

Anàlisi Territorial de la localització industrial a l'àmbit de la Regió Metropolitana de Barcelona

Begoña VALCÁRCEL

Aquesta comunicació pretén donar una visió general de l'estat actual del mercat del sòl industrial a l'àrea econòmica de Barcelona, així com de les possibilitats de creixement de les zones industrials existents en aquesta àrea.

La seva realització ha estat possible gràcies a un estudi exhaustiu sobre el mercat de sòl industrial* a l'àrea de Barcelona, portat a terme pel Centre d'Estudis de Planificació, en el qual he participat.

En aquest estudi s'ha fet en primer lloc, i per a cada un dels polígons industrials existents, un recull de les dades més rellevants quant a l'estat de la planificació urbanística, l'ocupació actual, el grau d'urbanització, i altres dades d'interès.

De l'anàlisi d'aquestes dades es constata que en el nucli central de l'aglomerat metropolità (Barcelona i el seu entorn més immediat), els nivells d'ocupació assolits a les zones industrials, ja des dels primers anys vuitanta, són molt propers a la saturació. És per això que l'assentament de noves activitats econòmiques, durant els últims anys ha presentat un major dinamisme en els municipis de la segona corona metropolitana (CMB), i més recentment a la resta de municipis de la regió metropolitana (comarques de la regió I: Barcelonès, Baix Llobregat, Vallès Occidental, Vallès Oriental i Maresme, més les del Garraf i l'Alt Penedès).

En els quadres 2 i 3, es fa una separació dels volums de sòl industrial en funció de l'estat de la planificació urbanística que, d'alguna manera, es pot assimilar a la situació real d'oferta del sòl en el mercat. Tot i que no és del tot impossible que trobem empreses instal·lades en sòl urbanitzable no programat, s'ha d'entendre com una generalització força raonable.

Així doncs, tindrem en primer lloc el Sòl Urbà (S.U.), que és el sòl inclòs en les zones urbanes, plenament consolidat, i el Sòl Urbanitzable Programat amb Pla Parcial aprovat (S.U.P.pp), que pot estar plenament consolidat, o en fase de consolidació; en funció de les actuacions que s'hi hagin portat a terme. En aquests dos casos, la situació del sòl en el mercat es pot considerar d'oferta real disponible immediatament o a molt curt termini.

En segon lloc tenim el Sòl Urbanitzable Programat sense Pla Parcial aprovat (S.U.P. sp), que és el que es troba pendent de l'elaboració o aprovació d'un Pla Parcial i, per tant, seria una oferta potencial a mitjà o curt termini en funció de l'estat del procés. Aquest cas s'ha assimilat (veure quadre 2) al Sòl Urbanitzable no Programat (S.U.N.P.). En principi, aquest sòl el tindrem com a reserva constituint una oferta potencial a més llarg termini, donat que sobre aquest tipus de sòl, a més del Pla Parcial, prèviament s'ha de programar mitjançant un P.A.U., o Programa d'Actuació Urbanística. No obstant, aquesta opció s'ha pres en funció de dues realitats: d'una banda que els tràmits necessaris es poden agilitzar en funció de les necessitats o dels interessos i d'altra que existeix per part de la Direcció General d'Urbanisme la intenció d'eliminar la figura del Sòl Urbanitzable no Programat del conjunt de la Planificació, pel complex procés administratiu que comporta la sortida al mercat d'aquest tipus de sòl.

Així mateix, també és freqüent, com ja s'ha dit, trobar-hi graus d'ocupació relativament importants, com un 6,32% per al Sòl Urbanitzable no programat i un 19,81% per a l'Urbanitzable sense Pla Parcial en el conjunt de l'àrea estudiada. Això és degut tant a l'existència d'empreses d'antiga instal·lació, sense cap tipus de permisos, com a què, en ocasions, els Ajuntaments es veuen obligats a donar llicències a precari, davant de la necessitat real d'algunes empreses de localitzar-s'hi i la impossibilitat de disposar de sòl industrial en les condicions necessàries d'urbanització i planificació.

Distribució del sòl industrial per comarques

En el quadre 1 s'exposen les dades referents als totals de sòl industrial de cada comarca i al conjunt de l'àrea estudiada, desglossades en quant als Totals, o superfície total ocupada per les zones industrials, que s'entén per sòl brut, i el Sòl Edificable, o sòl net, que seria el sòl realment disponible per a la ubicació de la indústria; a partir d'aquest s'obtenen les diferenciacions entre el Sòl Lliure i el Sòl Ocupat. D'altra banda tenim els percentatges que representa el sòl industrial sobre el total de la superfície de la comarca.

Les xifres exposades en aquest quadre ens permeten apreciar la localització de la indústria en el territori. Així, tenim que la comarca que disposa de major extensió de sòl industrial és la del Vallès Occidental, amb un 29,6% de la superfície neta edificable del total existent en la regió metropolitana de Barcelona, seguida del Baix Llobregat (23,3% del sòl industrial net existent) i del Vallès Oriental i el Barcelonès, amb proporcions similars (17,3% i 16,0% respectivament).

Si es considera la importància que té el sòl industrial en la utilització de l'espai comarcal total, es comprova que és al Barcelonès on la superfície industrial assoleix una participació més elevada, que arriba al 12,85% de l'extensió comarcal; al Vallès Occidental la

Quadre 1
Sòl industrial

Comarques	Sòl Lliure ha %	Sòl ocupat ha %	Sòl edific. ha	Total sòl ind. % sobre Sup. com.	Sup. comarca ha
Alt Penedès	339,00	181,50	520,50	836,06	59,241
Baix Llobregat	558,66	1.614,68	2.173,34	2.967,53	48,641
Barcelonès	75,42	1.418,99	1.494,41	1.838,42	14,311
Garraf	125,72	81,61	207,33	408,10	18,409
Maresme	390,08	165,11	555,19	815,37	39,690
Vallès Occid.	1.036,63	1.722,06	2.757,69	4.343,20	58,066
Vallès Orient.	725,32	887,87	1.613,19	2.248,66	88,948
Total R.M.B.	3.250,83	6.071,82	9.321,65	13.457,34	327,306

participació és del 7,48% i al Baix Llobregat d'un 6,1%. En les restants comarques, el sòl industrial suposa percentatges molt més baixos de la superfície total comarcal, amb proporcions que varien entre el 1,41% de l'Alt Penedès i el 2,53% que correspon al Vallès Oriental.

Per tant tenim que és al Barcelonès on existeix una major proporció de sòl industrial en relació a la seva extensió total. La comarca del Vallès Occidental, amb una gran tradició industrial, és la que té una major extensió de sòl industrial total i la segona per intensitat industrial. El Baix Llobregat, per la seva situació privilegiada, seria la segona en superfície industrial i la tercera en percentatge del total del seu territori.

La comarca del Vallès Oriental, malgrat tenir una quantitat important de sòl industrial, la proporció que aquest suposa sobre el total comarcal és poc important degut a la seva gran extensió i al fet que el sòl industrial es concentra en el municipi de Granollers i els nuclis més propers, situats tots ells al llarg de les vies de comunicació més importants (autopistes A-7 i A-170). D'altra banda es constata que els municipis situats al sud de Granollers, que són els de major proximitat al nucli de Barcelona, són els que concentren la major quantitat de sòl industrial, tot i que representen una petita part en la superfície total de la comarca.

Pel que fa a la resta de comarques veiem que per la seva situació en el territori, pitjor dotades d'infraestructures de comunicació i amb sectors dominants diversos en cada cas (tradició viti-vinícola a l'Alt Penedès, turisme al Garraf, i agricultura intensiva en el cas del Maresme, així com els usos residencials, de primera i segona residència en totes elles), en quant a la seva dedicació, han fet que no hagin rebut la influència de l'aglomerat central metropolità amb la mateixa intensitat que les altres comarques.

Per últim, i pel que fa al sòl lliure, veiem que són justament les comarques que disposen de quantitats de sòl qualificat de menor importància les que compten amb els percentatges més elevats de sòl lliure en relació al total de sòl (major en tots els casos al 60%) i evidentment, són també les que presenten menors percentatges d'ocupació de la zoma estudiada.

Quant a les altres comarques més industrialitzades, és al Barcelonès on la situació d'esgotament del sòl presenta nivells més preocupants, ja que només resta un 5,05% de sòl lliure, seguida de lluny del Baix Llobregat, que compta amb un 27,71%, per últim tenim el Vallès Occidental, que amb un 37,55%, reuneix la major quantitat de sòl lliure amb 1.036,63 ha.

En el quadre 2 s'ha fet una agregació del sòl lliure per comarques, en funció de la seva possibilitat d'integració en el mercat. Així veiem que els estocs més importants de sòl en condicions de venda es donen a les comarques del Vallès Occidental (633,22 ha), Vallès Oriental (463,17 ha) i Baix Llobregat (300,85 ha). Aquestes tres comarques disposen de majors quantitats de sòl en condicions d'oferta que la resta de comarques menys industrialitzades que, per contra, reuneixen les majors quantitats de sòl industrial en reserva, del qual no és possible disposar en un termini immediat.

Quadre 2
Sòl lliure segons qualificació urbanística

Comarques	urbà+uppp* ha	upspp+unp.** ha	total ha
Alt Penedès	106,32	232,68	339,00
Baix Llobregat	300,85	257,81	558,66
Barcelonès	73,22	2,20	75,42
Garraf	27,51	98,21	125,72
Maresme	158,39	231,69	390,08
Vallès Occid.	633,22	403,41	1.036,63
Vallès Oriental	463,17	262,15	725,32
Total R.M.B.¹	1.762,68	1.488,15	3.250,83

¹ Regió metropolitana de Barcelona.

* Sòl Urbanitzable Programat amb Pla Parcial aprovat.

** Sòl Urbanitzable Programat sense Pla Parcial més Sòl Urbanitzable no Programat.

Els majors volums de sòl industrial segons la qualificació urbanística (veure quadre 3), es donen en el sòl urbà, i si hi afegim el sòl urbanitzable programat amb pla parcial, veiem que arriben, en el conjunt de la regió metropolitana, a més de la meitat (54,2%) del total del sòl industrial disponible a curt termini.

Entre les comarques de l'entorn, el Vallès Occidental és la que se situa en millors condicions per l'assentament de noves activitats, ja que disposa de la major quantitat de superfície lliure i per condicions d'accessibilitat i consolidació del teixit industrial se situa en una posició favorable. El Vallès Oriental compta també amb un volum de sòl lliure important i la seva situació en relació a la xarxa d'autopistes es pot considerar també molt adequada.

Més desfavorable resulta en aquest sentit la posició del Baix Llobregat, que en contrapartida té un millor accés al port i a l'aeroport, i per tant presenta un avantatge relatiu per les empreses en que l'ús d'aquestes infraestructures és important; d'altra banda disposa encara d'una quantitat important de sòl vacant, encara que de menor importància que a les dues comarques del Vallès.

Distribució del sòl industrial per municipis

El municipi de Barcelona és, de tots el de la regió metropolitana, el que té una major superfície de sòl destinat a ús industrial; en conjunt, els quatre polígons industrials existents a Barcelona reuneixen una superfície de sòl net de 947,8 ha, que representen un 63% de la superfície total de la comarca i un 10,35% de l'extensió total del terme municipal. Al gràfic 4 es pot apreciar el pes relatiu de la ciutat de Barcelona en el conjunt del Barcelonès.

Dels quatre polígons industrials existents a Barcelona (Poble Nou, Bon Pastor, Gran Via Sud i Zona Franca), el major en extensió, la Zona Franca, es troba ocupat en la seva totalitat, mentre que els tres polígons restants disposen encara d'alguna superfície vacant.

Quadre 3
Volum total de Sòl Industrial segons la seva qualificació urbanística

	Total Zona (ha)	Total Sector Edific. (ha)	Sòl Edif. Ocupat %	Lliure (ha)	Total Zona/ Total Ind. %
Superfície Sòl Urbà	7.393,57	6.007,45	82,92	1.025,95	54,94
Sup. Sòl Urb. Progr. (amb P.P)	2.698,75	1.516,11	51,41	736,73	20,05
Sup. Sòl Urb. Progr. (sense P.P)	2.167,40	1.204,99	19,81	966,26	16,11
Sup. Sòl Urb. Programat Total	4.866,15	2.757,10	38,23	1.702,99	36,16
Sup. Sòl Urb. No Programat	1.197,62	557,10	6,32	521,89	8,90
Total R.M.B.	13.457,34	9.321,65	65,13	3.250,83	100

Tanmateix, l'espai encara disponible és força escàs, ja que suposa tan sols el 2,5% del total del sòl industrial de Barcelona i el 31% del conjunt del Barcelonès. Així veiem que pel que fa al sòl industrial lliure a Barcelona (gràfic 5) disposa d'un percentatge força baix amb només 23,33 ha de sòl lliure. És de destacar que hi ha previsions d'ampliar en aproximadament 1 ha el polígon de Gran Via Sud, requalificant un sector urbà pròxim al polígon.

En la distribució del sòl industrial lliure a la ciutat de Barcelona veiem que correspon la major part d'aquest al polígon de Gran Via Sud on es concentra el major potencial disponible amb 10,78 ha. El polígon del Bon Pastor disposa de 8,01 ha lliures i el de Poble Nou 4,54 ha. Així doncs, veiem que l'oferta existent al municipi de Barcelona és encara significativa, per molt que reduïda en relació als altres municipis, i que per l'evolució recent en quant al mercat del sòl pot trigar encara entre tres i cinc anys a esgotar-se definitivament.

Per al conjunt dels municipis que formen la regió metropolitana de Barcelona es presenten tres mapes (gràfics 1, 2 i 3), on es pot apreciar per a cada municipi el nivell assolit pel que fa a sòl industrial brut, grau d'ocupació del sòl industrial i sòl lliure existent. Aquests gràfics permeten apreciar les disparitats existents en la distribució del sòl industrial en el territori, que es poden explicar en funció de diversos factors; en primer lloc i bàsicament per la seva situació en relació a les principals vies de comunicació, per l'extensió del terme municipal i del nivell d'urbanització del sòl disponible.

Entre els que tenen majors quantitats de sòl industrial es troben els municipis que formen part de l'aglomerat central metropolità. A més de Barcelona, evidentment, tenim l'Hospitalet, Badalona, i la resta de municipis de l'entorn pròxim de Barcelona, on la proximitat a la xarxa d'autopistes sembla ser un factor determinant, tots ells amb superfícies per sobre de les 300 ha. A més de les ciutats tradicionalment dedicades a la indústria com Terrassa i Sabadell, els municipis que reuneixen les majors extensions de sòl industrial són Santa Perpètua de Mogoda, Barberà del Vallès, Cerdanyola del Vallès, Martorell, Castellbisbal, Rubí, Granollers i Vilafranca del Penedès.

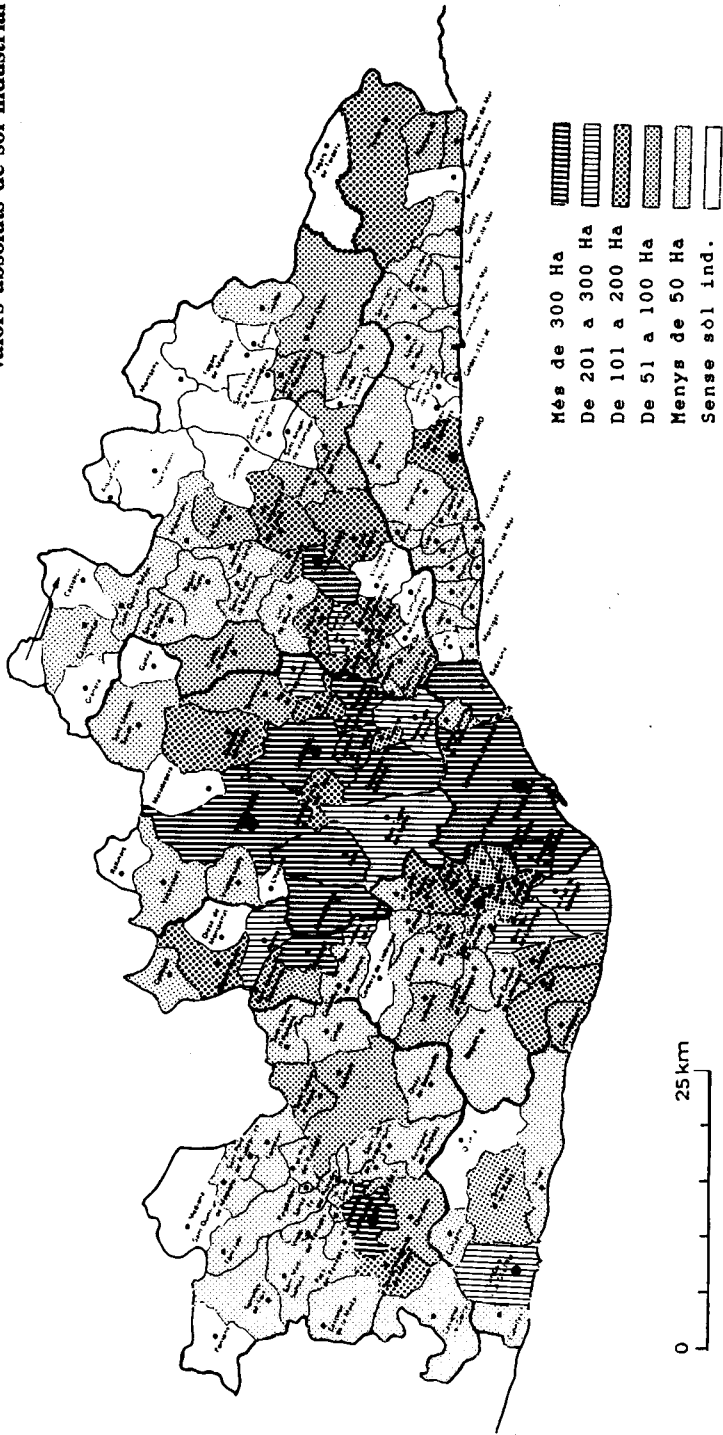
Pel que fa als nivells d'ocupació del sòl industrial venen reflectits al gràfic 2 i veiem que en general coincideixen els municipis de més de 150 ha ocupades (veure gràfic 6) amb els mateixos municipis de majors quantitats de sòl industrial amb excepció del Prat de Llobregat, Barberà del Vallès, Rubí, Santa Perpètua de Mogoda i Vilafranca del Penedès. En la franja de 100 ha i de 50 ha a 100 ha es trobarien la resta de municipis de l'entramat més pròxim al nucli central metropolità com Rubí, Ripollet, Montcada i Reixac, Palau de Plegamans i Polinyà. Els municipis pròxims a Granollers com Parets del Vallès, Montornès del Vallès, i Lliçà de Vall. Vilanova i la Geltrú també es trobaria en la franja de les 50 a 100 ha, així com la gran majoria dels municipis del Baix Llobregat; Gavà, Viladecans, Sant Boi de Llobregat, Sant Joan Despí, Molins de Rei, Sant Feliu, Sant Vicenç dels Horts i els municipis situats prop de Martorell: Abrera i Esparreguera. Els municipis amb més baixa ocupació se situen en zones més allunyades del nucli central metropolità i de les principals vies de comunicació.

Finalment i per acabar hem de parlar del sòl lliure. Al gràfic 3 vénen detallats els municipis que disposen d'importants estocs de sòl lliure, tots ells en bona situació per l'ocupació d'aquest sòl, amb excepció de Tordera que es troba en un altre pol de creixement diferent del que ens afecta. Són els municipis de les zones més properes a Barcelona, i els que es troben en situació de privilegi quant a les principals vies de comunicació i que disposen encara de sòl vacant, els que presenten els majors avantatges de localització per a les empreses i, per tant, es pot preveure que seran aquestes les zones on s'adreçaran de forma preferent les noves implantacions industrials.

Notes

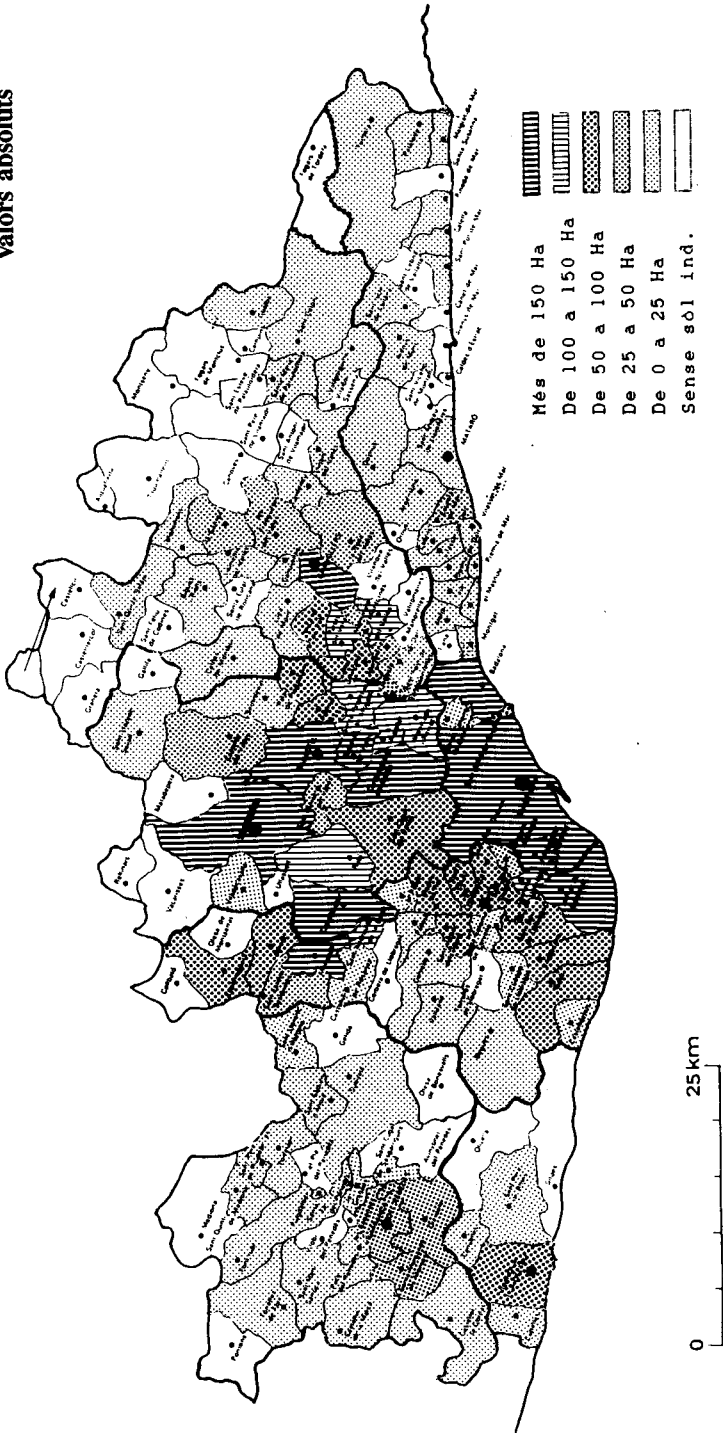
- * Aquesta comunicació és un resum d'un dels capítols de l'Estudi «Espai industrial i indústria Urbana a Barcelona», realitzat per un equip del C.E.P. format per E. Baró, M.T. Costa, J. García, A. Soy, J. Sàez, Y. Ursa i B. Valcárcel.

Gràfic 1
Regió metropolitana de Barcelona
Sòl industrial per municipis (ha)
Valors absoluts de sòl industrial brut

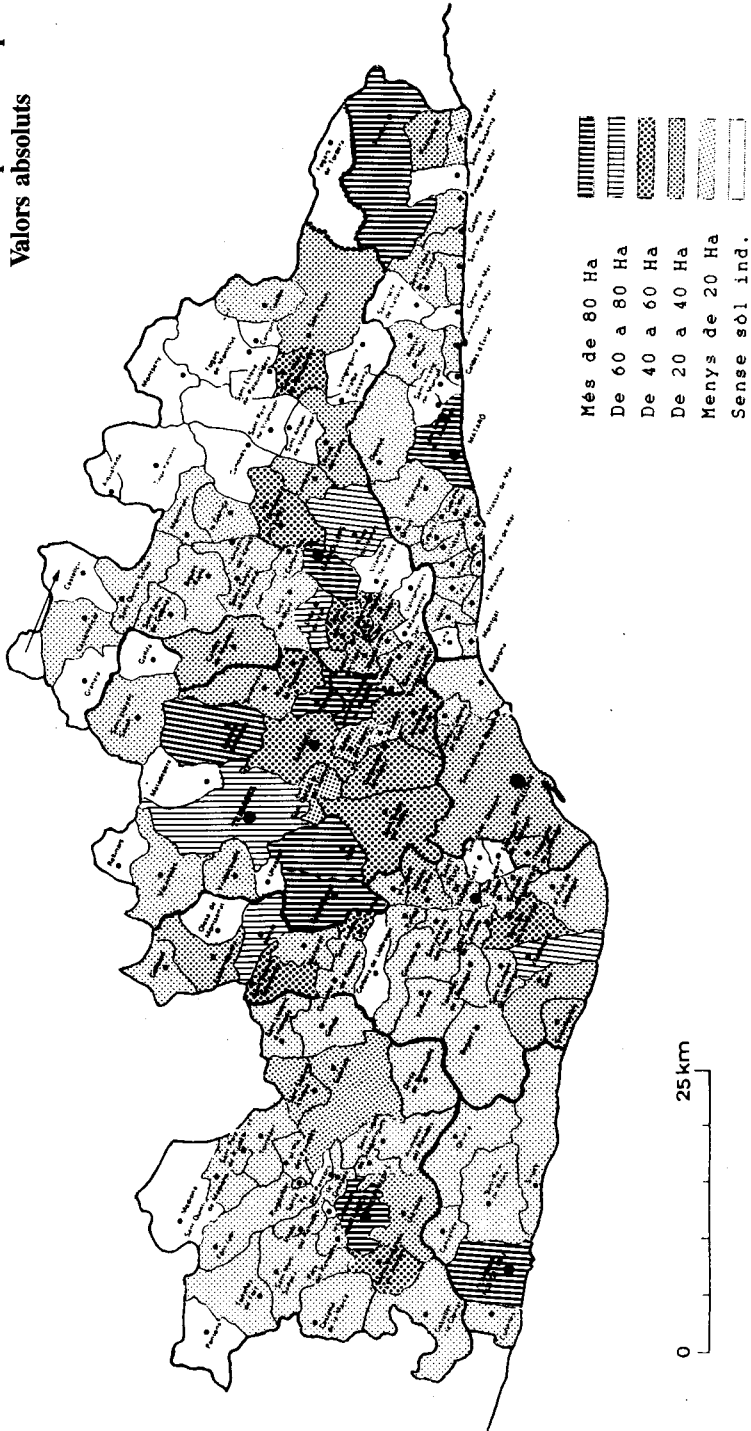


Font: Elaboració pròpia.

Gràfic 2
Regió metropolitana de Barcelona
Sòl industrial edificable ocupat (ha)
Valors absoluts

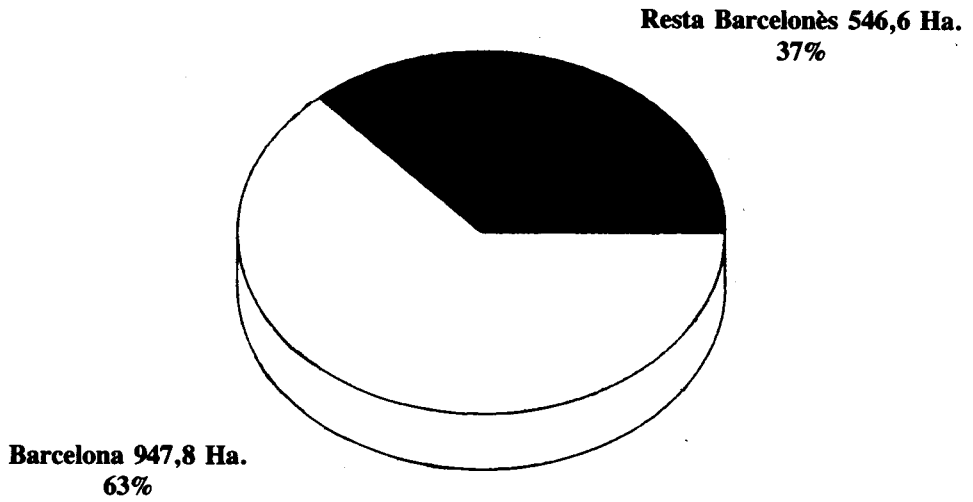


Gràfic 3
Regió metropolitana de Barcelona
Sòl industrial lliure per municipis (ha)
Valors absoluts



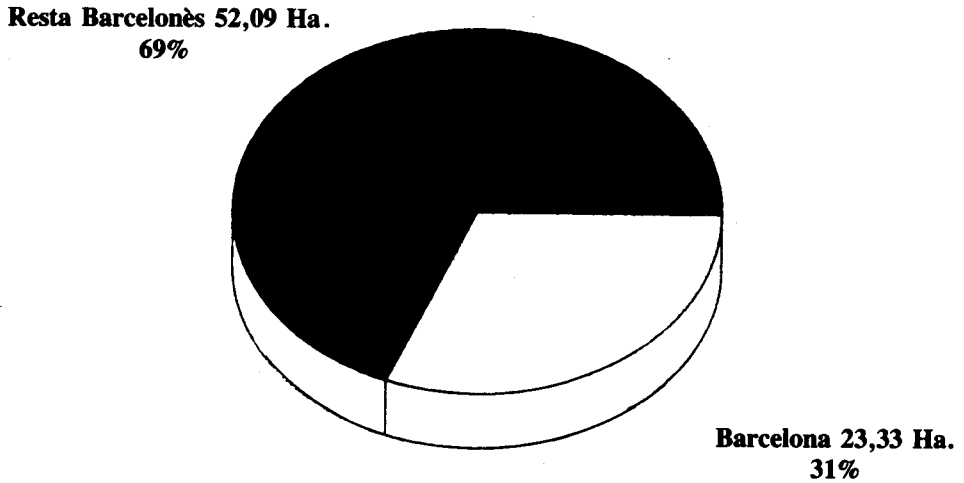
Font: Elaboració pròpia.

Gràfic 4
Sòl industrial: Barcelonès



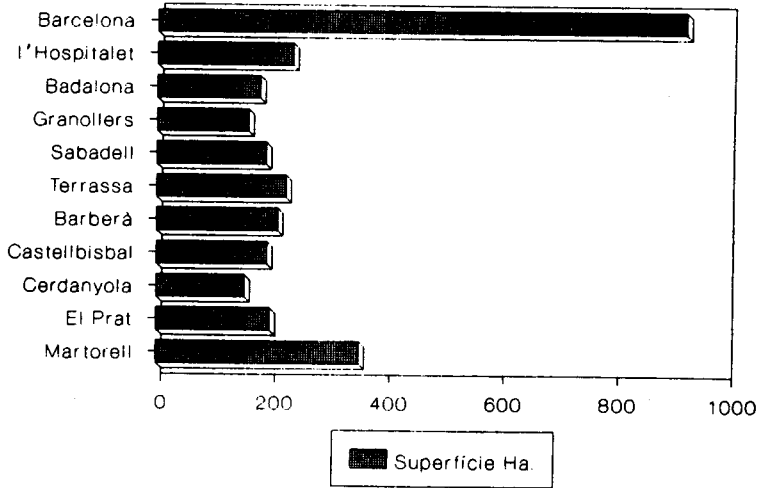
Superfície total sòl ind. Barcelonès: 1494,41 Ha.

Gràfic 5
Sòl industrial lliure



Superfície total sòl ind. lliure: 75,42 Ha.

Gràfic 6
Municipis amb més de 150 ha de sòl industrial edificable ocupat



Gràfic 7
Municipis amb més de 80 ha de sòl industrial lliure

