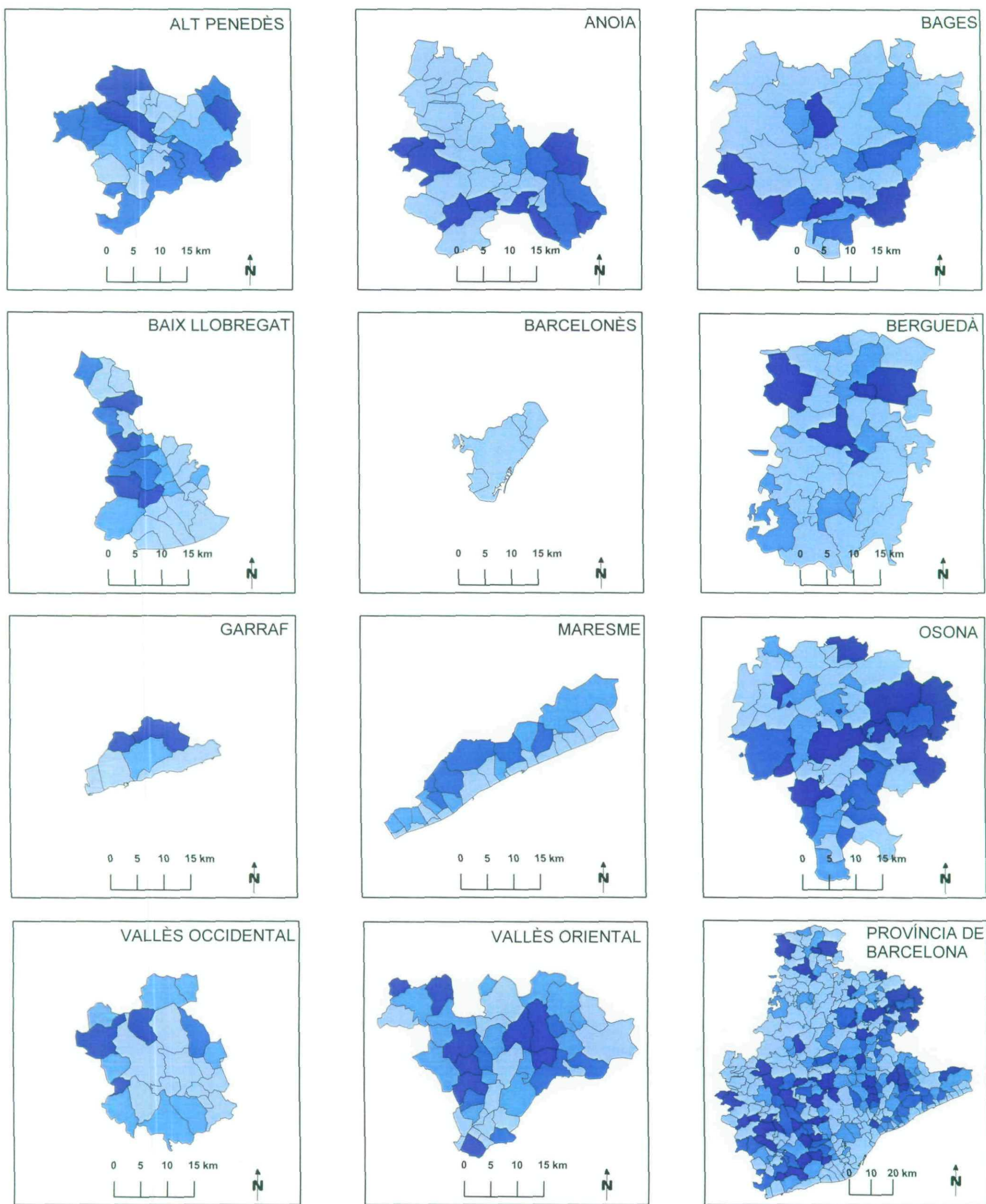
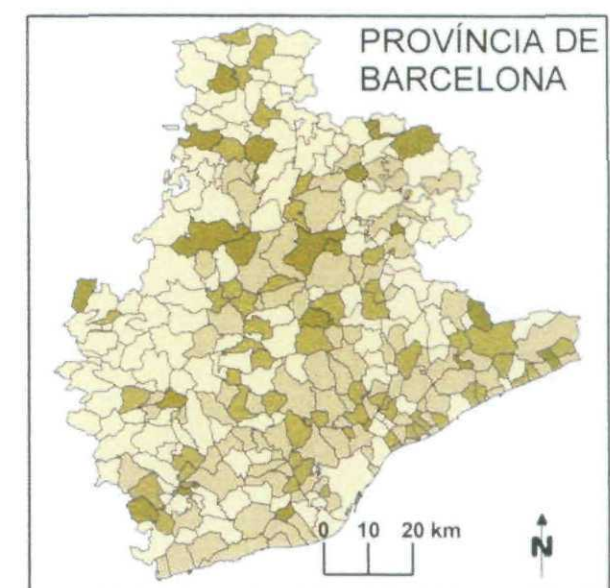
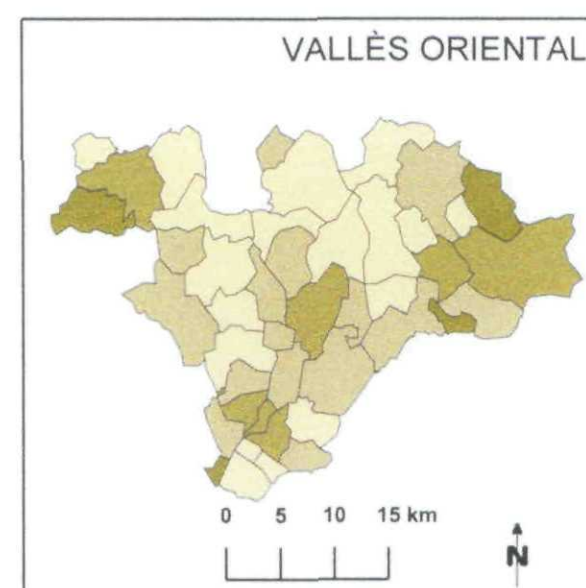
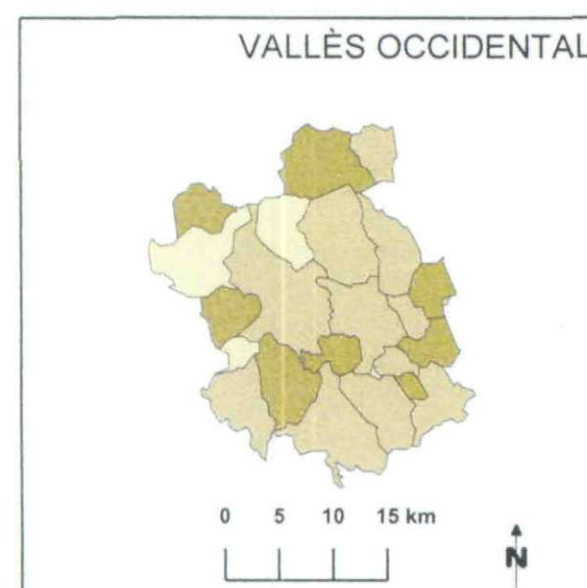
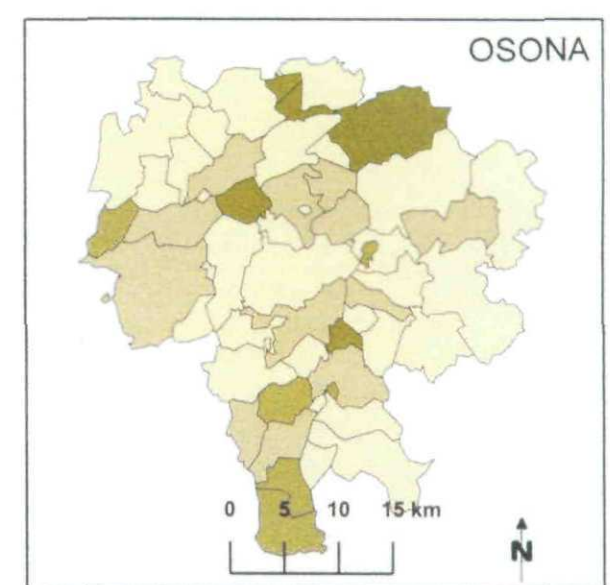
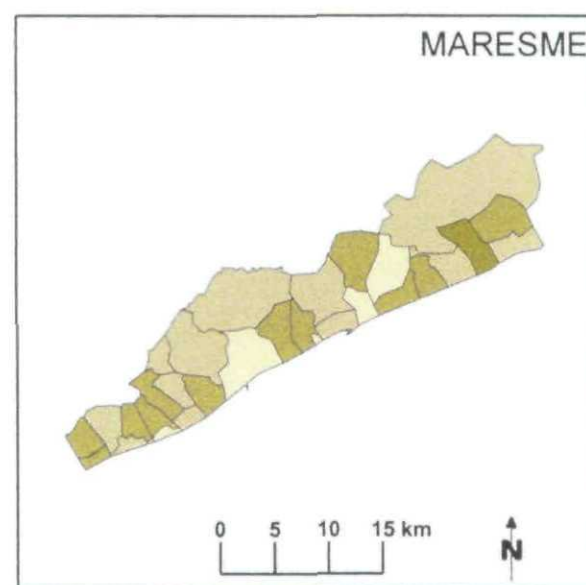
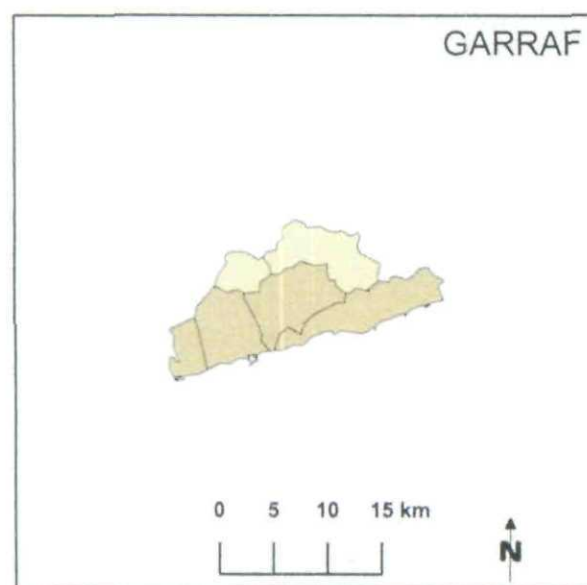
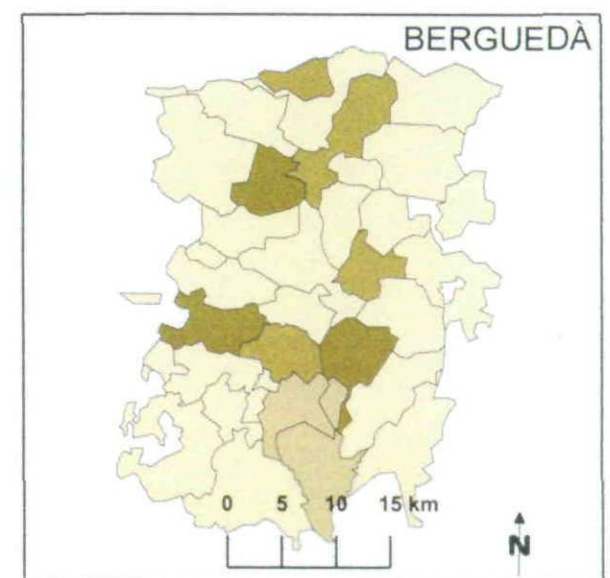
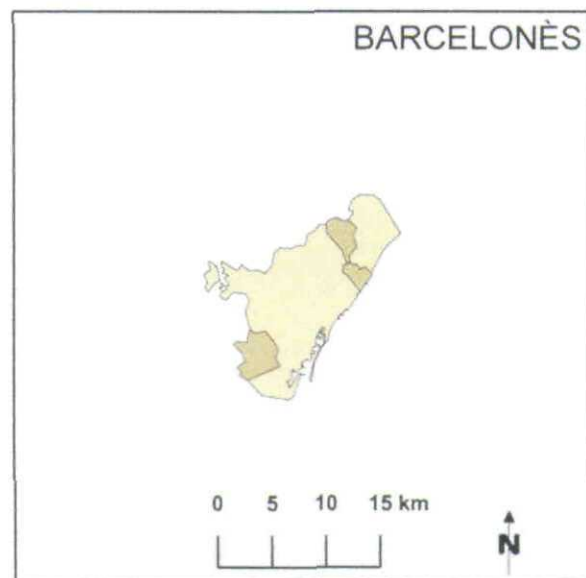
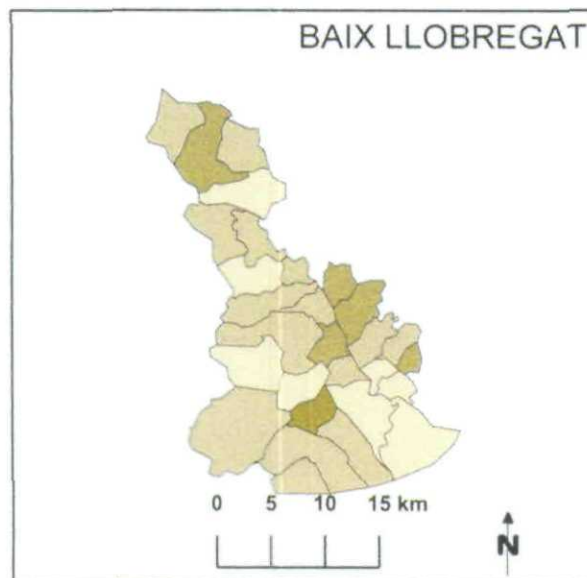
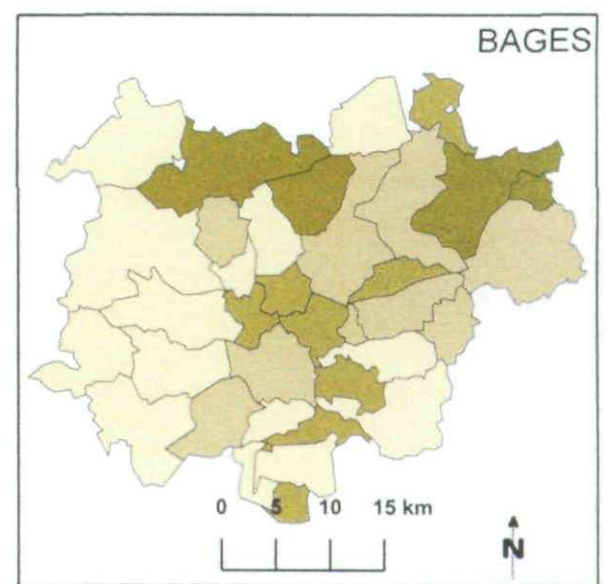
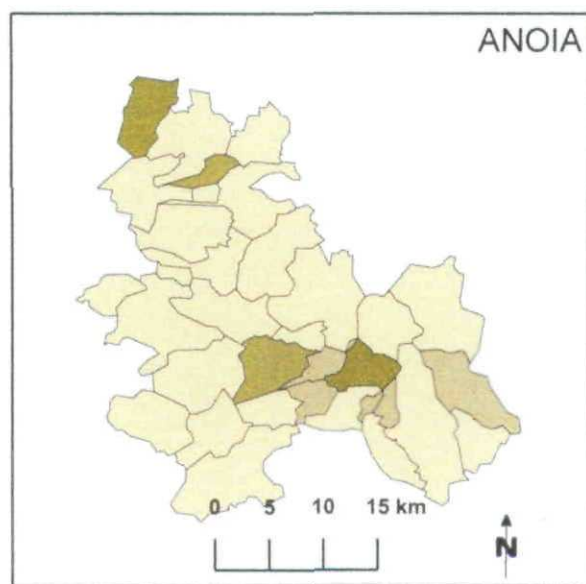
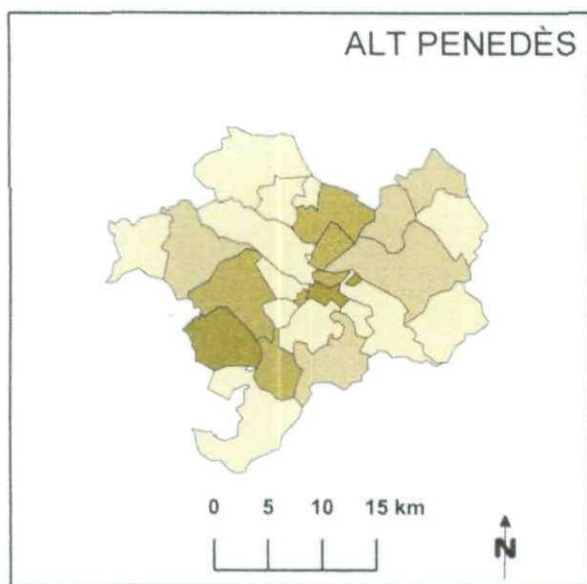




Habitatges aïllats a la província de Barcelona, 1987-1989
(percentatges sobre el total d'habitatges construïts a cada municipi)



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

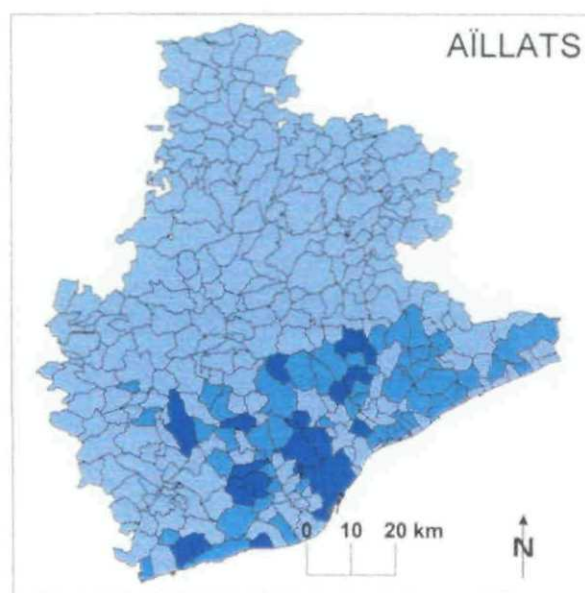
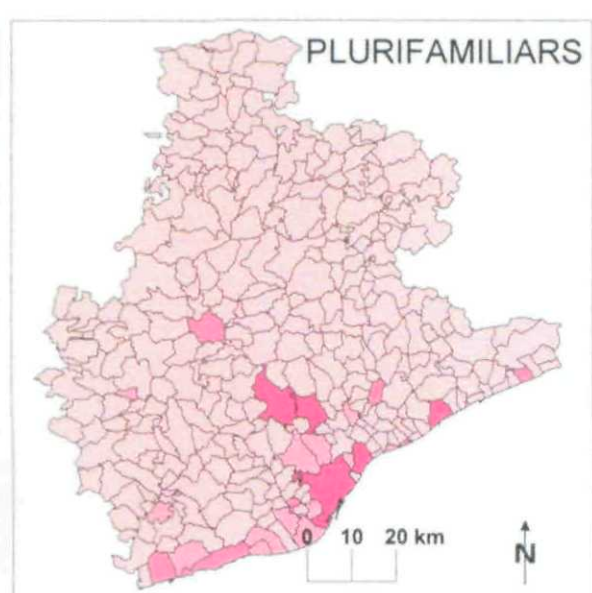
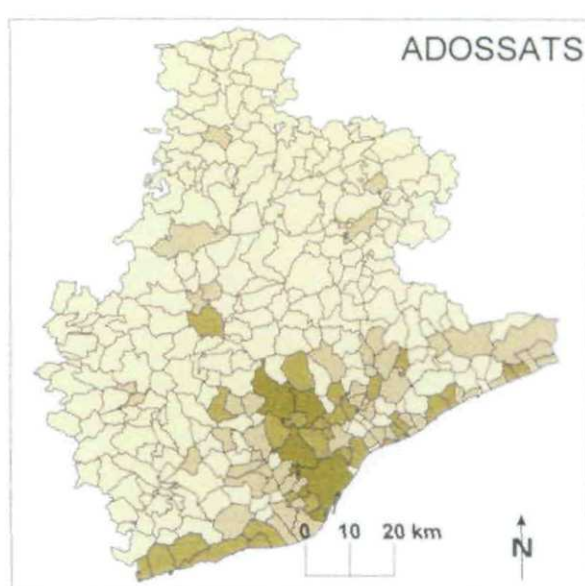
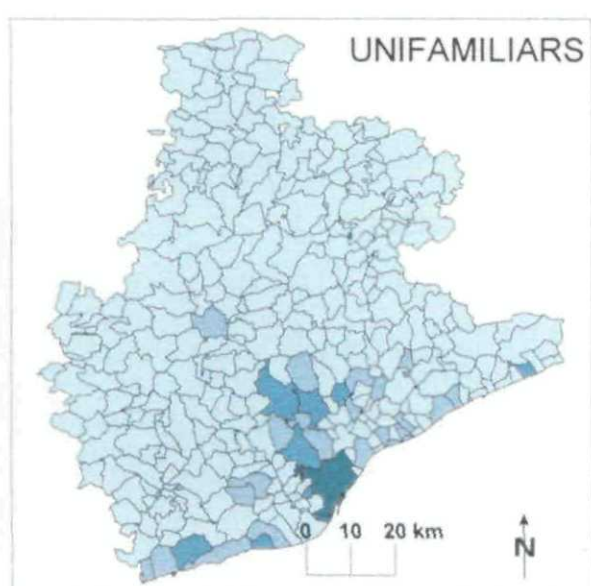
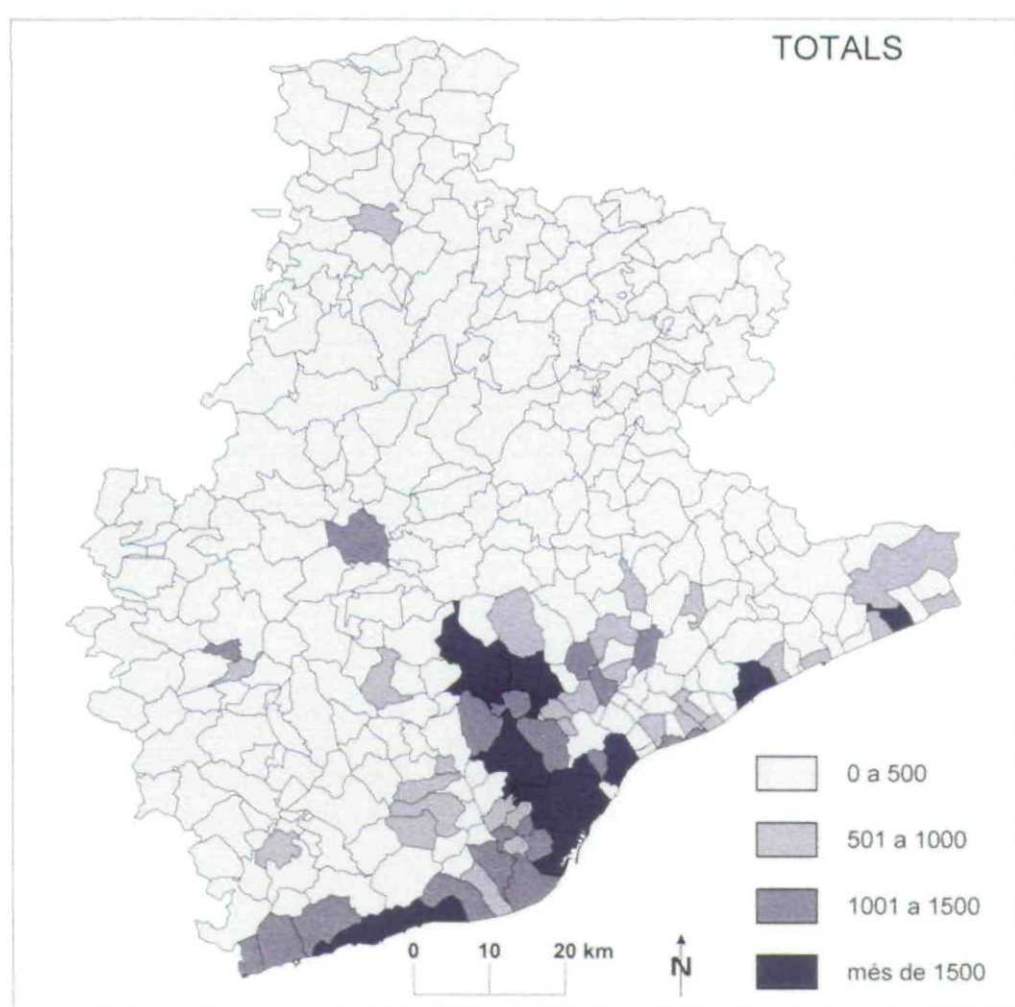


Habitatges adossats a la província de Barcelona, 1987-1989
(percentatges sobre el total d'habitatges construïts a cada municipi)



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

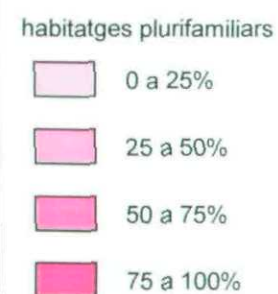
Habitatges a la província de Barcelona, 1987-1989 (valors absoluts)



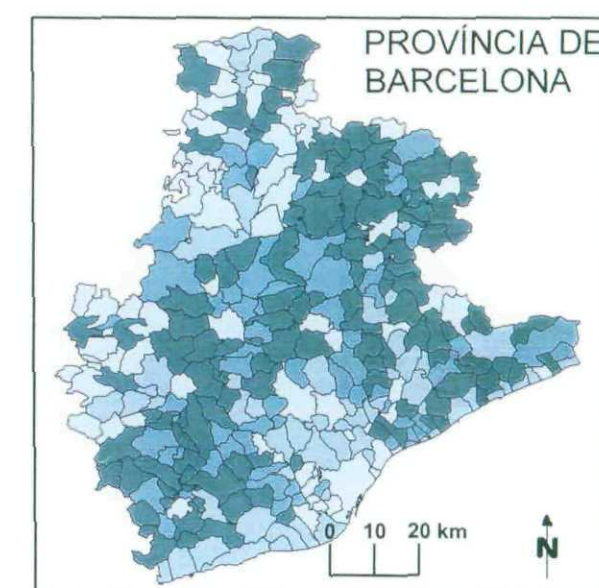
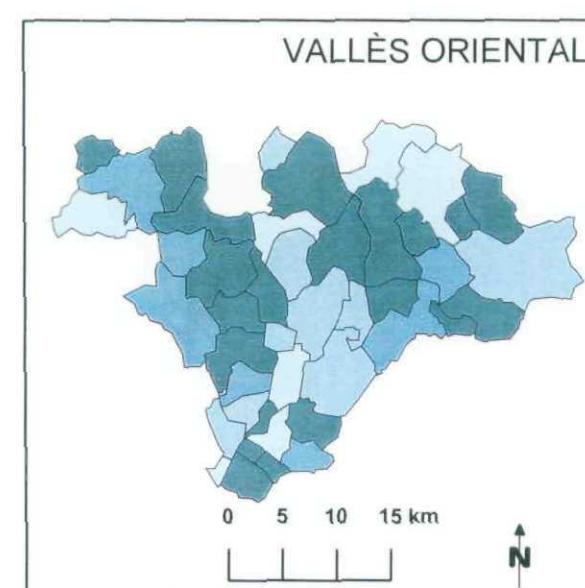
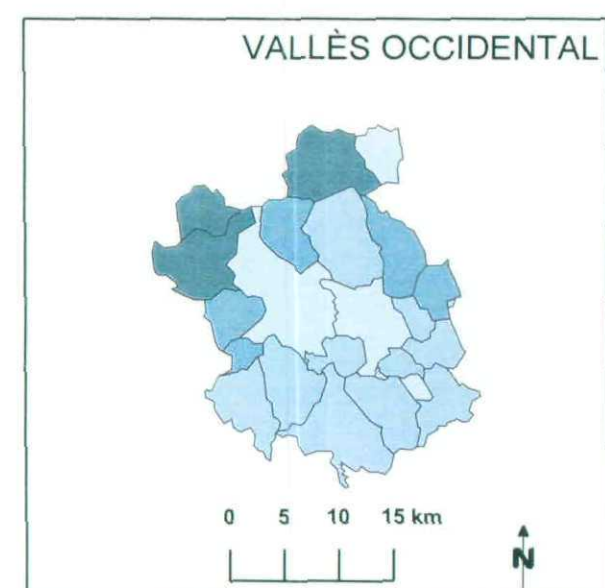
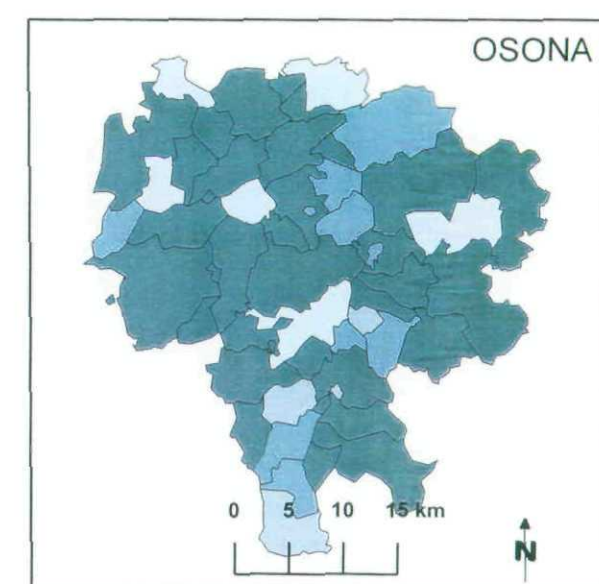
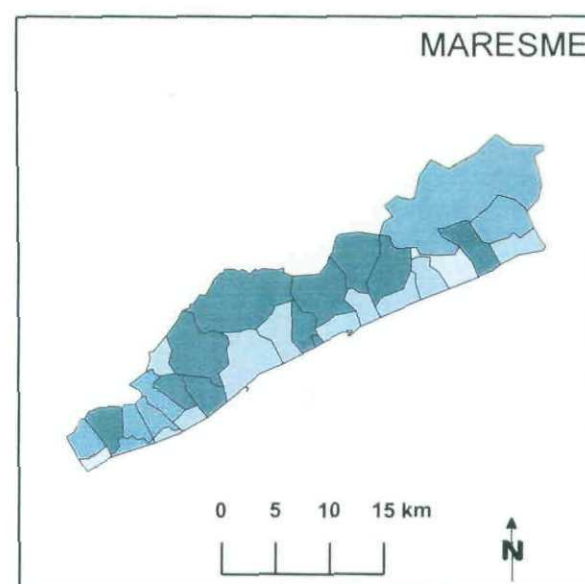
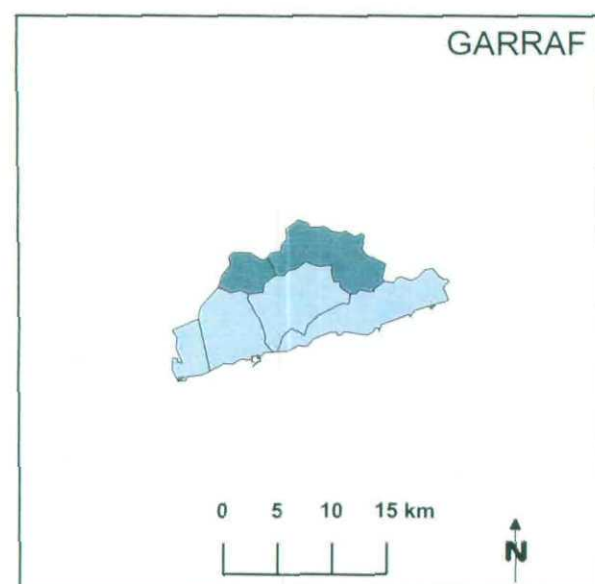
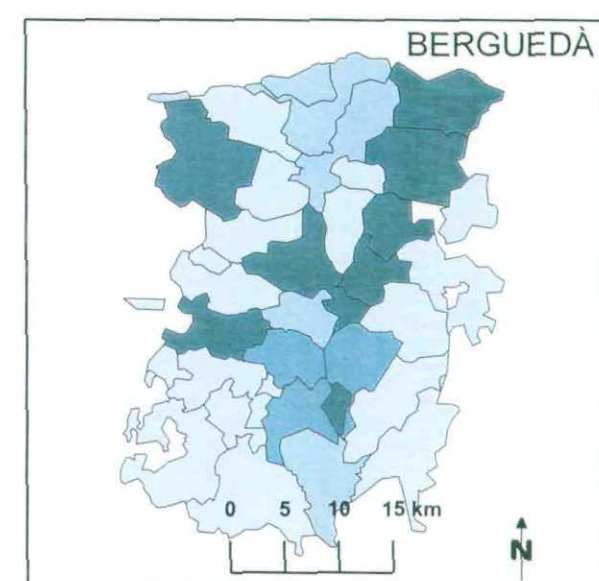
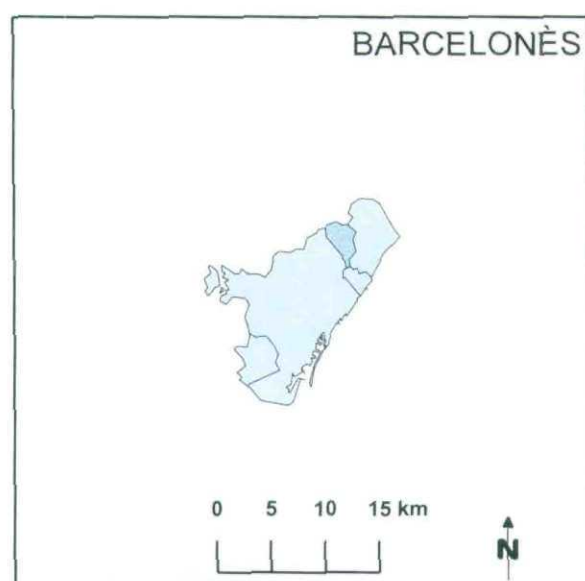
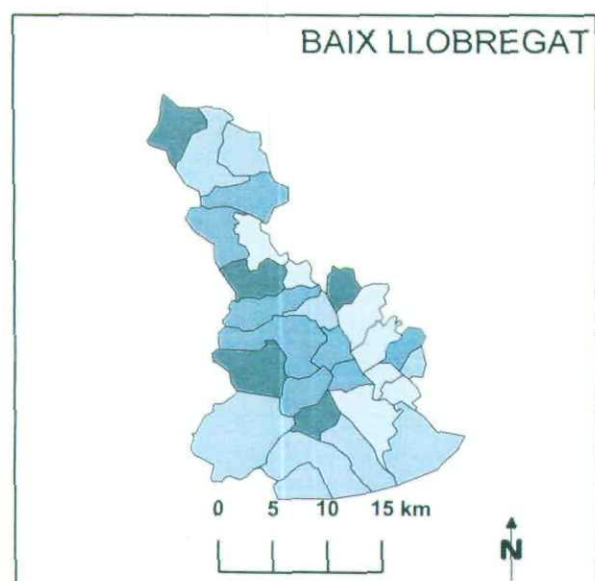
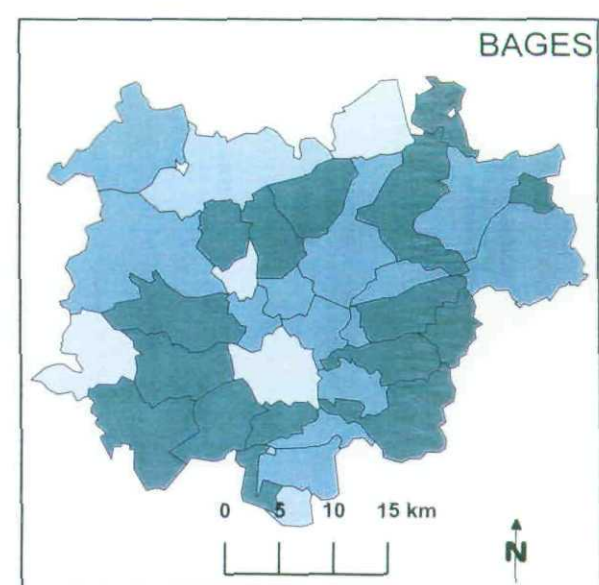
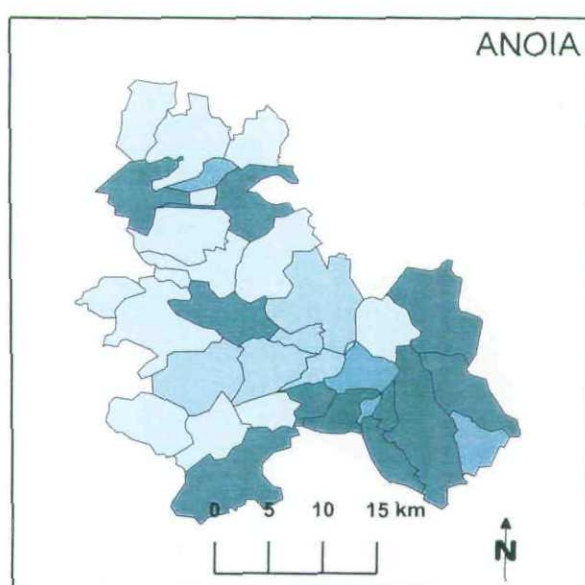
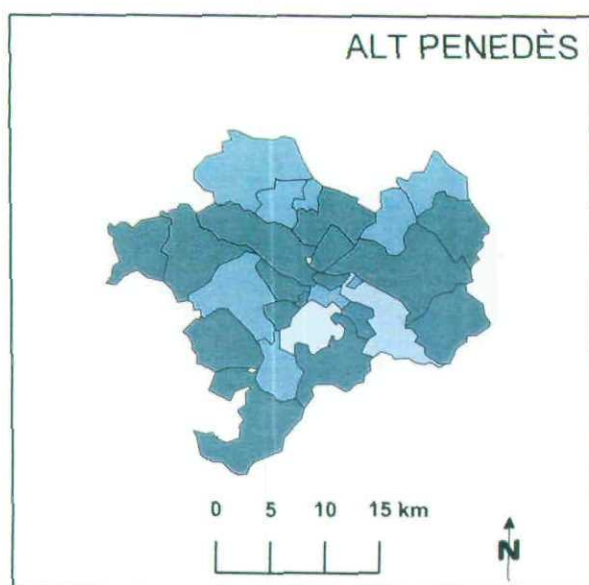
Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona.



Habitatges plurifamiliars a la província de Barcelona, 1993-1995
(percentatges sobre el total d'habitatges construïts a cada municipi)



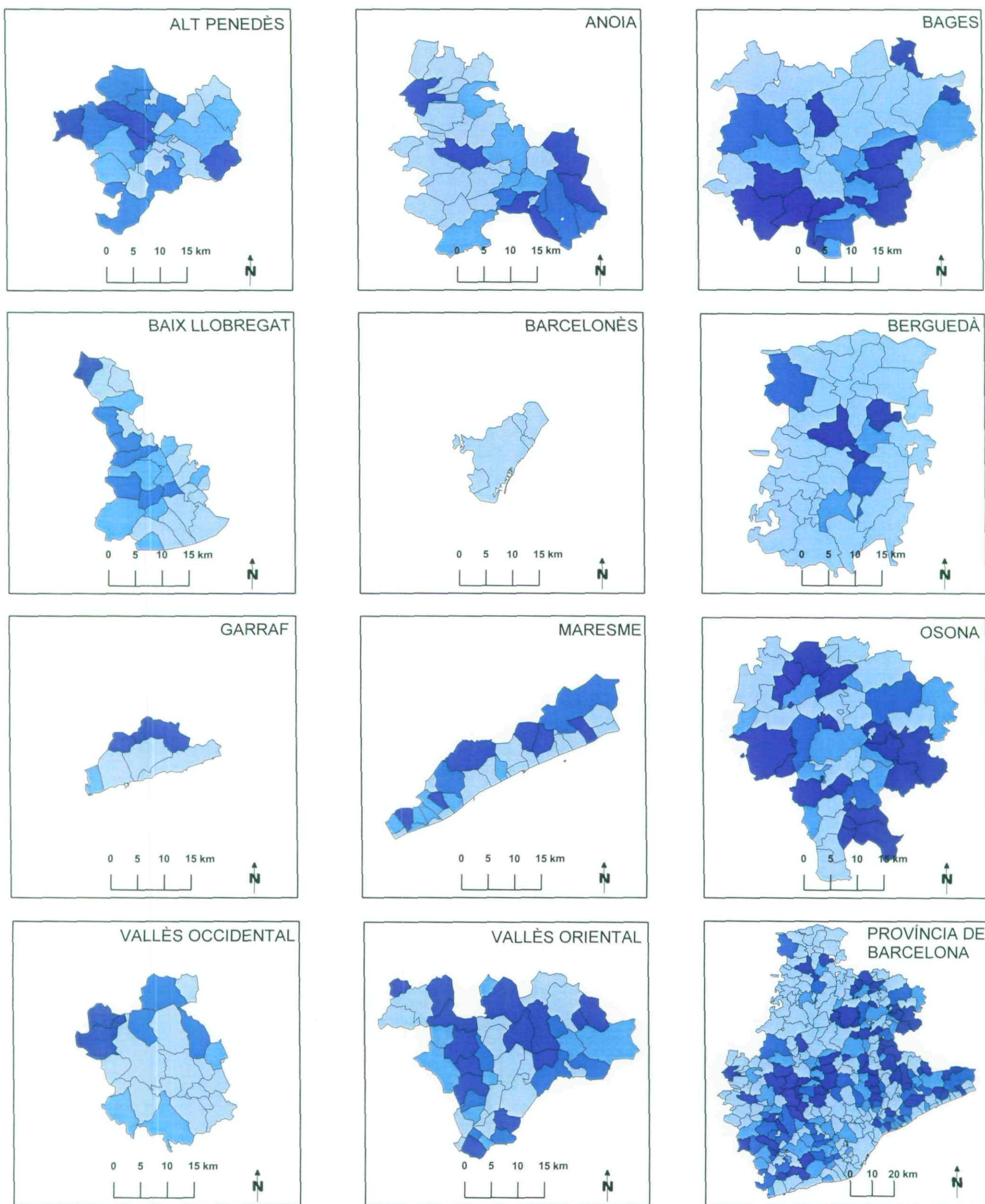
Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona.



Habitatges unifamiliars a la província de Barcelona, 1993-1995
(percentatges sobre el total d'habitatges construïts a cada municipi)



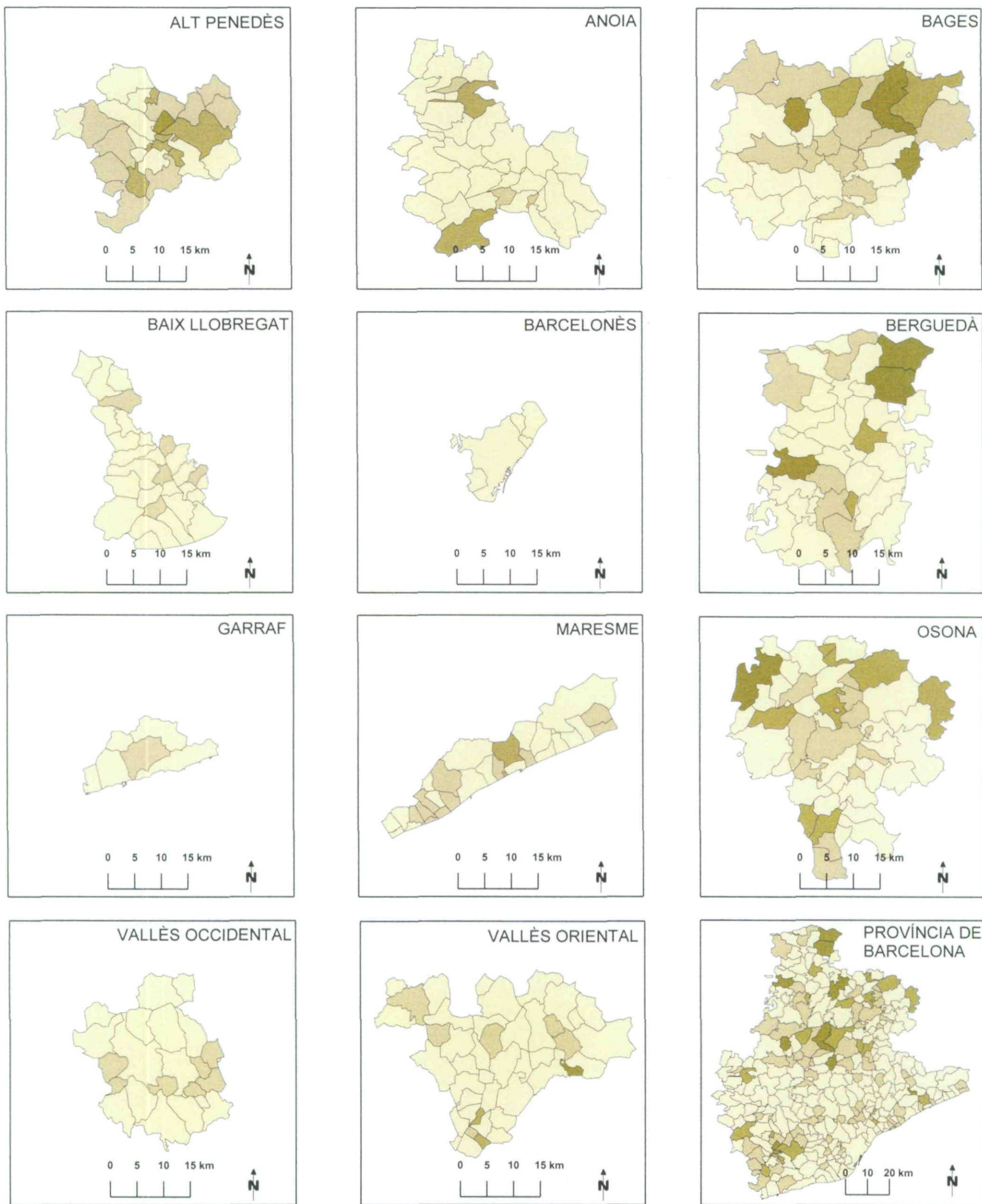
Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona.



Habitatges aïllats a la província de Barcelona, 1993-1995
(percentatges sobre el total d'habitatges construïts a cada municipi)



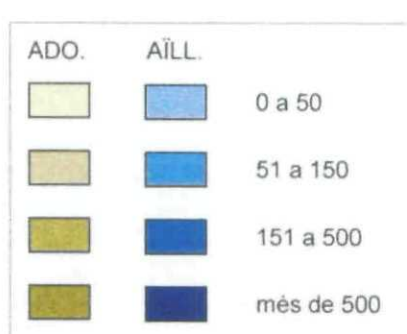
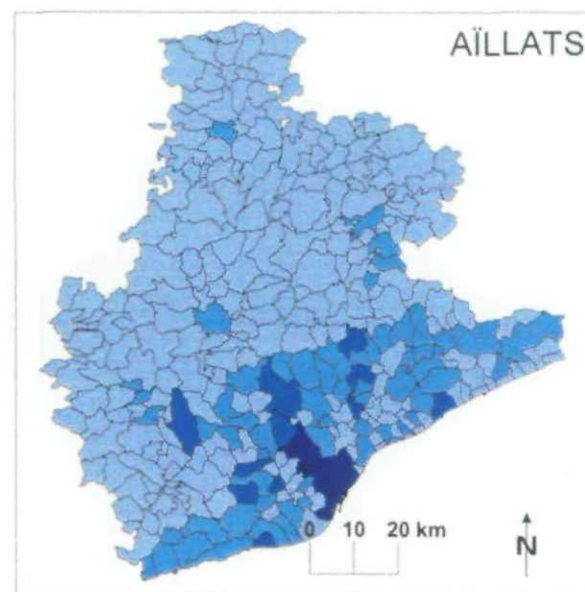
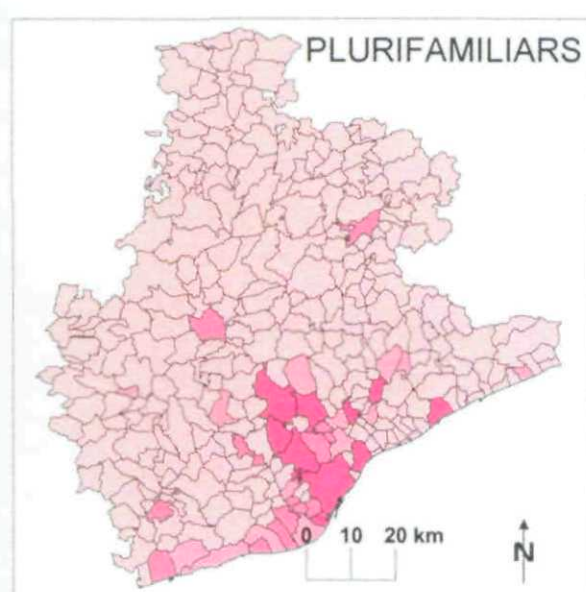
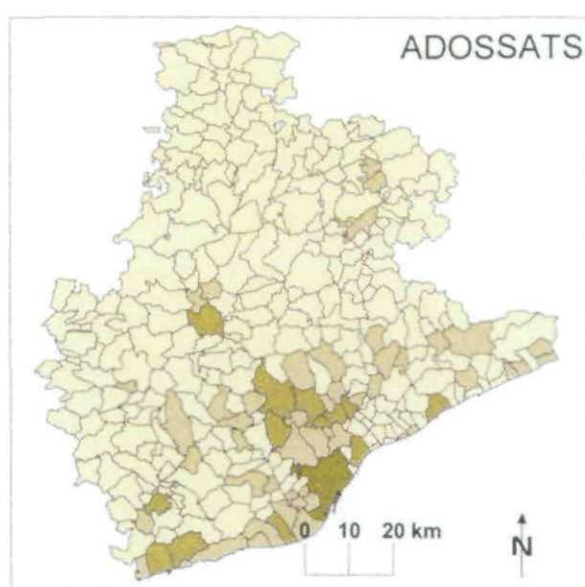
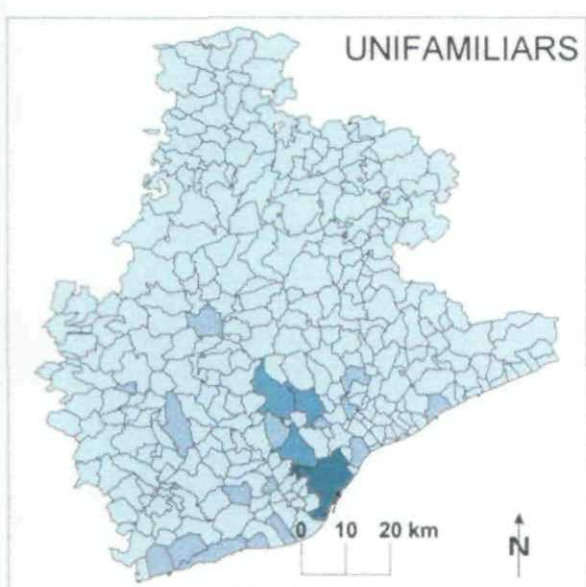
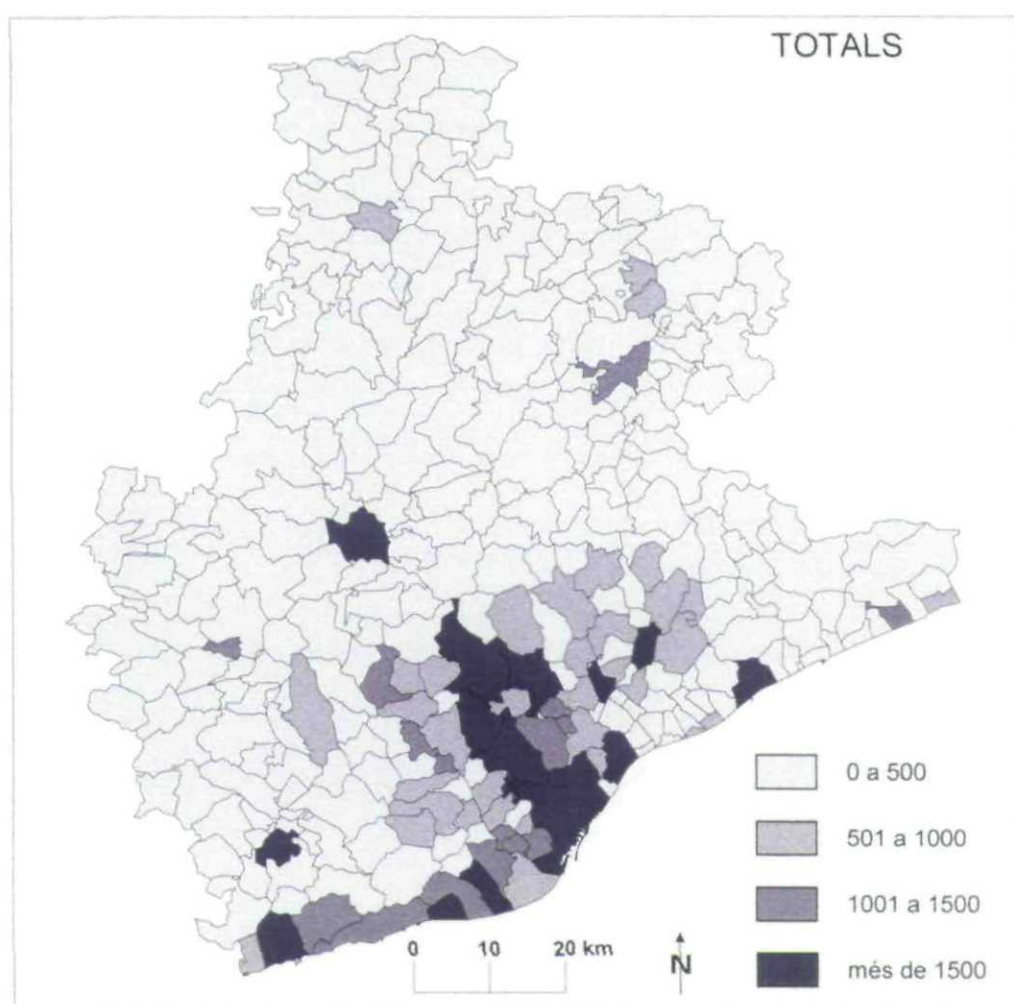
Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona.



Habitatges adossats a la província de Barcelona, 1993-1995
(percentatges sobre el total d'habitatges construïts a cada municipi)



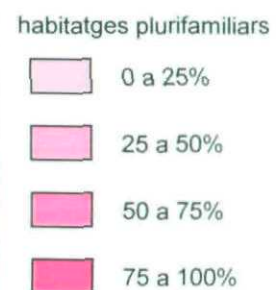
Habitatges a la província de Barcelona, 1993-1995 (valors absoluts)



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



Habitatges plurifamiliars a la província de Barcelona, 1999-2001
(percentatges sobre el total d'habitatges construïts a cada municipi)



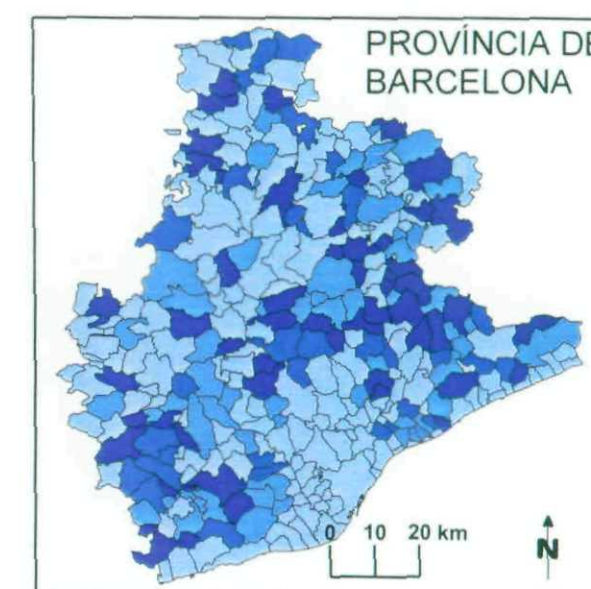
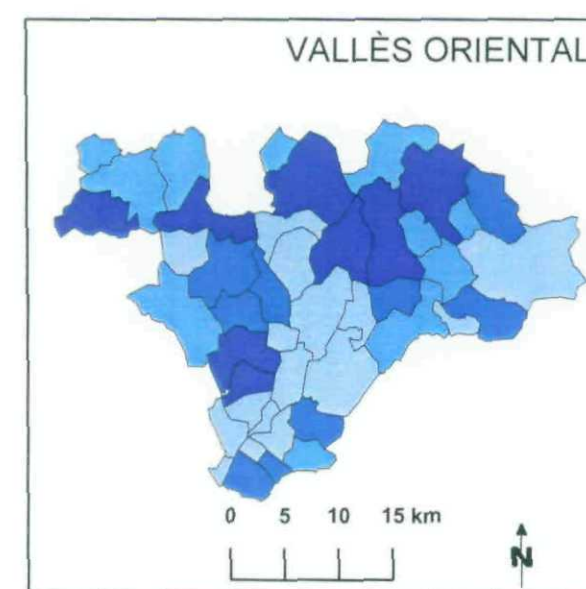
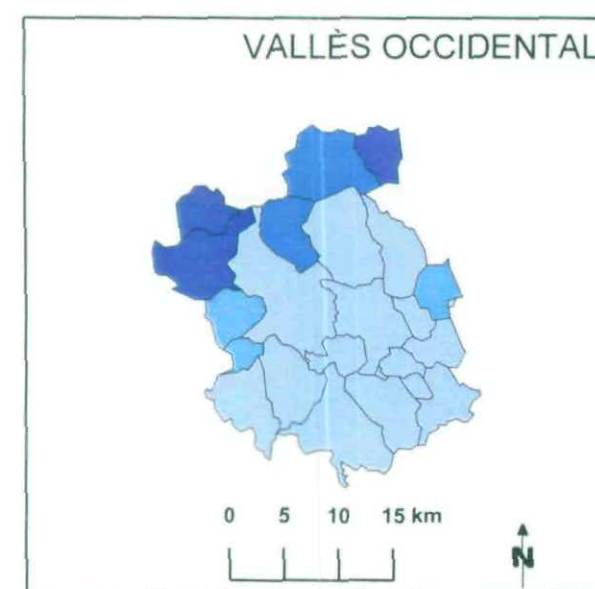
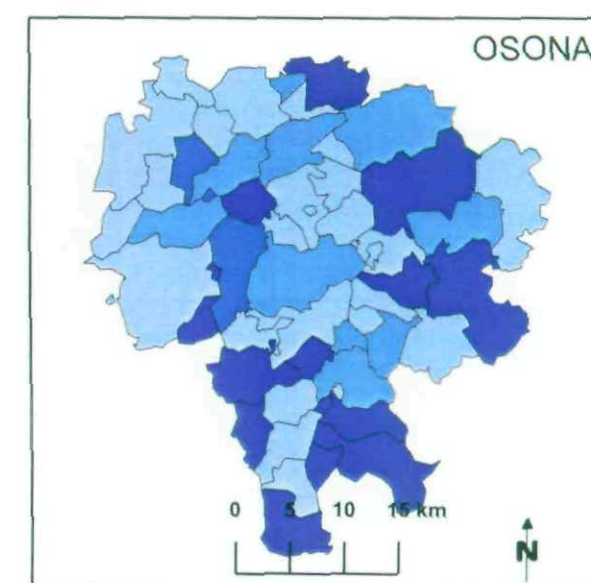
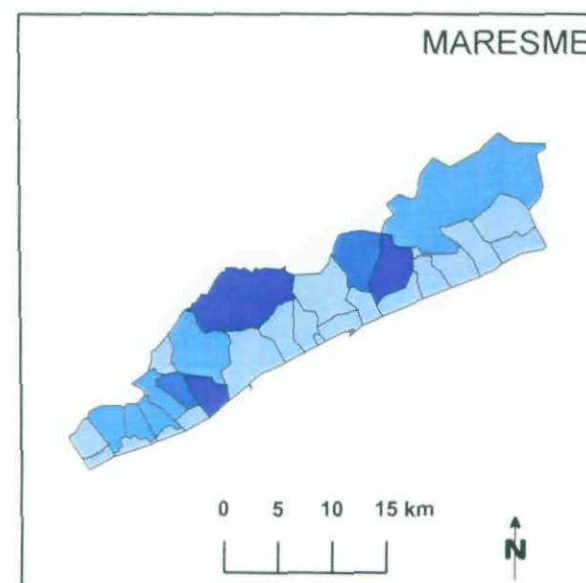
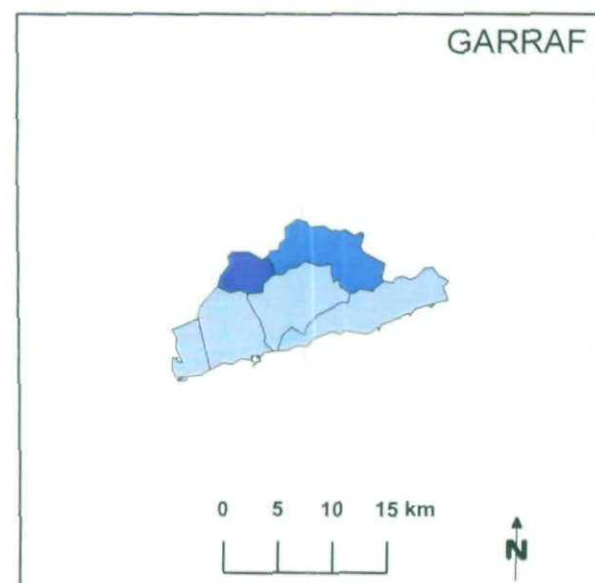
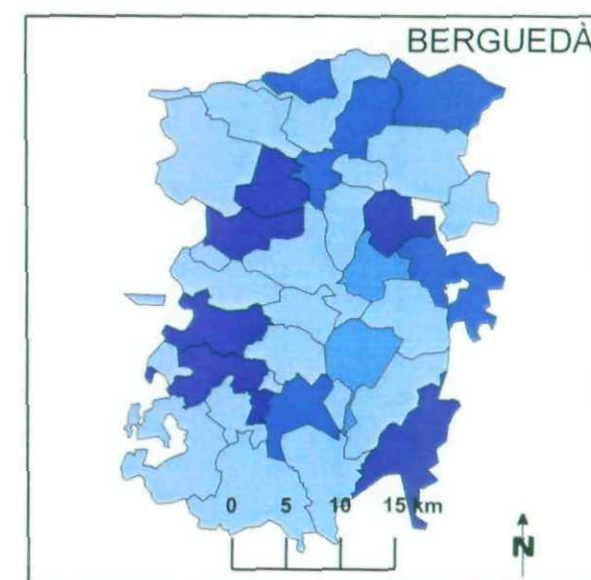
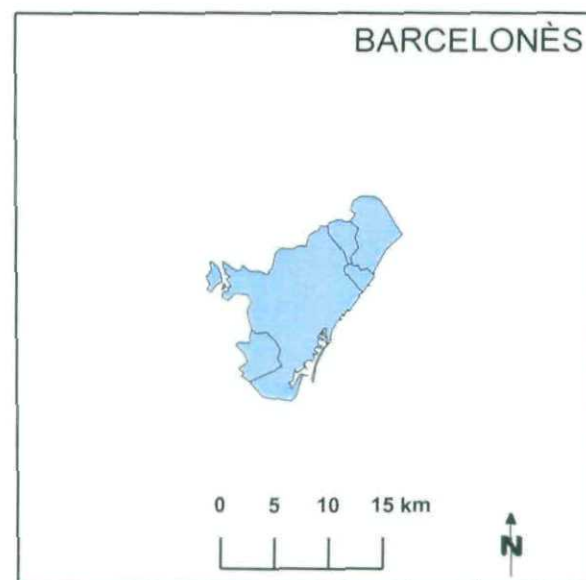
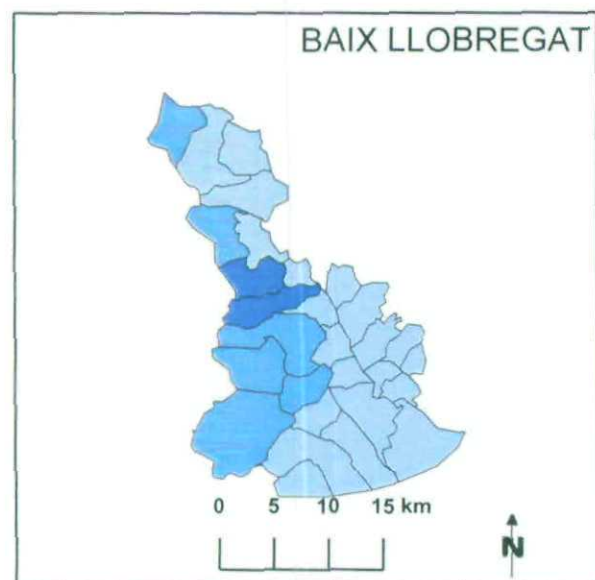
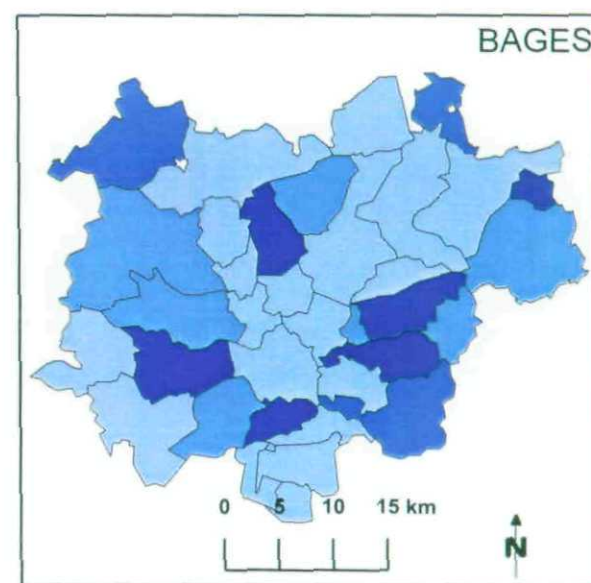
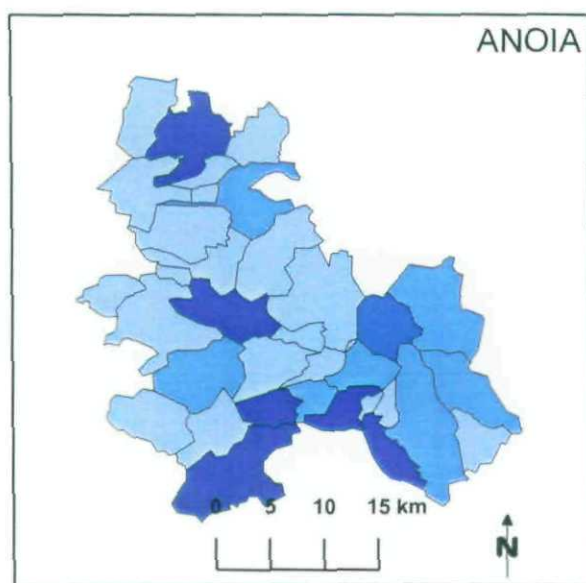
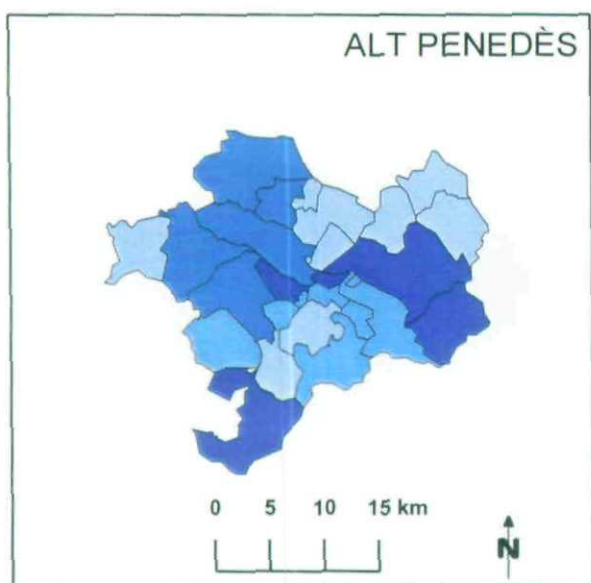
Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona.



Habitatges unifamiliars a la província de Barcelona, 1999-2001
(percentatges sobre el total d'habitatges construïts a cada municipi)



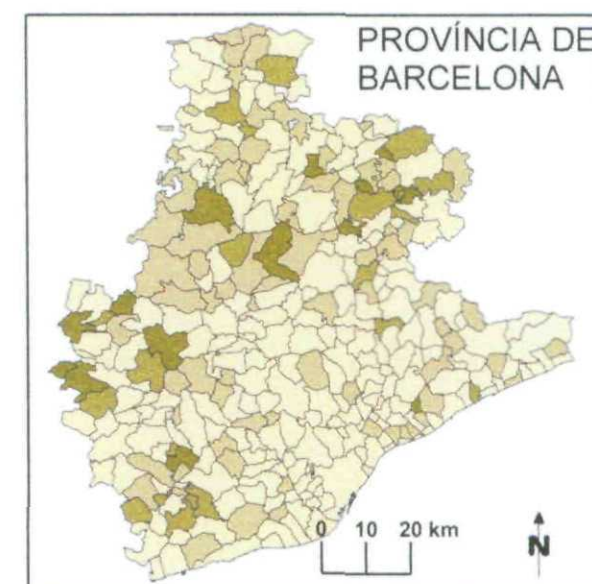
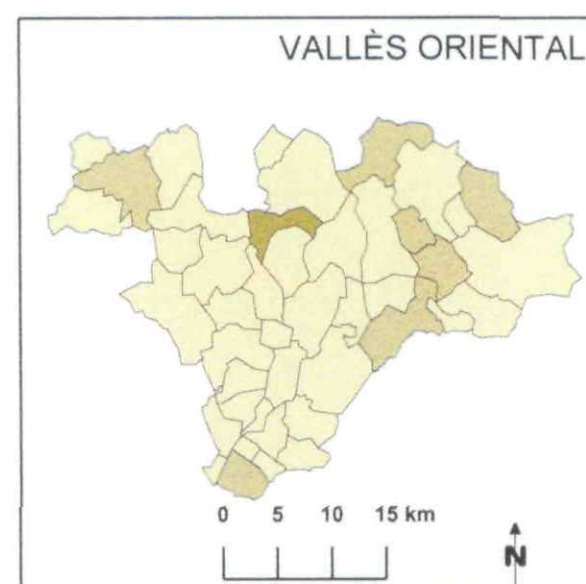
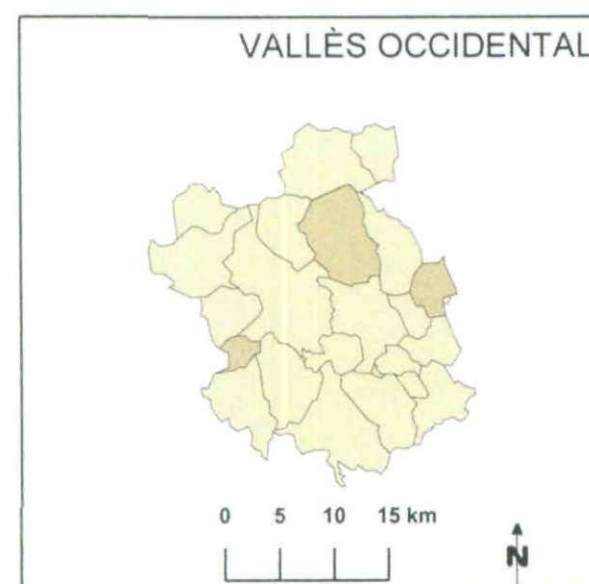
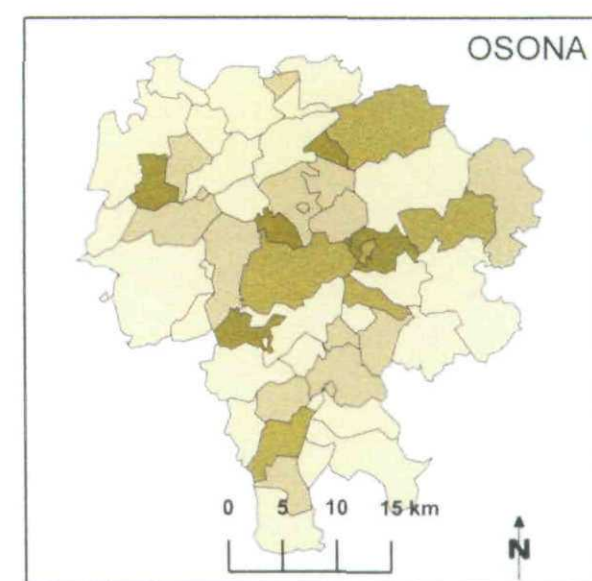
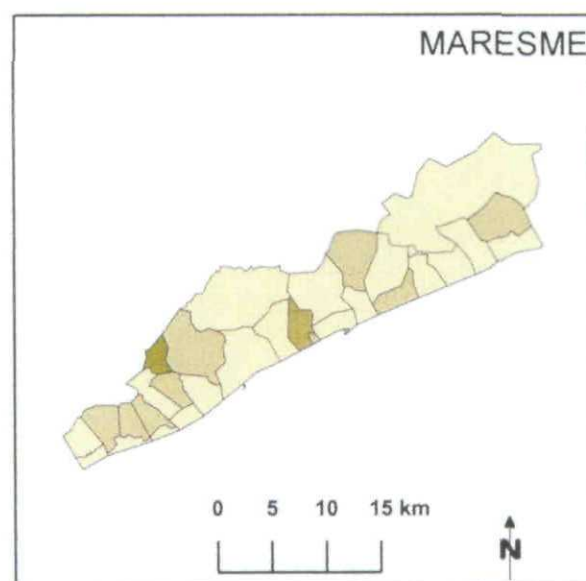
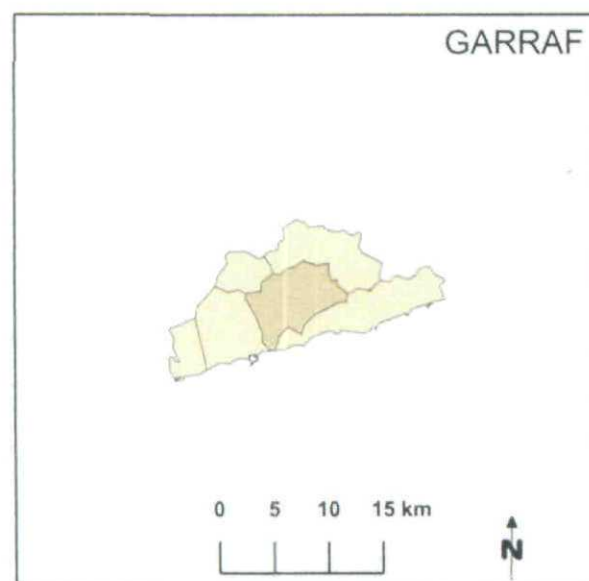
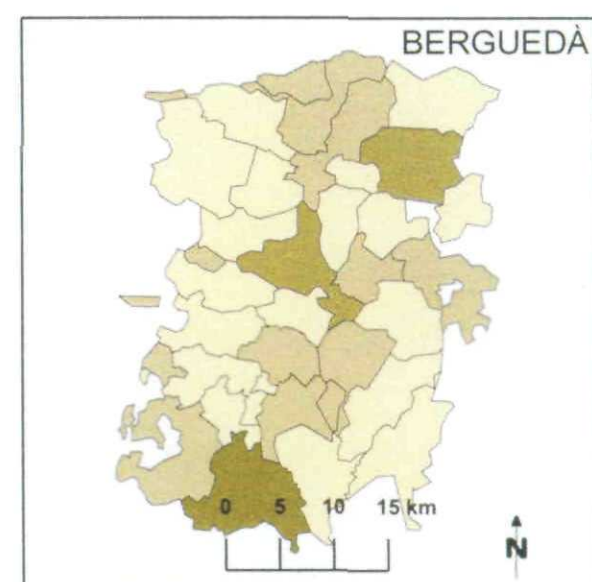
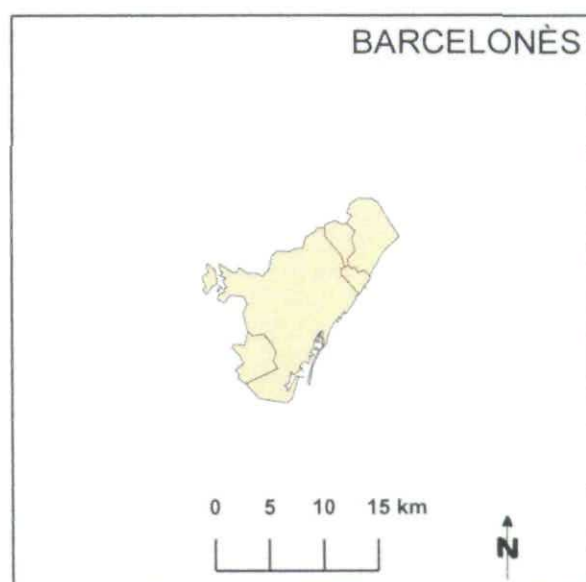
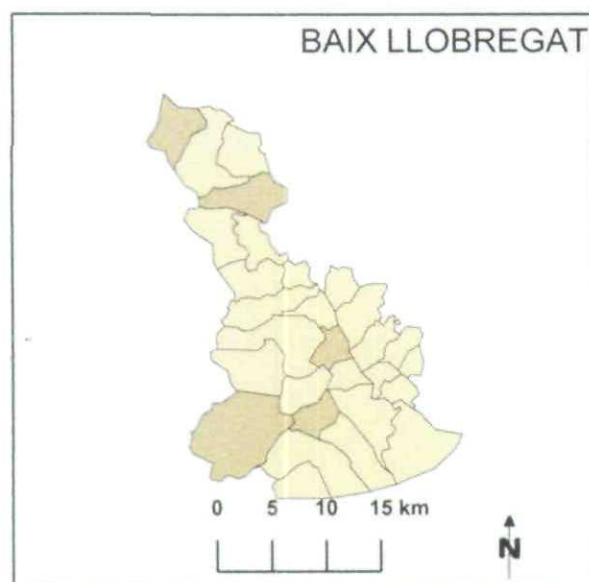
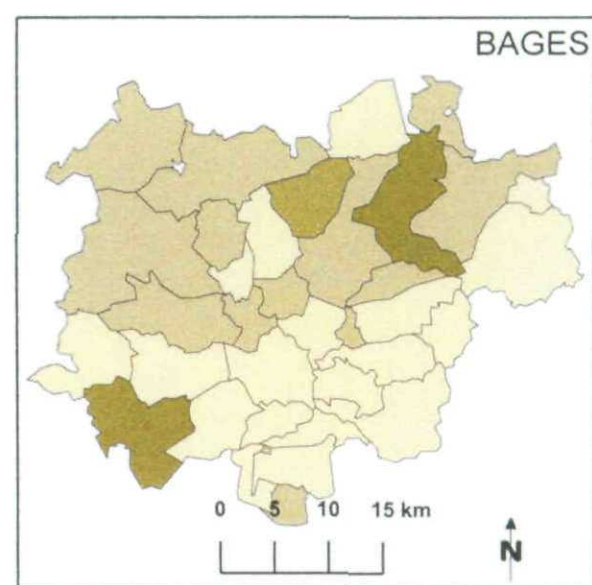
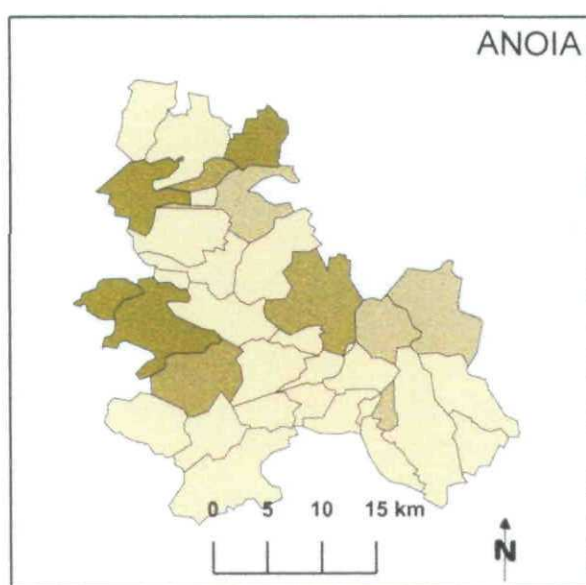
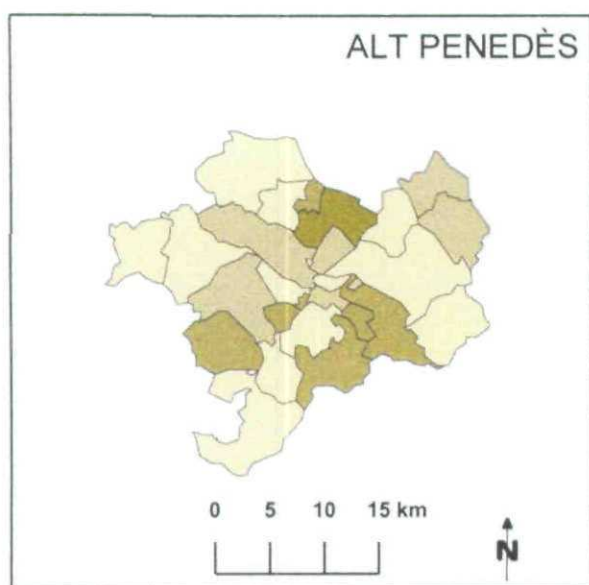
Font: elaboració pròpia a partir de les dades facilitades pel Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona.



Habitatges aïllats a la província de Barcelona, 1999-2001
(percentatges sobre el total d'habitatges construïts a cada municipi)



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

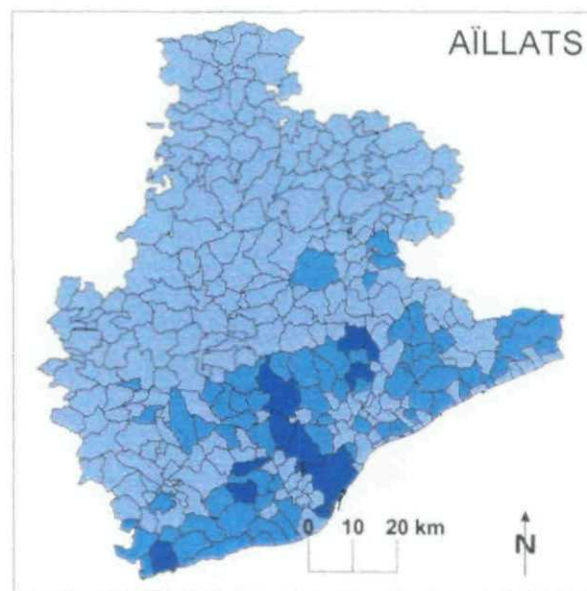
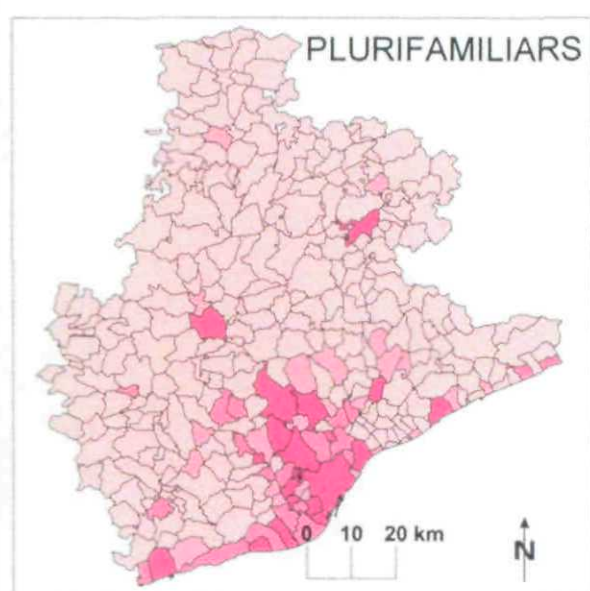
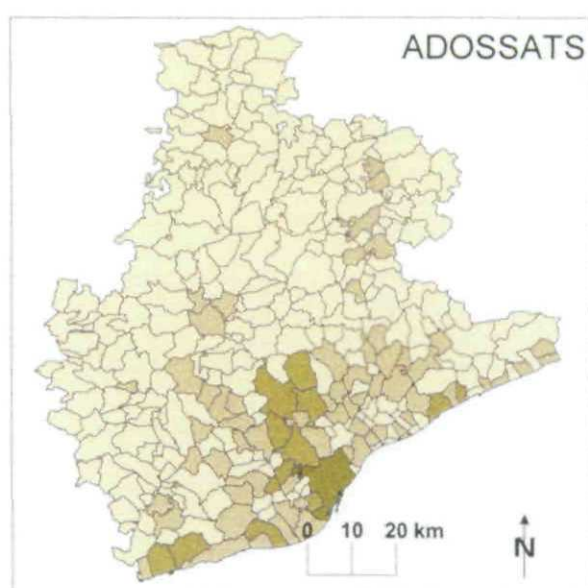
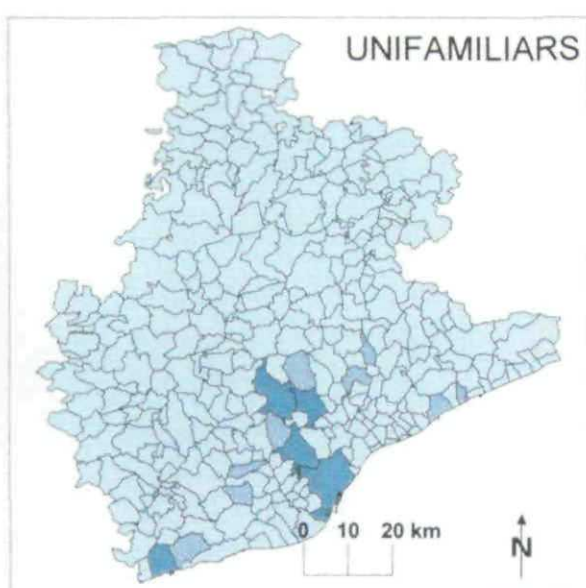
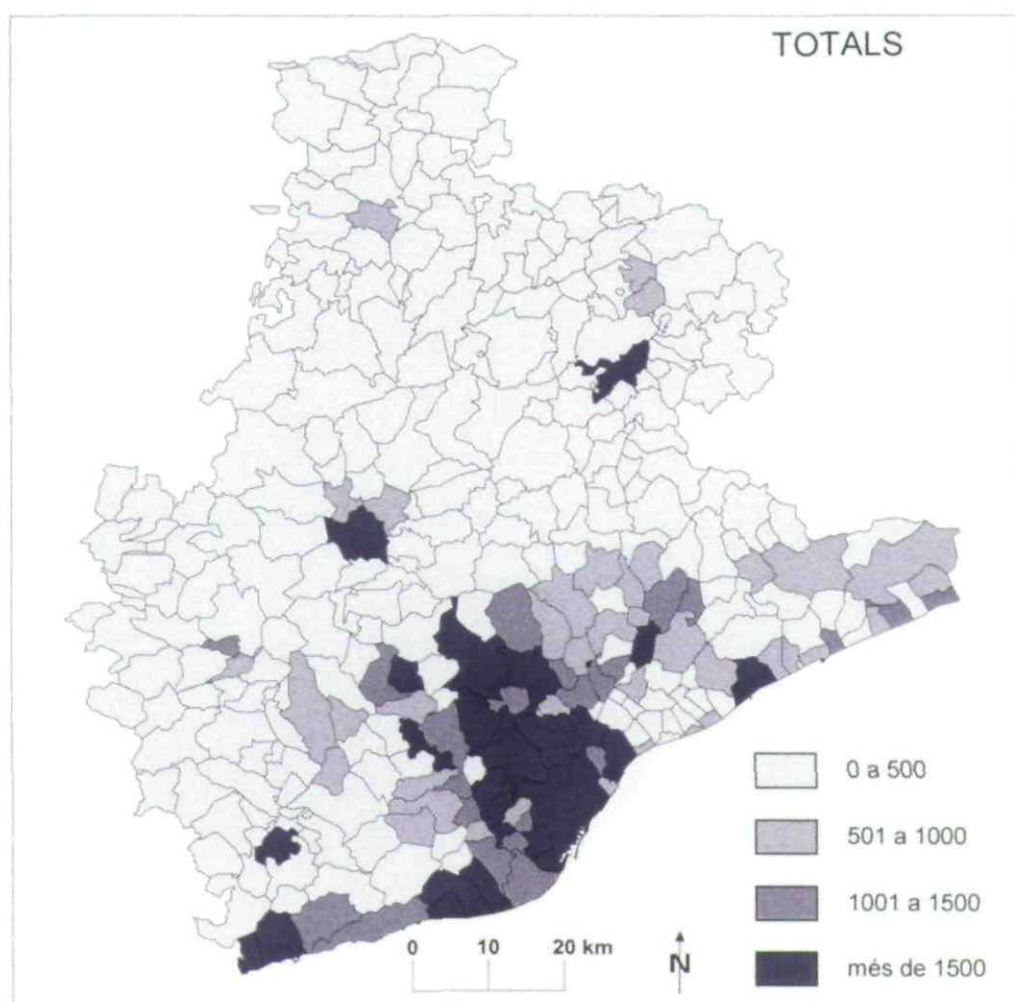


Habitatges adossats a la província de Barcelona, 1999-2001
(percentatges sobre el total d'habitatges construïts a cada municipi)



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

Habitatges a la província de Barcelona, 1999-2001
(valors absoluts)



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

Capítol 8. La dispersió residencial segons tipologia edificatòria i superfície dels habitatges

8. La dispersió residencial segons tipologia edificatòria i superfície dels habitatges

En aquest capítol es presenta una sèrie cartogràfica (vegeu figures 78 a 102) que tradueix al territori les diferències pel que fa a la superfície dels habitatges nous construïts. L'anàlisi ha permès avaluar els processos d'especialització no només en funció de la tipologia edificatòria sinó també a partir de la grandària diferencial que caracteritzen els diferents tipus d'habitatge.

Així, i com orientació general, es del tot cert que l'habitatge aïllat és un tipus d'habitatge que, per les seves característiques tipològiques i físiques, acostuma a ser de superfície gran. Les altres dues tipologies, l'adossat i el plurifamiliar es caracteritzen per una major flexibilitat en aquest sentit si bé és cert que les superfícies d'habitatge més petites, per sota dels 75 m², corresponen clarament a l'habitatge en bloc.

Per facilitar la presentació de resultats s'han acumulat els diferents trams de superfície per diferenciar entre habitatges de menys o de més de 150 m², com un llindar força significatiu per diferenciar els habitatges de grandària petita i mitjana – s'inclouen aquí els trams de superfície -50m²; 50-75m²; 75-100m²; 100-125m²; 125-150m²; i +150m² – i els habitatges de grandària superior.

Per tant, tal com s'han organitzat les dades, al grup d'habitatges per sobre dels 150 m² estarà compostat per la majoria dels habitatges aïllats construïts i una part important del parc d'habitatges adossats i plurifamiliars que variarà segons els municipis. D'altra banda, al grup d'habitatges per sota dels 150 m² hi trobarem habitatges en bloc i adossats de forma clara.

La cartografia elaborada mostra tant les produccions municipals absolutes com les relatives. Aquestes últimes es presenten amb dos indicadors:

- El percentatge que els habitatges d'una determinada superfície i tipologia representen sobre el total del parc edificat – per exemple: aïllats de +150m² sobre el total d'habitatges construïts al municipi. Els casos en que aquest percentatge, per exemple, resulti significatiu correspondran, així doncs, a territoris on els parcs d'habitatges no només s'han especialitzat vers la producció d'habitatge de baixa densitat sinó d'aquells habitatges de major superfície i que ocupen més sòl.
- El percentatge que els habitatges d'una determinada superfície i tipologia representen sobre el total del parc edificat corresponent a aquella tipologia – per exemple: adossats de -150m² sobre el total d'habitatges adossats construïts al municipi. En aquest cas es podrà perfilar amb força detall la distribució interna dins d'una tipologia concreta en funció de la superfície dels habitatges construïts.

Com s'ha fet als capítols precedents, la diferenciació entre valors absoluts i relatius és força interessant. Les figures 78 i 79 mostren com la distribució dels habitatges grans i petits, de més i de menys de 150 m² és molt similar sobretot pel que a les ciutats principals i caps de comarca metropolitans. Així passa, per exemple, a Barcelona, Sabadell i Terrassa que presenten produccions absolutes importants tant d'habitatges plurifamiliars com unifamiliars i de totes dues grandàries. Les diferències apareixen quan s'observen ciutats mitjanes i, sobretot, quan es comparen les produccions aïllades i adossades.

Així, municipis com Vilanova, Castelldefels, Sant Cugat, Cerdanyola, Lliçà d'Amunt i, en menor mesura, Cervelló, Corbera i Vallirana, presenten valors d'habitatge unifamiliar de major superfície mentre que al litoral del Baix Llobregat i Garraf de Castelldefels a Cubelles l'habitatge unifamiliar de menor superfície està més representat (compareu figures 78 i 79).

La comparació dels parcs aïllats i adossats encara deixa veure altres comportaments diferencials: el Maresme apareix com un àrea més orientada vers l'habitatge aïllat de major superfície a l'igual que municipis del Vallès com Lliçà d'Amunt, Bigues i Riells o Matadepera. En canvi, el litoral del Garraf, s'orienta cap a l'adossat de menor superfície (compareu figures 78 i 79).

La comparació dels percentatges sobre el total del parc edificat és encara més interessant i permet destriar dos comportaments certament significatius:

- En primer lloc, l'habitatge en bloc de menor superfície presenta valors més elevats que el de major superfície a una majoria de municipis. Es tracta dels municipis més metropolitans i situats a la línia de costa on els habitatges en bloc de grandària més petita arriben a representar entre el 50% i el 75% de tot el parc construït a tot el període. A Terrassa, Sabadell, Badalona, El Prat, Viladecans o Rubí l'habitatge en bloc que s'ha construït sembla ser majoritàriament de menys de 150m².
- En segon lloc, l'habitatge unifamiliar aïllat presenta una distribució molt diferent. D'una banda, l'habitatge aïllat de major superfície té major presència territorial i de forma més contínua (vegeu figura 80). D'altra banda, l'habitatge aïllat que es construeix dins la regió metropolitana és majoritàriament de gran superfície mentre que el de superfície menor es localitza més enllà de la segona corona (vegeu figura 81). Així, es detecten una sèrie de continuums territorials al mapa de l'aïllat més gran que no apareixen al de l'aïllat de menor superfície: els municipis entre l'Ordal i Vilafranca; aquells del Maresme entre Badalona i Mataró; i un corredor lineal discontinu entre el Vallès Oriental i Osona que uneix municipis als voltants de Granollers amb altres als voltants de Vic, des de Dosrius i Lliçà a Santa Maria de Corcó.

Però aquestes produccions globals analitzades en el temps afegeixen encara més informació. Així, les figures 82 i 83 mostren clarament com l'habitatge que es construeix a la regió metropolitana és progressivament de menor superfície. Així, els habitatges per sobre dels 150 m² acaben concentrant-se a sectors del Bages o Berguedà i els habitatges per sota van 'colonitzant' espais cada vegada més centrals durant la dècada dels noranta com el delta del Llobregat, el Maresme o el corredor central metropolità Barcelona-Terrassa-Manresa. Així, si els habitatges de menor grandària només predominaven a 3 dels municipis de la província al trienni 1987-89, des del 1996 s'enregistren més de 80 municipis on els habitatges de menys de 150m² representaven més del 75% del parc total edificat (vegeu figura 83).

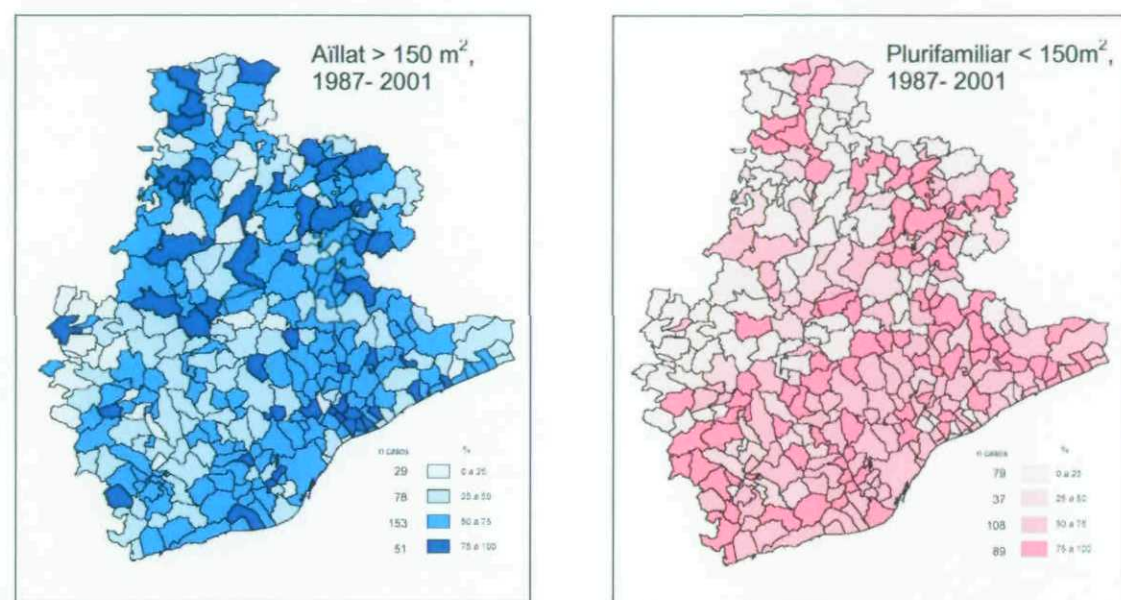
Les figures 84 a 91 amplien aquesta informació i mostren la distribució temporal dels habitatges segons superfície per a cadascuna de les tipologies. Permeten plantejar una evolució molt diferent de l'habitatge en bloc i de l'unifamiliar. En efecte, la comparació de les figures 84 i 85 demostra com els percentatges que l'habitatge en bloc de grandària gran es van reduint i, en paral·lel, els corresponents al de grandària més petita augmenten. Així, al trienni 1999-2001 només es comptabilitzen 5 municipis on l'habitatge plurifamiliar gran supera el 50% del parc edificat al mateix temps que el de menor grandària supera la meitat de la producció a 97 municipis, la majoria d'ells localitzats a la regió metropolitana.

L'anàlisi del comportament de l'habitatge unifamiliar revela un patró ben diferent: És veritat que els habitatges més grans van perdent progressivament pes proporcional als municipis més metropolitans però no es produeix el desenvolupament progressiu de l'habitatge de menor superfície. D'alguna manera, l'habitatge unifamiliar és, en gran mesura, un habitatge de superfície gran almenys al territori de la regió metropolità. En el cas de la tercera corona s'aprecia com els habitatges unifamiliars de major superfície van adquirint més i més protagonisme. Les evolucions es poden resumir d'aquesta manera. A finals dels vuitanta, l'explosió de l'habitatge unifamiliar a la regió metropolitana té lloc, bàsicament, a partir d'un tipus d'habitatge de superfície gran com es veu clarament si es comparen els mapes del trienni 1987-89 a les figures 86 i 87. En aquells moments, es tracta d'un habitatge gran tant de tipologia aïllada – a zones del Maresme i el Vallès Oriental, com el continuum lineal que s'observa entre Sentmenat a Sant Esteve de Palautordera (figura 88) –, com de tipologia adossada – a municipis del Vallès central o el litoral sud del Maresme (figura 90) –.

Si es compara aquell moment amb els triennis 1996-98 i 1999-2001 s'observa com l'habitatge unifamiliar de major superfície arriba a representar més del 75% dels parcs edificats a sectors del Bages, Berguedà i Osona mentre que es situa per sota del 25% als municipis més metropolitans. En el cas d'aquests creixements a la Catalunya central, es tracta de produccions majoritàriament aïllades com s'observa a la figura 88 tot i que els adossats de major superfície apareixen també en punts entre Igualada i Manresa com Mura o Castellolí, i un corredor lineal seguint l'eix viari de la E-9 cap al Cadí (vegeu figura 90).

Aquests patrons diferents que combinen tipologia edificatòria i superfície de l'habitatge es poden fer encara més evidents si es considera el pes de cada superfície dins de cada tipus d'habitatge. Les figures 92 a 102 van mostrant les inclinacions de les diferents tipologies vers un tipus d'habitatge gran o més petit. Així, comparant la figura 92 i 93 es poden observar clarament les diferències entre l'habitatge plurifamiliar, l'aïllat i adossat: mentre que els habitatges de menys de 150m² predominen en el cas del parc edificat en bloc, els habitatges de baixa densitat s'orienten molt més vers l'habitatge de major superfície. Especialment significatius són el mapa corresponent als aïllats de més de 150 m² – que signifiquen més de la meitat del parc aïllat a una àmplia majoria de municipis del Garraf-Llobregat, Maresme-Vallès i Catalunya central – i el mapa dels habitatges en bloc de menys de 150m² – que estableix una clara diagonal que concentra a l'espai de la regió i en menor mesura a l'Osona l'espai del plurifamiliar de menor grandària.

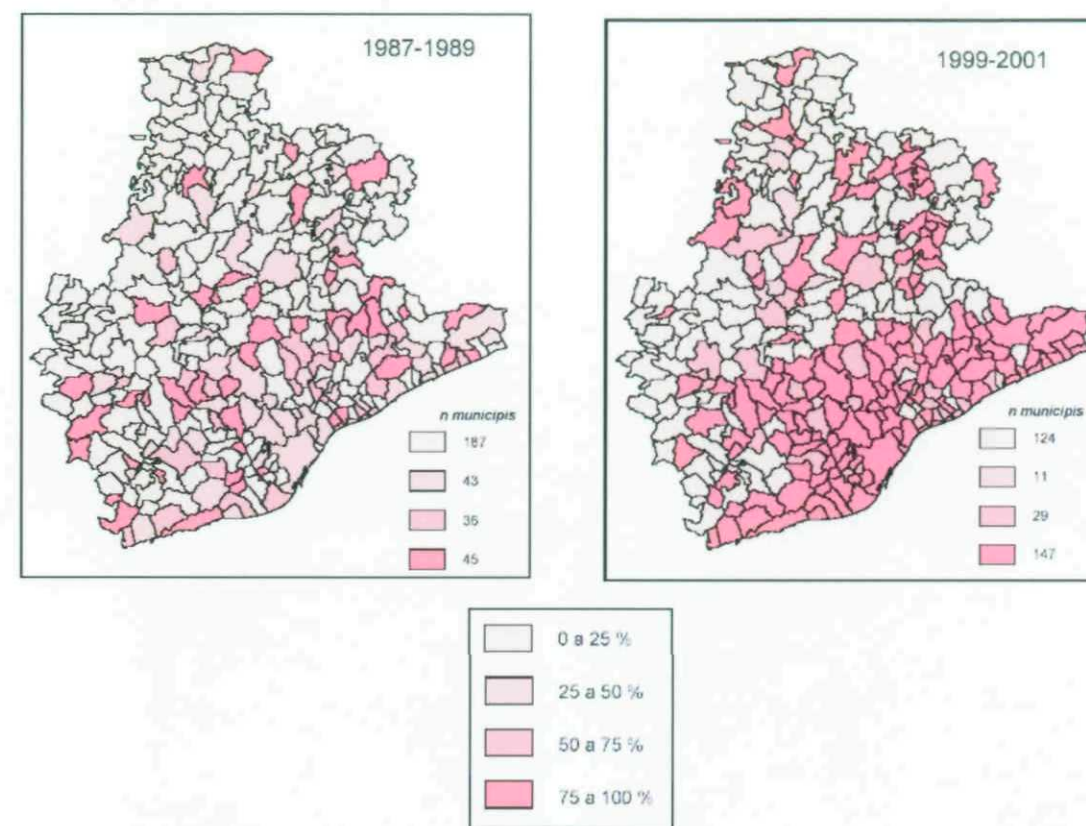
Habitatges nous segons tipologia edificatòria i superfície. Percentatges respecte el total construït de cada tipologia



La distribució territorial dels habitatges en bloc de menor grandària pot apreciar-se a la figura 94, on es presenten les produccions absolutes de l'habitatge plurifamiliar de menys de 50m², que correspon bàsicament a Barcelona, Terrassa i Sant Cugat, i per sota dels 100 m² que apareix també a la línia de costa. En síntesi, l'habitatge en bloc de menys de 100 m² té una presència limitada a Barcelona i ciutats més properes localitzades al Baix Llobregat, Vallès i Maresme.

Es important destacar aquest fet doncs planteja una conclusió força interessant: la reducció de la superfície que sembla protagonitzar l'habitatge en bloc durant el període d'estudi a la província de Barcelona es referiria al menor protagonisme d'habitatges de més de 150 m² i a la major importància d'habitatges entre 100 i 150m² ja que el domini espacial de l'habitatge en bloc per sota d'aquest tram de superfície es limita, com s'acaba de dir, a les ciutats més properes al nucli dur metropolità i alguns punts de la línia de costa (vegeu figura 94). Les figures 95 i 96 il·lustren l'abast d'aquest procés. En particular els mapes dels triennis 1987-89 i 1999-2001 a la figura 96 mostren el domini progressiu de l'habitatge en bloc de menor grandària:

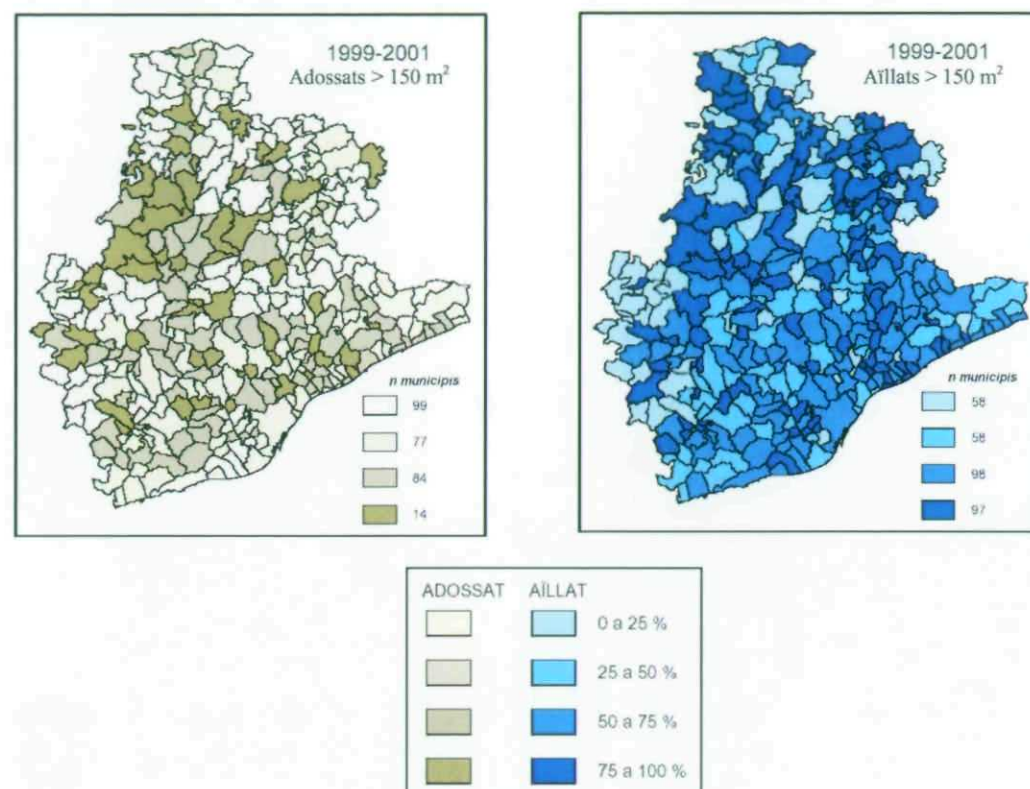
Habitatges plurifamiliars de menys de 150 m². Percentatge sobre el total d'habitatge plurifamiliar a cada municipi



És molt interessant comprovar com aquesta evolució de les grandàries es repeteix en el mateix sentit en el cas dels habitatges adossats però no així en el cas dels unifamiliars aïllats. En efecte, a les figures 99 i 100 s'observa com tot i que els aïllats de major superfície tenen un pes proporcional més gran als municipis de la Catalunya central de manera progressiva els habitatges de menor grandària no es desenvolupen de forma tan impactant al territori metropolità a finals dels anys noranta com passava amb l'habitatge en bloc. En canvi, en el cas dels adossats resulta evident com l'habitatge de menor superfície predomina al territori metropolità des de la segona meitat dels noranta (vegeu figures 101 i 102).

Si es consideren aquests últims comentaris en el seu conjunt el resultat és ben clar: els habitatges en bloc i adossats salten a l'espai de la tercera corona durant la dècada dels noranta i, a més a més, tendeixen a ser cada vegada més petits, especialment a l'espai de la regió metropolitana. En el cas dels aïllats, en canvi, tot i que la proporció dels habitatges de menor superfície augmenta en el temps, la presència de l'habitatge de més de 150m² és molt important i no només a la Catalunya central sinó també a l'espai metropolità on fins i tot apareixen continuums territorials força importants on més de la meitat dels habitatges aïllats estan per sobre d'aquell llindar a amplis sectors del Vallès i Maresme (figura 99). Una situació força diferent a la que es dibuixa per l'habitatge adossat (figura 101):

Habitatges adossats i aïllats segons superfície. Percentatge sobre el total construït de cada tipologia a cada municipi



8.1 Síntesi de resultats

L'anàlisi de la producció d'habitatge segons tipologia edificatòria i també segons superfície construïda s'ha revelat força útil de cara a caracteritzar el tipus de producció de les diferents àrees a la província.

1. L'habitatge en bloc es caracteritza pel predomini dels habitatges de menys de 150m² a una majoria de municipis metropolitans i costaners on l'habitatge en bloc més petit arriba a representar entre el 50% i el 75% del parc edificat entre 1987 i 2001, com passa a Terrassa, Sabadell, Viladecans o Rubí. L'habitatge aïllat, en canvi, presenta una distribució ben diferent, amb un predomini dels habitatges grans sobretot a la regió metropolitana com passa a Matadepera, Sant Fost de Campsentelles o Sant Antoni de Vilamajor que destaquen especialment en aquest sentit.
2. Aquesta situació és el resultat d'una evolució diferent al llarg del temps. Així, mentre l'habitatge en bloc va reduint progressivament les superfícies edificades durant la dècada dels noranta l'habitatge unifamiliar les manté. Un comportament que, bàsicament, respon al patró de l'habitatge aïllat – el qual per les seves característiques tipològiques i físiques està representat per habitatges de major grandària –. L'habitatge adossat, per la seva banda, sí que experimenta la mateixa evolució que l'habitatge en bloc i s'enregistra un major protagonisme de l'habitatge de menys de 150 m².
3. En conclusió, mentre que alguns municipis s'haurien especialitzat en habitatge unifamiliar de gran superfície n'hi haurien grups de municipis a diferents àrees de la província que s'haurien especialitzat en l'habitatge adossat de grandària inferior als 150 m² que, segons els casos, s'haurien combinat en major o menor mesura amb produccions importants d'habitatge en bloc.
4. Aquestes evolucions en termes de grandària de l'habitatge es produeixen en un context general de dispersió dels volums construïts. Així, les produccions adossades 'salten' a l'espai de la tercera corona metropolitana durant els anys noranta.