

IV.a.3.5. Compacitat d'edificació per municipis (2015)

El nivell de compacitat d'edificació és un indicador clàssic en planificació urbanística que mostra la intensitat que exerceix l'edificació sobre l'espai urbà. **El càlcul resultant equival a l'alçada mitjana de l'edificació sobre la totalitat del àrea urbana.**

Aquest indicador orientatiu, intenta donar una idea del model urbà de cada municipi a partir de l'alçada mitjana del edificis en zona urbana i per tant de la compacitat o dispersió de l'àrea urbana construïda. Així la compacitat afavoreix un model d'ocupació compacte del territori per cercar l'eficiència en els usos del recursos naturals i disminuir la pressió dels sistemes urbans sobre els sistemes naturals. L'edificació compacta expressa l'idea de proximitat urbana, augmentant el contacte i la possibilitat de interconnexió entre els ciutadans. Permet desenvolupar patrons de proximitat de forma que els desplaçaments es realitzin majoritàriament a peu o en transport públic.

Per calcular la compacitat d'edificació s'ha partit de la Direcció General del Cadastre, utilitzant les dades del nombre de plantes edificades sobre rasant i estipulant 3 metres per pis com alçada estàndard. El volum total edificat s'ha dividit entre l'àrea urbana planificada de cada municipi estipulat en el Pla General d'Ordenació Urbana de cada municipi (o les Normes Subsidiàries, en el seu defecte), comparant les dades proporcionades pels ajuntaments i el Mapa Urbanístic de les Illes Balears (MUIB). En aquest cas, compten tot tipus d'edificacions, ja siguin residencials, industrials o hoteleres. Per tant els hotels i altres edificacions de grans dimensions poden distorsionar les dades municipals.

Com es pot observar en la següent taula, la mitjana del territori insular en sòl urbà és de 5,5 metres, es a dir prop de dos plantes per edificació aproximadament. Per altra banda, els municipis amb un major nivell de compacitat d'edificació son: Ferreries, es Migjorn Gran i Maó amb una mitjana mínima de 6 metres d'alçada, mentre que entre el menys compactes cal destacar Sant Lluís amb poc més de 4 metres d'alçada, el que indicaria que bona part dels edificis d'aquest municipi tenen una sola planta.



Taula 1 . Compacitat d'edificació, 2010 - 2015.

Municipis	Alçada mitjana 2010 (m)	Alçada mitjana 2015 (m)	Increment alçada (m)
Sant Lluís	4,1	4,1	0,0
Maó	6,2	6,0	-0,2
es Castell	5,8	5,7	0,0
Alaior	5,7	5,6	-0,1
es Mercadal	5,5	5,4	-0,1
es Migjorn Gran	6,4	6,3	-0,1
Ferrerries	7,2	6,9	-0,3
Ciutadella	5,6	5,4	-0,2
Menorca	5,8	5,5	-0,3

Taula 2. Superfície i volum edificat municipal, gener de 2015.

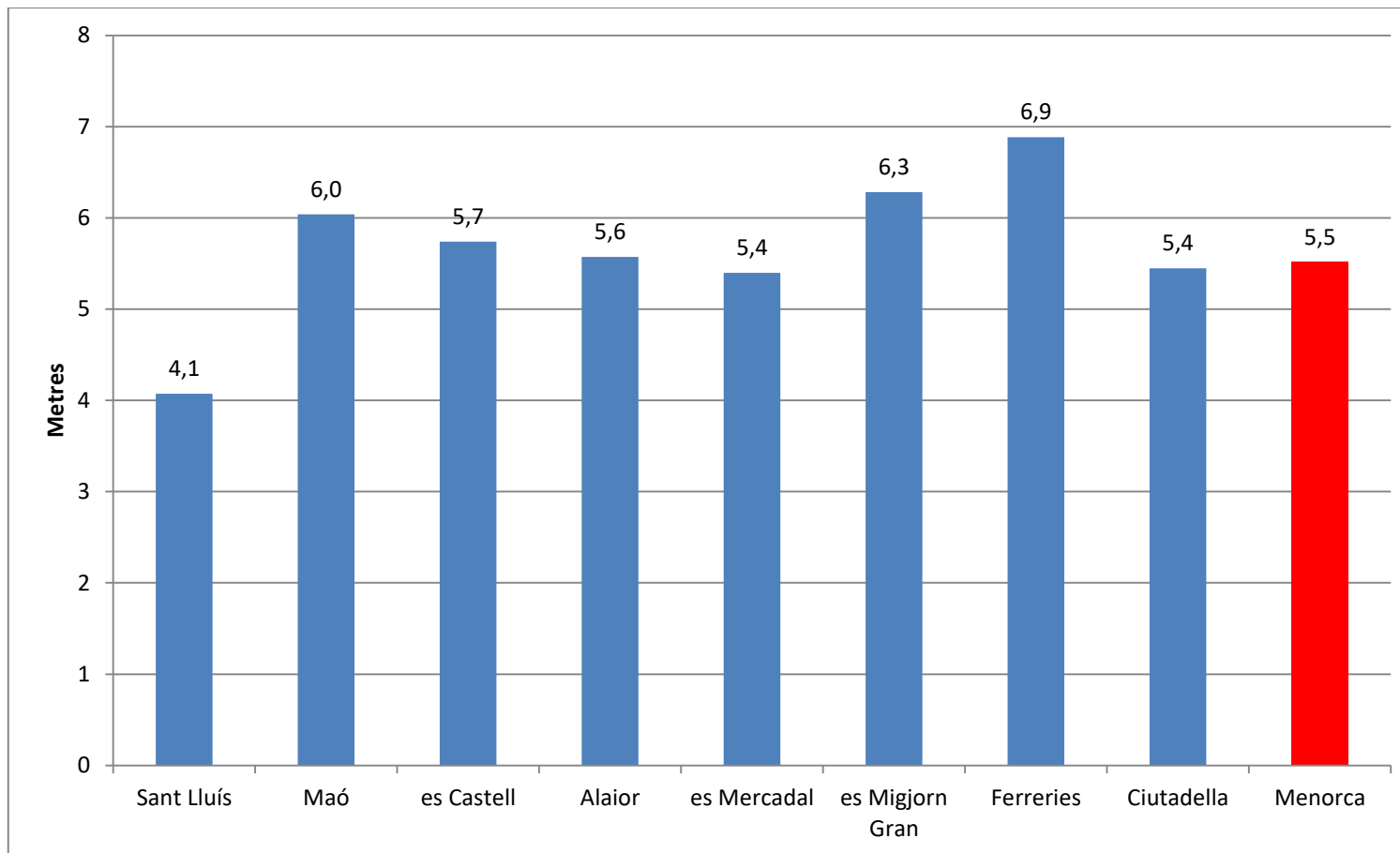
Municipis	Volum Edificat (m ³)	Superfície (m ²)
Sant Lluís	2.896.212,2	703.356,1
Maó	8.527.605,4	1.369.631,4
es Castell	1.871.630,4	324.483,7
Alaior	3.279.361,1	576.940,7
es Mercadal	2.968.842,0	532.668,0
es Migjorn Gran	740.159,5	116.521,6
Ferrerries	1.453.039,4	201.842,1
Ciutadella	9.265.423,0	1.628.456,7
Menorca	31.002.273,0	5.453.900,2

Notes: Inclou dades cadastrals fins gener de 2015. En la taula 2, pel municipi de Maó s'han trobat algunes petites divergències entre les dades que apareixen al Cadastre i al MUIB. S'ha optat per mantenir la primera font pel fet que l'actualització de la informació és més recent. En qualsevol cas, les diferències són mínimes i tenen un efecte mínim sobre el càlcul de l'indicador.

Font: Direcció General del Cadastre, Mapa Urbanístic de les Illes Balears (MUIB) i Ajuntaments, 2010 i gener 2015. Elaboració: OBSAM

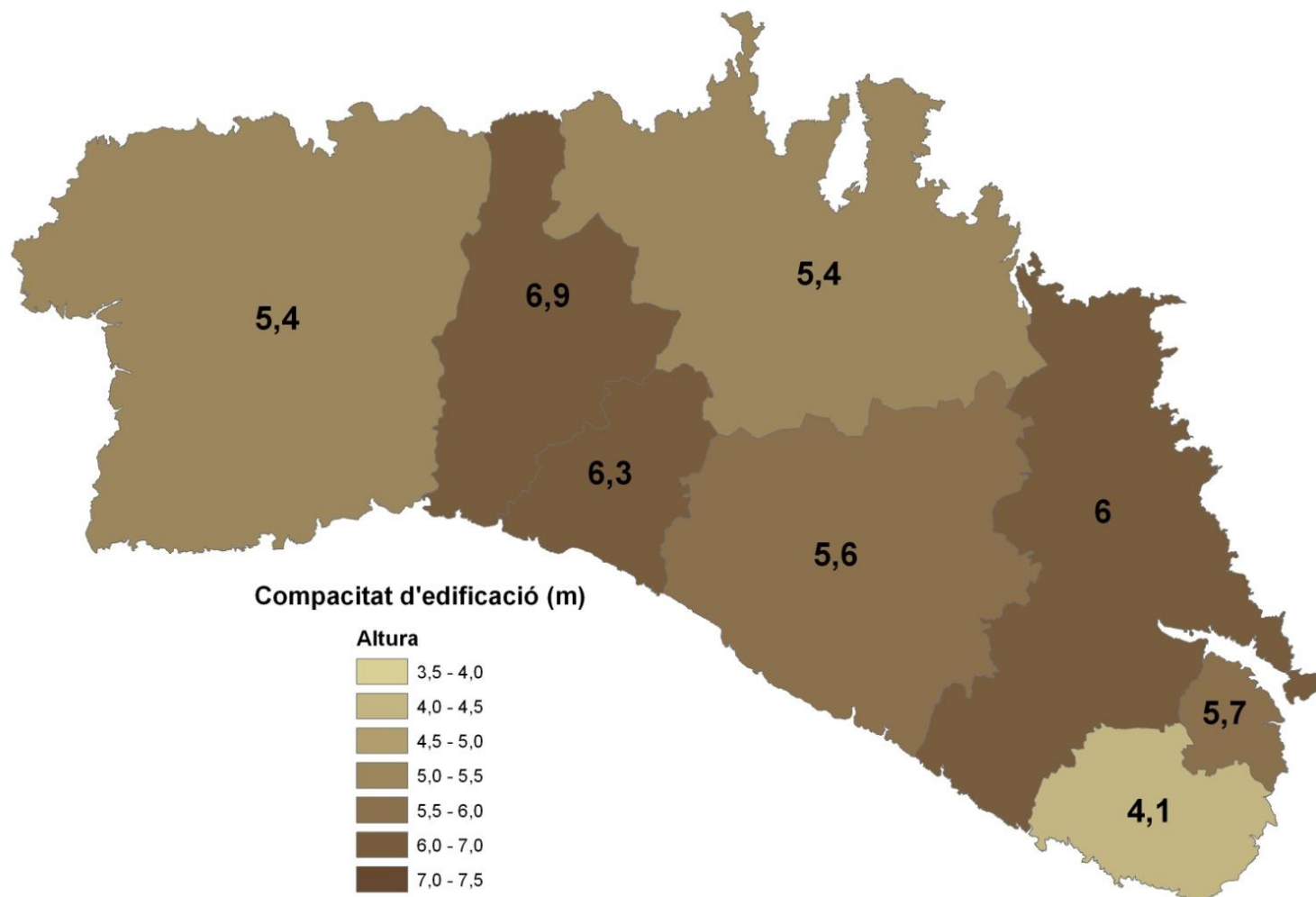
Com es pot observar a la taula 1, es detecta en gran part dels municipis de Menorca un descens en l'alçada mitjana de les edificacions existents. Aquest fet es deu a un increment significatiu en la quantitat d'edificacions d'una única planta que, evidentment, fan disminuir l'alçada mitjana.

Gràfic 1. Compacitat d'edificació, gener de 2015.



Font: Direcció General del Cadastre, Mapa Urbanístic de les Illes Balears (MUIB) i Ajuntaments, gener 2015. Elaboració: OBSAM

Mapa 1. Compacitat d'edificació, gener de 2015.



Font: Direcció General del Cadastre, Mapa Urbanístic de les Illes Balears (MUIB) i Ajuntaments, 2015. Elaboració: OBSAM

Dades complementàries

Taula 3. Volum i superfície edificada per nuclis tradicionals (PTI 2003, BOIB núm. 69 del 16/05/2003) i nuclis turístics a nivell municipal per a l'any 2015.

Municipis	Nuclis tradicionals		Nuclis turístics		Total	
	Volum edificat any 2015 (m ³)	Superfície any 2015 (m ²)	Volum edificat any 2015 (m ³)	Superfície any 2015 (m ²)	Volum edificat gener de 2015 (m ³)	Superfície gener de 2015 (m ²)
Sant Lluís	831.963,75	164.417,87	1.702.296,06	425.019,06	2.534.259,81	589.436,93
Maó	6.364.850,08	835.863,85	535.836,07	124.799,72	6.900.686,15	960.663,57
es Castell	1.428.865,60	235.964,35	346.669,18	59.803,79	1.775.534,78	295.768,14
Alaior	2.118.878,25	330.823,18	1.156.778,18	244.929,55	3.275.656,43	575.752,73
es Mercadal	1.245.327,30	203.384,96	1.720.674,87	328.358,22	2.966.002,17	531.743,18
es Migjorn Gran	400.559,88	65.319,66	337.494,86	50.500,31	738.054,74	115.819,97
Ferrerries	1.289.734,92	178.062,77	163.266,57	23.766,70	1.453.001,49	201.829,47
Ciutadella	5.604.847,13	823.803,18	3.150.341,65	654.779,25	8.755.188,78	1.478.582,43
Menorca	19.285.026,91	2.837.639,82	9.113.357,44	1.911.956,60	28.398.384,35	4.749.596,42

No inclou volums i superfícies en polígons ni de l'aeroport.

Font: Direcció General del Cadastre, Mapa Urbanístic de les Illes Balears (MUIB) i Ajuntaments, 2010 i gener 2015. Elaboració: OBSAM

Taula 4 . Variació del volum i la superfície edificada entre l'any 2010 i gener de 2015 per municipi.

Municipis	Volum edificat any 2010 (m ³)	Volum edificat gener de 2015 (m ³)	Superfície any 2010 (m ²)	Superfície gener de 2015 (m ²)	Increment del volum edificat (m ³)	Increment de la superfície (m ²)
Sant Lluís	2.863.514,3	2.896.212,2	697.967,2	703.356,1	32.698,0	5.388,9
Maó	8.269.122,8	8.527.605,4	1.329.249,1	1.369.631,4	258.482,6	40.382,2
es Castell	1.862.199,3	1.871.630,4	323.189,6	324.483,7	9.431,0	1.294,1
Alaior	3.214.465,6	3.279.361,1	565.259,1	576.940,7	64.895,5	11.681,6
es Mercadal	2.874.603,3	2.968.842,0	518.635,0	532.668,0	94.238,7	14.032,9
es Migjorn Gran	732.084,9	740.159,5	114.948,9	116.521,6	8.074,6	1.572,7
Ferrerries	1.389.560,0	1.453.039,4	193.611,6	201.842,1	63.479,4	8.230,5
Ciutadella	8.871.613,7	9.265.423,0	1.570.538,2	1.628.456,7	393.809,3	57.918,6
Menorca	30.077.164,0	31.002.273,0	5.313.398,6	5.453.900,2	925.109,1	140.501,6

Font: Direcció General del Cadastre, Mapa Urbanístic de les Illes Balears (MUIB) i Ajuntaments, 2010 i gener 2015. Elaboració: OBSAM

Taula 5 . Superfície edificada l'any 2015 per plantes i municipi.

Número de plantes	Sant Lluís (m²)	Maó (m²)	Es Castell (m²)	Alaior (m²)	Es Mercadal (m²)	Es Migjorn Gran (m²)	Ferrerries (m²)	Ciutadella (m²)	Menorca (m²)
1	494.888,2	646.820,7	137.940,9	283.413,1	203.533,4	42.379,1	68.373,6	741.116,9	2.618.465,7
2	173.053,3	295.896,5	108.293,8	148.547,2	230.871,6	39.816,3	49.257,7	483.985,3	1.529.721,7
3	23.382,0	241.813,7	51.377,5	93.816,2	78.099,7	20.564,3	43.237,4	270.503,2	822.794,0
4	9.495,0	89.900,4	20.682,7	39.298,7	15.219,9	8.175,5	29.724,4	108.256,3	320.753,0
5	1.201,1	63.334,5	4.647,8	9.068,4	3.410,2	3.205,0	7.369,0	18.005,9	110.241,9
6	22,9	24.166,4	1.541,0	537,5	9,7	2.381,3	854,0	3.912,1	33.425,0
7	0,0	5.198,1	0,0	400,8	865,6	0,0	1.013,3	158,2	7.635,9
8	1.267,5	1.793,6	0,0	45,9	10,8	0,0	0,0	2.427,8	5.545,6
9	46,0	603,2	0,0	0,0	566,5	0,0	1.311,1	91,2	2.618,1
10	0,0	104,4	0,0	0,0	80,5	0,0	216,4	0,0	401,3
11	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
12	0,0	0,0	0,0	1.338,6	0,0	0,0	485,1	0,0	1.823,7
13	0,0	0,0	0,0	474,3	0,0	0,0	0,0	0,0	474,3
Total	703.356,1	1.369.631,4	324.483,7	576.940,7	532.668,0	116.521,6	201.842,1	1.628.456,7	5.453.900,2

Font: Direcció General del Cadastre, Mapa Urbanístic de les Illes Balears (MUIB) i Ajuntaments, 2010 i gener 2015. Elaboració: OBSAM

Taula 6 . Superfície edificada l'any 2010 per plantes i municipi.

Número de plantes	Sant Lluís (m²)	Maó (m²)	Es Castell (m²)	Alaior (m²)	Es Mercadal (m²)	Es Migjorn Gran (m²)	Ferrerries (m²)	Ciutadella (m²)	Menorca (m²)
1	492.871,4	626.327,0	138.623,2	279.303,9	196.279,1	41.418,7	66.489,2	717.064,3	2.558.376,6
2	172.058,8	290.619,9	108.157,8	143.352,1	229.381,1	39.687,7	47.241,5	475.414,2	1.505.913,1
3	21.179,6	236.197,4	49.398,0	91.842,3	76.004,2	20.103,2	40.889,0	256.821,2	792.434,9
4	9.319,9	82.329,6	19.740,6	38.492,1	14.148,3	8.153,0	28.014,9	99.315,0	299.513,3
5	1.201,1	62.767,3	4.982,0	9.471,5	1.289,3	3.205,2	7.096,9	15.361,6	105.374,9
6	22,9	23.308,4	2.288,0	537,6	9,7	2.381,2	854,0	3.844,1	33.245,9
7	0,0	5.198,2	0,0	400,8	865,6	0,0	1.013,3	158,2	7.636,1
8	1.267,5	1.793,6	0,0	45,9	10,8	0,0	0,0	2.427,9	5.545,7
9	46,0	603,2	0,0	0,0	566,5	0,0	1.311,2	131,8	2.658,7
10	0,0	104,4	0,0	0,0	80,5	0,0	216,4	0,0	401,3
11	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
12	0,0	0,0	0,0	1.338,7	0,0	0,0	485,1	0,0	1.823,8
13	0,0	0,0	0,0	474,3	0,0	0,0	0,0	0,0	474,3
Total	697.967,2	1.329.249,1	323.189,6	565.259,1	518.635,0	114.948,9	193.611,6	1.570.538,2	5.313.398,6

Font: Direcció General del Cadastre, Mapa Urbanístic de les Illes Balears (MUIB) i Ajuntaments, 2010 i gener 2015. Elaboració: OBSAM