



SÒL I SOSTRE PER ACTIVITAT ECONÒMICA A SABADELL

0 Antecedents

La Fundació Bosch i Cardellach (FBC) ha estat convidada a participar en un sessió convocada per l'Ajuntament de Sabadell, amb d'altres entitats socioeconòmiques, sota el títol "*Canvis urbanístics per guanyar sòl industrial*". La Junta Directiva de la FBC ha anomenat una comissió per tal d'elaborar un document de posició de la FBC a traslladar en la sessió i, eventualment, fer públic. La comissió ha estat composta pel membres Núria del Pozo, Eduard Fenoy, Sofia Gabarró, Eduard Jiménez, Josep Llobet, Josep Milà i Pere Mogas i ha comptat amb aportacions escrites de Joaquim Clusa, Jordi Izard, Manel Larrosa i Jordi Llonch.

La Junta de la FBC va aprovar aquest document mitjançant procediment escrit el 27 de setembre de 2024

1 Context comú en l'àmbit metropolità

- 1.1 L'accelerada transformació de les activitats econòmiques en els darrers decennis ha implicat un fort impacte en la caracterització del sòl especialitzat per a activitat, i ha determinat canvis importants en la localització dels llocs de treball en l'àmbit metropolità. És un procés en curs que continuarà en el futur i que afecta tant a la concepció dels teixits urbans com al tractament dels usos d'activitat econòmica.
- 1.2 Més enllà del risc d'obsolescència vinculat a l'antiguitat mateixa de les edificacions, el principal factor de degradació és la inadequació dels teixits existents a les noves necessitats i demandes pel que fa a les principals característiques urbanístiques (dimensió de les parcel·les, intensitats, serveis urbanístics, accessibilitat), la qual cosa provoca la tendència al canvi de localització de les empreses, particularment les de major creixement, en la cerca de solucions més adaptades. Una de les derivades és la degradació de molts polígons i sectors d'activitat econòmica, que és ben notòria en molts casos.
- 1.3 Aquesta dinàmica -per així dir-ho- física ve acompanyada d'una creixent inadequació i inaplicabilitat de les normatives d'usos, que provenen d'un esquema del darrer terç del segle passat i que suposen sovint veritables obstacles a la renovació i transformació dels



sectors. Les normatives d'ús mereixen una profunda revisió, com ara s'ha plantejat en el PDUAMB.

- 1.4 En el context anterior, el creixement de les normes sectorials que afecten les activitats i el seu solapament amb les normes locals, genera sovint incertesa i demora en els projectes de localització, a la qual cosa es pot afegir dilacions que no són pròpiament responsabilitat local. El resultat conjunt és de pèrdua d'atractiu i de dificultats per l'ocupació efectiva del sòl i acompliment de les previsions de planejament. Sovint també les parcel·les d'equipaments previstes a les zones no s'han desenvolupat.
- 1.5 Es constata igualment que tots els projectes exitosos recents de localització d'activitat han anat molt més enllà del planejament urbanístic, han incorporat tant una visió territorial (és a dir, de posicionament en l'àmbit metropolità) i de l'activitat econòmica (és a dir, d'apostes bé d'especialització bé d'estàndard de qualitat) com formes de promoció i gestió singulars.

2 Algunes dades

- 2.1 Segons dades cadastrals l'any 2023 a Sabadell hi havia 1,27 milions de m² de sostre destinats a usos comercials, 2,35 milions destinats a usos industrials i 0,36 milions destinats a oficines.
- 2.2 El planejament vigent disposa de fins a 17 zones on els usos industrials, comercial o terciaris són dominants o compatibles. D'entre elles, s'han configurat 8 àmbits de sòl especialitzat en activitat econòmica (Ripoll, Can Roqueta, Parc Empresarial, Sud-oest, Gràcia Sud, Gràcia Nord i Can Feu, i Can Gambús en desenvolupament, seguint les agulles del rellotge, en els perímetres de l'àrea urbana) que en conjunt apleguen 480 Ha. del que convencionalment diem *sòl industrial*. La majoria d'aquests 'polígons' es van desenvolupar entre els anys 50-70' del segle passat, menys Can Roqueta que és de finals dels anys 80' i el Parc Empresarial ja d'aquest segle. El Ripoll té encara un 45% del sòl per desenvolupar, força edificacions desocupades o en ruïna i ha estat objecte de diverses MPG fins una ben recent. El Parc Empresarial està a mig ocupar amb notícies recents d'algunes localitzacions. La resta de sectors especialitzats estan força ocupats, de forma creixent amb usos compatibles o complementaris, i s'evidencien aspectes de degradació. En les zones especialitzades la intensitat d'edificació és en general baixa, d'entre 1 i 2 m² st/ m² sòl.
- 2.3 Les zones en trama urbana que no han configurat sòl especialitzat exclusiu es situen a l'Eix Macià, el Centre i la seva prolongació des de la Creu Alta fins a l'Avinguda i Covadonga.



FUNDACIÓ BOSCH I CARDELLACH

En general, la seva evolució ha vingut molt condicionada d'ençà la crisi pels canvis estructurals de la dinàmica del comerç minorista i dels serveis personals.

- 2.4 L'any 2023, prenent com a referència les afiliacions a la Seguretat Social, hi havia 97.706 afiliacions de residents i 76.529 afiliacions localitzades al municipi.

3 Diagnosi

- 3.1 Aproximadament 250 Ha. de sòl (tots menys Can Roqueta i el Parc Empresarial) o bé són obsolets o bé pateixen una degradació que difícilment es revertirà per sí sola. A més, són d'una qualitat clarament inferior al sòl industrial estàndard dels municipis veïns, amb els quals no solament no podem sinó que no té sentit competir en termes de quantitat.
- 3.2 Hi ha un dèficit de llocs de treball localitzats que ve d'antic i s'esdevé estructural amb importants derivades econòmiques, socials i hisendístiques, a més de la mobilitat. Aquest dèficit és menor si prenem com a referència l'Àrea Urbana de Sabadell, però continua essent indicador de la pèrdua de centralitat de l'àmbit per la localització d'activitat, en particular en termes de les activitats més productives. I només la ciutat de Sabadell està en condicions de fer-ho.
- 3.3 La ciutat no té espais/zones importants de desenvolupament mixt i terciari no comercial, arrossegant encara una part de la frustració de l'Eix Macià. Més enllà de l'Eix Macià no hi ha elements urbanístics/territorials d'identificació de la ciutat, i l'únic potencial sembla ser l'IKEA.
- 3.4 En resum, es considera que ens trobem molt més davant d'un problema de **qualitat que no pas de quantitat** de sòl, i que és menester abordar-lo en el **marc d'una vocació de futur estratègica pel municipi** que defineixi la seva posició i funció territorial en el conjunt metropolità.

4 Objectius

- 4.1 Revertir el dèficit de llocs de treball localitzat al municipi. Això suposaria -de mantenir-se la intensitat d'ocupació actual- **disposar de més d'un milió de metres quadrats de sostre**



suplementari a l'actual. Això no vol dir necessàriament i en exclusiva augmentar la dotació de sòl per activitat, sinó un conjunt d'actuacions que abasti tota la ciutat.

- 4.2 Transformar el sòl ja desenvolupat, per evitar-ne la degradació i reposicionar-lo en l'àmbit territorial per fer-lo de nou atractiu en termes de localització.
- 4.3 Repensar la concepció de sòls pendents (o no ocupats) de desenvolupament (Can Gambús, Cifuentes).
- 4.4 Generar nous espais de qualitat urbana amb mix d'usos residencials i terciaris avançat.

5 Estratègies

- 5.1 Tenint en compte el període de maduració i execució en el desenvolupament de nou sòl o la seva transformació, és urgent formular propostes i projectes que estiguin disponibles a mitjà termini, quan es produiran clarament noves necessitats de localització amb l'esgotament de molts projectes metropolitans en curs. **Això amb el benentès que qualsevol proposta ha d'intentar identificar el rol de Sabadell en el context territorial i metropolità.**
- 5.2 Els projectes han de combinar modificacions urbanístiques però singularment una **visió de gestió institucional activa** dels mateixos, en particular en relació amb temes com la captació d'inversions i localització, les infraestructures de transport o la tramitació dels expedients. Aquesta visió hauria de suposar també una relació diferent i més intensa amb Terrassa, Sant Quirze del Vallès, Barberà del Vallès i Castellar del Vallès pel que fa aquests temes i projectes.
- 5.3 L'accessibilitat metropolitana en transport públic és una condició imprescindible de l'estratègia i reposicionament de la ciutat, i defineix en bona part els potencials ja actuals de les intervencions, dibuixant sis sectors amb potencial d'esdevenir (o consolidar) nodes de noves empreses en l'entorn de les nostres principals estacions ferroviàries. Igualment és menester garantir la intermodalitat interior per accedir en condicions a totes les zones d'activitat.
- 5.4 La transformació de sòl passa quasi indefectiblement per augmentar intensitats, en la línia dels nous desenvolupaments metropolitans (3-5 m² st / m² sòl). Però tenint en compte que en general són projectes que tenen raó de ser amb un propòsit que és molt més que



urbanístic (en el sentit d'aprofitaments) sinó de situar els sectors com a referents bé temàticament bé de qualitat urbana i de l'edificació.

- 5.5 En la transformació de sòl caldrà repensar les eines de col·laboració públic-privat i els instruments financers i fiscals per a fer-les viables, com s'està reprenent en altres municipis, **i amb especial atenció a la diversitat de demanda d'usos que una ciutat com Sabadell pot atraure.**
- 5.6 És menester disposar de projectes tractors que donin visibilitat a l'atractiu de localització, això segurament serà més fàcil en els **nous desenvolupaments**. En general, sense preveure nova superfície no prevista de sòl urbà.
- 5.7 Cal introduir primer i generalitzar després els *labels* més avançats de localització en termes de sostenibilitat energètica i ambiental, incloent-los en els estàndards d'urbanització i edificació.

6 Propostes

Tenint en compte els objectius i estratègies anteriors i, particularment, que estem sobretot davant d'un repte de qualitat i de vocació estratègica del municipi, hauria de ser possible definir intervencions complexes i integrades en un marc general de mesures urbanístiques i d'usos que permetin micro intervencions per a atraure inversions de serveis i de qualitat intenses no en sòl sinó en tecnologies i alt valor afegit, en uns entorns de qualitat mediambiental, paisatgística i amb bones connexions intermodals. Tanmateix els resultats de les licitacions de sòl públic recents han de ser un motiu de constatació de les dificultats objectives d'aquestes propostes. Considerem que caldria treballar si més no en els vuit següents àmbits:

- 6.1 Parcel·la d'equipament de l'Eix Macià, com a tractor de centralitat pel terciari no comercial i la imatge de ciutat.
- 6.2 Transformació del polígon Sud-Oest, lligat tant al nou portal Sud com a l'accessibilitat de l'estació de RENFE-Sud i en col·laboració amb Sant Quirze
- 6.3 Transformació a Gràcia-Can Feu, orientada a la indústria auxiliar i noves localitzacions terciàries



FUNDACIÓ
BOSCH I CARDELLACH

- 6.4 Transformació a Tres Creus-Covadonga-Taulí, orientada al terciari i al pol de serveis sanitaris, educatius i de recerca.
- 6.5 Reordenació en la façana Oest, activable amb la futura Ronda Nord, incloent Can Gambús i Can Llong, eventual embrió d'una futura polaritat SBD-TRS.
- 6.6 Nou desenvolupament a Cifuentes, d'usos mixtos residencials, terciaris no comercials i d'indústria compatible i continuació de la façana oest, garantint accessibilitat en transport públic.
- 6.7 Implantacions industrials i complementàries al Ripoll, tenint en compte les limitacions derivades del seu entorn.
- 6.8 Vessant Est del Ripoll, del Cementiri a Can Roqueta, iniciant els treballs d'anàlisi del potencial d'aquest sector de la ciutat i la seva accessibilitat

Sabadell, setembre de 2024