

6. La dispersió residencial i l'expansió dels dominis de l'habitatge de baixa densitat

En aquest capítol es presenta una sèrie cartogràfica (vegeu figures 25 a 45) que il·lustra la producció d'habitatge segons tipologia edificatòria als 311 municipis de la província de Barcelona entre 1987 i 2001. L'anàlisi compara les produccions absolutes, d'una banda, amb els percentatges de cada tipologia edificatòria sobre el total del parc edificat a cada municipi. És a dir, quin percentatge del total d'habitatges construït a cada municipi ha correspost a cada tipologia: plurifamiliars; aïllats; adossats; i total d'unifamiliars.

Al marge d'aquest indicador bàsic, també s'han elaborat indicadors sintètics i s'han comparat altres informacions pertinents a l'hora d'avaluar el procés d'expansió de les tipologies d'habitatge de baixa densitat. En concret:

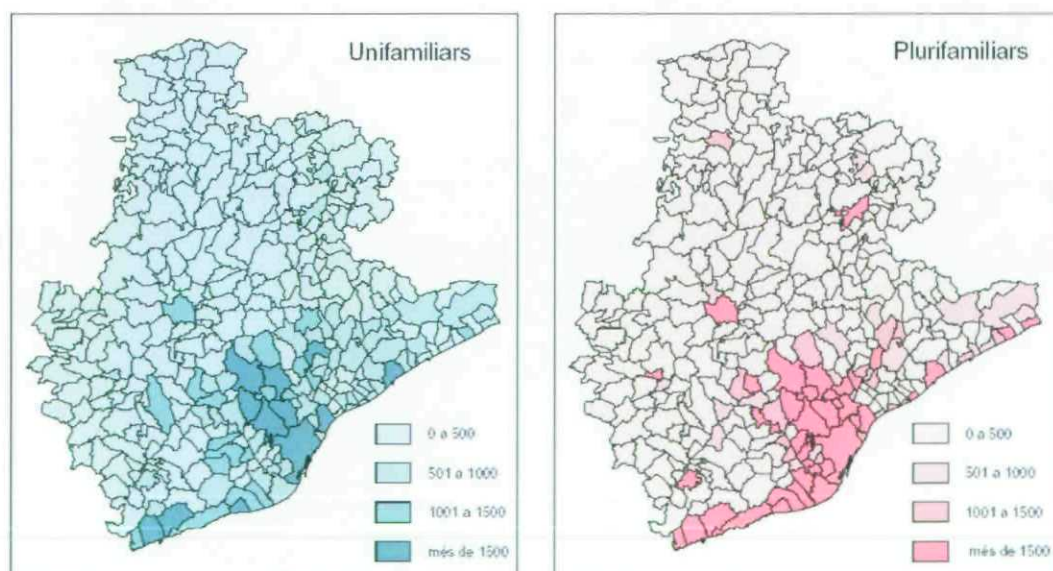
- S'ha cartografiat el coeficient d'intensitat (habitatges per 100 habitants) distingint-hi però les diferents tipologies. És a dir, considerant no només el nombre d'habitatges per habitants, sinó el nombre d'habitatges plurifamiliars, aïllats i adossats per habitant de manera desagregada.
- S'han elaborat igualment mapes que incorporen la xarxa viària bàsica (any 2000) per estimar les associacions entre la producció residencial de baixa densitat i les infraestructures viàries. Així, s'han cartografiat els volums d'habitatge aïllat i adossat en relació a la xarxa d'autopistes i carreteres per als tres moments que han centrat l'estudi en el capítol anterior: 1987-1989; 1993-1995; i 1999-2001.

Els mapes relatius a les xifres absolutes responen prou bé a potser la primera pregunta d'interès:

On es construeix més habitatge unifamiliar?

La resposta, a la llum de la cartografia, és allà on s'hi construeix més habitatge. És a dir, és als llocs on s'hi construeixen més habitatges que també es construeixen més habitatges unifamiliars. Els mapes, per tant, són força semblants si es comparen les diferents tipologies edificatòries i són les ciutats més centrals i metropolitanes del Barcelonès i el Vallès Occidental i els municipis costaners els que concentren els majors volums de producció (compareu el mapa d'unifamiliars i de plurifamiliars a la figura 25) de tots tipus d'habitatge. Únicament el sector de municipis al Maresme al nord de Mataró es destaquen com productors d'habitatge unifamiliar.

Habitatges nous construïts a la província de Barcelona per tipologies. Valors absoluts



Els mapes referits específicament a la producció absoluta d'habitatges adossats i aïllats mostren clarament com són sempre els mateixos municipis els que concentren les màximes quantitats d'habitatge acabat. El Vallès Occidental en el seu límit nord assenyala la frontera a partir de la qual les produccions d'habitatge són molt menys significatives. De tota manera, val la pena destacar algunes petites diferències entre el mapa d'habitatges adossats i el d'aïllats com el menor protagonisme de la línia de costa en aquest últim. De fet, el que s'observa és una semblança molt clara entre la distribució dels volums construïts d'habitatges adossats i els habitatges plurifamiliars mentre que els aïllats apareixen molt poc representats i amb presència menor al llarg del front litoral. Per tenir més detall d'aquesta distribució s'han refet aquests dos mapes (adossats i aïllats) amb una llegenda que permet representar les produccions per sota dels 500 habitatges (vegeu figura 26). Els nous mapes mostren ara una distribució força clara entre municipis que han produït molt d'habitatge unifamiliar, sectors de concentració al seu voltant i agrupacions de municipis amb menors produccions resseguint corredors viaris cap al nord de la província (compareu els mapes d'habitatge adossat i aïllat a la figura 26).

Per avaluar en quina mesura aquests creixements del parc d'habitatges s'han produït de forma constant o concentrada en moments puntuals s'han elaborat mapes que il·lustren l'evolució de la construcció d'habitatges segons els diferents triennis en que s'ha dividit el període d'estudi per a cadascuna de les tipologies (vegeu figures 27 a 31). En ells s'aprecia una estructura força constant al llarg del temps que delimita clarament quins són els territoris on es concentra la dinàmica de construcció d'habitatge i quins no. En aquest sentit, els mapes corresponents al total d'habitatges sintetitzen l'evolució dels habitatges en bloc i els unifamiliars que presenten unes pautes molt semblants amb una majoria de municipis a la província per sota dels 1000 habitatges sempre en cada trienni. De totes maneres, convé destacar com els habitatges en bloc augmenten la seva producció cap a final de període a municipis metropolitans que no construeixen tant habitatge a finals dels vuitanta: així, d'una estructura molt polaritzada en la que únicament Barcelona, Badalona, Terrassa, Sabadell i Mataró superaven els 1000 habitatges en 1987-89 es passa a una situació en la que d'altres municipis com Sant Cugat, Cerdanyola, l'Hospitalet o Viladecans s'hi incorporen a aquest grup. Aquesta evolució no es registra en el cas dels habitatges de baixa densitat que sempre concentren les seves majors produccions als mateixos municipis i, sobretot, a Barcelona, Sant Cugat, Terrassa i Sabadell (compareu figures 28 i 29).

L'anàlisi dels percentatges de producció sobre el parc edificat a cada municipi, en canvi, revelen una estructura ben diferent. En aquest cas, es cartografia el pes proporcional que cada tipologia representa sobre el total del parc construït i la seva variació al llarg del temps (figures 32 a 36). Els resultats de l'anàlisi són força explícits:

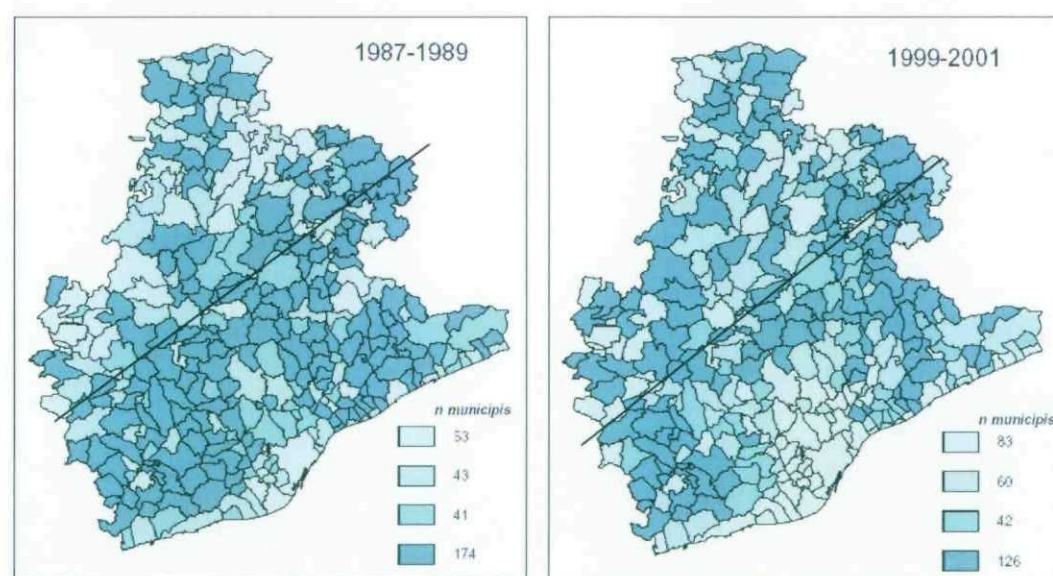
- La distribució dels percentatges de producció segons tipologia edificatòria presenten el diferent model territorial que suposen els habitatges de baixa densitat respecte a l'habitatge en bloc, com s'aprecia a la figura 32. El mapa d'habitatges unifamiliars és certament espectacular amb un gran nombre de municipis als quals més del 75% dels habitatges nous han estat unifamiliars. Com es va dir en un capítol anterior, l'habitatge de baixa densitat representa més de la meitat del parc construït entre 1987 i 2001 a quasi el 80% dels municipis de la província (243 sobre 311). Es tracta de tots aquells per sota dels 10.000 habitants com ja es va comentar al capítol 5 quan es van comentar les taules 5.1 i 5.2 i són tots els que ara apareixen al mapa als dos intervals superiors.
- Particularment interessant és comprovar les diferències entre els habitatges adossats i aïllats a la figura 32. Tot i que les dues tipologies mostren una distribució territorial molt semblant presenten corredors i línies de desenvolupament específics: així passa amb el nord del Maresme i fins a l'Osona, el Baix Llobregat-Ordal o el Nord de Vilafranca que s'orienten clarament vers l'habitatge aïllat mentre que un eix molt clar d'Igualada a Vic passant per Manresa i un altre de Manresa cap a Berga i Vic dibuixen produccions d'habitatge adossat als municipis al voltant d'aquests caps de comarca i resseguint traçats viaris de forma molt clara. També s'observen zones on tant l'habitatge adossat com l'aïllat apareixen representats per igual com passa al litoral sud del Maresme, el sud de Vilafranca o el sector entre Terrassa, Igualada i Manresa.

- L'evolució del comportament de cada tipologia al llarg del temps mostra igualment resultats molt interessants. Així, si es compara l'habitatge unifamiliar amb el plurifamiliar (figures 33 i 34) s'observa com mentre en el primer cas es produeix un progressiu buidament del territori més metropolitana des de finals dels vuitanta, en el cas de l'habitatge en bloc les produccions s'acaben concentrant precisament en aquest entorn a finals dels noranta.

L'evolució dels habitatges unifamiliars, en particular, és molt esclaridora i revela com mentre que hi ha hagut una sèrie de municipis centrals i metropolitans que han concentrat força les majors produccions absolutes, com es va esmentar abans, a la resta de municipis la producció d'habitatge de baixa densitat, si bé amb menors produccions absolutes, té un pes específic molt important sobre el parc total d'habitatges nous: així, la xifra de municipis on l'habitatge unifamiliar representa més del 75% del parc d'habitatges entre 1987 i 1989 és espectacular (174), però és que des del 1993, el nombre de municipis produint habitatge de baixa densitat per sobre d'aquest nivell es molt estable i es situa sobre els 125 casos de forma constant, quasi la meitat dels municipis de la província.

La comparació dels diferents moments també permet comprovar com les produccions a començament de període es concentren a la regió metropolitana i de forma predominant per sota de la diagonal que uniria Igualada, Manresa i Vic mentre que durant la segona meitat dels anys noranta les produccions estaven prou ben representades al nord de la província. Així, es produeix una substitució dels llocs que concentren els majors percentatges de producció sobre el parc edificat, la qual cosa garanteix que el nombre de municipis per sobre del 75% de producció unifamiliar es mantingui pràcticament inalterable durant els últims 9 anys d'anàlisi (vegeu figura 33).

Habitatges unifamiliars. Percentatge sobre el total construït a cada municipi



Es tracta d'un model que, com es pot apreciar a la figura 34, és molt diferent del dels habitatges en bloc que es concentren de manera progressiva al cor metropolità i els caps de comarca de la província. Resulta en aquest sentit molt esclaridor comparar el comportament de les perifèries d'Igualada, Manresa i Vic pel que fa a les dues tipologies (compareu figura 33 i 34).

El procés de buidament del territori més metropolitana pel que fa als percentatges de producció d'habitatge unifamiliar es pot observar encara amb més claredat si s'anitzen les dues tipologies d'unifamiliar. En efecte, els mapes dels habitatges adossats és claríssim en aquest sentit (figura 35).

Els municipis del litoral del Maresme, Delta del Llobregat i Garraf o el Vallès Occidental que concentraven percentatges importants entre 1987 i 1989 apareixen amb nivells inferiors al 25% en 1999-2001 i és la Catalunya central i els municipis al voltant de Vilafranca els que concentren els percentatges més elevats de producció adossada. Aquesta substitució de territoris s'aprecia, tot i que amb menor intensitat, també en el cas dels habitatges aïllats quan s'observa el canvi de comportament de àrees com el Baix Llobregat-Ordal, o algunes zones del Maresme i Vallès Oriental al comparar la situació en 1987-1989 i 1999-2001. Les menors orientacions vers l'habitatge aïllat d'aquestes àrees són compensades per fragments de territori que incorporen de forma molt clara aquest tipus d'habitatge com passa amb el grup de municipis de menys de 5.000 habitants al nord de Vilafranca – entre els quals es troben Mediona, Pontons, Torrelles de Foix o Sant Quintí de Mediona –, o al Vallès Oriental – amb casos com Tagamanent, Gualba, Sant Esteve de Palautordera, Sant Pere de Vilamajor o Cànovas i Samalús – (vegeu figura 36).

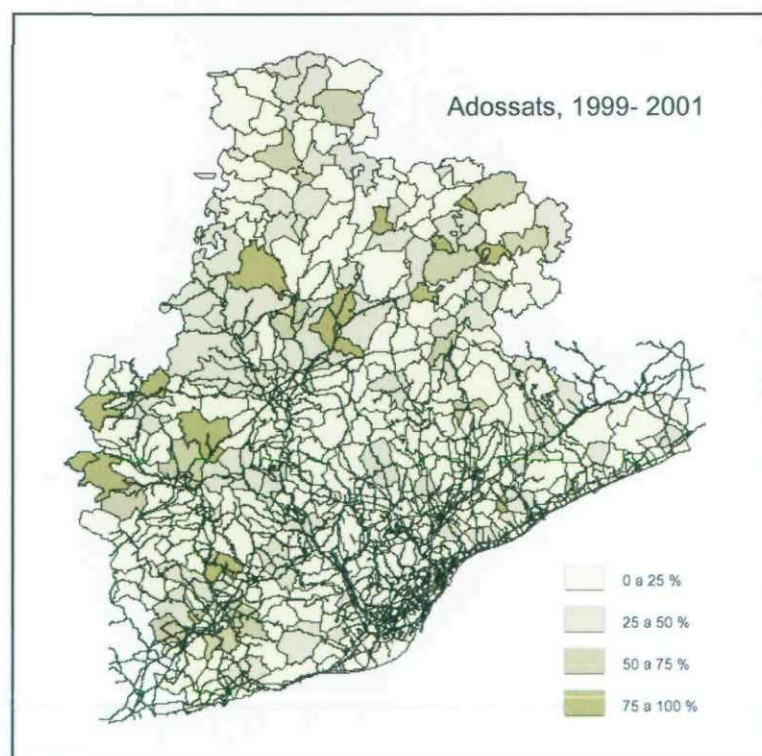
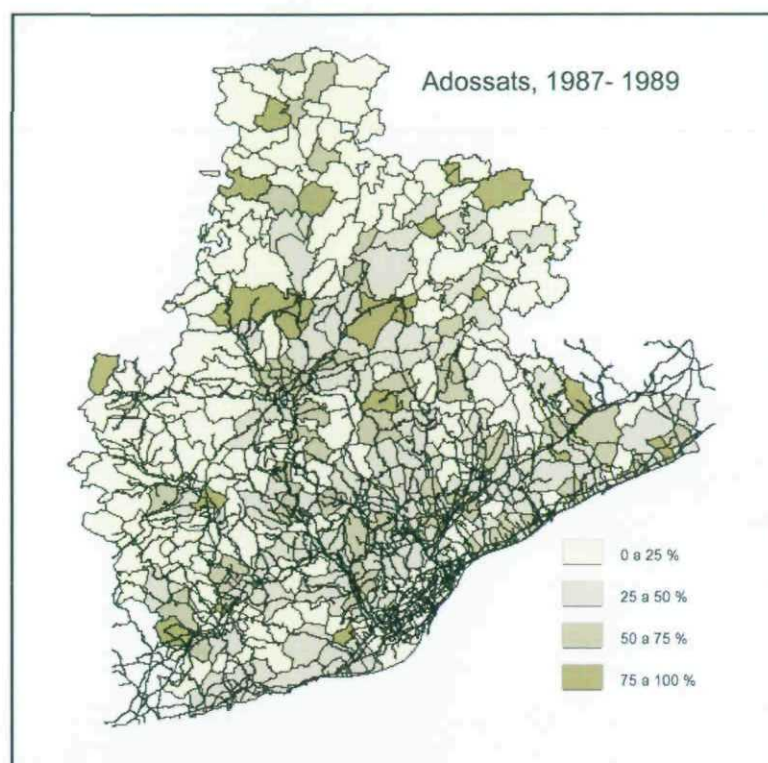
6.1 L'habitatge de baixa densitat i la producció d'infraestructures

Els requeriments que l'habitatge de baixa densitat significa pel que fa a les condicions d'accessibilitat aconsellen comparar la localització dels creixements d'habitatge unifamiliar amb la xarxa d'infraestructures de transport. En aquest sentit, les figures 41 a 45 mostren alguns dels mapes anteriors tot mostrant ara superposada la xarxa bàsica de carreteres i comparant sempre produccions absolutes amb els percentatges sobre el parc municipal de cada tipologia.

Com ja s'insinuava abans, es troben clares coincidències entre les dues capes d'informació. Si s'observa la figura 41 es comprova la bona accessibilitat per carretera de les principals ciutats, dels caps de comarca i dels eixos costaners que són precisament els llocs que més producció d'habitatge tant plurifamiliar com unifamiliar registren. Els mapes relatius als percentatges són però més explicatius en tant en quant permeten intuir creixements lineals en corredor i territoris d'expansió de la producció d'habitatge molt ajustats als principals eixos viaris que connecten centres i subcentres metropolitans a la província de Barcelona. Passa així al mapa d'habitatges en bloc que mostra clarament les produccions concentrades en corredors que van tramant municipis entre les principals ciutats: entre Terrassa, Vilafranca, Igualada i Manresa o entre Mataró, Granollers i Vic. Fora d'aquests eixos lineals, l'habitatge en bloc sempre es situa per sota del 25% del parc d'habitatges nous. És aquesta la principal diferència si s'observa el mapa corresponent als habitatges unifamiliars on a banda d'aquests eixos apareixen importants bosses de territori amb valors percentuals molt elevats. Si en el mapa dels habitatges en bloc els eixos connecten puntes corresponents a les principals ciutats ara passa tot el contrari. Les ciutats principals apareixen amb percentatges discrets mentre que les àrees al seu voltant ben connectades per la xarxa viària representen els màxims. Els municipis al voltant de Vilafranca, Igualada, Manresa, Terrassa i Sabadell o Vic mostren aquest patró de forma molt clara (vegeu figura 41).

La comparació entre el model de localització de l'habitatge adossat i l'aïllat que es mostra a les figures 42 a 44 no destria diferències significatives pel que fa a si una tipologia s'ajusta més que l'altra a la xarxa viària. La comparació dels tres moments seleccionats 1987-89, 1993-95 i 1999-2001 es planteja a tall de resum i per apreciar millor l'evolució de les dues tipologies en el temps amb la referència de la xarxa de carreteres però val a dir que un estudi aprofundit d'aquesta relació entre habitatge i infraestructura viària exigiria analitzar el calendari d'implementació d'aquesta i en les imatges que es presenten, la xarxa viària correspon a l'any 2000. És més aviat una eina descriptiva per entendre millor la distribució dels parcs d'habitatge que no pas una anàlisi específica pròpiament dita. En un capítol posterior es presenta una comparació entre diferents corredors viaris i la producció d'habitatge unifamiliar dels municipis directament afectats pel seu traçat que va més en aquesta direcció.

Com a resum final d'aquest capítol es presenten els mapes de la figura 45, que mostren els percentatges de producció adossada i aïllada als tres moments esmentats i que són una bona síntesi de les principals conclusions plantejades a les pàgines anteriors: la importància dels municipis mitjans i petits que mantenen percentatges molt elevats de producció; l'adequació dels creixements a la xarxa viària evidenciant les majors produccions dels municipis 'entre' les ciutats més importants; i, sobretot, el procés de substitució d'uns territoris per uns altres com a llocs on l'habitatge unifamiliar té un pes proporcional important sobre l'estructura del parc d'habitatges nou, com s'observa, per exemple, al comparar el mapa referit als adossats construïts entre 1987-89 i 1999-2001:



6.2 Síntesi de resultats

La comparació de la cartografia elaborada en aquest capítol ha permès:

1. Identificar aquells municipis protagonistes de la producció unifamiliar tant de manera constant al llarg del temps com en moments puntuals, sobretot pel que fa a les xifres absolutes que mostren importants concentracions de l'habitatge de baixa densitat en corredors metropolitanos i municipis propers a centres importants de la regió. Unes produccions absolutes força elevades en molts casos i que sempre s'han de vincular a processos intensius de suburbanització i consum de sòl. En aquest sentit, la comparació del model de l'habitatge en bloc i de l'unifamiliar és ben interessant: els mapes que presenten els municipis amb majors volums de producció són molt similars per a totes dues tipologies.
2. Destacar aquells municipis que, malgrat produir molts habitatges aïllats o adossats, també contribueixen en gran mesura al desenvolupament del parc d'habitatges plurifamiliars. Això fa que presentin percentatges d'habitatge unifamiliar que poden semblar de poca rellevància quan, en realitat, es tracta d'un volum de producció residencial de baixa densitat molt elevat, com passa amb els caps de comarca i grans ciutats de la regió metropolitana.
3. Localitzar aquells municipis on, malgrat que l'habitatge de baixa densitat no significa grans volums construïts, si que es detecta que durant el període d'estudi pràcticament no s'ha fet un altre tipus d'habitatge. Es tracta d'àrees de segona residència; de conversió de segona residència en primera; o d'expansió suburbana en segona corona metropolitana on els parcs d'habitatge s'han anat orientant i especialitzant vers la producció d'habitatge unifamiliar. Alguns exemples serien els municipis del Baix Llobregat-Ordal, àrees de l'Alt Penedès, o els municipis del corredor que va entre el nord del Maresme a l'Osona, més orientats vers l'habitatge aïllat; o l'eix d'Igualada a Vic passant per Manresa i l'eix de Manresa cap a Berga i Vic, més orientat vers l'habitatge adossat.
4. L'evolució dels percentatges de producció d'habitatge adossat i aïllat sobre el parc construït mostra clarament un procés de substitució dels territoris que es van especialitzant en producció d'habitatge de baixa densitat. Així, els municipis més centrals de la regió metropolitana van minvant els seus valors mentre que àrees de segona corona metropolitana i a municipis de la Catalunya central augmenten els percentatges d'habitatge unifamiliar a finals dels noranta. Així, els municipis del litoral del Maresme, Delta del Llobregat i Garraf o el Vallès Occidental, que mantenien percentatges de producció adossada importants entre 1987 i 1989, mostren nivells de producció per sota del 25% del parc edificat entre 1999 i 2001 al mateix temps que els municipis al voltant de Vilafranca i de la Catalunya central presenten majors valors percentuals.
5. La cartografia de la xarxa viària permet comprovar l'associació entre les localitzacions seleccionades per l'habitatge de baixa densitat i el sistema d'infraestructures. En aquest sentit, es distingeixen dos tipus de territori on la coincidència entre infraestructura viària i baixa densitat residencial es mostren de forma molt clara:
 - Als municipis al voltant dels caps de comarca on els eixos viaris presenten major densitat.
 - A alguns eixos específics com poden ser L'eix de Lliçà a l'Ametlla del Vallès; la C-58 del Vallès central cap a Manresa; el corredor de municipis al llarg de l'eix Granollers-Vic-Ripoll seguint l'actual C-17 (antiga N-152); o l'eix Igualada-Berga cap al Cadí seguint l'E-9.

Capítol 6 (annex)

L'expansió dels dominis de l'habitatge de baixa densitat

Producció d'habitatges segons tipologia edificatòria 1987-2001

Producció d'habitatges segons tipologia edificatòria (valors absoluts i relatius) ;

1987-1989

1990-1992

1993-1995

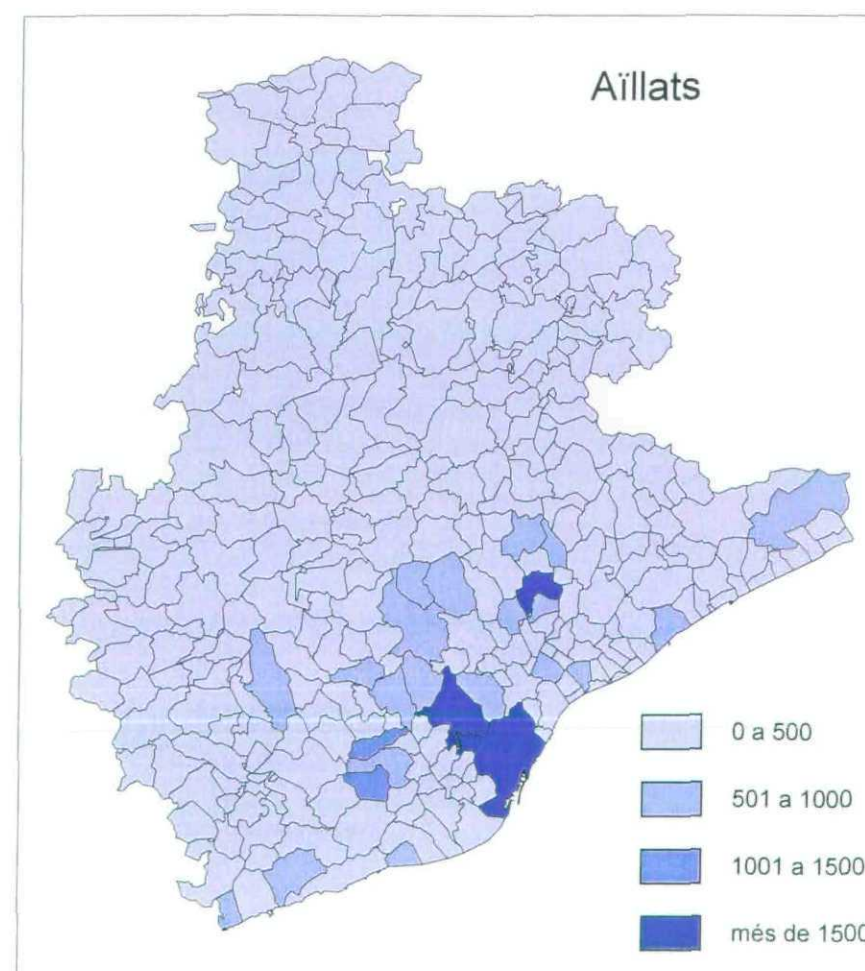
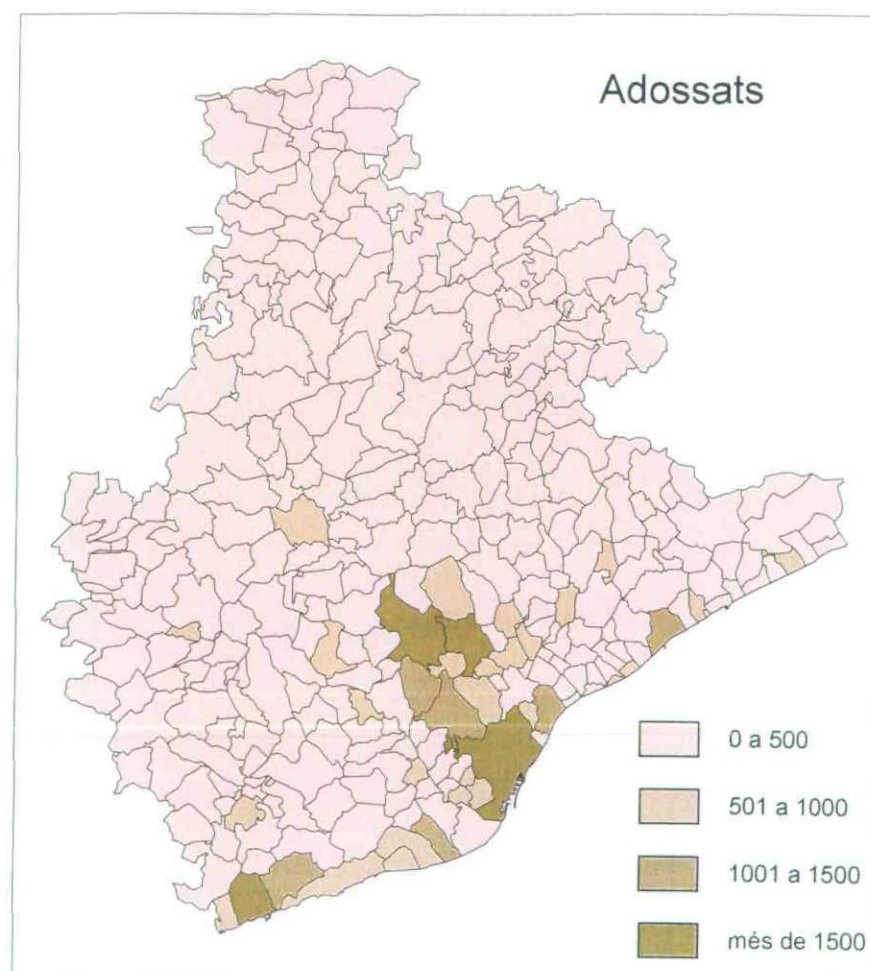
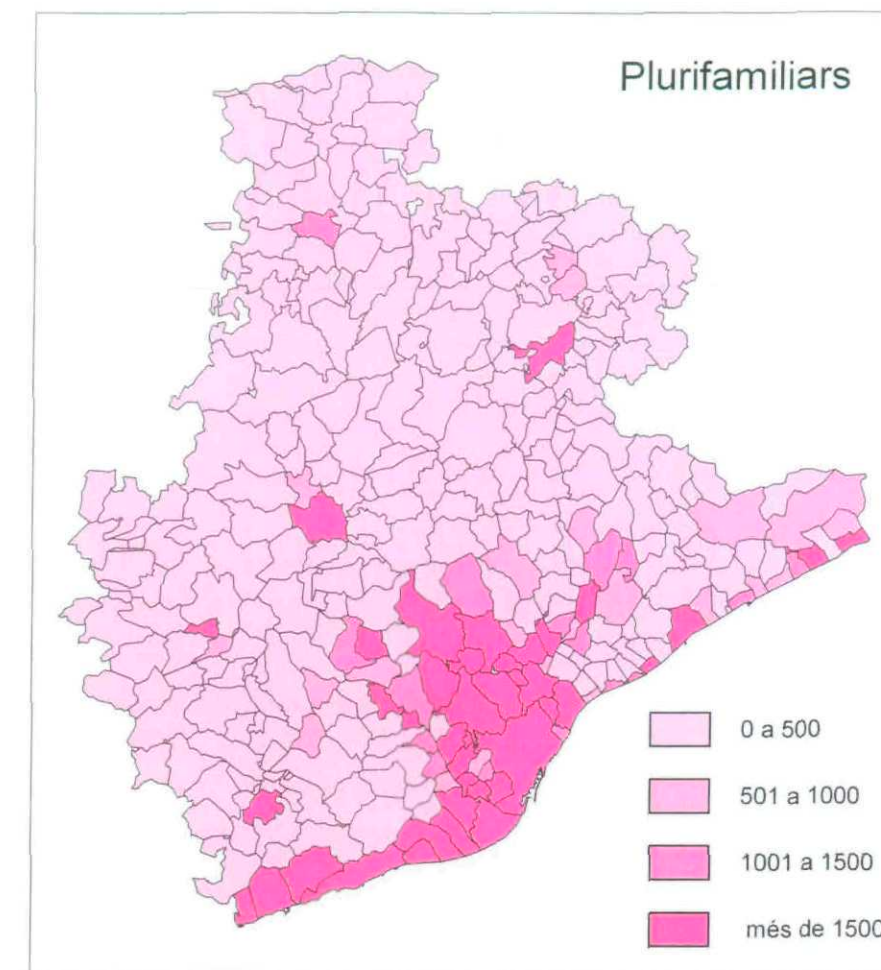
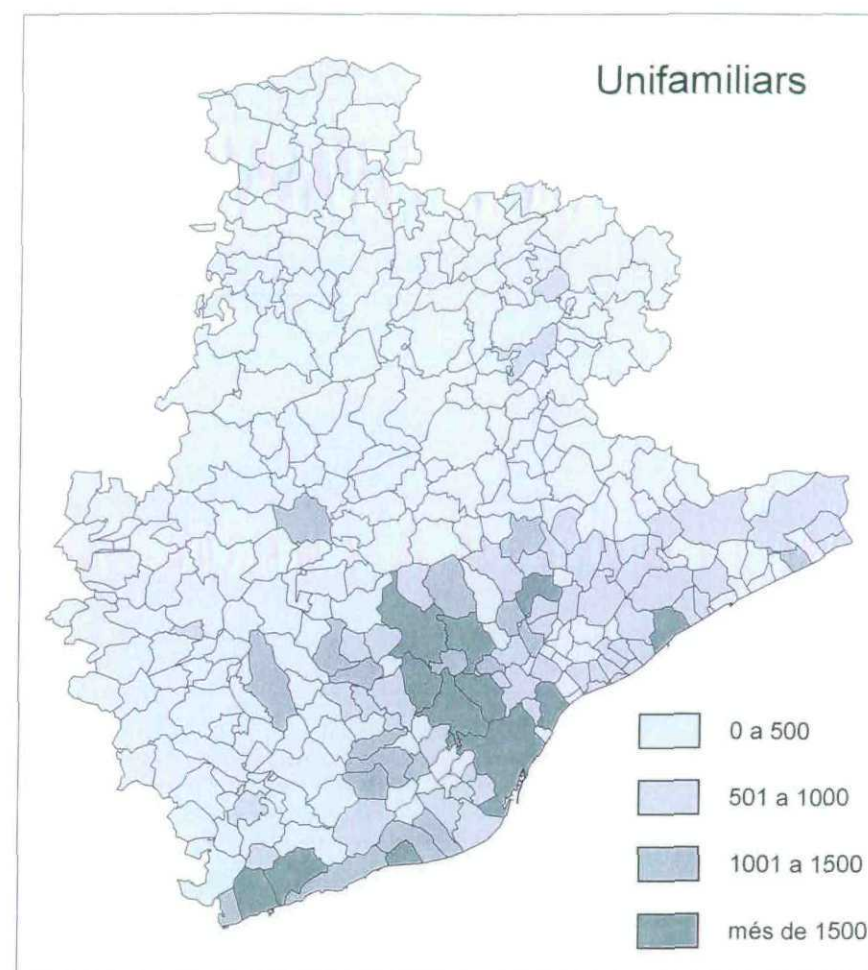
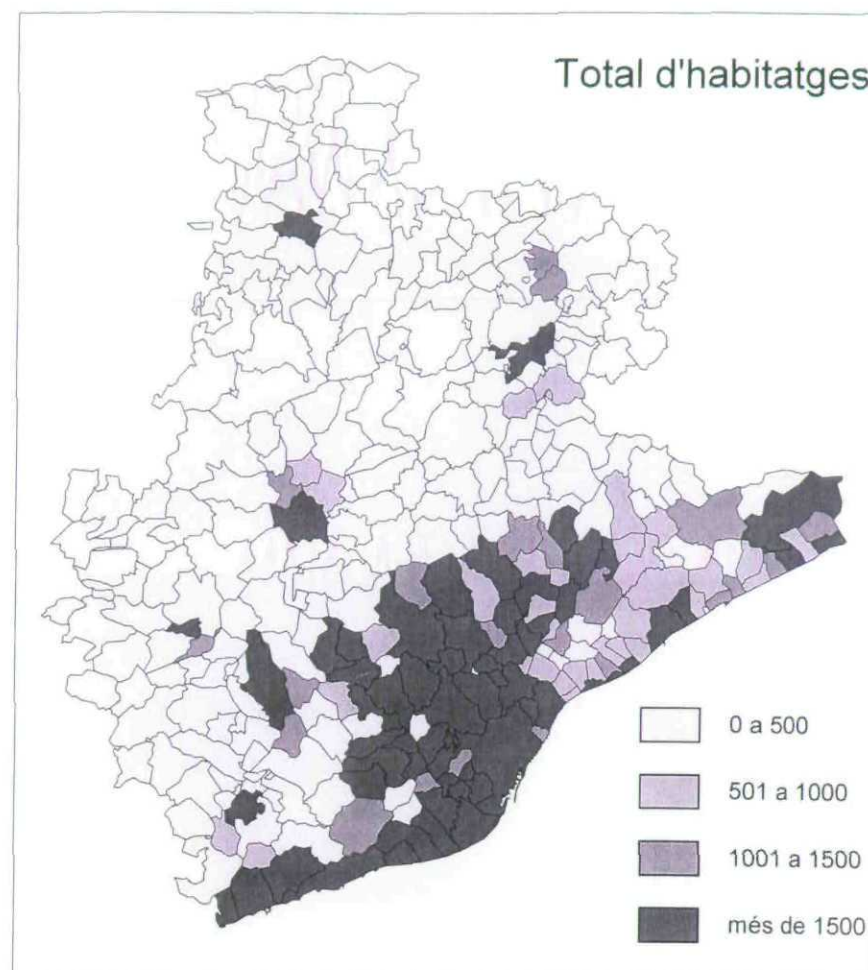
1996-1998

1999-2001

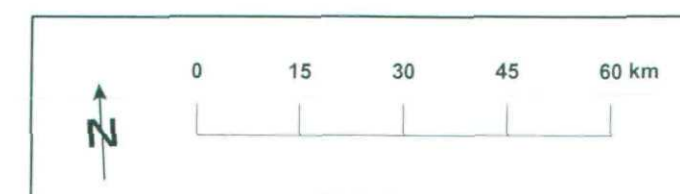
Coeficients d'intensitat. Habitatges unifamiliars per 100 habitants

La producció d'habitatges de baixa densitat i les infraestructures viàries

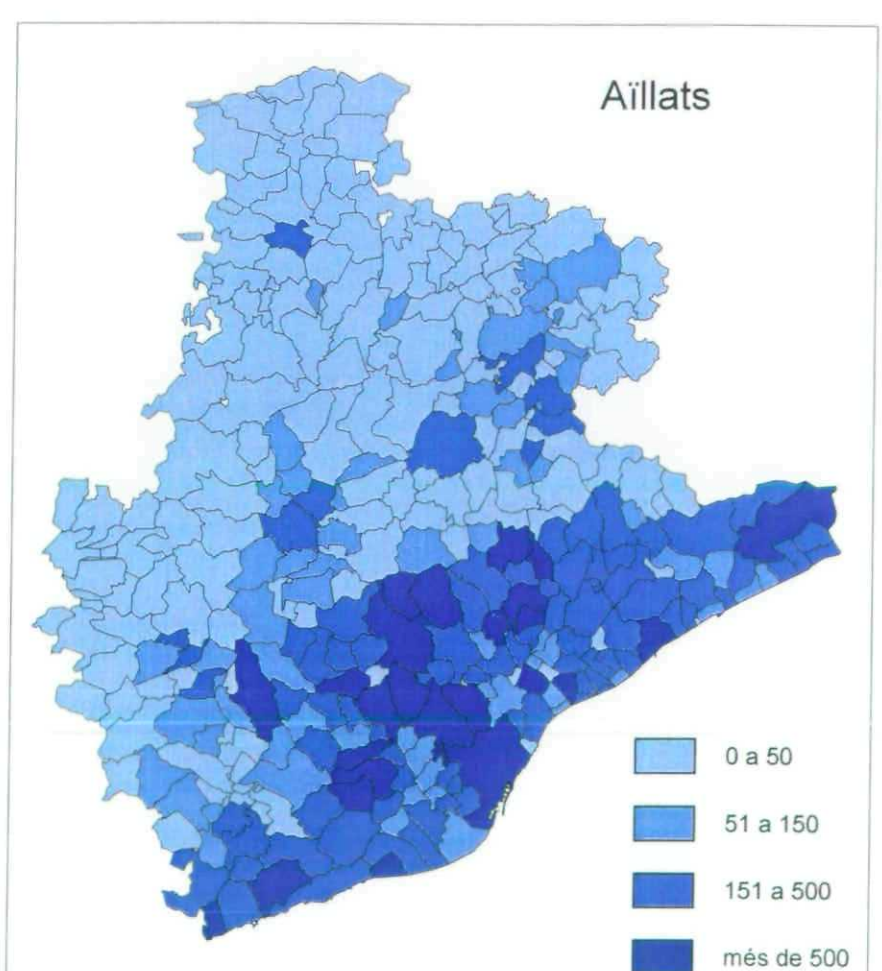
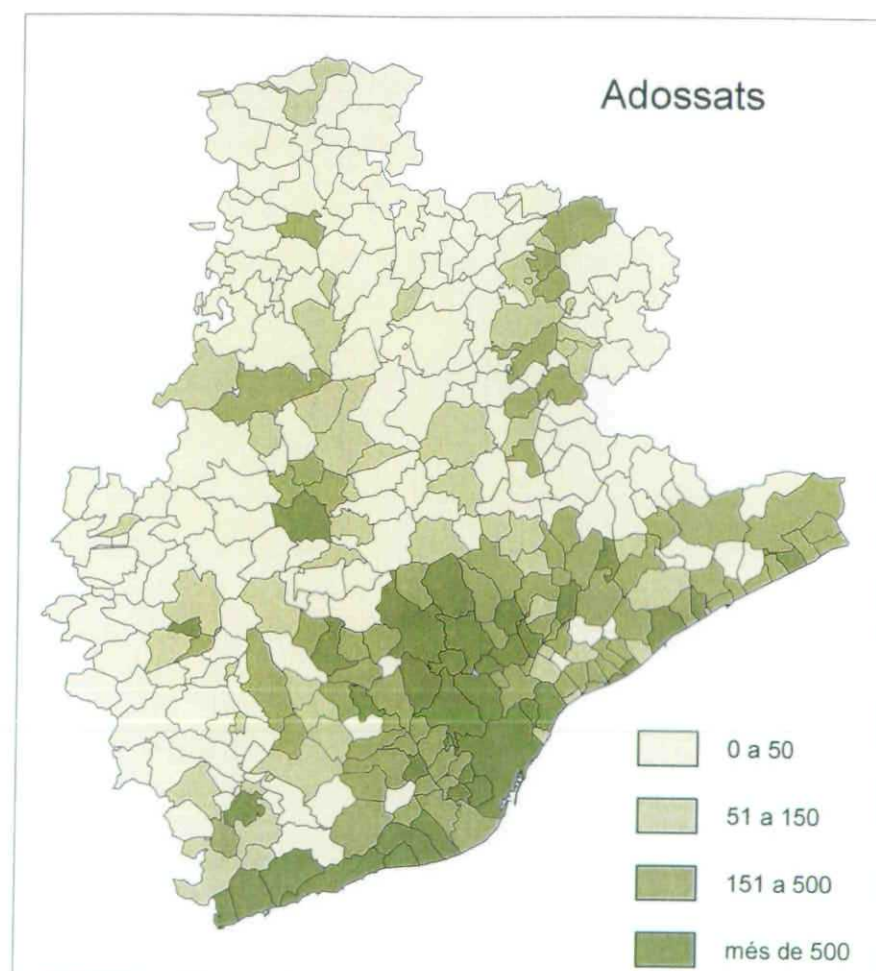
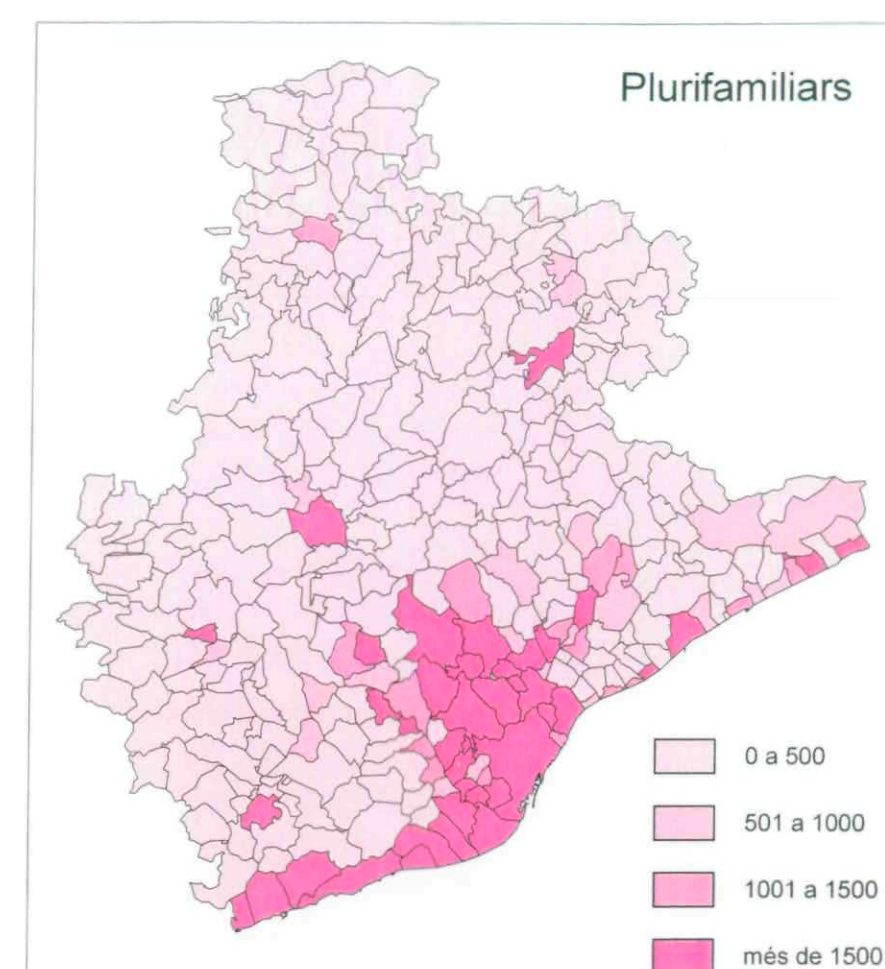
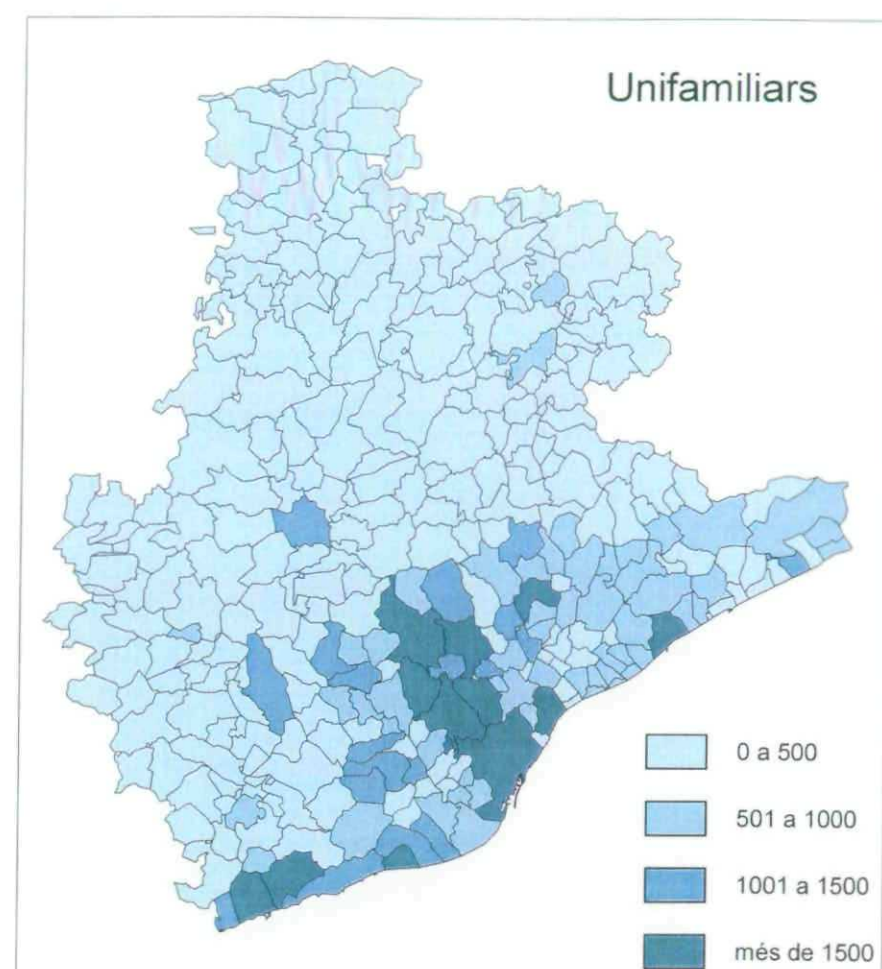
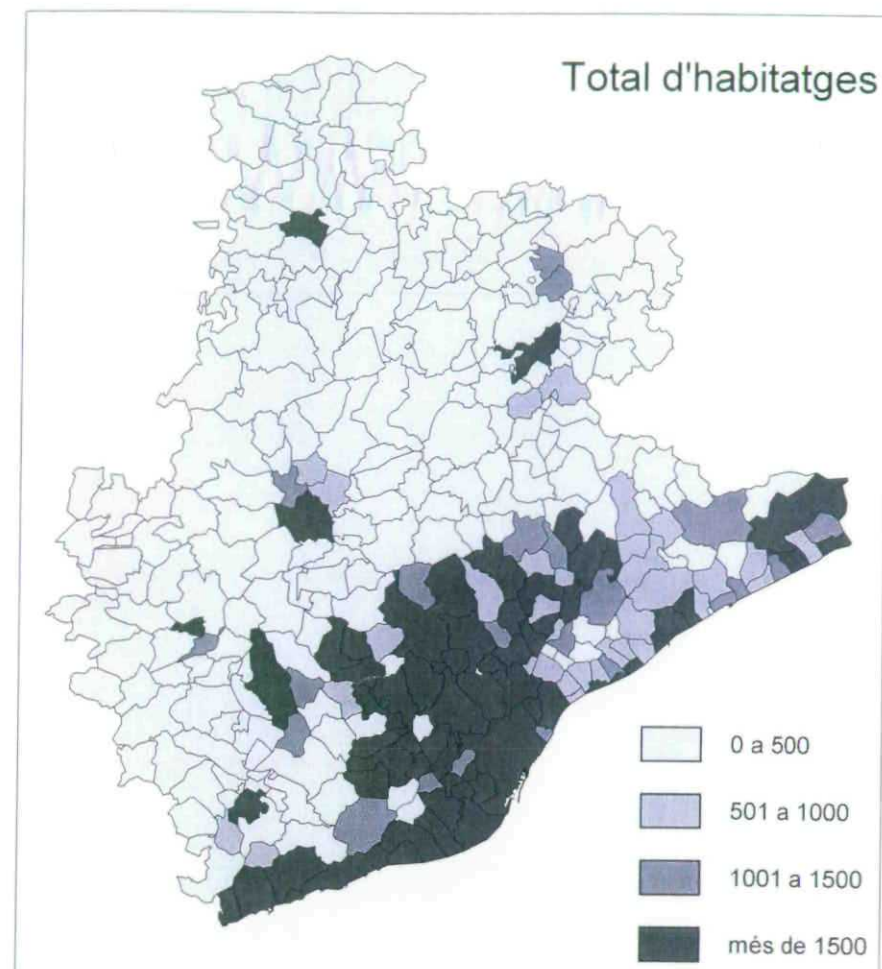
Figures 25 a 45 (cartografia)



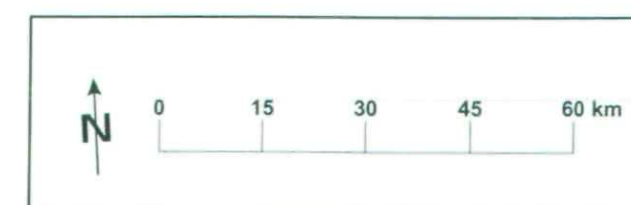
Habitatges als municipis de la província de Barcelona, 1987-2001 (valors absoluts)



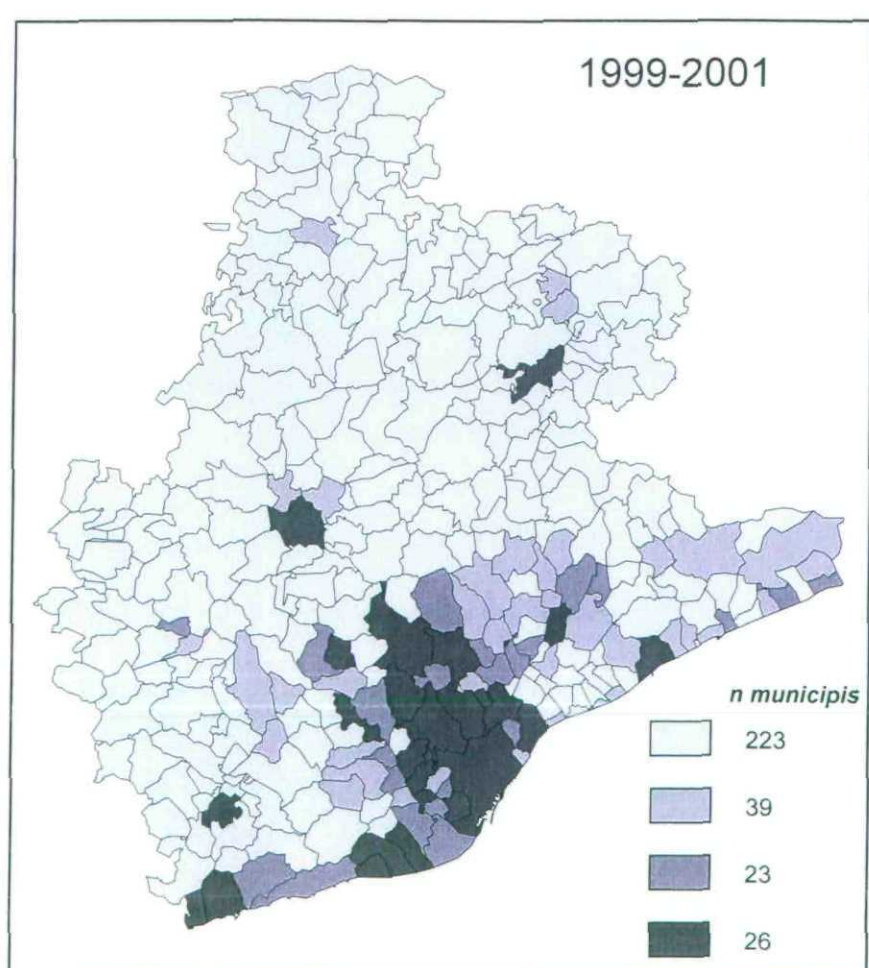
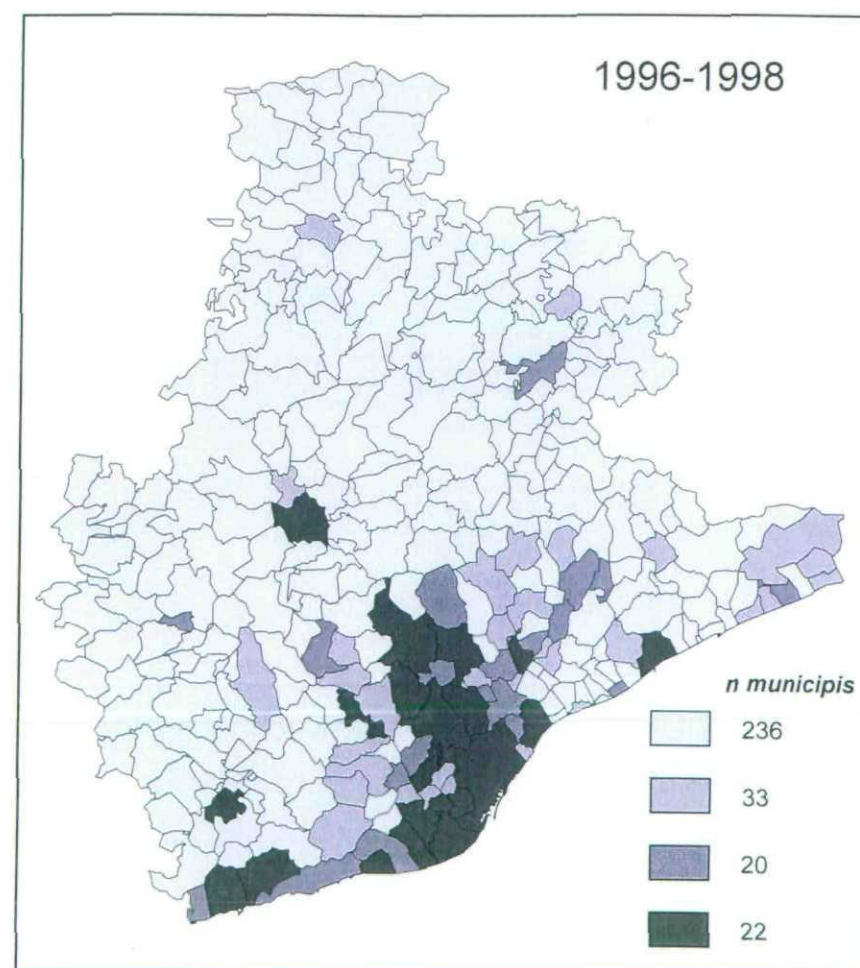
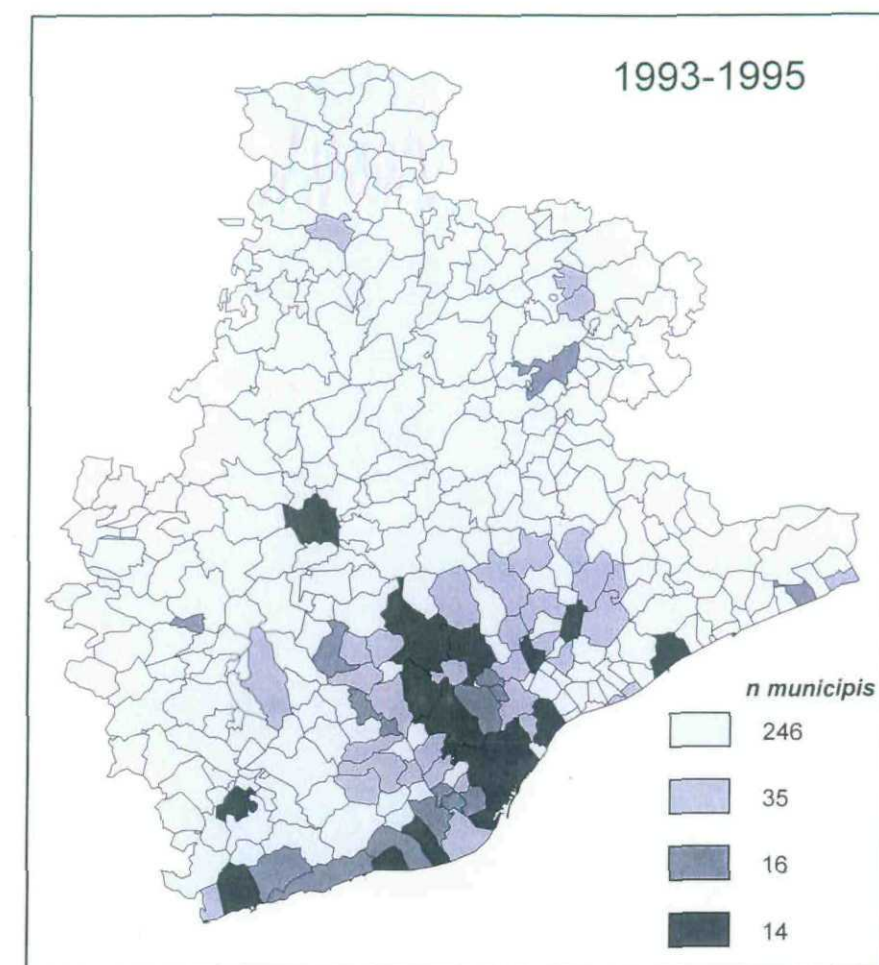
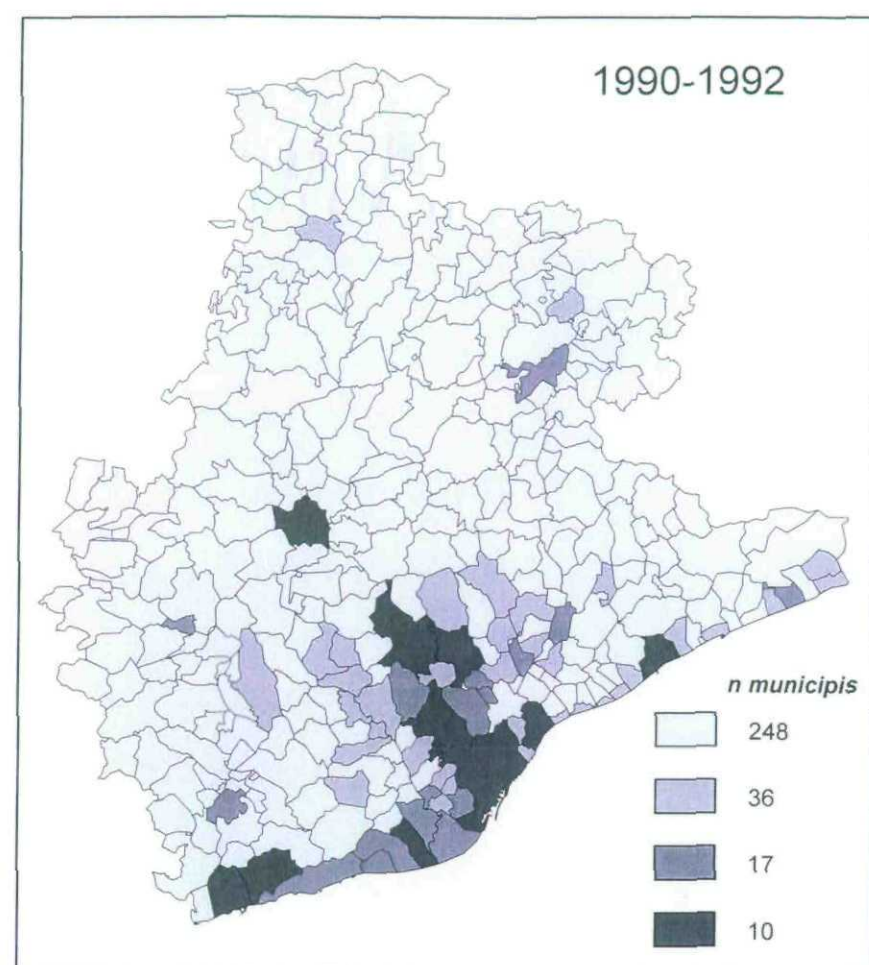
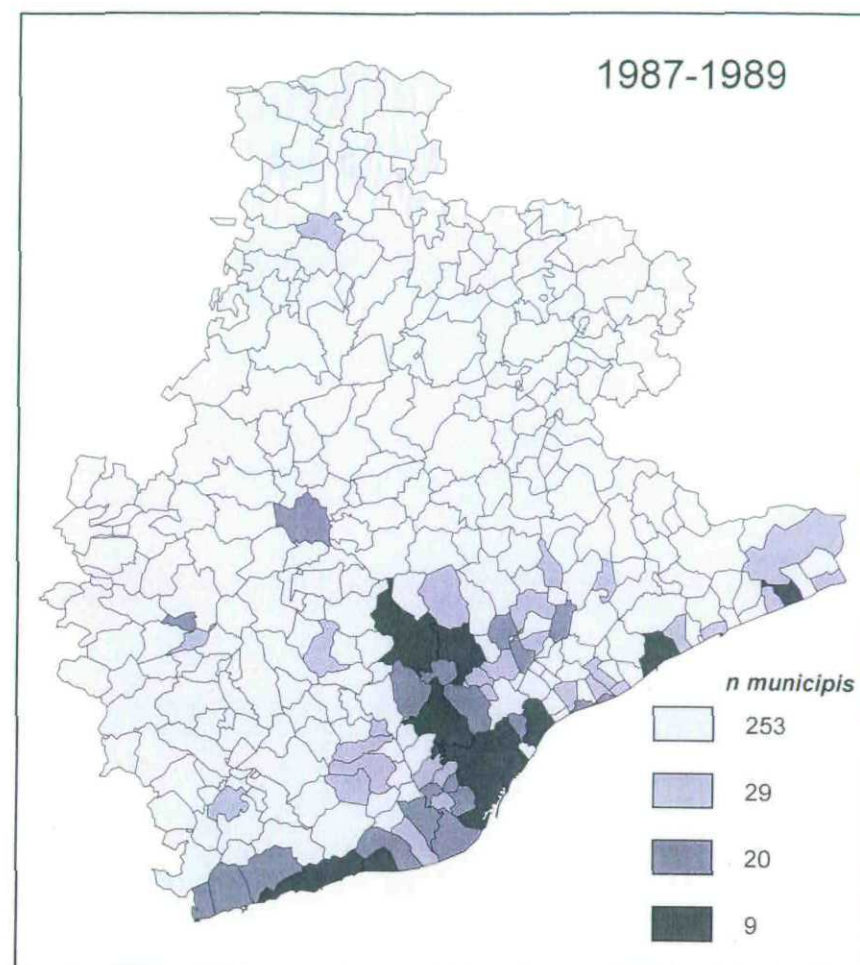
Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona



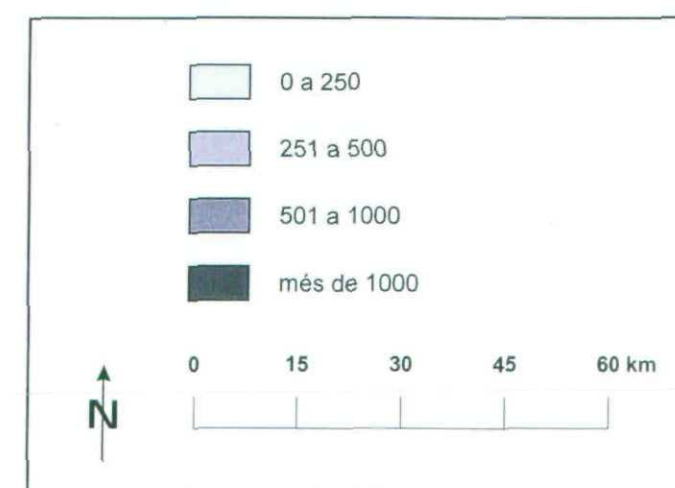
Habitatges als municipis de la província de Barcelona, 1987-2001 (valors absoluts)



Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona

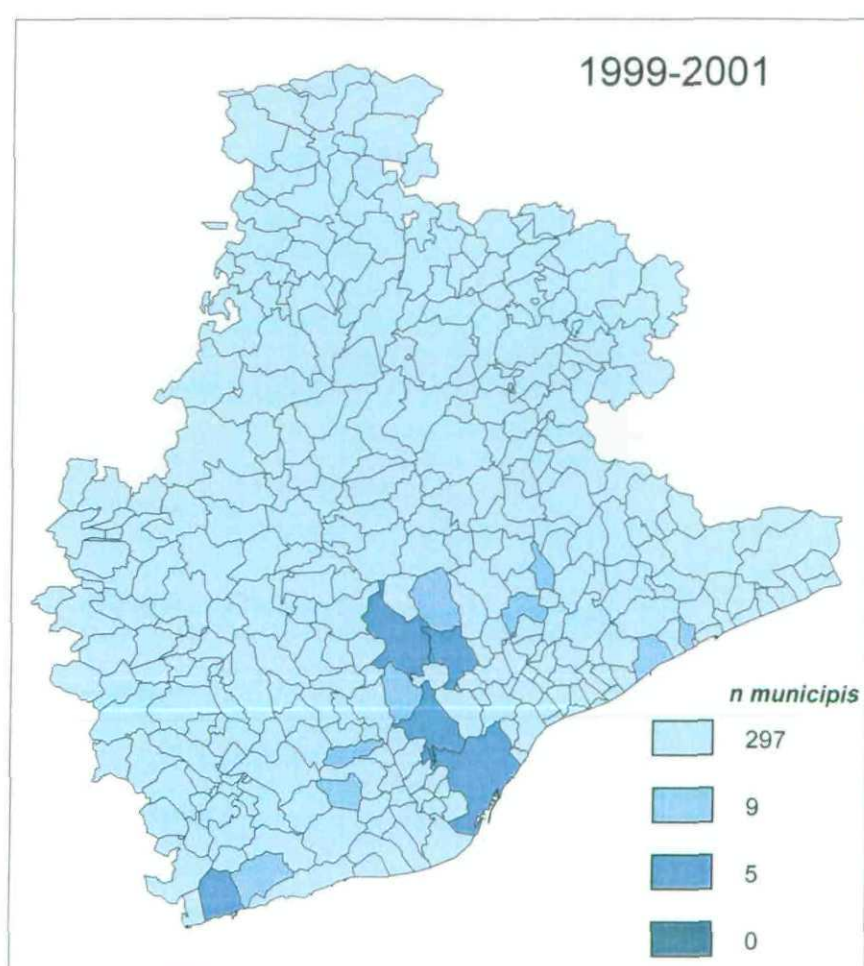
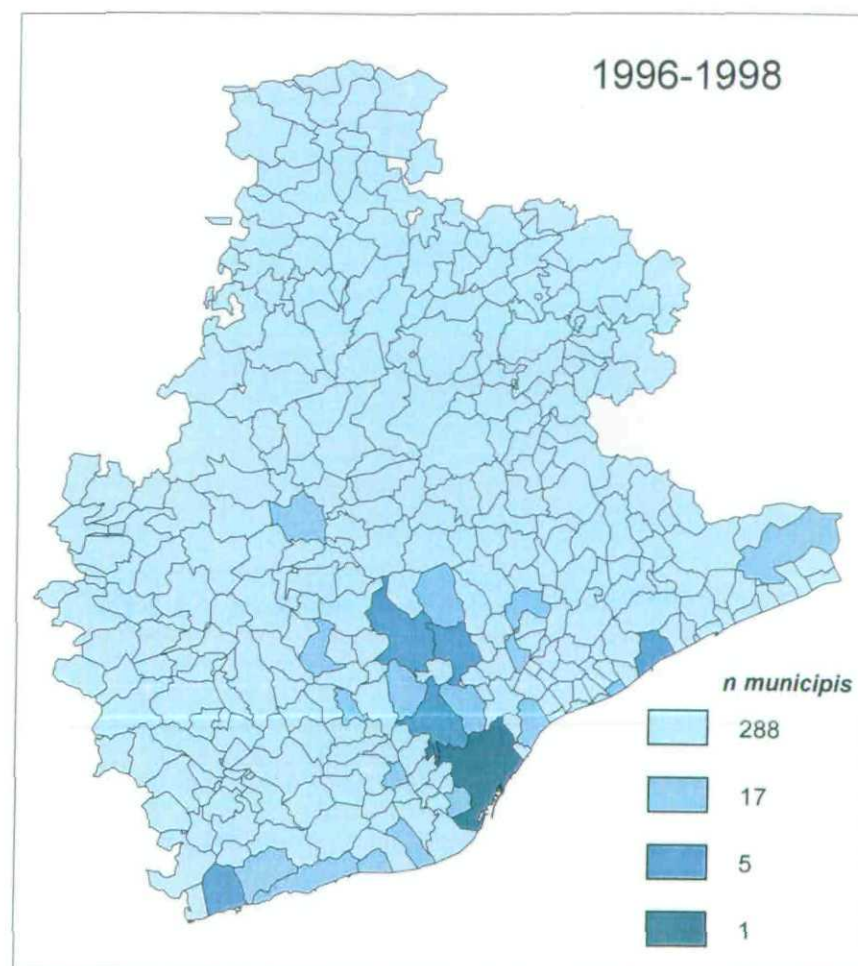
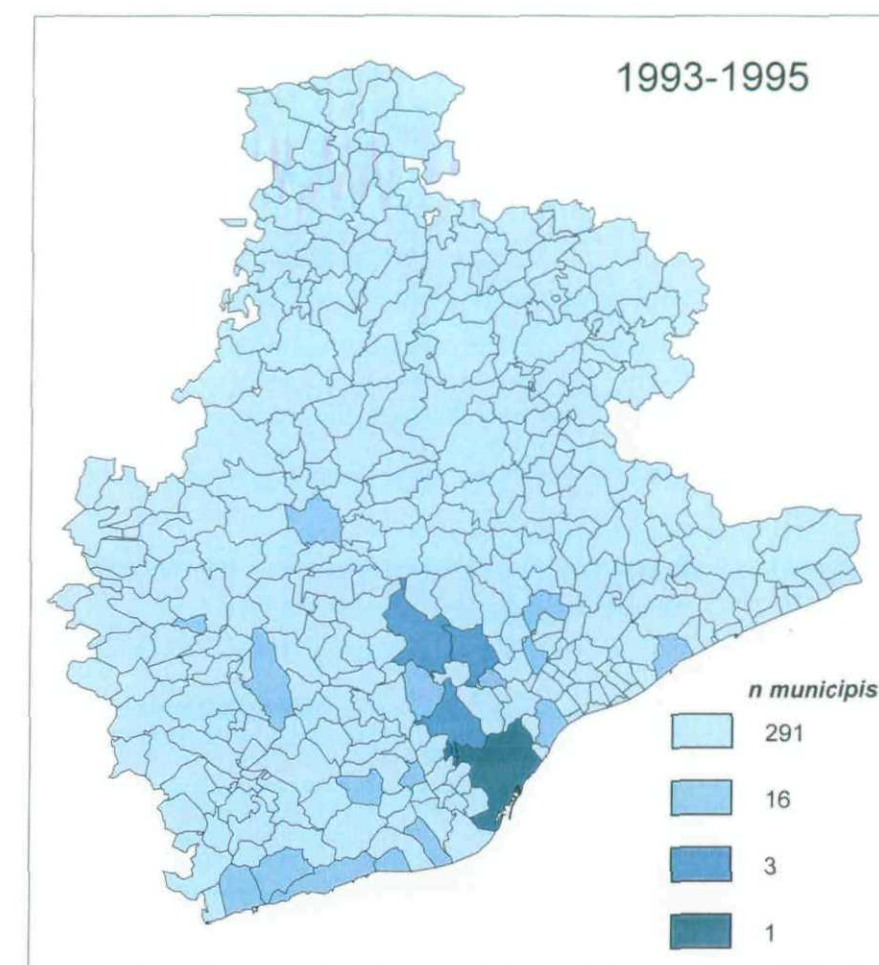
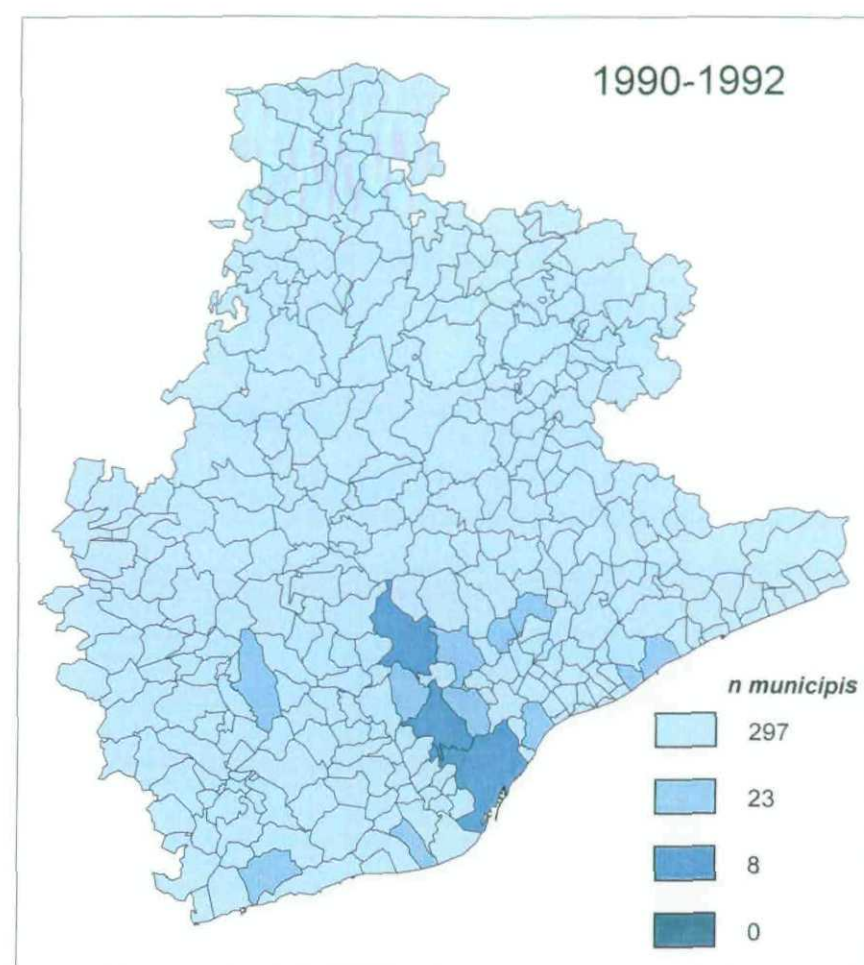
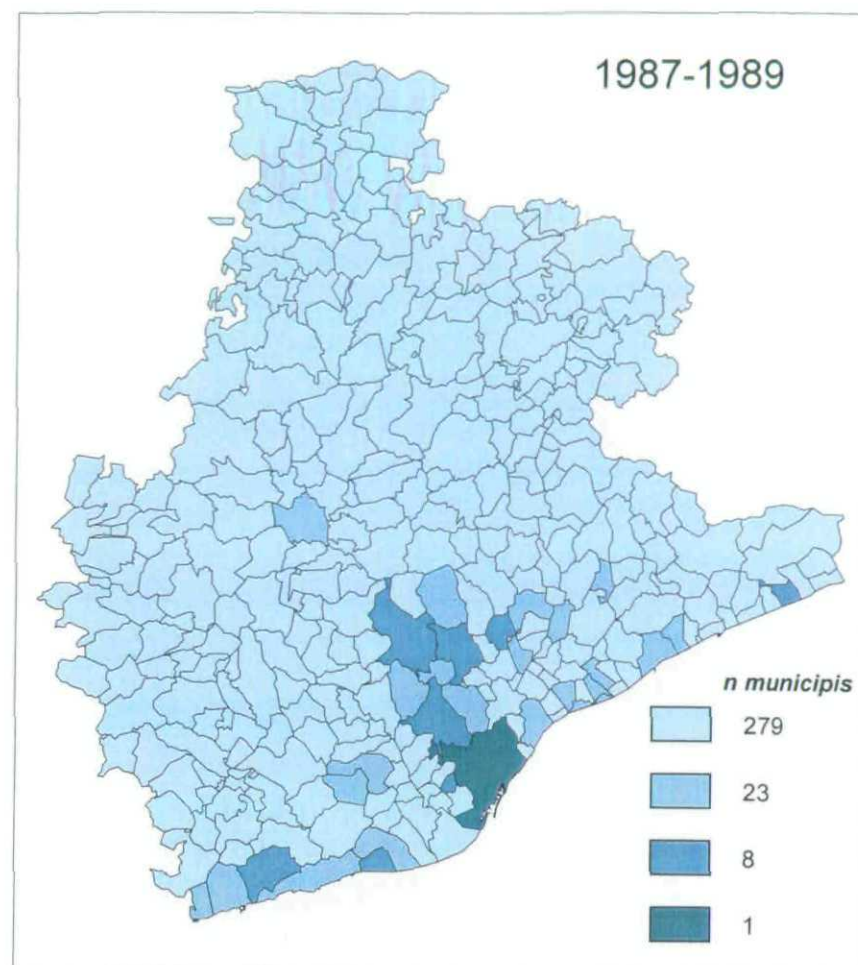


Total d'habitatges als municipis de la
província de Barcelona
(valors absoluts)

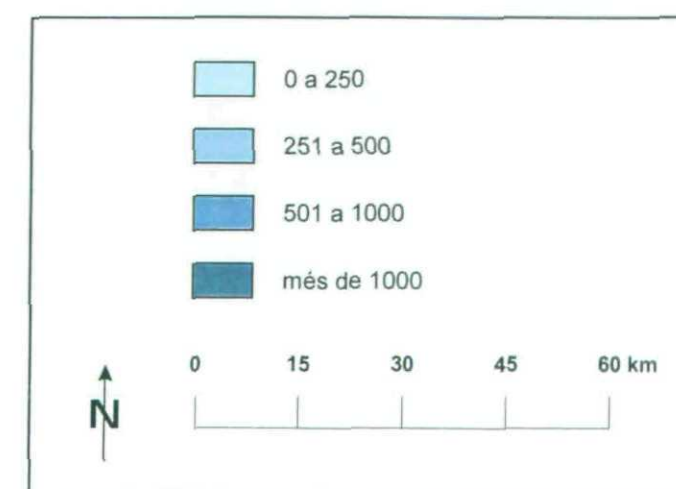


Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades
pel Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona

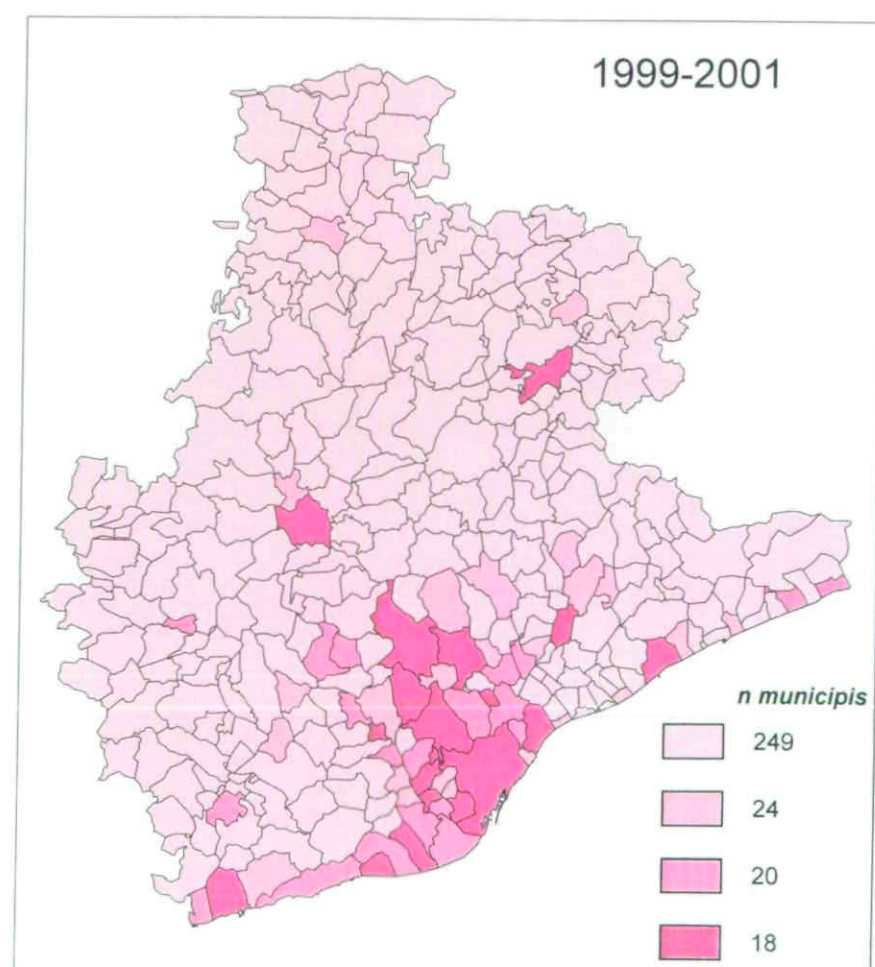
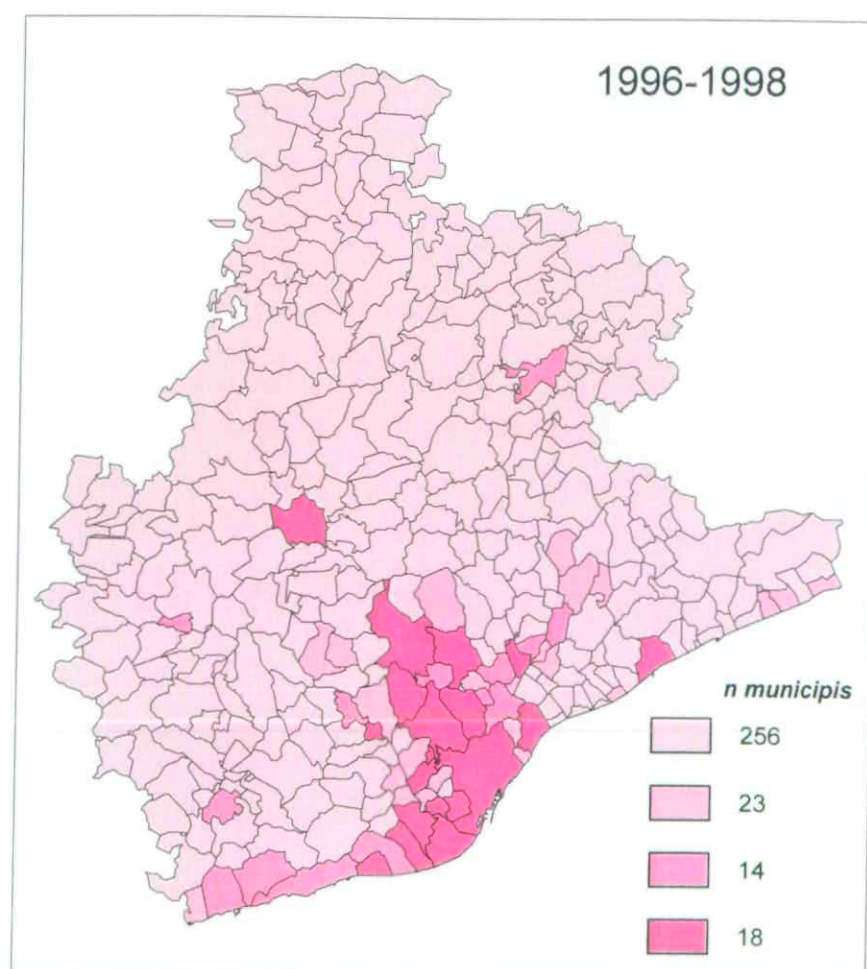
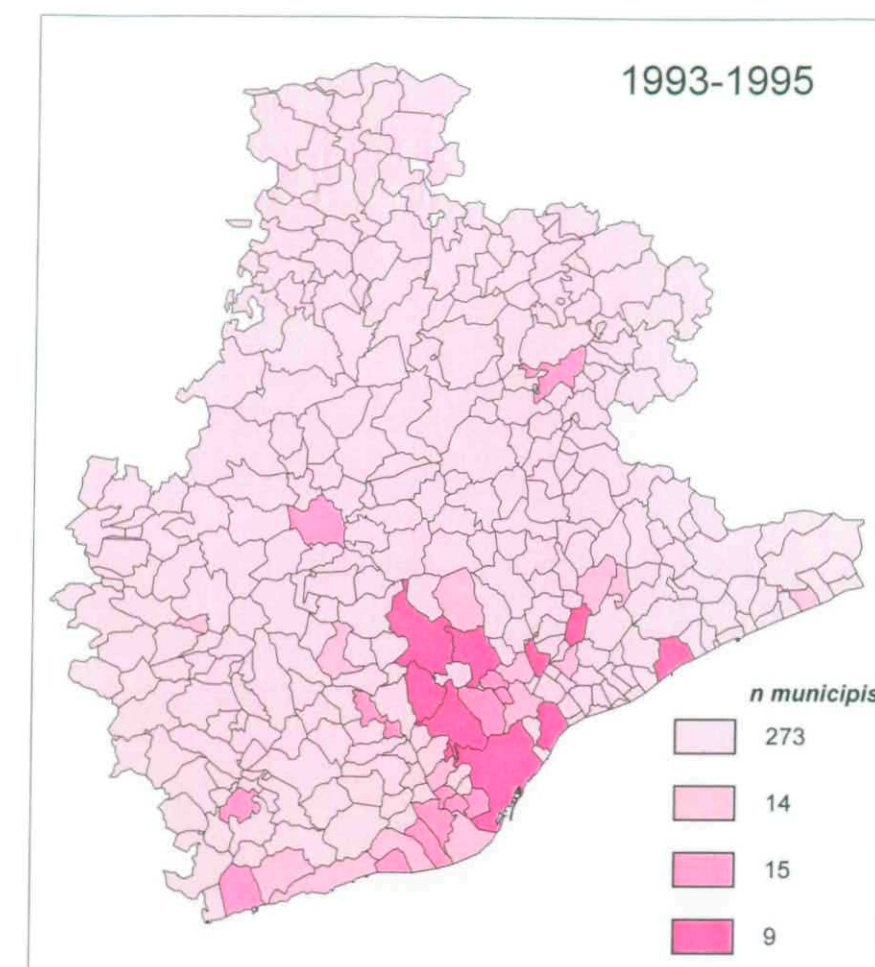
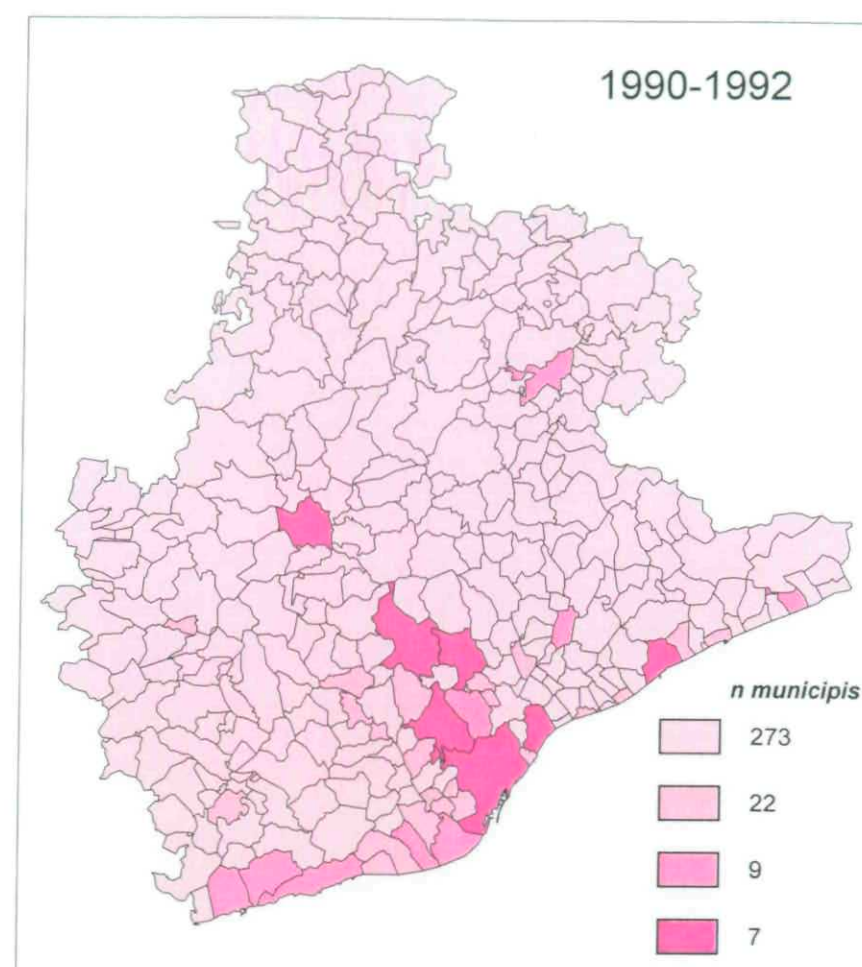
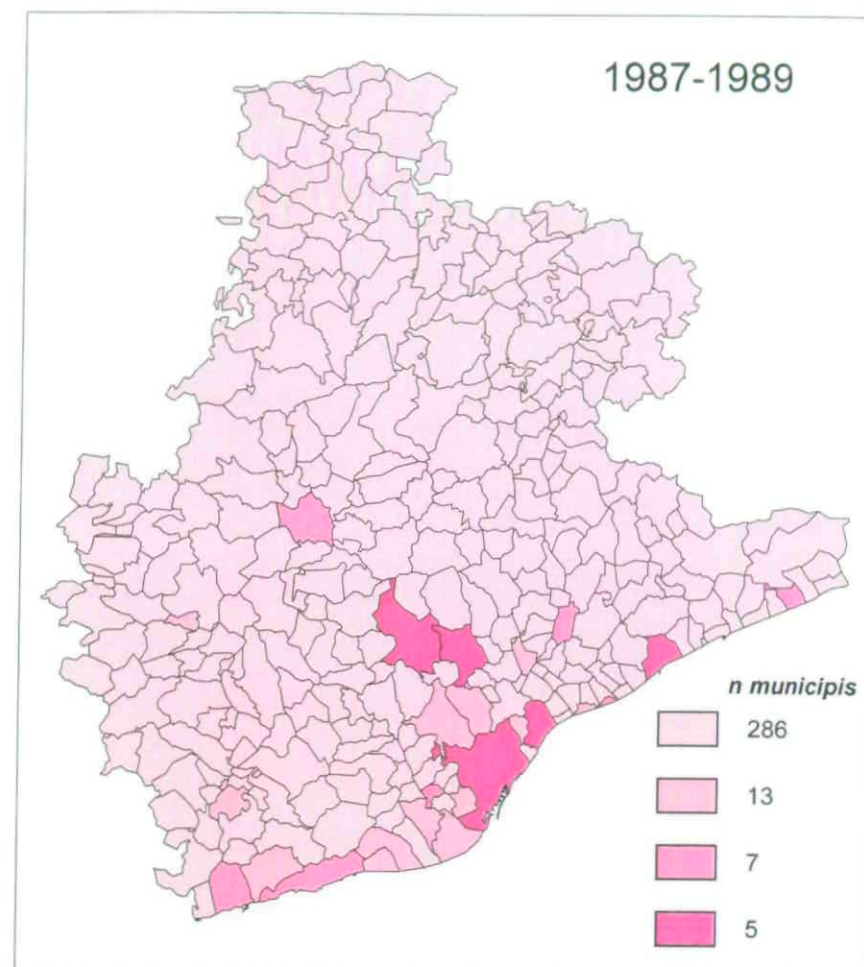
FIGURA 27



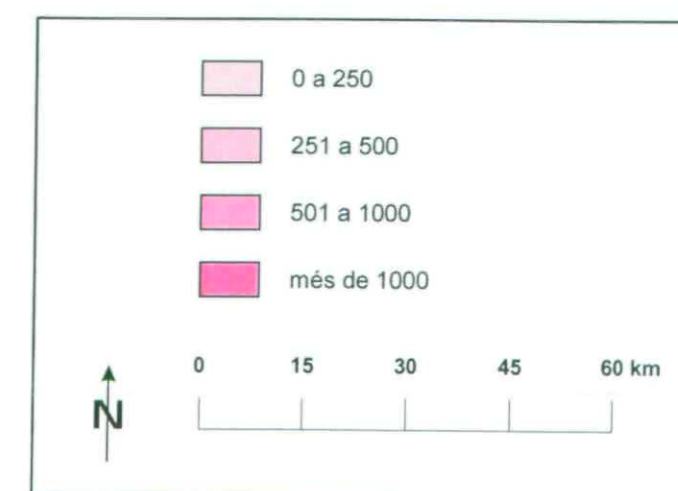
Habitatges unifamiliars als municipis de la província de Barcelona (valors absoluts)



Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona



Habitatges plurifamiliars als municipis de la província de Barcelona (valors absoluts)



Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona