

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
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

BARCELONA REGIONAL. *CONDICIONANTS DEL SÒL INDUSTRIAL PER A LA LOCALITZACIÓ D'EMPRESES.* Barcelona, Abril 2012



ÍNDEX

1. Introducció.....	5
1.1. Metodologia:.....	7
2. Descripció d'un procés	9
2.1. continguts	9
2.2. descripció del procés i identificació dels condicionants	11
3. Conclusions	51
3.1. Propostes per a l'acció	57
4. Annex 1.....	59
4.1. planejament urbanístic. conceptes bàsics	59

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 enriquir 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.

1.1. METODOLOGIA:

A grans trets les principals variables que condicionen la localització d'una empresa en un 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 industrial i allò que s'hi pot fer: ajuntaments, ens supramunicipals amb competències o experiència directa 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.

2. DESCRIPCIÓ D'UN PROCÉS

2.1. 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?

2.2. DESCRIPCIÓ DEL PROCÉS I IDENTIFICACIÓ DELS CONDICIONANTS

BUSCO SOLAR O NAU EDIFICADA EN POLÍGON INDUSTRIAL

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

La recerca d'un emplaçament per part d'una empresa és un procés que comença per identificar les característiques de l'emplaçament que es busca: un solar o una nau edificada; en règim de propietat o de lloguer; mida; preferències de localització (proximitat a infraestructures o altres variables); forquilla de preu.

Amb totes aquestes característiques, com qui busca un habitatge, caldrà posar-se en contacte amb diferents agents – no hi ha un únic lloc al qual adreçar-se.

Algunes empreses es dirigeixen a l'administració local, d'altres (moltes vegades estrangeres) ho fan a través de la Generalitat i d'altres ho fan per mitjà d'agents vinculats al sector immobiliari (directament amb empreses comercialitzadores de sòl, parcel·les o naus, o bé amb intermediaris).

Els portals a internet són múltiples tot i que per emplaçaments industrials no hi ha una web de referència, així com sí que hi és per l'habitatge.

- *La informació sobre les parcel·les o naus disponibles en l'entorn de la RMB és dispersa i no està homogeneïtzada.*
- *L'atomització per municipis de la informació de l'oferta de sòls productius és poc coherent amb la visió territorial que pot tenir una empresa estrangera, que veu el territori globalment i analitza l'oferta des del punt de vista de la distància a vies de comunicació o al temps que es triga en arribar al centre de Barcelona.*
- *Molts dels esforços que s'han dut a terme des dels Ajuntaments o altres entitats locals per elaborar un cens de polígons industrials acaba en un inventari que no s'actualitza o bé del qual ningú se'n fa responsable.*
- *Manca transparència en la informació disponible a les webs sobre les característiques reals de l'oferta en qüestió.*

CONDICIONANTS A TENIR EN COMPTE A L'HORA D'ESCOLLIR SOLAR

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

Les càrregues que pugui tenir associades una parcel·la depenen de l'estat de desenvolupament del procés urbanístic. Tal com s'ha explicat en el capítol anterior, durant el procés de reparcel·lació s'assignen unes obligacions als propietaris del sòl, que es tradueixen en aportacions de terrenys i en el pagament d'unes quotes – anomenades càrregues – per a fer front a les obres d'urbanització, i en alguns casos d'altres quotes a canvi d'aprofitaments o cessions de terrenys. En paral·lel a les obligacions (càrregues), s'assignen unes parcel·les de la nova ordenació a cada propietari tenint en compte el sòl aportat inicialment.

Si es vol adquirir alguna d'aquestes noves parcel·les definides i assignades pel projecte de reparcel·lació abans de finalitzar la urbanització del polígon (del sector), és molt important assegurar-se que la propietat ha liquidat totes aquestes quotes, ja que amb la compra d'aquesta parcel·la les heretaríem.

- *Cal sempre **realitzar la consulta a l'Ajuntament** sobre l'estat en què es troba el procés urbanístic que afecta a la parcel·la, per aclarir el seu estatus: si té encara alguna càrrega urbanística pendent, calendari d'execució de la urbanització, o altres qüestions que podrien perllongar tot el procés urbanístic en marxa i que suposaria un entrebanc per la posada en marxa de la instal·lació industrial.*

CONDICIONANTS A TENIR EN COMPTE A L'HORA D'ESCOLLIR SOLAR

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

L'inici de les obres d'urbanització depèn de que la resta de propietaris paguin les quotes assignades. Sobre el paper, puc urbanitzar la meua part i connectar-me als sistemes avançant el tema si veig que va per llarg però sempre que faci jo la inversió, avaluï el que em faltaria per pagar i faci un dipòsit en la junta de compensació (conformada per tots els propietaris en parcel·les al sector o polígon) pel 12% del que em tocava pagar.

Per poder edificar a la parcel·la cal també llicència d'obres!!

- *L'experiència i la casuística analitzada mostren malauradament que aquests **processos estan plens d'entrebancs i tendeixen a allargar-se en el temps.** Els retards en aquest cas poden venir de problemes entre els diferents propietaris del polígon. No es pot dur a terme de forma independent, és poc realista.*

CONDICIONANTS A TENIR EN COMPTE A L'HORA D'ESCOLLIR SOLAR

Compleix els requeriments mínims per a poder desenvolupar una activitat?

Per a poder construir una nau en un terreny és necessari que aquest tingui consideració de solar. Aquesta consideració implica que s'hagin executat les obres d'urbanització de l'entorn. És a dir, que disposi d'enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentats els carrers, inclosa la zona de pas de vianants i que disposi dels serveis urbanístics bàsics.

La Llei d'Urbanisme defineix en l'article 27.1 quins són aquests serveis bàsics, i els descriu com: una xarxa viària, amb nivell suficient per a permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal, les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament, i el subministrament d'energia elèctrica.

L'ajuntament podrà donar els permisos corresponents per a edificar una nau i posteriorment iniciar una activitat, quan la parcel·la tingui urbanitzat el seu accés i disposi dels serveis bàsics, en cap cas abans.

- *El fet que l'entorn de la parcel·la estigui urbanitzat és **condició necessària però no suficient** per a poder desenvolupar una activitat. És molt important fer la consulta a l'Ajuntament per a comprovar que la parcel·la tingui la condició de solar.*
- *La Llei d'Urbanisme **no contempla** en la definició de serveis bàsics les telecomunicacions ni el gas, tot i que deixa al criteri del redactor del pla el incorporar-los, i per tant seran decisió del promotor si instal·la o no aquests serveis.*
- *La presència dels serveis bàsics **no garanteix** que el seu dimensionament sigui suficient per a satisfer la demanda de totes les activitats. El seu dimensionament, com s'analitza en altres apartats, es fa normalment sota criteris generalistes i d'estalvi per part dels promotors, i no es té en compte especificitats que es derivin de les activitats industrials que ocupin posteriorment aquests espais.*

CONDICIONANTS A TENIR EN COMPTE A L'HORA D'ESCOLLIR SOLAR

L'accessibilitat que ofereix el solar és suficient per desenvolupar-hi l'activitat?

Aquest és un factor més o menys important en funció del tipus d'activitat que es plantegi pel solar. Però en qualsevol cas, cal considerar l'accessibilitat a través de les vies principals, l'accessibilitat per a camions si és el cas, la mobilitat per treballadors, i la proximitat a proveïdors

La proximitat física no sempre és proximitat real. El polígon pot estar situat just al costat d'una autopista però la sortida ser lluny o bé ser de difícil pels girs de camions

CONDICIONANTS A TENIR EN COMPTE A L'HORA D'ESCOLLIR SOLAR

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

La consideració de solar de les parcel·les d'un polígon, amb el reconeixement de l'accés urbanitzat i els serveis bàsics, no suposa la integració – per definició o per defecte – dels carrers de la urbanització dintre de la xarxa municipal, ni tampoc dels serveis implantats en les xarxes que exploten les companyies.

Per a fer-ho, tant l'Administració local com les companyies han d'haver rebut la urbanització. Aquesta recepció, que es formalitza en un document quan s'acaba l'obra d'execució dels carrers, implica el reconeixement de que, tal com s'ha dut a terme i es troba en aquell moment, compleix totes les prescripcions que defineixen cada un d'aquests organismes. **A partir de la signatura de la recepció de la urbanització i dels serveis, l'Ajuntament i les companyies passen a fer-se càrrec del seu manteniment.** Tot i això, des del planejament urbanístic es pot imposar als propietaris l'obligació de conservar les obres i les instal·lacions d'urbanització executades.

Aquesta imposició pot justificar-se per la desproporció entre els costos i els tributs, fins que l'àmbit arribi a tenir consolidada l'edificació en dues terceres parts i, en qualsevol cas, per un màxim de 5 anys a partir de la recepció, total o parcial, de d'urbanització.

- *La recepció dels polígons implica a l'Ajuntament fer-se càrrec del seu manteniment. En els casos en què s'hagi implantat poca activitat, pot suposar assumir uns costos amb pocs ingressos, amb el que, especialment en aquells casos en què el desequilibri sigui molt gran, l'Ajuntament pot no tenir un gran interès en assumir aquesta responsabilitat.*
- *La mateixa situació es pot donar per part de les companyies.*
- *Cal sempre fer la consulta a l'Ajuntament de si la urbanització ha estat o no rebuda, o bé si existeix alguna mena d'acord amb els propietaris per al seu manteniment.*
- *Les implicacions de càrregues pel que fa al manteniment de la urbanització o la solució de les disconformitats poden arribar a ser molt importants.*

La urbanització ha estat rebuda per l'Ajuntament i per les companyies de serveis? (cont.)

En aquests casos, els propietaris de les parcel·les del sector (del polígon industrial) s'hauran de fer càrrec de les despeses per a corregir els defectes de la urbanització, i de tots els seus costos de manteniment fins que no es produeixin les condicions de recepció marcades pel planejament.

L'assignació d'aquestes despeses, ve donada pel repartiment de càrregues que s'hagi fet en el procés de reparcel·lació. En cas d'adquirir una d'aquestes parcel·les, el nou propietari heretarà les càrregues que la parcel·la tingui.

En alguns polígons, tot i que l'Ajuntament i companyies hagin rebut la urbanització, es poden establir convenis de col·laboració amb els propietaris del sòl per a compartir despeses de manteniment del polígon.

La compra d'una parcel·la en aquest polígon que no té la urbanització rebuda, suposarà, com a propietari de sòl, l'assumpció d'aquestes despeses, i per tant és un tema que cal valorar a l'hora de triar emplaçament.

CONDICIONANTS A TENIR EN COMPTE A L'HORA D'ESCOLLIR SOLAR

Hi puc desenvolupar la meva activitat?

Per a poder desenvolupar una activitat concreta en una solar, cal que aquesta activitat sigui compatible amb els usos que per a ella defineix el planejament urbanístic del municipi on es troba.

Les restriccions pel que fa a les activitats venen marcades des d'un inici pel planejament general, que com s'ha vist depèn de cada municipi a excepció d'aquells que pertanyen a l'àrea metropolitana de Barcelona i que estan inclosos en l'àmbit del Pla General Metropolità (PGM).

Analitzat el planejament general, cal consultar també el planejament derivat, ja que pot augmentar el número de restriccions sobre aquests usos.

- *La consulta del planejament pot ser un procés força farragós i poc clar, ja que en general no existeixen textos refosos que acumulin les successives modificacions que s'han anat produint i acumulant sobre un mateix solar. En termes generals els Ajuntaments no compten amb un "as-built" del planejament executat.*
- *La informació es troba dispersa, i a vegades és difícil saber si el document que es consulta és el darrer aprovat.*
- *La verificació de si és o no possible desenvolupar una activitat en un solar determinat des del punt de vista urbanístic es podria fer sol·licitant a l'Ajuntament corresponent **un Informe Urbanístic (abans anomenat Informe de Compatibilitat Urbanística)**. Tot i això, aquest document s'utilitza majoritàriament i quasi exclusivament en la tramitació de les autoritzacions ambientals d'aquelles activitats que per la seva naturalesa així ho requereixen.*
- *Els criteris d'incompatibilitat d'algunes activitats poden haver quedat desfasats, bé per l'antiguitat del planejament, bé com a mesura de control per evitar la localització de determinades activitats per diversos motius.*

Hi puc desenvolupar la meva activitat? (cont.)

Com es pot veure la compatibilitat de l'activitat ve marcada pel planejament urbanístic, les qüestions ambientals intervenen posteriorment. Si hi ha una incompatibilitat ambiental, el planejament l'haurà recollit – restringint uns determinats usos – i serà posteriorment en la tramitació de les llicències d'activitat on s'introduiran els possibles requeriments de la instal·lació pel desenvolupament de la seva activitat.

Tanmateix, el tipus d'activitat i la seva incidència ambiental pot ser determinant en la ubicació de l'empresa. Al llarg del procés de tramitació del permís ambiental corresponent (autorització ambiental, llicència ambiental o comunicació ambiental) s'incorpora si es requereix l'avaluació d'impacte ambiental del projecte. Com a resultat, es pot considerar o no compatible en la ubicació proposada i es poden definir una sèrie de condicionants o mesures preventives, correctores o compensatòries dels impactes corresponents.

- *Actualment, i donats els avenços tecnològics que hi ha hagut, no necessàriament es pot establir una relació biunívoca entre la potència dels aparells i les molèsties que aquests puguin ocasionar tal com per exemple encara es recull en el PGM vigent que defineix la compatibilitat en funció del rati kW/m². Aquests paràmetres tenen el seu origen en l'antic Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (1961), i actualment el marc normatiu ha evolucionat i han canviat els paràmetres per definir els impactes o efectes que una activitat pot generar sobre l'entorn.*
- *Malgrat el procés de tramitació del permís ambiental corresponent s'inicia pròpiament un cop ja s'ha decidit l'emplaçament, en funció del tipus d'activitat que es tracti o la incidència ambiental que tingui pot ser útil realitzar una consulta prèvia a l'òrgan sectorial competent. Des del punt de vista no tant possibilista, però sí condicionant a l'hora d'escollir un emplaçament, caldria considerar els costos derivats de fer compatible una activitat amb l'entorn en termes ambientals, tant pel que fa a la fase de la seva implantació com al seu posterior desenvolupament. Aquests costos, que clarament dependran de la incidència de l'activitat, haurien de ser un factor que en general caldria posar sobre la taula per tal d'evitar sorpreses posteriors, quan ja s'ha adquirit un solar.*

CONDICIONANTS A TENIR EN COMPTE A L'HORA D'ESCOLLIR SOLAR

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

Al llarg de tot el procés d'implantació i desenvolupament d'una activitat, s'han d'abonar un seguit de taxes municipals. Com a taxes, que no impostos, Per l'ocupació de l'espai públic

- Per a la redacció de l'informe de compatibilitat urbanística
- Per a obtenir la llicència d'obres
- Per a obtenir el permís ambiental que correspongui (autorització ambiental, llicència ambiental o comunicació ambiental)
- Per contractar a les xarxes municipals de serveis
- ...

S'ha detectat que la seva quantia varia entre municipis, i per tant, en funció del tipus d'activitat i la inversió prevista, poden tenir un pes important a l'hora de decidir-se per un emplaçament o un altre.

A banda de les taxes municipals, es poden haver de satisfer altres taxes, com és el cas d'autoritzacions ambientals, que han de satisfer una taxa a la Generalitat.

- *Les taxes municipals a abonar per una empresa al llarg del procés d'implantació i de desenvolupament de la seva activitat poden variar d'un municipi a un altre, establint diferències territorials que poden arribar a ser rellevants en funció de l'activitat o la inversió prevista. Tanmateix, l'import de les taxes ve definit pel text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals (2/2004 de 5 de març) en els seus articles 20 i 24 on estipula que reflectirà el cost de la gestió o tramitació realitzada.*

CONDICIONANTS A TENIR EN COMPTE A L'HORA D'ESCOLLIR SOLAR

De quins serveis disposa el polígon industrial i el solar?

Els factors que determinen la disponibilitat o no de determinades xarxes de serveis en un solar són:

- La legislació urbanística
- La voluntat d'alguns ajuntaments de dotar els seus polígons de determinades infraestructures
- La voluntat del promotor de donar un valor afegit a la seva promoció o diferenciar-se de la resta
- El desplegament de serveis que s'hagin realitzat en el polígon com a conseqüència de demandes anteriors d'altres activitats

Des del punt de vista urbanístic, la condició de solar de la parcel·la, garanteix que com a mínim disposa dels serveis d'abastament d'aigua potable, de clavegueram i de subministrament elèctric.

L'ampliació de la definició d'aquests serveis bàsics es pot establir des del planejament urbanístic, i per tant, dependre de la voluntat de cada ajuntament en incorporar-los o no. En segon terme, i des de les ordenances municipals, els ajuntaments també poden exigir o afavorir el desplegament de determinades xarxes en les noves promocions.

- *La implantació de les xarxes de serveis en un polígon fruit d'aquests factors normalment no s'ha realitzat en una única fase, i dependrà del temps de consolidació del polígon i de les activitats que s'hi han anat instal·lant. Per a conèixer l'estat real del desplegament d'aquestes xarxes cal consultar a les diferents empreses subministradores i/o gestores.*
- *Tant important és saber si el servei existeix o no, com si té capacitat suficient per a poder satisfer la meua demanda.*
- *En molts pocs casos s'utilitza el planejament urbanístic per a definir més serveis bàsics dels que per defecte defineix la llei d'urbanisme. En aquest sentit, hi ha poca connexió entre la previsió de l'activitat que es fa des de l'urbanisme i les necessitats infraestructurals d'aquesta activitat.*

L'exigència a través de les ordenances municipals, d'instal·lar una xarxa de tubulars per a telecomunicacions, en les noves promocions, tot i que indubtablement pot afavorir l'arribada d'operadors, no és garantia suficient de la presència del servei. En tractar-se de companyies privades les que donen el servei, entren en joc altres factors com són les capacitats d'inversió i les rendibilitats que cada una d'ells esperi.

CONDICIONANTS A TENIR EN COMPTE A L'HORA D'ESCOLLIR SOLAR

Què passa amb altres serveis considerat no bàsics, com són les telecomunicacions o el gas?

L'orientació d'un sòl productiu cap a una activitat o una altra hauria de ser coherent amb la dotació infraestructural que el promotor ha previst per aquell polígon. A tall d'exemple comentar el cas de la xarxa de telecomunicacions, on el determinant no és si el servei arriba o no, ja que tot el territori de la RMB està cobert des del punt de vista de la telefonia bàsica. El fet diferenciador en aquest cas ve donat per la manera que la banda ampla arriba al polígon. Serà decisió del promotor, amb ajuda en algun cas de l'administració, i en funció dels possibles acords amb els diferents operadors, que aquest servei arribi a través de la xarxa de fil de coure (DSL), ones de ràdio (Wimax) o d'una xarxa de fibra òptica (FO). El fet de decantar-se cap a una tecnologia o una altra, pot resultar un factor diferenciador respecte la resta d'oferta de sòl, i suposar un valor afegit per a les empreses que en un futur s'hi vulguin ubicar.

En el cas específic del gas, i segons converses mantingudes amb l'empresa distribuïdora, el desconeixement de la demanda, i el fet d'avançar la inversió amb risc de no dimensionar la xarxa correctament, fa que en el millor dels casos el promotor es limiti a deixar un tub de gas a l'entrada del polígon, però que no es plantegi fer una extensió generalitzada de la xarxa en la nova promoció.

CONDICIONANTS A TENIR EN COMPTE A L'HORA D'ESCOLLIR SOLAR

Qui gestiona cadascun dels serveis? L'abastament d'aigua

La demanda d'aigua dels sòls productius es pot satisfer a través de la xarxa d'aigua potable, de les aigües subterrànies i de la reutilització d'aigua regenerada procedent de les estacions depuradores. El grau d'utilització d'una o altre font depèn de factors com el de la distància a la font de subministrament, la possibilitat o no de connectar-se o la qualitat d'aigua demandada entre d'altres.

La gestió de la xarxa d'aigua potable és de competència municipal. La utilització d'aigua subterrània o regenerada es gestiona a través de l'Agència Catalana de l'Aigua.

- *La gestió dels serveis municipals pot ser directa o indirecta a través de fórmules en règim de concessió o de convenis. En qualsevol cas, cal adreçar-se a l'Ajuntament corresponent.*
- *Actualment només en un àmbit del polígon de la Zona Franca s'ha desplegat una xarxa regenerada per a ús industrial per iniciativa pública. Per nous desenvolupaments cal assolir un mínim d'empreses o demanda.*

CONDICIONANTS A TENIR EN COMPTE A L'HORA D'ESCOLLIR SOLAR

Qui gestiona cadascun dels serveis? El sanejament

El sistema de sanejament s'estructura en tres nivells. El primer és el que integren les xarxes en baixa, són les que recullen les aigües dels abocaments, ja siguin domèstics, comercials, industrials, sanitaris o públics. El segon estaria constituït per la xarxa en alta, d'abast normalment supramunicipal que serveix d'eix vertebrador i capta les aigües de les xarxes en baixa per a conduir-les fins a l'estació depuradora d'aigües residuals (EDAR), que constitueix el tercer nivell del sistema.

La xarxa en baixa és de competència municipal. La xarxa en alta i les estacions depuradores són competència de l'Agència Catalana de l'Aigua.

CONDICIONANTS A TENIR EN COMPTE A L'HORA D'ESCOLLIR SOLAR

Qui gestiona cadascun dels serveis? La xarxa elèctrica

El sector elèctric està estructurat en 4 àmbits independents: generació, transport, distribució i comercialització. La relació dels empresaris amb el sector es produeix fonamentalment amb els dos darrers

Endesa Distribució és el principal distribuïdor elèctric a Catalunya, tot i que existeixen petits distribuïdors que cobreixen algunes zones del país.

L'oferta de comercialitzadores, que venen l'electricitat als consumidors, és molt més àmplia que la de distribuïdors.

En casos de grans consums, es pot sol·licitar un accés directe a la xarxa de transport.

CONDICIONANTS A TENIR EN COMPTE A L'HORA D'ESCOLLIR SOLAR

Qui gestiona cadascun dels serveis? La xarxa de gas

Xarxa de Gas

El sector del gas s'estructura igual que l'elèctric. En aquest cas la principal companyia distribuïdora és Gas Natural Distribución.

Enagas és qui gestiona la xarxa de transport a nivell nacional.

CONDICIONANTS A TENIR EN COMPTE A L'HORA D'ESCOLLIR SOLAR

Qui gestiona cadascun dels serveis? Les telecomunicacions

Telecomunicacions

La gestió es fa a través dels operadors.

La transmissió de dades per ones de radio amb el sistema Wimax és operat fins a finals de 2012 per Iberbanda. L'ADSL utilitza la xarxa de telefonia i és operada pels mateixos operadors (Jazztel, Ono, Movistar, Orange, Vodafone, etc). La fibra òptica???

CONDICIONANTS A TENIR EN COMPTE A L'HORA D'ESCOLLIR SOLAR

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

L'orientació d'un sòl productiu cap a una activitat o una altra hauria de ser coherent amb la dotació infraestructural que el promotor ha previst per aquell polígon.

El dimensionament de les xarxes de serveis d'un polígon es fa en base a diversos criteris: uns independents a la demanda que puguin generar els processos productius (aigua potable i sanejament), uns altres que obeeixen a lleis sectorials que d'alguna manera intenten preveure un escenari de demanda (electricitat), i uns tercers orientats a solucionar demandes puntuals (gas).

- *La gran variabilitat i el desconeixement de les diferents activitats que s'hi desenvoluparan en un polígon fa molt difícil un correcte dimensionament de les xarxes de serveis. En aquest sentit, una major concreció i orientació d'aquestes activitats, permetria acotar la seva previsió de demanda i per tant dotar al polígon d'unes xarxes de serveis adequades i millor dimensionades.*
- *Malgrat que hi hagin uns criteris de dimensionament per cada xarxa, l'evolució dels polígons pot determinar una major oferta de serveis si s'hi han instal·lat empreses que han implementat o ampliat infraestructures.*
- *En general, els criteris actuals de dimensionament de les xarxes de serveis són suficients per a satisfer les demandes normals. Els problemes poden aparèixer en polígons antics, amb unes xarxes més limitades que poden haver quedat obsoletes.*
- *En cas que alguna de les xarxes de serveis no tingui capacitat suficient per a satisfer les noves demandes es poden plantejar dues opcions: buscar fonts alternatives o bé ampliar o modificar la xarxa, fet que requerirà contactar amb la companyia o ens gestor corresponent. Si cal ampliar o modificar la xarxa els costos recauran sobre l'empresa.*

CONDICIONANTS A TENIR EN COMPTE A L'HORA D'ESCOLLIR SOLAR

Les xarxes disponibles són suficients per a satisfer les meves demandes? La xarxa d'aigua potable

Xarxa d'aigua potable

En general, el dimensionament de la xarxa d'aigua potable quan es desenvolupa un nou polígon ve determinat pels hidrants contraïncendis, amb el que en general ens trobarem amb una xarxa d'aigua potable suficient per a satisfer demandes normals.

- *En alguns municipis el prestador del servei de subministrament d'aigua potable, en el cas de processos industrials on aquest sigui bàsic per a la seva funció, queda exonerat de responsabilitat civil per manca de subministrament, i indiquen que per les seves especials característiques, hauran de proveir-se de mitjans de reserva.*
- *Si la nostra demanda d'aigua és elevada, ja sigui per prevenció d'incendis o per un ús intensiu propi de l'activitat, caldrà sol·licitar una escomesa especial i assumir els costos d'expansió de la xarxa o bé buscar fonts alternatives.*

CONDICIONANTS A TENIR EN COMPTE A L'HORA D'ESCOLLIR SOLAR

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

Sanejament

En el cas dels establiments industrials, a l'hora d'analitzar la capacitat d'un sistema de sanejament, cal tenir en compte per una banda el cabal a abocar front de la capacitat hidràulica de la xarxa, i per altra, l'increment de càrrega contaminant front la capacitat de depuració de l'EDAR on va a parar aquesta xarxa.

També cal considerar si la xarxa és unitària o separativa.

CONDICIONANTS A TENIR EN COMPTE A L'HORA D'ESCOLLIR SOLAR

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

Electricitat

El que marca el dimensionament de la xarxa elèctrica és la normativa sectorial¹.

Segons converses mantingudes amb la companyia distribuïdora, aquesta previsió de consums s'adapta en general a les demandes del sector industrial que es poden produir en polígons de nova urbanització.

En el cas de polígons ja existents depèn del grau de saturació de la xarxa.

- *Els únics indicadors públics que de manera indirecta ens poden donar idea del grau de saturació o l'obsolescència de la xarxa elèctrica són el TIEPI i el NIEPI², que facilita anualment la pròpia empresa distribuïdora a la Direcció General d'Energia i Mines. No existeix a priori un indicador que permeti valorar la suficiència de la xarxa per a satisfer una nova demanda. La diagnosi de la xarxa està exclusivament en mans de la companyia.*

¹ Instrucció Tècnica Complementària per a Baixa Tensió (ITC-BT-10) de previsió de càrregues per a subministraments en baixa tensió del Reglament Electrotècnic aprovat pel Real Decret 842/2002, de 2 d'agost

² Mesuren el número d'interrupcions en el subministrament i la seva durada que ha hagut en un municipi durant un any.

CONDICIONANTS A TENIR EN COMPTE A L'HORA D'ESCOLLIR SOLAR

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

Gas

De tots els subministraments que pot tenir un sòl productiu, el gas és possiblement el que presenti major variabilitat des del punt de vista de la demanda.

Aquesta variabilitat fa molt difícil establir a priori criteris per al dimensionament de la xarxa. La seva implantació i els seu disseny es fan a mida que van apareixent demandes de consum. Tot i això, per la seva configuració, és un servei que admet un rang molt ampli de consums, i difícilment s'arribarà a la saturació de la xarxa. Si la xarxa està desplegada, i no formem part del grup de grans consumidors, molt probablement podrà fer front a la nostra demanda.

- *A part de la capacitat de la xarxa conseqüència del seu dimensionament, un factor important a tenir en compte en les xarxes de gas és la seva antiguitat, ja que l'estat de la canonada i el seu material, pot tenir una relació directa amb la garantia en el subministrament.*

CONDICIONANTS A TENIR EN COMPTE A L'HORA D'ESCOLLIR SOLAR

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

Telecomunicacions

La suficiència o no de la xarxa de telecomunicacions per a satisfer les necessitats d'una empresa ve donada pel nivell de servei que la xarxa li pugui oferir, traduït en darrera instància en la velocitat de la transmissió de dades, que la tecnologia d'aquesta xarxa pot donar-li.

Per a una demanda baixa de velocitats, fins als 10 Mbps, probablement la xarxa d'ADSL o el sistema Wimax seran suficients.

Per a necessitats de velocitats superiors a 10 Mbps, que facin un ús més intensiu de les telecomunicacions, només la fibra òptica pot satisfer la demanda de servei. Si la tecnologia està desplegada, difícilment la seva capacitat no podrà absorbir la nova demanda.

- *La disponibilitat de banda ampla a través de l'ADSL o Wimax, en un polígon no garanteix unes condicions de servei isòtropes ni estables en el temps. Factors com la saturació de la xarxa, distància a les centrals o antenes o la pròpia antiguitat del cable (segurament lligada a l'antiguitat del polígon), són factors que poden alterar aquestes condicions.*

CONDICIONANTS A TENIR EN COMPTE A L'HORA D'ESCOLLIR SOLAR

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

En general l'empresari ha d'assumir tots els costos associats a les modificacions del sistema perquè la demanda i connexió no interfereixin en el funcionament de la resta de clients que ja estiguin connectats.

En el cas de les xarxes elèctriques i de gas, la normativa sectorial permet, tal com s'ha comentat en altres apartats, que si les noves instal·lacions són objecte d'utilització addicional per una altre consumidor, en el termini de 5 anys des de la seva posada en servei, aquest nou usuari, haurà de contribuir, per la part proporcional d'utilització de la capacitat de la instal·lació, en les inversions realitzades pel primer.

Es pot donar també el cas que la companyia aprofiti l'obra que s'ha de realitzar per a donar subministrament a un nou client o ampliar la capacitat de la seva connexió, per a donar a la xarxa una dimensió superior a la necessària per a atendre aquesta demanda. En aquest cas la companyia ha d'assumir el sobrecost d'aquesta dimensió.

- *En alguns casos, especialment en aquells en que la nova demanda suposa una modificació important de les instal·lacions, la comprovació per part de l'empresari del pressupost que li arriba de la companyia pot ser una feina complicada i difícil de contrastar. En aquest sentit, existeixen empreses especialitzades que ofereixen serveis d'assessoria per acompanyar a l'empresari en aquest procés, tot i que cal considerar que qui disposa de tota la informació i d'una visió de conjunt sempre és la companyia.*
- *5 anys és el termini màxim que permet rescabalar-se a una empresa sobre la inversió realitzada per a disposar d'un nou ramal en cas que s'hi connectin d'altres. Es considera que aquest termini és molt curt tenint en compte la vida útil de la infraestructura i en comparació amb el temps que pot haver trigat aquesta infraestructura en desplegar-se.*

CONDICIONANTS A TENIR EN COMPTE A L'HORA D'ESCOLLIR SOLAR

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

Les limitacions pel que fa a l'edificació que puc construir en un determinat solar venen definides normalment en els plans urbanístics derivats de cada polígon. En aquest sentit, el planejament derivat defineix els següents paràmetres d'ordenació de l'edificació: edificabilitat, ocupació, tipologia edificatòria, fronts de façana, gàlils i alçades reguladores màximes.

En el cas d'activitat industrial, i en cas que no estiguin previstos al planejament derivat, els elements tècnics de les instal·lacions com poden ser xemeneies, ponts-grua o conduccions, que per exigències del procés industrial resulti obligat de passar les alçades reguladores màximes que marca l'ordenació, queden subjectes en la seva instal·lació a autorització especial.

- *La precisió en el planejament, a l'hora de definir els paràmetres d'ordenació de l'edificació, pot reduir molt la flexibilitat de cara a ubicar determinats tipus d'activitat en un futur.*
- *El tractament d'elements tècnics associats a l'activitat industrial, pot variar d'un municipi a un altre.*

CONDICIONANTS A TENIR EN COMPTE A L'HORA D'ESCOLLIR SOLAR

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

En principi, sí, però amb alguns condicionants.

Cal que les parcel·les mínimes resultants no siguin més petites que les que defineix el planejament urbanístic. També cal que cada una d'elles segueixi mantenint la condició de solar, és a dir, tingui accés a una via que disposi d'enllumenat públic, estigui íntegrament pavimentada i hi arribin els serveis bàsics.

Si la mida d'alguna de les possibles parcel·les resultants fos inferior a la que determina el planejament urbanístic o bé s'hagués de realitzar algun tipus d'urbanització o extensió de xarxes de serveis per arribar a totes les subparcel·les, caldria realitzar una modificació de planejament. En el primer cas perquè estaria variant la intensitat dels usos, que és un dels paràmetres urbanístics bàsics (dels que defineixen l'aprofitament urbanístic i per tant afecten a l'equilibri de drets i deures), i en el segon perquè estaria plantejant un canvi d'ús, passant un sòl industrial a vial.

Les edificacions que es puguin construir en les parcel·les resultants hauran d'acomplir els paràmetres d'ordenació de l'edificació que defineix el planejament derivat

- *Tot i que el la intensitat d'usos del sector vingui definida en el planejament derivat, la modificació d'aquest paràmetre només es pot fer modificant el planejament general, amb els terminis i amplitud documental que això suposa.*

CONDICIONANTS A TENIR EN COMPTE A L'HORA D'ESCOLLIR SOLAR

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

Sí, sempre que es faci dintre dels paràmetres d'ordenació de l'edificació que defineix el planejament urbanístic. Al final aquesta possibilitat acaba sent un equilibri entre els paràmetres d'edificabilitat, ocupació del solar i els que limiten la volumetria de l'edificació (front de façana, gàlils i alçada reguladora màxima).

Pel que fa a l'edificabilitat: cal veure si ja s'ha esgotat o no. Si l'edificabilitat construïda no arriba a l'establerta, encara hi haurà marge per edificar al solar.

Pel que fa a l'ocupació: cal analitzar si està esgotat o no. Si la superfície de la nau no arriba a ocupar el % màxim de la superfície del solar que limita el planejament derivat, podré ampliar o construir una altra nau fins arribar a aquest límit. Si l'ocupació està esgotada però no l'edificabilitat, podré créixer en alçada fins arribar als límits volumètrics permesos. Entraran en aquest cas en joc altres factors com poden ser si l'estructura de la nau existent suporta o no les sobrecàrregues motivades per la nova edificació.

Pel que fa als límits volumètrics, en qualsevol cas l'ampliació de l'edificació s'haurà d'encabir dintre de les limitacions que aquests em defineixen.

- *El paràmetre de l'edificabilitat és el més limitant, ja que modificar-lo suposaria fer una modificació en el planejament general, ja que afectaria l'equilibri de drets i deures dels propietaris.*

- *La modificació dels paràmetres volumètrics i d'ocupació, afecten només al planejament derivat, i no tenen conseqüències en el repartiment de drets i càrregues entre tots els propietaris del polígon. Per aquest motiu, si fos necessari modificar-los, seria necessari només modificar el planejament derivat.*

CONDICIONANTS A TENIR EN COMPTE A L'HORA D'ESCOLLIR SOLAR

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

Sí sempre que no superi els límits d'activitats per solar que defineix el planejament derivat. En el cas que aquest no digui res al respecte, per defecte s'assumirà el que diu la Llei d'Urbanisme, que relaciona un solar amb una única activitat.

- *Tal com succeeix amb el paràmetre de la intensitat d'usos, i malgrat que el planejament urbanístic derivat pugui definir el número d'activitats per solar, si es volgués modificar aquest paràmetre, caldria realitzar una modificació del planejament general, amb els terminis i amplitud documental que això suposa.*

QUAN DECIDEIXO INSTAL·LAR-ME

Necessito algun permís per instal·lar-me?

Per una banda, en funció de la incidència ambiental de l'activitat caldrà tramitar un permís ambiental que garanteixi la protecció de les persones i el medi ambient.

Per altra banda, si el solar no hi ha nau edificada o cal fer-ne modificacions per adequar-la a l'activitat, per poder començar a construir es necessita una llicència d'obres.

QUAN DECIDEIXO INSTAL·LAR-ME

Quin tipus de permís ambiental necessito per poder iniciar l'activitat?

Si es considera que l'activitat té incidència ambiental (no és innòcua) estarà sotmesa a la normativa de Prevenció i Control Ambiental d'Activitats³. En aquest marc es defineixen diferents procediments:

- *Autorització Ambiental.* Per activitats amb alta incidència ambiental, incloses en l'annex I de la PCAA. Segons el cas, s'aplicarà el règim d'autorització ambiental amb avaluació d'impacte ambiental (AIA), autorització ambiental amb procés de decisió prèvia sobre la necessitat de realitzar l'AIA o bé la Declaració d'Impacte Ambiental (DIA) amb autorització substantiva.
 - *Llicència Ambiental.* Per activitats amb incidència ambiental moderada, incloses en l'annex II de la PCAA. Segons el cas, s'aplicarà el règim de llicència ambiental amb DIA, llicència ambiental i procés de decisió prèvia sobre la necessitat de DIA o bé llicència ambiental sense DIA.
 - *Comunicació Ambiental.* Per activitats amb baixa incidència ambiental, incloses en l'annex III de la PCAA.
- *La PCAA incorpora els procediments de prevenció i control ambiental d'activitats i avaluació d'impacte ambiental, però tot i l'evident millora que representa aquesta unificació no es pot dir encara que hi hagi una integració real de tots els processos de tramitació necessaris per a la implantació d'una empresa. Els procediments no són del tot detallats quan afecten també a temes no directament inclosos a la llei, com els de seguretat i salut, riscos o pública concurrència.*
 - *La comunicació ambiental es comença a tramitar un cop s'inicia l'activitat, fet que facilita la implantació d'empreses sense més intervenció que la normativa. Però cal dir que un cop implantades les activitats per als Ajuntaments és difícil controlar i gestionar els problemes que puguin generar sobre l'entorn o la pública concurrència.*

Aquests permisos són estrictament ambientals a excepció de les activitats amb risc d'accidents greus i les sotmeses al règim de DIA amb autorització substantiva, on els processos s'integren. Si per naturalesa de l'activitat es requereix un permís sectorial específic, caldrà tramitar-lo al marge d'aquest permís ambiental.

³ Llei 20/2009 de Prevenció i Control Ambiental d'Activitats (PCAA) i posteriors modificacions de la Llei 9/2011, de Promoció de l'Activitat Econòmica

QUAN DECIDEIXO INSTAL·LAR-ME

Qui s'encarrega d'atorgar aquests permisos? On haig d'anar a demanar-lo?

En funció del tipus de permís ambiental que es requereixi.

La Generalitat és qui aprova i gestiona les autoritzacions ambientals, tot i que altres organismes, entre ells l'Administració local, intervenen en el procés de tramitació. Per iniciar el procediment d'autorització cal adreçar-se a la Oficina de Gestió Ambiental Unificada (OGAU) que correspongui per àmbit territorial.

En el cas del règim de llicència ambiental, la sol·licitud s'ha d'adreçar a l'Ajuntament del terme municipal en el qual es projecta dur a terme l'activitat. La comunicació es formalitza a l'Ajuntament un cop s'inicia l'activitat, no es requereix aprovació prèvia.

- *Una de les qüestions més dificultoses de les tramitacions de permisos és la distribució de responsabilitats que es derivin de l'activitat o els impactes que aquesta pugui generar. Tal com està establert ara per ara els tècnics que tramiten els permisos i els organismes que els aproven (ECAs) assumeixen part de la responsabilitat per un tercer.*

QUAN DECIDEIXO INSTAL·LAR-ME

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

La PCAA estableix per cada cas tota la documentació que s'ha de presentar en la sol·licitud, així com els continguts mínims que han de tenir el projecte o l'estudi d'impacte ambiental, si s'escau.

- *Alguns dels documents que cal presentar han d'haver estat demanats amb anterioritat, com és el cas de l'informe urbanístic, o, si el promotor ho vol sol·licitar, la definició del contingut mínim, amplitud i nivell de detall de l'estudi d'impacte ambiental.*

QUAN DECIDEIXO INSTAL·LAR-ME

Quant temps haig de preveure de tramitació abans d'iniciar l'activitat?

En funció del tipus de permís ambiental i procediment que es requereixi.

El règim d'autorització ambiental amb AIA té una temporalitat d'uns 10,5 mesos considerant els terminis màxims establerts en la llei. En el cas d'autorització ambiental amb procés de decisió prèvia, s'afegeixen al principi 3 mesos més per aquest procés de decisió, això implica major temps si finalment s'ha de fer AIA.. En el cas de DIA amb autorització substantiva, en no requerir resolució el procediment és molt més ràpid (la llei només especifica 30 dies per a la informació pública). Aquest procediment s'inicia quan ja s'ha realitzat l'aprovació inicial del projecte i s'ha determinat l'abast de l'EIA (3 mesos).

En el règim de llicència ambiental amb DIA només s'especifica el termini d'un pas del procediment (informació pública i informes vinculants – 30 dies). El procediment de decisió prèvia afegeix al principi 3 mesos més de tramitació, i la llicència sense DIA dura uns 8,5 mesos.

La tramitació del règim de comunicació es duu a terme un cop s'inicia l'activitat.

- *La PCAA ha facilitat la tramitació permetent i determinant la simultaneïtat d'alguns tràmits com és l'elaboració d'informes vinculants o la informació pública.*
- *És difícil poder determinar amb exactitud els terminis totals de tramitació ja que en la llei s'especifica els terminis màxims d'alguns dels tràmits però no de tots.*
- *No es defineix el termini amb què s'ha de realitzar l'informe urbanístic, element indispensable per l'autorització i llicència ambiental.*

QUAN DECIDEIXO INSTAL·LAR-ME

Quant costa el permís ambiental?

La tramitació d'autoritzacions ambientals implica un cost fix i uniforme a tot el territori per a la prestació de serveis per part de la Generalitat (regulat per la Llei de mesures fiscals i financeres⁴). Però també els Ajuntaments poden imposar taxes, que són desiguals segons el municipi i calculades de maneres diferents.

Per a la tramitació de llicències ambientals i comunicació ambiental s'ha de pagar una taxa a l'Ajuntament corresponent, que igual com passa en autoritzacions ambientals no és homogènia al territori. Generalment el preu de llicències ambientals és superior al de comunicació ambiental.

Per altra banda, la normativa sectorial obliga a certes activitats (com és el cas de les relacionades amb els residus) a dipositar una fiança i una assegurança de protecció civil. Les quanties depenen de la tipologia i característiques de l'activitat i són homogènies a tot el territori català. La PCAA introdueix el requeriment de que l'autorització ambiental fixi les garanties per responsabilitat ambiental.

- *Taxes d'autorització, llicència i comunicació com un element de fiscalització de molts municipis. Pocs municipis l'utilitzen per conèixer i fer un seguiment dinàmic de les activitats implantades al municipi.*
- *Tot i que la llei especifiqui que les taxes han de tendir a cobrir el cost del servei, hi ha una heterogeneïtat molt elevada i poc justificada del cost de tramitació segons municipi, amb aplicació de diferents metodologies de càlcul.*
- *No sembla que es disposi cap tipus de garantia l'autorització d'activitats amb un potencial impacte important com és el cas de generació d'energia o algunes indústries químiques o tecnològiques.*

⁴ Llei 7/2011 de mesures fiscals i financeres

QUAN DECIDEIXO INSTAL·LAR-ME

Em puc instal·lar on vulgui i com vulgui?

Més enllà de la necessitat de complir tota la normativa vigent, durant el procés de tramitació del permís ambiental corresponent hi intervenen no només totes les administracions implicades i competents sinó també altres agents o persones que puguin estar-hi interessats o afectats (a través dels períodes de consultes, exposició pública i informació veïnal).

La intervenció de tots aquests agents pot comportar requeriments de modificació del projecte presentat o bé la incorporació de mesures preventives, correctores o compensatòries dels impactes que se'n puguin derivar. La definició dels determinants o condicionants es fa a través de la DIA (Declaració d'Impacte Ambiental), que emet la Ponència Ambiental com a culminació del procés d'avaluació ambiental.

Així doncs, la instal·lació en un lloc determinat, tot i que directament pot no ser possible, és possible si es compleixen tots els requeriments normatius i condicionants que sorgeixin del procés.

- *Sembla que els informes sectorials es consideren moltes vegades un tràmit més, i no una sèrie de condicionants que permeten aportar major compatibilitat urbanística, ambiental o territorial i atorguen al tràmit en qüestió una visió transversal i integradora de diversos punts de vista.*

QUAN DECIDEIXO INSTAL·LAR-ME

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

Per a la realització d'obres majors, com ara construcció de nova planta (edificis i instal·lacions de total mena), reparació integral d'edificis (rehabilitacions i reparacions), ampliació de superfície i volum d'edificis o modificació de l'aspecte interior d'edificis (reformes integrals i/o que impliquin la variació del nombre d'establiments), cal sol·licitar a l'Ajuntament corresponent la **llicència d'obres**.

Per a l'obtenció de la llicència d'obres és necessari l'abonament d'una taxa municipal, que com a tal pot variar d'un ajuntament a un altre. Tot i això, s'ha observat una certa uniformitat en els criteris que la fixen. La taxa es calcula aplicant un tipus de gravamen, que normalment és del 4%, sobre el cost real i efectiu de la construcció, la instal·lació o l'obra, valorat a partir dels mòduls i coeficients que estableix el Col·legi Oficial d'Arquitectes de Catalunya en el "Manual per a l'obtenció simplificada de Pressupostos d'Execució Material".

La taxa s'ha d'abonar abans de l'inici de les obres, i té un caràcter provisional. Un cop s'han finalitzat les obres, l'Ajuntament pot realitzar una inspecció per a comprovar allò executat.

QUAN DECIDEIXO INSTAL·LAR-ME

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

Generalment estan establerts però en certs casos es poden allargar.

En general quan l'execució de les obres afecta més d'un municipi o s'hi s'han de creuar espais protegits, espais fluvials o determinades infraestructures (autopistes, carreteres, ferrocarril, etc). En definitiva quan intervenen diferents organismes per atorgar diferents permisos.

Les companyies destaquen com a cas més crític aquell en què part de la intervenció s'hagi d'executar sobre sòl no urbanitzable. En aquest cas pot ser que calgui tramitar un Pla Especial, procés que de per sí necessita un termini de temps a vegades dilatat, i on hi ha un termini d'elaboració del document, un termini d'exposició pública, terminis per a rebre diferents informes sectorials, i diverses aprovacions per part del consistori.

- *El fet de travessar diferents municipis suposa en molts casos haver d'adaptar la definició de les actuacions necessàries per a estendre el servei a les ordenances i particularitats de cada un d'ells, amb l'elaboració i tramitació de documents independents, fet que pot allargarel termini que triga l'empresari fins a poder disposar del servei.*

QUAN DECIDEIXO INSTAL·LAR-ME

Qui executa aquestes connexions?

Les connexions a les xarxes de serveis les executa la pròpia companyia o l'entitat que gestiona la xarxa,

En alguns municipis, es permet que la connexió a la **xarxa de clavegueram** l'executi el propi particular, sempre que presenti un projecte específic a l'entitat corresponent i aquesta l'aprovi. En qualsevol cas haurà de complir les normatives pròpies de cada ajuntament pel que fa a la seva execució (obtenció de permisos, gestió de l'impacte en l'espai públic, reposicions, etc.).

Per a escomeses de **gas**, els peticionaris d'una nova escomesa poden construir al seu cost les instal·lacions necessàries, sempre que segueixin les prescripcions tècniques estableixi la companyia. En aquest cas, la companyia executarà la connexió a la xarxa de les noves instal·lacions, i el sol·licitant haurà d'abonar-li el seu cost.

QUAN DECIDEIXO INSTAL·LAR-ME

Qui executa aquestes connexions?

En el cas de la **xarxa elèctrica**⁵, la companyia està obligada a realitzar les infraestructures necessàries per atendre un nou subministrament quan aquest s'ubiqui en sòl urbà que tingui la condició de solar sempre que la potència màxima sol·licitada sigui inferior a 50 kW en subministrament en baixa tensió o a 250kW quan es faci en alta. En cas de superar aquestes potències, o el nou subministrament no tingui la condició de solar, el sol·licitant realitzarà a costa seva la instal·lació de l'extensió necessària d'acord amb les condicions tècniques i de seguretat que estableixi la companyia.

⁵ Article 45 del RD 1955/2000, de 1 de desembre, pel que es regulen les activitats de transport, distribució, comercialització, subministrament i procediments d'autorització d'instal·lacions d'energia elèctrica.

UN COP INSTAL·LAT I REALITZANT LA MEVA ACTIVITAT

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

Cal complir la normativa sectorial i les ordenances municipals per tal de regular, gestionar i minimitzar els impactes que es puguin derivar del desenvolupament de l'activitat. Els principals vectors que cal tenir en compte a l'hora d'instal·lar i desenvolupar una activitat són l'aigua, els residus, la qualitat de l'aire, la contaminació de sòls i la qualitat acústica. També es troba regulada la gestió de substàncies químiques.

En relació a l'autorització, llicència o comunicació ambiental, cal fer les revisions i controls periòdics que s'hagin establert en el permís ambiental i comunicar i tramitar segons la normativa de prevenció i control d'activitats en cas de realitzar-se modificacions (substancials o no) de l'activitat.

- *No hi ha homogeneïtat territorial en els preus de serveis d'aigua potable i clavegueram, ni en els límits d'abocament.*

UN COP INSTAL·LAT I REALITZANT LA MEVA ACTIVITAT

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

A partir de la signatura de la recepció de la urbanització, l'Ajuntament hauria de fer-se càrrec del seu manteniment. Tot i això, tal com s'ha comentat, des del planejament urbanístic es pot imposar als propietaris l'obligació de conservar les obres i les instal·lacions d'urbanització executades.

En aquests casos, els propietaris del sòl del sector s'hauran de fer càrrec de les despeses per a corregir els defectes de la urbanització, i de tots els seus costos de manteniment fins que no es produeixin les condicions de recepció marcades pel planejament.

En alguns polígons, tot i que l'Ajuntament i companyies hagin rebut la urbanització, es poden establir convenis de col·laboració amb els propietaris del sòl per a compartir despeses de manteniment del polígon, aprofitant sinèrgies entre els serveis públics i els privats per a aportar un plus en el funcionament del propi polígon.

Fins el moment de la recepció de la urbanització, igual que en el cas dels carrers, el responsables del manteniment de les xarxes de serveis seran els propietaris de les parcel·les. Un cop feta la recepció, les xarxes es cedeixen gratuïtament a les companyies, i són elles qui se'n fan càrrec del seu manteniment.

- *La imposició del manteniment de l'urbanització per part dels propietaris no pot, en qualsevol cas, superar els 5 anys màxims.*
- *La compra d'una parcel·la en un polígon on el manteniment s'ha pactat amb l'Ajuntament suposarà l'assumpció de les despeses associades, i per tant és un tema que cal valorar a l'hora d'adquirir una parcel·la.*

3. CONCLUSIONS

En una de les diverses reunions amb membres de la Comissió de Competitivitat industrial es va expressar l'interès perquè les conclusions d'aquest treball portessin a prendre mesures i accions, com a reacció a la situació existent i analitzada en aquest treball.

En aquest sentit, la primera conclusió a la que s'arriba després de fer el treball és que si fer el relat dels condicionants del sòl industrial per a la localització d'empreses ha estat tan laboriós, és símptoma de que alguna cosa no rutlla.

A partir d'aquest punt intentarem desgranar què fa que aquest relat sigui tan complicat i per tant que no tingui una resposta tan "concreta" com seria desitjable quan s'explica a algú on pot i on no pot ubicar la seva activitat.

1. Manca de visió global de la qüestió.

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.

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.

A escala general es treballa sobre la premissa de que el territori és isòtrop, amb una voluntat de "reequilibrar el territori", i es perd de vista que al final qui assumirà el cost de la heterogeneïtat del territori serà l'empresa que s'hi instal·li.

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.

Treball en xarxa i fomentar sinèrgies són més que conceptes i paraules d'un discurs atractiu, són bàsics per a la gestió eficient de la complexitat actual. Avui però, la pròpia estructura de l'administració mostra clarament un gran dèficit en aquesta qüestió.

2. 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.

Del treball se'n deriva que no és un problema d'excessiva legislació. Això sempre és opinable. Sinó d'una qüestió que moltes vegades quan es "simplifica" la legislació no varia, com és l'excés 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.

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.

3. Els actors i els interessos sobre el sòl industrial. Hi és tothom?

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.

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.

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.

4. 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'ell, 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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 industrial.

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.

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.

3.1. 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 contraproduent 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.

4. ANNEX 1.

4.1. PLANEJAMENT URBANÍSTIC. CONCEPTES BÀSICS.

Introducció

Per a que uns terrenys puguin acollir una activitat productiva és necessari que assoleixin una sèrie de característiques. El planejament urbanístic és l'eina mitjançant la qual es determina quines són aquestes característiques i les eines necessàries per a que un terreny les pugui assolir.

A través del planejament urbanístic, es classifica i qualifica el sòl, és a dir, es preveuen els sectors de nou desenvolupament i es determina el seu caràcter (edificabilitat, ús i altres paràmetres). Per altra banda, amb la gestió urbanística es materialitza aquest planejament, mantenint un equilibri de drets i deures entre els propietaris del sòl, que s'acaba materialitzant en uns solars i unes obres d'urbanització.

A nivell estatal, el desenvolupament d'aquestes tasques es fa sota el marc jurídic de la Llei del Sòl⁶, i a nivell autonòmic de la Llei d'urbanisme⁷, el seu reglament i les lleis sectorials (ferrocarril, carreteres, energia, etc.).

⁶ Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo

⁷ Llei 3/2012, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost

L'ordenació del territori es desenvolupa establint una jerarquia d'instruments de planejament. Cadascun d'ells defineix les particularitats que caracteritzen un determinat sòl segons la seva escala de treball. Aquests instruments van des de l'escala del model territorial fins a l'execució concreta de l'edificació, passant per l'ordenació general dels municipis i la seva concreció en diversos sectors de creixement o transformació.

A continuació s'exposen els passos que formen part d'aquest procés, identificant en cada un d'ells de qui és la competència i quins paràmetres defineixen, és a dir, quina és la seva repercussió en la definició de les característiques d'un terreny i possibilitat de desenvolupar-hi o no una activitat.

El planejament urbanístic

L'ordenació urbanística és competència municipal, tot i que la Generalitat ha de ratificar allò aprovat pel ple de l'Ajuntament. Per a poder fer-ho cal desenvolupar en primer lloc el planejament urbanístic general del municipi, que determina els seus usos i paràmetres generals dels diferents àmbits del seu territori. Un cop aprovat el planejament general, en cas que aquest no ho hagi fet prèviament, mitjançant el desenvolupament del planejament urbanístic derivat es concreta l'ordenació final dels sectors. A continuació s'entra a analitzar amb més detall cada un d'ells.

El planejament urbanístic general

El planejament urbanístic general, que es concreta en la redacció del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), només pot ser promogut per l'Ajuntament, tot i que la iniciativa pot ser tant pública com privada. En l'àmbit de la Regió Metropolitana de Barcelona (RMB), els 164 municipis que el conformen disposen del seu propi planejament general, a excepció dels 27 que comparteixen del Pla General Metropolità aprovat l'any 1976. Aquests 27 municipis comparteixen aquest document marc, però el gestionen independentment, de

manera que cada un d'ells elabora les modificacions dintre el seu terme municipal.

El planejament urbanístic general classifica el sòl en aquestes tres categories:

- sòl urbà
- sòl no urbanitzable
- sòl urbanitzable

El sòl *urbà* el constitueixen els terrenys que estan integrats en la trama urbana, amb un entorn urbanitzat, i que disposen dels serveis bàsics (per defecte aigua potable, clavegueram i electricitat) o bé que ja estan consolidats per l'edificació en, al menys, dues terceres parts de la seva superfície edificable.

El sòl *no urbanitzable* són terrenys que es vol evitar transformar per protegir-ne el seu interès connector, natural, agrari, paisatgístic, forestal o d'un altre tipus.

Finalment, el sòl *urbanitzable*, el constitueixen els terrenys on es podrà edificar. És el sòl que es considera necessari i adequat per a garantir el creixement de la població i l'activitat econòmica del municipi. Per a poder-hi edificar cal aprovar i executar un planejament derivat, urbanitzant-lo i dotant-lo de serveis.

A més de la classificació de sòl (que s'ocupa de definir on es pot i on no es pot urbanitzar), el planejament urbanístic general defineix també la distribució dels usos, com s'estructuren en el territori i les xarxes generals de serveis, de mobilitat, entre moltes altres coses.

Per a que en un terreny s'hi pugui edificar i iniciar una activitat és necessari que disposi dels serveis bàsics i que el seu entorn estigui urbanitzat.

Per tant, per a que en un terreny s'hi pugui desenvolupar una activitat industrial, caldrà que el planejament general li reconegui aquest ús i el classifiqui de sòl urbà o bé de sòl urbanitzable. En aquest segon cas, com s'ha comentat, caldrà desenvolupar el corresponent planejament derivat.

La tramitació del planejament general o de les seves modificacions, és complexa i dilatada en el temps. Una vegada formulat el document, l'Ajuntament l'ha d'aprovar inicialment, després sotmetre'l a informació pública durant el termini d'un mes, comunicar-ho a les empreses de serveis, i en cas que sigui d'iniciativa privada, notificar-ho a tots els propietaris. A més, s'ha de donar un termini d'un o dos mesos per a que també informin els diferents organismes sectorials (protecció civil, Agència Catalana de l'Aigua, departament d'energia, seguretat industrial, etc).

Transcorregut el període d'informació pública i resoltes les eventuals al·legacions i disconformitats dels informes sectorials, l'Ajuntament pot aprovar provisionalment el document i transmetre'l a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la província corresponent per a la seva aprovació definitiva.

Si tota la tramitació es realitzés sense cap incidència, i tenint en compte els terminis previstos per la llei, estaríem parlant d'un procés de no menys de sis o set mesos de durada. Si a aquest termini li afegim el temps d'elaboració del document, les incidències, les modificacions que puguin provocar les al·legacions o informes sectorials, amb nous períodes d'informació pública, difícilment aconseguirem aprovar un planejament general en aquest termini.

El planejament urbanístic Derivat

Tal com s'ha comentat, una vegada aprovat el planejament general que hagi previst un sector com a sòl urbanitzable o urbà no consolidat (de transformació) d'ús principal productiu, industrial o terciari, s'ha de tramitar necessàriament un

planejament derivat⁸ que concreti els usos i els paràmetres urbanístics previstos en el POUM com el pas següent per a possibilitar d'edificar o desenvolupar-hi una activitat.

El planejament derivat determina:

- a) L'ordenació del sector en zones (sòl d'aprofitament) i sistemes (vials, equipaments, espais públics, domini hidràulic, etc)
- b) Les alineacions de l'edificació i les rasants dels carrers.
- c) Les característiques de les obres d'urbanització bàsiques.
- d) Les condicions de gestió urbanística i els terminis per a promoure els instruments corresponents per a executar les obres d'urbanització i edificació.
- e) Els serveis bàsics necessaris per tal que una parcel·la tingui condició de solar i sigui susceptible de ser edificada.
- f) Els paràmetres bàsics de l'ordenació de l'edificació: edificabilitat, ocupació, tipologia edificatòria, fronts de façana, gàlibs i alçades reguladores màximes.

L'*edificabilitat* es refereix a la quantitat màxima de m² de sostre que es pot edificar en la parcel·la. L'índex d'edificabilitat és el quocient entre aquests m² de sostre i la superfície de la parcel·la.

L'*ocupació* defineix la superfície de la parcel·la on es pot edificar (en general en un % màxim), i en alguns casos defineix la seva ubicació precisa.

Amb la definició de la *tipologia edificatòria* s'estableix el tipus de nau que es podrà construir (adossada a altres naus, aïllada o fins i tot amb una volumetria concreta).

⁸ El planejament Derivat es pot concretar a través d'Pla Parcial Urbanístic (PPU), un Pla de Millora Urbana (PMU) o un Pla Especial (PE)

El *front de façana* determina la longitud mínima (normalment) o màxima de façana que dona al carrer.

Els *gàlibs* són les distàncies a respectar en relació als límits de la parcel·la.

Finalment, l'*alçada reguladora màxima* és l'alçada màxima que poden assolir les edificacions.

Aquests aspectes introduïts pel planejament urbanístic derivat poden també condicionar la possibilitat de desenvolupar una determinada activitat, ja que normalment defineix també la mida mínima de les parcel·les, les característiques de la urbanització (amplades de carrers, zones d'aparcament, enllumenat...), i pot determinar també quins són els serveis que s'han de desplegar quan s'urbanitzen els carrers.

Igual que el General, el planejament Derivat pot ser d'iniciativa pública o privada. Tanmateix, de nou, la tramitació torna a comportar una ingent elaboració de documentació i la seva tramitació també comporta un cert període de temps a afegir a l'anterior. Així, la tramitació del planejament Derivat implica l'aprovació inicial, la informació pública, l'aprovació provisional i la definitiva. Aquells municipis que ja disposen de POUM el poden aprovar definitivament, es requerirà igualment un informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme després de la seva aprovació inicial.

La gestió urbanística

Aprovat el planejament derivat d'un determinat sector encara no es poden construir les naus. Cal encara la transformació de les parcel·les en solars, urbanitzant el seu entorn i dotant-los de serveis. La manera de fer-ho ve determinada en el planejament derivat, que pot establir que aquesta gestió es faci a través d'un sistema de reparcel·lació o a través d'un sistema d'expropiació.

El sistema de reparcel·lació

És el sistema mitjançant el qual es procedeix a ordenar la propietat del sòl segons la geometria que estableixen els plans. Es defineixen els costos de la transformació, i en base a ells, els drets i deures dels propietaris. Dintre del sistema de reparcel·lació es contempen dues modalitats fonamentals: la compensació i la cooperació.

En la compensació són els propietaris del sòl els qui aporten els terrenys i gestionen les obres d'urbanització, complint els terminis i les condicions que hagi establert el planejament. Per a fer-ho cal que es constitueixin en una Junta de Compensació, que executarà i assumirà el cost de les obres a partir del cobrament de quotes que faci als propietaris del sòl.

En la cooperació, els propietaris afectats pel pla, cooperen amb l'Administració (normalment l'Ajuntament), que és qui executa i gestiona les obres d'urbanització. Els costos es van repercutint als propietaris mitjançant quotes.

En qualsevol dels dos casos, els instruments que s'utilitzen al llarg d'aquest procés són el projecte d'urbanització, i el projecte de reparcel·lació.

El *projecte d'urbanització* és un instrument que determina el cost de totes les obres d'urbanització necessàries per tal que les parcel·les esdevinguin solars i puguin ser edificades. Inclou el desplegament de les xarxes de serveis bàsics definides en el planejament (per defecte sanejament, abastament d'aigua i

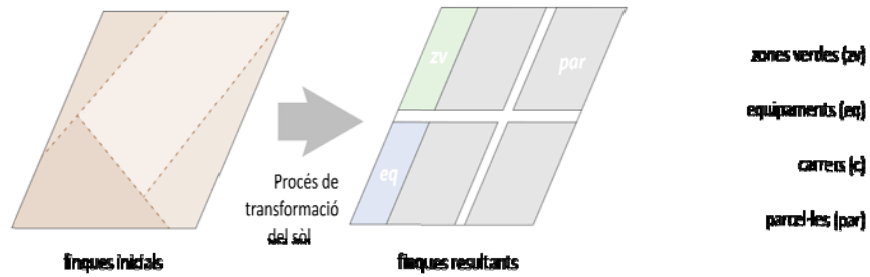
electricitat), a més de l'enllumenat, la compactació i anivellament de terrenys destinats a carrers, les pavimentacions i l'enjardinament de les zones verdes.

Els projectes d'urbanització no poden modificar les determinacions del planejament que executen, però sí que acaben de definir les amplades de voreres i vials, els radis de gir de les cruïlles, els accessos a les parcel·les, zones d'aparcament, etc., elements que d'una manera o una altra poden afectar en un futur en el funcionament del polígon, i de manera indirecta a les activitats que en ell s'hi puguin desenvolupar.

El *projecte de reparcel·lació* fa una distribució equitativa dels deures i beneficis entre els propietaris del sòl. Des del punt de vista de deures contempla l'aportació de les seves finques i el finançament dels costos de les obres d'urbanització. Els beneficis es poden atorgar en forma de compensació econòmica o d'aprofitament urbanístic, mitjançant l'assignació de parcel·les proporcional a l'extensió que tenien en el moment en què es va definir el polígon d'actuació. És en aquest darrer punt quan s'acaben definint les parcel·les del polígon i s'assignen als diferents propietaris.

Cal tenir en compte que una propietat molt atomitzada pot complicar el procés reparcel·latori, ja que el repartiment de les finques resultants estarà molt condicionat a aquesta estructura inicial de la propietat. Per contra, quan hi ha pocs propietaris, aquest procés resulta molt més simple i pot donar més llibertat en l'ordenació final del sector: les parcel·les dels propietaris (inicials) - les parcel·les dels industrials.

Acabades les obres d'urbanització les parcel·les disposen ja de la condició de solar i per tant són aptes per a ser edificades i poder desenvolupar una activitat.



El sistema d'expropiació

En aquest cas l'administració és la protagonista de tot el procés, assumeix la gestió directa i tots els costos. Aquest sistema ha d'estar legitimat i aparèixer explícitament en el planejament. Només s'aplica si està perfectament justificat o motivat per interès públic o la funció social.