
MERCAT DEL SÒL I CREIXEMENT

Joan Angelet i Cladellas
Economista

1. Breu descripció de la problemàtica actual

1.1. El planejament urbanístic és una activitat reguladora del mercat del sòl urbà que està orientada a l'ordenació dels usos del sòl en les ciutats, per tal d'assolir uns determinats objectius de benestar ciutadà, equilibri social, creixement, etc., de forma que les càrregues econòmiques i socials generades pel seu assoliment i, sobretot, pel seu funcionament en el temps, siguin les mínimes possibles. El planejament bàsicament tracta d'encaixar i ordenar dos processos contradictoris que es deriven de la lògica de l'activitat productiva privada i del lliure joc de les forces econòmiques de l'oferta i la demanda.

1.1.1. *Quant a la lògica de l'activitat productiva.* La producció privada de béns i serveis, amb apropiació individual dels beneficis, requereix o demana un ús eficient del sòl urbà. En una economia global cada cop més competitiva resulten també cada cop més importants els nivells de productivitat i eficiència que assoleix cada societat en la utilització dels seus recursos escassos, inclòs, lògicament, l'ús del sòl urbà.

1.1.2. *Quant al lliure mercat.* La propietat privada del sòl urbà sense control o amb plena llibertat sobre els seus usos, porta a un deficient funcionament de la ciutat, sobretot per les exterioritats negatives que cada ús pot generar sobre la resta d'usos, per causa de la contigüitat i proximitat de les activitats en el territori i pel fet que no sempre resulta fàcil de fer recaure els costos o danys que pugui ocasionar sobre l'activitat que els ha generat. Aquests són els casos, per exemple, de determinades activitats productives o d'esbarjo que generen importants volums de trànsit o de contaminació sobre els entorns immediats, com poden ser les grans àrees comercials o industrials localitzades a les grans ciutats.

1.2. La intervenció pública del mercat del sòl mitjançant el planejament és una pràctica universalment acceptada i aplicada, fins i tot en aquells països amb llarga tradició lliberal i que han fet una gran defensa

del lliure funcionament de les forces de l'oferta i la demanda de béns i serveis, com pot ser el cas dels Estats Units. El sistema productiu es basa en la propietat privada del sòl com a principi bàsic per poder desenrotllar de manera eficient les diferents activitats, i difícilment es posa en qüestió la necessitat de disposar d'un mínim sistema de planejament que ajudi a millorar el funcionament del mercat del sòl urbà, encara que això es faci normativament, més o menys d'una manera laxa, com pot ser el cas de determinats *zonings* als Estats Units, per comparació amb les diferents formes de planejaments emprades a Europa;¹ el que darremament s'està posant en qüestió, i està donant lloc a un llarg debat acadèmic als mateixos Estats Units i també a Anglaterra, mitjançant la publicació d'articles en revistes especialitzades, és el major o menor grau d'eficiència que el planejament urbanístic pot comportar en els usos del sòl urbà i, en especial, la seva incidència en l'augment dels preus del sòl i de l'habitatge.

1.3. La discussió sobre la influència del planejament urbanístic en el creixement dels preus del sòl i dels habitatges a casa nostra es pot considerar coherent amb el corrent dominant d'idees, que comporta la globalització de l'economia i el necessari augment de la competitivitat de les activitats productives. Intel·lectualment i políticament, la polèmica ha adquirit certa carta de naturalesa pública recentment, sobretot a partir d'un informe de Defensa de la Competència,² de les posicions enfrontades i manifestades públicament entre dos ministres del PSOE —els senyors Solchaga i Borrell—³ i de l'Informe de la Comissió d'Experts sobre Urbanisme.⁴ En síntesi, davant del corrent liberalitzador que sembla dominar el món econòmic i polític actual a Espanya, s'estén també l'opinió que els preus del sòl urbà i els dels habitatges a les ciutats augmenten de manera més que proporcional respecte dels preus dels altres productes i que, per tant, es tracta d'un sector altament inflacionari que dificulta, entre altres coses, millorar la competitivitat de l'economia i complir el dret constitucional que tots els ciutadans puguin gaudir d'un habitatge digne —article 47.

1.4. Tant l'Informe del Tribunal com el del Comitè d'Experts aporten algunes dades impactants sobre els elevats preus dels habitatges al nostre

1. M. B. TEITZ, «American planning in the 1990's. Evolution, debate and challenge», *Urban Studies*, vol. 33, núm. 4-5 (1996), p. 649-671.

2. Tribunal de Defensa de la Competència. *La Competencia en España. Balance y Nuevas Propuestas*, Madrid, 1995, p. 37-45.

3. Vegeu *El País* (7, 20 i 21.10.1993).

4. MOPTMA, *Informe sobre urbanismo en España*, Madrid, 1996.

país, respecte als països europeus i el major coneixement dels seus preus respecte al cost de la vida, durant els darrers anys, en el període 1982-1994. Les dades aportades fan referència a Madrid ciutat en el primer cas i són de caràcter mitjà en el segon, i no s'especifica la ponderació que en aquestes xifres hagin pogut tenir les possibles millores experimentades en la qualitat de la construcció o en les dotacions urbanístiques de l'entorn, ni la desigual incidència en el preu de venda dels habitatges o altres factors com poden ser, per exemple, el cost financer i la fiscalitat. La complexitat i varietat dels diferents mercats locals del sòl i dels habitatges a Espanya fan difícil considerar que el seu comportament es pugui sintetitzar de manera clara a partir d'unes xifres mitjanes, amb desconeixement de les ponderacions efectuades sobre les millores de qualitat experimentades en el producte, i sobre l'abast i les característiques de la mostra utilitzada i del grau de representativitat i fiabilitat de les dades emprades. Cal remarcar que, en aquests darrers anys, el planejament moltes vegades ha hagut d'incorporar dotacions i equipaments no realitzats durant els anys setanta, de fort creixement de les ciutats, a causa de la manca, que existia aleshores, del necessari control social i democràtic sobre les decisions col·lectives en matèria d'urbanisme.

1.5. L'Informe del Tribunal de la Competència s'inclina a situar les causes del caràcter inflacionari del preu del sòl urbà i dels habitatges al nostre país en l'excés d'intervenció administrativa, el lent procés de gestió i la forta segmentació del mercat del sòl, que incorpora el planejament, mentre que l'Informe del Comitè d'Experts les centra principalment en les característiques intrínseques de la competència imperfecta amb què acostuma a actuar el mercat del sòl i dels habitatges, en el llarg procés de maduració que s'ha de seguir per a la construcció i promoció de nous habitatges i en la manca d'agilitat per disposar de sòl urbanitzat quan la demanda puntualment ho requereix. Aquest segon informe, després de mostrar algunes matisacions discrepants del Comitè d'Experts sobre les causes exposades⁵ i d'assenyalar la necessitat que el planejament ha de procurar sempre establir unes previsions i dimensions adequades sobre l'oferta de sòl, s'inclina a recomanar, fonamentalment, millores en la gestió per tal d'agilitar la disponibilitat del sòl, mitjançant l'atorgament dels beneficis de la funció pública als promotors immobiliaris privats que realitzin actuacions d'urbanització amb unes determinades condicions de terminis i qualitat, tal com estableix, per exemple, la nova Llei valenciana 6/94, de novembre de 1994, reguladora de l'activitat urbanística. Aquestes recomanacions semblen partir de la idea ma-

5. Vegeu MOPTMA, *Informe sobre...*, 1996, p. 25.

goritària dels Experts que el planejament vigent no és el principal factor que limita l'oferta de sòl, sinó que, moltes vegades, tal com es tracta de posar en evidència en un article publicat per un d'ells,⁶ el planejament acostuma a qualificar sòl urbanitzable amb suficient llarguesa per cobrir la demanda, per sobre del creixement previst durant un període de temps superior al de la vigència estimada dels plans d'ordenació. Tot i això, el mateix Informe del Comitè d'Experts reconeix i recomana la revisió de la normativa vigent per simplificar, flexibilitzar i agilitar el planejament i també assenyala la necessitat que l'ordenació deixi de ser essencialment un element de control i sigui, cada cop més, un instrument d'actuació pública positiva per a la generació de ciutat, mitjançant l'acompliment i la realització de les inversions previstes en el programa d'actuació.

1.6. Independentment de la major o menor consistència o validesa empírica dels diferents arguments utilitzats sobre la influència del planejament en la formació dels preus del sòl urbà i dels habitatges al nostre país —i que per la informació de què es disposa es fa difícil de confirmar o rebatre de manera precisa i contundent—, resulta evident que l'ordenació del territori, dins del context actual de sistemes econòmics cada cop més globalitzats, integrats i competitius, es troba immers, i segurament que en el futur s'hi trobarà cada cop més, dins del procés d'anàlisi i valoració d'eficiència que, actualment, sembla requerir qualsevol activitat pública o privada que comporta l'esmerç d'importants recursos econòmics i socials, com és el cas de l'ordenació del territori. Dins aquest context, el planejament, a casa nostra, en matèria de mercat del sòl i de dimensions del creixement, sembla que ha de tenir en compte les condicions bàsiques següents:

a) Actuar al menys possible com a element o instrument que limita o distorsiona el mercat de sòl urbà, preveient-ne la qualificació en quantitats suficients per atendre les noves demandes que puguin sorgir durant la vigència del pla. En aquest sentit, el planejament que es preveu és el que tracta d'afavorir el millor funcionament dels mercats de sòl i d'habitatges i que no va en contra del que pot sorgir del seu correcte funcionament.

6. Vegeu per exemple l'article de J. CLUSA, «Argumentos alternativos sobre el dimensionamiento del suelo urbanizable y el contenido económico de la propiedad del suelo», *Ciudad y Territorio*, 1995, p. 133-153. Les estimacions referides a l'àrea metropolitana de Barcelona (AMB) mostren l'existència de sòl qualificat d'urbanitzable pel planejament vigent, amb quantitat suficient per fer front a la demanda d'habitatges, previsible durant més de trenta anys.

b) Que, en cas d'actuar com a factor limitador, aquesta actuació ha de venir justificada amb l'assegurança, d'altra banda, que els beneficis que se'n poden derivar són superiors als inconvenients i càrregues que genera.

c) En síntesi, davant del corrent liberalitzador actual, qualsevol activitat reguladora, com és el cas del planejament (i el de les activitats que controlen els serveis públics que es proveeixen de monopolis naturals), sembla que en endavant s'haurà de sotmetre als dictats que determinen els beneficis i costos econòmics i socials —tangibles i intangibles— que comportà la seva realització. En aquest sentit, resulta previsible que els plans d'ordenació en endavant s'hauran de justificar cada cop més pels resultats, com més tangibles millor, sobre la seva incidència en la dinàmica de funcionament de la ciutat i en el benestar dels seus ciutadans.

2. El mercat del sòl i el creixement en la revisió dels plans de les ciutats mitjanes a Catalunya

2.1. Situació de partida

Abans d'entrar en una anàlisi detallada i d'establir algunes consideracions sobre el mercat del sòl i el creixement de les set ciutats que aquí es consideren, cal destacar les característiques següents sobre:

2.1.1. Població

2.1.1.1. Quantia. Les xifres de població de nuclis principals l'any 1995 presenten un ampli ventall de valors que van d'un mínim de cinquanta mil habitants —Vilanova i la Geltrú— fins a un màxim de prop de dos-cents mil —Sabadell. En l'àmbit comarcal, el mateix any, el ventall de valors de població fins i tot augmenta i passa d'un valor mínim de vuitanta-vuit mil a un de màxim de sis-cents vuitanta mil —vegeu el quadre 1.

2.1.1.2. Dinàmica. També varia àmpliament segons el municipi principal, els municipis del seu entorn, els de la seva comarca i el període considerat. Sobre la base de les taxes anuals de creixement estimades en el quadre 2, es poden observar els trets destacables següents:

QUADRE 1

Ciutats	Superfície km ²	Població (en milers de persones)				
		1975 ¹	1981 ²	1986 ²	1991 ²	1995 ³
Girona ⁴	38,4	75,1	86,6	67,0	68,7	72,9
Entorns	143,6	10,4	7,1	32,4	33,8	34,8
Resta de la comarca	393,5	21,8	22,2	22,9	23,4	24,4
Total	575,5	107,3	115,8	122,4	125,9	132,1
Lleida	211,7	100,9	106,8	107,7	112,1	114,4
Entorns	386,7	21,3	21,6	22,3	22,8	22,4
Resta de la comarca	795,3	29,3	28,8	28,6	28,0	28,3
Total	1.393,7	151,5	157,2	158,7	162,9	165,1
Manresa	41,2	66,0	67,0	65,3	66,3	65,7
Entorns	304,3	29,5	31,5	33,7	35,2	37,2
Resta de la comarca	949,7	52,7	52,1	51,5	50,7	40,4
Total	1.295,2	148,3	150,6	150,4	152,2	143,3
Mataró	22,6	92,1	97,0	100,0	101,5	102,1
Entorns	87,0	10,0	11,9	13,4	16,1	19,8
Resta de la comarca	287,3	129,0	144,0	156,0	175,5	195,5
Total	396,9	231,1	253,5	269,5	293,1	317,5
Reus	52,7	71,5	79,2	81,1	87,7	90,2
Entorns	104,9	9,5	9,8	9,8	10,3	11,0
Resta de la comarca	537,7	26,1	29,2	32,7	33,7	37,6
Total	695,3	107,1	118,2	123,7	131,6	138,8
Sabadell	36,5	182,9	186,1	186,1	189,4	188,4
Entorns	221,6	237,9	271,0	283,4	293,1	299,4
Resta de la comarca	322,6	124,8	141,2	151,3	167,2	192,8
Total	580,7	545,6	598,3	620,8	649,7	680,7
Vilanova i la Geltrú	33,5	41,4	43,8	45,0	45,9	49,0
Entorns	68,2	10,3	13,3	14,8	17,5	23,0
Resta de la comarca	82,5	11,2	12,0	12,1	13,5	16,9
Total	184,2	62,9	69,1	71,8	76,9	88,8
AMB CATALUNYA	478,0	2.980	3.097	3.032	2.983	2.962
	31.895,3	5,660	5.956	5.978	6.059	6.227

1. 31 de desembre.

2. 31 de març.

3. 1 de gener.

4. La xifra de 1991 per a Girona-municipi inclou la població dels municipis de Salt i Sarrià de Ter.

Fonts: Institut d'Estadística de Catalunya, *Estadística comarcal i municipal*, 1993, Barcelona, 1994, INE, Població 1995.

QUADRE 2

<i>Ciutats</i>	<i>Població-taxes anyals de creixement (%)</i>				
	<i>1975-95</i>	<i>1981-95</i>	<i>1981-86</i>	<i>1986-95</i>	<i>1991-95</i>
Girona¹	(0,2)	—	—	0,9	1,6
Entorns	6,5	12,3	35,7	0,8	0,8
Resta de la comarca	0,6	0,7	0,7	0,7	1,1
Total	1,1	1,0	1,1	0,9	1,3
Lleida	0,7	0,5	0,2	0,7	0,5
Entorns	0,3	0,3	0,6	0,1	(0,4)
Resta de la comarca	(0,2)	(0,1)	(0,1)	(0,1)	0,2
Total	0,5	0,4	0,2	0,4	0,4
Manresa	(0,0)	(0,1)	(0,5)	0,1	(0,2)
Entorns	1,2	1,2	1,4	1,1	1,5
Resta de la comarca	(1,4)	(1,8)	(0,3)	(2,7)	(5,9)
Total	(0,2)	(0,4)	(0,0)	(0,5)	(1,6)
Mataró	0,5	??	0,6	0,2	0,2
Entorns	3,7	3,8	2,4	4,4	5,8
Resta de la comarca	2,2	2,2	1,5	2,5	2,9
Total	1,7	1,7	1,2	1,8	2,2
Reus	1,2	0,9	0,5	1,2	0,8
Entorns	0,8	0,9	0,2	1,2	1,8
Resta de la comarca	1,9	1,9	2,3	1,6	3,0
Total	1,4	1,2	0,9	1,3	1,4
Sabadell	0,2	0,1	(0,0)	0,1	(0,1)
Entorns	1,2	0,7	0,9	0,6	0,6
Resta de la comarca	2,3	2,3	1,4	2,7	3,9
Total	1,2	0,9	0,7	1,0	1,2
Vilanova i la Geltrú	0,9	0,8	0,5	0,9	1,8
Entorns	4,3	4,1	2,1	5,1	7,5
Resta de la comarca	2,2	2,5	0,2	3,8	6,1
Total	1,8	1,8	0,8	2,4	3,9
AMB	(0,0)	(0,3)	(0,4)	(0,3)	(0,2)
CATALUNYA	0,5	0,3	0,1	0,5	0,7

1. La xifra de la població municipal de 1981 no es homogenia, ja que inclou la població dels municipis dels entorns: Salt i Sarrià de Ter.

Font: Quadre 1.

a) Un major creixement relatiu de la població de les ciutats que de partida tenien un menor nombre d'habitants i, inversament, un menor creixement relatiu de les ciutats amb major nombre d'habitants, tal com mostren, respectivament, els casos de Vilanova i la Geltrú, i Sabadell prèviament esmentats. En el primer cas, el creixement forma part d'una dinàmica més àmplia que afecta, en el mateix sentit i de manera relativament més important, els municipis dels entorns i de la resta de la seva comarca. El mateix es pot dir dels casos de Mataró i Reus. En el segon cas, el menor creixement de Sabadell com a nucli principal es troba, en certa manera, compensat pel major creixement relatiu dels municipis dels entorns i de la comarca.

b) La mateixa dinàmica, però en sentit contrari que l'observada en els casos de Vilanova i la Geltrú, Mataró i Reus, presenta l'evolució de les xifres de població de Manresa. L'estancament i la disminució de les xifres del municipi principal, en aquest cas, es veuen ampliats i magnificats en la resta de municipis de la comarca, excepte en els municipis dels entorns immediats.

c) En els municipis principals que al mateix temps són capital de província, com són Girona i Lleida, les xifres de població presenten una dinàmica de creixement relatiu superior al conjunt de les de la comarca respectiva.

2.1.2. Habitatges

2.1.2.1. L'evolució del nombre d'habitatges durant el darrer període intercensal de què es disposa d'informació (1981-1991), a diferència de l'evolució sobre les xifres de població analitzada prèviament, en cap cas no presenta taxes anyals negatives de creixement acumulatiu (vegeu el quadre 3).

2.1.2.2. En pràcticament la totalitat dels casos estimats, aquestes taxes anyals de creixement del nombre d'habitatges són superiors a les corresponents taxes de creixement de la població, estimades pel mateix període de temps. Això és particularment aplicable a les xifres de tots els municipis principals, excepte el cas de Reus —a Girona no és aplicable per manca de dades desagregades. Fins i tot el menor creixement detectat en el cas de Reus pot estar compensat per la major taxa de creixement relatiu del nombre d'habitatges dels municipis dels entorns.

QUADRE 3

Ciutats	Nre. d'edificis				Nre. d'habitatges		Taxes anuals de creixement (%)	
	1981		1991		1981	1991	Edificis residencials	Habitatges
	Residencials	No residencials	Residencials	No residencials	Totals	Totals		
Girona ¹	8.690	1.148	9.908	1.159	31.795	37.221	1,3	1,6
Entorns	2.071	251	2.590	352	2.589	3.156	2,3	2,0
Resta de la comarca	7.192	635	8.545	795	8.754	10.376	1,7	1,7
Total	17.953	2.034	21.043	2.306	43.138	50.753	1,6	1,6
Lleida	9.443	1.074	10.141	2.141	40.108	46.098	0,7	1,4
Entorns	6.162	381	7.133	639	8.027	9.313	1,5	1,5
Resta de la comarca	9.250	451	9.739	629	10.970	11.822	0,5	0,8
Total	24.855	1.906	27.013	3.409	59.105	67.233	0,8	1,3
Manresa	6.201	742	6.882	935	25.696	27.649	1,0	0,7
Entorns	8.046	619	10.157	732	13.040	15.401	2,4	1,7
Resta de la comarca	12.503	972	14.425	1.107	20.832	22.893	1,4	0,9
Total	26.750	2.333	31.464	2.774	59.568	65.943	1,6	1,0
Mataró	9.319	1.202	9.911	1.492	33.287	36.287	0,6	0,9
Entorns	4.595	289	5.645	429	8.042	9.555	2,1	1,7
Restra de la comarca	33.724	2.754	44.691	3.825	79.611	100.599	2,9	2,4
Total	47.638	4.245	60.247	5.746	120.927	146.441	2,4	1,9
Reus	7.104	984	7.540	1.124	32.280	34.189	0,6	0,6
Entorns	3.331	163	3.606	472	4.409	4.955	0,8	1,2
Resta de la comarca	12.678	1.007	17.600	889	26.103	37.538	3,3	3,7
Total	23.113	2.154	28.746	2.485	62.792	76.682	2,2	2,0
Sabadell	22.343	3.767	23.741	3.848	62.424	65.615	0,6	0,5
Entorns	32.306	4.221	40.015	6.420	95.579	105.375	2,2	1,0
Resta de la comarca	23.714	2.253	33.163	3.733	60.264	69.951	3,4	1,5
Total	78.363	10.241	96.919	14.001	218.267	240.941	2,1	1,0
Vilanova i la Geltrú	6.328	624	7.486	402	19.397	23.314	1,7	1,9
Entorns	5.205	256	7.567	214	9.705	13.588	3,8	3,4
Resta de la comarca	3.296	279	4.614	373	9.903	13.666	3,4	3,3
Total	14.829	1.159	19.667	989	39.005	50.568	2,9	2,6

1. Inclou els municipis de Salt i Sarrià de Ter.

Font: Institut d'Estadística de Catalunya, *Estadística comarcal i municipal*, 1993, Barcelona, 1994.

2.1.2.3. Les diferències en les taxes de creixement relatiu entre els municipis d'una mateixa comarca, tant en les xifres de població com en les d'habitatges, poden ser indicatives de la confirmació d'uns mercats del sòl i d'habitatges d'àmbit territorial, superior al municipi principal.

2.2. *Mercat del sòl i d'habitatges*

2.2.1. La desigual i moltes vegades complementària evolució detectada en les xifres de població dels municipis principals, els dels entorns i els de la resta de la comarca corresponent, així com les xifres del nombre d'habitatges, apunten clarament que l'anàlisi dels diferents mercats locals del sòl i d'habitatges difícilment es pot constrènyer als simples límits del municipi principal, per molt important que aquest sigui. La forta contigüïtat territorial, que tenen molts dels processos de creixement urbà, i la progressiva integració i competitivitat de les activitats productives aconsellen la necessitat d'analitzar el fenomen dels mercats del sòl i de l'habitatge en termes de contigüïtat urbana, d'arribar fins als àmbits comarcals i de tenir presents també les alternatives competitives que poden fer front a la situació i al funcionament del territori objecte d'ordenació, o incidir-hi de manera significativa.

2.2.2. La informació de què es disposa sobre l'evolució dels respectius mercats del sòl i d'habitatges, en els set municipis principals que aquí s'analitzen, sembla que està orientada, en la major part dels casos, a demostrar la suficiència de la quantitat de sòl qualificat d'urbà i d'urbanitzable per fer front amb llarguesa al possible creixement de la demanda d'habitatges durant el període de vigència del planejament. Cal destacar que en el planejament inicial que ara és objecte de revisió o modificació, o que ho ha estat recentment, en tots els casos ja es dimensionaven unes xifres de població potencial molt elevades. (Vegeu la columna *g* del quadre 4.) En tots els casos les xifres estimades superen de bon tros les assolides l'any 1995 i també les estimades o projectades d'assolir d'aquí a deu anys, l'any 2005. (Vegeu la columna *h* del quadre 4.)

2.2.3. Analitzant els estàndards de metres quadrats de sòl edificable —sòl urbà més sòl urbanitzable programat i no programat per habitant— (vegeu les darreres columnes del mateix quadre 4), es pot observar que en tots els casos en què es disposa d'informació, les revisions del planejament realitzades darrerament suposen uns augments substancials respecte a les xifres dels plans anteriors. Això és així, tant si s'utilit-

QUADRE 4

	(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)	(i)	(j)	(k)	Estàndards del planejament		Estàndards del planejament	
	Sòl (en hectàrees)								Estàndards previstos en sòl urbà			Població potencial -col. (g)-		Població 2005 -col. (h)-	
												m ² superfície/habitant		m ² superfície/habitant	
<i>Pla d'Ordenació Urbana</i>	<i>Urbà</i>	<i>Progra-</i> <i>mat</i>	<i>No</i> <i>progra-</i> <i>mat</i>	<i>No</i> <i>urba-</i> <i>nitzat</i>	<i>Super-</i> <i>fície</i> <i>municipi</i>	<i>Població</i> <i>1995</i>	<i>Població</i> ² <i>potencial</i> <i>del Pla</i>	<i>Projecció</i> ³ <i>població</i> <i>2005</i>	<i>m² equi-</i> <i>paments</i> <i>per</i> <i>habitant</i>	<i>m² sòl</i> <i>lliure per</i> <i>habitant</i>	<i>Suma</i> <i>(i) + (j)</i>	<i>Sòl urbà</i> <i>més sòl ur-</i> <i>banitzable</i>	<i>No urbanit-</i> <i>zable per</i> <i>habitant</i>	<i>Sòl urbà</i> <i>més sòl ur-</i> <i>banitzable</i>	<i>No urbanit-</i> <i>zable per</i> <i>habitant</i>
Girona (Pla de 1987) Text refós ¹	1.080	168	74	2.518	3.840	72.879		79.710						166	316
Lleida (Pla de 1979) Revisió (avanç del 1994)	1.234	133	1.341	18.656	21.170	114.367	225.251		7,00		7,00	120	828	462	1.690
Manresa (Pla de 1981) Revisió (aprov. inicial 1995)	400	78	176	2.927	4.120	65.724	150.000		5,35	5,17	10,52	44	195	160	475
Mataró (Pla de 1977) Situació el 1994 Revisió (aprov. prov. 1996)	505	609	184	898	2.260	102.137	174.886		7,54	9,21	16,75	74	51	101	111
Reus (Pla de 1989) Revisió (avanç 1995)	799	343	83	4.055	5.270	90.221	99.522					123	407	149	386
Sabadell (Pla de 1978) Situació el 1990 Revisió (aprov. defi. 1993)	1.456	414	749	1.250	3.650	188.386						125	81	124	80
Vilanova i la Geltrú Revisió (aprov. criteris 1995)	250	257	284	2.599	3.350	48.955	138.300		1,60	6,02	7,62	57	188	187	436
	341	456	193	2.311			142.777	53.015			8,77	69	162		

1. Segons el nou text refós, el Pla vigent ofereix sòl per a la construcció de 10.000 nous habitatges, 6.000 en unitats d'actuació i plans especials i 4.000 en sectors de pla parcial.

2. Xifra estimada en el planejament corresponent.

3. Xifres estimades aplicant a la població de 1995 la taxa anual acumulativa de creïement observada per al període 1981-1995, quadre 2, excepte el cas del municipi de Girona, en què s'ha utilitzat el període 1986-1995, per manca de xifres homogènies.

Font: Informació elaborada a partir de la documentació obtinguda dels diferents PGM.

zen les xifres de població potencial estimades en cada pla, com si es calculen a partir de la projecció de la població de 1995, després d'aplicar-hi les corresponents taxes anuals de creixement acumulatiu observades per al període 1981-1995 (quadre 2). En aquest darrer supòsit, a més a més, tots els estàndards obtinguts es troben per sobre dels 100 m² de sòl edificable per habitant, que és una xifra que està per sobre dels estàndards de referència estimats per a ciutats entorn dels cent cinquanta mil habitants.⁷

2.2.4. A partir dels arguments exposats dels estàndards de sòl edificable per habitant que presenten les darreres revisions del planejament, com que no es disposa de més informació sobre la situació i la recent evolució dels diferents mercats locals del sòl, es pot concloure que, globalment, les noves ordenacions no sembla que hagin de comportar limitacions majors en l'oferta respecte de la futura demanda previsible de sòl urbà. Una altra cosa és que la realització del planejament proposat no pugui comportar possibles disjuncions o inadequacions entre ofertes i demandes específiques per a determinants tipus de sòl, per a activitats productives o d'habitatges. La informació de què es disposa no permet avançar conclusions majors en aquest sentit. En tot cas, podria ser molt il·lustratiu conèixer, per a cada cas, com han evolucionat recentment els principals mercats del sòl per activitats productives i d'habitatges i la seva relació amb els altres mercats alternatius i competitius dins la mateixa comarca o les comarques properes.

2.2.5. Aprofundint en l'anàlisi dels diferents mercats del sòl i en la possible incidència del nou planejament en els preus, també, segurament, seria un exercici interessant conèixer fins a quin punt les millors dotacions urbanes i les menors densitats d'ocupació han incidit en el creixement dels preus dels habitatges, per tal de recuperar nivells de qualitat urbana no previstos en el planejament anterior. En aquest sentit, sembla recomanable realitzar sempre l'exercici previ d'anàlisi de viabilitat dels sectors de nou creixement o de noves actuacions, per determinar fins a quin punt les exigències majors de dotacions poden incidir en els preus del sòl i fins a quin punt se situen dins dels preus competitius de mercat. Una altra qüestió a explicitar en aquest tipus d'anàlisi, tal com s'ha posat en relleu al principi, seria l'estimació dels possibles beneficis, càrregues o resultats tangibles que les noves exigències del planejament poden comportar, per als ciutadans i per a les

7. Vegeu RIBAS PIERA, «Estudio de estándares para un núcleo urbano de 150.000 habitantes», Instituto Provincial de Urbanismo.

activitats que s'hi realitzin. La quantificació de les millores en dotacions, equipaments, l'accessibilitat i els efectes redistributius i sobre la qualitat de la vida urbana són alguns dels principals aspectes que, si fos possible, caldria valorar de manera tangible i comparar amb les càrregues ciutadanes que, lògicament, sempre genera qualsevol nou planejament.

2.2.6. El planejament també ofereix àmplies possibilitats per incidir de manera positiva —és a dir, mitjançant la realització de les inversions públiques previstes en els plans— en el funcionament dels diferents mercats del sòl. En aquest sentit, cal destacar l'experiència d'actuacions públiques directes en el camp de la promoció d'habitatges de protecció oficial i els seus efectes reguladors sobre els preus de venda del sòl residencial. En aquest tipus d'habitatges es pot observar que la limitació oficial dels preus de venda comporta, necessàriament, que el preu del sòl un cop urbanitzat difícilment sobrepassi un determinat percentatge del preu de venda, que se situa entorn del 15 %. D'altra banda, altres factors, com les despeses financeres, de promoció i els impostos, difícilment baixen del 6 %, cadascun, dins de l'escandall d'elements de cost que formen el preu total; és a dir, en aquests casos el preu del sòl no sembla incidir de manera més decisiva que altres factors en la formació del preu final de l'habitatge.

2.2.7. Un altre fet amplament constatat, i que sembla que afecta també de manera general els set municipis aquí considerats, per les xifres de què es disposa d'alguns d'aquests municipis, és el mal funcionament dels mercats locals d'habitatge de segona mà. Les xifres d'habitatges buits poden arribar a ser un elevat percentatge del parc total d'habitatges construïts, i se situen, en alguns casos, en xifres superiors al 20 i al 25 %. Encara que les causes d'aquesta situació poden situar-se en la política macroeconòmica emprada en aquest sector per administracions diferents de l'Administració local, la magnitud i importància dels seus efectes sobre la dinàmica urbana exigeixen una consideració especial dins del camps d'actuació del planejament.

2.2.8. Finalment, un altre aspecte, que possiblement cada cop més està cridat a tenir un paper transcendent en la intervenció urbanística, és l'atracció d'activitats generadores de llocs de treball i de base econòmica. Aquest és un ampli camp d'estudi i de praxi, on a vegades la informació de què es disposa és bastant insuficient, tenint en compte la complexitat del tema i la diversitat i varietat de factors que consideren les empreses a l'hora de decidir la localització de les seves activitats diver-

ses. De tota manera, en la mesura que els plans d'ordenació constitueixen també un gran esforç de recollida i tractament d'informació sobre les activitats ciutadanes, la seva anàlisi i comparació al llarg de les diferents intervencions urbanístiques podria contribuir de manera decisiva a avançar en les polítiques locals d'actuació en aquest camp i també a millorar-les.