

Manual d'usos i activitats dels polígons industrials del Vallès Occidental

Elaborat per



COORDINADORA DE GESTIÓ DE INGRESOS

En el marc del projecte



Impulsat pel



Amb el suport de



Vallès Occidental, abril 2016

Índex

1	INTRODUCCIÓ	3
2	PROCÉS DE RECOLLIDA I EXPLICACIÓ DE L'INFORMACIÓ OBTINGUDA EN LA BASE DE DADES.....	5
2.1	PROCÉS DE RECOLLIDA	5
2.2	INFORMACIÓ OBTINGUDA	5
2.3	LIMITACIONS DE LA INFORMACIÓ.....	6
2.4	EXPLICACIÓ DE LA INFORMACIÓ OBTINGUDA EN LA BASE DE DADES	8
3	CLASSIFICACIÓ D'USOS I ACTIVITATS PER MUNICIPIS	9
3.1	CLASSIFICACIÓ DELS USOS PER CADA MUNICIPI.....	9
3.2	APROXIMACIÓ ESPECÍFICA A L'ÚS COMERCIAL EN DETALL I ÚS RECREATIU	26
3.3	USOS NO PERMESOS	31
4	PROPOSTA D'USOS I ACTIVITATS DELS POLÍGONS INDUSTRIALS.....	34
4.1	PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS	34
4.1.1	CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS	34
4.1.2	QUADRE RESUM DELS PARÀMETRES REGULADORS DELS USOS I ACTIVITATS.....	39

1 INTRODUCCIÓ

El projecte **POLindústria** impulsat pel Consell Comarcal del Vallès Occidental amb la col·laboració del conjunt d'ajuntaments i agents socials de la comarca, és un espai col·laboratiu pel debat, la cooperació i l'acció en relació al desenvolupament industrial del territori, fent especial èmfasi en el rol que han de jugar els espais on majoritàriament es desenvolupa aquesta activitat: els polígons.

El seu objectiu principal és fer dels polígons industrials espais vertebradors del territori i de cooperació entre els diferents agents que hi interactuen, fomentant la seva promoció, atracció i manteniment d'activitat econòmica i millorant la seva gestió i qualitat. En aquest sentit, el mes de setembre del passat 2015, es va posar en marxa l'acció específica **Diagnosi i propostes d'actuació vers la fiscalitat local i usos i activitats als polígons industrials**. Les bases identificades que justificaven la seva posta en marxa són les següents:

- Manca d'informació disponible, ordenada i oberta en relació a la fiscalitat i als usos i activitats industrials locals.
- Prestar un millor servei i assessorament global a les empreses que es volen localitzar a un polígon industrial.
- Disposar d'una diagnosi de la situació actual per millorar el coneixement i coordinació en aquestes dos àmbits, especialment, per part de l'administració local.
- Elaborar propostes de dinamització per fer més atractiu la instal·lació d'activitat en el conjunt dels polígons industrials de la comarca.

Els treballs a desenvolupar es van ordenar en tres activitats diferents i que són les següents:

- Activitat 1: Recollida d'informació i sistematització del règim fiscal local amb afectació a les activitats industrials ubicades als polígons industrials.
- Activitat 2: Recollida d'informació i sistematització dels usos i activitats econòmiques permeses als polígons industrials de la comarca
- Activitat 3: Diagnosi i propostes de millora.

El present document correspon a la segona i tercera fase del treball i consisteix, principalment, en la recollida i sistematització de la informació disponible en l'àmbit de la **regulació urbanística i l'activitat econòmica** dels polígons industrials de la comarca, amb el propòsit de donar una primera resposta de possibilitats d'ubicació davant d'una demana empresarial de localització d'activitat.

Les actuacions dutes a terme s'han centrat en la recopilació de la informació i documentació necessària per al correcte desenvolupament del treball, en especial, de les normatives urbanístiques dels municipis de la comarca del Vallès Occidental i la classificació que en fan dels usos i les activitats que s'hi preveuen per la totalitat dels polígons d'activitat econòmica. Tot aquesta informació s'ha incorporat en una base de dades que permet disposar d'aquesta informació d'una forma íntegra i agrupada, complementada amb d'altres dades d'interès pel que fa referència als polígons. Addicionalment, s'ha fet una aproximació específica de l'ús comercial i recreatiu permès als polígons industrials.

Finalment, ateses les divergències detectades durant el desenvolupament dels treballs en quant la categorització dels usos i activitats entre els diferents planejaments municipals, es planteja una proposta de classificació dels usos i activitats dels polígons industrials que

pugui servir de punt de partida de cara a una futura harmonització entre els diferents municipis, si aquests consideren oportú avançar en aquest sentit.

Finalment, cal destacar que s'han realitzat dues sessions de treball que han permès incorporar reflexions i millores concretes en els continguts del present treball, i que són:

- 3 de març de 2016. Grup de treball amb els ajuntaments de la comarca. Participants: 16.
- 18 de març de 2016. Grup de treball amb els agents socials. Participants: 9.

2 PROCÉS DE RECOLLIDA I EXPLICACIÓ DE L'INFORMACIÓ OBTINGUDA EN LA BASE DE DADES.

2.1 PROCÉS DE RECOLLIDA

La metodologia ha consistit en recopilar la documentació reguladora del planejament vigent de cadascun dels municipis i la identificació en cadascuna d'aquestes normes de les disposicions relatives als usos i les activitats dels polígons industrials.

Les fonts d'informació han estat les següents:

- Els portals web de cada ajuntament i entitats supralocals (amb demandes específiques en alguns casos)
- El Registre de planejament urbanístic de Catalunya que disposa la web del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya.
- Base de dades del portal de polígons d'activitat econòmica del Vallès Occidental (<http://poligons.ccvoc.cat/>)

2.2 INFORMACIÓ OBTINGUDA

La informació obtinguda ha estat introduïda en una base de dades (Excel) que permet realitzar cerques i consultes específiques, i tractar fàcilment les dades dels municipis de forma individual o agregada.

Els camps que s'han definit comprenen les dades més significatives i els paràmetres que han de permetre la posterior anàlisi. Aquests són els que es detallen a continuació:

- Superfície
- Planejament urbanístic vigent
- Usos segons la normativa
 - Principal
 - Compatibles
 - Complementaris
 - Condicionats
 - Prohibits/ No compatibles
- Activitats permeses
- Estat de desenvolupament del polígon
- Percentatges de propietat pública i privada
- Classificació del polígon
- Activitats econòmiques predominants desenvolupades efectivament al polígon
- Forma de gestió del polígon
- Observacions

2.3 LIMITACIONS DE LA INFORMACIÓ

En l'execució del treball la principal limitació ha estat en l'accés i disponibilitat de la informació sobre alguns camps de la base de dades com és el cas de l'estructura de la propietat (% de participació pública i privada) i la forma de gestió del polígons industrials.

Per altra banda, i des d'un punt de vista qualitatiu, s'ha observat una clara divergència en la classificació dels usos en els diferents planejaments municipals.

Hi ha municipis que classifiquen els usos en: principals/ compatibles/ complementaris/ no compatibles; d'altres els classifiquen en: dominants/ compatibles/ condicionats/ incompatibles.

N'hi ha que a raó de la seva funció urbanística classifiquen els usos en: genèric / específic / dominant / compatible / provisional i finalment hi ha municipis que simplement enumeren els usos admesos sense classificar-los en cap categoria específica.

Per tal d'assolir una mínima coherència de la base de dades s'han efectuat les assimilacions necessàries per disposar d'una estructura única vàlida per a tots els municipis.

En el quadre que s'adjunta a continuació es recull un resum de com els municipis classifiquen els usos en els seus planejaments:

Municipi	CLASSIFICACIÓ DELS USOS																
	Global	Genèric	Específic	Principal	Dominant	Predominant	Admesos	Admissible	Permes	Compatible	Condicionants	Condicionats	Complementari	Provisional	No compatible	Incompatibles	Prohibits
BARBERÀ DEL VALLÈS				✓						✓			✓		✓		
CASTELLAR DEL VALLÈS					✓					✓			✓				
CASTELLBISBAL				✓								✓	✓				✓
CERDANYOLA DEL VALLÈS							✓										
MONTCADA I REIXAC							✓										
PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS					✓					✓							✓
POLINYÀ	✓					✓			✓	✓			✓				✓
RIPOLLET							✓										
RUBÍ	✓							✓		✓			✓				✓
SABADELL	✓				✓					✓						✓	
SANT CUGAT DEL VALLÈS							✓										
SANT LLORENÇ SAVALL		✓	✓		✓					✓				✓			
SANT QUIRZE DEL VALLÈS	✓				✓					✓			✓			✓	
SANTA PERPÈTUA DE MOGODA	✓				✓					✓			✓			✓	
SENTMENAT									✓	✓							✓
TERRASSA					✓					✓		✓				✓	
ULLASTRELL									✓	✓				✓			✓
VILADECAVALLS	✓				✓					✓			✓			✓	
VACARISSES									✓	✓	✓	✓					✓

2.4 EXPLICACIÓ DE LA INFORMACIÓ OBTINGUDA EN LA BASE DE DADES

En total, la base de dades conté informació de 135 polígons d'activitat econòmica i més de 2.400 registres, quedant exclosos els municipis de Badia del Vallès, Matadepera, Gallifa i Rellinars, atès que no disposen en els seus termes municipals de polígons d'activitat econòmica.

La descripció dels camps més significatius que s'inclouen a la base de dades:

- **Superfície:** d'acord amb les dades facilitades pel CCVOC, s'ha establert la superfície de cada polígon industrial.
- **Planejament urbanístic vigent:** el planejament dels municipis que formen la Comarca es poden regir pel Pla General Metropolità, pel seu Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), o pel Text Refós de les Normes Urbanístiques.
- **Usos segons la normativa:** per tal d'homogeneïtzar els usos s'han classificats en: principals, compatibles, complementaris i no compatibles / prohibits. La font d'aquest camp ha estat obtinguda del planejament de cada municipi.
- **Activitats permeses:** aquest camp només ha estat omplert en aquells municipis que en el seu planejament estableixen algun detall sobre les activitats permeses. Com a regla general els planejaments observats es limiten a fer referència al règim o classificació d'usos permesos, sense parametritzar la classificació d'activitats.
- **Estat de desenvolupament:** en aquest camp s'especifica l'estat de desenvolupament dels polígons industrials d'acord amb les dades facilitades pel CCVOC, on s'han classificat en cinc estats: fase d'ampliació/ fase d'aprovació/ fase d'execució/ urbanitzat i per desenvolupar.
- **Percentatge de propietat públic i/o privat:** en aquest camp s'ha incorporat el percentatge de propietat (públic i/o privat) en els casos en què s'ha trobat la informació en la web del municipi.
- **Classificació del polígon:** d'acord amb la terminologia establerta pel Consell Comarcal del Vallès Occidental s'han classificat els polígons en 5 categories:
 - Polígons industrials, terciaris i mixtes
 - Parcs Tecnològics
 - Polígons de mida gran empresa
 - Polígons comercials
 - Polígons per desenvolupar
- **Activitats econòmiques predominants efectivament desenvolupades:** en aquest camp s'han incorporat les 3 o 4 activitats principals desenvolupades al polígon, d'acord amb la informació publicada al Portal de Polígons d'Activitat Econòmica del Vallès Occidental. S'ha estructurat l'activitat de les empreses per sectors, classificades en: metall, comerç al major, comerç al detall, construccions, reparacions, indústries químiques, tèxtils, etc...

3 CLASSIFICACIÓ D'USOS I ACTIVITATS PER MUNICIPIS

3.1 CLASSIFICACIÓ DELS USOS PER CADA MUNICIPI

Tot seguit s'exposarà per cada municipi la classificació i el règim d'usos previstos a la normativa urbanística actualment vigent.

- **BARBERÀ DEL VALLÈS:**

Les normes urbanístiques del Pla General Municipal d'Ordenació de Barberà del Vallès classifica els usos en: principal, compatible, no compatible i complementari; establint per l'ús industrial i terciari els usos que s'especifiquen a continuació:

Ús industrial			
Principal	Compatible	No compatible	Complementari
Indústria agrupada i separada	Indústria artesanal Indústria urbana Magatzem Serv.tècnics i mediambientals Tallers de mant.vehicles Estació de serveis Serveis urbans Logístic i transports Recreatiu Associatiu Unihabitatge personal vigilància	Plurihabitatge Unihabitatge Comerç / gran superfície Tots aquells usos que siguin propis de l'espai rural	Aparcament

Ús terciari i dotacions privades			
Principal	Compatible	No compatible	Complementari
Comerç-Oficines i serveis (Zona de terciari i dotacions privades)	Hotelier Restauració Recreatiu Educatiu Esportiu Cultural Associatiu Religios Habitatge personal vigilància	Unihabitatge Plurihabitatge Habitatge en sòl no urbanitzable Residencial col·lectiva Indústria urbana Indústria agrupada Indústria separada Serveis urbans Agrícola Pecuari Forestal Ferroviari Logístic i transport Lleure Ecològic-paisatgístic Habitatge dotacional públic Venda al detall	Aparcament Sanitari-assistencial Indústria artesanal Serveis tècnics i mediambientals Magatzem Viari

- **CASTELLAR DEL VALLÈS:**

Les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació de Castellar del Vallès classifica i defineix els usos en: dominant, compatibles i complementaris; establint per l'ús industrial (diferenciació entre indústria petita, mitjana i gran) i per l'ús comercial i terciari els usos que s'especifiquen a continuació:

Ús industrial. Indústria petita, mitjana, gran		
Dominant	Compatible	Complementari
Indústria agrupada i separada	Indústria artesanal Indústria urbana Magatzem Oficines vinculades l'activ industrial Serv.tècnics i mediambientals Tallers de mant.vehicles Aparcament Estació de serveis Esportiu Habitatge Restauració Recreatiu	Comercial

Ús comercial i terciari		
Dominant	Compatible	Complementari
Ús terciari. Comerç de gran superfície compatible amb la legislació vigent d'espais comercials Equipament (mercat) i supermercat (Plaça Major)	Magatzem Oficines Serveis tècnics i mediambientals Taller de reparació vehicles Aparcament Càrrega i descàrrega de mercaderies Estació de servei Esportiu Habitatge Restauració Recreatiu Comerç vinculat a l'alimentació (Plaça Major)	Comercial

- **CASTELLBISBAL**

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Castellbisbal defineix i classifica els usos segons la seva idoneïtat en el POUM en: principal, condicionats, complementaris i prohibits; establint per l'ús industrial i terciari (diferenciació entre zona industrial entre mitgeres i zona industrial aïllada) tal i com s'indica a continuació:

Ús industrial. Z. I. entre mitgeres (Clau 6)		
Principal	Condicionats	Prohibits
Industrial Aparcament Indústries d'obtenció, transformació i transport (categories 1ª, 2ª i 3ª) Magatzems: serv. logístics, conservació, transformació i distribució Tallers de reparació	Mediambientals Altres usos	
Ús industrial. Z. I. aïllada (Clau 7)		
Principal	Condicionats	Prohibits
Industrial Aparcament Indústries d'obtenció, transformació i transport (categories 1ª, 2ª i 3ª) Magatzems: serv. logístics, conservació, transformació i distribució Tallers de reparació	Sanitari assistencial Recreatiu cultural i social Serveis tècnics Altres usos	

Ús terciari. Z. I. entre mitgeres (Clau 6)			
Principal	Complementari	Condicionats	Prohibits
Terciari Aparcament Comercial Oficines i serveis	Recreatiu: restauració Sanitari assistencial Recreatiu: cultural i social Esportiu Serveis tècnics	Mediambientals Altres usos	

Ús terciari. Z. I. aïllada (Clau 7)			
Principal	Complementari	Condicionats	Prohibits
Terciari Aparcament Comercial Oficines i serveis Recreatiu: restauració		Hotel·ler Sanitari assistencial Recreatiu cultural i social Esportiu Serveis tècnics Serveis mediambientals Altres usos	

- **CERDANYOLA DEL VALLÈS**

El municipi de Cerdanyola del Vallès es regeix per les normes urbanístiques del Pla General Metropolità, el qual estableix per l'ús industrial els usos admesos següents:

Municipi	Ús industrial
	Admesos
CERDANYOLA DEL VALLÈS	Usos admesos: 1r. Indústries d'obtenció, transformació i transport. 2n. Magatzems 3r. Tallers de reparació. 4r. Estacions de servei i rentada de vehicles i garatges. 5è. Activitats que pels seus materials emprats o pels elements tècnics que utilitzen poden ocasionar molèsties o perills a les persones.

- **MONTCADA I REIXAC**

El municipi de Montcada i Reixac es regeix per les normes urbanístiques del Pla General Metropolità, el qual estableix per l'ús industrial els usos admesos següents:

Municipi	Ús industrial Admesos
MONTCADA I REIXAC	<p>Usos admesos:</p> <p>1r. Indústries d'obtenció, transformació i transport.</p> <p>2n. Magatzems</p> <p>3r. Tallers de reparació.</p> <p>4r. Estacions de servei i rentada de vehicles i garatges.</p> <p>5è. Activitats que pels seus materials emprats o pels elements tècnics que utilitzen poden ocasionar molèsties o perills a les persones.</p>

- **PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS**

Les Normes del Pla d'Ordenació Urbanística del municipi de Palau-Solità i Plegamans defineix i classifica els usos en: dominant, compatible i prohibits; establint per l'ús industrial (diferenciació entre zona industrial d'edificació aïllada en parcel·la gran, mitjana i activitat econòmica de serveis en transformació) tal i com s'indica a continuació:

Ús activitat econòmica serveis en transformació		
Dominant	Compatible	Prohibits
<p>Hoteler Establiment d'apartaments turístics Restauració</p>	<p>Oficines</p> <p>Residència col·lectiva i especial</p> <p>Serveis privats al públic</p> <p>Petits establiments comercials de barri</p> <p>Dotacions comunitàries (Esportiu, Cultural, Associatiu, Administratiu i de serveis).</p> <p>Serveis tècnics i ambientals</p> <p>Aparcaments i estacionaments</p>	<p>Tots els usos no inclosos en l'anterior relació</p>

Ús industrial. Z.I. edificació aïllada parcel·la gran		
Dominant	Compatible	Prohibits
Industrial	Industrial (nivells 2, 3 i 4) Logístic Magatzem Tecnològic (centres productius d'investigació) Establiments comercials singulars Oficines Serveis tècnics i ambientals (aigua, energètic (electricitat i gas), telefonia i telecomunicacions) Aparcaments i estacionaments Estació de servei Habitatge (personal de vigilància)	Tots els usos no inclosos en l'anterior relació

Ús industrial. Z.I. edificació aïllada parcel·la mitjana		
Dominant	Compatible	Prohibits
Industrial	Industrial (nivell 2,3,4) Logístic i magatzem Tecnològic Oficines Establiments comercials singulars Establiments comercials venda a l'engròs/venda exclusiva Mitjans establiments comercials i grans establiments comercials Restauració activ industrial Recreatiu musical Dotacions comunitàries (Esportiu, Cultural, Associatiu, Administratiu i serveis) Serveis tècnics i ambientals (aigua, energètic (electricitat i gas), telefonia i telecomunicacions) Aparcaments i estacionaments Estació de servei Habitatge (personal vigilància)	Tots els usos no inclosos en l'anterior relació

- **POLINYÀ**

Les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Polinyà defineix i classifica el règim d'usos en: global, permès, compatible, complementari i prohibit; establint per l'ús industrial (diferenciació entre zona industrial d'edificació aïllada, de desenvolupament industrial, comercial i de desenvolupament de serveis a la indústria) tal i com s'indica a continuació:

Z. industrial d'edificació aïllada (Clau 7)				
Global	Permès	Complementari	Compatible	No previst/ Prohibit
Ús industrial, d'emmagatzematge, complementari del transport i logístic.	Vivenda personal vigilància Comercial Oficines Industrial (categories 1a a 4a i situacions 4a i 5a) Sanitari i assistencial Ensenyament i cultural Restauració Esportiu Estacions servei i Tallers automoció Funerari Magatzem industrial-comercial Logístic	Ús residencial, modalitat hotelera		Dins l'ús comercial no es permet l'ús alimentari al detall. Dins l'ús industrial no s'admeten les indústries de 4a categoria en la zona 7 o quan les parcel·les estiguin llinants o separades pel sistema viari o tinguin una distància de menys de 30 m del sòl urbà apte per a la vivenda o per equipaments públics que no siguin els propis específics de les àrees industrials.

Z. de desenvolupament industrial (Clau 9a)		
Predominant	Permès	Complementari
Desenvolupament industrial en les categories primera a quarta	Comercial i magatzems Oficines Esportiu Restauració Estacions de servei	Vivenda afecta a personal de vigilància o manteniment. Ús residencial, modalitat hotelera

Z. Comercial (Clau 6)		
Global	Permès	No previst/ Prohibit
Ús comercial i de serveis	Residencial-hoteler Comercial i magatzems Oficines Sanitari i assistencial Ensenyament i cultural Restauració Esportiu Exposició i venda l'aire lliure Estacions de servei i tallers automoció	Estacions de servei i tallers automoció queden exclosos en l'Unitat d'actuació U.A. 20

Z. de desenvolupament de serveis a la indústria (Clau 9b)		
Predominant	Permès	No previst/ Prohibit
Desenvolupament de serveis a la indústria	Comercial Oficines Esportiu Restauració Residencial-hoteler Sanitari - assistencial Ensenyament Cultural Recreatiu formant part de l'ús hotelier Estacionament i aparcament	Comercial amb les limitacions de la Llei 18/2005, de 27 de desembre d'equipaments comercials i al PTSEC o normativa que la substitueix.

- **RIPOLLET**

El municipi de Ripollet es regeix per les normes urbanístiques del Pla General Metropolità, el qual estableix per l'ús industrial els usos admesos següents:

Municipi	Ús industrial
	Admesos
RIPOLLET	<p>Usos admesos:</p> <p>1r. Indústries d'obtenció, transformació i transport.</p> <p>2n. Magatzems</p> <p>3r. Tallers de reparació.</p> <p>4r. Estacions de servei i rentada de vehicles i garatges.</p> <p>5è. Activitats que pels seus materials emprats o pels elements tècnics que utilitzen poden ocasionar molèsties o perills a les persones.</p>

- **RUBÍ**

El Text Refós de les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació de Rubí defineix i classifica el règim d'usos en: global, admissible, compatible, complementari i prohibit; establint per l'ús industrial (diferenciació entre zona industrial en illa tancada, d'edificació aïllada i de desenvolupament industrial) tal i com s'indica a continuació:

Z. Industrial en illa tancada				
Global	Admissible	Complementari	Compatible	Prohibit
Ús industrial	Industrial en categories 1a, 2a, 3a i 4a en situacions A, B, C i D Comercial Oficines Esportiu Residencial			
Z. Industrial edificació aïllada				
Global	Admissible	Complementari	Compatible	Prohibit
Ús industrial	Industrial en categories 1a, 2a, 3a, 4a i 5a en situacions A, B, C, D i E Residencial d'un habitatge per cada parcel·la, vinculada activ. industrial		Ús recreatiu Ús d'estocatge i exposició a l'aire lliure	
Z. de desenvolupament industrial				
Global	Admissible	Complementari	Compatible	Prohibit
Ús industrial	Industrial en categories 1a, 2a, 3a, 4a i 5a en situacions A, B, C, D i E		Comercial Oficina Esportiu Estocatge i exposició a l'aire lliure	

- **SABADELL**

Les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació de Sabadell defineix i classifica el règim d'usos en: global, dominant, compatible i incompatible; establint per l'ús industrial i terciari els usos específics que s'indiquen tot seguit:

Municipi	Ús industrial			
	Global	Dominant	Compatible	Incompatible
SABADELL	Industrial	Comerç Oficines i serveis Indústria artesanal Indústria urbana Indústria agrupada Indústria separada	Comerç Comerç de gran superfície Oficines i serveis Hotelers Restauració Recreatiu Magatzem Serveis tècnics i mediambientals Tallers de reparació vehicles Aparcament Estació de serveis Educatiu Sanitari-Assistencial Esportiu Cultural Associatiu Religios Serveis urbans	Recreatiu nocturn

(*) Sabadell estableix dins la zona industrial diferents sectors amb usos diferenciats.

	Ús terciari		
	Global	Dominant	Compatible
Terciari		Comerç Comerç de gran superfície Oficines i serveis Hotelers	Comerç Comerç de gran superfície Oficines i serveis Hotelers Restauració Recreatiu Aparcament Educatiu Sanitari-Assistencial Esportiu Cultural Associatiu Religios

(*) Sabadell estableix dins la zona d'ús terciari diferents sectors amb usos diferenciats.

- **SANT CUGAT DEL VALLÈS**

El municipi de Sant Cugat del Vallès es regeix per les normes urbanístiques del Pla General Metropolità, el qual estableix per l'ús industrial els usos admesos següents:

Municipi	Ús industrial Admesos
SANT CUGAT DEL VALLÈS	<p>Usos admesos:</p> <p>1r. Indústries d'obtenció, transformació i transport.</p> <p>2n. Magatzems</p> <p>3r. Tallers de reparació.</p> <p>4r. Estacions de servei i rentada de vehicles i garatges.</p> <p>5è. Activitats que pels seus materials emprats o pels elements tècnics que utilitzen poden ocasionar molèsties o perills a les persones.</p>

- **SANT LLORENÇ SAVALL**

Les normes urbanístiques del Pla General Municipal d'Ordenació de Sant Llorenç Savall defineix i classifica el règim d'usos en: genèric, específic, dominant, compatible i provisional; establint per l'ús productiu els usos específics que s'indiquen a continuació:

Ús productiu per alineació de carrers i d'ordenació per volumetria específica (Clau 1P i 3P)				
Genèric	Específic	Dominant	Compatible	Provisional
Productiu	Industrial Magatzem Taller reparació vehicles		Comerç Restauració Recreatiu Aparcament Infraestructures serveis	

- **SANT QUIRZE DEL VALLÈS**

Les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació de Sant Quirze del Vallès defineix i classifica el règim d'usos en: global, dominant, compatible, complementari i incompatible; establint per l'ús industrial en naus aïllades els usos específics que s'indiquen a continuació:

Z. Industrial naus aïllades				
Global	Dominant	Compatible	Complementari	Incompatibles
Industrial i terciari	Indústria artesanal Indústria urbana Indústria agrupada (categoria 1ª, 2ª i 3ª); (5a i 5b) Comercial de gran superfície (5c)	Magatzem Venda a l'engròs Venda maquinària i materials construcció Estacions de servei Venda productes elaborats propi establiment Oficines activ industrial Restauració al servei indústries Dotacions comunitàries Recreatiu Terciari i oficines		

- **SANTA PERPÈTUA DE MOGODA**

El Text Refós de Santa Perpètua de Mogoda defineix i classifica el règim d'usos en: global, dominant, compatible, complementari i incompatible; establint per l'ús industrial i terciari els usos específics que s'indiquen a continuació:

Zona general industrial que configura carrers/eixample i nucli antic/volumetries especials (Clau 5)				
Global	Dominant	Compatible	Complementari	Incompatibles
Industrial	Indústria urbana Indústria agrupada	Comerç Oficines i serveis Restauració Indústria artesanal Magatzems Serveis tècnics i mediambientals Taller reparació de vehicles Aparcament Esportiu Religiós Recreatiu grup 4	Es permet compartimentació de l'edificació i les instal·lacions sempre que es mantingui una superfície mínima de sostre edificat de 300 m2	En el nucli antic, a les illes on hi hagi indústria qualificada com a 5.1, no es permet l'ús d'indústria agrupada, ni taller de reparació de vehicles, naus de planxa i pintura ni cap tipus d'ús recreatiu.

Zona general industrial amb espais oberts (Clau 6)				
Global	Dominant	Compatible	Complementari	Incompatibles
Industrial	Indústria artesanal Indústria agrupada Indústria separada	Indústria urbana Magatzem Serveis tècnics i mediambientals Taller de reparació de vehicles Aparcament Estació de serveis Religiós (Restauració, recreatiu i esportiu subzona 6.1a)	Es permet compartimentació de l'edificació i les instal·lacions sempre que es mantingui una superfície mínima de sostre edificat de 300 m2 S'admet l'agrupació de naus en edificacions existents a l'entrada en vigor del Pla. (Condicions)	En el nucli antic, a les illes on hi hagi indústria qualificada com a 5.1, no es permet l'ús d'indústria agrupada, ni taller de reparació de vehicles, naus de planxa i pintura ni cap tipus d'ús recreatiu. Activitats incloses a l'annex I del Decret Legislatiu 136/99 pel qual s'aprova el Reglament general de desplegament de la Llei 3/1998 intervenció integral de l'adm. ambiental

Zona general terciària que configura carrers/ volumetries especials (Clau 3)				
Global	Dominant	Compatible	Complementari	Incompatibles
Terciari	Comerç Comerç gran superfície	Oficines i serveis Hoteler Restauració Tallers de reparació de vehicles Aparcament Educatiu Sanitàrio-assistencial Esportiu Cultural-associatiu Religiós		

Zona general terciària amb espais oberts (Clau 4)				
Global	Dominant	Compatible	Complementari	Incompatibles
Terciari	Comerç Comerç gran superfície	Oficines i serveis Hoteler Restauració Recreatiu grup A Tallers de reparació de vehicles Aparcament Educatiu Sanitàrio-assistencial Esportiu Cultural-associatiu Religiós		

- **SENTMENAT**

Les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació de Sentmenat defineix i classifica el règim d'usos en: permesos, compatibles i prohibits; establint per l'ús industrial els usos específics que s'indiquen a continuació:

Ús industrial		
Permesos	Compatibles	Prohibits
Indústria Magatzem	Compartimentació de l'edificació.	

- **TERRASSA**

Les normes urbanístiques del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Terrassa defineix i classifica el règim d'usos en: dominants, compatibles, condicionats i incompatibles; establint per l'ús industrial, comercial i terciari els usos específics que s'indiquen a continuació:

Ús industrial illa tancada			
Dominants	Compatibles	Condicionats	Incompatibles
Indústria integrada Indústria urbana Indústria agrupada Magatzems	Oficines Recreatiu esportiu	Habitatge unifamiliar Educatiu Recreatiu cultural i social Recreatiu restauració Recreatiu musical Recreatiu del joc Aparcament Estació de servei	Habitatge bifamiliar Habitatge plurifamiliar Residencial Hoteler Comerç petit Comerç mitjà Comerç gran Indústria aïllada Sanitari assistencial Hospitalari Religiós Extractiu Agrícola Ramader Forestal

Ús industrial aïllada			
Dominants	Compatibles	Condicionats	Incompatibles
Indústria integrada Indústria urbana Indústria agrupada Indústria aïllada Magatzems	Oficines Recreatiu esportiu	Habitatge unifamiliar Sanitari Assistencial Educatiu Recreatiu cultural i social Recreatiu restauració Recreatiu musical Recreatiu del joc Aparcament Estació de servei	Habitatge bifamiliar Habitatge plurifamiliar Residencial Hotelier Comerç petit Comerç mitjà Comerç gran Hospitalari Religios Extractiu Agrícola Ramader Forestal

Ús comercial			
Dominants	Compatibles	Condicionats	Incompatibles
Comerç petit Comerç mitjà	Hotelier Oficines Indústria integrada Indústria urbana Magatzems Recreatiu esportiu Aparcament	Comerç gran Indústria agrupada Indústria aïllada Sanitari Assistencial Educatiu Recreatiu cultural i social Recreatiu de restauració Recreatiu musical Recreatiu del joc Religios Estació de servei	Habitatge unifamiliar Habitatge bifamiliar Habitatge plurifamiliar Residencial Hospitalari Recreatiu musical Extractiu Agrícola Ramader Forestal

Ús terciari			
Dominants	Compatibles	Condicionats	Incompatibles
Terciari	Hotelier Comerç petit Comerç mitjà Oficines Indústria integrada Indústria urbana Magatzems Recreatiu restauració Recreatiu esportiu Aparcament	Comerç gran Indústria agrupada Indústria aïllada Sanitari Assistencial Hospitalari Educatiu Recreatiu cultural i social Recreatiu del joc Religios Estació de servei	Habitatge unifamiliar Habitatge bifamiliar Habitatge plurifamiliar Residencial Recreatiu musical Extractiu Agrícola Ramader Forestal

- **ULLASTRELL**

El Text Refós de les normes subsidiàries del planejament d'Ullastrell defineix i classifica el règim d'usos en: permesos, compatibles, provisionals i prohibits; establint per l'ús industrial diferenciació entre edificació aïllada en indústria petita, mitjana i gran tal i com s'observa a continuació:

Ús industrial. Edificació aïllada. Indústria petita			
Permesos	Compatibles	Provisionals	Prohibits
Una activitat industrial per parcel·la Industrial fins a 3a categoria en situació E, F i G Habitatge limitat per cada indústria Ús sanitari-assistencial i als adscrits a establiment industrials. Ús comercial associat a la indústria de la mateixa parcel·la			
Ús industrial. Edificació aïllada. Indústria mitjana			
Permesos	Compatibles	Provisionals	Prohibits
Una activitat industrial per parcel·la Industrial fins a 3a categoria en situació E, F i G (ind. petita i mitjana) Habitatge limitat per cada indústria Ús sanitari-assistencial i als adscrits a establiment industrials. Ús comercial associat a la indústria de la mateixa parcel·la			
Ús industrial. Edificació aïllada. Indústria gran			
Permesos	Compatibles	Provisionals	Prohibits
Una activitat industrial per parcel·la Industrial, fins a 4a categoria en situació G (ind. gran) Habitatge per personal relacionat amb l'activ. industrial Ús sanitari-assistencial i als adscrits a establiment industrials.			

- **VILADECAVALLS**

El Text Refós de les Normes Urbanístiques de Viladecavalls defineix i classifica el règim d'usos en: global, dominant, compatible, complementari i incompatible; establint per l'ús industrial els usos específics que s'observen a continuació:

Ús industrial				
Global	Dominant	Compatible	Complementari	Incompatibles
Industrial	Industrial	Industrial Magatzems Oficines i serveis , de les indústries Sanitari i assistencial. Lligats a la indústria Educatiu i Esportiu (personal indústria) Restauració Laboratoris I+D Alta tecnologia Habitatge personal vigilància	Aparcament (1a plaça per cada 100m2 edificats. Can Mitjans)	

- **VACARISSES**

El Text Refós de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Municipal de Vacarisses defineix i classifica el règim d'usos en: permessos, compatible, condicionants, condicionats i prohibits; establint per l'ús industrial els usos específics que s'observen a continuació:

Ús industrial				
Permessos	Compatible	Condicionants	Condicionats	Prohibits
Indústria d'obtenció, transformació i transport (fins 3a categoria) Activitats comercials a l'engròs-transformació del producte Tallers de reparació Magatzems Activitats que pels material emprats, manipulats o pels elements tècnics puguin ocasionar molèsties i perill a les persones o béns.				

3.2 APROXIMACIÓ ESPECÍFICA A L'ÚS COMERCIAL EN DETALL I ÚS RECREATIU

D'acord amb l'informació trobada en els planejaments dels diferents municipis s'ha fet un recull de totes aquelles dades relatives a l'ús comercial i ús recreatiu. No obstant, cal mencionar que podrien existir planejaments en detall o normes específiques sobre aquests usos en polígons o parcel·les concretes, i per tant les dades que s'exposen a continuació es podrien veure alterades.

Pel que fa a l'ús comercial al detall, atès que no tots els planejaments fan menció específica d'aquesta terminologia s'ha plasmat tota la informació trobada en relació al camp genèric d'ús comercial.

Com s'observa a continuació per cada polígon industrial s'ha especificat com classifiquen l'ús comercial i recreatiu cada municipi del Vallès Occidental.

No obstant, han quedat exclosos d'anàlisi per no mencionar cap consideració sobre l'ús comercial i recreatiu en els seus planejaments els següents municipis: Cerdanyola del Vallès, Ripollet, Montcada i Reixac, Sant Cugat del Vallès, Sentmenat i Viladecavalls.

a) Ús comercial

Municipi	Polígon Industrial	Denominació ús	Classificació ús
BARBERÀ DEL VALLÈS	Baricentro	Comerç	Principal
	Can Salvatella		No compatible
	Santa Maria		
	Santiga-Provasa		
	Zona Nord-Can Biloca	Comerç de gran superfície	No compatible
CASTELLAR DEL VALLÈS	Can Carner	Comercial	Complementari
	Pla de la Bruguera		
CASTELLBISBAL	Compte Sert	Comercial	Principal
	St Vicenç		
PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS	Can Cortés	Establ. Comercials singulars	Compatible
		Establ. Comercials venda a l'engròs/venda exclusiva	
		Establ. Comercials petits, mitjans i grans	
	Riera de Caldes	Establ. Comercials singulars	Compatible
		Establ. Comercials venda a l'engròs/venda exclusiva	
		Establ. Comercials petits, mitjans i grans	
	Palau Industrial	Establ. Comercials singulars	Compatible
POLINYÀ	Can Humet	Z. I. Edificació aïllada: Comercial	Permès
		Z. I. Edificació aïllada: ús alimentari al detall	Prohibit
		Z. Comercial: Comercial i serveis	Global
	Nord-Est	Comercial	Permès
		Z. I. Edificació aïllada: Comercial	Permès
	Sud-Est	Z. I. Edificació aïllada: ús alimentari al detall	Prohibit
		Z. Comercial: Comercial i serveis	Global
		Z. de desenv. industrial: Comercial	Permès
		Z. de desenv. serveis a la indústria: Comercial	Permès
RUBÍ	CiT 1A Can Genís	Z. I. illa tancada: Comercial	Admissible
	CiT 1A Can Vallhonrat	Z. I. illa tancada: Comercial	Admissible
	CiT 1B Can Jardí	Z. I. illa tancada: Comercial	Admissible
		Z. desenvolupament industrial: Comercial	Compatible
	CiT 1D Rubí Sud	Z. I. illa tancada: Comercial	Admissible
	CiT 1E Ca n'Alzamora	Z. I. illa tancada: Comercial	Admissible
	CiT 1F Cova Solera	Z. I. illa tancada: Comercial	Admissible
	CiT 3A Can Sant Joan Oest	Z. I. illa tancada: Comercial	Admissible
	CiT 5A Ctra. de Terrassa	Z. I. illa tancada: Comercial	Admissible
	CiT 5B La Llana - Can Serra	Z. I. illa tancada: Comercial	Admissible
	CiT 5C Molí de la Bastida	Z. I. illa tancada: Comercial	Admissible
	Z. I. illa tancada: Comercial	Admissible	
	Z. desenvolupament industrial: Comercial	Compatible	

Municipi	Polígon Industrial	Denominació ús	Classificació ús
SABADELL	Can Feu	Comerç i comerç de gran superfície	Compatible
	Gràcia Nord	Comerç	Compatible
	Gràcia Sud	Comerç de gran superfície	Compatible
	Polígon industrial de Can Roqueta I	Comerç	Compatible
	Sabadell Parc Empresarial	Comerç	Compatible
SANT LLORENÇ SAVALL	Conques	Comerç	Compatible
	Pons Ferrer	Comerç	Compatible
	Riu Ripoll	Comerç	Compatible
SANT QUIRZE DEL VALLÈS	Can Canals - Sud Oest	Venda de productes elaborats propi establiment.	Compatible
		Venda a l'engròs	
		Venda maquinària i materials de construcció	
	Can Casablanques	Comercial	Compatible
Polígon industrial Can Feu	Venda de productes elaborats propi establiment.	Compatible	
	Venda a l'engròs		
	Venda maquinària i materials de construcció		
SANTA PERPÈTUA DE MOGODA	Ca n'Oller	Comerç	Compatible
	Camp de les Pereres		
	Can Vinyalets		
	CIM Vallès		
	Les Vinyes de Mogoda		
	Polígon Santiga-Sector Panrico	Comerç de gran superfície	Dominant
TERRASSA	Can Farcan. Zona industrial	Comerç petit	Incompatible
		Comerç mitjà	
		Comerç gran	
	Can Guitard. Zona industrial	Comerç petit	Incompatible
		Comerç mitjà	
		Comerç gran	
	Can Palet. Zona industrial	Comerç petit	Incompatible
		Comerç mitjà	
		Comerç gran	
	Can Palet. Zona terciària	Comerç petit	Compatible
		Comerç mitjà	Condicionat
		Comerç gran	
	Can Parellada. Zona industrial	Comerç petit	Incompatible
		Comerç mitjà	
		Comerç gran	
	Can Petit. Zona industrial	Comerç petit	Incompatible
		Comerç mitjà	
		Comerç gran	
	Can Petit. Zona serveis-comercial	Comerç petit	Dominant
		Comerç mitjà	Condicionat
		Comerç gran	
	Carrer d'Alemanya. Zona serveis-comercial	Comerç petit	Dominant
		Comerç mitjà	Condicionat
		Comerç gran	
	Colom II. Zona industrial	Comerç petit	Incompatible
		Comerç mitjà	
		Comerç gran	
	Els Bellots. Zona industrial	Comerç petit	Incompatible
		Comerç mitjà	
		Comerç gran	
Els Bellots II. Zona industrial	Comerç petit	Incompatible	
	Comerç mitjà		
	Comerç gran		
Est. Zona industrial	Comerç petit	Incompatible	
	Comerç mitjà		
	Comerç gran		
Est. Zona terciària	Comerç petit	Compatible	
	Comerç mitjà	Condicionat	
	Comerç gran		
Grípià. Zona industrial	Comerç petit	Incompatible	
	Comerç mitjà		
	Comerç gran		

Municipi	Polígon Industrial	Denominació ús	Classificació ús
TERRASSA	Nord. Zona industrial	Comerç petit	Incompatible
		Comerç mitjà	
		Comerç gran	
	Santa Margarida I. Zona industrial	Comerç petit	Incompatible
		Comerç mitjà	
		Comerç gran	
	Santa Margarida II. Zona industrial	Comerç petit	Incompatible
		Comerç mitjà	
		Comerç gran	
	Sector Montserrat. Zona terciària	Comerç petit	Compatible
		Comerç mitjà	Condicionat
		Comerç gran	
	Sector Montserrat. Zona serveis-comercial	Comerç petit	Dominant
		Comerç mitjà	Condicionat
Comerç gran			
Segle XX. Zona industrial	Comerç petit	Incompatible	
	Comerç mitjà		
	Comerç gran		
Segle XX. Zona terciària	Comerç petit	Compatible	
	Comerç mitjà	Condicionat	
	Comerç gran		
ULLASTRELL	Dipistol/ Polichemi	Comercial (ind. petita i mitjana)	Permès
VACARISSES	Polígon Industrial Can Torrella	Activitats comercials a l'engròs	Permès

b) Ús recreatiu

Municipi	Polígon Industrial	Denominació ús	Classificació ús
BARBERÀ DEL VALLÈS	Baricentro	Recreatiu	Compatible
	Can Salvatella		
	Santa Maria		
	Santiga-Provasa		
	Zona Nord		
	Zona Nord-Can Biloca		
CASTELLAR DEL VALLÈS	Can Carner	Recreatiu	Compatible
	Pla de la Bruguera		
CASTELLBISBAL	Agripina	Ús industrial. Z. I. aïllada.	Condicionat
	Àrea industrial Llobregat	Ús recreatiu cultural i social	
	Can Cases del Riu	Ús terciari Z. I. entre mitgeres	Complementari
	Can Estapé		
	Castellbisbal sud		
	Compte Sert	Ús terciari. Z. I. aïllada	Principal
	Los Herreros		
	St Vicenç	Recreatiu: restauració	Condicionat
Sta Rita	Ús recreatiu cultural i social		
PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS	Can Cortés	Recreatiu musical i lleure Restauració	Compatible
POLINYÀ	Can Humet	Z. I. Edificació aïllada: Restauració	Permès
		Z. Comercial: Restauració	Permès
	Nord-Est	Restauració	Permès
	Sud-Est	Z. I. Edificació aïllada: Restauració	Permès
		Z. Comercial: Restauració	Global
		Z. de desenv. serveis a la indústria: Restauració i recreatiu formant part ús hotelier	Permès

Municipi	Polígon Industrial	Denominació ús	Classificació ús
RUBÍ	CIT 1A Can Genís	Z. I. edificació aïllada: Recreatiu	Compatible
	CIT 1A Can Vallhonrat	Z. I. edificació aïllada: Recreatiu	Compatible
	CIT 1B Can Jardí	Z. I. edificació aïllada: Recreatiu	Compatible
	CIT 1D Rubí Sud	Z. I. edificació aïllada: Recreatiu	Compatible
	CIT 1E Ca n'Alzamora	Z. I. edificació aïllada: Recreatiu	Compatible
	CIT 1F Cova Solera	Z. I. edificació aïllada: Recreatiu	Compatible
	CIT 3A Can Sant Joan Oest	Z. I. edificació aïllada: Recreatiu	Compatible
	CIT 5A Ctra. de Terrassa	Z. I. edificació aïllada: Recreatiu	Compatible
	CIT 5B La Llana - Can Serra	Z. I. edificació aïllada: Recreatiu	Compatible
	CIT 5C Molí de la Bastida	Z. I. edificació aïllada: Recreatiu	Compatible
CIT 5D Can Rosès	Z. I. edificació aïllada: Recreatiu	Compatible	
SABADELL	Can Feu	Restauració i recreatiu Recreatiu nocturn	Compatible Incompatible
	Gràcia Nord	Restauració, recreatiu i recreatiu nocturn	Compatible
	Gràcia Sud	Restauració i recreatiu	Compatible
	Polígon industrial de Can Roqueta I	Restauració i recreatiu Recreatiu nocturn	Compatible Incompatible
	Sabadell Parc Empresarial	Restauració i recreatiu Recreatiu nocturn	Compatible Incompatible
SANT LLORENÇ SAVALL	Conques	Restauració i recreatiu	Compatible
	Pons Ferrer	Restauració i recreatiu	Compatible
	Riu Ripoll	Restauració i recreatiu	Compatible
SANT QUIRZE DEL VALLÈS	Can Canals - Sud Oest	Recreatiu, nocturn	Compatible
	Can Casablanques	Restauració (ús hotel·ler)	
	Polígon industrial Can Feu	Recreatiu, nocturn	
SANTA PERPÈTUA DE MOGODA	Ca n'Oller	Recreatiu grup 4 i restauració (la resta d'usos recreatius incompatibles)	Compatible
	Camp de les Pereres		
	Can Vinyalets		
	CIM Vallès		
	Les Vinyes de Mogoda		
	Polígon Santiga-Sector Panrico	Recreatiu grup 4 (la resta d'usos recreatius incompatibles)	
	Can Vinyals		
	Can Bernades-Subirà		
	La Creueta		
	La Florida		
	La Torre del Rector		
Polígon Santiga: Camí de Can Llobet i Torrent dels Morts			
TERRASSA	Can Farcan. Zona industrial	Recreatiu cultural i social	Condicionat
		Recreatiu restauració	
		Recreatiu musical	
		Recreatiu del joc	
		Recreatiu esportiu	
	Can Guitard. Zona industrial	Recreatiu cultural i social	Condicionat
		Recreatiu restauració	
		Recreatiu musical	
		Recreatiu del joc	
		Recreatiu esportiu	
	Can Palet. Zona industrial	Recreatiu cultural i social	Condicionat
		Recreatiu restauració	
		Recreatiu musical	
		Recreatiu del joc	
		Recreatiu esportiu	
	Can Palet. Zona terciària	Recreatiu cultural i social	Condicionat
		Recreatiu del joc	
		Recreatiu restauració	
Recreatiu esportiu		Compatible	
Recreatiu musical		Incompatible	
Can Parellada. Zona industrial	Recreatiu cultural i social	Condicionat	
	Recreatiu restauració		
	Recreatiu musical		
	Recreatiu del joc		
	Recreatiu esportiu		Compatible

Municipi	Polígon Industrial	Denominació ús	Classificació ús
TERRASSA	Can Petit. Zona industrial/ Zona serveis-comercial	Recreatiu cultural i social	Condicionat
		Recreatiu restauració	
		Recreatiu musical	
		Recreatiu del joc	
		Recreatiu esportiu	Compatible
	Carrer d'Alemanya. Zona industrial	Recreatiu musical	Incompatible
		Recreatiu cultural i social	Condicionat
		Recreatiu restauració	
		Recreatiu musical	
	Recreatiu del joc	Compatible	
	Colom II. Zona industrial	Recreatiu esportiu	Compatible
		Recreatiu cultural i social	Condicionat
		Recreatiu restauració	
		Recreatiu musical	
	Els Bellots. Zona industrial	Recreatiu del joc	Compatible
		Recreatiu esportiu	Compatible
		Recreatiu cultural i social	Condicionat
		Recreatiu restauració	
	Els Bellots II. Zona industrial	Recreatiu musical	Compatible
		Recreatiu del joc	Compatible
		Recreatiu cultural i social	Condicionat
		Recreatiu restauració	
	Est. Zona industrial	Recreatiu musical	Compatible
		Recreatiu del joc	Compatible
		Recreatiu cultural i social	Condicionat
		Recreatiu restauració	
	Est. Zona terciària	Recreatiu del joc	Compatible
		Recreatiu restauració	Compatible
		Recreatiu esportiu	Compatible
		Recreatiu musical	Incompatible
	Grípia. Zona industrial	Recreatiu cultural i social	Condicionat
		Recreatiu restauració	
		Recreatiu musical	
		Recreatiu del joc	Compatible
	Nord. Zona industrial	Recreatiu esportiu	Compatible
		Recreatiu cultural i social	Condicionat
Recreatiu restauració			
Recreatiu musical			
Santa Margarida I. Zona industrial	Recreatiu del joc	Compatible	
	Recreatiu esportiu	Compatible	
	Recreatiu cultural i social	Condicionat	
	Recreatiu restauració		
Santa Margarida II. Zona industrial	Recreatiu musical	Compatible	
	Recreatiu del joc	Compatible	
	Recreatiu cultural i social	Condicionat	
	Recreatiu restauració		
Sector Montserrat. Zona terciària	Recreatiu esportiu	Compatible	
	Recreatiu cultural i social	Compatible	
	Recreatiu del joc	Compatible	
	Recreatiu musical	Incompatible	

Municipi	Polígon Industrial	Denominació ús	Classificació ús
TERRASSA	Sector Montserrat. Zona serveis-comercial	Recreatiu cultural i social	Condicionat
		Recreatiu restauració	
		Recreatiu musical	
		Recreatiu del joc	
		Recreatiu esportiu	Compatible
	Segle XX. Zona industrial	Recreatiu cultural i social	Condicionat
		Recreatiu restauració	
		Recreatiu musical	
		Recreatiu del joc	
		Recreatiu esportiu	Compatible
	Segle XX. Zona terciària	Recreatiu cultural i social	Condicionat
		Recreatiu del joc	Compatible
		Recreatiu restauració	
		Recreatiu esportiu	
		Recreatiu musical	

3.3 USOS NO PERMESOS

Pel que fa a la classificació dels usos no permesos són pocs els municipis que en les seves normatives urbanístiques especifiquen els usos prohibits o incompatibles amb l'activitat econòmica, ja sigui industrial, comercial o terciària. Es pot afirmar que més d'un 70 % dels municipis del Vallès Occidental majoritàriament enumeren els usos compatibles i complementaris de l'activitat industrial sense especificar els usos prohibits, a excepció de 5 municipis: Palau-Solità i Plegamans, Polinyà, Sabadell, Santa Perpètua de Mogoda i Terrassa), tal i com es pot observar en el quadre que s'exposa a continuació:

Municipi	CLASSIFICACIÓ DELS USOS NO PERMESOS	
	SI	NO
BARBERÀ DEL VALLÈS	✓	
CASTELLAR DEL VALLÈS		X
CASTELLBISBAL		X
CERDANYOLA DEL VALLÈS		X
MONTCADA I REIXAC		X
PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS	✓	
POLINYÀ	✓	
RIPOLLET		X
RUBÍ		X
SABADELL	✓	
SANT CUGAT DEL VALLÈS		X
SANT LLORENÇ SAVALL		X
SANT QUIRZE DEL VALLÈS		X
SANTA PERPÈTUA DE MOGODA	✓	
SENTMENAT		X
TERRASSA	✓	
ULLASTRELL		X
VILADECAVALLS		X
VACARISSES		X

El detall dels usos no permesos en aquests cinc municipis és el següent:

Municipi	CLASSIFICACIÓ DELS USOS NO PERMESOS
BARBERÀ DEL VALLÈS	<p>Dins la zona de serveis (Baricentro-ronda Sud) no s'admet l'ús comercial al detall ni la resta d'usos específics: unihabitatge, plurihabitatge, habitatge en sòl no urbanitzable, residencial col·lectiva, indústria urbana, indústria agrupada, indústria separada, serveis urbans, agrícola, pecuari, forestal, ferroviari, logístic i transport, lleure, ecològic-paisatgístic, habitatge dotacional públic.</p> <p>Encanvi en la zona industrial no són compatibles: plurihabitatge, unihabitatge, comerç/gran superfície i tots aquells usos que siguin propis de l'espai rural.</p>
PALAU-SOLITÀ I PLEGAMANS	<p>Les activitats industrials de nivell 2 són incompatibles amb els usos residencials i terciaris. El nivell 3 i 4 són compatibles amb els usos residencials i terciaris, tot i que amb limitacions.</p>
POLINYÀ	<p>Dins la zona industrial d'edificació aïllada, en la qual es permet l'ús comercial no es permetrà l'ús alimentari al detall. Per altra banda, no s'admeten les indústries de 4a categoria en la zona 7 o quan les parcel·les estiguin l·lindants o separades pel sistema viari o tinguin una distància de menys de 30 m del sòl urbà apte per a la vivenda o per equipaments públics que no siguin els propis específics de les àrees industrials.</p> <p>Dins la zona comercial queden exclosos en l'UA 20 les estacions de serveis i els tallers d'automoció.</p> <p>Dins la zona de desenvolupament de serveis a la indústria l'ús comercial està limitat per les limitacions assenyalades a la Llei 18/2005, d'equipaments comercials i al PTSEC o normativa que el substitueixi.</p>

Municipi	CLASSIFICACIÓ DELS USOS NO PERMESOS
SABADELL	Dins l' ús industrial és incompatible l'ús recreatiu nocturn.
SANTA PERPÈTUA DE MOGODA	En la zona general industrial que configura el nucli antic (Clau 5) i la zona industrial amb espais oberts (Clau 6), a les illes on hi hagi indústria qualificada com a 5.1 no es permet l'ús d'indústria agrupada, ni taller de reparació de vehicles, naus de plaxa i pintura ni cap tipus d'ús recreatiu. Així com les activitats incloses a l'annex I del Decret Legislatiu 136/99 pel qual s'aprova el Reglament General de desplegament de la Llei 3/1998 d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental.
TERRASSA	En l' ús industrial s'especifiquen com a incompatibles els usos següents: habitatge bifamiliar, habitatge plurifamiliar, residencial, hotelier, comerç petit, comerç mitjà, comerç gran, hospitalari, religiós, extractiu, agrícola, ramader, forestal. En l' ús comercial i terciari són incompatibles: habitatge unifamiliar, habitatge bifamiliar, habitatge plurifamiliar, residencial, hospitalari, recreatiu musical, extractiu, agrícola, ramader, forestal.

4 PROPOSTA D'USOS I ACTIVITATS DELS POLÍGONS INDUSTRIALS

Com s'ha esmentat en la Introducció i en l'apartat del Procés de recollida de dades d'aquest informe, en el transcurs del treball s'han posat de manifest divergències en quant a la categorització dels usos i activitats entre els diferents planejaments municipals, per la qual cosa s'acompanya una proposta de classificació que pugui servir de base, si els corresponents responsables dels diversos municipis ho consideren oportú, com a marc de referència de cara a avançar cap a una major homogeneïtzació en aquest àmbit.

Tot i existir aquestes divergències són habituals, cada planejament és diferent, i entra dins l'autonomia de cada municipi establir els criteris que consideri oportú en la categorització del seu planejament. De fet, no existeix una normativa reguladora marc que estableixi o prevegi una classificació dels usos i activitats, i per això cada arquitecte o responsable de l'àrea d'urbanisme pot tenir criteris diferents, tots igualment bàsics.

La proposta que es presenta, que reiterem és orientativa i per tant bona o tant discutible com qualsevol altra, no pretén ser una proposta tancada o incontestable, sinó un punt de partida des de la qual avançar cap a una proposta definitiva consensuada. Hem pres com a referència la Guia de referència per a l'elaboració de les normes urbanístiques del POUM de febrer de 2011 elaborada per la Diputació de Barcelona i el Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, així com aspecte que s'han considerat molt positius de diversos planejaments de municipis de la Comarca i d'altres experiències alienes.

4.1 PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS

4.1.1 CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS

Per tal d'homogeneïtzar els usos urbanístics es proposa la següent classificació:

- a) Atenent a la funció urbanística; on els usos es poden classificar en generals o específics.
- b) Atenent a la permissibilitat; on en funció del grau es poden classificar com a: dominants, compatibles, condicionats, incompatibles i complementaris.
- c) Atenent a l'activitat, on en aquest criteri es diferencia entre les activitats classificades per la Llei d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental (Llei 3/1998) i d'acord amb l'ordenança municipal que s'estableixi cada municipi.
- d) Usos provisionals i altres usos.

▪ Classificació segons la funció urbanística:

a) Usos Generals

Els usos generals són aquells que s'estableixen genèricament pels sectors urbanístics els quals es poden desglossar en els usos que es detallen a continuació:

- **Residencial**, referit a l'allotjament perllongat de les persones en edificis, el qual d'acord amb els usos específics, que s'analitzaran a continuació, s'estableixen diferents categories.
- **Terciari**: comprèn les activitats de tipus comercial i de serveis, amb uns usos específics que es detallaran en el punt següent.
- **Industrial**: comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem.
- **Agrari i recursos naturals**: comprèn les activitats relacionades amb el conreu de la terra, l'elaboració de productes derivats de l'explotació, el manteniment/regeneració/extensió dels boscos; així com les activitats relacionades amb la cria, ensinistrament, engreix, i guàrdia i custòdia del bestiar.
- **Comunicacions**: comprèn aquells usos destinats al transport de les persones i mercaderies en les seves diferents modalitats.
- **Dotacions públiques**: comprèn els usos o activitats al servei directe dels ciutadans: sanitat, educació, esport, cultura, religió.
- **Serveis tècnics i ambientals**: comprèn aquells relacionats amb les infraestructures dels serveis tècnics.
- **Espais lliures**: comprèn aquelles activitats destinades al lleure i repòs dels ciutadans a l'aire lliure o en espais no edificats.

b) Usos Específics

Els usos específics són aquells que s'estableixen genèricament per a les zones i sistemes en què es divideix el sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable.

- **Ús residencial**. Comprèn dues categories:
 - **Habitatge**: és el que correspon a aquells edificis destinats a habitatges o residències familiars:
 - **Habitatge unifamiliar**: relatiu als allotjaments destinats a acollir una llar o família dins d'un edifici aïllat o integrat a nivell horitzontal, que disposa d'un accés independent i exclusiu amb l'exterior.
 - **Habitatge aparellat o en filera**: es refereix a un edifici que inclou dos o més habitatges amb accés independent.
 - **Habitatge plurifamiliar**: edifici que inclou més d'un allotjament familiar amb accés i elements comuns.
 - **Habitatge rural**: relatiu a l'habitatge familiar, lligat a l'explotació del sòl no urbanitzable en el qual està ubicat.
 - **Residència col·lectiva**: comprèn els allotjaments col·lectius destinats a la residència d'una pluralitat o comunitat de persones (residències de gent gran, d'estudiants, religioses, militars, entre d'altres amb excepció dels equipaments comunitaris i els hotelers).

- **Ús terciari i serveis.** Comprèn les categories següents:
 - Oficines: activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, institucions financeres o bancàries, companyies asseguradores, gestories administratives, serveis als particulars i a les empreses, oficines vinculades al comerç i despatxos professionals.
 - Comercial: comprèn els locals oberts al públic destinats a la venda o prestacions de serveis on en funció de la dimensió de la superfície comercial es pot classificar en:
 - *Comerç petit:* establiments destinats a la venda o prestació de serveis en detall (es pot establir una superfície mínima).
 - *Comerç mitjà:* establiments destinats a la venda o prestació de serveis en detall i a l'engròs (interval de superfície)
 - *Comerç gran:* establiments destinats a la venda o prestació de serveis en detall i a l'engròs amb una superfície de venda superior a XXXX m².
 - Allotjament temporal (turisme): comprèn l'allotjament de viatgers en:
 - *Hotels- apart hotels*
 - *Motels*
 - *Turisme rural*
 - *Càmpings*
 - Restauració: comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, bars, cafeteries, gelateries, granges i altres establiments similars.
 - Recreatiu:
 - *Musical i espectacles:* comprèn els establiments destinats a oferir música (en directe o reproduïda) i espectacles; amb la possibilitat de prendre consumicions i ballar. Engloba: bars musicals, sales de festes i similars.
 - *Joc:* fa referència a les activitats relacionades amb el joc i l'atzar; com salons de bingos.
- **Ús industrial, logístic i tecnològic.** Es desglossa en:
 - Industrial
 - *Indústria integrada:* comprèn indústries compatibles amb l'habitatge. Es poden establir condicionants en les ordenances. Inclou el petit taller.
 - *Indústria urbana:* indústries compatibles amb l'habitatge per no produir efectes nocius greus en l'entorn.
 - *Indústria agrupada (mitjana i gran indústria):* indústries no compatibles amb l'habitatge i que poden produir efectes greus en l'entorn.

- *Indústria separada (gran indústria):* comprèn aquelles indústries que, per les seves particularitats, s'hagi d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats.
 - Logístics i magatzems: comprèn els locals destinats a dipòsit de mercaderies.
 - Tecnològics: comprèn els centres productius i d'investigació.
- **Ús agrari i recursos naturals.** Es desglossa en:
 - Agrícola: inclou totes les activitats relacionades amb el cultiu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrària.
 - Ramader: comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar; així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera.
 - Forestal: comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos en els termes que regulen la Llei Forestal de Catalunya i les disposicions que la desenvolupen, així com d'acord amb el que estableix la Llei 12/1985, de 13 de juny, d'espais naturals, en aquells àmbits en què li és d'aplicació.
 - Extractiu.
- **Ús dotacions públiques:**
 - Sanitari-assistencial: engloba a els usos següents:
 - *Hospitalari:* activitats relacionades amb el tractament i allotjament de malalts.
 - *Assistencial:* activitats relacionades amb el tractament de malalts, sense allotjament, com és el cas de consultoris, dispensaris, centres de dia, centres d'atenció especialitzada a disminuïts, centres de reinserció socials i similars
 - *Tanatori.*
 - Educatiu: comprèn l'ensenyament en tots els graus i modalitats, escoles d'idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars que s'imparteixin en acadèmies i escoles públiques o privades.
 - Esportiu: comprèn les activitats relacionades amb la pràctica i ensenyament dels exercicis de cultura física, esports i dansa, camps de futbol, poliesportius, gimnàs, piscines i d'altres.
 - Socio-cultural: Correspon a les activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, centres culturals, teatres i auditoris, cinemes,...
 - Religiós: comprèn les activitats directament lligades als temples de culte.
 - Proveïment i abastament: inclou mercats i escorxadors
 - Residència col·lectiva: comprèn els allotjaments col·lectius destinats a la residència d'una pluralitat o comunitat de persones (gent gran, albergs juvenils, residències d'estudiants, religioses o d'altres similars; exceptuant les dotacions públiques i els hotels.

- Cementiris
- Equipaments tècnics administratius i de seguretat
- Transport

- **Ús de serveis tècnics i ambientals:**

- Aigua: inclou les activitats relacionades amb l'abastament i depuració de l'aigua.
- Residus: comprèn les activitats d'abocament i destrucció de residus.
- Electricitat: comprèn els serveis tècnics i subministraments d'electricitat, gas i similars.
- Telecomunicacions.

- **Ús comunicacions:**

- Transport: fa referència a totes aquelles activitats relacionades amb les diferents xarxes de mobilitat ja sigui:
 - Viari.
 - Ferroviari.
 - Marítim
 - Aeroportuari
- Aparcament: és l'ús destinat a la parada i guarda de vehicles i automòbils.
- Gasolineres i estacions de servei.

- **Classificació segons la permissibilitat:**

Atenent al grau de permissibilitat els usos es poden classificar en:

- Usos dominants. S'entén per ús dominant aquell ús general o específic que caracteritza un sector urbanístic com a principal respecte els altres usos específics que s'hi puguin establir.
- Usos compatibles. S'entén per ús compatible aquell ús general o específic que s'admet en un sector urbanístic per no ésser contradictori a l'ús dominant.
- Usos condicionats. S'entén per ús condicionat aquell ús general o específic que s'admet en un sector urbanístic, però sobre el qual s'estableixen una sèrie de condicions prèviament establertes.
- Usos incompatibles. S'entén per ús incompatible aquell ús general o específic que no s'admet i es prohibeix explícitament en un sector urbanístic, per ser contradictori a l'ús dominant.
- Usos complementaris. S'entén per ús complementari aquell que sense entrar amb contradicció amb els usos dominants i compatibles els complementa mantenint-se en una proporció minoritària.

- **Classificació dels usos segons la seva activitat (usos ambientals)**

Entenent per activitat aquella acció concreta que ocupa un espai i que està dirigida a la producció, l'intercanvi i el consum.

En aquest cas els usos estaran determinats per l'ordenança municipal corresponent de cada municipi, la qual serà l'encarregada de concretar i classificar les diferents

activitats. En general estaran considerades compatibles amb totes les zones del sòl urbà totes aquelles activitats que l'ordenança municipal determini, sempre i quan no siguin contradictòries amb l'ús dominant i específic.

Pel que fa a les activitats classificades en els annexos de la Llei d'Intervenció Integral de l'Administració Ambiental, es consideraran les disposicions específiques establertes a l'esmentada Llei i a la normativa sectorial que la desenvolupa.

- **Usos provisionals i altres usos:**

Es consideren usos provisionals aquells que s'estableixen de forma temporal i no precisen instal·lacions o obres fixes.

Aquests usos es poden autoritzar d'acord amb el que preveuen els articles 53 i 54 de la LU. Els usos i obres hauran de cessar o demolir-se sense dret a indemnització, quan el municipi ho requereixi. No es podran iniciar les obres o els usos sense que l'autorització, acceptada pel propietari, hagi estat inscrita sota les condicions indicades en el Registre de la Propietat.

La resta d'usos no assenyalats en les classificacions anteriors, sempre i quan es justifiqui que no són contraris als objectius definits per a cada zona i la seva implantació no suposarà cap situació conflictiva respecte dels altres usos i activitats permeses en la zona i en el conjunt dels municipis.

4.1.2 Quadre resum dels paràmetres reguladors dels usos i activitats

Seguidament es presenta un quadre resum de la classificació d'usos establerts en el punt anterior:

PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS: CLASSIFICACIÓ

1 USOS SEGONS LA FUNCIO URBANÍSTICA: GENERALS I ESPECÍFICS	2 USOS SEGONS LA PERMISSIBILITAT
1.1. Residencial	2.1. Dominants
a) Habitatge	2.2. Compatibles
a.1) Habitatge unifamiliar	2.3. Condicionats
a.2) Habitatge aparellat o en filera	2.4. Incompatibles
a.3) Habitatge plurifamiliar	2.5. Complementaris
a.4) Habitatge rural	
1.2. Tercari i serveis	
a) Oficines	
b) Comercial	
b.1) Comerç petit	
b.2) Comerç mitjà	
b.3) Comerç gran	
c) Allotjament temporal (Turisme)	
c.1) Hotels-Apart hotels	
c.2) Motels	
c.3) Turisme rural	
c.4) Càmpings	
d) Restauració	
e) Recreatiu	
e.1) Musical i espectacles	
e.2) Joc	
1.3. Industrial, logístic i tecnològic	
a) Industrial	
a.1) indústria integrada	
a.2) indústria urbana	
a.3) indústria agrupada (mitjana i gran indústria)	
a.4) indústria separada (gran indústria)	
b) Logístics i magatzems	
c) Tecnològics	
1.4. Agrari i recursos naturals	
a) Agrícola	
b) Ramader	
c) Forestal	
d) Extractiu	
1.5. Dotacions públiques	
a) Sanitari-assistencial	
a.1) Hospitalari	
a.2) Assistencial	
a.3) Tanatori	
b) Educatiu	
c) Esportiu	
d) Socio-cultural	
e) Religios	
f) Proveïment i abastament	
g) Residència col·lectiva	
h) Cementiris	
i) Equipaments tècnics administratius i de seguretat	
j) Transport	
1.6. Serveis tècnics i ambientals	
a) Aigua	
b) Residus	
c) Electricitat	
d) Telecomunicacions	
1.7. Comunicacions	
a) Transport	
a.1) Viari	
a.2) Ferroviari	
a.3) Marítim	
a.4) Aeroportuari	
b) Aparcament	
c) Gasol·lineres i estacions de servei	
	3 USOS SEGONS LA SEVA ACTIVITAT
	Activitats ambientals
	Activitats d'acord l'ordenança municipal
	4 USOS PROVISIONALS I ALTRES USOS