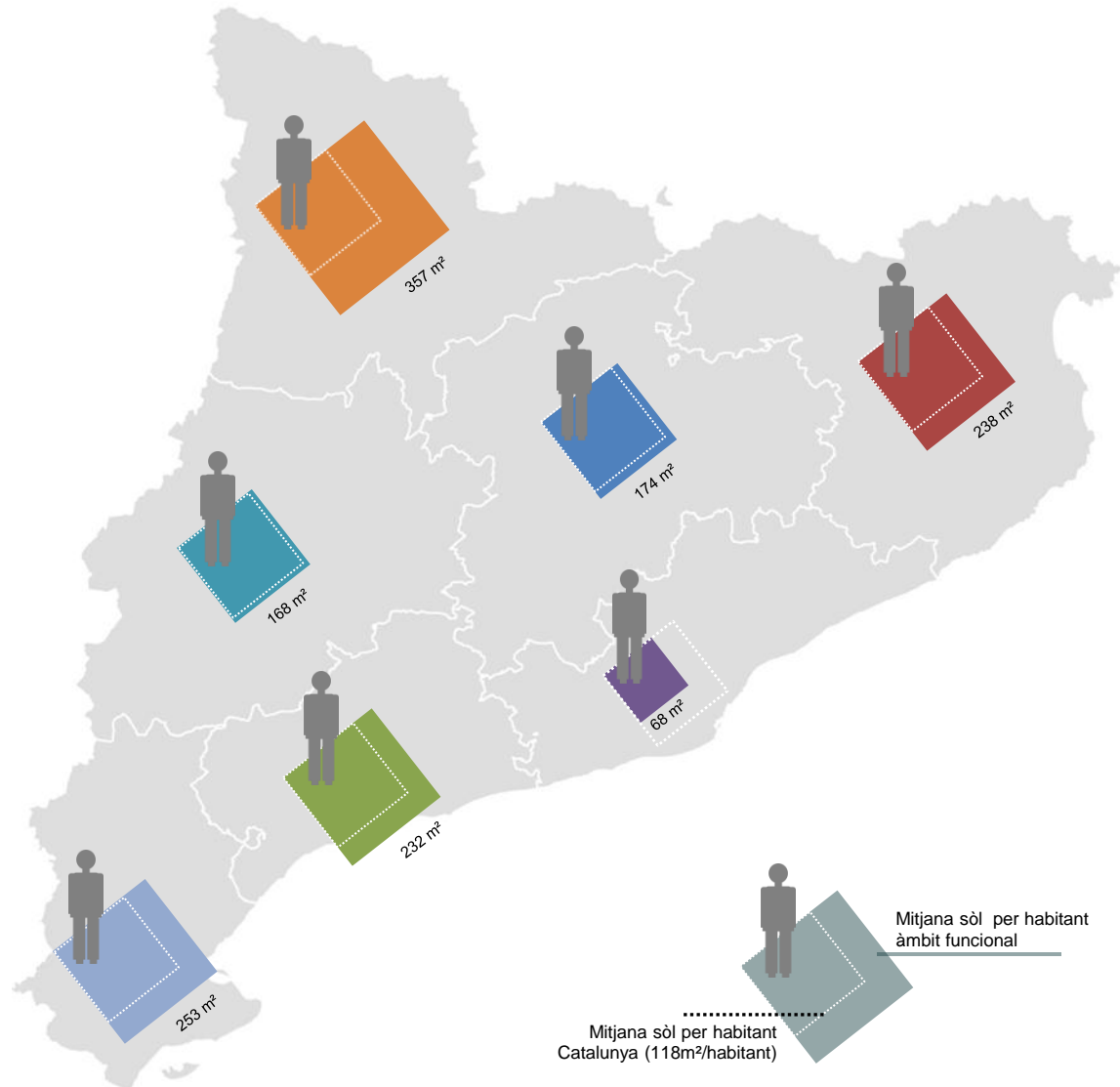
En aquesta imatge es representa esquemàticament la relació entre la mitjana de sòl residencial* per habitant a Catalunya, representada per una línia de punts blanca, i el valor d'aquesta mitjana a cada àmbit funcional.

La representació d'aquest indicador de sòl residencial per habitant ofereix una imatge que permet copsar a primer cop d'ull la diversitat dels àmbits funcionals. Per exemple, s'aprecia la major densificació de l'Àmbit Metropolità de Barcelona, que contrasta amb la gran superfície de sòl per cada habitant de l'Alt Pirineu i Aran.

Aquesta mitjana per habitant té en compte el sòl residencial en els diferents règims de sòl. En sòl urbà es comptabilitzen les illes de cases, o sigui la suma de superfície de zona residencial qualificada corresponent a parcel·les o solars, mentre que en sòl urbanitzable i en sòl urbà no consolidat es comptabilitza la superfície total del sector (que inclou vialitat, zona verda i altres sistemes que seran de cessió a l'ajuntament).

A les zones més antropitzades i més denses de Catalunya el valor d'aquest indicador és baix, mentre que és alt a les zones menys poblades i menys urbanitzades.

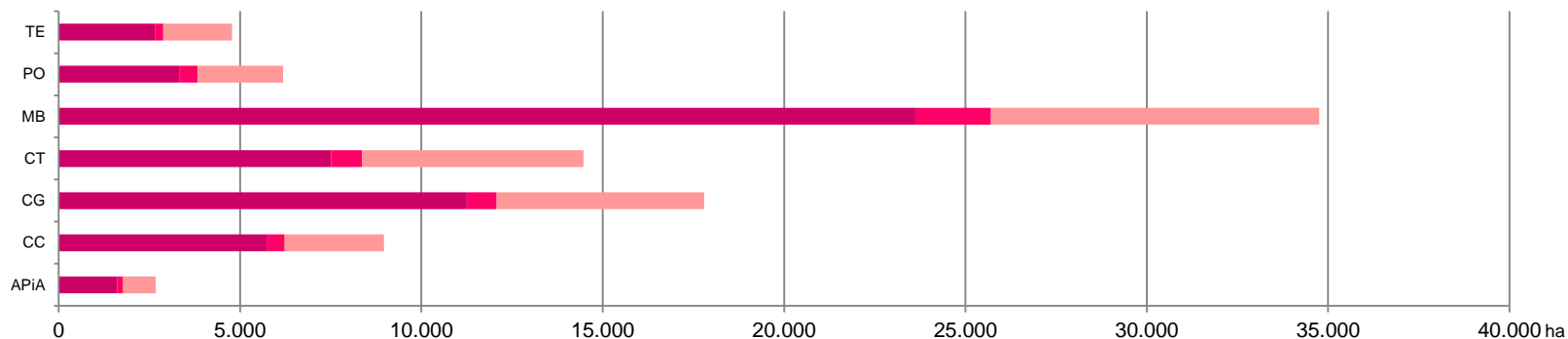
*El sòl residencial previst pel planejament vigent en sòl urbà consolidat, en sectors en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable



Sòl residencial en sòl urbà i en sectors de desenvolupament: distribució per àmbit funcionals

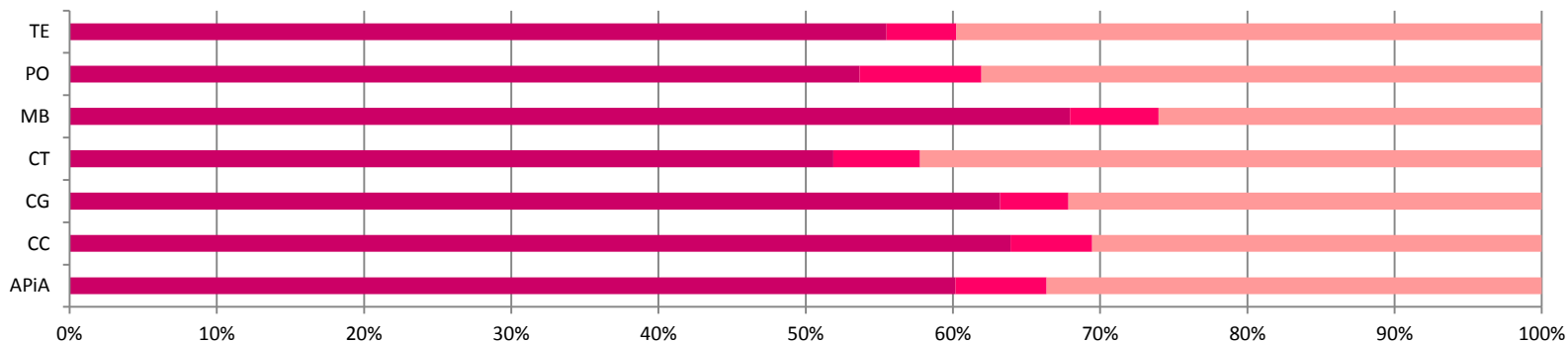
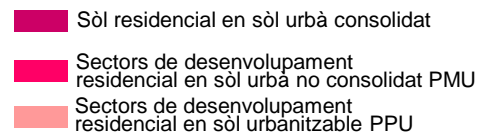
Hem vist que de les quasi noranta mil hectàrees del total de sòl residencial, un 62% es troba en sòl urbà consolidat, un 6% en Plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat i l'altre 32% en sectors de desenvolupament en sòl urbanitzable

Si ho analitzem per àmbit funcional, la superfície total del sòl residencial va des de les quasi trenta-cinc mil hectàrees de l'Àmbit Metropolità de Barcelona fins a les menys de tres mil de l'Alt Pirineu i Aran.



En percentatge, en tots els àmbits funcionals, el sòl urbà consolidat sempre és més gran que el sòl inclòs en sectors d'extensió o de transformació urbana. Al Camp de Tarragona és on el sòl urbanitzable té el percentatge més alt, amb el 42% .

A més, cal considerar que el sòl urbà és sòl net (zona destinada a parcel·la) mentre que de la superfície dels sectors urbanitzables i urbans no consolidats s'ha de detreure el sòl per a sistemes.



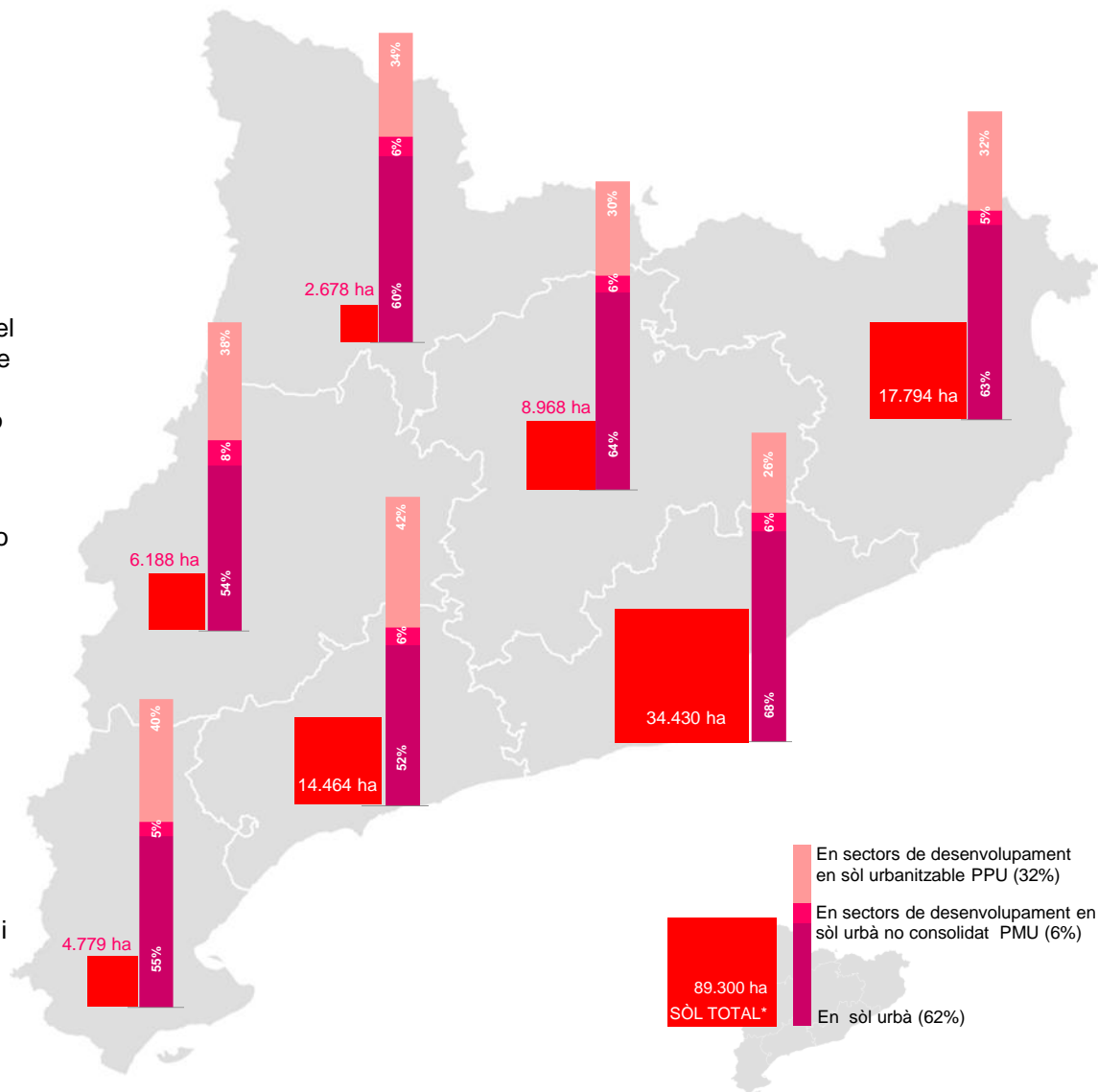
Sòl residencial en sòl urbà i en sectors de desenvolupament: distribució per àmbit funcionals

En aquesta mapa es representa, per a cada àmbit funcional i per al conjunt de Catalunya, amb un quadrat vermell la totalitat* del sòl residencial (en hectàrees) i amb una barra vertical el seu repartiment segons la classificació del sòl (en percentatge).

Tal com era d'esperar, el repartiment del sòl residencial total, a l'igual que la població de Catalunya, no té una distribució uniforme pel territori. Però tampoc segueix un patró proporcional: per exemple l'Àmbit Metropolità de Barcelona, que acull un 67% de la població en un 10% del territori, compta amb una mica més de sòl residencial que les Comarques Gironines i el Camp de Tarragona junts, que apleguen entre els dos àmbits un 18% de la població en un 27% del territori.

En canvi, dins cada àmbit funcional, la proporció de sòl segons el seu règim urbanístic -en sòl urbà consolidat, no consolidat o en sòl urbanitzable- segueix una pauta similar: predomina sempre el sòl urbà residencial mentre el sòl urbà no consolidat subjecte a Plans de millora urbana representa un percentatge molt petit. El sòl residencial urbà no inclòs en cap sector de desenvolupament, que podem assimilar a la ciutat construïda, és sempre superior a la meitat (amb un màxim del 60% en l'Àmbit Metropolità de Barcelona i un mínim del 52% en el Camp de Tarragona).

El sòl susceptible de renovació o transformació urbana, inclòs en Plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat, representa el 5% a les Comarques Gironines i el 8% a Ponent, i el 6% a la resta dels àmbits. A l'Àmbit Metropolità de Barcelona trobem el menor percentatge de sòl destinat a l'extensió de la ciutat, el 26%, mentre que el major percentatge es troba amb el 42% al Camp de Tarragona.



■ Sòl residencial. Distribució territorial

Si, per obtenir una visió esquemàtica, representem com un punt de la mateixa dimensió les localitzacions de sòl qualificat per a ús residencial, diferenciant les illes de sò urbà consolidat i els sectors en sò urbanitzable o en sò urbà no consolidat resulta la imatge d'un puntejat que, amb diferents intensitats, esquitxa tot el territori de Catalunya.

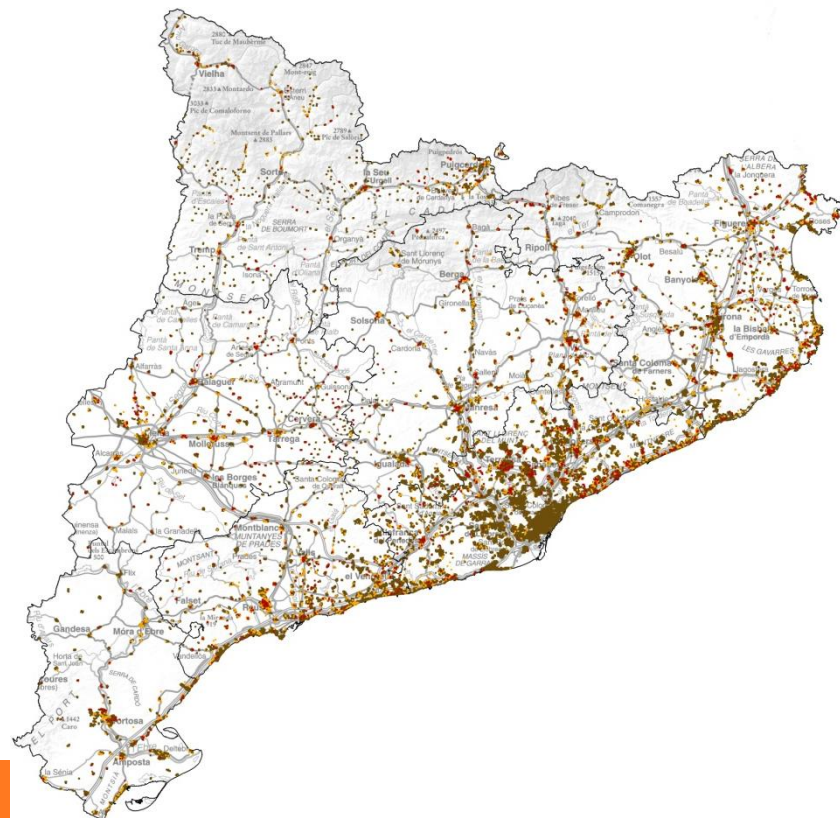
La distribució, com era d'esperar, no és uniforme: els punts s'acosten entre ells per conformar nodes més densos sobretot allà on s'acumula més població, a Barcelona, el seu entorn més immediat i en una rodalia metropolitana més ampla que abasta les comarques del Vallès Oriental i Occidental, el Maresme, el Penedès i el Garraf.

També es conformen nodes remarcables al voltant de Girona i Figueres, Tarragona i Reus, Lleida, i al voltant de Vic i Manresa. Prop del Vendrell també es dona una concentració important de punts.

Per bé que apareixen punts per tot el territori, en els entorns de muntanya es disposen conformant línies més o menys gruixudes al llarg de les valls dels rius, mentre que en entorns planers els assentaments urbans es disposen en un disseminat de punts aproximadament equidistants, amb intensitats diferents segons quin sigui el territori. Aquesta distribució és remarcable a l'Empordà, la Segarra, la Conca de Barberà i la Terra Alta.

També es remarca una línia força contínua de punts al llarg de la franja litoral.

És interessant a més observar la distribució dels assentaments a l'Alt Pirineu, i advertir la franja pràcticament horitzontal que es dibuixa sobre el mapa a l'alçada del Pont de Suert, Sort, la Seu d'Urgell, Puigcerdà i Ripoll.



■ Sòl residencial. Distribució territorial

Si fugint de la representació esquemàtica, treballem a una escala de major detall i afinem la mirada, se'ns representa una realitat més coherent. Treballar a escala permet apreciar la dimensió real dels sòls qualificats per a ús residencial, de manera que la imatge resultant és més rica.

A primer cop d'ull, quan dibuixem els teixits residencials a escala real, pràcticament desapareixen els assentaments urbans del terç nord-occidental de Catalunya.

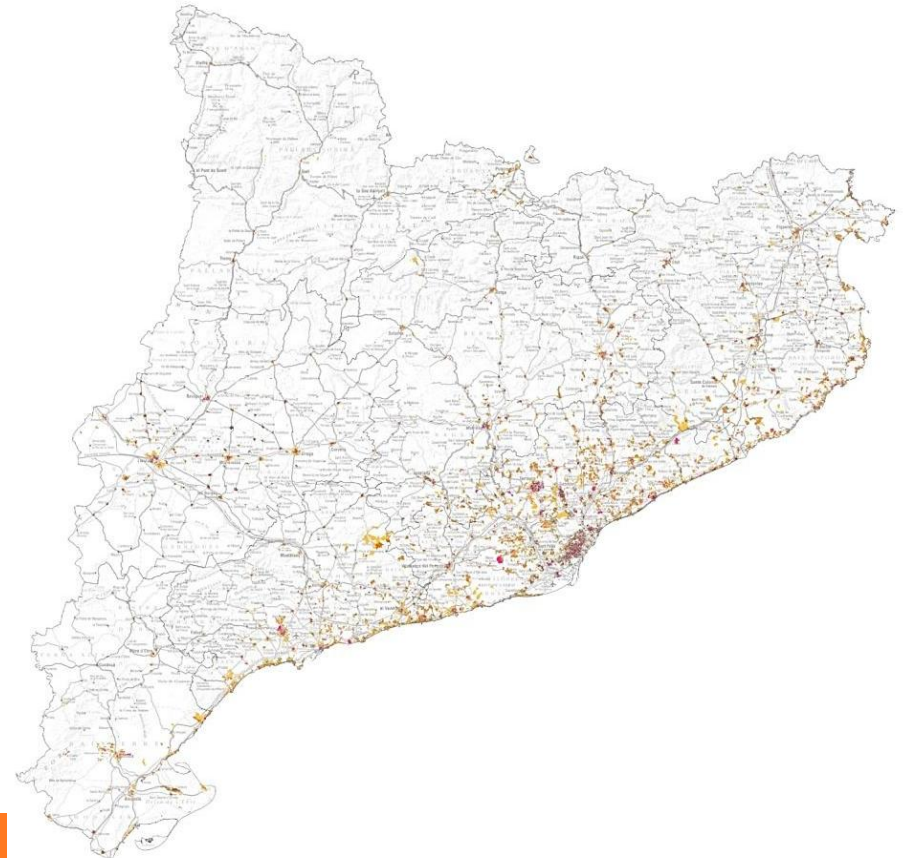
Els assentaments s'acumulen en una franja gruixuda al llarg del litoral conformant un espai d'uns 40 km en el lloc més ample, a l'alçada de Barcelona. Aquesta franja es va aprimant cap al nord i cap al sud i en els dos extrems de la costa catalana, al Cap de Creus i al Delta de l'Ebre els teixits residencials es distancien.

A l'entorn de Lleida els assentaments dibuixen amb les carreteres una xarxa radial, amb els teixits urbans com a nodes en els encreuaments de les vies de comunicació.

També són perceptibles les línies d'assentaments que ressegueixen les valls fluvials del Llobregat i del Ter.

A la Cerdanya i a l'entorn de Tortosa els sòls urbans residencials agafen una dimensió més gran.

També es fa més aparent la presència urbana a la majoria de capitals de comarca.



■ Municipis amb poca presència de sòl residencial

En aquest mapa representem els municipis amb poca presència de sòl qualificat expressament per a ús residencial, ja sigui en sòl urbà consolidat com en sectors de desenvolupament en sòl urbà no consolidat o en sòl urbanitzable.

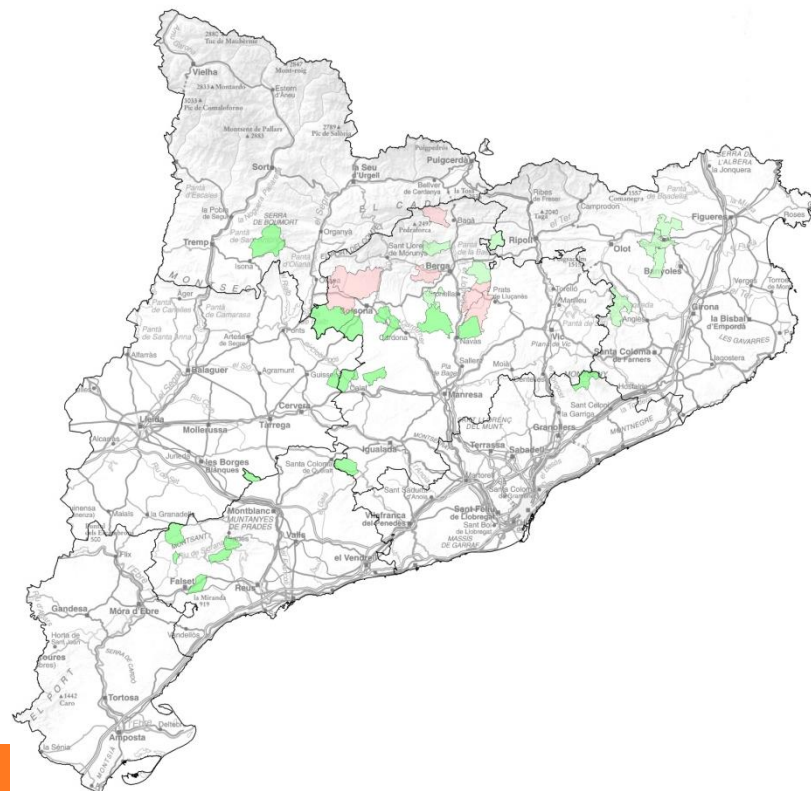
En el mapa es distingeixen tres situacions, els municipis sense sòl qualificat per a l'ús residencial, els que en tenen menys d'1 ha, i els que estan entre 1 ha i 2 ha.

Els sis municipis sense sòl residencial en règim urbà o urbanitzable estan a la banda nord de les Comarques Centrals, i són Capolat, Castellar de la Ribera, Gisclareny, Lladurs, Sagàs i Santa Maria de Merlès. La seva població oscil·la entre 29 i 187 habitants.

La superfície de sòl qualificada per a ús residencial té menys d'una hectàrea a 8 municipis, i n'hi ha 17 que tenen entre una i dues hectàrees qualificades per aquest ús.

Hi ha tres municipis que no tenen sòl urbà consolidat residencial però sí que en tenen en sectors de desenvolupament.

Són Castellar del Riu, Malla i Santa Maria de Miralles.



MUNICIPIS AMB POC A PRESÈNCIA DE SÒL RESIDENCIAL



Sòl residencial en sòl urbà consolidat

Sòl residencial en sòl urbà consolidat: distribució per àmbit funcional

El planejament urbanístic qualifica com a zones per a ús residencial en sòl urbà consolidat un total de 55.680 ha, superfície que representa un 43% del total de sòl urbà consolidat a Catalunya*.

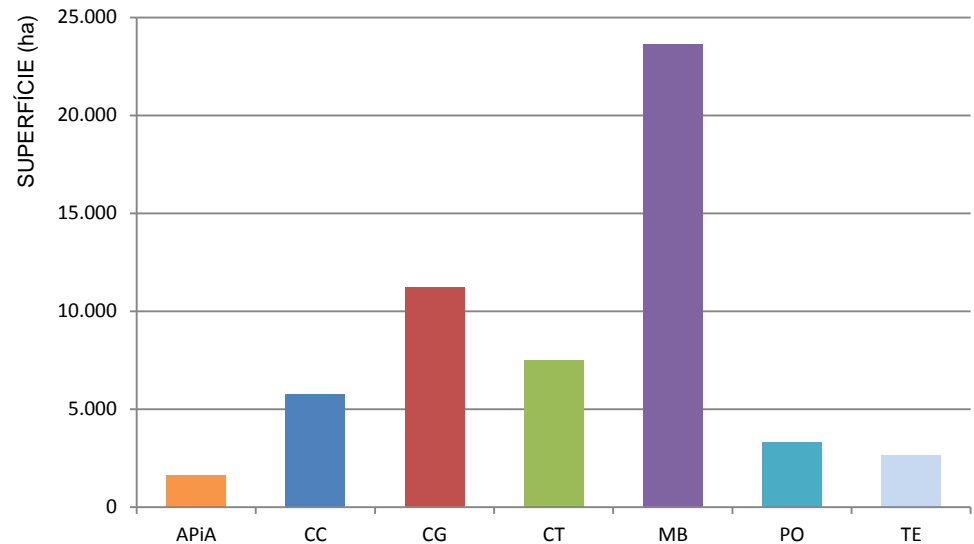
L'Àmbit Metropolità de Barcelona concentra 23.614 ha de sòl residencial, el 42% de la superfície d'aquest tipus de sòl a Catalunya, més que el doble de les Comarques Gironines, que acull el 20%. Pel que fa a la població, els àmbits esmentats acullen respectivament el 67 i el 10% de la població catalana.

El Camp de Tarragona i la Catalunya Central concentren respectivament un 13% i un 10% del sòl residencial. Valors molt més baixos es troben a la resta de àmbits funcionals, el 6% a les Terres de Ponent, el 5% a Terres de l'Ebre i el 3% a l'Alt Pirineu i Aran.

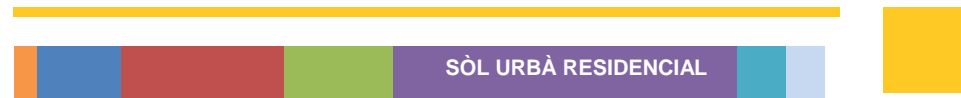
Aquestes dades, així com les referides a la superfície dels àmbits funcionals i la seva població, ens permeten fer-nos una idea, de manera senzilla i directa, dels diferents graus d'antropització del territori català i de la distribució dels assentaments urbans per la nostra geografia.

*L'altre sòl urbà està destinat a activitat econòmica o bé altres usos, o està inclòs en sistemes (vials, zones verdes i equipaments urbans).

Distribució població Catalunya



DISTRIBUCIÓ PER ÀMBIT FUNCIONAL DEL SÒL URBÀ CONSOLIDAT RESIDENCIAL



■ Sòl residencial en sòl urbà consolidat: illes urbanes

Segons les dades del MUC al conjunt de Catalunya hi ha un total de 141.521 illes de cases en sòl urbà que el planejament urbanístic qualifica per a usos residencials.

Pel que fa a la distribució territorial d'aquestes peces de sòl, l'Àmbit Metropolità de Barcelona concentra el 35% de les illes residencials, les Comarques Gironines el 20%, mentre que el Camp de Tarragona, les Comarques Centrals i Ponent presenten valors semblants amb el 12%, l'11% i el 9%.

Curiosament, als àmbits de les Terres de l'Ebre i l'Alt Pirineu i Aran, el nombre d'illes de cases és molt similar, al voltant de 9.500 recintes, que representa el 7% del total.

DISTRIBUCIÓ PER NOMBRE DE LES ILLES RESIDENCIALS SEGONS ÀMBIT FUNCIONAL



Segons aquestes dades, la dimensió mitjana d'una illa residencial en sòl urbà consolidat a Catalunya és de 0,39 ha. Els àmbits funcionals on aquesta dimensió mitjana s'apropa més a la del conjunt de Catalunya són les Comarques Centrals (0,37 ha) i les Comarques Gironines (0,40 ha).

Per damunt d'aquest valor mitjà total trobem el de 0,44 ha al Camp de Tarragona i el valor més alt a l'Àmbit Metropolità de Barcelona (0,48 ha). Els valors d'aquest indicador són gairebé iguals a Ponent (0,27 ha) i a Terres de l'Ebre (0,28 ha); i el valor més baix el trobem a l'Alt Pirineu i Aran (0,17 ha).

Si utilitzem com a referència gràfica una illa de l'Eixample de Barcelona, amb una superfície aproximada d'una hectàrea, podem apreciar el diferent gra dels teixits urbans de cada àmbit funcional: molt més petit a l'Alt Pirineu i Aran, on el terreny és topogràficament més accidentat i el poblament és més rural, i molt més gran a l'Àmbit Metropolità de Barcelona, el més urbà.



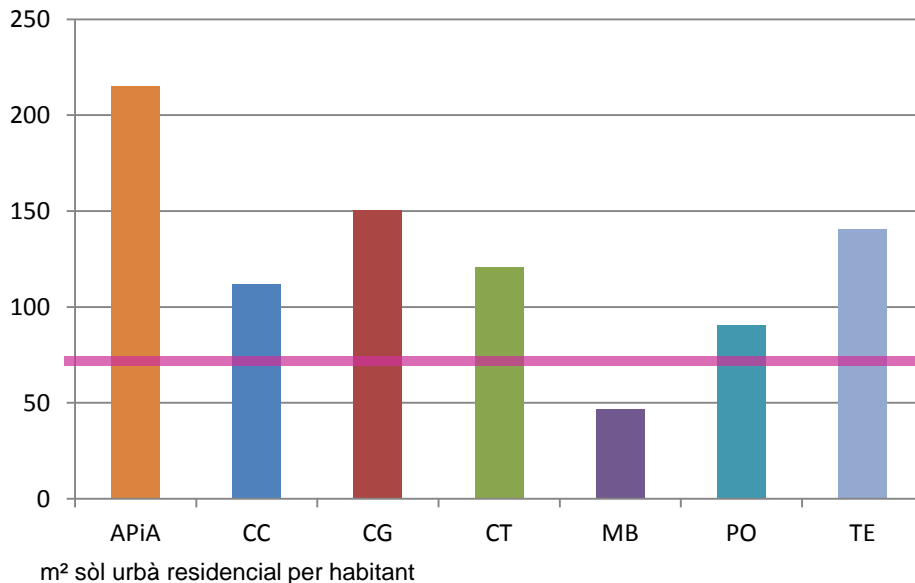
Indicador de sòl urbà residencial per habitant

Si posem en relació la superfície de sòl residencial en sòl urbà consolidat amb la població de Catalunya resulten **75 m² de sòl en solar o parcel·la urbana residencial per habitant**.

D'una manera semblant amb els resultats de considerar la totalitat del sòl residencial sense tenir en compte la seva classificació, quan analitzem els diferents àmbits territorials resulta que, menys a l'Àmbit Metropolità de Barcelona, tots els àmbits funcionals tenen un valor per damunt d'aquesta mitjana de Catalunya.

El de Ponent amb una mitjana de 90 m² per habitant és l'àmbit que més s'apropa a la mitjana catalana. Les Comarques Centrals i el Camp de Tarragona tenen valors força semblants (111 m² i 120 m²), Terres de l'Ebre pren un valor de 140 i a les Comarques Gironines amb 150 m² es duplica la mitjana de Catalunya.

L'Alt Pirineu i Aran i l'Àmbit Metropolità de Barcelona se situen en els dos extrems, amb el valor més alt, de 215 m² per habitant, i el més baix, amb només 46 m².



Indicador de sòl urbà residencial per habitant = 75 m²



Distribució població Catalunya



Indicador de sòl urbà residencial per habitant

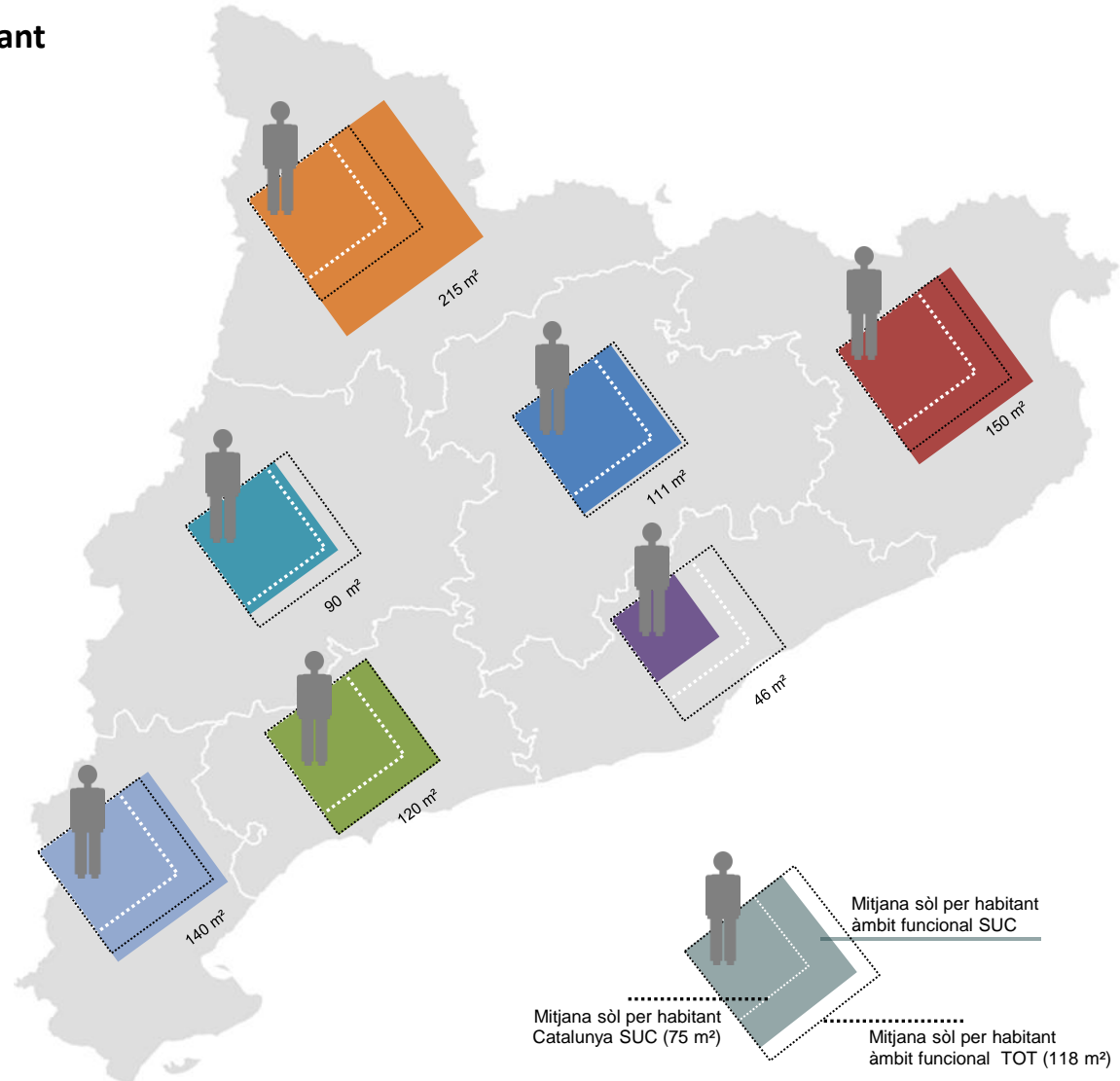
En aquesta imatge es representen gràficament i per a cada àmbit funcional diversos valors: la mitjana de sòl residencial en sòl urbà consolidat per habitant a Catalunya (75 m²), representada amb línia de punts de color blanc o vermell, el valor mitjà d'aquest indicador corresponent a cada àmbit en diferents colors i la mitjana de sòl residencial total* per habitant com una línia de punts de color negre.

Posant-los en relació podem comparar de manera visual els diferents valors que adopta aquest indicador i la seva relació amb la mitjana de Catalunya, i també visualitzar la proporció de sòl residencial en sòl urbà i en sectors de desenvolupament a cada àmbit territorial.

Com ja hem vist, a tots els àmbits funcionals, el sòl urbà residencial representa més de la meitat del sòl residencial total*, amb proporcions bastant semblants.

Al Camp de Tarragona trobem el percentatge de sòl residencial per habitant en sectors de desenvolupament més alt de tota Catalunya.

A l'Àmbit Metropolità de Barcelona, on es concentra una part molt important de la població de Catalunya, resulta que la mitjana de 68 m² sòl residencial total* per habitant és fins i tot més baixa que la mitjana de 75 m² de sòl residencial només urbà de Catalunya.



*En sòl urbà i en sectors de desenvolupament

Sòl urbà residencial per habitant als municipis amb més població | Catalunya



Dels deu municipis que concentren més població de Catalunya, 7 són a l'Àmbit Metropolità de Barcelona.

En aquests municipis, la superfície de sòl urbà per habitant és sempre molt inferior als 75 m² que resulten de mitjana per al conjunt de Catalunya. Es mouen entre els quasi 12 de l'Hospitalet del Llobregat i els quasi 33 de Terrassa.



AFT	MUNICIPI	POBLACIÓ	SÒL URBÀ RESIDENCIAL (ha)	SÒL URBÀ RESIDENCIAL PER HABITANT (m ²)
MB	Barcelona	1.611.822	2.468	15,31
MB	L'Hospitalet de Llobregat	254.056	294	11,56
MB	Badalona	219.708	378	17,22
MB	Terrassa	215.055	705	32,76
MB	Sabadell	207.649	547	26,32
PO	Lleida	139.809	415	29,67
CT	Tarragona	133.545	414	31,04
MB	Mataró	124.099	292	23,52
MB	Santa Coloma de Gramenet	120.029	166	13,80
CT	Reus	106.790	269	25,18

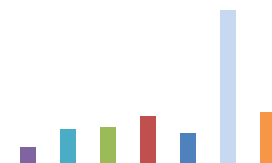
Mitjana sòl urbà residencial per habitant a Catalunya 75 m²



Sòl urbà residencial per habitant als municipis amb més població | Àmbits funcionals



AFT	MUNICIPI	POBLACIÓ	SÒL URBÀ RESIDENCIAL (ha)	SÒL URBÀ RESIDENCIAL PER HABITANT (m²)
MB	Barcelona	1.611.822	2.468	15,31
PO	Lleida	139.809	415	29,67
CT	Tarragona	133.545	414	31,04
CG	Girona	97.292	385	39,54
CC	Manresa	76.170	200	26,27
TE	Tortosa	33.992	417	122,75
APiA	la Seu d'Urgell	12.468	53	42,82



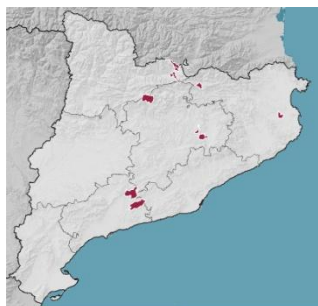
Mitjana sòl urbà residencial per habitant a Catalunya 75 m²



Dels municipis que concentren més població de cada àmbit territorial Tortosa, amb quasi 123 m² per habitant, és l'únic que es troba per sobre de la mitjana per al conjunt de Catalunya de superfície de sòl urbà per habitant, que és de 75 m².

Els altres municipis estan força per sota d'aquesta mitjana, essent Barcelona amb poc més de 15 m² el municipi amb una ràtio més petita.

Municipis amb més sòl urbà residencial per habitant | Catalunya



En canvi els municipis de Catalunya que tenen una ràtio de superfície de sòl urbà per habitant més elevada són al Camp de Tarragona (comarca del Baix Penedès), a l'Alt Pirineu i Aran (la Cerdanya), i a les Comarques Centrals i les Gironines.

Són municipis amb molt poca població resident i extenses urbanitzacions.

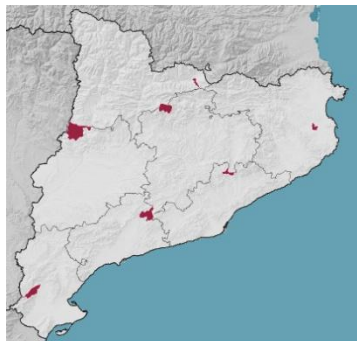
En el cas extrem de Querol* arriba a multiplicar per 90 el valor de l'indicador a Catalunya.

AFT	MUNICIPI	POBLACIÓ	SUPERFÍCIE MUNICIPAL (ha)	SÒL URBÀ RESIDENCIAL (ha)	SÒL URBÀ RESIDENCIAL PER HABITANT (m ²)
CT	Querol*	543	7226	371	6833
APiA	Das	216	1458	54	2479,40
APiA	Prats i Sansor	281	656	67	2374,30
CC	la Coma i la Pedra	273	6063	60	2182,40
CG	Foixà	317	1879	69	2168,30
CT	el Montmell	1474	7276	306	2074,20
APiA	Bolvir	373	1033	77	2060,70
APiA	Guils de Cerdanya	564	2202	102	1801,50
CC	Muntanyola	585	4030	100	1716,40
CG	Campelles	137	1864	22	1578,70

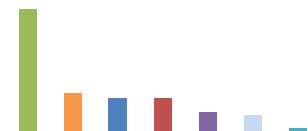
Mitjana sòl urbà residencial per habitant a Catalunya 75 m²

*Recentment ha estat aprovat el POUM de Querol, que redueix en gran mesura aquestes previsions, provinents d'unes Normes subsidiàries aprovades a finals del anys 70, però la informació encara no ha estat introduïda en la versió del MUC utilitzada en aquest treball.

Municipis amb més sòl urbà residencial per habitant | Àmbits funcionals



AFT	MUNICIPI	POBLACIÓ	SUPERFÍCIE MUNICIPAL (ha)	SÒL URBÀ RESIDENCIAL (ha)	SÒL URBÀ RESIDENCIAL PER HABITANT (m²)
CT	Querol *	543	7226	371	6833
APiA	Das	216	1458	54	2479,40
CC	la Coma i la Pedra	273	6063	60	2182,40
CG	Foixà	317	1880	69	2168,30
MB	Sant Quirze Safaja	659	2621	97	1476,60
TE	Alfara de Carles	394	6387	50	1278,70
PO	Àger	604	16057	38	635,10



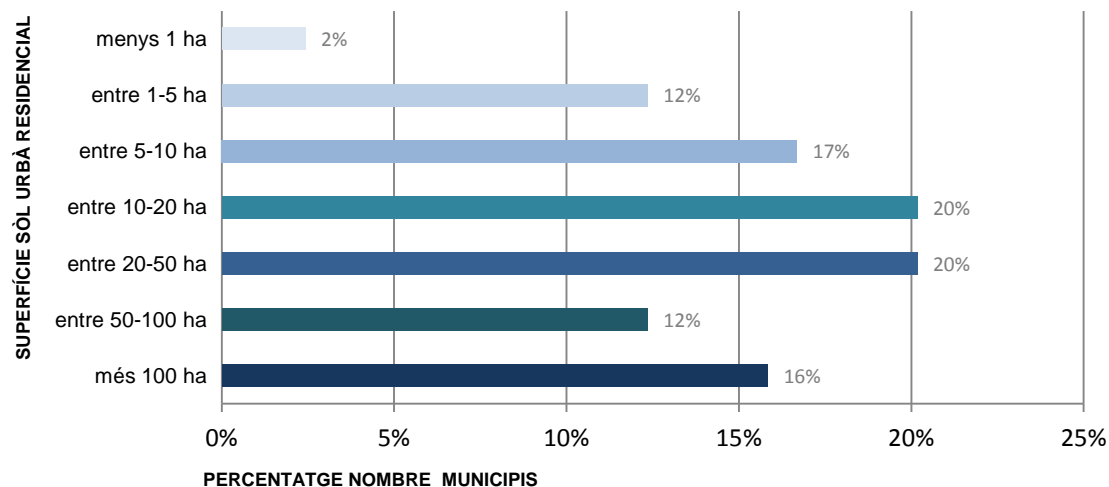
Mitjana sòl urbà residencial per habitant a Catalunya 75 m²



A les Terres de Ponent, el municipi amb més sòl urbà residencial -Àger- en té déu vegades menys que el municipi del Camp de Tarragona que compleix aquesta condició, Querol*.

*Recentment ha estat aprovat el POUM de Querol, que redueix en gran mesura aquestes previsions, provinents d'unes Normes subsidiàries aprovades a finals del anys 70, però la informació encara no ha estat introduïda en la versió del MUC utilitzada en aquest treball.

■ Superfície de sòl residencial en sòl urbà consolidat: distribució per municipis



SÒL URBÀ RESIDENCIAL
DISTRIBUCIÓ PER MUNICIPIS

Amb les dades disponibles s'ha calculat la superfície de sòl urbà consolidat residencial en els 947 municipis de Catalunya. En aquest gràfic es representa el percentatge en nombre de municipis segons la superfície de sòl, dividida en 7 intervals.

Barcelona és el municipi amb més sòl urbà residencial de Catalunya amb una superfície de 2.469 ha. Triplica la del segon municipi, que és Sant Cugat del Vallès, amb 890 ha.

En total 150 municipis (el 16% dels municipis catalans) tenen més de 100 ha de sòl urbà destinat a ús residencial, i d'aquests n'hi ha 34 que superen les 300 ha. En l'interval entre 50 i 100 hectàrees de sòl urbà residencial hi ha 117 municipis.

Els intervals amb més municipis són els que es delimiten entre 20-50 ha i 10-20 ha, ambdós amb un 20%, seguits de l'interval entre 5 i 10 ha, amb 158 municipis i un percentatge del 17%.

En l'interval de municipis amb menys d'una hectàrea de sòl urbà residencial s'hi compten els 9 municipis de Catalunya sense sòl urbà, i els altres 13 municipis en que aquesta superfície no arriba a 1 ha.

■ Sòl urbà residencial: distribució per municipis

En aquest mapa es representa la superfície de sòl urbà residencial present a cada municipi, distribuïts en 8 intervals, als extrems dels quals trobem, d'una banda en color verd els municipis sense sòl urbà residencial i de l'altra banda Barcelona, que com hem vist té una superfície de sòl urbà residencial molt elevada en relació a la resta de municipis de Catalunya.

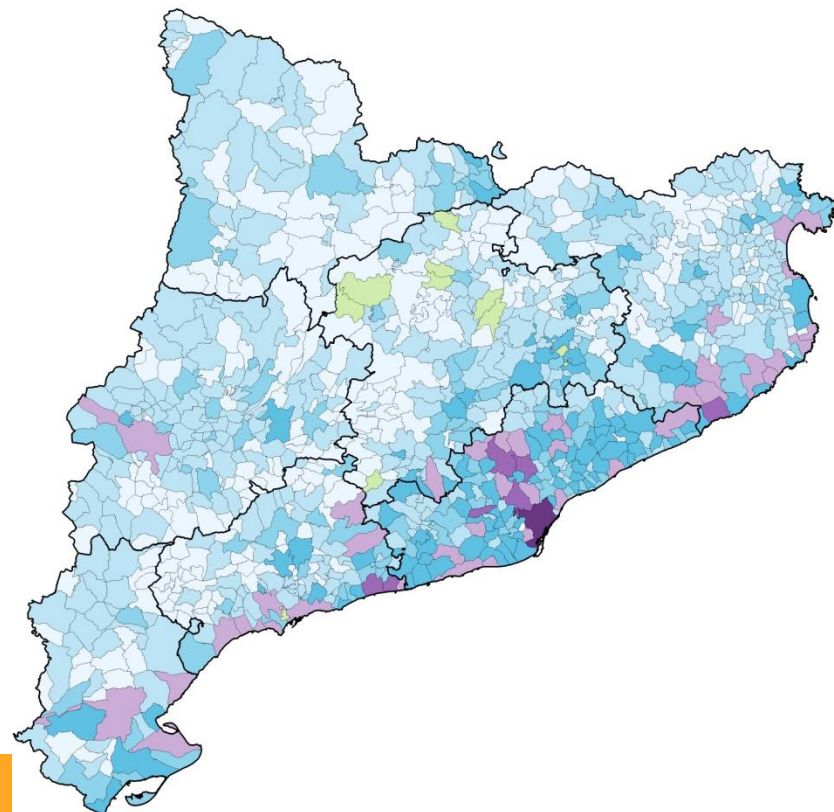
Els municipis que es troben en l'interval entre 500 i 1000 hectàrees són alguns municipis molt poblats i molt propers a Barcelona i d'altres on els teixits de ciutat jardí tenen un pes important, també dins l'Àmbit Metropolità de Barcelona, al Baix Penedès i a la Selva.

Els de la categoria següent, en l'interval entre 250 i 500 ha, estan localitzats majoritàriament al llarg de la franja litoral i prelitoral, amb excepció de Lleida, únic municipi interior en aquesta categoria, amb 415 ha de sòl urbà consolidat, valor molt semblant al de Tortosa que en té 417. Es pot fer constar que la població de Lleida multiplica per més de quatre la de Tortosa.

On es concentren més municipis de l'interval entre 100 i 250 hectàrees és a l'Àmbit Metropolità de Barcelona, així com en altres municipis propers a la franja litoral i en algunes capitals de comarca interiors.

Els municipis on la dimensió del sòl urbà residencial és més reduïda es localitzen a la Catalunya Central i als territoris més muntanyosos del nord de les Comarques Gironines, l'Alt Pirineu i Aran, el Priorat i les Garrigues.

També a la Catalunya Central es troben els 9 municipis sense sòl urbà residencial.

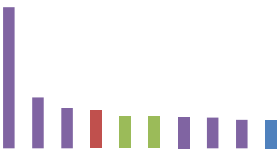


SÒL URBÀ RESIDENCIAL
DISTRIBUCIÓ PER MUNICIPIS

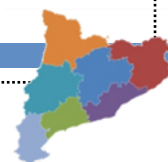
Municipis amb més sòl urbà residencial | Catalunya



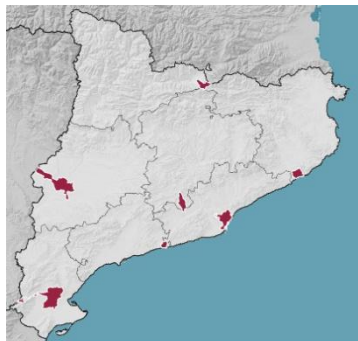
En aquesta relació trobem 3 municipis amb molta població i una densitat urbana elevada que són Barcelona, Terrassa i Sabadell; altres tres municipis grans amb un valor de la ràtio de sòl urbà per habitant al voltant de 100, que són Sant Cugat del Vallès, el Vendrell i Lloret de Mar. Els altres quatre municipis es caracteritzen per una elevada presència urbana en tipologia d'habitatges unifamiliars en ciutat jardí.



AFT	MUNICIPI	POBLACIÓ	SÒL URBÀ RESIDENCIAL (ha)	SÒL URBÀ RESIDENCIAL PER HABITANT (m ²)
MB	Barcelona	1.611.822	2468	15,31
MB	Sant Cugat del Vallès	86.108	889	103,22
MB	Terrassa	215.055	705	32,76
CG	Lloret de Mar	40.803	660	161,87
CT	Calafell	24.563	560	227,89
CT	el Vendrell	36.747	556	151,25
MB	Sabadell	207.649	547	26,32
MB	Corbera de Llobregat	14.315	534	373,32
MB	Vallirana	14.625	499	340,92
CC	Piera	15.057	488	324,21

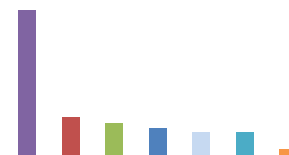


Municipis amb més sòl urbà residencial | Àmbits funcionals



A cada àmbit territorial, els municipis que tenen més sòl urbà consolidat qualificat com a residencial són els que figuren en aquest quadre.

AFT	MUNICIPI	POBLACIÓ	SÒL URBÀ RESIDENCIAL (ha)	SÒL URBÀ RESIDENCIAL PER HABITANT (m ²)
MB	Barcelona	1.611.822	2468	15,31
CG	Lloret de Mar	40.803	660	161,87
CT	Calafell	24.563	560	227,89
CC	Piera	15.057	488	324,21
TE	Tortosa	33.992	417	122,75
PO	Lleida	139.809	415	29,67
APiA	Alp	1.712	117	682,11

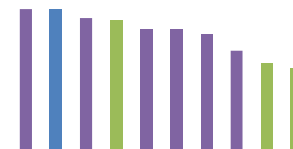


Municipis amb major percentatge del terme municipal qualificat de sòl urbà residencial | Catalunya



6 dels 10 municipis que presenten el percentatge més alt de superfície residencial respecte a la superfície municipal es troben a l'Àmbit Metropolità de Barcelona i 3 al Camp de Tarragona.

En aquesta relació hi figuren d'una banda municipis amb un terme municipal molt petit, com Caldes d'Estrac o Sant Hipòlit de Voltregà i d'altra banda, termes municipals més grans amb extenses urbanitzacions.



AFT	MUNICIPI	POBLACIÓ	SÒL URBÀ RESIDENCIAL (ha)	SUPERFÍCIE MUNICIPAL (ha)	SÒL URBÀ RESIDENCIAL /SUPERFÍCIE MUNICIPAL
MB	Premià de Mar	28.136	72	218	32,9
CC	Sant Hipòlit de Voltregà	3.521	30	91	32,9
MB	el Masnou	22.595	109	340	32,1
CT	Castellvell del Camp	2.840	167	522	31,9
MB	Castelldefels	63.077	402	1292	31,1
MB	Cabrials	7.181	216	694	31,1
MB	Caldes d'Estrac	2.760	27	87	30,6
MB	Corbera de Llobregat	14.315	534	1838	29,1
CT	Cunit	12.416	273	973	28
CT	Calafell	24.563	560	2034	27,5



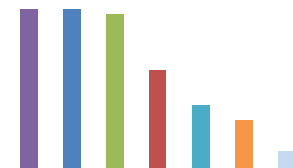
Municipis amb major percentatge de sòl urbà residencial | Àmbits funcionals



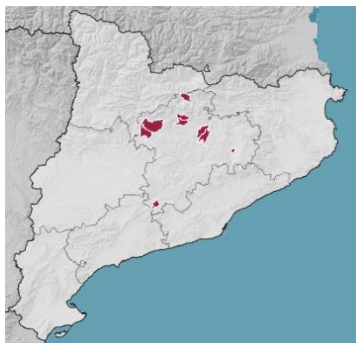
Es fa difícil treure conclusions de la relació de municipis amb més percentatge de sòl qualificat com a urbà residencial per la diversitat en la dimensió dels termes municipals a Catalunya.

En tot cas remarcar que aquest percentatge als tres primers quasi multiplica per deu el que resulta a l'Ametlla de Mar, a les Terres de l'Ebre.

AFT	MUNICIPI	POBLACIÓ	SÒL URBÀ RESIDENCIAL (ha)	SUPERFÍCIE MUNICIPAL (ha)	SÒL URBÀ RESIDENCIAL /SUPERFÍCIE MUNICIPAL
MB	Premià de Mar	28.136	72	218	32,9
CC	Sant Hipòlit de Voltregà	3.521	30	91	32,9
CT	Castellvell del Camp	2.840	166	522	31,9
CG	l'Escala	10.513	334	1634	20,5
PO	Mollerussa	14.959	93	707	13,3
APiA	Prats i Sansor	281	66	656	10,2
TE	l'Ametlla de Mar	7.704	260	6688	3,9



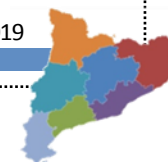
Municipis sense sòl urbà residencial



Els nou municipis de Catalunya que no disposen de sòl urbà residencial són a les Comarques Centrals.

Es tracta de municipis amb un tipus de poblament dispers, repartit generalment en un terme municipal de dimensió mitjana o gran, amb masies i altres edificacions residencials que el planejament general ha recollit en sòl no urbanitzable.

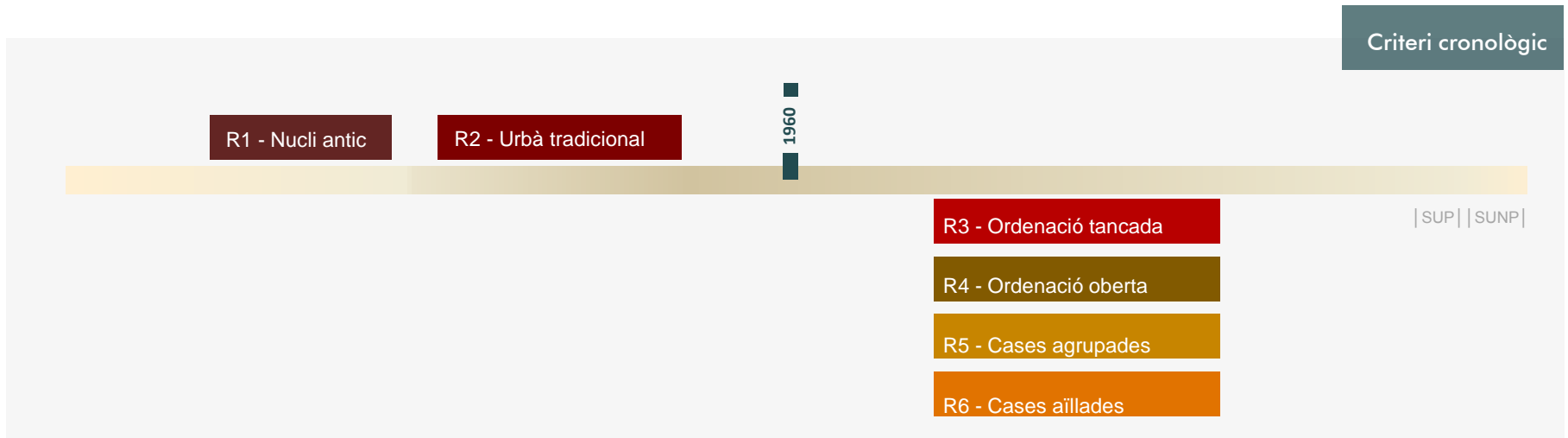
AFT	MUNICIPI	POBLACIÓ	SUPERFÍCIE MUNICIPI (ha)
CC	Capolat	87	3413
CC	Castellar del Riu	170	3274
CC	Gisclareny	29	3646
CC	Santa Maria de Merlès	175	5208
CC	Santa Maria de Miralles	133	2507
CC	Malla	262	1101
CC	Sagàs	155	4459
CC	Lladurs	187	12799
CC	Castellar de la Ribera	157	6019



■ Sòl urbà residencial. Anàlisi segons les claus sintètiques de planejament del MUC

Fins ara s'ha fet una lectura quantitativa del sòl residencial en sòl urbà consolidat. Utilitzant les categories en què es divideix aquest sòl en el MUC sintètic, podem iniciar una lectura més qualitativa dels teixits residencials, sense perdre de vista que aquesta lectura és aproximada, ja que l'adscripció d'una zona urbanística, determinada segons el planejament general corresponent, a una clau sintètica determinada comporta un cert grau d'interpretació.

Aplicant els criteris del MUC es pot fer una interpretació cronològica i entendre que els teixits residencials que es recullen com a nuclis antics i com a sòl urbà tradicional responen en general a estructures anteriors a 1960, i que els teixits que es recullen com a ordenació tancada o oberta, cases agrupades i cases aïllades responen a estructures posteriors a aquesta data. (Encara que algunes zones de ciutat jardí, com Terramar a Sitges, recollida com a R6, tenen un origen més antic).



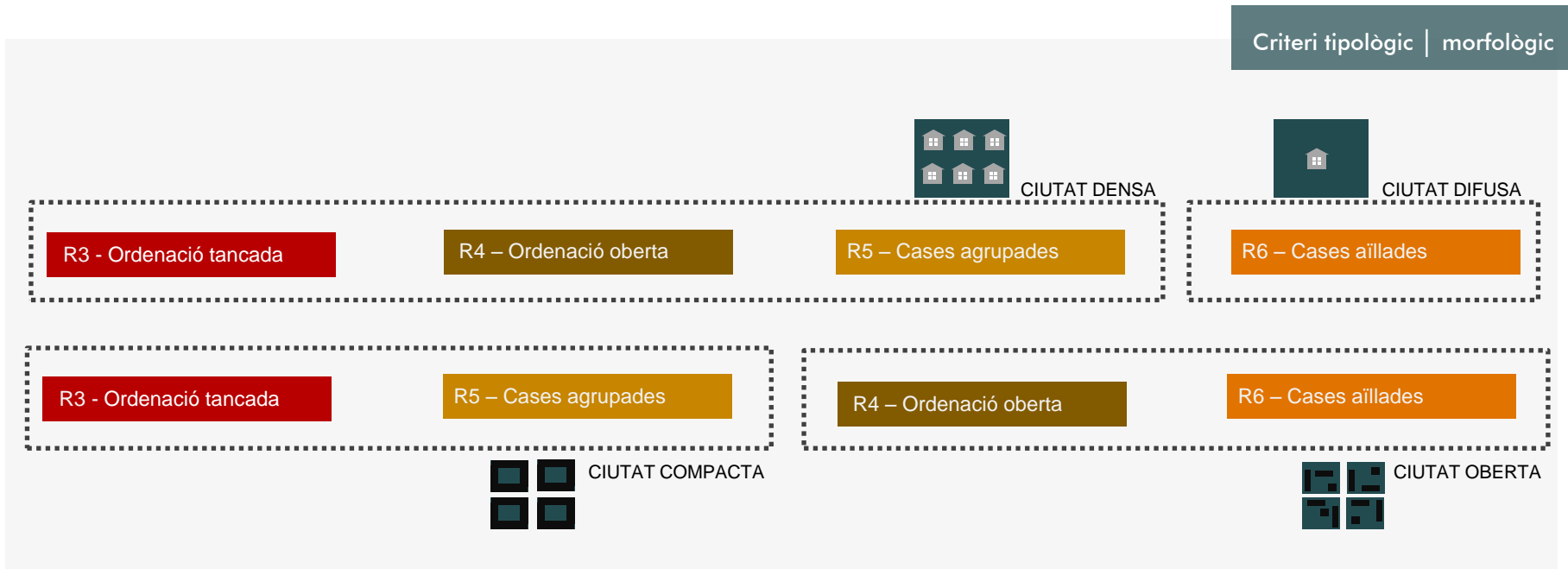
■ Sòl urbà residencial. Anàlisi segons les claus sintètiques de planejament del MUC

També es pot aplicar un criteri tipològic o morfològic per distingir, entre les categories del MUC sintètic que responen a creixements recents, les que corresponen a ciutat densa i a ciutat difusa, o les que corresponen a ciutat compacta i ciutat oberta.

Pel que fa a la densitat i sens perjudici dels valors diversos d'aquest paràmetre segons la dimensió urbana de l'assentament, es considera que corresponen a ciutat densa les claus R3, R4 i R5 i que la clau R6 correspon a baixa densitat (amb més consum de sòl). Amb aquesta classificació també podríem parlar de ciutat intensiva i ciutat extensiva, entenent amb això un ús intensiu o extensiu del sòl per a ús residencial.

Una altra possible classificació correspon a ciutat compacta i ciutat oberta, si el que tenim en compte és la tipologia de les edificacions i la morfologia urbana que en deriva, la relació entre espais privats i públics, i la diferent manera de situar l'edificació i d'ocupar el sòl dins de la parcel·la.

En aquest cas, les claus R3 i R5 responen a una tipologia compacta i les claus R4 i R6 a una tipologia oberta.



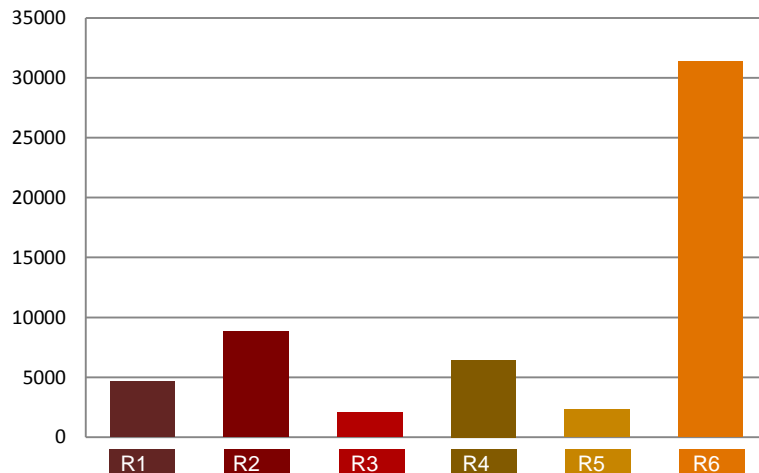
■ Sòl urbà residencial. Claus sintètiques de planejament

Com hem vist, el planejament vigent qualifica com a sòl urbà consolidat 55.680 ha per a ús residencial.

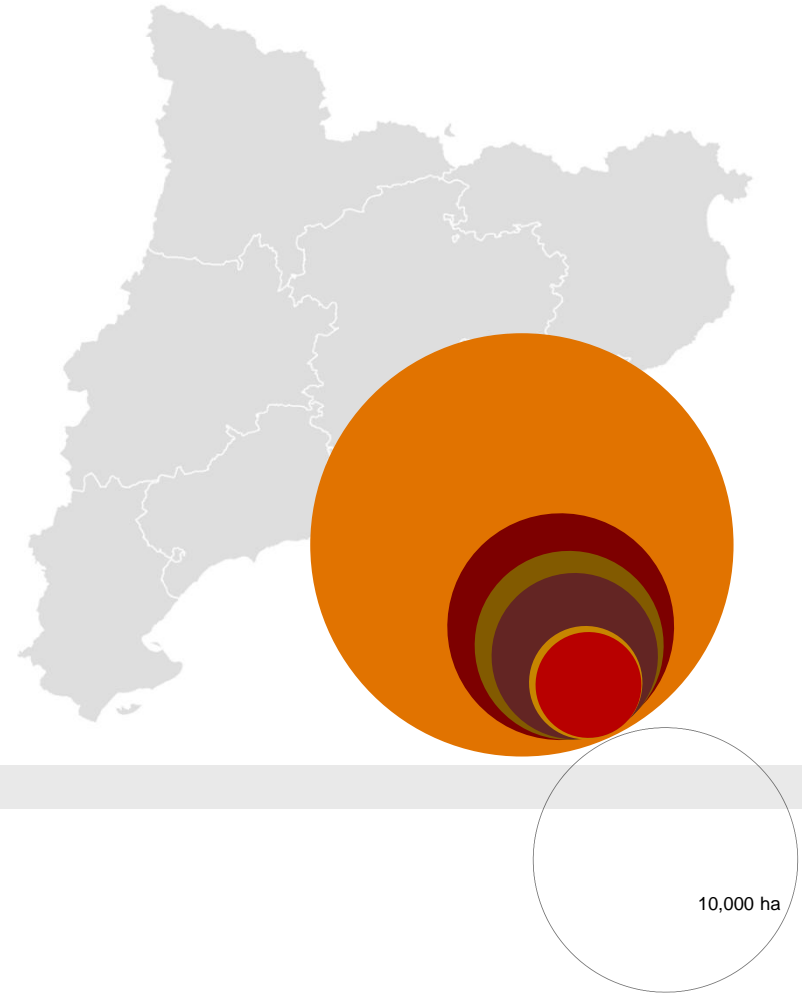
Si en referim a les claus sintètiques del MUC, més de la meitat d'aquesta superfície (31.368 ha, un 56%) està inclosa en la categoria R6, de cases aïllades, de manera que la major despesa de sòl per a usos urbans a Catalunya s'ha portat a terme en la tipologia d'urbanitzacions de ciutat jardí amb habitatge unifamiliar.

Les categories R1 i R2, que podem considerar que representen la ciutat consolidada abans dels anys seixanta, ocupen només un 25% del teixit residencial, de manera que es pot concloure que Catalunya ha multiplicat per quatre la superfície de sòl residencial en els últims 50 anys, majoritàriament a base de sòl per a cases unifamiliars aïllades.

Pel que fa a les altres tipologies, el 12% del sòl urbà residencial està categoritzat com a R4 d'ordenació oberta, i només correspon un 4% a cadascun dels tipus R3 (illa tancada) i R5 (unifamiliar en filera).



Distribució teixit residencial segons claus sintètiques (ha)



Sòl urbà residencial. Claus sintètiques de planejament

Analitzem ara la distribució del sòl urbà residencial segons les categories del MUC a cada àmbit funcional.

En aquesta imatge s'ha representat a cada àmbit amb una escala gràfica diferent les dades de la distribució segons categories del MUC (en hectàrees).

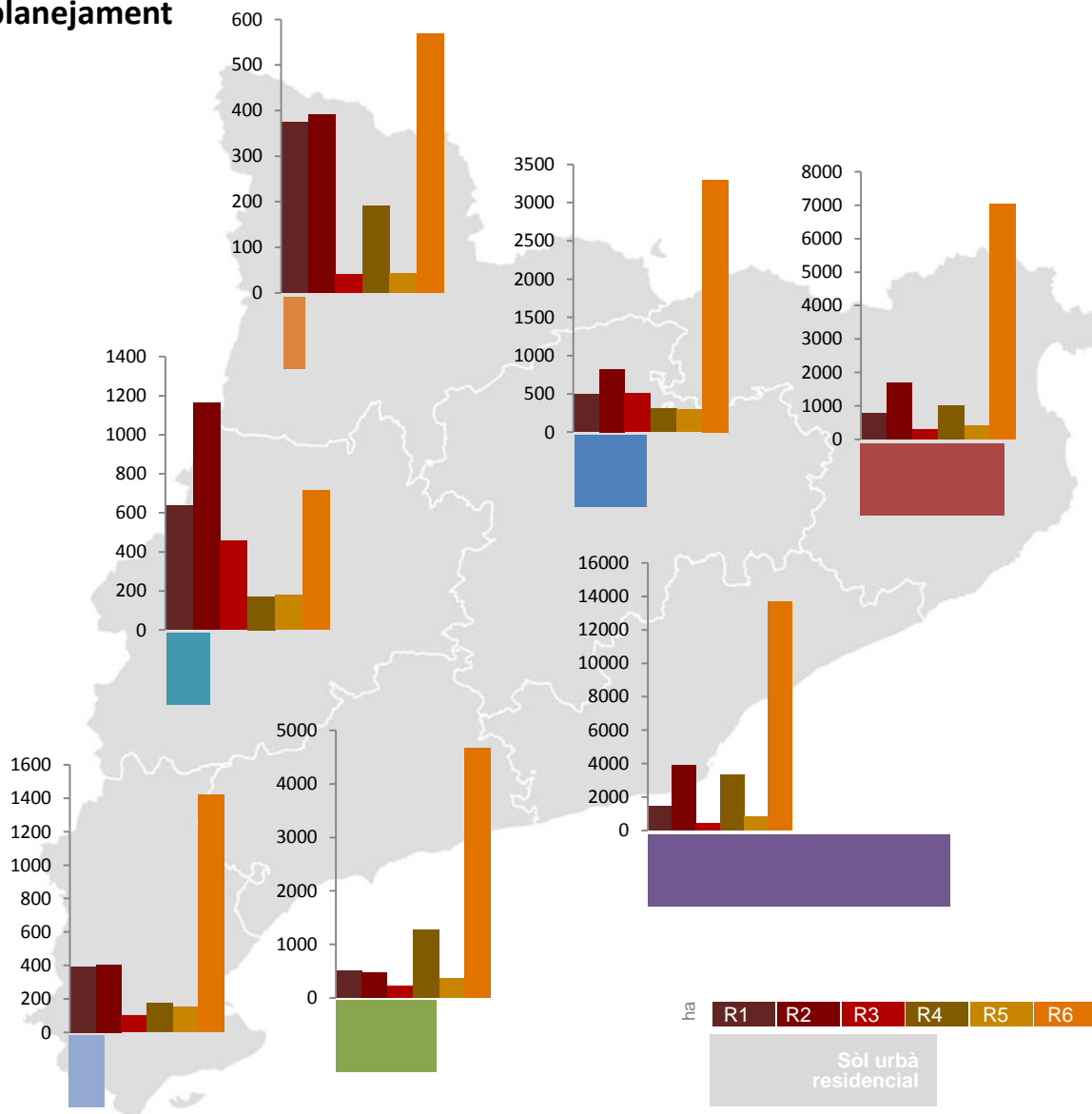
Per poder comparar i visualitzar la proporció de sòl entre els diferents àmbits, s'ha afegit en una barra inferior de colors la superfície de sòl urbà residencial, en aquest cas sempre a la mateixa escala.

Igual com passava al conjunt de Catalunya la qualificació R6 (cases aïllades unifamiliars) és la que abasta més superfície de sòl a tots els àmbits, excepte a Ponent. En alguns municipis d'aquest àmbit la inexistència d'urbanitzacions es veu en part compensada per l'existència de nombrosos habitatges en sòl no urbanitzable, principalment a l'horta de Lleida.

També s'observa que les qualificacions de nucli antic i urbà tradicional a l'Alt Pirineu i Aran i a Ponent tenen un pes considerable sobre el total, fet que denota una menor extensió urbana en els darrers 50 anys.

A banda de l'R6, pel que fa als creixements, l'ordenació en illa tancada (R3) té un major pes relatiu a Ponent i Comarques Centrals, i a la resta d'àmbits té més pes el creixement en ordenació oberta.

Aquestes dades, doncs, ens ofereixen una lectura general sobre l'evolució dels teixits residencials als diferents àmbits funcionals i la seva morfologia.



■ Sòl urbà residencial. Nucli històric i urbà tradicional

Si considerem la categorització de les claus del MUC amb criteri cronològic, sense oblidar que això comporta una gran simplificació en la seva lectura, podem treure algunes conclusions a gran escala sobre el desenvolupament dels assentaments urbans.

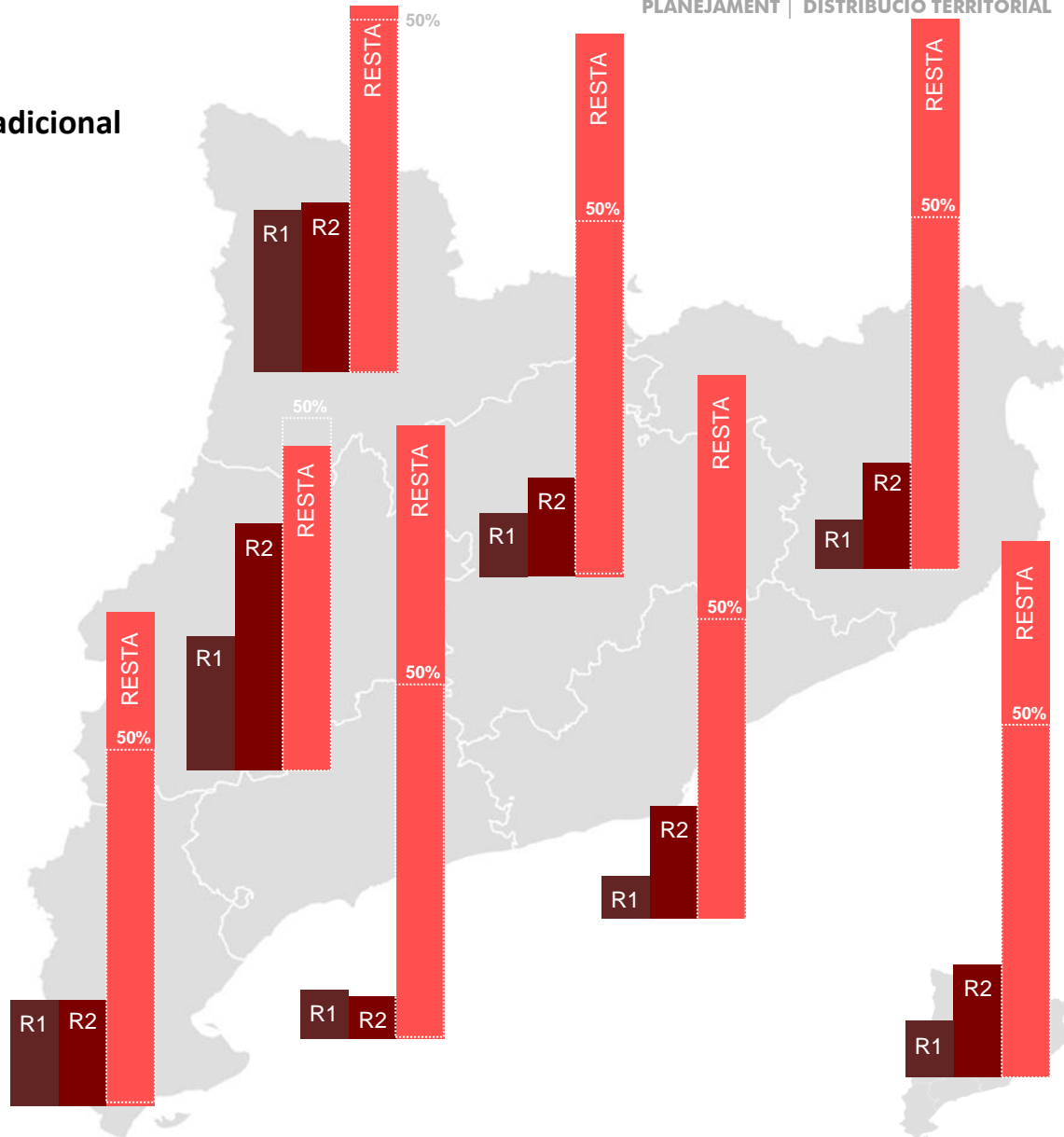
Partint d'aquestes premisses es pot afirmar que a Catalunya el 75% de l'actual sòl urbà residencial s'ha ocupat a partir del 1960.

Aquest percentatge el trobem gairebé igual als àmbits funcionals del litoral i a la Catalunya Central, mentre que a l'Alt Pirineu i Aran (52%) i a Ponent (46%) la dinàmica és diferent, amb un creixement a partir dels anys seixanta molt més contingut.

Al Camp de Tarragona és on es dona el percentatge de sòl més alt no inclòs en les claus R1 i R2, del 87%.

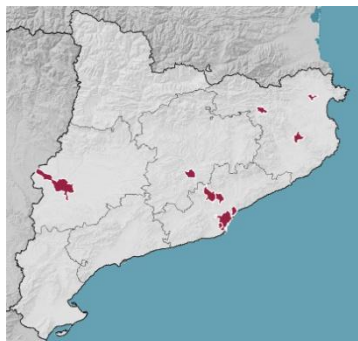
Si a més considerem R1 com la clau dels teixits fundacionals més antics i R2 la clau dels eixamples i dels ravals, (sense perdre de vista el grau de relativitat que tenen aquestes claus), podríem veure les dinàmiques de creixement històric dels nuclis urbans fins a mitjans del segle XX.

Per exemple, al conjunt de Catalunya els creixements urbans tradicionals van ocupar una superfície que va duplicar els nuclis antics fundacionals, en un interval de temps força extens. A les Terres de l'Ebre, al Camp de Tarragona i a l'Alt Pirineu i Aran aquest creixement 'modern' només va igualar la superfície ocupada pels nuclis fundacionals més antics



Sòl urbà residencial claus R1 R2

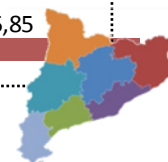
Municipis amb més sòl urbà residencial en nucli antic i ordenació tradicional (R1-R2) | Catalunya



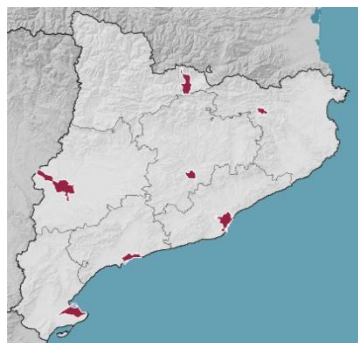
La lectura que fem de les claus de MUC en clau cronològica es veu validada per la relació dels deu municipis amb més sòl urbà qualificat com a nucli històric i urbà tradicional, que correspon a ciutats grans que han tingut un desenvolupament residencial important en època moderna.

Les 5 primeres estan a l'Àmbit Metropolità de Barcelona, tres pertanyen a les Comarques Gironines i es completen amb Manresa i Lleida.

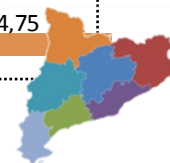
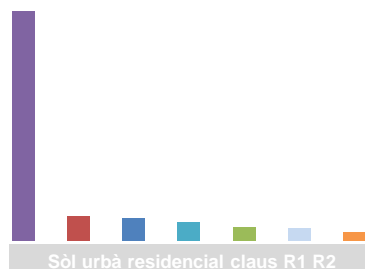
AFT	MUNICIPI	POBLACIÓ	SUPERFÍCIE MUNICIPI (ha)	SÒL URBÀ EN NUCLI HISTÒRIC I URBÀ TRADICIONAL (ha)	SÒL URBÀ EN R1-R2 /POBLACIÓ (m2)
MB	Barcelona	1.611.822	10154	1501	9,31
MB	Terrassa	215.055	7019	333	15,48
MB	Sabadell	207.649	3778	239	11,49
MB	Badalona	219.708	2118	237	10,81
MB	l'Hospitalet de Llobregat	254.056	1248	175	6,89
CG	Olot	33.981	2903	161	47,42
CC	Manresa	76.170	4165	146	19,21
CG	Girona	97.292	3902	138	14,19
PO	Lleida	139.809	21230	119	8,51
CG	Figueres	45.123	1930	117	25,85



Municipis amb més sòl urbà residencial en nucli antic i ordenació tradicional (R1-R2) | Àmbits funcionals



AFT	MUNICIPI	POBLACIÓ	SUPERFÍCIE MUNICIPI (ha)	SÒL URBÀ EN NUCLI HISTÒRIC I URBÀ TRADICIONAL (ha)	SÒL URBÀ EN R1-R2 /POBLACIÓ (m2)
MB	Barcelona	1.611.822	10154	1501	9,31
CG	Olot	33.981	2903	161	47,42
CC	Manresa	76.170	4165	146	19,21
PO	Lleida	139.809	21230	119	8,51
CT	Tarragona	133.545	5841	90	6,77
TE	Deltebre	12.158	10674	80	65,88
APiA	Bellver de Cerdanya	2.185	9815	58	264,75



Els resultats d'aquesta recerca quan la fem per àmbits funcionals són menys evidents.

Sorpren que Deltebre estigui per davant de Tortosa o que Bellver de Cerdanya tingui el valor més alt de l'Alt Pirineu i Aran, per davant de Puigcerdà o la Seu d'Urgell. La manera diferent d'elaborar el planejament general segur que pot donar resposta a aquests resultats.

■ Sòl urbà residencial. Formes de creixement

Podem analitzar esquemàticament les formes de creixement que ha experimentat el territori català fins avui, en els diferents àmbits funcionals, si considerem les claus R3, R4, R5 i R6, com representatives dels teixits urbans que s'han desenvolupat a partir dels anys seixanta.

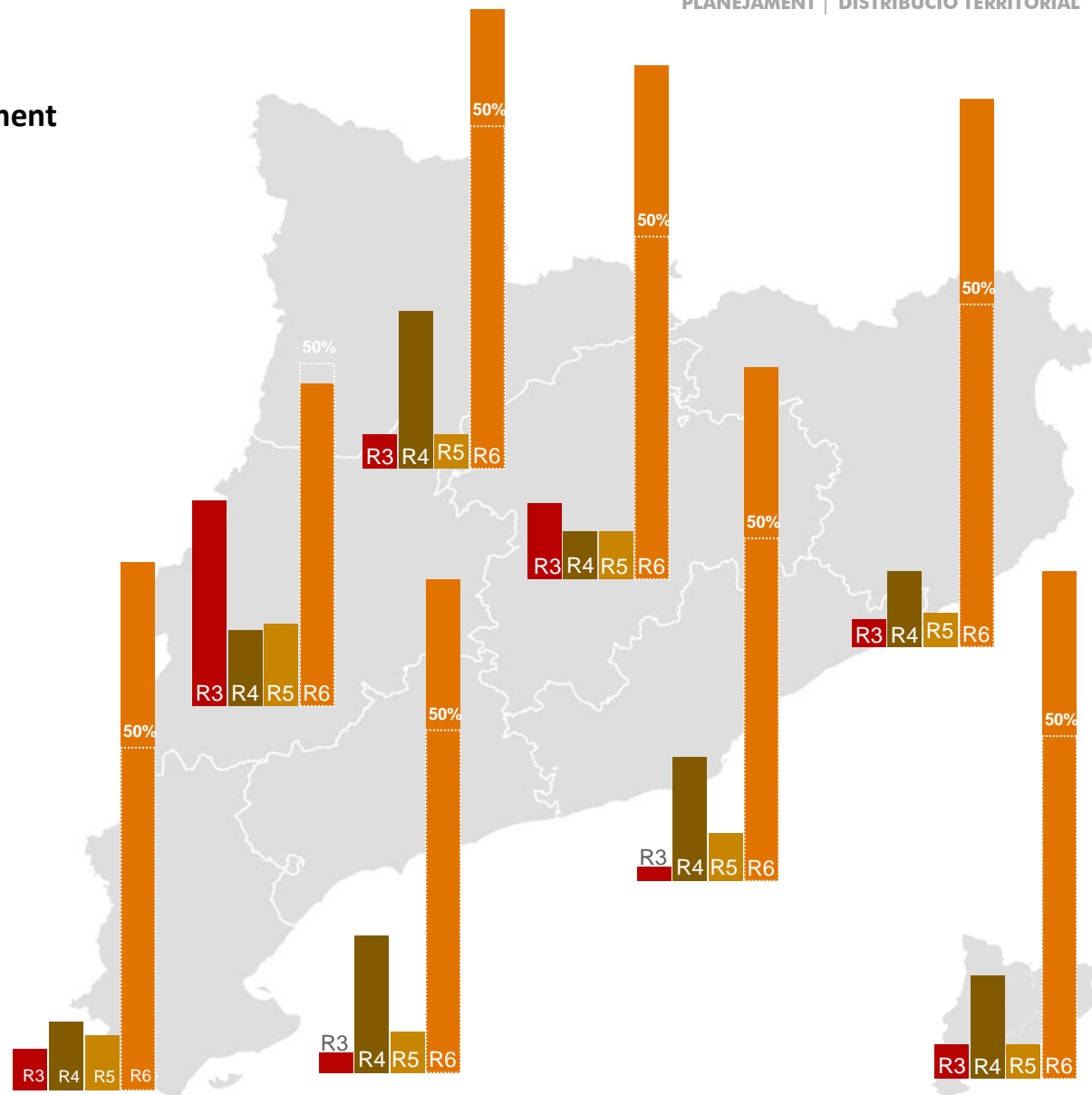
A nivell de tota Catalunya, la tipologia que ha ocupat una superfície més gran de sòl és la de cases aïllades, que representa el 75% del sòl urbà que s'ha ocupat en els darrers cinquanta anys.

Aquesta proporció creix i arriba al 80% a les Comarques Gironines i manté gairebé la mateixa proporció als altres àmbits funcionals menys a Ponent, on el percentatge és molt més baix, al voltant del 45%.

De les altres formes de creixement, la més present a nivell general és la R4, d'ordenació oberta (blocs plurifamiliars aïllats o amb volumetria específica), amb un percentatge del 15% del sòl a Catalunya.

L'ordenació tancada (R3) i l'habitatge unifamiliar en filera (R5) tenen molt menys pes, amb un 5% en ambdós casos.

Aquesta distribució s'inverteix a Ponent i a les Comarques Centrals, on la tipologia més freqüent és la d'ordenació en illes tancades, amb habitatges plurifamiliars.



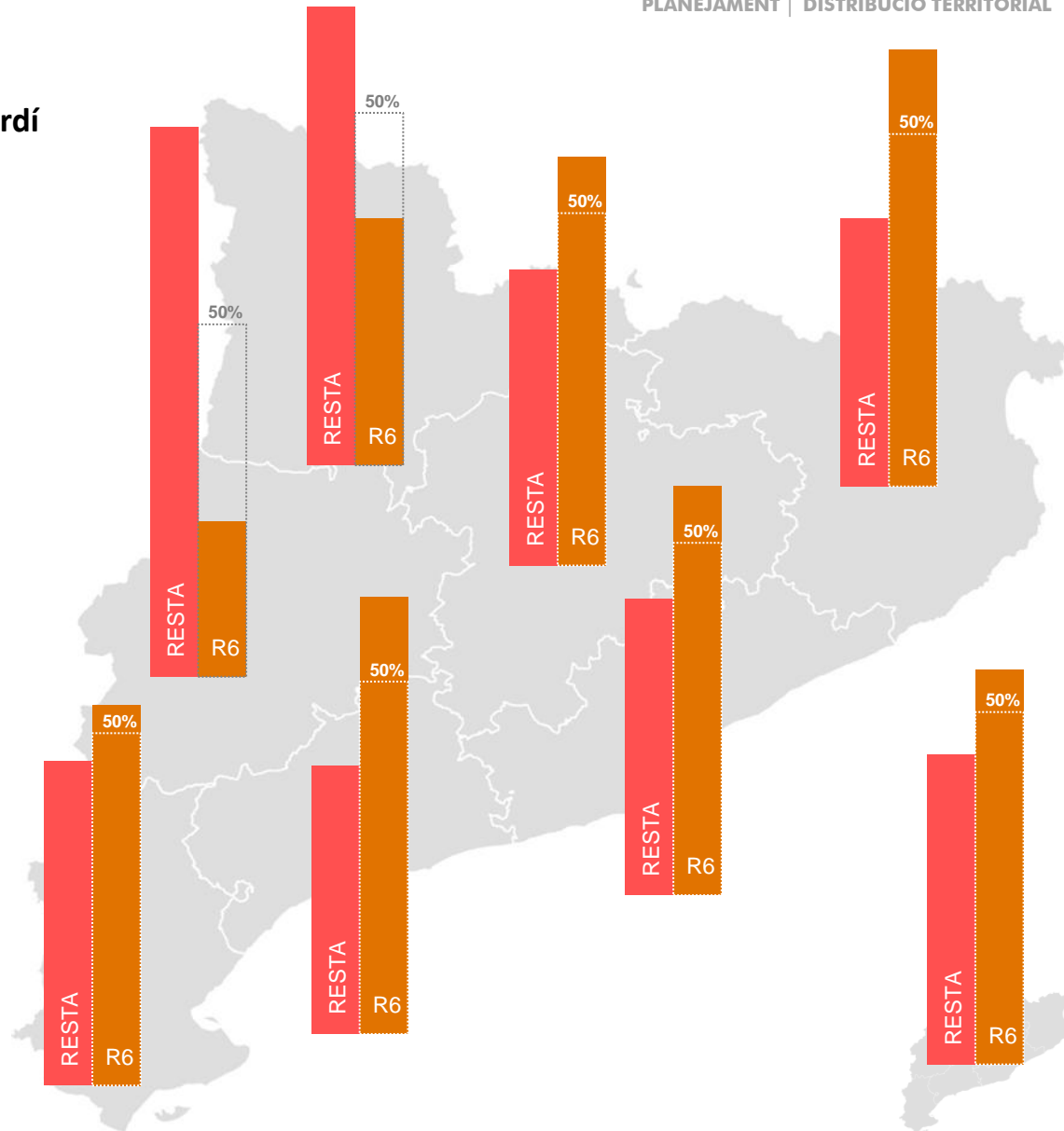
■ Sòl urbà residencial. Ciutat densa i ciutat jardí unifamiliar

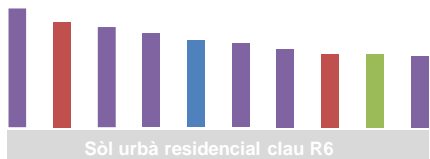
Ja s'ha dit que el 56% del sòl urbà que el planejament qualifica per a ús residencial correspon a la categoria R6 de cases aïllades segons el MUC sintètic.

Si agrupem les altres categories de sòl del MUC i les considerem ciutat densa, simplificant una mica la realitat, i els representem en un mapa, la imatge resultant ens parla d'una Catalunya que, tant en el seu conjunt com en els quatre àmbits litorals i la Catalunya Central ha consumit més quantitat de sòl en els teixits residencials de baixa densitat de cases unifamiliars, en tipologia de ciutat jardí propi de les urbanitzacions que en ciutat densa (més o menys compacta segons la tipologia de les edificacions).

Si bé hi ha algunes excepcions, la majoria d'aquests teixits residencials unifamiliars aïllats s'han desenvolupat en els darrers cinquanta anys, mostrant una clara tendència de creixement urbà lligat a un elevat consum de sòl.

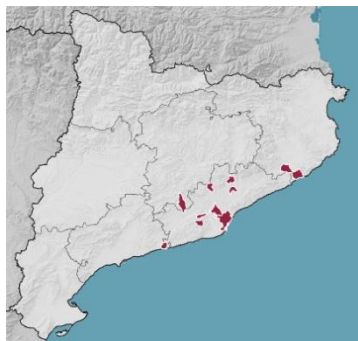
Només s'observa una dinàmica diferent a l'Alt Pirineu i Aran on aquesta categoria només correspon al 35% del sòl i, sobre tot, a Ponent on correspon al 20%, territoris on s'observa una menor presència d'urbanitzacions, que inicialment es van concentrar al litoral, amb major atractiu per a l'ús turístic i en localitzacions més properes al gruix de la població urbana.





SÒL URBÀ RESIDENCIAL

Municipis amb més sòl urbà residencial en cases aïllades (R6) | Catalunya

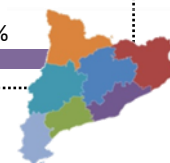


Dels 10 municipis amb més sòl urbà per a teixits residencials de cases unifamiliars aïllades 6 són a l'Àmbit Metropolità de Barcelona.

Dos a Girona, a la comarca de la Selva, un al Baix Penedès i un altre a l'Anoia.

Mirant el mapa, tots ells són propers a l'Àmbit Metropolità de Barcelona.

AFT	MUNICIPI	POBLACIÓ	SUPERFÍCIE MUNICIPAL (ha)	SÒL URBÀ EN CASES AÏLLADES (ha)	SÒL URBÀ EN R6 /SUPERFÍCIE MUNICIPAL
MB	Sant Cugat del Vallès	86.108	4823	614	12,7%
CG	Lloret de Mar	40.803	4866	544	11,2%
MB	Corbera de Llobregat	14.315	1838	517	28,1%
MB	Vallirana	14.625	2388	483	20,2%
CC	Piera	15.057	5720	446	7,8%
MB	Matadepera	8.784	2537	432	17,0%
MB	Lliçà d'Amunt	14.659	2233	404	18,1%
CG	Maçanet de la Selva	7.202	4558	378	8,3%
CT	Calafell	24.563	2034	378	18,6%
MB	Bigues i Riells	8.747	2864	368	12,8%



Municipis amb més sòl urbà residencial en cases aïllades (R6) | Àmbits funcionals



AFT	MUNICIPI	POBLACIÓ	SUPERFÍCIE MUNICIPAL (ha)	SÒL URBÀ EN CASES AÏLLADES (ha)	SÒL URBÀ EN R6 /SUPERFÍCIE MUNICIPAL
MB	Sant Cugat del Vallès	86.108	4824	614	12,7%
CG	Lloret de Mar	40.803	4866	544	11,2%
CC	Piera	15.057	5720	446	7,8%
CT	Calafell	24.563	2034	378	18,6%
TE	Tortosa	33.992	21851	317	1,5%
PO	Lleida	139.809	21230	103	0,5%
APiA	Guils de Cerdanya	564	2202	80	3,6%



Els quatre primers municipis ja apareixien en el quadre anterior.

S'hi afegeix Tortosa, amb més de tres centes hectàrees de ciutat jardí (gairebé mil m² per habitant), Lleida que concentra aquesta tipologia edificatòria al nord-oest de la ciutat, al llarg de la N-240, i Guils de Cerdanya.

■ Sòl urbà residencial. Anàlisi segons les claus sintètiques de planejament

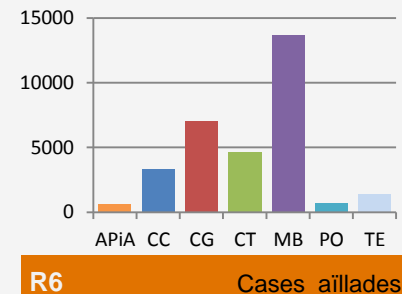
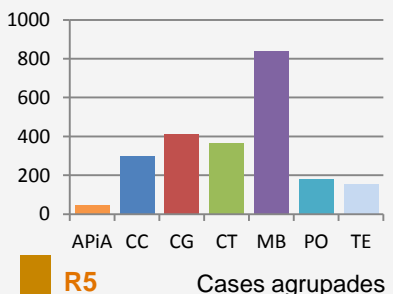
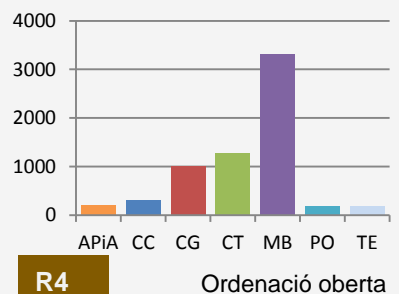
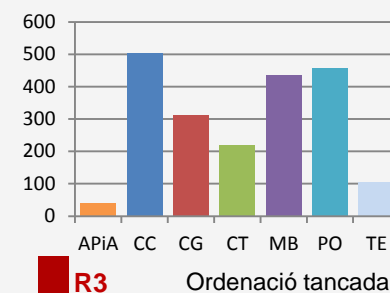
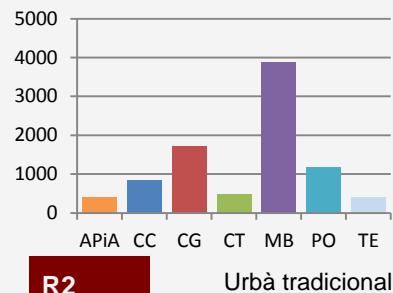
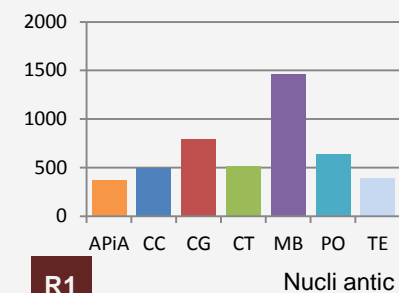
A continuació s'analitza la distribució de la superfície de sòl ocupada per cada categoria sintètica del MUC en els diferents àmbits territorials. Les superfícies s'expressen en hectàrees i les escales de representació són diferents, adaptades a la superfície de cada tipologia.

Així, per bé que en totes les categories sembla que es concentra una major quantitat de sòl a l'Àmbit Metropolità de Barcelona, en la categoria d'ordenació tancada R3 són els àmbits de Comarques Centrals i de Ponent els que concentren major quantitat de sòl. Aquesta clau sintètica del MUC recolliria els eixamples moderns, d'habitatges plurifamiliars ordenats en illes tancades i seguint l'alineació de vial.

La tipologia d'ordenació oberta es concentra als territoris de la franja costanera on el turisme va fer acte de presència més aviat: Costa Daurada, litoral de Barcelona i Costa Brava on la tipologia de blocs plurifamiliars amb jardí per a apartaments turístics té una presència rellevant. La tipologia de cases agrupades, tot i que en conjunt representa un percentatge petit del sòl urbà, té una distribució proporcionada en els diferents territoris.



Distribució claus sintètiques segons àmbit funcional (ha)





Sòl residencial en sectors de desenvolupament

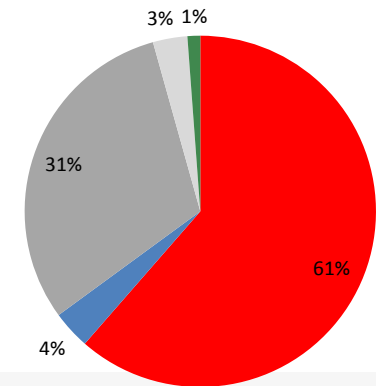
Sòl residencial en sectors de desenvolupament

Les dades del Mapa urbanístic de Catalunya revelen que el sòl inclòs en sectors de desenvolupament per a **usos residencials** abasta una superfície total de 33.619 ha.

Això representa el 61% del sòl inclòs en sectors de desenvolupament a tota Catalunya (54.736 ha).

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. Per conèixer les potencialitats de la oferta de sòl per a ús residencial, en aquests sectors s'ha calculat quina proporció estava qualificada per a cada finalitat i en aquest treball s'ha computat la part corresponent a l'ús residencial.

Al conjunt de Catalunya els sectors de sòl urbanitzable d'ús mixt abasten una superfície total de 3.664 ha. D'aquesta superfície s'ha calculat que per a ús residencial es qualifiquen 1.928 ha, que representen poc més d'un 4% de la superfície destinada a sectors de desenvolupament a Catalunya.



SÒL INCLÒS EN SECTORS DE DESENVOLUPAMENT

Tipus desenvolupament	Superfície	Porcentatge
Residencial	33.619 ha	61%
Activitat econòmica	16.809 ha	31%
Mixt	3.664 ha	7%
Residencial	1.928 ha	4%
Activitat econòmica	1.736 ha	3%
Altres desenvolupaments	644 ha	1%

- Sòl per a altres tipus de desenvolupament
- Sòl per a activitat econòmica en sector mixt
- Sòl en sector d'activitat econòmica
- Sòl per a ús residencial en sector mixt
- Sòl en sector residencial

Indicador de percentatge de sòl per a ús residencial en sectors de desenvolupament

La superfície total de sòl per a ús residencial inclosa en sectors de desenvolupament representa un 65% del total de sòl en sectors de desenvolupament de Catalunya, i ocupa una superfície de 355 km²

■ Sòl residencial en sectors de desenvolupament: Plans parcials i Plans de millora urbana

A Catalunya hi ha 5.095 **sectors de desenvolupament residencials**, en sòl urbanitzable delimitat i en sòl urbà no consolidat, que abasten una superfície de 33.620 ha.

El sòl en **sectors de desenvolupament per a usos residencials** abasta una superfície total de 31 691 ha. Aquest sòl està inclòs en 4.846 sectors, dels quals 2.874 corresponen a Plans parcials en sòl urbanitzable i 1.972 a Plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat.

En el cas dels **sectors amb tipus de desenvolupament mixt**, la superfície total de 1.928 ha destinada a ús residencial es reparteix en 249 sectors, 170 Plans parcials i 79 plans de millora urbana.

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

Extensió urbana: **Plans parcials**

Regeneració i transformació urbana: **Plans de millora urbana**

TIPUS DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL

Superfície: 26.707 ha
Nombre sectors: 2.874

TIPUS DESENVOLUPAMENT MIXT

Superfície: 1.742 ha
Nombre sectors: 170

TOT

Superfície: 28.450 ha
Nombre sectors: 3.044

TIPUS DESENVOLUPAMENT RESIDENCIAL

Superfície: 4.984 ha
Nombre sectors: 1.972

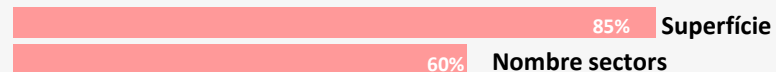
TIPUS DESENVOLUPAMENT MIXT

Superfície: 185 ha
Nombre sectors: 79

TOT

Superfície: 5.170 ha
Nombre sectors: 2.051

PLANS PARCIAIS | Extensió urbana



PLANS DE MILLORA URBANA | Regeneració i transformació urbana

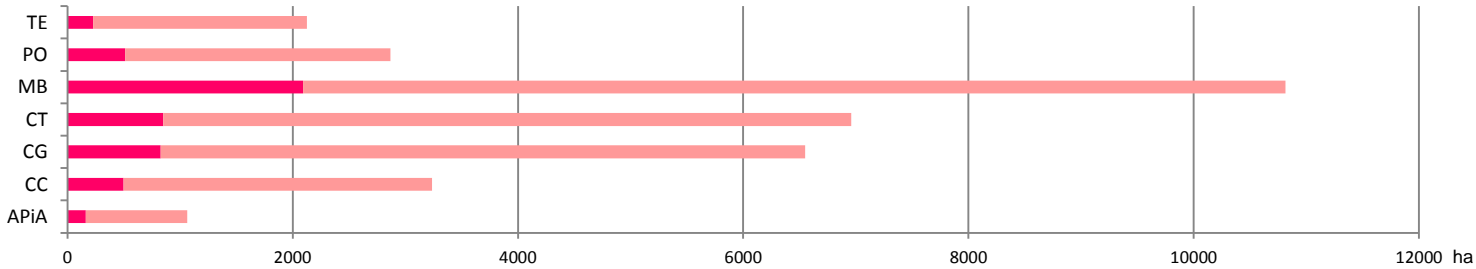


Sòl residencial en sectors de desenvolupament: distribució de la superfície per àmbit funcional

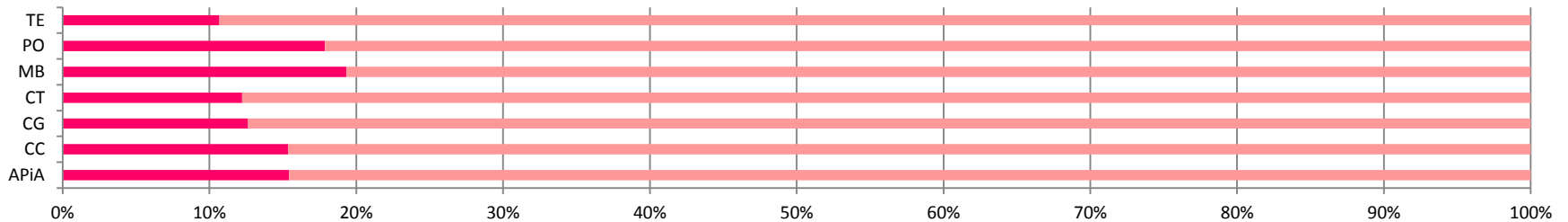


De les 33.619 ha totals de sòl residencial inclòs en sectors de desenvolupament, el 85% està en sòl urbanitzable subjecte a Plans parcials i el 15% restant en sòl urbà no consolidat subjecte a plans de millora urbana.

L'Àmbit Metropolità de Barcelona és amb diferència el que té més sòl residencial en sectors de desenvolupament, amb més de deu mil hectàrees. El segueixen el Camp de Tarragona i les Comarques Gironines amb quasi set mil hectàrees. També és a l'Àmbit Metropolità de Barcelona on les propostes de regeneració i transformació urbana mitjançant Plans de millora urbana afecten una superfície més gran, amb quasi dos mil cent hectàrees.



Amb independència dels valors absoluts, a l'Àmbit Metropolità i a Ponent és on el percentatge de sòl subjecte a Plans de millora urbana és més alt, amb un 19% i un 18% respectivament. En canvi Terres de l'Ebre és l'àmbit on el percentatge és més baix, amb només un 11% de la superfície de sòl en sectors subjecte a Plans de millora urbana.

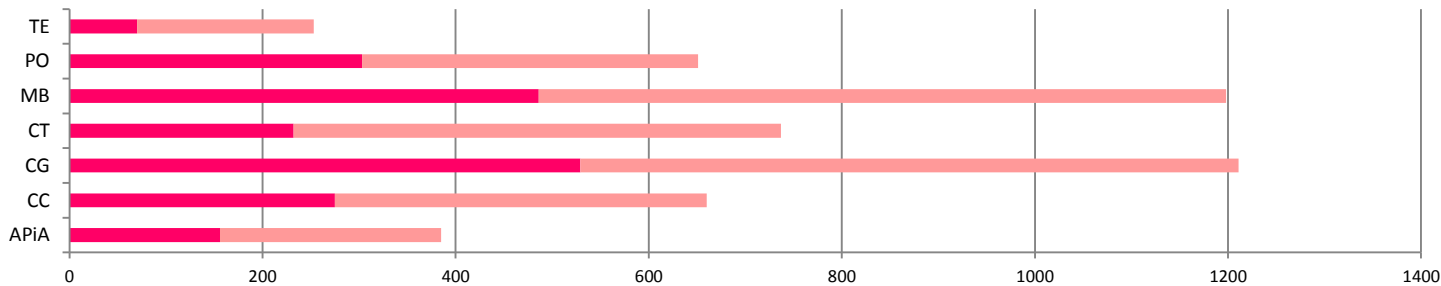


Sòl residencial en sectors de desenvolupament: distribució del nombre per àmbit funcional

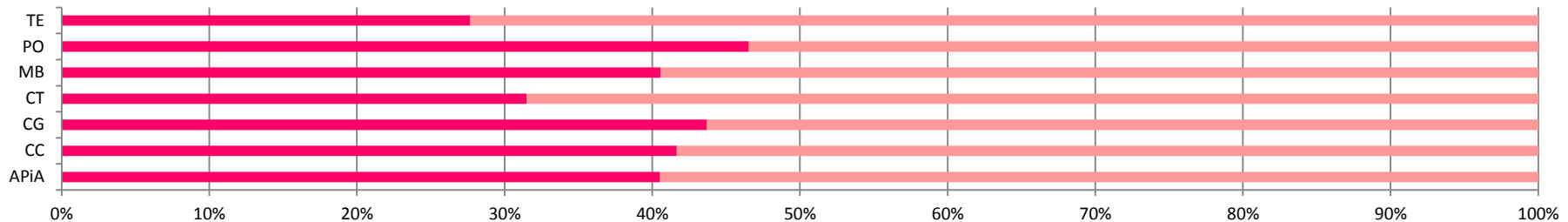
Pel que fa al nombre, dels 5.094 sectors residencials, un 60% correspon a Plans parcials d'extensió urbana, mentre el 40% restant són plans de millora urbana, per a la regeneració i transformació de teixits.

El nombre més alt de sectors es dona a les Comarques Gironines amb 1.211, pocs més que l'Àmbit Metropolità de Barcelona, que en té 1.198. Aquests són valors molt més alts que els de la resta d'àmbits territorials, que van des dels 737 del Camp de Tarragona als 253 de les Terres de l'Ebre.

No obstant, el nombre de sectors subjectes a Plans parcials és més alt a l'Àmbit Metropolità de Barcelona, amb 712 sectors, mentre que a les Comarques Gironines en trobem 682.



El percentatge de sectors de millora urbana arriba al 47% a les Terres de Ponent, mentre a les de l'Ebre és només el 28% del total. A Camp de Tarragona és del 31%, i la resta d'àmbits estan més propers al 40% de la mitjana de Catalunya.



Sòl residencial en sectors de desenvolupament: distribució per àmbit funcional

A nivell de Catalunya la superfície de sòl residencial inclosa en sòl urbanitzable subjecte a Plans parcials representa el 85% del total del sòl residencial en sectors de desenvolupament, mentre l'altre 15% correspon al sòl inclòs en àmbits de millora urbana en sòl urbà no consolidat.

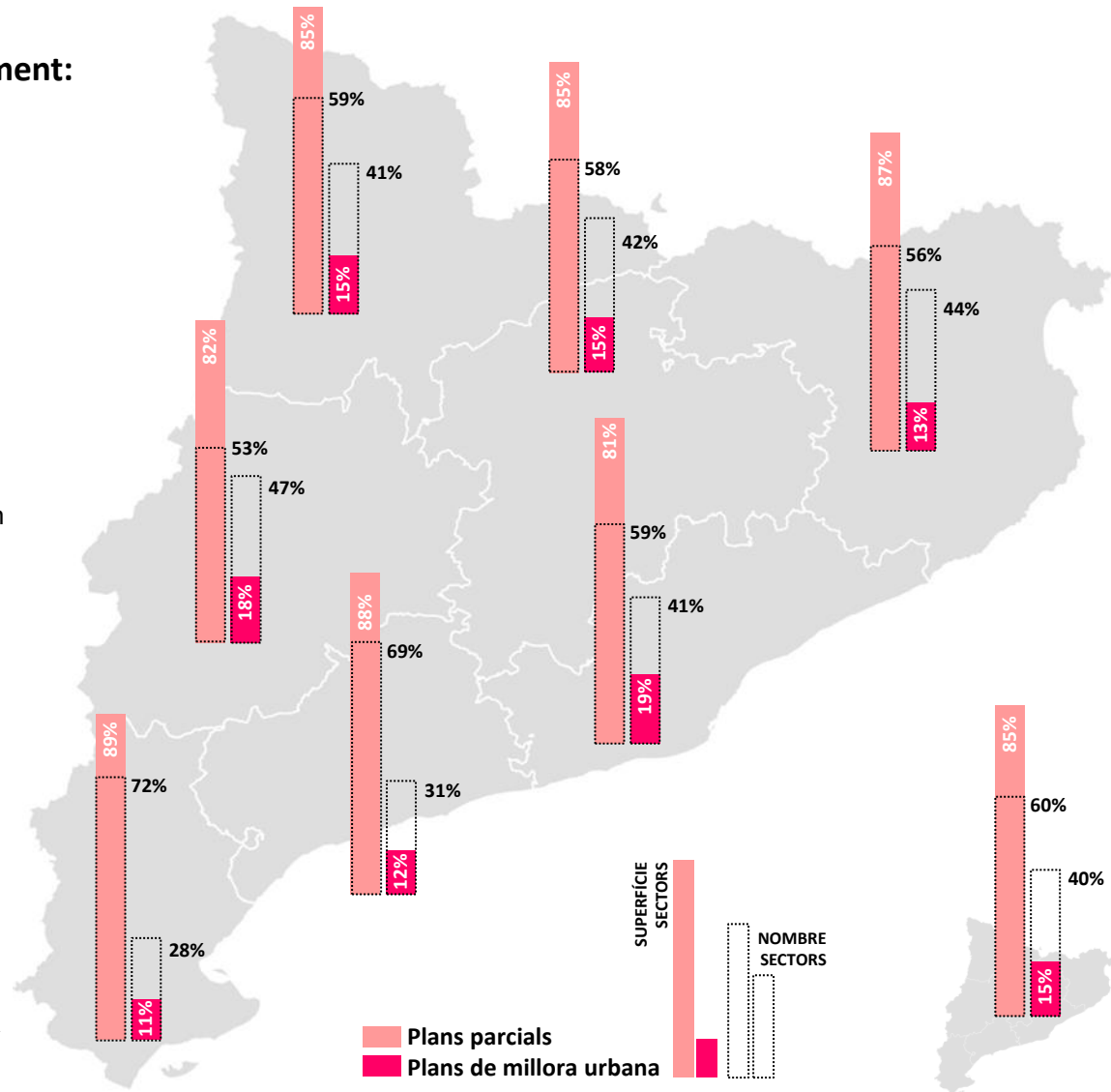
Aquesta dada mostra que en el planejament general vigent predomina l'extensió urbana sobre la regeneració o transformació de teixits existents.

D'acord amb la imatge, aquesta distribució es repeteix en tots els àmbits funcionals, amb molt petites variacions, que situen el percentatge de sòl inclòs en Plans parcials entre el 89% de sòl a Terres de l'Ebre i el 81% a l'Àmbit Metropolità de Barcelona.

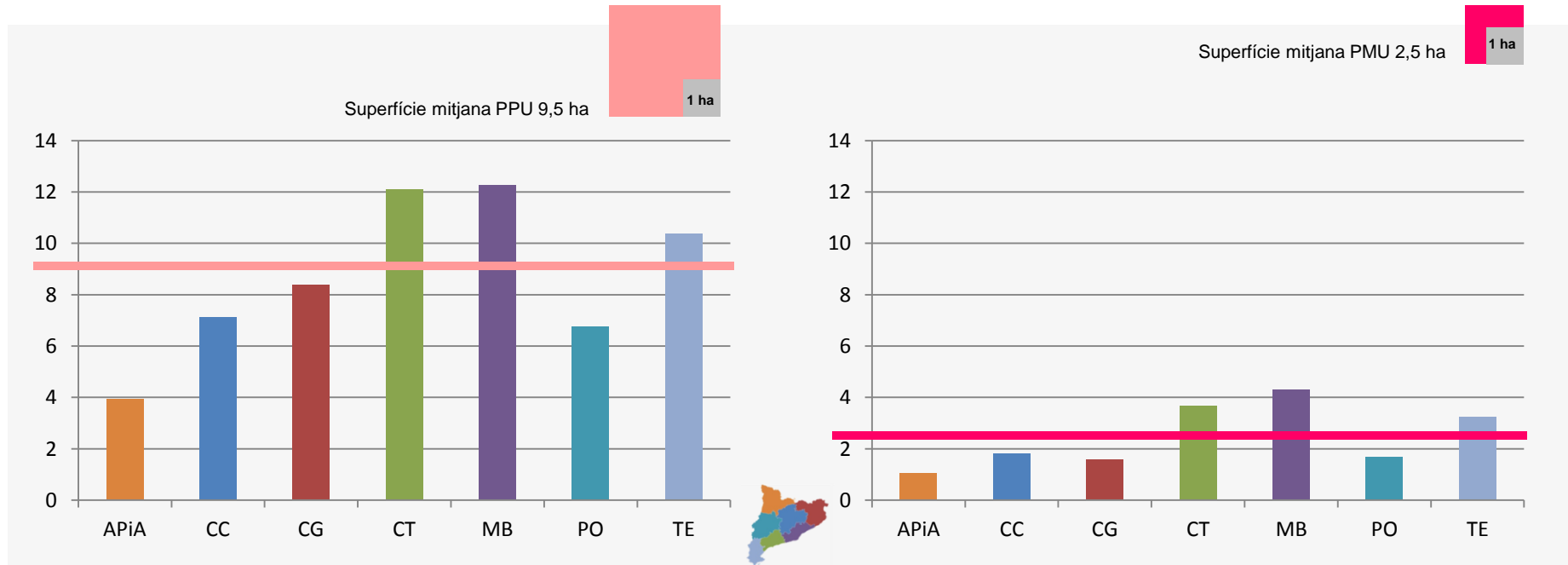
Si considerem el nombre de sectors, la proporció entre Plans parcials i Plans de millora urbana es fa més equilibrada, amb un 60% i un 40% respectivament, cosa que s'explica per la dimensió menor dels àmbits de millora urbana.

La relació 60/40 del conjunt de Catalunya es repeteix a l'Àmbit Metropolità de Barcelona, i es manté gairebé igual a l'Alt Pirineu i Aran i a Comarques Centrals.

Terres de l'Ebre i Camp de Tarragona són els àmbits amb menor percentatge de sectors de millora en sòl urbà no consolidat, mentre que el percentatge més alt el trobem a Ponent (47%).



■ Sòl residencial en sectors de desenvolupament: superfície mitjana dels sectors



La superfície mitjana dels sectors residencials d'extensió urbana a Catalunya és de 9,3 ha en els Plans parcials en sòl urbanitzable i, molt més petita, de 2,5 ha en els sectors de millora urbana en sòl urbà no delimitat. La dimensió mitjana dels primers quasi quadruplica la dels segons.

Pel que fa als sectors d'extensió urbana a desenvolupar mitjançant Pla parcial, la mitjana dels sectors supera la de Catalunya a l'Àmbit Metropolità de Barcelona (12,2 ha) al Camp de Tarragona (12,09 ha) i a les Terres de l'Ebre (10,38ha), i aquest patró de comportament –valors superiors a la mitjana catalana- es repeteix també pel que fa a la dimensió dels àmbits de millora urbana (amb valors de 4,3 ha, 3,66 ha i 3,24 ha respectivament).

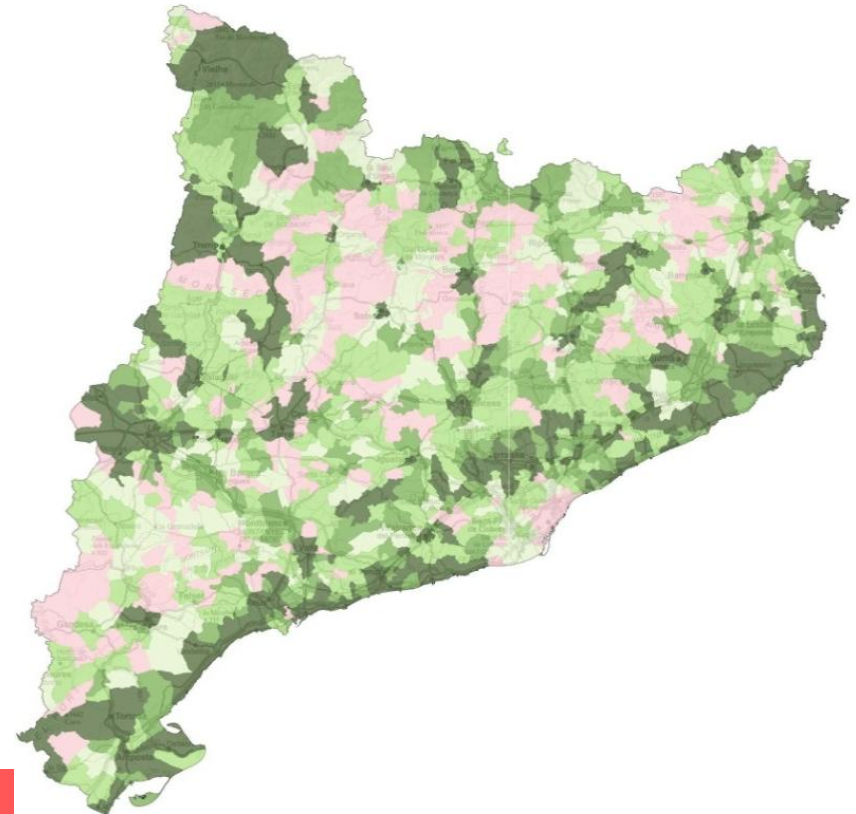
■ Sòl residencial en sectors de desenvolupament: distribució per municipis

Amb aquest gràfic representem la distribució a nivell municipal dels sectors de desenvolupament, tant si estan en sòl urbanitzable (Plans parcials) com en sòl urbà no consolidat (Plans de millora urbana). Hem considerat 5 intervals: municipis sense sectors, municipis amb un sector de desenvolupament, entre 1 i 5 sectors, entre 5 i 10 sectors i municipis amb més de 10 sectors.

La majoria de municipis (el 35,3%) té entre 1 i 5 sectors i la resta de municipis es distribueix d'una manera bastant homogènia en els altres intervals: Els municipis amb un sector o amb més de 10 sectors representen cadascun quasi el 15% del total, els que tenen entre 5 i 10 sectors són el 18%, els que no tenen sectors el 17%.

Els municipis sense sectors es localitzen a tots els àmbits funcionals i, tret del cas d'alguns municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, no els trobem mai a la costa. En general la no presència de sectors de desenvolupament coincideix amb una feble activitat urbanística, o amb l'esgotament de les previsions del planejament vigent, cas del Pla general metropolità de Barcelona.

En canvi els municipis amb més de 10 sectors de desenvolupament es localitzen sobre tot a la franja litoral i dibuixen una corona al voltant de Barcelona. També n'hi ha a l'interior, en uns casos coincideixen amb municipis que aglutinen molts nuclis de població en un mateix terme municipal i en altres envolten ciutats grans com Lleida o Tortosa.



NOMBRE SECTORS DE
DESENVOLUPAMENT
DISTRIBUCIÓ PER MUNICIPIS

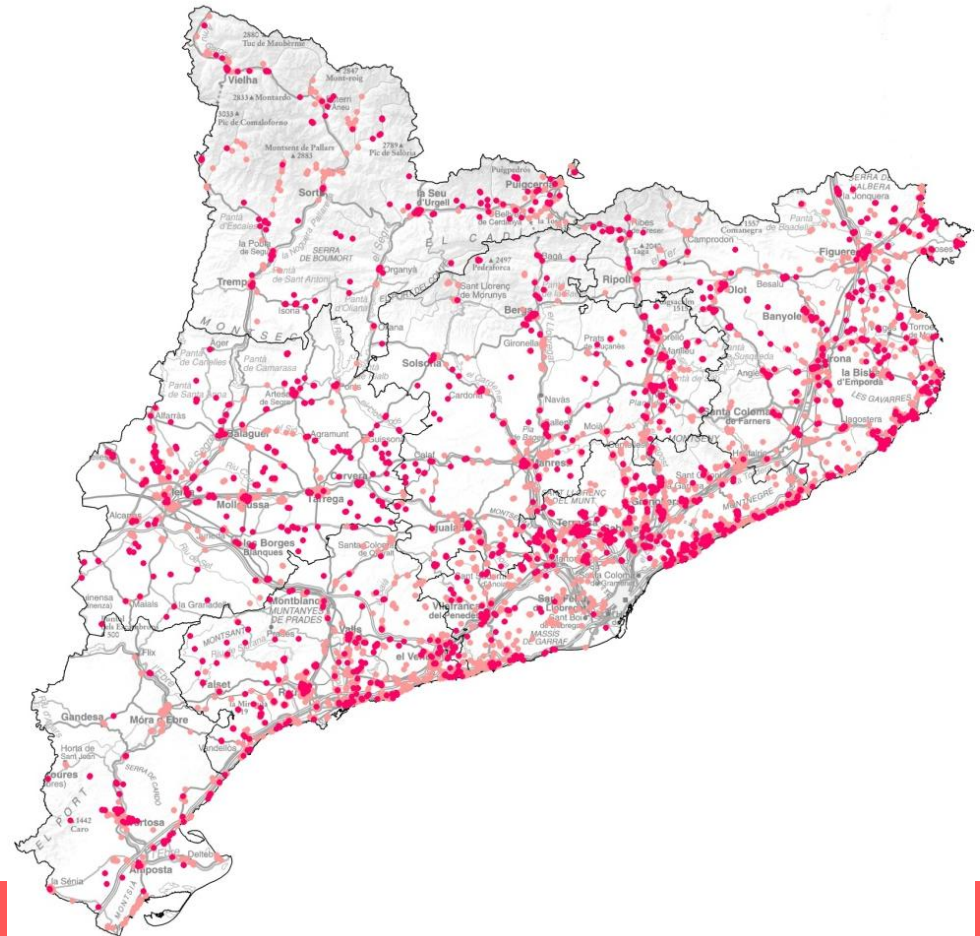
Sòl residencial en sectors de desenvolupament: distribució territorial

Si analitzem el mapa de distribució i localització en el territori dels sectors de desenvolupament per a ús residencial advertim una concentració a l'entorn de Barcelona que dibuixa un arc de punts més marcat a l'alçada de les principals ciutats de la corona metropolitana.

Al llarg del litoral trobem també una gran concentració de sectors de desenvolupament de tota mena, tot i que al nord de Barcelona predominen els àmbits de regeneració i transformació urbana i al sud predominen els d'extensió urbana.

També són remarcables les concentracions que es donen a l'entorn de Figueres, a Girona i fins a la Bisbal d'Empordà, a la plana de Vic fins a Torelló, en un entorn ampli de Lleida, a la plana Cerdana, entre Tarragona i Valls i a l'entorn del Vendrell.

A l'entorn immediat de la ciutat de Barcelona els sectors identificats són majoritàriament d'extensió urbana en Plans parcials.



SECTORS DE DESENVOLUPAMENT

■ Sòl residencial en sectors de desenvolupament: distribució territorial

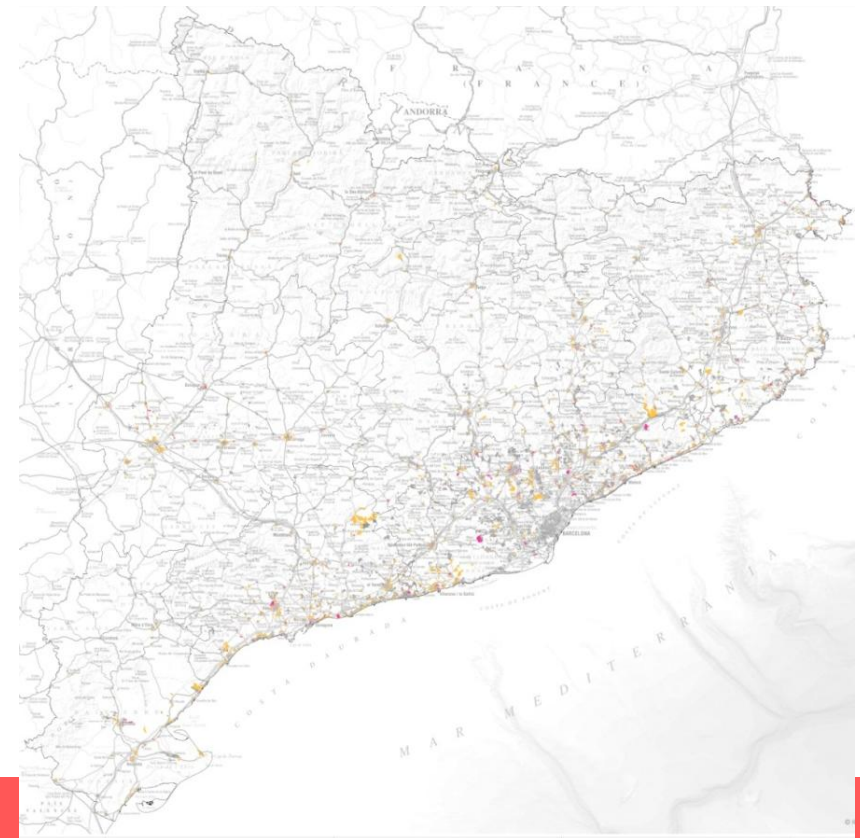
Si ara analitzem la distribució dels sectors representant-los amb les seves mides i localitzacions reals (enlloc de representar-los amb punts) podem extreure algunes conclusions molt interessants.

D'una banda podem llegir on es localitzen els sectors en relació als nuclis consolidats, i d'una altra podem comparar amb un ràpid cop d'ull la proporció entre la dimensió de la ciutat existent i l'extensió o la transformació prevista pel planejament (temes que també s'analitzen més endavant amb dades estadístiques).

Per exemple si ens fixem en les ciutats al llarg de l'eix de l'antiga N-2 entre Lleida i Cervera, podem veure que el Plans parcials se situen al voltant de la ciutat existent, formant gairebé un anell que la encercla i la fa créixer ocupant una proporció de sòl força extensa, que arriba a duplicar la superfície inicial de l'assentament.

Els Plans de millora urbana tenen evidentment un pes molt menor, sovint es troben immersos en el teixit urbà consolidat, tot i que també ocupen a vegades una posició tangent al nucli, o fins i tot separada d'aquest. Els més grans acostumen a coincidir amb àmbits d'urbanitzacions d'origen antic que no comptaven amb tots els serveis urbanístics en la data d'aprovació del planejament general.

Al costat dels creixements en continuïtat amb el teixit urbà existent, també podem veure com el territori català presenta propostes d'extensions urbanes disseminades sense aparent relació amb el nucli urbà consolidat.



DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL DEL SÒL
RESIDENCIAL EN SECTORS DE
DESENVOLUPAMENT

Sòl residencial en sectors de desenvolupament

Plans parcials | Extensió urbana

Sòl per a ús residencial en Plans parcials: distribució per àmbit funcional

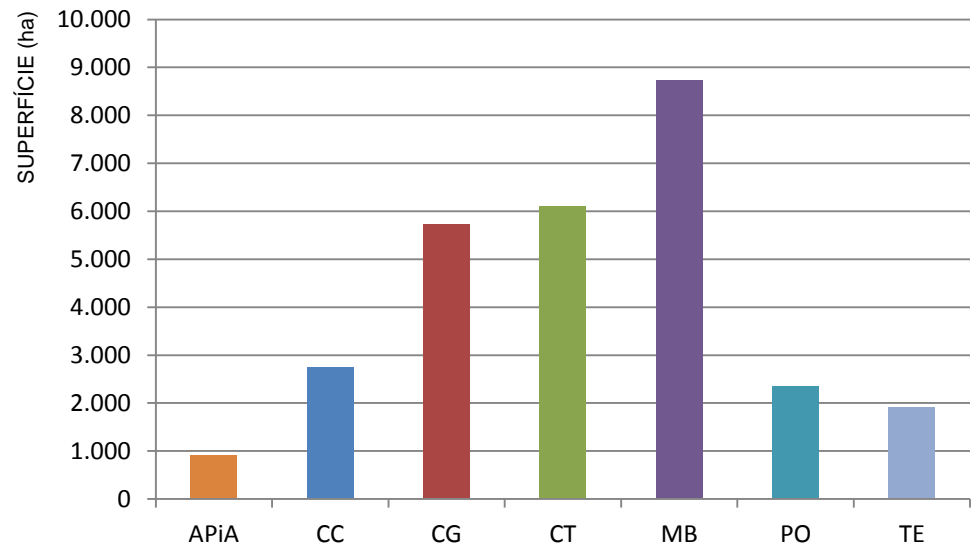
El planejament vigent destina a ús residencial **28.450 ha** de sòl incloses en sòl urbanitzable, a desenvolupar mitjançant Plans parcials.

Si considerem la totalitat del sòl residencial a Catalunya, en qualsevol classe de sòl, això en representa el 32%. Si només tenim en compte el sòl inclòs en sectors de desenvolupament, el sòl destinat a ús residencial en representa el 65%.

[Cal recordar que considerem el sòl inclòs en sectors de desenvolupament residencial i la part destinada a ús residencial dels sectors mixtos]

El sòl urbanitzable residencial, és a dir, el sòl que el planejament general reserva per a la extensió dels teixits urbans i destina a la construcció d'habitatges es concentra sobretot a l'Àmbit Metropolità de Barcelona, territori que acull el 67% de la població de Catalunya. A continuació i amb uns valors molt semblants trobem el Camp de Tarragona i les Comarques Gironines, mentre que a la resta d'àmbits les superfícies són molt més petites, i guarden una certa proporció amb la distribució de la població.

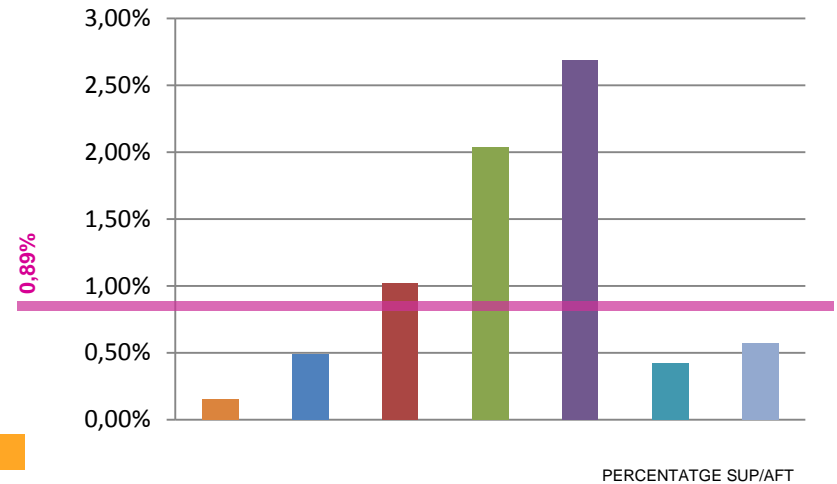
Distribució població Catalunya



Sòl per a ús residencial en Plans parcials

El sòl residencial inclòs en sòl urbanitzable (28.450 ha) representa el **0,89%** del total de la superfície de tota Catalunya. Dit d'una altra manera, el sòl destinat pel planejament al creixement residencial ocupa poc menys de l'u per cent de la superfície de Catalunya.

Aquest percentatge varia bastant segons l'àmbit funcional, amb un valor mínim a l'Alt Pirineu i Aran (0,16%) i un valor màxim a l'Àmbit Metropolità de Barcelona (2,79%). [El percentatge està referit a la superfície total de cada àmbit funcional].

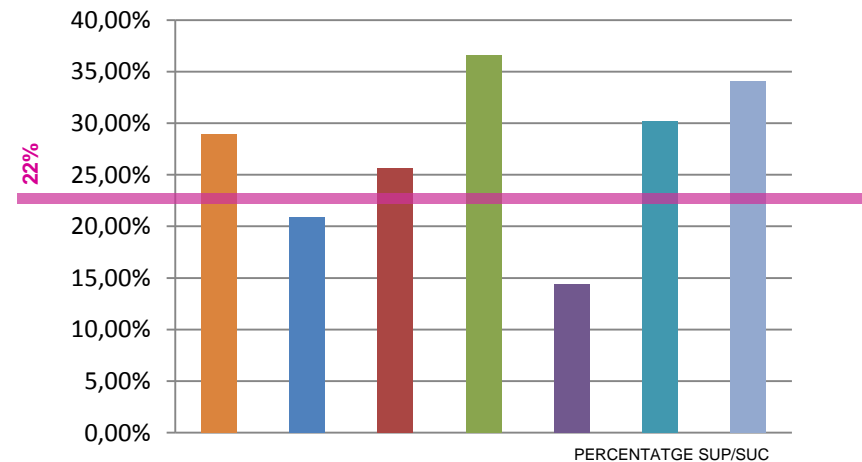


Molt més interessant resulta conèixer la relació entre la superfície del creixement residencial previst pel planejament i la ciutat consolidada, és a dir el sòl classificat pel planejament com urbà consolidat.

El sòl urbanitzable residencial ocupa una superfície equivalent al 22% del total del sòl urbà a Catalunya.

Es pot veure que aquest valor és inferior a la mitjana a l'Àmbit Metropolità de Barcelona i a les Comarques Centrals.

El valor més alt, en canvi, el trobem al Camp de Tarragona, on el sòl destinat a extensió urbana residencial arriba quasi al 37% de la superfície de la ciutat consolidada.



Sòl per a ús residencial en Plans parcials i ciutat consolidada

Hem vist com, considerant les dades relatives a tota Catalunya, el sòl urbanitzable residencial ocupa una superfície equivalent al 22% del sòl urbà consolidat .

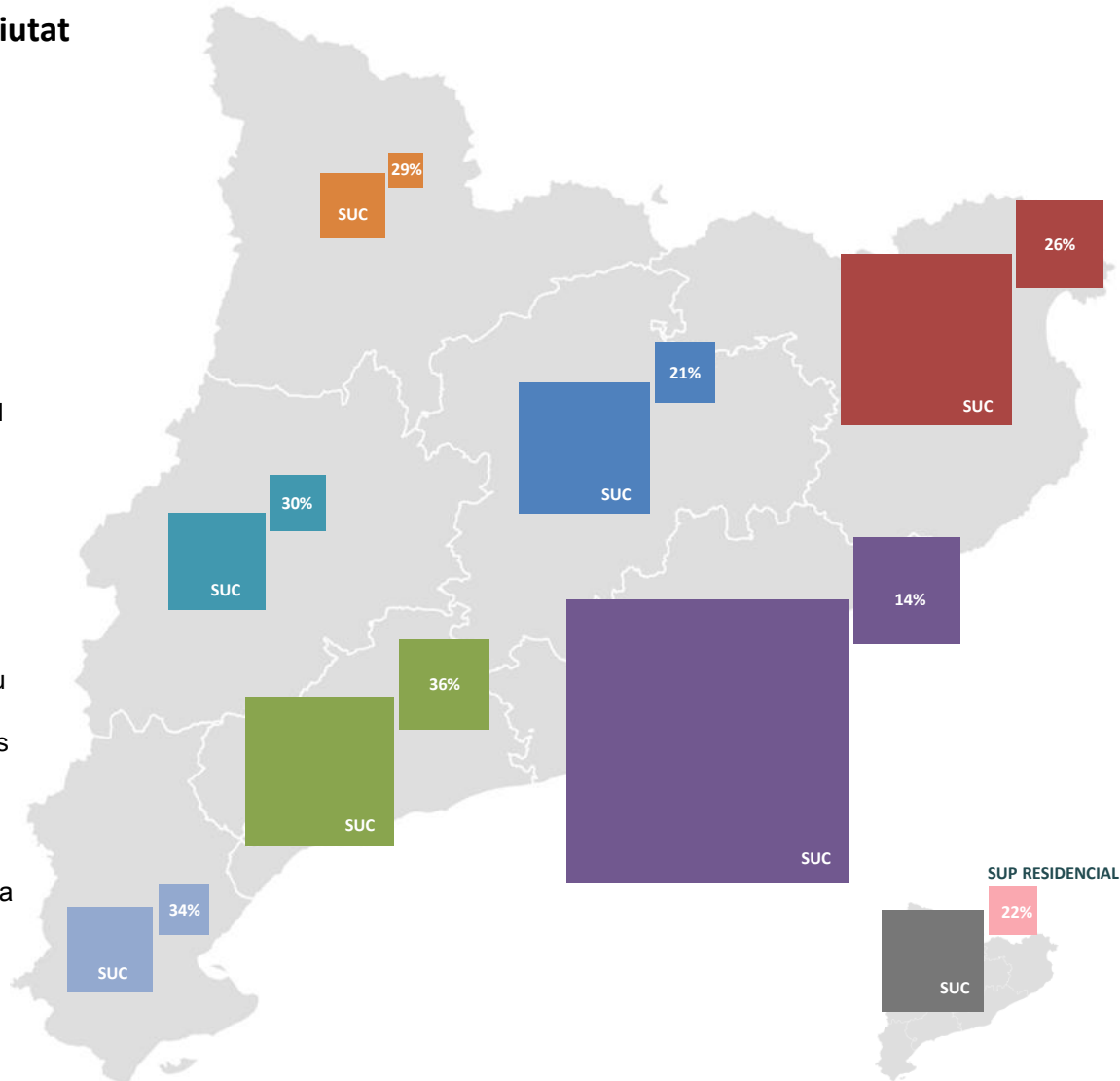
Això representa, doncs, la relació entre ocupació actual del sòl i ocupació potencial de sòl per a ús residencial.

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

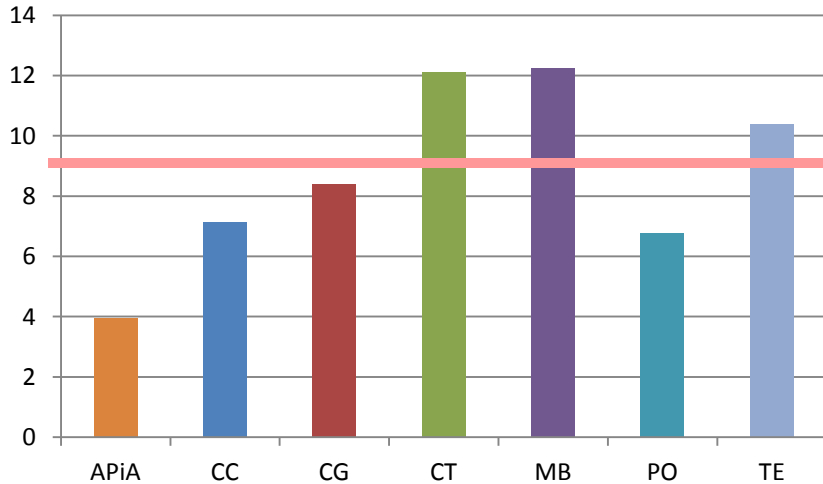
Així visualitzem valors relatius i absoluts i podem llegir, d'una banda, la proporció entre ciutat consolidada i extensió urbana planejada i, d'altra, la proporció de les superfícies dels diferents àmbits,

Per exemple, a l'Àmbit Metropolità es dona el valor relatiu més baix de sòl urbanitzable residencial (el 14%) però la superfície residencial urbana en valors absoluts és la més alta de Catalunya.

L'oferta de desenvolupament a cada indret pot respondre a opcions i necessitats diferents: segurament el sòl urbanitzable residencial a l'Alt Pirineu i Aran respon més a demanda de segones residències que a previsió d'augment de la població, en canvi en àmbits amb més ocupació actual de sòl i més població, previsiblement el sòl destinat pel planejament a extensió urbana respon a demandes de nous habitatges principals.

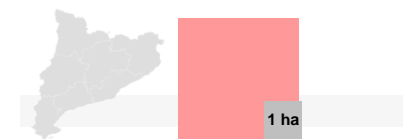


Sòl per a ús residencial en Plans parcials: dimensió mitjana dels sectors



Considerant ara la superfície total de sòl destinada a ús residencial i el nombre de sectors, podem calcular una dimensió mitjana dels Plans parcials residencials, a tota Catalunya i per àmbit funcional.

Si considerem el valor total, trobem que a Catalunya la **dimensió mitjana** d'un sector residencial és de **9,3 ha**.



Aquesta mitjana es veu superada a l'Àmbit Metropolità de Barcelona (12,2 ha), al Camp de Tarragona (12,09 ha) i a les Terres de l'Ebre (10,38 ha).

En el cas de les Comarques Gironines la dimensió mitjana dels sectors és de poc més de 8 ha, i la dimensió més petita és a l'Alt Pirineu i Aran, amb quasi 4 ha.

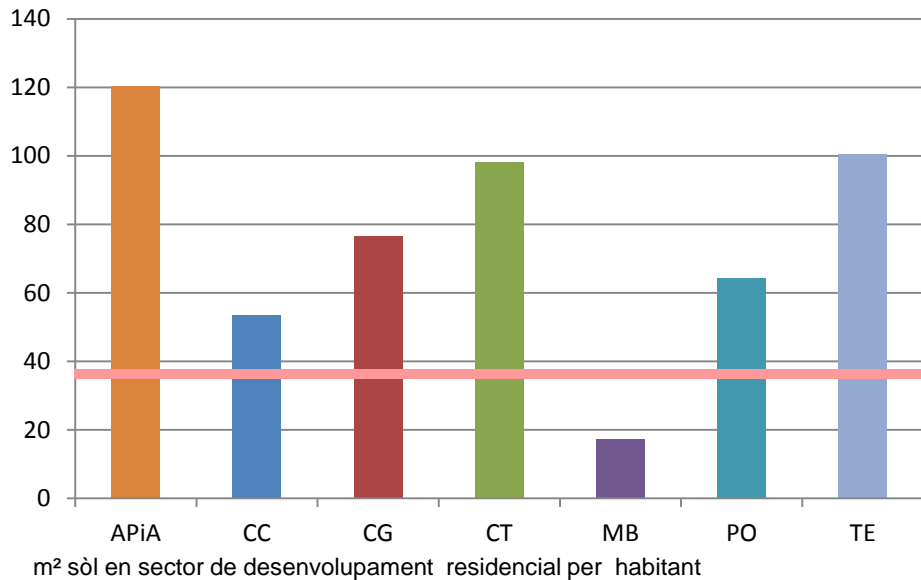
Si utilitzem com a referència gràfica una illa de l'Eixample de Barcelona, amb una superfície aproximada d'una hectàrea, podem apreciar el diferent gra de les operacions d'extensió urbana proposades pel planejament, tenint en compte que en aquesta dimensió estan inclosos els sòls destinats a sistemes.



Indicador de sòl per habitant per a ús residencial en Plans parcials

Segons el planejament vigent, el sòl destinat a expansió urbana residencial (en Plans parcials residencials i en la part corresponent a ús residencial dels Plans parcials mixtos) ocupa una superfície de 28.450 m² que, dividit per la població de Catalunya, dóna una mitjana de **38 m² de sòl urbanitzable residencial per habitant**.

Tots els àmbits funcionals superen aquesta mitjana, amb valors compresos entre 53 m²/hab a les Comarques Centrals i 120 m²/hab a l'Alt Pirineu i Aran. Tots excepte l'Àmbit Metropolità de Barcelona, que amb només 17 m² per habitant té una ràtio molt inferior: és el territori més poblat, acull el 67% de la població de tota Catalunya, i això fa que tot i tenir més sòl destinat a expansió residencial, la ràtio per habitant sigui la més baixa.



Indicador de sòl per a ús residencial en Plans parcials per habitant = 38 m²



Distribució població Catalunya

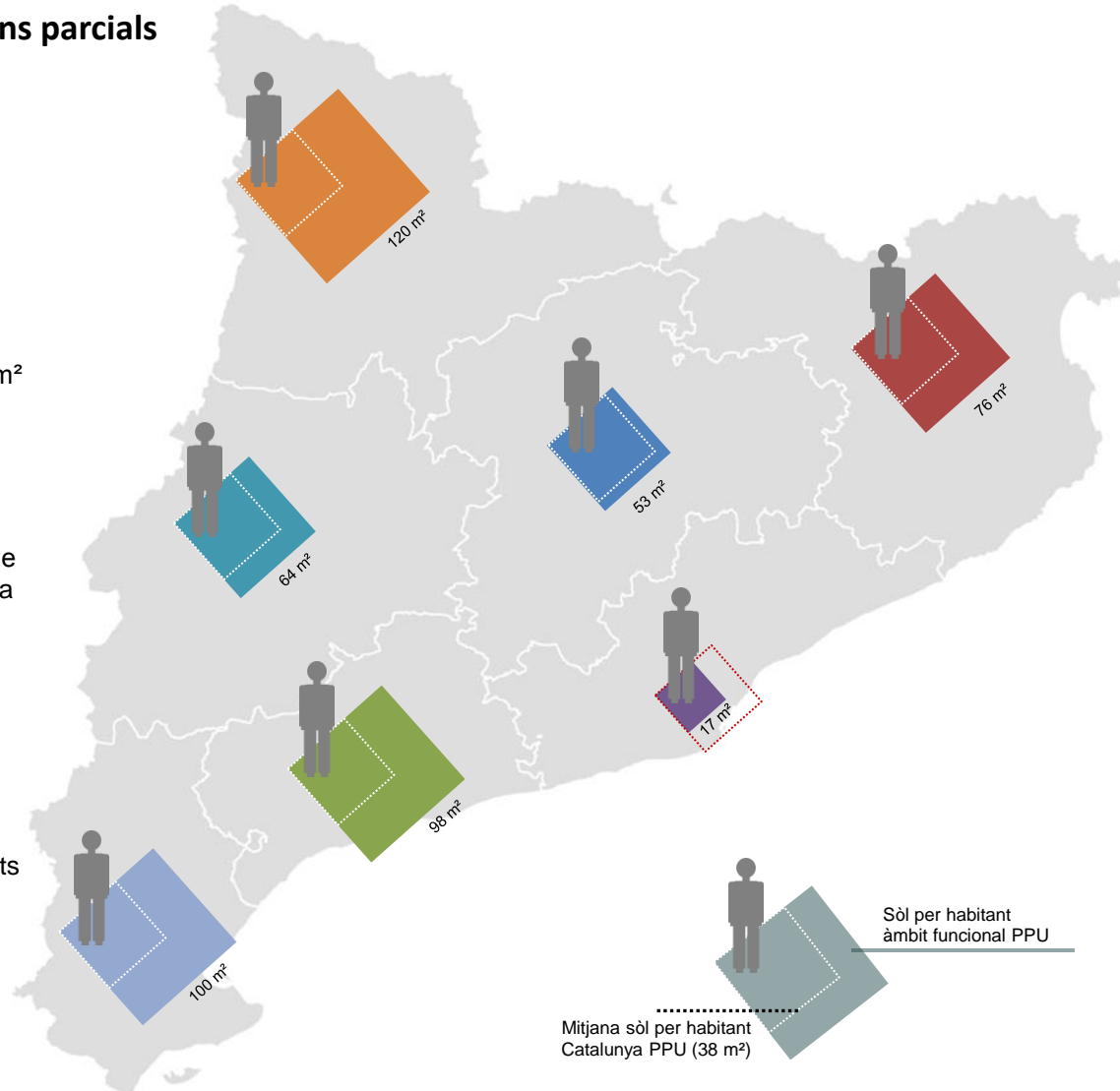
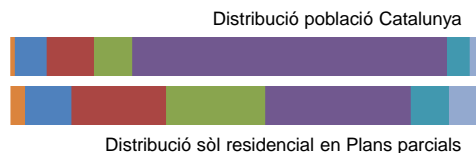


Indicador de sòl per a ús residencial en Plans parcials per habitant

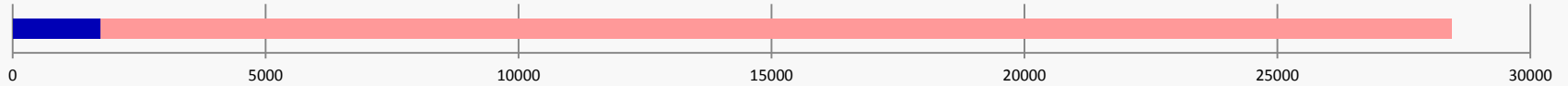
Com acabem de veure, només l'Àmbit Metropolità de Barcelona té una mitjana de sòl residencial per habitant d'extensió urbana en Plans parcials més baixa que la de tota Catalunya: a les Comarques Centrals per cada habitant hi ha 53 m² de sòl, a Ponent 64 m² i a les Comarques Gironines el valor puja fins als 75 m². Terres de l'Ebre i el Camp de Tarragona presenten la mateixa superfície, 100 m² per habitant; i a l'Alt Pirineu amb 120 m² per habitant és on aquest indicador pren el valor més alt.

Cal remarcar que hem calculat aquest indicador de sòl urbanitzable residencial per habitant considerant la població existent segons dades del padró de 2013. Per calcular l'oferta d'habitatge necessari en el futur, a més de la població i la previsible evolució de la demografia caldria tenir en compte altres dinàmiques que justifiquen un creixement urbà: un canvi de l'estructura social i de la dimensió de les llars o una estratègia per disminuir la densitat allà on sigui excessiva.

Cada àmbit té les seves peculiaritats i les seves necessitats, i no és el mateix disposar de nou sòl residencial a l'Àmbit Metropolità de Barcelona que a l'Alt Pirineu i Aran (que poden respondre a demandes diferents de primeres o segones residències).

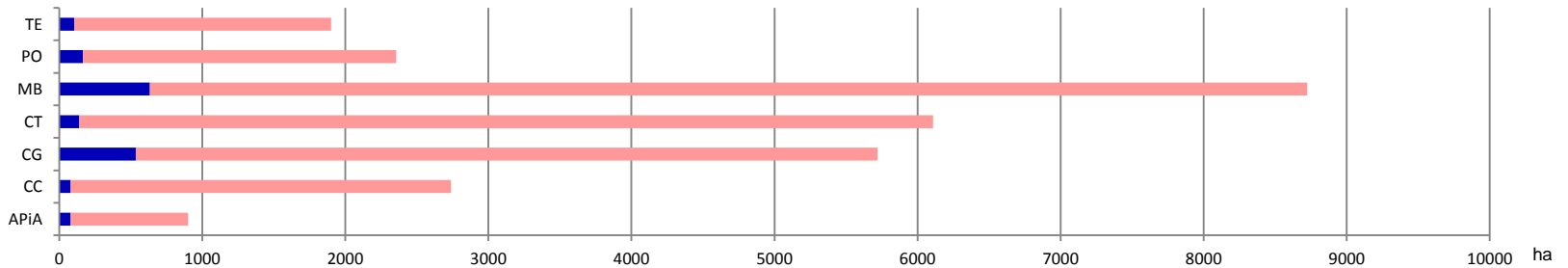


Sòl per a ús residencial en Plans parcials, residencials i mixtos: distribució de la superfície per àmbit funcional

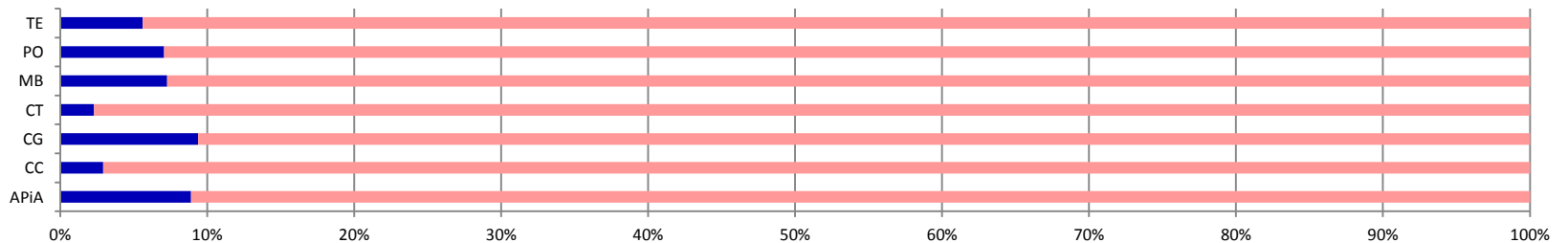


De les 28.450 ha de sòl residencial inclòs en sòl urbanitzable, el 94% es troba en sectors residencials i el 6% restant en sectors d'ús mixt.

L'Àmbit Metropolità de Barcelona és amb diferència el que té més sòl urbanitzable residencial, amb més de vuit mil set-cents hectàrees. El segueixen el Camp de Tarragona i les Comarques Gironines amb al voltant de 6 mil hectàrees (parlem de la suma de sòl en sectors residencials i mixtos). A més l'Àmbit Metropolità compta amb la més gran superfície de sòl residencial inclosa en sectors mixtos, amb quasi sis-cents cinquanta hectàrees.



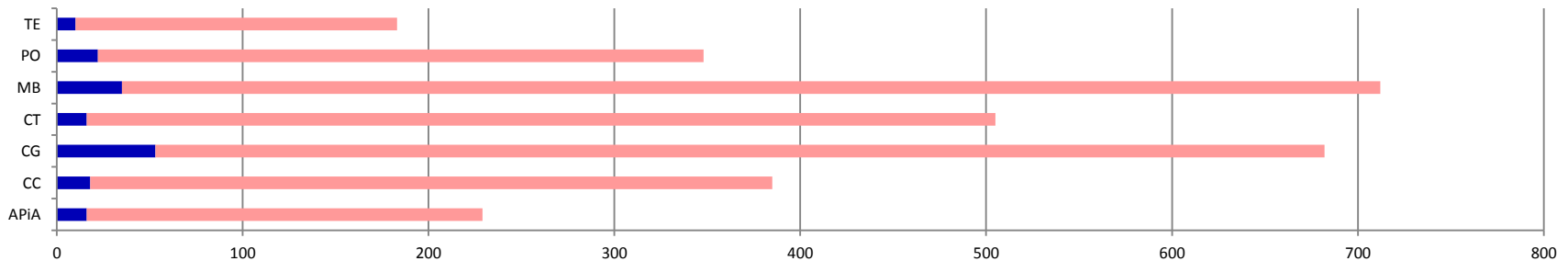
Si ara analitzem la distribució en percentatge segons el tipus de desenvolupament del sector per àmbit funcional, el Camp de Tarragona presenta el percentatge més baix de superfície en sectors mixtos, el 2%. El valor més alt és a les Comarques Gironines amb un 9% seguit de l'Alt Pirineu i Aran amb un 8,9%.



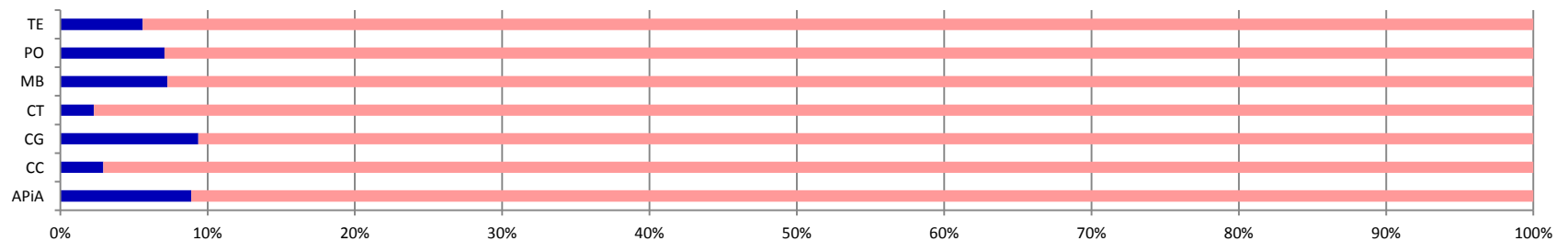
■ Sòl per a ús residencial en Plans parcials, residencials i mixtos: distribució del nombre per àmbit funcional

Dels 3.044 sectors en sòl urbanitzable residencials, el 94% són sectors residencials i el 6% restant sectors d'ús mixt, repetint per tant la mateixa proporció que hem vist per la superfície dels sectors.

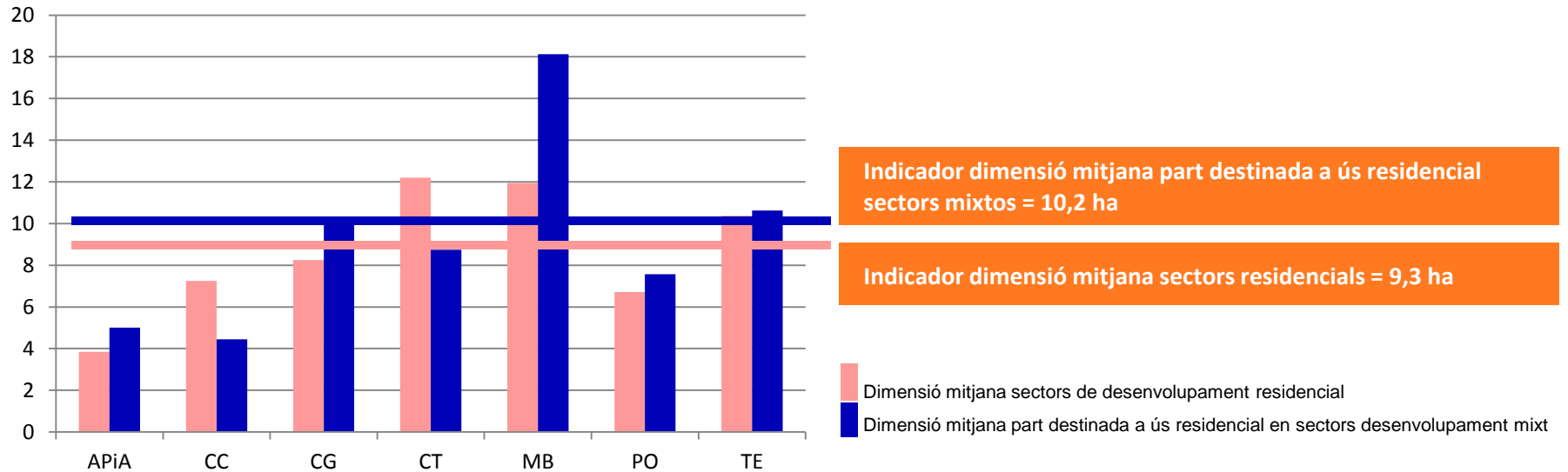
L'Àmbit Metropolità de Barcelona és el que en té més (712) però la diferència amb les Comarques Gironines, que és el segon àmbit amb més sectors, és molt petita (en té 682). L'àmbit amb menys sectors és Terres de l'Ebre, amb 183 (parlem sempre de la suma de sectors residencials i mixtos). A les Comarques Gironines trobem el nombre més alt de sectors mixtos (53), bastant per damunt de la resta. El valor mínim el trobem a les Terres de l'Ebre, amb 10 sectors mixtos.



Si ara analitzem la distribució en percentatge segons el tipus de desenvolupament del sector per àmbit funcional, el Camp de Tarragona presenta el percentatge més baix de sectors mixtos amb el 3%. El valor més alt és a les Comarques Gironines amb quasi un 8% seguit de l'Alt Pirineu i Aran amb un 7%.



■ Sòl per a ús residencial en Plans parcials: dimensió mitjana sectors residencials i mixtos

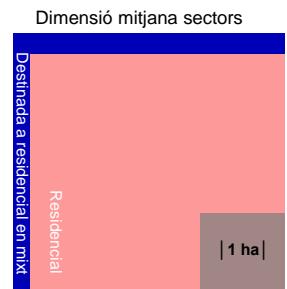


La dimensió mitjana dels sectors urbanitzables residencials a Catalunya és de 9,3 ha, superfície molt semblant a la destinada a ús residencial en els sectors de desenvolupament mixt, que té una dimensió mitjana de 10,2 ha.

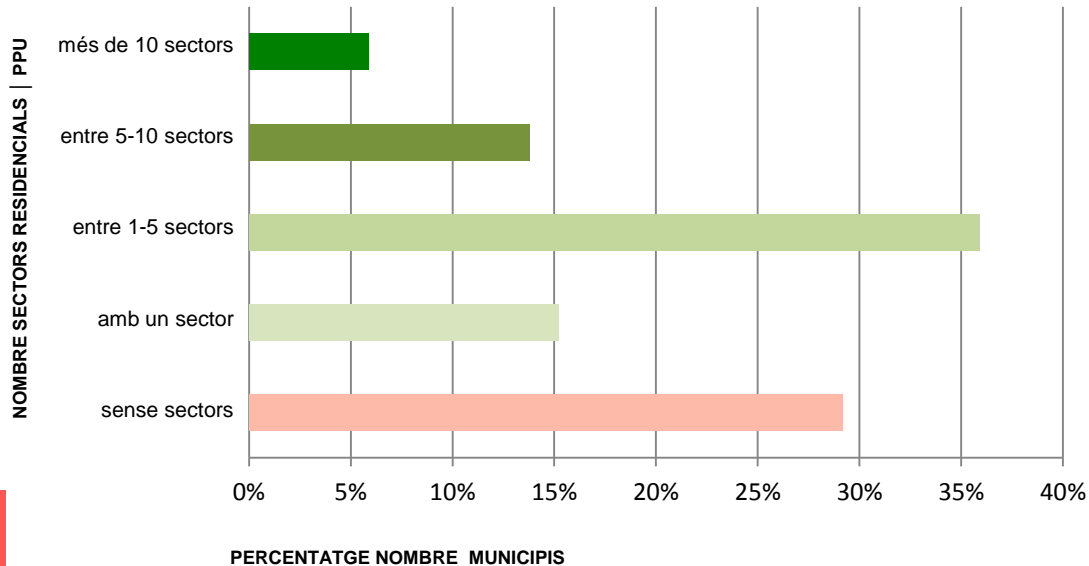
La diferència més gran entre dimensions mitjanes es dona a l'Àmbit Metropolità de Barcelona, on els sectors residencials tenen de mitjana una dimensió de 12 ha i els mixtos de 18 ha, en la part que es destina a l'ús residencial.

Les Terres de l'Ebre, amb 10,60 ha, també supera lleugerament la mitjana catalana, mentre tots els altres àmbits territorials tenen valors força inferiors.

A les Comarques Centrals i al Camp de Tarragona, resulta més gran la mitjana dels sectors residencials, que la dels sectors mixtos.



■ Sòl per a ús residencial en Plans parcials: distribució per municipis



**NOMBRE PLANS PARCIAIS
DISTRIBUCIÓ PER MUNICIPI**

Amb aquest gràfic representem el percentatge del nombre de municipis en relació al nombre de sectors urbanitzables a desenvolupar mitjançant Plans parcials residencials que preveu el planejament vigent per a cada municipi.

Gairebé en un terç dels municipis catalans no fan previsió de creixement residencial en sòls urbanitzables. Però l'interval que concentra més municipis és el de entre 1 fins a 5 sectors, que abasta el 36% dels municipis.

A 144 municipis (que representa el 15% del total) hi ha només un sector de desenvolupament residencial. Aquest nombre és semblant al de 131 municipis que tenen de 5 fins a 10 sectors (el 14%).

Només 56 municipis tenen més de 10 sectors residencials subjectes a Plans parcials.

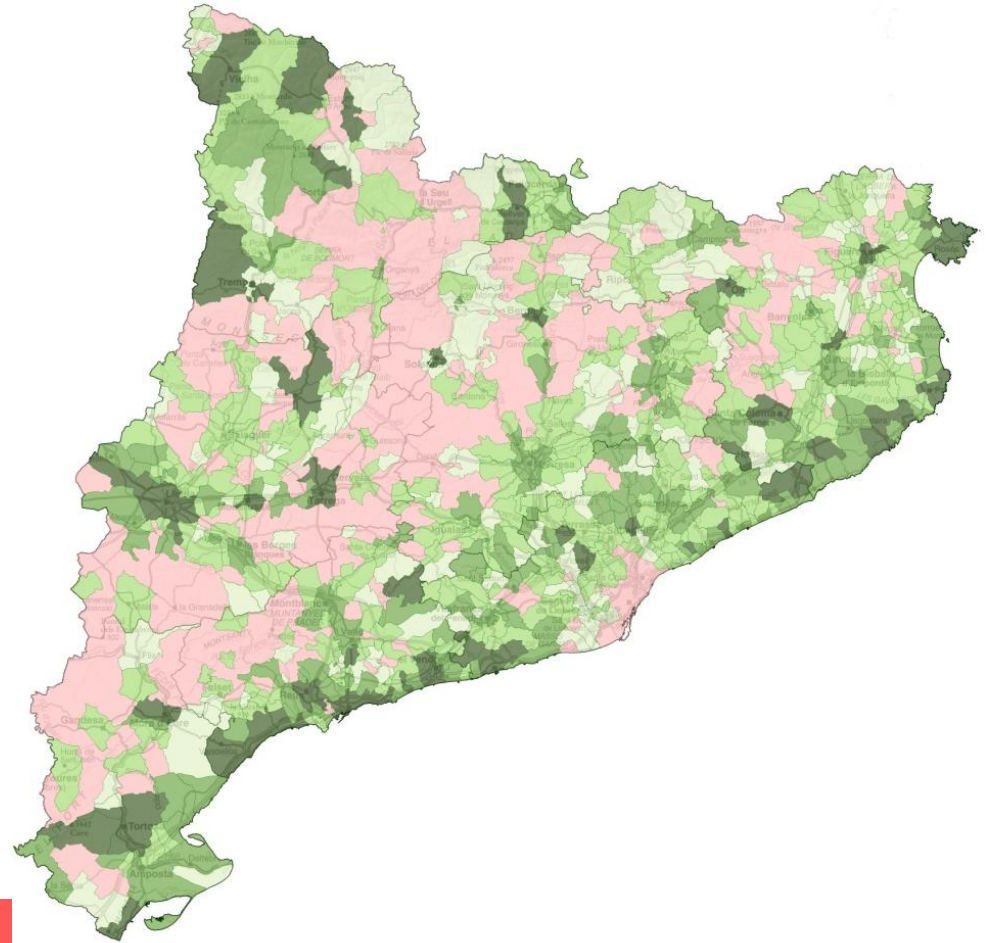
■ Sòl per a ús residencial en Plans parcials: distribució per municipis

Aquest mapa representa els municipis en funció del nombre de sectors urbanitzables residencials que preveu el planejament vigent.

És una imatge, doncs, de les expectatives territorials d'extensió urbana.

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

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



NOMBRE PLANS PARCIAIS
DISTRIBUCIÓ PER MUNICIPIS

■ Sòl per a ús residencial en Plans parcials: distribució territorial

En aquest mapa es representen els sectors urbanitzables d'extensió urbana, subjectes a Pla parcial, segons la seva dimensió.

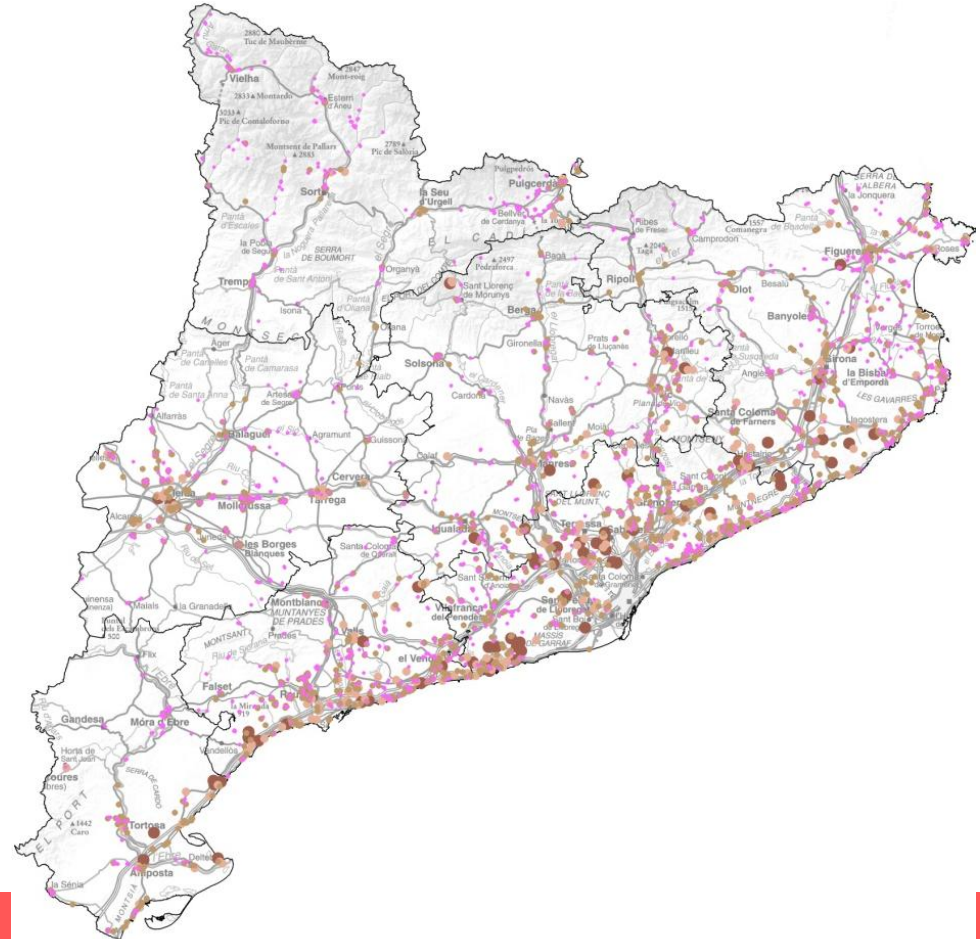
En un primer interval es representen en color rosa els sectors de superfície inferior a 5 ha. Són més de la meitat, un 51,7% dels sectors, i estan repartits per tota la geografia.

L'interval següent, que recull sectors de fins a 20 ha, representa un altre 39% dels sectors, i és més present al llarg del litoral i el prelitoral, i a l'entorn de Lleida.

Només un 7% dels sectors, 215, tenen entre 20 i 50 ha, i encara n'hi ha 73, un 2,4% del total, que tenen més de 50 ha de superfície.

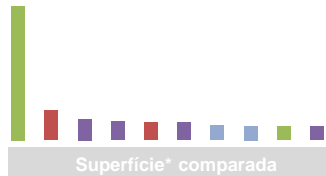
Aquests sectors més grans estan localitzats majoritàriament a prop de la costa. A l'interior només a Lleida, Sant Llorenç de Morunys i prop de Figueres, de Manlleu, de Manresa, d'Igualada i de Valls.

A l'Àmbit Metropolità de Barcelona són més presents al Vallès i al Garraf. La Selva també concentra força sectors grans, que previsiblement recullen grans urbanitzacions que actualment presenten diversos graus de consolidació.



PLANS PARCIAIS
DIMENSIONS DELS SECTORS

Plans parcials residencials de superfície més gran | Catalunya

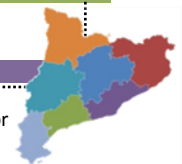


Els dos primers responen a determinacions de planejament general elaborat els anys 70.

Alguns sectors d'aquesta relació inclouen un camp de golf en el seu àmbit, d'altres són extenses urbanitzacions.

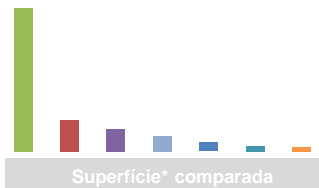
AFT	COMARCA	MUNICIPI	ÀREA ha *	NOM SECTOR
CT	Alt Camp	Querol *	1429,74	Sector delimitat
CG	Selva	Riells i Viabrea *	314,06	Can Plana de Sant Llop
MB	Vallès Occidental	Rubí	225,14	Sector V. Sant Muç
MB	Baix Llobregat	Sant Esteve Sesrovires	195,83	Masia Bach
CG	Selva	Caldes de Malavella	186,6	Golf residencial
MB	Garraf	Sant Pere de Ribes	185,2	Mas Alba
TE	Baix Ebre	l'Ametlla de Mar	155,83	PPU-B Sant Jordi Bosc
TE	Baix Ebre	l'Ametlla de Mar	152,64	PPU-A Tres Cales 2a Fase
CT	Baix Camp	Mont-roig del Camp	148,39	Bonmont Terres Noves
MB	Maresme	Tordera	146,66	Àgora Parc

* Superfície del sector



Recentment ha estat aprovat el POUM de Querol i el POUM de Riells i Viabrea, que redueixen en gran mesura aquestes previsions, provinents de planejament aprovat a finals del anys 70, però la informació encara no ha estat introduïda en la versió del MUC utilitzada en aquest treball..

■ Plans parcials residencials de superfície més gran | Àmbits funcionals



AFT	COMARCA	MUNICIPI	ÀREA ha*	NOM SECTOR
CT	Alt Camp	Querol	1429,74	Sector delimitat
CG	Selva	Riells i Viabrea	314,06	Can Plana de Sant Llop
MB	Vallès Occidental	Rubí	225,14	Sector V. Sant Muç
TE	Baix Ebre	l'Ametlla de Mar	155,83	PPU-B Sant Jordi Bosc
CC	Bages	el Pont de Vilomara i Rocafort	89,18	River Park
PO	Segrià	Lleida	55,11	Sector de Sòl Urbanitzable-42
APiA	Alt Urgell	la Seu d'Urgell	40,74	Sector Horta del Valira

* Superfície del sector



Recentment ha estat aprovat el POUM de Querol i el POUM de Riells i Viabrea, que redueixen en gran mesura aquestes previsions, provinents de planejament aprovat a finals del anys 70, però la informació encara no ha estat introduïda en la versió del MUC utilitzada en aquest treball..

Sòl residencial en sectors de desenvolupament

Plans de millora urbana | Regeneració i transformació urbana

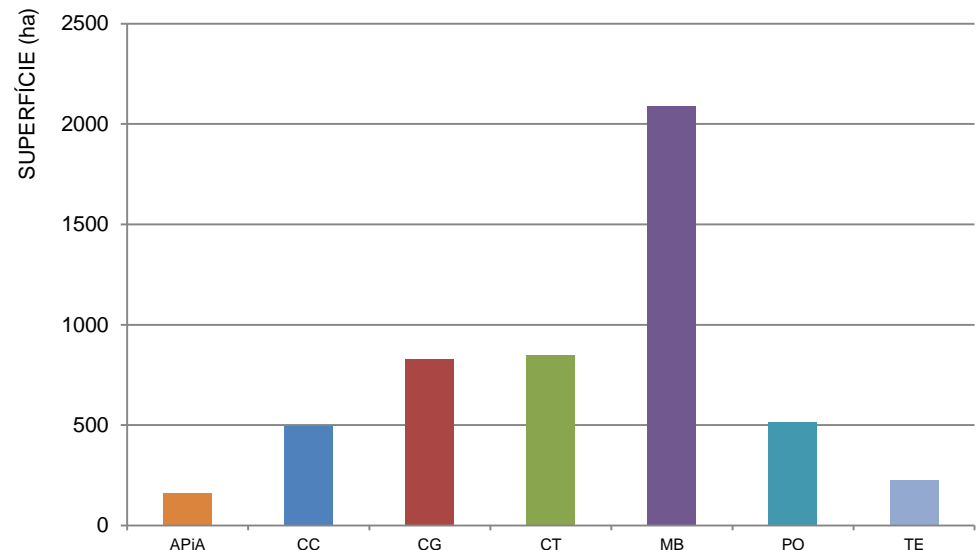
■ Sòl per a ús residencial en Plans de millora urbana: distribució per àmbit funcional

El planejament vigent inclou **5.171 ha** de sòl en àmbits de sòl urbà no consolidat i els subjecta a la redacció de Plans de millora urbana.

Si considerem la totalitat del sòl residencial a Catalunya, en sòl urbà i urbanitzable, aquesta superfície en representa el 6%. També representa el 15% del sòl residencial inclòs en sectors de desenvolupament, essent l'altre 85% sòl d'extensió urbana subjecte a Plans parcials.

El sòl inclòs en Plans de millora urbana residencials, que teòricament representa la oferta de sòl per a la regeneració i transformació urbana per a ús residencial prevista pel planejament general vigent, es concentra sobretot a l'Àmbit Metropolità de Barcelona, amb més de 2.000 ha. Dels altres àmbits, Comarques Gironines i Camp de Tarragona superen les 800 ha i la resta van des de 500 ha fins a poc més de 150 (en el cas de l'Alt Pirineu i Aran).

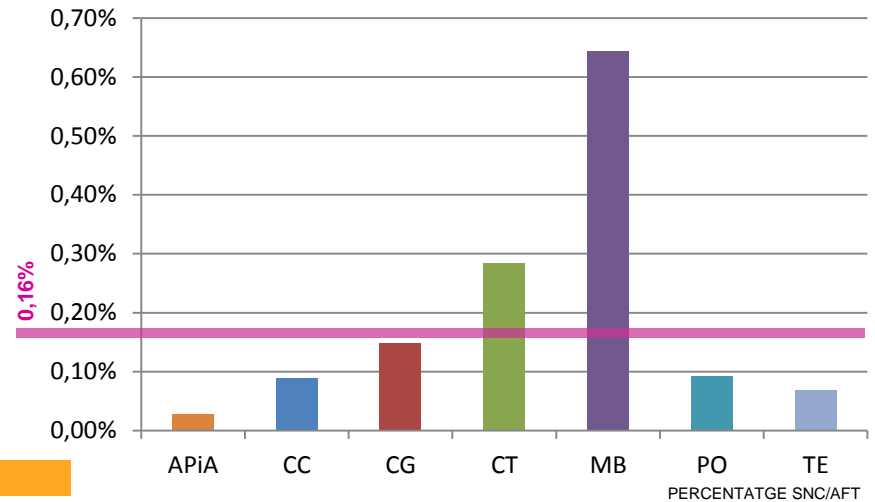
Distribució població Catalunya



Sòl per a ús residencial en Plans de millora urbana

El sòl residencial inclòs en sòl urbà no consolidat (5.171 ha) representa el **0,16%** del total de la superfície de Catalunya. Aquest és el percentatge de sòl destinat pel planejament a la regeneració i transformació urbana per a ús residencial.

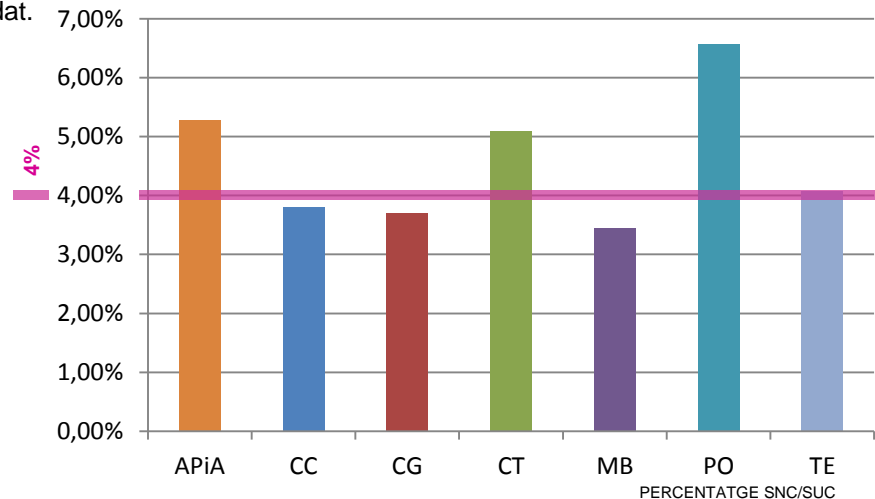
Aquest percentatge varia bastant segons l'àmbit funcional, amb un mínim a l'Alt Pirineu i Aran de 0,03% i un valor màxim a l'Àmbit Metropolità de Barcelona del 0,64%



També resulta interessant conèixer la proporció del sòl destinat a regeneració urbana previst pel planejament respecte a la superfície de la ciutat consolidada, entenent en aquest cas el sòl classificat com a sòl urbà consolidat.

El sòl residencial en sòl urbà no consolidat ocupa una superfície equivalent al 4% del total del sòl urbà consolidat a Catalunya.

Amb un valor semblant a aquest valor mitjà es situen les Comarques Centrals (3,81%), les Gironines (3,70%) i Terres de l'Ebre (4,08%). A l'Àmbit Metropolità de Barcelona trobem el valor més baix (el 3,45%), i a la resta d'àmbits trobem valors per damunt de la mitjana, com al Camp de Tarragona (5,09%), a l'Alt Pirineu i Aran (5,27%) i a Ponent, que amb el 6,56% té la proporció de sòl en Plans de millora urbana en proporció al sòl urbà consolidat més alt de Catalunya.



Sòl per a ús residencial en Plans de millora urbana i ciutat consolidada

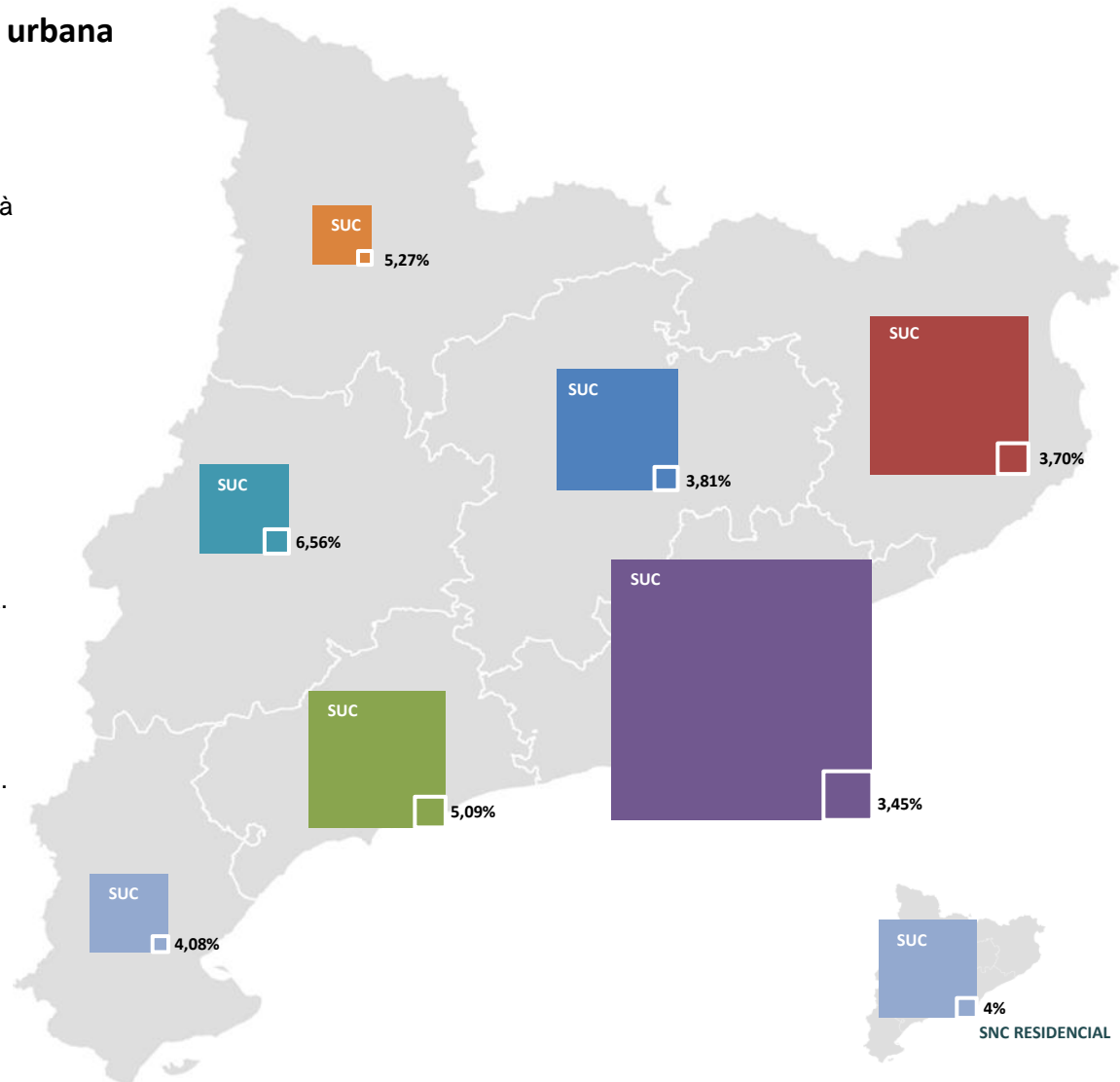
Hem vist com, considerant les dades relatives a tota Catalunya, el sòl inclòs en Plans residencials de millora urbana ocupa una superfície equivalent al 4% del sòl urbà consolidat.

Això pot representar la proporció de sòl urbà consolidat, actualment buit o ocupat per instal·lacions que han esdevingut obsoletes, que el planejament preveu transformar en teixits residencials mitjançant actuacions de regeneració i transformació urbana.

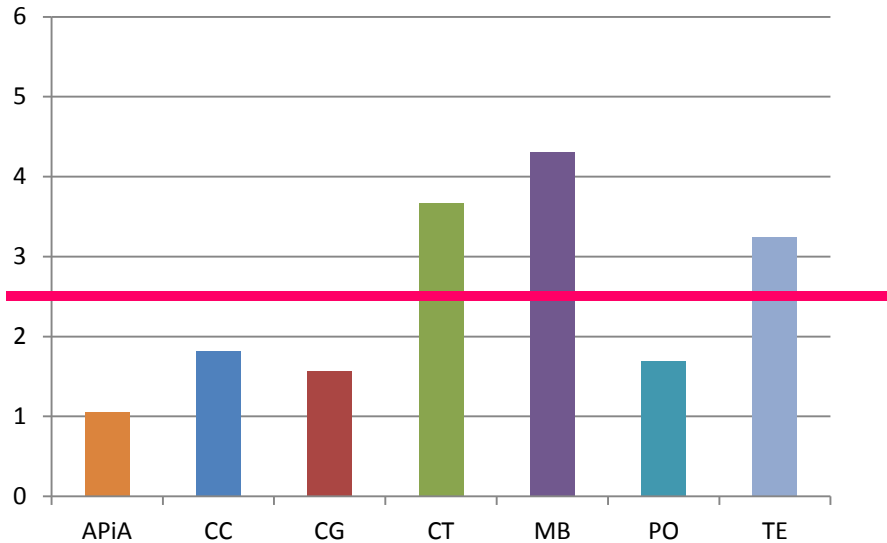
Proposem visualitzar aquesta relació a cada àmbit funcional mitjançant la imatge d'un quadrat de color que representa i es proporcional al sòl urbà consolidat i un quadrat blanc que representa el sòl residencial inclòs en sòl urbà no consolidat subjecte a plans de millora urbana.

D'aquesta manera es representen valors absoluts corresponents a la dimensió del sòl urbà consolidat a cada àmbit i valors relatius corresponents la proporció entre ciutat consolidada i espai proposat per a la regeneració i transformació urbana amb destí residencial.

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



Sòl per a ús residencial en Plans de millora urbana: dimensió mitjana sectors



Considerant ara la superfície total de sòl urbà no consolidat destinada a ús residencial i el nombre de sectors, podem calcular la dimensió mitjana dels Plans de millora urbana residencials.

A Catalunya la **dimensió mitjana** d'un àmbit subjecte a Pla de millora urbana és de **2,5 ha**.



A l'Àmbit Metropolità de Barcelona aquest valor supera les 4 ha, al Camp de Tarragona és de 3,7 ha i a Terres de l'Ebre de 3,2 ha, tots ells per sobre de la mitjana catalana.

És possible que el fet de recollir com a àrees de millora urbana la superfície d'urbanitzacions que en el moment de redactar el planejament general municipal no disposaven de tots els serveis urbanístics faci augmentar el valor d'aquest indicador en alguns territoris.

En canvi, està per sota del valor de l'indicador a Catalunya la dimensió mitjana dels àmbits de millora urbana a Ponent i a Comarques Centrals, amb valors molt similars de 1,7 i 1,8 ha, a Comarques Gironines el valor és de 1,56 ha i de 1,05 ha a l'Alt Pirineu i Aran.

Si utilitzem com a referència gràfica una illa de l'Eixample de Barcelona, amb una superfície aproximada d'una hectàrea, podem apreciar el diferent gra de les operacions de regeneració i transformació urbana proposades pel planejament, tenint en compte que en aquesta dimensió estan inclosos els sòls destinats a sistemes.

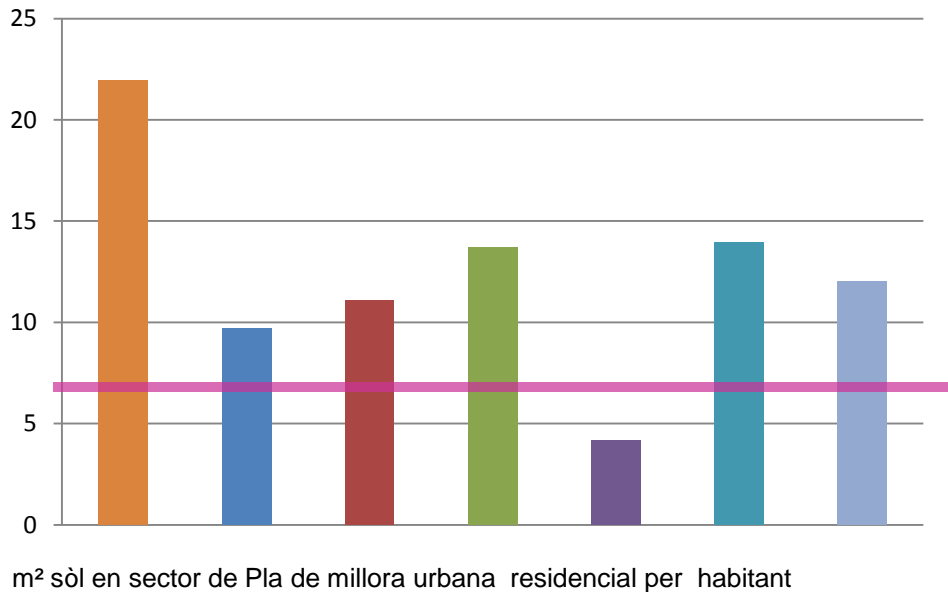


■ Indicador de sòl per a ús residencial en Plans de millora urbana per habitant

Segons el planejament vigent, el sòl destinat a regeneració i transformació urbana residencial en Plans de millora urbana ocupa una superfície que dóna una mitjana de **6,85 m² de sòl en Plans de millora urbana residencial per habitant**.

Quasi tots els àmbits funcionals superen aquesta mitjana, amb valors compresos entre 22 m²/habitant a l'Alt Pirineu i Aran i 10m²/habitant a les Comarques Centrals. Està per sota només l'Àmbit Metropolità de Barcelona, amb 4 m² de sòl subjecte a Plans de millora urbana per habitant.

Valors molt semblants els trobem al Camp de Tarragona (13,68 m² per habitant) i Ponent (13,95 m² per habitant); a Terres de l'Ebre el valor és una mica inferior, de 12 m² per habitant.



Indicador de sòl per a ús residencial en Plans de millora urbana per habitant = 6,85 m²



Distribució població Catalunya

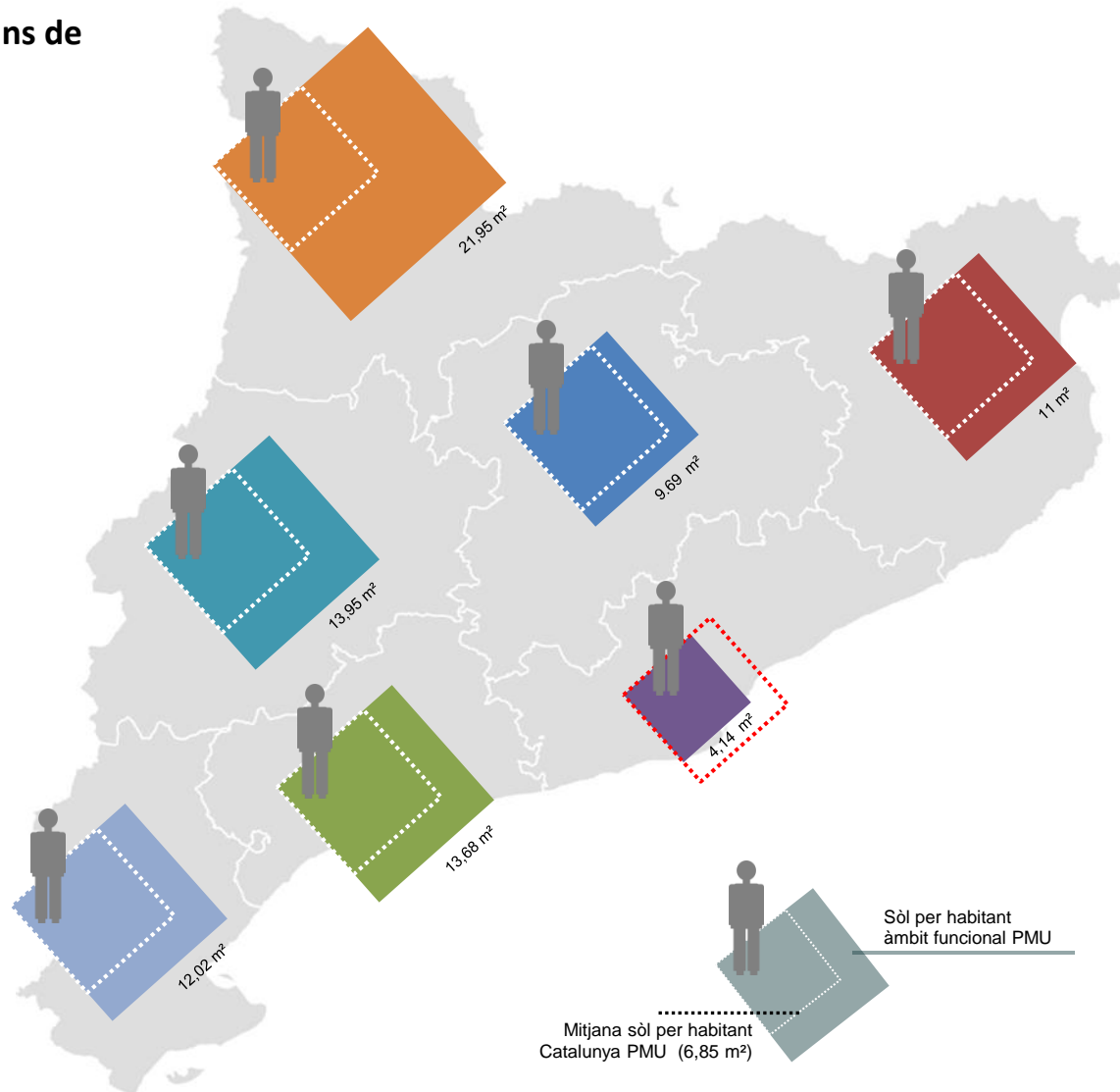
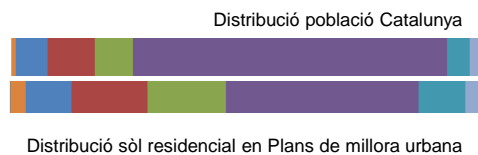


Indicador de sòl per a ús residencial en Plans de millora urbana per habitant

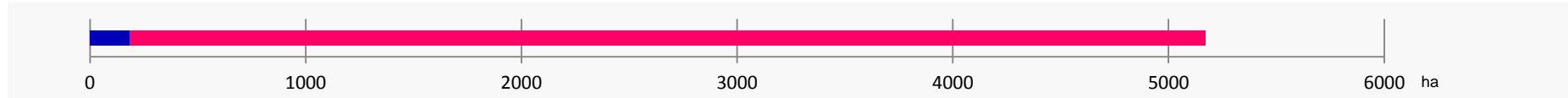
En aquesta imatge es representa amb un quadrat de color la superfície de sòl urbà inclòs en Plans de millora urbana per habitant a cada àmbit territorial i amb un quadrat de punts blanc o vermell la dimensió del valor mitjà a Catalunya.

La observació de la imatge resultant permet constatar que els valors extrems es donen a l'Àmbit Metropolità de Barcelona, que concentra un 67% de la població de Catalunya, i presenta la ràtio més petita tot i que, en valors absoluts, la superfície de sòl inclòs en sectors de millora urbana és la més gran de Catalunya, i a l'Alt Pirineu i Aran, que més que triplica la mitjana catalana tot i comptar només amb 164 ha de sòl en sectors de plans de millora urbana.

Ponent, Terres de l'Ebre i el Camp de Tarragona presenten valors molt semblants, una mica més alts que els de les Comarques Centrals i Gironines.

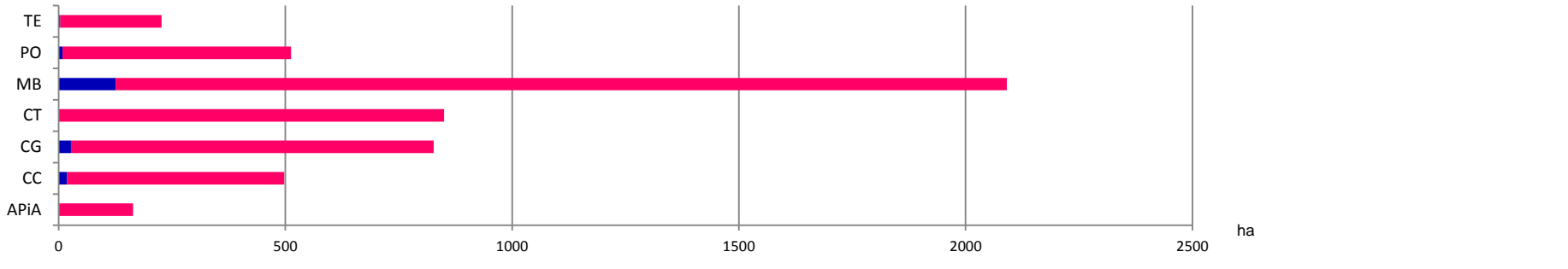


■ Sòl per a ús residencial en Plans de millora urbana, residencials i mixtos: distribució de la superfície per àmbit funcional

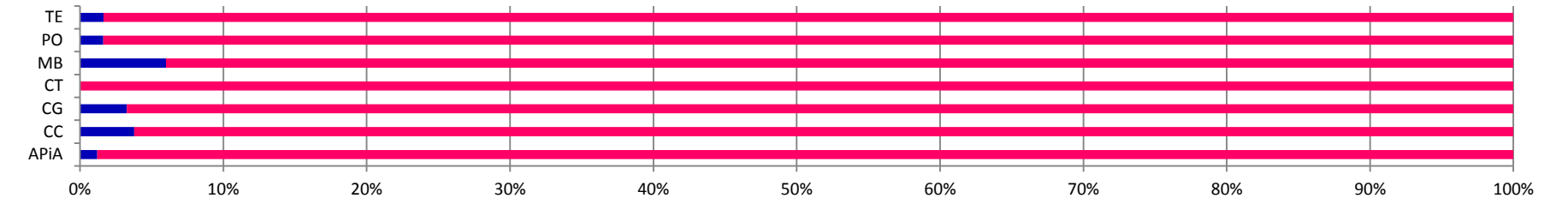


De les 5.171 ha de sòl residencial inclòs en Plans de millora urbana, el 96% es troba en sectors residencials i el 4% restant en sectors d'ús mixt.

L'Àmbit Metropolità de Barcelona és amb diferència el que té més sòl residencial inclòs en Plans de millora urbana, amb més de 2.000 hectàrees. El segueixen el Camp de Tarragona i les Comarques Gironines amb al voltant de 800 ha (parlem de la suma de sòl en sectors residencials i mixtos). A més l'Àmbit Metropolità compta amb la més gran superfície de sòl residencial inclosa en sectors mixtos, amb 125 hectàrees.



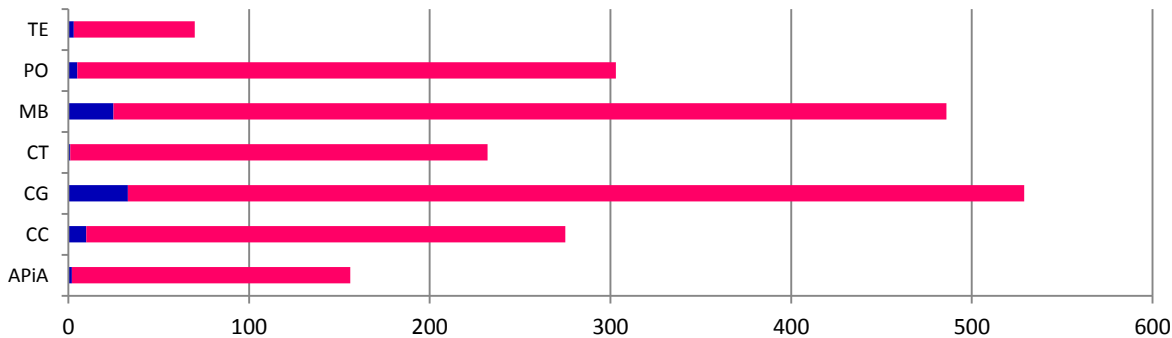
Si analitzem la distribució en percentatge segons el tipus de desenvolupament del sector per àmbit funcional, podem veure que al Camp de Tarragona només un 0,45% del nombre de sectors és d'ús mixt; el percentatge més alt de sectors mixtos es troba en les Comarques Gironines, amb més d'un 6%.



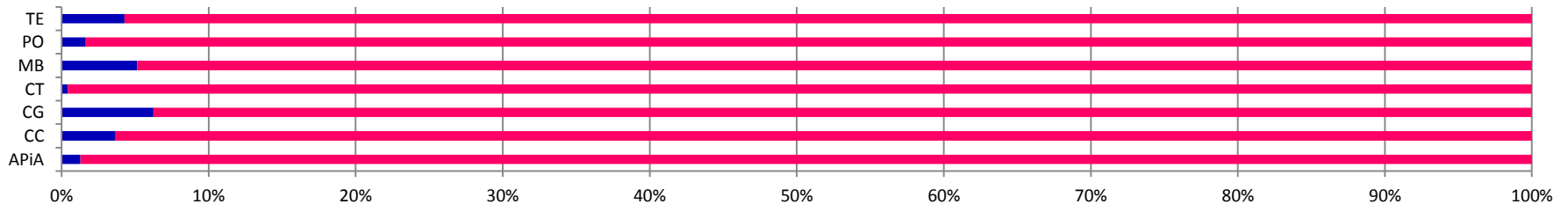
Sòl per a ús residencial en Plans de millora urbana, residencials i mixtos: distribució del nombre per àmbit funcional

Dels 2051 Plans de millora urbana, el 96% es troba en sectors residencials i el 4% restant en sectors d'ús mixt.

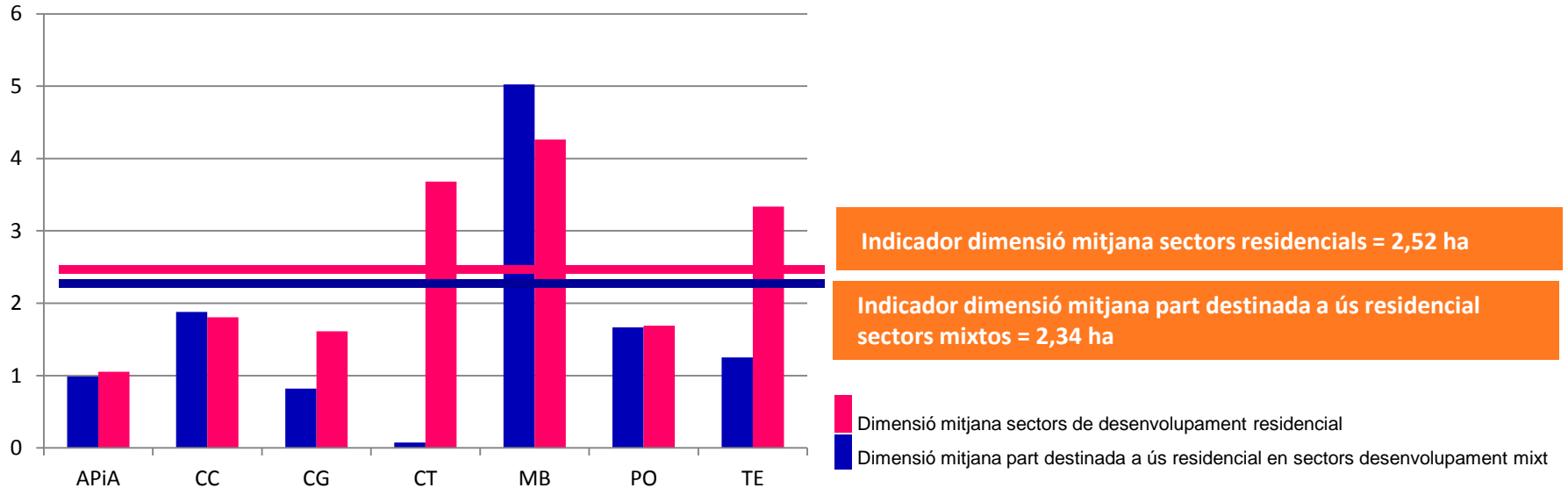
L'àmbit amb més Plans de millora urbana amb sòl per a ús residencial és les Comarques gironines, amb 529 sectors; després hi trobem l'Àmbit Metropolità de Barcelona, amb 486 sectors. A Terres de l'Ebre només hi ha 70 sectors. Als altres àmbits passem dels 156 de l'Alt Pirineu i Aran i els 3030 de Ponent.



A les Comarques Gironines un 6,24% del nombre de Plans de millora urbana es troba en sectors mixtos, a l'Àmbit Metropolità de Barcelona un 5,14%, a Terres de l'Ebre un 4,29% i als altres àmbits percentatges més baixos, fins al 0,43% del Camp de Tarragona.



■ Sòl per a ús residencial en Plans de millora urbana: dimensió mitjana sectors residencials i mixtos

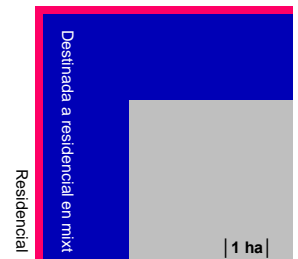


La dimensió mitjana dels Plans de millora urbana residencials a Catalunya és de 2,52 ha, superfície molt semblant a la destinada a ús residencial en els sectors de desenvolupament mixt, que té una dimensió mitjana de 2,34 ha.

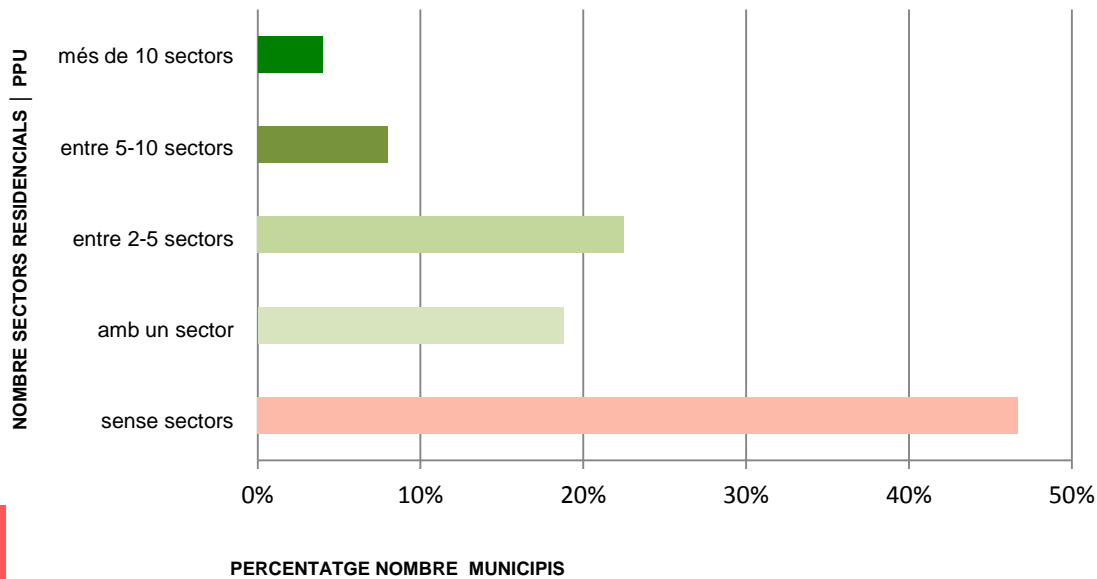
Troblem una major superfície en sectors residencials en tots els àmbits funcionals, menys a l'Àmbit Metropolità de Barcelona, on la dimensió és de 4,26 ha en sectors residencial si de 5,02 ha en sectors mixtos i a les Comarques Centrals

Pel que fa els sectors residencials, per damunt de la mitjana trobem també al Camp de Tarragona i Terres de l'Ebre (3,68 ha i 3,33 ha). Als altres àmbits hi ha valors inferiors a la mitjana, com en el cas dels sectors mixtos, on tots els valors són inferiors a les dues hectàrees.

Dimensió mitjana sectors



■ Sòl per a ús residencial en Plans de millora urbana: distribució per municipis



NOMBRE SECTORS | PLANS DE MILLORA URBANA
DISTRIBUCIÓ PER MUNICIPIS

En aquest gràfic es representa la distribució dels municipis de Catalunya segons el nombre de sectors subjectes a Plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat per a ús residencial que preveu el planejament urbanístic vigent.

La majoria de municipis (442, que representen el 47% del total) no té cap àmbit subjecte a Pla de millora urbana. Dels municipis que sí que en tenen la majoria (en total el 41%) té molt pocs sectors, ja que un 19% dels municipis només en té un i el 22% en té entre 2 i 5 sectors.

Molt pocs municipis tenen més de 5 sectors, 76 municipis que representa el 8% en té entre 5 i 10 i 38 municipis -un 4% del total- en tenen més de 10.

■ Sòl per a ús residencial en Plans de millora urbana: distribució per municipis

Amb aquest gràfic representem la distribució a nivell municipal dels Plans de millora urbana. Hem considerat 5 intervals: municipis sense sectors, els que tenen un únic sector de desenvolupament subjecte a Pla de millora urbana, municipis que tenen entre 2 i 5 sectors, municipis entre 6 i 10 sectors, i els municipis que tenen més de 10 sectors en sòl urbà no consolidat.

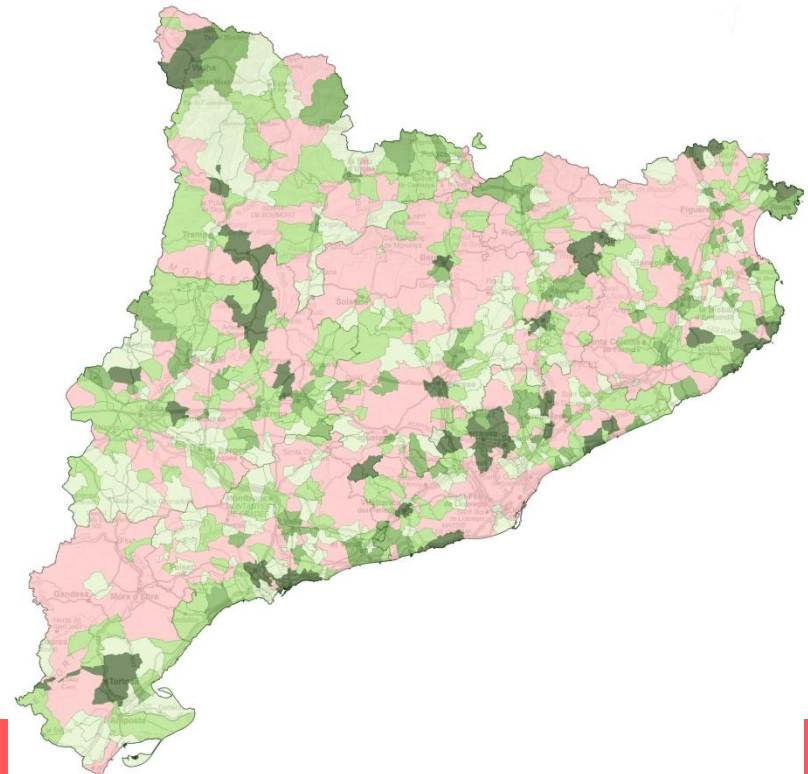
Quasi la meitat dels municipis de Catalunya no tenen cap àmbit subjecte a Pla de millora urbana, i aquesta situació es repeteix a tots els àmbits funcionals.

Segurament en l'Àmbit Metropolità de Barcelona l'absència de sectors d'aquest tipus pot ser conseqüència de l'antiguitat del planejament i del tractament que el fa el Mapa Urbanístic de Catalunya dels sectors consolidats en l'àmbit del Pla general metropolità de Barcelona.

Si una part de les operacions de regeneració i transformació urbana responen a propostes de reconversió per a l'ús residencial d'antics recintes d'activitat econòmica, o d'instal·lacions obsoletes, és normal que es concentrin en indrets on la ciutat s'ha consolidat i ha crescut notablement, i encara hi hagi expectatives de demanda futura d'habitatge.

Una altra part d'aquests àmbits, que responen més aviat a operacions d'extensió urbana a base de completar espais que encara no s'han incorporat al fet urbà, poden explicar una major presència de sectors en indrets amb una dinàmica edificatòria més feble.

Finalment alguns sectors responen a operacions urbanístiques que requereixen millorar els estàndards de qualitat urbana.



NOMBRE SECTORS DE DESENVOLUPAMENT
MITJANÇANT PLANS DE MILLORA URBANA
DISTRIBUCIÓ PER MUNICIPIS

■ Sòl per a ús residencial en Plans de millora urbana: distribució territorial

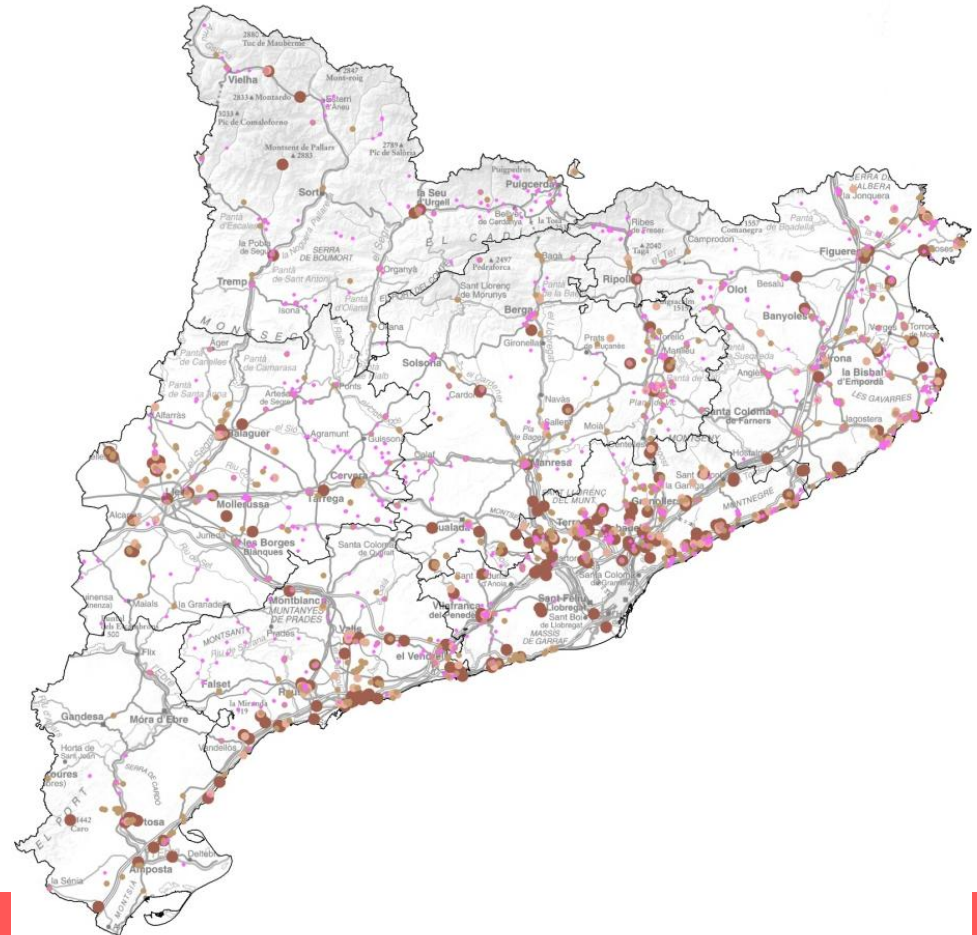
En aquest mapa es representen els sectors urbanitzables de transformació i regeneració urbana, subjectes a Pla de millora urbana, segons la seva dimensió.

En un primer interval es representen en color rosa els sectors de superfície inferior a 1 ha. Són la meitat, 1.019 sectors, i encara que estan repartits per tota la geografia, són més aparents a la Cerdanya i a la plana oriental de les Terres de Ponent perquè presenten una major concentració i tots són d'aquesta dimensió reduïda.

L'interval següent, que recull sectors d'entre 1 i 3 ha, representa un altre 32% dels sectors.

Un 8% dels sectors, 169, tenen entre 3 i 5 ha, i n'hi ha 204, un 10% del total, que tenen més de 5 ha de superfície.

Aquests sectors més grans estan localitzats majoritàriament a prop de la costa i resseguint l'arc del corredor mediterrani. S'acumulen a les ciutats mitjanes del nord de Barcelona, però n'hi ha de repartits per altres pobles i ciutats tant de la costa com de l'interior, sovint en assentaments més poblats i capitals de comarca, però també en nuclis de població menors..



NOMBRE SECTORS DE DESENVOLUPAMENT
DISTRIBUCIÓ PER MUNICIPIS

■ Plans de millora urbana residencials de superfície més gran | Catalunya



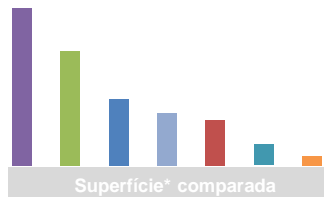
Aquests àmbits corresponen en general a urbanitzacions de ciutat jardí més o menys consolidades per l'edificació, que es van subjectar a un Pla de millora urbana perquè tenien dèficits pel que fa als serveis urbanístics en el moment de l'aprovació del planejament general del municipi.

AFT	COMARCA	MUNICIPI	ÀREA ha *	NOM SECTOR
MB	Alt Penedès	Olesa de Bonesvalls	146,56	Pla del Pèlac
MB	Alt Penedès	Olesa de Bonesvalls	108,13	Can Olivella
CT	Baix Camp	Reus	105,97	Passeig Nord
CT	Tarragonès	Tarragona	89,57	Platja de la Mora
MB	Vallès Oriental	Parets del Vallès	85,02	Eixample
MB	Vallès Oriental	Sant Celoni	83,395	Bosc del Montnegre
MB	Vallès Oriental	Sant Fost de Campsentelles	82,55	La Conreria
MB	Vallès Oriental	Sant Celoni	67,89	Cal Batlle
CC	Anoia	els Hostalets de Pierola	61,73	Serra Alta
TE	Baix Ebre	Tortosa	48,66	Pinar de Gassà

* Superfície del sector



■ Plans de millora urbana residencials de superfície més gran | Àmbits funcionals



AFT	COMARCA	MUNICIPI	ÀREA ha *	NOM SECTOR
MB	Alt Penedès	Olesa de Bonesvalls	146,56	Pla del Pèlac
CT	Baix Camp	Reus	105,97	Passeig Nord
CC	Anoia	els Hostalets de Pierola	61,73	Serra Alta
TE	Baix Ebre	Tortosa	48,66	Pinar de Gassjà
CG	Selva	Lloret de Mar	42,59	PMU Serrabrava Nord
PO	Noguera	Balaguer	19,2	PMU d'IMPACSA
APiA	Alt Urgell	la Seu d'Urgell	8,95	PMU Ciutadella de Castellciutat

* Superfície del sector



■ Plans de millora urbana residencials de superfície més gran | Àmbits funcionals



Algun d'aquests àmbits corresponen a urbanitzacions de ciutat jardí més o menys consolidades per l'edificació, que es van subjectar a un Pla de millora urbana perquè tenien dèficits pel que fa als serveis urbanístics en el moment de l'aprovació del planejament general del municipi.



2. GRAU D'URBANITZACIÓ DELS SECTORS

Nota metodològica	[92]
Plans parcials Extensió urbana	
Sòl residencial en Plans parcials segons grau d'urbanització	[94]
Sòl residencial en Plans parcials segons grau d'urbanització: sectors més rellevants	[100]
Plans de millora urbana Regeneració i transformació urbana	
Sòl residencial en Plans de millora urbana segons grau d'urbanització	[105]
Sòl residencial en Plans de millora urbana segons grau d'urbanització: sectors més rellevants	[111]
Sectors de desenvolupament: grau d'urbanització	[115]

■ Nota metodològica

En aquesta anàlisi considerem els **sectors de desenvolupament** que el planejament urbanístic qualifica per a **usos residencials i mixtos***. Considerem separatament els sectors de sòl urbanitzable, a desenvolupar mitjançant **Plans parcials**, que generalment corresponen a operacions d'extensió urbana mitjançant la urbanització i integració al teixit urbà de sòl rural, i els àmbits sotmesos a **Plans de millora urbana** en sòl urbà no consolidat, que normalment corresponen a operacions de regeneració o renovació urbana**.

L'anàlisi del grau d'urbanització dels sectors s'ha realitzat mitjançant la interpretació de la fotografia aèria disponible de data més recent (OrtoXpres).

Segons aquesta interpretació fotogràfica, s'ha assignat als sectors un valor entre 1 i 3 corresponent al grau d'urbanització.

Bàsicament s'ha avaluat la urbanització dels vials. No s'ha avaluat la urbanització de les zones verdes ni, tenint en compte la font d'informació emprada, la presència o absència d'altres elements de difícil observació per imatge de fotografia aèria (enllumenat, etc.).

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

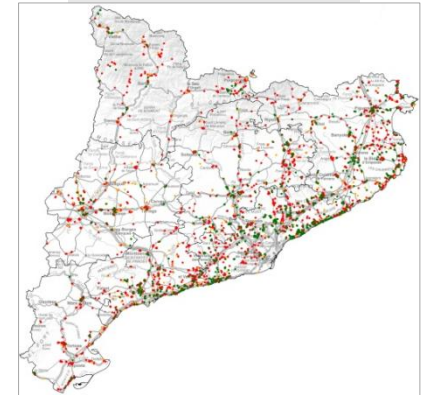
Els sectors on s'observen obres d'urbanització executades en una part del sector (aproximadament en la meitat de la seva superfície) s'han puntuat amb el valor | **2** |

Els àmbits on no s'aprecien obres d'urbanització executades per al desenvolupament urbanístic d'un àmbit rural s'han caracteritzat amb el número | **1** |

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

**En aquesta versió inicial de l'anàlisi del sòl per a activitat econòmica segons el grau d'urbanització, es tenen en compte només els sectors de desenvolupament en sòl urbanitzable i en sòl urbà no consolidat.

Es deixa per a una posterior fase l'anàlisi del grau d'urbanització i de completió per edificació dels sòls classificats com a sòl urbà consolidat.





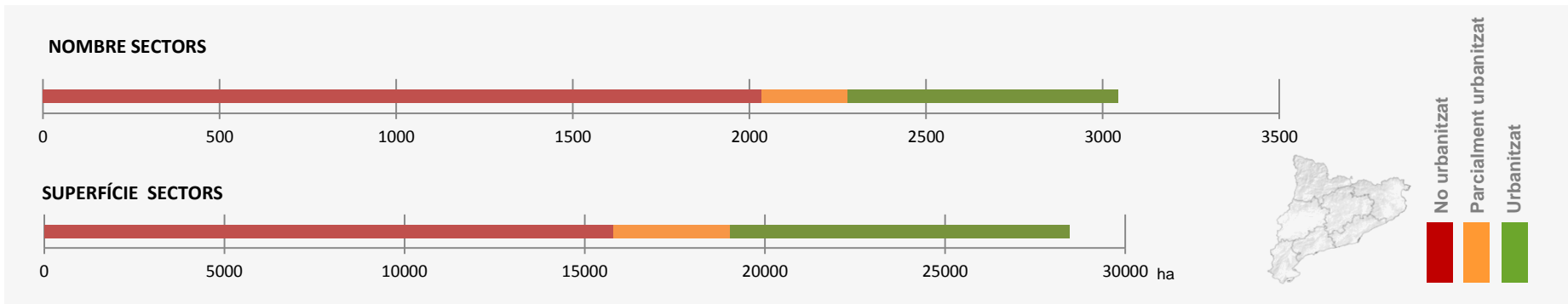
Plans parcials | Extensió urbana

■ Sòl residencial en Plans parcials segons grau d'urbanització

Dels 3.044 sectors analitzats, que abasten una superfície de 28.450 ha, n'hi ha 2.034 completament pendents d'urbanitzar, i junts abasten una superfície de 15.801 ha. Això representa que un 67% en nombre i un 56% en superfície correspon a sectors on encara no s'han iniciat les obres d'urbanització.

També hi ha 244 sectors, que comprenen una superfície de 3.241 ha, que estan només parcialment urbanitzats. Corresponen a un 8% en nombre i 11% en superfície.

Finalment 766 sectors que abasten 9.408 ha estan totalment urbanitzats. Representen un 25% del total en nombre i un 33% en superfície.



Indicadors grau d'urbanització | Plans parcials

Un 67% dels sectors que abasten un 56% de la superfície en sectors de sòl urbanitzable residencial no han iniciat les obres d'urbanització.

Un 25% del sectors que abasten un 33% de la superfície en sectors de sòl urbanitzable residencial tenen les obres d'urbanització completament acabades.

■ Sòl residencial en Plans parcials segons grau d'urbanització: àmbits funcionals

Per a cada àmbit funcional s'ha calculat la superfície i el nombre de sectors urbanitzables residencials, segons el seu grau d'urbanització, i els resultats es representen en el gràfic següent: en el costat esquerra el nombre de sectors d'ús residencial i mixt, i en el dret la superfície de sòl que abasten.

La superfície menor de sòl urbanitzable residencial classificat es troba a l'Alt Pirineu i Aran, amb un total de 900 ha, en canvi en nombre amb 229 aquest àmbit supera a les Terres de l'Ebre, on n'hi ha 183, que ocupen en conjunt una superfície de mil nou centes hectàrees. Només un 17% dels primers està urbanitzat i un 11% dels segons.

A les Comarques Gironines hi ha 443 sectors pendents d'urbanitzar, 399 a l'Àmbit Metropolità de Barcelona i 343 al Camp de Tarragona. Per superfície abasten respectivament prop de 2.800 ha, prop de 3.550 i prop de 4.100 ha.

A les Comarques Gironines és on hi ha més sectors de sòl urbanitzable residencial a mig urbanitzar amb quasi nou-centes cinquanta hectàrees distribuïdes en 56 sectors. En nombre el segueix Ponent amb 51 sectors que ocupen més de tres-centes hectàrees, però en superfície l'Àmbit Metropolità de Barcelona concentra en 25 sectors 605 de superfície en aquesta situació de parcialment urbanitzat.



■ No urbanitzat ■ Parcialment urbanitzat ■ Urbanitzat

■ Sòl residencial en Plans parcials segons grau d'urbanització: àmbits funcionals

Si representem el grau d'urbanització en un diagrama de columnes en els diferents àmbits funcionals es pot visualitzar la seva situació pel que fa al grau d'urbanització.

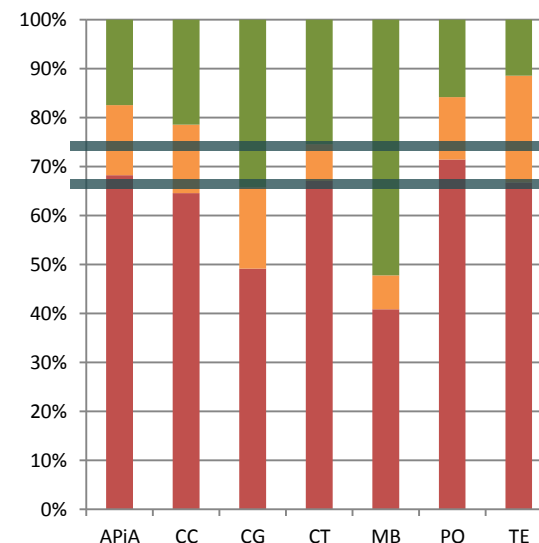
Si analitzem la superfície de sòl urbanitzable la proporció de sòls totalment urbanitzats només a l'Àmbit Metropolità de Barcelona supera la meitat amb el 50%, essent força inferior a tota la resta de Catalunya: prop d'un terç del total a Comarques Gironines, una quarta part al Camp de Tarragona i inferior en la resta de territoris. A les Terres de l'Ebre se situa en el 11%. Al conjunt de Catalunya és del 33%.

Si analitzem el repartiment pel que fa al nombre de sectors, el percentatge dels totalment urbanitzats arriba només al 40% a l'Àmbit Metropolità de Barcelona, i al 27% a les Comarques Gironines, supera el 20% al Camp de Tarragona i a les Comarques Centrals i està al voltant del 11% a Terres de l'Ebre i a Ponent.



Els sectors urbanitzables on encara no s'han iniciat les obres d'urbanització, que pel conjunt de Catalunya són un 66% en nombre i un 56% en superfície, representen entre el 65 i el 68% en superfície a l'Alt Pirineu i Aran, les Comarques Centrals, les Terres de l'Ebre i el Camp de Tarragona, prop del 71% a Ponent, el 50% a Comarques Gironines i el 41% a l'Àmbit Metropolità de Barcelona.

En nombre quasi tots els àmbits estan a l'entorn del 70%, i se separen força d'aquesta proporció les Terres de l'Ebre amb un 84% dels sectors on encara no s'han iniciat obres d'urbanització i l'Àmbit Metropolità de Barcelona amb un 56%.



NOMBRE SECTORS

SUPERFÍCIE SECTORS

■ No urbanitzat
 ■ Parcialment urbanitzat
 ■ Urbanitzat
 — Percentatge Catalunya

■ Sòl residencial en Plans parcials segons grau d'urbanització: distribució territorial

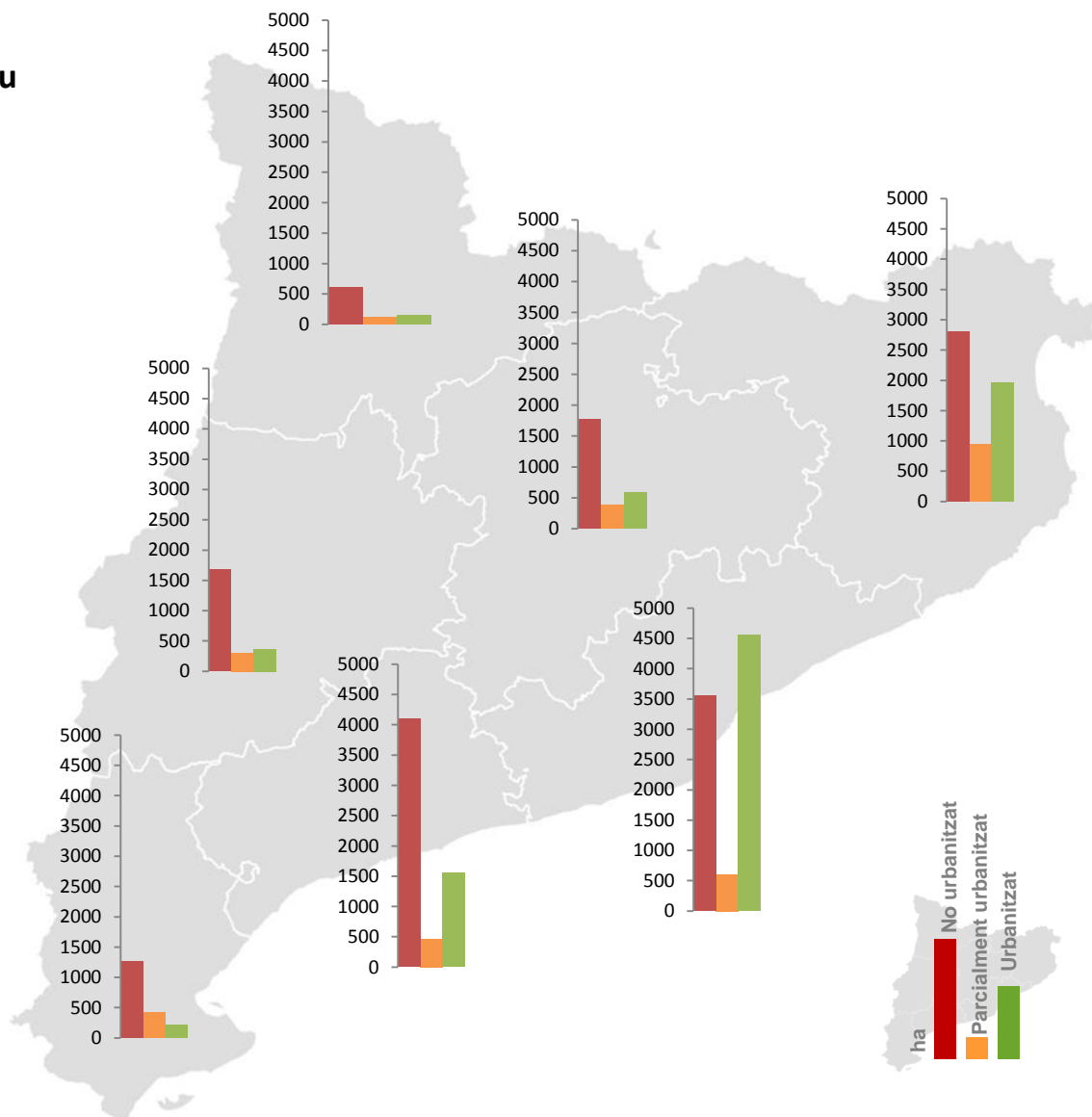
L'Àmbit Metropolità de Barcelona presenta un patró de distribució de la superfície urbanitzada dels sectors a desenvolupar amb Pla parcial, diferent dels altres àmbits, ja que és l'únic on la superfície ja urbanitzada supera de quasi 11 punts percentuals la que està pendent d'urbanitzar.

A la resta la major part de la superfície dels sectors no compten amb obres d'urbanització iniciades. El percentatge es mou entre un 65% al Camp de Tarragona i un 47% a Ponent i a Comarques Gironines.

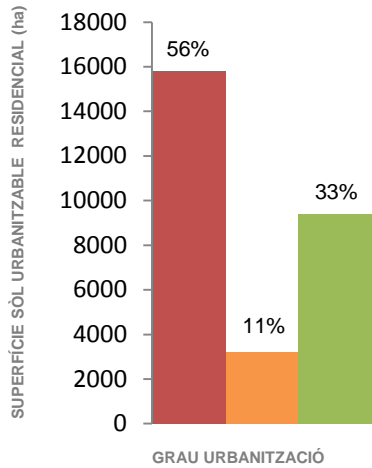
Als tres àmbits funcionals més occidentals de Catalunya el patró és decreixent entre el percentatge de sòl no urbanitzat, mig urbanitzat i completament urbanitzat, mentre que als tres àmbits restants els sectors mig urbanitzats són els que abasten més superfície.

Els sectors ja urbanitzats acumulen quasi quatre mil sis-cents hectàrees a l'Àmbit Metropolità de Barcelona, quasi dos mil a Comarques Gironines i només 157 ha a l'Alt Pirineu i Aran.

La major superfície de sòl pendent d'urbanitzar es dona a Camp de Tarragona, amb quasi quatre mil cent ha i a l'Àmbit Metropolità de Barcelona amb més de tres mil cinc-cents.



■ Sòl residencial en Plans parcials segons grau d'urbanització: distribució territorial



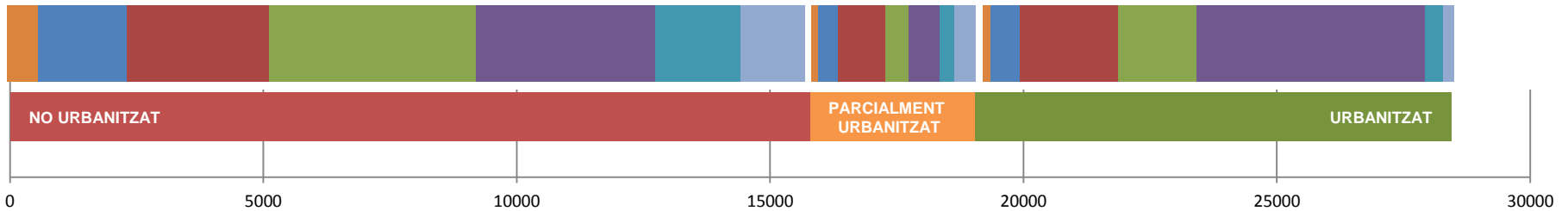
D'acord amb la interpretació de l'estat de les obres d'urbanització sobre ortofoto recent, en un 56% de la superfície de sòl urbanitzable inclosa en sectors de Pla parcial no s'han iniciat les obres d'urbanització. D'aquest percentatge la major superfície es troba al Camp de Tarragona, seguida de l'Àmbit Metropolità de Barcelona.

Un altre 11% d'aquesta superfície està en sectors que es veuen parcialment urbanitzats. A les Terres de l'Ebre i a les Comarques Gironines és on s'acumula més superfície de sòl en aquesta situació.

Més de la meitat de l'altre 33%, de sòl inclòs en sectors ja urbanitzats, es troba a l'Àmbit Metropolità de Barcelona, i de la resta la part més gran està a les Comarques Gironines i al Camp de Tarragona.



DISTRIBUCIÓ ÀMBIT FUNCIONAL



GRAU URBANITZACIÓ SÒL URBANITZABLE RESIDENCIAL (ha)



Plans parcials residencials segons grau d'urbanització: distribució territorial

Si representem els sectors residencials segons el seu grau d'urbanització obtenim la imatge següent.

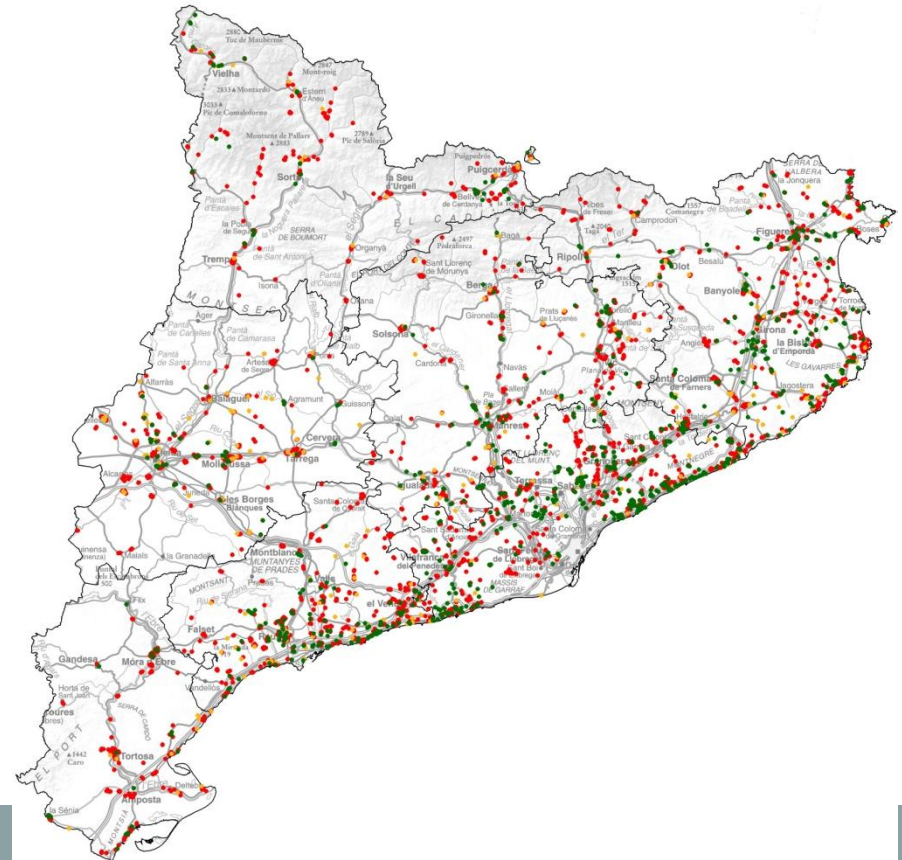
En color verd apareixen els sectors ja urbanitzats i en vermell els que encara no s'han iniciat les obres d'urbanització. En color taronja apareixen els sectors que es troben parcialment urbanitzats.

A l'entorn de les ciutats més grans, Tarragona i Reus, Lleida, Girona i Figueres, però també de Manresa, Vilafranca del Penedès i Torelló s'apleguen el major nombre de sectors urbanitzats. També es concentren al llarg del litoral sobretot al Maresme, entre Castelldefels i Vandellòs i a les Gavarres. Al Vallès Oriental i Occidental, entre Vilanova i la Geltrú i Igualada i a la Cerdanya també és remarcable el nombre de sectors ja urbanitzats.

La presència de sectors pendents d'urbanitzar representats com un punt vermell en el mapa és superior a la dels punts verds, corresponent a sectors urbanitzats, i es barregen amb aquests a les localitzacions abans esmentades.

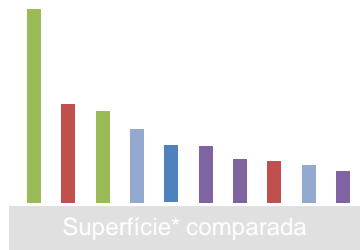
S'aprecia un major nombre de sectors pendents de desenvolupar a l'Empordà, la Plana de Vic, el Baix Llobregat i el Garraf.

En general i encara que la densitat de sectors és menor, al terç muntanyós del nord-oest català i a les Terres de l'Ebre, molts sectors residencials encara estan pendents d'urbanitzar.



SECTORS RESIDENCIALS SEGONS GRAU D'URBANITZACIÓ

Plans parcials residencials pendents d'urbanitzar de superfície més gran | Catalunya



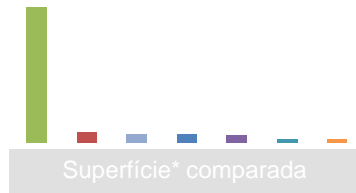
AFT	COMARCA	MUNICIPI	ÀREA ha*	NOM SECTOR
CT	Alt Camp	Querol	1429,74	Sector delimitat
CG	Selva	Riells i Viabrea	111,55	Residencial 12
CT	Baix Camp	Cambrils	105,62	Les Comes
TE	Baix Ebre	l'Aldea	90,18	Vinaixarop
CC	Solsonès	la Coma i la Pedra	88,82	CIT Port del Comte
MB	Maresme	Tordera	81,48	Les Farreres
MB	Garraf	Sitges	78,08	La Plana-Santa Bàrbara -Vallpineda
CG	Gironès	Celrà	77,63	Sector 1-subsector 3
TE	Baix Ebre	l'Ametlla de Mar	76,67	PPU-K1
MB	Garraf	Vilanova i la Geltrú	68,92	L'Ortoll II

* Superfície del sector



Recentment ha estat aprovat el POUM de Querol i el POUM de Riells i Viabrea, que redueixen en gran mesura aquestes previsions, provinents de planejament aprovat a finals del anys 70, però la informació encara no ha estat introduïda en la versió del MUC utilitzada en aquest treball.

■ Plans parcials residencials pendents d'urbanitzar de superfície més gran | Àmbit funcional

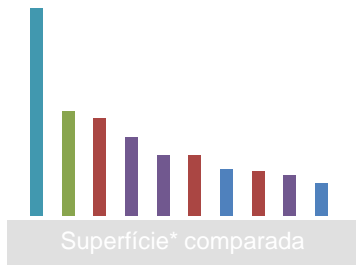


AFT	COMARCA	MUNICIPI	ÀREA ha *	NOM SECTOR
CT	Alt Camp	Querol	1429,74	Sector delimitat
CG	Selva	Riells i Viabrea	111,55	Residencial 12
TE	Baix Ebre	l'Aldea	90,18	Vinaixarop
CC	Solsonès	la Coma i la Pedra	88,82	CIT Port del Comte
MB	Maresme	Tordera	81,48	Les Farreres
PO	Segrià	Lleida	41,38	Sector 19a
APiA	Cerdanya	Alp	38,17	Golf la Molina

* Superfície del sector

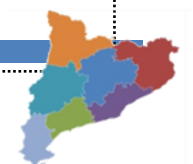


Plans parcials residencials urbanitzats de superfície més gran | Catalunya

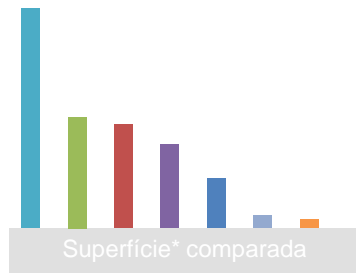


AFT	COMARCA	MUNICIPI	ÀREA ha *	NOM SECTOR
PO	Segrià	Lleida	55,11	Sector de Sòl Urbanitzable-42
CT	Baix Camp	Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant	27,91	Camí de la Porrassa
CG	Gironès	Girona	26,06	Sector Pla de Baix de Domeny
MB	Baix Llobregat	Esplugues de Llobregat	20,89	Finestrelles
MB	Maresme	Mataró	16,21	Can Serra
CG	Gironès	Sant Martí de Llémena	16,13	Vall de Llémena
CC	Osona	Sant Martí de Centelles	12,37	Can Miqueló
CG	Selva	Blanes	11,82	Sector Valldolitg 1
MB	Garraf	Vilanova i la Geltrú	10,74	Llimonet
CC	Berguedà	Gironella	8,81	Sector Les Eres

* Superfície del sector



Plans parcials residencials urbanitzats de superfície més gran | Àmbit funcional



AFT	COMARCA	MUNICIPI	ÀREA ha*	NOM SECTOR
PO	Segrià	Lleida	55,11	Sector de Sòl Urbanitzable-42
CT	Baix Camp	Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant	27,91	Camí de la Porrassa
CG	Gironès	Girona	26,06	Sector Pla de Baix de Domeny
MB	Baix Llobregat	Esplugues de Llobregat	20,89	Finestrelles
CC	Osona	Sant Martí de Centelles	12,37	Can Miqueló
TE	Ribera d'Ebre	Flix	3,1	La Bantonella
APiA	Cerdanya	Alp	2,11	Sector 5

* Superfície del sector



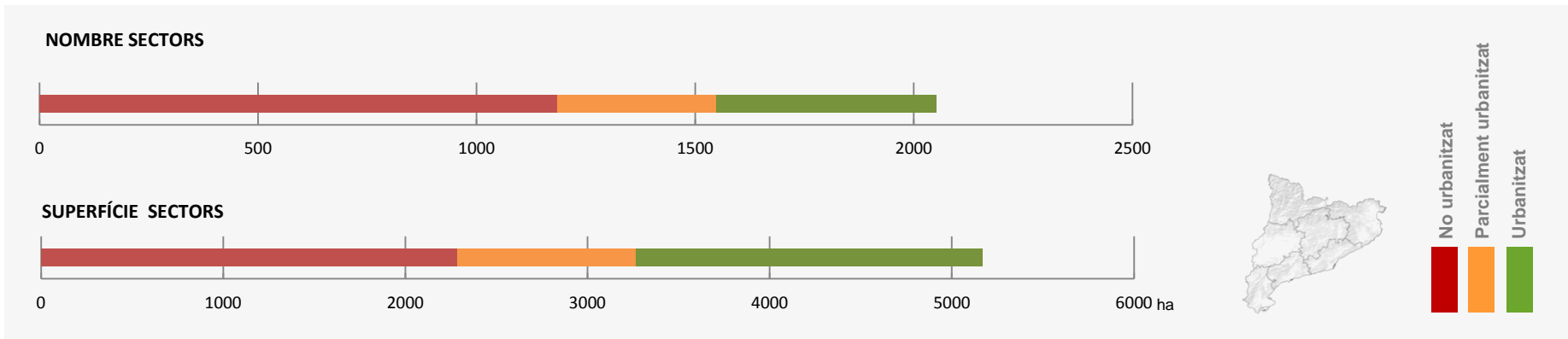
Plans de millora urbana | Regeneració i transformació urbana

■ Sòl residencial en Plans de millora urbana segons grau d'urbanització

Dels 2.051 sectors analitzats, que abasten una superfície de 5.169 ha, n'hi ha 1.178 completament pendents d'urbanitzar, i junts abasten una superfície de 2.256 ha. Això representa que un 57,4% en nombre i un 43,6% en superfície correspon a sectors on encara no s'han iniciat les obres d'urbanització.

També hi ha 371 sectors, que comprenen una superfície de 1.040 ha, que estan només parcialment urbanitzats. Corresponen a un 18,1% en nombre i 20,1% en superfície.

Finalment 502 sectors que abasten 1.873 ha estan totalment urbanitzats. Representen un 24,5% del total en nombre i un 36,3% en superfície.



Indicadors grau d'urbanització | Plans de millora urbana

Un 57,4% dels sectors que abasten un 43,6% de la superfície en sectors de sòl urbanitzable residencial no han iniciat les obres d'urbanització.

Un 24,5% dels sectors que abasten un 36,3% de la superfície en sectors de sòl urbanitzable residencial tenen les obres d'urbanització completament acabades.

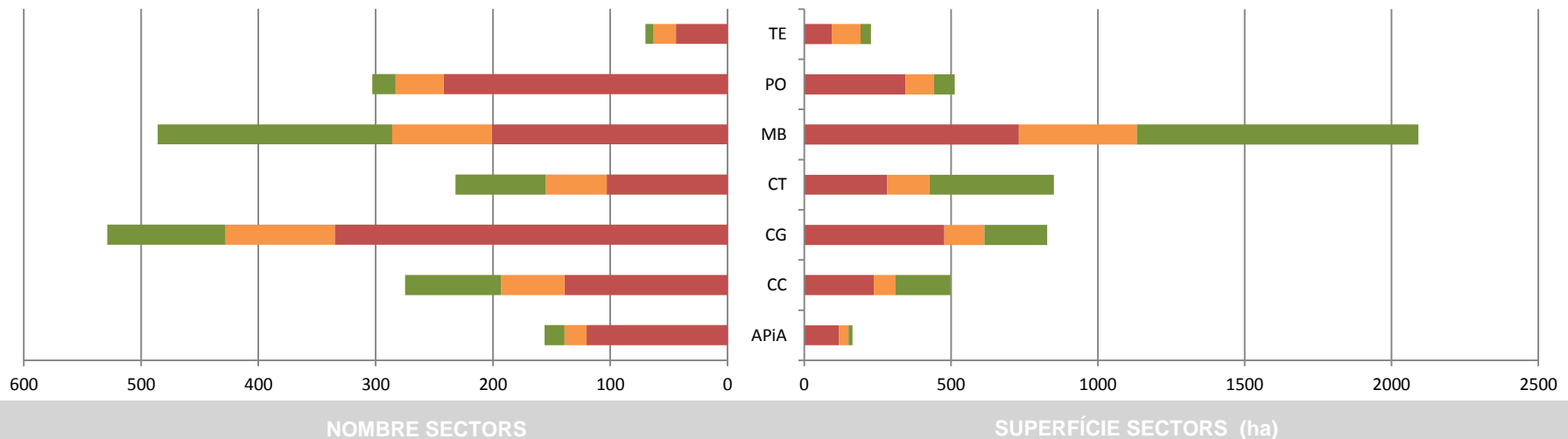
■ Sòl residencial en Plans de millora urbana segons grau d'urbanització: àmbits funcionals

Per a cada àmbit funcional s'ha calculat la superfície i el nombre de sectors urbanitzables residencials, segons el seu grau d'urbanització, i els resultats es representen en el gràfic següent: en el costat esquerre el nombre de sectors d'ús residencial i mixt, i en el dret la superfície de sòl que abasten.

Pel que respecta al nombre de sectors, sobresurten les Comarques Gironines amb 529 Plans de millora urbana i l'Àmbit Metropolità amb 486, sumant quasi el 50% dels sectors de Catalunya. El grau d'urbanització predominant es el dels pendents d'urbanitzar. Gairebé representen la meitat del total en tots els àmbits. Destaca Ponent amb quasi un 80% seguint-lo l'Alt Pirineu i Aran amb un 77% del nombre de sectors.

La superfície menor de sòl urbanitzable residencial classificat es troba a l'Alt Pirineu i Aran, amb un total de cent-seixanta quatre hectàrees, en canvi en nombre amb 156 aquest àmbit supera a les Terres de l'Ebre, on n'hi ha 70, que ocupen en conjunt una superfície dos-centes vint-i-set hectàrees. Només un 5,85% dels primers està urbanitzat i un 2,15% dels segons.

L'Àmbit Metropolità de Barcelona concentra més d'un terç del total de les hectàrees dels sectors de regeneració i transformació urbana seguit, amb una superfície molt similar entre ells, de Camp de Tarragona i Comarques Gironines.



■ No urbanitzat ■ Parcialment urbanitzat ■ Urbanitzat

■ Sòl residencial en Plans de millora urbana segons grau d'urbanització: àmbits funcionals

Aquests gràfics de columnes comparatives indiquen la superfície i el nombre de sectors de cadascun dels àmbits territorials analitzats, expressats en percentatge en funció del seu grau d'urbanització. Les línies horitzontals permeten comparar els valors amb la mitjana de Catalunya.

Si analitzem la superfície de sòl urbà no consolidat subjecte a Pla de millora urbana, la proporció de sectors totalment urbanitzats són majoritaris en el cas del Camp de Tarragona, amb un 50% del total, i a l'Àmbit Metropolità de Barcelona. A continuació les Comarques Centrals assoleixen un 40% de la superfície, essent força inferior la proporció a la resta de Catalunya. Tot i així la mitjana catalana assoleix un 37%. Els àmbits de Terres de l'Ebre, Ponent i l'Alt Pirineu i Aran estan tots per sota del 15%.

Respecte al nombre de sectors es repeteix la dinàmica del gràfic de superfícies pel que respecta als sòls urbanitzats, però amb diferents percentatges. El global de Catalunya demostra que hi ha un 24,5% dels sectors ja urbanitzats i un 57% pendents de començar les obres d'urbanització.



Pel que fa al nombre, destaca Ponent i l'Alt Pirineu i Aran amb quasi el 80% de sectors no iniciats mentre l'Àmbit Metropolità de Barcelona, amb un 40% en nombre de sectors executats supera en proporció el Camp de Tarragona, que era l'àmbit majoritari en superfície.

Les Comarques Centrals també estan per sobre de la mitjana catalana en quant a execució dels plans de millora urbana.



NOMBRE SECTORS

SUPERFÍCIE SECTORS

■ No urbanitzat
 ■ Parcialment urbanitzat
 ■ Urbanitzat
 Percentatge Catalunya

■ Sòl residencial en Plans de millora urbana segons grau d'urbanització: distribució territorial

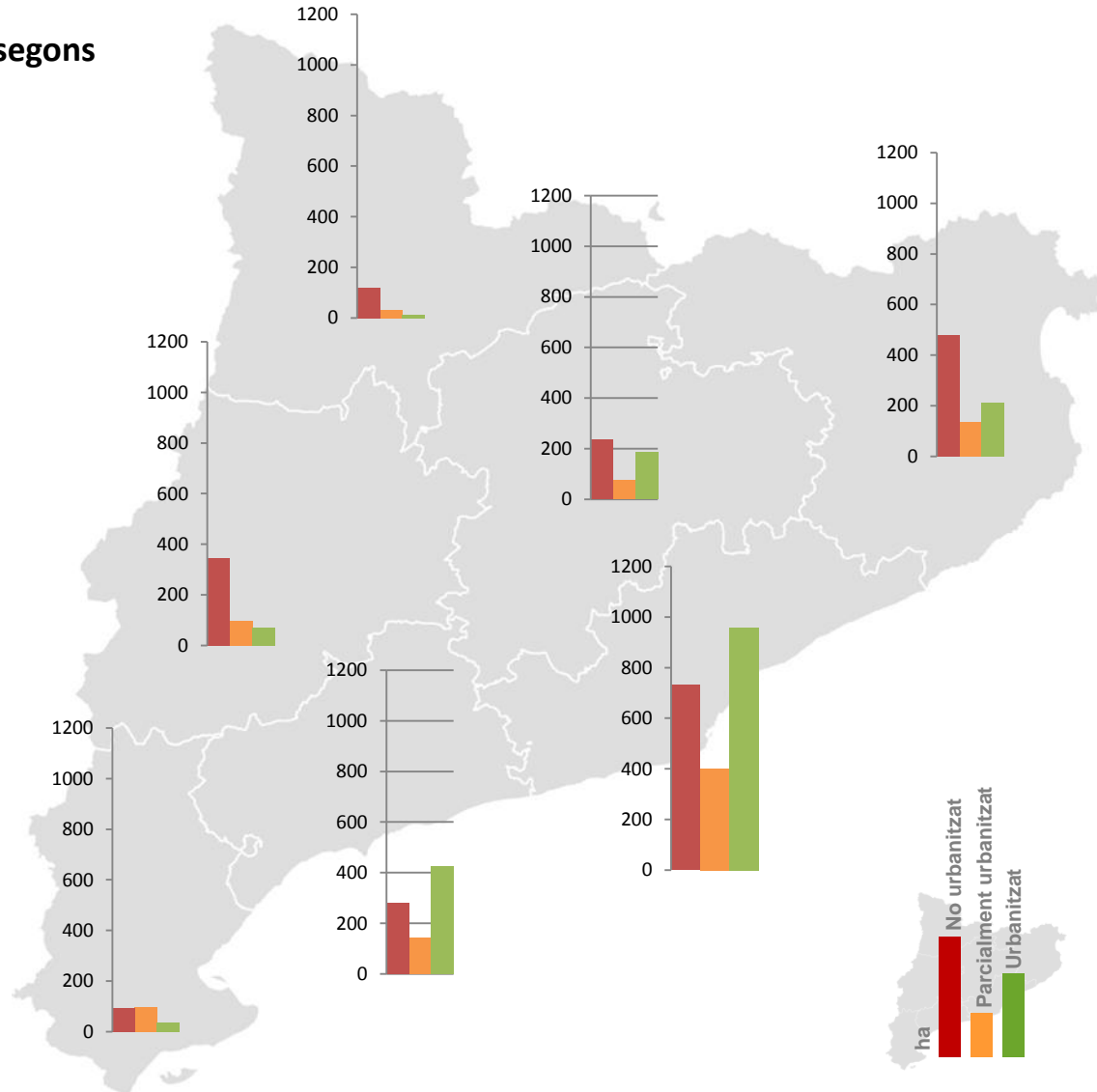
El Camp de Tarragona, les Comarques Gironines i especialment l'Àmbit Metropolità de Barcelona són els àmbits amb més superfície de sòl inclòs en Plans de millora urbana, independentment del grau d'urbanització dels sectors.

En el conjunt dels àmbits el patró de distribució de la superfície segons el grau d'urbanització es ben divers. N'hi ha dos, el Metropolità de Barcelona i el Camp de Tarragona que presenten una major part de superfície ja urbanitzada. A les Comarques Centrals aquesta proporció també és molt alta, però encara es major la superfície pendent d'urbanitzar. Segueixen aquest mateix patró les Comarques Gironines.

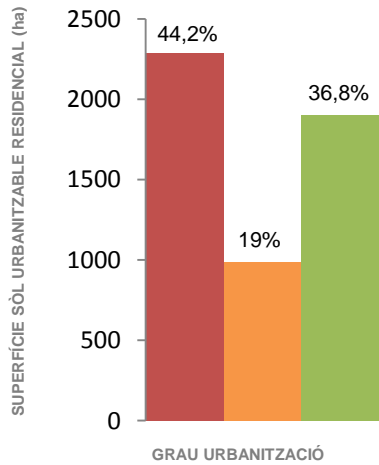
A l'Alt Pirineu i Aran i a Ponent són molt majoritaris els àmbits que no han iniciat les obres d'urbanització, el mateix que passa a les Terres de l'Ebre, però aquí és més gran la superfície dels sectors que estan parcialment urbanitzats.

Al conjunt del territori els sectors ja urbanitzats acumulen mil nou-centes ha, els que ho estan parcialment quasi mil ha i els no urbanitzats dos mil tres-centes aproximadament.

El major nombre d'hectàrees pendents d'urbanitzar es troben a l'Àmbit Metropolità i a les Comarques Gironines amb set-centes trenta i quasi cinc-centes ha respectivament.



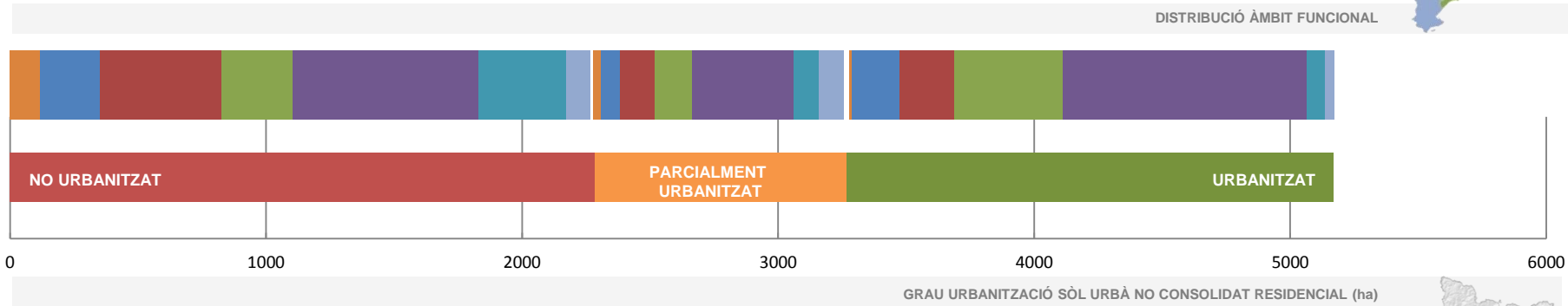
■ Sòl residencial en Plans de millora urbana segons grau d'urbanització: distribució territorial



D'acord amb la interpretació de l'estat de les obres d'urbanització sobre ortofoto recent, en un 44,2% de la superfície de sòl urbà no consolidat inclosa en sectors subjectes a Pla de millora urbana no s'han iniciat les obres d'urbanització. D'aquest percentatge la major superfície es troba a l'Àmbit Metropolità, seguida de les Comarques Gironines.

Un altre 19% d'aquesta superfície està en sectors que es veuen parcialment urbanitzats. A l'Àmbit Metropolità és on s'acumula més superfície de sòl en aquesta situació, seguides pel Camp de Tarragona i les Comarques Gironines.

La meitat de l'altre 36,8% de sòl inclòs en sectors ja urbanitzats, es troba a l'Àmbit Metropolità de Barcelona, i de la resta la part més gran està al Camp de Tarragona i les Comarques Gironines.



Plans de millora urbana residencials segons grau d'urbanització: distribució territorial

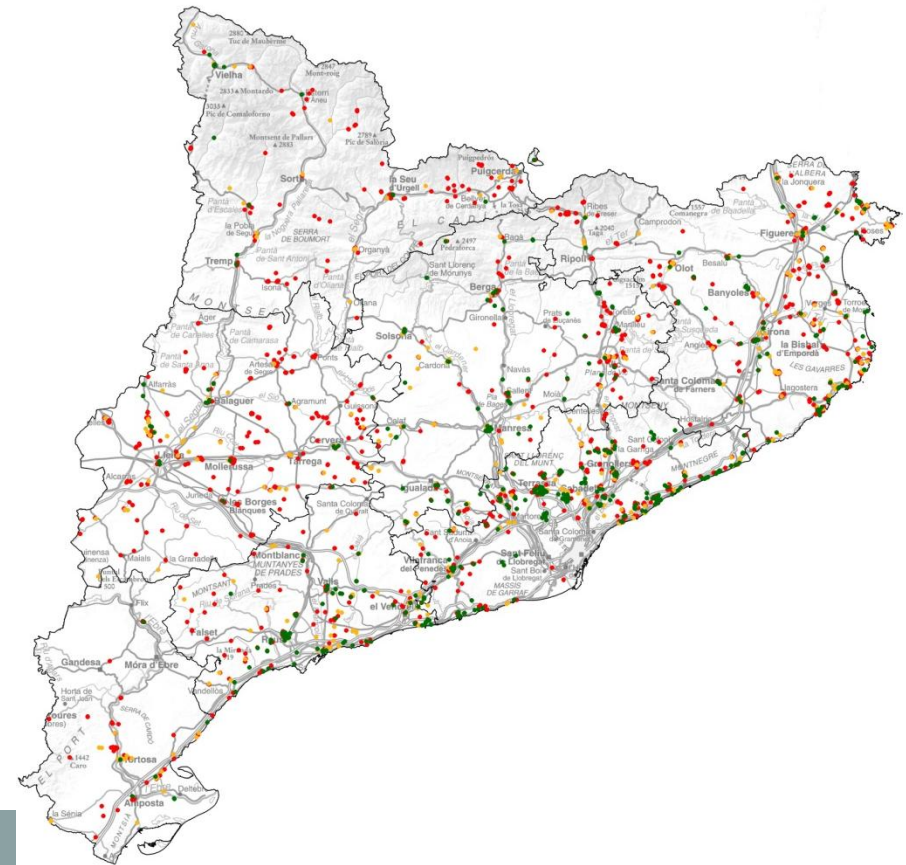
Si representem els sectors residencials subjectes a Plans de millora urbana segons el seu grau d'urbanització obtenim la imatge següent.

En color verd apareixen els sectors ja urbanitzats i en vermell els que encara no s'han iniciat les obres d'urbanització. En color taronja apareixen els sectors que es troben parcialment urbanitzats. En aquest tipus d'actuació, que sovint comporta la transformació de l'ús i la nova ordenació d'un espai ja edificat, es fa més difícil determinar amb precisió el grau d'execució de les actuacions a la vista només de la fotografia aèria.

Amb les dades de què es disposa sembla que l'activitat de regeneració i transformació urbana que comporta l'execució dels Plans de millora urbana ha estat executada gairebé exclusivament a la franja litoral i en algunes poblacions situades al llarg del corredor mediterrani, properes a aquesta infraestructura.

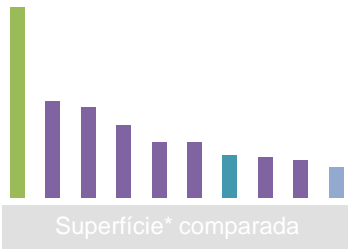
Algunes ciutats grans, com Reus, Sabadell, Terrassa i Mataró presenten un major nombre d'àmbits ja urbanitzats, mentre que els sectors pendents d'urbanitzar es troben escampats per tota la geografia. És visible una major concentració d'aquests punts vermells no urbanitzats a la Cerdanya, la plana central de Lleida, l'eix del Ter i la plana empordanesa.

També estan repartits per tota la geografia els àmbits de millora urbana parcialment desenvolupats, que es representen a la imatge amb un punt de color taronja.



SECTORS RESIDENCIALS SEGONS GRAU D'URBANITZACIÓ

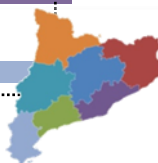
Plans de millora urbana residencials pendents d'urbanitzar de superfície més gran | Catalunya



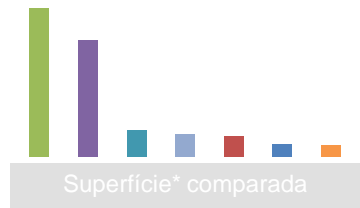
En aquesta relació conviuen urbanitzacions de ciutat jardí més o menys consolidades per l'edificació, amb espais com les ARE, sòls encara no urbanitzats pendents d'iniciar una transformació cap a ciutat densa.

AFT	COMARCA	MUNICIPI	ÀREA ha*	NOM SECTOR
CT	Baix Camp	Reus	105,97	Passeig Nord
MB	Vallès Oriental	Sant Celoni	83,39	Bosc del Montnegre
MB	Baix Llobregat	Cornellà de Llobregat	39,33	ARE Salines-Serrallo
MB	Baix Llobregat	el Prat de Llobregat	33,42	ARE Eixample Sud
MB	Baix Llobregat	Olesa de Montserrat	20,63	Rives Blaves 4
MB	Vallès Occidental	Terrassa	20,18	Sant Pere de les Fonts
PO	Noguera	Balaguer	19,2	PMU d'IMPACSA
MB	Maresme	Tordera	17,89	Sant Daniel
MB	Vallès Occidental	Santa Perpètua de Mogoda	15,86	Can Taió
TE	Baix Ebre	Tortosa	15,86	Los Ports

* Superfície del sector



Plans de millora urbana residencials pendents d'urbanitzar de superfície més gran | Àmbits funcionals



AFT	COMARCA	MUNICIPI	ÀREA ha *	NOM SECTOR
CT	Baix Camp	Reus	105,97	Passeig Nord
MB	Vallès Oriental	Sant Celoni	83,39	Bosc del Montnegre
PO	Noguera	Balaguer	19,2	PMU d'IMPACSA
TE	Baix Ebre	Tortosa	15,86	Los Ports
CG	Baix Empordà	Rupià	14,54	L'Atalaia
CC	Osona	Vic	9,04	Façana Serra de Sanferm 1
APiA	Pallars Jussà	la Torre de Cabdella	8,26	PE Central de Cabdella i campament FECSA

* Superfície del sector



Algun d'aquests àmbits corresponen a urbanitzacions de ciutat jardí més o menys consolidades per l'edificació, que es van subjectar a un Pla de millora urbana perquè tenien dèficits pel que fa als serveis urbanístics en el moment de l'aprovació del planejament general del municipi.

Plans de millora urbana residencials urbanitzats de superfície més gran | Catalunya

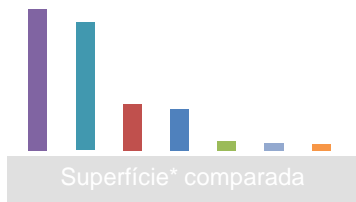


AFT	COMARCA	MUNICIPI	ÀREA ha*	NOM SECTOR
MB	Vallès Occidental	Terrassa	7	Vapor Cortès
PO	Segarra	Cervera	6,34	UA PE núm.5
CG	Garrotxa	Sant Feliu de Pallerols	2,32	Torrent de Bastons
MB	Vallès Occidental	Terrassa	2,08	Rambleta P. Alegre
CC	Berguedà	Avià	2,04	Colònia La Plana
CG	Alt Empordà	Figueres	1,87	La Plaça El.íptica
MB	Garraf	Sitges	1,83	La Granja Est
MB	Alt Penedès	Vilafranca del Penedès	1,67	Vinopolis
PO	Segarra	Torà	1,59	PMU Camí de Palouet
MB	Vallès Occidental	Terrassa	1,46	Navas de Tolosa 130

* Superfície del sector



■ Plans de millora urbana residencials urbanitzats de superfície més gran | Àmbits funcionals



AFT	COMARCA	MUNICIPI	ÀREA ha *	NOM SECTOR
MB	Vallès Occidental	Terrassa	7	Vapor Cortès
PO	Segarra	Cervera	6,34	UA PE núm.5
CG	Garrotxa	Sant Feliu de Pallerols	2,32	Torrent de Bastons
CC	Berguedà	Avià	2,04	Colònia La Plana
CT	Baix Camp	Reus	0,48	La Hispània
TE	Ribera d'Ebre	Vinebre	0,39	Carrer del Sindicat
APiA	Pallars Jussà	Tremp	0,33	La Farinera

* Superfície del sector





Sectors de desenvolupament: grau d'urbanització

■ Sòl residencial en sectors de desenvolupament: grau d'urbanització

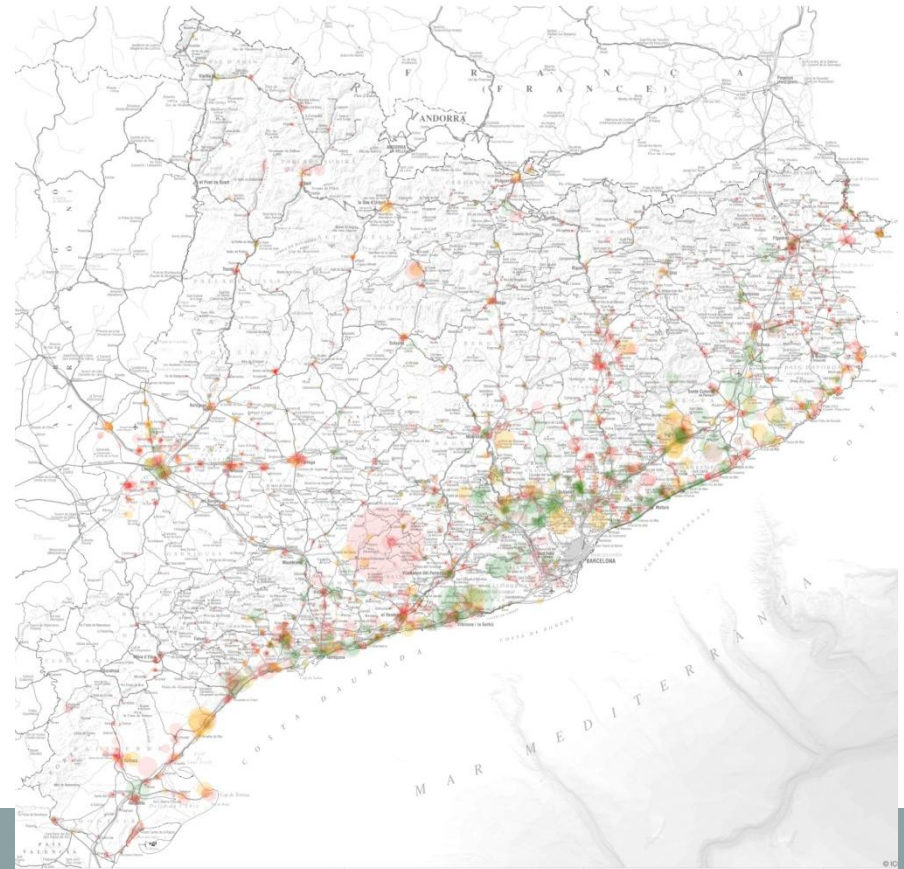
En aquest mapa es representen cadascun dels sectors de desenvolupament residencials com un cercle de dimensió proporcional a les hectàrees de sòl que ocupa. A més aquest cercle adopta els colors verd, carabassa o vermell en funció del major o menor grau d'urbanització.

A la imatge resultant apareix un sector molt gran a Querol, que correspon a una previsió de creixement fora d'escala i gens raonable que ja ha estat corregida amb l'aprovació recent del POUM del municipi (però que encara figura a les bases de dades del MUC utilitzades en la elaboració d'aquest treball).

Bona part dels sectors més grans que apareixen representats com a cercles de color carabassa perquè es troben parcialment urbanitzats responen a àmbits d'urbanitzacions de ciutat jardí que encara no compten amb tots els serveis urbanístics.

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

La major intensitat en el color coincideix amb els indrets on es concentren a poca distància diversos sectors, cosa que acostuma a donar-se en les ciutats d'una certa dimensió.



SECTORS RESIDENCIALS SEGONS GRAU D'URBANITZACIÓ

3. GRAU DE CONSOLIDACIÓ DELS SECTORS

Nota metodològica	[118]
Plans parcials Extensió urbana	
Sòl residencial en Plans parcials segons grau de consolidació	[120]
Sòl residencial en Plans parcials segons grau de consolidació i d'urbanització	[126]
Plans de millora urbana Regeneració i transformació urbana	
Sòl residencial en Plans parcials segons grau de consolidació	[134]
Sòl residencial en Plans parcials segons grau de consolidació i d'urbanització	[140]

Nota metodològica

En aquesta anàlisi considerem els **sectors de desenvolupament** que el planejament urbanístic qualifica per a **usos residencials i mixtos***, Considerem separatament els sectors de sòl urbanitzable, a desenvolupar mitjançant **Plans parcials**, que generalment corresponen a operacions d'extensió urbana mitjançant la urbanització i integració al teixit urbà de sòl rural, i els àmbits sotmesos a **Plans de millora urbana**** en sòl urbà no consolidat, que normalment corresponen a operacions de regeneració o renovació urbana.

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

A partir de la visualització i interpretació de l'ortofotomapa, s'ha assignat als sectors 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 i per tant conserven tot el potencial d'habitatges que els assignava el planejament.

Els sectors amb un **0%** de sòl lliure són aquells que estan totalment edificats i per tant ja han esgotat el potencial d'habitatges que el planejament els assignava.

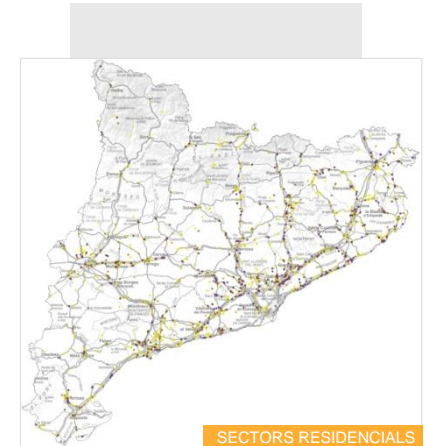
A més dels valors de totalment edificat [0] i totalment lliure d'edificacions [100], per poder representar estadísticament els resultats obtinguts, s'han establert 5 intervals de 20 punts percentuals: fins 20%, fins 40%, fins 60%, fins 80% i fins 99% de sòl lliure d'edificacions.

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

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

**En aquesta versió inicial de l'anàlisi del sòl per a activitat econòmica segons el grau d'urbanització, es tenen en compte només els sectors de desenvolupament en sòl urbanitzable i en sòl urbà no consolidat.

Es deixa per a una posterior fase l'anàlisi del grau d'urbanització i de compleció per edificació dels sòls classificats com a sòl urbà consolidat.



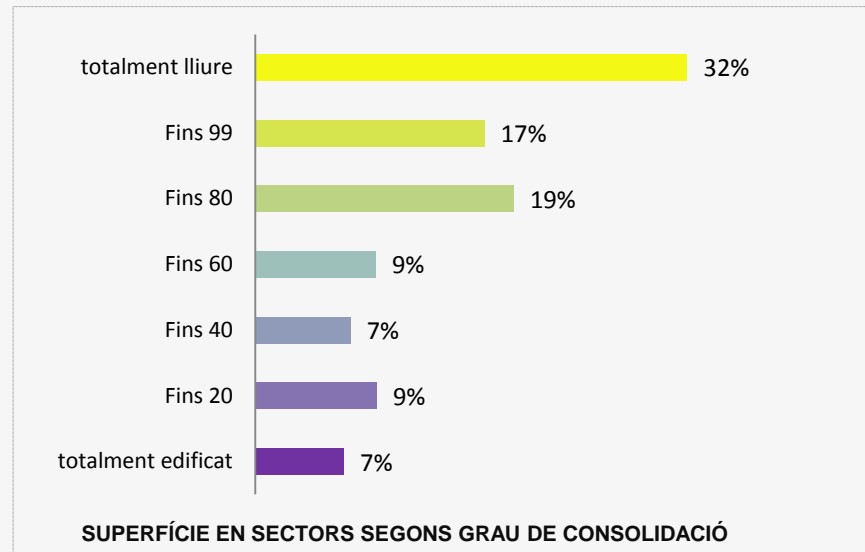
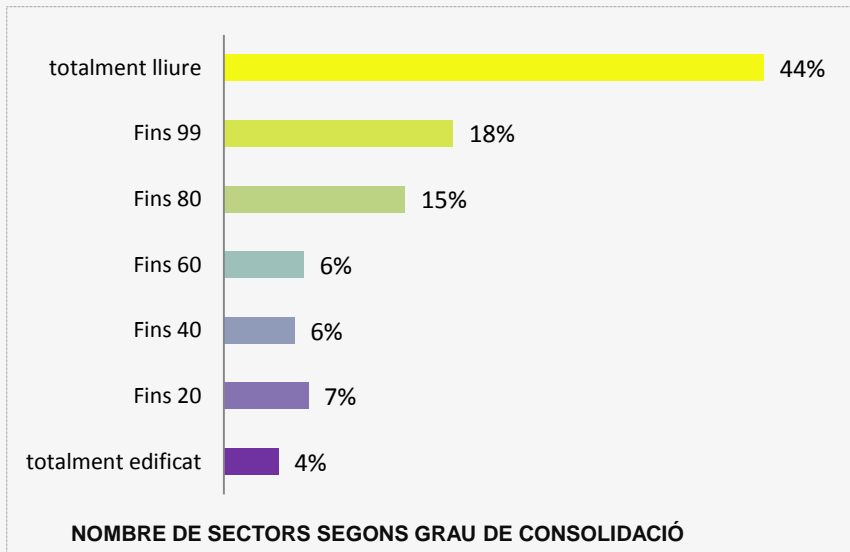


Plans parcials | Extensió urbana

■ Grau de consolidació del sòl residencial en Plans parcials

Dels 3.044 sectors analitzats, que abasten una superfície de 28.450 ha n'hi ha 1.327 que estan pendents del desenvolupament previst en la seva totalitat, la immensa majoria en terrenys lliures de tota edificació, o bé en terrenys amb alguna edificació rural que previsiblement serà substituïda per edificacions residencials. Això representa, en nombre, un 44% dels sectors i en superfície 9.200 ha, un 32% del total de sòl residencial inclòs en sectors urbanitzables.

A l'altre extrem pel que fa al grau de consolidació, un 4% dels sectors urbanitzables que abasten un 7% de la superfície de sòl residencial en sectors de desenvolupament estan totalment edificats.



Indicador grau consolidació | Plans parcials

Un 44% dels sectors que abasten un 32% de la superfície en sectors de desenvolupament de sòl urbanitzable residencial estan totalment lliures d'edificació.

■ Grau de consolidació del sòl residencial en Plans parcials: distribució per àmbit funcional segons superfície sectors

Per representar estadísticament els resultats obtinguts de l'observació del grau de consolidació dels sectors, a més dels valors de totalment edificat i totalment lliure d'edificacions s'han establert 5 altres intervals.

Els intervals representen el sòl lliure, en percentatge, per tant el 0 correspon a sectors totalment edificats, i el 100 a sectors totalment lliures d'edificació.

Destaca la concentració de quasi tots els sectors totalment edificats a l'Àmbit Metropolità de Barcelona –un 48%- i a les Comarques Gironines –un altre 45%. Pel que fa als altres intervals, l'Àmbit Metropolità de Barcelona en té un percentatge més gran en els intervals més edificats, mentre tota la resta d'àmbits disposen de majors reserves de sòl classificat pendent d'edificació.

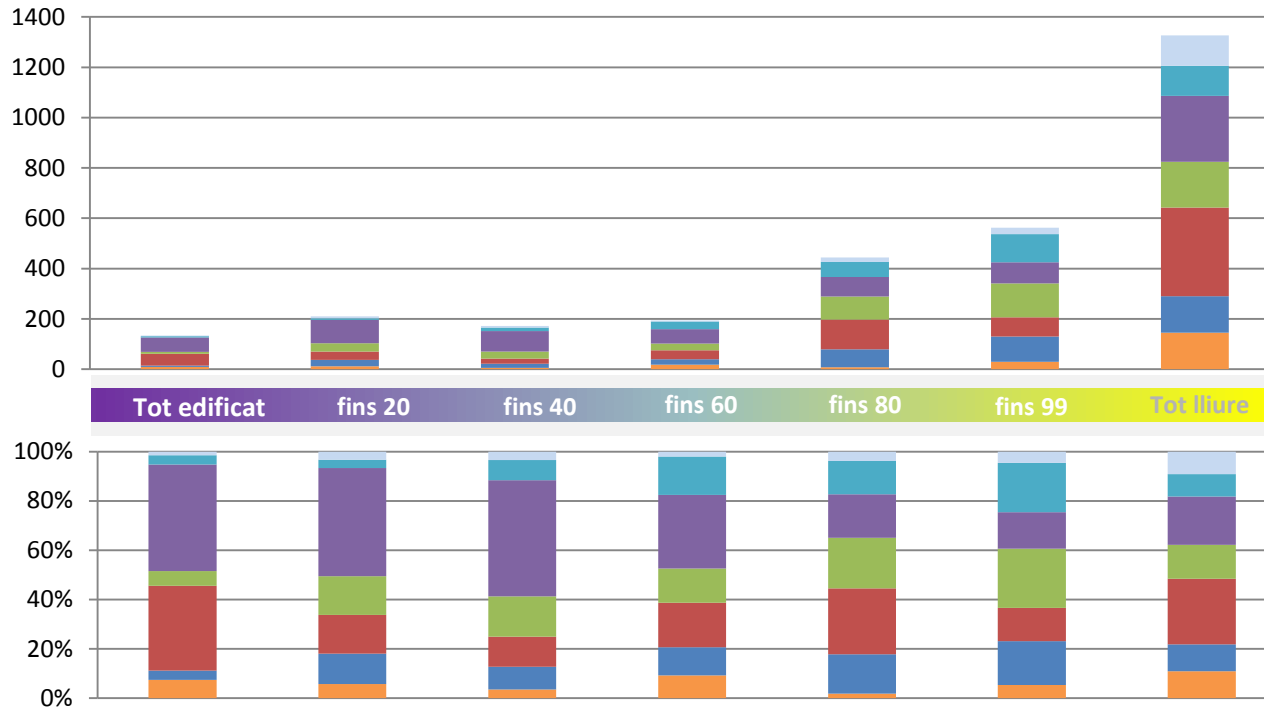


Distribució per territoris, de la superfície en ha, per a cada interval



Distribució per territoris, en percentatge de sòl, per a cada interval

■ **Grau de consolidació del sòl residencial en Plans parcials: distribució per àmbit funcional segons nombre sectors**



Distribució per territoris, en nombre de sectors per a cada interval



Distribució per territoris, en percentatge de nombre de sectors per a cada interval

Pel que fa al nombre de recintes es repeteix l'esquema anterior pel que fa a la major presència de sectors molt urbanitzats a l'Àmbit Metropolità de Barcelona, amb un 43% dels sectors totalment edificats, i un 34% a les Comarques Gironines. En aquest darrer àmbit també és de remarcar que hi ha un 24% dels sectors urbanitzables totalment lliures d'edificació.

Grau de consolidació del sòl residencial en Plans parcials: distribució territorial

Si representem els sectors residencials pel seu grau de consolidació per edificació obtenim la imatge següent.

En color magenta 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.

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

Els sectors més consolidats per edificació es localitzen al nord de la ciutat de Barcelona: al nord del Baix Llobregat, al Vallés Occidental i Oriental i a la costa del Maresme. I també al Garraf.

A la Catalunya Central en els municipis del Pla de Bages i de la Conca d'Òdena, i a l'Alt Pirineu i Aran es concentren a la Cerdanya.

A les Comarques Gironines els sectors més consolidats es localitzen en una franja al llarg del corredor mediterrani.



Distribució sectors urbanitzables residencials segons grau de consolidació per edificació

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

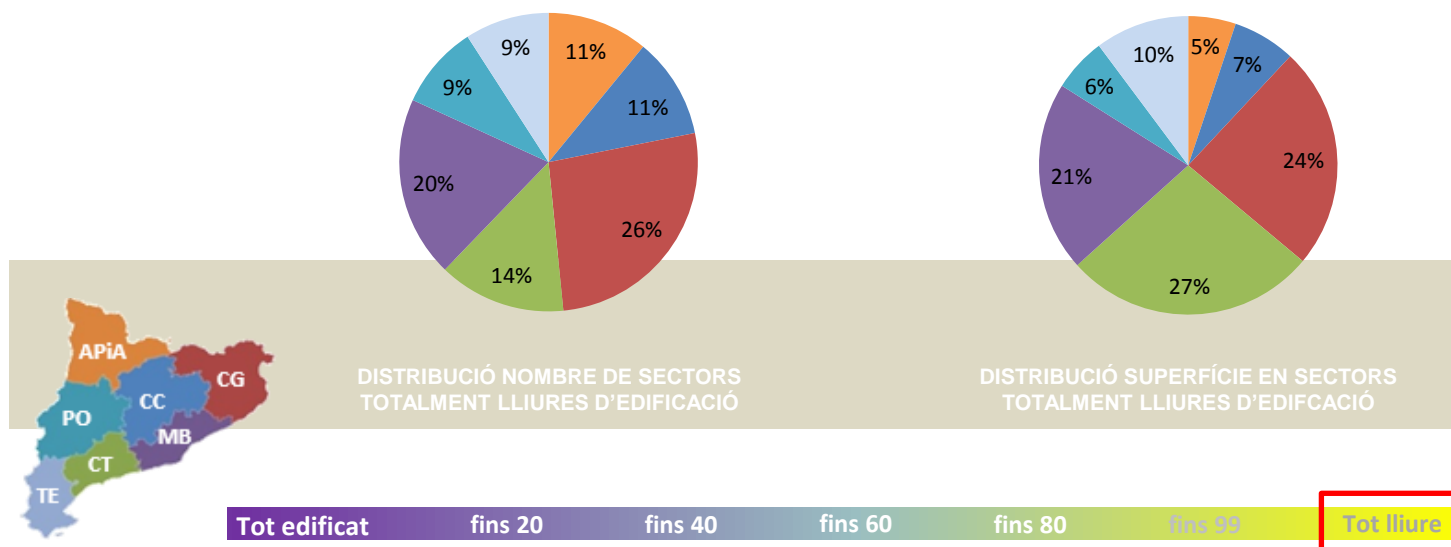
■ Grau de consolidació del sòl residencial en Plans parcials: distribució per àmbit funcional sòl totalment lliure d'edificació

Vist que a Catalunya el nombre més gran de sectors residencials estan totalment pendents de consolidar per edificació, per tant lliures d'edificació, hem analitzat territorialment la seva distribució. La suma d'aquest sòl, que representa el 32% del total, és de 9.200 ha.

Més d'una quarta part d'aquest sòl vacant, un 27% en superfície que correspon a 2.477 ha, està al Camp de Tarragona, repartit en només un 14% dels sectors. Les Comarques Gironines n'acullen un 24% i un 21% l'Àmbit Metropolità de Barcelona. Les Terres de l'Ebre acumulen un 10% del total de superfície urbanitzable residencial pendent de desenvolupar.

En nombre de sectors la distribució territorial es reparteix de manera diferent. Primer són les Comarques Gironines amb 352 sectors urbanitzables que corresponen a un 26% del total les que n'acullen un major nombre, seguides de l'Àmbit Metropolità de Barcelona amb un 20%.

Tant les Comarques Centrals com l'Alt Pirineu i Aran tenen 145 sectors urbanitzables totalment lliures d'edificació.



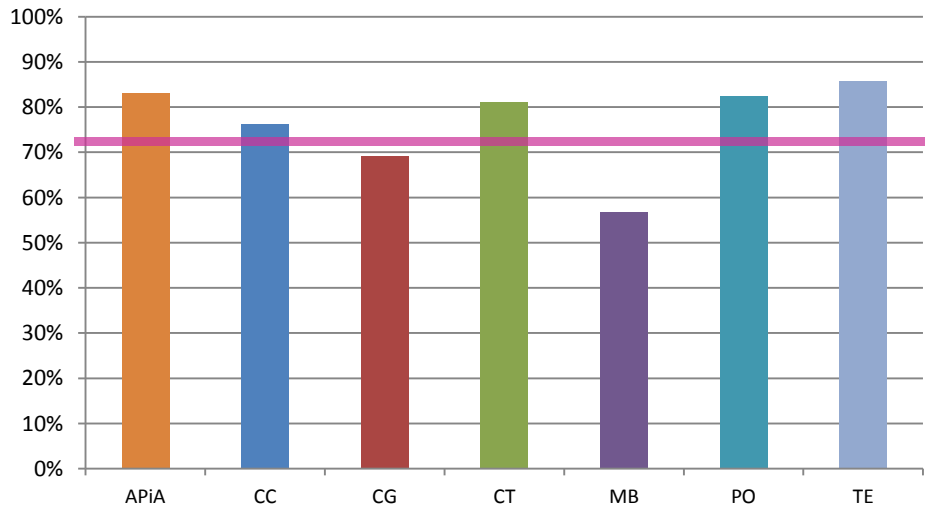
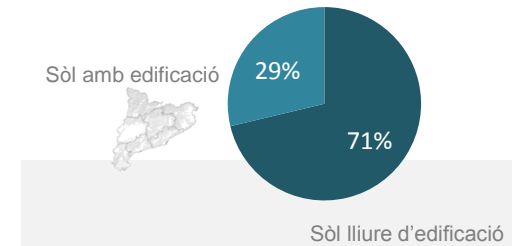
Indicador de percentatge del sòl residencial pendent d'edificar en Plans parcials

Tenint en compte el grau de consolidació de cada sector de sòl urbanitzable a desenvolupar amb Plans parcials, la superfície destinada a ús residencial i tenint en compte el percentatge de sòl lliure a cadascun, s'ha calculat la superfície de sòl lliure d'edificació.

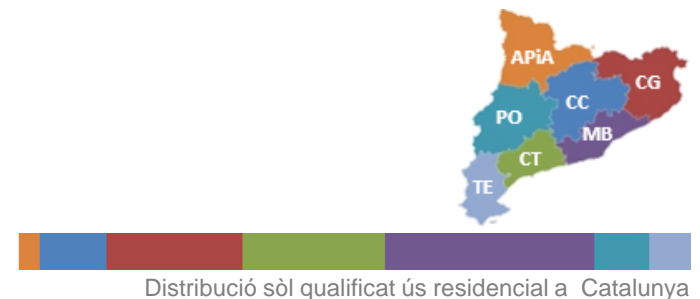
Del total de 28.450 hectàrees de sòl que el planejament destina a ús residencial en Plans parcials, el 71% (20.198 ha) estan pendents d'edificar.

Si s'analitza per àmbits funcionals resulta que a l'Àrea Metropolitana de Barcelona i a les Comarques Gironines el percentatge de sòl lliure d'edificació és inferior a aquesta mitjana: en el cas de l'Àrea Metropolitana parlem d'un valor força més baix, un 56%, mentre que a les Comarques Gironines el percentatge s'acosta molt a la mitjana de Catalunya, amb un 69%.

En la resta dels àmbits, els percentatges varien entre el 76% de les Comarques Centrals fins a arribar al 86% de Terres de l'Ebre.



Sòl per a ús residencial inclòs en Plans parcials pendent d'edificar = 71%



■ Sòl urbanitzable per a ús residencial: grau de consolidació i grau d'urbanització

Fins ara hem analitzat els sectors segons el grau de consolidació i prèviament segons el grau d'urbanització, considerant tres graus d'urbanització i cinc intervals de consolidació entre els sectors totalment edificats i els totalment lliures.

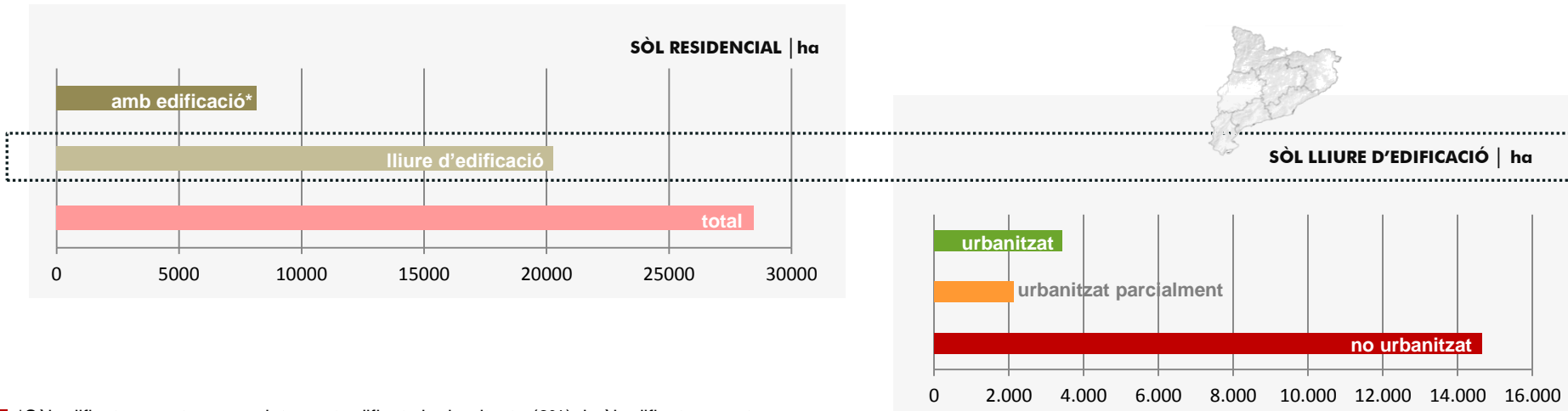
Si tenim en compte alhora el grau de consolidació dels sectors i el seu grau d'urbanització podem obtenir més informació sobre el grau de desenvolupament dels sectors amb ús residencial.



Els Plans parcials totalment edificats ocupen una superfície de 1.868 ha equivalent al 7% del total del sòl urbanitzable per a ús residencial, i segons la interpretació sobre les ortofotografies disponibles aquests sòls estan totalment urbanitzats. (Excepte Mas Falquet a Vall-llobrega que està parcialment urbanitzat).

La resta de sòl es troba en sectors amb diferents graus de consolidació i d'urbanització.

El potencial de sòl pendent d'edificar a Catalunya representa, amb 20.198 ha, el 71% del sòl residencial previst pel planejament vigent inclòs en Plans parcials.

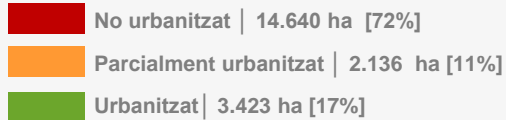


*Sòl edificat en sectors completament edificats i urbanitzats (6%) i sòl edificat en sectors parcialment ocupats i diversament urbanitzats (23%)

Sòl urbanitzable residencial lliure d'edificació: grau d'urbanització. Distribució per àmbit funcional

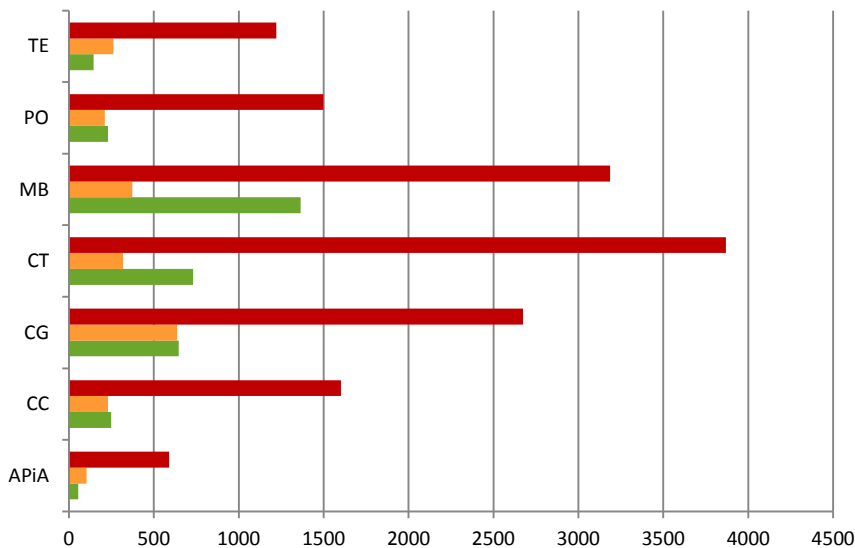


SÒL LLIURE D'EDIFICACIÓ



De les 20.198 ha de sòl urbanitzable residencial pendent d'edificar un 72% es troba en sectors pendents d'urbanitzar, un 17% en sectors urbanitzats i un 11% es troba en sectors parcialment urbanitzats.

Analitzant la informació per àmbit funcional resulta que aquesta proporció varia segons l'àmbit, però la superfície de sòl lliure d'edificació en sectors no urbanitzats és sempre considerablement major que la resta.



Al Camp de Tarragona trobem la superfície més gran, superior a tres mil vuit-centes hectàrees, de sòl lliure no urbanitzat, més que a l'Àmbit Metropolità de Barcelona i a les Comarques Gironines.

La superfície més gran de sòl ja urbanitzat i pendent d'edificar, és a dir, sòl disponible, es troba a l'Àmbit Metropolità de Barcelona i supera les mil tres-centes hectàrees.



Distribució sòl qualificat ús residencial a Catalunya

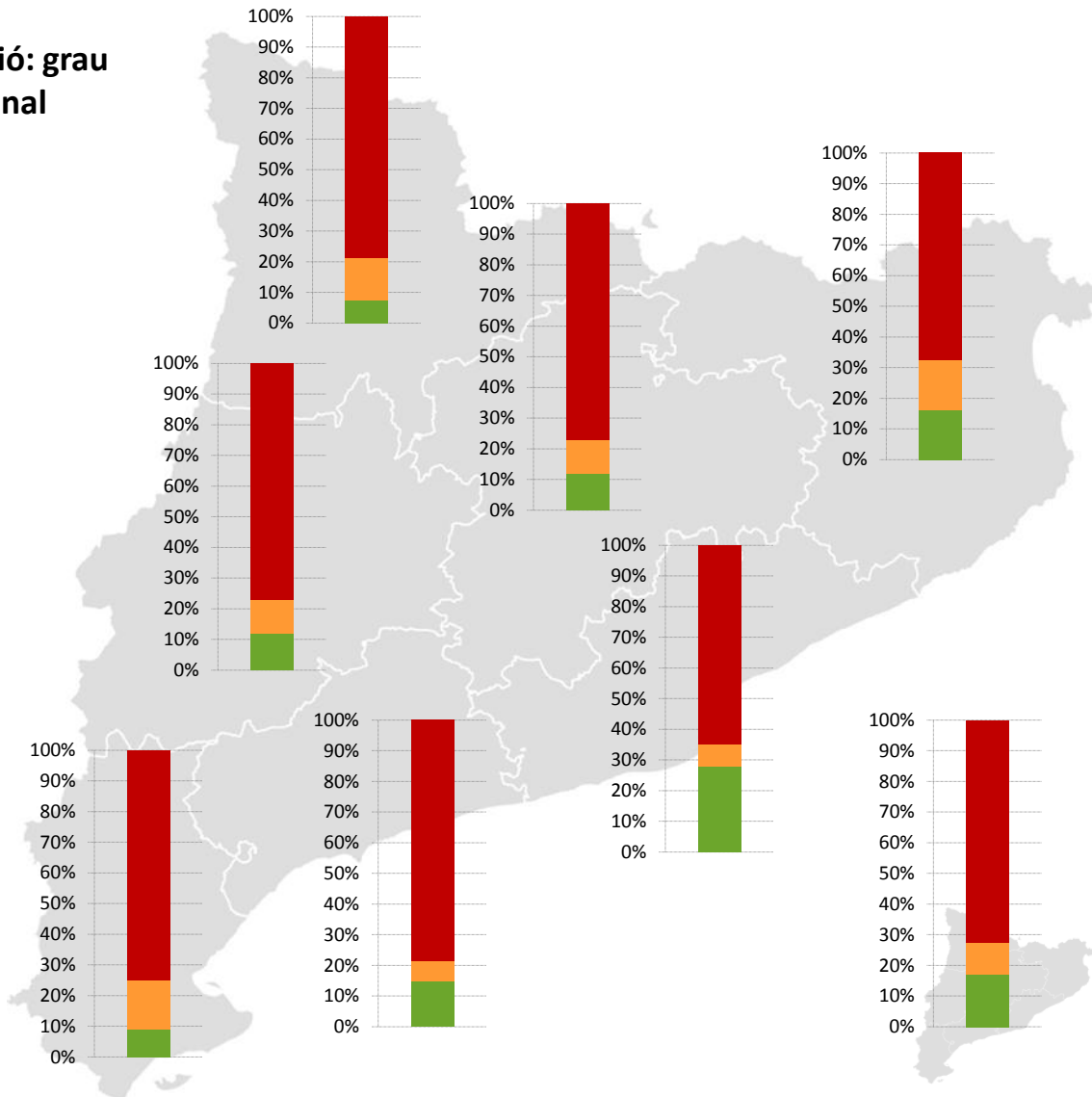
■ Sòl urbanitzable residencial lliure d'edificació: grau d'urbanització. Distribució per àmbit funcional

Ja hem vist que a Catalunya la superfície lliure en sectors no urbanitzats és sempre considerablement major que la resta, i aquesta pauta es repeteix a tots els àmbits funcionals.

En el conjunt de Catalunya representa el 72%, i només a l'Àmbit Metropolità de Barcelona amb el 65% és inferior aquest percentatge. L'Alt Pirineu i Aran i el Camp de Tarragona, amb un 79%, són els àmbits amb més sòl lliure no urbanitzat.

En canvi, el sòl no consolidat per edificació que ja compta amb les obres d'urbanització executades representa en conjunt un 17% del total i mentre a l'Àmbit Metropolità de Barcelona representa el 28% a la resta no arriba mai al valor de la mitjana de Catalunya, i oscil·la entre el 7 i el 9 % de l'Alt Pirineu i Aran i Terres de l'Ebre respectivament, i el 16% del Camp de Tarragona.

El sòl parcialment urbanitzat i pendent d'edificar, que és del 11% del total, correspon en molts casos a urbanitzacions de ciutat jardí que disposen encara de parcel·les lliures i que no compten amb tots els serveis d'urbanització.

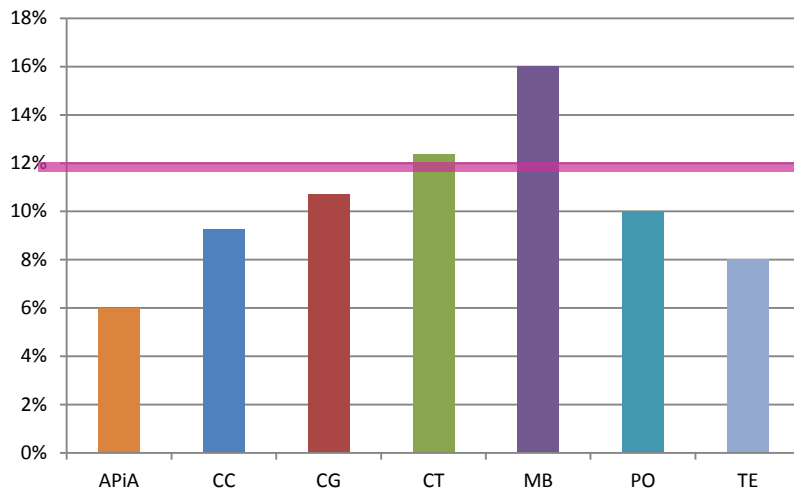


Indicador de percentatge del sòl residencial pendent d'edificar en Plans parcials ja urbanitzats

Si només considerem el sòl lliure d'edificació inclòs en sectors ja urbanitzats (3.423 ha), podem veure que representa només el 12% del total del sòl urbanitzable residencial* a Catalunya.

A l'Àrea Metropolitana de Barcelona trobem el percentatge més alt, amb un 16%, i juntament amb el Camp de Tarragona amb un 12% són els únics que estan per sobre de la mitjana catalana.

El sòl urbanitzat lliure d'edificació a les Comarques Gironines està al voltant de l'11% del total, mentre que a la resta d'àmbits els percentatges són més baixos: a Terres de l'Ebre el 8% dels sòl pendent d'edificar està urbanitzat, a l'Alt Pirineu i Aran un 6%, a Comarques Centrals un 9% i un 10% a Ponent.



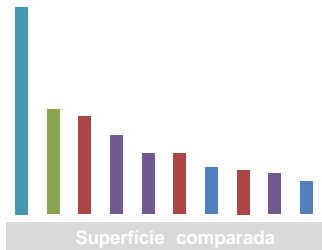
Sòl per a ús residencial pendent d'edificar inclòs en Plans parcials ja urbanitzats = 12%



Distribució sòl qualificat ús residencial a Catalunya

*Considerem el total de sòl urbanitzable residencial (28.450 ha.) urbanitzat, parcialment urbanitzat i no urbanitzat.

■ Plans parcials urbanitzats i pendents d'edificar més grans | Catalunya

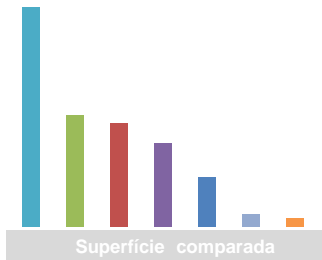


AFT	COMARCA	MUNICIPI	ÀREA ha *	NOM SECTOR
PO	Segrià	Lleida	55,11	Sector de Sòl Urbanitzable-42
CT	Baix Camp	Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant	27,91	Camí de la Porrassa
CG	Gironès	Girona	26,06	Sector Pla de Baix de Domeny
MB	Baix Llobregat	Esplugues de Llobregat	20,89	Finestrelles
MB	Maresme	Mataró	16,21	Can Serra
CG	Gironès	Sant Martí de Llémèna	16,13	Vall de Llémèna
CC	Osona	Sant Martí de Centelles	12,37	Can Miqueló
CG	Selva	Blanes	11,82	Sector Valldolitg 1
MB	Garraf	Vilanova i la Geltrú	10,74	Llimonet
CC	Berguedà	Gironella	8,81	Sector Les Eres

* Superfície del sector



■ Plans parcials urbanitzats i pendents d'edificar més grans | Àmbits funcionals

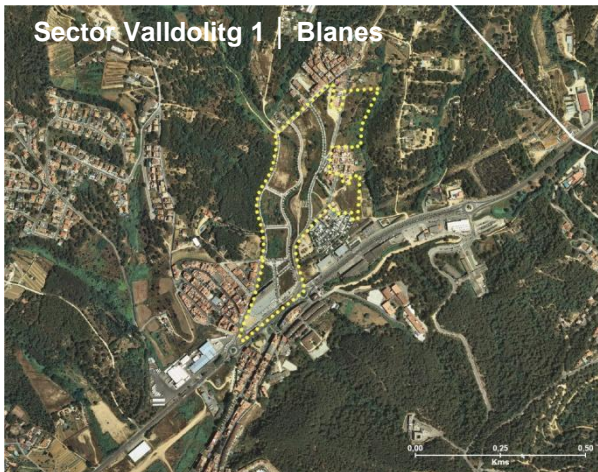


AFT	COMARCA	MUNICIPI	ÀREA ha*	NOM SECTOR
PO	Segrià	Lleida	55,11	Sector de Sòl Urbanitzable-42
CT	Baix Camp	Vandellòs i l'Hospitalet de l'Infant	27,91	Camí de la Porrassa
CG	Gironès	Girona	26,06	Sector Pla de Baix de Domeny
MB	Baix Llobregat	Esplugues de Llobregat	20,89	Finestrelles
CC	Osona	Sant Martí de Centelles	12,37	Can Miqueló
TE	Ribera d'Ebre	Flix	3,1	La Bantonella
APiA	Cerdanya	Alp	2,11	Sector 5

* Superfície del sector



■ Plans parcials urbanitzats i pendents d'edificar més grans

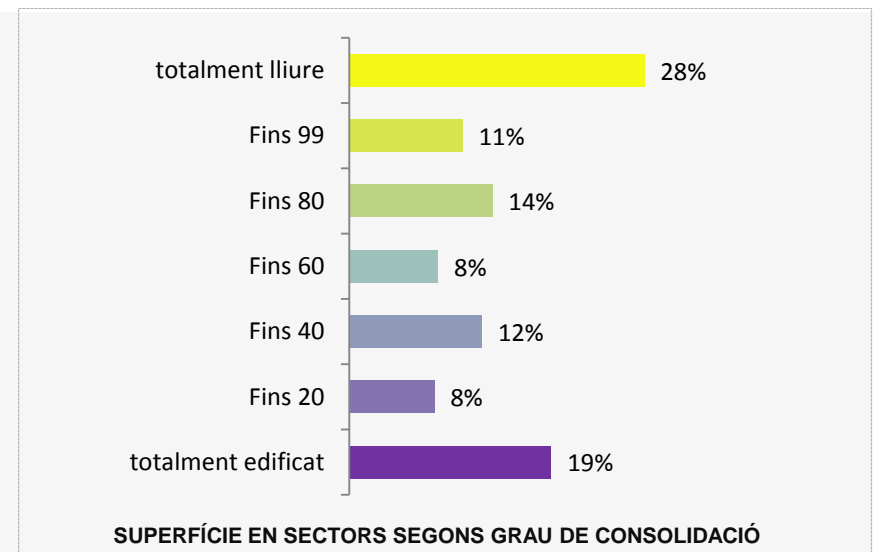
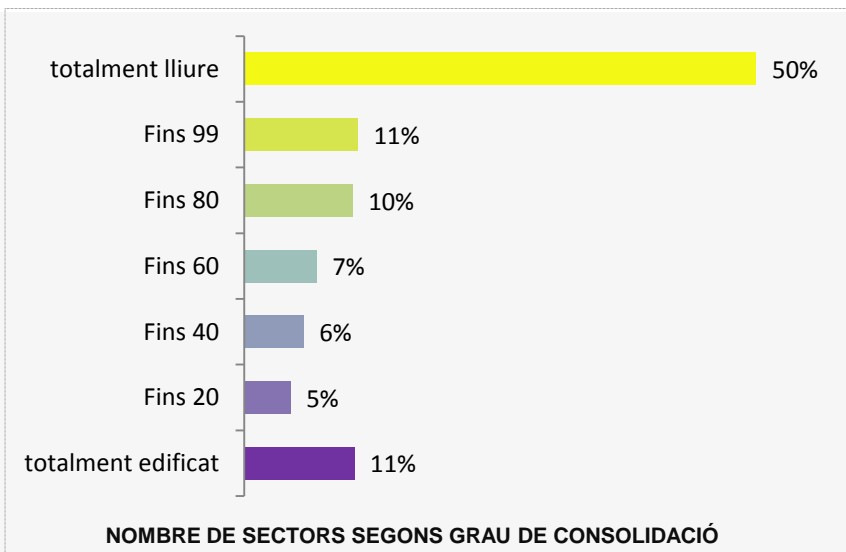


Plans de millora urbana | Regeneració i transformació urbana

■ Grau de consolidació del sòl residencial en Plans de millora urbana

Dels 2.051 sectors analitzats, que abasten una superfície de 5.170 ha, n'hi ha 1.028 que estan pendents del desenvolupament previst en la seva totalitat. Això representa, en nombre, un 50% dels sectors i en superfície 1.439 ha, un 28% del total de sòl residencial inclòs en àmbits de millora urbana.

A l'altre extrem pel que fa al grau de consolidació, un 11% d'aquests sectors de sòl urbà no consolidat que abasten un 19% de la superfície de sòl residencial en àmbits de millora urbana estan totalment edificats.



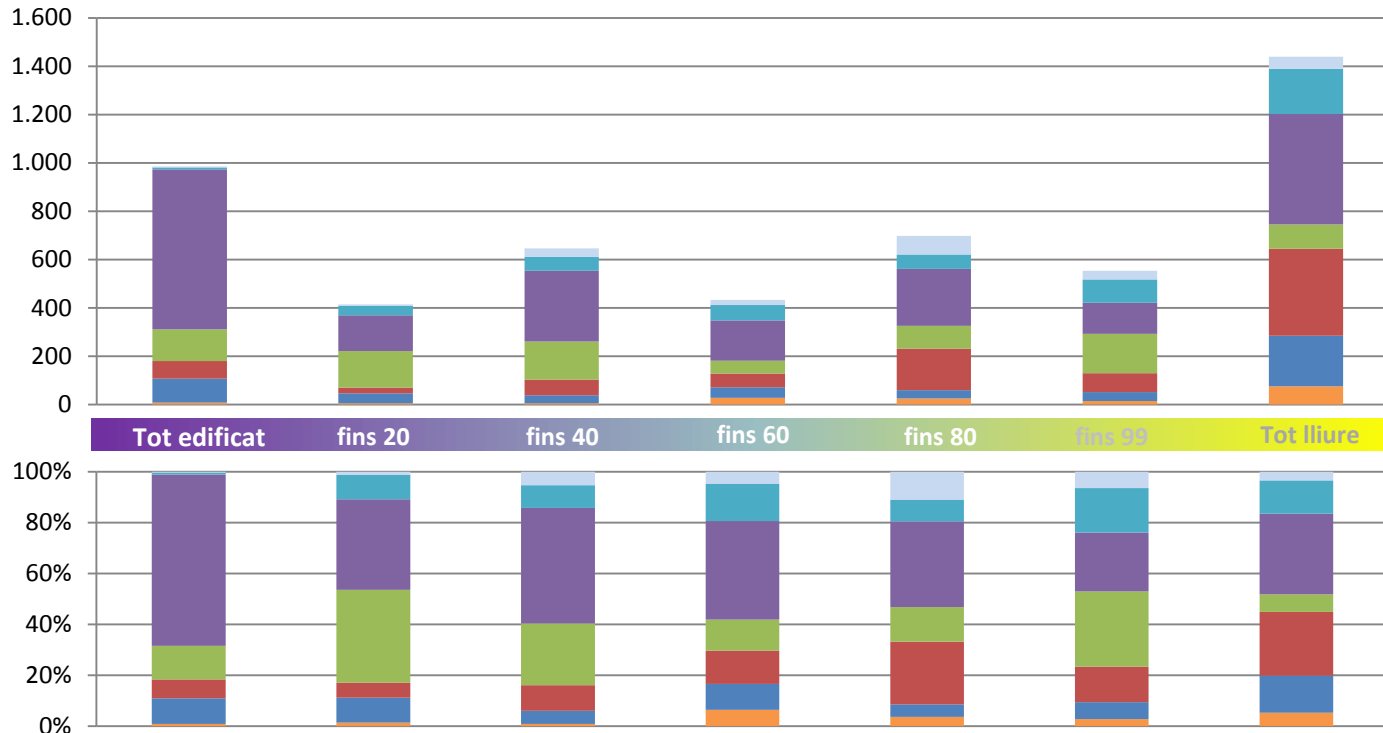
Indicador grau consolidació | Plans parcials

Un 50% dels sectors que abasten un 28% de la superfície en sectors de millora urbana en sòl urbà no consolidat estan totalment lliures d'edificació.

■ Grau de consolidació del sòl residencial en Plans de millora urbana: distribució per àmbit funcional segons superfície sectors

Per representar estadísticament els resultats obtinguts de l'observació del grau de consolidació dels sectors, a més dels valors de totalment edificat i totalment lliure d'edificacions s'han establert 5 altres intervals. Els intervals representen el sòl lliure, en percentatge, per tant el 0 correspon a sectors totalment edificats, i el 100 a sectors totalment lliures d'edificació.

Destaca la concentració de quasi tots els sectors totalment edificats a l'Àmbit Metropolità de Barcelona amb un 67%.

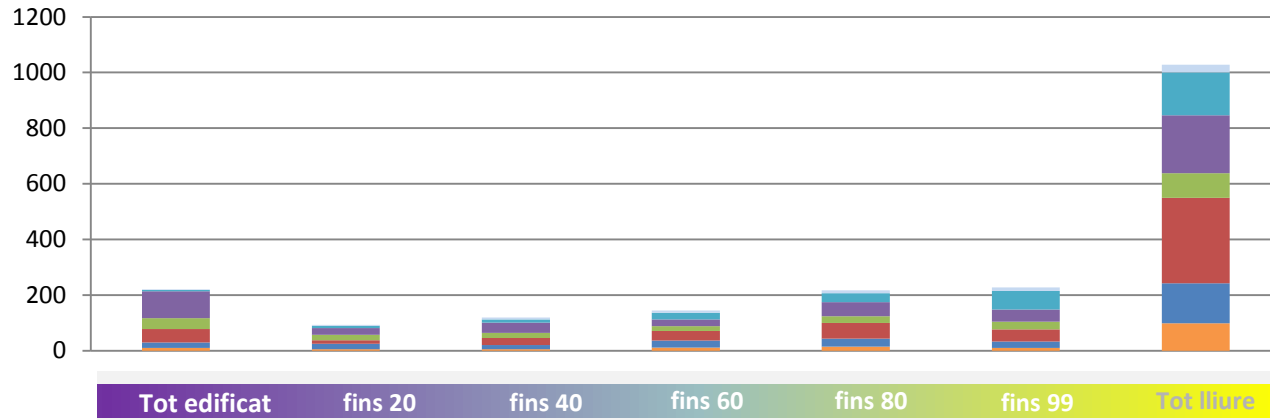


Distribució per territoris, de la superfície en ha, per a cada interval

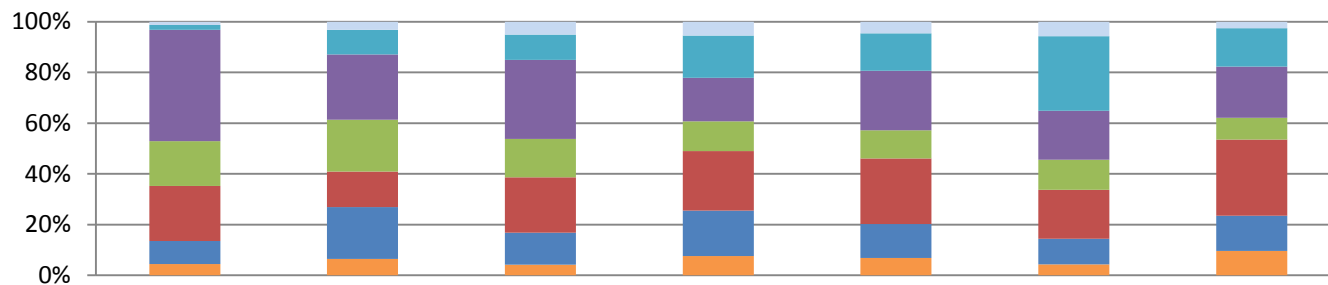


Distribució per territoris, en percentatge de sòl, per a cada interval

■ **Grau de consolidació del sòl residencial en Plans de millora urbana: distribució per àmbit funcional segons nombre sectors**



Distribució per territoris, en nombre de sectors per a cada interval



Distribució per territoris, en percentatge de nombre de sectors per a cada interval

Pel que fa al nombre de recintes es repeteix l'esquema anterior pel que fa a la major presència de sectors molt consolidats a l'Àmbit Metropolità de Barcelona, que concentra un 44% dels sectors totalment edificats. També cal remarcar que a Comarques Gironines hi ha un 30% dels àmbits de millora urbana totalment lliures d'edificació.

■ Sòl residencial en Plans de millora urbana: grau de consolidació. Distribució territorial

Si representem els sectors residencials subjectes a Pla de millora urbana segons el seu grau de consolidació per edificació obtenim la imatge següent.

En color magenta 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.

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

Els sectors més consolidats per edificació es localitzen al nord de la ciutat de Barcelona: al nord del Baix Llobregat, al Vallès Occidental i Oriental i a la costa del Maresme. I també al Garraf, al Tarragonès i a l'extrem sud del litoral del Baix Empordà.



Distribució sectors urbanitzables residencials segons grau de consolidació per edificació

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

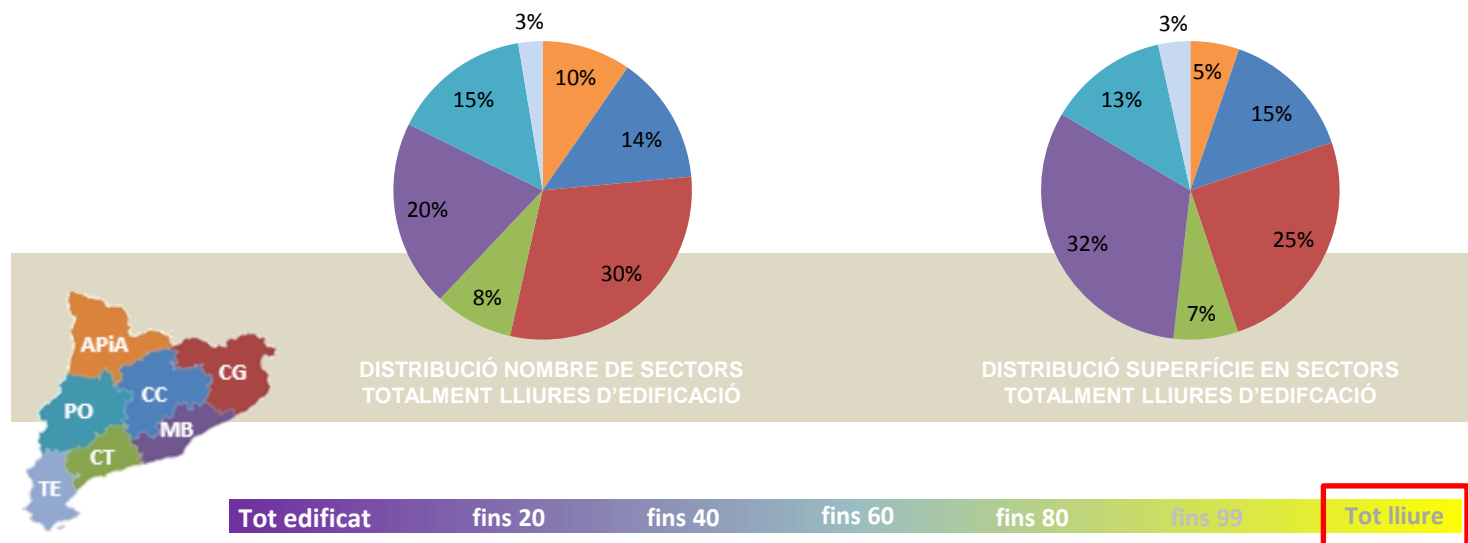
■ Grau de consolidació del sòl residencial en Plans de millora urbana: distribució per àmbit funcional del sò totalment lliure d'edificació

Vist que a Catalunya el nombre més gran de sectors residencials estan totalment pendents de consolidar per edificació, per tant lliures d'edificació, hem analitzat territorialment la seva distribució. La suma d'aquest sòl, que representa el 28% del total, és de 1.439 ha.

Una quarta part d'aquest sòl vacant, un 25% en superfície que correspon a 360 ha, està a Comarques Gironines, repartit en un 30% dels sectors. L'àmbit Metropolità de Barcelona acull un 32% d'aquest sòl vacant i un 15% les Comarques Gironines. Ponent acumula un 13% del total de superfície residencial pendent de desenvolupar en sòl urbà no consolidat subjecte a Pla de millora urbana.

En nombre de sectors la distribució territorial es reparteix de manera diferent. Primer són les Comarques Gironines amb 308 sectors de millora urbana que corresponen a un 30% del total les que n'acullen un major nombre, seguides de l'Àmbit Metropolità de Barcelona amb un 20%.

Ponent i les Comarques Centrals tenen respectivament un 14% i 15% de àmbits de millora urbana totalment lliures d'edificació.



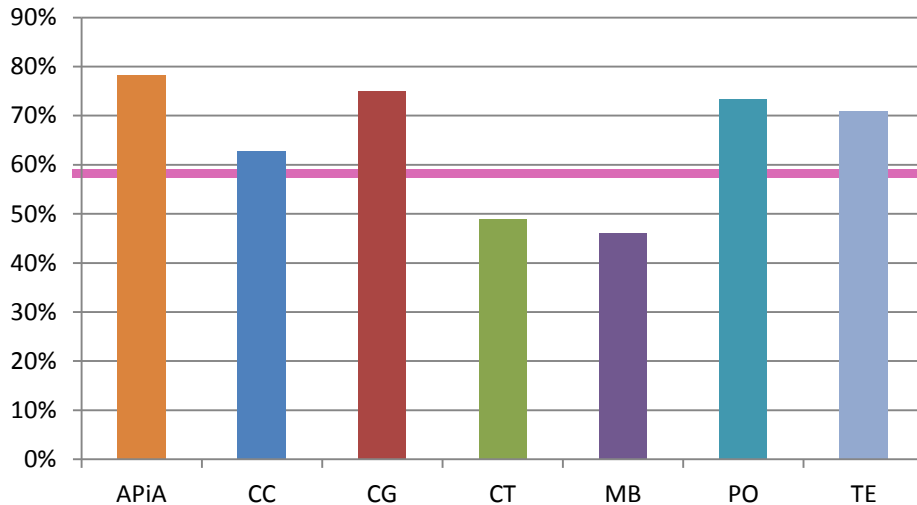
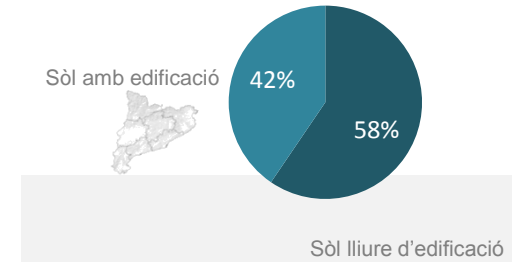
Indicador de percentatge del sòl residencial pendent d'edificar en Plans de millora urbana

Tenint en compte el grau de consolidació, és a dir el percentatge de sòl lliure de cada àmbit de millora urbana en sòl urbà no consolidat, destinada a ús residencial i tenint en compte la superfície de cadascun s'ha calculat la superfície de sòl lliure d'edificació.

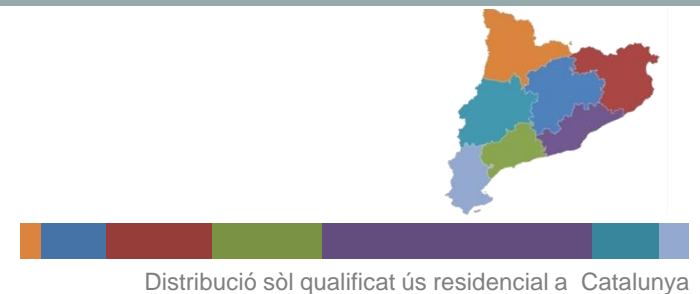
Del total de 5.170 hectàrees de sòl que el planejament destina a ús residencial en Plans de millora urbana, el 58% (2.977 ha) estan pendents d'edificar.

Analitzant aquestes dades per àmbit funcional s'observa que a l'Àrea Metropolitana de Barcelona i al Camp de Tarragona el percentatge de sòl lliure d'edificació en Plans de millora urbana és inferior a aquesta mitjana: en el cas de l'Àrea Metropolitana de Barcelona el valor és força més baix, el 46%, mentre que al Camp de Tarragona el percentatge arriba a un 49%. Per tant, en aquests àmbits les previsions de transformació i regeneració urbana pròpies del Plans de millora urbana s'han fet efectives en més de la meitat del sòl.

En la resta dels àmbits, els percentatges varien des del 63% de les Comarques Centrals fins al 78% de l'Alt Pirineu i Aran.



Sòl per a ús residencial inclòs en Plans de millora urbana pendent d'edificar = 58%



Sòl urbà no consolidat per a ús residencial: grau de consolidació i grau d'urbanització

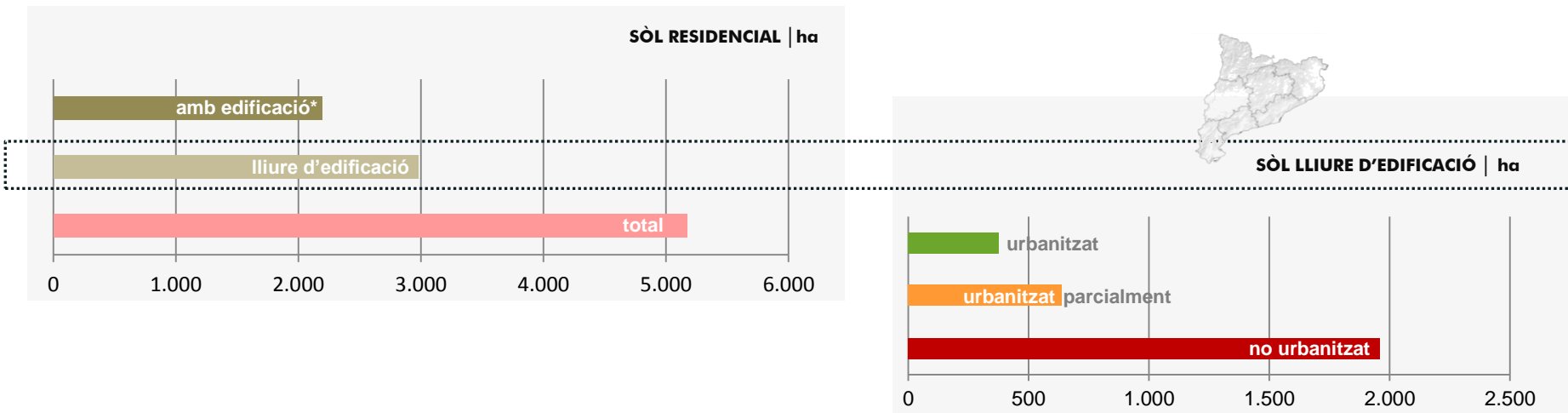
Fins ara hem analitzat els àmbits segons el grau de consolidació i prèviament segons el grau d'urbanització, considerant tres graus d'urbanització i cinc intervals de consolidació entre els totalment edificats i els totalment lliures.

Si tenim en compte alhora el grau de consolidació dels àmbits i el seu grau d'urbanització podem obtenir més informació sobre el grau de desenvolupament del sòl urbà no consolidat amb ús residencial.



Els Plans de millora urbana totalment edificats ocupen una superfície de 985 ha equivalent al 19% del total del sòl urbà no consolidat residencial. La resta de sòl es troba en sectors amb diferents graus de consolidació i d'urbanització.

El potencial de sòl urbà no consolidat pendent d'edificar a Catalunya representa, amb 2.977 ha, el 58% del sòl residencial previst pel planejament vigent inclòs en Plans de millora urbana.



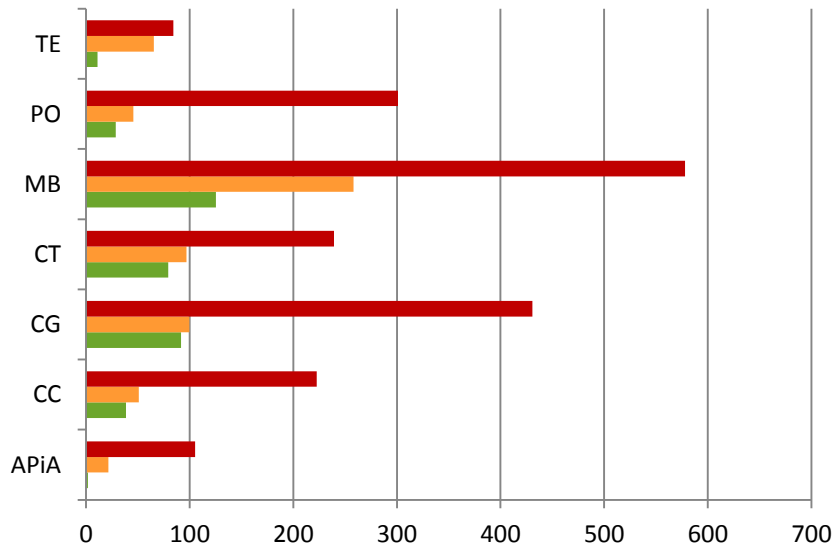
*Sòl edificat en sectors completament edificats i urbanitzats (19%) i sòl edificat en sectors parcialment ocupats i diversament urbanitzats (21%)

Sòl urbà no consolidat residencial lliure d'edificació: grau d'urbanització. Distribució per àmbit funcional



Hem vist que de les 2.977 ha de sòl urbà no consolidat residencial un 66% es troba en sectors pendents d'urbanitzar, un 21% es troba en sectors parcialment urbanitzats i un 13% en sectors urbanitzats.

En tots els àmbits funcionals la superfície de sòl lliure d'edificació en sectors no urbanitzats és sempre considerablement major que la resta, i a continuació se situa la superfície de sòl lliure en sectors parcialment urbanitzats, essent sempre menor la superfície disponible per edificar en sòl ja urbanitzat.



Les superfícies disponibles en sòl ja urbanitzat es mouen entre les dues hectàrees a l'Alt Pirineu i Aran i les 125 de l'Àmbit Metropolità de Barcelona.

Les superfícies no edificades en sòl encara no urbanitzat estan entre les 84 hectàrees de Terres de l'Ebre i les prop de sis-centes de l'Àmbit Metropolità de Barcelona.



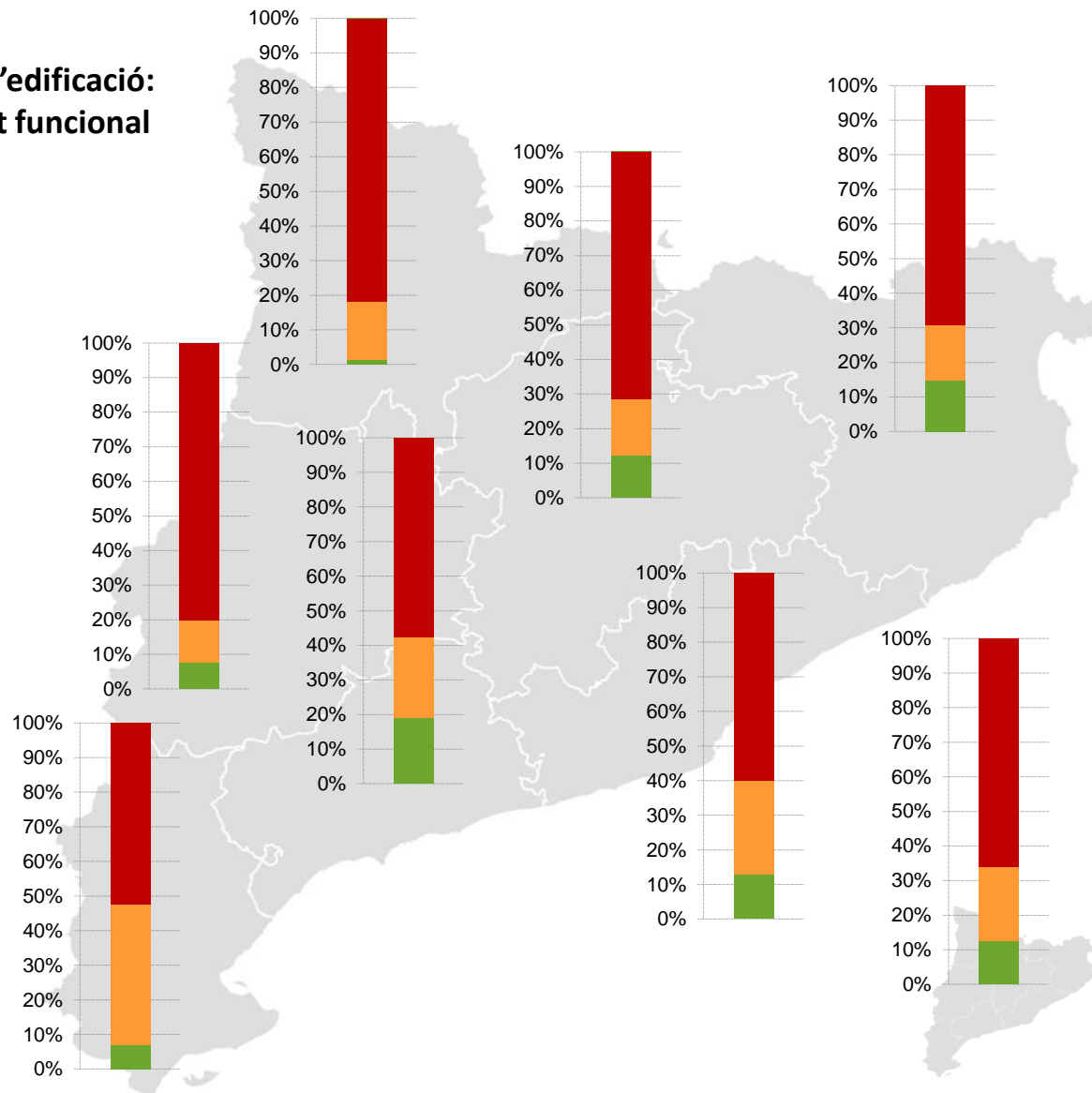
Sòl urbà no consolidat residencial lliure d'edificació: grau d'urbanització. Distribució per àmbit funcional

Al conjunt de Catalunya el sòl residencial no consolidat per edificació inclòs en Plans de millora urbana en sòl urbà no consolidat es troba en sectors ja urbanitzats en un 13%, en àmbits parcialment urbanitzats en un 21% i en àmbits que no han iniciat les obres d'urbanització en un 66%.

L'àmbit on és més gran la proporció de sòl en sectors ja urbanitzats es el Camp de Tarragona, amb un 19%, seguit de les Comarques Gironines amb un 15%. Està al voltant del 13% a l'Àmbit Metropolità de Barcelona i al les Comarques Centrals i baixa fins a l'1% a l'Alt Pirineu i Aran.

L'àmbit on és més petit el percentatge de sòl pendent d'edificar inclòs en Plans de millora urbana en sectors que no han iniciat les obres d'urbanització és les Terres de l'Ebre amb un 52% del sòl seguit del Camp de Tarragona amb un 58%.

També és a les Terres de l'Ebre, amb un 41% del sòl on hi ha més percentatge de sòl apte per edificar en Plans de millora urbana en sectors parcialment urbanitzats. Segurament respon a la inclusió en aquest règim de sòl urbà no consolidat d'extenses urbanitzacions residencials, només parcialment consolidades per l'edificació, que no disposen de tots els serveis urbanístics.

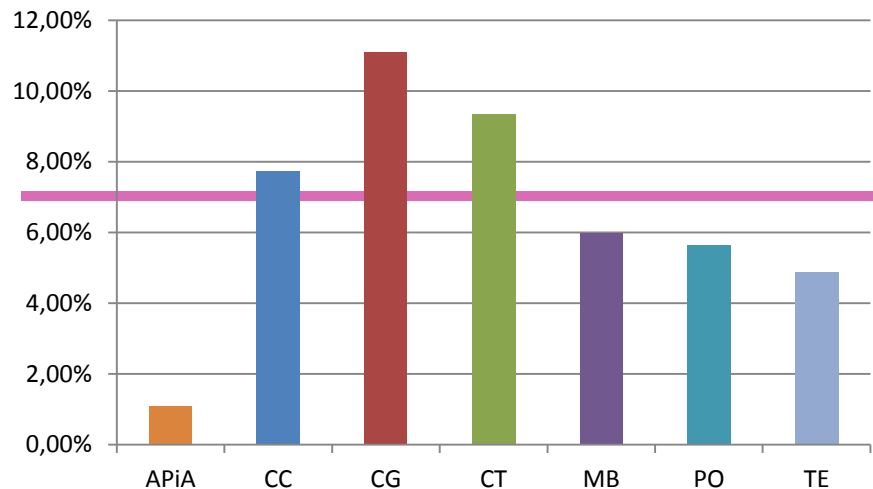


Indicador de percentatge del sòl residencial pendent d'edificar en Plans de millora urbana ja urbanitzats

Si només considerem el sòl lliure d'edificació inclòs en sectors ja urbanitzats (377 ha), podem veure que representa només l'7% del total del sòl urbà no consolidat residencial* a Catalunya.

Superen aquesta mitjana catalana les Comarques Gironines amb un 11%, el Camp de Tarragona amb un 9% i les Comarques Centrals amb gairebé un 8%.

A la resta d'àmbits els percentatges són inferiors a la mitjana de Catalunya: a l'Àrea metropolitana de Barcelona i a Ponent és del 6%, a Terres de l'Ebre gairebé un 5% i a l'Alt Pirineu i Aran és de poc més d'un 1%.



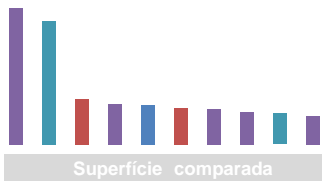
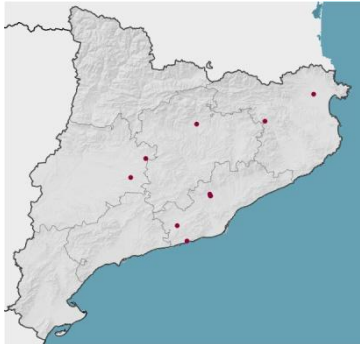
Sòl per a ús residencial pendents d'edificar inclòs en Plans de millora urbana ja urbanitzats = 7%



Distribució sòl qualificat ús residencial a Catalunya

*Considerem el total de sòl urbà no consolidat residencial (5.170 ha.) urbanitzat, parcialment urbanitzat i no urbanitzat.

■ Plans de millora urbana urbanitzats i pendents d'edificar més grans | Catalunya

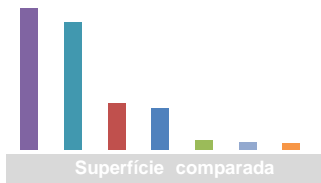
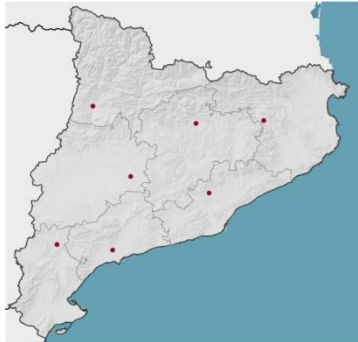


AFT	COMARCA	MUNICIPI	ÀREA ha*	NOM SECTOR
MB	Vallès Occidental	Terrassa	7	Vapor Cortès
PO	Segarra	Cervera	6,34	UA PE número 5
CG	Garrotxa	Sant Feliu de Pallerols	2,32	Torrent de Bastons
MB	Vallès Occidental	Terrassa	2,08	Rambleta P. Alegre
CC	Berguedà	Avià	2,04	Colònia La Plana
CG	Alt Empordà	Figueres	1,87	La Plaça El.íptica
MB	Garraf	Sitges	1,83	La Granja Est
MB	Alt Penedès	Vilafranca del Penedès	1,67	Vinopolis
PO	Segarra	Torà	1,59	PMU Camí de Palouet
MB	Vallès Occidental	Terrassa	1,46	Navas de Tolosa 130

* Superfície del sector



■ Plans de millora urbana urbanitzats i pendents d'edificar més grans | Àmbits funcionals



AFT	COMARCA	MUNICIPI	ÀREA ha *	NOM SECTOR
MB	Vallès Occidental	Terrassa	7	Vapor Cortès
PO	Segarra	Cervera	6,34	UA PE núm.5
CG	Garrotxa	Sant Feliu de Pallerols	2,32	Torrent de Bastons
CC	Berguedà	Avià	2,04	Colònia La Plana
CT	Baix Camp	Reus	0,48	La Hispània
TE	Ribera d'Ebre	Vinebre	0,39	Carrer del Sindicat
APiA	Pallars Jussà	Tremp	0,33	La Farinera

* Superfície del sector



Nota metodològica	[147]
Sectors de desenvolupament	
Potencial d'habitatges en sectors de desenvolupament	[149]
Potencial romanent d'habitatges en sectors de desenvolupament	[154]
Distribució territorial del potencial romanent d'habitatges	[160]
Distribució territorial del potencial romanent d'habitatges segons el grau d'urbanització	[163]
Plans parcials	
Potencial d'habitatges en Plans parcials	[168]
Potencial romanent d'habitatges en Plans parcials	[171]
Distribució territorial del potencial romanent d'habitatges	[175]
Distribució territorial del potencial romanent d'habitatges segons el grau d'urbanització	[178]
Plans de millora urbana	
Potencial d'habitatges en Plans de millora urbana	[185]
Potencial romanent d'habitatges en Plans de millora urbana	[188]
Distribució territorial del potencial romanent d'habitatges	[192]
Distribució territorial del potencial romanent d'habitatges segons el grau d'urbanització	[195]

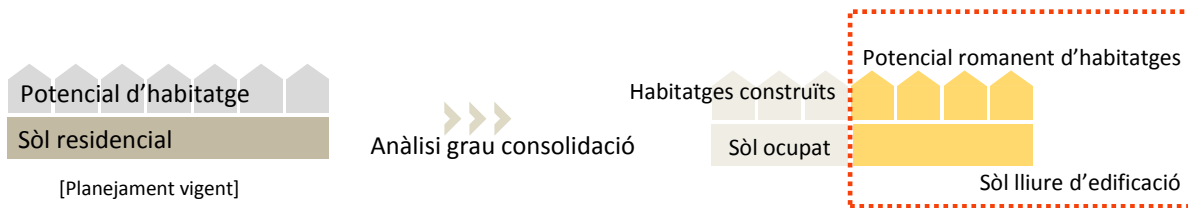
Nota metodològica

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

A partir de les dades de nombre d'habitatges o de densitat dels sectors contingudes al MUC, una vegada revisades i completades a partir de la informació del RPUC, s'ha procedit a calcular el **potencial d'habitatges** en els sectors de desenvolupament. Si no s'han trobat dades de densitat s'han utilitzat les d'edificabilitat, dividint el sostre edificable resultant per un estàndard diferent en el cas de teixits plurifamiliars o unifamiliars. Si tampoc s'han trobat aquestes dades s'ha fet una estimació aplicant als sectors una mitjana de la densitat a la comarca en els àmbits de Pla parcial, d'una banda, i de Pla de millora urbana, de l'altra, segons el cas.

Una vegada conegut el potencial total d'habitatges segons el planejament, per calcular el **potencial romanent**, s'ha aplicat a aquest nombre d'habitatges resultant el percentatge de sòl lliure d'edificació a cada sector per calcular quin d'aquest potencial encara no s'ha fet efectiu.

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



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

**En aquesta versió inicial de l'anàlisi del sòl residencial segons el grau d'urbanització i de consolidació, es tenen en compte només els sectors de desenvolupament en sòl urbanitzable i en sòl urbà no consolidat. Es deixa per a una posterior fase l'anàlisi del grau d'urbanització i de compleció per edificació dels sòls classificats com a sòl urbà consolidat.





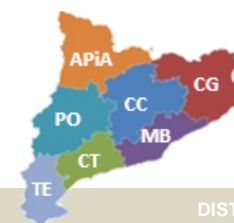
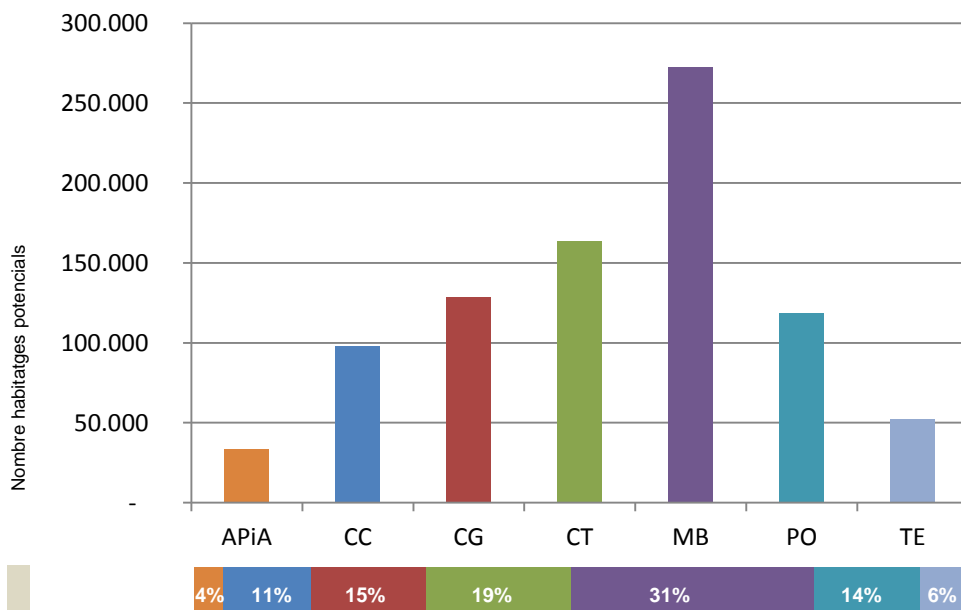
Sectors de desenvolupament

Potencial d'habitatges en sectors de desenvolupament

D'acord amb el planejament urbanístic vigent hi ha 5.095 sectors a Catalunya, en sòl urbanitzable delimitat i en sòl urbà no consolidat, que abasten una superfície de 33.620 ha. Aquests sectors acumulen en total un **potencial d'habitatges de 866.216 unitats**.

Un 31% d'aquest potencial de sostre d'acord amb el planejament està concentrat a la regió metropolitana de Barcelona. Un 19% es troba al Camp de Tarragona i les Comarques Gironines concentren un 15% d'aquest sostre. A Ponent hi ha un 14% d'aquest potencial i un 11% a Catalunya Central.

L'Alt Pirineu i Aran amb un 4 % i les Terres de l'Ebre amb el 6% són els àmbits amb menors reserves. Tot i així el conjunt dels sectors qualificats d'aquests àmbits tenen respectivament un potencial de més de trenta-tres i més de cinquanta-dos mil habitatges.

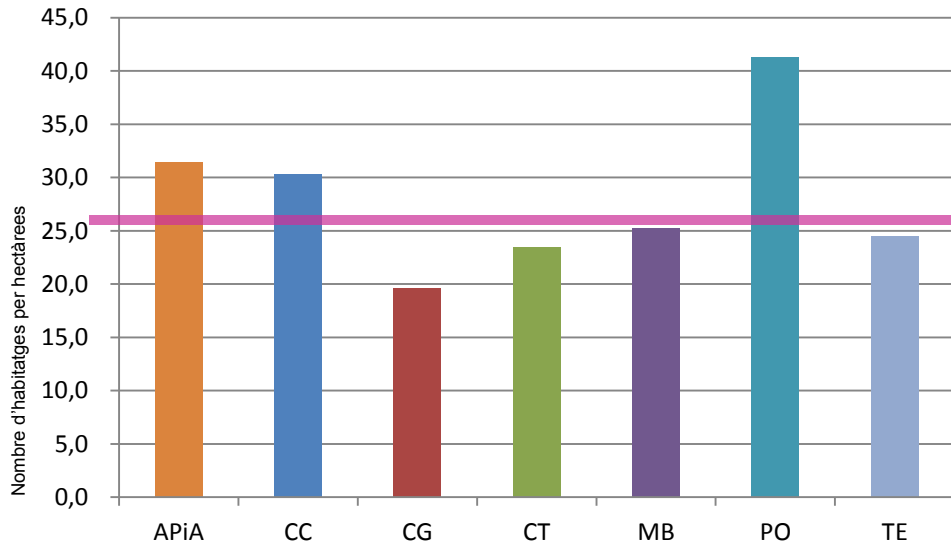


DISTRIBUCIÓ PER ÀMBITS FUNCIONALS DEL POTENCIAL D'HABITATGES SEGONS EL PLANEJAMENT VIGENT
Nombre i percentatge

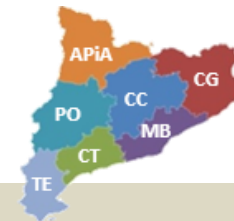
■ Potencial d'habitatges en sectors de desenvolupament: densitat bruta mitjana per àmbit funcional

Considerant la superfície de sòl destinada a ús residencial en sectors de desenvolupament (33.620 ha) i el nombre total d'habitatges potencials en aquests sectors segons el planejament vigent (866.216 unitats) resulta una densitat bruta mitjana dels sectors per a tot Catalunya de **25,8 habitatges per hectàrea**.

Tant a l'Àmbit Metropolità de Barcelona com a les Terres de l'Ebre, amb valors respectivament de 25,2 i 24,5, aquest indicador està molt pròxim al de la mitjana catalana. Una mica per sota, amb 23,5 està el Camp de Tarragona i les Comarques Gironines, amb 19,6. Se situen per sobre de la mitjana Comarques Centrals i l'Alt Pirineu i Aran amb valors al voltant de 30 habitatges per hectàrea, i Ponent amb valors de 41 habitatges per hectàrea.



Indicador de densitat bruta mitjana = 25,8 hab/ha



DENSITAT BRUTA MITJANA PER ÀMBIT FUNCIONAL

Potencial d'habitatges en sectors de desenvolupament: densitat bruta mitjana per àmbit funcional

En aquest mapa es representa gràficament la densitat mitjana dels sectors de desenvolupament en sòl urbanitzable i en sòl urbà no consolidat dels diferents àmbits territorials de Catalunya.

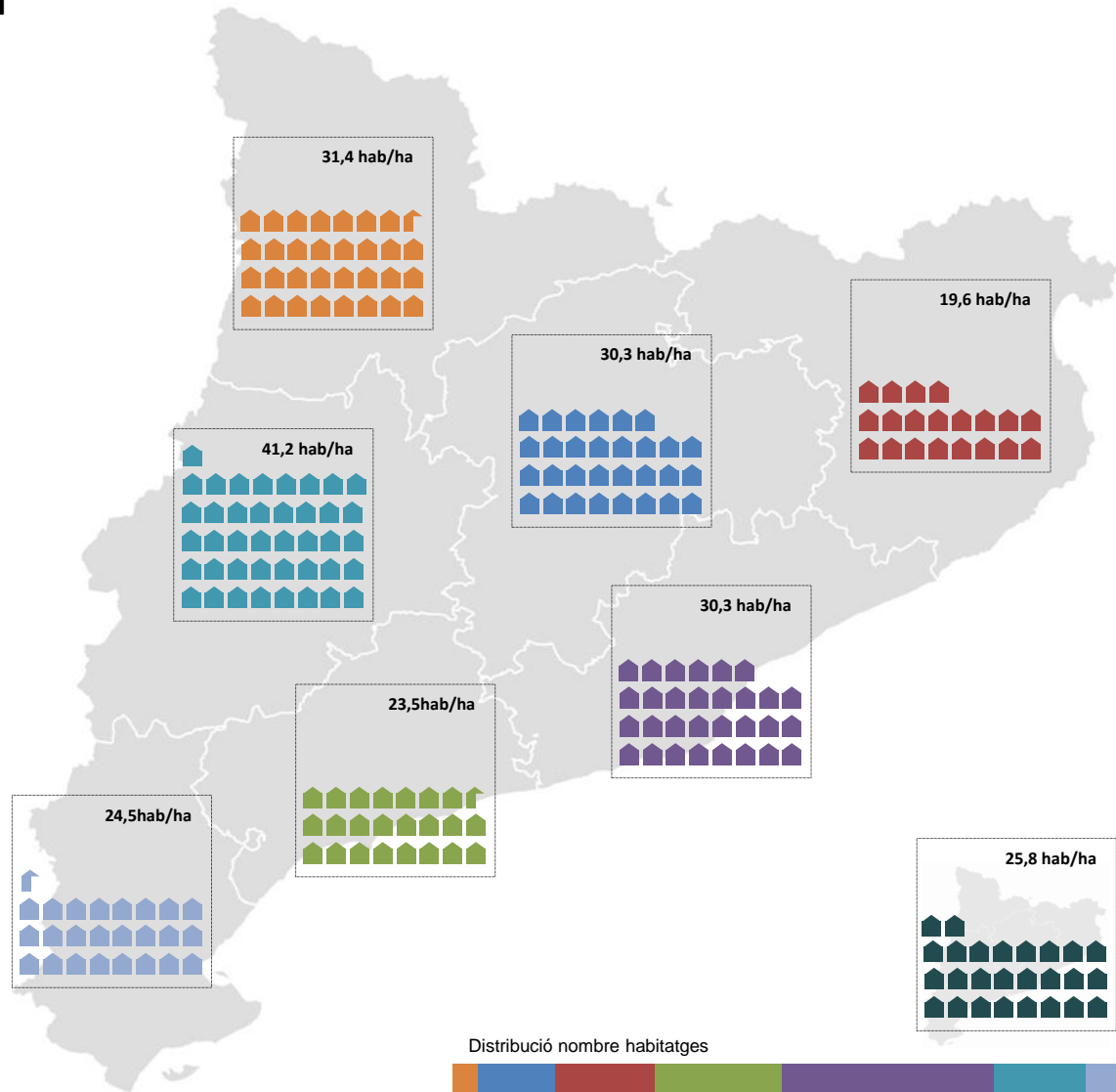
Una densitat més alta representa un millor aprofitament del sòl i es produeix una gradació de major a menor densitat en les tipologies d'habitatge plurifamiliar, d'habitatge unifamiliar en filera, ja sigui en forma de cases aparellades de factura més recent o en forma de les tradicionals cases de poble, i finalment la densitat menor correspon a la tipologia de cases unifamiliars aïllades en ciutat jardí pròpies de les urbanitzacions. En aquestes, a major dimensió de parcel·la mínima menor densitat.

La densitat més baixa es dona a les Comarques Gironines, i possiblement es deguda a un predomini dels teixits residencials de cases de ciutat jardí.

A continuació amb valors molt semblants i propers a la mitjana catalana trobem les Terres de l'Ebre i Tarragona, són també és freqüent la ciutat jardí, combinada amb sectors d'habitatge plurifamiliar.

Al voltant de 30 habitatges per hectàrea coincideixen Comarques Centrals i Àmbit Metropolità de Barcelona, i una mica per sobre l'Alt Pirineu i Aran. Aquests àmbits combinen sectors uni i plurifamiliars

Finalment Ponent, amb menor tradició d'habitatges aïllats en urbanitzacions, té la densitat més alta.



Sectors residencials amb major potencial d'habitatges



En aquest quadre presentem els 10 sectors de Catalunya on, segons el planejament vigent, s'acumula un major nombre d'habitatges potencial*.

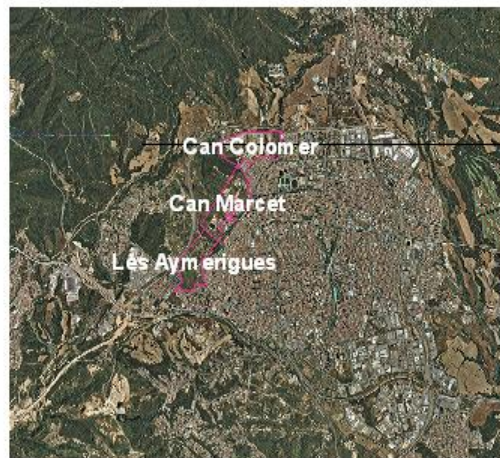
El més gran està al Camp de Tarragona, n'hi ha vuit a l'Àmbit Metropolità de Barcelona, i d'aquests, sis al Vallès Occidental.

AFT	COMARCA	MUNICIPI	ÀREA ha	NOM SECTOR	Nombre habitatges (potencial)
CT	Baix Camp	Cambrils	105,63	Les Comes	5.809
MB	Vallès Occidental	Terrassa	47,54	Can Colomer	4.452
MB	Vallès Occidental	Terrassa	44,28	Can Marcet	4.170
MB	Garraf	Vilanova i la Geltrú	68,92	L'Ortoll II	4.135
MB	Vallès Occidental	Terrassa	39,13	Les Aymerigues	3.649
MB	Vallès Occidental	Cerdanyola del Vallès	341,52	Centre Direccional	3.300
MB	Vallès Occidental	Sabadell	76,77	Can Gambús	3.285
MB	Vallès Occidental	Sabadell	65,26	Can Llong	3.263
MB	Garraf	Vilanova i la Geltrú	89,12	Eixample nord	3.173
CC	Bages	Manresa	38,35	Sector Est	2.799



*Sense tenir en compte ni grau de consolidació ni grau d'urbanització dels sectors.

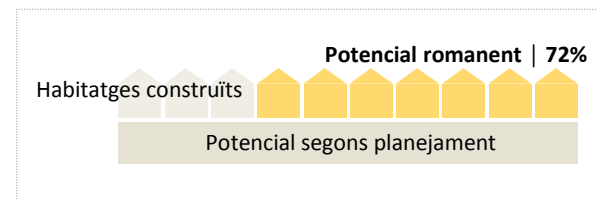
■ Sectors residencials amb major potencial d'habitatges



■ Potencial romanent d'habitatges en sectors de desenvolupament | Capacitat d'acollida

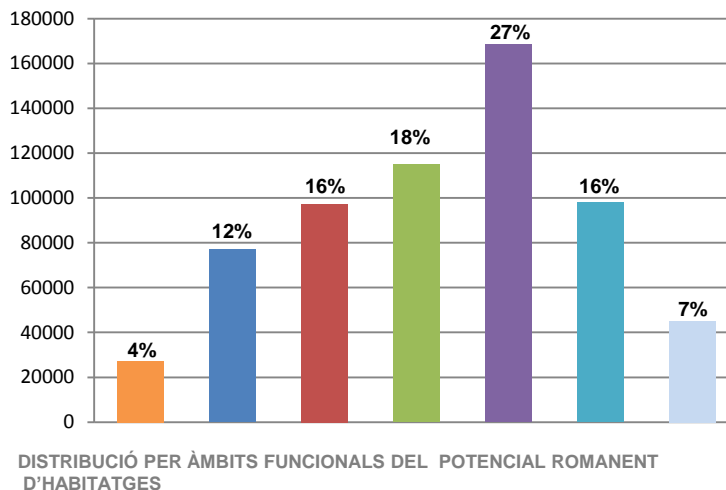
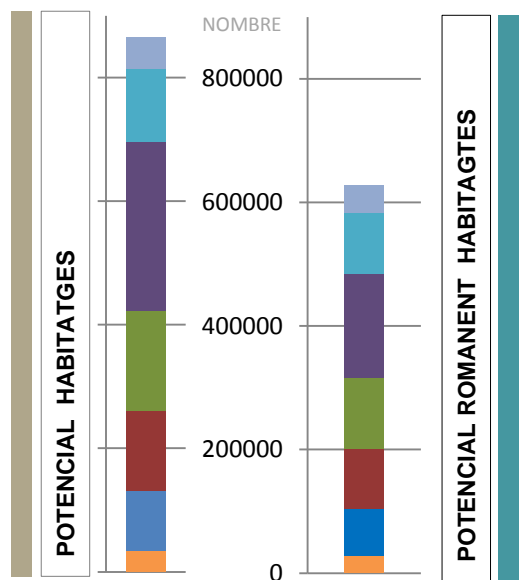
El potencial de 866.216 habitatges dels sectors segons el planejament es converteixen en **627.938** habitatges si hi descomptem la part ja consolidada per edificació. Això representa que el **potencial romanent d'habitatges** d'acord amb el planejament vigent és del **72%**.

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



La comparativa entre les xifres de potencial inicial i potencial romanent està expressada en les dues columnes, i el gràfic expressa la distribució per territoris del nombre potencial romanent d'habitatges.

Més d'una quarta part està a la Regió Metropolitana de Barcelona, al Camp de Tarragona n'hi ha un 18% i un 16% a Comarques Gironines i Ponent.

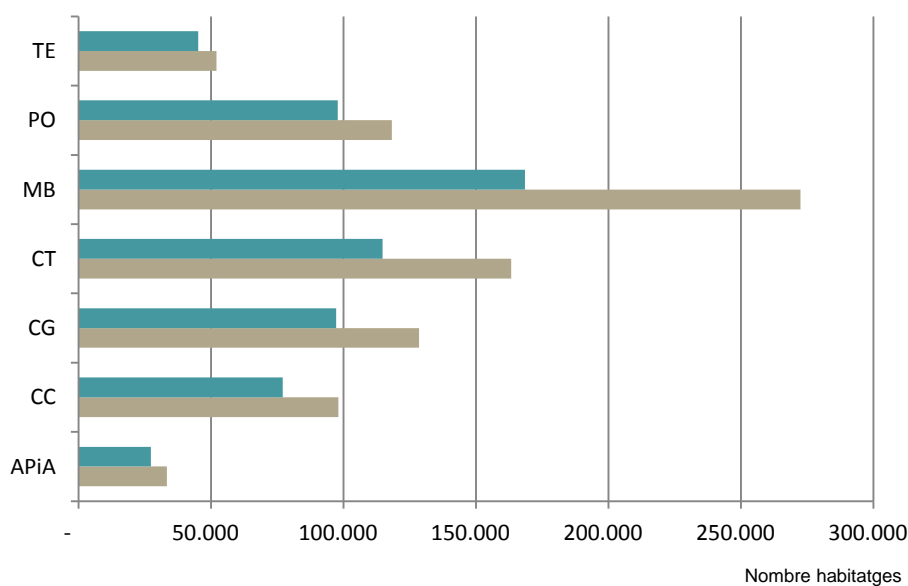


■ Potencial i potencial romanent d'habitatges segons àmbits funcionals

El gràfic següent expressa, per cada àmbit funcional, la quantitat d'habitatges potencial en sectors, en color gris, i el nombre d'habitatges potencial romanent, és a dir el que encara està pendent d'edificar, en color groc.

Les dades de l'eix de coordenades estan expressades en unitats, per tant la dada més gran de nombre potencial, a l'Àmbit Metropolità de Barcelona, es de 272.480 habitatges. D'aquests més de cent seixanta-vuit mil estan pendents d'edificar.

Al Camp de Tarragona hi ha un potencial romanent d'habitatges de més de cent catorze mil, i de més de noranta-set mil a Comarques Gironines i a Ponent.



	Potencial d'habitatges	Potencial romanent d'habitatges
APiA	33.405	27.352
CC	98.147	77.071
CG	128.494	97.247
CT	163.322	114.800
MB	272.480	168.467
PO	118.262	97.837
TE	52.106	45.164
Catalunya	866.216	627.938

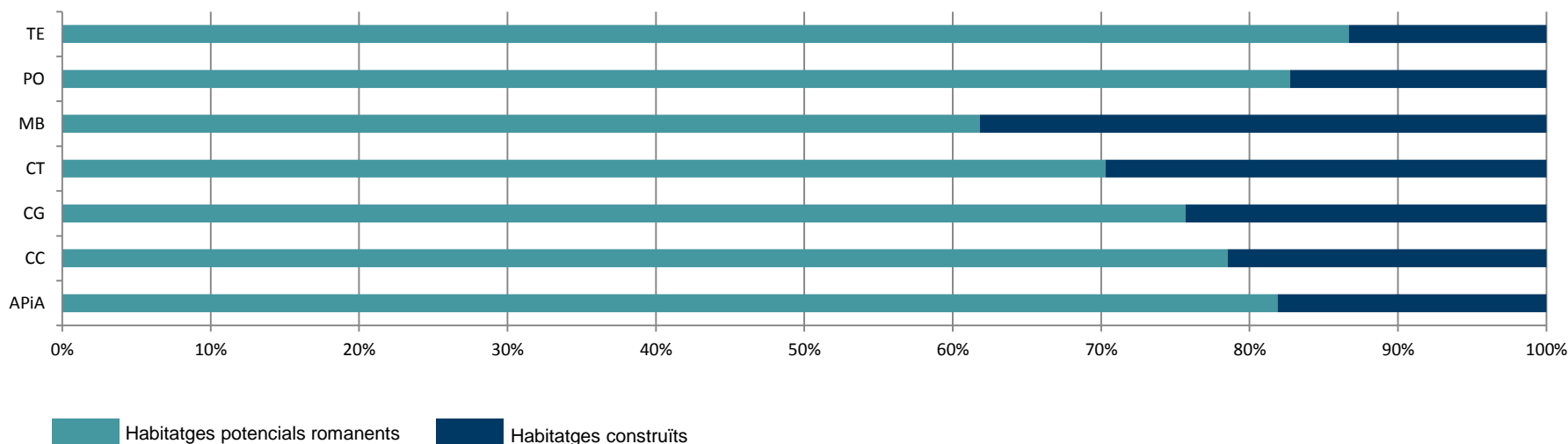
[Dades en nombre]

■ Potencial d'habitatges: construït i romanent en percentatge

Si representem en un diagrama de barres el percentatge d'unitats d'habitatge que ja estan construïdes en color gris i el percentatge del potencial romanent, en color groc, es visualitza clarament que les previsions del planejament urbanístic en els sectors residencials en el conjunt de Catalunya permeten encara un desenvolupament molt important.

Dels més de vuit-cents cinquanta mil habitatges potencials a Catalunya, se n'han construït poc més de dos-cents trenta mil i s'ha calculat estimativament que queden per edificar més de sis-cents mil habitatges en sectors de desenvolupament.

L'Àmbit Metropolità de Barcelona està a punt de consumir un quaranta per cent dels habitatges potencialment disponibles. Per a la resta d'àmbits queda un potencial romanent que se situa al 70% al Camp de Tarragona, prop del 76% a les Comarques Gironines, del 79% a les Centrals i està al voltant del 82% a Ponent i a l'Alt Pirineu i Aran, mentre que a les Terres de l'Ebre només un 13% dels habitatges potencials en sectors residencials ha estat construït.



Sectors residencials amb major potencial d'habitatges



En aquest quadre presentem els 10 sectors de Catalunya on, segons el planejament vigent, s'acumula un major nombre d'habitatges potencial*.

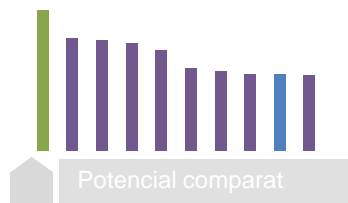
El més gran està al Camp de Tarragona, n'hi ha vuit a l'Àmbit Metropolità de Barcelona, i d'aquests, sis al Vallès Occidental.

AFT	COMARCA	MUNICIPI	ÀREA ha	NOM SECTOR	Nombre habitatges (potencial)
CT	Baix Camp	Cambrils	105,63	Les Comes	5.809
MB	Vallès Occidental	Terrassa	47,54	Can Colomer	4.452
MB	Vallès Occidental	Terrassa	44,28	Can Marcet	4.170
MB	Garraf	Vilanova i la Geltrú	68,92	L'Ortoll II	4.135
MB	Vallès Occidental	Terrassa	39,13	Les Aymerigues	3.649
MB	Vallès Occidental	Cerdanyola del Vallès	341,52	Centre Direccional	3.300
MB	Vallès Occidental	Sabadell	76,77	Can Gambús	3.285
MB	Vallès Occidental	Sabadell	65,26	Can Llong	3.263
MB	Garraf	Vilanova i la Geltrú	89,12	Eixample nord	3.173
CC	Bages	Manresa	38,35	Sector Est	2.799



*Sense tenir en compte ni grau de consolidació ni grau d'urbanització dels sectors.

Sectors residencials amb major potencial romanent d'habitatges



AFT	COMARCA	MUNICIPI	ÀREA ha	NOM SECTOR	Num habitatges potencial romanent
CT	Baix Camp	Cambrils	105,62	Les Comes	4647
MB	Garraf	Vilanova i la Geltrú	68,92	L'Ortoll II	3722
MB	Vallès Occidental	Terrassa	39,12	Les Aymerigues	3649
MB	Vallès Occidental	Terrassa	47,53	Can Colomer	3562
MB	Vallès Occidental	Terrassa	44,28	Can Marcet	3336
MB	Baix Llobregat	Sant Vicenç dels Horts	30,8	ARE La Façana	2733
MB	Baix Llobregat	El Prat de Llobregat	33,42	ARE Eixample Sud	2648
MB	Garraf	Vilanova i la Geltrú	42,3	Eixample nord	2538
CC	Bages	Manresa	38,34	Sector Est	2519
MB	Baix Llobregat	Cornellà de Llobregat	39,33	ARE Salines-Serrallo	2497



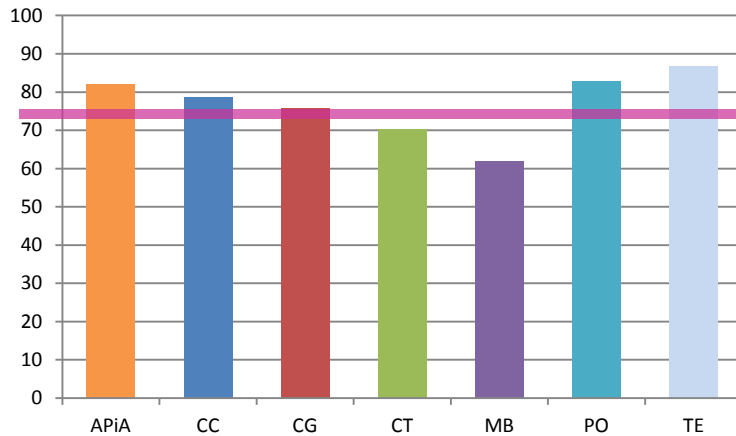
Indicador del percentatge de potencial romanent d'habitatges en sectors de desenvolupament

Si posem en relació el nombre potencial d'habitatges previst pel planejament en sectors de desenvolupament respecte als que queden per edificar, resulta que encara està per edificar un 72% dels habitatges.

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

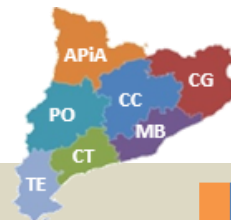
El valor més baix d'aquest indicador es dona a l'Àmbit Metropolità de Barcelona, amb un 62% dels habitatges potencials encara per edificar i també està per sota la mitjana catalana el Camp de Tarragona amb un 70%.

Els percentatges més baixos de potencial d'habitatges ja consumit, i per tant el més alt de potencial romanent en sectors de desenvolupament es dona a les Terres de l'Ebre, amb quasi un 87%, seguit de l'Alt Pirineu i Aran i Ponent amb un indicador al voltant del 82%.



Indicador d'habitatges pendents d'edificar en sectors de desenvolupament = 72%

Percentatge d'habitatges pendents d'edificar respecte al potencial en sectors de desenvolupament



Distribució del potencial d'habitatges a Catalunya



■ Distribució territorial del potencial romanent d'habitatges per municipi

La imatge representa el potencial romanent d'habitatges en sectors de desenvolupament en els municipis de Catalunya. S'han diferenciat 7 intervals que es representen en color magenta fins a 500 habitatges, en verd fins a 2.500 i en blau fins a més de 5.000 habitatges.

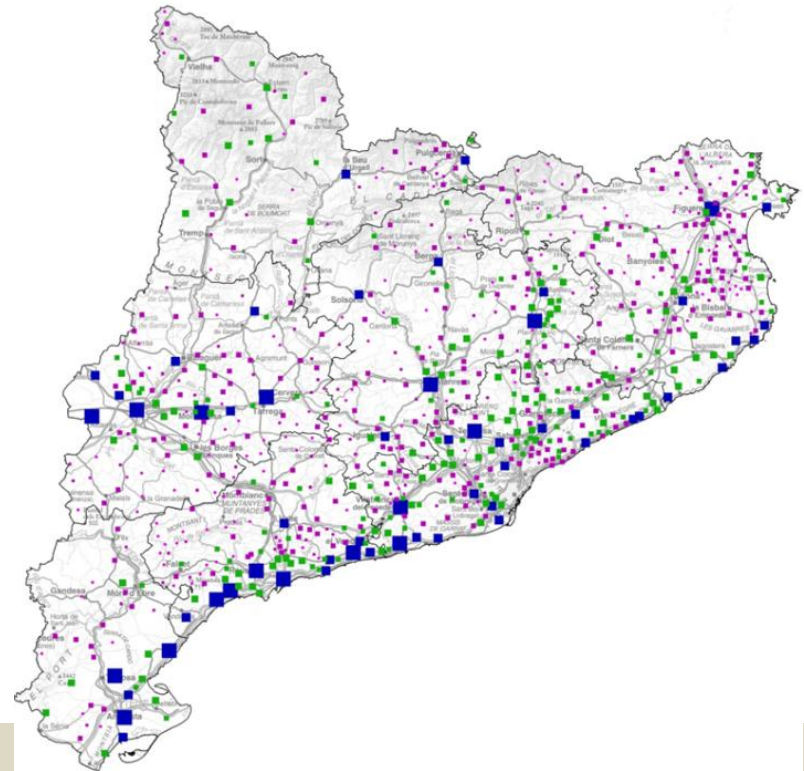
A la meitat nord de Catalunya els valors més alts -corresponent al 2% dels municipis que tenen més de 5.000 habitatges com a potencial romanent del planejament- es donen a les ciutats que són capital de comarca, mentre que en la meitat sud es disposen sempre en municipis molt propers a la franja costanera.

A més de Tarragona i Reus també estan per sobre els vuit mil habitatges potencials el Vendrell, Mont-roig del Camp o Cambrils. Es pot apreciar clarament que el potencial d'habitatges encara per executar és molt més gran a la meitat sud de la costa catalana que en el litoral situat al nord de Barcelona.

També es constata que les previsions del planejament, pel que fa a habitatges permeten encara un desenvolupament considerable a les ciutats de la plana de Ponent, a les capitals de l'eix diagonal de Manresa, Vic i Figueres, en algunes ciutats de la segona corona metropolitana de Barcelona -Terrassa, Vilafranca del Penedès i Vilanova i la Geltrú- i en molts municipis de la Costa Daurada. El potencial més gran es localitza a Terrassa, amb més de vint mil habitatges i a Lleida amb quasi divuit-mil.

La major part de municipis, 272 que és un 29% del total, té un potencial romanent d'entre 100 i 500 habitatges. Un altre 15%, corresponent a 144 municipis en té menys de 50.

Hi ha dos intervals que concentren un 10% dels municipis: l'interval d'entre 50 i 100 habitatges i l'interval d'entre 1.000 i 2.500 habitatges. També hi ha 164 municipis (17%) sense potencial romanent d'habitatges en sectors de desenvolupament.



DISTRIBUCIÓ DEL POTENCIAL ROMANENT D'HABITATGES

■ Distribució territorial del potencial romanent d'habitatges

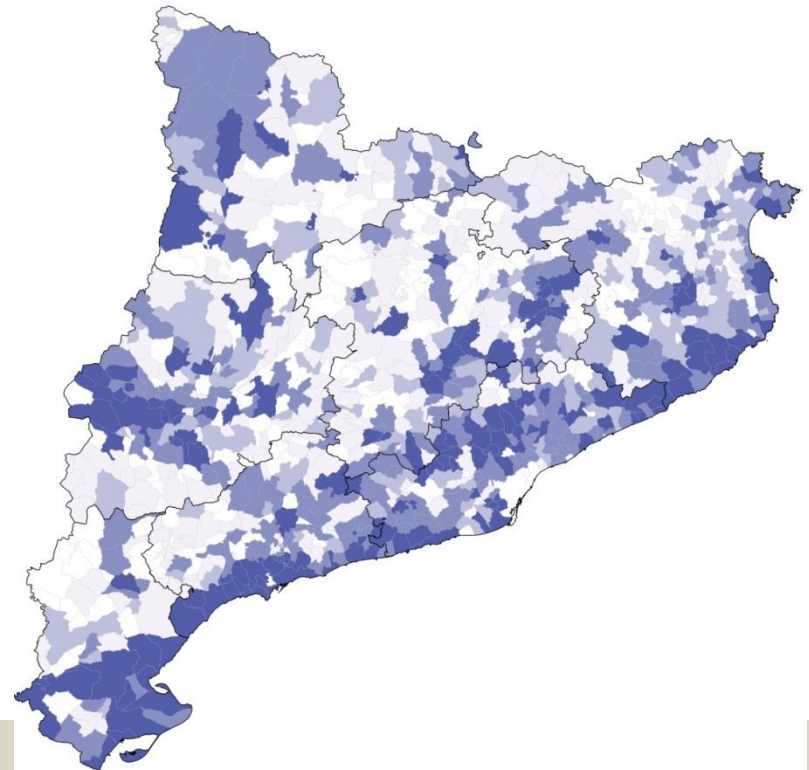
En aquest mapa es representen els municipis amb una gradació de colors segons el potencial romanent d'habitatges en àmbits subjectes a Pla de millora urbana en sòl urbà no consolidat i en sectors de sòl urbanitzable subjectes a Pla parcial. S'han definit quatre intervals separats pels valors 100, 250 i 1.000.

Hi ha un 17% dels municipis que no tenen altre potencial que el que conservin en el sòl urbà consolidat (que no ha estat analitzat en aquest treball).

El major nombre, però, està en l'interval dels 239 municipis (un 25%) que tenen fins a 100 habitatges. A continuació en nombre els 230 municipis que tenen entre 250 i 1000 habitatges com a potencial romanent. Finalment un nombre molt semblant de municipis -158- tenen més de 1.000 habitatges i 156 en tenen entre 100 i 250.

La distribució dels municipis amb més potencial romanent d'habitatge dibuixa una franja de major intensitat al llarg del litoral, cal remarcar que es concentren més municipis amb més de mil habitatges al sud que al nord, i també apareixen a segona línia a l'entorn de Barcelona i prop de Vic i Manresa. A Lleida i les ciutats properes i a les capitals més alpines del Pirineu també hi ha un major potencial residencial.

Per contra, hi ha una diagonal paral·lela a la costa situada al terç central català que presenta un potencial romanent d'habitatge molt més reduït.



DISTRIBUCIÓ DEL POTENCIAL ROMANENT D'HABITATGES

■ Distribució territorial del potencial romanent d'habitatges

En aquest mapa es representa el potencial romanent d'habitatges en sectors de sòl urbanitzable, expressat amb un quadrat, sobre el fons del potencial romanent d'habitatges agrupat per comarques.

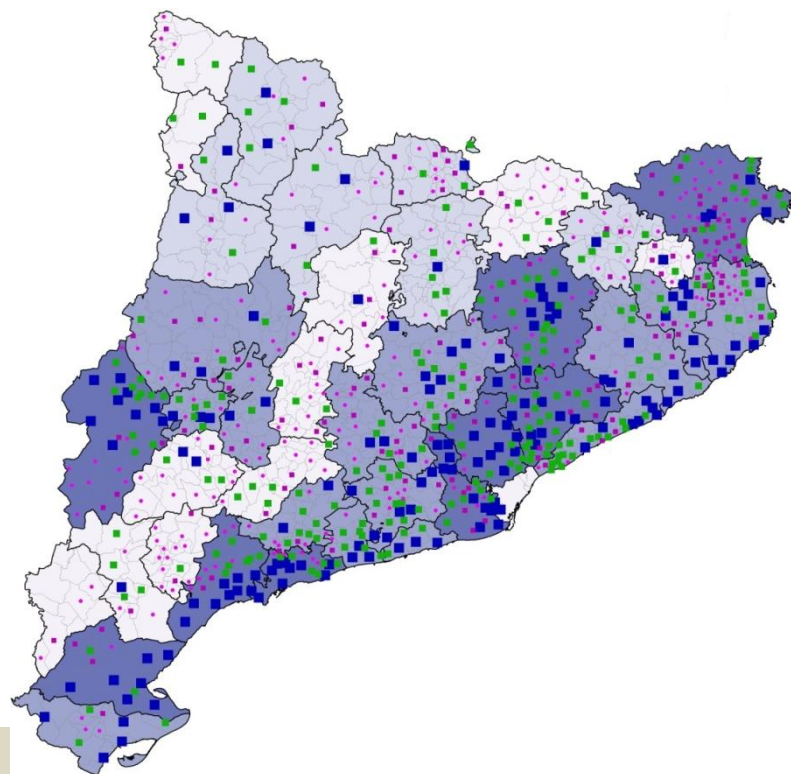
Així es pot veure que, en el mateix interval de potencial comarcal, algunes comarques reparteixen el seu potencial en nombrosos sectors amb reduïda capacitat d'acollida mentre d'altres concentren la seva capacitat en pocs sectors amb més potencial.

Hi ha 12 comarques que tenen una capacitat d'acollida fins a cinc mil habitatges, 6 fins a deu mil, 14 fins a vint-i-cinc mil habitatges, i 9 que superen aquesta quantitat.

El potencial més alt correspon al Segrià, amb quasi cinquanta mil habitatges i el més petit a la Terra Alta amb poc més de dos-cents.

Pel que fa als sectors, prop d'un 25% està en l'interval d'entre 250 i 1.000 habitatges de potencial romanent i el mateix percentatge en el sector de fins a 100 habitatges. Els altres tres intervals: més de 1.000, de 100 a 250, i municipis on no consta potencial romanent, acullen cadascun un 17% dels municipis catalans.

El litoral entès en un sentit ampli, la primera i la segona corona metropolitana de Barcelona i la plana de Lleida concentren els sectors amb major potencial. Per contra, a les comarques interiors de la diagonal central de Catalunya se situen les comarques amb una menor capacitat d'acollida residencial.



DISTRIBUCIÓ DEL POTENCIAL ROMANENT D'HABITATGES

■ Distribució territorial del potencial d'habitatges segons el grau d'urbanització dels sectors

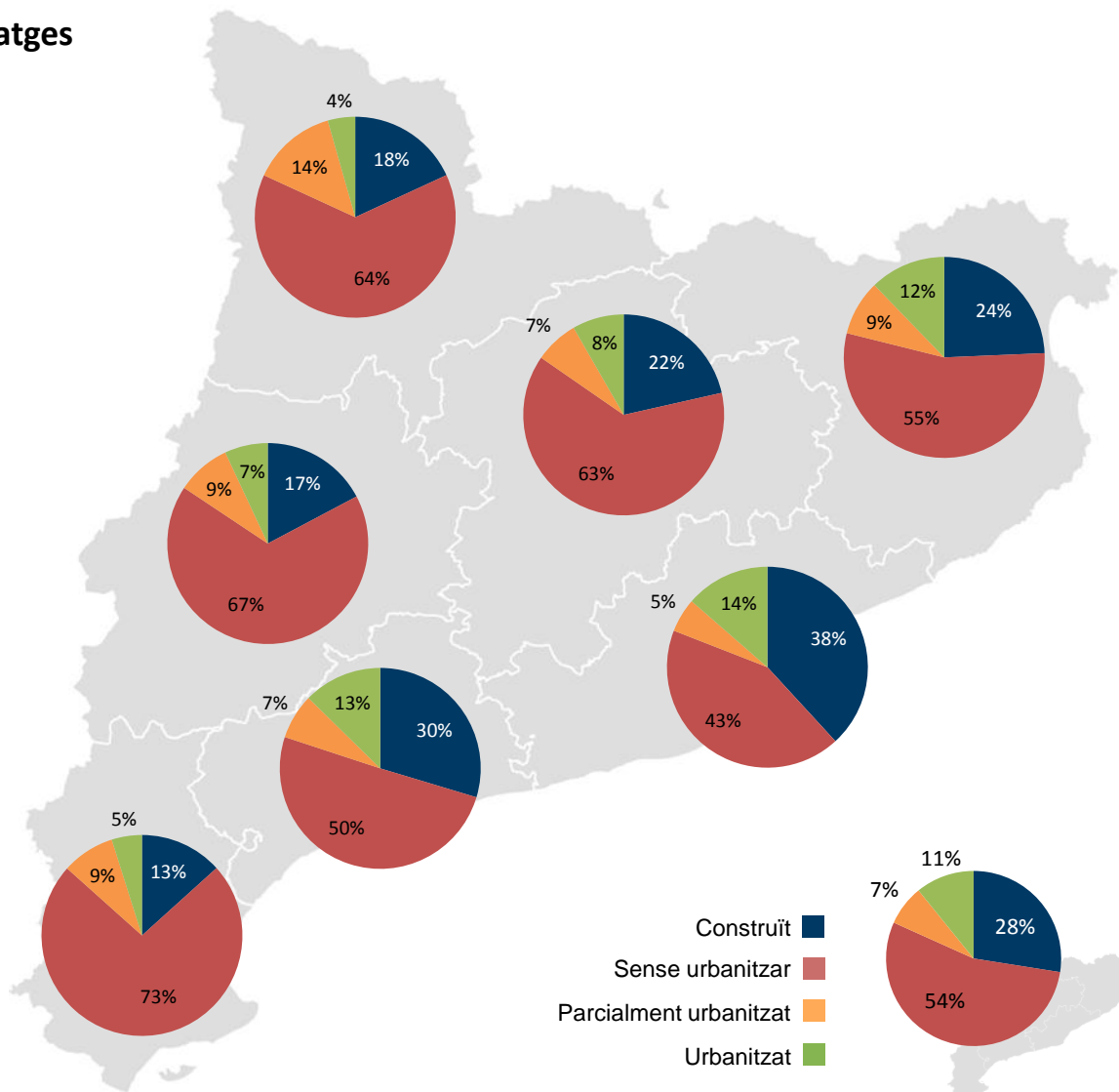
Si representem en el mapa com es reparteixen els habitatges potencials en els sectors de desenvolupament dels diferents àmbits territorials obtenim aquesta imatge.

En color blau es representa el percentatge d'habitatges ja construïts, en vermell el percentatge d'habitatges susceptible de ser edificat en sectors que estan totalment pendents d'urbanització, en taronja el potencial dels sectors parcialment urbanitzats i en verd els habitatges potencials romanents dels sectors ja urbanitzats.

Per al conjunt de Catalunya hi ha un 28% dels habitatges potencials en sectors de desenvolupament ja construïts. Un 54 % del potencial està en sectors totalment pendents d'urbanitzar.

Només un 11% del potencial d'habitatges està en sectors ja urbanitzats. A la Regió Metropolitana de Barcelona és un 14%, un 13% al Camp de Tarragona i un 12% a les Comarques Gironines.

El nombre menor d'habitatges potencials en sectors ja urbanitzats, i per tant ja disponible, es donen a l'Alt Pirineu i Aran, amb més de mil quatre-cents i a les Terres de l'Ebre amb més de dos mil cinc-cents habitatges.



■ Distribució territorial del potencial d'habitatges segons el grau d'urbanització dels sectors

Una part molt important, el 75%, dels habitatges potencials romanents de Catalunya estan en sectors que encara no s'han començat a urbanitzar. Correspon també a un 54% del potencial total d'habitatges en sectors de desenvolupament.

En sectors parcialment urbanitzats es compta un 10% dels habitatges potencials romanents.

La dada més interessant és la dels **habitatges per edificar en terrenys totalment urbanitzats**.

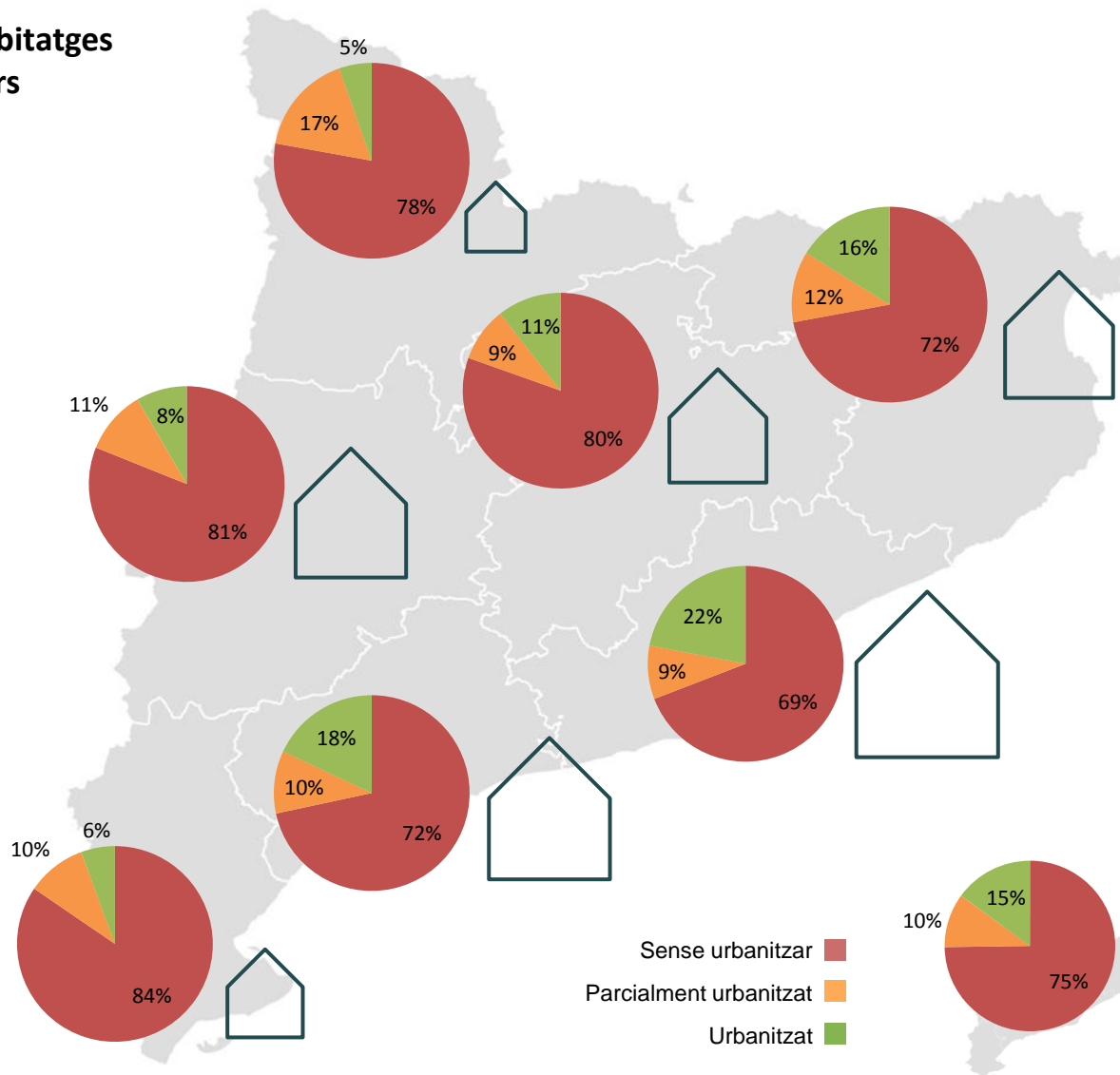
Al conjunt de Catalunya és del **15% dels habitatges potencials romanents** i un 11% dels habitatges totals, i **suma més de noranta-tres mil habitatges**.

El percentatge més gran es troba a l'Àmbit Metropolità de Barcelona, amb un 22% seguit del Camp de Tarragona amb un 18%, i de prop per les Comarques Gironines amb un 16%.

En la imatge s'ha representat en forma de casa esquemàtica la proporció d'habitatges potencials romanents a cada àmbit territorial.



Habitatges potencials romanents



■ Distribució territorial del potencial d'habitatges segons el grau d'urbanització dels sectors

Aquest mapa representa com es reparteixen els habitatges potencials romanents en els sectors de desenvolupament segons el grau d'urbanització d'aquests sectors. La dimensió del cercle és proporcional a la capacitat en nombre d'habitatges i el seu color, en el gradient verd, taronja i vermell que s'ha fet servir al llarg del treball, expressa el grau d'urbanització.

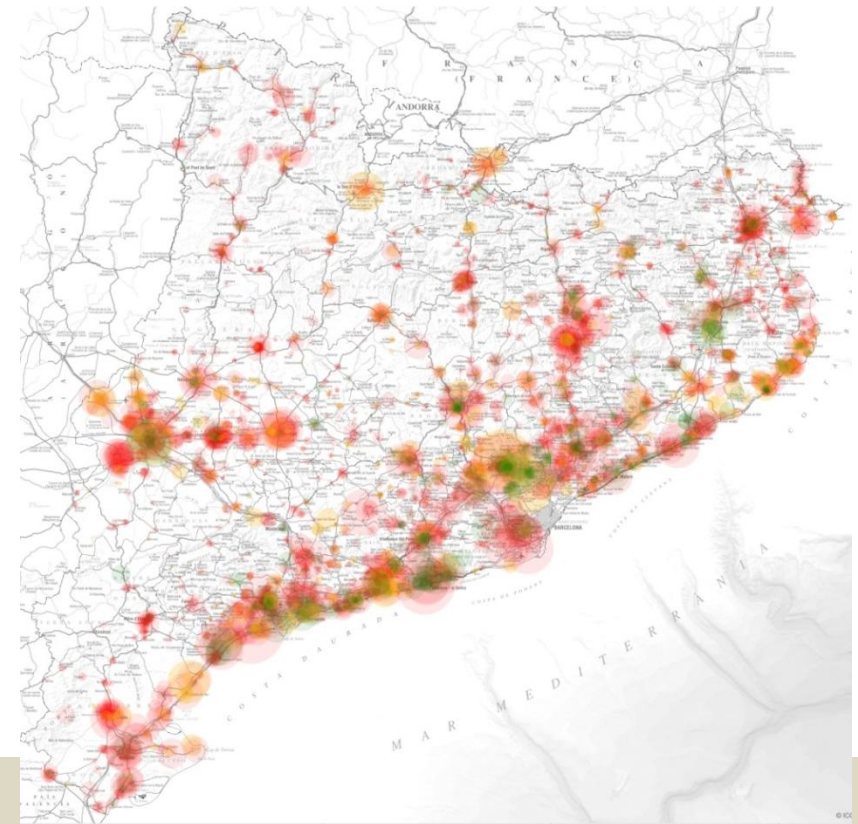
A primer cop d'ull s'aprecia que el color dominant és el vermell, que expressa una majoria de sectors que encara no han iniciat el desenvolupament previst pel planejament.

En color verd es distingeix una major presència de sectors ja urbanitzats, amb capacitats d'acollida diferents centrats a l'entorn de ciutats grans: Girona, Terrassa, Sabadell, Granollers, Vilanova i la Geltrú, el Vendrell, Torredembarra, Tarragona, Reus, l'Hospitalet de l'Infant, Lleida, etc.

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

Un altre territori amb grans reserves d'habitatge es localitza a la part central de la plana de Lleida

També s'aprecia en aquesta imatge que en determinats punts -que corresponen a ciutats- un major nombre de sectors es concentren oferint una imatge de color intens mentre en d'altres indrets el potencial disponible respon a un o pocs sectors.



DISTRIBUCIÓ DEL POTENCIAL ROMANENT D'HABITATGES

■ Distribució comarcal del potencial romanent d'habitatges segons el grau d'urbanització dels sectors

En aquest mapa la xifra* en color negre representa el nombre total d'habitatges que encara estan per edificar en els conjunt dels sectors de sòl urbanitzable i sòl urbà no consolidat de cada comarca. Per tant és la capacitat d'acollida residencial o el potencial romanent d'habitatges.

Les xifres expressades en color verd corresponen al nombre d'habitatges potencial romanent en sòl ja urbanitzat, en color taronja s'expressa aquesta dada per als sectors parcialment urbanitzats, i en color vermell el potencial en sectors on encara no s'han iniciat les obres d'urbanització.

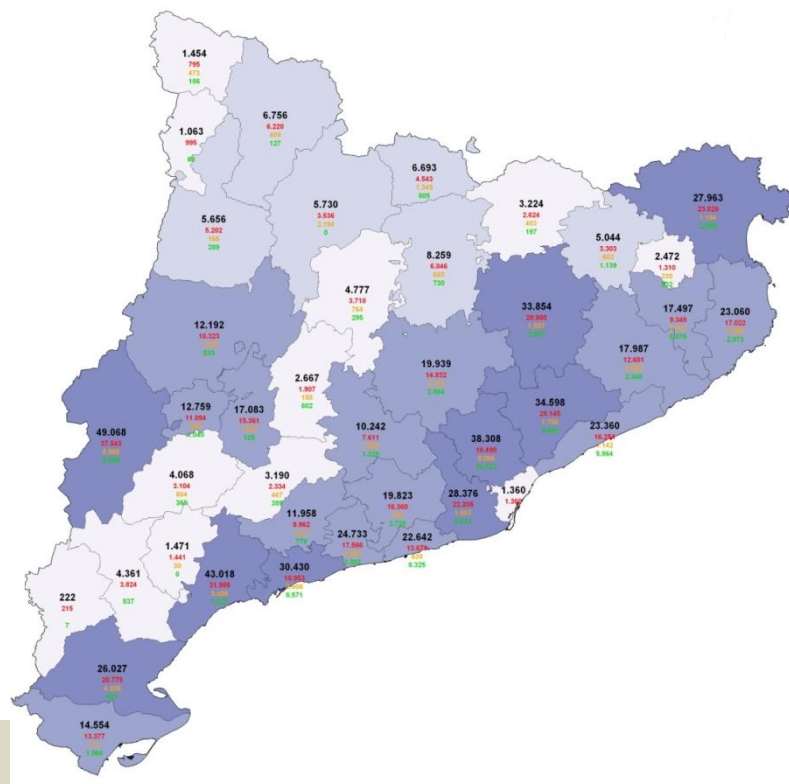
També s'ha representat, en el color de fons de les comarques, el nombre d'habitatges potencial romanent, mitjançant una gradació de colors segons quatre intervals que distingeixen entre més de vint-i-cinc mil habitatges fins a menys de cinc-mil.

Encara que s'expressa en una xifra concreta, no s'ha d'entendre com una dada exacta, ja que no es pot perdre de vista que aquests resultats s'han obtingut a partir d'estimacions del grau de consolidació dels sectors fetes mitjançant la visualització de la fotografia aèria.

El major potencial en sòl que encara no s'ha començat a urbanitzar es dona al Segrià, amb més de trenta-set mil habitatges, i el més baix a la Terra Alta amb poc més de dos-cents.

Per contra al Vallès Occidental és on hi ha un major potencial romanent d'habitatges en sectors completament urbanitzats, de més de deu mil, mentre a l'Alt Urgell i al Priorat no consta que hi hagi sòl en sectors urbanitzat per a nous habitatges (sense comptar la oferta en sòl urbà).

*Encara que s'expressa en una xifra concreta, no s'ha d'entendre com una dada exacta, ja que són resultats obtinguts a partir d'estimacions del grau de consolidació mitjançant interpretació de la fotografia aèria.



DISTRIBUCIÓ DEL POTENCIAL ROMANENT D'HABITATGES

CAPACITAT D'ACOLLIDA



Plans parcials | Extensió urbana

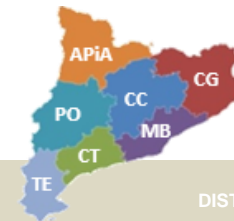
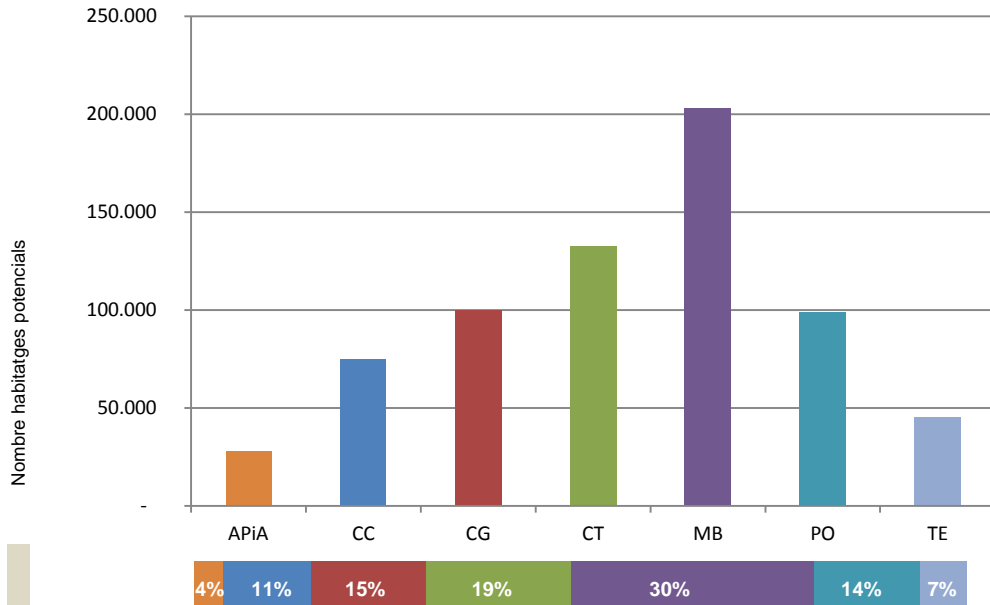
■ Potencial d'habitatges en Plans parcials

D'acord amb el planejament urbanístic vigent hi ha 3.044 sectors a Catalunya, en sòl urbanitzable delimitat, que abasten una superfície de 28.450 ha. Aquests sectors acumulen en total un **potencial d'habitatges de 682.661 unitats**.

Això correspon a una densitat bruta mitjana dels sectors per a tot Catalunya de 24 habitatges per hectàrea.

Un 30% d'aquest potencial de sostre d'acord amb el planejament està concentrat a la regió Metropolitana de Barcelona. Un 19% es troba al Camp de Tarragona i les Comarques Gironines concentren un 15% d'aquest sostre. A Ponent hi ha un 14% d'aquest potencial i un 11% a la Catalunya Central.

L'Alt Pirineu i Aran amb un 4 % i les Terres de l'Ebre amb el 7% són els àmbits amb menors reserves. Tot i així el conjunt dels sectors qualificats d'aquests àmbits tenen respectivament un potencial de quasi vint-i-vuit i més de quaranta-cinc mil habitatges.



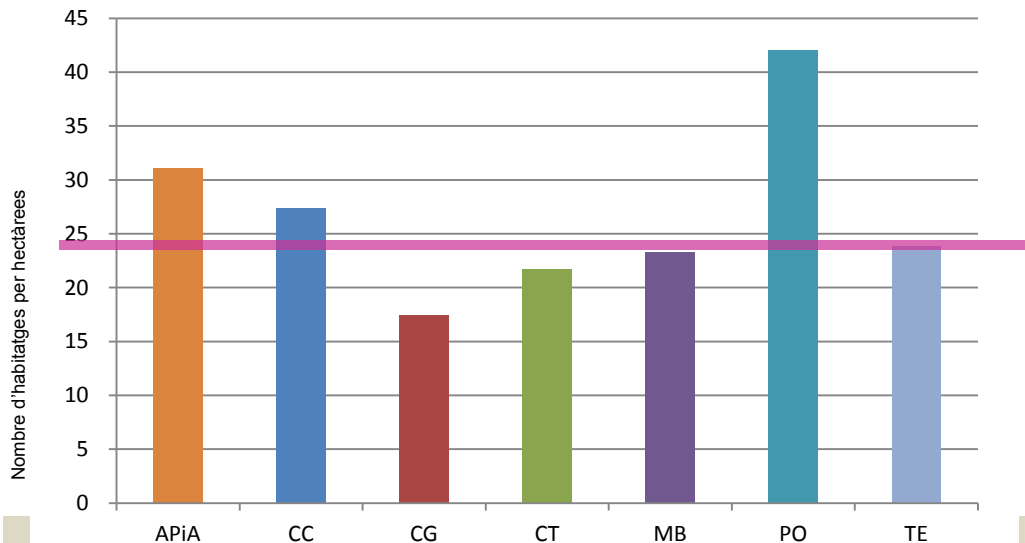
DISTRIBUCIÓ PER ÀMBITS FUNCIONALS DEL POTENCIAL D'HABITATGES SEGONS EL PLANEJAMENT VIGENT
Nombre i percentatge

■ Potencial d'habitatges en Plans parcials: densitat bruta mitjana per àmbit funcional

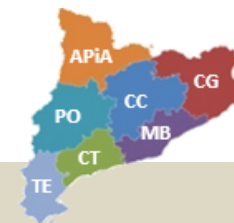
Considerant la superfície de sòl destinada a ús residencial en sectors de desenvolupament (28.450 ha) i el nombre total d'habitatges potencials en aquests sectors segons el planejament vigent (682.661 unitats) resulta una densitat bruta mitjana dels sectors per a tot Catalunya de 24 habitatges per hectàrea.

A les Comarques Gironines, amb un valor de 17,4 habitatges per hectàrea, és on la densitat mitjana és menor. També al Camp de Tarragona, amb 21,7 i a l'Àmbit Metropolità de Barcelona amb 23,3 la mitjana està per sota la catalana.

Les Comarques Centrals, amb 27,3 l'Alt Pirineu i Aran amb 31 habitatges per hectàrea i Ponent amb 42 habitatges per hectàrea estan per sobre la mitjana catalana.



Indicador de densitat bruta mitjana = 24 hab/ha



DENSITAT BRUTA MITJANA PER ÀMBIT FUNCIONAL

■ Potencial d'habitatges en Plans parcials: densitat bruta mitjana per àmbit funcional

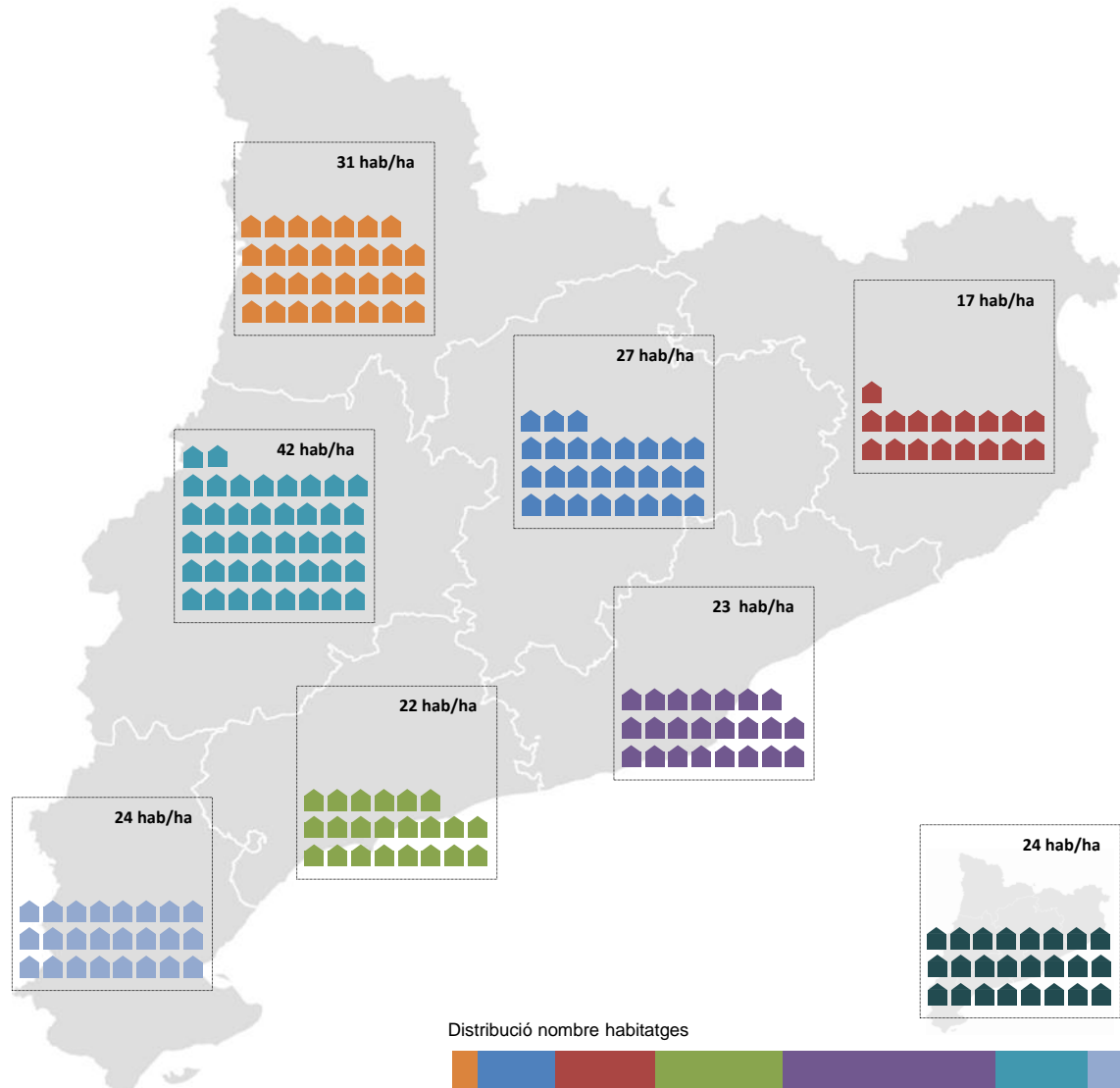
Aquesta imatge representa la densitat bruta mitjana dels sectors urbanitzables residencials de cada àmbit territorial.

La més alta es dona a les Terres de Lleida, amb 42 habitatges per hectàrea. Aquesta major densitat mitjana fa pensar en una major oferta d'habitatges plurifamiliars o unifamiliars en filera o disposades en ordenació oberta o tancada segons un model més eficient pel que fa al consum de sòl. A continuació se situa el Camp de Tarragona amb 32 habitatges per hectàrea i l'Alt Pirineu i Aran amb 31. Aquesta ràtio respon segurament a una barreja de tipologies d'habitatges unifamiliars aïllats propis de ciutat jardí amb tipologies més denses, d'habitatges en filera i plurifamiliars.

A les Comarques Centrals la densitat de 27 habitatges per hectàrea pot respondre, a més d'oferta unifamiliar aïllada i plurifamiliar, a una major quantitat en les propostes del planejament d'habitatges unifamiliars seguint tipologies d'ordenació tancada, en forma de cases de poble entre mitgeres seguint l'alineació de carrer.

Valors molt semblants a la mitjana catalana de 24 habitatges per hectàrea, es donen a Terres de l'Ebre i l'Àmbit Metropolità de Barcelona, i segurament alternen propostes de teixits d'elevada densitat residencial en forma d'eixamples plurifamiliars, amb creixements en ciutat jardí o d'habitatge unifamiliar en filera.

Finalment les Comarques Gironines tenen la densitat mitjana més baixa, possiblement per una major proporció d'oferta d'habitatge unifamiliar aïllat en urbanitzacions.



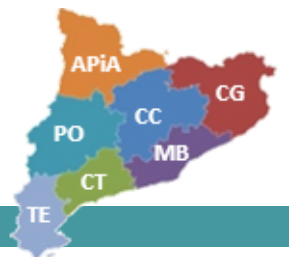
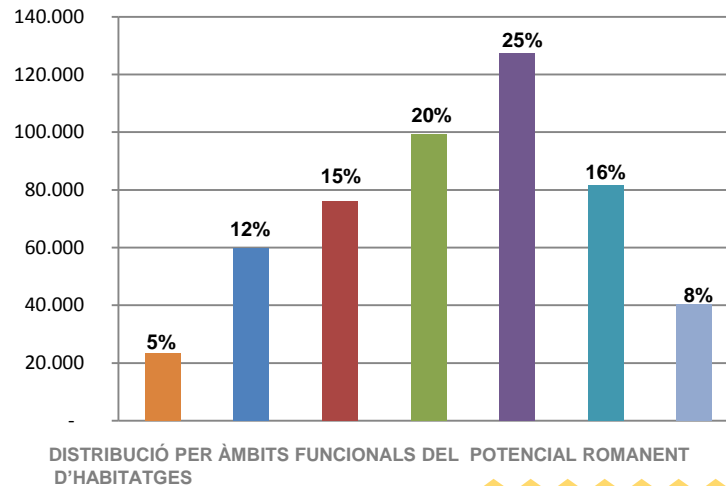
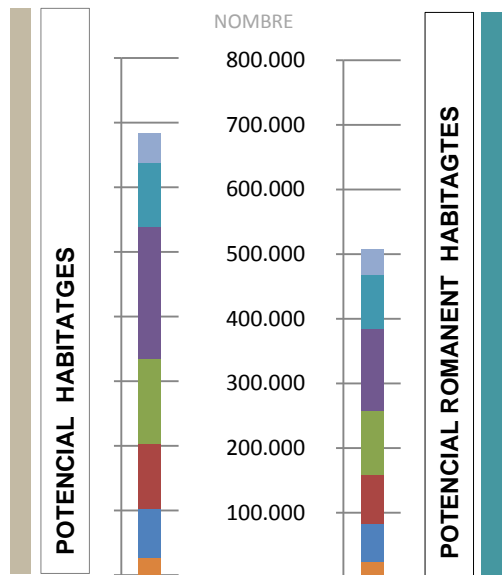
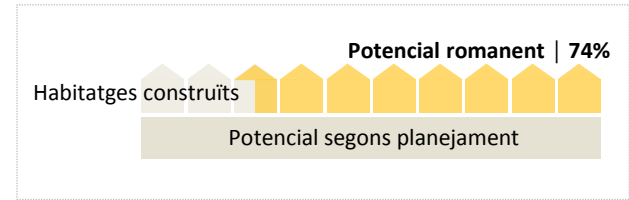
■ Potencial romanent d'habitatges en Plans parcials | Capacitat d'acollida

El **potencial romanent d'habitatges** dels Plans parcials segons el planejament és de **507.823 habitatges**, dada que resulta de descomptar al potencial de 682.661 habitatges total d'aquests sectors la part ja consolidada per edificació. Això representa que potencial romanent d'habitatges d'acord amb el planejament vigent és del 74%.

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

La comparativa entre les xifres de potencial inicial i potencial romanent està expressada en les dues columnes, i el gràfic expressa la distribució per territoris del potencial romanent d'habitatges.

Una quarta part està a la Regió Metropolitana de Barcelona, al Camp de Tarragona n'hi ha un 19%, un 16% a Ponent i un 15% a les Comarques Gironines.

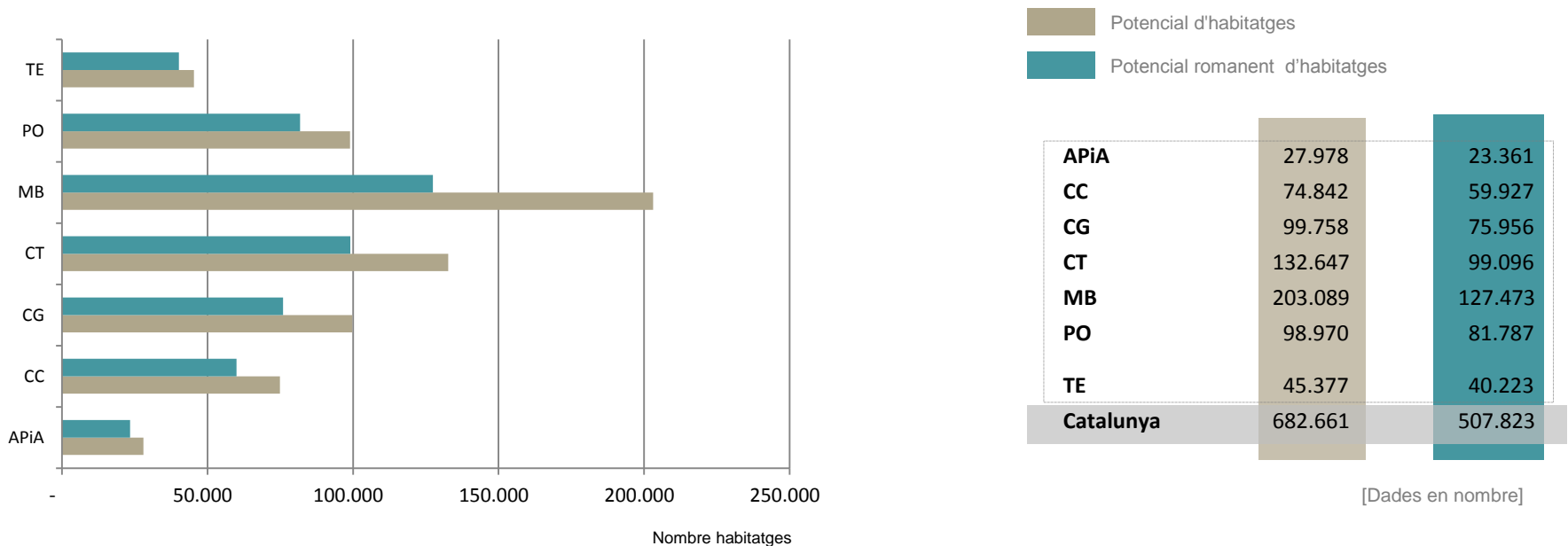


■ Potencial i potencial romanent d'habitatges segons àmbits funcionals

El gràfic següent expressa, per cada àmbit funcional, la quantitat d'habitatges potencial en sectors, en color blau, i el nombre d'habitatges potencial romanent, és a dir el que encara està pendent d'edificar, en color vermell.

Les dades de l'eix de coordenades estan expressades en unitats, per tant la dada més gran de nombre potencial, a l'Àmbit Metropolità de Barcelona, es de 203.089 habitatges. D'aquests més de cent vint-i-set mil estan pendents d'edificar.

Al Camp de Tarragona hi ha un potencial romanent d'habitatges en sectors urbanitzables de quasi cent mil, i de més de vuitanta mil a Ponent i més de setanta-cinc mil a les Comarques Gironines.

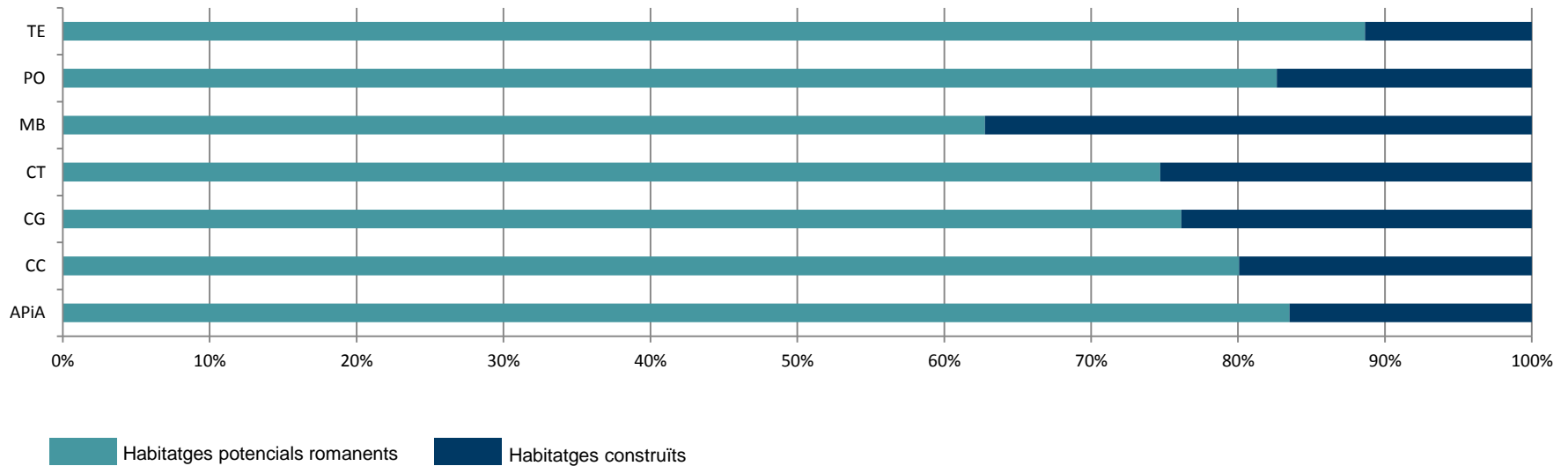


■ Potencial d'habitatges: construït i romanent en percentatge

Si representem en un diagrama de barres el percentatge d'unitats d'habitatge que ja estan construïdes en color gris i el percentatge del potencial romanent, en color groc es visualitza clarament que les previsions del planejament urbanístic en els sectors residencials en el conjunt de Catalunya permeten encara un desenvolupament molt important.

Dels més de sis-cents vuitanta mil habitatges potencials a Catalunya, se n'han construït quasi cent-setanta cinc mil i s'ha calculat estimativament que queden per edificar més de cinc-cents mil habitatges en sectors de desenvolupament.

L'Àmbit Metropolità de Barcelona ha consumit un trenta dos per cent dels habitatges potencialment disponibles. Per a la resta d'àmbits queda un potencial romanent que se situa al 75% al Camp de Tarragona, prop del 76% a les Comarques Gironines, del 80% a les Centrals i està al voltant del 83% a Ponent i a l'Alt Pirineu i Aran, mentre que a les Terres de l'Ebre només un 11% dels habitatges potencials en sectors urbanitzables residencials ha estat construït.



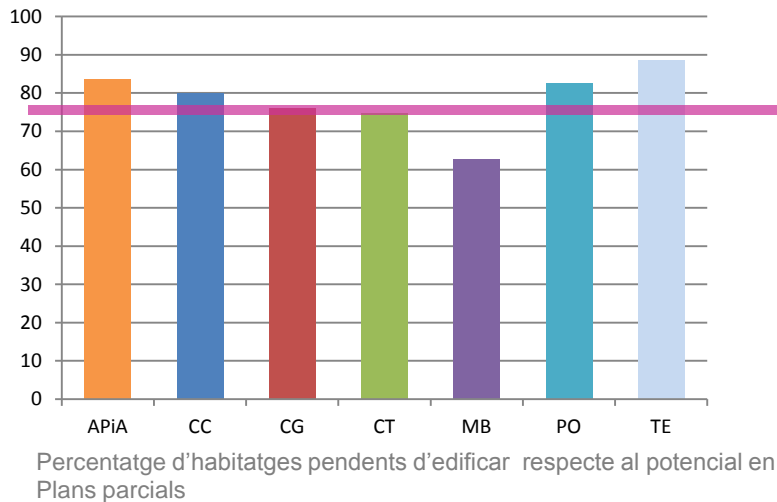
Indicador del percentatge de potencial romanent d'habitatges en Plans parcials

Si posem en relació el nombre potencial d'habitatges previst pel planejament en sectors de desenvolupament respecte als que queden per edificar, resulta que encara està per edificar un 74% dels habitatges.

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

El valor més baix d'aquest indicador es dona a l'Àmbit Metropolità de Barcelona, amb un 63% dels habitatges potencials encara per edificar i el Camp de Tarragona amb un 74,7% està molt proper a la mitjana catalana .

Els percentatges més baixos de potencial d'habitatges ja consumit, i per tant el més alt de potencial romanent en sectors de desenvolupament es dona a les Terres de l'Ebre, amb quasi un 89%, seguit de l'Alt Pirineu i Aran i Ponent amb un indicador al voltant del 83%.



Indicador d'habitatges pendents d'edificar en Plans parcials= 74%



Distribució del potencial d'habitatges a Catalunya



■ Distribució territorial del potencial romanent d'habitatges per municipi

La imatge representa el potencial romanent d'habitatges en sectors urbanitzables subjectes a Pla parcial en els municipis de Catalunya. Els valors es representen 7 intervals dels quals en color magenta fins a 500 habitatges, en verd fins a 2.500 i en blau fins a més de 5.000 habitatges.

Els valors més alts es donen en 15 municipis, que corresponen al 1,6% dels municipis de Catalunya, i es localitzen a la meitat sud de la franja litoral, a les ciutats de l'eix de la N-2 prop de Lleida, a Figueres, Manresa i Terrassa.

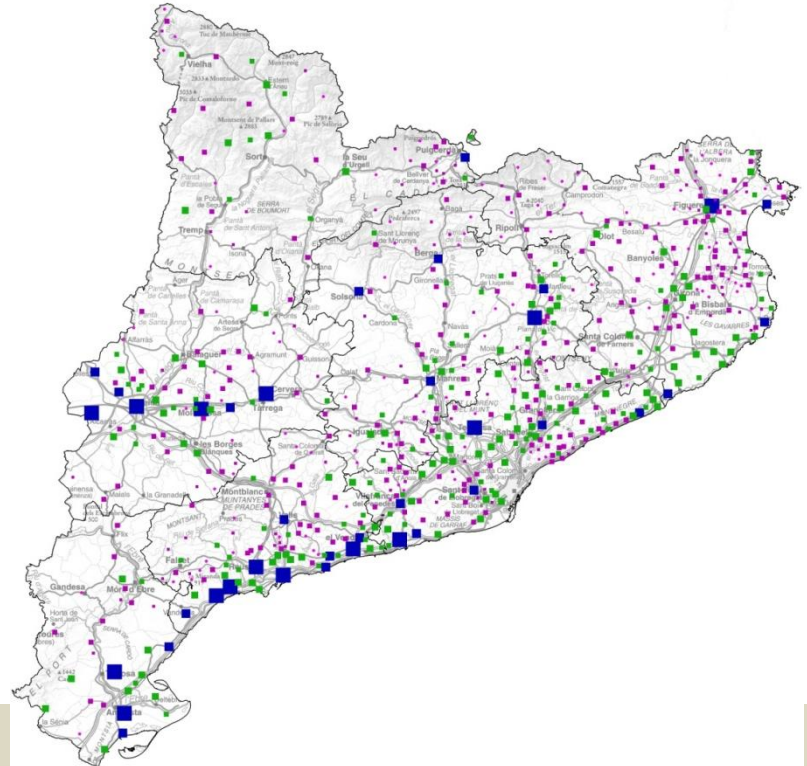
El valor més gran es dona a Lleida, amb un potencial de més de disset mil cinc-cents habitatges. També tenen valors superiors a deu mil habitatges Vilanova i la Geltrú, Terrassa, el Vendrell i Tàrraga.

Una quarta part dels municipis -237- estan a la franja d'entre 100 i 500 habitatges, i els tres intervals situats entre mil i dos mil cinc-cents habitatges, entre 500 i mil i menys de 50 habitatges apleguen cadascun prop d'un 10% dels municipis.

Els municipis litorals i prelitorals acumulen els municipis que tenen entre 500 i 2.500 habitatges de potencial romanent, marcats en color verd al mapa. Altres municipis d'aquest interval també es disposen a l'entorn de Lleida.

Al nord de les Comarques Gironines hi ha una major presència de municipis que tenen fins a 500 habitatges, encara que aquests intervals de valor inferior esquitxen tot el territori de Catalunya.

També és interessant remarcar que en 276 municipis -un 29%- no consta potencial romanent d'habitatges en sectors subjectes a Pla parcial.



DISTRIBUCIÓ DEL POTENCIAL ROMANENT D'HABITATGES

■ Distribució territorial del potencial romanent d'habitatges

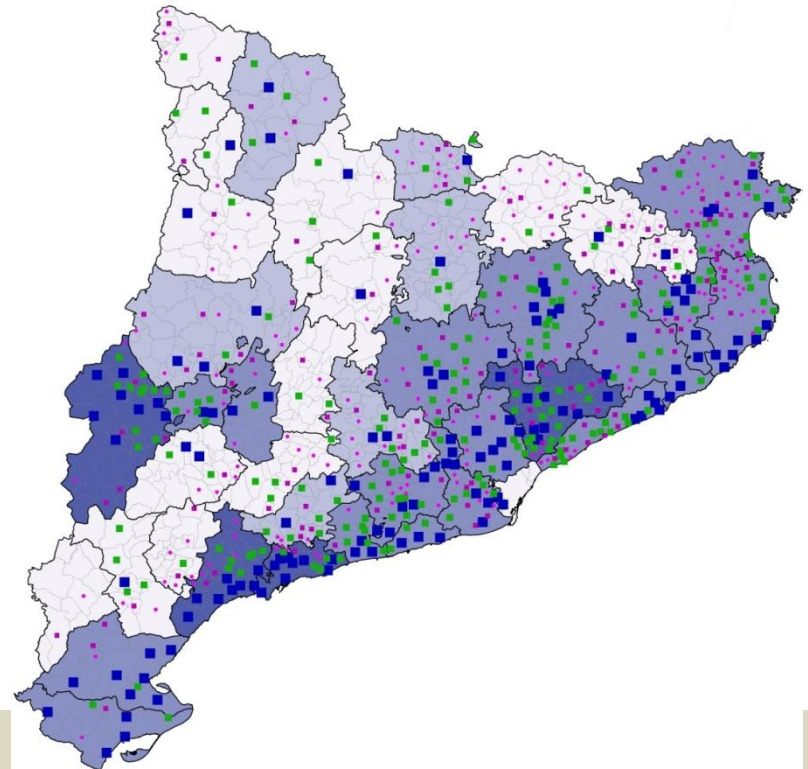
Aquest mapa combina dues informacions relatives al potencial romanent d'habitatges en sectors urbanitzables subjectes a Pla parcial: d'una banda el color de fons de les comarques fa referència a la suma del potencial dels sectors inclosos i d'altra banda els punts representen la suma dels sectors de cada municipi. Amb la imatge, doncs, es pot apreciar la contribució dels municipis al potencial comarcal.

Les quatre comarques amb més potencial són el Segrià, amb més de quaranta mil habitatges, el Baix Camp, amb més de trenta-cinc mil i el Tarragonès i el Vallès Occidental amb una capacitat d'acollida de prop de vint-i-set mil habitatges.

Al Tarragonès i al Baix Camp predominen els municipis amb molt potencial, mentre que al Vallès i al Segrià més municipis amb potencial gran, mitjà i petit contribueixen a la capacitat comarcal.

Hi ha 15 comarques, totes a l'interior de Catalunya, amb menys de 5.000 habitatges potencials en sectors urbanitzables.

A l'Alt i Baix Empordà, a l'Alt Penedès i a la Cerdanya el potencial està repartit entre molts municipis amb una modesta capacitat d'acollida.



DISTRIBUCIÓ DEL POTENCIAL ROMANENT
D'HABITATGES

■ Distribució territorial del potencial romanent d'habitatges

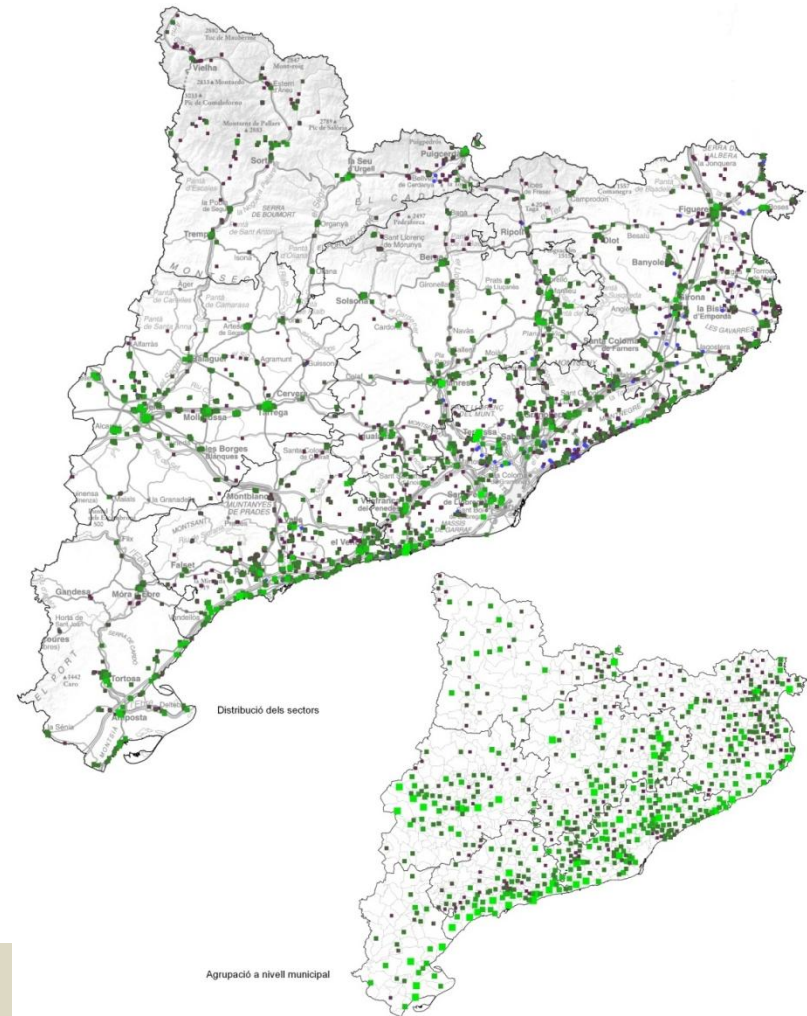
La informació representada en aquests dos mapes fa referència al potencial romanent d'habitatges en sectors urbanitzables subjectes a Pla parcial: en el mapa gran es representa el potencial individual dels sectors urbanitzables i el mapa petit recull l'agrupació del potencial resultant a cada municipi.

S'ha fet servir la mateixa simbologia en els dos mapes, per definir set intervals entre cap i 2.500 habitatges. Les altres xifres de tall han estat 50, 100, 500 i 1.000.

El municipis amb més potencial són Lleida, amb més de disset mil habitatges i Vilanova i la Geltrú amb més de tretze mil. A l'altre extrem, no arriba a deu el potencial de Vilamòs o de Isòvol.

Un 35% dels sectors tenen un potencial romanent inferior a 50 habitatges, un 31% entre 100 i 500 i un 21% entre 50 i 100 habitatges. Només 8 sectors (un 0,3% del total) tenen una capacitat d'acollida superior a 2.500 habitatges.

Agrupant el potencial per municipis resulta que n'hi ha 276, corresponent a un 29%, que no disposen de potencial romanent en sòl urbanitzable. L'interval on es compten més municipis, un 35% del total, és el situat entre 100 i 500 habitatges.



DISTRIBUCIÓ DEL POTENCIAL ROMANENT D'HABITATGES

■ Distribució territorial del potencial romanent d'habitatges segons el grau d'urbanització dels Plans parcials

Si representem en el mapa com es reparteixen els habitatges potencials en els sectors de desenvolupament dels diferents àmbits territorials obtenim aquesta imatge.

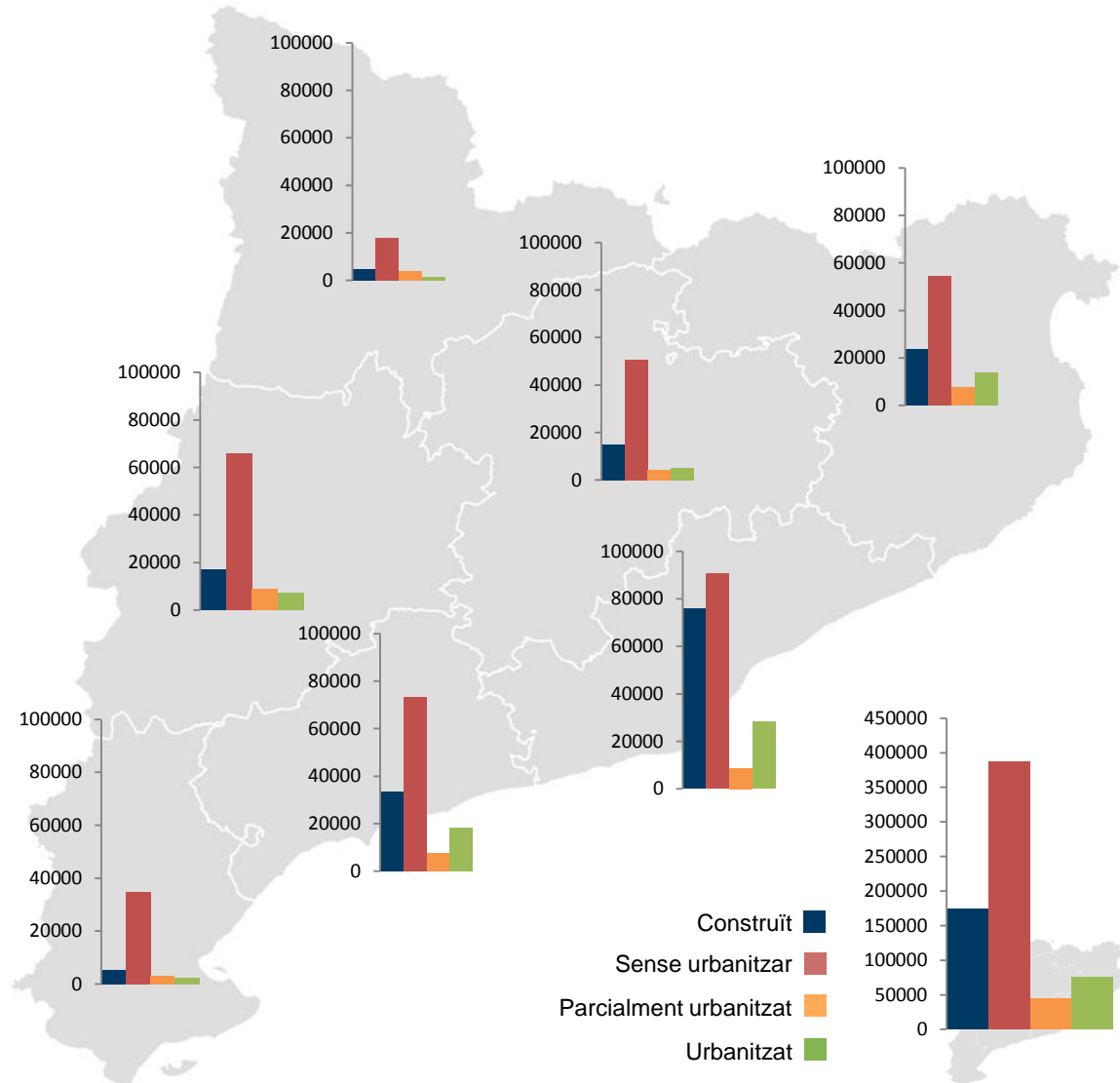
En color blau es representa el percentatge d'habitatges ja construïts, en vermell el percentatge d'habitatges susceptible de ser edificat en sectors que estan totalment pendents d'urbanització, en taronja el potencial dels sectors parcialment urbanitzats i en verd els habitatges potencials romanents dels sectors ja urbanitzats.

Per al conjunt de Catalunya hi ha un 26% dels habitatges potencials en sectors urbanitzables ja construïts. Un 57 % del potencial està en sectors totalment pendents d'urbanitzar.

Només un 11% del potencial d'habitatges està en sectors ja urbanitzats. Representen el 14 % a la Regió Metropolitana de Barcelona, al Camp de Tarragona i a les Comarques Gironines.

Només són un 5% a l'Alt Pirineu i Aran i a les Terres de l'Ebre, i un 7% a Comarques Centrals i Ponent.

Entre un 4 i un 14 % dels habitatges a construir, segons l'àmbit està en sectors parcialment urbanitzats. Un 6% al conjunt de Catalunya.



■ Distribució territorial del potencial romanent d' habitatges segons el grau d'urbanització dels Plans parcials

Una part molt important, el 76%, dels habitatges potencials romanents de Catalunya estan en sectors que encara no s'han començat a urbanitzar. Correspon també a un 57% del potencial total d'habitatges en sectors de desenvolupament.

En sectors parcialment urbanitzats es compta un 9 % dels habitatges potencials romanents.

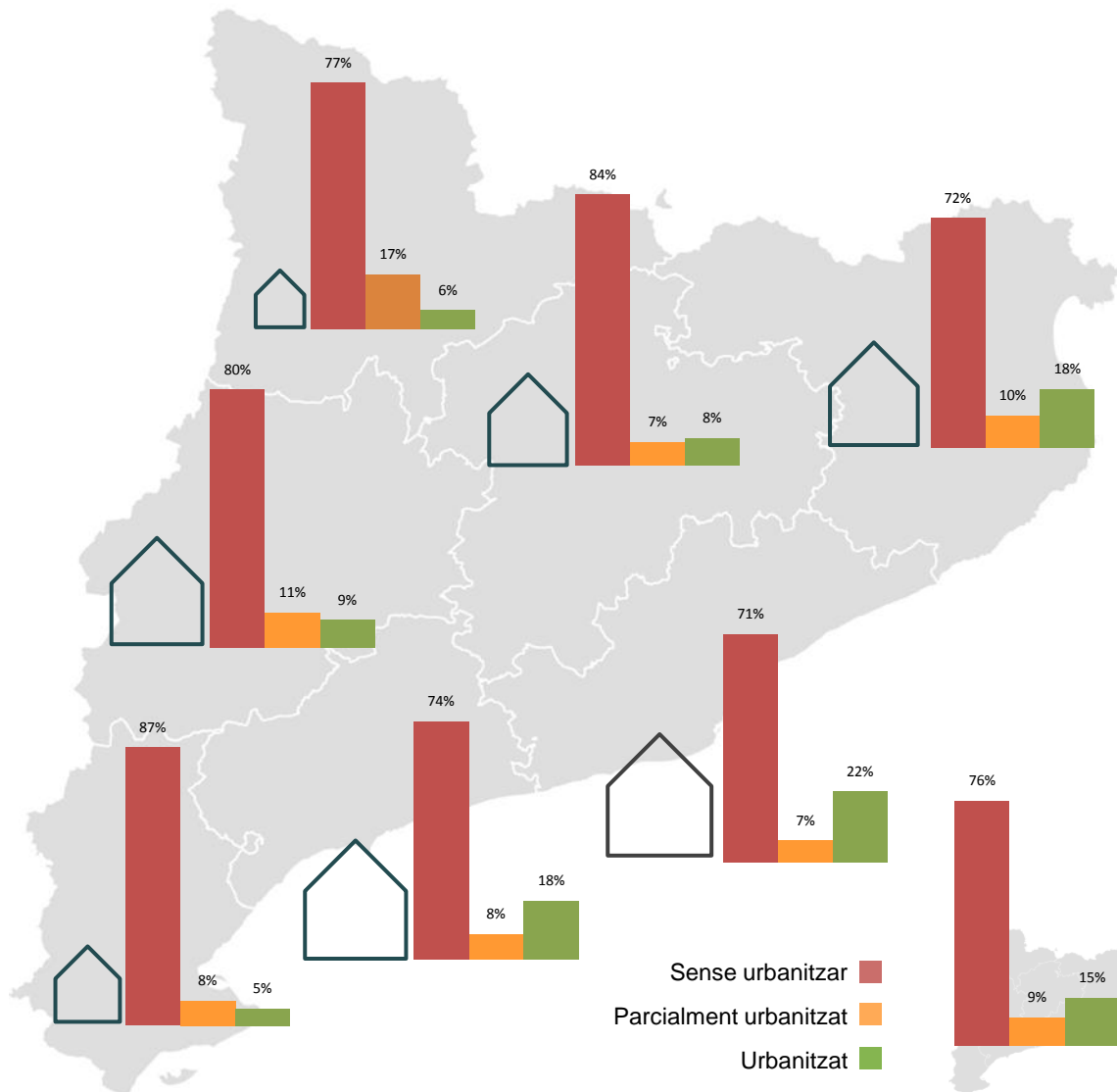
La dada més interessant és la dels **habitatges per edificar en terrenys totalment urbanitzats**.

Al conjunt de Catalunya és del **15% dels habitatges potencials romanents** i un 6% dels habitatges totals, i **suma més de setanta-cinc mil habitatges**.

El percentatge més gran es troba a l'Àmbit Metropolità de Barcelona, amb un 22% seguit del Camp de Tarragona i les Comarques Gironines amb un 18%.

A l'Alt Pirineu i Aran un 17% dels sectors estan parcialment urbanitzats.

En la imatge s'ha representat en forma de casa esquemàtica la proporció d'habitatges potencials romanents a cada àmbit territorial.



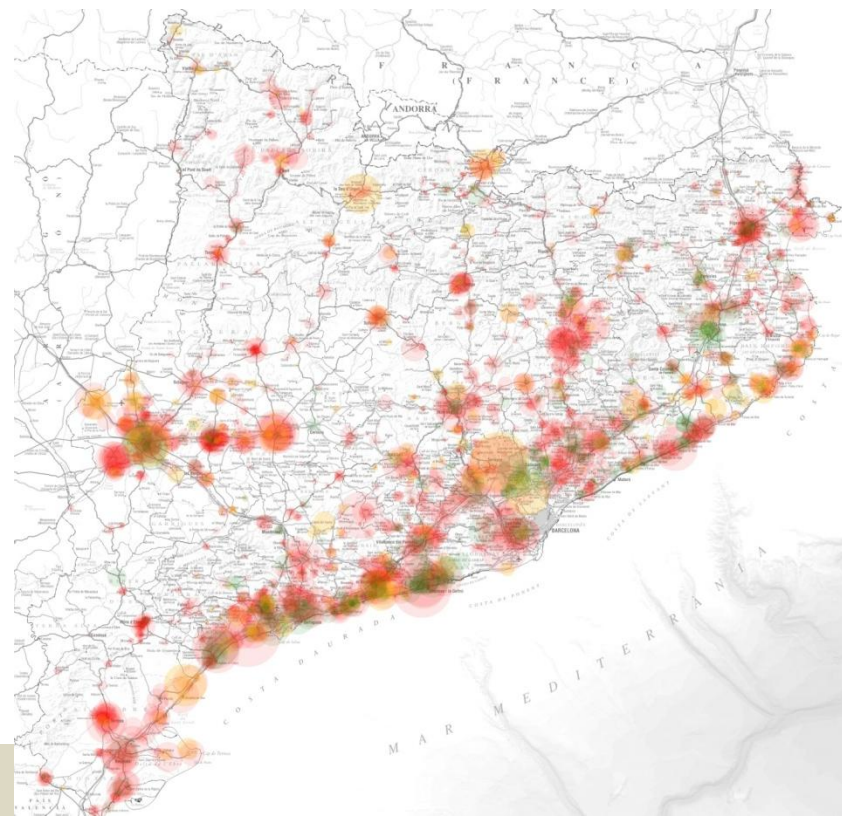
■ Distribució territorial potencial romanent d'habitatges segons el grau d'urbanització

Aquest mapa representa el potencial romanent d'habitatges en sectors urbanitzables subjectes a Pla parcial segons el grau d'urbanització dels sectors.

El diàmetre dels cercles es proporcional a la capacitat d'acollida de cada sector expressada en nombre d'habitatges. El to verd, carabassa o vermell expressa el grau d'urbanització: complet, parcial o no iniciat.

Tot i que la distribució territorial dels sectors s'estén per bona part del territori de Catalunya, la imatge mostra diversos indrets amb una remarcable concentració: la franja litoral, molt especialment a la costa Daurada entre Sitges i Vandellòs i en menor mesura entre Sant Pol de Mar i Begur; un entorn ampli de la ciutat de Barcelona que abasta força municipis del Vallès Oriental i Occidental, del Maresme i del Baix Llobregat; la ciutat de Lleida i els pobles del seu entorn, principalment seguint l'eix de la N-2 fins a Tàrraga; Figueres i Girona i els pobles del seu entorn; Vic i altres pobles de la plana ausetana.

Pel que fa al grau d'urbanització, encara que predomina el to vermellós dels sectors no urbanitzats, estan força distribuïts els parcialment urbanitzats i els verds que compten amb les obres d'urbanització executades es concentren bàsicament als corredors litoral i prelitoral.



DISTRIBUCIÓ DEL POTENCIAL ROMANENT D'HABITATGES

■ Distribució comarcal del potencial romanent d'habitatges segons el grau d'urbanització dels Plans parcials

En aquest mapa la xifra* en color negre representa el nombre total d'habitatges que encara estan per edificar, és a dir la capacitat d'acollida residencial en el conjunt dels sectors de sòl urbanitzable de cada comarca.

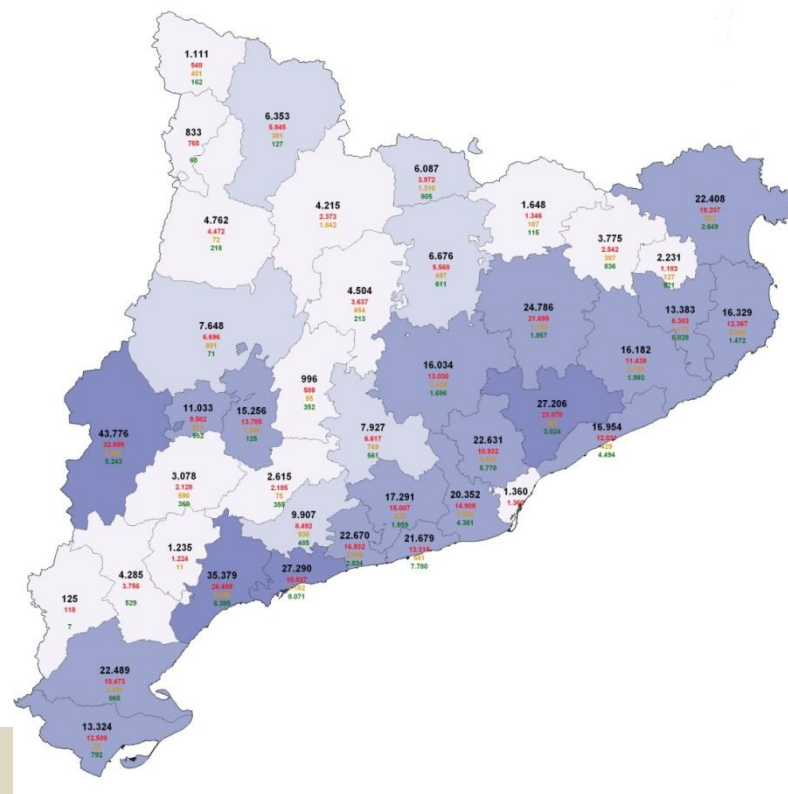
Les altres xifres corresponen al mateix concepte i depenen del grau d'urbanització dels sectors: en color verd sòl ja urbanitzat, en color taronja sectors parcialment urbanitzats, i en color vermell sectors on encara no s'han iniciat les obres d'urbanització.

També s'ha representat, en el color de fons de les comarques, el nombre d'habitatges potencial romanent, mitjançant una gradació de colors segons quatre intervals que distingeixen entre més de vint-i-cinc mil habitatges fins a menys de cinc-mil. El major nombre de comarques, un 34%, estan en l'interval entre cinc i deu mil habitatges.

El major potencial en sòl que encara no s'ha començat a urbanitzar es dona al Segrià, amb més de trenta-dos mil habitatges, i el més baix a la Terra Alta amb poc més de cent.

Per contra al Tarragonès és on hi ha un major potencial romanent d'habitatges en sectors completament urbanitzats, de més de vuit mil, mentre al Barcelonès, a l'Alt Urgell i al Priorat no consta que hi hagi sòl en sectors urbanitzat per a nous habitatges (sense comptar la oferta en sòl urbà).

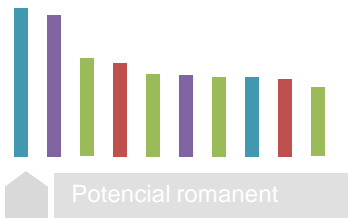
Pel que fa a la localització del potencial romanent d'habitatge, es concentra a les comarques litorals i prelitorals, si exceptuem el Segrià que és la comarca amb més capacitat.



DISTRIBUCIÓ DEL POTENCIAL ROMANENT D'HABITATGES

*Encara que s'expressa en una xifra concreta, no s'ha d'entendre com una dada exacta, ja que són resultats obtinguts a partir d'estimacions del grau de consolidació mitjançant interpretació de la fotografia aèria.

■ Plans parcials ja urbanitzats amb major potencial romanent d'habitatges | Catalunya

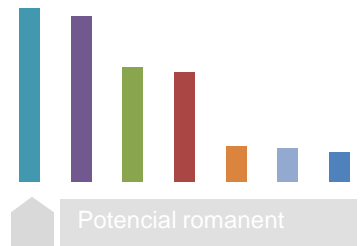


El més gran està a Ponent, (n'hi ha dos a la ciutat de Lleida, entre els 10 amb més potencial de Catalunya) i n'hi ha 4 al Camp de Tarragona.

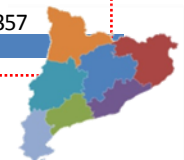
AFT	COMARCA	MUNICIPI	ÀREA ha	NOM SECTOR	Num habitatges potencial romanent
PO	Segrià	Lleida	44,15	Sector de Sòl Urbanitzable-5	2065
MB	Vallès Occidental	Sabadell	53,43	Can Gambús	1971
CT	Tarragonès	Tarragona	32,77	Nord zona Oest	1366
CG	Gironès	Girona	26,06	Sector Pla de Baix de Domeny	1303
CT	Baix Camp	Mont-roig del Camp	67,27	Solemio	1147
MB	Garraf	Sant Pere de Ribes	25,45	Sector mercat - Parc Central	1138
CT	Tarragonès	Salou	26,17	Emprius sud	1110
PO	Segrià	Lleida	55,11	Sector de Sòl Urbanitzable-42	1102
CG	Gironès	Vilablareix	36,88	El Perelló - Can Pere Màrtir	1079
CT	Baix Camp	Mont-roig del Camp	148,39	Bonmont Terres Noves	962



■ Plans parcials ja urbanitzats amb major potencial romanent d'habitatges | Àmbits funcionals



AFT	COMARCA	MUNICIPI	ÀREA ha	NOM SECTOR	Num habitatges potencial romanent
PO	Segrià	Lleida	44,15	Sector de Sòl Urbanitzable-5	2065
MB	Vallès Occidental	Sabadell	53,43	Can Gambús	1971
CT	Tarragonès	Tarragona	32,77	Nord zona Oest	1366
CG	Gironès	Girona	26,06	Sector Pla de Baix de Domeny	1303
APIA	Cerdanya	Alp	37,16	PPO de Masella	428
TE	Montsià	Sant Carles de la Ràpita	16,49	Ponent cases d'en Pepo	406
CC	Osona	Torelló	12,02	El Castell I	357



Mentre els quatre primers estan en ciutats grans, en els àmbits de l'Alt Pirineu i Aran, Terres de l'Ebre i Comarques Centrals els sectors urbanitzats amb major potencial romanent d'habitatges estan en pobles de dimensió mitjana o petita..

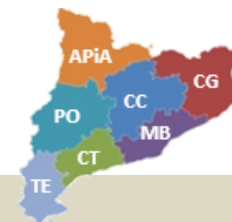
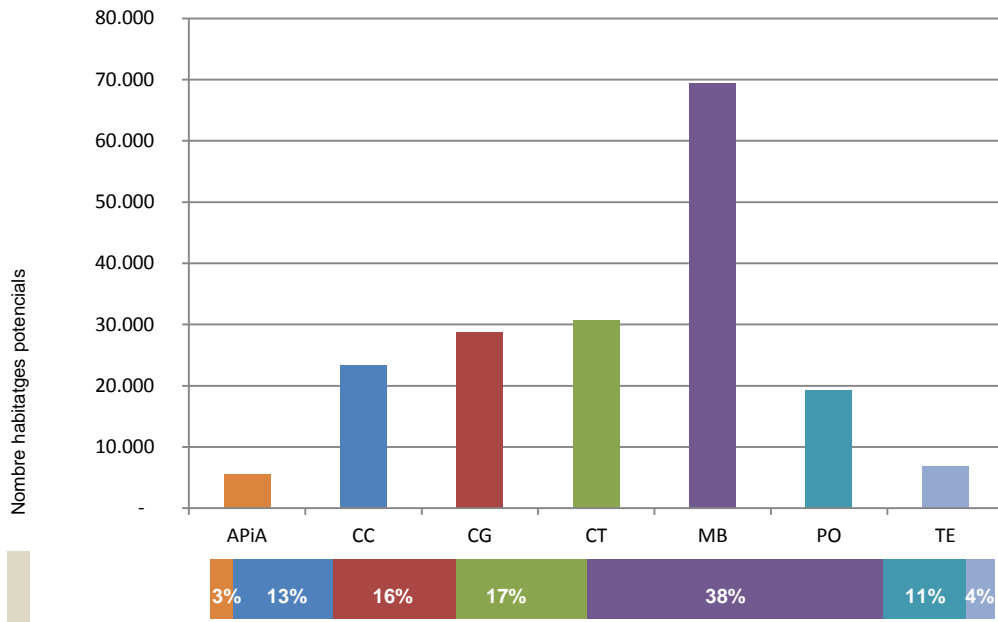
Plans de millora urbana | Regeneració i transformació urbana

■ Potencial d'habitatge en Plans de millora urbana

D'acord amb el planejament urbanístic vigent hi ha 2.051 sectors a Catalunya, en sòl urbà no consolidat, subjectes a Pla de millora urbana, que abasten una superfície de 5.169 ha. Aquests sectors acumulen en total un **potencial d'habitatges de 183.555 unitats**.

Un 38% d'aquest potencial d'habitatges d'acord amb el planejament està concentrat a la Regió Metropolitana de Barcelona, amb quasi setanta mil habitatges. Un 17% es troba al Camp de Tarragona i les Comarques Gironines concentren un 15% d'aquest potencial. A la Catalunya Central hi ha un 13% d'aquest potencial i un 10% a Ponent.

L'Alt Pirineu i Aran amb un 3% i les Terres de l'Ebre amb el 4% són els àmbits amb menors reserves. El conjunt dels sectors qualificats d'aquests àmbits tenen respectivament un potencial de més de cinc i quasi set mil habitatges respectivament.



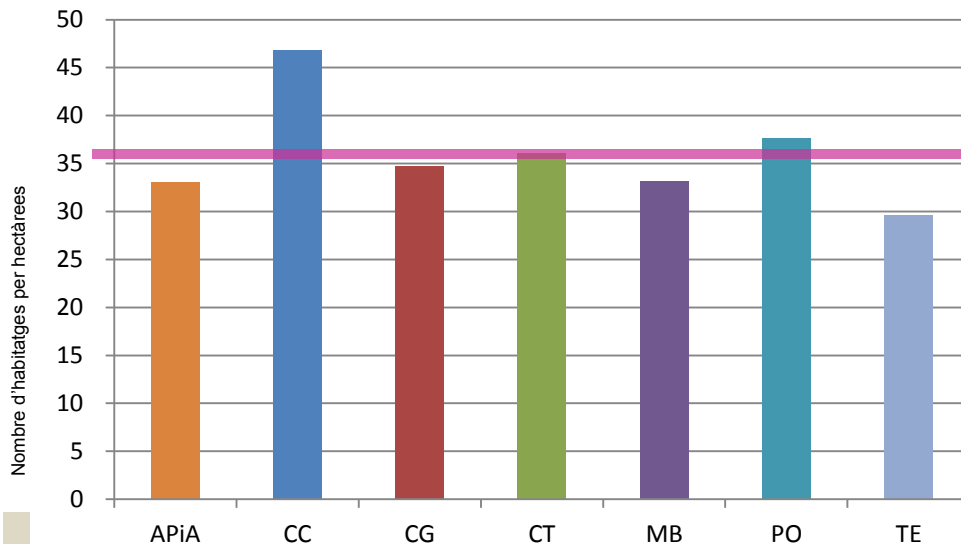
DISTRIBUCIÓ PER ÀMBITS FUNCIONALS DEL POTENCIAL D'HABITATGES SEGONS EL PLANEJAMENT VIGENT

■ Potencial d'habitatges en Plans de millora urbana: densitat bruta mitjana per àmbit funcional

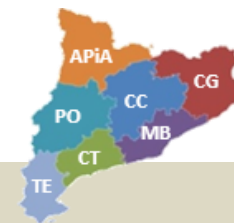
Considerant la superfície de sòl destinada a ús residencial en sòl urbà no consolidat subjecte a Plans de millora urbana (5.169 ha) i el nombre total d'habitatges potencials en aquests sectors segons el planejament vigent (183.555 unitats) resulta una densitat bruta mitjana dels sectors per a tot Catalunya de **36 habitatges per hectàrea**.

A les Terres de l'Ebre, amb un valor de 30 habitatges per hectàrea, és on la densitat mitjana és menor. També a l'Àmbit Metropolità de Barcelona i l'Alt Pirineu i Aran amb 33 habitatges per hectàrea, a les Comarques Gironines amb 35 la mitjana està per sota la catalana.

Les Comarques Centrals amb 47 habitatges per hectàrea i Ponent amb 38 habitatges per hectàrea estan per sobre la mitjana catalana.



Indicador de densitat bruta mitjana = 36 hab/ha



DENSITAT BRUTA MITJANA PER ÀMBIT FUNCIONAL

■ Potencial d'habitatges en Plans de millora urbana: densitat bruta mitjana per àmbit funcional

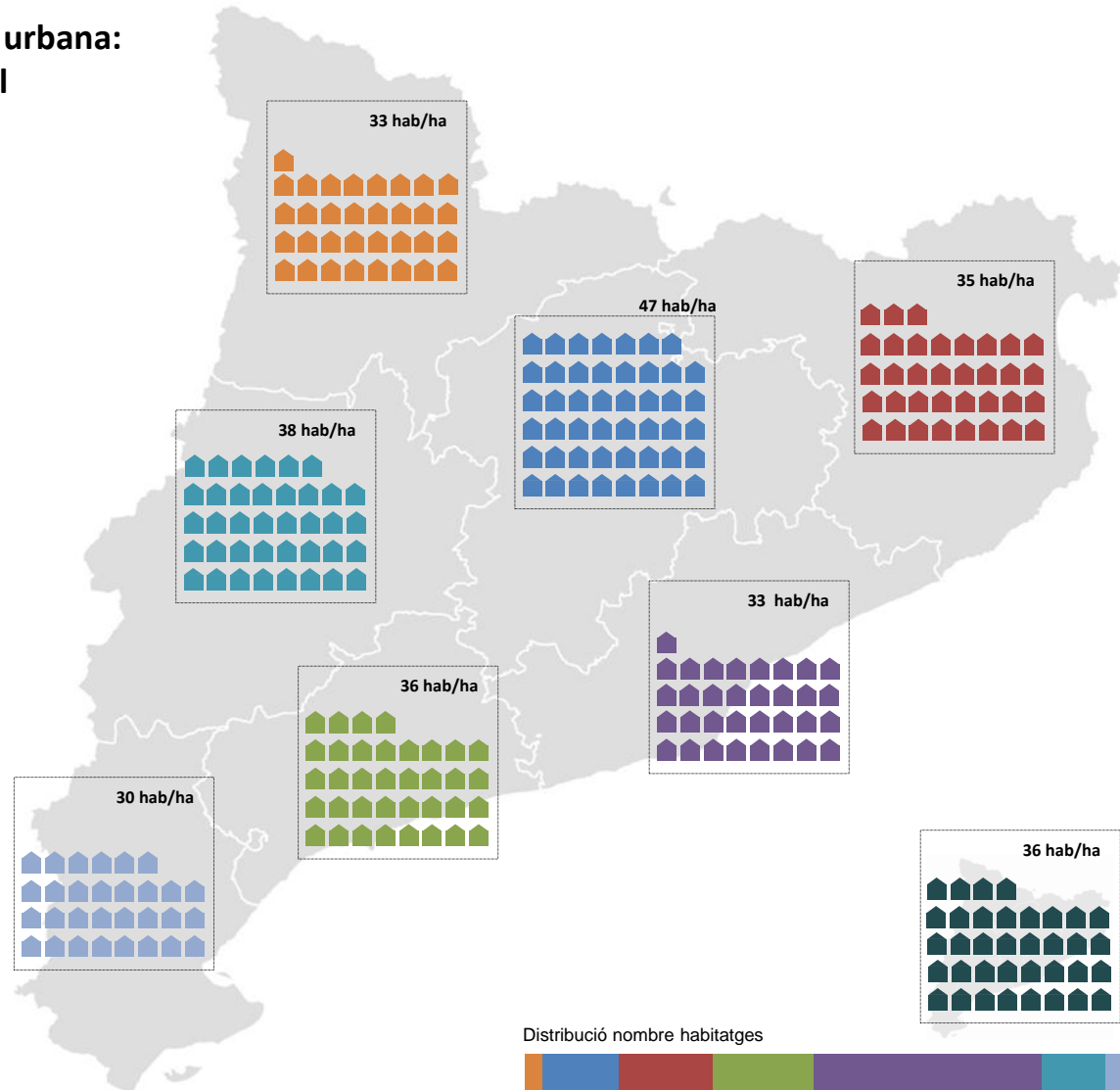
Aquesta imatge representa la densitat bruta mitjana dels Plans de millora urbana residencials de cada àmbit territorial.

La més alta es dona a les Comarques Centrals, amb 47 habitatges per hectàrea.

Es tracta d'un valor força més alt que els de la resta d'àmbits funcionals, que es situen tots entre el 30 hab/ha de Terres de l'Ebre i els 38 hab/ha de Ponent, tots al voltant de la mitjana catalana de 36 habitatges per hectàrea.

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

En general el valor més alt de la densitat mitjana en els sectors en sòl urbà no consolidat suggereix una presència menor de la tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat que en el cas de Plans parcials.



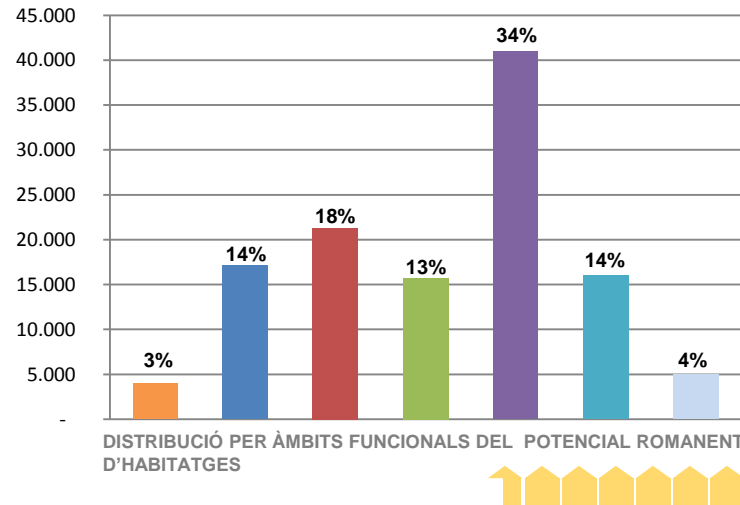
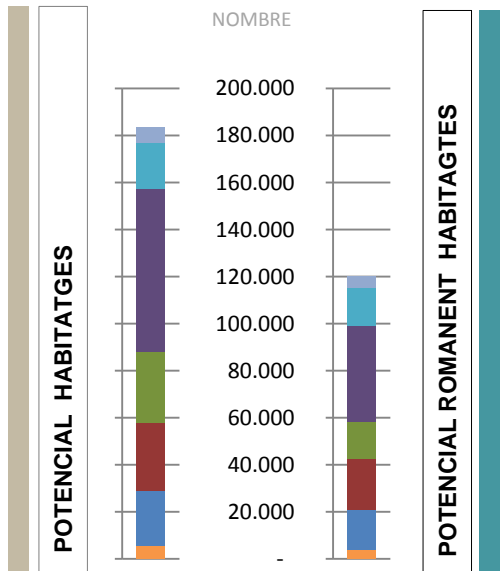
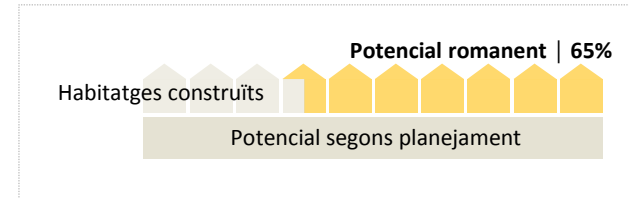
■ Nombre d'habitatges potencial romanent | Capacitat d'acollida

El **potencial romanent d'habitatges** dels sectors subjectes a Pla de millora urbana segons el planejament és de **120.115 habitatges**, dada que resulta de descomptar al potencial de 183.555 habitatges total d'aquests sectors la part ja consolidada per edificació. Això representa que potencial romanent d'habitatges d'acord amb el planejament vigent és del **65%**.

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

La comparativa entre les xifres de potencial inicial i potencial romanent està expressada en les dues columnes, i el gràfic expressa la distribució per territoris del sostre potencial romanent.

Un 34 % està a la Regió Metropolitana de Barcelona, a les Comarques Gironines n'hi ha un 18%, un 13% al Camp de Tarragona i un 14% tant a les Comarques Centrals com a Ponent.

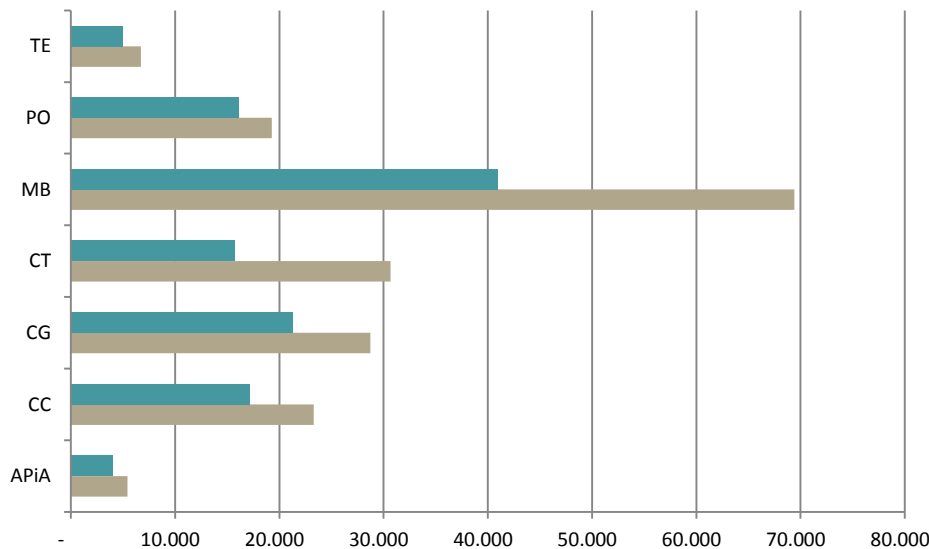


■ Potencial i potencial romanent d'habitatges segons àmbits funcionals

El gràfic següent expressa, per cada àmbit funcional, la quantitat d'habitatges potencial en polígons de millora urbana, en color blau, i el nombre d'habitatges potencial romanent, és a dir el que encara està pendent d'edificar, en color vermell.

Les dades de l'eix de coordenades estan expressades en unitats, per tant la dada més gran de nombre potencial, a l'Àmbit Metropolità de Barcelona, es de 69.391 habitatges. D'aquests quasi quaranta-un mil estan pendents d'edificar.

A les Comarques Gironines hi ha un potencial romanent d'habitatges en sectors de millora urbana de més de vint-i-un mil i a Comarques Centrals de més de disset mil.



	Potencial d'habitatges	Potencial romanent d'habitatges
APiA	5.427	3.991
CC	23.305	17.144
CG	28.736	21.291
CT	30.675	15.704
MB	69.391	40.994
PO	19.292	16.050
TE	6.729	4.941
Catalunya	183.555	120.115

[Dades en nombre]

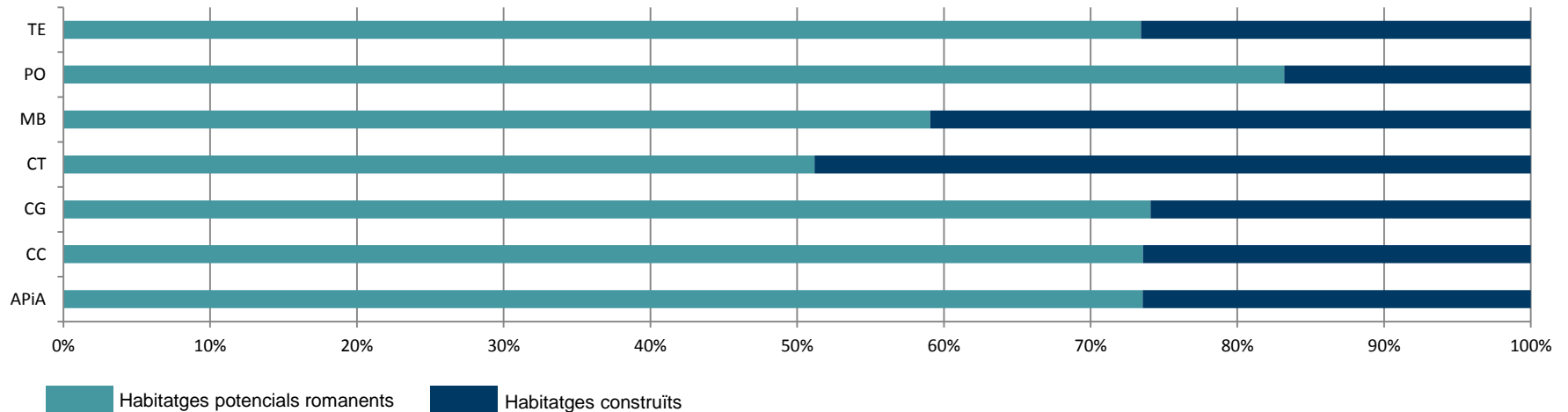
■ Potencial d'habitatges: construït i romanent en percentatge

Si representem en un diagrama de barres el percentatge d'unitats d'habitatge que ja estan construïdes en color blau i el percentatge del potencial romanent, en color vermell, es visualitza clarament que les previsions del planejament urbanístic en els sectors residencials de transformació i regeneració urbana en el conjunt de Catalunya permeten encara un desenvolupament molt important.

Dels més de cent vuitanta mil habitatges potencials a Catalunya, se n'han construït més de seixanta-tres mil i s'ha calculat estimativament que queden per edificar més de cent vint mil habitatges en sectors de millora urbana.

En aquest cas és el Camp de Tarragona el que ha consumit més potencial, quasi la meitat, amb un quaranta nou per cent dels habitatges potencialment disponibles. A continuació amb un quaranta u per cent consumit es situa l'Àmbit Metropolità de Barcelona. Per a la resta d'àmbits queda un potencial romanent que se situa al voltant del 73% a l'Alt Pirineu i Aran, a les Comarques Centrals i a les Terres de l'Ebre.

A les Comarques Gironines està al 74 mentre que a Ponent només un 17% dels habitatges potencials en sectors de millora urbana residencials ha estat construït.



Indicador del percentatge de potencial romanent d'habitatges en Plans de millora urbana

Si posem en relació el nombre potencial d'habitatges previst pel planejament en sectors de desenvolupament en sòl urbà no consolidat respecte als que queden per edificar, resulta que encara està per edificar un 65% dels habitatges.

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

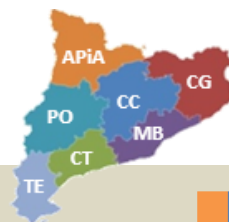
El valor més baix d'aquest indicador es dona al Camp de Tarragona amb un 51% dels habitatges potencials encara per edificar i a l'Àmbit Metropolità de Barcelona que amb un 59% està més proper a la mitjana catalana.

Els percentatges més baixos de potencial d'habitatges ja consumit, i per tant el més alt de potencial romanent en sectors de desenvolupament es dona a Ponent, amb més d'un 83%, seguit de les Comarques Gironines amb un 74% i els altres tres àmbits, molt propers al 73%.



Percentatge d'habitatges ja construïts respecte al potencial en Plans de millora urbana

Indicador d'habitatges pendents d'edificar en Plans de millora urbana= 65%



Distribució del potencial d'habitatges a Catalunya



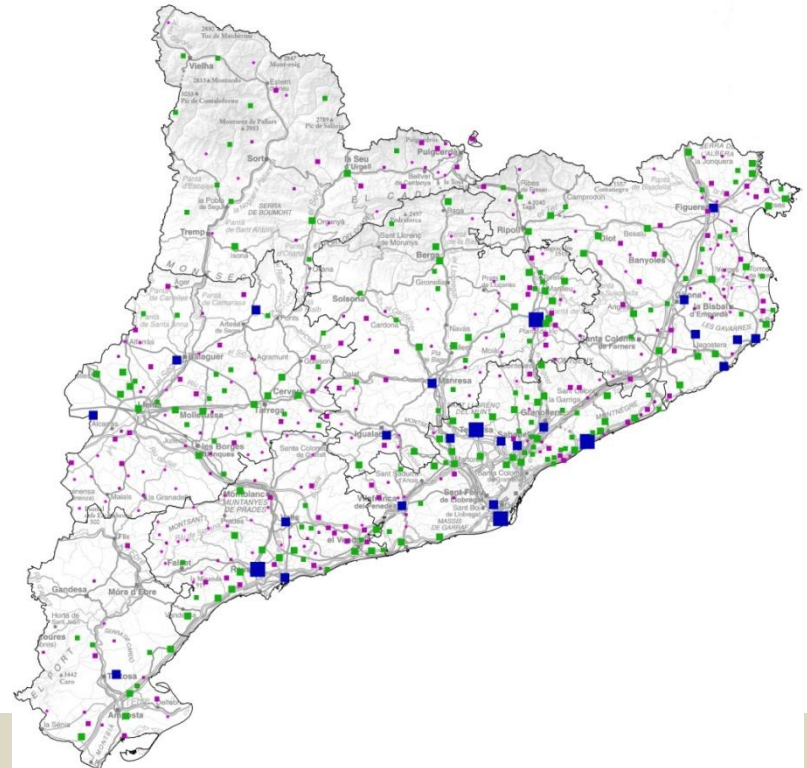
■ Distribució territorial del potencial romanent d'habitatges per municipi

En aquesta imatge es representen en set intervals el potencial romanent d'habitatges en plans de millora urbana. Els intervals van entre 1 i més de 2.500 habitatges i són xifres de tall el 20, 50, 100, 250 i el 1.000.

Cadascun dels intervals així definits aplega al voltant d'un 10% dels municipis de Catalunya, excepte en els extrems de la taula: hi ha només 5 municipis amb més de 2.500 habitatges, 20 amb més de 1.000 i 459, quasi la meitat, sense potencial romanent en sòl urbà no consolidat.

Els 5 municipis del primer interval són Terrassa (més de nou mil habitatges), Reus (supera els quatre mil cinc-cents, Vic, Mataró i el Prat del Llobregat

Són força abundants i estan bastant distribuïts per tot el territori els municipis on les operacions de transformació i regeneració urbana pròpies dels Plans de millora urbana comporten un creixement limitat: 89 municipis amb menys de 20 habitatges i uns altres 89 entre 20 i 50.



DISTRIBUCIÓ DEL POTENCIAL ROMANENT D'HABITATGES

■ Distribució territorial del potencial romanent d'habitatges

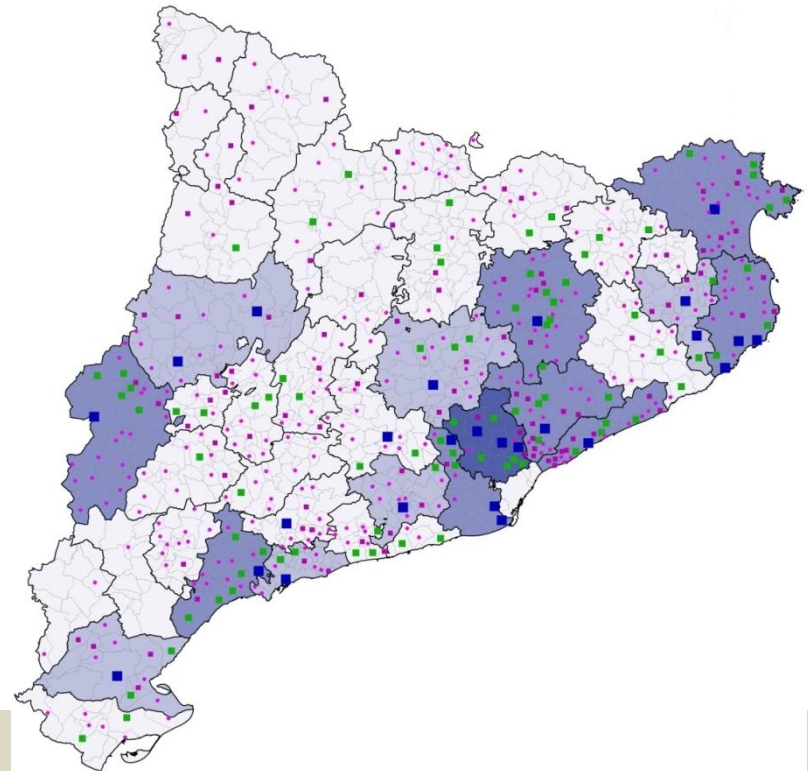
Aquest mapa representa el potencial romanent d'habitatges en sectors de sòl urbà no consolidat subjectes a Pla de millora urbana. En principi, aquesta figura està reservada per a operacions de regeneració i transformació urbana, tot i que en alguns casos també s'estableix per a àmbits rurals de dimensions variables situats en el perímetre dels assentaments urbans de manera que les operacions resultants són simplement extensions urbanes, similars a les que deriven d'un Pla parcial en sòl urbanitzable.

S'han representat les comarques amb un color de fons que presenta major intensitat a mesura que s'incrementa el potencial acumulat dels municipis inclosos en cada comarca.

Són quatre intervals separats per les xifres de tall 2.500, 5.000 i 10.000. Un 63% de les comarques tenen menys de 2.500 habitatges de potencial romanent i només el Vallès Occidental, amb més de quinze mil cinc-cents habitatges, està en l'interval més superior. S'arriba a aquesta xifra amb el sumatori del potencial de diversos municipis amb capacitats d'acollida grans i mitjanes.

En general a les 8 comarques compreses en l'interval entre 5 i 10 mil habitatges s'hi compta un únic municipi que individualment supera els 1.000 habitatges potencials, amb l'excepció del Baix Empordà, amb Sant Feliu de Guíxols, Palamós i Calonge, i del Baix Llobregat amb Cornellà i el Prat de Llobregat com a municipis de la comarca que tenen més de mil habitatges.

En general, les comarques amb menor potencial estan integrades per municipis que tots ells tenen una escassa capacitat d'acollida en sectors de millora urbana.



DISTRIBUCIÓ DEL POTENCIAL ROMANENT D'HABITATGES

■ Distribució territorial del potencial romanent d'habitatges

En aquesta imatge hi ha dos mapes i tots dos representen el potencial romanent d'habitatges en sectors en sòl urbà no consolidat subjectes a pla especial de millora urbana.

En el més gran es representa el potencial de cada sector i en el més petit aquest valor agrupat per municipis.

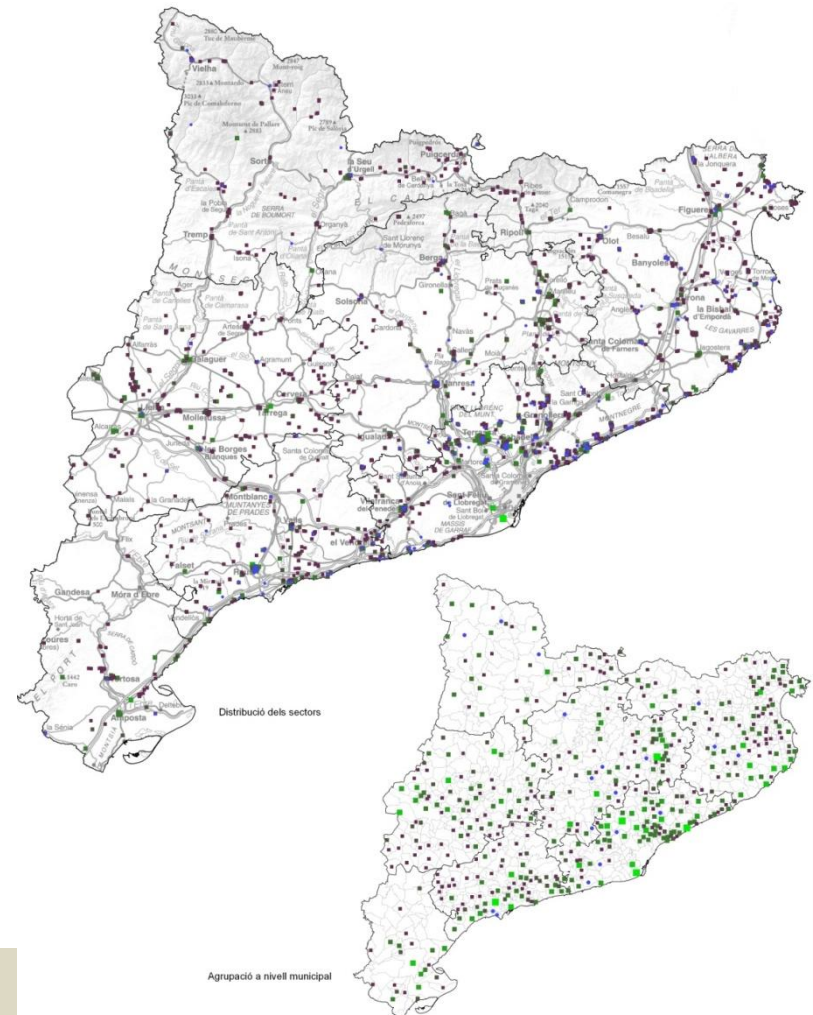
Hi ha 459 municipis -un 48% del total- on no consta potencial romanent en àmbits pendents de plans de millora urbana, i també 235 sectors sense potencial romanent (un 11% del total), és a dir, que estan totalment consolidats per edificació.

Els set intervals del mapa municipal, separats pels valors 20,50,100,250,1.000 i més de 1.000 presenta un repartiment molt igualitari dels intervals, al voltant d'un 10% a tots ells, excepte el de major rang, de més de mil habitatges, que només afecta 25 municipis. El major és Sant Feliu de Guíxols, seguit de Tortosa i Valls.

En el mapa de sectors, amb els mateixos intervals, són majoritaris en nombre els que estan en l'interval de fins a 20 habitatges (752 sectors) i entre 20 i 50 habitatges (518 sectors).

La imatge del mapa dibuixa una major concentració de potencial al nord de l'Àmbit Metropolità de Barcelona i seguint l'eix de la carretera C-17.

A les Terres de l'Ebre i a l'Alt Pirineu i Aran els sectors són més petits i més escassos



DISTRIBUCIÓ DEL POTENCIAL ROMANENT D'HABITATGES

■ Distribució territorial del potencial romanent d'habitatges segons el grau d'urbanització dels Plans parcials

Si representem en el mapa com es reparteixen els habitatges potencials en els sectors de desenvolupament dels diferents àmbits territorials obtenim aquesta imatge.

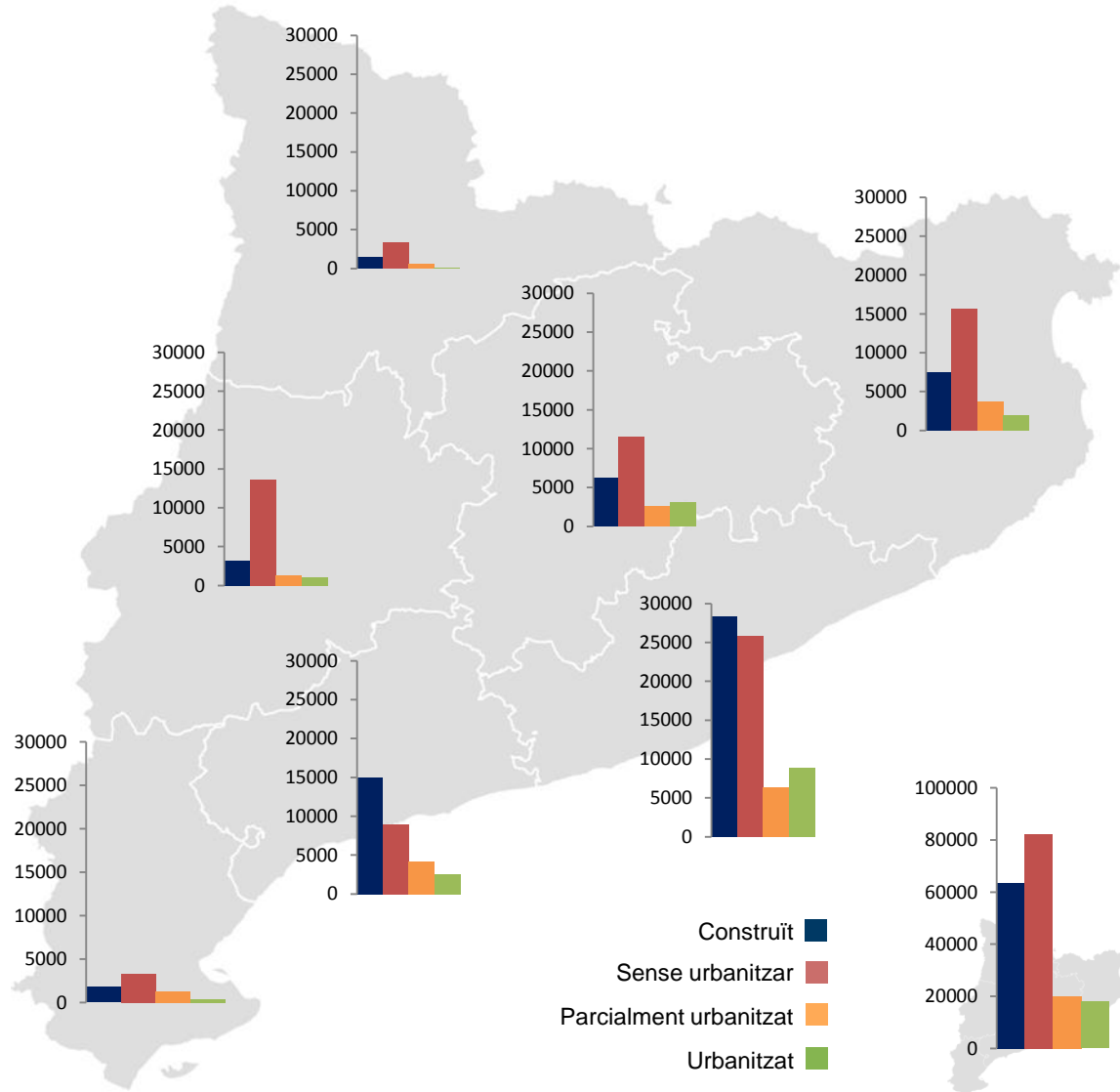
En color blau es representa el percentatge d'habitatges ja construïts, en vermell el percentatge d'habitatges susceptible de ser edificat en sectors que estan totalment pendents d'urbanització, en taronja el potencial dels sectors parcialment urbanitzats i en verd els habitatges potencials romanents dels sectors ja urbanitzats.

Per al conjunt de Catalunya hi ha un 34% dels habitatges potencials en sòl urbà no consolidat ja construïts. Un 45 % del potencial està en sectors totalment pendents d'urbanitzar.

Només un 10% del potencial d'habitatges està en sectors ja urbanitzats. Representen quasi el 50% al Camp de Tarragona i el 41% a la Regió Metropolitana de Barcelona, i a les Comarques Gironines.

A la resta d'àmbits estan a l'entorn del 26% i només són un 17% a Ponent.

Un 13% està en sectors ja urbanitzats a l'Àmbit Metropolità de Barcelona i a les Comarques Centrals.



Distribució territorial dels habitatges potencials romanents segons el grau d'urbanització

Una part molt important, el 68%, dels habitatges potencials romanents de Catalunya estan en àmbits de millora urbana que encara no s'han començat a urbanitzar. Correspon també a un 45% del potencial total d'habitatges en àmbits de sòl urbà no consolidat.

En sectors parcialment urbanitzats es compta un 17% dels habitatges potencials romanents.

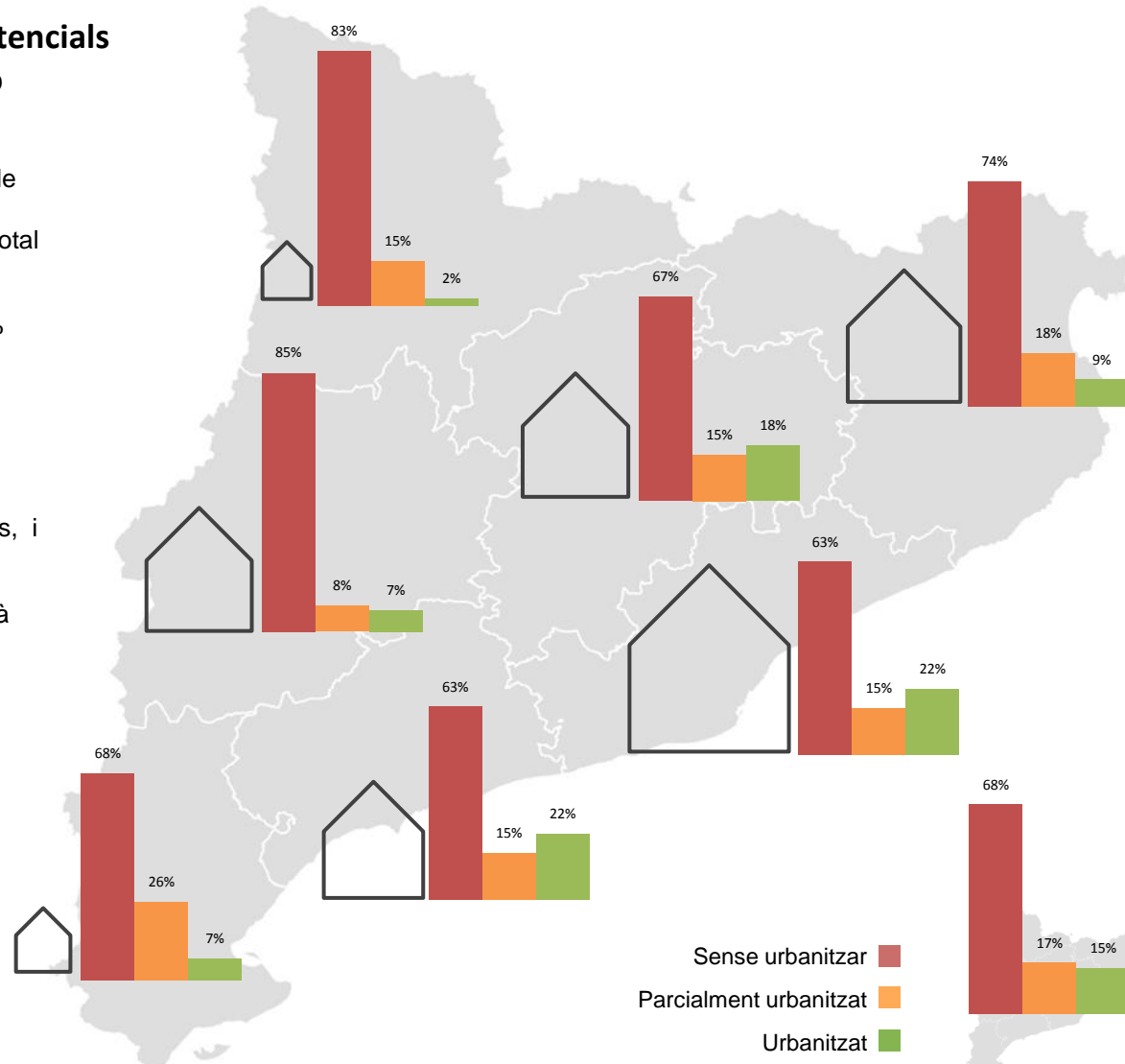
La dada més interessant és la dels **habitatges per edificar en terrenys totalment urbanitzats**.

Al conjunt de Catalunya és del **15% dels habitatges potencials romanents** i un 10% dels habitatges totals, i **suma quasi divuit mil habitatges**.

El percentatge més gran es troba a l'Àmbit Metropolità de Barcelona, amb un 22% seguit de la Catalunya Central amb un 18% i el Camp de Tarragona amb un 16%.

En aquest mateix àmbit un 27% dels sectors estan parcialment urbanitzats.

En la imatge s'ha representat en forma de casa esquemàtica la proporció d'habitatges potencials romanents a cada àmbit territorial.



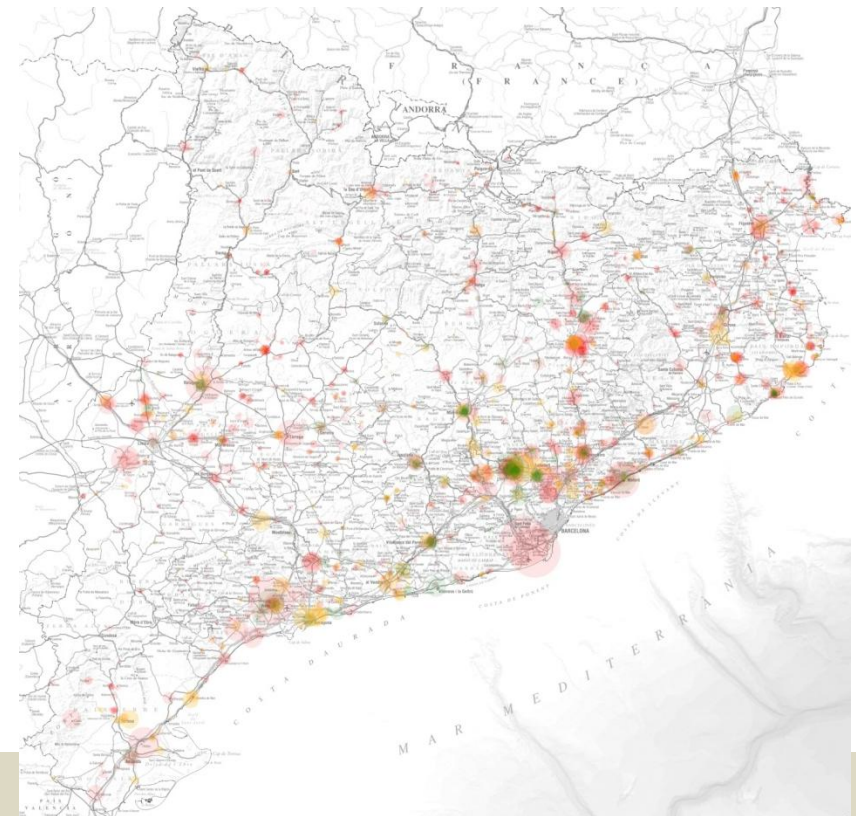
■ Distribució territorial potencial romanent d'habitatges segons el grau d'urbanització

En aquesta imatge s'ha representat el nombre d'habitatges potencial romanent en el sòl urbà no consolidat subjecte a Pla de millora urbana mitjançant un cercle de dimensió proporcional a la capacitat d'acollida de cada sector.

El to vermell, taronja o verd representa el grau d'urbanització o d'execució de les determinacions del planejament en l'àmbit corresponent. El vermell expressa que no s'han iniciat les actuacions, el taronja que s'han executat parcialment i el verd que el sòl està urbanitzat i preparat per acollir el potencial d'habitatges representat.

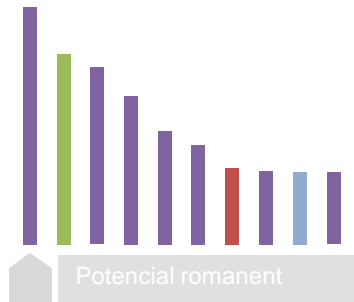
En el mapa predominen els tons vermells, i on presenten major intensitat de color indica que coincideixen diversos àmbits de millora urbana.

Els àmbits ja urbanitzats es concentren al nord de l'Àmbit Metropolità de Barcelona, centrats a les capitals de comarca, i també a Vilafranca del Penedès, en altres àmbits territorials, a Manresa, Manlleu i Balaguer.

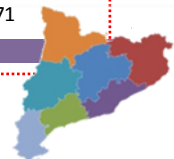


DISTRIBUCIÓ DEL POTENCIAL
ROMANENT D'HABITATGES

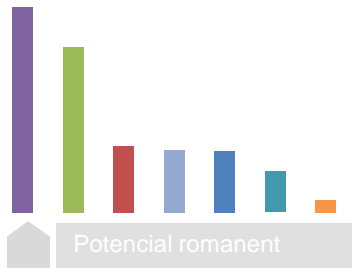
Plans de millora urbana ja urbanitzats amb major potencial romanent d'habitatges | Catalunya



AFT	COMARCA	MUNICIPI	ÀREA ha	NOM SECTOR	Num habitatges potencial romanent
MB	Vallès Occidental	Terrassa	7	Vapor Cortès	892
CT	Baix Camp	Reus	10,52	Gaudí Carandell	716
MB	Maresme	Mataró	3,98	R Barceló-Fàbregas de Caralt	666
MB	Vallès Occidental	Terrassa	16,57	Av del Vallès	558
MB	Garraf	Vilanova i la Geltrú	8,55	Pirelli-Mar	428
MB	Vallès Occidental	Rubí	10,66	PAE Can Sant Joan	374
CG	Selva	Lloret de Mar	42,59	PMU Serrabrava nord	289
MB	Vallès Occidental	Terrassa	2,59	C del Pintor Huguet	278
TE	Montsià	Amposta	6	Cementiri	272
MB	Vallès Occidental	Terrassa	2,08	Rambleta P. Alegre	271



■ Plans de millora urbana ja urbanitzats amb major potencial romanent d'habitatges | Àmbits funcionals



AFT	COMARCA	MUNICIPI	ÀREA ha	NOM SECTOR	Num habitatges potencial
MB	Vallès Occidental	Terrassa	7	Vapor Cortès	892
CT	Baix Camp	Reus	10,52	Gaudí Carandell	716
CG	Selva	Lloret de Mar	42,59	PMU Serrabrava nord	289
TE	Montsià	Amposta	6	Cementiri	272
CC	Anoia	Vilanova del Camí	3,31	Barri Centre	266
PO	Noguera	Balaguer	5,93	PE-8 Països Catalans	178
APiA	Pallars Jussà	Tremp	0,33	La Farinera	55

