

CAPACITAT D'ACOLLIDA

SÒL URBÀ CONSOLIDAT QUALIFICAT PER A ÚS RESIDENCIAL



OBSERVATORI  
del TERRITORI

---

DIRECCIÓ GENERAL D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI I URBANISME

octubre 2014

<b>1. NOTA METODOLÒGICA</b>	<b>[3]</b>
<b>2. PLANEJAMENT   DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL</b>	<b>[91]</b>
<b>3. GRAU D'URBANITZACIÓ DELS SECTORS</b>	<b>[117]</b>
<b>4. GRAU DE CONSOLIDACIÓ DELS SECTORS</b>	<b>[146]</b>
<b>5. CAPACITAT D'ACOLLIDA DELS SECTORS</b>	<b>[146]</b>

## ■ 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.

Cal tenir en compte que les superfícies de sòl urbà fan referència a sòl net (zones corresponents a solars o parcel·les) sense tenir en compte els sistemes (vials, zones verdes...)

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



\*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.

## ■ 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\*.

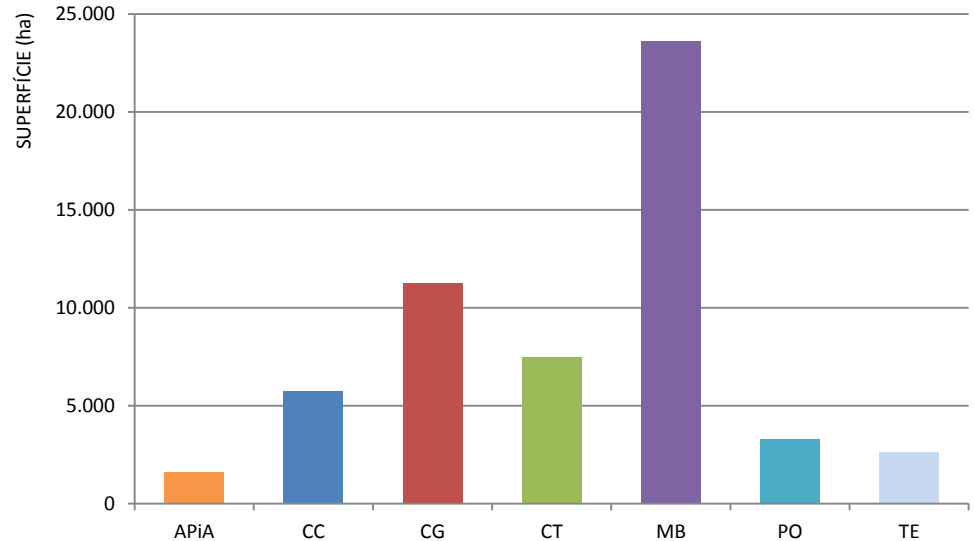
L'Àmbit Metropolità de Barcelona concentra 23.614 ha de sòl residencial, el 42% de la superfície d'aquest tipus de sòl a Catalunya, més que el doble de les Comarques Gironines, que acull el 20%. Pel que fa a la població, els àmbits esmentats acullen respectivament el 67 i el 10% de la població catalana.

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



## ■ 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.



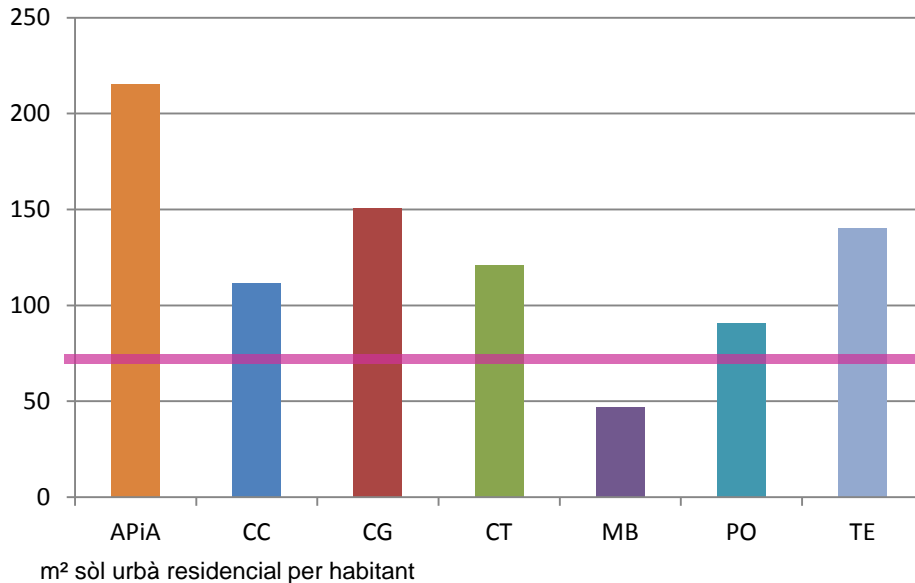
## ■ Indicador de sòl urbà residencial per habitant

Si posem en relació la superfície de sòl residencial en sòl urbà consolidat amb la població de Catalunya resulten **75 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> i 120 m<sup>2</sup>), Terres de l'Ebre pren un valor de 140 i a les Comarques Gironines amb 150 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> per habitant, i el més baix, amb només 46 m<sup>2</sup>.



Indicador de sòl urbà residencial per habitant = 75 m<sup>2</sup>



Distribució població Catalunya

## ■ Indicador de sòl urbà residencial per habitant

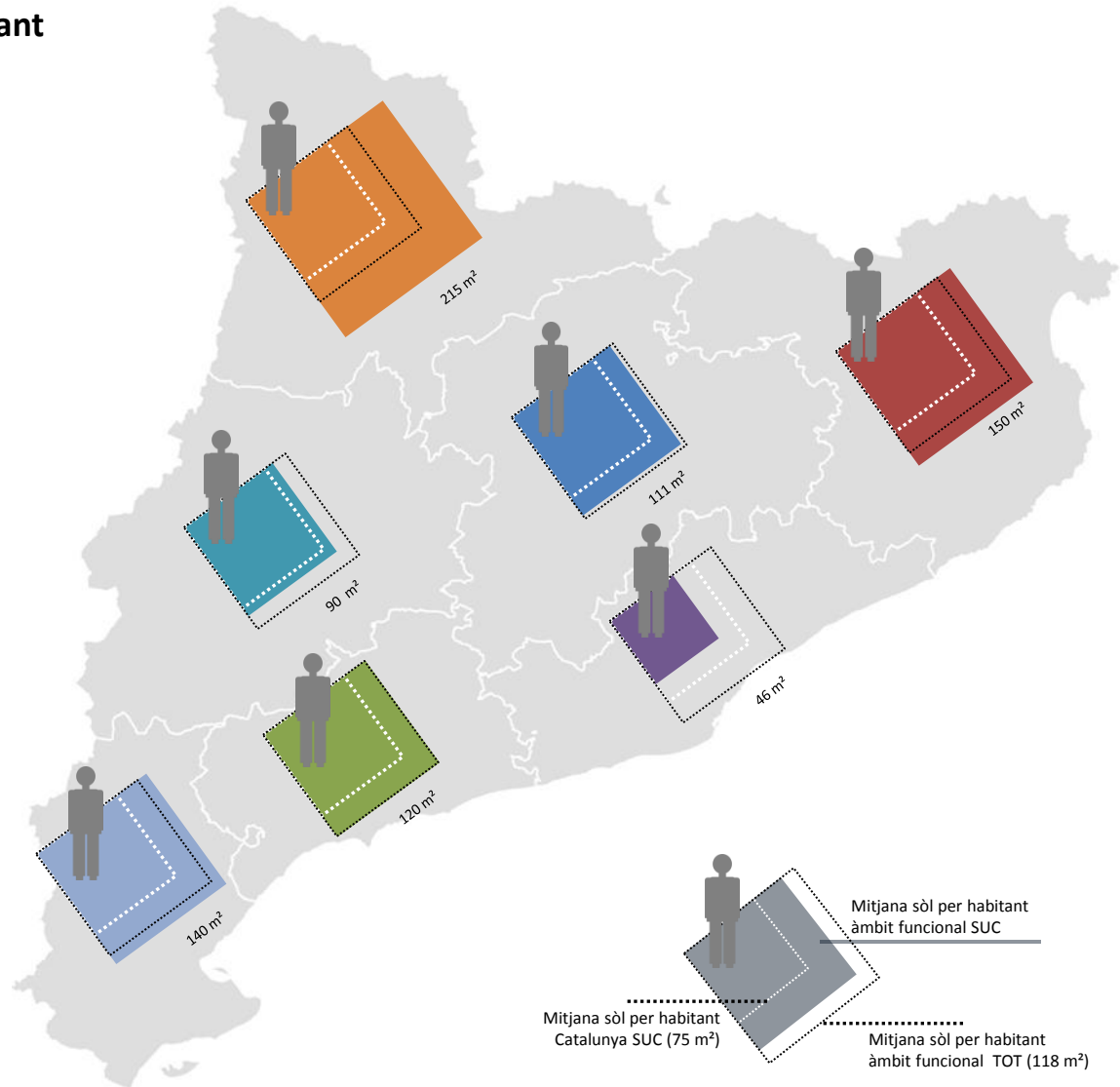
En aquesta imatge es representen gràficament i per a cada àmbit funcional diversos valors: la mitjana de sòl residencial en sòl urbà consolidat per habitant a Catalunya (75 m<sup>2</sup>), representada amb línia de punts de color blanc o vermell, el valor mitjà d'aquest indicador corresponent a cada 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 m<sup>2</sup> sòl residencial total\* per habitant és fins i tot més baixa que la mitjana de 75 m<sup>2</sup> de sòl residencial només urbà de Catalunya.



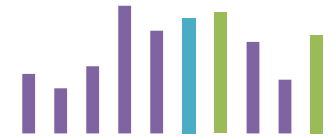
\*En sòl urbà i en sectors de desenvolupament

## 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )
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 m<sup>2</sup>

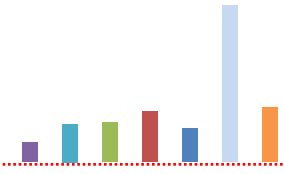




## Sòl urbà residencial per habitant als municipis amb més població | Àmbits funcionals



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



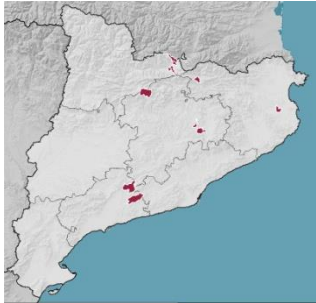
Mitjana sòl urbà residencial per habitant a Catalunya 75 m²



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.

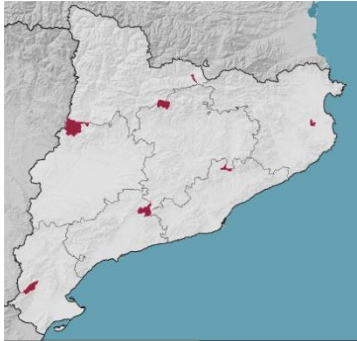
AFT	MUNICIPI	POBLACIÓ	SUPERFÍCIE MUNICIPAL (ha)	SÒL URBÀ RESIDENCIAL (ha)	SÒL URBÀ RESIDENCIAL PER HABITANT (m <sup>2</sup> )
CT	Querol*	543	7226	371	6833
APiA	Das	216	1458	54	2479,40
APiA	Prats i Sansor	281	656	67	2374,30
CC	la Coma i la Pedra	273	6063	60	2182,40
CG	Foixà	317	1879	69	2168,30
CT	el Montmell	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 m<sup>2</sup>



\*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

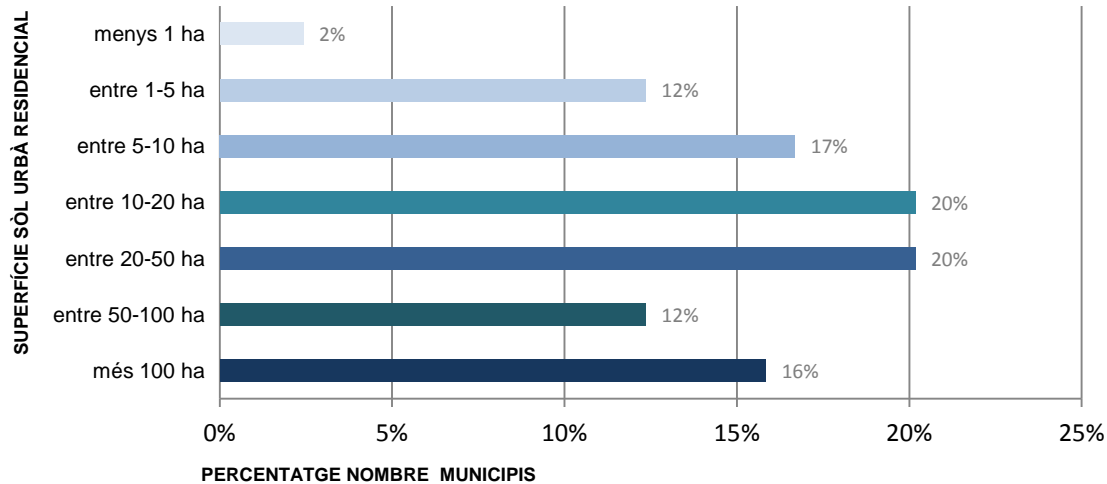
Mitjana sòl urbà residencial per habitant a Catalunya 75 m²



A les Terres de Ponent, el municipi amb més sòl urbà residencial -Àger- en té deu 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.

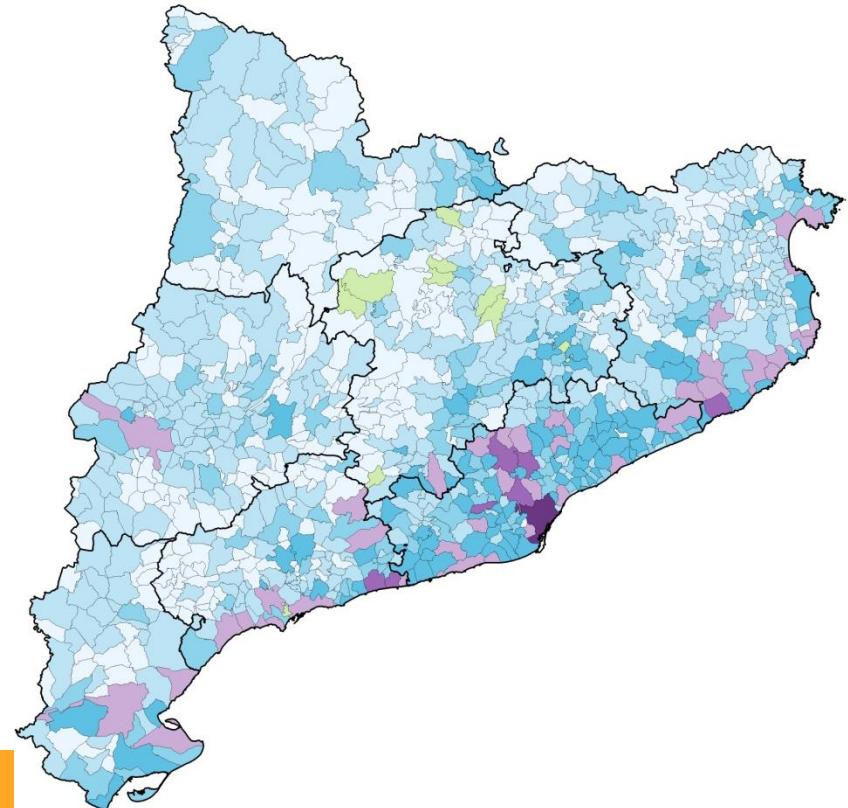
Els municipis que es troben en l'interval entre 500 i 1000 hectàrees són alguns municipis molt poblats i molt propers a Barcelona i d'altres on els teixits de ciutat jardí tenen un pes important, també dins l'Àmbit Metropolità de Barcelona, al Baix Penedès i a la Selva.

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.

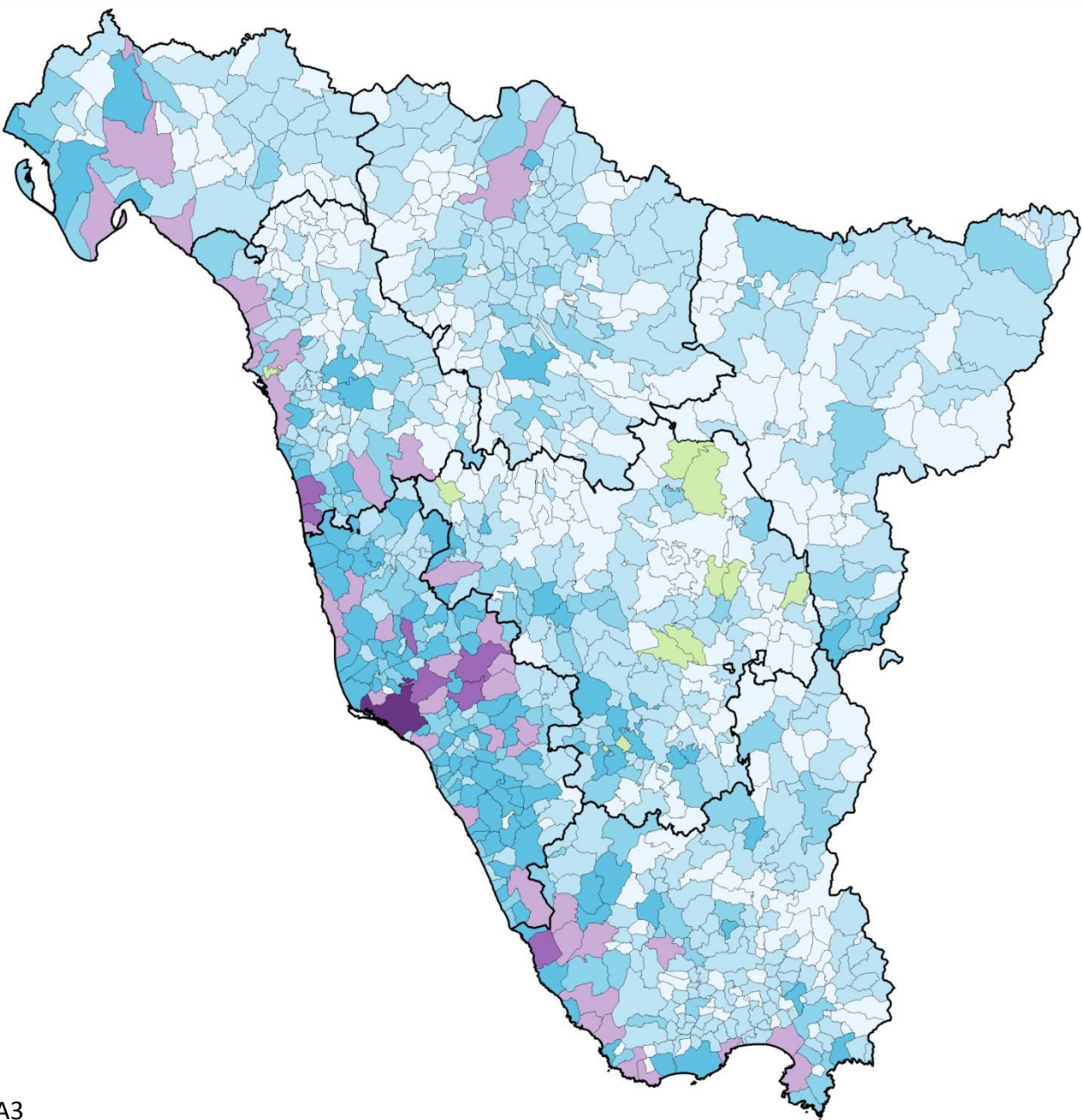
On es concentren més municipis de l'interval entre 100 i 250 hectàrees és a l'Àmbit Metropolità de Barcelona, així com en altres municipis propers a la franja litoral i en algunes capitals de comarca interiors.

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



Mapa 3  
Vegeu annex A3

**Sòl urba residencial**

- Sense sòl
- Fins a 10 ha
- De 10 a 50 ha
- De 50 a 100 ha
- De 100 a 250 ha
- De 250 a 500 ha
- De 500 a 1.000 ha
- Barcelona

**Sòl residencial urba consolidat per municipi**

DGOTU / S.G. de Planejació i acció territorial

**Sòl per a ús residencial**



OBSERVATORI  
 del TERRITORI



## 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 <sup>2</sup> )
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

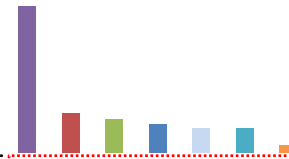


## Municipis amb més sòl urbà residencial | Àmbits funcionals



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 <sup>2</sup> )
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



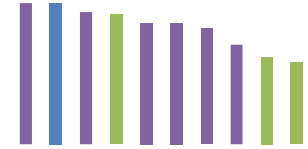


## Municipis amb major percentatge del terme municipal qualificat de sòl urbà residencial | Catalunya



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



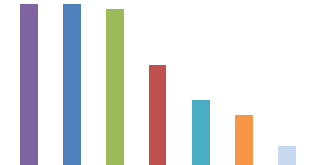
## Municipis amb major percentatge de sòl urbà residencial | Àmbits funcionals



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



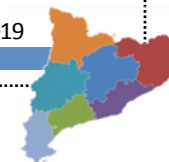
## Municipis sense sòl urbà residencial



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.

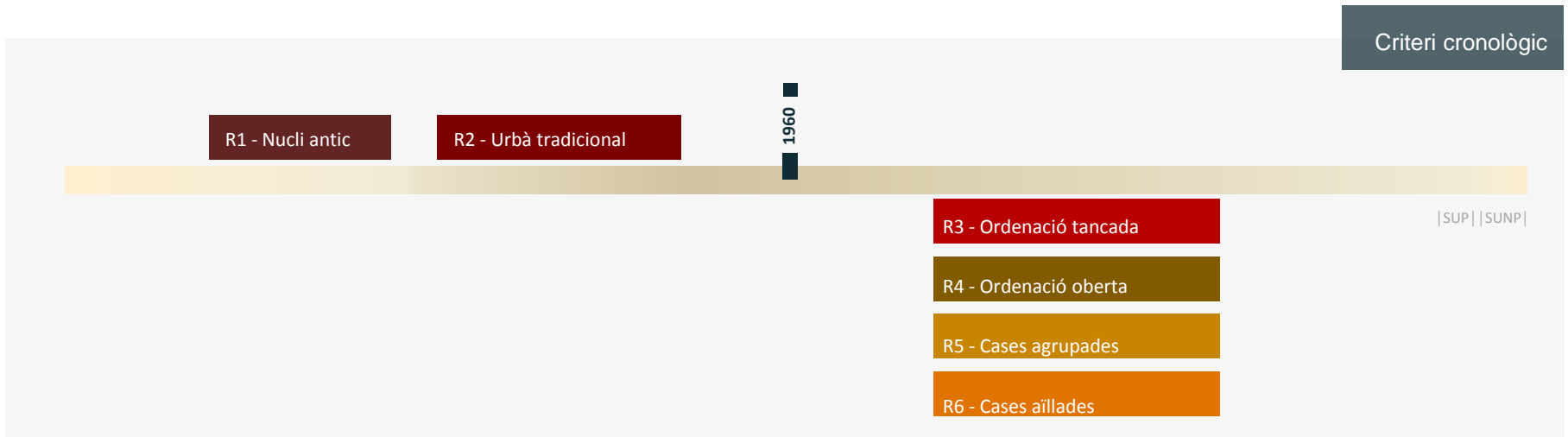
AFT	MUNICIPI	POBLACIÓ	SUPERFÍCIE MUNICIPI (ha)
CC	Capolat	87	3413
CC	Castellar del Riu	170	3274
CC	Gisclareny	29	3646
CC	Santa Maria de Merlès	175	5208
CC	Santa Maria de Miralles	133	2507
CC	Malla	262	1101
CC	Sagàs	155	4459
CC	Lladurs	187	12799
CC	Castellar de la Ribera	157	6019



## ■ 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).



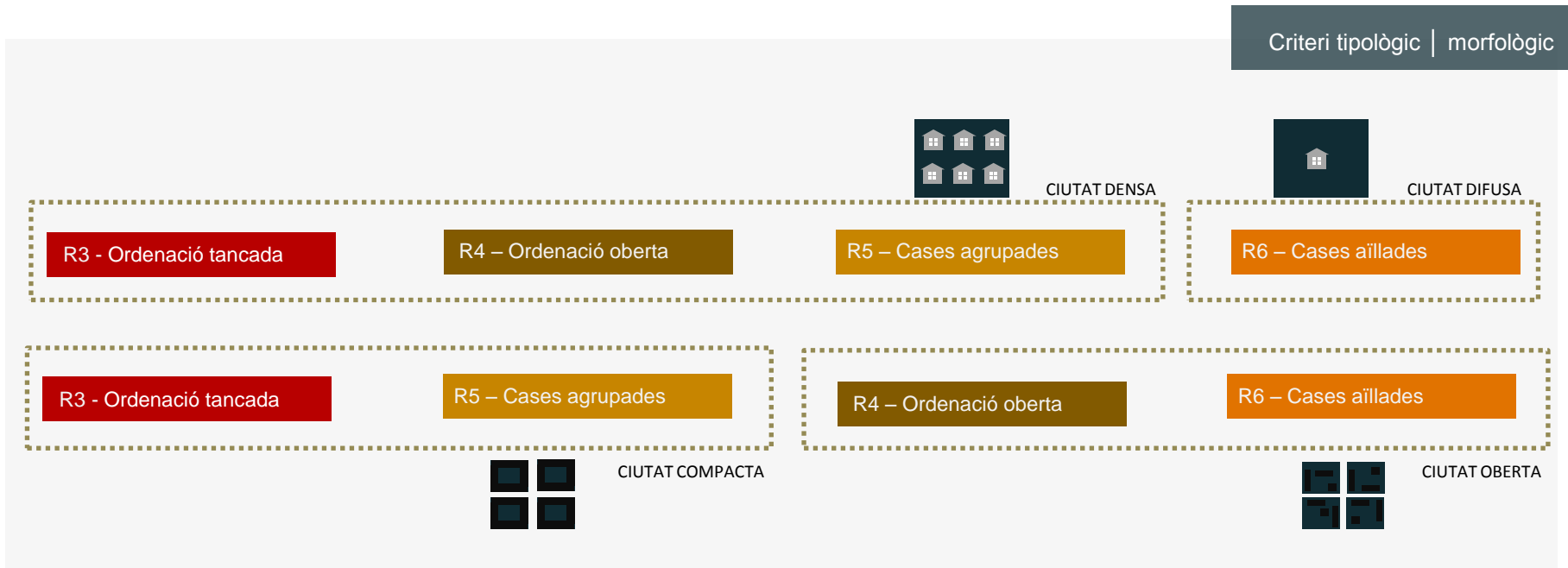
## ■ Sòl urbà residencial. Anàlisi segons les claus sintètiques de planejament del MUC

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, entenen 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.



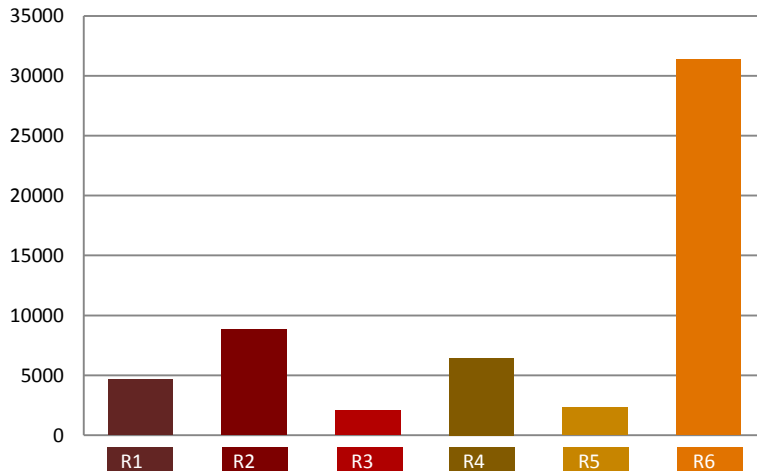
## ■ Sòl urbà residencial. Claus sintètiques de planejament

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

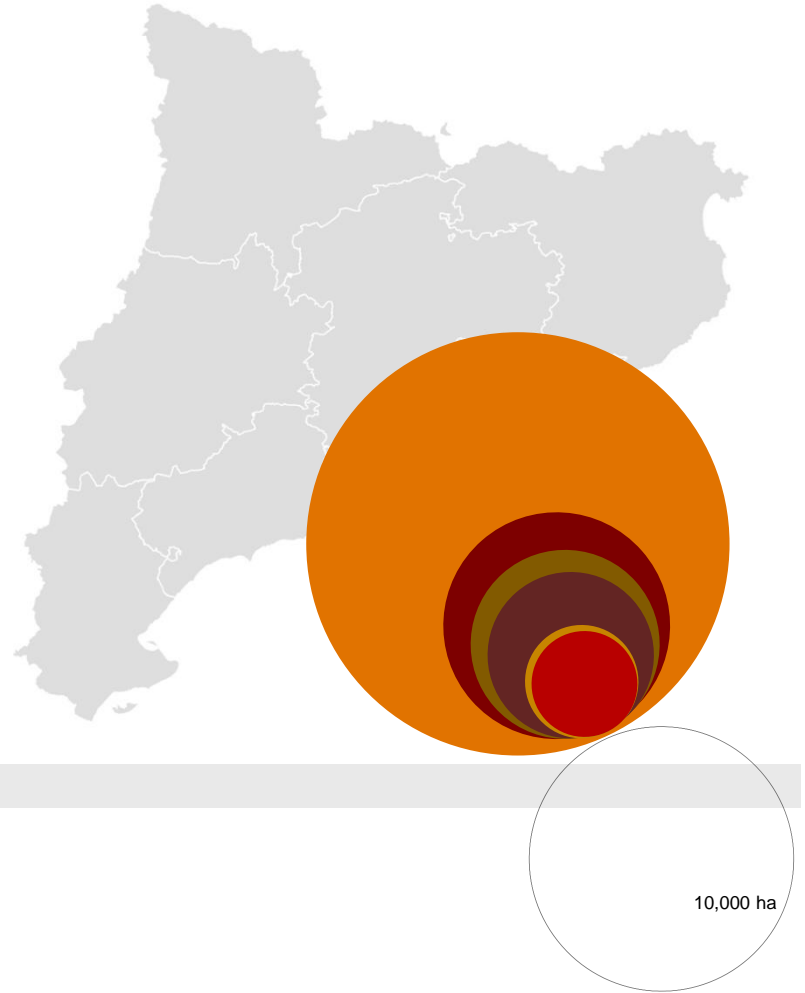
Si en referim a les claus sintètiques del MUC, més de la meitat d'aquesta superfície (31.368 ha, un 56%) està inclosa en la categoria R6, de cases aïllades, de manera que la major despesa de sòl per a usos urbans a Catalunya s'ha portat a terme en la tipologia d'urbanitzacions de ciutat jardí amb habitatge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

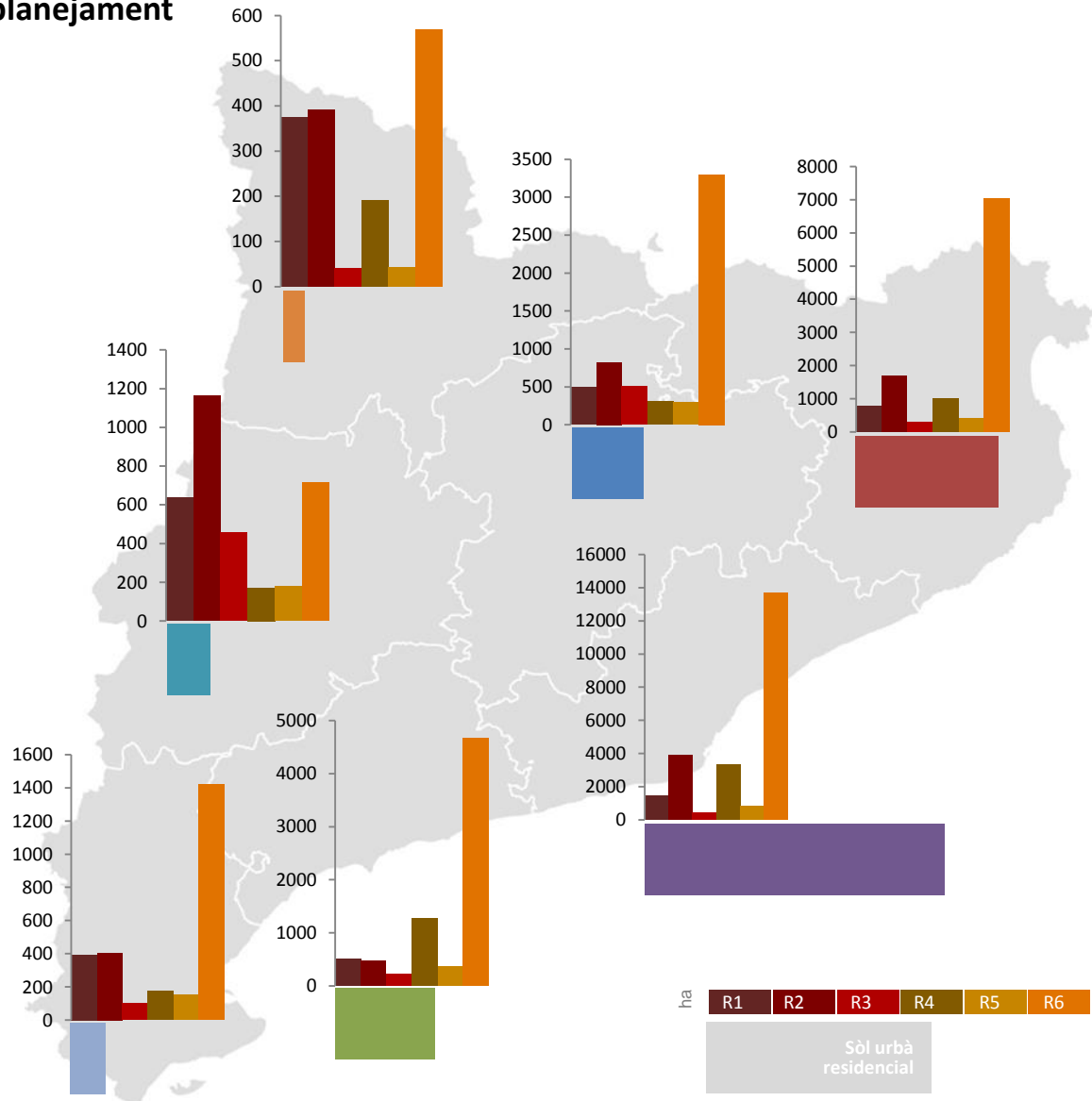
Per poder comparar i visualitzar la proporció de sòl entre els diferents àmbits, s'ha afegit en una barra inferior de colors la superfície de sòl urbà residencial, en aquest cas sempre a la mateixa escala.

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.

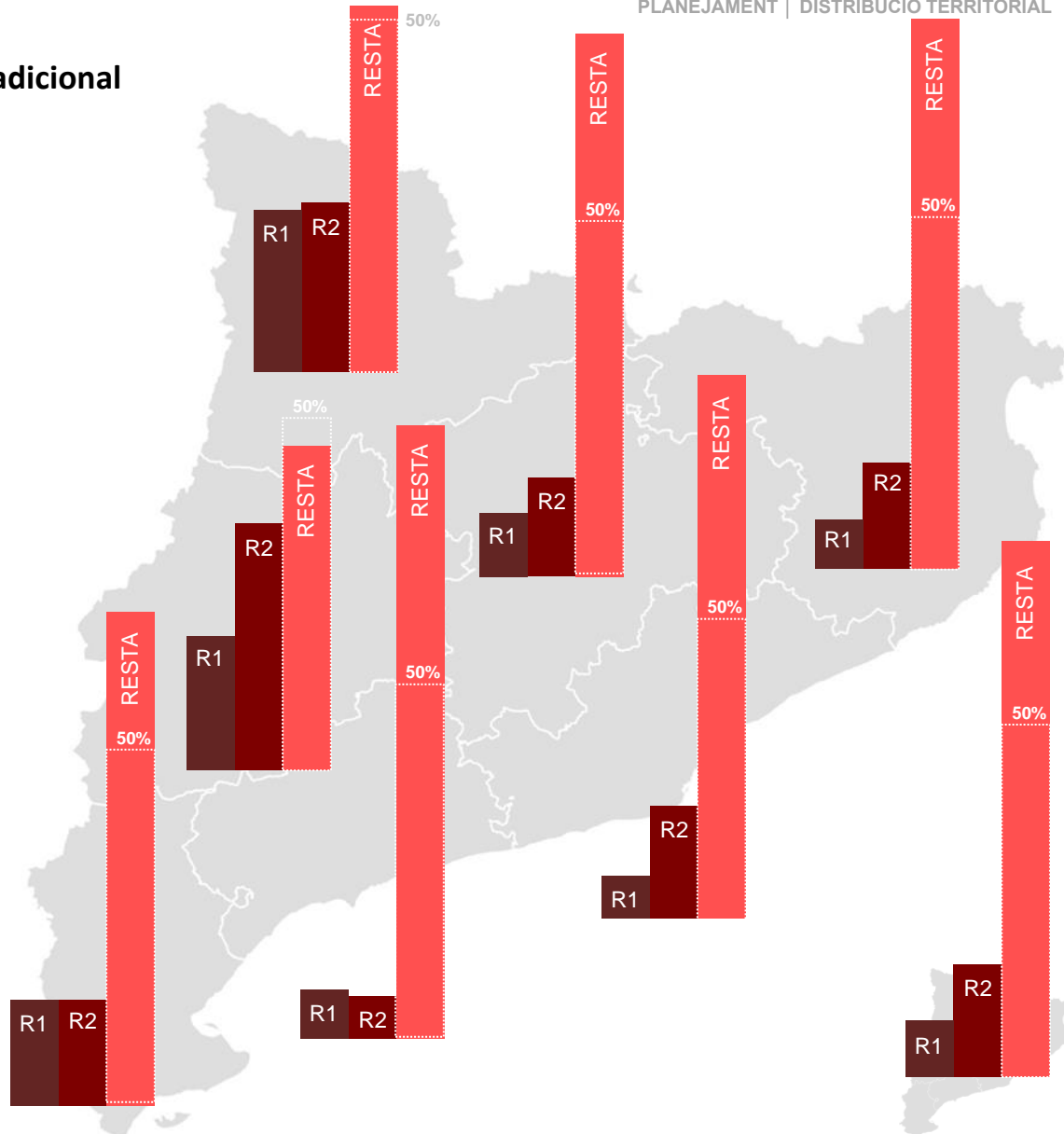
Partint d'aquestes premisses es pot afirmar que a Catalunya el 75% de l'actual sòl urbà residencial s'ha ocupat a partir del 1960.

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 del 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

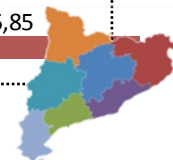
## Municipis amb més sòl urbà residencial en nucli antic i ordenació tradicional (R1-R2) | Catalunya



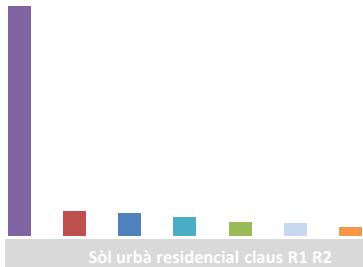
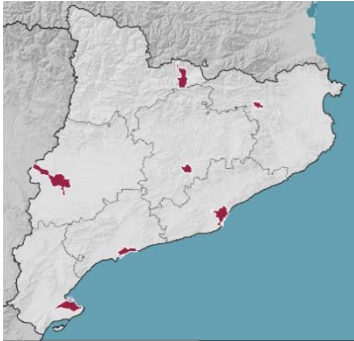
La lectura que fem de les claus de MUC en clau cronològica es veu validada per la relació dels deu municipis amb més sòl urbà qualificat com a nucli històric i urbà tradicional, que correspon a ciutats grans que han tingut un desenvolupament residencial important en època moderna.

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

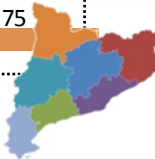
AFT	MUNICIPI	POBLACIÓ	SUPERFÍCIE MUNICIPI (ha)	SÒL URBÀ EN NUCLI HISTÒRIC I URBÀ TRADICIONAL (ha)	SÒL URBÀ EN R1-R2 /POBLACIÓ (m2)
MB	Barcelona	1.611.822	10154	1501	9,31
MB	Terrassa	215.055	7019	333	15,48
MB	Sabadell	207.649	3778	239	11,49
MB	Badalona	219.708	2118	237	10,81
MB	l'Hospitalet de Llobregat	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.

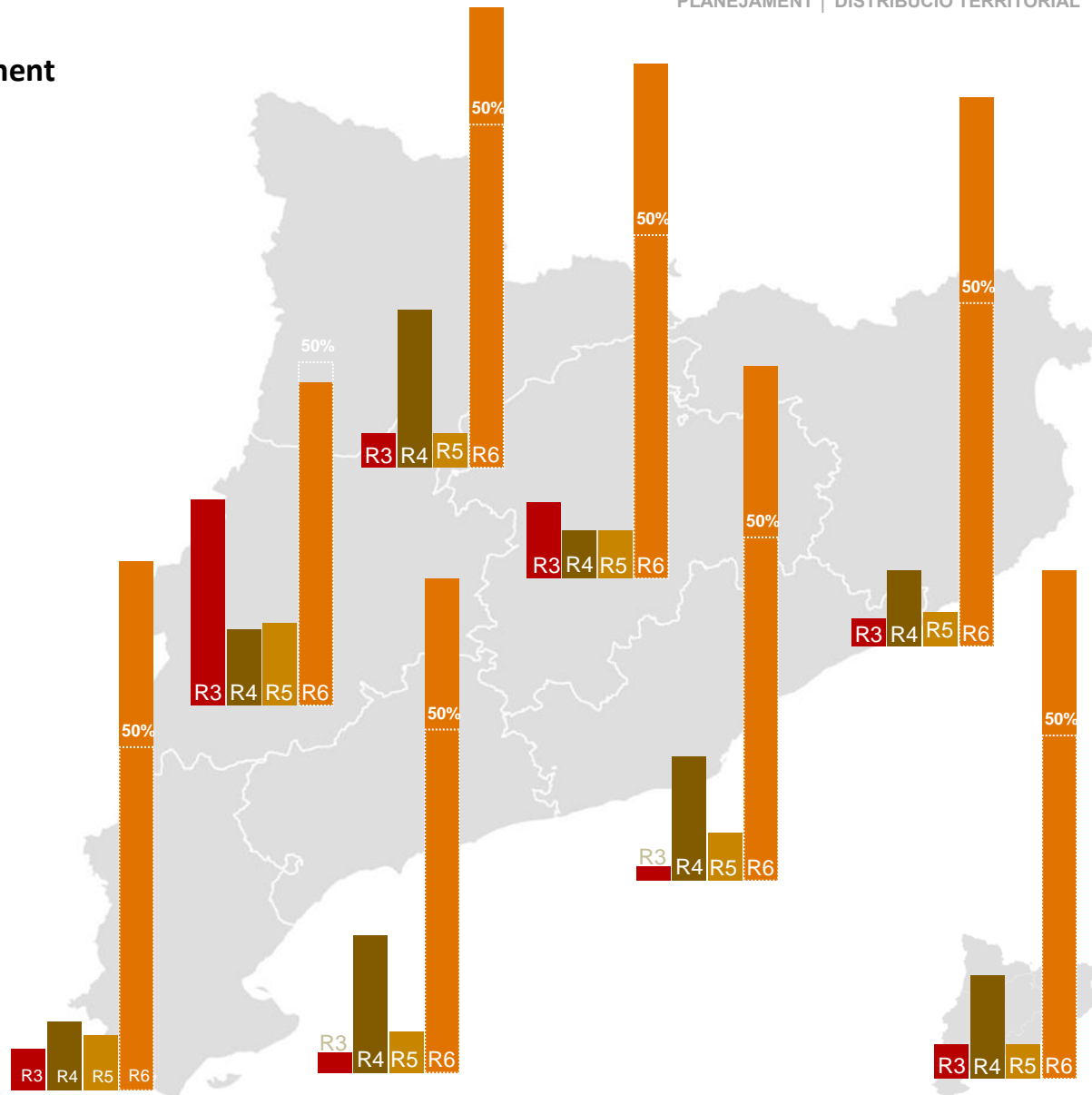
A nivell de tota Catalunya, la tipologia que ha ocupat una superfície més gran de sòl és la de cases aïllades, que representa el 75% del sòl urbà que s'ha ocupat en els darrers cinquanta anys.

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.



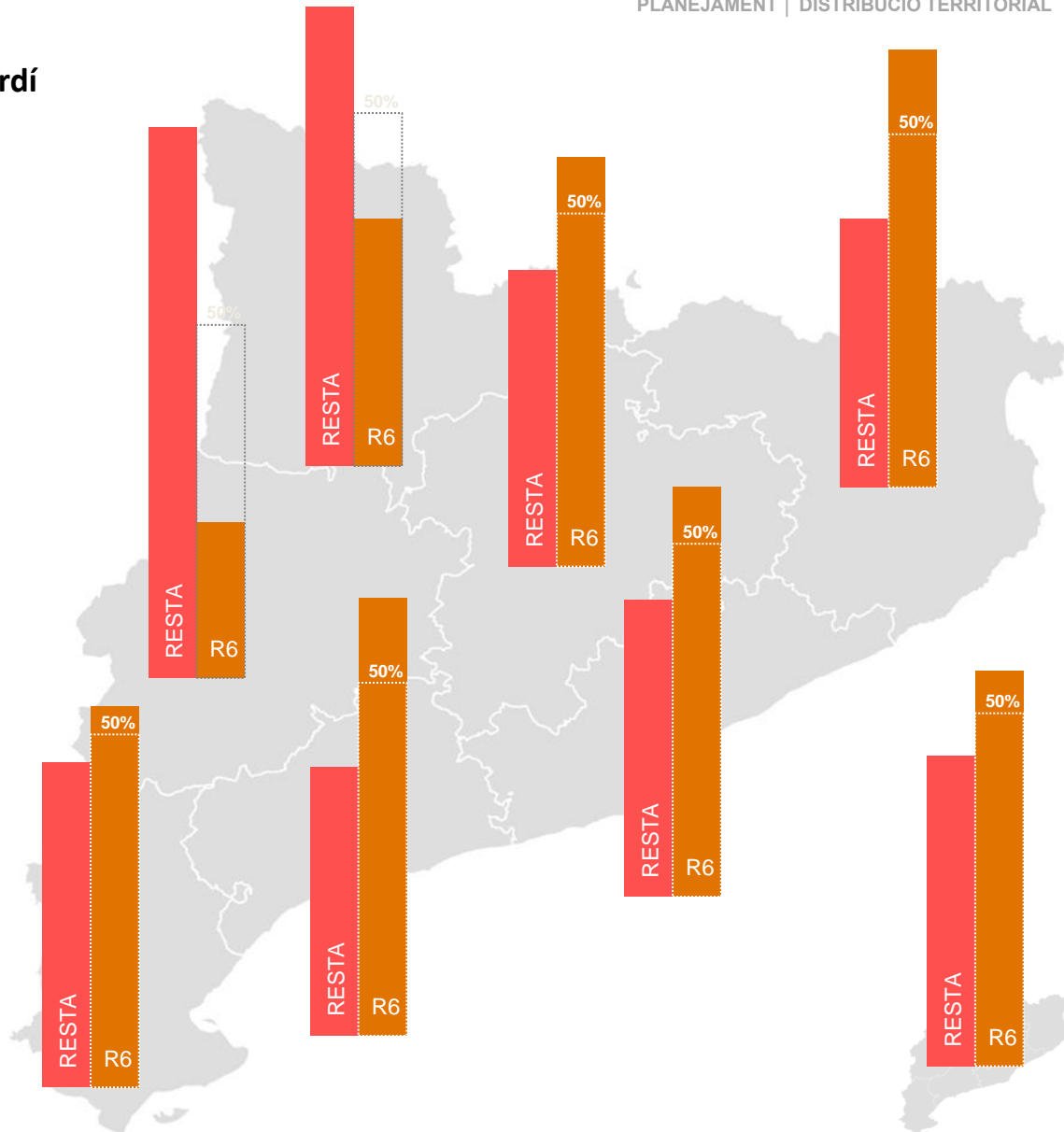
## ■ Sòl urbà residencial. Ciutat densa i ciutat jardí unifamiliar

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.





## 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.

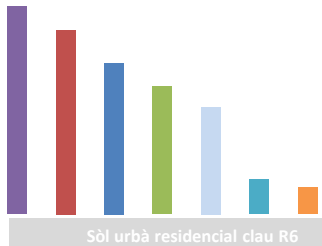
Dos a Girona, a la comarca de la Selva, un al Baix Penedès i un altre a l'Anoia.

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 m<sup>2</sup> 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'analiza 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)

