

# CONDICIONANTS DEL SÒL INDUSTRIAL PER A LA LOCALITZACIÓ D'EMPRESES

Abril 2012

**Client:**



**Redacció:**



AGÈNCIA METROPOLITANA DE DESENVOLUPAMENT  
URBANÍSTIC I D'INFRASTRUCTURES, S.A.

Edifici Z, Carrer 60. Núm. 25-27  
Sector A Zona Franca  
08040 Barcelona  
T 932 237 400 • F 932 237 414

[www.bcnregional.com](http://www.bcnregional.com)  
[br@bcnregional.com](mailto:br@bcnregional.com)

**Coordinació:**

Maria Buhigas, Directora d'Estratègia urbana

**Col·laboració:**

Aleix Coral, *Director de Projectes d'enginyeria*  
Marc Montlleó, *Director de Projectes ambientals*

Marcelo González, *Arquitecte*  
Miquel Pybus, *Geògraf*  
Ítzel Sanromà, *Ambientòloga*  
Erick Váldez, *Arquitecte*

i l'equip tècnic i administratiu de Barcelona Regional

© Abril 2012, Barcelona Regional



[AGENDA 21 BCN]





# ÍNDEX

<b>1. Introducció .....</b>	<b>6</b>
1.1. Metodologia: .....	8
<b>2. Descripció d'un procés .....</b>	<b>10</b>
2.1. continguts.....	10
2.2. descripció del procés i identificació dels condicionants; <b>Error! Marcador no definido.</b>	
<b>3. Conclusions.....</b>	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
3.1. Propostes per a l'acció.....	22
<b>4. Annex 1.....</b>	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
4.1. planejament urbanístic. conceptes bàsics. <b>¡Error! Marcador no definido.</b>	



## 1. INTRODUCCIÓ

“Condicionants del sòl industrial per a la localització d’empreses a la Regió Metropolitana de Barcelona” és el resultat d’un treball de recerca per donar resposta a una qüestió concreta i específica que ens trasllada la Comissió de Competitivitat Industrial en el marc del Pla Estratègic Metropolità de Barcelona. La qüestió és: *si demà volgués col·locar la meua indústria a l’àmbit metropolità, on seria possible?*

La tria d’una localització industrial ha estat objecte de molts estudis i hi ha tot un ventall de teories al respecte: proximitat a matèries primeres, a proveïdors, a mà d’obra qualificada, a mercats de consum, a infraestructures estratègiques, a serveis complementaris, entre moltes altres, o bé qüestions de preu i de característiques del sòl. Per descomptat que la decisió final serà un compendi de totes elles prioritzades segons les necessitats específiques d’aquell que cerca la localització. En definitiva, un procés ple de variables interrelacionades i on també es contemplen altres de caràcter més subjectiu, molt més difícils de valorar i de “normalitzar”, com poden ser el lloc de residència del propietari o el director general, aspectes d’imatge de marca, etc.

No és objecte d’aquest treball identificar quins factors influeixen en una empresa a l’hora de prendre la decisió per una determinada localització, és a dir, no és objecte d’aquest treball identificar ni analitzar les variables que configuren la decisió de la demanda. Sinó per contra, identificar de quina manera es defineix l’oferta de les localitzacions, és a dir, com és el procés pel qual es defineix el sòl qualificat com a industrial (i per tant aquell que admet usos industrials), les variables que condicionen les seves característiques i quin impacte tenen en fer coincidir oferta i demanda. Dit d’una altra manera i tal com recull el títol del treball: quins són els condicionants que presenta el sòl industrial per a la localització d’empreses.

De l’experiència del departament d’Estratègia Urbana de Barcelona Regional estudiant i analitzant el sòl industrial de la Regió Metropolitana de Barcelona, i per tant l’oferta, la primera resposta, fruit de la intuïció, que es preveia per a aquesta qüestió és molt més ambigua que la pregunta que s’havia formulat:

*La seva indústria es podria ubicar a tot arreu, i enlloc!*

Tanmateix, una resposta d’aquesta mena necessita una explicació, o com a mínim un ventall d’aclariments, per justificar que no es tracta d’una fotesa. Aquesta és la feina que recull aquest treball. Un treball que té un doble objectiu:

- Un primer objectiu, analitzar i identificar quines variables de les característiques del sòl industrial i del procés pel qual es concreta i es desenvolupa aquest sòl, condicionen o poden condicionar la localització posterior d’empreses.
- I un segon objectiu, com a resultat del primer, apuntar i proposar accions concretes o fins i tot polítiques que contribueixin activament a suprimir o mitigar aquests condicionants.

En primer lloc, cal no perdre de vista en tot moment que l’objecte d’anàlisi d’aquest treball és el sòl industrial i només el sòl industrial, això sí amb tot allò que hi té relació, com per exemple l’abastament de serveis associats (energia, aigua, etc) o les llicències d’obres i d’activitats. És important aquesta qüestió doncs malauradament, encara avui en dia, per un cert malentès o una lectura no territorial de processos com les deslocalitzacions, la globalització o el potencial de les noves tecnologies de la comunicació, es creu realment que tot pot ser i té cabuda a qualsevol lloc. I el territori físic no és isòtrop ni homogeni! Per tant on i com és aquesta localització segueix sent rellevant. És probable que no per a totes les empreses, ni d’igual manera, però en qualsevol cas no és una qüestió marginal.

No és una qüestió marginal entre d'altres raons pel fet que la localització d'una empresa té dues cares: els interessos de l'empresa que s'ubica en un determinat lloc, però també les externalitats, tan positives com negatives, que té la seva ubicació en un determinat territori: un efecte arrossegador d'altres empreses, un generador de mobilitat tant de persones (treballadors, visitants, etc.) com de mercaderies, un consumidor de recursos, etc. I per tant la seva empremta, i no en sentit negatiu, sinó per tal d'aprofitar al màxim el seu potencial, no és una qüestió secundària.

Les "coses" s'ubiquen finalment en llocs físics, i encara és l'hora de veure de forma generalitzada polítiques de promoció econòmica i industrials de la mà de polítiques territorials i urbanístiques. Allà on conflueixen trobem – bé trobàvem – masses vegades projectes que sota una aparença de parc tecnològic o parc científic especialitzat en algun sector estratègic només hi havia una operació immobiliària per desenvolupar un altre parc d'oficines .

Un cop clarificat que el protagonista del treball és el sòl industrial, cal tenir present, en segon lloc, que la competència de la seva definició és municipal. És a dir són els municipis els organismes que a partir del planejament urbanístic estableixen les característiques d'aquests espais. I per tant si es té en compte que la Regió metropolitana de Barcelona són 164 municipis i que el total de polígons industrials és de més de 700 i que d'aquests els de més de 30ha són prop de 150 polígons...l'esforç no justificaria el resultat. No es tracta de conèixer el que passa a cada lloc sinó quines són les problemàtiques que dels processos que són comuns – doncs venen marcats i definits per lleis i reglaments supramunicipals – se'n deriven.

Dit això, i per avançar algunes de les qüestions que apareixeran posteriorment a les conclusions del treball, tampoc s'ha de fer una lectura en clau de "caça de bruixes", de "bons i dolents". La realitat és canviant, i segurament solucions que en temps anteriors eren positives, en aquests moments ja no ho són o fins i tot poden ser contraproductives. L'autonomia municipal reclamada i aconseguida com un dels símbols segurament més rellevants de la restauració de la democràcia en el nostre país, presenta avui en dia algunes limitacions a l'hora de fer front a reptes que superen la seva capacitat tècnica, de vegades, i inclús política d'altres.

Un món globalitzat s'ha d'encarar sumant i no pas dividint. Però cal entendre molt bé d'antuvi quins són aquests elements condicionants. I és per aquest motiu que treballs com aquests són de gran utilitat i han de contribuir per a l'acció política.

És oportú en aquest punt fer públic el nostra més sincer agraïment a totes les persones que han contribuït directa o indirectament en aquest treball, aportant la seva experiència, els seus coneixements, les seves opinions i fins i tot dubtes i contradiccions. Totes elles han fet enriquidor el debat, el discurs i esperem el resultat final. Donada l'ambició dels objectius plantejats també volem expressar l'esforç que s'ha fet per presentar-lo de forma entenedora, evitant al màxim l'excés de tecnicismes, però sense perdre ni objectivitat ni rigor que una qüestió com aquesta es mereix.

## **2. METODOLOGIA:**

A grans trets les principals variables que condicionen la localització d'una empresa en una determinat lloc són:

variables de caràcter urbanístic,

variables de caràcter infraestructural (de serveis i de mobilitat),

variables de caràcter ambiental

variables de caràcter jurídic.

El factor econòmic clarament és per a nosaltres transversal, donat que pel que fa al preu del sòl aquest tindrà relació entre d'altres amb les variables de caràcter urbanístic i a nivell de cost total influiran la resta de les variables (preus de taxes, adequació d'instal·lacions, mesures compensatòries, etc.).

Un cop identificades les temàtiques (en clau de variables) s'inicia un treball de recerca que ens posa en contacte amb molts agents implicats en tot el procés que acaba determinant les característiques d'una ubicació, d'una parcel·la o una nau industrials i allò que s'hi pot fer: ajuntaments, ens supramunicipals amb competències o experiència directe per delegació dels ens locals en aquest camp (per exemple tema de llicències d'activitat, gestió de riscos, etc.), companyies de subministrament de serveis i promotors de sòl.





### 3. DESCRIPCIÓ D'UN PROCÉS

#### CONTINGUTS

---

##### **Busco solar o nau edificada en polígon industrial**

---

On em puc adreçar per a detectar quins emplaçaments hi ha disponibles al mercat?

---

##### **Condicionants a tenir en compte a l'hora de buscar solar**

---

Quines càrregues puc heretar amb la compra d'una parcel·la?

Quins factors poden condicionar el temps fins que jo pugui edificar en aquesta parcel·la?

Compleix els requisits mínims per a poder desenvolupar una activitat?

L'accessibilitat que ofereix la parcel·la és suficient per desenvolupar l'activitat?

La urbanització ha estat rebuda per l'Ajuntament i per les companyies de serveis?

Hi puc desenvolupar la meva activitat?

Quines taxes municipals hauré d'assumir fins a poder iniciar la meva activitat?

De quins serveis disposa el polígon industrial i el solar?

Qui gestiona cadascun dels serveis?

L'abastament d'aigua

El sanejament

L'electricitat

El gas

Les telecomunicacions

Les xarxes disponibles són suficients per a satisfer les meves demandes?

Xarxa d'aigua potable

Sanejament

Xarxa elèctrica

Xarxa de gas

Telecomunicacions

Què puc fer si les xarxes no són suficients?

Qui ha d'assumir les modificacions de la xarxa per adaptar-la a les noves demandes?

Si la nau no està construïda, quines limitacions puc tenir a l'hora d'edificar?

Si la nau no està construïda i el solar és massa gran, el puc subdividir i treure'n algun rendiment?

Si la nau ja està construïda, podré ampliar-la en un futur?

Si la nau ja està construïda, puc dividir-la i compartir-la amb una altra activitat?

---

##### **Quan decideixo instal·lar-me**

---

Necessito algun permís per instal·lar-me?

Quin tipus de permís ambiental necessito per a poder iniciar la meva activitat?

Qui s'encarrega de donar aquests permisos?

Què necessito? Què haig de presentar per obtenir el permís?

Quant de temps he de preveure de tramitacions abans d'iniciar la meva activitat?

Quant costa el permís ambiental?

Em puc instal·lar on vulgui i com jo vulgui?

Quan es necessita la llicència d'obres? Quan costa?

Són fixos els terminis per a disposar d'un nou subministrament?

Qui executa les connexions?

---

##### **Un cop instal·lat i realitzant la meva activitat**

---

Un cop tinc el permís ambiental, puc desenvolupar lliurement la meva activitat?

Qui és el responsable de fer el manteniment de la urbanització i dels serveis?



*Avui però, la pròpia estructura de l'administració es mostra clarament impossibilitada de donar una resposta adequada .*

## 4. CONCLUSIONS

### 4.1. MANCA D'UNA VISIÓ INTEGRADORA



*El treball en xarxa i el foment de les sinèrgies són, més que conceptes i paraules d'un discurs atractiu , elements bàsics per a la gestió de la complexitat actual en general i del fenomen industrial en particular.*

### 1. UN TERRITORI HETEROGENI QUE CAL PRIORITZAR.

Des dels diferents actors locals s'ha treballat i desenvolupat polítiques sobre la premissa de que el territori és isòtrop, amb una visió voluntarista de "re-equilibri territorial", i s'ha perdut de vista que al final l'objectiva heterogeneïtat del territori farà que sigui l'empresa qui hagi d'assumir els possibles sobre costos d'instal·lació.

### 2. "SINCRONITZAR" POLÍTIQUES ECONÒMIQUES I TERRITORIALS .

D'un temps ençà, es fa cada cop més evident la necessitat de posar de la mà i de forma activa les polítiques econòmiques i les polítiques territorials (urbanístiques i d'infraestructures). Una qüestió que afecta no només a les administracions generals com pot ser la Generalitat de Catalunya, sinó també dins dels mateixos Ajuntaments.

A escala local, la manca de visió global genera contradiccions internes, on conviuen discursos i polítiques econòmiques que tenen la voluntat d'afavorir el teixit industrial i empresarial, amb discursos i polítiques urbanístiques que generen traves tant pel manteniment d'instal·lacions ja existents, com per l'arribada de noves.

### 3. GARANTIR LES CONDICIONS DEL SÒL INDUSTRIAL DES DE LES POLÍTIQUES TERRITORIALS.

Les polítiques territorials són l'eina per la qual s'estableixen i es generen les condicions necessàries perquè les activitats s'hi desenvolupin en plenes garanties. I, aquestes condicions no estan avui per avui garantides en moltes ocasions.

## EL MARC REGULADOR ÉS ATOMITZAT I DISPERS



***La legislació que intervé en el procés pel qual es determina si finalment una activitat pot o no tenir lloc en una ubicació, prové d'administracions diferents – locals, regionals, estatals i europees – i de departaments i organismes dins d'aquestes, diversos.***

#### **4. INTEGRAR REGLAMENTOS PER SIMPLIFICAR PROCESOS**

Del treball se'n deriva que no és un problema d'excessiva legislació, això sempre es opinable, sinó d'una qüestió que moltes vegades malgrat es simplifica la legislació, no varia el grau d'atomització.

L'avantatge d'una lectura transversal com la que fa aquest treball es que posa de manifest que la dispersió de totes les regulacions que intervenen és tan gran, que inclús per a aquells que les han de gestionar, no sempre queda clar.

Cal afegir, a més, que les modificacions que es fa a la legislació –inclús per simplificar-la amb la millor de les intencions – encara agreugen més aquesta situació.

#### **5. PROPICIAR LA CONCURRENCIA EN TOTES LES ESCALAS TERRITORIALS**

De forma simplificada, es podria dir que manca un protocol pel qual tots aquells responsables de gestionar una part, tinguin alhora la visió del conjunt i una interpretació comuna de l'aplicació de la seva part. En un territori tan acotat com és la Regió metropolitana de Barcelona s'ha de poder aplicar la legislació a escala local, en el marc d'una visió supralocal, estratègica, general i comuna a tots els que conformen aquest territori.

## ELS ACTORS I ELS INTERESSOS SOBRE EL SÒL INDUSTRIAL SÓN DIVERSOS I TOTHOM NO HI ÉS.



***La producció d'oferta de sòl industrial implica actors diferents – públics i privats – amb interessos diversos. I si bé, això no és a priori negatiu, esdevé negatiu quan finalment no es donen plenes garanties a l'usuari final, i per tant serà aquest el que haurà de fer front a les deficiències que s'hagin pogut donar.***

### 6. RECONÈIXER ELS ACTORS INVOLUCRATS

*Els actors principals en la producció de sòl industrial són:*

- L'administració local i general (en aquest cas la Generalitat de Catalunya) – el primer té la competència del planejament urbanístic i el segon ratifica la legalitat de l'acció del primer i desenvolupa la planificació sectorial (com per exemple, les infraestructures).
- La propietat i el promotor – el seu negoci és la transformació de sòl (urbanització) per a la seva venda posterior o lloguer amb o sense edificació.
- Les companyies de serveis que han de proveir d'infraestructures bàsiques pel desenvolupament de qualsevol activitat – cal tenir present que algunes companyies estan obligades a proveir del servei i d'altres són opcionals.

### 7. INCORPORAR L'USUARI /EMPRESARI EN LA DEFINICIÓ DE L'OFERTA

Al llarg d'aquest treball hem tingut oportunitat de parlar amb els diferents actors que intervenen en la definició i execució del sòl industrial, és a dir, aquells que defineixen l'oferta.

I la demanda? L'usuari final, l'empresari sempre queda fora.

A priori es podria argumentar que no té sentit tenir en compte com a actor al usuari final, a l'empresa, i que els propis interessos dels actors principals (del sector privat) per adequar oferta i demanda faran la resta. Tanmateix, són moltes les raons per les quals s'haurien d'introduir algunes consideracions relatives a l'usuari final. Raons que al nostre mode d'entendre passen a ser condicionants i que es recullen, a continuació, en els punts 4, 5 i 6.

## LA GESTIÓ DEL TEMPS TÉ LÒGIQUES DIFERENTS



*L'expressió "el temps és or" mostra el valor que aquest té a la nostra cultura. La valoració és tan alta que fins i tot hem incorporat a la nostra vida quotidiana formes de mesurar el seu pas, objectivant la nostra percepció que en tenim d'el, com fan els rellotges a les parades d'autobús o les estacions de metro que mostren el temps que falta per a l'arribada del proper comboi.*

### 1.LA LOCALITZACIÓ: UN PROCÉS LLARG

En aquest sentit, una de les qüestions que es posa de manifest quan s'analitza el procés de localització d'una empresa és que es tracta d'un procés, en termes generals, llarg. Un temps que cal afegir al de *donar el pas* per part de l'empresa.

Si es té la sort, i introduïm el concepte *sort!*, de trobar allò que ens escau sense modificacions, ni la necessitat d'ajustar-lo, els terminis s'escurcen radicalment. Tanmateix, si per contra, bé perquè les característiques de la demanda presenten certes singularitats, o bé perquè al llarg de la vida d'una empresa es presenten dinàmiques i situacions que necessiten alguns ajustaments, aleshores els mateixos terminis poden ser molt més llargs.

### 2.LA INCERTESA DEL FACTOR TEMPORAL

El condicionant no és la durada, que certament també presenta inconvenients per determinades empreses, sinó la dificultat de concretar-la, de quantificar-la. Aquest punt genera una incertesa massa gran per a qualsevol empresa i té un efecte molt negatiu sobre la competitivitat d'un territori.

Són molts els exemples que podríem esmentar en aquest punt i tots els actors implicats en la producció de sòl industrial poden parlar d'experiències viscudes en primera persona sobre aquesta qüestió. Tanmateix, no està justificat, revisant tot el procés – tenint en compte totes les tramitacions que s'han de dur a terme – que no es pugui quantificar la durada total, i que es veu agreujada pel fet de l'atomització i dispersió del marc regulador i dels interessos diversos dels actors implicats.



## 5. LA MANCA DE TRANSPARÈNCIA ENCAREIX EL PROCÉS

### I GENERA DESCONFIANÇA



***Primer de tot cal recordar, com s'apunta a la introducció, que no és objecte d'aquest treball fer "una caça de bruixes" o fer una lectura en clau de bons i dolents. La manca de transparència i claredat és segurament atribuïble a moltes dimensions de la nostra realitat, i tanmateix cal recordar que té uns efectes i costos directes al generar desconfiança. I la desconfiança és la pitjor matèria prima per fer créixer o construir res.***

## 1. L'INFORMACIÓ HA DE SER UNIVERSAL, OPORTUNA I ORDENADA

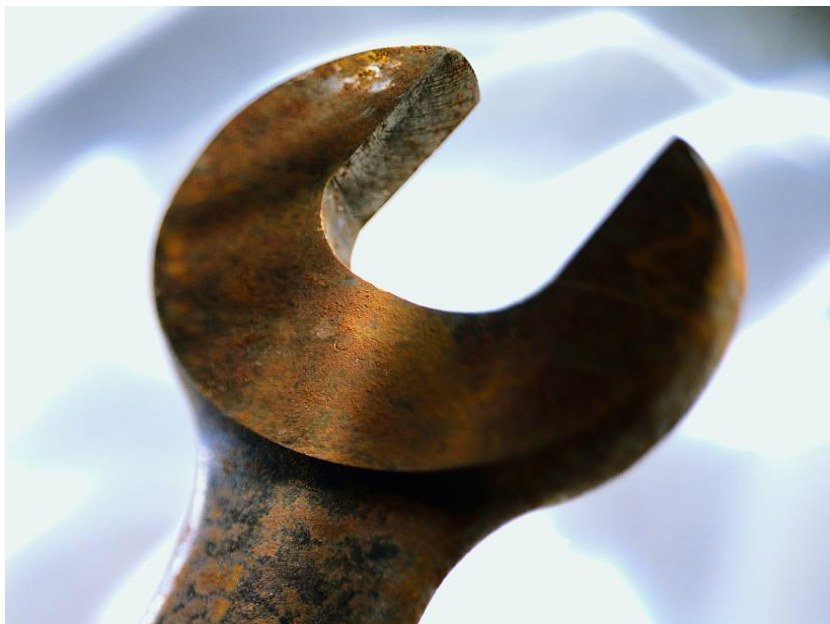
Part de la manca de transparència ve donada per l'atomització del marc regulador, i principalment d'aquells que el gestionen o l'apliquen. En el procés d'una empresa per localitzar-se en un lloc i iniciar l'activitat, hem vist que intervenen administracions diverses i és diversa la seva capacitat per agilitzar i donar transparència a allò que li competeix gestionar. Així que, tot i que hi ha molta informació de caràcter públic i, tot i que no hi ha intenció d'amagar-la, és difícil de forma generalitzada tenir-la actualitzada i en el suport per fer-la visible i accessible de forma universal.

Són diversos els exemples que han sortit en el capítol que descriu el procés pas a pas; en la majoria de casos la manca de transparència és fruit de la manca de referències respecte de qui o de què comparar. És difícil tenir criteri si no es pot contextualitzar una informació, unes dades o uns costos.

## 2. APOSTAR PER L' IMPLICACIÓ DELS ACTORS EN EL PROCÉS

En altres ocasions la desconfiança fa encara més mal que la manca de transparència. Adequar la oferta de sòl industrial que dissenyen les administracions i els agents privats a la demanda real, a les necessitats reals de les empreses, no es pot fer sense el coneixement i la implicació d'aquestes. Però és habitual el recel del teixit empresarial amb l'administració quan seuen a la mateixa taula per treballar conjuntament.

## 6. MOLTS PREJUDICIS I UN IMAGINARI COL·LECTIU OBSOLET



*El recel és fruit de prejudicis i d'un imaginari col·lectiu obsolet que cal renovar amb certa celeritat. Ningú recorda que fins fa quatre dies els discursos generalitzats donaven per morta la indústria i vetaven l'activitat logística. Potser cal centrar una mica més el debat doncs s'han pres decisions els efectes de les quals no són tan fàcils d'adreçar.*

### 1. NOUS REPTES, VELLES RESPOSTES

El reconeixement de la complexitat del món contemporani és un fet, i tanmateix encara perduren i no s'han renovat conceptes, classificacions, indicadors, variables i altres mecanismes que disposem per descriure la realitat.

En el cas tant del sòl industrial, com de les empreses, aquesta qüestió encara es fa més evident. La casuística del teixit empresarial és tan diversa que no es pot encotillar en definicions generalistes al ús.

### 2. EL "RE-TORN" DE L'INDUSTRIA

És urgent i prioritari modular els discursos i introduir el valor de la indústria i el teixit empresarial en el marc d'una economia moderna i de serveis. No és una relació de contraris indústria o serveis, és una relació de complementarietat i de dependència mútua entre indústria i serveis.

### 3. REDEFINIR LA IMATGE COL·LECTIVA DEL POLIGON.

Els polígons industrials, o sectors d'ús industrial, han de tenir el reconeixement d'espais urbans. No es produeixen al marge de la ciutat, són ciutat, tot i que fruit d'una tradició de planejament urbà es troben segregats d'altres funcions de la ciutat, com és la residencial.

*industrial.*

## 7. EL PLANEJAMENT URBANÍSTIC, UNA EINA QUE CAL REVISAR



*La disciplina del planejament urbanístic modern té el seu origen en la industrialització de la ciutat. És el resultat d'un esforç creixent per posar ordre entre les diferents funcions que compartien l'espai urbà i per establir unes noves regles de convivència entre l'espai de treball i l'espai d'habitar. La divisió entre aquests dos espais encara són presents avui en el cor de la disciplina, i amb el temps s'hi ha afegit l'espai d'oci o lleure.*

*Amb el pas del temps, les característiques d'aquests espais i les fronteres entre ells s'han anat difuminant i convindria revisar, a principis del segle XXI, alguns dels plantejaments originals que encara perduren. Cal però acotar la qüestió, que no és menor, a l'objecte d'aquest treball que és el sòl*

## **1.EL PLANEJAMENT: EINA CLAU DE LA CONFIGURACIÓ DEL TERRITORI**

**Del treball realitzat es desprèn que una de les variables amb major impacte per a la localització d'empreses és precisament allò que deriva directament del planejament. Per mitjà del planejament es defineixen on es situen els polígons industrials en el territori, com són físicament tant les parcel·les com les edificacions posteriors, el seu estatus jurídic, les restriccions en els usos i les infraestructures ( de serveis i de mobilitat) a les quals es tindrà accés.**

## **2.EL SÒL UN BÉ LIMITAT I POC FLEXIBLE**

**Cal no perdre de vista que s'està parlant de sòl, un "producte" escàs, molt car i d'interès general, ja que el seu malbaratament té un fort impacte sobre la realitat més enllà de la quantitat consumida. Un cop transformat el sòl no és senzill introduir modificacions. I per tant, el planejament té una paper molt important establint les regles de joc, per les quals es fa possible la concreció física d'un projecte col·lectiu (model de ciutat, model de país) i alhora es reconeixen els drets i deures de la propietat del sòl.**

**Si bé és relativament senzill trobar elements de crítica en la praxis del planejament urbanístic, resulta molt més difícil pensar en fórmules alternatives. No es tracta doncs de fer una esmena a la totalitat, sinó que repensar certs aspectes de la seva praxis..**



## PROPOSTES PER A L'ACCIÓ

Els sis punts anteriors recullen condicionants que es podrien resoldre en part introduint canvis precisament en alguns plantejaments del planejament urbanístic.

La manca de visió global es podria superar amb un plantejament estratègic del sòl industrial a nivell, com a mínim, d'un àmbit territorial com l'àrea metropolitana de Barcelona. Caldria formular un Pla estratègic dels polígons industrials ( o qualsevol denominació a l'ús: polígons d'activitat econòmica, espais productius, entre d'altres) que marquès les directrius pel planejament urbanístic posterior.

D'aquesta manera seria possible visualitzar un protocol per superar l'atomització i dispersió en l'aplicació del marc regulador vigent en relació a aquests espais, no només des de l'àmbit urbanístic, sinó també d'altres àrees implicades (com per exemple, medi ambient).

En la formulació estratègica dels sòls industrials concorren tots els actors, aquells orientats a la definició de l'oferta i aquells que conformen la demanda. És l'espai idoni per crear aliances i consensos estables, basats en el reconeixement mutu de totes les parts i en la definició del rol que hi juga cadascú.

La durada dels processos de planejament urbanístic són clarament massa extensos i per manca d'una visió estratègica masses vegades el producte final arriba quan la demanda ha desaparegut o bé ha canviat. Aquesta és una qüestió molt controvertida, doncs l'excés de flexibilitat per reduir terminis pot ser tan contraproductiu com l'excés de rigidesa. Una possible manera seria introduint el concepte d'adaptabilitat, enlloc de flexibilitat.

Per ser adaptables cal però una major transparència, rigor, agilitat i per descomptat confiança entre els actors. La informació ha d'estar a l'abast de tothom, actualitzada i en el suport adequat. Les noves tecnologies ho permeten amb escreix, tot i que implica introduir canvis importants en les dinàmiques de la gestió d'aquesta. Només des del rigor i la transparència es poden superar els prejudicis i construir un nou imaginar col·lectiu que reconegui el paper del sòl industrial en el desenvolupament econòmic i social d'un territori.