2018

Anàlisi de l'oferta i la demanda de superfície comercial a la comarca del Vallès Occidental

Diputació Barcelona

Redacció

CAMBRA DE COMERÇ DE SABADELL

Manuel Amado Martí

Àlex Vaquero Ramírez

CAMBRA DE COMERÇ DE TERRASSA

Antoni Munuera Máñez

Col·laboradors

Ajuntament de Sabadell

Cambra de Comerç de Sabadell

Ajuntament de Terrassa

La Cambra Cambra de Comerç de Terrassa

CONSELL COMARCAL DEL VALLÈS OCCIDENTAL

Pacte per la Reindustrialització del Vallès Occidental

1 Contingut

1 Contingut 2
2 Resum executiu 7
2.1 L'oferta comercial al Vallès Occidental 7
2.1.1 Estat i situació de les activitats urbanes 7
2.1.2 Mix de les activitats urbanes per municipi 7
2.1.3 Les activitats comercials al Vallès Occidental 7
2.2 Distribució i categoria de l'establiment comercial per superfície 8
2.2.1 Els establiments comercials per municipi 8
2.2.2 Els establiments comercials per sector de comerç 9
2.2.3 La superfície de l'establiment comercial al Vallès Occidental 9
2.2.4 La categoria dels establiments comercials a la comarca 10
2.3 Característiques dels establiments comercials per sector comercial 11
2.3.1 Distribució de la superfície comercial per sector 11
2.3.2 Dotació de superfície comercial per habitant 12
2.4 Localització dels establiments comercials dins i fora TUC 13
2.4.1 Les TUC dels municipis del Vallès Occidental 13
2.5 La demanda comercial del Vallès Occidental 15
2.5.1 La població del Vallès Occidental 15
2.5.2 Hàbits de compra dels habitants de la comarca 15
2.6 Equilibri entre oferta i demanda 18
2.6.1 Despesa potencial contrastada del Vallès Occidental 18
2.6.2 Capacitat de generació de valor afegit dels establiments detallistes 18
2.6.3 Sostenibilitat de les empreses i establiments detallistes 19
2.6.4 Evolució del rendiment de la superfície comercial 21
2.7 Model comercial i econòmic 22
2.7.1 Concentració de botigues de roba 22
2.8 Urbanisme comercial 23
2.8.1 Plantejament anàlisi urbanístic 23
2.8.2 Sectors de desenvolupament 24
2.8.3 Escenaris de desenvolupament comercial 26
2.8.4 Anàlisi del sòl industrial 27

2.8.5 Anàlisi del sòl urbà 28
2.8.6 Concentracions comercials 30
2.8.7 Zones comercials 31
2.8.8 Clusterització de l'oferta comercial 33
2.8.9 Conclusions 35
3 Metodologia 37
3.1 Fonts de dades 37
3.2 Activitats considerades 37
3.3 Classificacions i definicions 38
3.3.1 Planejament urbanístic. 38
3.3.2 Tipus de sòl 38
3.3.3 Activitat i establiment comercial 39
3.3.4 Tipus de superfície dels establiments comercials 40
3.3.5 Categories d'establiments comercials en funció de la seva superfície 40
3.3.6 Trama Urbana Consolidada (TUC) 41
3.4 Indicadors estadístics de localització 41
3.4.1 Mediana i primer quartil 41
4 Introducció 42
5 Objectiu de l'Estudi 43
6 Contextualització territorial 44
6.1 Context geogràfic 44
6.2 Context econòmic 46
6.3 L'activitat comercial a la comarca del Vallès Occidental 48
6.4 Planejament urbanístic 49
7 Anàlisi del planejament urbanístic 57
7.1 Planejament territorial 57
7.2 Ús comercial fora TUC 62
7.3 Anàlisi per tipologia urbana 64
7.4 Anàlisi del sòl residencial fora TUC 71
7.5 Anàlisi del sòl per activitat econòmica fora TUC 73
7.6 Anàlisi del sòl urbanitzable fora TUC 75
7.7 Ocupació sòl industrial segons cens empreses 77
7.8 Solars existents dins polígons 79
7.9 Sòl urbanitzable segons compatibilitat per comerç i per municipi 81
7.9.1 Badia del Vallès 81

7.9.2 Barberà del Vallès 86
7.9.3 Castellar del Vallès 92
7.9.4 Castellbisbal 98
7.9.5 Cerdanyola del Vallès 105
7.9.6 Gallifa 114
7.9.7 Matadepera 117
7.9.8 Montcada i Reixac 123
7.9.9 Palau-solità i Plegamans 130
7.9.10 Polinyà 138
7.9.11 Rellinars 144
7.9.12 Ripollet 149
7.9.13 Rubí 154
7.9.14 Sabadell 163
7.9.15 Sant Cugat del Vallès 172
7.9.16 Sant Llorenç Savall 179
7.9.17 Sant Quirze del Vallès 184
7.9.18 Santa Perpètua de Mogoda 190
7.9.19 Sentmenat 197
7.9.20 Terrassa 203
7.9.21 Ullastrell 211
7.9.22 Vacarisses 217
7.9.23 Viladecavalls 222
8 Concentracions Comercials 228
8.1 Definició concentracions comercials 228
8.2 Tipologia de concentracions 230
8.2.1 Concentracions comercials 230
8.2.2 Centres comercials 231
8.2.3 Mercats municipals 232
8.2.4 Altres tipus de concentracions 234
8.3 Zonificació de l'oferta comercial 235
8.3.1 Concentracions codi 5 +4,000 m² 236
8.3.2 Concentracions Codi 4 (Entre 2,500 i 4,000 m²) 238
8.3.3 Concentracions Codi 3 (Entre 1,000 i 2,500 m²) 239
8.3.4 Concentracions Codi 2 (Entre 400 i 1,000 m²) 240

8.3.5 Concentracions Codi 1 (Menys de 400 m²) 241
8.4 Superfície comercial per sector i zona 242
8.5 Clusterització de l'oferta comercial per sector i zona 246
8.6 Anàlisis del sòl comercial dins zones comercials 248
8.6.1 Potencial de creixement en zones comercials urbanes. 250
9 L' oferta comercial a la comarca del Vallès Occidental 251
9.1 Estat i situació de les activitats urbanes 251
9.1.1 Evolució de les activitats urbanes entre 2014 i 2016 a la comarca 251
9.1.2 Mix de les activitats urbanes per municipi 252
9.1.3 Les activitats comercials al Vallès Occidental 253
9.2 Distribució i categoria de l'establiment comercial per superfície 259
9.2.1 Els establiments comercials a la comarca 259
9.2.2 La superfície i categoria de l'establiment comercial 261
9.3 Característiques dels establiments comercials per sector comercial 273
9.3.1 Distribució de la superfície comercial per sector comercial i municipi 273
9.3.2 Dotació d'establiments comercials per sector i habitant 280
9.3.3 Localització d'establiments comercials. Dins i fora TUC 294
9.4 Definició i localització de les locomotores comercials 304
9.5 Comerç amb base local i externa als municipis 309
10 La demanda comercial 311
10.1 Explotació del padró municipal 311
10.1.1 Piràmide d'edat 311
10.1.2 Origen de la població 312
10.2 Estudi hàbits de compra de la Diputació de Barcelona 315
10.2.1 Fugues de compra de Quotidià Alimentari 316
10.2.2 Fugues de compra de Quotidià no alimentari 317
10.2.3 Fugues de compra d'Equipament llar 318
10.2.4 Fugues de compra d'Equipament de la persona 319
10.3 Compra on-line 320
10.4 Enquesta de pressupostos familiars. Càlcul per municipi 322
11 Fets posteriors a la data de tancament de les dades (1-1-2017) 325
12 Conclusions 326
12.1 Conclusions del planejament urbanístic 326
12.1.1 Sòl urbanitzable amb ús comercial 326
12.1.2 Sòl urbà 326

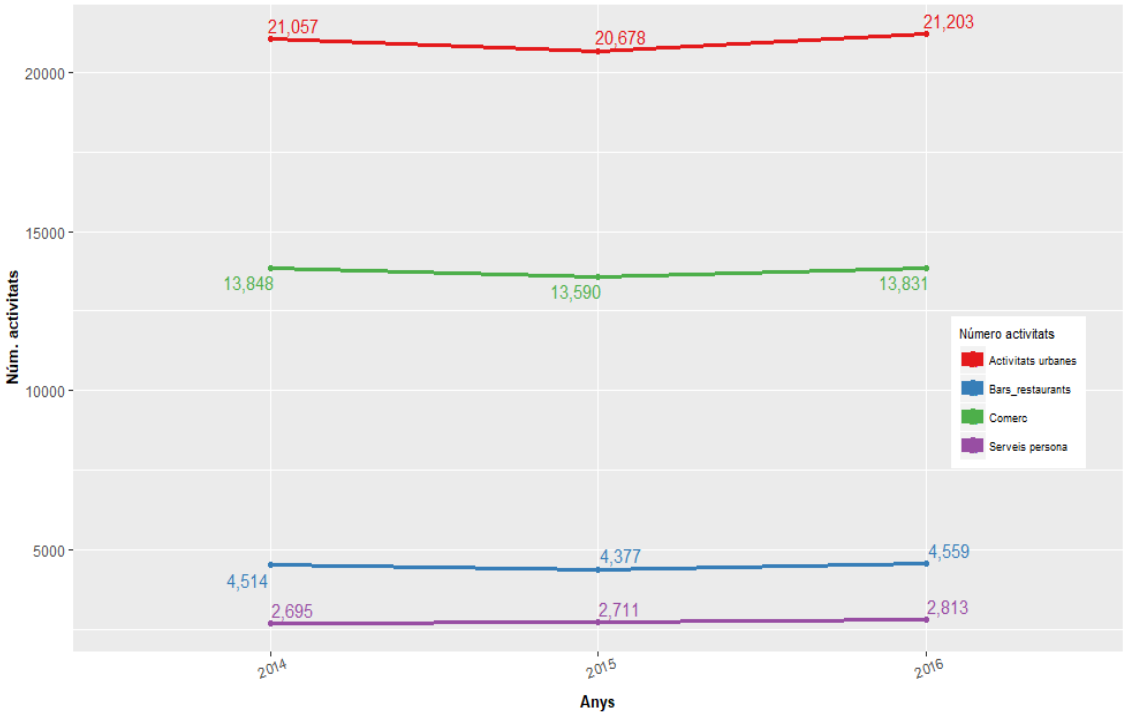
12.1.3 Sòl industrial 327
12.1.4 Altres consideracions 327
12.1.5 Model no dual d'urbanisme comercial 328
12.1.6 Conclusions generals 329
12.2 Equilibri entre oferta i demanda 330
12.2.1 Despesa potencial contrastada del Vallès Occidental 330
12.2.2 Demanda contrastada per municipi 332
12.2.3 Sostenibilitat de les empreses i establiments detallistes a la Comarca 334
12.3 Establir escenaris sobre l'evolució del sostre comercial 337
12.3.1 Creixement demogràfic i creixement del sostre comercial 337
12.3.2 Escenaris de desenvolupament del sòl comercial i equilibri oferta-demanda 343
12.4 Implicacions sobre el model comercial i econòmic 345
12.4.1 Concentració de les botigues de roba 345
12.5 Recomanacions 347
12.5.1 Recomanacions urbanístiques 347
13 EPÍLEG: FITXES MUNICIPALS I COMARCAL 350
14 Annexos 397
14.1 La distribució de la superfície comercial en els sectors de quotidià no alimentari i altres activitats detallistes 398
14.1.1 Altres activitats detallistes 398
14.1.2 Quotidià no alimentari 401
14.2 Definició escenaris de desenvolupament sostre comercial 404
14.3 Errors mostrals en els municipis del Vallès Occidental. Anàlisi d'hàbits de consum i compra de la província de Barcelona 405
14.4 Representació gràfica i mètodes robustos de càlcul estadístic 406
14.5 Mesura de la distribució de la superfície comercial en el Vallès Occidental 408
14.6 Anàlisi "clúster" de les activitats comercials a la comarca 410
14.7 Estimació del Valor Afegit Crític per establiment comercial 411
14.8 Abreviatures dels noms dels municipis utilitzades 413
14.9 Activitats urbanes. Classificació tipus d'activitats 414
14.10 Bibliografia i Webgrafia 421

2 Resum executiu

2.1 L'oferta comercial al Vallès Occidental

2.1.1 Estat i situació de les activitats urbanes

Les activitats urbanes s'han mantingut constants en els darrers anys. Són un sostenidor d'activitat econòmica en els municipis, doncs el seu nombre s'ha mantingut en els anys de crisi (veure apartats 9.1.1 i 12.3.1.1).



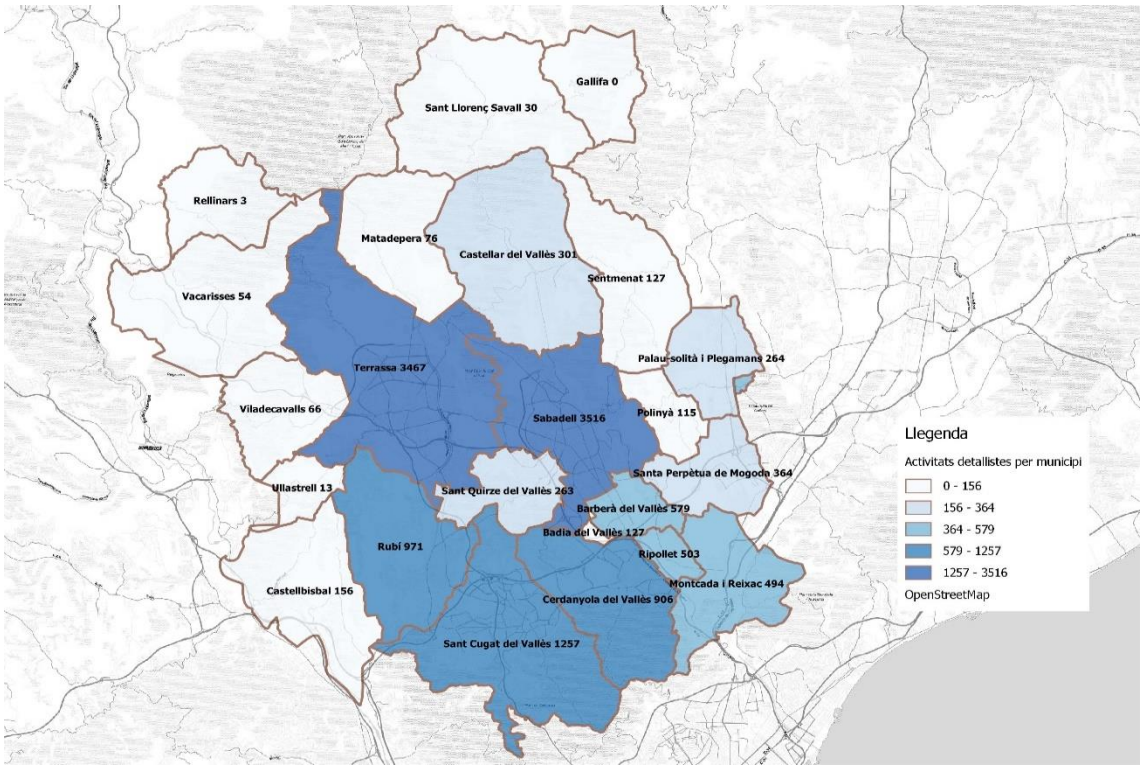
Gràfic 1. Evolució del nombre d'activitats urbanes. 2014-2016

2.1.2 Mix de les activitats urbanes per municipi

El mix de les activitats urbanes (proporció entre comerç, restauració i serveis a la persona, en 2/3, 1/5 i 2/15 respectivament), es manté relativament constant en tots els municipis de la comarca, a excepció dels municipis més petits (veure Gràfic 109).

2.1.3 Les activitats comercials al Vallès Occidental

La distribució de les activitats comercials s'articula amb una forta polaritat envers les dos co-capitals, que suposen elles soles més del 50% del total d'activitats a la comarca i amb un segon grup de municipis que també tenen una forta dotació comercial. Aquesta distribució segueix els eixos viaris principals (C-58 i A-7/B-30), mentre que a la resta de municipis allunyats d'aquests eixos les activitats comercials tenen una funció de proximitat (Gràfic 112Mapa 1).

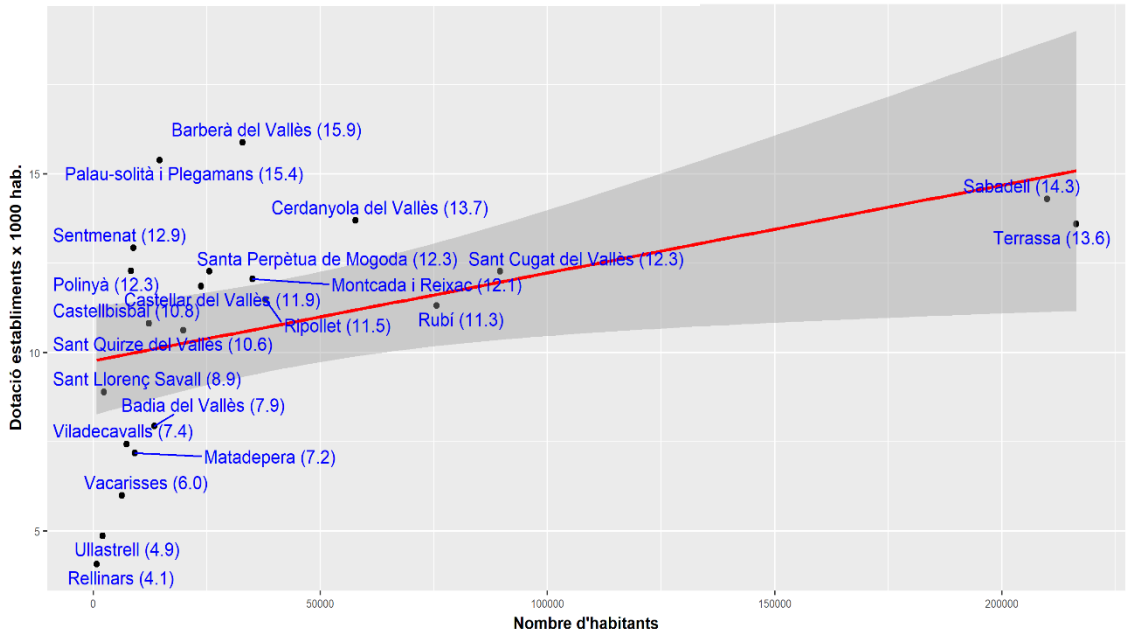


Mapa 1. Nombre d'activitats detallistes per municipi

2.2 Distribució i categoria de l'establiment comercial per superfície

2.2.1 Els establiments comercials per municipi

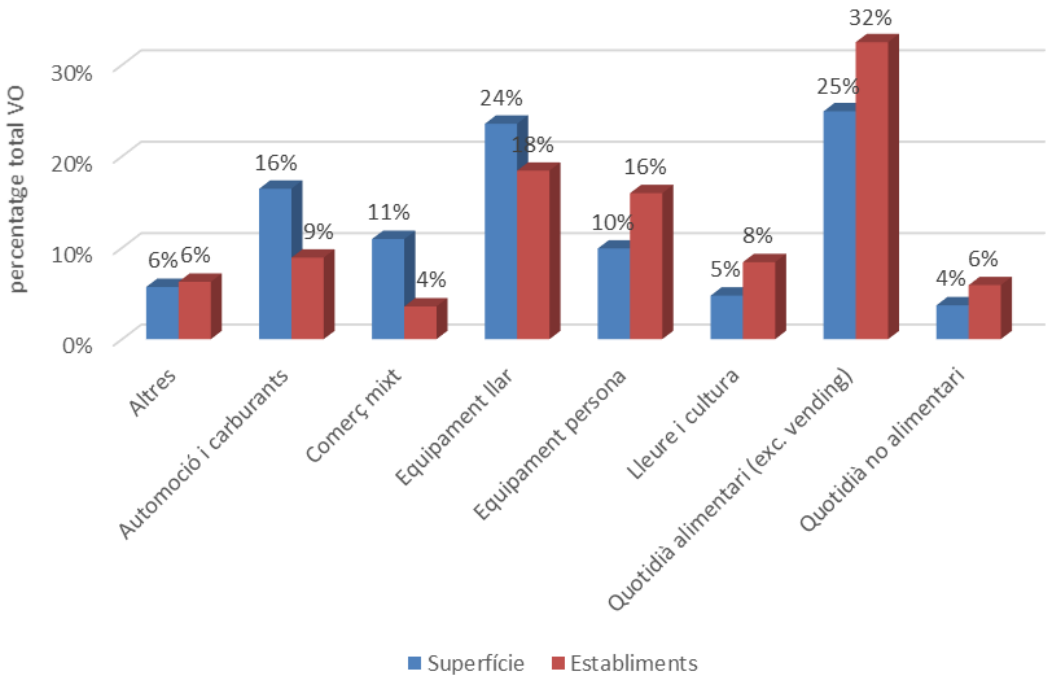
La dotació d'establiments comercials està correlacionada amb la població del municipi, excepte en els casos que tinguin un centre comercial i/o una sèrie de municipis propers amb poca oferta comercial i que configuren un "hinterland" al qual hi dóna servei.



Gràfic 2. Dotació nombre d'establiments comercials al Vallès Occidental

2.2.2 Els establiments comercials per sector de comerç

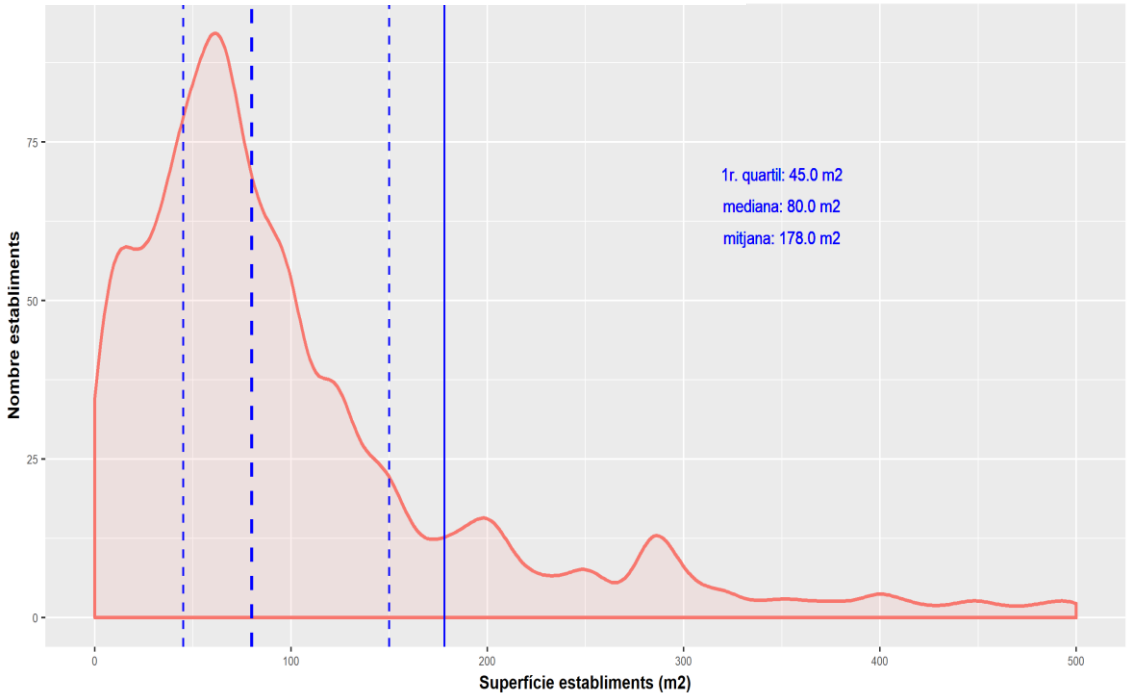
A la comarca destaca l'àmplia oferta comercial d'alimentació, equipament de la llar i equipament de la persona. El sector amb un major nombre d'establiments és el de quotidià alimentari, que és el que ocupa més superfície a la comarca, seguit pels establiments d'equipament llar (a bastanta distància), que tot i així, ocupen una superfície similar a la d'alimentació (Gràfic 3).



Gràfic 3. Percentatge d'establiments i superfície comercial per sectors respecte al total Vallès Occidental

2.2.3 La superfície de l'establiment comercial al Vallès Occidental

La distribució de la superfície dels establiments comercials és molt diversa a la comarca: es troben des de locals molt petits a locals que ocupen desenes de milers de m² . L'anàlisi de com es distribueix i es caracteritza la superfície que ocupen els establiments de la comarca requereix utilitzar indicadors que no quedin pertorbats per la presència de valors extrems. Per aquesta raó, s'utilitzarà com a indicador sintètic de la superfície dels establiments comercials, en la major part dels casos, la mediana i no pas la mitjana (veure apartat 14.5. Annex). Al Gràfic 4. s'observa que la mediana dels establiments comercials és de 80 m². i el primer quartil és de 45 m²., el que vol dir que el 25% dels establiments són igual o més petits de 45 m². Es pot concloure que una quarta part dels establiments comercials estan en locals bastant petits, tot i que per alguns sectors poden tenir una mida adient, mentre que en d'altres sectors, aquesta mida pot ser insuficient per garantir una mínima sostenibilitat de l'activitat empresarial que s'hi desenvolupi.



Gràfic 4. Distribució de la superfície comercial dels establiments a la comarca

Els municipis de Barberà del Vallès, Cerdanyola del Vallès, Rubí, Sabadell, Sant Cugat del Vallès i Terrassa agrupen el 78,3% dels establiments comercials i el 77,9% de la superfície de venda. La distribució d'activitats comercials s'articula al voltant de les dues co-capitals de la comarca, més quatre municipis al voltant de la B30 i C58. Aquestes poblacions exerceixen una funció d'atractivitat comercial, mentre que les poblacions més allunyades d'aquest eixos farien més una funció de comerç de proximitat (veure apartat 9.1.3 - Mapa 152 i apartat 9.2.2) .

2.2.4 La categoria dels establiments comercials a la comarca

La categorització dels establiments comercials (quants hi ha de petits, grans, etc.), s'ha establert seguint la classificació que marca l'ordenament de les activitats comercials vigent[1].

El comerç està força atomitzat: el 94% dels establiments tenen menys de 400 m² i ocupen el 50% del total de la superfície comercial de la comarca, mentre que el 6% restant suposa l'altre meitat de tota la superfície comercial: molts establiments petits i pocs grans que suposen la meitat de la superfície total (apartat 9.2.2).

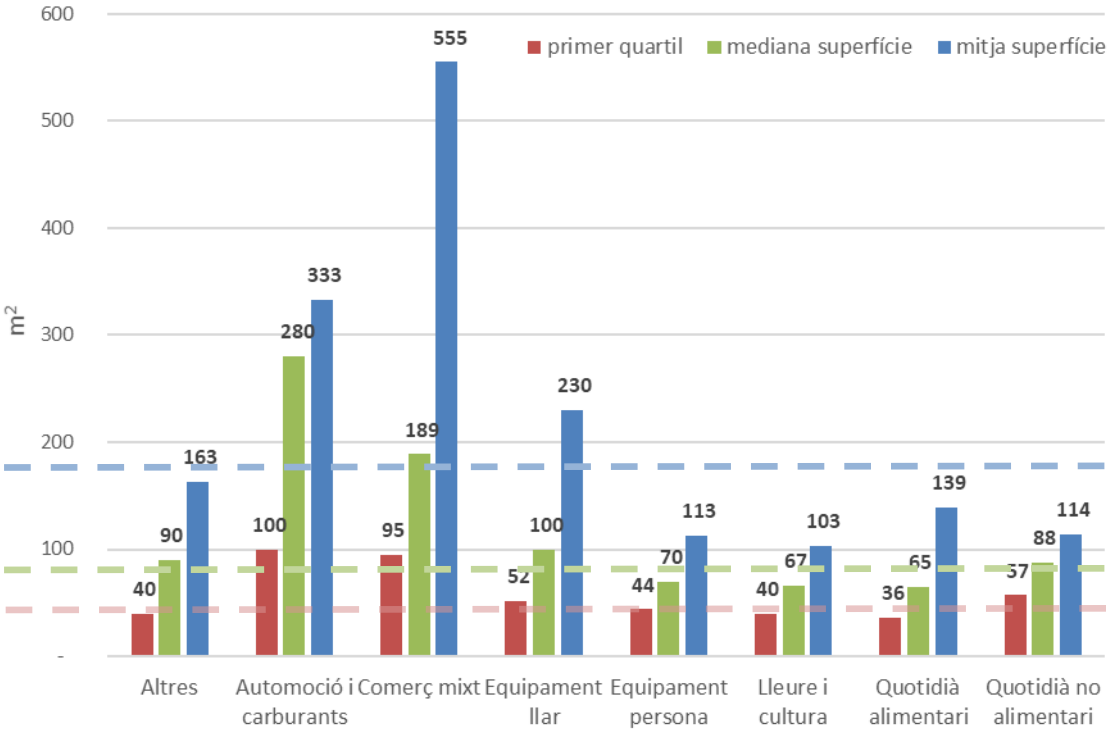
La concentració dels grans establiments comercials[2] (GEC I GECT) segueix la pauta de la distribució dels establiments comercials en general: gairebé la meitat es localitzen a les 2 co-capitals (un 49% del total de grans establiments GEC i GECT, veure apartat 9.2.2).

[1] Veure 3.3. Classificacions i definicions
[2] Establiments amb una superfície igual o superior a 1.300 m².

2.3 Característiques dels establiments comercials per sector comercial

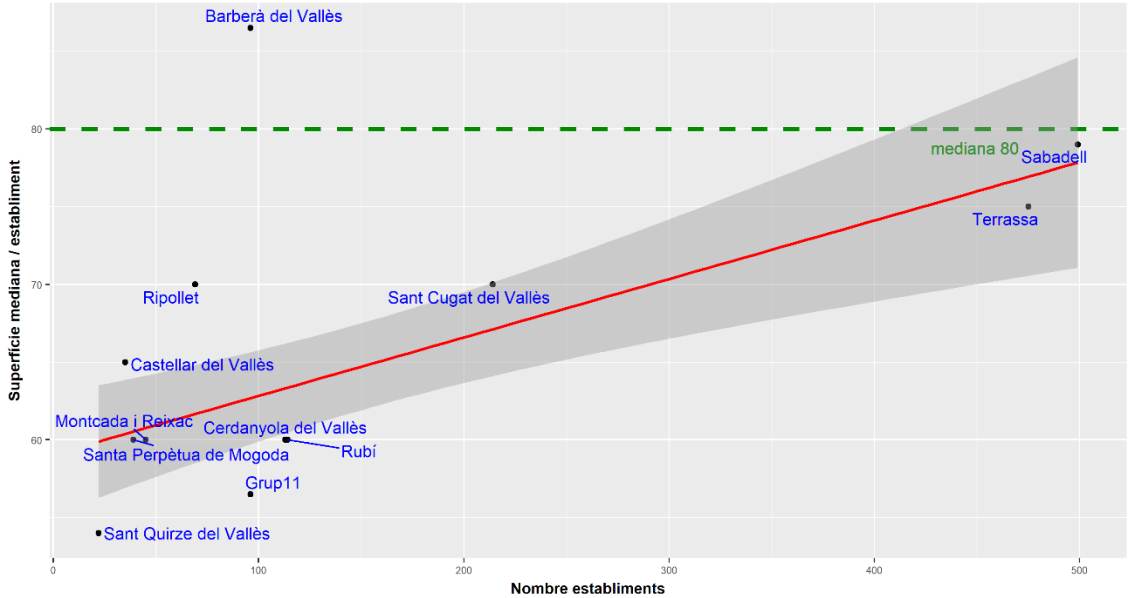
2.3.1 Distribució de la superfície comercial per sector

Els sectors comerç mixt i automoció i carburants són els que demanen locals amb una major superfície, seguits pel d'equipament de la llar (Gràfic 5).



Gràfic 5. Distribució de la superfície d'establiment per sector de comerç

En general, la superfície dels establiments és similar a les diferents poblacions de la comarca. L'excepció es troba en el sector d'equipament de la persona, on s'aprecia una tendència a disposar de locals més grans en poblacions més grans, que és on es concentra aquest tipus de comerç (veure apartat 12.4.1) i, per tant, disposar de locals amplis per poder desenvolupar una millor exposició del producte és una de les claus de competitivitat (Gràfic 6) .

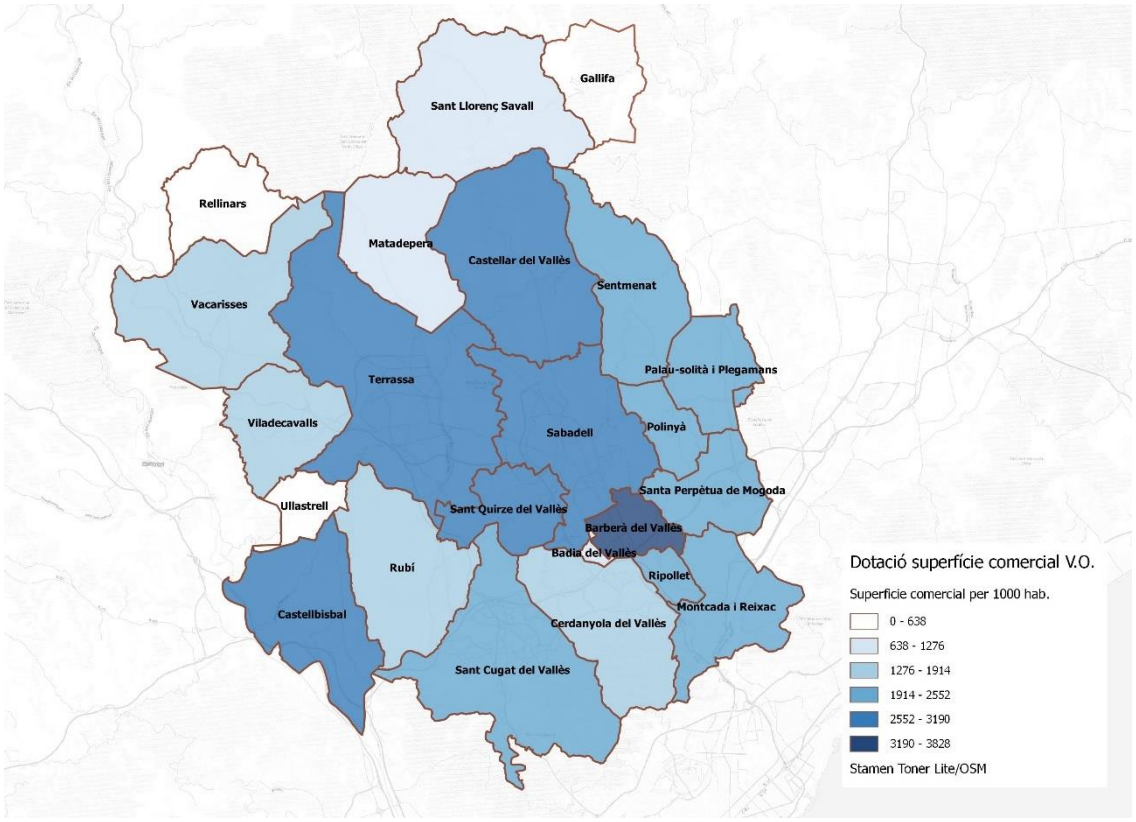


Gràfic 6. Dotació superfície comercial per establiment d'equipament de la persona

2.3.2 Dotació de superfície comercial per habitant

Hi ha una tendència a tenir una major dotació de superfície comercial per habitant conforme augmenta la població del municipi, coincidint amb aquelles que acullen també més establiments de categoria GEC i GECT.

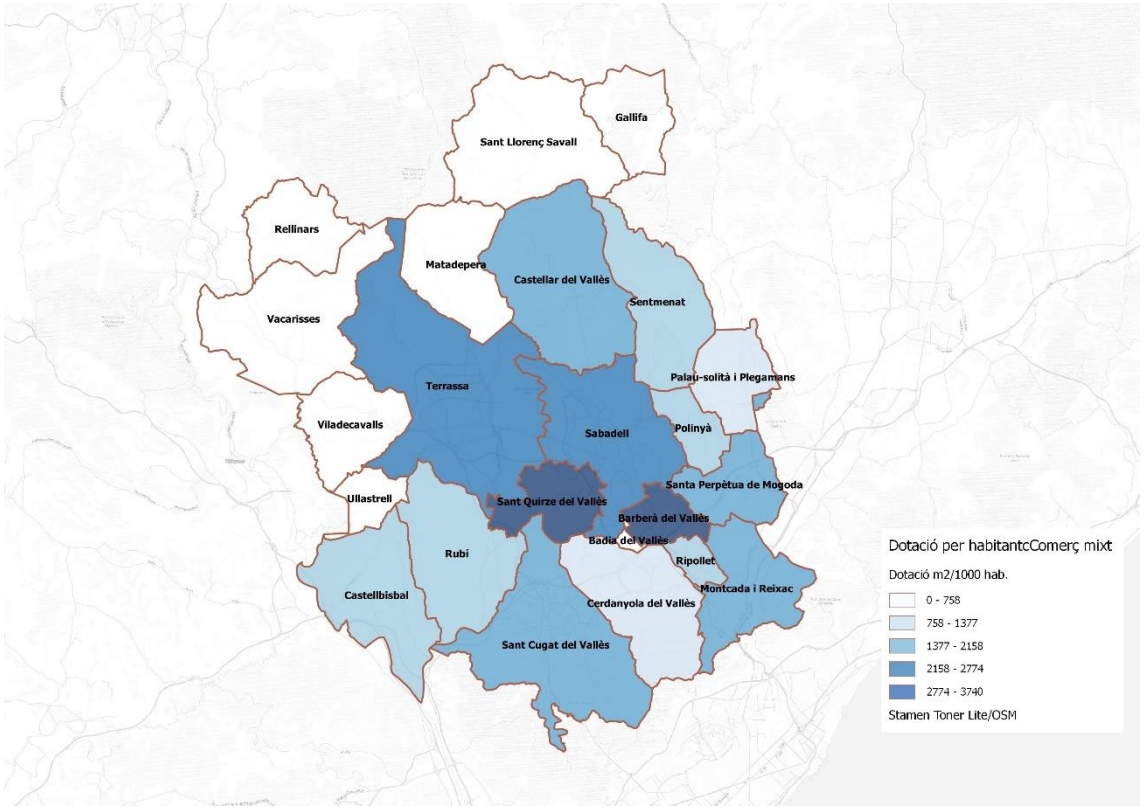
El municipi que té una major dotació de superfície comercial per habitant és Barberà del Vallès, degut a la presència en el seu terme municipal del Centre Comercial Baricentro (Mapa 2).



Mapa 2. Dotació de superfície comercial per 1000 habitants. Vallès Occidental

2.3.2.1 Dotació de superfície comercial per habitants del sector comerç mixt.

Aquest sector presenta la major dotació de superfície comercial per habitant a Sant Quirze del Vallès i Barberà del Vallès, determinada per la presència d'hipermercats que tenen un abast comarcal, situats als dos costats de la C-58, tal i com s'observa en el Mapa 3.



Mapa 3. Distribució de superfície comercial de comerç mixt per 1000 habitants al Vallès Occidental

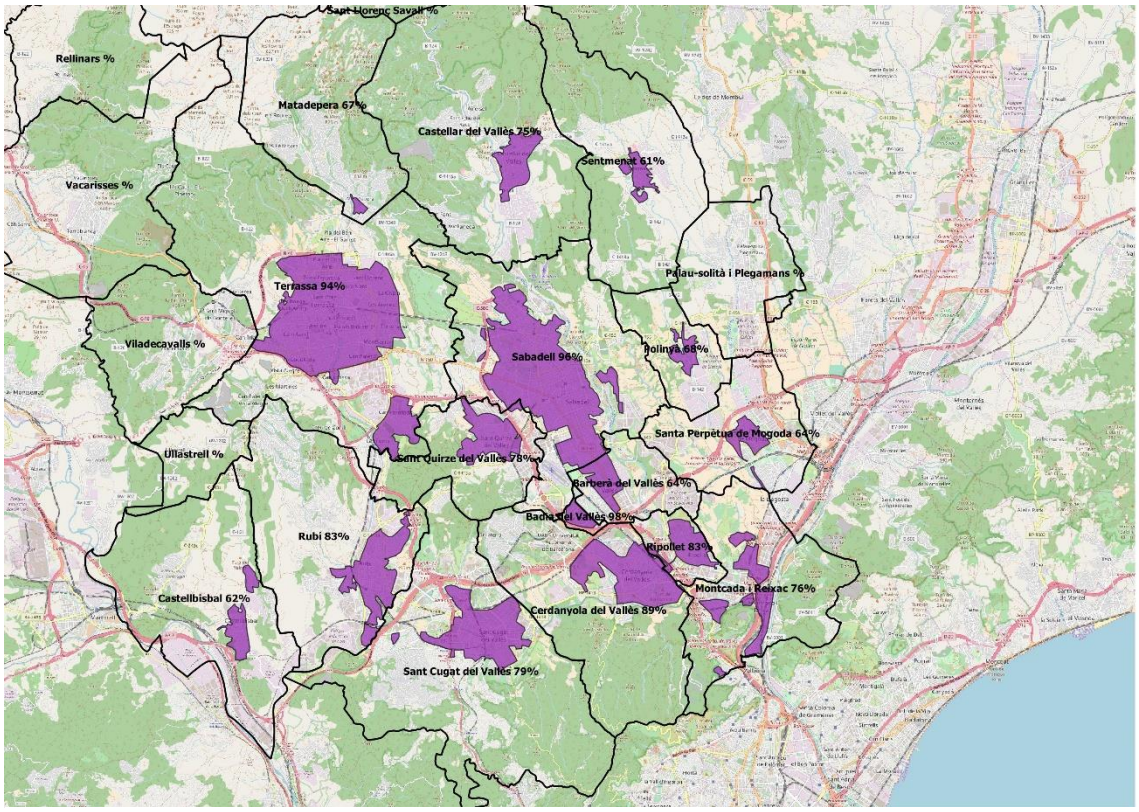
2.4 Localització dels establiments comercials dins i fora TUC

El concepte de Trama Urbana Consolidada (TUC) no està definit des d'un punt de vista legal. Es defineix en un acord de Govern del 22 de desembre de 2009 i es desenvolupa, posteriorment, al Decret Llei 1/2009 del 22 de desembre.

2.4.1 Les TUC dels municipis del Vallès Occidental.

La morfologia de les TUC delimitades en diferents municipis del Vallès Occidental (a 1/1/2017, 16 dels 23 municipis de la comarca tenien TUC delimitades), és molt diversa i, en ocasions, aquesta delimitació no respon a una realitat urbanística coherent amb la definició de TUC. En el Mapa 4 s'observa la seva distribució en els diferents termes municipals i, en alguns casos, hi ha més d'una delimitació TUC en el municipi, de molt diferent mida.

El 86% dels establiments comercials es localitzen dins de les trames urbanes consolidades definides per a cada municipi. Destaquen les poblacions de Badia del Vallès, Sabadell i Terrassa, on els establiments situats dins de la TUC superen el 90%.



Mapa 4. TUC definides dels municipis del Vallès Occidental

Dins de la TUC, el 25% dels locals tenen una superfície de venda fins a 45m². Aquesta superfície arriba fins als 51m² fora de la TUC. La superfície mediana dins de la TUC és de 75m², mentre que fora de la TUC arriba als 119 m². (apartat 9.3.3.2 - Gràfic 144).

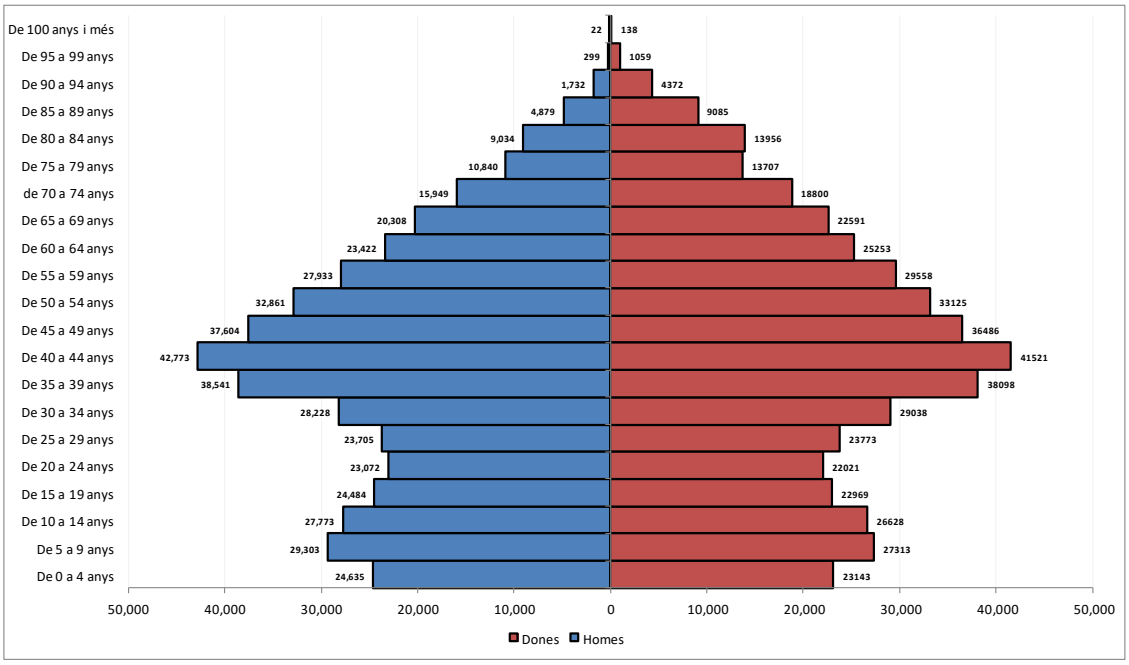
En general, les activitats comercials que focalitzen la seva activitat en la proximitat cap al client, es localitzen dins de la TUC. El cas més clar el podem trobar en el sector de quotidià alimentari, on només el 9,8% dels establiments comercials del sector es troben fora de la TUC. L'altre extrem el trobem en l'activitat d'automoció i carburants, on el 53,7% dels establiments es troben fora de la TUC (veure apartat 9.3.3).

2.5 La demanda comercial del Vallès Occidental

2.5.1 La població del Vallès Occidental

2.5.1.1 Piràmide d'edat de la població al Vallès Occidental

La població de la comarca té més de 900,000 habitants. És una població que presenta uns índexs d'envelliment rellevants, amb un 16% del total majors de 65 anys. Dos terços de la població té entre 15 i 64 anys (veure apartat 10.1.1. i Gràfic 152).



2.5.1.2 Característiques de la població

La població del Vallès Occidental és en general força homogènia, sense concentracions de població immigrada en la majoria de les poblacions. Si es fa el focus en la població d'origen de la resta de la UE, aquesta es distribueix d'una manera força homogènia per tots els municipis, a excepció de Sant Cugat del Vallès on hi ha una especial concentració de població de la resta de la UE. En alguns casos puntuals i concentrades en determinades seccions censals de les poblacions més grans, es dóna una major concentració de població immigrada (veure apartat 10.1.2 - Mapa 167).

2.5.2 Hàbits de compra dels habitants de la comarca

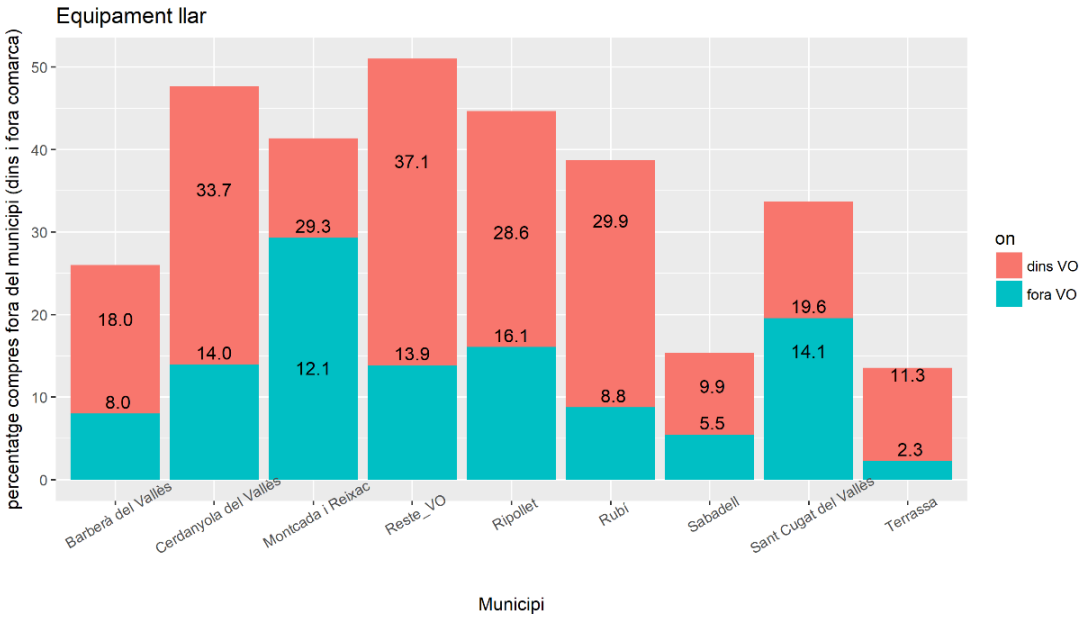
2.5.2.1 Fugues de compra i autocontenció

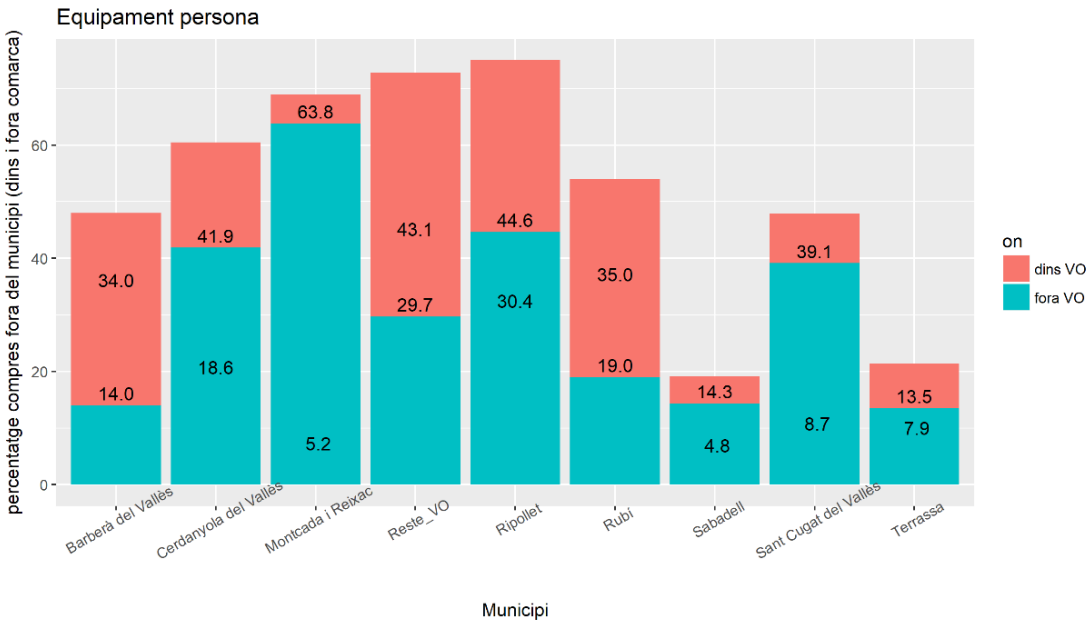
Barcelona, com a destí de les fugues de compra, té un gran pes a totes les poblacions de la comarca, a excepció de les dos co-capitals.

2.5.2.2 *Hàbits de compra*

Es donen dos comportaments de compra molt diferents segons sigui la compra de producte quotidià o no quotidià:

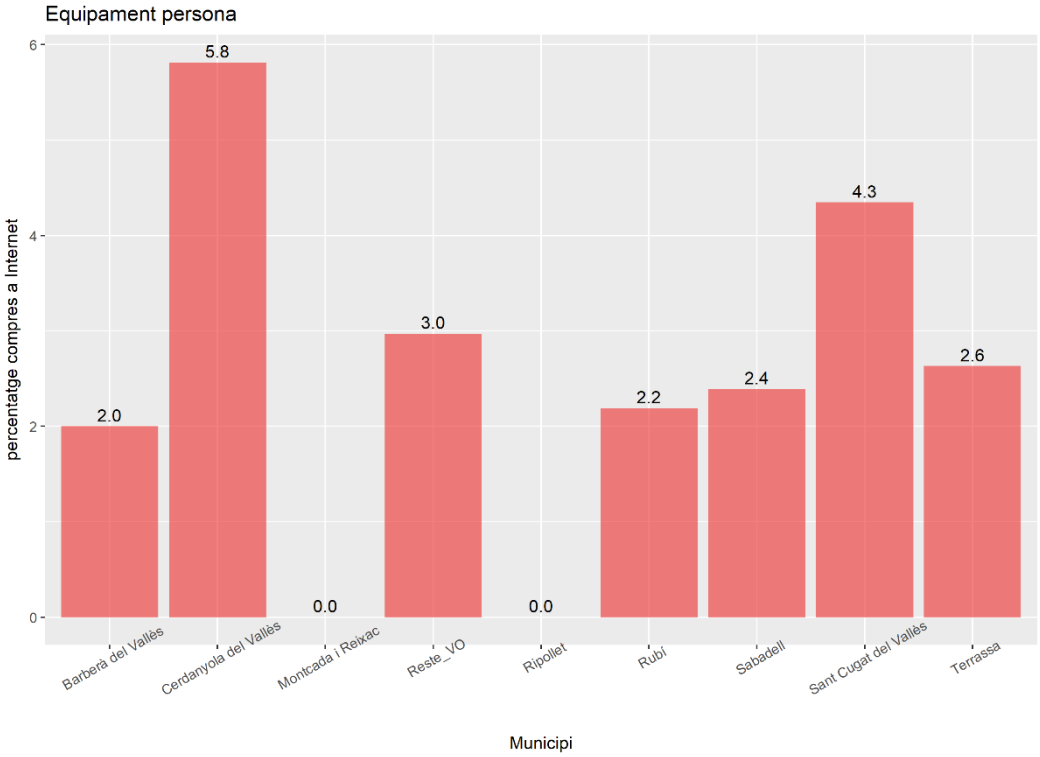
- En la compra de quotidià prima la proximitat, amb una elevada autocontenció en la compra en el mateix municipi i comarca.
- En la compra de no quotidià prima on es situï l'oferta que sigui més atractiva per al consumidor. Això suposa que l'autocontenció sigui molt menor fora del municipi, tot i que es polaritza segons el sector en relació a la pròpia comarca: en parament de la llar, l'autocontenció puja fins al 96%, mentre que en parament de la persona, l'autocontenció a nivell comarcal baixa fins al 74.1%.





2.5.2.3 *Compra On-line*

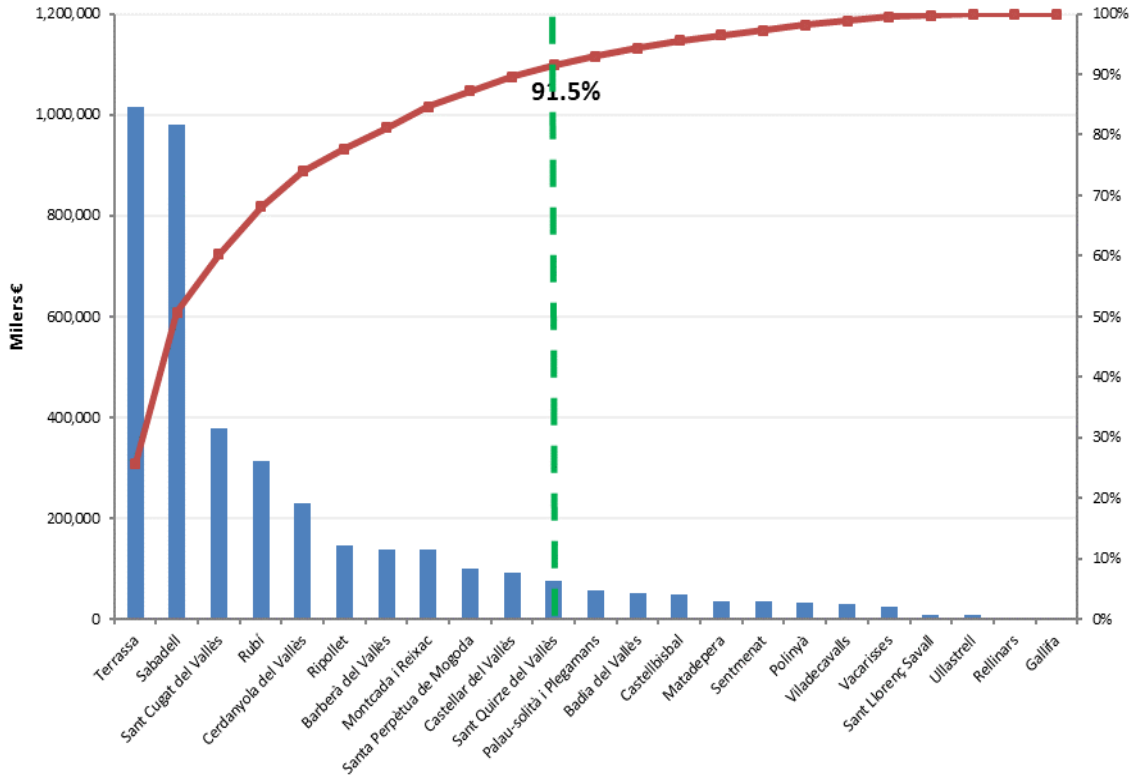
En la compra de producte no quotidià, la compra per internet emergeix a gairebé totes les poblacions considerades com el canal de compra en primera instància amb uns nivells significatius. En 2016, la compra per Internet va suposar un 11% del total de la despesa en productes comercials.



2.6 Equilibri entre oferta i demanda

2.6.1 Despesa potencial contrastada del Vallès Occidental

El valor de la despesa en activitats comercials per al conjunt de la comarca s'estima en 4,56 mil milions d'€. Aquest valor s'ajusta a partir dels resultats de l'enquesta d'hàbits de compra 2017 realitzat per la Diputació de Barcelona, segons les estimacions de fugues de compra a altres municipis de fora de la comarca, i es contrasta amb l'oferta comercial existent a cada municipi. Aquesta demanda contrastada s'estima en **3,937 milions d'€** (veure apartat 12.2).



Gràfic 7. Despesa comercial per municipi. EPF 2016 (www.ine.es) i elaboració pròpia

2.6.2 Capacitat de generació de valor afegit dels establiments detallistes

Sostenibilitat a curt termini (Valor afegit crític mínim): 13,197 €/any. En alguns sectors, el 25% d'establiments no generen el valor afegit necessari. Cal una anàlisi en detall, no és el mateix un petit establiment (amb una superfície inferior al primer quartil), localitzat al costat d'una locomotora comercial que un de situat en un lloc apartat d'una d'aquestes locomotores (veure apartat 12.2.3 i annex 14.7).

Sostenibilitat a llarg termini (Valor afegit sostenible): Cal que l'establiment comercial tingui la capacitat de generar un excedent (valor afegit) fort: el doble de l'anterior, **26,394.02 €/any.**

2.6.3 Sostenibilitat de les empreses i establiments detallistes

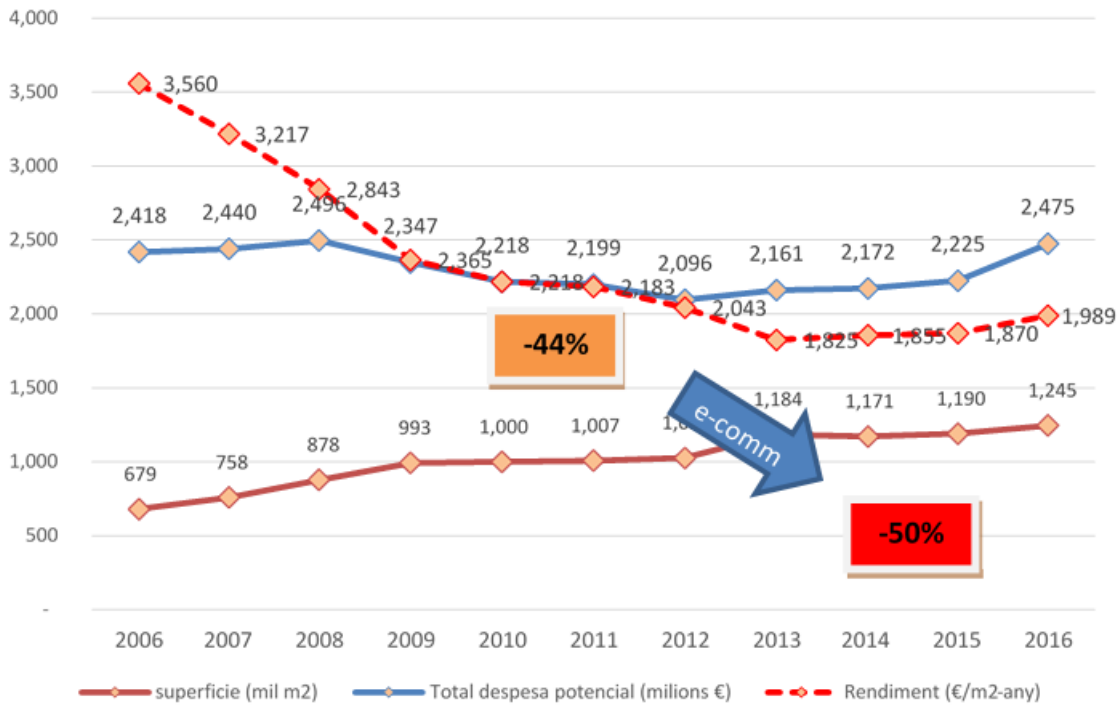
Tenir una major o menor superfície influeix en la rendibilitat i sostenibilitat de l'activitat d'un establiment comercial, però no és el factor clau. Més important és el factor de localització en relació amb la proximitat als nuclis atractors comercials de la comarca, com el cas paradigmàtic de les parades dels mercats municipals. Sí que pot ser crític en el cas d'un establiment petit allunyat d'un nucli amb elevada concentració comercial.

A nivell territorial, pot ser un problema per a la diversitat del teixit empresarial el cost de l'accés a les localitzacions comercials millors.

En resum, cal desenvolupar un estudi de detall a nivell dels diferents municipis de la comarca, per poder identificar amb precisió els potencials dels diferents barris de cada municipi.

2.6.3.1 Evolució del rendiment de la superfície comercial a la comarca (2006-2016)

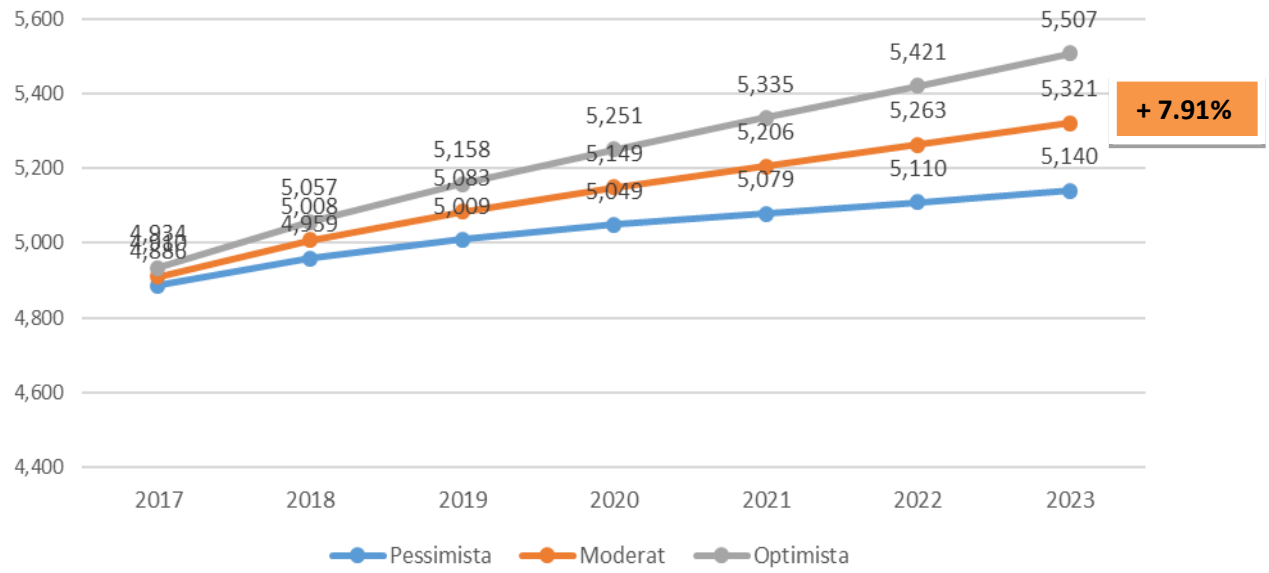
El rendiment de la superfície comercial a la comarca ha disminuït un 50% en els darrers onze anys (Gràfic 8).



Gràfic 8. Evolució rendiment per m² superfície comercial. Elaboració pròpia

2.6.3.2 *Estimació del creixement de la demanda comercial*

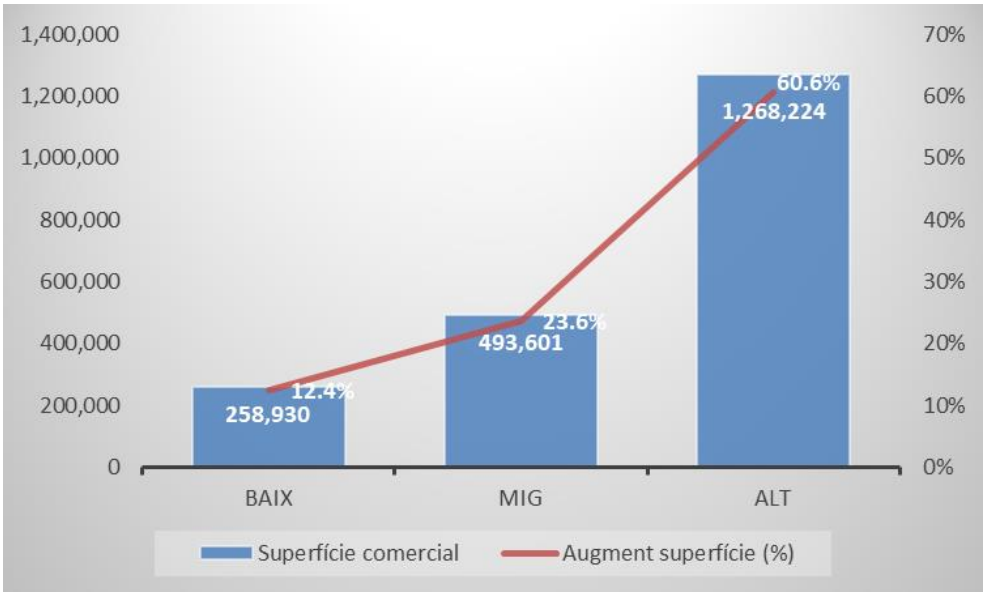
La demanda comercial, derivada del creixement econòmic i demogràfic de la comarca, es preveu que pugui créixer, en un escenari moderat, un 7.91% en total entre 2017 i 2023 , el que suposa una taxa de creixement anual del 1.28% (Gràfic 9).



Gràfic 9. Previsions despesa comercial per càpita 2017-2023 (elaboració pròpia). €/persona-any

2.6.3.3 *Estimació del creixement de la superfície comercial*

A l'apartat "7.9 Sòl urbanitzable segons compatibilitat per comerç i per municipi" s'ha analitzat en detall quin és el possible creixement de la superfície comercial en els diferents municipis de la comarca, establint 3 escenaris de creixement: baix, mig i alt. El creixement de la superfície comercial es preveu estigui en un rang entre el 12.4% i el 60.6% segons l'escenari que s'acabi executant (Gràfic 10).



Gràfic 10. Projecció superfície comercial segons escenari de creixement. Elaboració pròpia

2.6.4 Evolució del rendiment de la superfície comercial

A la Taula 9 es resumeixen els diferents escenaris d'evolució de l'oferta i demanda comercial entre 2016 i 2023 analitzats en els apartats anteriors.

	2016	Escenari 2023		
Escenari	**Actual**	**Baix**	**Mig**	**Alt**
Població	909,851	984,331	984,331	984,331
Despesa per càpita	4,900	5,140	5,321	5,507
Superfície comercial	2,091,941	2,350,871	2,585,542	3,360,065
Rendiment m²	2,131	2,152	2,026	1,613

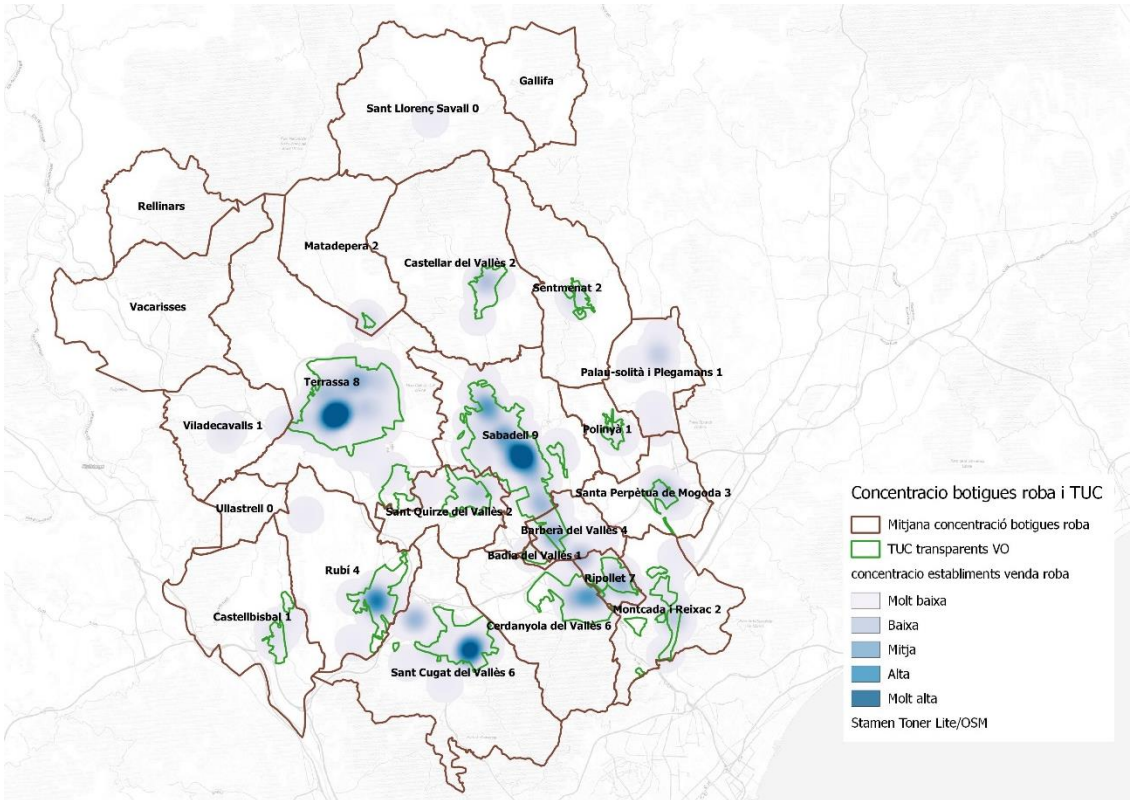
Taula 1. Resum evolució equilibri oferta i demanda comercial 2016-2023. INE, IDESCAT, FMI i elaboració pròpia

S'observa que **tant sols en el cas de l'escenari d'un creixement baix de la superfície comercial, es podria absorbir l'oferta comercial aquest creixement**, mantenint uns nivells similars de rendibilitat de la superfície comercial. En els altres dos escenaris, la rendibilitat cauria sensiblement.

2.7 Model comercial i econòmic

2.7.1 Concentració de botigues de roba

El municipis amb una major atractivitat en la compra de productes d'equipament de la persona, caracteritzada per la concentració de botigues de roba del municipi, són les dos co-capitals, seguides per Sant Cugat del Vallès, Rubí, Cerdanyola del Vallès i Barberà del Vallès, totes dins de les TUC. Després hi ha una sèrie de municipis que presenten una mínima concentració de botigues de roba que defineixen la funció de disposar d'una oferta de proximitat complerta. La majoria d'aquestes concentracions es situen dins de les TUC dels diferents municipis (Mapa 5).



Mapa 5. Concentració de botigues de roba i TUC en els municipis del Vallès Occidental

2.8 Urbanisme comercial

2.8.1 Plantejament anàlisi urbanístic

Per arribar a tenir un recompte del sòl urbanitzable destinat a un ús potencial d'activitat comercial hem de tenir present el planejament urbanístic dels 23 municipis del Vallès Occidental.

A part d'aquest sòl també s'analitza l'estat del sòl urbà als polígons d'activitat econòmica de la comarca, en relació a les parcel·les sense activitat, així com la dels solars existents.

Per altra banda s'analitzen les concentracions comercials fora de les figures legals existents per analitzar si existeix espai per al creixement dins aquestes zones, ja que són aquestes les que tenen la capacitat d'atracció.

Il·lustració 1. Fases d'anàlisi i estimació del creixement de la superfície comercial

L'anàlisi de la possible superfície comercial disponible en el futur es fa en tres fases (Il·lustració 1):

1. Planejament urbanístic en base a sòl urbanitzable i ús comercial. Sòl urbanitzable: sostres d'usos comercials programats i compatibles.

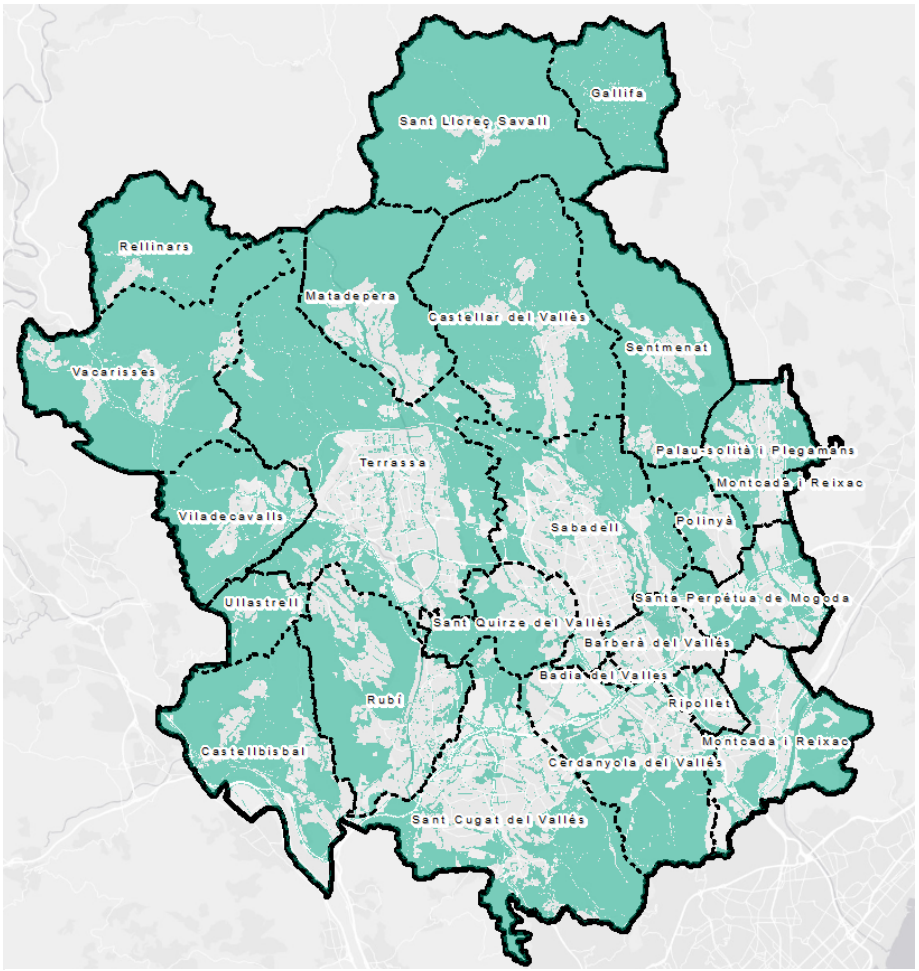
2. Estimació de naus i espais buits, en base al cens de polígons i al cadastre.

3. Anàlisi del sòl urbà, definir zones de concentració comercial i comprovar la superfície comercial, estimar la resta i la disponible en base al cadastre.

No es disposen de dades d'usos a zones urbanes construïdes sinó dades d'activitat. El planejament parla dels usos permesos però no de la realitat construïda. Per tant, cal considerar també en aquests casos quines possibilitats reals pot acabar tenint el planejament per a configurar nova superfície comercial en aquells casos en què el planejament permet diverses opcions d'ús (com pot ser, una categoria urbanística que permet baixos residencials i comercials, però en molts casos s'acaben construint baixos residencials).

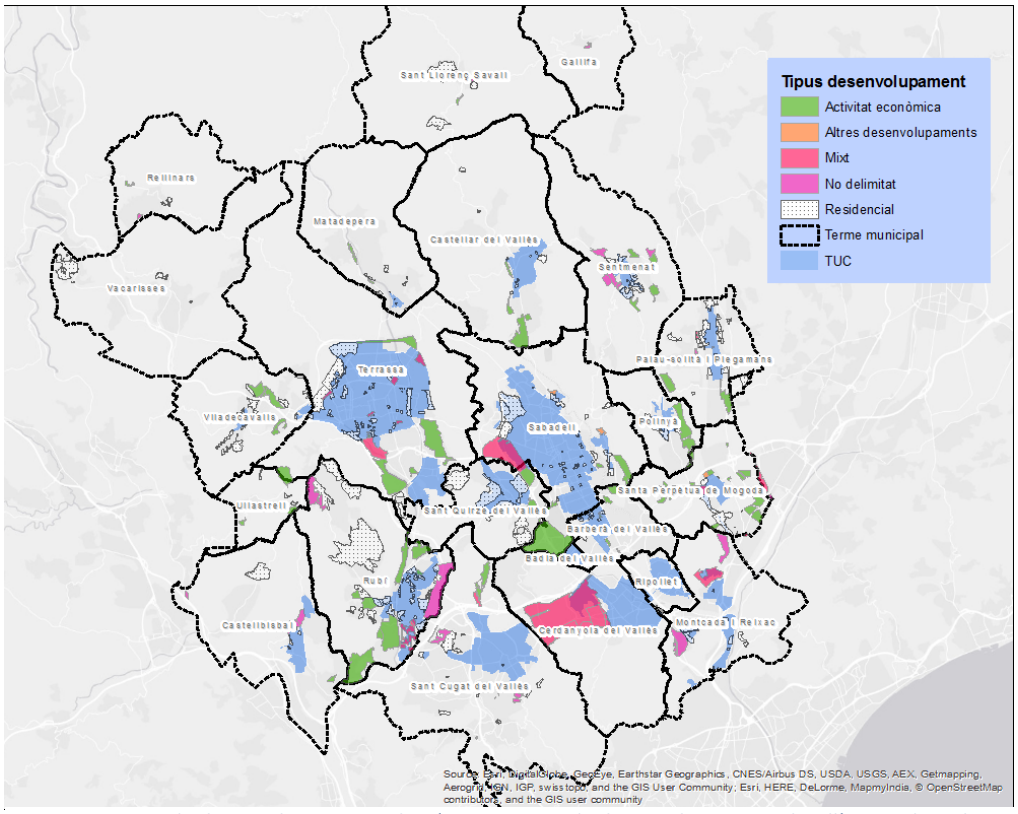
2.8.2 Sectors de desenvolupament

El sòl no urbanitzable de la comarca ocupa un 65% del total, amb 38,000 ha. El sòl urbà amb 15,000 ha s'estén pel 25% del territori, sent un comarca molt densa, ja que la mitjana a Catalunya és només del 4%. El sòl urbanitzable ocupa 8,000 ha i representa un 33% respecte al sòl urbà existent. Un 14 % de la comarca, 8,500 hectàrees, pertanyen a zones verdes i espais lliures, amb una mitjana de 94.65 m2 per habitant, molt per sobre de la mitjana a Catalunya (58.14 m^2 per habitant). Es tracta, per tant, d'una comarca amb molt espai lliure gràcies a tenir dos parcs naturals: Sant Llorenç del Munt i Serra de l'Obac i Collserola. Un 4.29% de la superfície comarcal (2,500 ha) està destinada a l'activitat econòmica, mentre que la mitjana d'altres comarques de Catalunya és 10 vegades inferior, un 0.42%.



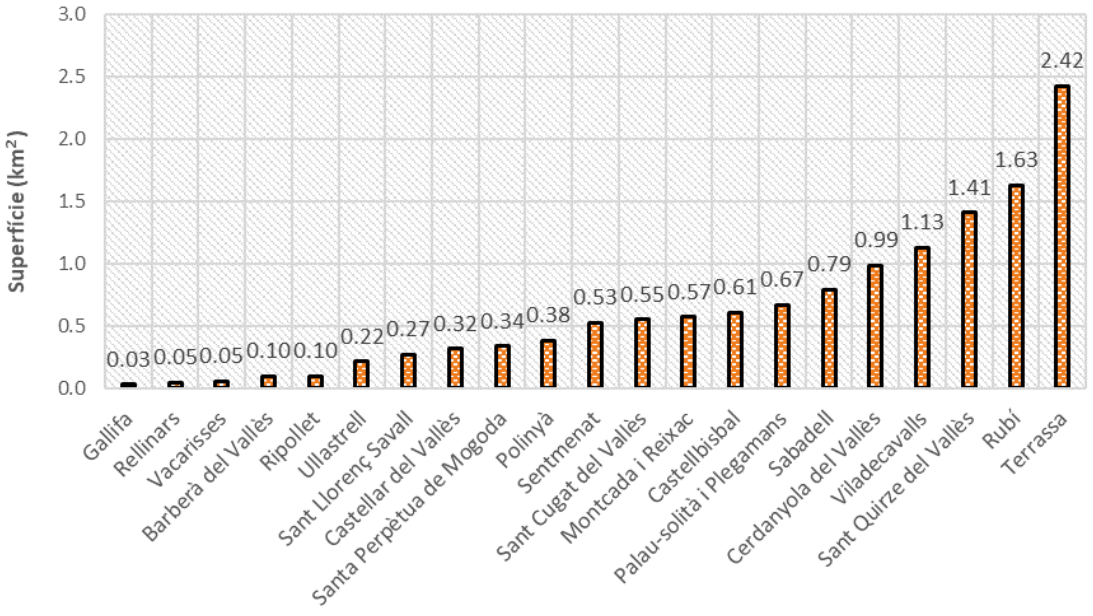
Mapa 6. Sòl urbà i urbanitzable al Vallès Occidental

S'han analitzat 373 sectors de sòl urbanitzable a la comarca situats fora de la trama urbana consolidada. D'aquests, 242 tenen ús majoritari residencial, tot i que també s'estudien els desenvolupaments d'activitat econòmica dins aquests sectors. Entre els 131 sectors restants s'analitzen tots els codis urbanístics i es comptabilitzen la superfície i el sostre amb compatibilitat d'ús comercial, tenint en compte les restriccions que s'apliquen a cada clau urbanística.



Mapa 7. Sectors de desenvolupament urbanístic per tipus de desenvolupament al Vallès Occidental

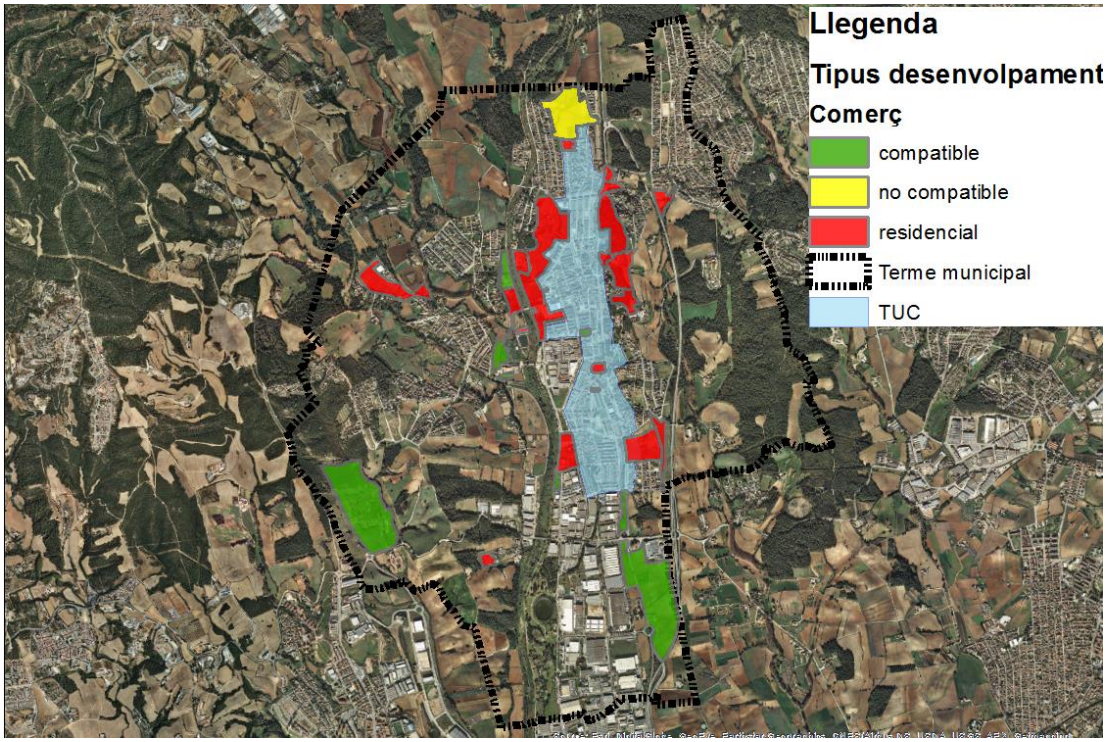
Dins el sòl urbanitzable també s´analitza el grau de compleció dels sectors urbanistics, donat que a sectors urbanístics existents, com Baricentro a Barberà del Vallès, i Sant Pau de Riu-sec a Sabadell, ja existeixen parcel·les edificades. Aquestes dades es copsen amb el cadastre i es contrasten amb les del planejament urbanístic. Els municipis amb més sòl urbanitzable no executat són Terrassa i Rubí. No hi ha una relació directa entre els municipis amb més població i la presència de sol urbanitzable. Hi ha municipis com Barberà del Vallès i Ripollet que han gairebé esgotat el sòl urbanitzable i tenen poc espai de creixement, mentre altres municipis amb menys població, com Palau-solità i Plegamans, tenen gairebé tan sòl urbanitzable com l'altre cocapital de la comarca, Sabadell. En total s'han detectat 13.16 km^2 de superfície per desenvolupar a tot el Vallès Occidental.



Gràfic 11. Sòl Urbanitzable no executat fora de TUC

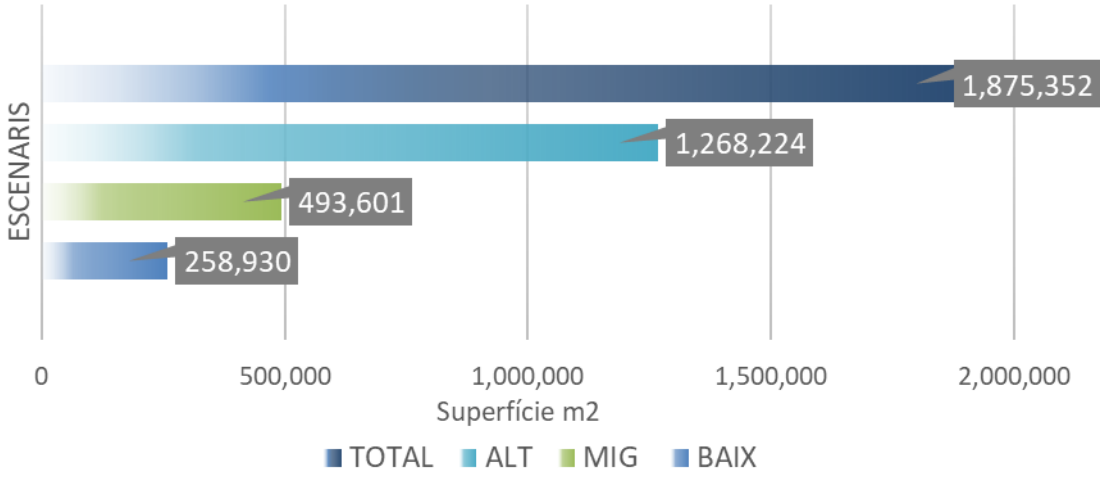
2.8.3 Escenaris de desenvolupament comercial

L'anàlisi del planejament urbanístic municipal s'ha realitzat per als 23 municipis de la comarca. S'ha classificat el sòl de desenvolupament per compatibilitat amb l'ús comercial. Val a dir que l'ús comercial no està uniformitzat al respecte de les determinacions de superfície que defineix el PTSEC i les definicions per grandària d'establiment varien entre municipis, ja que la data d'aprovació de cada planejament varia per a cada municipi.



Mapa 8. Exemple categorització tipus de desenvolupament segons la compatibilitat comercial a Palau-solità i Plegamans

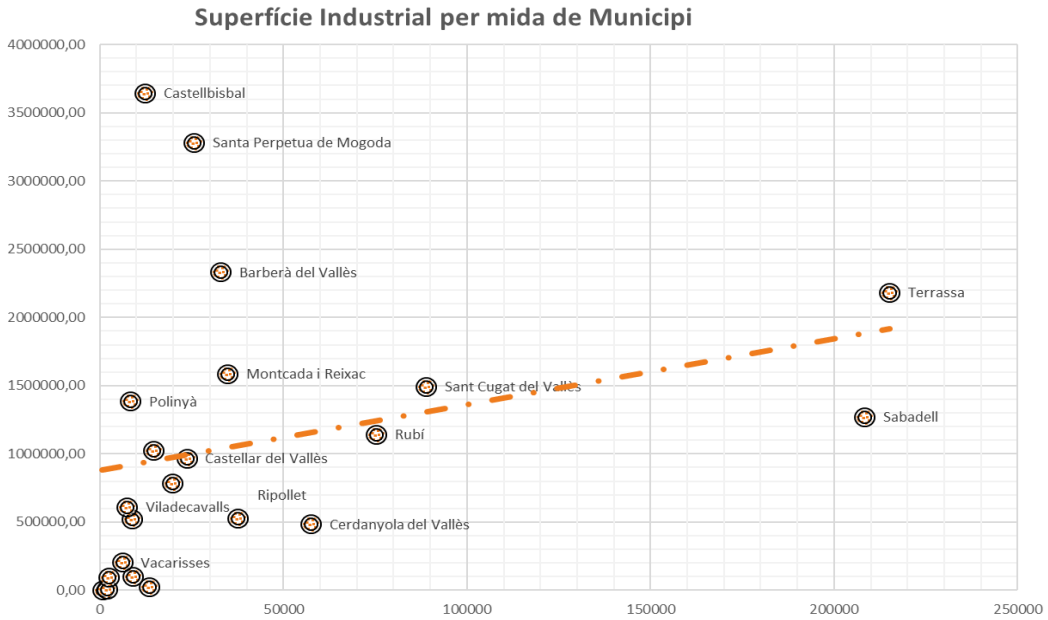
En el recompte de sòl apte per a l'ús comercial s'han realitzat tres escenaris diferents. Es comptabilitzen 1.875.352 m^2 amb possibilitat de desenvolupar-se com a activitat comercial, però dins aquest sòl el comerç no és l'únic ús permès i, per tant, s'estableix un escenari alt, mig i baix, en base a la suma dels escenaris dels 23 municipis analitzats i no des d'una perspectiva comarcal. L'escenari mig és el que s'ha determinat com el més probable amb 493.601 m^2.



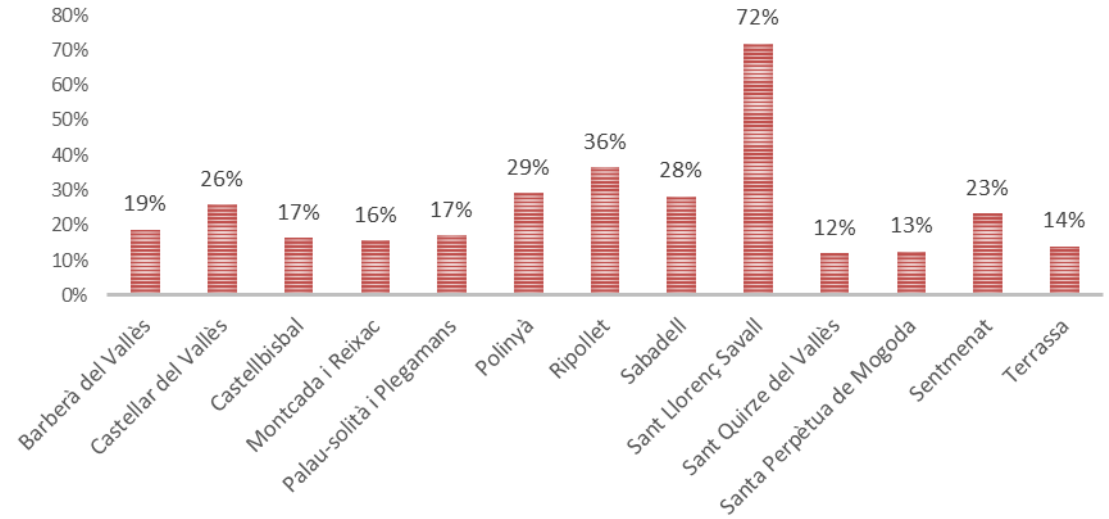
Gràfic 12. Escenaris de creixement en sòl urbanitzable

2.8.4 Anàlisi del sòl industrial

Els polígons d'activitat econòmica es situen majoritàriament fora de les delimitacions de les trames urbanes consolidades, tot i que poden tenir activitat comercial al seu interior. Un increment del sostre industrial buit, podria propiciar un canvi als usos d'un polígon, ampliant els usos permesos, i de resultes tenir un augment de l'activitat comercial en sectors fora TUC. Els municipis amb més sòl industrial construït són aquells situats als extrems de l'autopista B-30, Castellbisbal i Santa Perpètua de Mogoda.

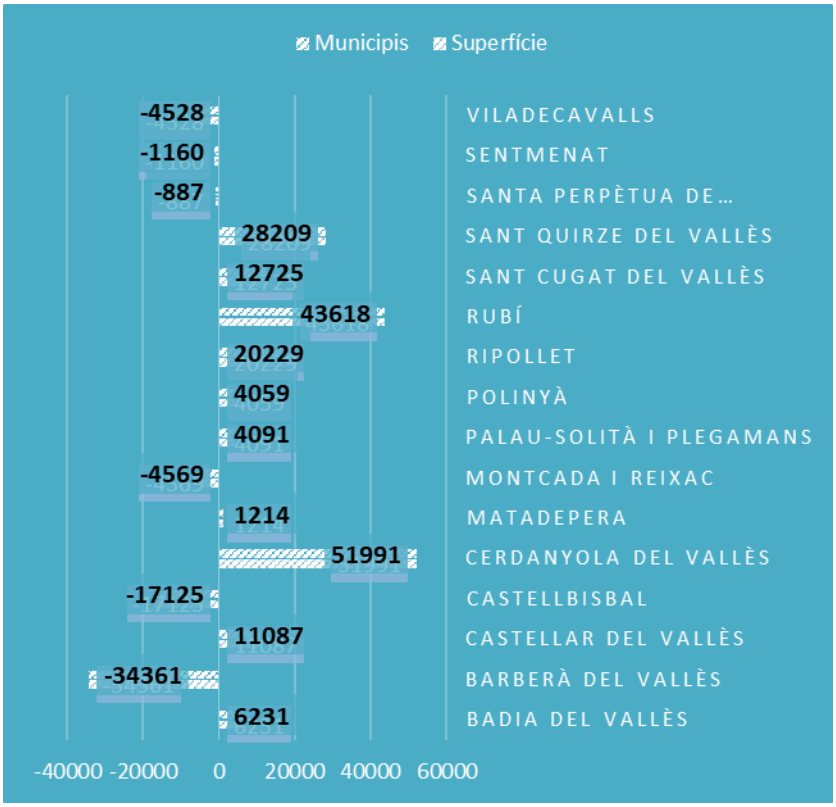


A través del cens d'establiments dins de polígons industrials del Vallès Occidental es creua la informació disponible de la referència cadastral de l'activitat amb la informació de les parcel·les existents a cada polígon, excloent aquelles que són sòl no edificat. Es disposa, per tant, d'una primera referència de les parcel·les buides, on no es detecta un excessiu nombre d'espais buits a la comarca. Les poblacions amb més parcel·les buides estan al voltant del 30%, com són els municipis de Sabadell, Polinyà i Ripollet. En canvi, Terrassa té un nombre de parcel·les sense activitat molt reduïda, només un 14%. L'anàlisi de parcel·les buides no s'ha fet per als municipis de Cerdanyola del Vallès, Sant Cugat del Vallès i Rubí, ja que no es disposa de dades. Aquesta anàlisi no equival a un recompte de naus buides, ja que cada parcel·la pot tenir més d'una nau.



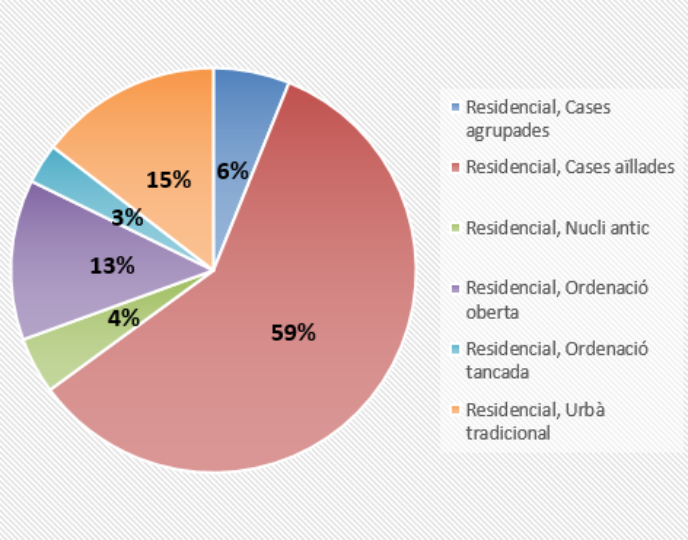
Gràfic 13. Percentatge de parcel·les buides en polígons industrials

Per comparar la superfície de nou sòl per a ús comercial disponible i l'existent, s'analitza la superfície comercial dins i fora TUC. Els municipis de Sabadell i Terrassa, que no apareixen al Gràfic 14 , tenen més de 300,000 m^2 de saldo positiu a l'interior de les seves TUC. La majoria de municipis tenen més superfície dins TUC que fora malgrat existeixen excepcions com Barberà del Vallès, amb el centre comercial de Baricentro situat fora TUC, però també altres poblacions sense centre comercial que disposen de més superfície fora de la TUC, situades a polígons industrials.



Gràfic 14. Balanç superfície comercial fora i dins TUC.

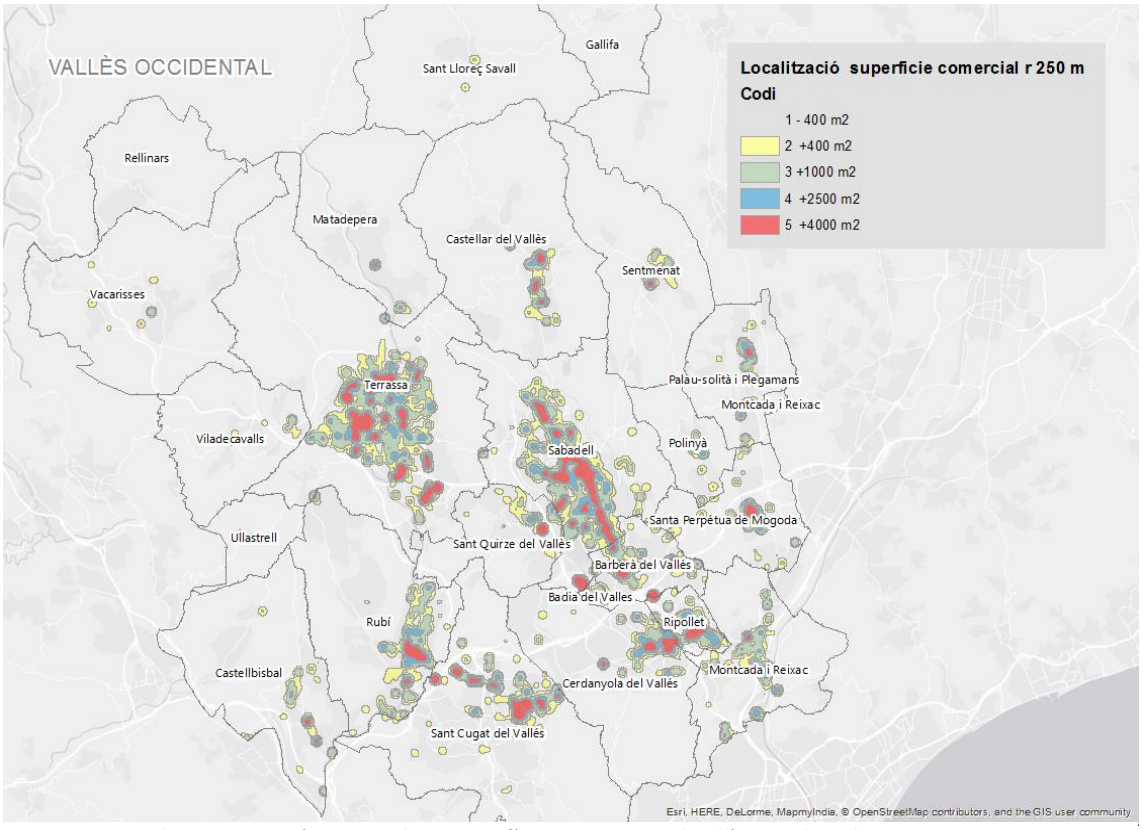
Dins el mapa urbanístic de Catalunya es defineixen 6 tipologies de sòl urbà, segons el tipus d'habitatge (unifamiliar o plurifamiliar), d'ordenació (tancada o oberta) i tipus de desenvolupament (tradicional o no). Es crea la localització de les activitats comercials i el tipus de sòl urbà. Les tipologies de nucli antic i urbà tradicional són les que tenen major densitat per km^2, malgrat representar un sòl escàs dins la comarca. La tipologia de sòl urbà que menys densitat d'establiments comercials disposa, les cases aïllades, és el més present a la comarca amb un 59% de sòl.



Gràfic 15. Superfície per tipologia urbana

2.8.6 Concentracions comercials

El PTSEC va fixar dos tipus de concentracions comercials que permeten un desenvolupament similar al que es pot fer dins la TUC[3]. A més, dins l'associació de centres comercials[4], s'inclouen centres comercials urbans com pot ser el Corte Inglés de Sabadell, però no existeix oficialment cap recull exhaustiu d'aquestes figures, així com tampoc dels eixos comercials existents a l'interior de les poblacions. A través d'un mapa de calor, on s'inclou la superfície de cada establiment, es determinen zones de concentració comercial en funció de la suma de metres quadrats comercials i la proximitat d'aquest. En aquest cas la màxima concentració de codi 5, s'estableix en base a la presència de més de 4,000 m^2 de superfície comercial dins d'un radi de 250 metres quadrats.

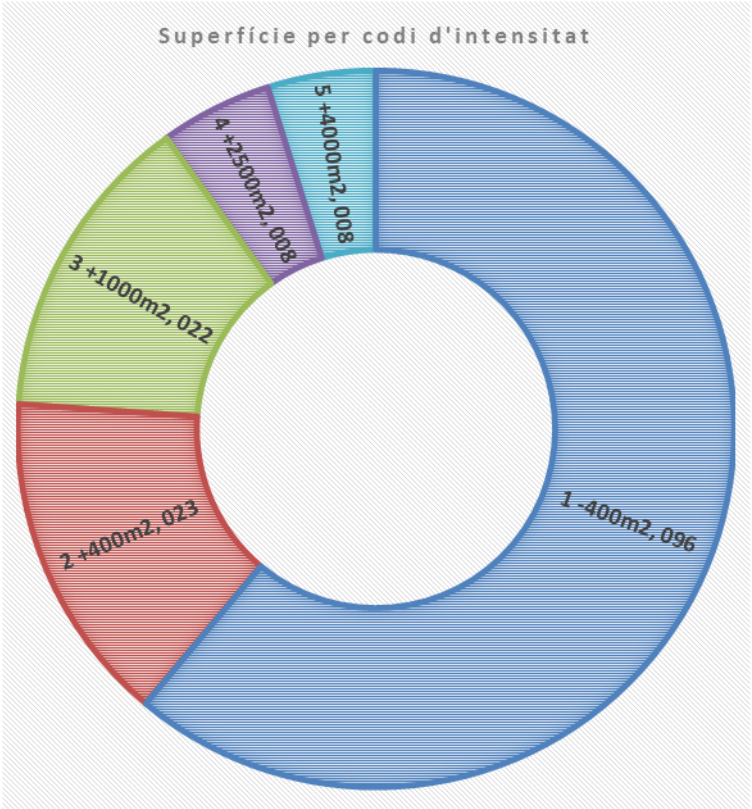


Mapa 9. Zones de concentració comercial per superfície i proximitat al Vallès Occidental

La zona 5 es situa majoritàriament als municipis de Sabadell i Terrassa, sent aquests dos municipis els que agrupen 2/3 del total de la superfície d'aquest nivell de concentració de la comarca. El sòl ocupat per aquesta concentració representa uns 7 km^2 de superfície dins la comarca, situats tant a zones urbanes com periurbanes. La presència de concentració tipus 5 va molt lligada al nombre d'habitants de cada municipi, sent Sentmenat el municipi més petit que disposa de concentració tipus 5. Sabadell, al tenir un urbanisme comercial definit en eixos, té més superfície comercial en aquest grau de concentració que Terrassa. A mesura que perdem intensitat en la concentració, el factor població perd importància, tot i trobar-se

[3] Fora de la TUC no poden haver-hi grans establiments comercials. Però les concentracions existents, tenen mecanismes regulats per la legislació sectorial que permeten la seva ampliació i/o modificació.
[4] AECC. http://www.aedecc.com/

diferències rellevants en les agrupacions d'establiments comercials de municipis amb població similar, com és el cas de Sant Llorenç Savall i Ullastrell, on aquest últim municipi té tots els seus establiments comercials dins la concentració comercial més baixa, mentre que Sant Llorenç Savall té un 20% dels establiments en una concentració de tipus 3 i 4.

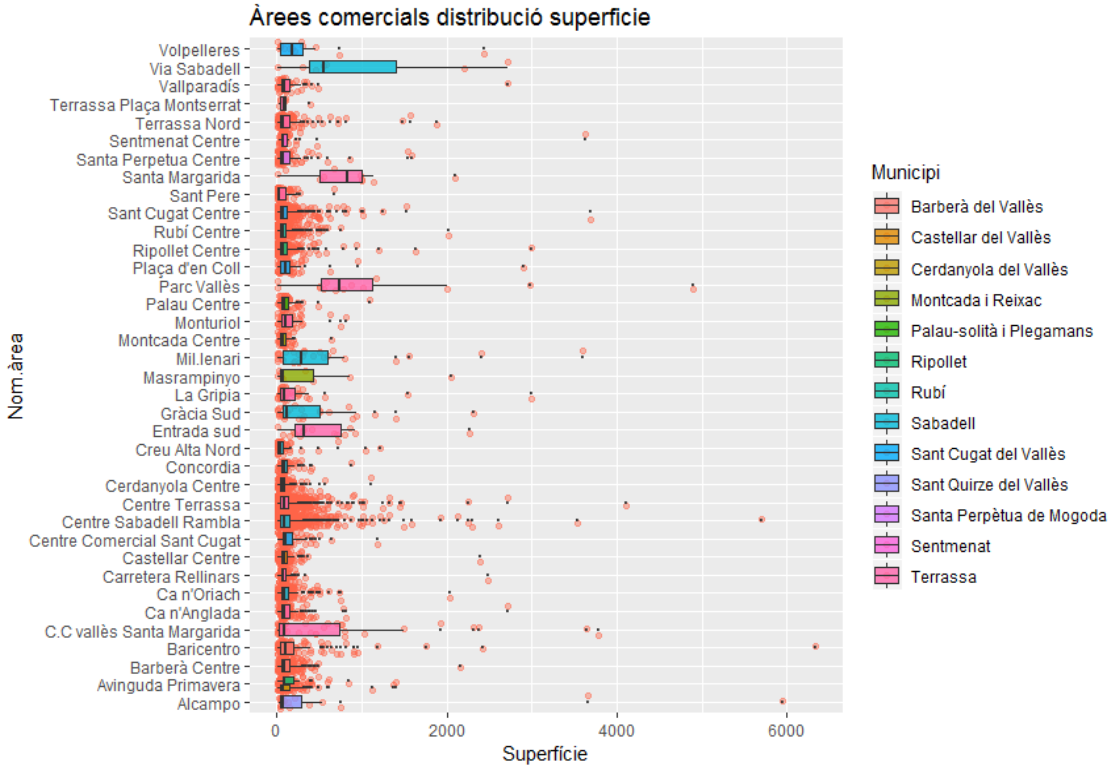


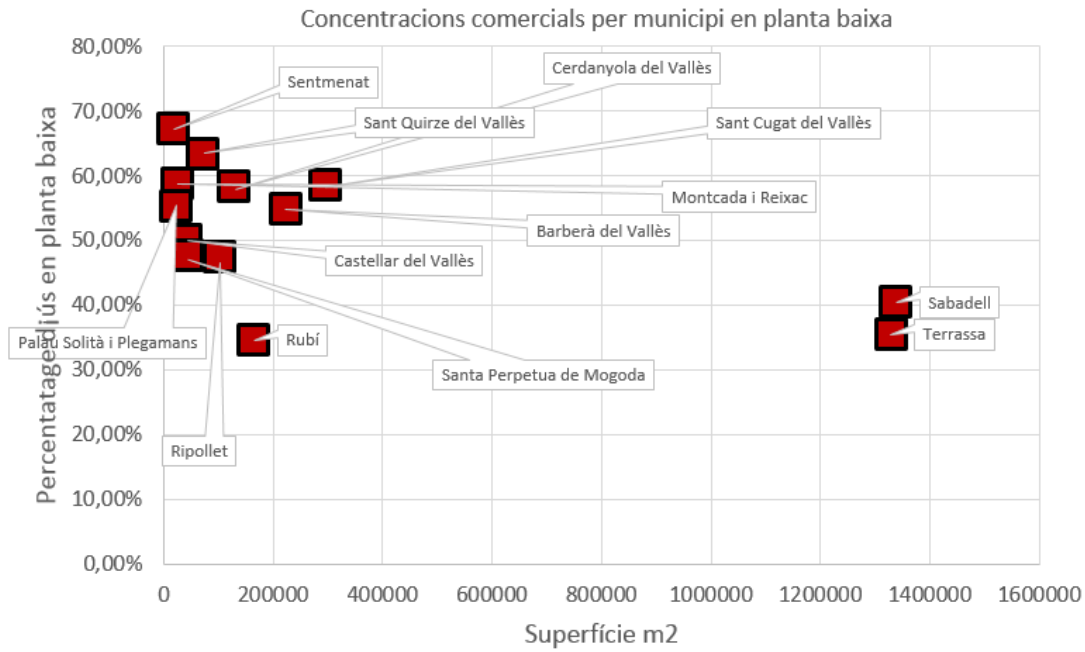
2.8.7 Zones comercials

Considerant els diferents tipus de concentracions comercials, s'han detectat 38 àrees comercials diferents que s'estableixen per estudiar el nombre d'establiments presents i la superfície que ocupen. Els centres urbans de Sabadell i Terrassa són les principals àrees comercials tant per nombre d'activitats com per superfície, tot i que el Centre de Sabadell, estructurat en eixos, és més gran en superfície.

La zona del centre de Sant Cugat del Vallès i el centre comercial de Via Vallès de Sabadell tenen aproximadament la mateixa superfície, però un nombre d'establiments molt dispar. De fet, els centres comercials de la comarca són molt similars als centres urbans de municipis mitjans, pel que fa al total de superfície.

Es detecta una distribució molt similar pel que fa a la grandària dels establiments comercials per àrees i només als centres comercials i en zones predominants de venda d'automoció hi ha una oscil·lació més gran entre locals més grans. Als centres de les poblacions, tot i haver-hi esporàdicament locals grans, la tipologia de local predominant oscil.la entre locals petits i mitjans. La concentració de locals comercials grans és molt especifica d'algunes localitzacions de la comarca.

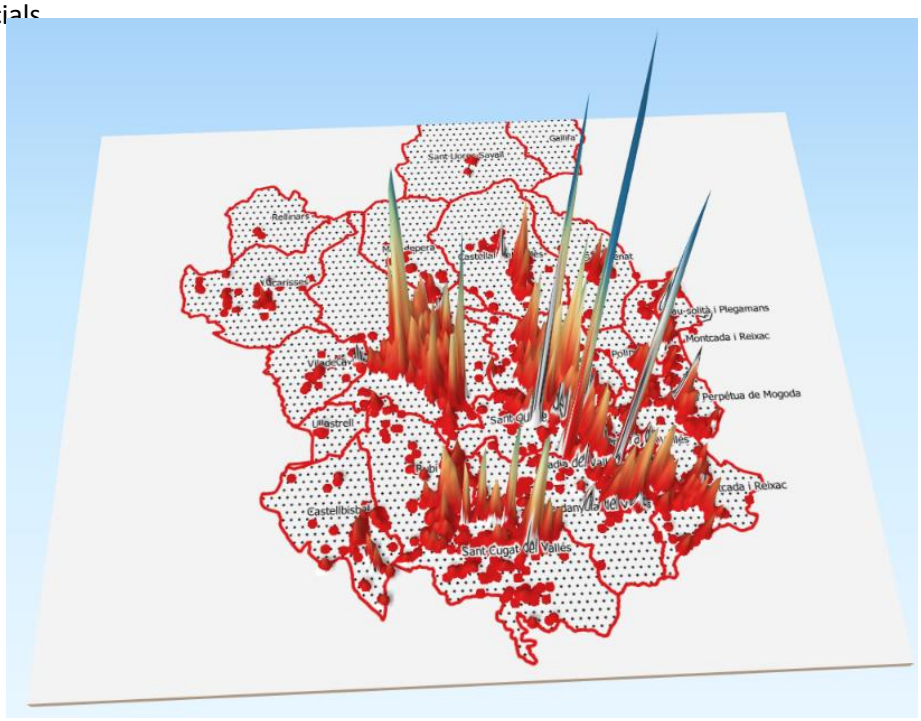




S'analitza la superfície de locals en planta baixa dins de cada zona comercial prèviament definida, agrupada per municipi, a través de les dades del cadastre. Si apliquem el coeficient del 70% d'activitats comercials sobre la resta d'activitats urbanes, i que la superfície comercial útil està al voltant del 80% de l'establiment, trobem quin percentatge d'ocupació té el comerç en cada zona. Als municipis mitjans el comerç ocupa una franja entre el 60 i 70% de les zones comercials, i, per tant, amb poca capacitat per créixer a l'interior de les zones delimitades. Als municipis de Sabadell i Terrassa, l'espai en planta baixa d'ús comercial està més barrejat amb altres usos dins de les zones comercials, existint encara superfície en planta baixa per créixer.

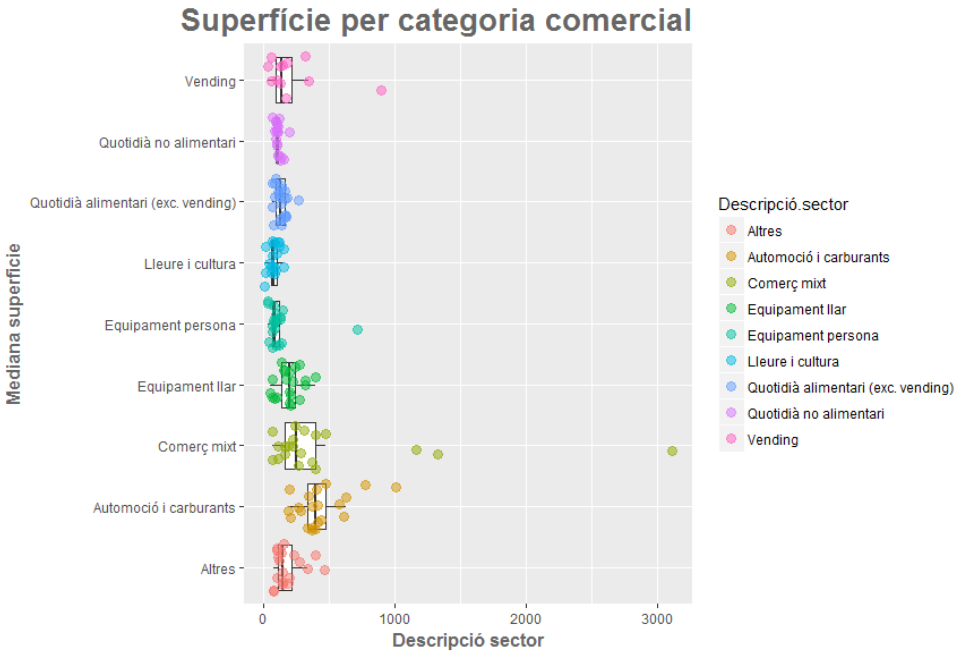
2.8.8 Clusterització de l'oferta comercial

L'agrupació de locals comercials amb més superfície només succeeix en llocs molt específics de la comarca, com són als centres comercials de Baricentro, Parc Vallès de Terrassa i Via Sabadell de Sabadell, entre d'altres. Dins l'anàlisi d'oferta comercial i concentració de superfície comercial s'observa l'especialització de determinades zones en disponibilitat de locals comercial grans, que no existeixen enlloc més de la comarca. No existeixen zones ubicades a polígons industrials que esdevinguin concentracions comercials, tret de les que ja són centres comercials.



Mapa 10. Representació en tres dimensions de la concentració comercial per superfície

Sectorialment existeix poca oscil·lació entre la mitjana de superfície comercial entre els diferents municipis de la comarca. Els sectors de quotidià alimentari, no alimentari, equipament de la persona i lleure i cultura són els que disposen d'una mitjana més baixa, amb un comportament molt similar entre els municipis de la comarca. En canvi a equipament llar, comerç mixt, altres i automoció i carburants, trobem oscil·lacions de superfície mitjana que indiquen una presència de locals comercials més grans, destacant-hi especialment el comerç mixt i el d'automoció i carburants.

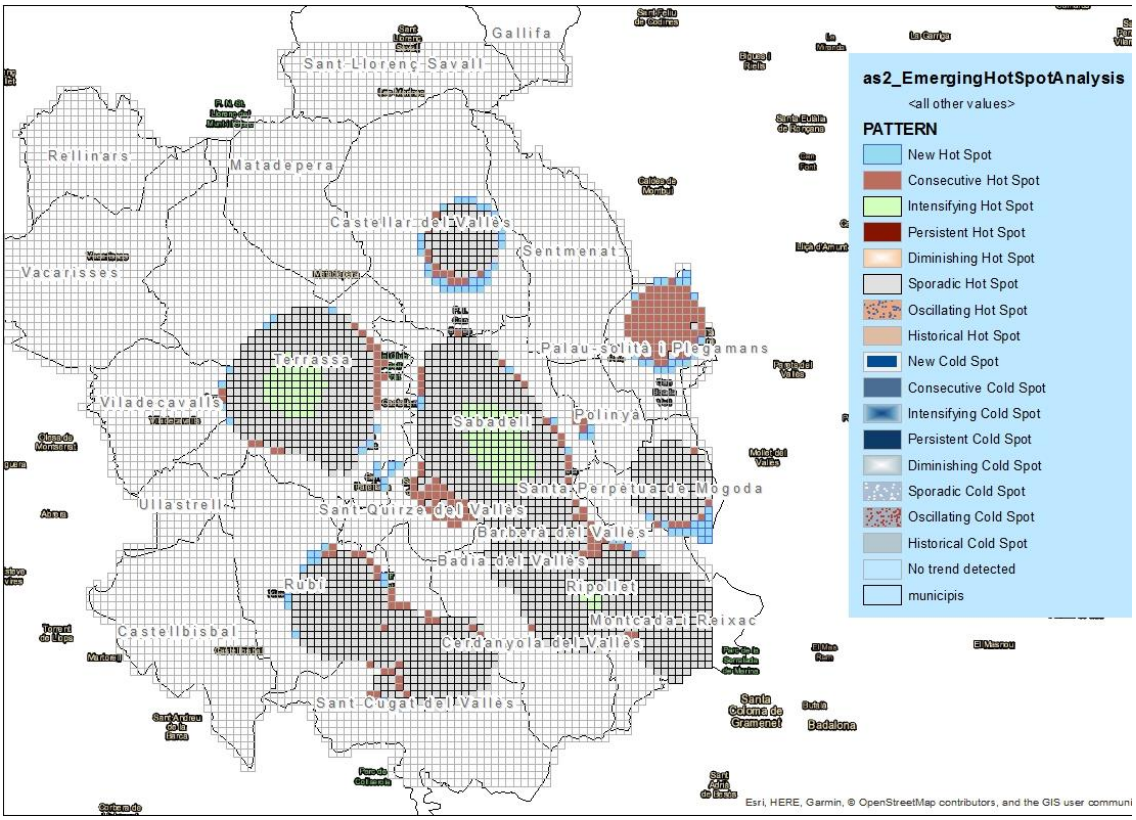

Superfície per categoria comercial
Vending
Quotidià no alimentari
Quotidià alimentari (exc. vending)
Lleure i cultura
Equipament persona
Equipament llar
Comerç mixt
Automoció i carburants
Altres
Mediana superficie
0
1000
2000
3000
Descripció sector
Descripció.sector
Altres
Automoció i carburants
Comerç mixt
Equipament llar
Equipament persona
Lleure i cultura
Quotidià alimentari (exc. vending)
Quotidià no alimentari
Vending

2.8.9 Conclusions

Dins l'anàlisi del sòl industrial, urbà i urbanitzable del Vallès Occidental, s'han extret una sèrie de conclusions principals:

- Existeix molt sòl urbanitzable amb possibilitat de convertir-se en comercial dins l'escenari mig i alt.
- Incongruències dins les delimitacions TUC entre municipis.
- Hi ha una normativa urbanística diferent per cada municipi sense perspectiva supramunicipal.
- Permissivitat o passivitat davant la presència de comerç en zones industrials.
- Tendència a un model de molta concentració en zones de locals comercials grans.
- Les zones comercials amb atractivitat són un 7% del territori amb comerç.
- L'atracció comercial global a la comarca és un "joc suma 0": afegir noves concentracions comercials va en detriment de l'atractivitat de les existents.
- Només els operadors privats construeixen noves centralitats urbanes.
- L'urbanisme perifèric tant ho és a 500 metres com a 5 km, si no existeix connexió amb la trama urbana.
- L'urbanisme en nucli antic i urbà tradicional és el que millor dóna cobertura a l'activitat comercial.
- Només existeix un grau alt de parcel·les buides en polígons no consolidats i no es detecta un risc de canvi d'ús d'industrial a comercial.
- Dins les àrees comercials dels municipis més petits, gairebé tota la superfície en planta baixa és comercial i s'ha de créixer ampliant els centres actuals.

A part s'han analitzat com s'han anat localitzant les activitats comercials presents al cens d'establiments comercials de l'any 2017, en base a l'any d'obertura. Aquí es detecta que el centre de les poblacions de Sabadell i Terrassa són zones d'intensificació més alta on s'han anat produint més obertures consecutivament. Als límits de les ciutats, a mesura que aquestes han crescut, també han aparegut nous punts calents de localització de comerç. Per tant, les ciutats creixen sempre amb una presència mínima d'activitat comercial.



Mapa 11. Anàlisi de clusterització d'activitats comercials segons anàlisi temporal de les activitats del cens d'establiments comercials. 2017

3 Metodologia

3.1 Fonts de dades

El present estudi s'ha basat en les dades disponibles de les següents fonts:

- Cens empresarial de les Cambres de Comerç de Sabadell i Terrassa
- Dades del Cadastre dels municipis de la comarca
- Mapa urbanístic de Catalunya
- Anàlisis del planejament urbanístic dels 23 municipis de la comarca i dels plans parcials derivats de cada planejament general

Univers afectat: empreses i territori

3.2 Activitats considerades

La classificació de les activitats utilitzada és la de l'IAE , que classifica les activitats en diferents grups, subgrups i epígrafs. Les activitats econòmiques s'han agrupat en dos grans grups: activitats econòmiques en general i activitats econòmiques "urbanes"[5]. Aquesta categoria inclou aquelles activitats que, normalment, es desenvolupen o poden desenvolupar-se dins de la ciutat, dins de la trama urbana. Les activitats urbanes es divideixen segons l'agrupació de la classificació d'epígrafs de l'IAE, que es correspon al codi d'activitat a 2 dígits. En aquesta classificació, els epígrafs corresponents al comerç al detall són les activitats dels grups:

1- 64 Comerç al detall de productes alimentaris.
1- 65 Comerç al detall de productes industrials.
1- 66 Comerç mix, integrat, ambulant, en expositors i per catàleg.

El conjunt d'aquestes activitats l'anomenarem "comerç" al llarg d'aquest estudi.

En el cas de les activitats del grup 66, aquest inclou també la venda ambulant i sense establiment permanent. És per això que s'ha establert una classificació més detallada, seguint les activitats que es desenvolupen en establiment permanent. Aquestes activitats es divideixen en diferents subsectors, segons la definició establerta en la memòria del PTSEC 2006-2009, en l'apartat "5. Metodologia emprada en el pla". La classificació en la que es focalitza l'anàlisi és:

SECTOR COMERÇ	EPÍGRAFS IAE
ALTRES	1-6545; 1-6592; 1-6599
AUTOMOCIÓ I CARBURANTS	1-6541; 1-6542; 1-6543; 1-6544; 1-6546; 1-655
COMERÇ MIXT	1-6611; 1-6612; 1-6613; 1-6621; 1-6622
EQUIPAMENT LLAR	1-6511; 1-653; 1-6597
EQUIPAMENT PERSONA	1-6512; 1-6513; 1-6514; 1-6515; 1-6516; 1-6517; 1-656; 1-6595
LLEURE I CULTURA	1-657; 1-6591; 1-6593; 1-6594; 1-6596; 1-6598
QUOTIDIÀ ALIMENTARI	1-64; 1-6524
QUOTIDIÀ NO ALIMENTARI	1-6521; 1-6522; 1-6523

El conjunt d'aquestes activitats l'anomenarem "COMERÇOS" al llarg d'aquest estudi.

[5] Veure annex Activitats urbanes. Classificació tipus d'activitats

3.3 Classificacions i definicions

3.3.1 Planejament urbanístic.

3.3.1.1 Planejament General vigent

El planejament urbanístic general està integrat pels plans d'ordenació urbanística municipals i plurimunicipals, les normes de planejament urbanístic i els programes d'actuació urbanística municipals i comarcals, aprovats per la comissió territorial d'urbanisme competent i, si escau, pel conseller/a del Departament i publicats al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya. També s'inclouen les figures de planejament general anteriors al Text refós de la Llei d'urbanisme vigent Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost: plans generals d'ordenació urbana i normes subsidiàries i complementàries de planejament [Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer. Text refós de la Llei d'urbanisme].

3.3.2 Tipus de sòl[6]

3.3.2.1 Sòl urbà

Constitueixen el sòl urbà:

• Els terrenys que el planejament urbanístic inclou de manera expressa en aquesta classe de sòl perquè, havent estat sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, tenen tots els serveis urbanístics bàsics o bé són compresos en àrees consolidades per a l'edificació d'almenys dues terceres parts de llur superfície edificable. El simple fet que el terreny confronti amb carreteres i vies de connexió interlocal i amb vies que delimiten el sòl urbà, no comporta que el terreny tingui la condició de sòl urbà.

• Els terrenys que, en execució del planejament urbanístic, assoleixen el grau d'urbanització que aquest determina. [Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer. Text refós de la Llei d'urbanisme].

3.3.2.2 Sòl urbà consolidat

Constitueixen el sòl urbà consolidat:

• Els terrenys que tenen la condició de solar, d'acord amb l'article 29 del Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost.

• Els terrenys als quals només manca, per a assolir la condició de solar, assenyalar les alineacions o les rasants, o bé completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats per l'article 29.a del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un polígon d'actuació urbanística o en sector subjecte a un pla de millora urbana,

[6] Comissió de Coordinació Cartogràfica de Catalunya (CCCC). Generalitat de Catalunya. 2018. http://www.cccartografica.cat/espl/content/download/69165/447094/file/DICCIONARI%20DE%20TERMES%20I%20DEFINICIONS_20180105.pdf

com si no hi han estat inclosos. [Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer. Text refós de la Llei d'urbanisme]

3.3.2.3 Sòl urbà no consolidat

Té la condició de sòl urbà no consolidat el sòl urbà altre que el consolidat [Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer. Text refós de la Llei d'urbanisme].

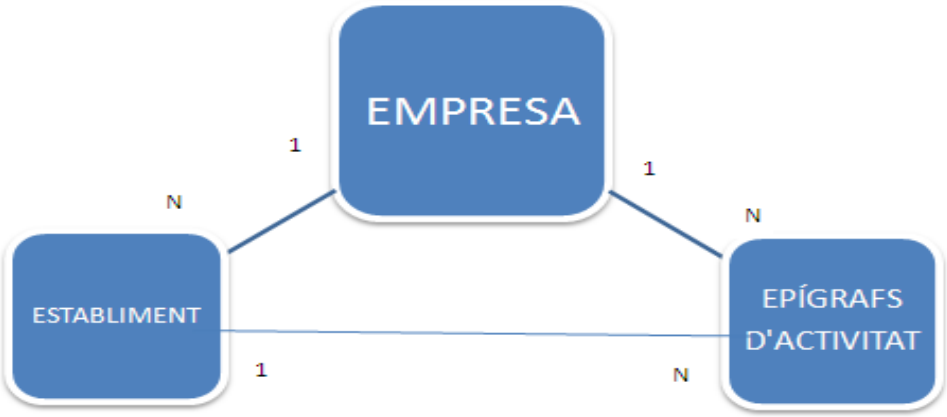
3.3.2.4 Sòl urbanitzable

Constitueixen el sòl urbanitzable els terrenys que, d'acord amb el que estableix l'article 3 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, el pla d'ordenació urbanística municipal corresponent consideri necessaris i adequats per garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica i els terrenys que els plans directors urbanístics delimitin com a àrees residencials estratègiques o com a sectors d'interès supramunicipal dins d'aquesta classe de sòl. Els plans d'ordenació urbanística municipal poden distingir entre sòl urbanitzable delimitat i sòl urbanitzable no delimitat. [Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer. Text refós de la Llei d'urbanisme].

3.3.3 Activitat i establiment comercial

Els censos empresarials de les Cambres de Comerç s'estructuren en tres taules bàsiques que permeten reflectir la realitat de la implantació territorial d'una empresa (Il·lustració 2). Al analitzar la distribució en el territori de les activitats detallistes, ens trobem amb una realitat a tres nivells: una empresa que pot tenir varis locals, en els que es poden desenvolupar diferents activitats (serien les relacions 1-n entre cada taula). Aquesta estructura es òptima per poder analitzar la realitat empresarial.

Pel que fa a l'impacte en el territori, quina superfície ocupa, i com encaixa en la realitat urbanística, cal posar el focus en la superfície del local on es desenvolupa l'activitat: és l'establiment comercial. I la seva superfície total serà la suma de la superfície que ocupen cadascuna de les activitats[7] que s'hi desenvolupen en aquest establiment o local. Aquest establiment és el que identifica, amb la seva adreça, a on es localitza.



Il·lustració 2. Estructura de les taules principals dels Censos empresarials de les Cambres de Comerç ɔnòmiques (IAE). www.aeat.es

3.3.4 Tipus de superfície dels establiments comercials

Al tractar la superfície d'un establiment comercial, hi ha diferents tipologies: superfície d'activitat comercial i superfície de venda.

3.3.4.1 Superfície d'activitat comercial

És la superfície declarada de l'establiment comercial i que és resultat de la suma de totes les superfícies de les activitats detallistes que s'hi localitzen. Aquesta superfície té l'origen en les dades dels censos empresarials de les Cambres de Comerç de Sabadell i Terrassa[8].

3.3.4.2 Superfície de venda

És una categoria legal establerta per la legislació de comerç de Catalunya. Es defineix amb precisió a l'Article 5 del Decret llei 1/2009, de 22 de desembre d'Ordenació dels Equipaments Comercials, partint de la superfície destinada a l'activitat detallista del local comercial, i s'exclouen tota una sèrie d'elements detallats en aquest article, com obradors, oficines, aparcaments, etc.

3.3.5 Categories d'establiments comercials en funció de la seva superfície

L'article 6 del Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, estableix una categorització dels establiments comercials en funció de la seva superfície comercial. S'hi estableixen 4 categories [9], tot i que si s'analitza en profunditat aquesta llei, els Petits Establiments Comercials es divideixen en dos subcategories pel que fa als procediments de tramitació (Capítol II) derivats de l'alta, modificació o cessament de l'activitat. Per aquesta raó, s'ha creat una nova categoria per reflectir aquestes diferències i que també permeten una anàlisi més acurada per categories d'establiment comercial, doncs el rang 1-800 m² és massa ampli. Les categories d'establiments comercials que s'utilitzaran en aquest estudi es detallen a la Taula 2.

CATEGORIA	DESCRIPCIÓ	Superfície venda mínima (m²)	Superfície venda màxima (m²)
PpEC	Petits Petits Establiments Comercials (PPEC)[10]	0	399
PEC	Petits establiments comercials (PEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda inferior a 800 m².	400	799
MEC	Mitjans establiments comercials (MEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 800 i inferior a 1.300 m².	800	1299
GEC	Grans establiments comercials (GEC): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o	1300	2499

[8] Les dades d'aquests censos provenen de les declaracions censals que fan les empreses segons els models 036/037 de l'Agència Tributària.

[9] Petit Establiment Comercial, Mitjà Establiment Comercial, Gran Establiment Comercial i Gran Establiment Territorial.

[10] S'estableix aquesta categoria, tot i no estar definida al DL 1/2009, per ser una categoria que a l'Article 17 s'estableix implícitament, al establir l'obligació de comunicació als establiments amb una superfície de venda de més de 399 m².

	superior a 1.300 i inferior a 2.500 m².		
GECT	Grans establiments comercials territorials (GECT): establiments, individuals o col·lectius, amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 m².	2500	-

Taula 2. Categories d'establiment per raó de la superfície de venda

3.3.6 Trama Urbana Consolidada (TUC)

La TUC és el conjunt de sòl urbà, d'acord amb el planejament urbanístic vigent, on existeix continuïtat d'edificis amb ús residencial, en la qual els usos comercials estan integrats amb els residencials. Aquesta delimitació urbanística ve definida per l'Acord de Govern de 22/12/2009 i desenvolupada als articles 7 i 8 del DECRET LLEI 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments (text refós en vigor).

3.4 Indicadors estadístics de localització

3.4.1 Mediana i primer quartil

En l'anàlisi de la distribució de la superfície dels diferents locals i activitats a la comarca, sobretot quan es fan comparatives entre territoris, aquestes es fan en base a valors mitjos. Estadísticament es coneixen com a paràmetres de localització i el més conegut és la mitjana. Aquest estimador té l'inconvenient de que és molt sensible als valors extrems i, per tant, utilitzar-lo en el cas d'una variable que presenta una distribució de densitat dels valors allunyada de la distribució normal, pot donar lloc a conclusions errònies. En aquest cas cal utilitzar un estimador de localització que sigui robust i que elimini l'efecte dels valors més extrems, com és la mediana[11], que és el que més s'utilitzarà al llarg de l'estudi, fent atenció també al primer quartil[12].

A més de la utilització de la mediana, en el cas dels gràfics que permeten la comparació de la dotació comercial (especialment en quant a característiques de superfície dels establiments), s'afegeix als gràfics la recta tendencial i l'interval de confiança que agrupa el 95% dels valors dins de la recta de tendència, calculats amb mètodes de regressió robustos, per tal de representar amb la major fidelitat possible els valors més representatius, eliminant (de manera similar a la mediana) els valors més extrems (tant els més grans com els més petits[13]).

[11] Aquest estimador indica que el 50% dels establiments tenen una superfície igual o inferior a aquest valor.
[12] Aquest estimador indica que el 25% dels establiments tenen una superfície igual o inferior a aquest valor.
[13] Veure 14.4 Representació gràfica i mètodes robustos de càlcul estadístic

4 Introducció

L'oferta de nous espais comercials al Vallès Occidental ha augmentat durant els darrers anys malgrat la situació de recessió econòmica iniciada durant els anys 2007/2008. Durant els darrers anys, ha existit una demanda latent per part dels operadors comercials per ampliar encara més l'oferta de superfície comercial existent a la comarca. Habitualment, aquesta oferta ha estat destinada als grans distribuïdors comercials de forma que el petit i mitja comerç d'àmbit local no ha pogut accedir a aquests nous espais.

Serveixi com a exemple la proposta del suspès Pla Director Urbanístic del Parc de l'Alba que, amb la previsió de 120,000 m² d'ús comercial, doblava la superfície comercial existent a Cerdanyola del Vallès. Aquest és un dels diferents processos que han creat la necessitat d'analitzar l'oferta i demanda d'espai comercial al Vallès Occidental.

La superfície comercial als centres comercials més alta de tot l'estat es situa a la comunitat de Madrid, amb 441 m² per cada 1000 habitants, molt semblant a la mitjana de països com el Regne Unit. La mitjana de superfície a Catalunya (194m² per cada 1000 habitants) és lleugerament inferior a la mitjana espanyola que és de 221 m² per cada 1000 habitants. El Vallès Occidental es situa per sobre la mitjana catalana i estatal amb 250 m² per cada 1000 habitants. La instal·lació de més superfície comercial programada pot suposar un canvi en el model comercial de la comarca i una aproximació al model comercial actual de la Comunitat de Madrid o del Regne Unit, on els grans operadors comercials són més presents i, per tant, el teixit del petit i mitjà comerç és més feble.

El Vallès Occidental té un gran nombre de superfície industrial disponible que segons el planejament urbanístic de cada municipi podria permetre usos comercials. Aquesta superfície disponible no està quantificada i tampoc s'ha fet cap estudi del possible impacte sobre el teixit comercial ja existent, en el cas d'un possible canvi dels usos d'aquests espais.

El present estudi ha analitzat l'oferta i la demanda de superfície comercial a la comarca del Vallès Occidental a través de l'anàlisi del planejament urbanístic de cada municipi, de l'oferta comercial existent, la seva ubicació així com del futur creixement d'aquesta oferta comercial en funció de l'evolució de la demanda. Al mateix temps, s'ha analitzat l'impacte que podria tenir un canvi a ús comercial de les zones industrials no ocupades actualment i que estan situades, gairebé en tots els casos, en zones no urbanes.

5 Objectiu de l'Estudi

Analitzar l'oferta i la demanda de superfície comercial a la comarca del Vallès Occidental, a través de l'anàlisi del planejament urbanístic, l'oferta comercial existent i la seva ubicació, entre d'altres dades d'interès, per establir diferents escenaris d'impacte del sostre comercial i les implicacions urbanístiques i de model de comarca.

Per tenir una visió adient i prendre decisions respecte la definició del model territorial comercial s'incorporen dades sobre el planejament comercial existent a 31/12/2017.

Amb aquest estudi es pretén obtenir els resultats següents:

- Conclusions del planejament urbanístic en clau d'urbanisme comercial, determinant la superfície mínima sostenible per a cada activitat.
- Estat i situació de les concentracions comercials.
- Presentació d'escenaris sobre l'evolució del sostre comercial.

6 Contextualització territorial

6.1 Context geogràfic

El Vallès Occidental és una comarca catalana que limita amb el Bages i el Moianès (al nord), el Vallès Oriental (a l'est), el Baix Llobregat (a l'oest) i el Barcelonès (al sud) amb les ciutats de Sabadell i Terrassa com a cocapitals comarcals.

Mapa 12. Mapa comarcal de Catalunya

Mapa 13. Mapa dels municipis de la comarca del Vallès Occidental

La comarca comprèn 23 municipis, ocupa una superfície de 583 km², el que representa gairebé el 2% de la superfície total de Catalunya, amb una població censada de 910 mil habitants a 1 de gener de 2017, el que representa el 12% del total de la població catalana.

Municipi	Habitants (2017)	Extensió terme municipal (km²)
Badia del Vallès	13,466	0.92
Barberà del Vallès	32,860	8.3
Castellar del Vallès	23,776	44.9
Castellbisbal	12,297	31
Cerdanyola del Vallès	57,723	30.6
Gallifa	180	16.3
Matadepera	9,186	25.4
Montcada i Reixac	35,063	23.5
Palau-solità i Plegamans	14,626	14.9
Polinyà	8,383	8.8
Rellinars	735	17.8
Ripollet	37,899	4.3
Rubí	75,568	32.3
Sabadell	209,931	37.89
Sant Cugat del Vallès	89,516	48.24
Sant Llorenç Savall	2,361	41.1
Sant Quirze del Vallès	19,867	14.1
Santa Perpètua de Mogoda	25,574	15.8
Sentmenat	8,818	28.8
Terrassa	216,428	70.2
Ullastrell	2,054	7.3
Vacarisses	6,328	40.7
Viladecavalls	7,392	20.1
Total Comarca Vallès Occidental	**910,031**	**583.25**

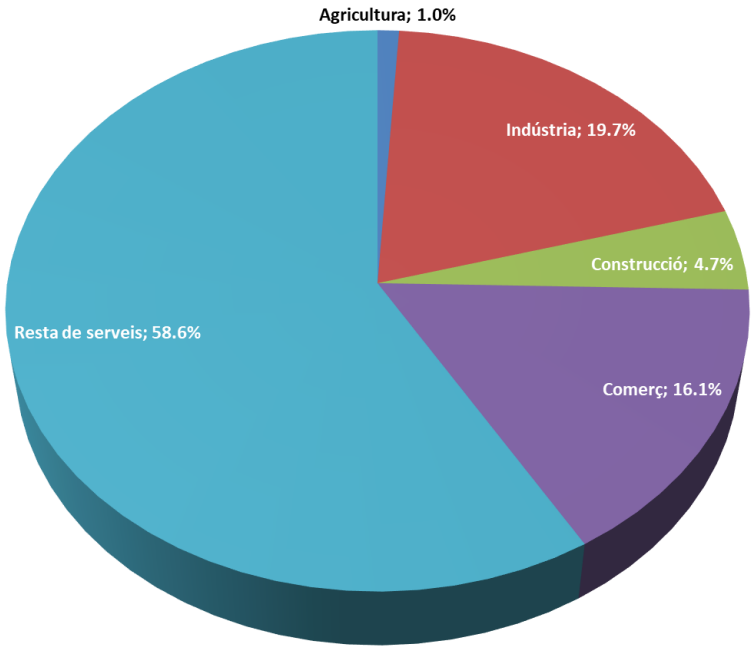
6.2 Context econòmic

L'economia catalana es caracteritza per una clara terciarització de l'activitat on els sectors comerç i serveis representen gairebé el 75% del VAB anual, amb una tendència creixent durant els últims anys.

VAB anual, per sectors d'activitat. Catalunya.

	2014		2013		2012		2011	
Agricultura	1,947.70	1.0%	1,950.60	1.0%	1,770.80	0.9%	1,837.10	0.9%
Indústria	37,533.70	19.7%	36,891.30	19.7%	37,101.00	19.6%	38,547.90	19.8%
Construcció	8,882.40	4.7%	9,213.70	4.9%	10,620.70	5.6%	13,918.30	7.2%
Comerç	30,649.80	16.1%	30,515.90	16.3%	30,023.90	15.9%	29,015.90	14.9%
Resta de serveis	111,623.50	58.6%	109,045.90	58.1%	109,750.50	58.0%	111,163.50	57.2%
Total	**190,637.10**	**100.0%**	**187,617.40**	**100.0%**	**189,266.90**	**100.0%**	**194,482.70**	**100.0%**

Milions d'€



Gràfic 16. VAB Catalunya per sectors d'activitat. Any 2014

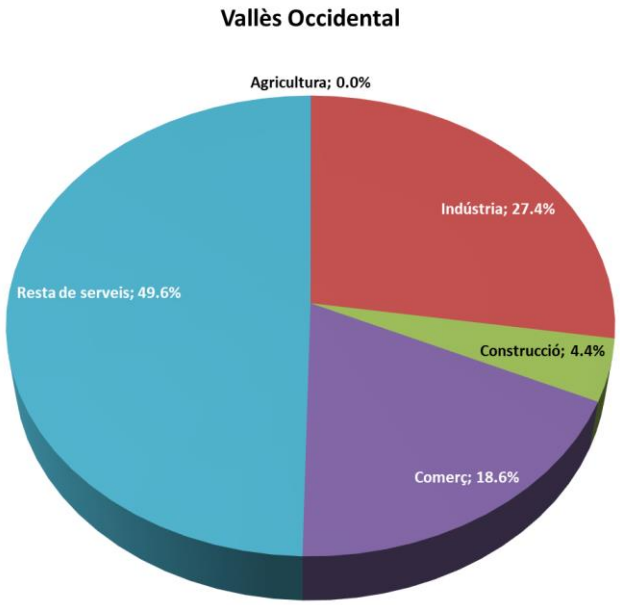
Des d'un punt de vista econòmic, la comarca del Vallès Occidental representa gairebé el 12% del VAB del conjunt de tota Catalunya. És la segona comarca en importància, rere la comarca del Barcelonès, la qual representa el 36,6% del VAB català.

VAB per sectors. Catalunya i comarca del Vallès Occidental. Any 2014

	Vallès Occidental		Catalunya		Vallès Occ/Catalunya
Agricultura	8.30	0.04%	1,947.70	1.0%	0.4%
Indústria	6,182.80	27.4%	37,533.70	19.7%	16.5%
Construcció	986.70	4.4%	8,882.40	4.7%	11.1%
Comerç	4,192.80	18.6%	30,649.80	16.1%	13.7%
Resta de serveis	11,198.50	49.6%	111,623.50	58.6%	10.0%
Total	**22,569.10**	**100.0%**	**190,637.10**	**100.0%**	**11.8%**

Milions d'€

Quant a la composició sectorial del VAB de la comarca del Vallès Occidental, es distribueix segons es mostra en el següent gràfic:



Gràfic 17. VAB comarcal, per sectors d'activitat. Any 2014

S'observa que el fenòmen de la terciarització de l'economia també és un fenòmen que es dóna a la comarca del Vallès Occidental, però amb una intensitat menor que per al conjunt de l'economia catalana i que les activitats industrials i del comerç guanyen importància dins de l'economia comarcal en relació al conjunt de Catalunya.

6.3 L'activitat comercial a la comarca del Vallès Occidental

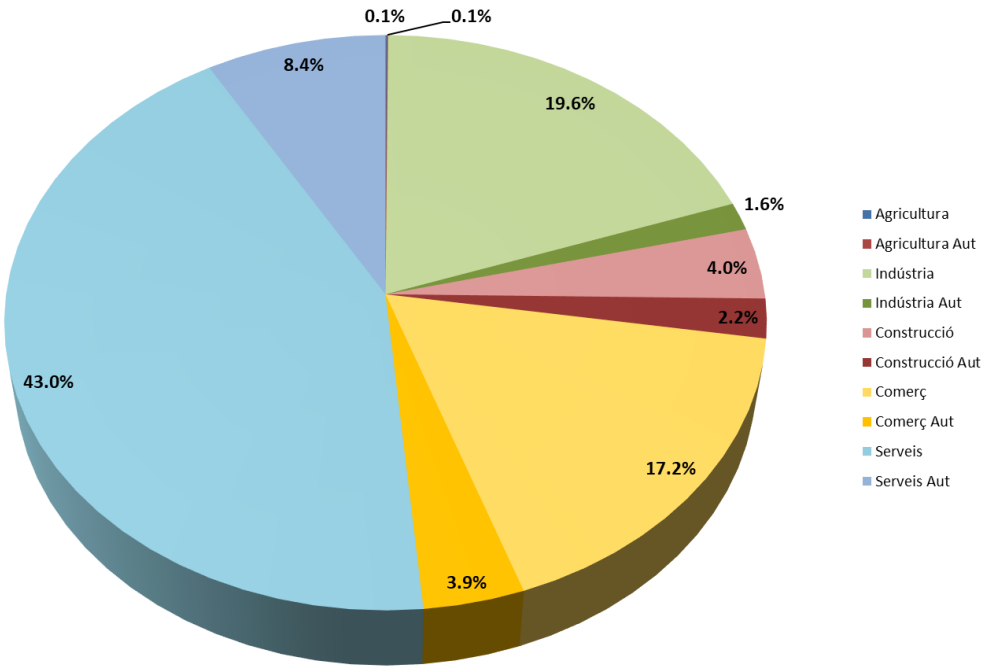
L'activitat comercial a la comarca del Vallès Occidental representa el 18,6% del VAB comarcal durant l'any 2014 tal i com es mostra en el gràfic anterior. Aquesta representativitat del sector s'ha mantingut estable durant els últims anys, seguint una tendència creixent des de l'any 2011 la qual es va desaccelerar lleugerament l'any 2014 a favor de les activitats de la resta de serveis.

Evolució del VAB a la comarca del Vallès Occidental. Anys 2011-2014

	2014		2013		2012		2011	
Agricultura	8.30	0.0%	9.80	0.0%	9.30	0.0%	11.10	0.0%
Indústria	6,182.80	27.4%	6,176.60	28.0%	5,964.60	27.1%	6,086.80	27.1%
Construcció	986.70	4.4%	1,017.40	4.6%	1,191.40	5.4%	1,548.00	6.9%
Comerç	4,192.80	18.6%	4,221.60	19.1%	4,106.60	18.6%	3,873.70	17.2%
Resta de serveis	11,198.50	49.6%	10,623.90	48.2%	10,777.20	48.9%	10,958.50	48.8%
Total	**22,569.10**	**100.0%**	**22,049.30**	**100.0%**	**22,049.10**	**100.0%**	**22,478.10**	**100.0%**

Milions d'€

Pel que fa a l'ocupació que genera l'activitat comercial, durant els últims anys el sector ha representat al voltant de 22% de les persones inscrites a la Seguretat Social en el Règim General i en el Règim Especial de Treballadors Autònoms.



Gràfic 18. Ocupació per sectors d'activitat. Règim General i Autònoms. Any 2017

6.4 Planejament urbanístic

L'anàlisi del planejament urbanístic es realitza en base al planejament urbanístic dels 23 municipis de la comarca. Aquesta és la relació de documents analitzats i la seva data d'aprovació:

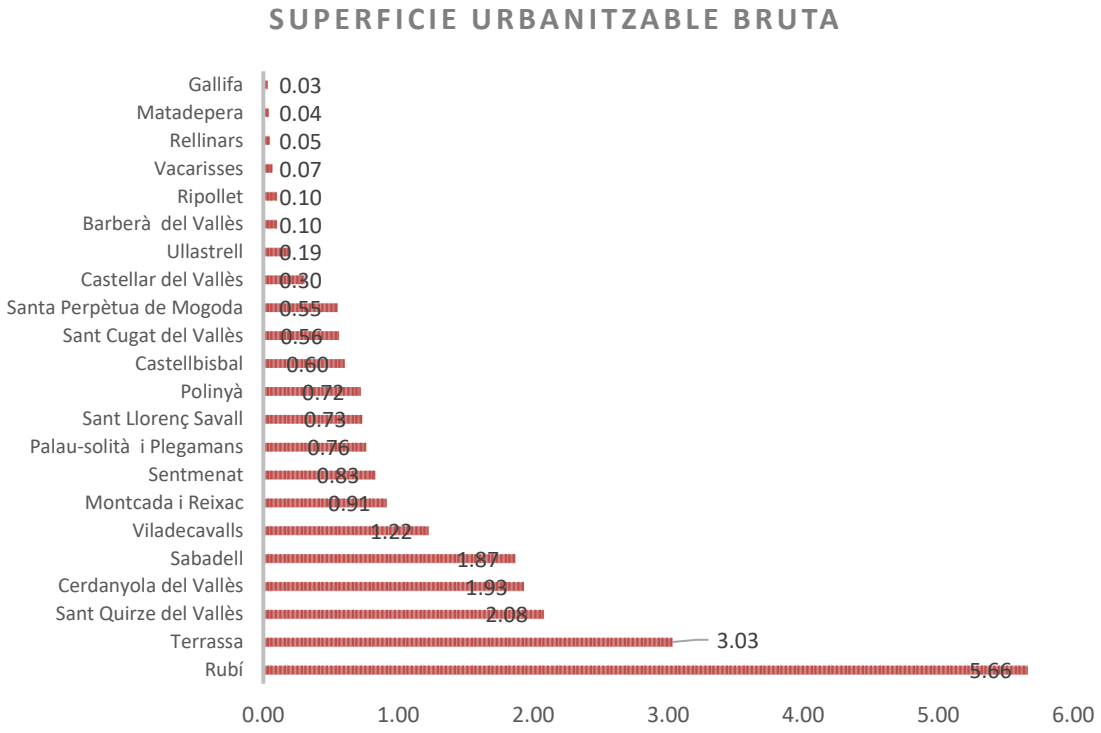
- Badia del Vallès Modificació de pla general d'ordenació 1998
- Barberà del Vallès Pla general d'ordenació 1996
- Castellar del Vallès Pla d'ordenació urbanística municipal 2016
- Castellbisbal Pla d'ordenació urbanística municipal 2007
- Cerdanyola del Vallès Pla general metropolità 1976
- Gallifa Pla d'ordenació urbanística municipal 2007
- Matadepera Pla d'ordenació urbanística municipal 2006
- Montcada i Reixac Pla general metropolità 1976
- Palau-solità i Plegamans Pla general d'ordenació 2004
- Polinyà Pla general d'ordenació 1994
- Rellinars Pla d'ordenació urbanística municipal 2009
- Ripollet Pla general metropolità 1976
- Rubí Pla general d'ordenació 1990
- Sabadell Pla general d'ordenació 1999
- Sant Cugat del Vallès Pla general metropolità 1976
- Sant Llorenç Savall Pla general d'ordenació 1994
- Sant Quirze del Vallès Pla general d'ordenació 1995
- Santa Perpètua de Mogoda Pla general d'ordenació 1995
- Sentmenat Pla general d'ordenació 1994
- Terrassa Pla d'ordenació urbanística municipal 2002
- Ullastrell Normes subsidiàries del planejament 1991
- Vacarisses Pla general d'ordenació 1985
- Viladecavalls Pla general d'ordenació 2002

Tret dels municipis inclosos dins l'Àrea Metropolitana de Barcelona que tenen el mateix planejament (Pla General Metropolità de Barcelona), la resta d'ajuntaments es regeixen pel seu propi planejament urbanístic. Per tant, existeixen diferents categories de planejament que permeten els usos comercials amb diferents directrius i restriccions.

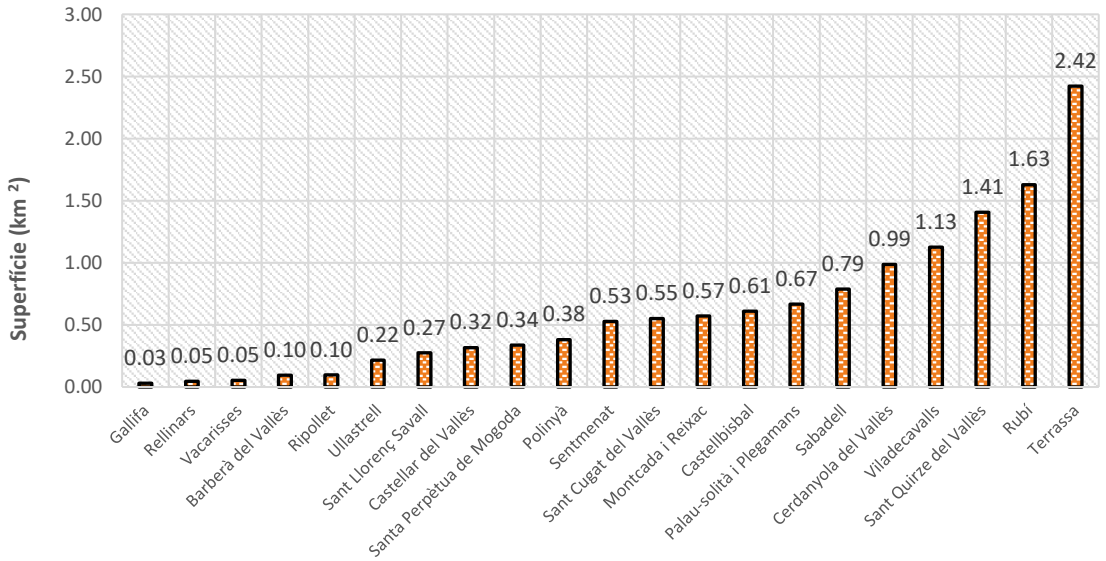
El Pla Territorial Metropolità agrupa les comarques metropolitanes de Barcelona, on es preveu el sòl urbanitzable permès dins l'horitzó 2026. Aquest planejament va ser aprovat dins d'una fase de fort creixement econòmic, demogràfic i urbanístic que va propiciar una expansió urbana sense precedents a tot l'Estat, també molt present al Vallès Occidental. Després del 2006 va començar un altre cicle econòmic, amb caigudes del PIB i forta afectació sobre el sector de la construcció, que va fer paralitzar aquest creixement i la urbanització del territori. S'havia produït un fort desequilibri entre l'oferta i la demanda d'habitatge, però també en sòl industrial, ja que la baixada del PIB va afectar tots els sectors, provocant el tancament d'empreses i l'aturada en la construcció de noves naus industrials en terrenys ja urbanitzats dins polígons industrials. Dins aquest estudi s'analitzen les determinacions del Pla Territorial Metropolità i l'estat d'ocupació de les zones industrials.

Durant el període 2010-2017, s'ha aprofitat l'existència de peces urbanes plantejades amb altres usos diferents del comercial per desenvolupar-hi nou sòl comercial, com és el cas de Via Vallès a Sabadell i Terrassa Plaça a Terrassa. També existeixen altres desenvolupaments tramitats però no aprovats, com el Pla Director del Parc de l'Alba que preveia un elevat nombre de sòl comercial disponible i que ha quedat, de moment, en suspens.

En l'anàlisi del sòl urbanitzable brut a la comarca, expressat en quilometres quadrats, es troba que Rubí i Terrassa presenten el major nombre de superfície on Terrassa, gairebé, dobla la superfície urbanitzable de Sabadell. S'inclou en aquest còmput tant el sòl residencial com el sòl per a activitats econòmiques.

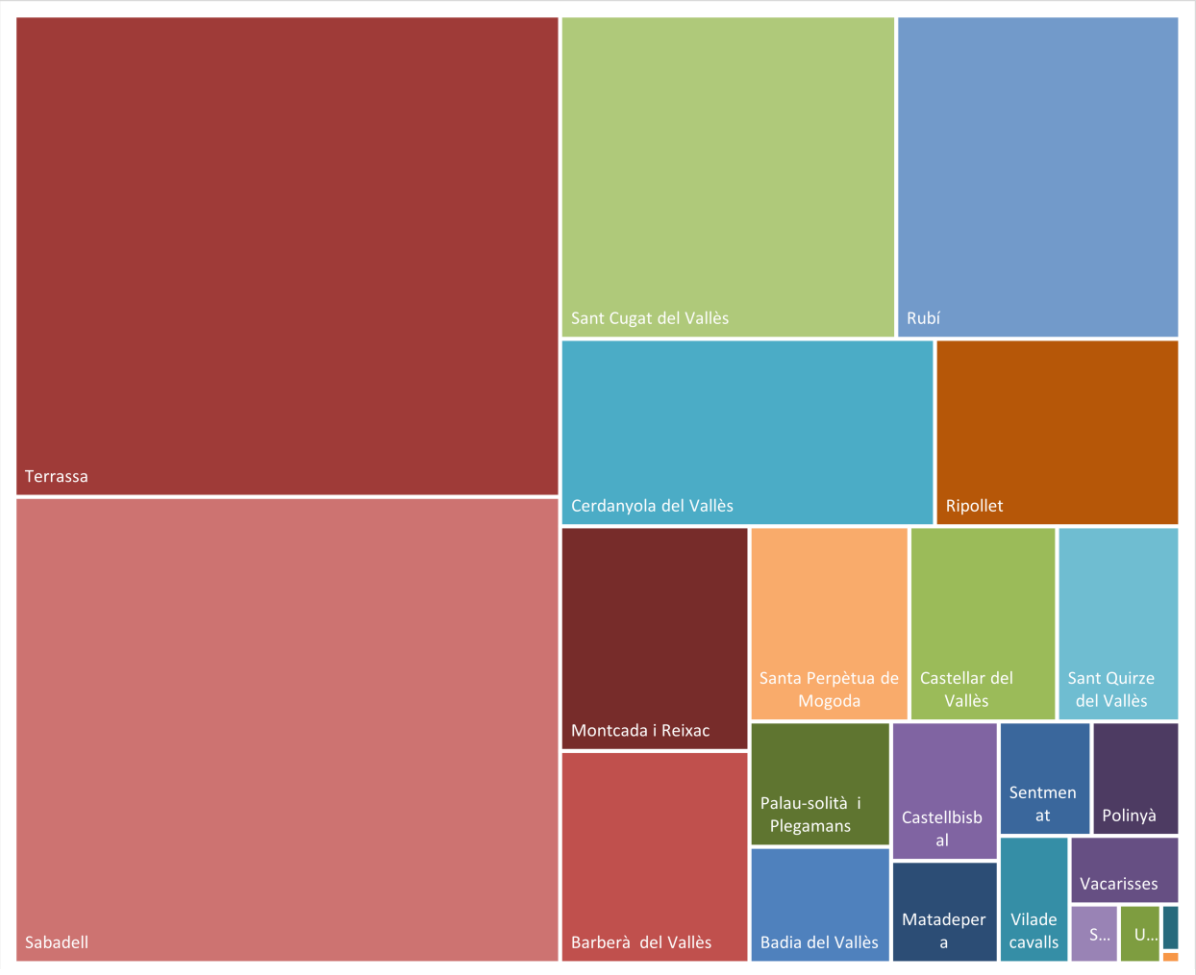


Pel que fa al sòl urbanitzable net, el balanç per municipi canvia considerablement en xifres globals però les magnituds per municipi es mantenen. Aquesta informació s'aconsegueix creuant les dades de construccions actualitzades al cadastre.



Gràfic 19. Sòl urbanitzable no executat fora de TUC

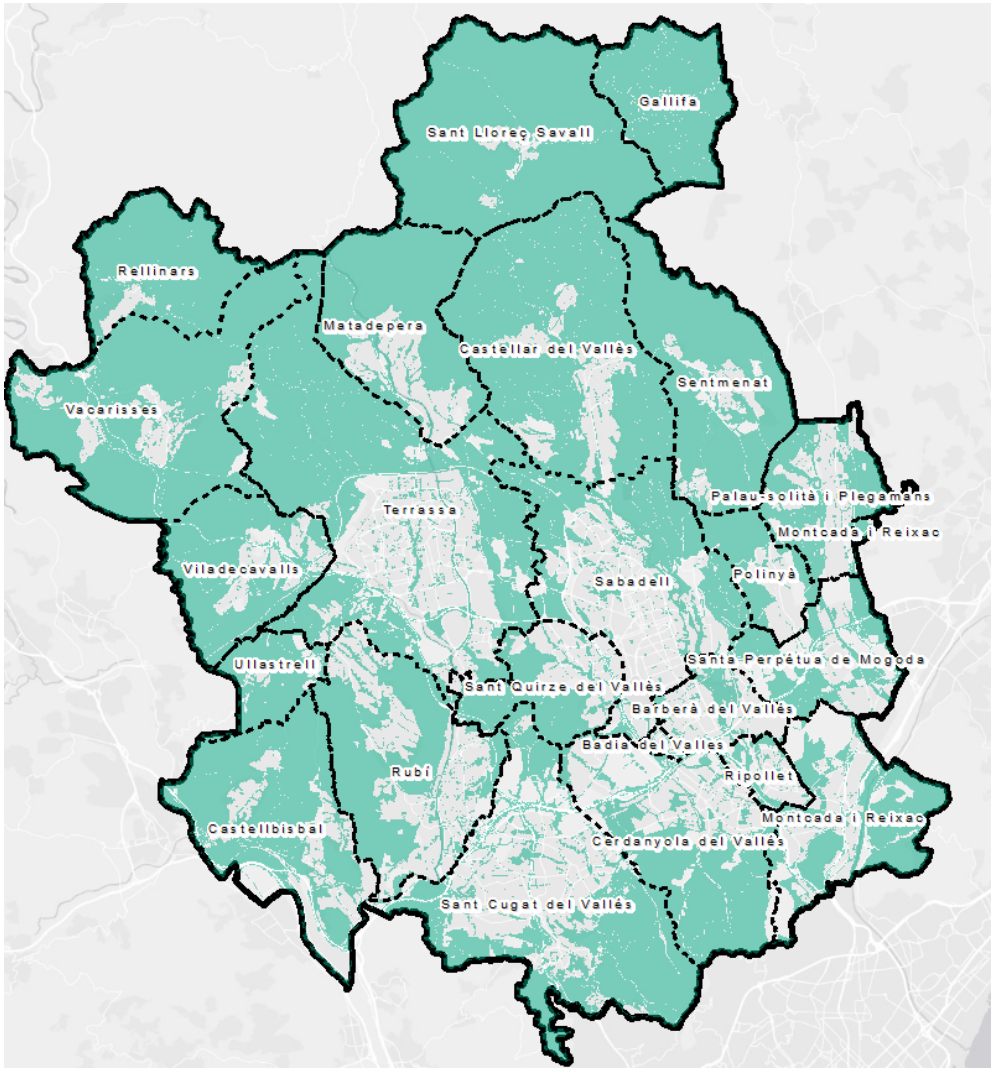
La població de la comarca està molt concentrada en 5 municipis: les dues capitals de comarca, de més de 200,000 habitants i tres municipis de més de 50,000 habitants, Sant Cugat del Vallès, Rubí i Cerdanyola del Vallès, que suposen més de la meitat de la població de la comarca. Al contrari de com hem vist dins l'agrupació de municipis a nivell de clústers segons l'oferta comercial, l'oferta de sòl urbanitzable no està relacionada amb el nombre d'habitants, ja que municipis petits com Viladecavalls, amb poc més de 7,000 habitants, és el quart municipi de la comarca pel que fa al total de superfície urbanitzable neta.



Gràfic 20. Municipis per població

L'orografia marca la urbanització del territori al voltant del parc natural de Sant Llorenç del Munt i Serra de l'Obac i a la part oest de la comarca on predominen pendents i valls abruptes, on la presència de sòl urbà i urbanitzable és més escassa. Els terrenys en pendent suau són habituals al corredor de la B-30 i la part central de la C-58, i és aquí on es concentra el sòl urbà i l'urbanitzable. La delimitació que marquen les valls dels rius que travessen el Vallès Occidental també marquen els eixos de desenvolupament urbà i d'activitat econòmica, com són la Riera de Caldes i la Vall del Riu Ripoll, que dibuixa un eix que va des de Montcada i Reixac fins a Castellar del Vallès. La construcció de noves infraestructures territorials com la B-40, que uneix el Vallès Occidental amb el Baix Llobregat, permet obrir noves zones de sòl urbanitzable en zones que es veuran beneficiades per aquesta infraestructura, com és el cas del municipi de Viladecavalls. Altres municipis com Badia del Vallès, Barberà del Vallès i Ripollet, amb límits municipals més petits, han esgotat una part important del seu sòl urbanitzable .

Al present estudi s'analitza la relació entre sòl urbà amb la tipologia construïda, segons el Mapa urbanístic sintètic de Catalunya, segons la metodologia i un classificador propi de les claus dels planejament urbanístics dels 23 municipis de la comarca.



Mapa 14. Classificacions de zones urbanes i no urbanitzables al Vallès Occidental

El sòl no urbanitzable de la comarca ocupa un 65% del total del territori, amb 38,000 ha. El sòl urbà, amb 15,000 ha, s'estén pel 25% del territori, sent un comarca molt densa, ja que la mitjana a Catalunya és de només del 4%. El sòl urbanitzable ocupa 8,000 ha i representa un 33% respecte al sòl urbà existent. Un 14 % de la comarca, 8,500 hectàrees, pertanyen a zones verdes i espais lliures amb una mitjana de 94.65 m^2 per habitant, molt per sobre de la mitjana a Catalunya de 58.14 m^2 per habitant. Es tracta, per tant, d'una comarca amb molt espai lliure, gràcies a tenir dos parcs naturals, Sant Llorenç del Munt i Serra de l'Obac i Collserola. Un 4,29% de la superfície comarcal està destinada a l'activitat econòmica, en concret 2.500 ha, mentre que la mitjana d'altres comarques de Catalunya és 10 vegades inferior, un 0,42%. A continuació es mostren les taules sintètiques que resumeixen l'estat del planejament urbanístic per classificació i qualificació.

Classificació urbanística	Ha
Total comarcal (MUC)	58,313.58
Total sòl urbà	15,051.42
SUC Sòl urbà consolidat	14,531.79
SNC Sòl urbà no consolidat	519.63
Total sòl urbanitzable	5,012.67
SUD Sòl urbanitzable delimitat	3,576.77
SND Sòl urbanitzable no delimitat	1,435.91
SNU Sòl no urbanitzable	38,249.49

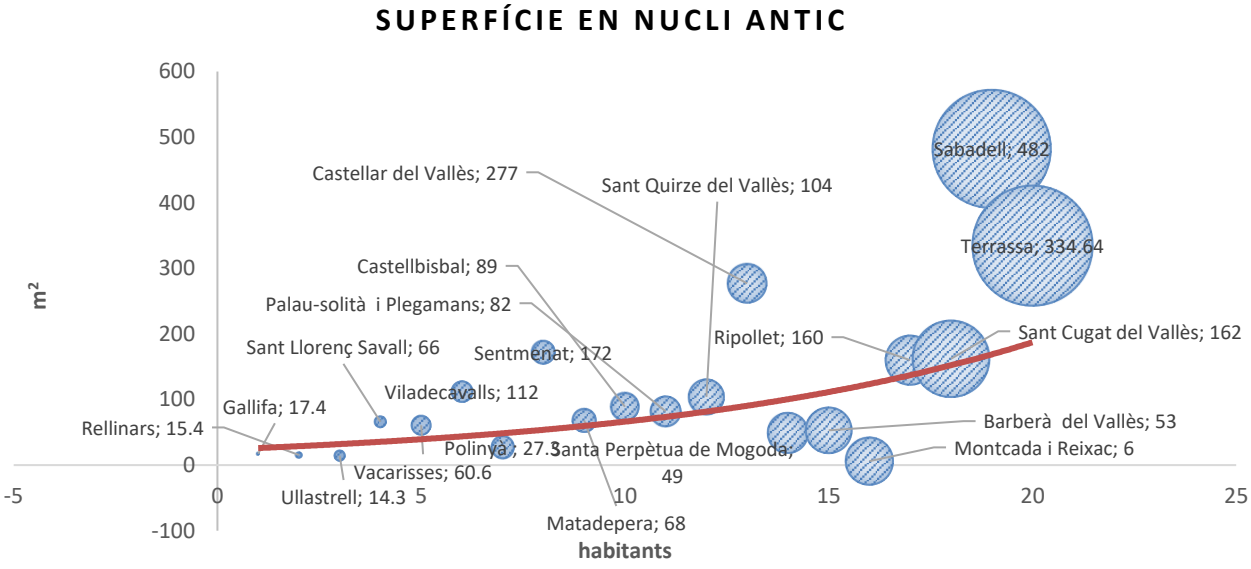
Qualificació urbanística	ha
Total sistemes	18,173.24
Total sistema de comunicacions	4,548.92
SX Viari	4,207.18
SF Ferroviari	269.19
SA Aeroportuari	72.55

El Vallès Occidental disposa de 4,200 ha de grans eixos viaris, així com una zona aeroportuària situada entre els municipis de Barberà del Vallès, Badia del Vallès, Sabadell i Sant Quirze del Vallès. Aquesta infraestructura limita les alçades de les construccions existents i futures, segons les servituds aeronàutiques que imposa. Pel que fa als sistemes ferroviaris, tenen una especial afectació a municipis com Montcada i Reixac, travessat per 3 línies de RENFE diferents, que també afecten a zones comercials com el mateix centre d'aquest municipi. Les activitats de serveis on s'inclouen entre d'altres usos, els centres comercials periurbans, ocupen 213 hectàrees al Vallès Occidental.

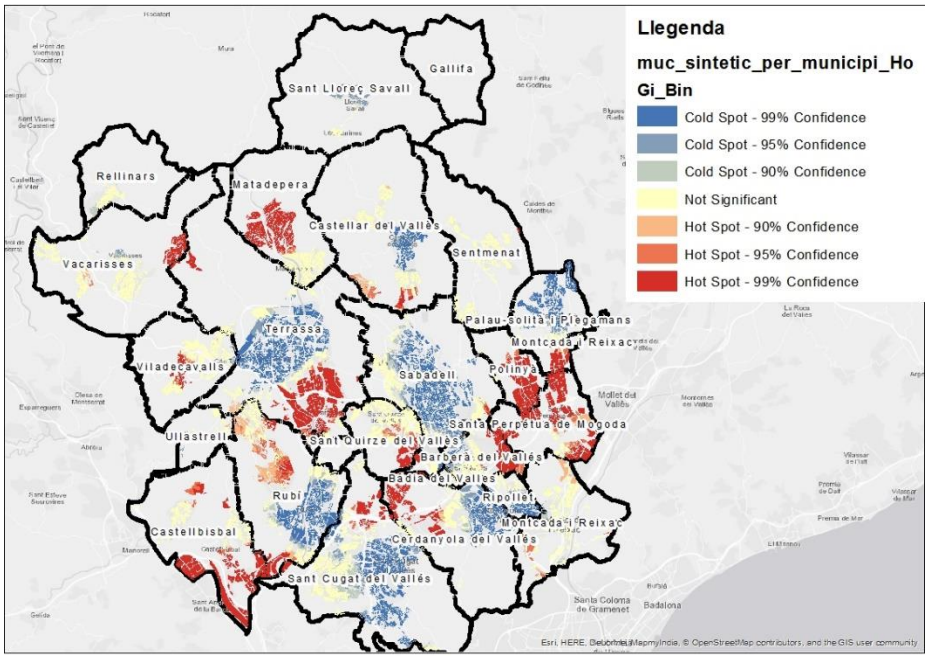
Classificació urbanística	Ha
Total sistema d'espais lliures	10,888.53
SS Protecció	1,435.86
SH Hidrogràfic	928.01
SV Espais lliures, zones verdes	8,524.65
Total sistema d'equipaments comunitaris	2,728.77
SE Equipaments	2,522.16
ST Serveis tècnics i ambientals	206.61
Total zones sòl urbà	7,848.21
Total sòl residencial	5,077.12
R1 Nucli antic	230.96
R2 Urbà tradicional	775.02
R3 Ordenació tancada	165.86
R4 Ordenació oberta	663.95
R5 Cases agrupades	271.94
R6 Cases aïllades	2,969.38

Classificació urbanística	Ha
Total sòl activitat econòmica	2,500.12
A1 Industrial	2,250.10
A2 Serveis	213.46
A3 Logística	36.57
Total sòl mixtos i altres	270.97
M1 Transformació	182.51
M2 Conservació	88.01
M3 Mixtos	0.45
Total desenvolupament sòl urbanitzable	2,579.71
Total sòl urbanitzable delimitat	2,299.30
D1 Desenvolupament residencial	1,177.78
D2 Desenvolupament d'activitat econòmica	783.91
D3 Desenvolupament mixt	337.61
Total sòl urbanitzable no delimitat	280.41
Total tipus sòl no urbanitzable	2,9712.42
N1 Rústic	6,967.98
N2 Protecció	13,039.29
N3 Protecció sectorial	9,540.54
N4 Activitat autoritzada	164,60

Al mapa urbanístic de Catalunya s'analitza la relació de les tipologies de sòl urbà on s'inclouen les tipologies de nucli antic i urbà tradicional, entre d'altres. La presència de comerç en les zones de nucli antic és més elevada, ja que les característiques constructives poden ajudar a una major densitat de locals. Per altra banda, l'absència d'aparcaments en edificis, provoca que hi hagi menys discontinuïtats en els eixos comercials, generant-se un disseny urbà més compatible amb l'ús comercial. En aquest cas, Sabadell té una major superfície de nucli antic que Terrassa, ja que existeixen també zones considerades de nucli antic a barris com la Creu Alta. Destaca l'absència d'aquesta tipologia de sòl urbà als municipis de Rubí o Cerdanyola, que no tenen tipologia de nucli antic, o la poca superfície existent al municipi de Montcada i Reixac respecte a d'altres zones urbanes del municipi.



També s'estudia la mida de la construcció de les parcel·les on es pot comprovar que els nuclis més antics, incloent Sant Cugat del Vallès i Cerdanyola, presenten als nuclis centrals una divisió de parcel·les més petita en relació a poblacions amb menys antiguitat com Polinyà, Santa Perpètua de Mogoda i Castellbisbal. Posteriorment s'analitzarà la relació entre parcel·les i la mida dels establiments comercials.



Mapa 15. Concentració de parcel·les per mida al Vallès Occidental (vermell més gran, blau més petit)

Indicadors de classificació de sòl	Comarca	RMB	Catalunya
% sup. sòl urbà	25.8	19.60	4.32
% sup. sòl urbanitzable	8.60	6.18	1.72
% sup. sòl urbanitzable respecte al sòl urbà	33.30	31.54	39.74
% sup. sòl no urbanitzable	65.59	74.22	93.96

El Vallès Occidental és una comarca amb un percentatge de sòl urbà més elevat que el de la mitjana de la Regió Metropolitana de Barcelona (RMB). Aquesta diferència es redueix si s'analitza el percentatge de sòl urbanitzable sobre el sòl urbà, tot i que aquest continua sent superior a la mitjana metropolitana. Aquest fet demostra que el Vallès Occidental és una comarca estratègica per al creixement metropolità i que les zones de creixement disponibles permetrien encara mantenir aquest lideratge metropolità.

Perfil de la comarca	Comarca	RMB	Catalunya
Densitat neta (habitants/ha de sòl urbà)	59.84	79.11	54.12
Densitat d'habitatges (habitatges estimats/ha de sòl urbà)	27.19	37.20	28.90
% sup. sòl urbà residencial	0.09	0.08	0.02
% sup. sòl urbà d'activitat econòmica	4.29	2.40	0.52
% sup. sòl urbà de mixtos i altres	0.46	0,48	0.13
% sup. sòl urbanitzable delimitat destinat a residencial	2.02	1.80	0.57
% sup. sòl urbanitzable delimitat destinat a activitat econòmica	1.34	1.07	0.42
% sup. sòl urbanitzable delimitat destinat a mixt	0.58	0.26	0.07
% sup. sòl destinat a sistemes	31.16	20.67	5.78
% sup. zona verda	31.16	20.67	5.78
M2 de zona verda per habitant (m^2/hab.)	14.62	20.67	1.36
% sup. equipaments	94.65	53.60	58.14
M2 d'equipaments per habitant (m^2/hab.))	28.00	17.60	34.47
% sup. serveis tècnics i ambientals	0.35	0.28	0.14
M2 de serveis tècnics i ambientals per habitant (m^2/hab.)	2.29	1.80	5.91

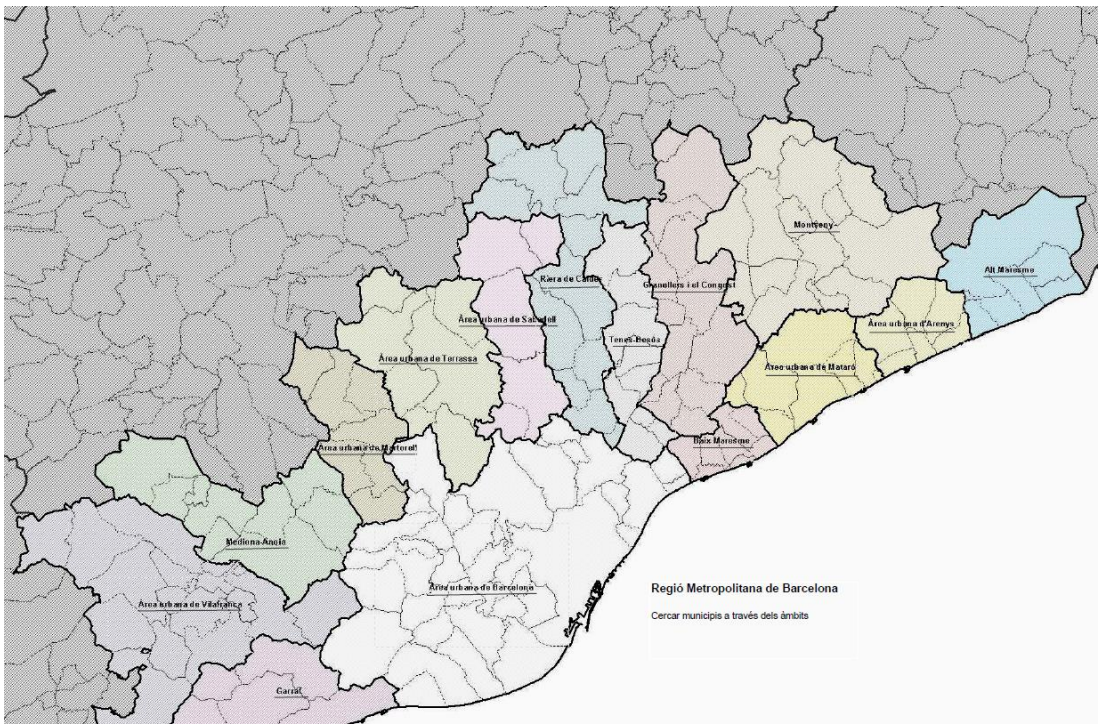
La densitat d'habitatges estimats per hectàrea de sòl urbà està per sota de la mitjana metropolitana i catalana, ja que existeix també més sòl urbà en forma de cases unifamiliars que a la resta de la RMB. Destaca la concentració de sòl urbà per activitat econòmica, molt superior a la mitjana metropolitana i catalana. També es destaca el lideratge de la comarca al respecte del sòl programat urbanitzable destinat a l'activitat econòmica, també superior a la mitjana de la RMB, fet que permetria mantenir aquest lideratge en presència de sòl industrial si s'edifiqués tot el sòl urbanitzable destinat a activitats econòmiques disponible. La superfície mitjana de zones verdes per habitant és inferior a la mitjana metropolitana però molt superior a la mitjana de tota Catalunya.

7 Anàlisi del planejament urbanístic

7.1 Planejament territorial

El Pla Territorial Metropolità és un pla d'ordenació territorial que inclou totes les comarques metropolitanes existents al 2009. En aquesta ordenació s'incloïen les comarques del Maresme, Vallès Oriental, Vallès Occidental, Baix Llobregat, Alt Penedès i Garraf. Al constituir-se la vegueria del Penedès, les comarques de l'Alt Penedès i Garraf queden fora, així com les poblacions del Moianès incloses dins el Vallès Oriental al 2009, i que ara han canviat de comarca i de vegueria.

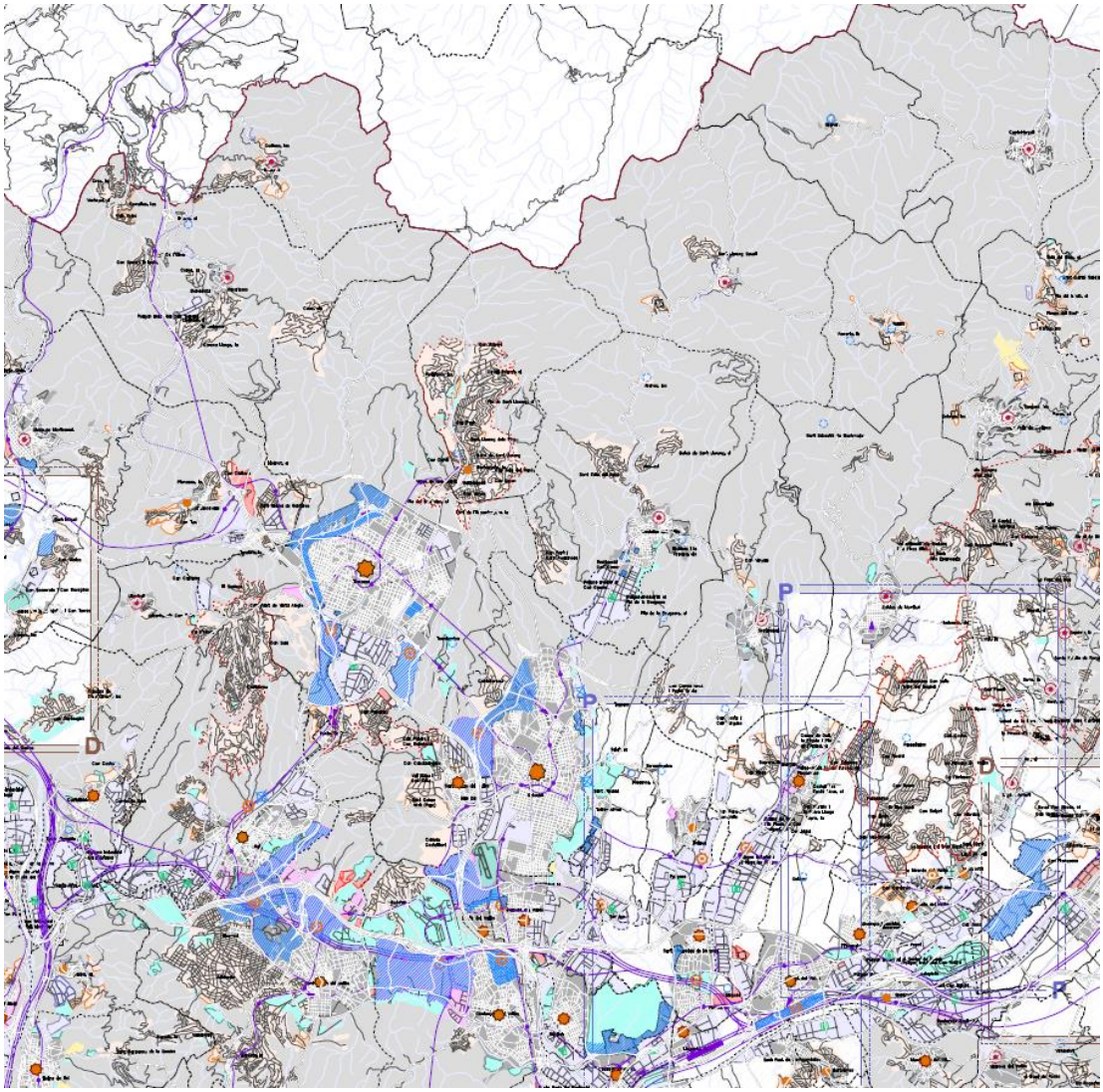
La redacció d'aquest pla va suposar una novetat en l'urbanisme català ja que va posar per sobre el planejament municipal, un planejament supramunicipal. El PTMB (Pla Territorial Metropolità de Barcelona) ordena el creixement urbà dins el període 2009-2026, ordenant a una escala territorial el sòl no urbanitzable i les zones de creixement en una lògica de planejament urbanística metropolitana, tenint molt present la centralitat de Barcelona i les limitacions per al creixement urbanístic que té la capitalitat catalana. Es planifiquen les infraestructures viàries i ferroviàries de l'àmbit ferroviari, incloent vies estratègiques, com el túnel d'Horta ferroviari i la B-40, entre d'altres. La principal tasca que realitza el pla és també estratègica, ja que defineix on s'han de situar els creixements urbans i la densificació i consolidació de teixits urbans existents.



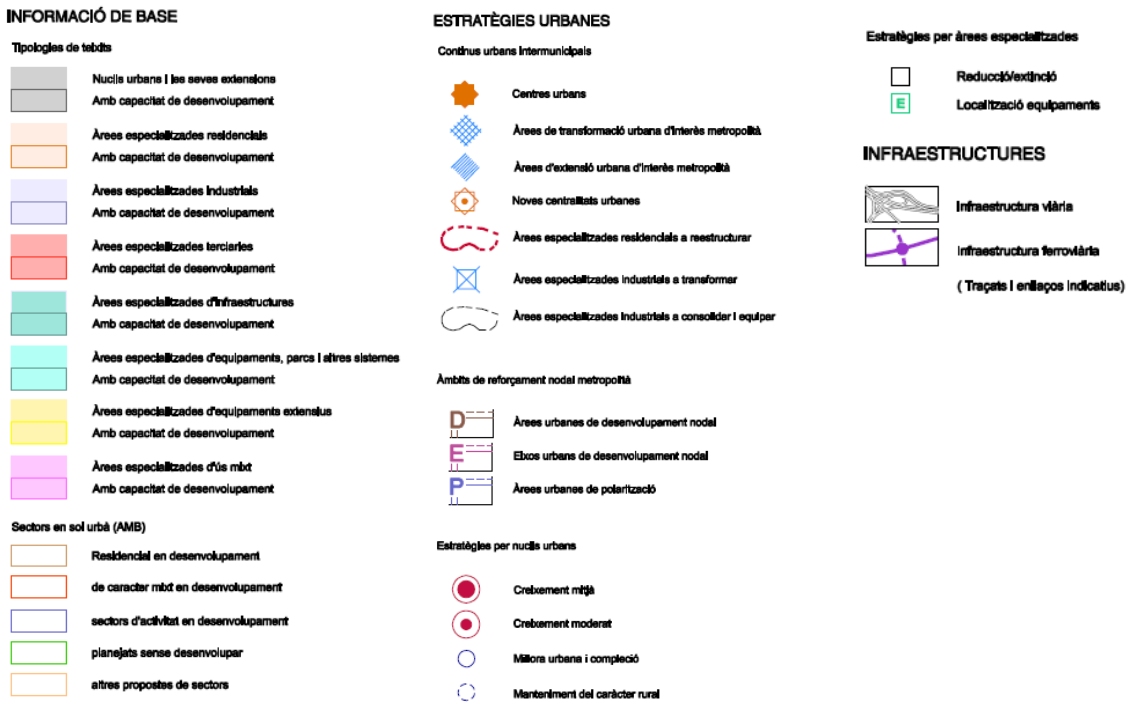
Mapa 16. La Regió Metropolitana de Barcelona (RMB)

El PTMB defineix diferents àrees dins la Regió Metropolitana, dividint el Vallès Occidental, entre l'àrea urbana de Barcelona, de Terrassa, Sabadell i la Riera de Caldes. Al respecte de l'activitat comercial, el pla fa algunes reflexions sobre la dispersió dels serveis i activitat comercial. Al costat de la dispersió, el PTMB apunta un segon factor de preocupació en les

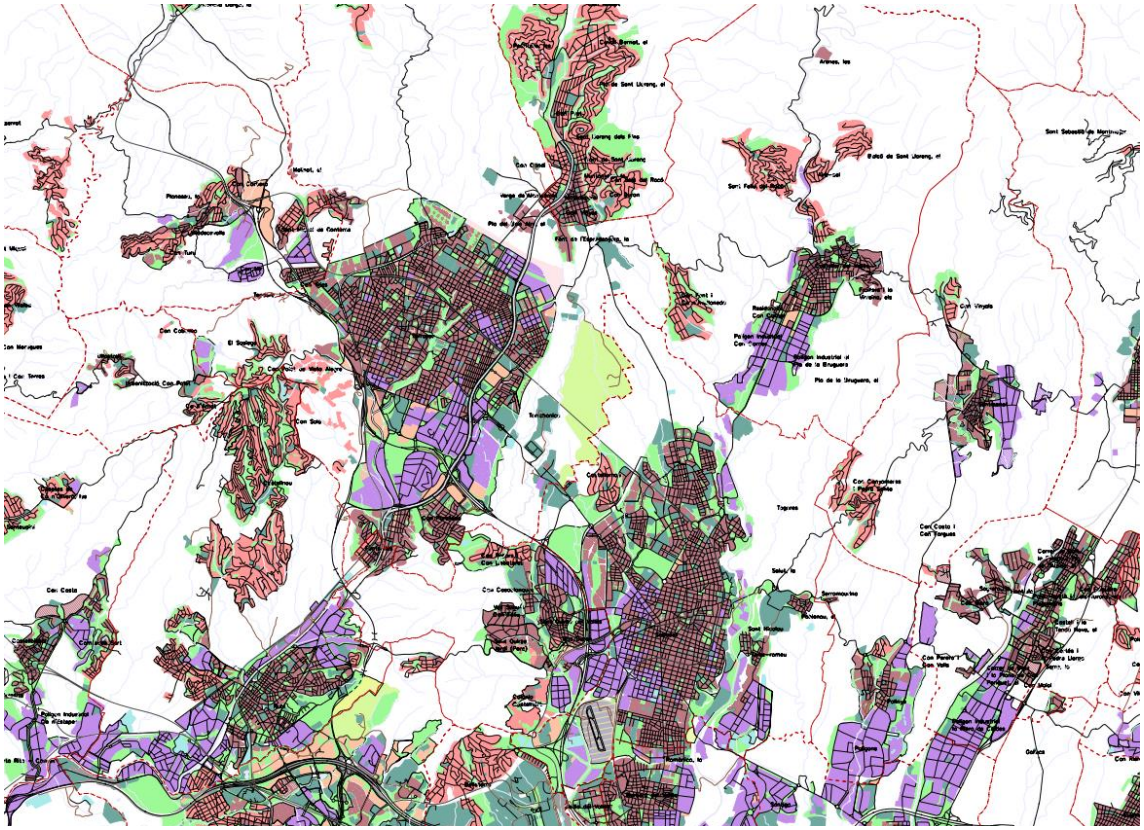
pautes recents de localització de l'activitat, com és l'ocupació progressiva d'aquests espais per part d'activitats que, en principi no hi estaven destinades. Així, el procés de perifericització de bona part dels serveis, s'ha basat en una ocupació d'aquests polígons industrials per part d'activitats terciàries com ara el comerç o el lleure. S'ha produït, d'aquesta manera segons el PTMB, una perversió de l'objectiu inicial amb què van ser creades aquestes àrees, de manera que en l'actualitat la indústria ocupa aproximadament la meitat de la superfície dels polígons d'activitat de la regió metropolitana, mentre que les activitats de transport i emmagatzematge i, sobretot, les de serveis, incrementen la seva participació.



Mapa 17. Estrategies urbanes al Pla Territorial de Barcelona al Vallès Occidental



La conseqüència d'aquest procés d'ocupació és doble. El PTMB ha detectat, el buidatge dels nuclis urbans per part d'aquelles activitats que li són pròpies, com ara el comerç o qualsevol altra activitat adreçada bàsicament a la població i que han vist en les noves àrees d'activitat l'oportunitat d'incrementar la seva superfície a un preu sensiblement inferior i amb la possibilitat, a més, d'obtenir elevades rendes per l'espai que ocupaven als centres urbans. D'altra banda, l'inici d'una competència per l'espai d'aquest polígons en què les activitats terciàries, per les majors rendes de localització que poden obtenir, tendeixen a expulsar a la indústria a la qual estava destinat aquest sòl. Així, doncs, al costat de la indústria, les activitats de serveis que opten també per la relocalització, especialment centres comercials, però també instal·lacions educatives o sanitàries, configuren igualment un mosaic d'activitat dispersa sobre el territori, on el principal criteri de localització per a les quals és la proximitat a les infraestructures de transport que garanteixin una elevada accessibilitat.



Mapa 18. Usos del sòl al PTMB

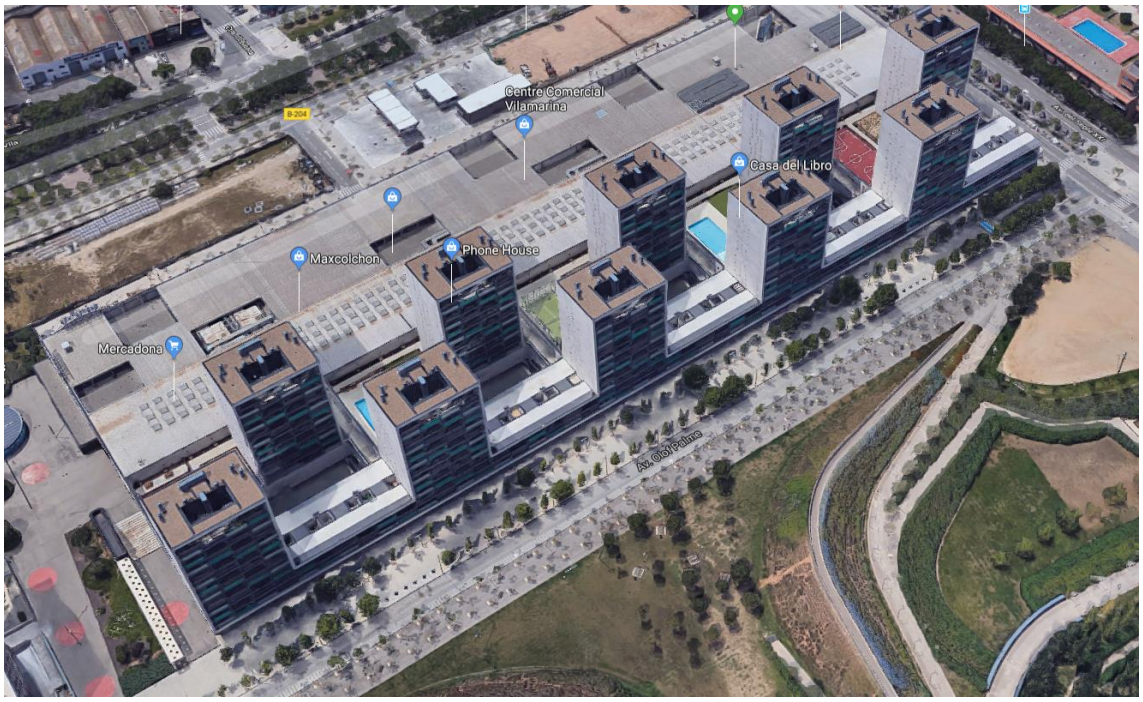
Les estratègies de creixement que es dibuixen al PTMB són la consolidació dels centres urbans, com els de Sabadell i Terrassa, combinat amb un creixement en corones en contigüitat a la ciutat existent. També es defineix el Parc de l'Alba com una zona de creixement estratègic i és un dels plans directors urbanístics a desenvolupar dins el Vallès, amb una visió específicament plurimunicipal. A part de consolidar els creixements existents, es promouen noves centralitats urbanes a municipis mitjans de la Riera de Caldes. Aquesta àrea és, conjuntament amb la Vall del Tenes al Vallès Oriental, la zona on s'hauria de produir un creixement urbà més fort. Per contra, no s'aposta per crear noves centralitats urbanes als municipis situats als peus del parc de Sant Llorenç del Munt i l'Obac. La Riera de Caldes disposa de molt teixit residencial d'habitatge unifamiliar i s'aposta per la seva compactació i densificació. Existeix una aposta per al foment d'àrees urbanes compactes i reduir les zones amb poca densitat i habitatge unifamiliar, ja que són més complicades de comunicar amb transport col·lectiu. Malgrat aquesta visió estratègica, correspon al planejament municipal la redacció de plans de reforma urbana i no queda clar com es produiran aquestes densificacions a urbanitzacions existents en barris d'habitatge unifamiliar, que s'han d'executar mitjançant planejament parcial.

A part de que a nivell sectorial el PTMB està subjecte al Pla Sectorial d'Equipaments Comercial del 2006, deixa clar en el seu redactat que l'activitat econòmica a les ciutats és bàsica per la mixticitat d'usos, en les estratègies de creació de nous centres urbans.

Malgrat el PTMB tampoc té competències en l'execució de planejament a escala urbana i que s'hauran d'executar als plans directors urbanístic o planejament urbanístic municipal, a presentacions del PTMB s'apuntaven línies mestres per al desenvolupament d'aquestes àrees (Il·lustració 3).

Il·lustració 3. Esquema de desenvolupament de nous centres d'activitat econòmica urbana

Per exemple (Il·lustració 4) s'observa l'anterior esquema aplicat a Viladecans, que permet el desenvolupament en planta baixa d'activitat comercial amb la incorporació d'un centre comercial sota d'edificis residencials. Aquest cas, en canvi, manca d'una anàlisi d'encaix amb la resta de teixit urbà, transport i disseny urbà.



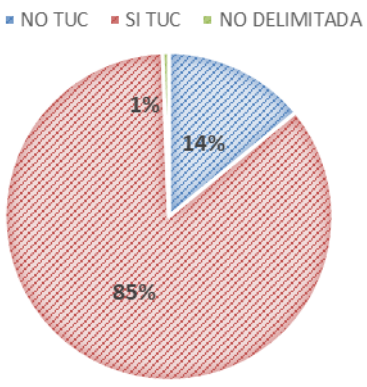
Il·lustració 4. Desenvolupament urbà amb mixticitat d'usos a Viladecans.

7.2 Ús comercial fora TUC

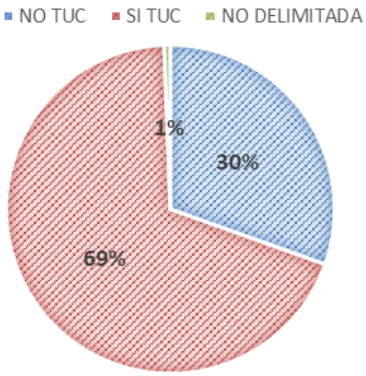
A nivell urbanístic existeixen moltes claus urbanístiques que declaren predominant, compatible o incompatible l'ús comercial, però també existeixen altres claus, sobretot a planejaments aprovats amb més antiguitat, que no defineixen clarament la prohibició de l'ús comercial. Per normativa, qualsevol revisió de planejament urbanístic que facin els municipis s'ha d'adequar al Plantejament del Pla Sectorial d'Equipaments Comercials (PTSEC), segons les categories establertes en funció de la grandària.

Altres planejaments municipals defineixen categories pròpies en funció d'altres classificacions de superfície, per tant, no és pot fer una normativa uniforme sobre la presència de comerç dins i fora TUC, més enllà de la que estableix el PTSEC. El propi cens d'empreses reconeix com activitat comercial qualsevol establiment d'empresa amb epígraf comercial, tot i que l'activitat principal sigui de comerç a l'engròs, si també existeix una activitat de comerç al detall, aquesta s'inclou en el recompte d'activitats comercials al Vallès Occidental.

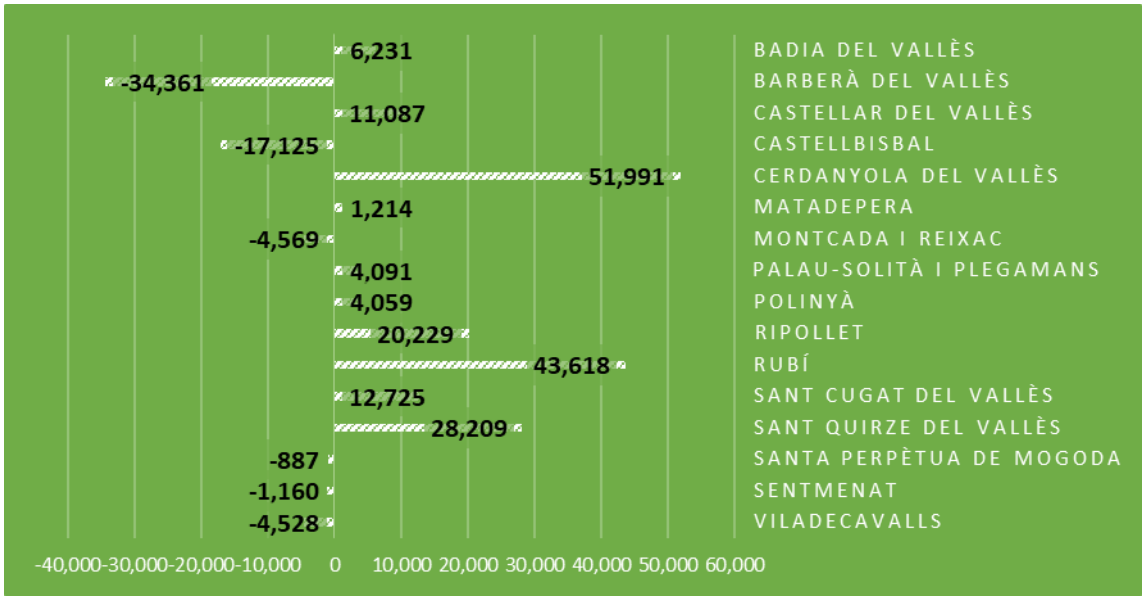
Amb les restriccions urbanístiques existents i tenint en compte les excepcions a les concentracions comercials de promoció econòmica i les incloses dins el PTSEC, ja situades fora TUC, només un 14% dels establiments comercials es situa fora TUC, on els municipis sense definició de TUC suposen l'1% del total. En canvi, si analitzem la superfície ocupada per aquests establiments, aquest percentatge es dobla fins al 30%. Per tant, la grandària dels establiments comercials esdevé un element clau en la zonificació dins i fora TUC. La falta d'un criteri homogeni en la definició dels límits de cada TUC municipal, fa que existeixen diferents casuístiques on els centres comercials tancats es poden incloure dins o fora TUC. Aquest és el cas de Sant Pau de Riu-sec on les parcel·les dins del terme de Sabadell estan situades fora de la TUC i les parcel·les contigües d'ús comercial situades a Badia del Vallès, han estat incloses dins la TUC d'aquest municipi. A Terrassa trobem el sector Montserrat i el nou desenvolupament comercial de Terrassa Plaça a l'interior de la TUC municipal, malgrat que són centres comercials tancats i no estan oberts a la trama viària contigua.



Gràfic 22. Establiments comercials al respecte la TUC



Gràfic 21. Superfície comercial respecte la TUC

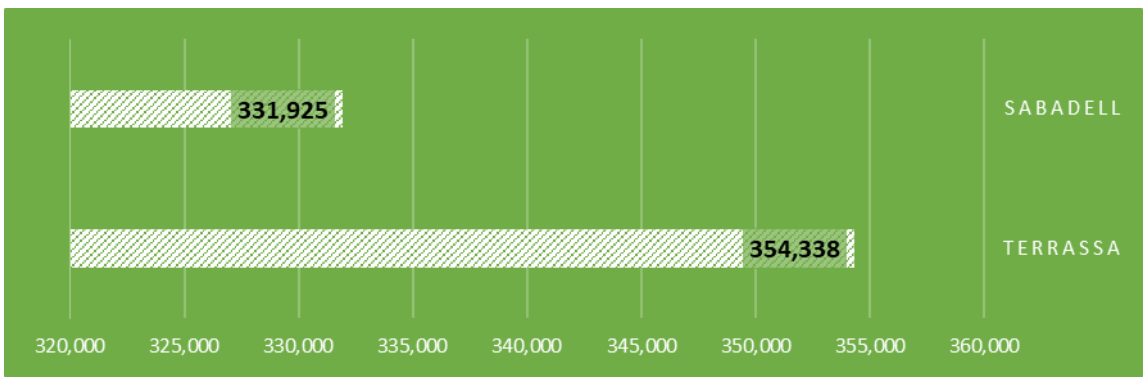


Gràfic 23. Balanç superfície comercial dins + i fora TUC – (m²)

Pel que fa a l'anàlisi municipal, trobem que la majoria de municipis tenen un balanç favorable a disposar de superfície comercial més gran dins la TUC. Malgrat això trobem excepcions. El cas més clar és el de Barberà de Vallès i la superfície comercial del Baricentro, situada fora TUC i, per tant, és el municipi amb un balanç més negatiu en aquest sentit.

Els municipis de Sabadell i Terrassa presenten un balanç molt positiu a favor de tenir superfície comercial dins TUC, malgrat els darrers desenvolupaments comercials de Via Sabadell. A Terrassa en aquest estudi no s'inclouen les activitats del nou centre Terrassa Plaça, però que en tot cas estan incloses dins la TUC. Recordem que Sabadell té més superfície comercial al seu terme municipal que Terrassa però, en canvi, en aquest balanç dins TUC disposa de menys superfície comercial. Terrassa en aquest sentit té els dos centres comercials de Montserrat i Sector Alemanys inclosos dins la TUC.

Entre els municipis amb un balanç negatiu amb més superfície comercial fora de la TUC, hi trobem Castellbisbal, Viladecavalls o Sentmenat entre d'altres. Aquest últim no prohibeix però tampoc permet específicament l'activitat comercial als polígons industrials del municipi i, com a resultat trobem més superfície comercial a fora TUC.

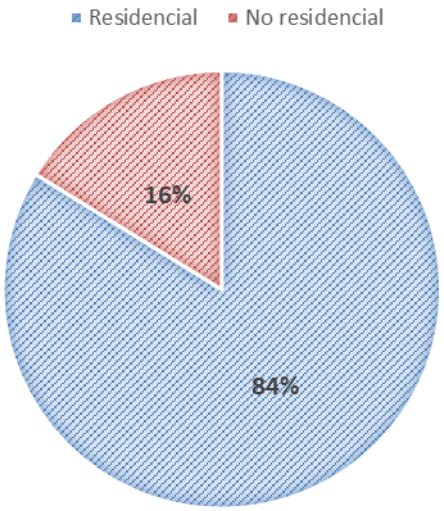


Gràfic 24. Balanç superfície comercial dins + i fora TUC -. Les co-capitals

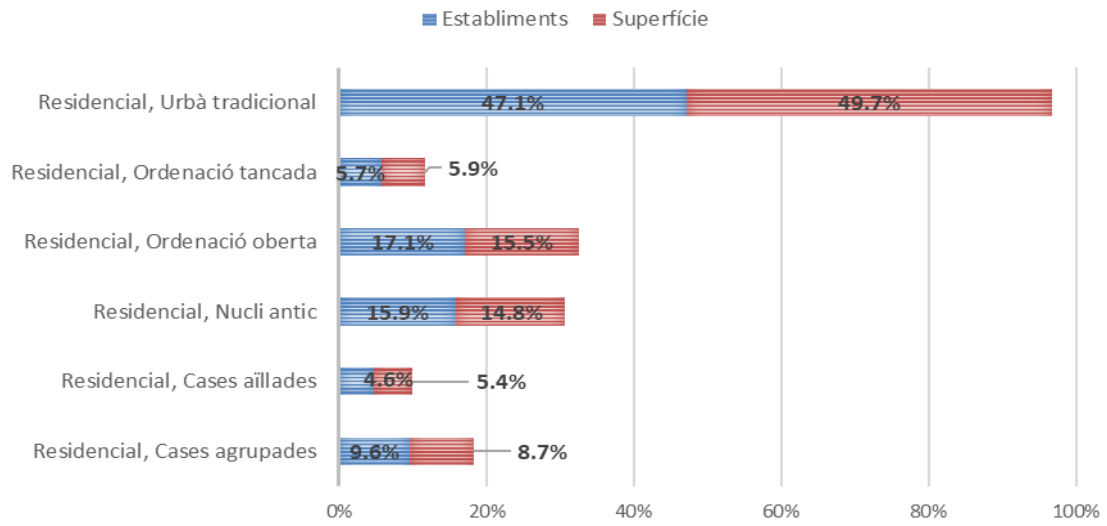
7.3 Anàlisi per tipologia urbana

El mapa urbanístic classifica el sòl residencial existent als diferents planejaments urbanístics de Catalunya per tipologia. D'aquesta manera també podem entendre la relació entre tipologia de ciutat construïda i ubicació del comerç. El 84% de les activitats comercials es troben situades en una zona residencial. Com ja hem vist, no totes les zones residencials estan incloses dins una trama urbana consolidada. Les definicions de les 6 categories de sòl residencial són les següents.

- NUCLI ANTIC: Trames urbanes i ordenacions antigues corresponents als nuclis fundacionals i centres històrics de les poblacions, de les quals convé mantenir l'estructura urbana d'edificació.
- URBÀ TRADICIONAL: Teixits antics corresponents als creixements històrics, d'estructura anterior a 1950, tant compactes com oberts, normalment situats a l'entorn del nucli fundacional, al llarg d'una carretera o pol d'activitat econòmica.
- ILLA TANCADA: Eixample modern amb ordenacions en illa tancada, seguint un model geomètric d'ocupació del sòl en malla o quadrícula i normalment amb edificació en alineació de vial.
- ILLA OBERTA: Forma moderna de creixement configurada a partir d'edificació aïllada de caràcter plurifamiliar o d'ordenacions per definició volumètrica on l'edificació plurifamiliar i l'espai lliure defineixen una unitat formal i compositiva. Correspon a les ordenacions obertes de blocs i/o torres, amb espais lliures generalment comunitaris que fan de transició entre edificacions i carrer.
- CASES AGRUPADES: Conjunt d'habitatges unifamiliars disposats un al costat de l'altre i alineats al vial o enretirats del front del vial que, en construcció individual o en conjunts d'una mateixa promoció, configuren uns fronts unitaris característics del creixement en filera.
- CASES AÏLLADES: Ordenacions extensives de baixa densitat, d'habitatges aïllats o adossats (aparellats), destinats a ús residencial unifamiliar en forma de ciutat jardí.



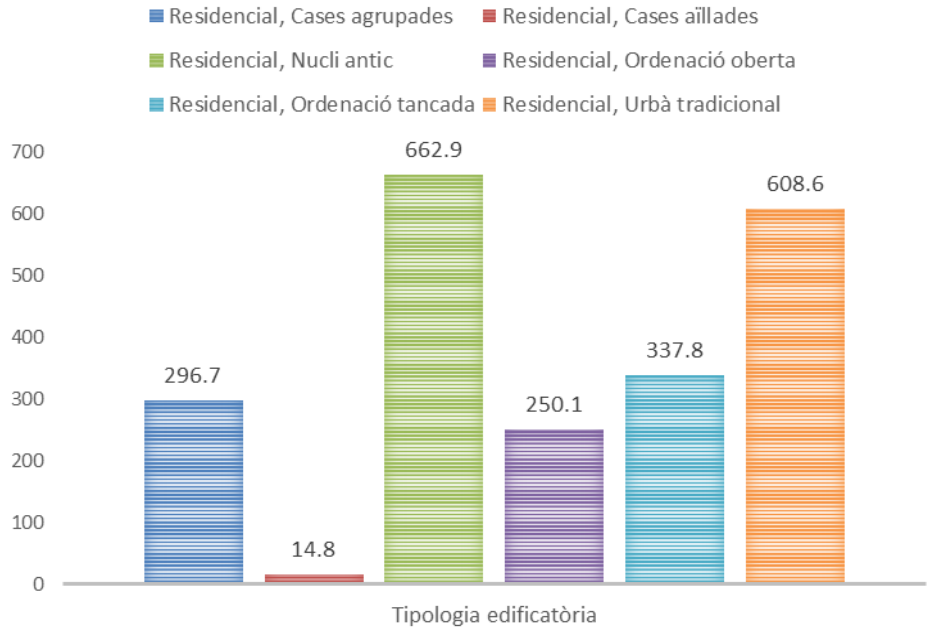
Gràfic 25. Presència de comerç en zones residencials



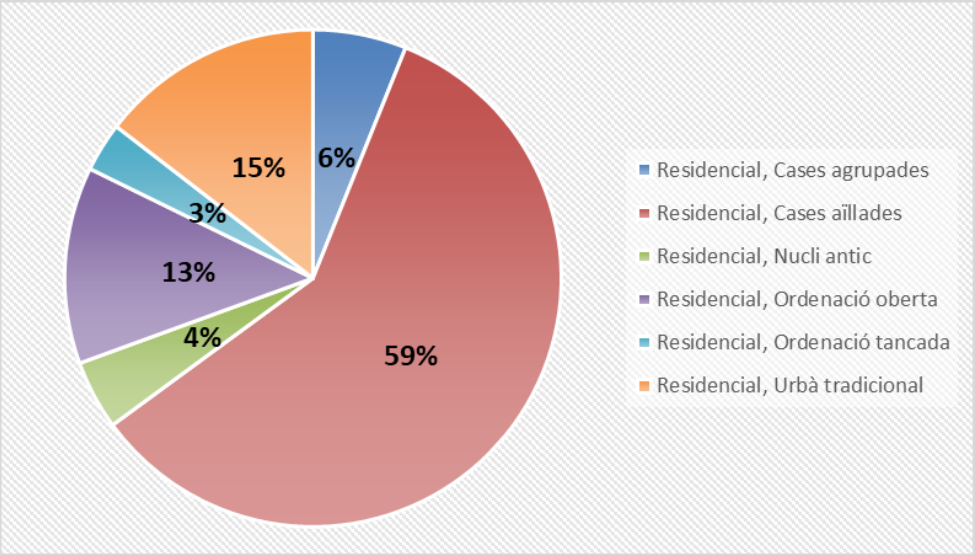
Gràfic 26. Comerç i tipologia de construcció urbana (MUC SINTÈTIC)

El percentatge de comerç situat a zones residencials urbanes (84%) és molt similar al d'activitats comercials a l'interior de la TUC (85%). No existeix diferència entre el percentatge d'establiments i superfície, més enllà de diferències no superiors a 2 punts percentuals, per tant, l'element superfície no és un element clau dins les àrees urbanes. El 50% dels establiments dins zones residencials es situa en zones d'urbà tradicional, seguit de les zones d'ordenació oberta i nucli antic amb percentatge superior al 15%. Les zones d'ordenació tancada i cases aïllades es situen al voltant del 5%, tot i que la superfície total construïda de cada tipologia de teixit és molt diferent.

El 59% de la superfície edificada, que no del sostre residencial al Vallès Occidental, està edificada en tipologia de cases aïllades, mentre que només el 4% dels establiments hi està ubicat. Les tipologies de *sòl urbà tradicional* suposa només el 15% de la superfície residencial però representa un 50% del total de l'oferta. La tipologia *nucli antic* és el que presenta un nombre d'establiments comercials per superfície existent més alt, amb 662 establiments .



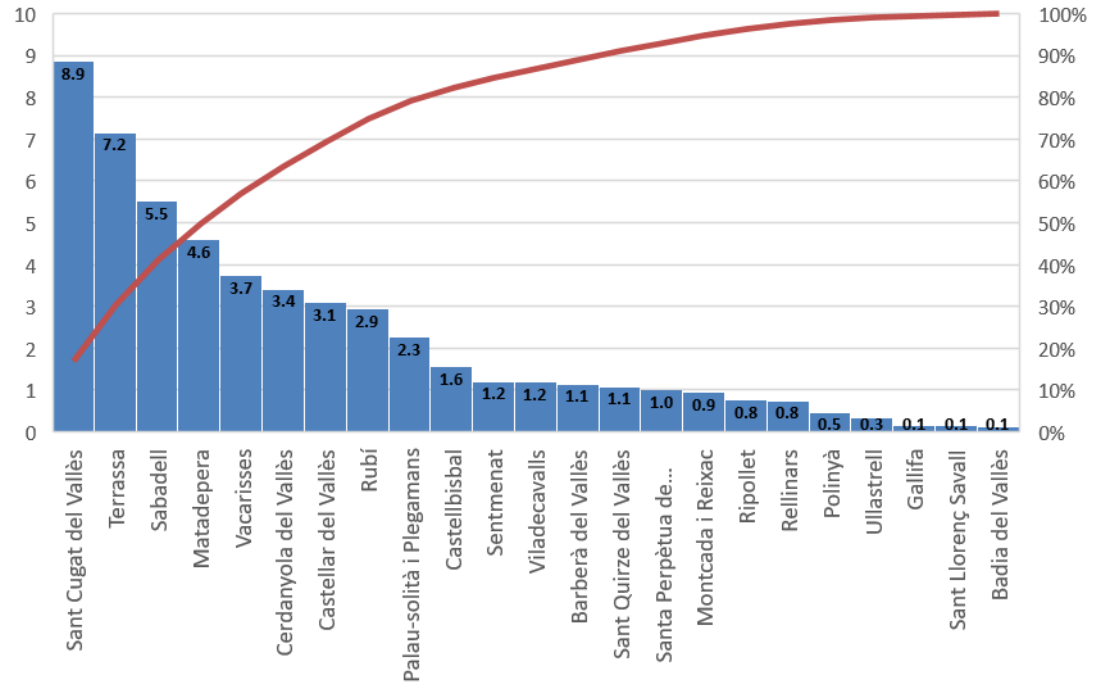
Gràfic 27. Establiments comercials per quilòmetre quadrat de tipologia edificatòria



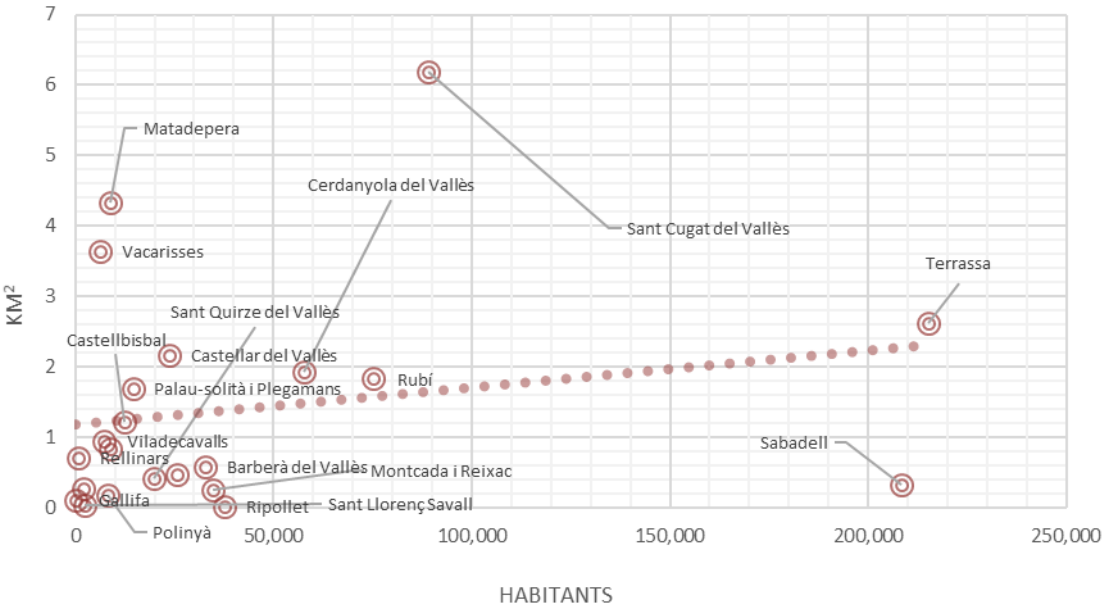
Gràfic 28. Superfície per tipologia urbana al Vallès Occidental

El municipi més urbanitzat de la comarca és Sant Cugat del Vallès, per sobre de les dos co-capitals comarcals, les tres ciutats amb més població ocupen un 40% del sòl residencial. Altres municipis amb gran predomini d'habitatge unifamiliar, com Vacarisses i Matadepera, tenen més superfície residencial que Rubí i Cerdanyola del Vallès. Els cinc municipis amb més superfície residencial ocupen més del 60% del total de la superfície residencial de la comarca.

La resta de municipis presenten un urbanisme compacte sense grans extensions malgrat existir grans diferències com en el cas de Palau-solità i Plegamans i Polinyà. En el cas de Palau-solità i Plegamans (14,626 habitants) té 4 vegades més sòl urbanitzat que Polinyà (8,383 habitants) malgrat tenir el doble de població. Ripollet (37,899 habitants) té gairebé la mateixa superfície residencial que Rellinars (735 habitants), amb una població 50 vegades més gran. Casos similars són el de dos municipis de l'àmbit de la serra de Sant Llorenç del Munt, on Sant Llorenç Savall (2,361 habitants) i Gallifa (180 habitants), que tenen la mateixa extensió residencial però un té una població 12 vegades més gran que l'altre. El municipi amb menor superfície residencial és Badia del Vallès, amb 13,466 habitants i 0.13 km2 de superfície residencial.



Gràfic 29. Superfície residencial per municipi (km²)

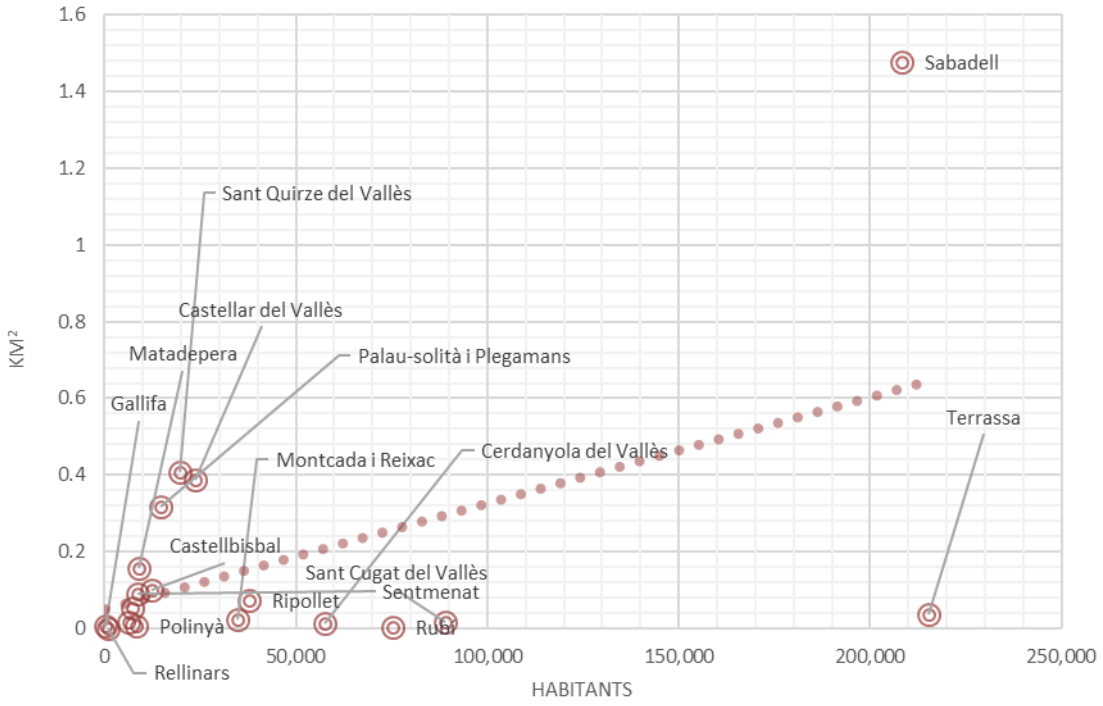


Gràfic 30. Cases aïllades

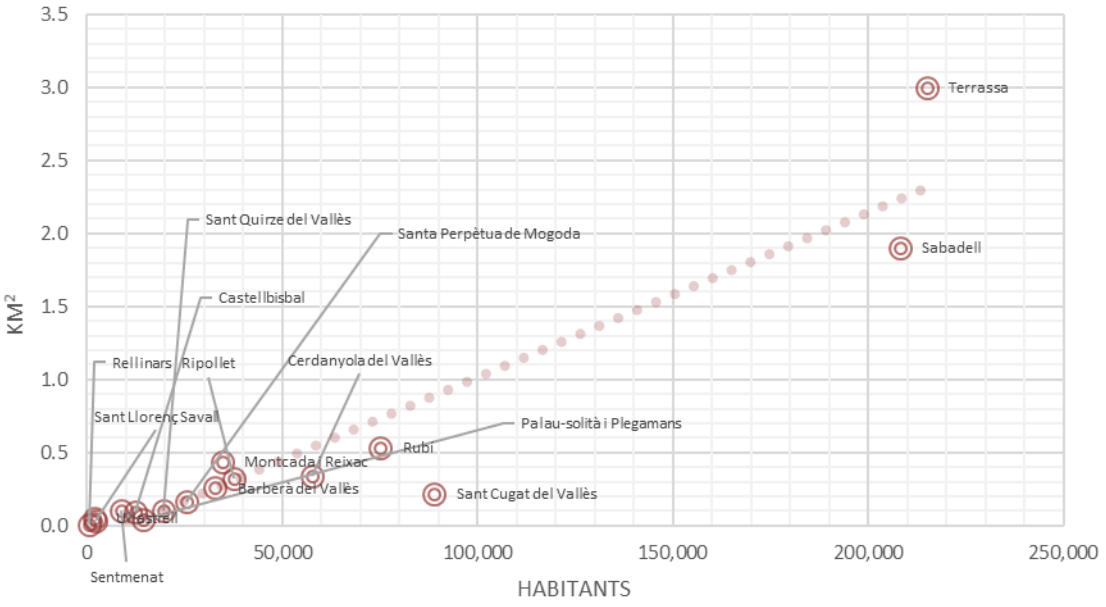
Com ja s'ha comentat, els municipis de Sant Cugat del Vallès, Matadepera i Vacarisses són els municipis amb més extensió en cases aïllades. Però municipis com Rubí o Terrassa també estan per sobre de la mitjana al tenir barris i urbanitzacions senceres construïts amb aquesta tipologia.

Pel que fa a les cases agrupades, el municipi de Sabadell inclou dins aquesta categoria les cases angleses i és el municipi amb més superfície amb molta diferència. Aquesta tipologia residencial és gairebé inexistent a Terrassa. A diferència de les cases aïllades, les agrupades sí presenten una forta presència de comerç, amb gairebé 300 establiments per km². Altres

municipis amb importants extensions amb cases agrupades són Castellar del Vallès i Palau-solità i Plegamans.



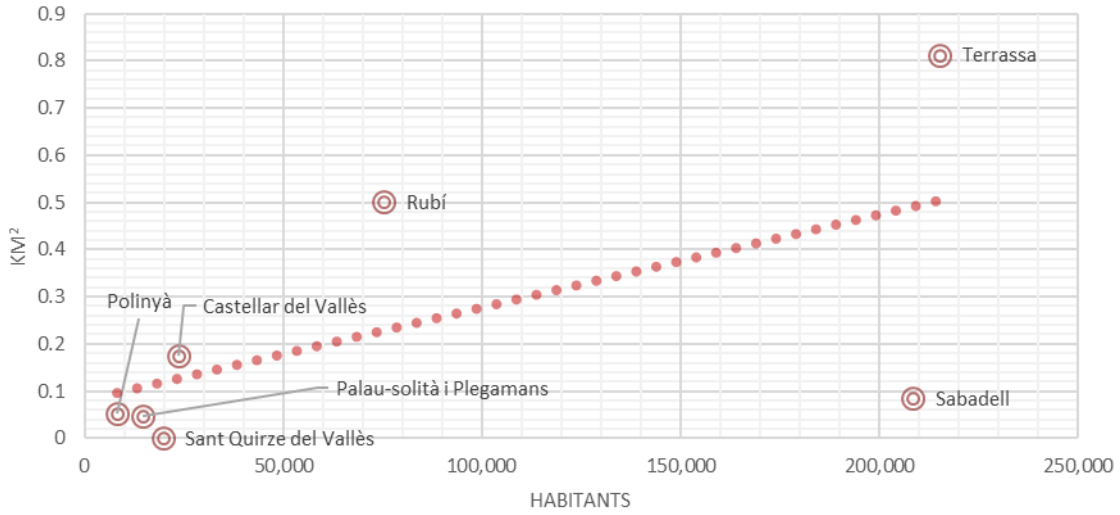
Gràfic 31.Cases agrupades



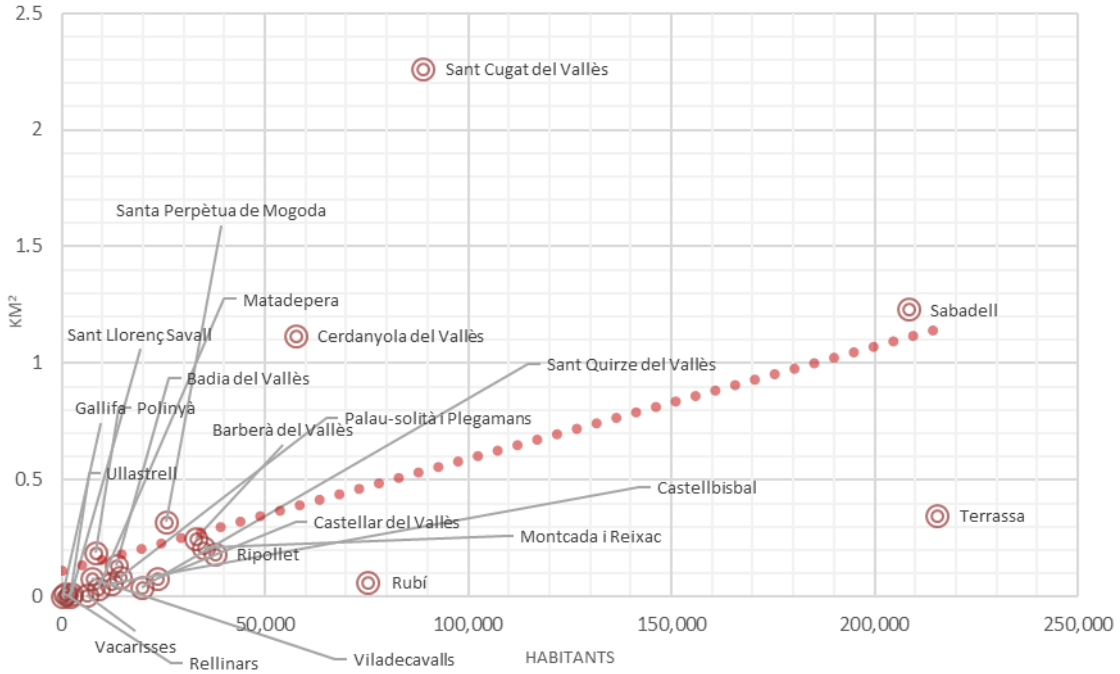
Gràfic 32. Urbà tradicional

L'urbà tradicional amb el 50% del comerç urbà i només el 15% de la superfície residencial, té una relació molt clara amb el nombre d'habitants, ja que tots els municipis s'agrupen al voltant de la línia de tendència. Només set municipis de la comarca, no tenen aquesta tipologia edificatòria (Badia del Vallès, Castellar del Vallès, Gallifa, Matadepera, Polinyà, Vacarisses i Viladecavalls). Terrassa disposa de més d'un km² més de superfície que Sabadell, en superfície d'urbana tradicional.

La tipologia d'ordenació tancada només suposa un 3% de la superfície residencial comarcal, tot i que és poc representativa, és la tipologia edificatòria amb més superfície comercial per quilòmetre construït. Només trobem dos municipis amb més de mig quilòmetre quadrat construït, Rubí amb 0.5 km² i Terrassa 0.8 km². A Sabadell, l'ordenació tancada no arriba als 100,000 m2 de superfície construïda. Només trobem set municipis amb urbanització d'aquesta tipologia.



Gràfic 33. Ordenació tancada

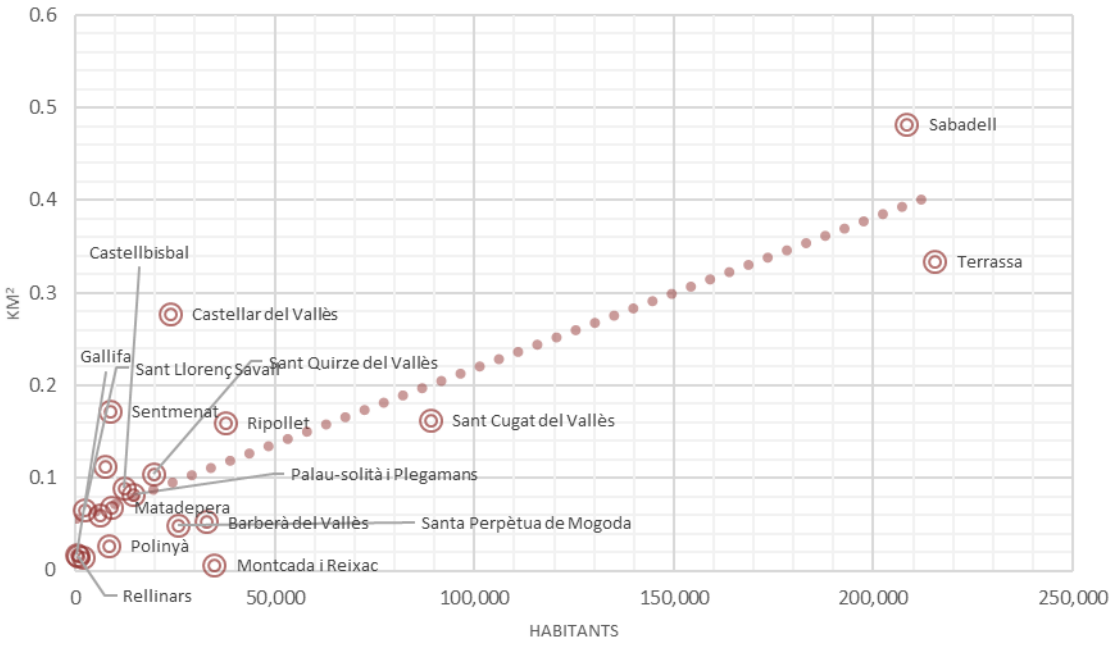


Gràfic 34. Ordenació oberta

L'ordenació tancada és present als 22 municipis de la comarca, excepte a Sentmenat que té compta amb un 13% de comerç urbà tot i tenir un índex de presència de comerç per quilòmetre quadrat construït dels més baixos amb 250 establiments per quilòmetre quadrat construït. Sant Cugat del Vallès és el municipi amb un terç del total de la superfície comarcal, i

més de 2 km² amb ordenació oberta. Cerdanyola del Vallès i Sabadell són les dues altres poblacions que presenten més d'un quilòmetre quadrat de superfície.

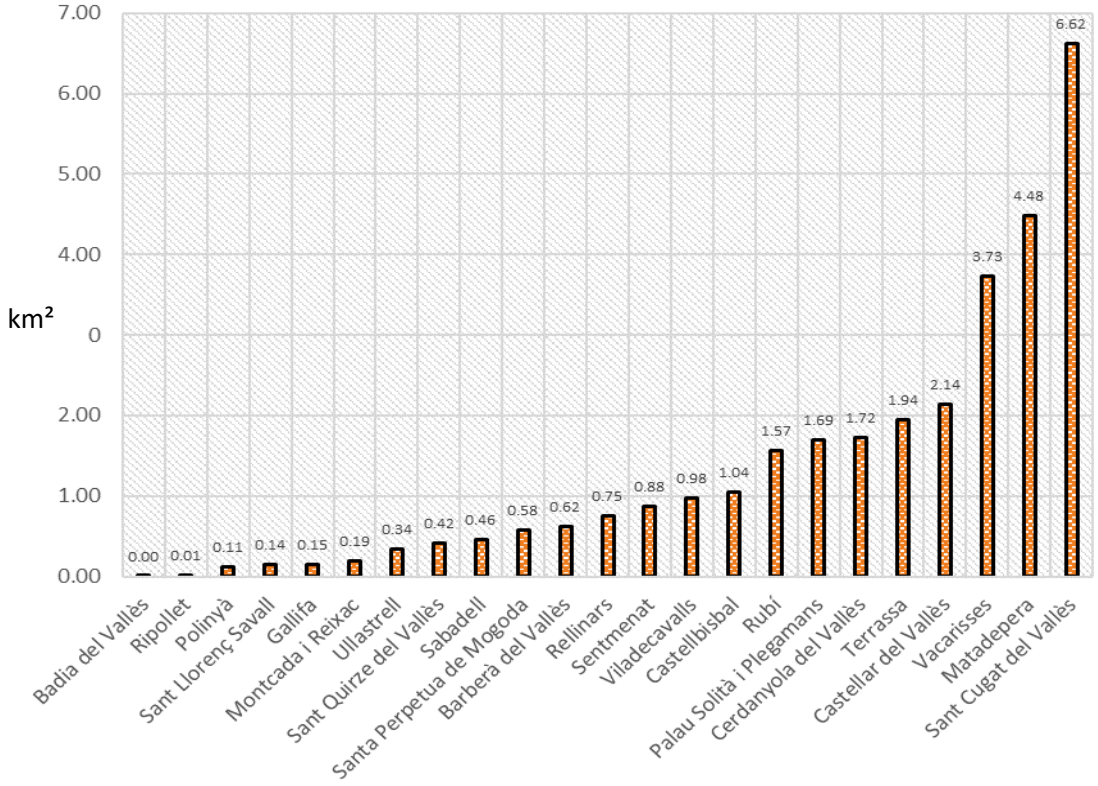
Per cada quilòmetre quadrat de superfície en nucli antic tenim una mitjana de 662 establiments comercials, on Sabadell suposa el municipi amb més superfície segons la definició del MUC, amb 150,000 m² de superfície en nucli antic de diferència respecte de Terrassa. Només 3 municipis de la comarca no tenen sòl edificat en tipologia de nucli antic, Badia del Vallès, Cerdanyola del Vallès i Rubí. Destaca que municipis com Sentmenat amb 8,818 habitants, tingui la mateixa superfície en nucli antic que Sant Cugat del Vallès amb 89,516 habitants. Per tant el Vallès presenta un urbanisme molt heterogeni i diferent de municipi a municipi.



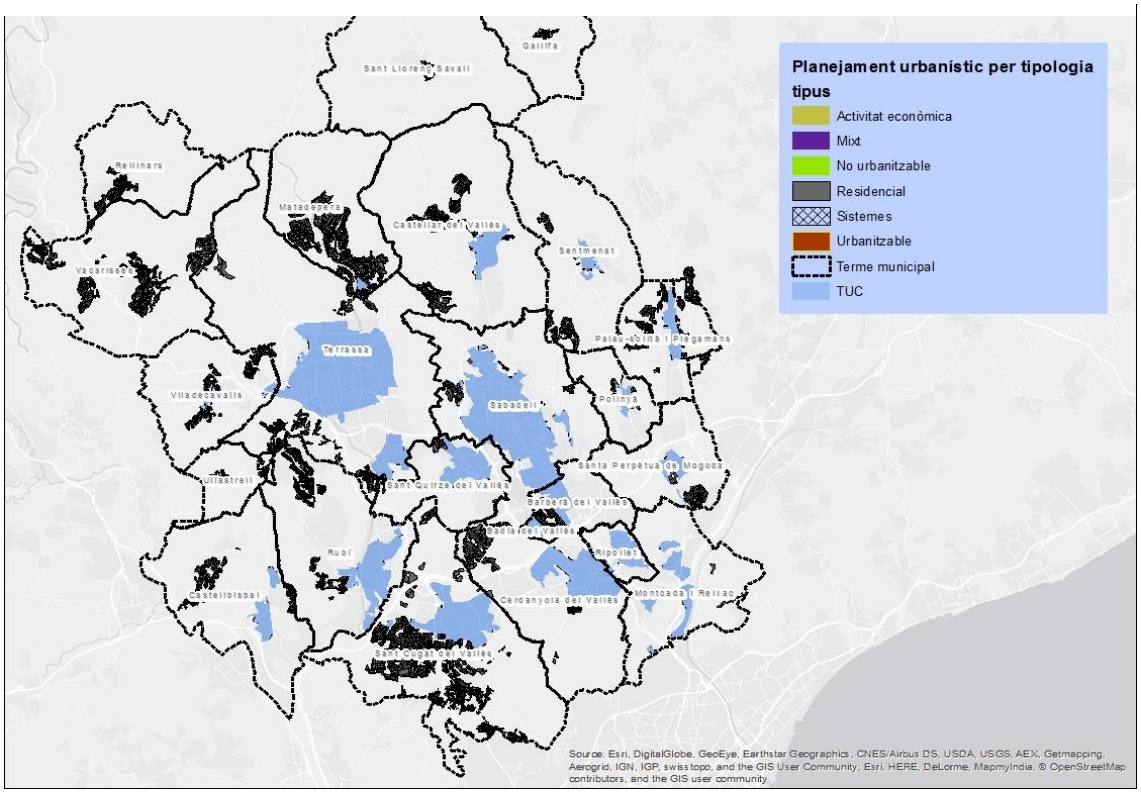
Gràfic 35. Nucli antic

7.4 Anàlisi del sòl residencial fora TUC

En aquesta secció s'analitza la totalitat de sòl urbà ja construït amb qualsevol ús i que està situat fora la trama urbana consolidada. S'inclouen els municipis sense delimitació de TUC i les zones urbanes fora de la TUC amb ús residencial.



Gràfic 36. Sòl urbà fora de TUC



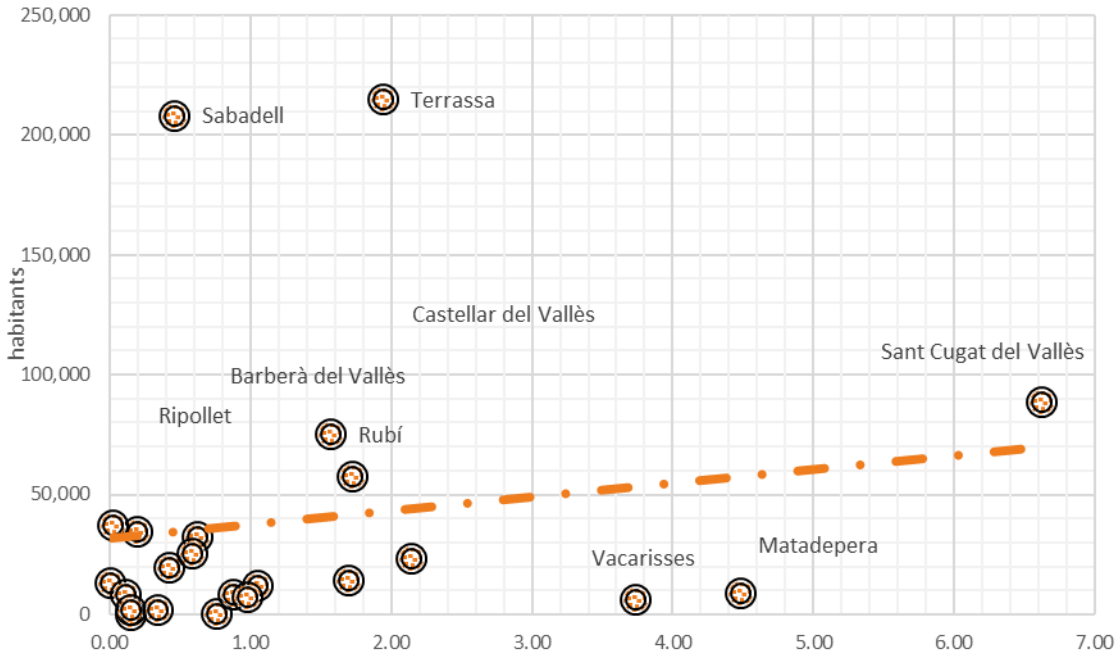
Mapa 19. Planejament urbanístic per tipologia

El sòl residencial fora TUC existent a la comarca és força escàs en la majoria de municipis, ja que es tracta d'una comarca amb urbanisme compacte. Malgrat això les zones de baixa densitat en alguns municipis són extenses en superfície, fruit d'anys d'inexistència d'un planejament urbanístic que regulés aquestes construccions. Queden excloses d'aquesta classificació les zones no residencials com els polígons d'activitat econòmica.

De les cinc poblacions més grans de la comarca, només Sabadell té una extensió de sòl residencial fora TUC per sota del quilòmetre quadrat, mentre que Sant Cugat del Vallès, amb diferents entitats de població descentralitzades, multiplica per 6 el sòl urbà fora de la TUC en relació al de Sabadell.

La resta de poblacions amb més sol urbà fora de la TUC destaquen els municipis petits com Vacarisses o Matadepera. Aquestes zones són zones residencials de baixa densitat, de cases unifamiliars amb poques oportunitats d'implantar-hi comerç.

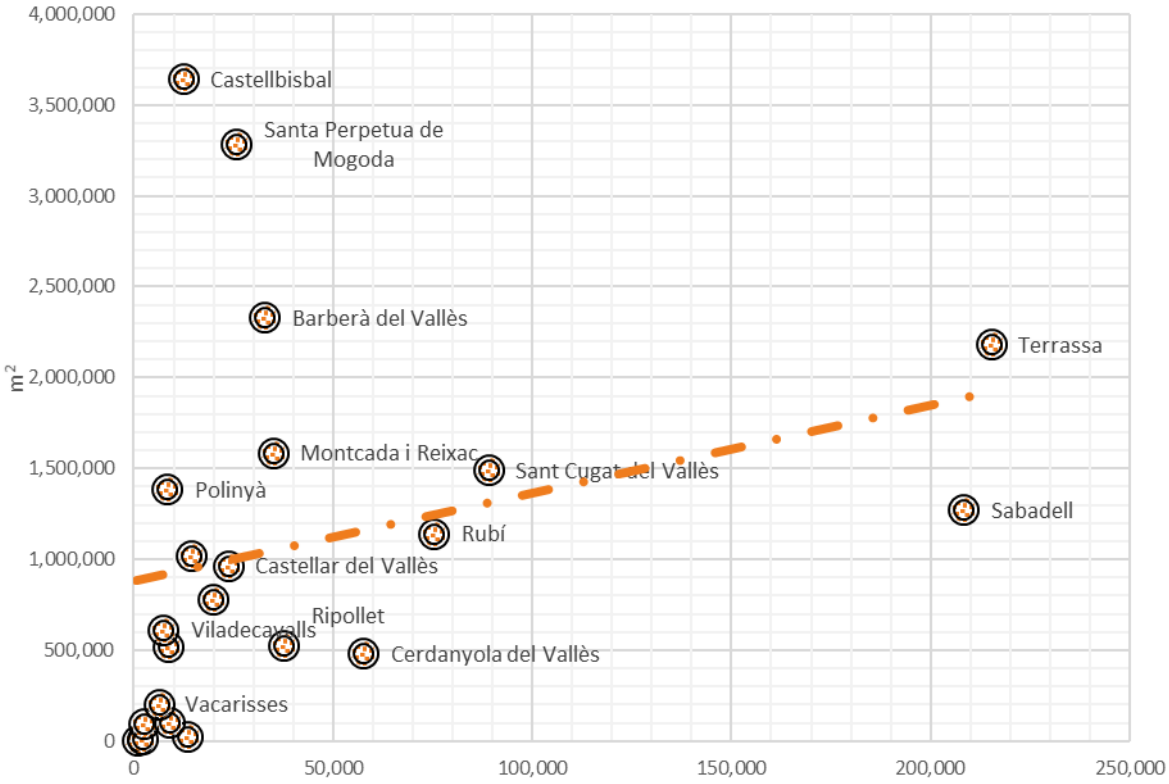
En l'apartat de forma urbana s'analitza la tipologia de sòl urbà per tipologia constructiva, però ja s'aprecia que en alguns casos, com al municipi de Sant Cugat del Vallès, com les zones construïdes residencials fora TUC són més grans en superfície que les zones residencials dins la pròpia TUC. Dins les zones residencials en baixa densitat la normativa permet establir-hi la delimitació TUC, malgrat això correspon al planejament urbanístic municipal i a les seves normes urbanístiques la compatibilitat d'usos i delimitació efectiva de la trama urbana consolidada.



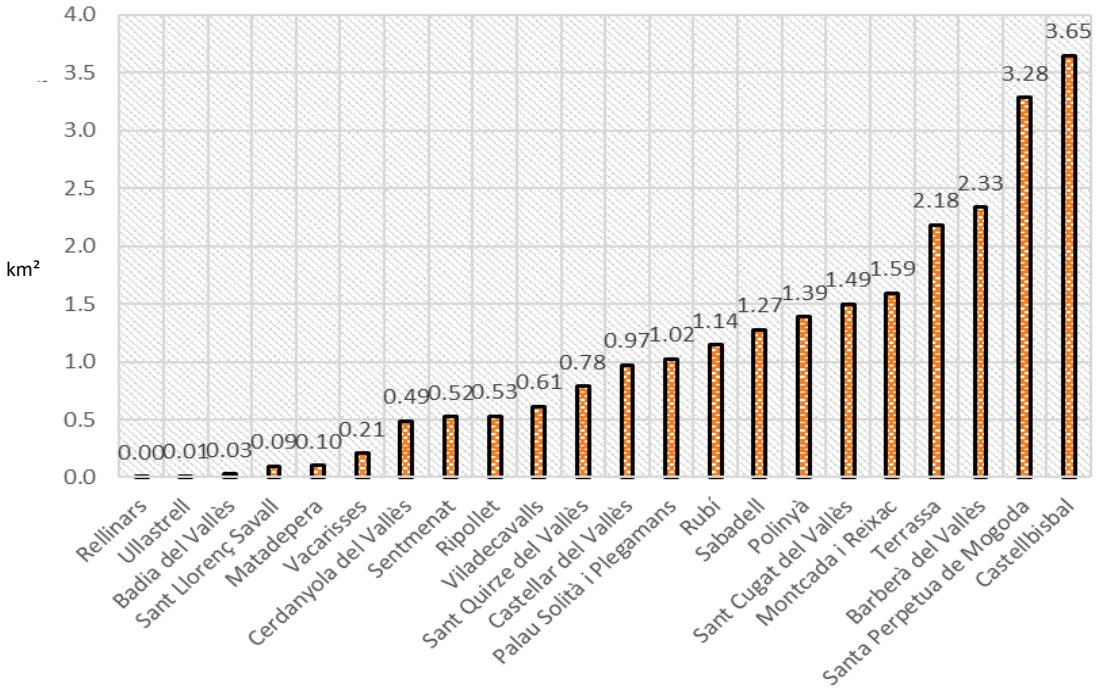
Gràfic 37. Superfície residencial en Km² per mida de municipi (població)

7.5 Anàlisi del sòl per activitat econòmica fora TUC

La major part de zones industrials estan situades fora de la TUC, però donat que a la comarca hi ha presència de polígons i indústries de principis de segle, existeix una barreja de teixit industrial i residencial així com zones de reconversió urbanes. La delimitació d'ús inclou la denominació d'activitat econòmica, ja que s'inclou també usos del sector serveis, comercial i



Gràfic 39. Superfície Industrial per mida de municipi (població)

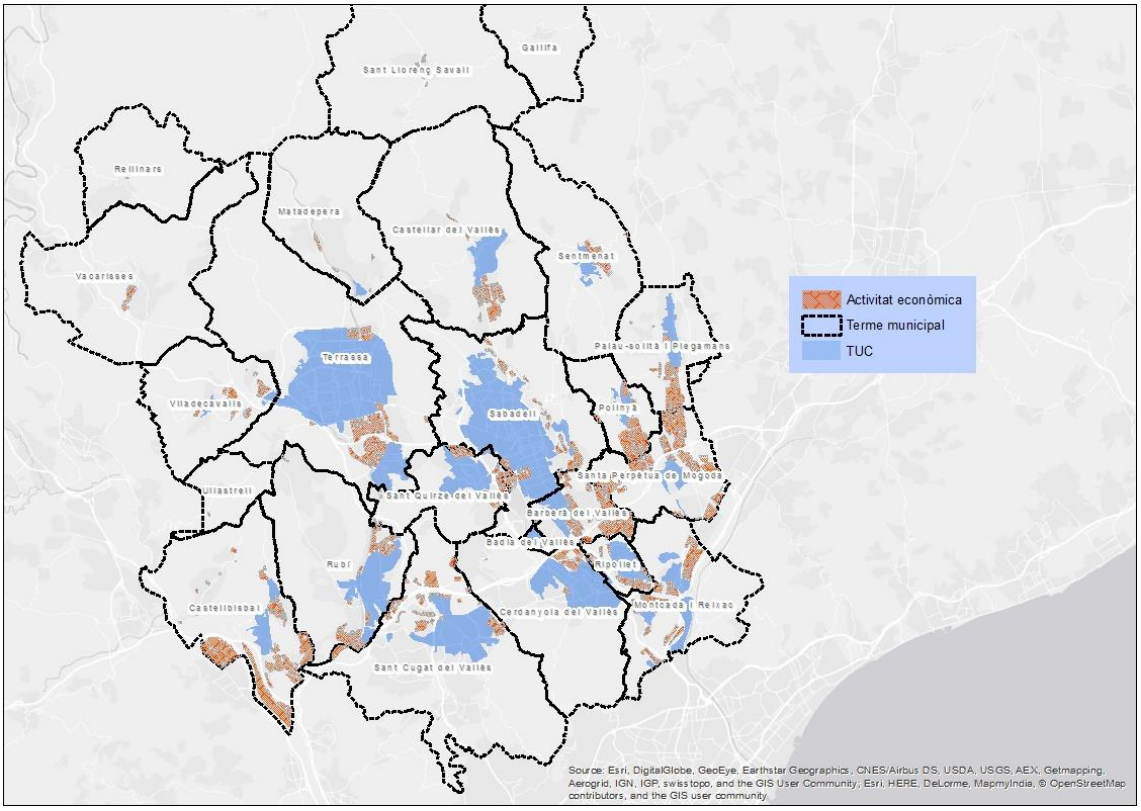


Gràfic 38. Superfície Industrial fora TUC

El Vallès Occidental és una de les comarques més industrials de Catalunya on existeix un elevat nombre de polígons industrials situats en eixos, com la B-30 o la Riera de Caldes, que configuren eixos de polígons supramunicipals. En alguns casos, la superfície dels polígons industrials, com és el cas de Polinyà o Sentmenat, és igual o superior a la superfície de la zona urbana.

Malgrat que les dues cocapitals han tingut una major presència històrica en activitats industrials, aquestes també s'han assimilat dins la zona més urbana, barrejant-se amb usos residencials i per tant, també dins zones TUC.

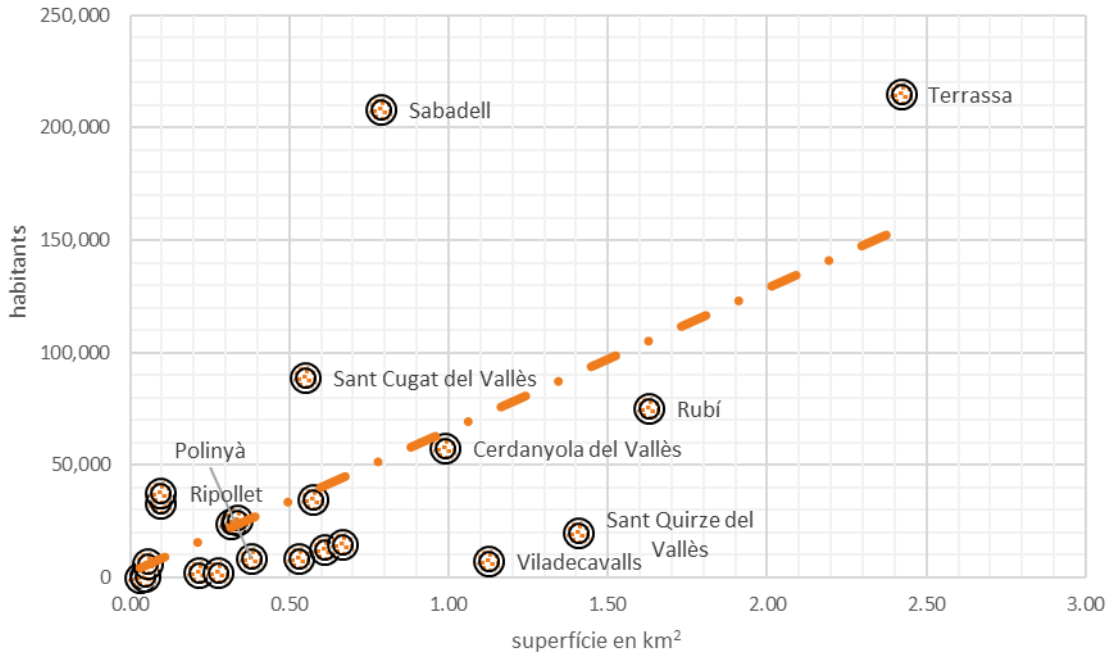
Castellbisbal i Santa Perpètua de Mogoda, situades als dos extrems de la B-30, tenen més de 3 km² de sòl industrial. Polinyà amb menys de 10,000 habitants té una superfície similar a la de Sabadell fora TUC. Barberà del Vallès amb només 32,860 habitants té més superfície industrial que Terrassa. Aquestes casuístiques fan que mentre hi hagi una alta ocupació industrial, l'elevat sòl industrial present es destinarà per activitats econòmiques industrials i serveis avançats. Aquestes activitats industrials també són capaces d'ocupar un sòl més car al respecte del comercial. Un desequilibri entre oferta i demanda de sòl industrial pot afavorir la presència de sostre construït a baix preu que sigui atractiu per a operadors comercials.



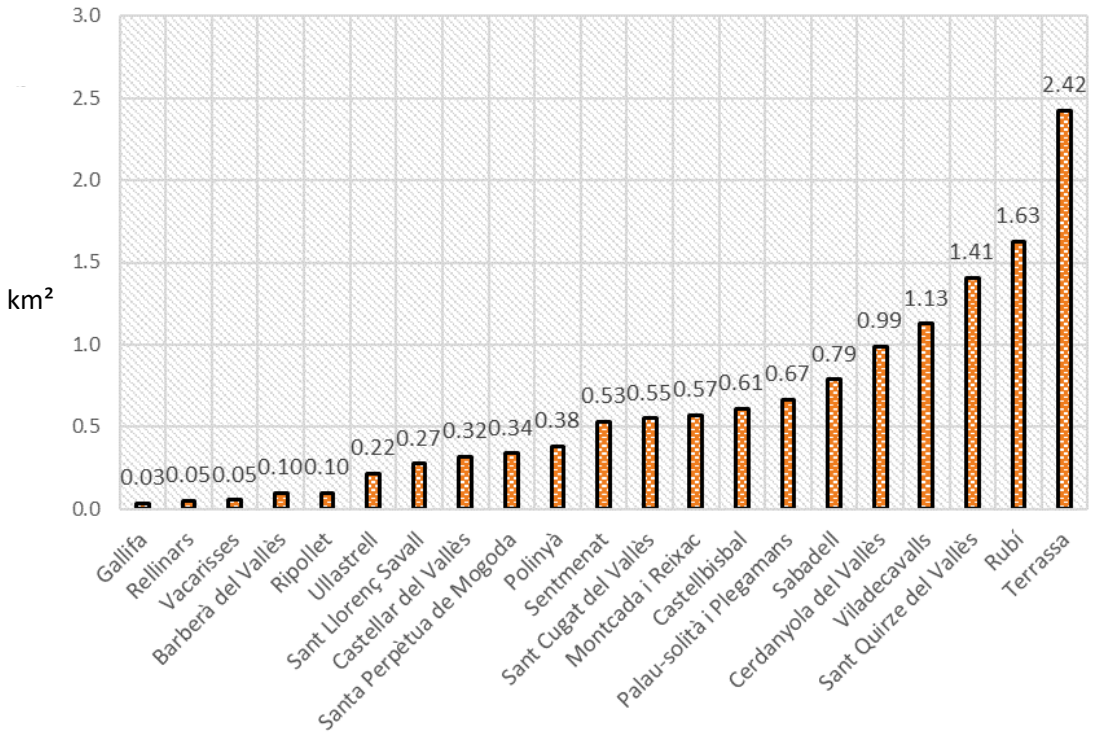
Mapa 20. Sòl d'activitat econòmica

7.6 Anàlisi del sòl urbanitzable fora TUC

El sòl urbanitzable indica el total de sòl urbanitzable segons la clau urbanística present. Malgrat la presència d'aquesta clau, es processa també la informació del cadastre per corroborar si aquell sòl ja s'ha urbanitzat i, per tant, no computa com a sòl urbanitzable.



Gràfic 40. Superfície urbanitzable en km²



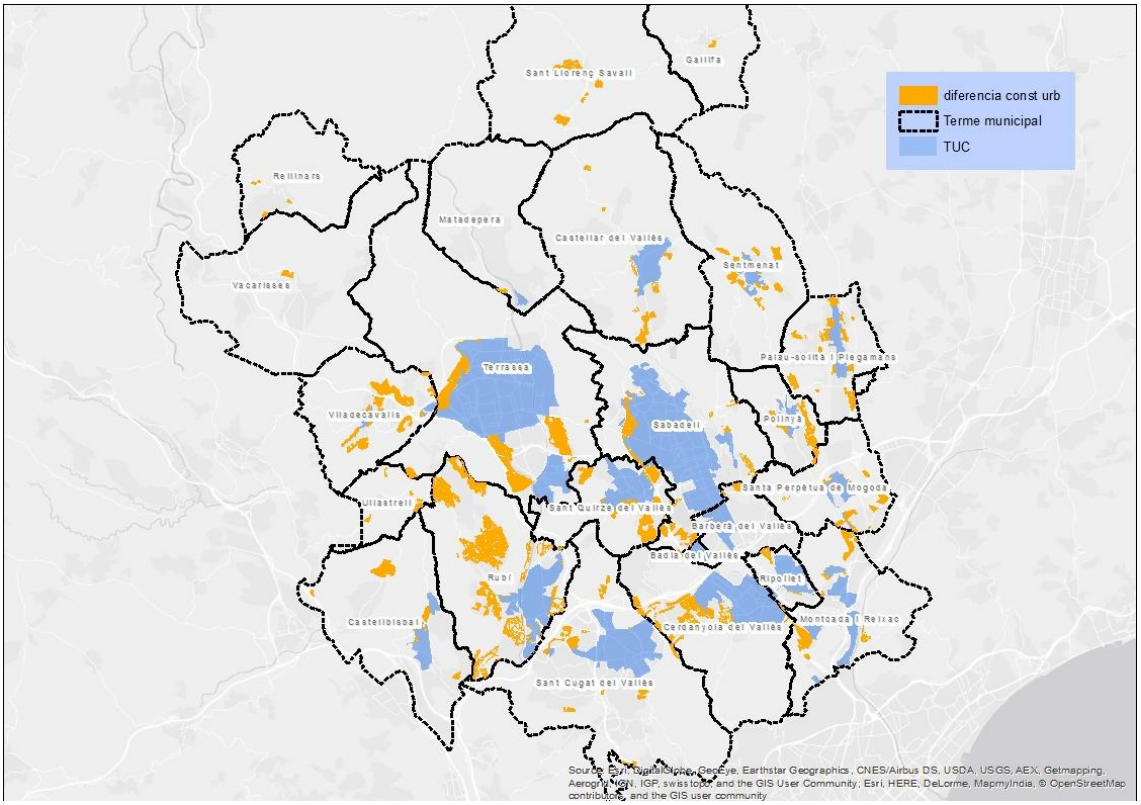
Gràfic 41. Sòl Urbanitzable fora de TUC

De les cinc poblacions amb més de 50,000 habitants de la comarca, només Terrassa i Rubí són les que disposen de possibilitat de desenvolupar encara grans extensions de terreny. El total del sòl urbanitzable dins la comarca queda molt repartit sense que hi hagi una zona especialment destacada. El creixement a Rubí i Terrassa, es situa en zones de baixa densitat, així com al voltant d'eixos de comunicació com és el cas de Terrassa.

Existeixen moltes poblacions amb un planejament dins l'àrea metropolitana, que ja gairebé han esgotat el sòl urbanitzable, com són Ripollet i Barberà del Vallès.

Dins la comparativa de les dues co-capitals, les dues tenen sòl disponible però Terrassa, té el triple de sòl urbanitzable que Sabadell, ja que Terrassa té un terme municipal més gran.

Al respecte de la resta de poblacions existeix un creixement incremental que no preveu canvis demogràfics de gran magnitud fora de la TUC, a excepció dels municipis com Viladecavalls o Sant Llorenç Savall.



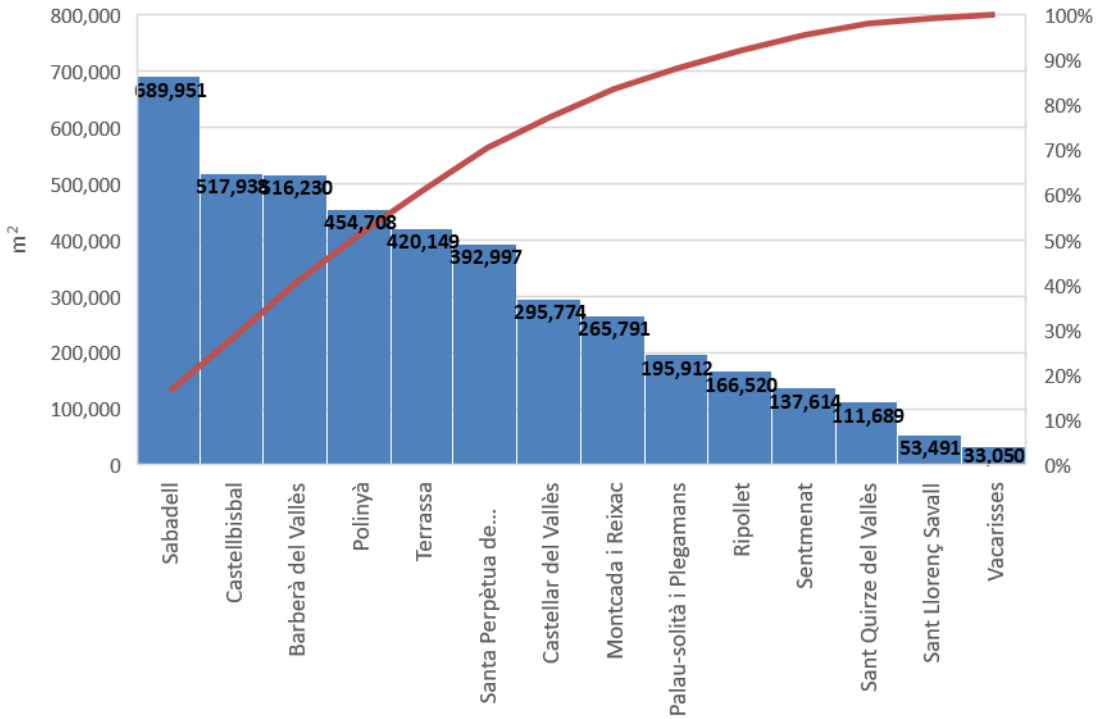
Mapa 21. Sectors de desenvolupament urbanístic fora TUC

7.7 Ocupació sòl industrial segons cens empreses

En la darrera delimitació de polígons d'activitat econòmica de la comarca existeixen 141 polígons d'activitat econòmica (PAE), que ocupen una superfície de més 25 km² . Segons el Pla Territorial Metropolità de Barcelona es varen localitzar tendències de canvis d'usos del centre a la perifèria, amb la deslocalització d'activitats comercials i de serveis.

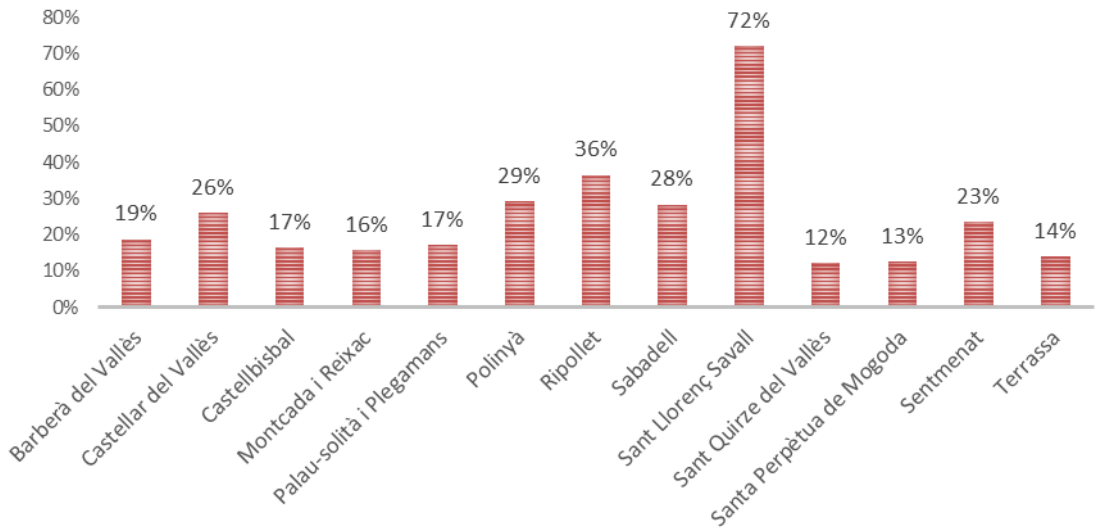
En alguns planejaments urbanístics municipals s'ha estat modificant la normativa per permetre alguna activitat comercial quan el planejament era molt restringit per a aquesta activitat i com una forma de dinamitzar el sostre industrial vacant. En un context urbanístic amb tanta superfície industrial, un decreixement de la demanda d'espais industrials podria fer créixer l'activitat comercial dins els PAE. Segons els cens d'establiments comercials de Catalunya, s'han localitzat 117 polígons amb algun establiment comercial i 1,460 empreses localitzades, un 12% del total de l'oferta comercial localitzada. No existeixen grans diferències entre les concentracions d'activitats comercials a polígons, tret dels PAE específicament comercials, com el Baricentro amb 110 establiments comercials. Sabadell té tres polígons amb més de 50 establiments comercials (Can Feu, Gràcia Nord, Gràcia Sud). Sant Cugat del Vallès, un dels municipis menys industrials de la comarca, disposa del PAE de La Guinardera amb 84 establiments comercials. Per la seva banda, el PAE de Sentmenat presenta 32 establiments amb activitat comercial al seu interior.

Pel que fa al nombre de parcel·les buides, s'ha exclòs de l'anàlisi als municipis de Cerdanyola del Vallès, Rubí i Sant Cugat del Vallès al no estar inclosos dins el cens de polígons industrials del Consell Comarcal. S'analitzen les parcel·les sense cap empresa localitzada, segons el cens d'establiments a polígons industrials i excloent aquelles parcel·les amb solars i, per tant, no edificades. D'aquesta manera es poden localitzar polígons i municipis amb una oferta elevada de parcel·les buides que puguin canviar d'ús industrial a comercial, si es produís un canvi en el planejament urbanístic.



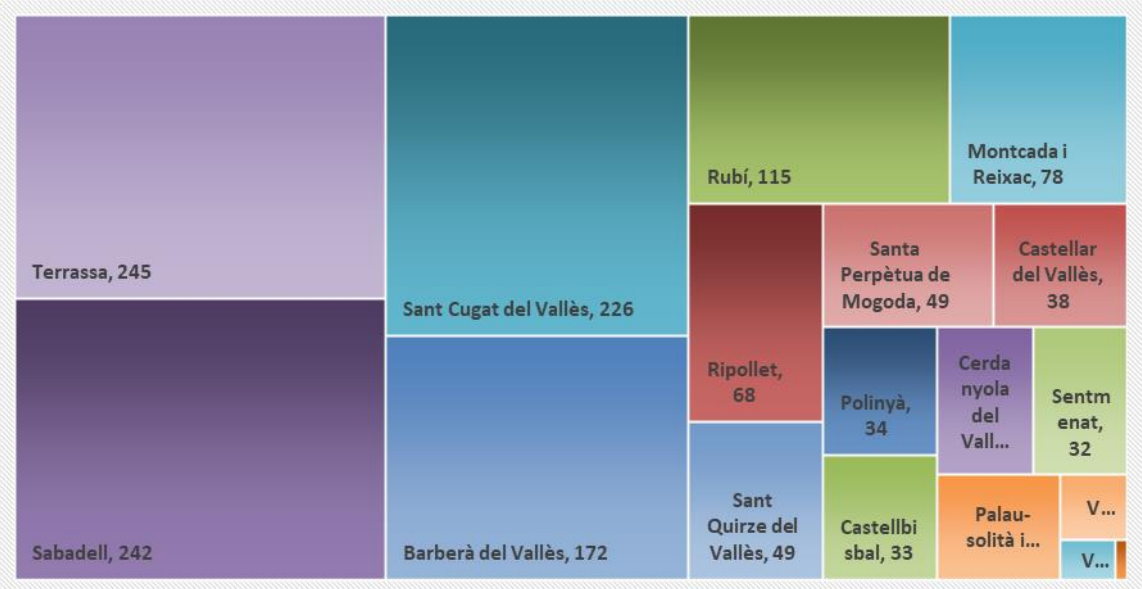
Gràfic 42. Superfície parcel·les sense cap empresa localitzada

Sabadell és el municipi amb més parcel·les sense activitat dins la comarca (Gràfic 42), suposant un 28% del total de parcel·les dels PAE del municipi (Gràfic 43), 9 punts per sobre de la mitjana de la comarca que és del 19%. Altres municipis amb moltes parcel·les sense ocupació són Castellbisbal i Barberà del Vallès, però aquests municipis estan fins i tot per sota la mitjana comarcal. Polinyà és el quart municipi amb més parcel·les sense activitat, un 29% del total del municipi. El municipi de Terrassa, en canvi, se situa per sota de la mitjana comarcal i presenta un percentatge de parcel·les buides de només el 14%, amb 150,000 m² de superfície menys que el municipi de Sabadell. Aquests cinc municipis (Sabadell, Castellbisbal, Barberà del Vallès, Polinyà i Terrassa), concentren dues terceres parts del total de parcel·les sense activitat de la comarca.



Gràfic 43. Percentatge de parcel·les buides als polígons industrials.

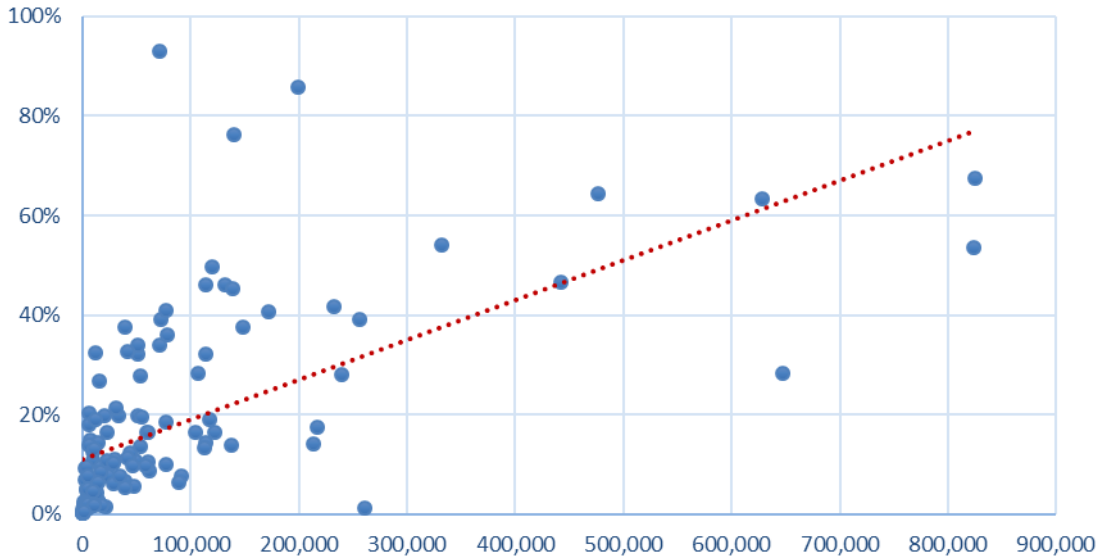
Ripollet és el municipi amb un percentatge d'ocupació de parcel·les més baix i que, recordem, també permet les activitats comercials, ja que el polígon de Cadesbank és una concentració comercial designada dins el PTSEC. Sant Llorenç Savall, en canvi, té naus industrials amb usos de magatzem que no estan recollides al cens d'establiments a polígons i que fan augmentar el nombre de parcel·les sense cap activitat. **No es detecten a la comarca situacions greus on existeixi una gran concentració de naus sense activitat i allà on existeix més concentració també s'està lluny de les principals infraestructures de comunicació de la comarca.**



Gràfic 44. Establiments comercials a polígons

7.8 Solars existents dins polígons

Dels 141 polígons industrials de la comarca, 127 tenen solars existents al seu interior. Sobre aquests solars no s'ha determinat la viabilitat urbanística de desenvolupar activitat comercial però sí l'existència d'espais interiors no urbanitzats que puguin ser subjectes a canvis de planejament així com tenir una visió general dels espais interiors no edificats segons les dades cadastre. Les dades dels solars existents coincideixen amb les del sòl urbanitzable, ja que dins els polígons industrials de la comarca s'inclouen aquells amb sòl urbanitzable. Però a diferència de l'anàlisi urbanístic aquí no s'inclou l'edificabilitat, càrregues a sòl públic i ocupació mínima de parcel·la.

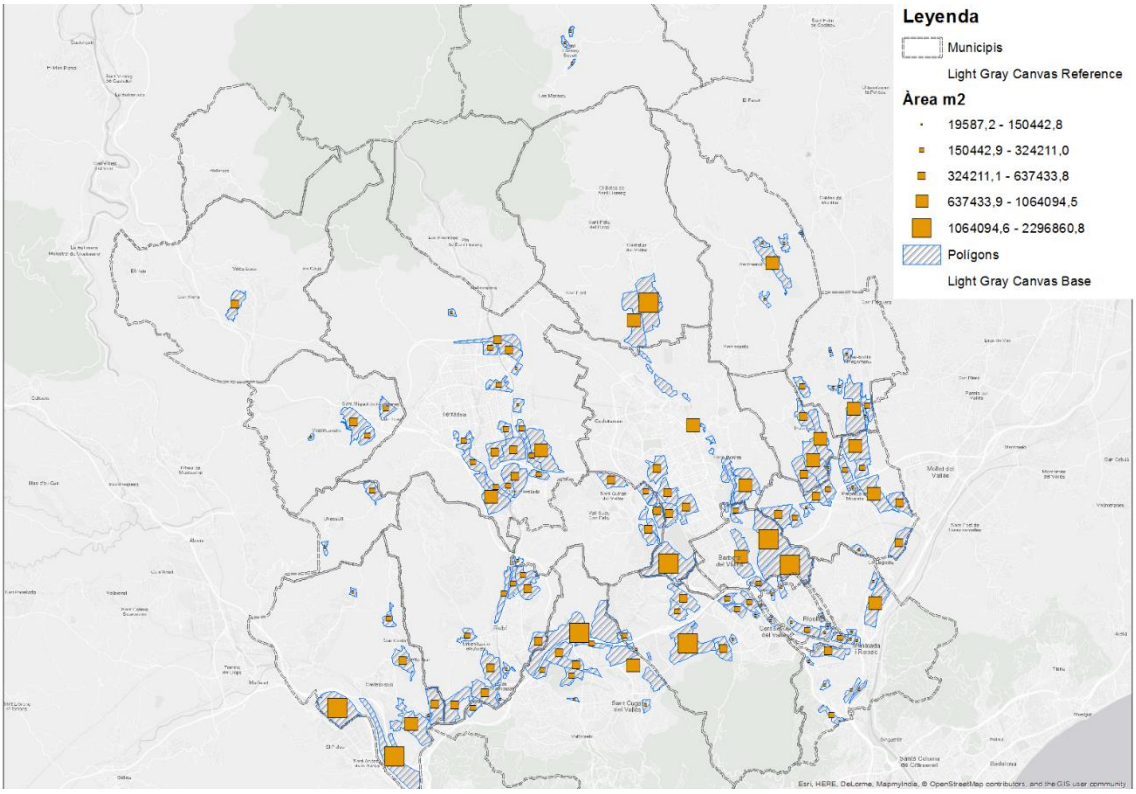


Gràfic 45. Gràfic superfície (m²) solars i percentatge sobre la superfície total del polígon

Els solars suposen entre el 0 i el 20% del total de les parcel·les a la majoria dels polígons industrials (Gràfic 45), que en molts casos corresponen a sòl no urbanitzat dedicat a zona verda, sent la resta un percentatge molt petit de solars no edificats dins aquests polígons. En aquest grup de polígons, s'inclouen els més antics i situats prop de zones residencials on ja no existeix espai per a nou sostre.

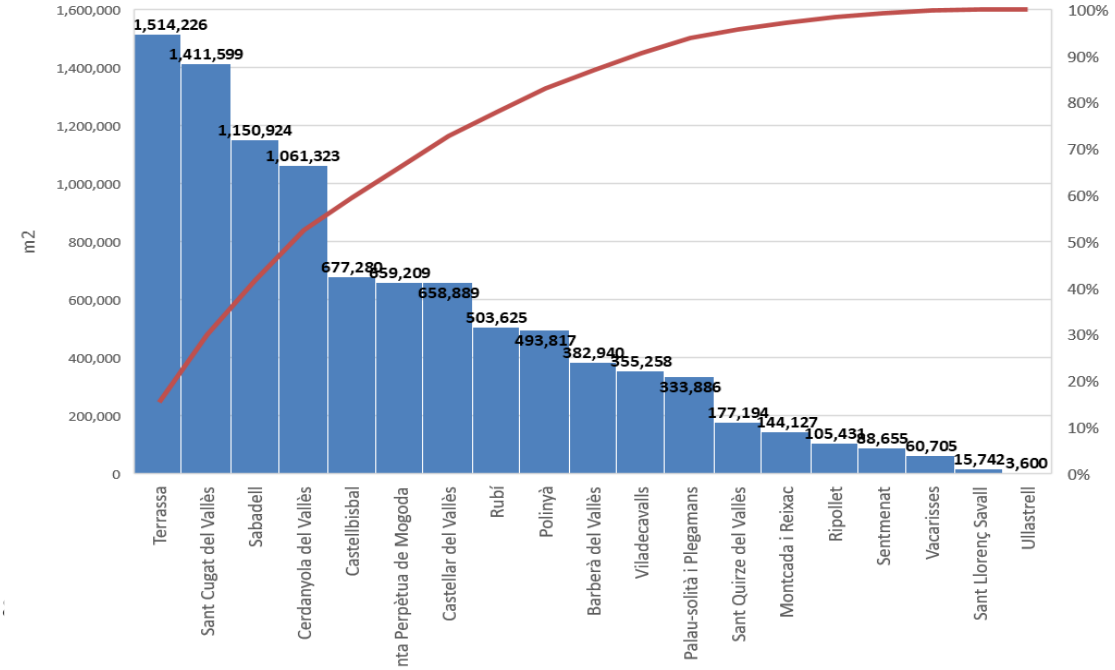
Un segon grup de polígons (20 polígons industrials) no estan completament consolidats amb solars disponibles, que s'afegeixen a una major dotació d'espais lliures, no urbanitzables, però que són necessaris des del punt de vista ambiental i de seguretat industrial. Aquest és el cas també de grans empreses que ocupen molt sostre, que tenen espai lliure no edificat, perquè l'edificabilitat i ocupació de la parcel·la està exhaurida segons la clau urbanística corresponent. Dins aquest grup, la superfície de solars suposa entre el 30 i el 50% de la superfície dels polígons.

El tercer grup de polígons correspon a aquells en què els solars suposen més del 50% de la superfície total del polígon. Hi trobem el polígon del Parc de l'Alba de Cerdanyola del Vallès (67%), Can Planes (93%) i Can Valls (85%) de Palau-solità i Plegamans, Sabadell Parc Empresarial (53%), Volpelleres (76%) de Sant Cugat del Vallès, Els Bellots II (63%) Palau Sud - Can Guitard (64%) de Terrassa, i el Polígon industrial Can Mitjans (54%) de Viladecavalls.



Mapa 22. Superfície dels solars per polígon industrial al Vallès Occidental

L'existència de solars per urbanitzar està concentrada als municipis de Sabadell i Terrassa, així com a Cerdanyola del Vallès, amb el Parc de l'Alba, i Sant Cugat del Vallès amb Volpelleres. Entre aquests 4 municipis concentren el 50% de l'existència de solars a la comarca. Els dos municipis amb més superfície urbanitzada en PAE, Santa Perpètua de Mogoda i Castellbisbal, també disposen de grans solars, però és més fruit de les pròpies urbanitzacions dels polígons existents, que per la presència de nous polígons amb sòl per desenvolupar. Altres municipis com Montcada i Reixac i Ripollet no tenen gairebé disponibilitat de solars buits als polígons existents.



Gràfic 46. Superfície solars

7.9 Sòl urbanitzable segons compatibilitat per comerç i per municipi

7.9.1 Badia del Vallès

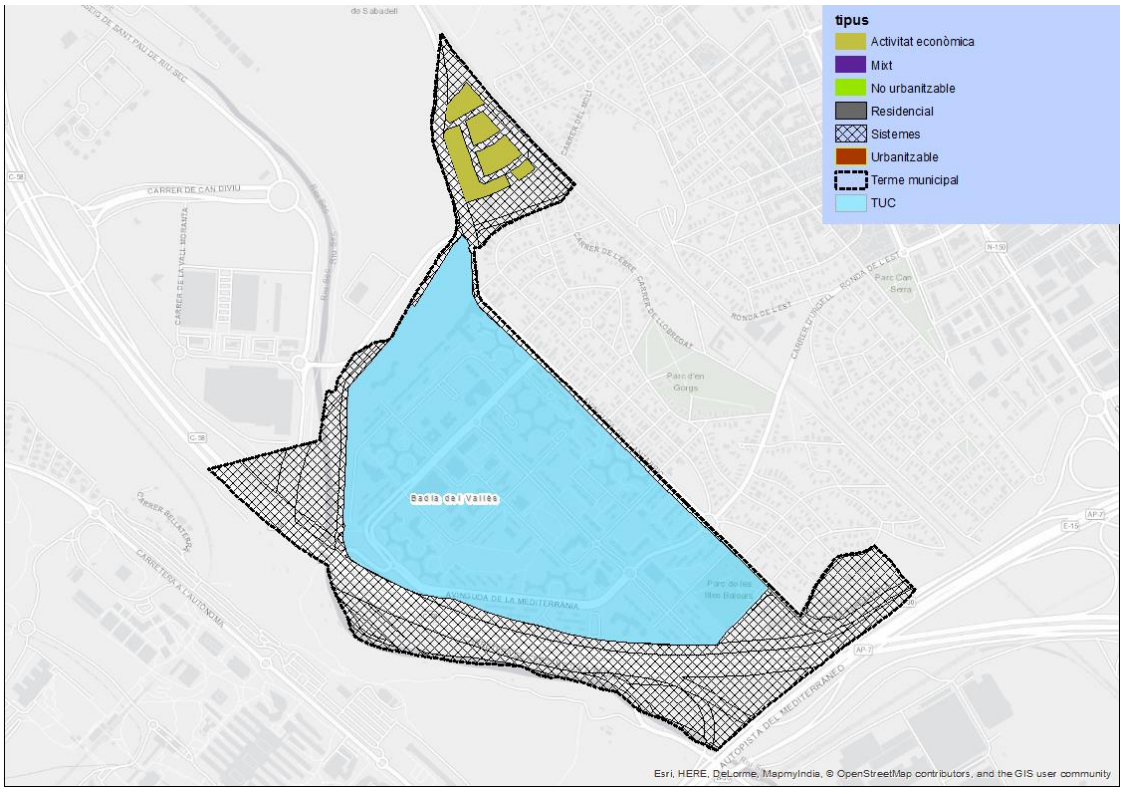
7.9.1.1 Planejament urbanístic general

Badia del Vallès està subjecte al Pla General Metropolità des de la incorporació com a municipi al 1994 i fins que no es va aprovar el Pla general d'Ordenació Urbana de Badia del Vallès al juliol del 2000. Al 2001 es va produir una modificació del pla general a l'àmbit de les instal·lacions esportives, com a principal modificació ocorreguda dins el municipi.

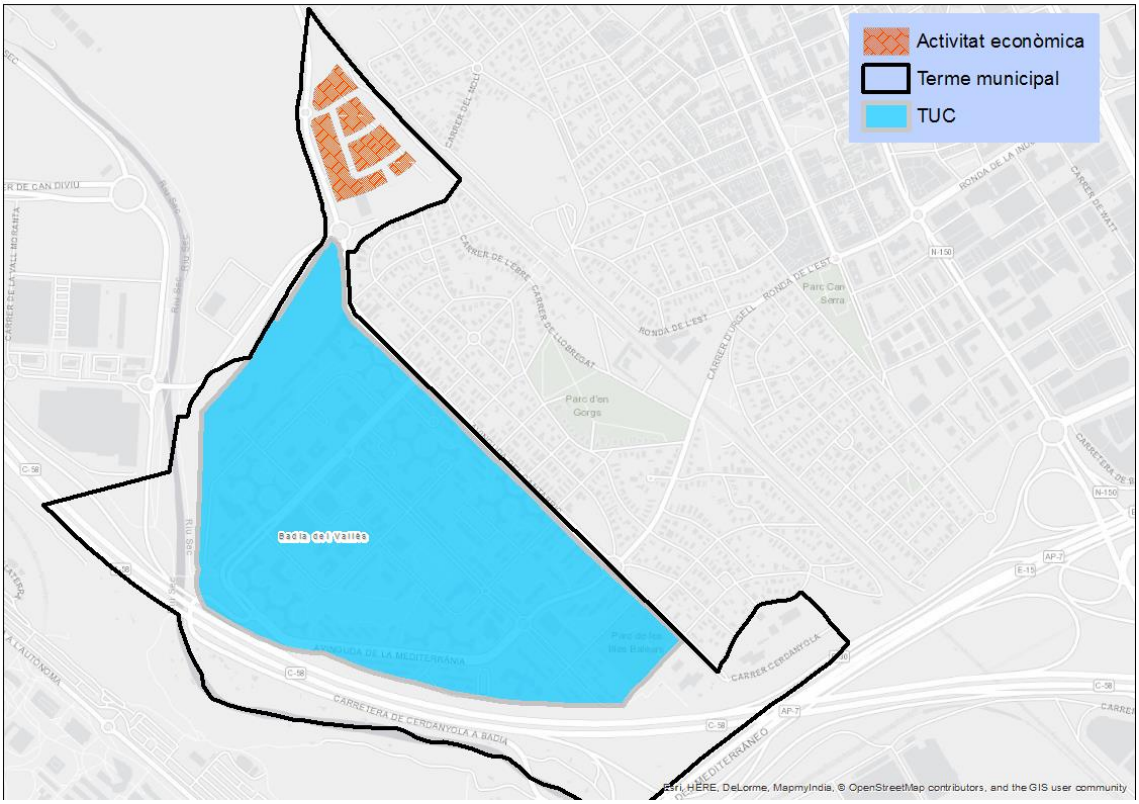
A banda dels antecedents del planejament urbanístic que afecten a l'àmbit i al municipi concret, té gran importància el desenvolupament de Sant Pau de Riu-sec dins el municipi de Sabadell, situat just a l'oest, que ha generat l'oportunitat per desenvolupar urbanísticament la franja de territori que constitueix l'àmbit de desenvolupament de la modificació puntual del pla general metropolità a l'àmbit al front del riu Sec.

Al març del 2017 també es va modificar la trama urbana del municipi. El municipi es va construir als anys 60 amb tipologia de polígons d'habitatge, la delimitació de la TUC coincideix amb tota la part d'ús residencial, així com la part contigua amb Sant Pau de Riu-sec, tret la peça nord-oest destinada a activitats econòmiques. Només trobem fora de la TUC zones de sistemes i d'activitat econòmica que poden substituir les zones esportives existents actualment.

Cal esmentar que el municipi es situa a la franja sud de l'aeroport de Sabadell i està afectat per les servituds aeronàutiques d'aquesta infraestructura.

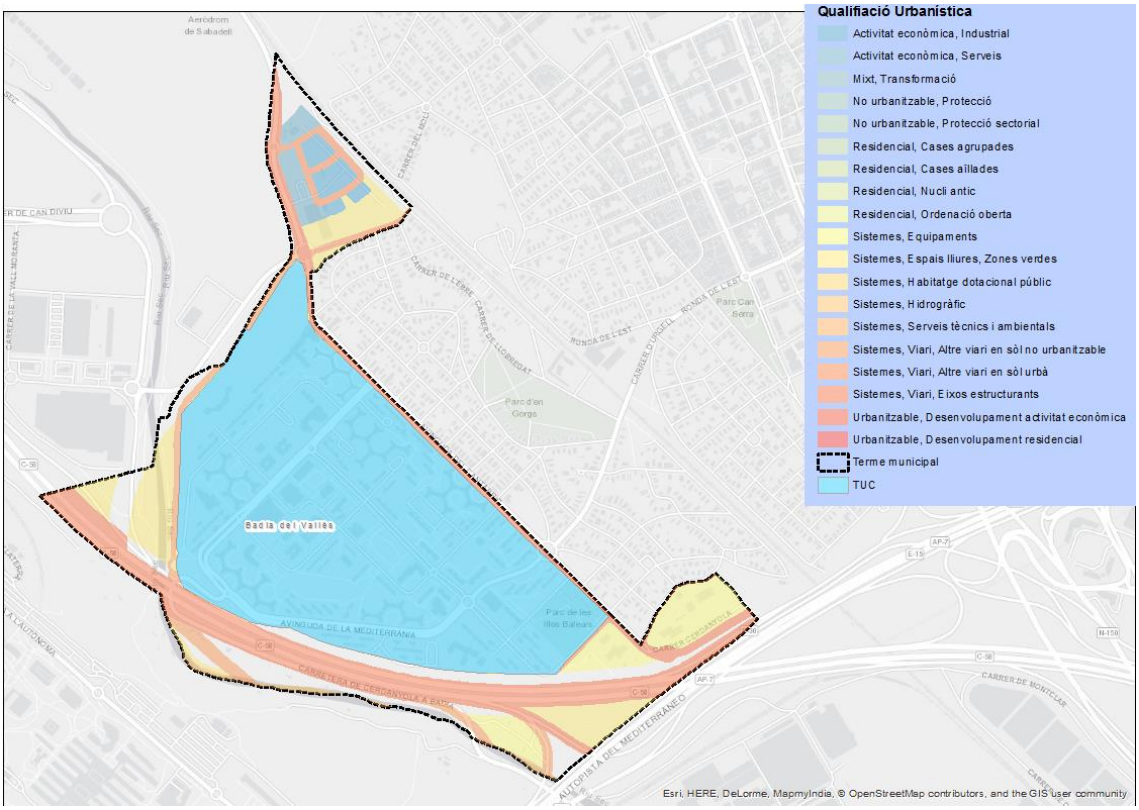


Mapa 23. Planejament urbanístic per tipologia a Badia del Vallès

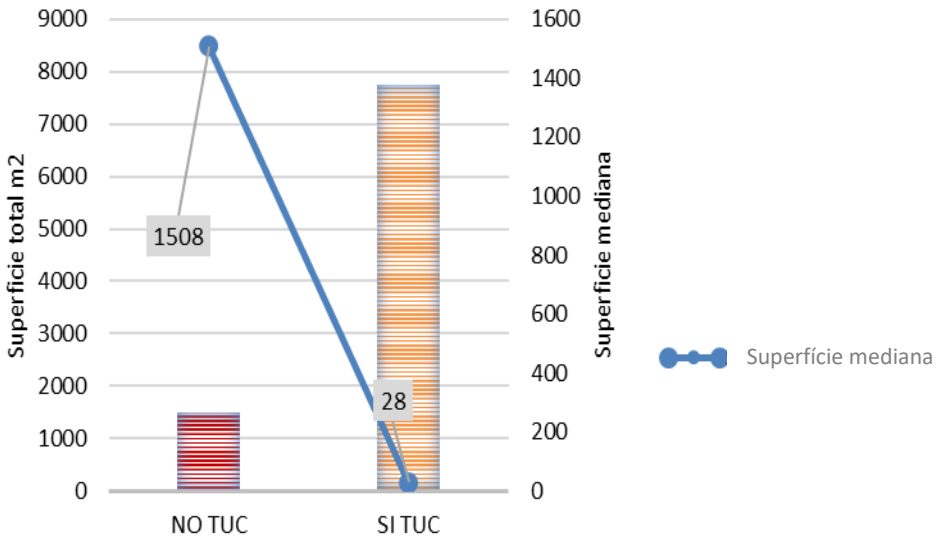


Mapa 24. Activitat econòmica i zones urbanitzables i de transformació a Badia del Vallès

La modificació de la TUC es va fer per incloure el nou desenvolupament previst adjacent a Sant Pau de Riu-sec, i així no s'haurà de fer cap excepció sobre el planejament sectorial català, per acollir una gran superfície dins aquest àmbit. La zona esportiva amb nous usos industrials i amb compatibilitats comercials en canvi en queda fora de la nova delimitació TUC.



Mapa 25. Qualificació urbanística a Badia del Vallès



Gràfic 47. Superfície comercial TUC i fora TUC

SECTOR	Ús residencial	Ús comercial	Superfície	Sostre	Percentatge	Edificabilitat	Categoria
PAU 1	NO	SI	18,602	32,000	80	1.7	18
PAU 2	NO	SI	7,259	10,374	10.57	0.7	18/22a

PLANEJAMENT VIGENT (2002)		MPPGM (2015)	
Àmbit A		**PAU-2**	
Zona industrial			
Industrial (22a):	13.012,98 m² sòl	Industrial (22a):	13.881,13 m² sòl
Terciari (18):	13.454,21 m² sòl	Terciari (18):	7.259,53 m² sòl
Industrial (22a):	26.000,00 m²st	Industrial (22a):	23.937,00 m²st
Terciari (18):	10.065,20 m²st	Terciari (18):	10.374,85 m²st
Àmbit B i C		**PAU-1**	
La Rodona-Porta Badia / Front Urbà-Nord-oest			
Equipaments privats (7b):	21.058,20 m² sòl	Terciari i hoteler:	18.602,42 m² sòl
Equipaments privats (7b):	21.058,20 m²st	Hoteler:	8.000,00 m²st
		Terciari:	32.000,00 m²st

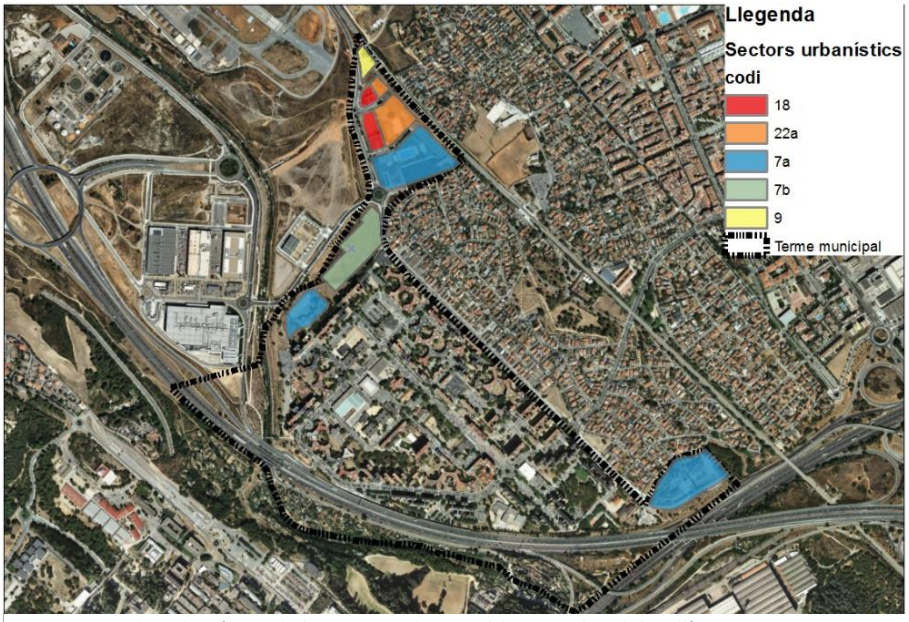
MPPGM (Modificació puntual del Pla General Metropolità)

7.9.1.2 Desenvolupament de sòl comercial a Badia del Vallès

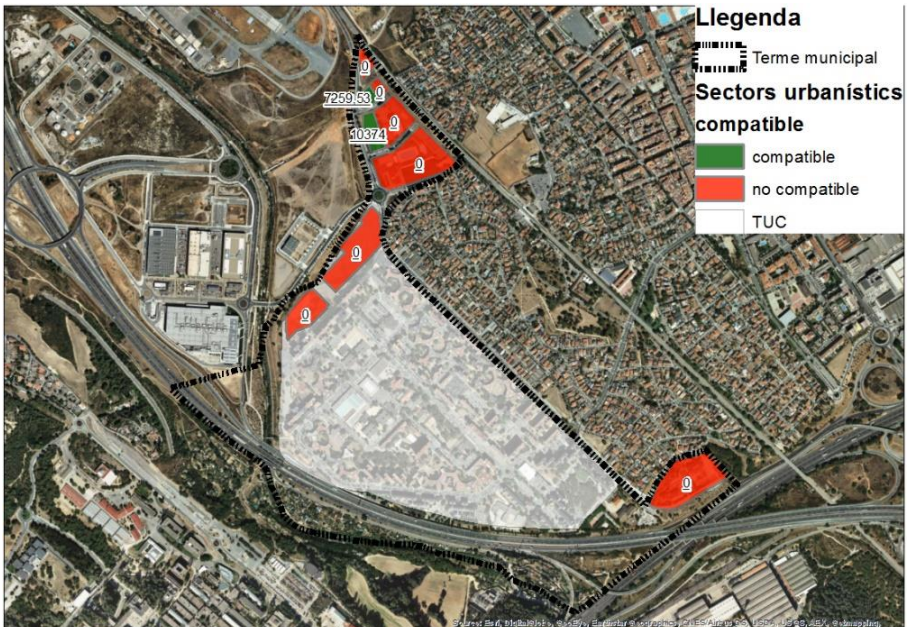
El PAU 1 inclou aproximadament els terrenys dels àmbits B i C del planejament vigent. En aquest polígon es preveu un sostre de 40,000 m², dels que 8,000 m² estan destinats a ús hoteler, i els 32,000 restants a usos terciaris (comercial, oficines, cultural i recreatiu).

El PAU 2 coincideix bàsicament amb l'àmbit A del planejament vigent. En aquest polígon es manté en línies generals el planejament vigent tant pel que fa a usos com edificabilitat. Es preveu una superfície de 13,881 de sòl industrial amb una edificabilitat de quasi 24,000 m² de sostre i 10,724m² de sostre d'ús terciari (comercial, oficines, cultural i recreatiu).

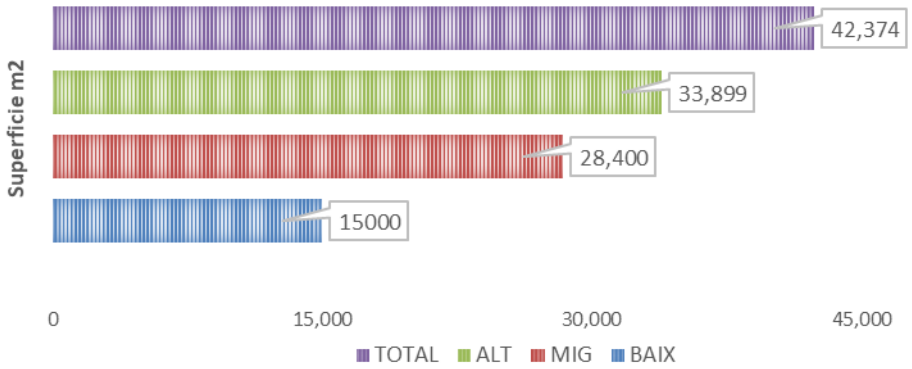
A la resta del municipi no existeixen altres zones urbanitzables d'ús predominant terciari. Únicament es preveu una nova àrea d'equipaments a l'est del municipi, conjuntament amb la nova àrea industrial ja esmentada anteriorment.



Mapa 27. Codis urbanístics de les zones urbanitzables a Badia del Vallès



Mapa 26. Compatibilitat d'usos comercials a Badia del Vallès



Gràfic 48. Projecció superfície (m²) segons escenaris creixement (elaboració pròpia)

Dins l'escenari de creixement més baix, la superfície comercial es doblaria al respecte del comerç actual. La PAU 2, amb 10,000 m² de superfície comercial possible, al estar situada fora de la TUC és fa difícil que es desenvolupin en la seva totalitat. Només es contempla la dotació d'ús comercial en la totalitat de la PAU 2 a l'escenari alt. El pla urbanístic detalla ja la construcció de zones de serveis i aparcament, per tant s'ha assignat un coeficient del 80% al respecte de sostre edificable i superfície comercial.

Els 32,000 m² de superfície comercial prevista es podrien convertir en 15,000 m² si s'opta per altres usos terciaris, complementaris a l'ús hoteler.

Si s'edifica la superfície prevista dins la PAU1, es convertiria en la seva unió amb Sant Pau de Riu-sec en l'àrea comercial més gran de la comarca.

Mapa 28. Delimitació i superfície de les parcel·les d'actuació urbanística de la modificació del pla general metropolità al front del riu Sec

7.9.2 Barberà del Vallès

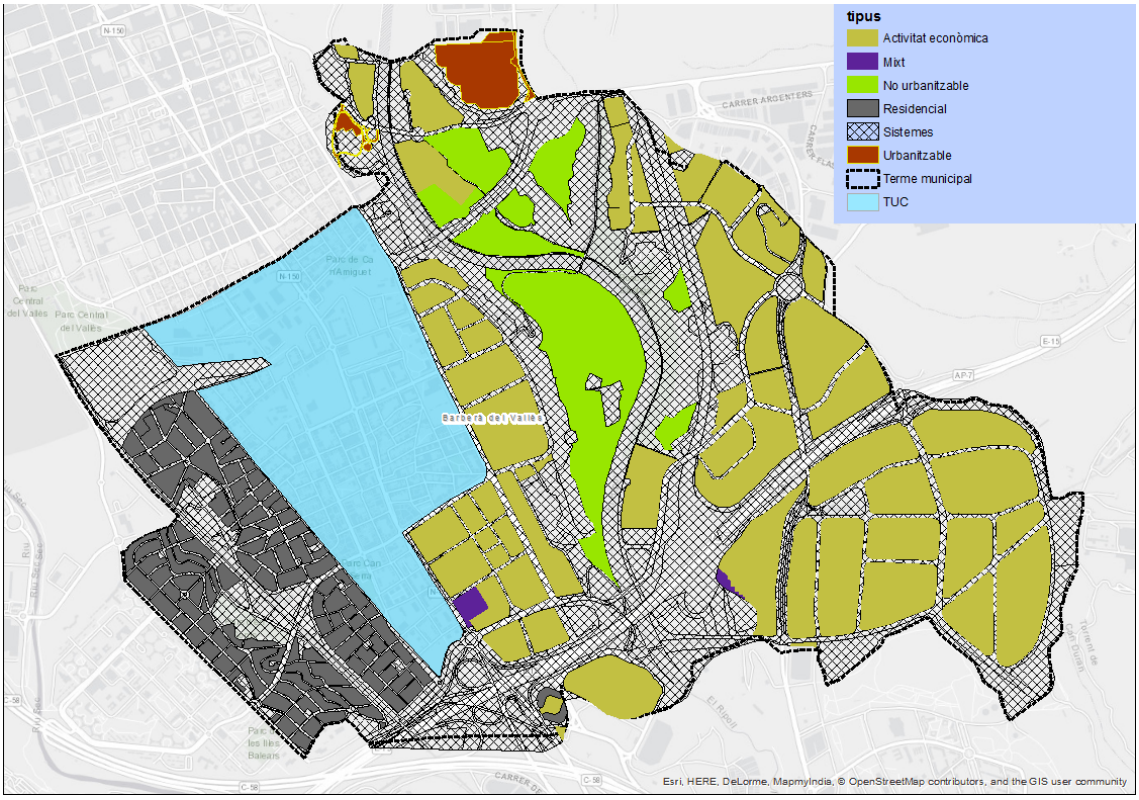
7.9.2.1 Planejament urbanístic general

El Text Refós del Pla General d'Ordenació de Barberà del Vallès va ser aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 28 de gener de 2010. Les modificacions puntuals del PGO que s'han aprovat durant la vigència del mateix i que es refonen en el PGO passen a expedients històrics. Són els següents:

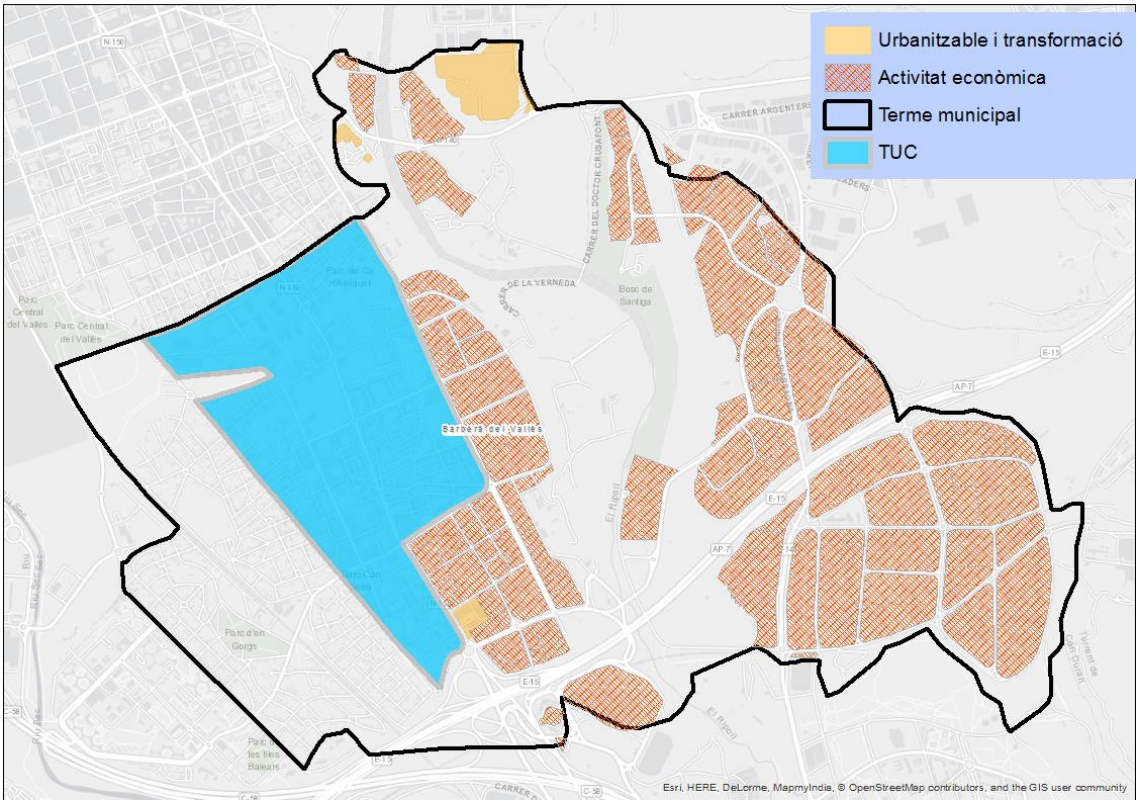
- 2001/000132 - Modificació puntual del PGMOU (Pla General Municipal d'ordenació urbana) en l'àmbit comprès per la carretera de Barcelona, c. Juan de la Cierva, passatge Can Gili, c. Urquinaona, prolongació del c. Joan Amades, reserva via Interpolar, rda. Santa Maria i c. Monturiol.
- 2005/016084 - Modificació puntual del PGMOU en l'àmbit de l'AD-18 "Poliglàs".
- 2004/013258 - Modificació puntual del PGMOU en l'àmbit de la UA-22 "Navinca".
- 2006/023764 - Modificació puntual del PGMOU relativa als usos de la zona B.3 "Sistema d'infraestructures viàries".
- 2006/023761 - Modificació puntual del PGMOU per a la definició d'una zona de dotació habitacional.

Barberà del Vallès està dins l'Àrea Metropolitana, però estava subjecte al pla urbanístic de Sabadell.

Les zones de transformació són l'àrea que modifica la densitat dins la zona de baixa densitat, augmentant-la tot i la proximitat de l'aeroport de Sabadell. La zona industrial nord, que tindrà ús logístic, i les situades al voltant de la reserva de la via interpolar, que passen a convertir-se voluntàriament a residencial. Al polígon A encara queda una zona de transformació però també queda prohibit l'ús comercial.

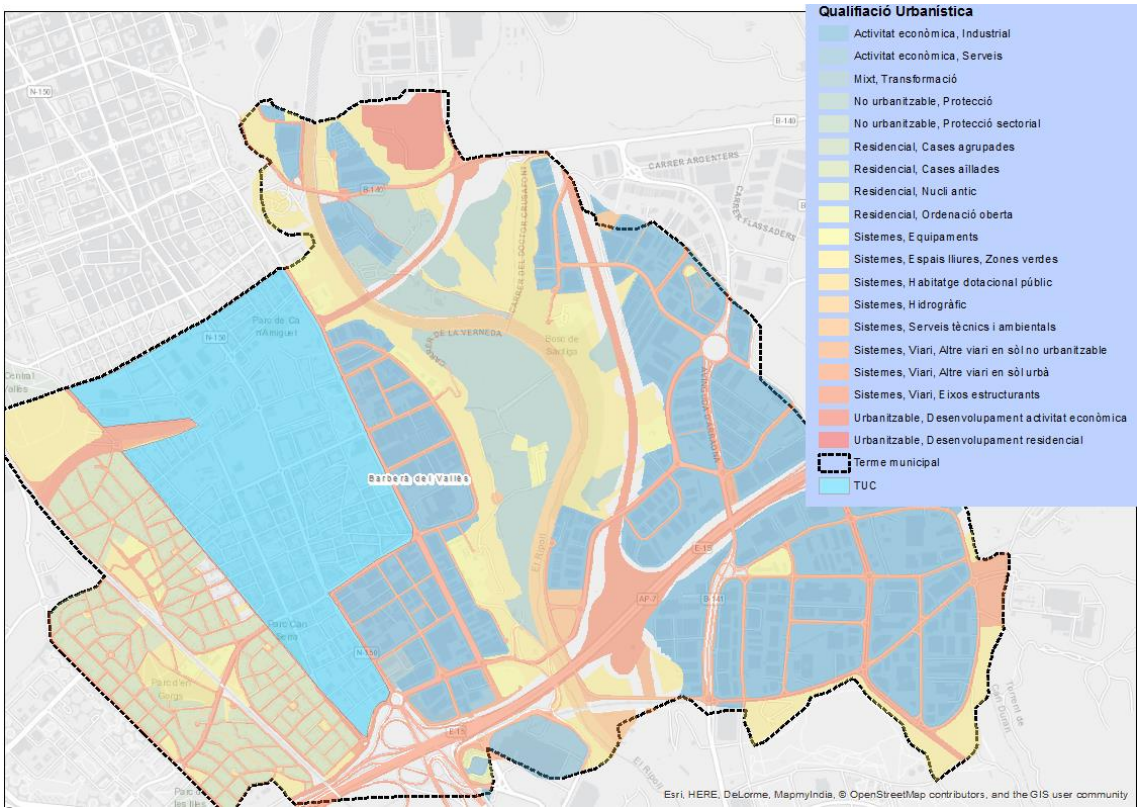


Mapa 29. Planejament urbanístic per tipologia a Barberà del Vallès

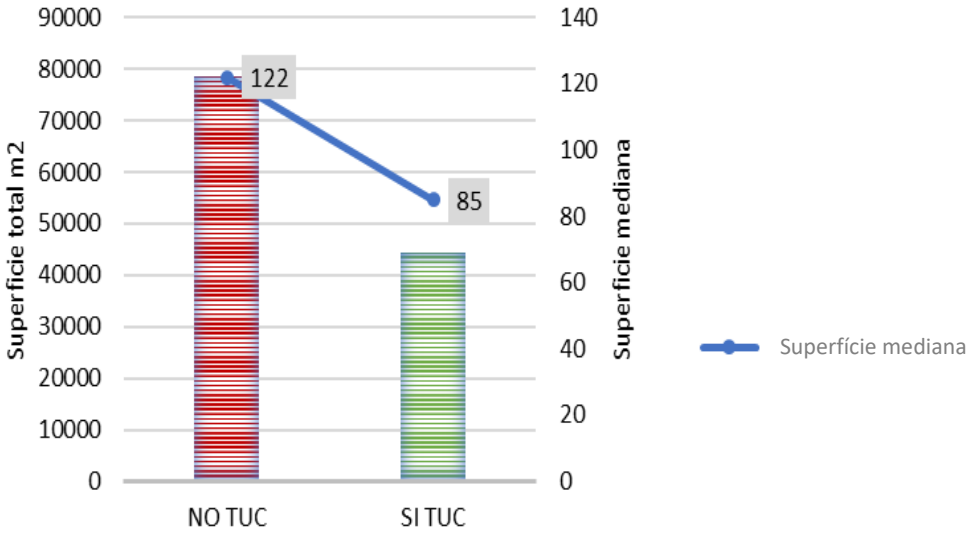


Mapa 30. Activitat econòmica i zones urbanitzables i de transformació a Barberà del Vallès

El municipi de Barberà del Vallès té una àrea designada per la TUC, que ocupa la meitat de la zona residencial del municipi, un clar exemple com l'habitatge unifamiliar no inclou cap tipus de concentració comercial. Els espais per activitat econòmica ocupen la meitat del territori municipal, l'ús urbanístic està prohibit com ús principal i compatible, a excepció de zones puntuals ja urbanitzades.



Mapa 31. Qualificació urbanística a Barberà del Vallès



Gràfic 49. Superfície comercial TUC i fora TUC

Els establiments comercials fora TUC tenen una diferència molt gran al respecte dels existents dins la TUC de Barberà del Vallès pel que fa a la superfície mediana. Els establiments fora TUC són bàsicament els del sector Baricentro, així com els existents a zones industrials especialitzades en la comercialització de la venda de vehicles.

SECTOR	Ús residencial	Ús comercial	Superfície	Sostre	Percentatge	Edificabilitat	Categoria
Carretera de Barcelona (A.D 14)	SI	NO					
Can Ravella	NO	NO					7
Parc de l'Estació (A.D 8)	SI	NO					
Nàpols 1 (A.D 1)	SI	NO					
Nàpols 2 (A.D 2)	SI	NO					
Nàpols 3 (A.D 3)	NO	NO					7.e / 8.e
Nàpols 6 (A.D 6)	SI	NO					
Nàpols 5 (A.D 5)	SI	NO					
Nàpols 7 (A.D 7)	SI	NO					
Ctra. de Bcn-Rda. Indústria (A.D 16)	NO	SI					7.1/8.2
Fàbrica Capella (A.D 17)	NO	SI	12,600	15,144	75	1,2	7.1/8.2
IMAVI (A.D 20)	SI	SI					
Via Interpolar (A.D 21)	SI	NO					
La Papallona (A.D 13)	SI	NO					
FYTISA (U.A 13)	NO	NO					7.e / 8.e
Mol d'en Dou (U.A 4)	NO	NO					7.2
Tallers Ricart (U.A 21)	NO	SI		7,114	54	2,22	7.1/8.2
Nàpols 4 (A.D 4)	SI	NO					
Baricentro (UA 17)	NO	SI	19,724	39,448	100	2	10.3

(A.D: Àrea de desenvolupament, UA: Unitat d'actuació)

7.9.2.2 Normatives urbanístiques de Barberà del Vallès

Les claus urbanístiques que s'analitzen dins les normatives urbanístiques són les següents:

ZONA INDUSTRIAL (clau 7)

- Subzona 1: (clau 7.1) Amb possibilitat de mitgera comú
- Subzona 2: (clau 7.2) En ordenació aïllada
- Subzona e: (clau 7e) Intensitat especifica fixada a la unitat d'actuació o àrea de desenvolupament

Usos no compatibles: la resta d'usos específics es consideren prohibits, en especial:

- Plurihabitatge
- Comerç
- Tots aquells usos que siguin propis de l'espai rural

ZONA DE RENOVACIÓ URBANA (clau 8)

Comprèn les àrees que han d'ésser objecte d'una renovació que comporti l'aparició de diferents usos i tipologies edificatòries amb la finalitat que juguin un paper més adequat a la seva localització urbana.

L'ordenació del sòl i de l'edificació d'aquesta zona es farà mitjançant un PERI (Pla de reforma interior) que s'estendrà a l'àmbit comprès en el seu cas per l'àrea de desenvolupament (AD) que s'assenyala en els plànols corresponents. En cas que no s'assenyali cap àrea de desenvolupament, l'àmbit del PERI comprendrà com a mínim la unitat de zona i la part de vialitat contigua a aquesta que no estigui oberta.

Usos no compatibles: la resta d'usos específics es consideren prohibits, en especial:

- Comerç de gran superfície
- Indústria agrupada (*)
- Indústria separada
- Magatzem
- Taller de manteniment de vehicles (**)
- Estació de serveis
- Logístic i de transports
- Recreatiu

Pel cas específic de la zona 8e de renovació urbana inclosa als sectors AD-19, A.D.-20 i A.D.-21, les condicions d'edificació seran les establertes als articles 76 a 86 del Capítol Tercer "Paràmetres reguladors del sistema d'ordenació per volumetria específica", Títol II de les presents Normes urbanístiques.

A la ronda Sud (UA-20, UA-21 i UA-22) no s'admet l'ús comercial al detall. S'admetran, no obstant, els usos terciaris - industrials sempre i quan puguin entendre's com a activitat - aparador.

En l'escenari de desenvolupament alt s'ha previst el desenvolupament de les dues zones al seu màxim de superfície, tot recordant la restricció en tipus de comerç de la UA 17, que sumarien més de 20,000 m^2 de superfície comercial. A l'escenari baix, es preveu una ampliació a la baixa del Baricentro, amb algunes activitats de serveis i no comercials, on la UA 17 romandria amb l'ús industrial. A l'escenari mig, l'UA 17 tindria una superfície comercial de 3,500 m^2 i dins l'ampliació del Baricentro tindria un desenvolupament gairebé exclusiu amb activitats comercials.

ZONA DE TERCIARI I DOTACIONS PRIVADES (clau 10)

Comprèn aquelles àrees que, per la seva localització en el conjunt urbà o per la seva situació de fet, convé reservar-les per a usos comercials, hotelers, serveis i dotacions de titularitat privada, de manera que constitueixin pel seu destí especialitzat referències nodals de l'activitat urbana.

Es distingeixen tres subzones en funció de la seva grandària i abast:

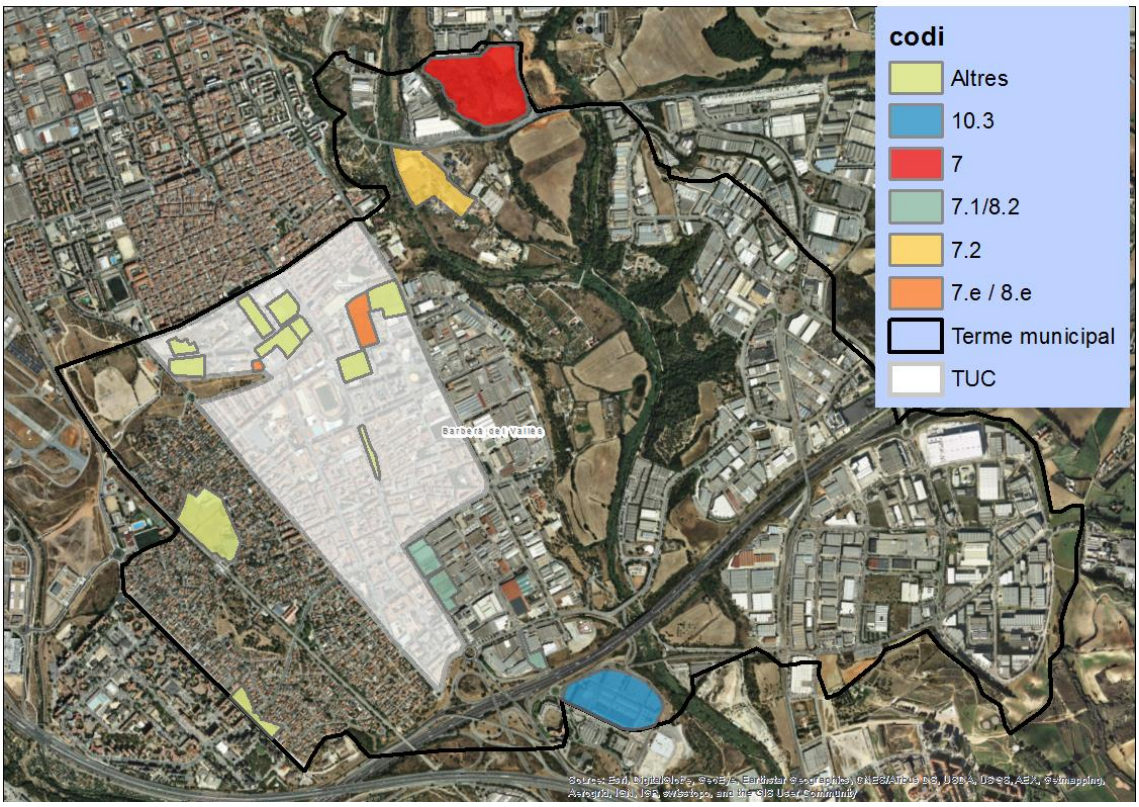
- Subzona 1 (clau 10.1) Elements terciaris i dotacionals
- Subzona 2 (clau 10.2) Àrees terciàries i dotacionals
- Subzona 3 (clau 10.3) Centres terciaris i dotacionals
- Subzona e (clau 10.e) Àrees amb condicions d'edificació i ús específiques, determinades en la unitat d'actuació o en l'àrea de desenvolupament

Usos principals:

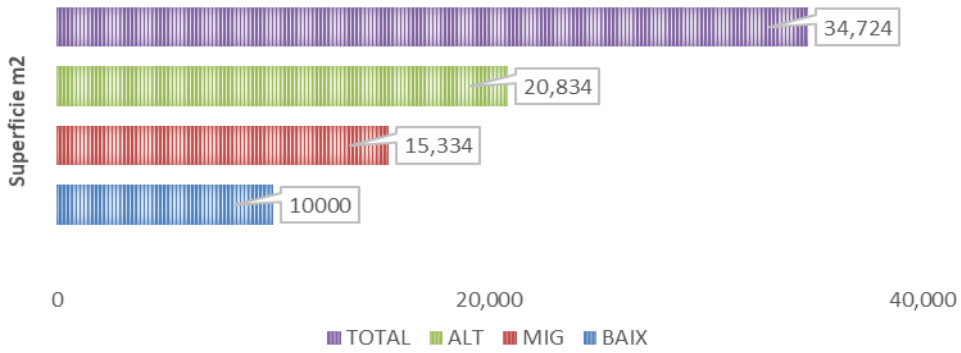
- Comerç
- Oficines i serveis

Dins d'aquest ús s'emmarca la modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Barberà del Vallès, a l'àmbit de la parcel·la C del sector Baricentro, on s'amplia la superfície destinada a comerç dins el sector Baricentro.

7.9.2.3 Desenvolupament de sòl comercial a Barberà del Vallès



Mapa 32. Codis urbanístics de les zones urbanitzables a Barberà del Vallès

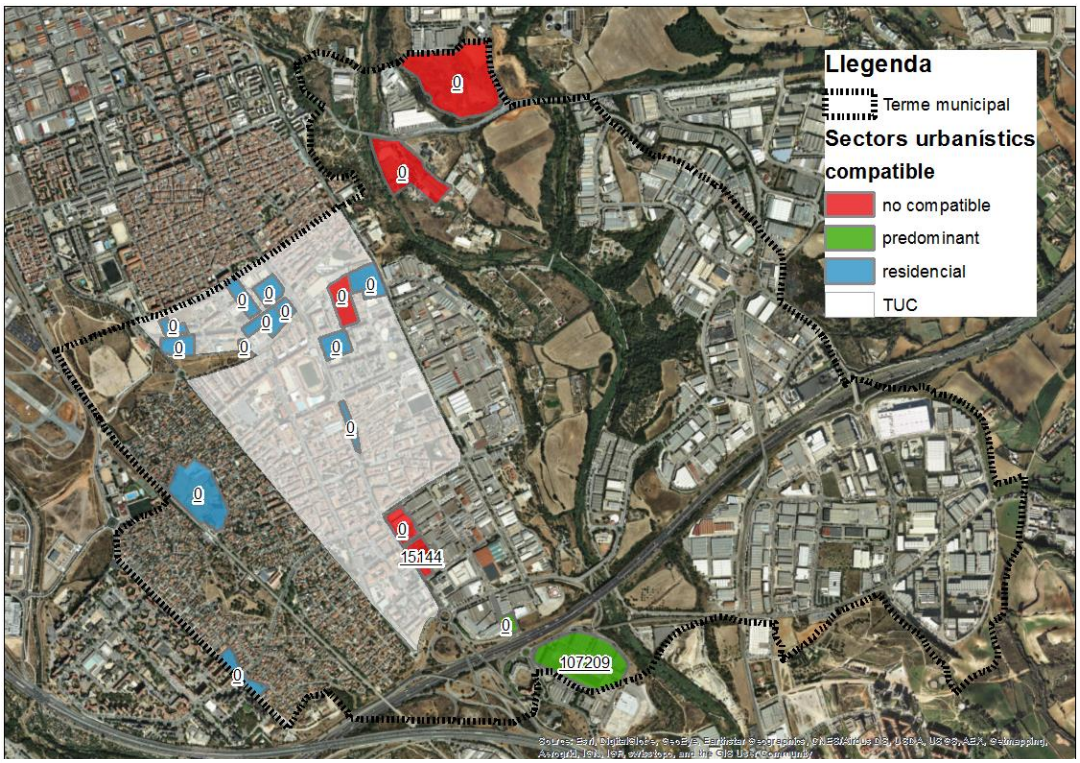


Gràfic 50. Projecció superfície (m²) segons escenaris creixement (elaboració pròpia)

Les unitats d'actuació 20,21 i 22 tenen restringit l'ús comercial dins la clau 8 de transformació urbana. Les dues unitats de desenvolupament existent són les de la Fàbrica Capella i la pròpia del Baricentro.

Els 107,209 m^2 són els que el planejament permet existint ja una superfície ocupada per activitat comercial i annex de 60,000 m^2. En la modificació del pla poden existir fins a 20,000 m^2 de superfície comercial, tot i que també poden existir activitats annexes. Els operadors que tiren endavant aquesta ampliació han manifestat la voluntat d'incloure 12,000 m^2.

El sector de la Fàbrica Capella es pot transformar en ús comercial però també és permesa l'activitat industrial**.** La superfície mínima per ús comercial s'estableix en 3,500 m^2, i al estar situada fora de la TUC, aquesta podria acollir activitats com la venda de cotxes. Cal tenir en compte que l'ús residencial és molt a prop d'aquesta unitat d'actuació, i la delimitació de la TUC és a l'altre costat del carrer, per tant, una possible modificació de la TUC, permetria ampliar els usos comercials previstos.

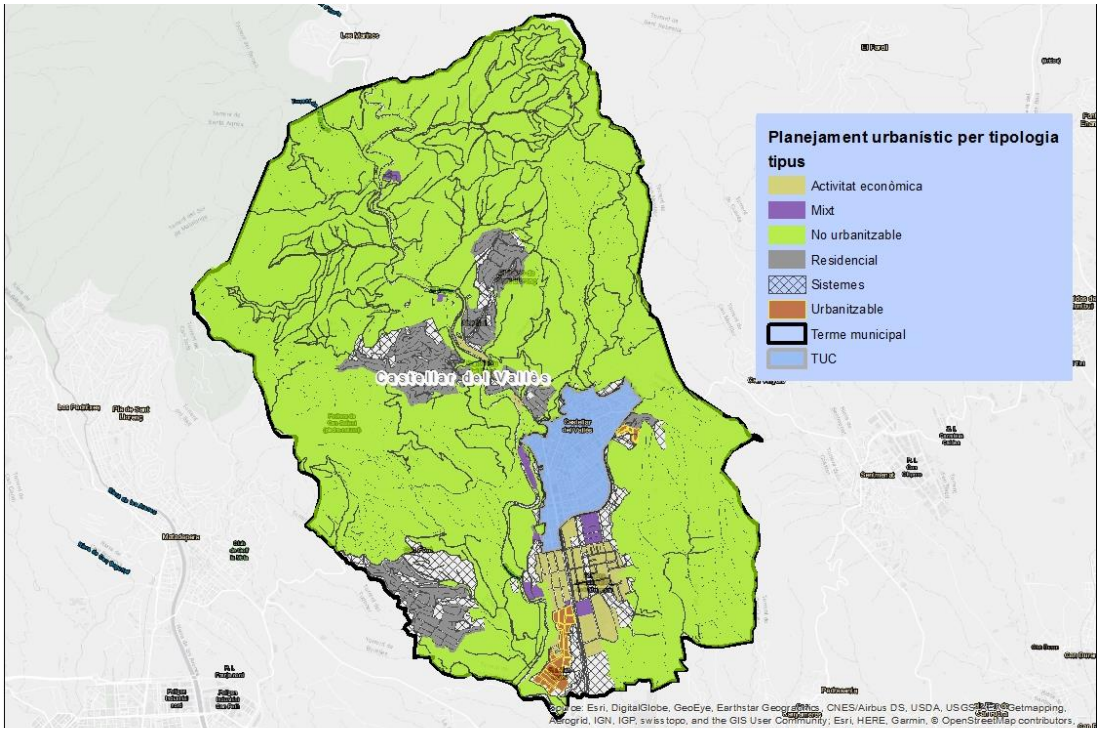


Mapa 33. Resum compatibilitat ús comercial segons unitat d'actuació a Barberà del Vallès

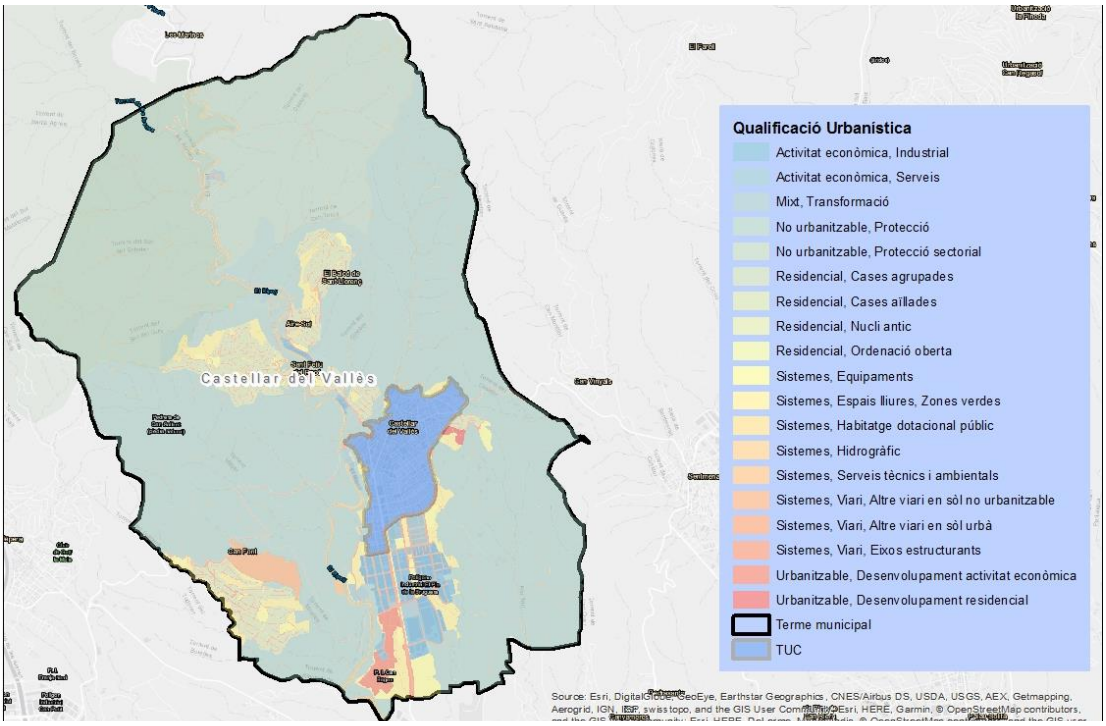
7.9.3 Castellar del Vallès

7.9.3.1 Planejament urbanístic general

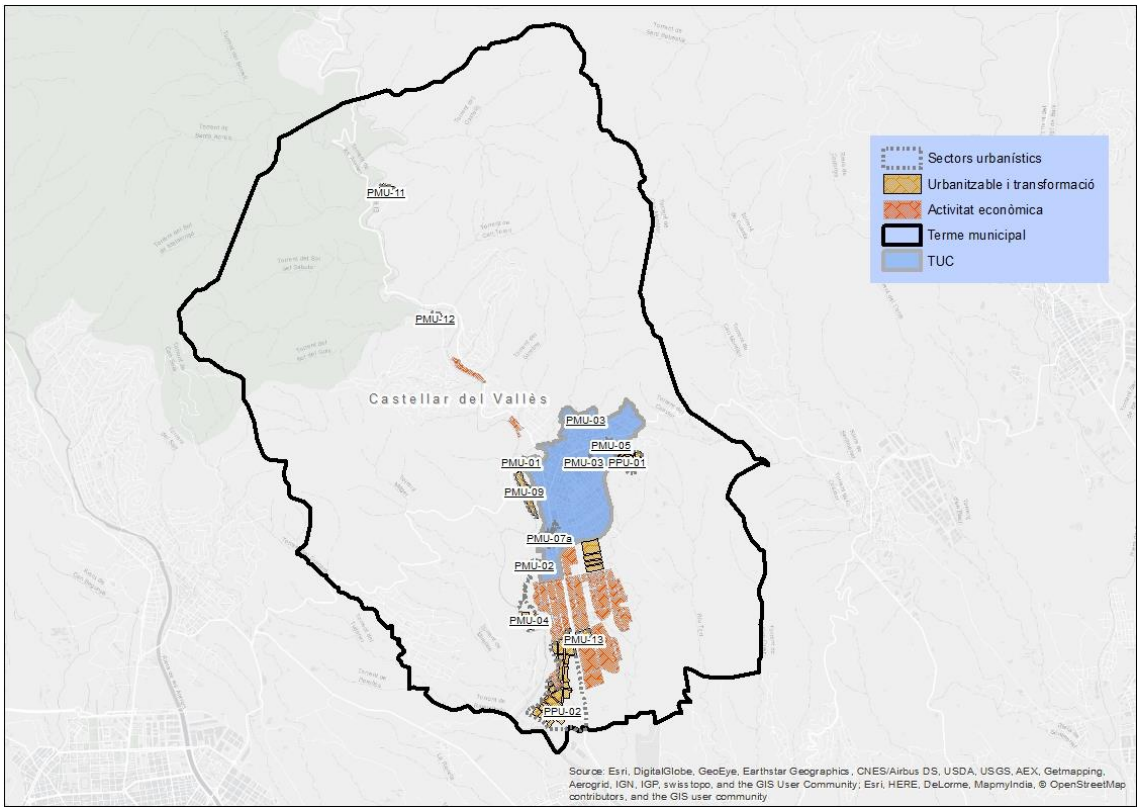
El POUM de Castellar del Vallès es va aprovar al 2016 i, per tant, presenta poques modificacions pel que fa a la inclusió de nou sòl urbanitzable i destaca per fomentar un urbanisme compacte. A continuació es presenten els mapes sintètics i de qualificació urbanística de Castellar del Vallès.



Mapa 34. Planejament urbanístic per tipologia a Castellar del Vallès



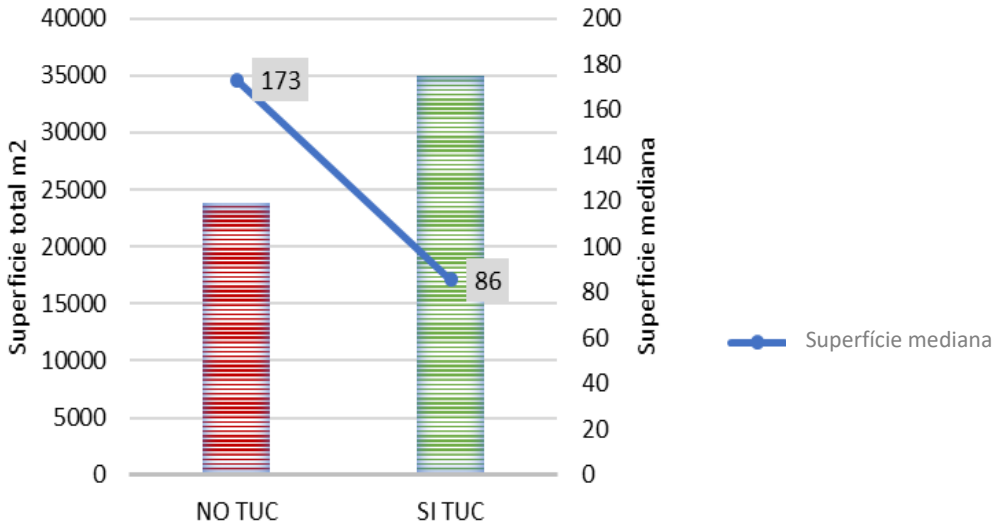
Mapa 35. Qualificació urbanística a Castellar del Vallès



Mapa 36. Activitat econòmica i zones urbanitzables i de transformació a Castellar del Vallès

Dins la TUC existeixen 35,000 m2 de superfície, amb una mediana de 86 m2, menys de la meitat de la mediana existent fora de la TUC, situada bàsicament als polígons industrials del municipi i, en menor mesura, a les urbanitzacions.

Existeixen zones de reconversió d'activitat econòmica en residencial i comercial al sud i oest de la TUC de Castellar del Vallès.



Gràfic 51. Superfície comercial TUC i fora TUC

El POUM de Castellar del Vallès és dins el planejament més recent de la comarca. En aquest cas presenta una estratègia de desenvolupament en sòl urbanitzable no extensiva. Malgrat tenir un territori amb forta pendent, existeixen entitats de població fora del nucli urbà principal. Aquestes urbanitzacions no augmenten la seva superfície i es manté una estratègia de consolidació i creixement urbà feble.

Com a característica bàsica, els polígons industrials de Castellar del Vallès es situen al sud de la població amb una superfície equivalent al sòl residencial i mix de tot el municipi. Al polígon de Can Carner, amb sòl urbanitzable disponible, existeix molt sostre industrial disponible. La expectativa de construcció de la B-40 fa que els terrenys tinguin més possibilitat de ser ocupats per empreses industrials o de serveis. Durant els darrers anys ha existit una evolució en l' ocupació lenta, ja que encara existeixen zones i solars disponibles als polígons ja construïts del municipi.

ÀREA	Ús residencial	Ús comercial	Metres	Sostre	Percentatge	Edificabilitat	Categoria
PPU01	SI	NO					
PPU02	NO	SI	497,352	236,103	41	1.15	7a/7b
PAU1	NO	SI	30,365	24,195	80	1	7a
PAU2	SI	NO					
PAU3	SI	NO					
PAU4	SI	NO					
PAU5	SI	NO					
PAU6	SI	NO					
PAU7	NO	SI	30,249	22,808	75	1	7a
PAU8	SI	SI					
PMU1	SI	NO					
PMU2	SI	NO					
PMU3	SI	NO					
PMU4	NO	SI	75,695	11,354	50	0.3	8c
PMU5	SI	NO					
PMU7	SI	SI					
PMU7B	SI	SI					
PMU9	SI	SI	48,818	17,819	73	0.5	4b
PMU10	SI	NO					
PMU11	SI	NO					
PMU12	SI	NO					
PMU13	NO	SI	41,125	57,575	70	1.4	7/8
PMU14	NO	SI	4,135	5,789	70	1.4	7/8
	TOTAL BRUT		**727,739**	**375,642**			

7.9.3.2 Normatives urbanístiques de Castellar del Vallès

Existeixen al municipi 2 plans parcials desenvolupats, 14 plans de millora urbana i 8 plans d'actuació urbanística. D'aquests només 7 estan fora de la TUC i amb possibilitat de desenvolupar ús comercial. De tots els usos només el codi 8 i 8c són d'ús dominant per una categoria fins a gran establiment comercial. Només un ús, el 8c, restringeix l'ús comercial fins a la categoria de mitjà establiment comercial.

Els codis urbanístics que s'analitzen dins les normatives urbanístiques són els següents:

4B DOMINANT PLURIFAMILIAR

Compatible amb Petit establiment (PEC), Mitjà establiment (MEC), Gran establiment (GEC)

7A INDÚSTRIA, ENTRE MITGERES

Compatible amb Petit establiment (PEC), Mitjà establiment (MEC), Gran establiment (GEC)

7B INDÚSTRIA AÏLLADA

Compatible amb Petit establiment (PEC), Mitjà establiment (MEC), Gran establiment (GEC)

7C INDÚSTRIA SINGULAR

Compatible amb Petit establiment (PEC), Mitjà establiment (MEC), Gran establiment (GEC)

7C1 INDÚSTRIA SINGULAR SENSE EDIFICAR

Complementari de l'activitat principal Condicionat a la construcció

8

Dominant Petit establiment (PEC), Mitjà establiment (MEC), Gran establiment (GEC)

8B

Dominant Petit establiment (PEC), Mitjà establiment (MEC), Gran establiment (GEC)

Codi 8C

Compatible Petit establiment (PEC), Mitjà establiment (MEC)

7.9.3.3 Desenvolupament de sòl comercial a Castellar del Vallès

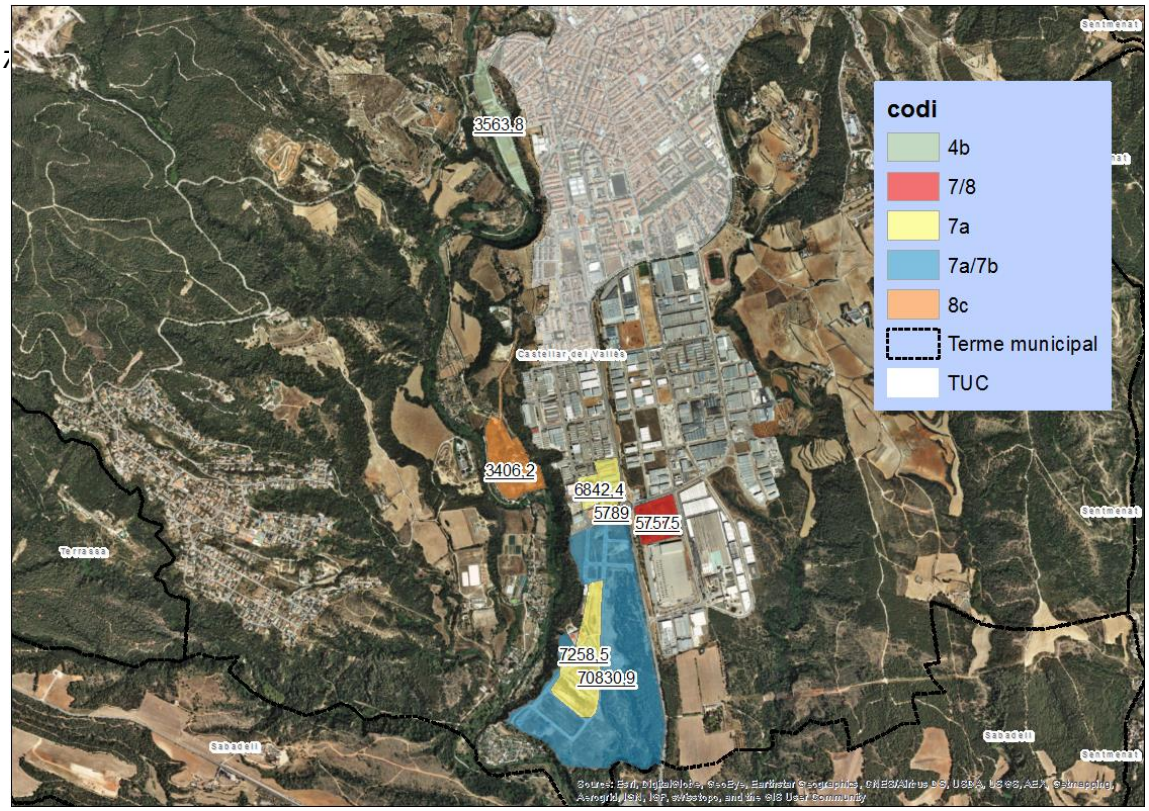
L'actual escenari de sòl urbanitzable comercial programat permetria doblar la superfície comercial existent en funció de l'escenari que es produís. Només existeixen dos sectors amb capacitat de ser sòl comercial dominant, però amb més 60,000 m^2 de sostre permès per aquells sectors, encara que la normativa permetria també que es desenvolupessin com a sòl industrial i, per tant, perdent l'ús predominant comercial.

Existeixen categories d'ús residencial/comercial no especificat que, de fet, transformen peces urbanes industrials en nou ús urbà residencial amb presència de comerç integrat.

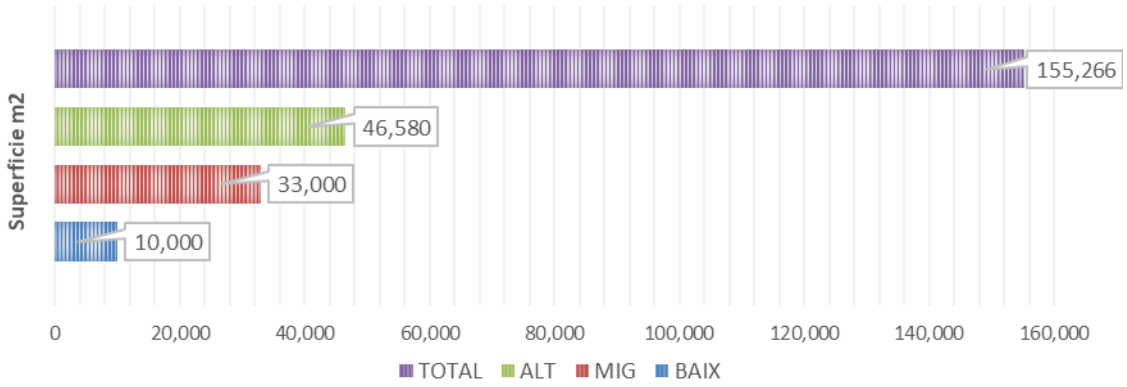
El sector 8c és el que major restricció de comerç té i també és la peça amb menys accessibilitat al respecte de la resta del centre de la població.

L'actual existència d'un polígon important com el Pla de la Bruguera tant en superfície i sòl urbanitzat, pot fer atraure alguna activitat comercial malgrat només està permesa en ús compatible no dominant. Existeix un elevat nombre de sòl urbanitzable per desenvolupar en aquests sectors, i que podria ser ocupat per ús comercial, també al costat de les parcel·les que permeten l'ús comercial predominant.

Les dues zones que permeten l'ús comercial predominant amb permissibilitat de Gran Establiment Comercial, són les que poden crear una concentració comercial ja que les altres peces urbanes, per estar restringides a ús compatible, no podrien assolir una mida suficientment gran.



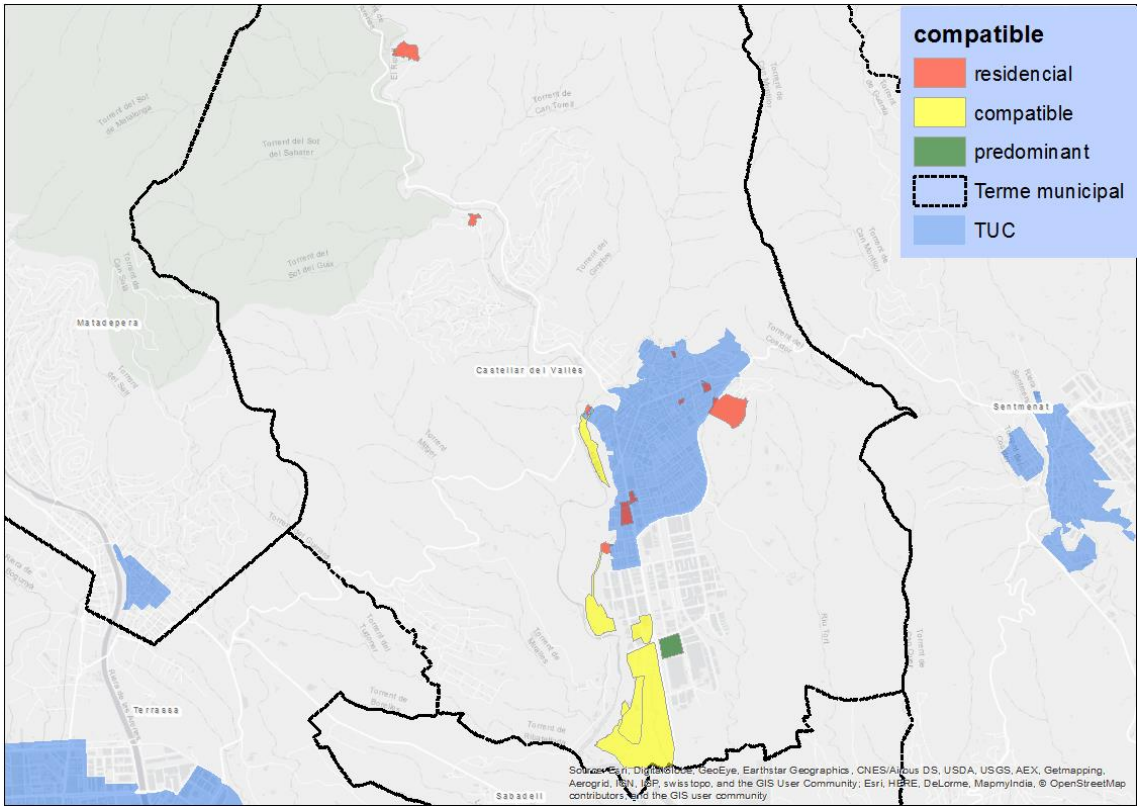
Mapa 37. Codis urbanístics de les zones urbanitzables a Castellar del Vallès



Gràfic 52. Projecció superfície (m²) segons escenaris creixement (elaboració pròpia)

Fins i tot dins un desenvolupament dins l'escenari mig, la zona fora de la TUC seria la que major superfície comercial tindria dins el municipi, amb més de 33,000 m² addicionals i, per tant amb un impacte molt significatiu sobre l'estructura comercial. El desenvolupament de la parcel·la d'ús 8 a l'escenari mig, faria desequilibrar la demanda de dins a fora la ciutat compacte, tenint en compte que aquesta zona és una àrea de pas.

L'escenari alt preveu el desenvolupament sencer de les àrees de codi 8, amb ús predominat comercial, així com diferent zones compatibles al voltant de les àrees industrials.



Mapa 38. Resum compatibilitat ús comercial segons unitat d'actuació a Castellar del Vallès

7.9.4 Castellbisbal

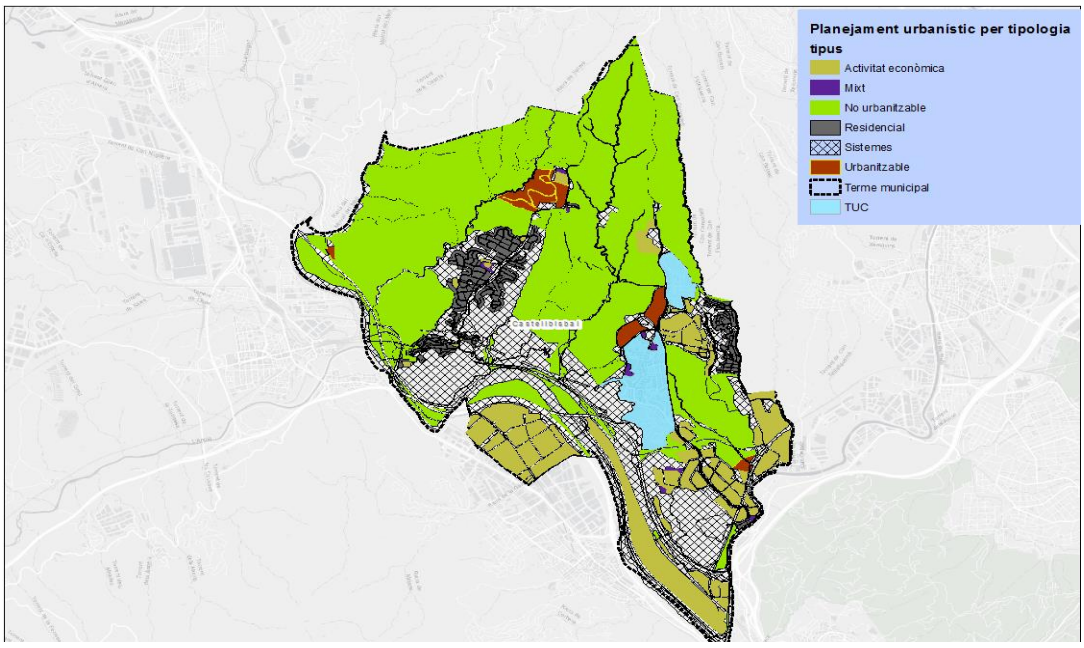
7.9.4.1 Planejament urbanístic general

El POUM de Castellbisbal es va aprovar al gener del 2008, amb resolucions judicials que van afectar la seva aprovació. El municipi es situa en un terreny amb pendents per sobre del 20%, que propicien que existeixi molta superfície de sòl no urbanitzable.

Dins l'oest del municipi i la vall del Llobregat, així com al voltant de la B-30, es localitza la major part de zones d'activitat econòmica. Castellbisbal és un dels municipis amb més sòl industrial de la comarca, i juga un rol territorial entre el Baix Llobregat nord i el Vallès Occidental, és el municipi dins l'AMB (Àrea Metropolitana de Barcelona) situat més al nord. Existeixen fins a 4 nuclis de població diferents, on només 2 d'ells dins la TUC del municipi, entre ells el nucli de població principal. El POUM qualifica el sòl en sistemes urbanístics i zones, on hi han delimitades poques zones de sòl urbanitzable, en comparació a la gran superfície del municipi (31 km²) i la moderada xifra d'habitants de 12,300.

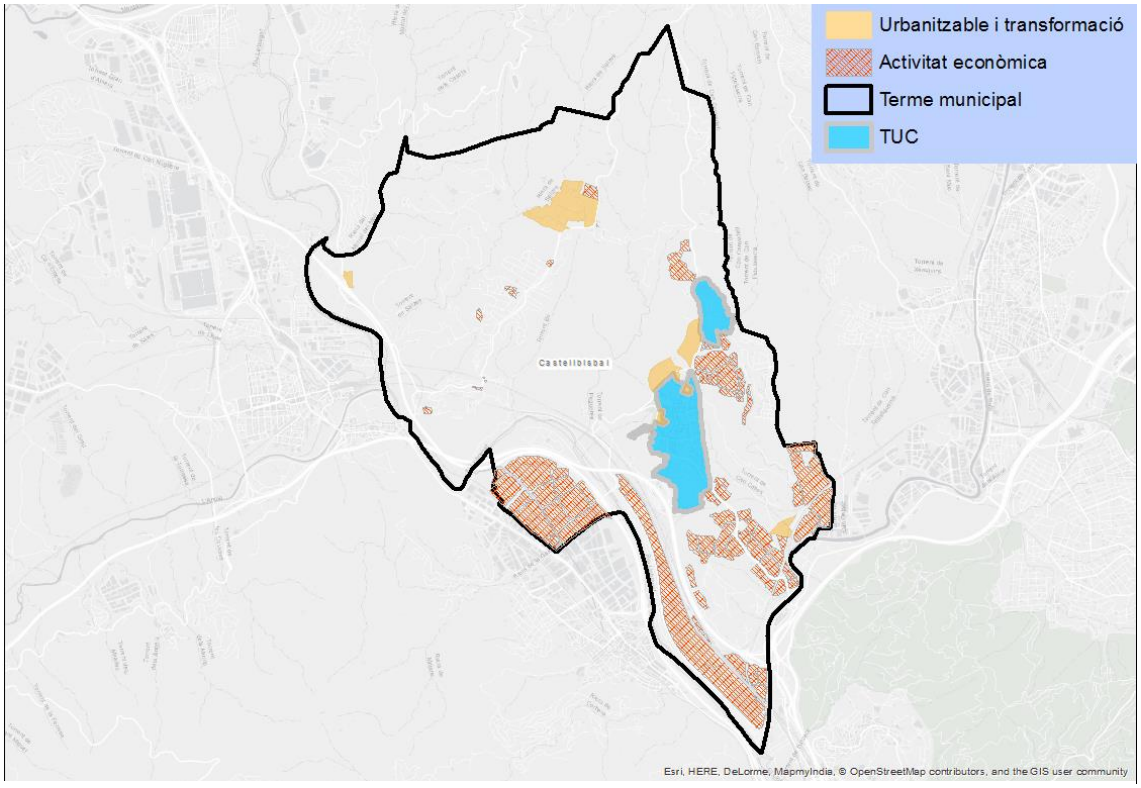
L'ús comercial comprèn els locals oberts al públic, destinats a la venda o prestacions de serveis, que s'hauran d'ajustar a la legislació d'equipaments comercials, incloent botigues, galeries comercials, centres comercials, etc. Atenent a les dimensions i superfície comercial, el Pla estableix la següent classificació que, en qualsevol cas, s'ha d'adaptar a la normativa sectorial reguladora de l'ús comercial vigent en cada moment[14]:

- 4.1. Comerç petit: són aquells establiments individuals o col·lectius, destinats a la venda o prestació de serveis, amb una superfície de venda inferior als 600 m².
- 4.2. Comerç mitjà: són aquells establiments individuals o col·lectius, destinats a la venda o prestació de serveis, amb una superfície de venda igual o superior als 600 m² i inferior als 1,300 m².
- 4.3. Comerç gran: són aquells establiments individuals o col·lectius, destinats a la venda o prestació de serveis, amb una superfície de venda igual o superior als 1,300 m².



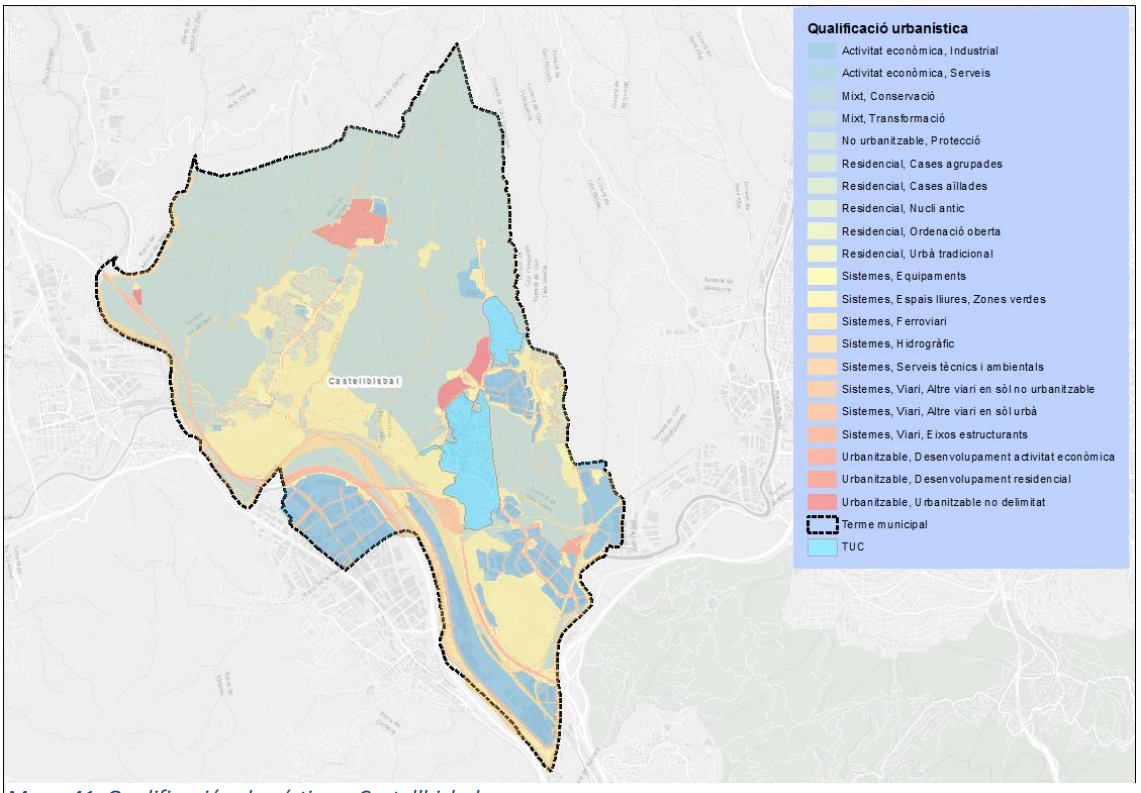
Mapa 39. Planejament urbanístic per tipologia a Castellbisbal

[14] La normativa comercial vigent fixa uns altres límits. Veure apartat 3.3.5.

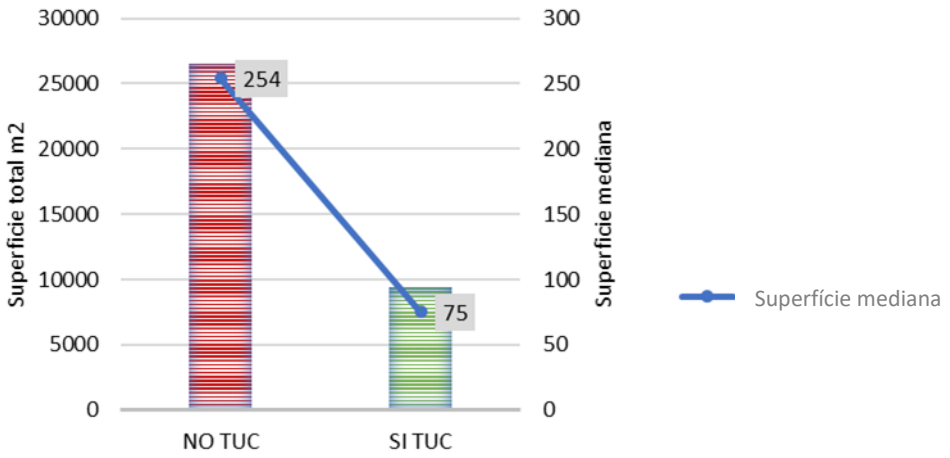


Mapa 40. Activitat econòmica i zones urbanitzables i de transformació a Castellbisbal

La delimitació de la TUC és de l'any 2011 i dins aquesta trama només es localitzen 10,000 m² de superfície comercial, amb una mediana de la mida del local comercial de 75 m², en línia amb la mediana comarcal. En canvi fora de la TUC la mida dels establiments té una mediana de 254 m², de les més grans de la comarca.



Mapa 41. Qualificació urbanística a Castellbisbal



Gràfic 53. Superfície comercial TUC i fora TUC

Dins les zones de desenvolupament fora TUC existeixen 4 àrees amb ús no delimitat, però el Pla general fixa l'ús compatible per al comerç en només dues àrees de tot el municipi. Dins les zones no delimitades, el sector de Can Flàvia de les Illes es situa al costat de la sortida de la nova autovia en construcció B-40. Aquesta zona està molt allunyada del nucli central de població de Castellbisbal i donarà servei als usuaris d'aquesta via.

La zona industrial de Can Galb preveu una parcel·la màxima de 300 m^2 .

SECTOR	Ús residencial	Ús comercial	Superfície	Sostre	Percentatge	Edificabilitat	Categoria
Can Nicolau de Dalt	SI	NO	0	0	0		5c
Sector Guineua Sud	No delimitat	NO	0	0	0		SUR
Sector Guineua Nord	No delimitat	NO	0	0	0		SUR
Can Flavia de les Illes	No delimitat	SI	18.690	7.850	71	0.42	SUR
ARI-SMU02 Bodegues	SI	NO	0	0	0		3c
ARI-SMU03 fàbrica de Marbre	SI	NO	0	0	0		3c
ARI-SMU04 Carrer Estació	SI	NO	0	0	0		3c
ARI-SMU05 Cementiri	SI	NO	0	0	0		3c
Sector can Galí	NO	SI	30.283	24.209	lliure	0.8	7a4

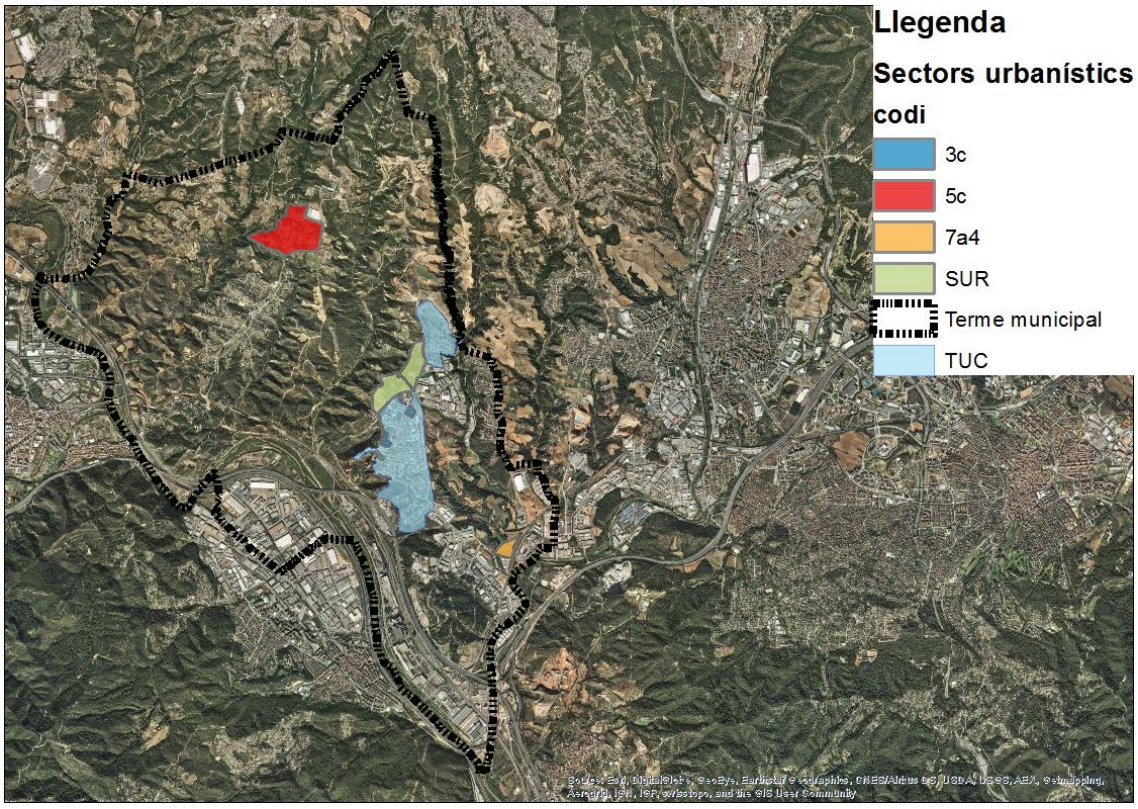
7.9.4.2 Normatives urbanístiques de Castellbisbal

REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE.

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal classifica dues categories de sòl urbanitzable, que es corresponen amb:

- Sòl urbanitzable delimitat, constituït per aquells sectors delimitats específicament, que són susceptibles de transformació urbanística, d'acord amb les condicions establertes en la present normativa per a cada sector, mitjançant la formulació, tramitació i aprovació definitiva del corresponent pla parcial, i l'execució dels corresponents instruments de gestió.

- Sòl urbanitzable no delimitat, el desenvolupament del qual únicament serà possible quan es produeixin les circumstàncies previstes especificades al POUM i d'acord amb les condicions establertes en normativa per cada sector, mitjançant la formulació, tramitació i aprovació definitiva del corresponent pla parcial de delimitació, i l'execució dels corresponents instruments de gestió.



Mapa 42. Codis urbanístics de les zones urbanitzables a Castellbisbal

SUBZONES 7A4 I 7A5:

L'ús principal és l' ús industrial, l'ús terciari i l'ús d'aparcament.

En l'ús industrial

Les indústries d'obtenció, transformació i transport, en categories 1a., 2a. i 3a., en situacions 10, Els magatzems destinats a serveis logístics, a la conservació, guarda, transformació i distribució de productes d'exclusiu subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors i d'altres no consumidors finals. Els tallers de reparació llevat que per les seves característiques els hi correspongués la 4a categoria industrial, cas en què només es podrien ubicar en els àmbits on aquesta és admesa. Tots aquests usos són admesos, sempre que per les característiques de l'activitat o material i productes utilitzats, es garanteixi que no es provoquen situacions de perill per a la salut i a la seguretat públiques i que els efectes perjudicials al medi siguin degudament corregits.

En l'ús terciari

• Ús comercial: locals oberts al públic, destinats a la venda o prestacions de serveis, incloent botigues, galeries comercials i centres comercials. S'admet el comerç petit, el comerç mitjà i comerç gran. L'ús comercial s'adaptarà a les condicions que estableix la normativa reguladora dels equipaments

comercials. En tot cas aquests usos són els que estableix l'art. 3.4 de la llei 18/2005 d'equipaments comercials.

• Ús d'oficines i serveis: activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, institucions financeres o bancàries, companyies d'assegurances, gestories administratives, serveis als particulars i a les empreses, oficines vinculades al comerç i a la indústria, despatxos professionals o similars.

• Ús recreatiu: de restauració (restaurants, bars, cafeteries i similars).

Existeix el condicionat en la zona de 7a4, que la parcel·la màxima sigui de 300 m².

Zona residencial aïllada unihabitatge (Clau 5)

Abarca els sòls destinats a unihabitatge en edificació aïllada amb espais lliures ajardinats sobre parcel·les separades amb particions de les veïnes i de l'alineació de vial.

Subzona	Superfície mínima (m²)	Façana mínima (m)	Ocupació màxima (%)	Coef. d'edific. m²st/m²s (màxim)	Separacions a carrer (m) (mínimes)	Separacions a veïns (m) (mínimes)
5c	3,000*	30m	10	350 m²st (sostre màxim)	10	5

Són usos condicionats (a l'existència de l'unihabitatge):

- Recreatiu cultural, social i de restauració
- **Comercial petit**
- Oficines i serveis
- Educatiu
- Esportiu
- Sanitari assistencial
- Industrial categoria 1a
- Residencial col·lectiu

125. Zona residencial aïllada plurihabitatge (Clau 3)

Abarca els sòls destinats a plurihabitatge en edificació aïllada amb espais lliures ajardinats, sobre parcel·les que poden formar illes.

Subzona 3c: Edificació ordenada per definició volumètrica.

CLAU	OCep [15]	OCps[16]	Num. plantes	A.R.M.[17]	C.E.N.[18]	Separació a carrers planta	Separació a carrers ps	Separació a termenals pb	Separació a termenals ps
3b	45%	45%*1	PB+3	13.5 m	1.5 m²st/m²s	3m	3m	3m	1m

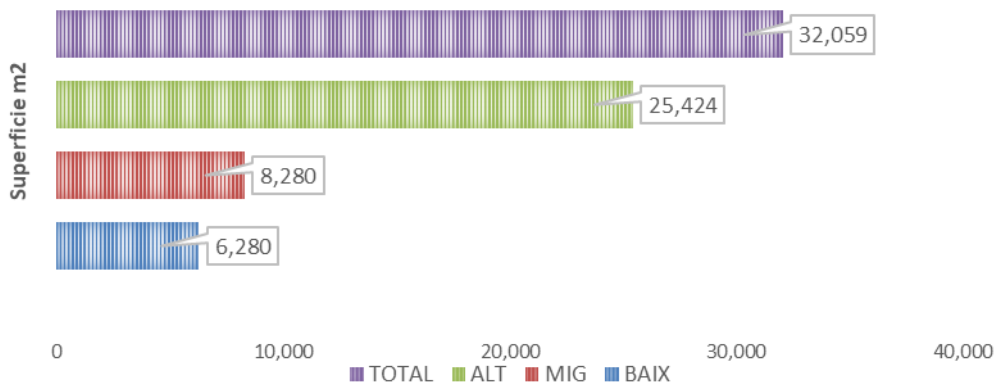
L'ús principal a la zona 3 és el d'habitatge.

[15] Ocupació màx. edifici principal
[16] Ocupació màx. planta soterrani
[17] Alçada reguladora màxima
[18] Coeficient Edificació Net
Pb Planta baixa
Ps Planta superior

Són permesos els següents usos:

- Habitatge
- Residencial col·lectiu
- Hoteler
- **Comercial petit** fins a 600 m^2
- Oficines i serveis
- Industrial de categoria 1a i 2a en situacions 1b (si té com a mínim una paret exterior) i 2
- Magatzems en planta baixa
- Sanitari assistencial
- Educatiu
- Recreatiu cultural, social i de restauració
- Esportiu, excepte hípica i similar
- Religiós
- Aparcament

7.9.4.3 Desenvolupament de sòl comercial a Castellbisbal

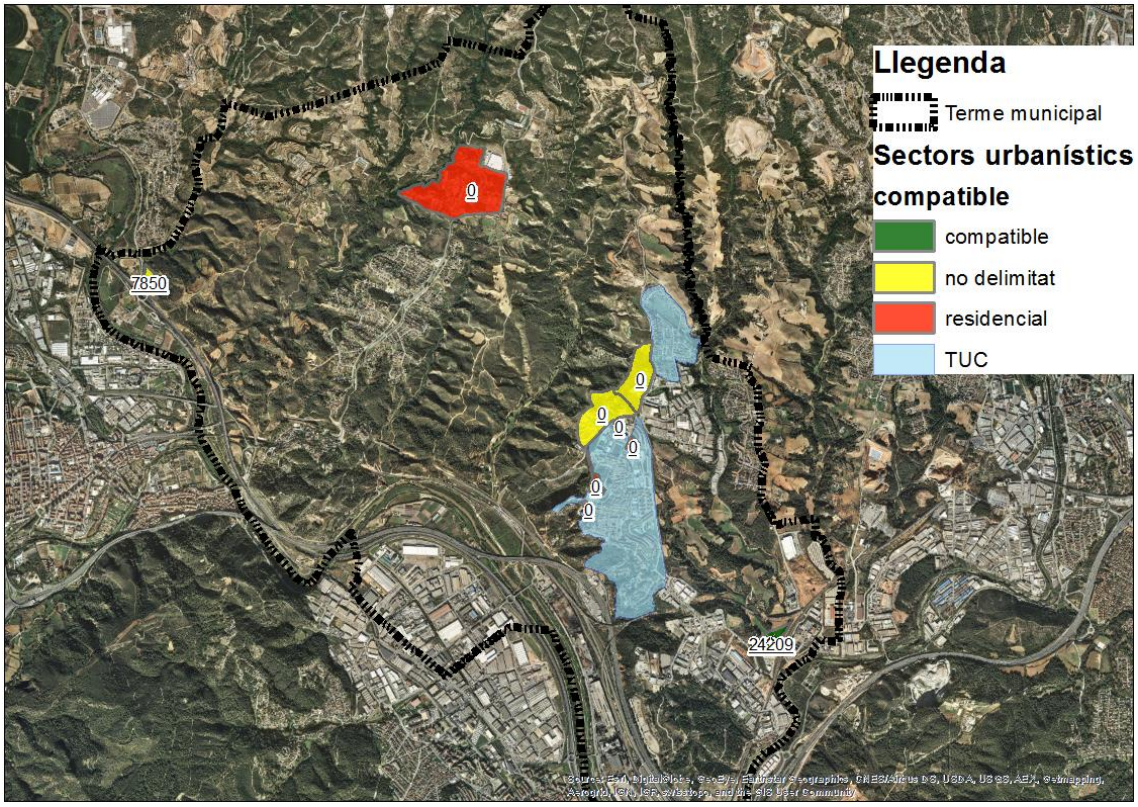


Gràfic 54. Projecció superfície (m^2) segons escenaris creixement (elaboració pròpia)

Només existeixen dues àrees amb possibilitats de desenvolupar usos comercials, mentre que l'àrea al sud només permet una parcel·la màxima de 300 m^2, és poc probable que aquesta es pugui convertir en un ús predominant comercial, donada la petita mida de les parcel·les.

En aquest cas Can Flàvia de les Illes del municipi, lligada a la sortida de la B-40, sí està destinada clarament a usos terciaris.

L'escenari mig barreja el desenvolupament complert de la zona de Can Flàvia de les Illes i algunes parcel·les industrials de l'ús 7a4 amb ús comercial.



Mapa 43. Resum compatibilitat ús comercial segons unitat d'actuació a Castellbisbal

7.9.5 Cerdanyola del Vallès

7.9.5.1 Planejament urbanístic general

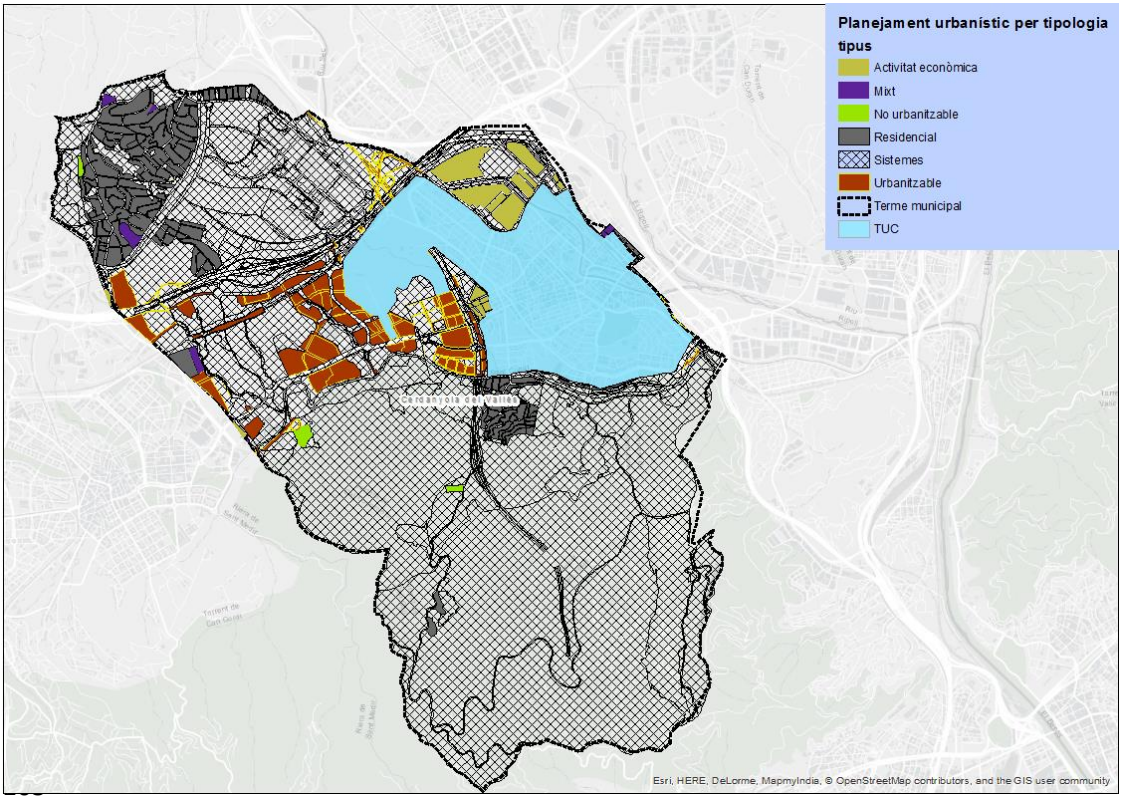
Cerdanyola del Vallès està subjecte al Pla General Metropolità que dissenya l'ordenació urbanística del territori que integra l'Entitat Municipal Metropolitana de Barcelona. Va ser aprovat l'any 1976 i ha estat subjecte a nombroses modificacions fins l'any 2017. Actualment s'està redactant una nova versió del pla en forma de Pla Director Urbanístic.

Les zones de desenvolupament del municipi estan incloses en la seva majoria dins el pla director del parc de l'Alba, també anomenat Centre direccional, a excepció de la zona de la Redosa- Vallençana, situada entre els municipis de Ripollet, Montcada i Reixac i la mateixa Cerdanyola del Vallès.

El terme municipal té una elevada superfície, però està ocupat per diferents sistemes i sòl no urbanitzable inclòs el parc natural de Collserola, una zona amb elevada pendent i poc apte per usos residencials i declarada, en la seva major part, com a sòl no urbanitzable. La Universitat Autònoma és un altre sistema urbanístic específic. És la segona universitat més gran de Catalunya, però no està unida al nucli urbà de Cerdanyola del Vallès i es situa al llindar nord de l'autopista.

Bellaterra forma una Entitat Municipal descentralitzada i està composada per habitatge unifamiliar i no està inclosa dins la delimitació de la TUC.

Pel que fa a les zones d'activitat econòmica, Cerdanyola té molt poca superfície de polígons industrials i una zona d'empreses tecnològiques: el Parc Tecnològic del Vallès. Al costat d'aquest parc es situa l'àmbit del Parc de l'Alba, que suposa el sòl urbanitzable destinat a activitats econòmiques de tota l'Àrea Metropolitana de Barcelona. El Parc de l'Alba a nivell de tramitació urbanística és anomenat Centre Direccional.

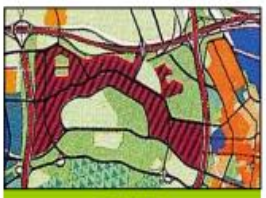


Mapa 44. Planejament urbanístic per tipologia a Cerdanyola del Vallès

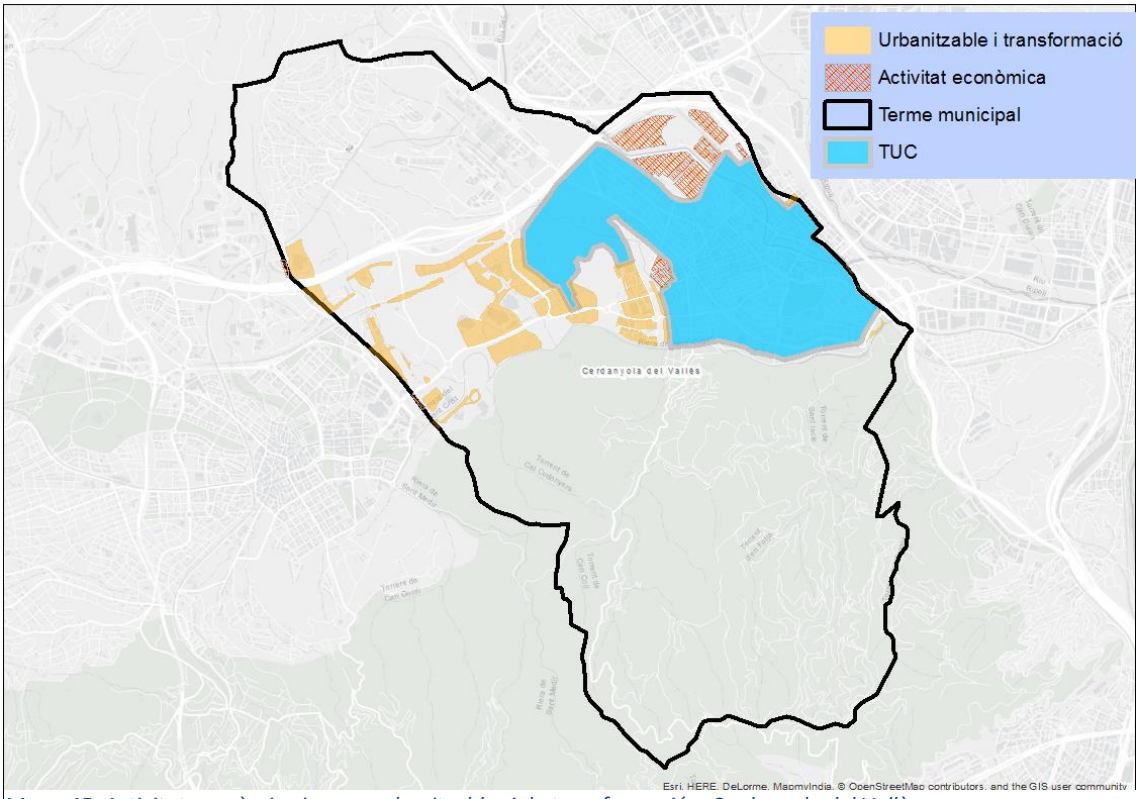
Des de l'origen del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, amb l'aprovació definitiva del Pla General Metropolità l'any 1976 fins a dia d'avui, els terrenys destinats al desenvolupament del Centre Direccional han estat objecte de diverses modificacions de planejament per tal de donar resposta als diferents condicionants i requeriments que s'han anat produint en el temps. L'ordenació plantejada complimenta l'objectiu d'implantar un model de desenvolupament que propiciï la convivència d'activitat i habitatge i que garanteixi un model urbà complex en el que s'interrelacionin els usos de base econòmica amb els residencials, garantint així la diversitat funcional i social i la qualitat urbana en harmonia amb el lloc i l'entorn, però també amb una forta implantació de sòl comercial.

Les 4 modificacions existents es resumeixen d'aquesta manera segons la darrera versió del Pla Director del Parc de l'Alba.

Dades de planejament derivat

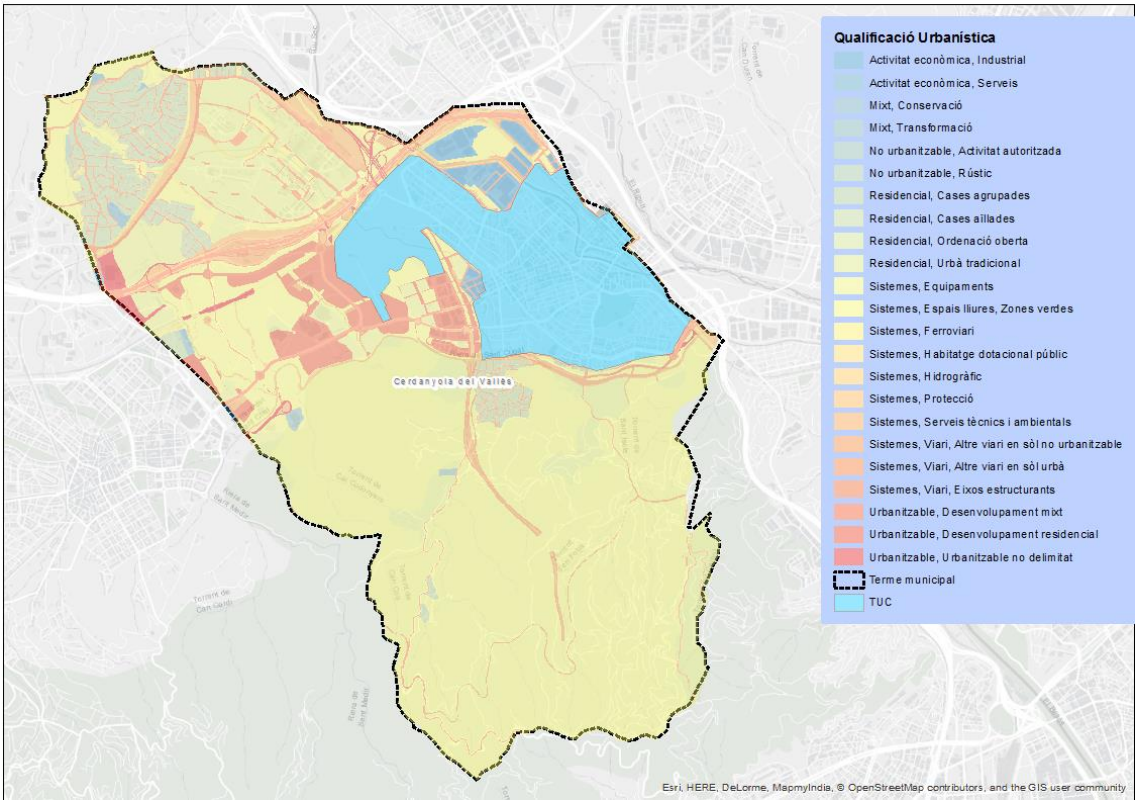


	PGM-1976		PPU-2002		PPU-2005		PPU-2008	
Superficie total de l'àmbit	**3.396.672 m²s**	**100,00%**	**3.396.672 m²s**	**100,00%**	**3.404.465 m²s**	**100,00%**	3.404.465 m²s	100,00%
Índex d'edificabilitat brut	**0,8180 m²st/m²s**		**0,6300 m²st/m²s**		**0,5612 m²st/m²s**		0,5612 m²st/m²s	
Edificabilitat màxima del sector	**2.781.312 m²st**		**2.139.903 m²st**		**1.910.512 m²st**		1.910.512 m²st	
Habitatges	**5.562 hab**		**4.076 - 5.095 hab**		**3.300 hab**		**3.540 hab**	
Densitat màxima	5.562 hab	16,37 hab/ha	4.076 hab	12 hab/ha	3.300 hab	9,69 hab/ha	3.540 hab	10,40 hab/ha
Densitat màxima alternativa			5.095 hab	15 hab/ha				
Total Sistemes	**2.189.505 m²s**	**64,46%**	**2.268.233 m²s**	**66,78%**	**2.384.961 m²s**	**70,05%**	**2.402.865 m²s**	**70,58%**
Vialitat	463.946 m²s	13,66%	583.202 m²s	17,17%	559.443 m²s	16,43%	563.644 m²s	16,56%
Verd públic	1.124.839 m²s	33,12%	1.444.334 m²s	42,52%	1.549.194 m²s	45,50%	1.554.580 m²s	45,66%
Equipament públic	468.951 m²s	13,81%	186.817 m²s	5,50%	190.432 m²s	5,59%	198.749 m²s	5,84%
Altres sistemes (sistema ferrov., st, protec sist viari)	131.769 m²s	3,88%	53.880 m²s	1,59%	24.684 m²s	0,73%	24.684 m²s	0,73%
Sincrotró	-		-		61.208 m²s	1,80%	61.208 m²s	1,80%
Total Zones	**1.207.167 m²s**	**35,54%**	**1.128.439 m²s**	**33,22%**	**1.019.504 m²s**	**29,95%**	**1.001.600 m²s**	**29,42%**
Habitatge	-		261.910 m²s	7,71%	242.207 m²s	7,11%	241.022 m²s	7,08%
Parc de la ciència	-		660.677 m²s	19,45%	585.007 m²s	17,18%	564.692 m²s	16,59%
Altres usos	1.207.167 m²s	35,54%	205.852 m²s	6,06%	192.290 m²s	5,65%	195.886 m²s	5,75%
Edificabilitats			**2.139.903 m²s**	**100,00%**	**1.910.512 m²s**	**100,00%**	1.910.512 m²s	100,00%
Habitatge			512.464 m²st	23,95%	450.777 m²st	23,59%	450.777 m²st	23,59%
Parc de la ciència			1.411.768 m²st	65,97%	1.320.512 m²st	69,12%	1.320.512 m²st	69,12%
Altres usos			215.672 m²st	10,08%	139.223 m²st	7,29%	139.223 m²st	7,29%

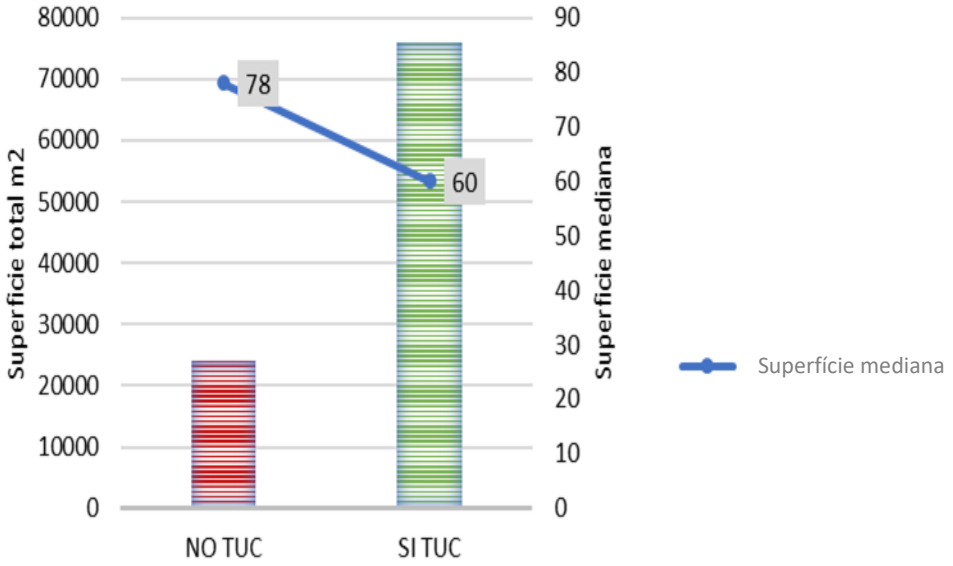


Mapa 45. Activitat econòmica i zones urbanitzables i de transformació a Cerdanyola del Vallès

La delimitació de la TUC de Cerdanyola del Vallès és de l'any 2011, i dins aquesta trama es situen més de 70,000 m^2 de superfície comercial, amb una mediana de la superfície de local comercial de només 60m^2. La superfície total d'establiments fora TUC és més reduïda, lleugerament per sobre dels 20,000 m^2 .



Mapa 46. Qualificació urbanística a Cerdanyola del Vallès



Gràfic 55. Superfície comercial TUC i fora TUC

Cerdanyola del Vallès no té grans àrees d'extensió fora del Parc de l'Alba. El municipi ja està molt consolidat i només es preveu el sector de Redosa-Vallensana, situat a l'extrem sud del nucli de població de Cerdanyola del Vallès. La resta d'àrees de desenvolupament són subdivisions interiors del Centre Direccional. Totes elles incloent el desenvolupament residencial.

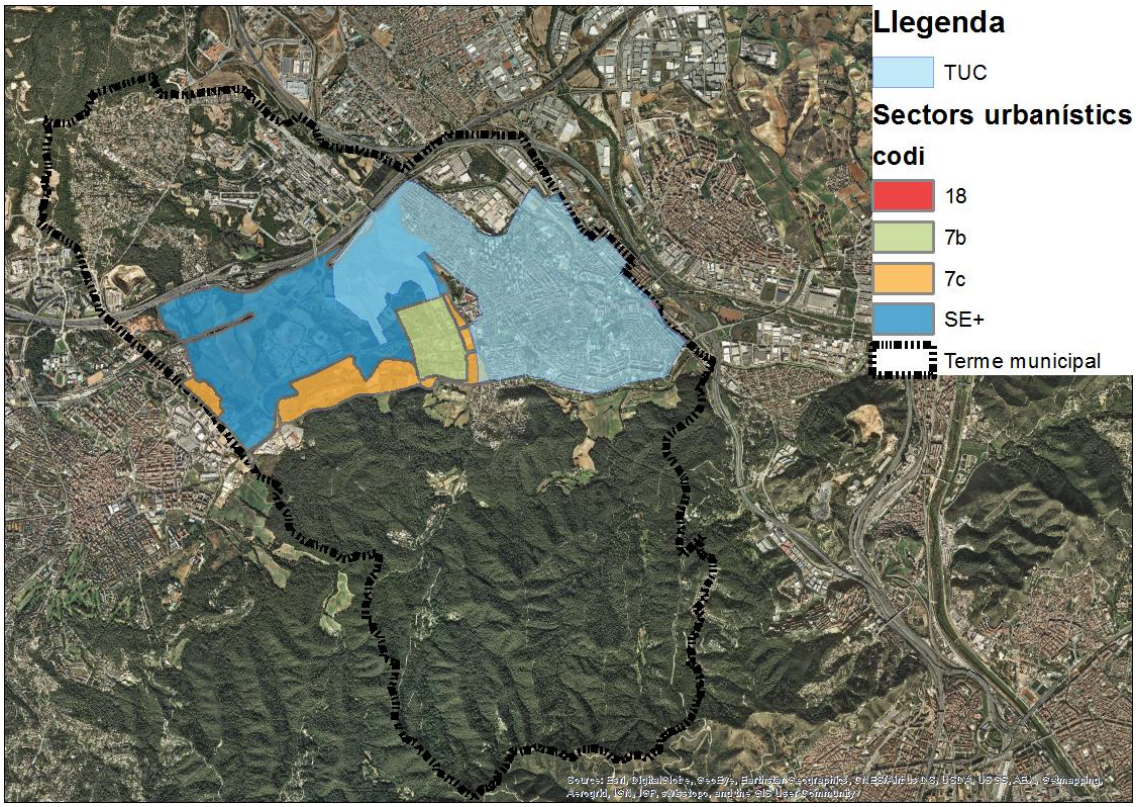
Dues d'aquestes àrees de desenvolupament, el sector del Parc de l'Alba i Can Costa, permeten l'ús comercial en planta baixa i quantifiquen l'espai que poden ocupar. A més a més el sector del Parc de l'Alba inclou una peça especifica per al desenvolupament d'activitats terciàries.

Sector	Ús residencial	Ús comercial	Superfície	Sostre	Percentatge	Edificabilitat	Categoria
REDOSA-VALLENÇANA	SÍ	residencial	0	0	0	0	18
LA PELLERIA	SÍ	residencial	0	0	0	0	7c
PARC TECNOLÒGIC	SÍ	residencial	0	0	0	0	7b
SECTOR PARC DE L'ALBA (PDU)	SÍ	SÍ	102,780	142,949.5	3.27	1	SE+
SECTOR CAN COSTA (PDU)	SÍ	SÍ	4,916	4,916	3.12	1	7c

7.9.5.2 Normatives urbanístiques de Cerdanyola del Vallès

Codi 18 Ordenació en volumetria específica (Redosa-Vallençana)

L'edificació s'ha de regir pel que disposen els plans parcials o ordenacions d'illa. La definició i regulació dels sistemes viari, d'espais lliures, protecció de sistemes, serveis tècnics i d'equipaments resultants de l'ordenació detallada d'aquest sector és l'establerta al Títol II d'aquesta normativa, amb les condicions particulars que es determinen en els articles següents. En tot allò no previst en el PDU s'estarà a allò que disposa el Títol III de les NNUU del Pla General Metropolità.



Mapa 47. Codis urbanístics de les zones urbanitzables a Cerdanyola del Vallès

Equipaments comunitaris (clau 7)

7a: Equipaments comunitaris i dotacions. Actuals

7b: Equipaments comunitaris i dotacions. De nova creació de caràcter local

7c: Equipaments comunitaris i dotacions. Actuals i de nova creació d'àmbit metropolità

1. Els sòls destinats a equipaments comunitaris amb les edificacions, instal·lacions i altres accessions o serveis sobre aquests sòls, es classifiquen en els tipus següents:
2.

   a) Equipaments docents: Centres docents, públics o privats, i annexos esportius.

   b) Equipaments sanitaris-assistencials: Centres sanitaris assistencials i geriàtrics, públics o privats, d'interès públic, social o comunitari i cementiris.

   c) Equipaments culturals i religiosos: Temples, centres religiosos, centres o instal·lacions per a congressos, exposicions, sales de reunions, d'interès públic, social o comunitari i annexos esportius i recreatius.

d) Equipaments esportius i recreatius: Edificacions i instal·lacions esportives; campaments; centres d'esbarjo o d'expansió; balnearis i establiments de banys i d'altres turístics no residencials, d'interès públic, social o comunitari; i serveis annexes.

e) Equipaments de proveïment i subministraments: Escorxadors, mercats i altres centres de proveïment, sempre de titularitat pública, encara que de possible gestió privada i àrees de servei.

f) Equipaments tècnics administratius i de seguretat: Centres o edificis per a serveis de l'Administració pública, serveis de seguretat o militars i d'altres d'interès públic.

3. Els sòls per a equipaments comunitaris són els representats als plànols b-2 i b-3, a escala 1:5000 i 1:10.000, amb els números d'identificació 7-a, 7-b i 7-c. El número 7-a representa els equipaments existents o en execució o amb llicència; el número 7-b, els sòls reservats per a equipaments de nova creació i àmbit local; i, el número 7-c s'assignarà als sòls per a equipaments de nova creació d'interès supralocal o metropolità.

L'ús comercial en aquestes zones no està permès.

7.9.5.3 Desenvolupament de sòl comercial a Cerdanyola del Vallès

El Pla Director Urbanístic del Centre Direccional fixa altres categories especifiques per als sectors del Parc de l'Alba i el sector de Can Costa.

Condicions referides als usos del PDU – Centre Direccional

S'estableix una limitació d'un 30% màxim del sostre per als usos compatibles. Són usos compatibles:

- L'ús comercial d'acord amb les categories d'establiments comercials regulats en la normativa de comerç d'aplicació. L'ús comercial es pot desenvolupar únicament en planta baixa, planta altell, en primer pis o en primer soterrani, sempre i quan estiguin vinculats físicament i tinguin el seu accés principal per la planta baixa. Aquest ús és obligatori en els blocs que s'indiquen en el plànol o.6 Tipologies d'habitatge i usos en PB (equipament/comercial) i amb el sostre que s'estableix en el quadre de la Memòria 3.9.2 Quadre de superfícies i edificabilitats per unitats de zona del sector Parc de l'Alba.

- Els usos d'oficines, sanitari, assistencial, docent, esportiu, socio-cultural i industrials de 1a i 2a categoria. Els locals destinats a oficines, sanitari, assistencial i socio-cultural, esportiu i docent, poden tenir accés des de l'escala comunitària, sempre que la seva superfície útil no superi els 200 m². No s'admeten les discoteques ni els bars musicals.

Usos admesos de la zona PC1 PC2 PC3

S'estableix una limitació d'un 40% màxim del sostre per als usos compatibles. Són usos compatibles:

a) Els usos sanitari, docent, cultural i comercial que complementin a les dues activitats principals citades en primer lloc dels usos admesos. L'ús comercial s'ajustarà a les categories d'establiments comercials regulats en la normativa de comerç d'aplicació.

Condicions referides als usos de la zona PC4

Zona Parc de la Ciència i de la Tecnologia de densitat alta, clau PC4.

Es permeten els usos d'activitat econòmica, comercial, oficines i aparcament. L'ús comercial s'ajustarà a les categories d'establiments comercials regulats en la normativa de comerç d'aplicació.

Tipus d'ordenació: segons volumetria específica amb paràmetres propis de la configuració flexible o variable.

Les parcel·les PC4 tindran un màxim del 50% de superfície destinat a usos comercials. L'ús comercial en les plantes soterrani computarà en el càlcul del 50% màxim de superfície d'ús comercial. L'ús comercial en la planta soterrani ha de tenir la consideració de planta soterrani menys 1 en almenys un dels seus fronts, i ha de complir les condicions de ventilació i de seguretat d'acord amb l'ús i les normatives vigents. En cas que no pugui ser així, no s'admetrà l'ús comercial per sota del soterrani -1. Atesa la singularitat de les parcel·les PC4, en cas d'utilitzar les plantes soterrani per a usos diferents de l'aparcament, serveis, emmagatzematge o altres equivalents, aquest sostre computarà a efectes d'edificabilitat i es podrà ubicar en plantes pis un sostre equivalent i no computable, amb usos propis de les plantes soterrani com són usos d'aparcament o altres no lucratius.

Serà necessari concretar l'ordenació volumètrica de la parcel·la PC4 mitjançant un estudi volumètric específic per tal de determinar la seva ordenació. Aquest document, que serà inclòs dins del projecte constructiu que acompanyi la sol·licitud de llicència corresponent, regularà l'ordenació definitiva en funció dels usos a que es destini la parcel·la.

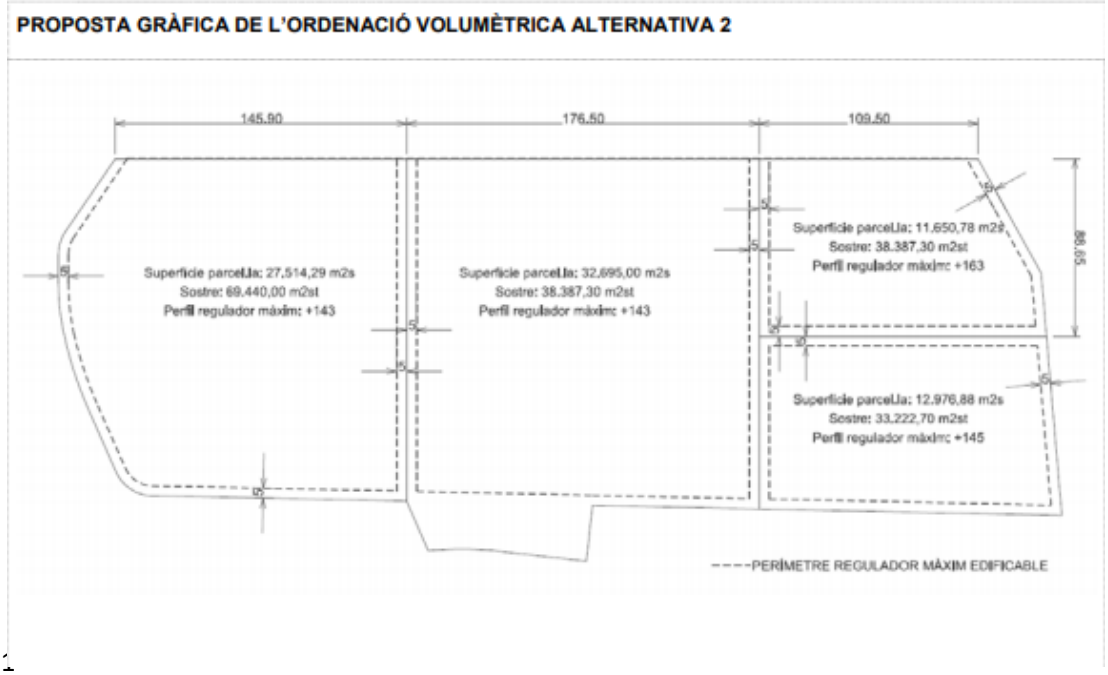
S'estableix una limitació d'un 40% màxim del sostre per als usos compatibles. Són compatibles: els usos lúdic, educatiu, recreatiu, cultural, restauració, esportiu i sanitari, també en planta soterrani -1.

Usos terciaris

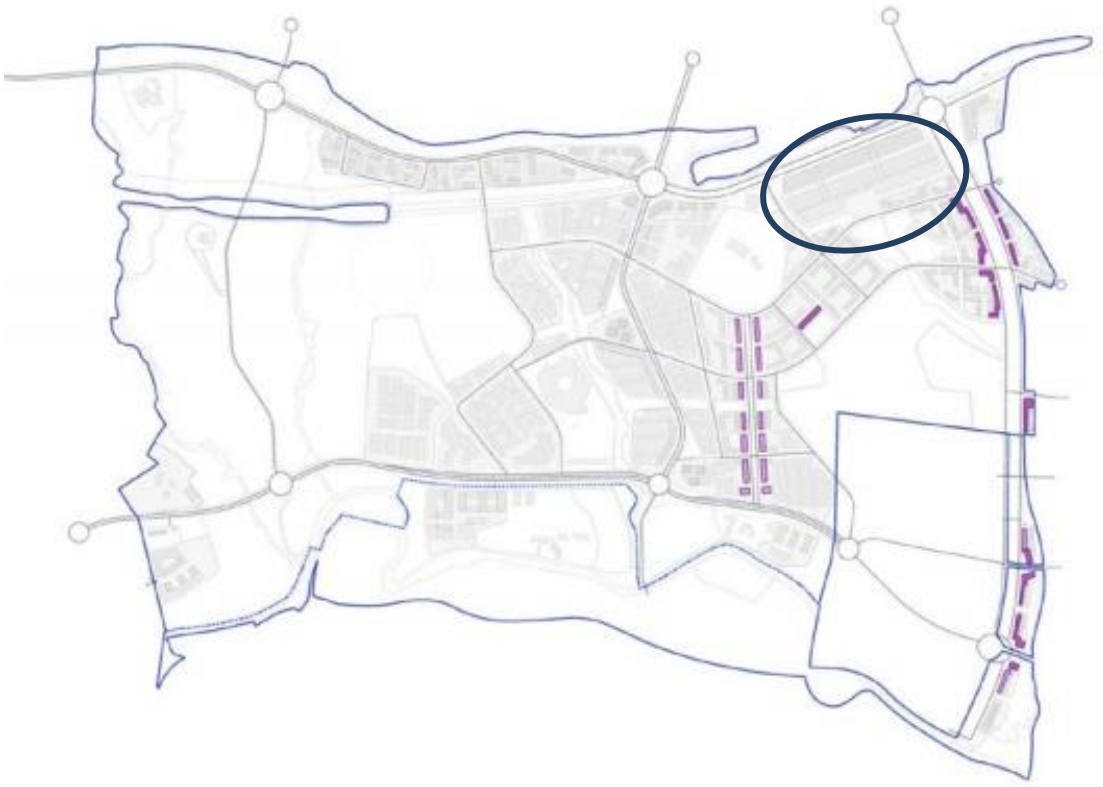
Es reserva una peça destinada prioritàriament a usos terciaris (comercial, hoteler, oficines) en la part nord-est de l'àmbit. Aquesta peça, se situa en una posició estratègica dins l'àmbit. D'una banda, com a façana a la AP-7 / B-30 i de manera adjacent a la futura estació intermodal. I d'altra banda, en el centre del cercle format pel nucli actual de Cerdanyola, el futur creixement residencial, al parc de la ciència i la UAB. Així mateix, disposa d'una molt bona connexió viària amb l'entorn urbà més immediat, ja que se situa a l'encreuament de dues futures vies importants (la futura nova rambla i el vial ronda est-oest).

Es permeten els usos d'activitat econòmica, comercial, oficines i aparcament. L'ús comercial s'ajustarà a les categories d'establiments comercials regulats en la normativa de comerç d'aplicació. S'admet l'ús residencial d'acord amb la definició de l'article 277 de les Normes Urbanístiques del PGM.

PROPOSTA GRÀFICA DE L'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA ALTERNATIVA 2



Il·lustració 12. Proposta delimitació i superfície de la parcel·la comercial prevista al Parc de l'Alba

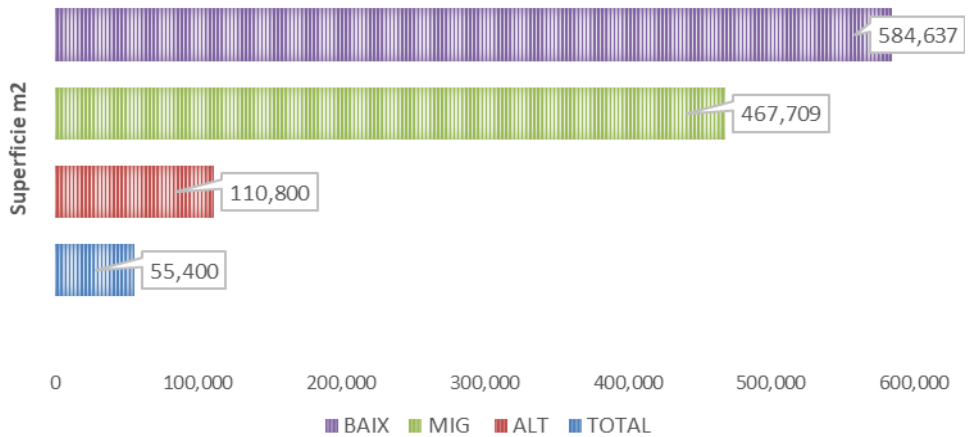


Il·lustració 13. Delimitació de les zones comercials en planta baixa previstes i ubicació de la parcel·la comercial.

El pla urbanístic del Centre direccional fixa fins a 3 zones on pot haver-hi comerç:

- Zones residencials en planta baixa: Can Costa: 4,916 m² i Parc de l'Alba 11,633 m²
- Zones Equipaments PC1 PC2 PC3. Com a ús complementari fins als 40% de la superfície.
- Pc1. 345,598 m² de sostre. 138,239 m²
- Pc2. 361,140 m²de sostre. 144,456 m²
- Pc3. 367,231 m² de sostre. 146,892 m²
- Parcel·la comercial. 50% de 277,000 m², són 138,500 m²

Cal tenir en compte que les zones PC1, PC2 i PC3 estan fora de la TUC i, per tant, no podrien desenvolupar grans superfícies comercials.



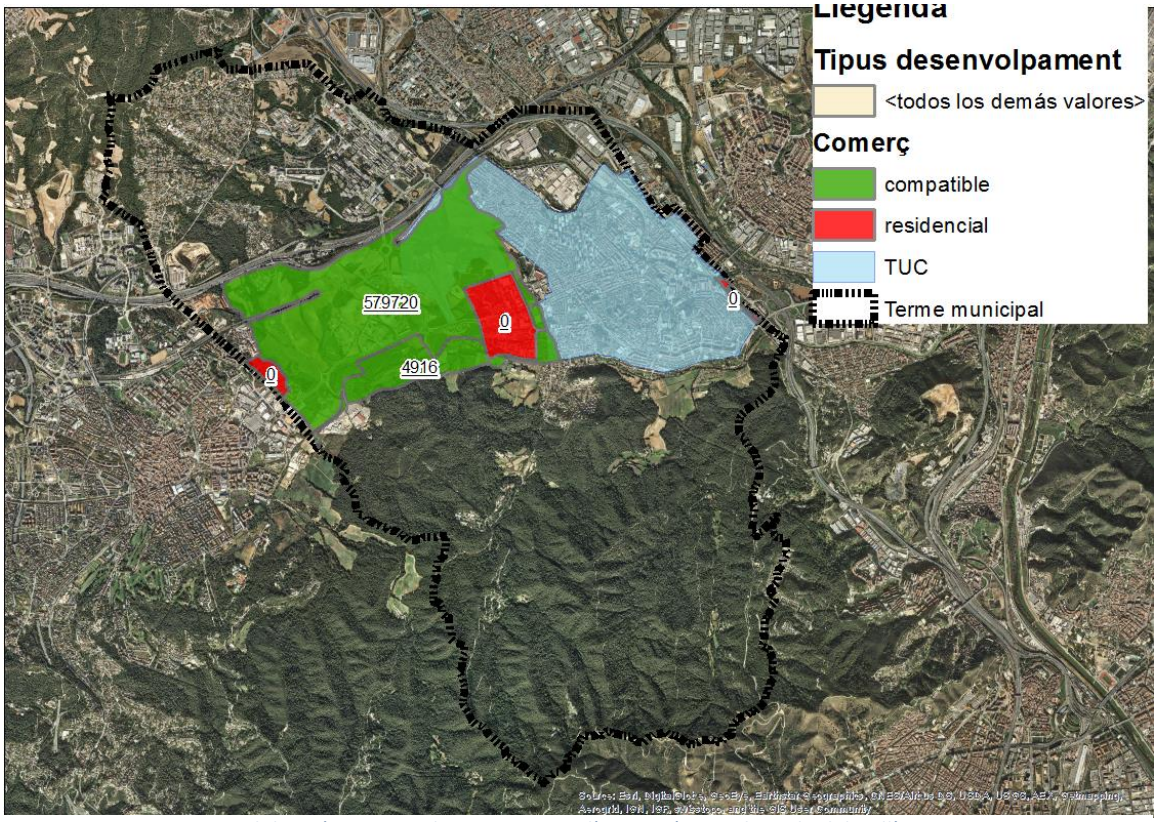
Gràfic 56. Projecció superfície (m²) segons escenaris creixement (elaboració pròpia)

El Pla director urbanístic del Centre direccional permet, en la seva normativa, desenvolupar només al seu interior una tercera part del total de sòl comercial de tota la comarca, malgrat especificar l'ús comercial en planta baixa fet que, normalment, no es regula en altres planejaments urbanístics.

Dins els càlculs de desenvolupament comercial, no s'han inclòs les zones de les parcel·les 1,2,3 al estar situades fora la TUC i només s'ha inclòs la parcel·la 4, dedicada exclusivament a l'ús terciari.

A l'escenari baix, s'ha reduït la superfície comercial disponible, tenint en compte que es pot destinar aquest espai a altres usos com els d'oficines, serveis, entre d'altres usos terciaris.

L'escenari més plausible seria l'escenari mig, ja que la parcel·la 4 ja destina la meitat de la superfície a altres usos no comercials i, per tant, sembla difícil que no es faci servir aquest sostre donada l'excel·lent ubicació d'aquesta parcel·la.



Mapa 48. Resum compatibilitat ús comercial segons unitat d'actuació a Cerdanyola del Vallès

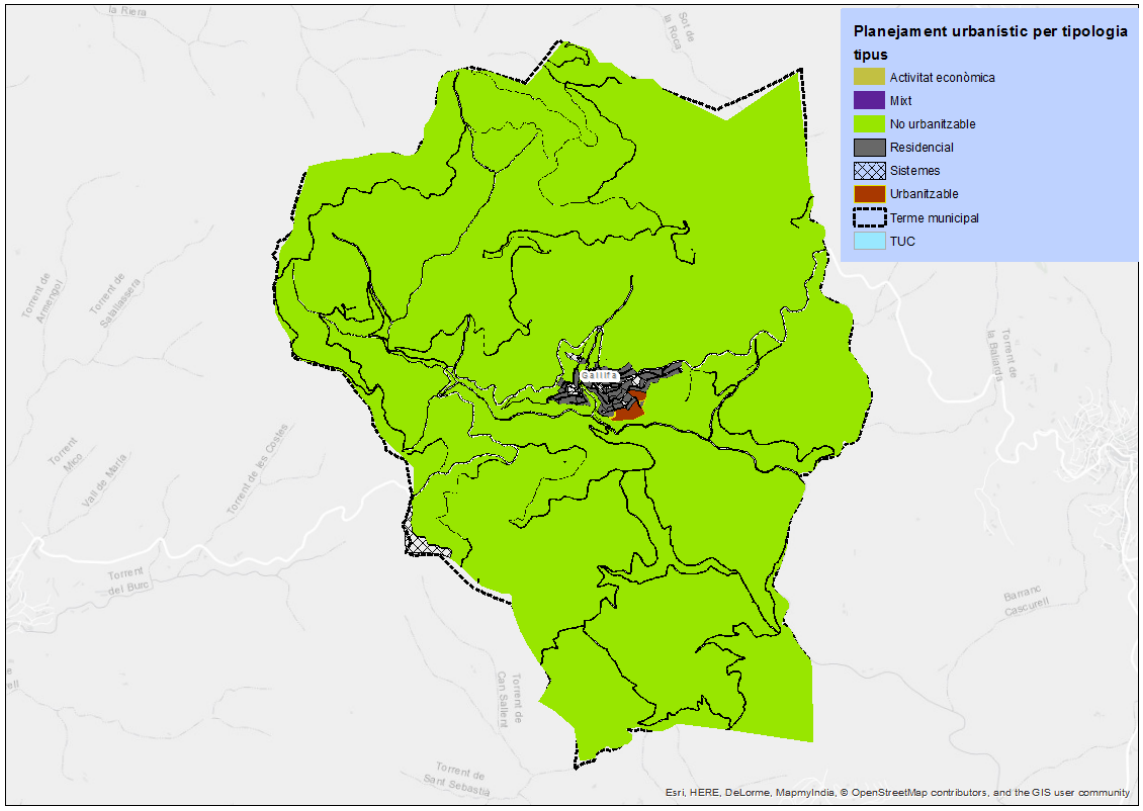
7.9.6 Gallifa

7.9.6.1 Planejament urbanístic general

El municipi de Gallifa, no té cap establiment comercial censat al seu terme municipal. Se'l podria classificar com un municipi de mitja muntanya pel seu aïllament geogràfic i l'alçada on s'ubica per sobre els 500 metres. Sí existeixen, però, activitats de restauració, ja que disposa d'una certa atracció turística, pel fet d'estar situat a l'entorn del Parc Natural de Sant Llorenç del Munt i l'Obac.

Precisament per aquesta situació, la delimitació del creixement urbanístic d'aquesta zona és molt restringit i allunyat de lògiques metropolitanes.

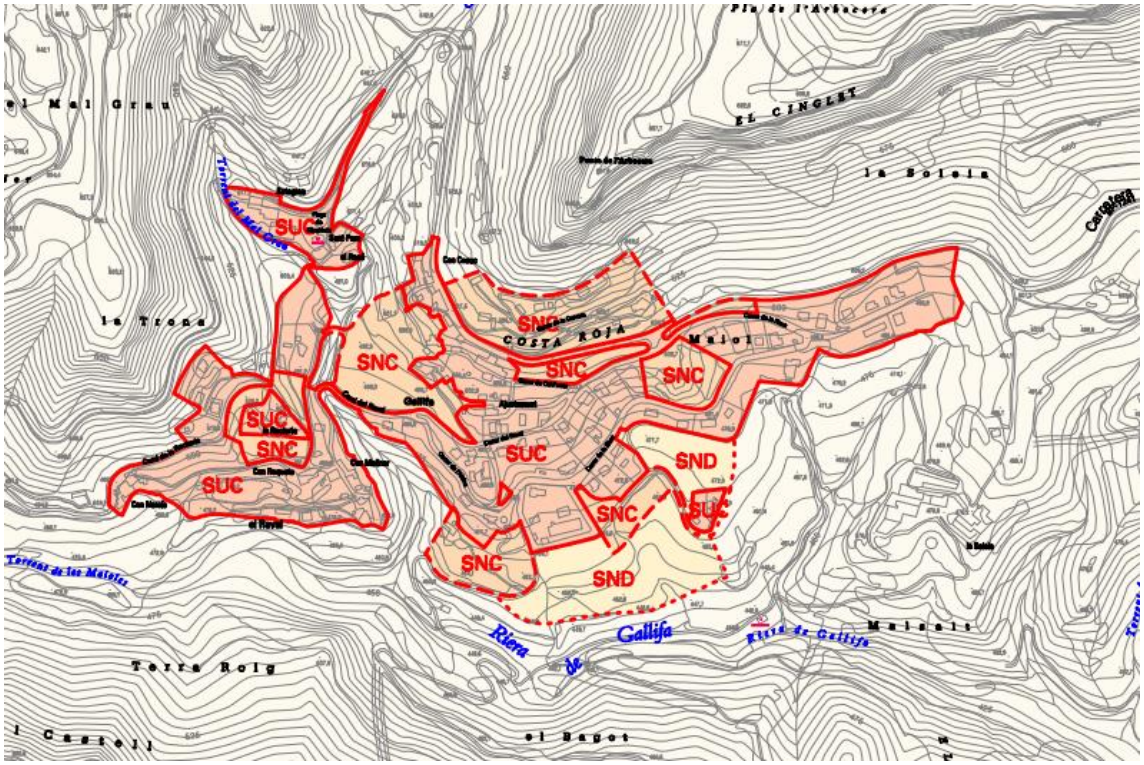
El POUM marca les lògiques entre el sòl urbà consolidat i no consolidat. Existeixen 140,000 m² de sòl urbà consolidat, mentre que l'altre meitat és de tipus urbà de no consolidat amb 70,000 m². En funció de la rapidesa que aquest sòl s'esgoti es desenvoluparà el sòl no consolidat, que únicament està agrupat en una unitat, Ca n'Argemí.



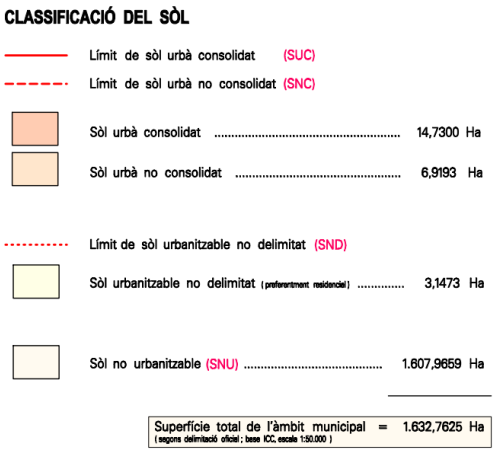
Mapa 49. Planejament urbanístic per tipologia a Gallifa

El sector de Ca n'Argemí es classifica de sòl urbanitzable no delimitat amb la possibilitat de desenvolupament un cop s'hagi consolidat el 50% dels polígons d'actuació urbanística. Aquests terrenys situats a sud del sòl urbà, es troben en una posició allunyada del nucli urbà i, per tant, s'hauran de desenvolupar amb posterioritat als buits que deixa el sòl urbà consolidat. Es regularitza el límit nord del sector de manera que una part s'inclou en el PAU1 la Rectoria i a la vegada se situa en continuïtat amb la vialitat existent en sòl urbà amb la finalitat de poder plantejar adequadament la connexió del nou sector amb el teixit de Gallifa.

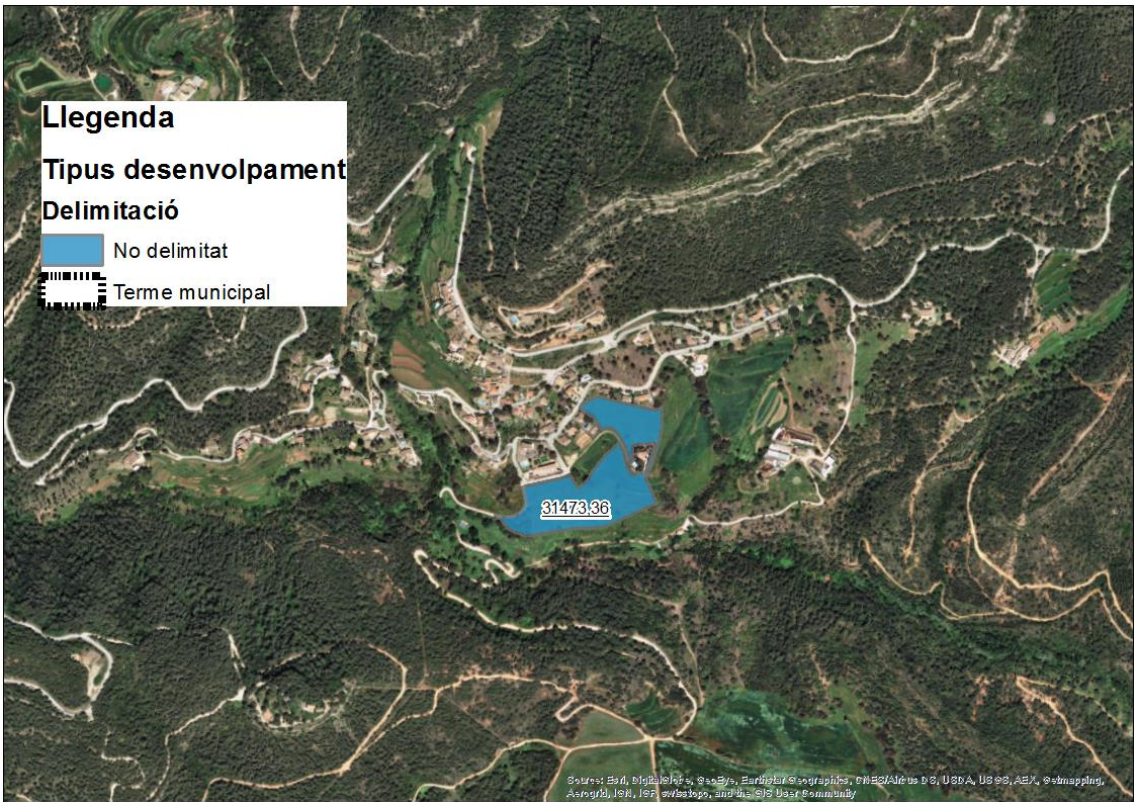
Es modifica la delimitació del polígon, al sud-est del nucli, d'una banda s'exclouen algunes de les parcel·les previstes, de l'àmbit de Ca n'Argemí, amb la finalitat de permetre la millor connexió del sector urbanitzable no delimitat situat a sud, que s'estudiarà en el Pla parcial de delimitació i que s'haurà de tramitar més endavant. Així mateix, s'incorpora l'àmbit de Can Puig per tal de completar el polígon i permetre així l'obtenció dels sistemes necessaris per la població.



Mapa 50. Detall de sòl urbà consolidat i no consolidat de Gallifa.



En aquest cas la consolidació del sòl urbà disponible i la construcció de la zona de ca n'Argemí, suposaria un increment moderat de la població que podria passar a doblar-se. A partir dels 250 habitants es podria arribar a obrir un establiment, segons la mitjana per habitant comarcal. Aquest comerç ocuparia una superfície equivalent a qualsevol de les construccions residencials del municipi, per tant estaríem parlant d'un sostre comercial d'entre 100 a 300 m². Com a curt-mig termini no es preveu arribar al llindar dels 500 habitants, no és viable disposar de més d'un establiment per al municipi.



Mapa 51. Tipus de desenvolupament de Gallifa

7.9.7 Matadepera

7.9.7.1 Planejament urbanístic general

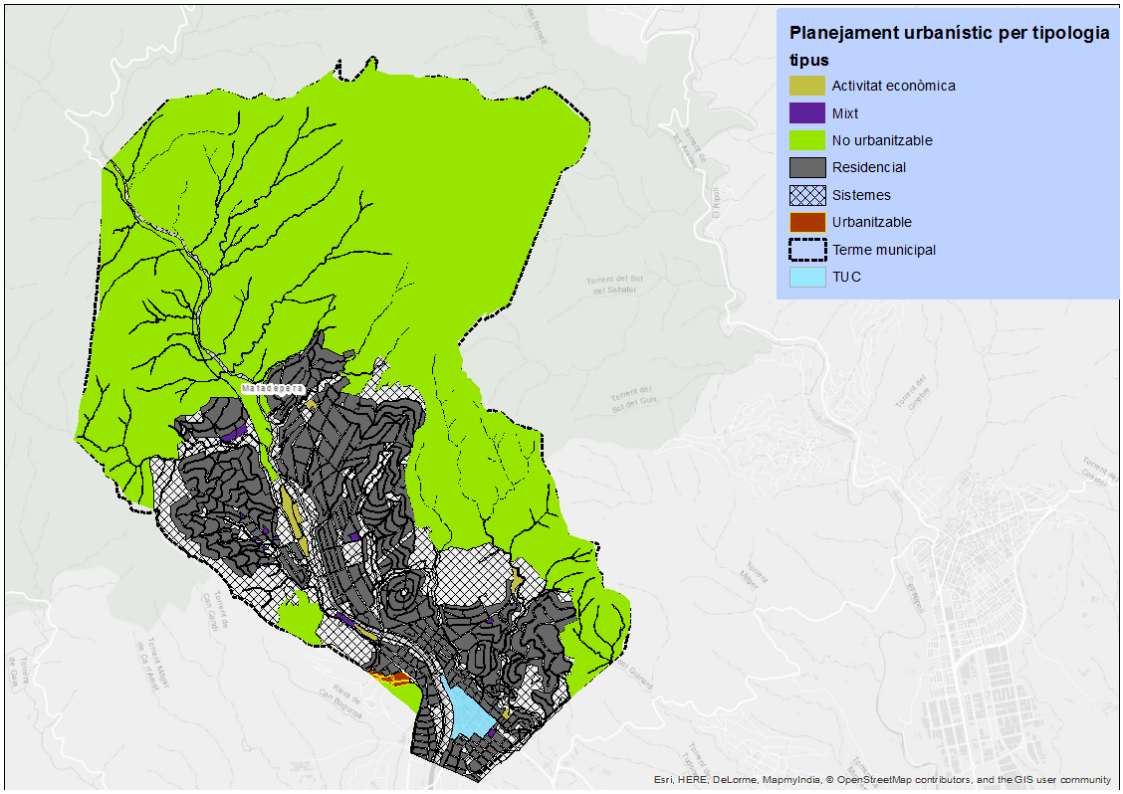
Matadepera és un municipi construït principalment amb habitatge unifamiliar però amb una Tramada Urbana Consolidada definida, que ocupa una part molt petita del teixit residencial del municipi.

El planejament general vigent a Matadepera és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal aprovat al 2009. Aquest pla es va redactar amb la necessitat de donar resposta al canvi de municipi de segones residències a primera residència. La zona forestal del municipi i la proximitat del parc natural de Sant Llorenç del Munt i Serra de l'Obac condiciona el tipus de construccions i urbanització del territori.

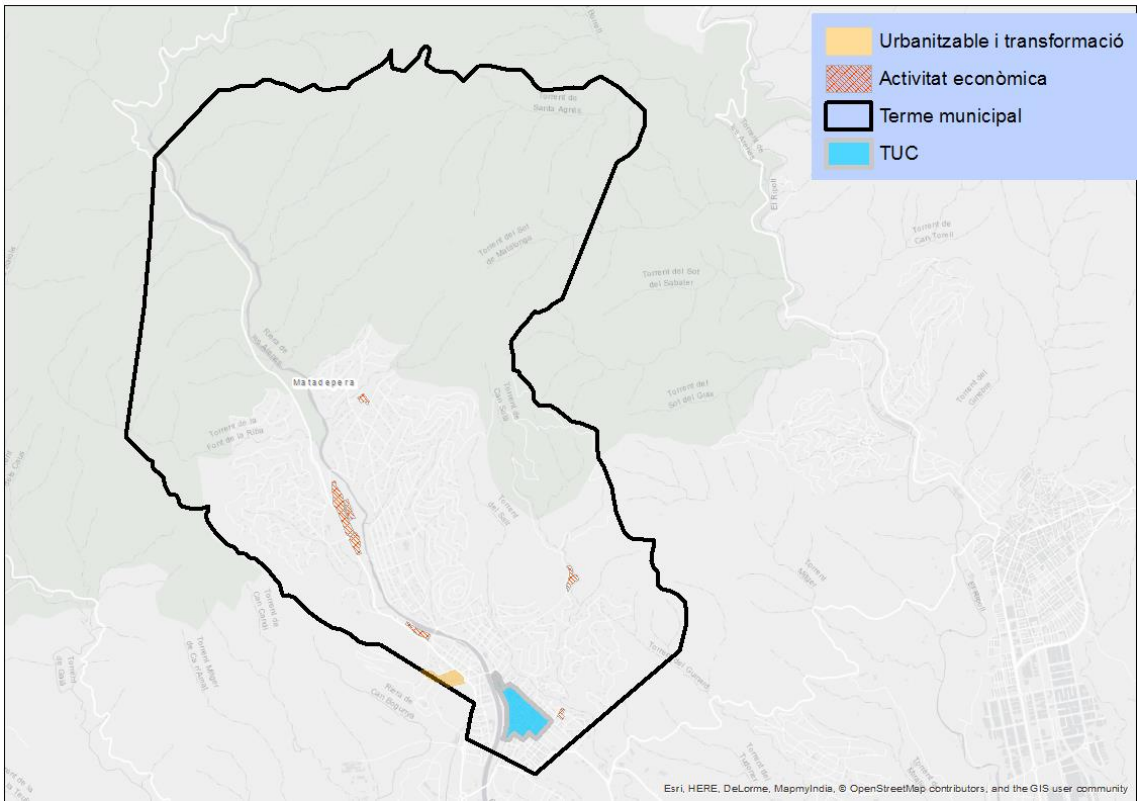
L'urbanisme de segona residència ha marcat l'expansió urbana del municipi, fomentant un urbanisme dispers i depenent del vehicle privat, ja que només al Centre del municipi trobem una veritable barreja d'usos entre ús residencial i activitat econòmica.

No es preveu un creixement expansiu del territori al planejament general i sí la densificació puntual d'algunes àrees residencials per augmentar la densitat constructiva d'algunes zones urbanes. El fet que la TUC sigui tan petita dins la zona construïda, restringeix les possibilitats d'ubicació de grans superfícies comercials fora d'aquesta.

Les zones urbanitzables i de transformació són molt petites en superfície i no permetran fer grans augments de població al municipi.

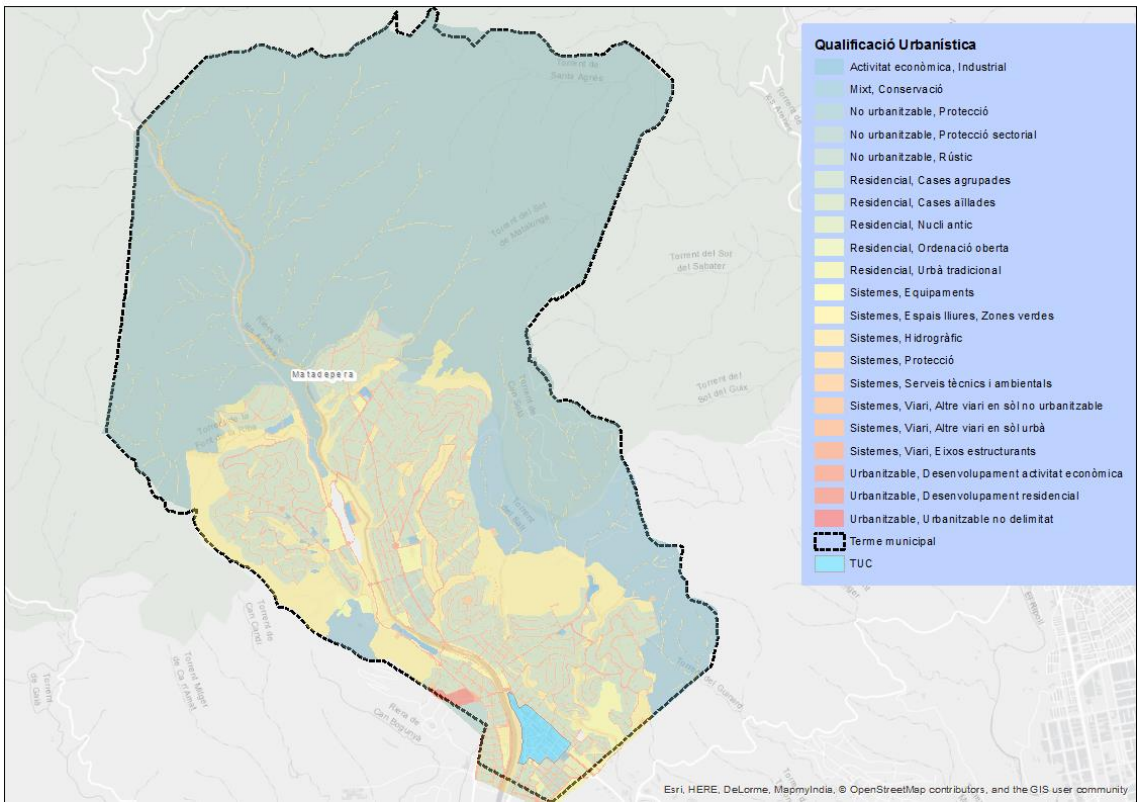


Mapa 52. Planejament urbanístic per tipologia a Matadepera

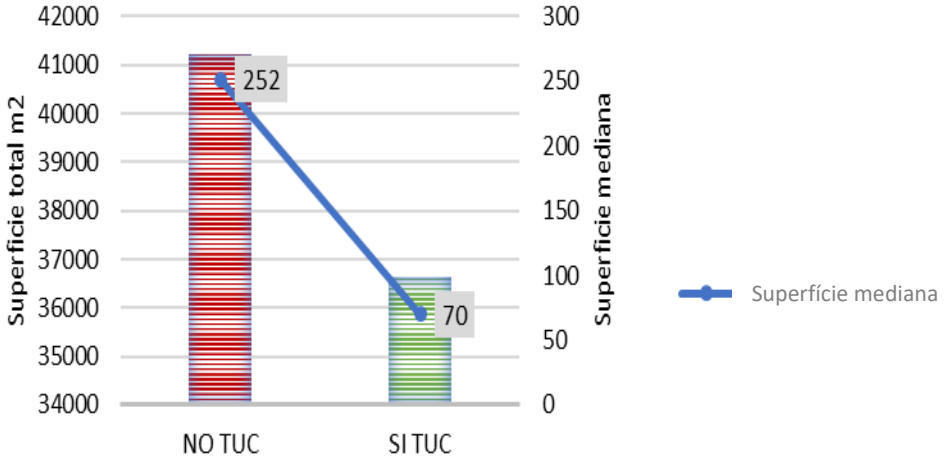


Mapa 53. Activitat econòmica i zones urbanitzables i de transformació a Matadepera

Matadepera no compta amb cap polígon industrial construït dins el seu municipi, malgrat la seva proximitat a municipis amb molt teixit industrial, com són Sabadell i Terrassa. La definició de zones d'activitat econòmica existents o planificades es situen al voltant de la riera de les Arenes, on existeix un pendent més suau i apte per la urbanització d'usos comercials i de



Mapa 54. Qualificació urbanística a Matadepera



Gràfic 57. Superfície comercial TUC i fora TUC

Sector	Ús residencial	Ús comercial	Superfície	Sostre	Percentatge	Edificabilitat	Codi
Can Candi	Sí	Sí	0	0	0	0.2	R+e
Can Prat	Sí		0	0	0	0.03	4d
Ctra. Terrassa - Jaume I	Sí		0	0	0	1	4d
Activitats econòmiques – Ctra. Talamanca	No	Sí	15,796	3,949	77	0.25	9b
CD Terrassa Hoquei	No	Sí	6,093	1,773	2.3	0.29	8/9c
Can Torrella - Sant Llorenç dels pins	Sí		0	0	0	0.21	4d
Riera - Pg. del Pla - c/ Fogaroses	Sí		0	0	0	0.41	4d
La bolera	Sí		0	0	0	1.2	4d
Ramon Mas - Sant Llorenç- Sant Joan	Sí		0	0	0	1.85	1
Carretera de Sabadell - Blanes	Sí		0	0	0	1.01	4d
Turó del Pujol - Llorer	Sí		0	0	0	0.75	4d

7.9.7.2 Normatives urbanístiques de Matadepera

Codi 9 Activitat econòmica.

S'entenen com a zona d'activitat econòmica i comercial aquells sectors del sòl urbà destinats a activitats diferents de la residencial amb predomini d'un ús concret corresponent a edificacions d'ús comercial, recreatiu o industrial en edificis aïllats i específics envoltats en general d'espais lliures (restaurants, tallers i similars).

Es defineixen tres subzones per al desenvolupament de l'activitat econòmica i comercial d'acord a diferents criteris de situació, paràmetres d'ordenació, usos i condicions específiques dels terrenys: 9a, 9b i 9c d'acord als plànols de qualificació.

9a: zones d'activitats econòmiques i comercials existents anteriorment a la redacció del POUM.
9b: zona d'activitat econòmica i comercial, zona de tallers situada entre la carretera de Terrassa a Talamanca i la riera de les Arenes, en la zona del pont de l'Olivera. L'edificació tindrà una unitat compositiva i arquitectònica i s'emplaçarà en la zona més propera al nucli urbà.
9c: zona d'activitat econòmica i comercial, zona de tallers situada al costat del magatzem de la brigada i de la deixalleria. No es podrà desenvolupar fins que s'executi la vialitat d'accés prevista al sector PAU-04 per tal que la parcel·la assoleixi la condició de solar.

	intensitat d'edificació (m2st/m2s)	ocupació de la parcel.la	altura reguladora màxima (m)	separacions a partions (m)	separacions entre edificis (m)	parcel.la mínima	usos
clau 9a	mantenir edificació existent	mantenir l'existent	mantenir l'existent	mantenir l'existent	mantenir l'existent	parcel.la única indivisible	comercial, oficines i recreatiu, a excepció de discoteques i bingos. un únic habitatge condicionat
clau 9b	0,50	40%	7 (PB+1)	3	4	parcel.la única indivisible	comercial, oficines i recreatiu, a excepció de discoteques i bingos. un únic habitatge condicionat. Industrial
clau 9c	1,00	60%	9 (PB+2)	6	4	parcel.la única indivisible	comercial, oficines i recreatiu, a excepció de discoteques i bingos. un únic habitatge condicionat. Industrial

Aquesta clau correspon al tipus d'ordenació de volumetria específica. Però per tal d'establir la seva edificació o ampliació caldrà presentar i tramitar un Pla de Millora posterior per a concretar la composició volumètrica amb caràcter previ a la reparcel·lació, si aquesta s'escau.

La intensitat d'edificació màxima serà de 0.50 m² / m² de sòl per a la subzona 9b. La intensitat màxima serà d'1.00 m² / m² de sòl per a la subzona 9c. Per a la subzona 9a la intensitat màxima serà la resultant de mantenir l'edificabilitat actualment existent.

L'ocupació de la parcel·la, no podrà sobrepassar el quaranta per cent (40%) de la superfície de la mateixa per a la subzona 9b. L'ocupació màxima serà del seixanta per cent (60%) per a la subzona 9c. Per a la subzona 9a l'ocupació màxima serà la resultant de mantenir l'ocupació actualment existent.

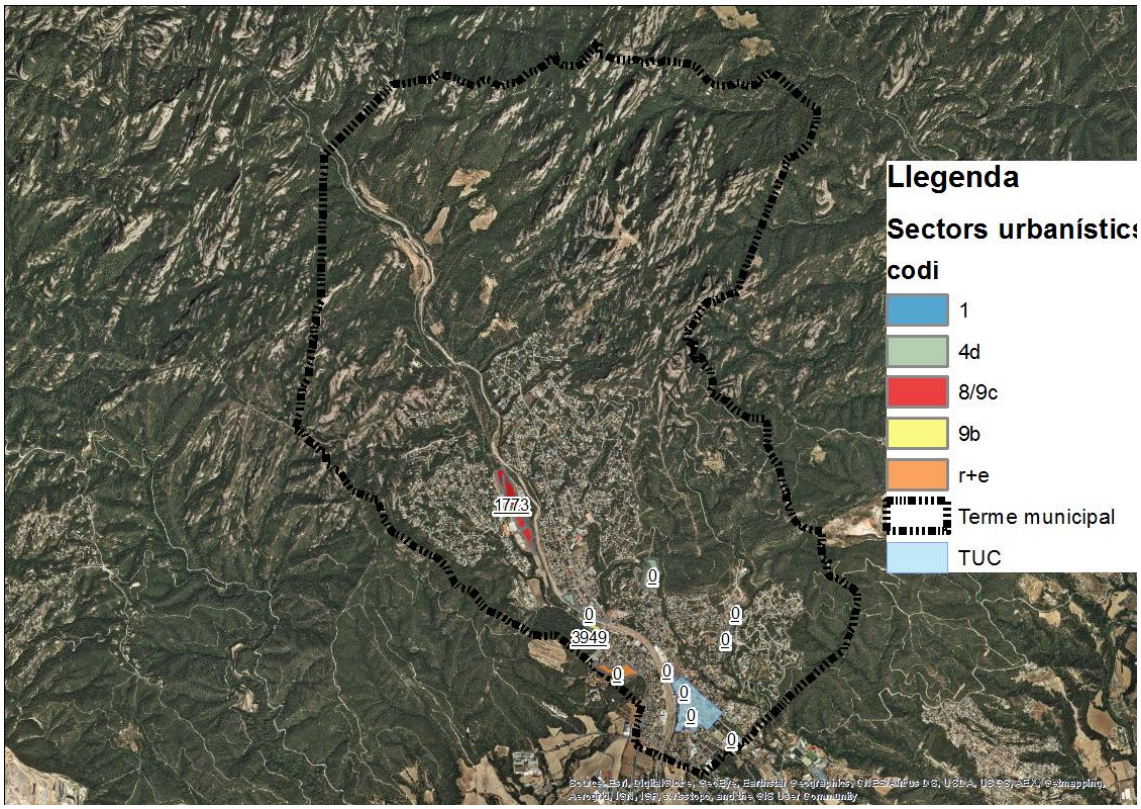
Usos admesos dins la qualificació d'activitat econòmica.

Subzona clau 9a: Es permetrà només una activitat única. En cas de transformació s'admeten únicament els usos comercial, d'oficines i recreatiu, a excepció de discoteques i bingos. S'admet el manteniment de tots els usos actualment existents. Per al canvi d'ús, reforma o modificació de la volumetria existent serà necessari la tramitació d'un pla de millora urbana. Pel què fa a l'ús comercial, s'ajustarà al què determina l'article 4.8 de la Llei 18/2005 de 27 de desembre, d'equipaments comercials.

Subzona clau 9b: : Es permetrà només una activitat única. S'admeten els usos comercial, d'oficines i recreatiu, a excepció de discoteques i bingos. S'admet com a ús condicionat únic habitatge amb

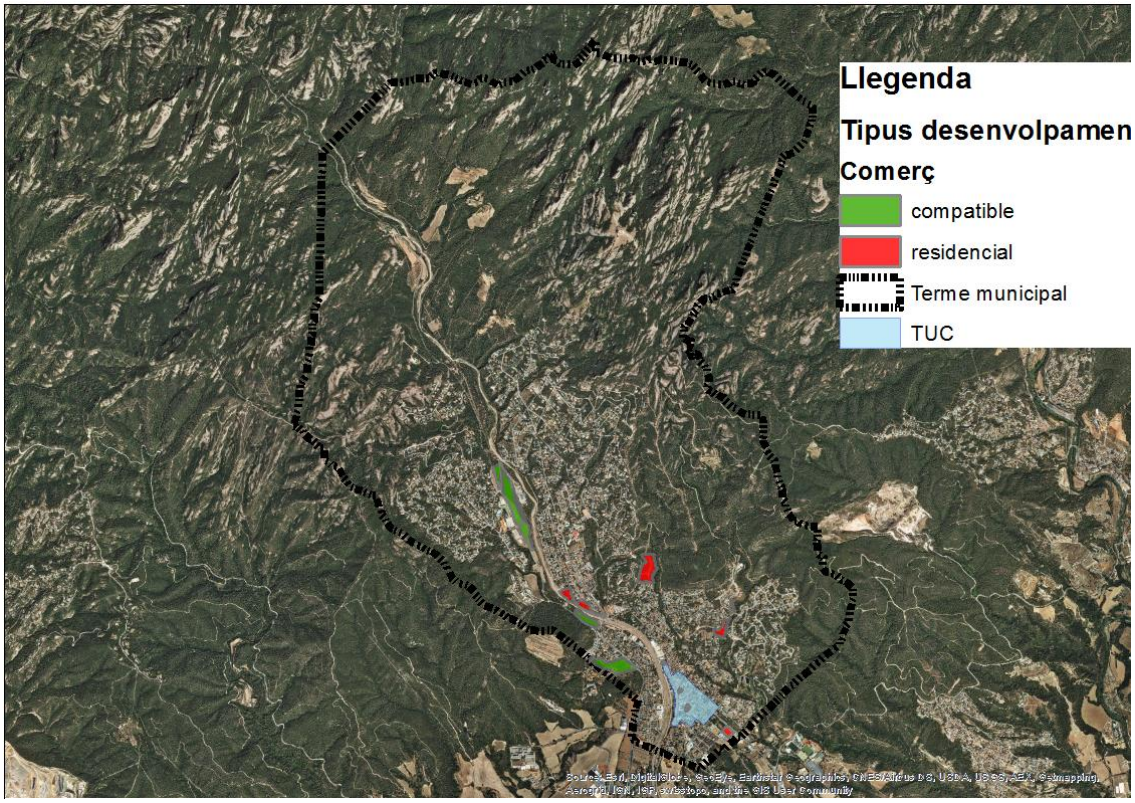
superfície màxima de 70 m² útils, integrat dins la volumetria de la nau o edificació i sempre que estigui vinculat a l'activitat desenvolupada i aquesta ocupi una superfície major a 15,000 m². S'admet com a compatible l'ús industrial d'acord amb les disposicions presents en aquestes normes a la secció segona del Capítol II del Títol III d'aquestes normes. S'admet la ubicació d'estacions de servei.

Subzona clau 9c: S'admeten els usos comercial, d'oficines i recreatiu, a excepció de discoteques i bingos. S'admet com a ús condicionat un únic habitatge amb superfície màxima de 70m² útils, integrat dins la volumetria de la nau o edificació i sempre que estigui vinculat a l'activitat desenvolupada i aquesta ocupi una superfície major a 15,000m². S'admet com a compatible l'ús industrial d'acord amb les disposicions presents en aquestes normes a la secció segona del Capítol II del Títol III d'aquestes normes. S'admet la ubicació d'estacions de servei. S'estableix un nombre màxim d'activitats i m² per activitat, a raó de 1 activitat per cada 200m² construïts de mitjana i una superfície mínima de 150m² construïts per activitat.



Mapa 55. Codis urbanístics de les zones urbanitzables a Matadepera

7.9.7.3 *Desenvolupament de sòl comercial a Matadepera*

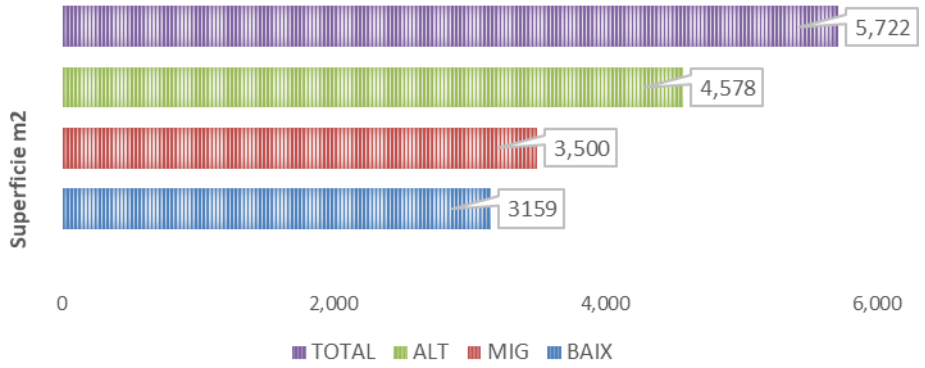


Mapa 56. Compatibilitat d'usos comercials a Matadepera

Els plans parcials del pla general limiten el creixement del sostre comercial específicament, pel que fa a la ocupació del sòl i la seva edificabilitat.

Malgrat les claus urbanístiques preveuen un desenvolupament de superfícies terciàries de més de 15,000 m2 de superfície, l'ús comercial sí està especialment restringit als dos sectors delimitats per l'activitat econòmica.

Els escenaris de desenvolupament de sostre comercial varien poc, ja que es preveu que es desenvolupi sòl comercial als dos sectors delimitats per activitat econòmica, però augmentarien un 50% de la superfície comercial existent a Matadepera.



Gràfic 58. Projecció superfície (m²) segons escenaris creixement (elaboració pròpia)

7.9.8 Montcada i Reixac

7.9.8.1 Planejament urbanístic general Montcada i Reixac

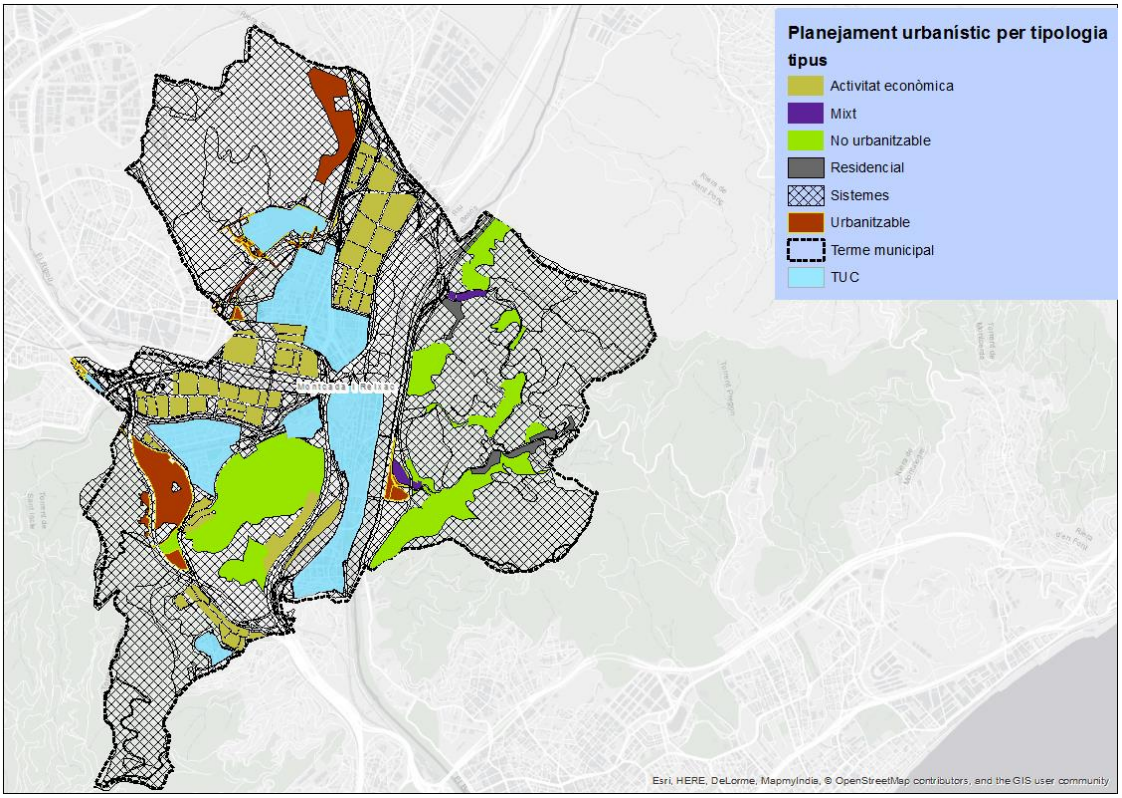
El municipi de Montcada i Reixac està inclòs dins el Pla General Metropolità del 1976. Es tracta d'un municipi d'enllaç entre el Vallès i el Barcelonès, i travessat per diferents infraestructures de pas, 2 autopistes, (C-58, C-33) i una autovia (C-17), així com 3 línies de ferrocarril diferents.

Aquest fet fa que no sigui possible tenir un únic nucli de població, sinó que les infraestructures divideixen, fins i tot, el mateix barri del Centre. Actualment s'estan portant a terme diferents actuacions per soterrar aquestes infraestructures, que millorarien parcialment la divisió entre els barris.

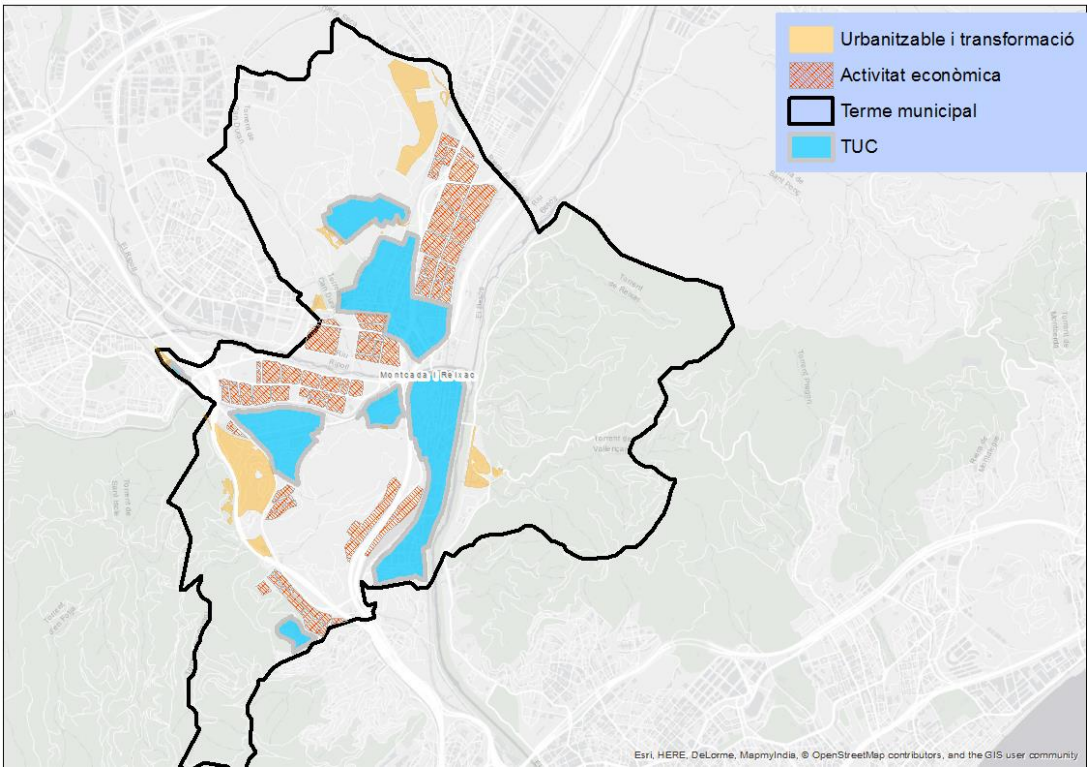
La part est limita amb la serralada de la Marina i l'oest amb Collserola, sent zones protegides i també poc aptes per al creixement urbà, malgrat existir urbanitzacions dins aquestes zones amb forta pendent. Dins el planejament es barregen les zones no urbanitzables i les de sistemes de protecció natural pròpies d'un parc natural.

La zona de creixement del municipi es situa al nord-oest del municipi, on existeix una zona planera, on s'ha urbanitzat el barri de Can Duran. També existeixen zones de creixement interior, com és el cas de l'antiga fabrica de Valentine.

Les zones incloses dins la TUC són la zona centre, Can Sant Joan i la zona Nord – Mas Rampinyo. També s'inclouen altres zones residencials aïllades com els barris de Can Cuiàs, Torre Nostra i Can Duran, cobrint així els nuclis de població del municipi a excepció de les urbanitzacions.

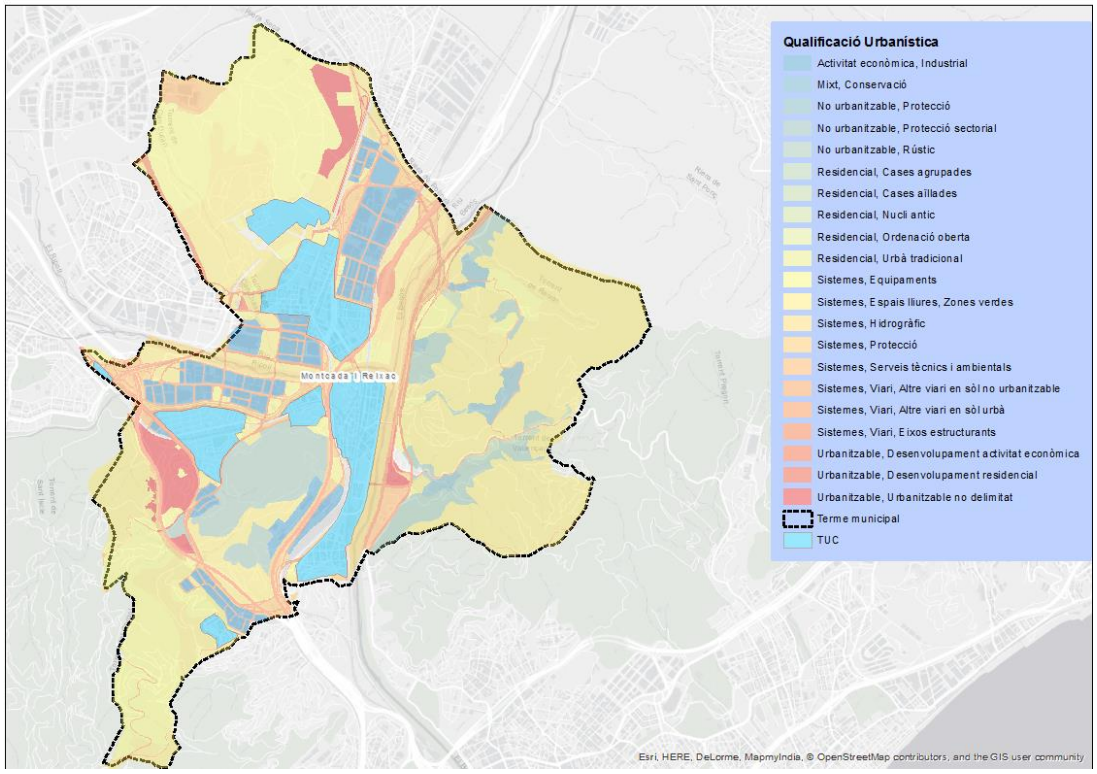


Mapa 57. Planejament urbanístic per tipologia a Montcada i Reixac

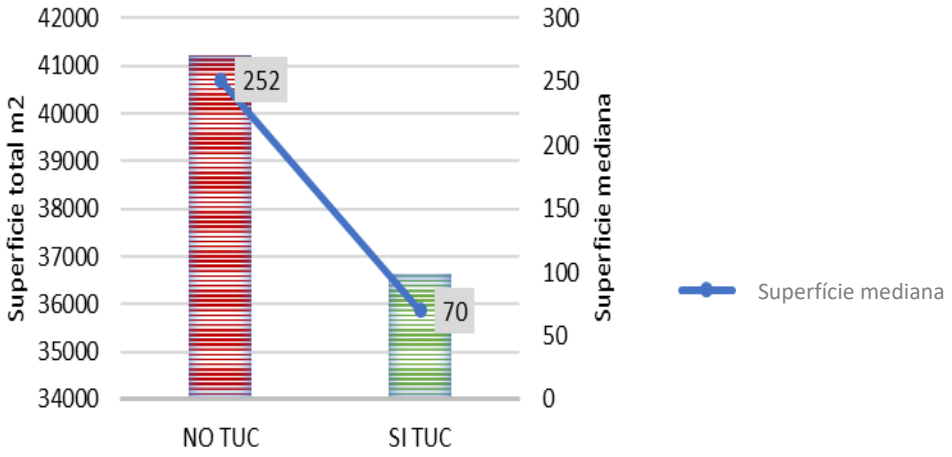


Mapa 58. Activitat econòmica i zones urbanitzables i de transformació a Montcada i Reixac

Les zones industrials són molt àmplies i en general, inconnexes entre si. Aquestes es situen al voltant dels eixos infraestructurals i també molt properes a les zones residencials. Polígons com el de Pla d'en Coll tenen una funció més terciària i comercial, amb força presència d'establiments de venda de vehicles. Es tracta d'un municipi molt complex en la seva estructura i divisió d'usos.



Mapa 59. Qualificació urbanística a Montcada i Reixac



Gràfic 59. Superfície comercial TUC i fora TUC

Sector	Ús residencial	Ús comercial	Superfície	Sostre	Percentatge	Edificabilitat	Codi
Sector 5	No delimitat	?		?		0.25	21
Sector SRI carrer Quixot	Sí					0.7	16/7b
Sector SRI Carrer Wagner	Sí					0.9	7b
Sector Oest zona 21 de Santa Maria	No delimitat					0.25	21
Sector 9	No delimitat					0.25	21
ARE Can Duran	Mixt	?		?		0.5	6b
Sector SRI Turó Ferma	Sí					0.9	6b
Sector Turl de Sant Joan	Sí					0.78	6b
Sector SRI Santa Maria	Sí					0.9	15/7b
Sector SRI Carrer dels Horts	Sí	Sí	1,913	1,913	10	0.9	18
Sector Valentine - La Ribera	Sí	Sí	4,821	4,821	10	1.55	18
Sector Carrer Quarters	Sí	Sí	754	754	10	1.36	18
Sector Redosa-Vallençana	Sí	Sí	1,129	1,129	10	0.42	18/7b

7.9.8.2 Normatives urbanístiques de Montcada i Reixac

15 Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria

Aquesta zona comprèn un conjunt de superfícies urbanitzades i edificades amb tipus d'ordenació específica com són les edificacions desenvolupades en passatges, les cases en filera amb jardí frontal a la via pública, habitatges ordenats amb parcel·lació gòtica, estreta o tradicional i d'altres. L'ordenació d'aquesta zona, es desenvoluparà mitjançant **plans especials**, respon al manteniment de les condicions d'edificació actuals, preservant-la d'augments de volum i densitat, i a la conservació de l'actual estructura urbana.

Cada pla especial en aquestes zones podrà definir la implantació del comerç en aquella zona.

7b: Equipaments comunitaris i dotacions. De nova creació de caràcter local

Els sòls destinats a equipaments comunitaris amb les edificacions, instal·lacions i altres accessions o serveis sobre aquests sòls,

6b: Parcs i jardins urbans. De nova creació de caràcter local

Són parcs urbans els sòls destinats a espais verds de gran superfície (més de 12,000 m²).

A les àrees de parc urbà, sense perdre, en cap cas, la naturalesa de domini públic, només s'hi admeten els usos públics i els usos col·lectius que estiguin especialment previstos al pla especial que s'aprovi a aquest efecte i que respectin.

18 Renovació urbana , transformació de l'ús existent

Zones de transformació subjectes a la redacció d'un planejament parcial

21 Zona de desenvolupament urbà opcional, intensitat

Aquesta zona comprèn el sòl opcionalment urbanitzable al qual el Pla General assigna en el cas del seu desenvolupament, per mitjà de programes d'actuació urbanística, una intensitat d'ús menor, amb predomini dels edificis d'ordre obert i espais enjardinats, de manera concordant amb els valors paisatgístics i ambientals del territori.

L'edificabilitat bruta màxima a les actuacions per mitjà de programes d'actuació urbanística serà la corresponent a l'índex 0.25 m²st/m²s. No s'admetran usos industrials en aquest sòl, a excepció dels admesos a la zona de desenvolupament urbà. Aquest ús està dins de les zones de sòl no consolidat i per tant no es preveu cap ús comercial, tot i no estar prohibit.

22a Zona industrial

Es qualifica de sòl industrial el sòl urbà destinat principalment a la ubicació d'indústries i magatzems que, per la naturalesa de l'activitat o dels materials o productes que tractin, o dels elements tècnics emprats, no generin situacions de risc per a la salubritat o la seguretat o no siguin susceptibles de mesures correctores que eliminin tot risc a la salut i a la seguretat, tant personal com ambiental o de degradació del medi ambient.

Quan comprengui sectors el tipus d'ordenació dels quals sigui el d'edificació segons alineacions a vial, la intensitat d'edificació per parcel·la no podrà passar de 2 m² sostre/m² sòl i l'ocupació màxima de la parcel·la ha de ser del 90 per 100. Si comprèn sectors d'edificació aïllada, la intensitat d'edificació per parcel·la no podrà passar de 2 m² sostre/m² sòl, l'ocupació màxima de la parcel·la es limitarà al 70 per 100 i no podrà destinar-se una parcel·la mínima a establiments pertanyents a diferents persones, físiques o jurídiques.

7.9.8.3 Desenvolupament de sòl comercial a Montcada i Reixac

Montcada i Reixac disposa de diferents zones de transformació urbana, amb categoria 18, que disposen d'un pla específic per desenvolupar-les. La majoria d'aquestes zones estan situades dins o en contigüitat a zones urbanes ja urbanitzades.

Aquestes són zones amb antigues fàbriques urbanes, que han deixat de tenir sentit per la expansió residencial ocorreguda al seu voltant. Dins aquestes zones es presenten creixements moderats en usos comercial que no permetrien l'establiment d'activitats de gran grandària.

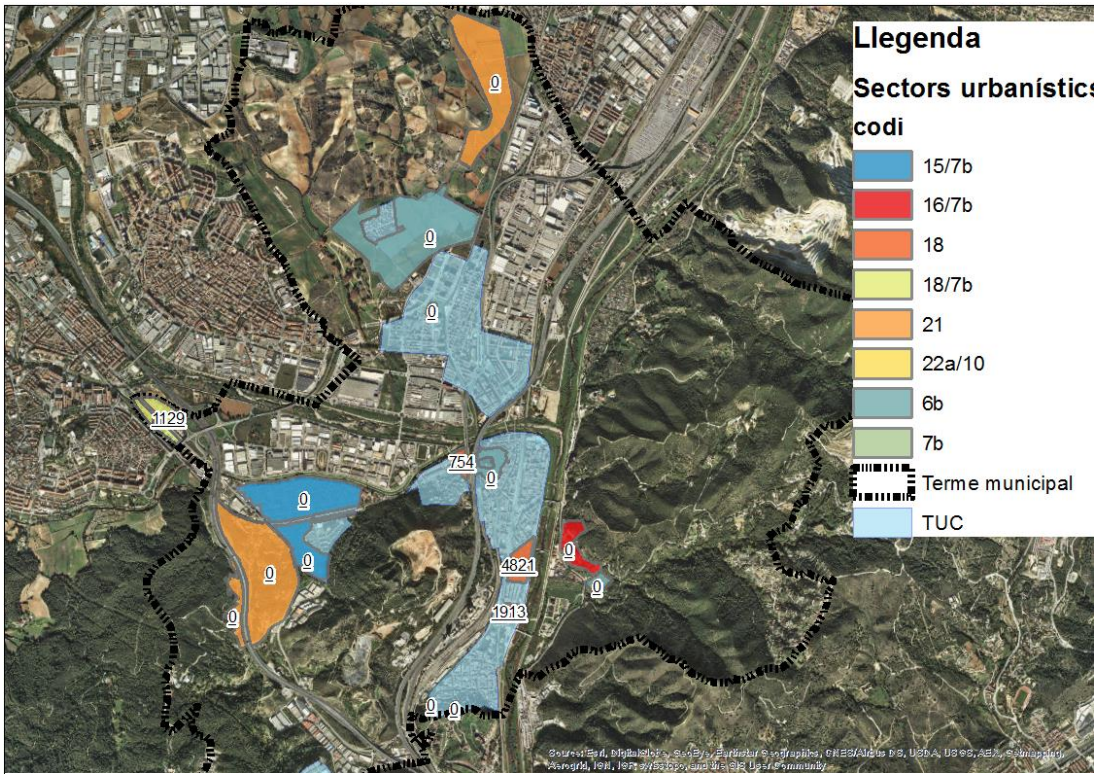
Per altra banda no s'ha quantificat l'extensió de superfície comercial prevista a dos sectors del nord del municipi, com Can Duran i el Pla de Reixac.

Can Duran està subjecte al Pla Director de les Àrees residencials estratègiques del 2009, dins d'un context d'escassetat d'habitatge assequible i alta demanda. L'equip municipal de Montcada i Reixac s'ha manifestat en contra de la seva urbanització, ja que es tracta d'un creixement molt allunyat dels principals centres de població municipal i que ocuparà una zona amb valor ecològic. En aquesta àrea es preveu a data de 2017, la construcció de 2,130 pisos, el que suposaria entre 4,200-4,300 nous veïns.

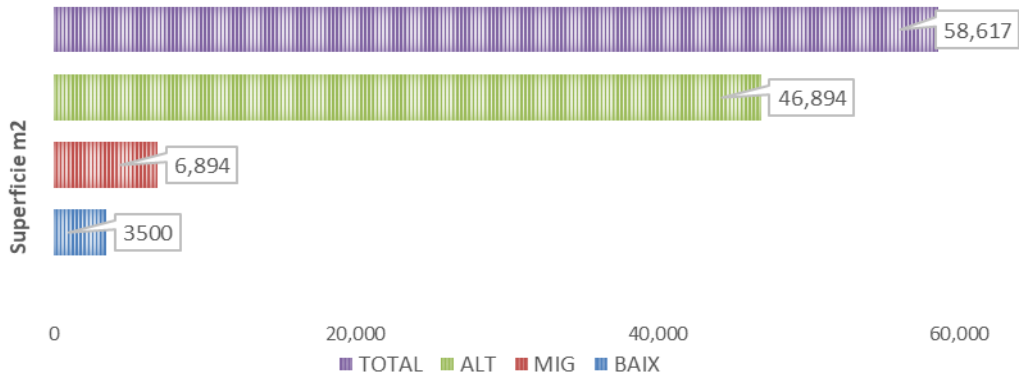
El sector del Pla de Reixac està declarat com a urbanitzable, aquesta és una peça d'espai lliure molt important dins l'Àrea Metropolitana i un element clau en la connectivitat territorial dels espais protegits. No obstant això, els últims anys, ha sofert una forta pressió urbanística, ja que és una de les úniques peces de grans dimensions no protegides per la legislació urbanística que resten dins de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

El Pla de Reixac ha estat objecte d'atracció de nombrosos macroprojectes urbanístics que finalment no han estat duts a terme. Com exemple d'ells, podem recordar l'intent de construcció d'un centre d'oci amb temàtica lunar de la promotora Moon World Resorts. Segons la promotora, la idea seria "apropar la lluna a la terra" amb un complex que inclouria un hotel de 4.000 "suites", un casino, un cine i camps de golf, assenyalant la possibilitat d'incrementar l'atracció turística de la ciutat de Barcelona i voltants. No obstant això, finalment les obres que devien començar el 2015, no van ser dutes a terme. Un altra proposta extravagant va ser el projecte de construcció d'un campus nord-americà de 181 hectàrees, presentat pel constructor Víctor Latorre, propietari de Trascom Shelfco, S.L, i Canales del Fluvià Nàutic, amb la idea d'incrementar el prestigi de la ciutat de Barcelona com a centre de coneixement. Finalment, el juliol de 2016, les autoritats locals no van veure sòlid ni viable el projecte.

Aquest és un cas de sòl que sota planejament urbanístic, no s'inclou cap ús comercial, però que per les seves dimensions i ubicació pot ser de gran interès per operadors comercials internacionals. Dins l'anàlisi de sectors i usos urbanístics no s'ha inclòs el Pla de Reixac, com a sòl d'ús comercial, però sí s'ha inclòs dins els escenaris de desenvolupament de sostre comercial.



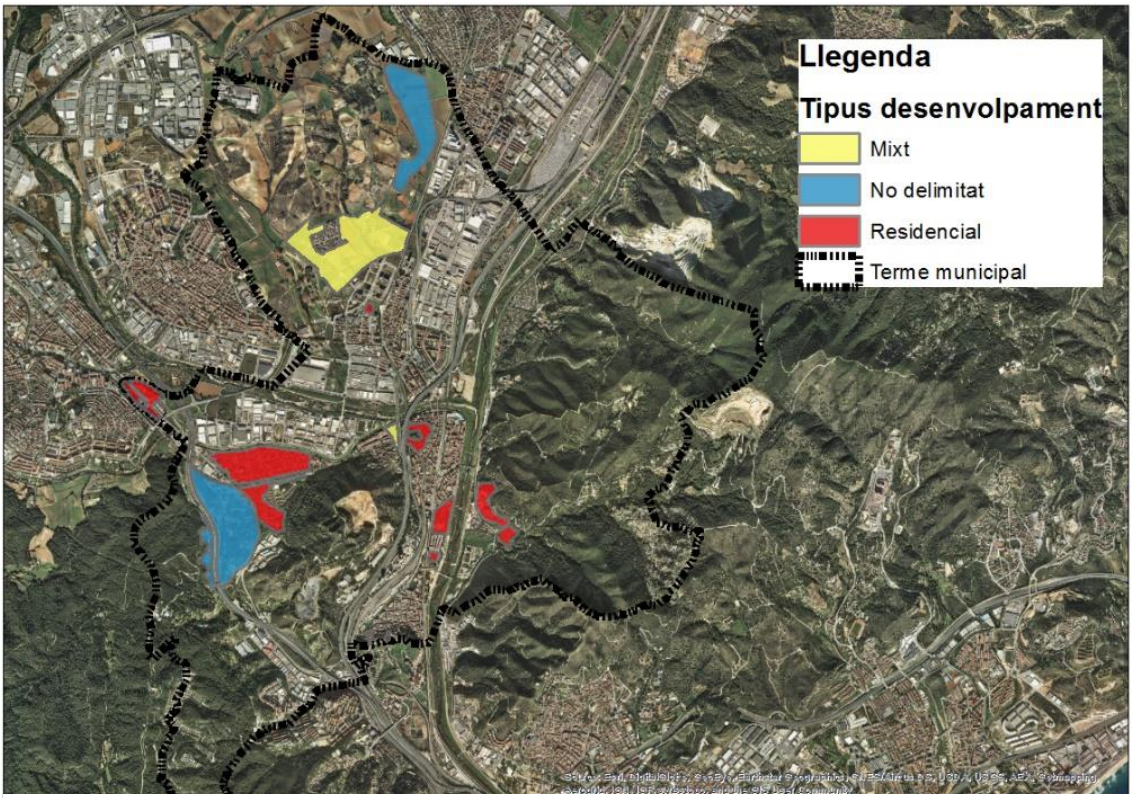
Mapa 60. Codis urbanístics de les zones urbanitzables a Montcada i Reixac



Gràfic 60.Projecció superfície (m²) segons escenaris creixement (elaboració pròpia)

No existeixen grans zones aptes per al creixement urbanístic a Montcada i Reixac, tret de la zona nord, on es situa el Pla de Reixac. Si incloem el Pla de Reixac, amb una superfície comercial possible de 40,000 m² a l'escenari alt, la superfície comercial existent al municipi podria gairebé doblar-se. Al 2017 no existia cap canvi urbanístic que preveiés un canvi normatiu i, per tant, l'escenari mig inclou el desenvolupament de la superfície comercial inclosa dins les àrees de renovació urbana amb codi 18. No existeix cap restricció en el desenvolupament d'aquestes àrees al estar incloses dins la trama urbana consolidada.

El desenvolupament de l'ARE de Can Duran i el Pla de Reixac en definitiva dependran de la voluntat política de modificar el usos existents i poden suposar grans canvis en l'oferta comercial del municipi, tot i que en última instància dependran de l'aprovació de la comissió d'urbanisme provincial.



Mapa 61. Compatibilitat d'usos comercials a Montcada i Reixac

7.9.9 Palau-solità i Plegamans

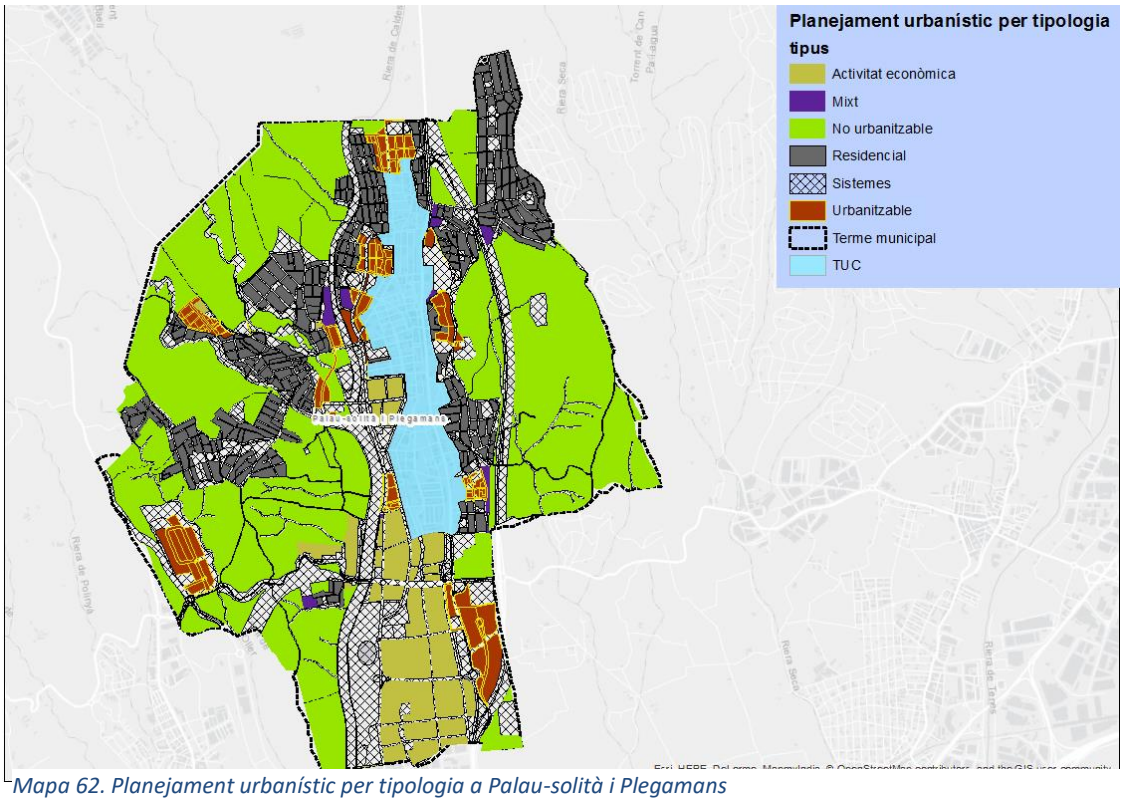
7.9.9.1 Planejament urbanístic general

El municipi de Palau-solità i Plegamans amb 14,626 habitants està situat dins la riera de Caldes, al límit est de la comarca. És un municipi amb gran extensió i amb molta dispersió de les àrees urbanitzades. L'ocupació del sòl segueix una estructura clara i amb diferents desenvolupaments inconnexos. No existeix una continuïtat en trama urbana residencial, apareixent nuclis més relacionats amb el medi rural. La normativa urbanística abans del darrer planejament general del 2015 no seguia uns criteris globals per al municipi.

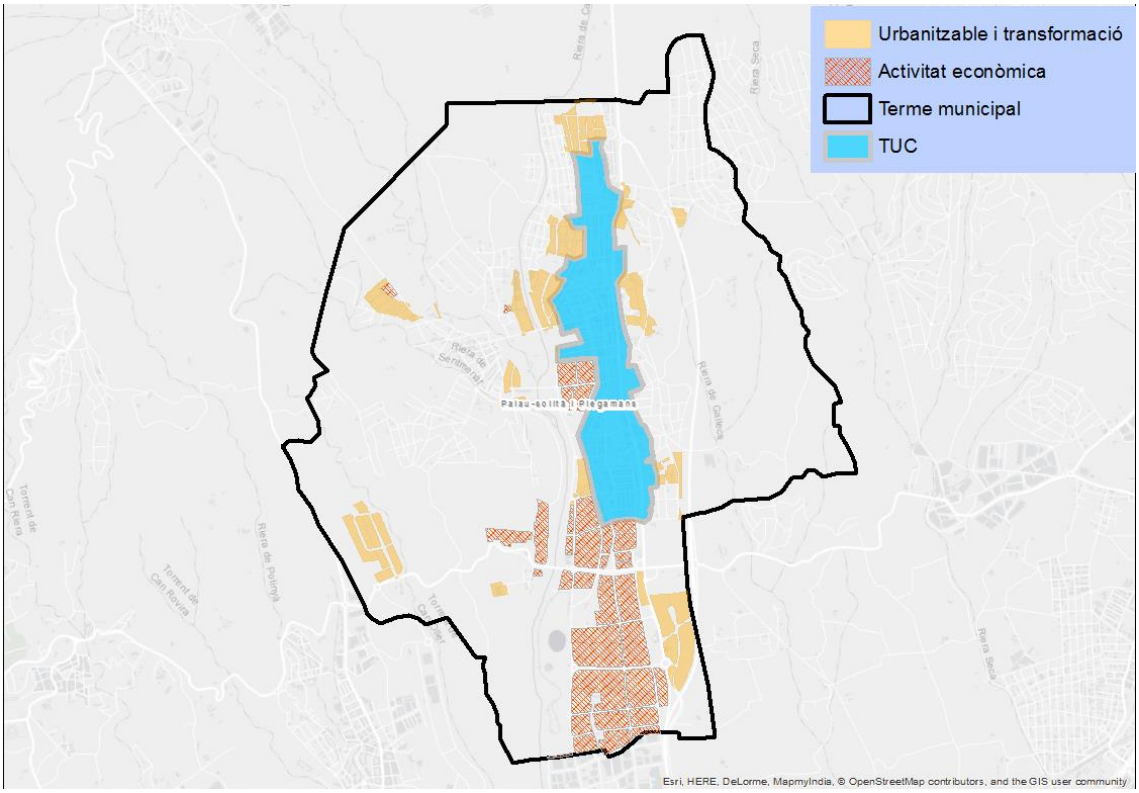
Palau-solità i Plegamans té un model de ciutat que integra el sòl urbà i el no urbanitzable (agrícola i forestal), on els espais de vegetació lligats a les rieres passen a través del sòl urbà creant unes fronteres naturals. Aquesta forma de creixement va sorgir en el seu inici a partir d'una mala planificació, però en l'actualitat representa una característica peculiar del municipi. Les condicions topogràfiques del lloc i la presència de diferents sistemes fluvials han portat a un tipus de desenvolupament digital. Per tant, podem considerar que és una estructura urbana en bona part deutora de l'estructura territorial física.

El creixement en les dues últimes dècades en el municipi portà a desenvolupar un conjunt molt nombrós de Plans parcials i planejaments derivats, fins a 42, derivats del pla comarcal de Sabadell, que van permetre la transformació profunda del municipi.

La principal característica del municipi és que no existeix un centre que funcioni com a únic pol de serveis i activitat comercial. La carretera de Barcelona, és on es concentra el principal gruix d'activitat comercial. Palau-solità i Plegamans no està dotat d'un centre que tingui l'entitat suficient que aglutini i polaritzi les diferents activitats del municipi.

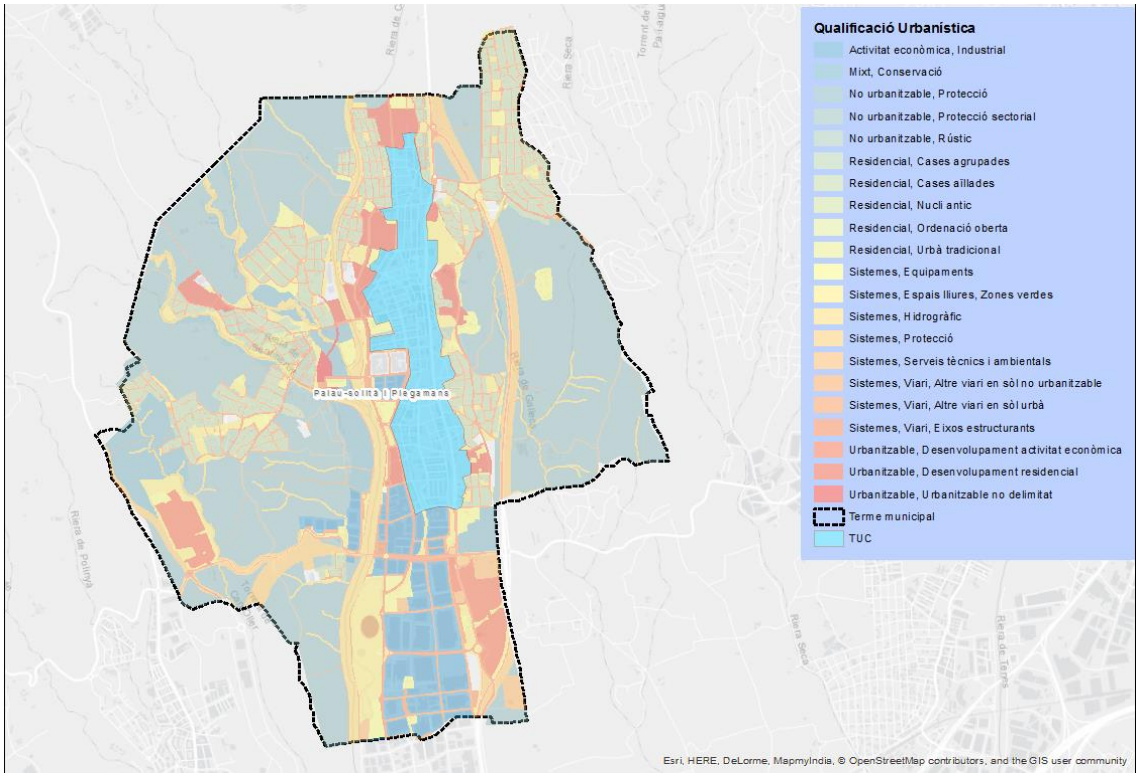


Mapa 62. Planejament urbanístic per tipologia a Palau-solità i Plegamans



Mapa 63. Activitat econòmica i zones urbanitzables i de transformació a Palau-solità i Plegamans

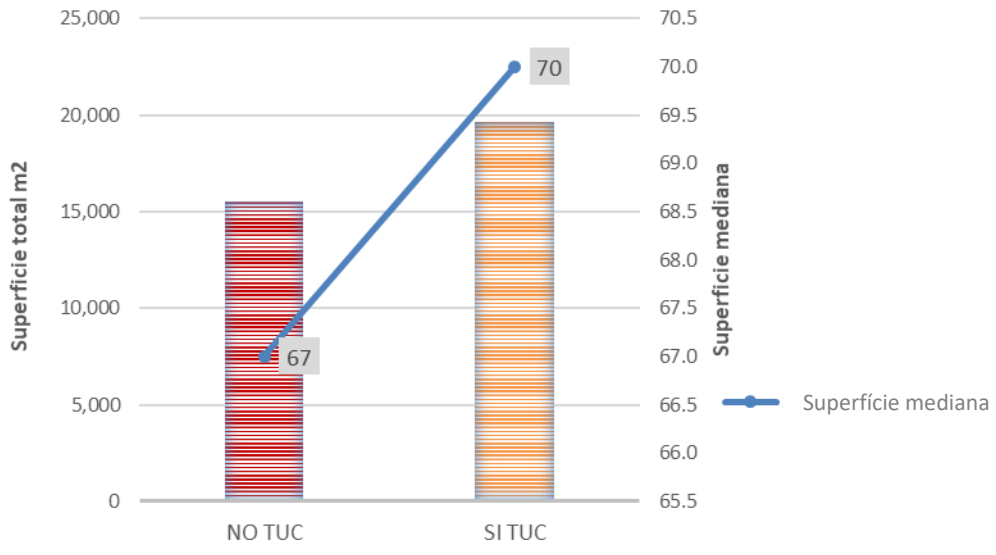
Els polígons industrials del municipi es situen a l'eix longitudinal que dibuixa la Riera de Caldes i que té la seva continuïtat al municipi de Santa Perpètua de Mogoda. El sòl urbanitzable es situa en zones continues a les ja urbanitzades, però també al costat d'infraestructures viàries allunyades del nucli urbà. La delimitació de la TUC no cobreix el total de les zones residencials, deixant fora a les urbanitzacions.



Mapa 64. Qualificació urbanística a Palau-solità i Plegamans

Sector	Ús residencial	Ús comercial	Superfície	Sostre	Percentatge	Edificabilitat	Codi
Industrial Llevant	NO	SÍ	147,486	113,330	60.59	0.5	7/8
Cal Viejo	SÍ	NO	0	0	0	0.48	4
Avda. Cama Reial	SÍ	NO	0	0	0	0.38	4
Barri de Can Parera	SÍ	NO	0	0	0	0.6	5
Avda. Navarra	SÍ	SÍ	2,835	1,990	9.6	0.85	3/4/7
Bosc de Can Padró-Riera de Caldes	SÍ	NO	0	0	0	0.35	4
El Pedró	SÍ	SÍ	0	0	0	0.25	5/8
Can Cortés	NO	SÍ	1,625	3,200	45	0.89	8
Cam Reial	SÍ	NO	0	0	0	0.71	4
Can Boter	SÍ	NO	0	0	0	0.25	4/5
Serra de Plegamans	SÍ	NO	0	0	0	0.21	5
Can Maiol Nord	SÍ	NO	0	0	0	0.5	4/5
Can Pavana	SÍ	NO	0	0	0	0.59	4
Pla del Mol	SÍ	NO	0	0	0	0.45	4/5
Font de Sant Josep	SÍ	NO	0	0	0	0.29	5
La Pujada	SÍ	NO	0	0	0	0.48	4
Cam de Can Padró	SÍ	NO	0	0	0	0.51	4
Carrer del Sol	SÍ	NO	0	0	0	0.48	1
Industrial Can Valls	NO	SÍ	29,374	37,099	12.66	0	7
Cam de Sentmenat	SÍ	NO	0	0	0	0.35	4/6
Forn del Vidre	NO	NO	0	0	0	0.35	4/5/6/8
Can Cladelles	NO	SÍ	0	0	0	0.35	no delimitat

Entre l'interior i exterior de la TUC no existeix gairebé diferència pel que fa a la mediana de superfície. El sòl comercial dins la TUC és lleugerament superior al de fora, pel fet de no disposar d'una única centralitat urbana.



Gràfic 61. Superfície comercial TUC i fora TUC

7.9.9.2 Normatives urbanístiques de Palau-solità i Plegamans

El POUM de Palau-solità i Plegamans dibuixa fins a 22 sectors de desenvolupament que desenvolupen nou sòl urbanitzable, a part dels 40 plans d'actuació urbanística. A part, a nivell de classificació de sòl, es creen diferents subnivells sobre l'ús industrial i el de serveis i activitats. En negreta es destaquen els usos on es permet el comerç. Moltes d'aquestes claus es refereixen a sòl urbà executat i no a sòl urbanitzable.

- Zona en illa tancada ordenada segons alineació a vial
- Zona de blocs plurifamiliars aïllats amb volumetria específica
- Zona de cases agrupades
- Zona de cases aïllades

Zona d'activitats econòmiques industrials (Clau 7)

- **7a. Indústria aïllada en parcel·la gran (Riera de Caldes)**
- **7b. Indústria aïllada en parcel·la gran (Can Valls)**
- **7c. Indústria aïllada en parcel·la gran (Can Valls)**
- 7d. Indústria aïllada en parcel·la gran (Palau industrial)
- 7e. Indústria aïllada en parcel·la gran (Can Burguès)
- **7f . Indústria aïllada en parcel·la mitjana (Riera de Caldes)**
- 7g. Indústria aïllada en parcel·la mitjana (Can Parera)
- **7h. Indústria aïllada en parcel·la mitjana (Can Cortès Sud)**
- **7i . Indústria-comercial aïllada en parcel·la mitjana-gran (Can Valls)**
- 7j . Indústria aïllada en parcel·la petita (Riera de Caldes)
- **7k. Indústria entre mitgeres (Riera de Caldes)**
- 7l . Indústria entre mitgeres (Can Valls)
- **7s. Indústria en ordenació volumètrica flexible (nous sectors de sòl urbanitzable - SUD)**

Zona de serveis i activitats (Clau 8)

- **8a1. Residencial-hoteler / Hoteler / Restauració (a definir en el nou sector de sòl urbà PMU-08. Can Cortés)**
- **8a2. Residencial-hoteler / Hoteler / Restauració (a definir en el nou sector de sòl urbanitzable SUD-01. Forn del Vidre)**
- **8a3. Residencial-hoteler / Hoteler / Habitatge / Restauració (a definir en el nou sector de sòl urbanitzable SUD-08. El Pedró)**
- 8b1. Oficines / Tecnològic (centres productius d'investigació) (PAU- 44. Serra Barona)
- 8b2. Oficines / Tecnològic / Hoteler / Restauració / Dotacions comunitàries (PAU- 24. Can Planes)
- 8b3. Oficines / Tecnològic (centres productius d'investigació) (PAU- 40. Colom)
- **8c1. Comercial / Restauració / Recreatiu musical / Lleure / Oficines (Can Cortès Nord)**
- **8c2. Comercial (Mas Pla) 8c3. Comercial (Illa del Pla)**
- **8c4. Comercial (Pla de l'Alzina)**
- **8c5. Comercial (Can Maiol - Polígon Riera de Caldes)**
- **8c6. Comercial (Front a l'Av. Catalunya)**
- 8d. Educatiu - docent privat
- 8e. Sanitari - assistencial privat
- 8f1. Esportiu (PAU-03. Montjuïc)
- 8f2. Esportiu

Zona industrial-comercial d'edificació aïllada en parcel·la mitjana-gran "Can Valls" (Clau 7i)

Aquesta clau comprèn unes parcel·les de mitjana i grans dimensions agrupades en franges lineals de forma relativament regular i ocupades per construccions o blocs lineals de grans dimensions d'ús industrial i comercial, situades en l'entrada de l'àmbit del **Pla parcial SUD-09.**

Can Valls, situat al sud-oest del terme municipal. El POUM incorpora les previsions del corresponent Pla Parcial, realitzant una transcripció de la zonificació del Pla parcial de Can Valls, canviant les diferents claus urbanístiques, amb l'adaptació de la seva normativa, per tal d'unificar criteris. D'aquesta forma, a partir de l'entrada en vigor del POUM, la clau en aquesta zona i la normativa ha de ser l'establerta en el POUM, subjecta a la del Pla parcial. Val a dir que l'adaptació de les claus urbanístiques no suposa en cap cas una reducció dels aprofitaments fixats al Pla parcial, sinó que significa una mera homogeneïtzació de les mateixes per fer-les coherents amb el contingut del POUM.

L'ús dominant de la zona és l'industrial i comercial. S'admetran en aquesta zona els usos següents:

Industrial, admetent-se el nivell 3 i el nivell 4 dels sectors industrials 3, 4, 6, 7, 8 i 9
Magatzem (m)
Tecnològic (centres productius d'investigació) (tc)
Oficines (lligades o no a l'activitat industrial) (of)
Serveis privats al públic (en general)
Establiments comercials singulars (ecs)
Establiments comercials que realitzin venda a l'engròs i/o venda exclusiva dels productes elaborats en el propi establiment o per l'empresa. Petits establiments comercials (pec), mitjans establiments comercials (mec) i grans establiments comercials (gec) lligats a l'activitat industrial i en base a la normativa general i sectorial (DL. Llei 1/2009)
Restauració (r) Recreatiu musical (rm) i de lleure (ll), sempre i quan compleixin amb les distàncies mínimes corresponents fixades en aquestes normes entre aquests tipus d'establiments
Dotacions comunitàries (Esportiu, Cultural, Associatiu, Administratiu i de serveis), Serveis tècnics i ambientals (telefonia i telecomunicacions)
Aparcaments i estacionaments al servei de l'activitat de la nau. Proveïment i abastament de benzina (estació de servei)

Clau 7a , 7f ,7h,7k,7s

Establiments comercials singulars (Ecs). Establiments comercials que realitzin venda a l'engròs i/o venda exclusiva dels productes elaborats en el propi establiment o per l'empresa. Mitjans establiments comercials (mec) i grans establiments comercials (gec) lligats a l'activitat industrial i en base a la normativa general i sectorial.

A tots els efectes es consideren prohibits tots els usos no inclosos en l'anterior relació. Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.

Altres subclaus: l'ús comercial és incompatible

8 Zona de serveis i activitats

Aquestes zones comprenen sòls de serveis singulars amb usos molt diversos destinats, principalment, a usos col·lectius. Un gran nombre d'aquestes zones són fonamentalment d'equipaments, però que per raó d'ésser de domini i titularitat privada, no poden ser incloses en la categoria de sistemes, i per tant, han d'estar incloses en la categoria de zones de serveis privats; una altra part d'aquestes àrees estan destinades a usos comercials, terciaris i hotelers, en alguns casos de transformació d'anteriors usos industrials.

8a1/8a2 Residencial-hoteler / Hoteler / Restauració PMU-08. Can Cortés i SUD-01. Forn del Vidre

L'ús dominant de la zona és de serveis:

Hoteler (h)

Establiment d'apartaments turístics (et)

Restauració (r)

A més els usos compatibles són els següents:

Oficines (of)

Residència col·lectiva i especial (rc)

Serveis privats al públic (s), petits establiments comercials de barri (peb), petits establiments comercials (pec)

Dotacions comunitàries (Esportiu, Cultural, Associatiu, Administratiu i de Serveis)

Serveis tècnics i ambientals

Aparcaments i estacionaments

L'ús comercial no està permès en aquesta clau.

8C Zona comercial, restauració, recreatiu musical, lleure i oficines en transformació (Clau 8c1 / Zona comercial Can Cortès Nord)

Aquestes dues illes són actualment d'ús industrial, però per la seva posició i condicions urbanístiques, han de respondre a objectius concrets d'ordenació i de transformació d'ús, ja que es troben just davant de sòl imminentment residencial i d'equipaments, resultant incompatible amb l'entorn, alguns dels usos que es realitzen en l'actualitat.

L'ús dominant de la zona de serveis és: Comercial (c), en base a la normativa general i sectorial, en els casos següents: Establiments comercials singulars (ecs), petits establiments comercials (pec), mitjans establiments comercials (mec), grans establiments comercials (gec).

Zona comercial (Clau 8c2 / Zona comercial Mas Pla)

L'ús dominant de la zona de serveis és: Comercial (c), mitjans establiments comercials (mec).

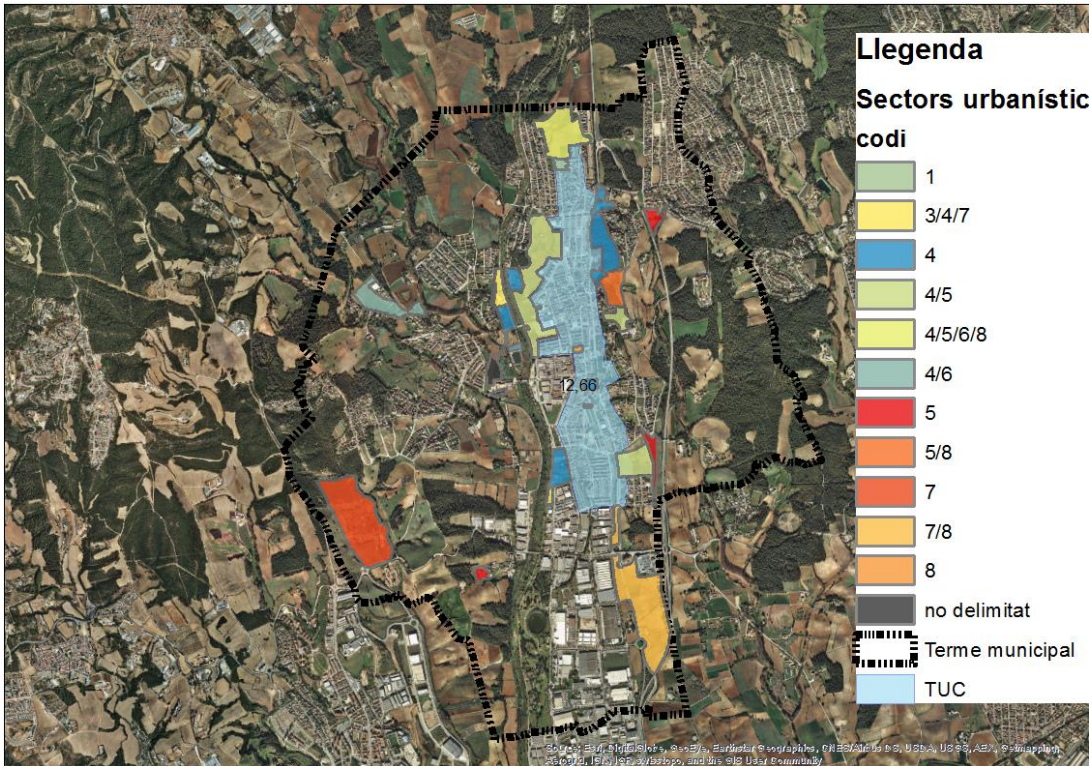
Els usos compatibles també seran els següents: Comercial (c), en base a la normativa general i sectorial, en els casos següents: Petits establiments comercials de barri (peb), petits establiments comercials (pec), establiments comercials singulars (ecs).

Zona comercial (Clau 8c3 / Zona comercial Illa del Pla)

L'ús dominant de la zona de serveis és: Comercial (c), mitjans establiments comercials (mec), amb una superfície de venda entre 800 m² i 1.300 m². A més, els usos compatibles són els següents: Comercial (c), en base a la normativa general i sectorial, en els casos següents: Petits establiments comercials de barri (peb), petits establiments comercials (pec), Establiments comercials singulars (ecs).

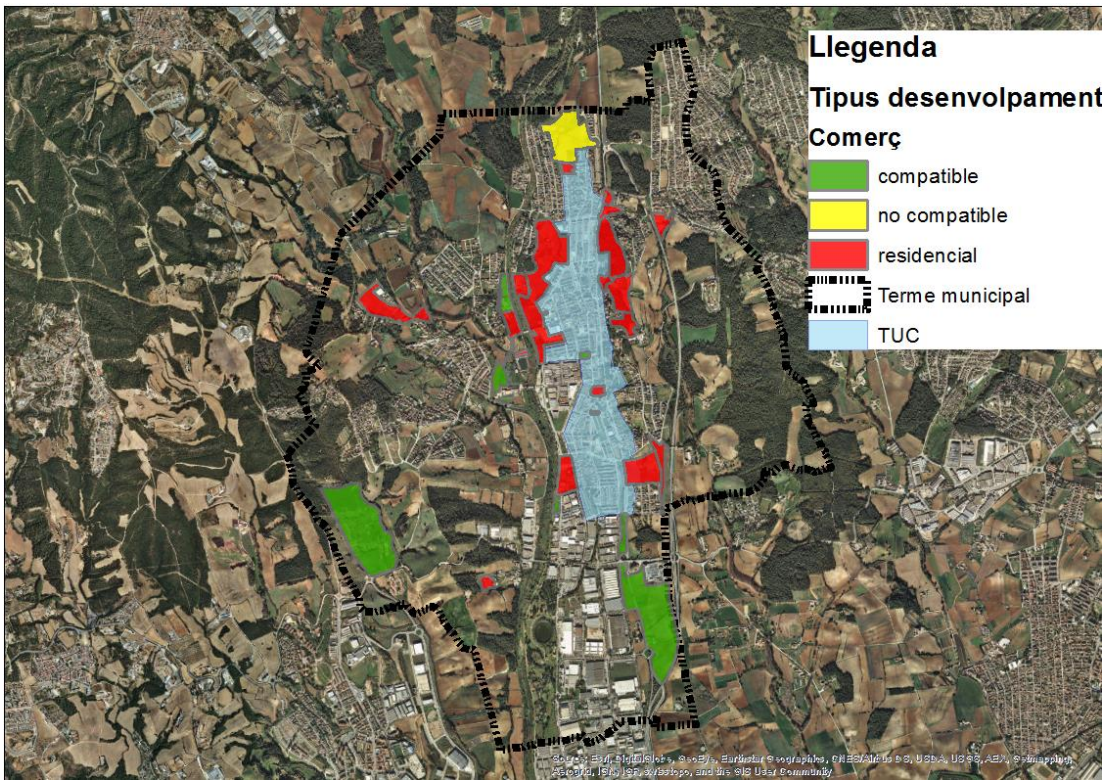
Zona comercial (Clau 8c4 / Zona comercial Pla de l'Alzina), Zona comercial (Clau 8c5 / Can Maiol - Polígon Riera de Caldes) i Zona comercial (Clau 8c6 / Front a l'Av. Catalunya)

L'ús dominant de la zona de serveis és: Comercial (c): Petits establiments comercials de barri (peb), petits establiments comercials (pec).



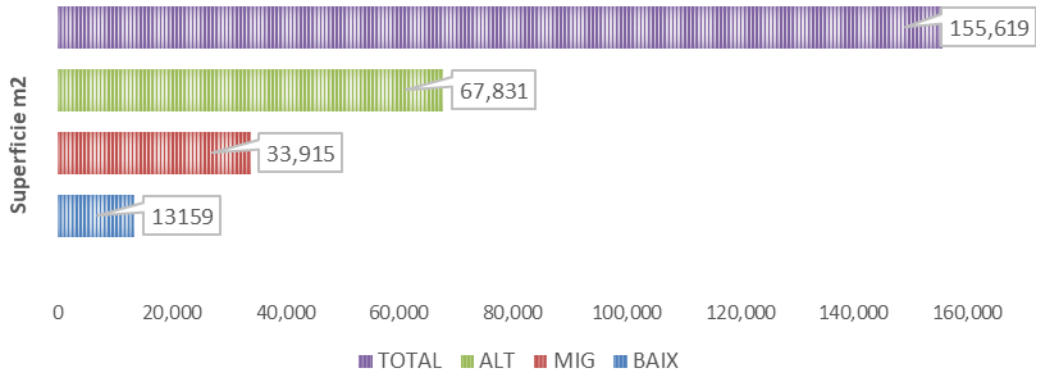
Mapa 65. Codis urbanístics de Palau-solità i Plegamans

7.9.9.3 Desenvolupament de sòl comercial a Palau-solità i Plegamans



Mapa 66. Compatibilitat d'usos comercials a Palau-solità i Plegamans

El planejament urbanístic no distingeix entre les limitacions entre sostre industrial i comercial quan els dos estan permesos per la clau urbanística corresponent. Malgrat això el planejament permetria doblar la superfície comercial en un escenari mig. Ja existeixen 13,000 m² de superfície comercial fora de la TUC al municipi, i el desenvolupament del sostre comercial i de serveis permetria doblar la superfície existent fora de la TUC en uns altres 13,000 m² de superfície nous.



Gràfic 62. Projecció superfície (m²) segons escenaris creixement (elaboració pròpia)

7.9.10 Polinyà

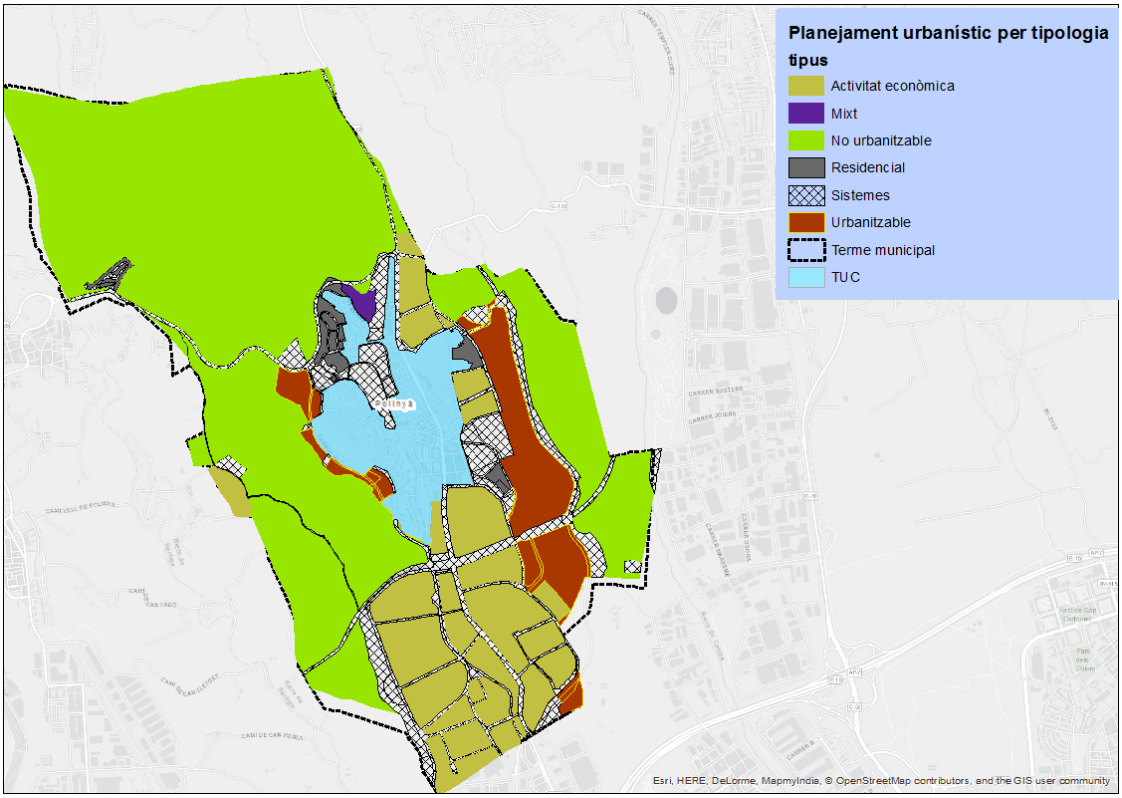
7.9.10.1 Planejament urbanístic general

El municipi de Polinyà estava inclòs al planejament del Pla Comarcal de Sabadell, fins la redacció del Pla General d'Ordenació Urbana del 2003. Aquest és un municipi amb poca població si el comparem amb altres municipis propers de la plana del Vallès, amb poc més de 8,000 habitants.

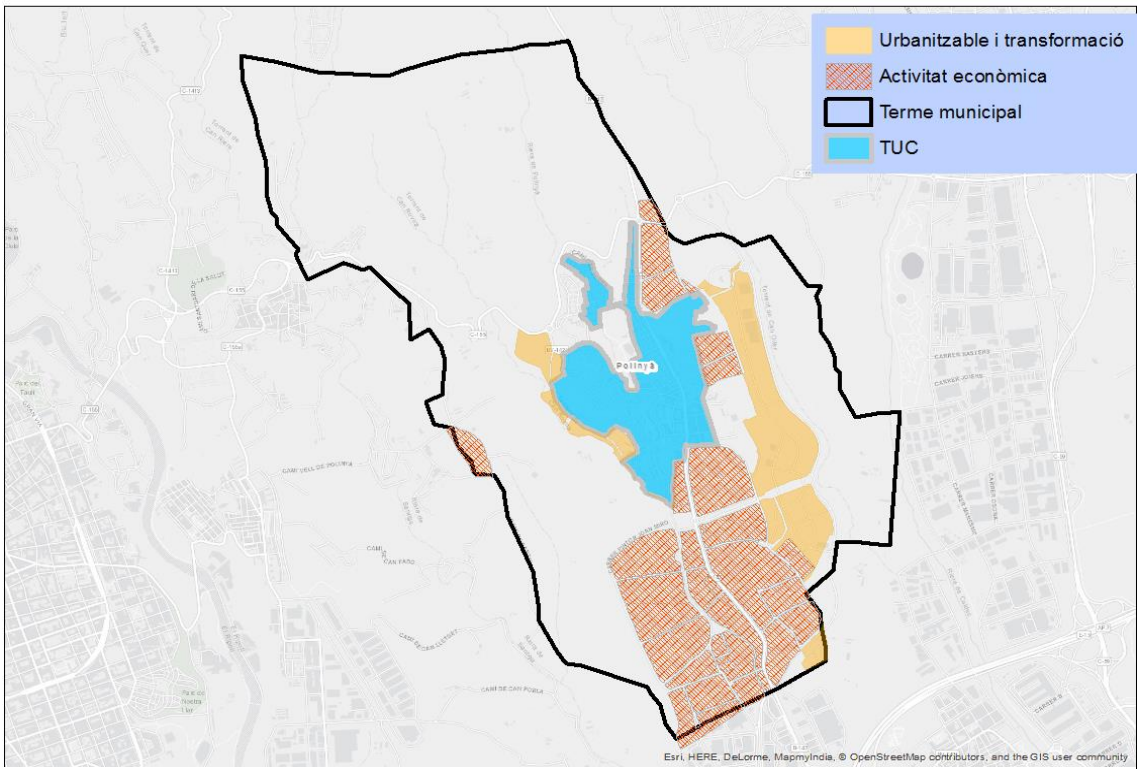
La mida del nucli urbà i zona amb usos residencials és més petita que la destinada a activitats econòmiques. Es tracta de polígons industrials sense presència important d'ús comercial. La resta del municipi està marcada per la proximitat de la vall del riu Ripoll, i tot ser molt propera al municipi de Sabadell, es sòl no urbanitzable.

La principal característica del nucli de Polinyà és el seu creixement recent i l'absència d'un nucli urbà històric. El comerç al municipi es situa dins zones constructives tipus eixample i al voltant de la carretera B-142. Existeixen zones residencials amb tipologia d'habitatge plurifamiliar sense baixos comercials, així com també zones d'habitatges unifamiliars sense presència comercial.

El creixement residencial plantejat és moderat i es situa en contigüitat a les zones urbanes existents, existint en alguns casos friccions per la transformació de l'ús d'activitat econòmica en residencial, ja que el sòl residencial ha anat guanyant terreny al sòl d'activitat econòmica fent, en alguns casos, incompatible la coexistència d' ambdós usos.

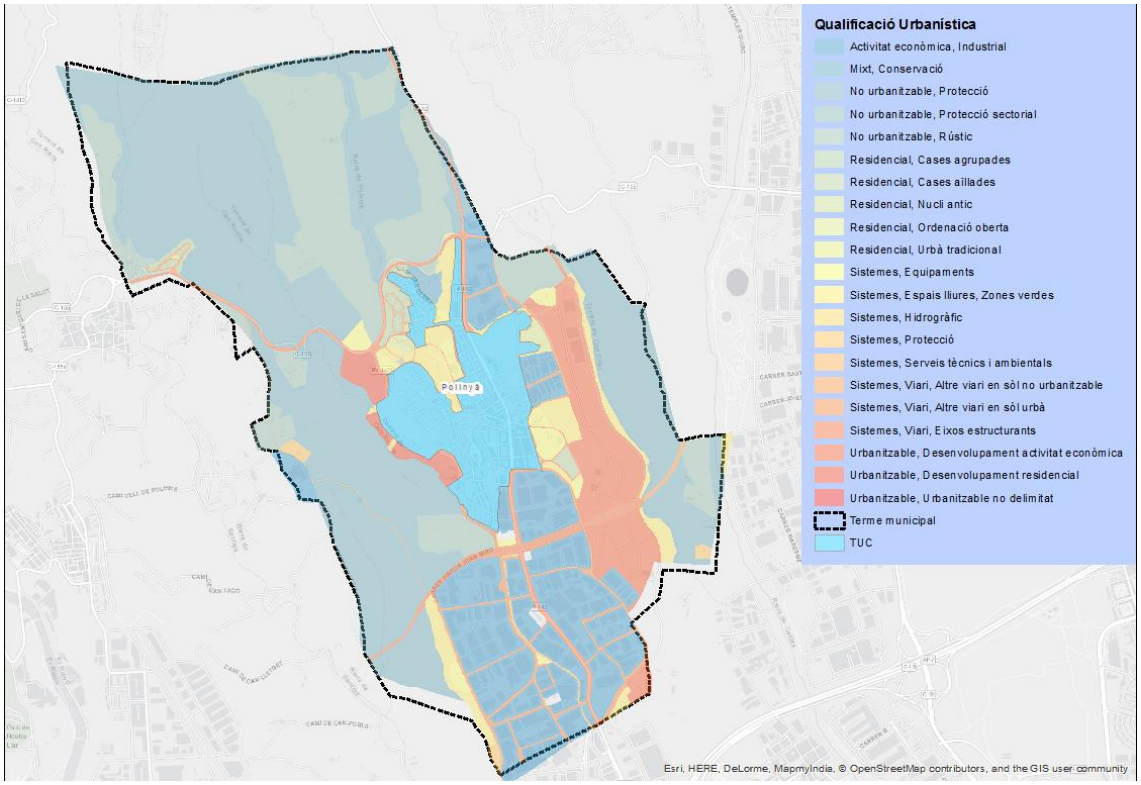


Mapa 67. Planejament urbanístic per tipologia a Polinyà

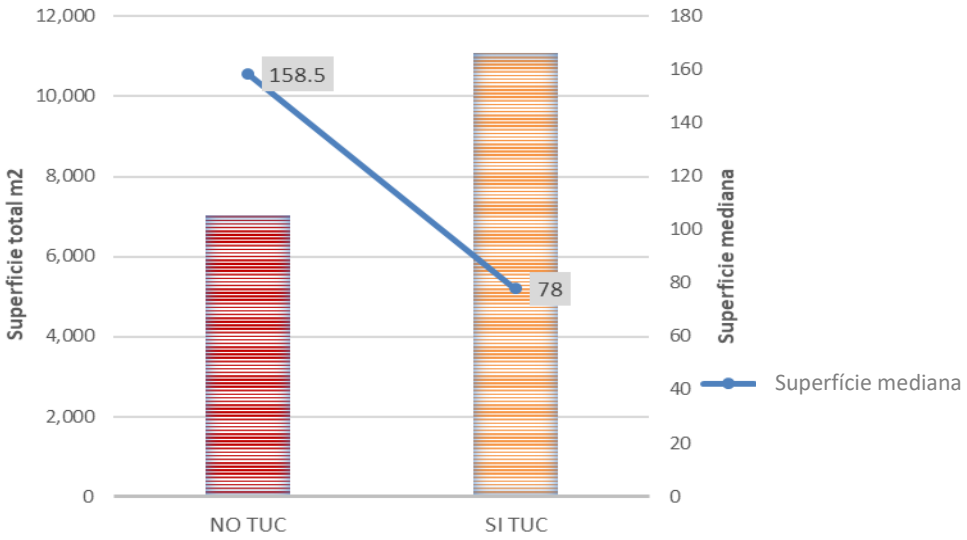


Mapa 68. Activitat econòmica i zones urbanitzables i de transformació a Polinyà

La principal zona de creixement del municipi correspon al polígon de Llevant, destinada a l'activitat econòmica, i que es troba urbanitzada i en fase de construcció a mesura que s'hi van instal·lant noves empreses. Es tracta d'un dels principals sectors amb sòl urbanitzable industrial de la comarca. La indústria al municipi es situa tant al nord i est del nucli urbà fet que ha generat incompatibilitats ambientals entre activitats econòmiques i residencials a les zones més al nord del municipi, amb planejament en vies de resolució judicial.



Mapa 69. Qualificació urbanística a Polinyà



Gràfic 63. Superfície comercial TUC i fora TUC

Sector	Ús residencial	Ús comercial	Superfície	Sostre	Percentatge	Edificabilitat	Codi
PERI Plaça Central de Polinyà	SÍ	NO	0	0	0	0,81	3VE
Passeig Sanllehy	SÍ	NO	0	0	0	0.51	E
Industrial Llevant	NO	NO*	0	0	0	0	7.1/7.2
Can Rovira 1	SÍ	NO	0	0	0	0.3	8c
Rambla	SÍ	NO	0	0	0	0	Rp
Can Rovira 2	SÍ	NO	0	0	0	0.3	8c
Can Vinyalets	NO	SÍ	13,272	9,290	45	0.7	9b

7.9.10.2 Normatives urbanístiques de Polinyà

El Pla general defineix l'ús comercial. És l'ús que correspon a locals oberts al públic destinats al comerç a l'engròs o al detall, magatzems, exclusivament comercials i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic. No s'inclouen els establiments de restauració.

Es considerarà gran establiment comercial[19] qualsevol establiment individual o col·lectiu amb una superfície de venda igual o superior als 800 m², exceptuant els establiments dedicats essencialment a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària i materials per a la construcció i articles de sanejament de mobiliari, d'articles de ferreteria i els centres de jardinera, el quals hauran de tenir més de 2,500 m² de superfície de venda si són establiments individual i més de 500 m² de superfície de venda, si són establiments col·lectius. Aquests establiments només es permetran quan hagin obtingut la llicència comercial de la Generalitat.

7.1 u 7.1a ZONA DE MITJANA I GRAN INDÚSTRIA

[19] Aquesta classificació no es correspon amb la que marca la normativa sectorial. Veure apartat 3.3.5.

Els usos permesos són:

- Habitatge: un habitatge per a cada activitat industrial que superi els 5,000 m² de sostre construït, afecta al personal de vigilància i manteniment
- **Comercial formant part integrant i no separable de l'activitat industrial que es desenvolupi a la parcel·la. No es permet l'ús alimentari al detall**
- **Oficines, en les mateixes condicions que l'ús comercial**
- Industrial, amb una activitat per parcel·la, en categories primera a quarta en situació cinquena amb les limitacions que imposa l'aplicació de l'Annex Normatiu 3.1 de les Normes del PGOU
- Ús d'estacions de serveis i tallers d'automoció, en parcel·la exclusiva per a aquest ús
- Ús de magatzem, segons la definició de l'article 66 de les Normes Urbanístiques del PGOU
- Ús Complementari de la distribució i del transport

A la subclau 7.1a s'hi admetrà, quan es situen en parcel·la exclusiva per a algun d'ells, els següents usos, a més dels precedents:

- Residencial, només en la modalitat hotelera
- Ús sanitari i assistencial, al servei del sector industrial i en parcel·la exclusiva per a aquest ús
- Ús d'ensenyament i cultural, al servei del sector industrial i en parcel·la exclusiva per aquest ús
- Ús de restauració
- Ús esportiu
- Ús funerari: en parcel·la en la qual la seva situació quedi allunyada, com a mínim, 50 metres de qualsevol parcel·la d'ús predominantment residencial
- Ús de magatzem, segons la definició de l'article 66 de les Normes Urbanístiques del PGOU

No es permet el comerç al detall dins la clau industrial i només el comerç a l'engròs, encara que els epígrafs de comerç a l'engròs permeten operar també al detall.

7.2 PETITA INDÚSTRIA.

Els usos permesos són:

- Comercial formant part integrant i no separable de l'activitat industrial que es desenvolupi a la parcel·la. No es permet l'ús alimentari al detall
- Oficines, en les mateixes condicions que l'ús comercial
- Industrial en categories primera a tercera, amb les limitacions que imposa l'annex II del RD 2.267/2004, pel que fa a ubicacions no permeses
- Ús sanitari - assistencial, al servei del sector industrial i en parcel·la exclusiva per a aquest ús
- Ús d'ensenyament i cultural, al servei del sector industrial i en parcel·la exclusiva per aquest ús
- Ús de restauració
- Ús Complementari de la distribució i del transport amb un límit de 600 m² de superfície útil

9B ZONA DE DESENVOLUPAMENT DE SERVEIS A LA INDÚSTRIA

Es fixa com a ús predominant el de servei a la indústria. S'admeten els usos següents, en sòls de titularitat privada:

- Comercial, amb les limitacions assenyalades a la Llei 18/2005, de 27 de desembre d'equipaments comercials i al PTSEC o normativa que la substitueixi
- Oficines
- Esportiu
- Restauració
- Residencial-hoteler, ubicat en parcel·la independent. No obstant el Pla Parcial que desenvolupi el sector podrà regular la coexistència en una mateixa parcel·la d'usos compatibles i complementaris.
- Sanitari-assistencial
- Ensenyament

- Cultural
- Recreatiu formant part de l'ús hoteler
- Estacionament i aparcament

Altres claus no comercials o residencials amb ús predominant a sectors de desenvolupament:

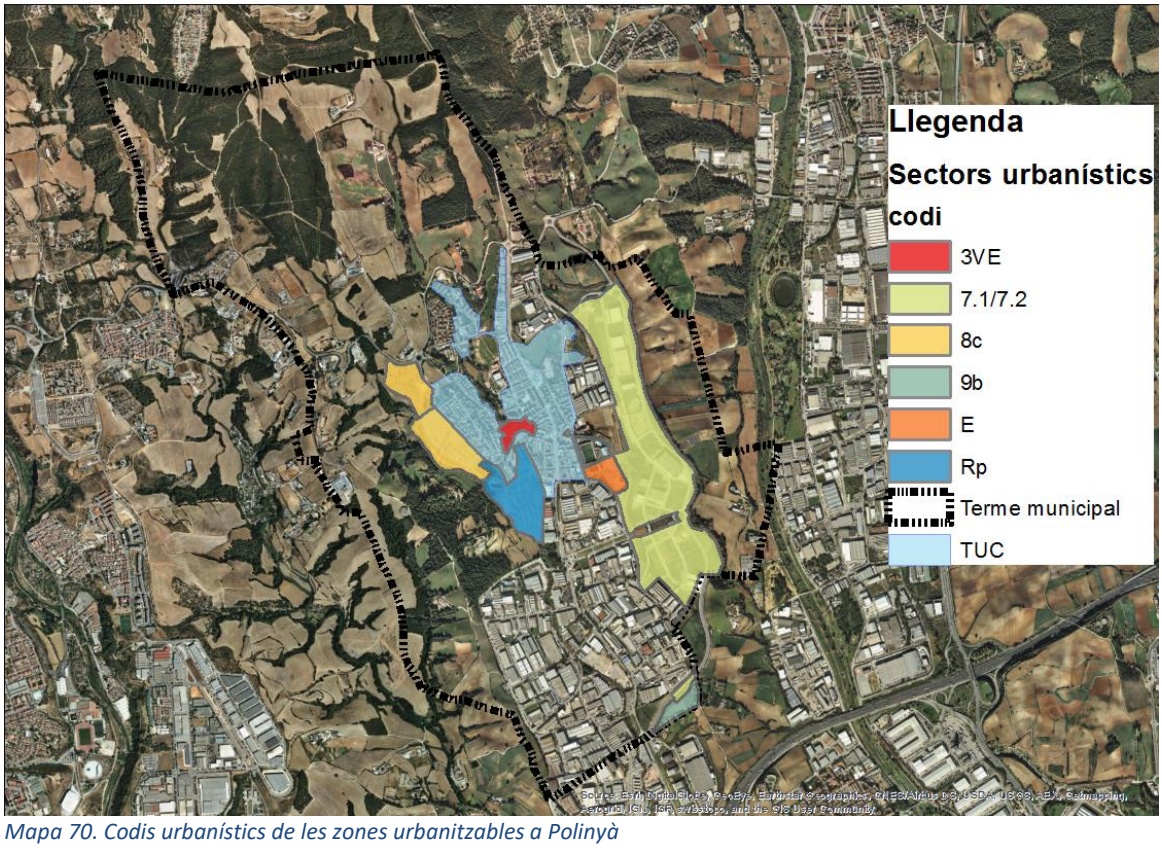
E: Equipaments

Rp: Zona d'edificació residencial plurifamiliar en illa semi-oberta

3VE Ordenació oberta en torre

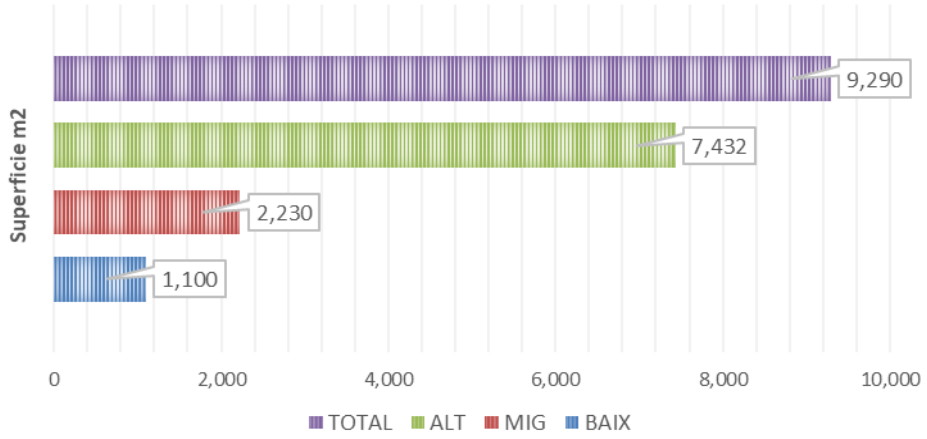
8c: Zona de desenvolupament residencial: intensitat 3

7.9.10.3 Desenvolupament de sòl comercial a Polinyà



Mapa 70. Codis urbanístics de les zones urbanitzables a Polinyà

El creixement per activitats econòmiques es situa tan sols a l'est del nucli industrial, mentre que a l'oest es desenvolupa en zones d'habitatge plurifamiliar sense llindar amb usos industrials. El sostre comercial es limita exclusivament a la zona d'ús 9b, a no ser que el comerç sigui una activitat annexa vinculada a la producció de l'empresa.



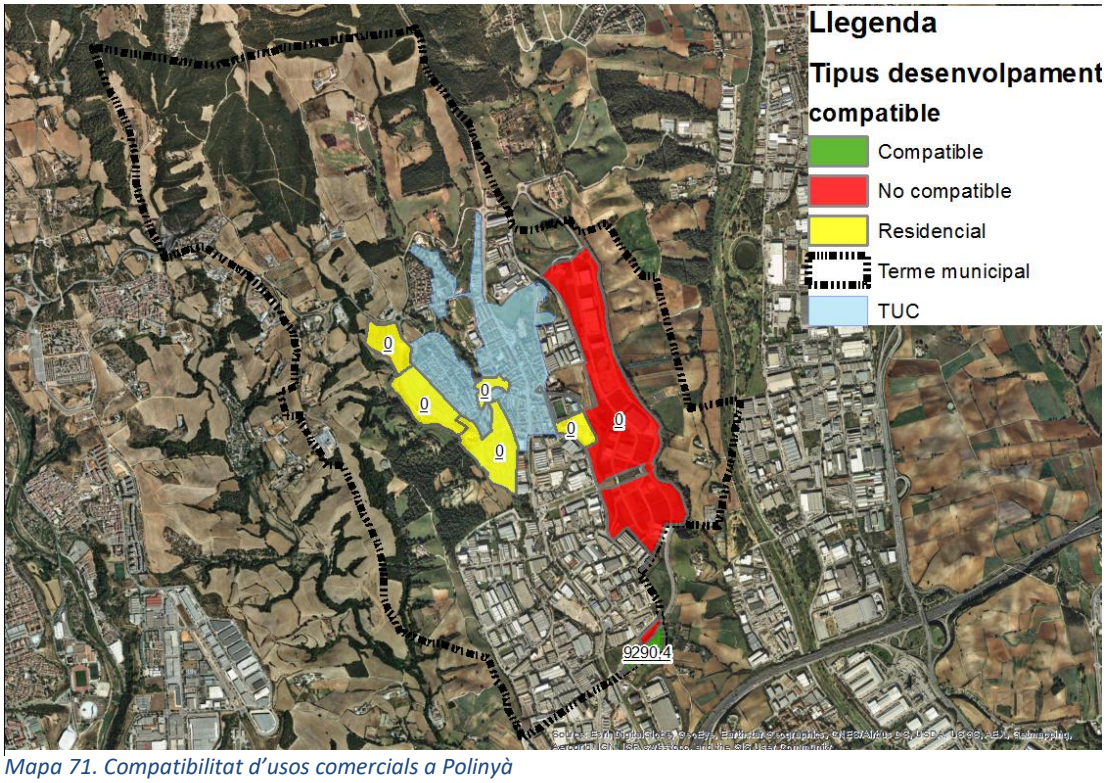
Gràfic 64. Projecció superfície (m²) segons escenaris creixement (elaboració pròpia)

L'ús comercial dins les zones de desenvolupament de sòl a Polinyà estan molt restringides. El sector de Llevant, la principal zona de desenvolupament permet tan sol l'ús comercial si és annex a l'activitat industrial i limitant la venda al detall. Les claus industrials són molt restrictives ja que prohibeixen fins i tot la venda d'alimentari.

Només existeix una petita zona de desenvolupament prop del nucli de Santa Perpètua de Mogoda i que especifica i permet l'ús comercial més àmpliament, tot i que l'ús predominant és el de l'ús de serveis a l'empresa.

Els escenaris de creixement del sostre industrial són molt baixos tenint en compte que existeixen només 7,000 m² de superfície comercial fora TUC, aquest podria créixer un 40% dins l'escenari mig, arribant a sumar més de 2,229 m² de superfície comercial nova.

El creixement comercial al municipi es centra al voltant de les àrees residencials i sempre plantejant com un mix d'usos, entre residencial, serveis i comerç.



Mapa 71. Compatibilitat d'usos comercials a Polinyà

7.9.11 Rellinars

7.9.11.1 Planejament urbanístic general

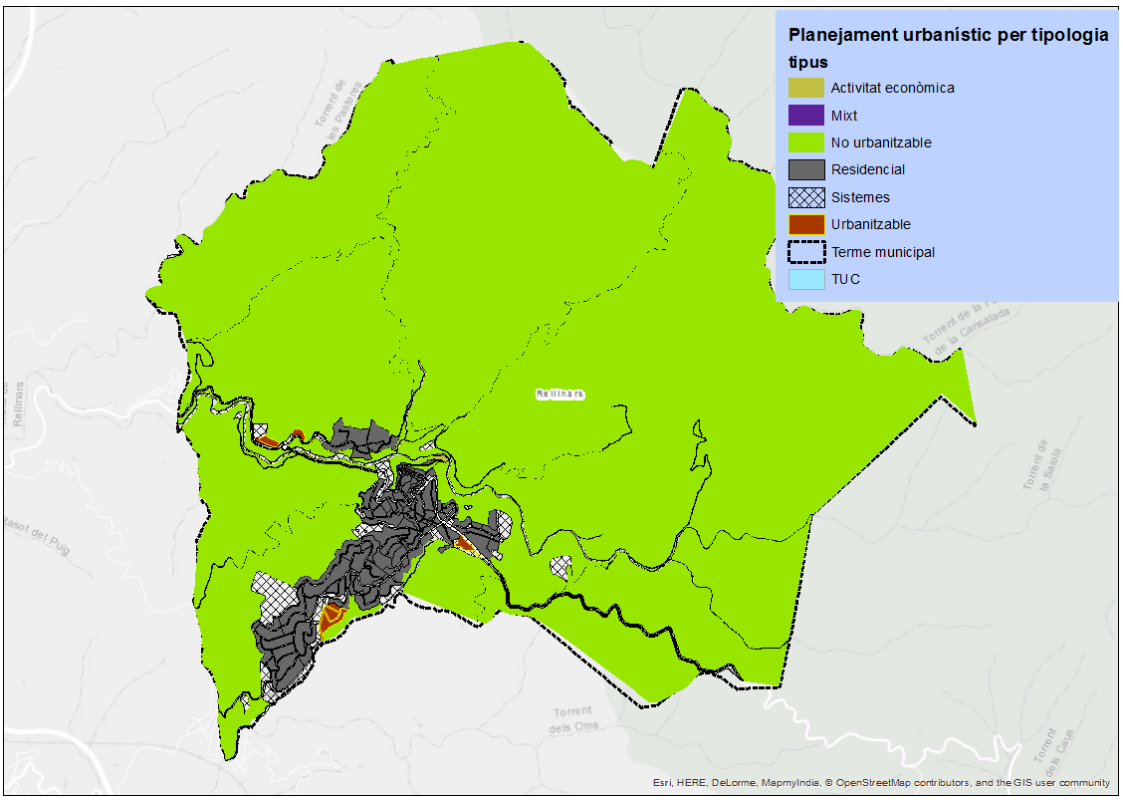
Rellinars és el segon municipi més petit del Vallès Occidental per població amb només 735 habitants i situat també dins la serralada prelitoral i el Parc de Sant Llorenç del Munt i Serra de l'Obac.

Amb un urbanisme d'habitatges unifamiliars i més allunyat de dinàmiques metropolitanes, el creixement previst per al municipi és contingut i hi preveu la urbanització de la primera zona d'activitat econòmica. La major part del municipi a part d'estar ubicat en zones no urbanitzables, tampoc disposa d'accés a carreteres que possibilitin qualsevol desenvolupament urbanístic.

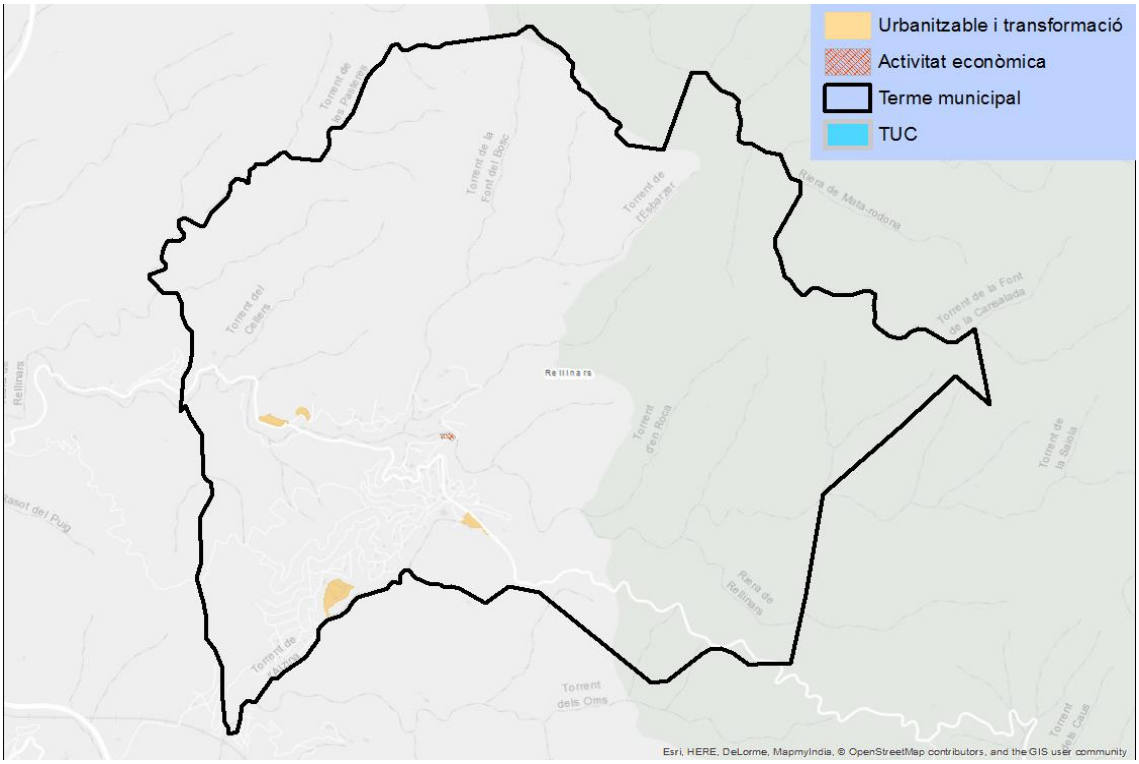
Rellinars té una presència molt limitada d'activitat comercial i una densitat de població més baixa que la resta de la comarca, no disposa d'una trama urbana consolidada definida, així com cap polígon d'activitat econòmica construït.

Existeix un diferència entre la tipologia constructiva en nucli antic, d'una superfície molt petita i prop de la carretera B-122, amb la resta de zones residencials amb molt baixa densitat i poc agrupades.

La seva situació geogràfica, molt a prop del límit de la comarca del Bages, fa que aquest nucli tingui més relació amb municipis d'aquesta comarca, com Sant Vicenç de Castellet, que amb la resta del Vallès Occidental.

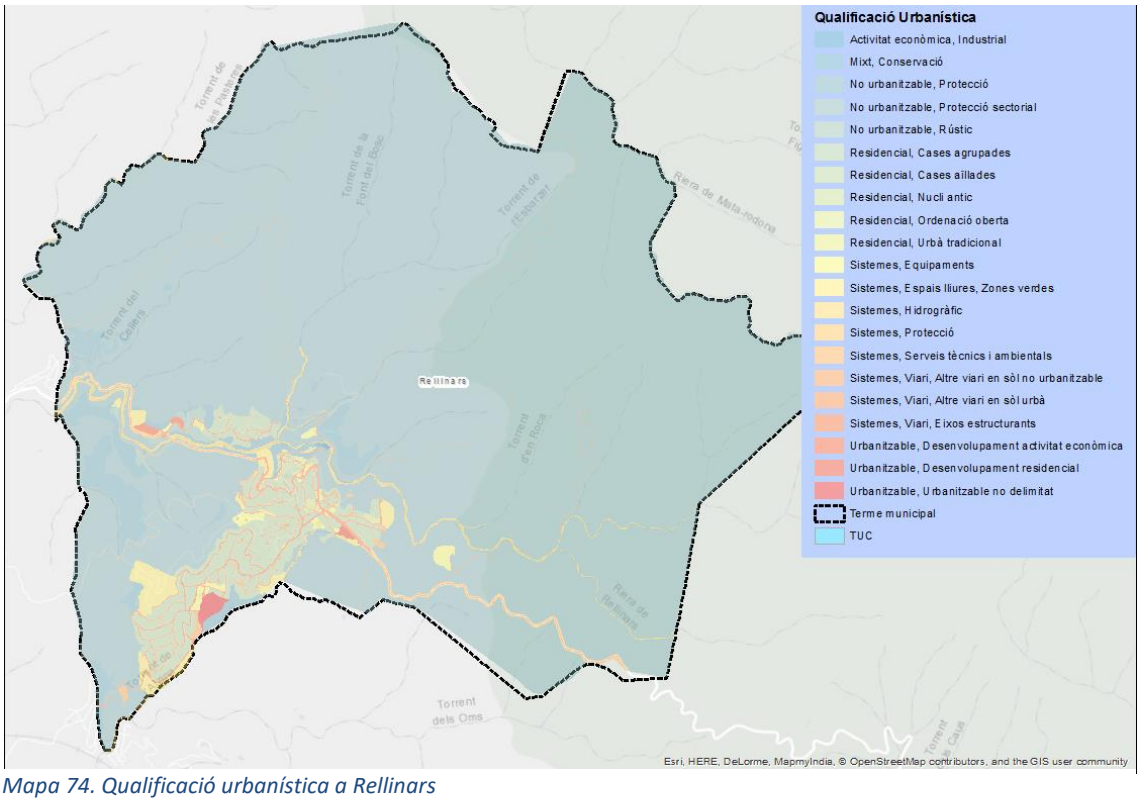


Mapa 72. Planejament urbanístic per tipologia a Rellinars



Mapa 73. Activitat econòmica i zones urbanitzables i de transformació a Rellinars

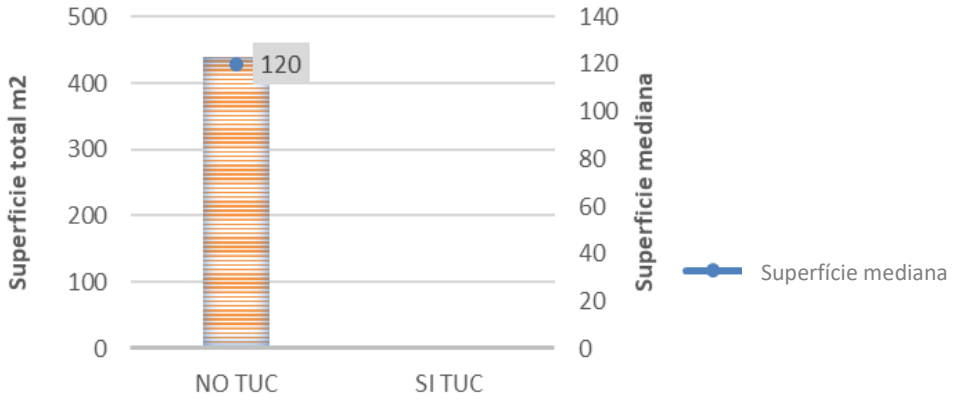
Les zones de creixement urbà del municipi es situen al voltant de la carretera B-122, incloent el sector de desenvolupament d'activitats econòmiques. També existeix una zona de sòl no delimitat dins la zona d'habitatge unifamiliar. Dins el sòl residencial existeixen reserves per a equipaments, sense definició d'ús comercial.



Mapa 74. Qualificació urbanística a Rellinars

Sector	Ús residencial	Ús comercial	Superfície	Sostre	Percentatge	Edificabilitat	Codi
Polígon Industrial Can Cotis	NO	SÍ	10,513	4,205.2	33	0.4	7
El Mol	SÍ	NO	0	0	0	0,.4	4/5
L'Alzina	SÍ	NO	0	0	0	0.4	4
Can Casanova	No delimitat	No delimitat	0	0	0	0.37	no definit

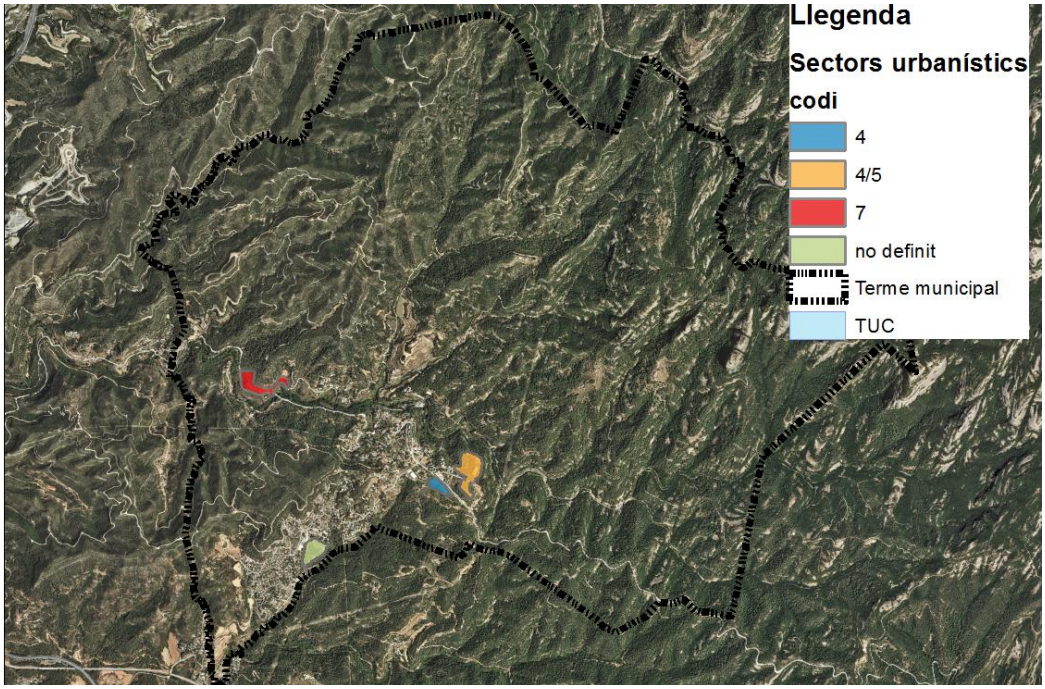
Rellinars no té definida una TUC, compta amb un total de 3 establiments comercials.



Gràfic 65. Superfície comercial TUC i fora TUC

7.9.11.2 Normatives urbanístiques de Rellinars

El POUM de Rellinars defineix fins a 7 claus urbanístiques diferents, dins les zones de sòl urbanitzable es defineixen claus residencial i d'activitat econòmica.



Mapa 75. Codis urbanistics a Rellinars

4. Zona d'ordenació en illa oberta

Aquesta zona ordena l'edificació aïllada o semi aïllada ordenant la parcel·la i els espais lliures privats en funció de l'ús predominant. Correspon als blocs o torres plurifamiliars, normalment amb jardí comunitari. També inclou les agrupacions de cases en filera unifamiliars o bifamiliars en alineació a vial o retirades d'alineació que conformen volums importants.

Clau 4a: blocs plurifamiliars lineals o en torre. Clau 4b: cases en filera. Clau 4c: volumetria consolidada, tipologia unitària.

L'ús principal és el d'habitatge plurifamiliar en subzona 4a, que correspon a blocs plurifamiliars lineals o en torre, o d'habitatge unifamiliar en subzona 4b, en cases en filera, així com l'habitatge unifamiliar i plurifamiliar en subzona 4c en volumetria consolidada, tipologia unitària.

Com a ús compatible es permet l'ús residencial i hoteler, comercial (el creixement de l'oferta comercial al detall s'adequarà a allò que determina el Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre) oficines, etc. La proporció entre ús principal i usos compatibles es regirà pel següent criteri: l'ús principal haurà d'ocupar un mínim del 50% del sostre a la subzona 4a i del 70 % a la subzona 4b.

5 Zona de cases unifamiliars aïllades

Aquesta zona ordena l'edificació destinada a habitatge unifamiliar amb caràcter gairebé exclusiu. Es caracteritza per la baixa densitat i l'existència d'amplis espais enjardinats.

L'ús principal és el d'habitatge unifamiliar i/o bifamiliar agrupats de dos en dos, tot respectant la densitat màxima i la resta de paràmetres d'edificació.

Com a ús compatible es permet **el comercial,** oficines, cultural, religiós, sanitari-assistencial, restauració i recreatiu en planta baixa. La proporció entre ús principal i usos compatibles es regirà pel criteri de que l'ús principal haurà d'ocupar un mínim del 70% del sostre, excepte per als usos comercial i de restauració que es pot reduir al 50%.

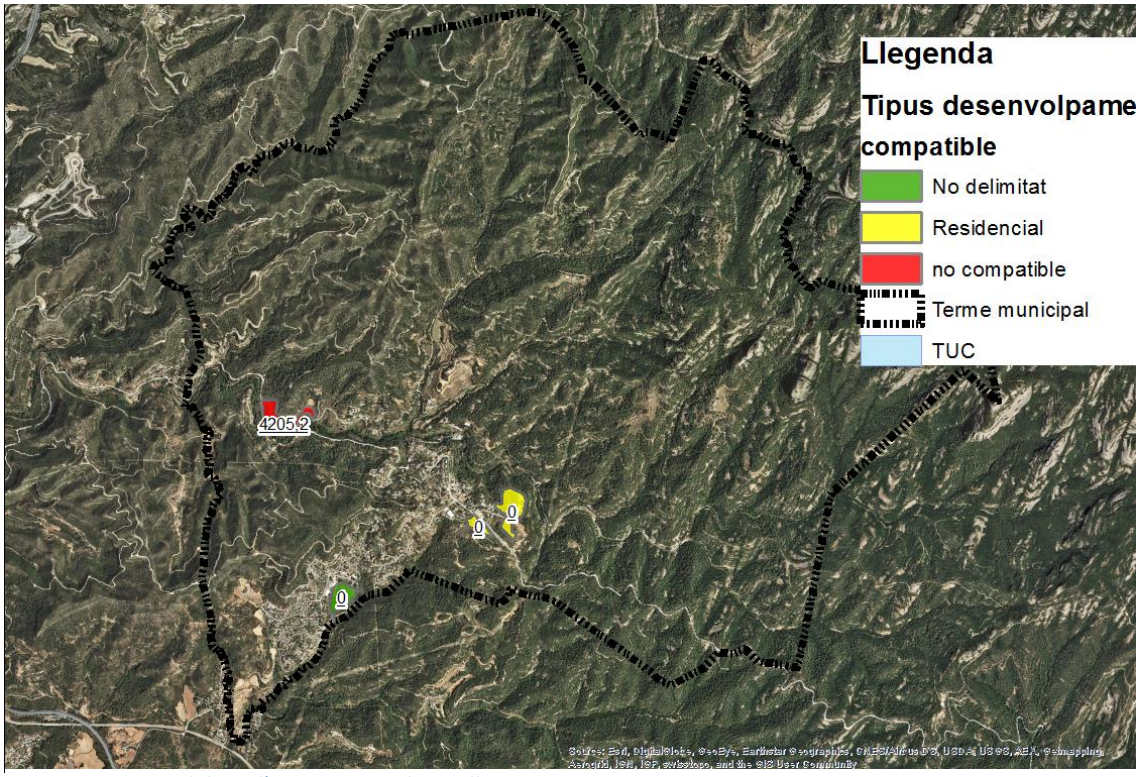
7 Zona d'activitat industrial

Edificació industrial on les edificacions corresponen a un o més establiments.

Usos principals: Magatzems, garatges, tallers industrials, tallers artesanals i establiments comercials singulars. S'admeten, també, usos i activitats vinculades a l'activitat agrícola (subzona7c).

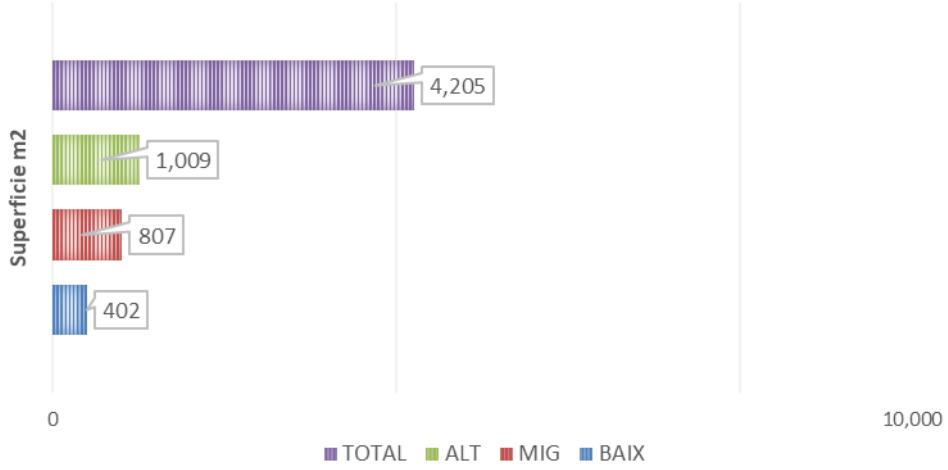
Usos compatibles: L'ús comercial vinculat a l'activitat productiva de la indústria, oficines, restauració i centres de formació professional relacionats amb l'activitat agrícola. La proporció entre ús principal i usos compatibles es regirà pel següent criteri: l'ús principal haurà d'ocupar **un mínim del 70% del sostre. Per reduir aquest percentatge serà necessari la redacció d'un Pla de millora urbana que ho justifiqui**.

7.9.11.3 Desenvolupament de sòl comercial a Rellinars



Mapa 76. Compatibilitat d'usos comercials a Rellinars

El creixement sobre el sostre comercial que es produeixi es farà, principalment, sobre sòl d'us residencial que permet la implantació comercial i anirà en funció del creixement poblacional de Rellinars. S'ha previst un creixement que pugui doblar el sostre comercial actual, pel desenvolupament de sostre industrial, que permet usos compatibles i annexos a l'activitat principal que no existien fins a l'actualitat.



Gràfic 66. Projecció superfície (m²) segons escenaris creixement (elaboració pròpia)

7.9.12 Ripollet

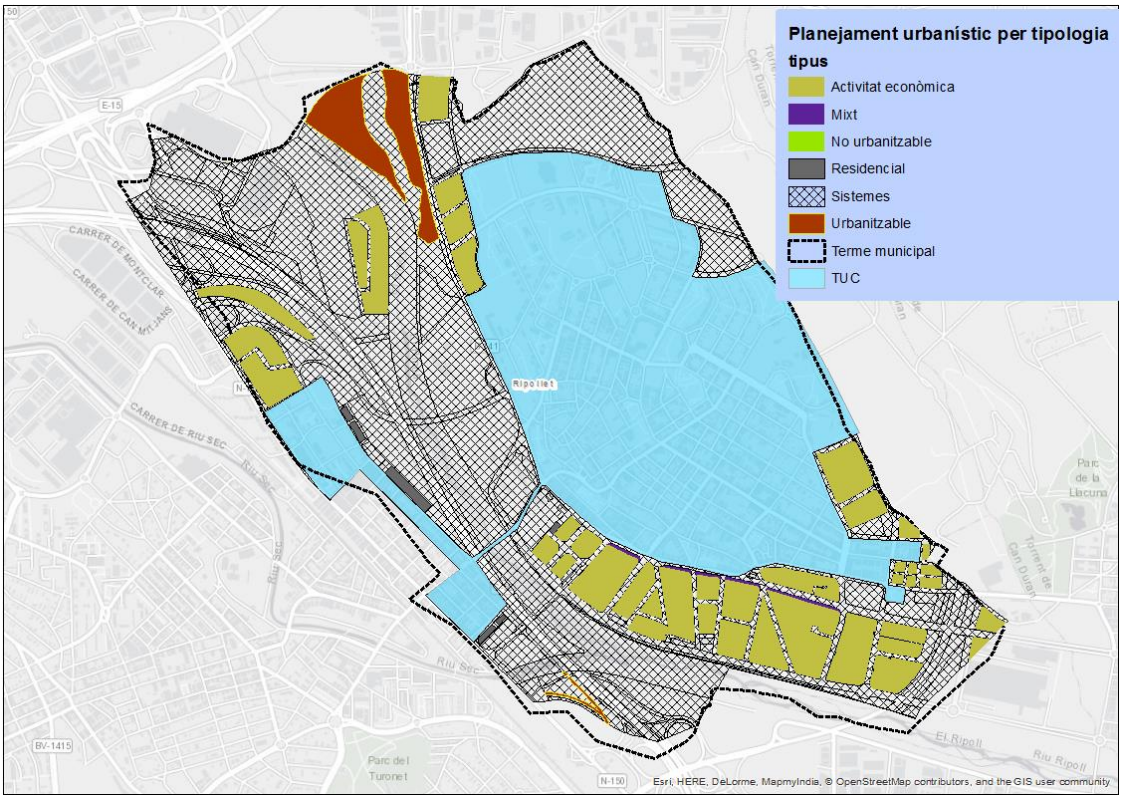
7.9.12.1 Planejament urbanístic general

Ripollet és un municipi de l'Àrea Metropolitana de Barcelona que també està inclòs a la redacció del Pla General Metropolità de l'any 1976. És un dels municipis amb un urbanisme més compacte i té un terme municipal molt petit, el segon més petit de la comarca, fet que explica que no tingui nous sectors de desenvolupament urbanístic.

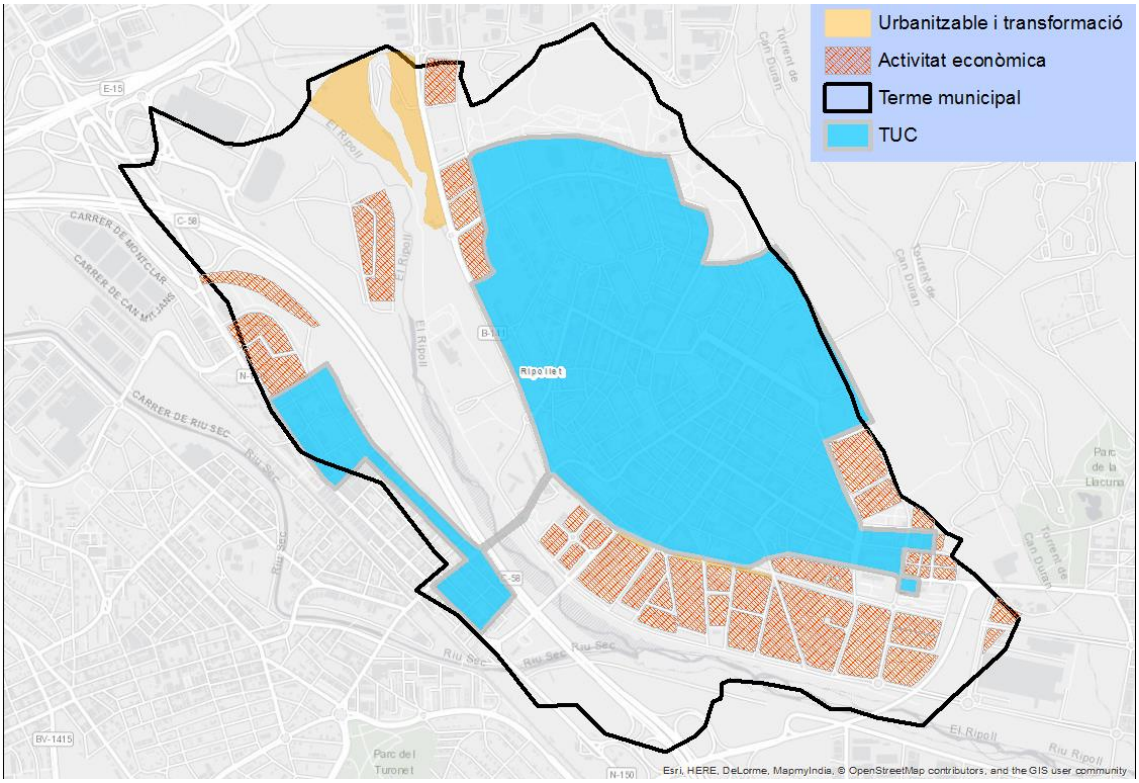
La zona urbana del municipi està dividida per l'autopista C-58. Malgrat el nucli principal es troba a l'est d'aquesta autopista, el nucli urbà situat a l'oest, i unit físicament a Cerdanyola del Vallès, actuant com un barri més d'aquell municipi tot i pertànyer a Ripollet. El creixement del municipi està limitat per l'espai però també la proximitat de la C-58 i el riu Ripoll.

Malgrat no disposar de cap centre comercial al seu municipi, el sector del Baricentro es situa just al límit municipal, on els aparcaments que hi donen servei, pertanyen ja al municipi de Ripollet. Tot i que existeixen zones marcades com a sòl urbanitzable pel planejament general, la clau urbanística associada, codi 26, assenyala aquests terrenys com a sòls en lliure permanent, que a tot els efectes equival a sòl no urbanitzable.

Entre les modificacions efectuades sobre el Pla General Metropolità, destaquen, la modificació del Pla general metropolità en la zona industrial del marge esquerre del riu Ripoll o la Modificació puntual del Pla parcial industrial La Granja, tot dos amb implicacions sobre l´ús comercial. Des del 2013 els polígons del Cadesbank i Can Masachs formen una concentració comercial de promoció econòmica, on es permet l'activitat comercial.

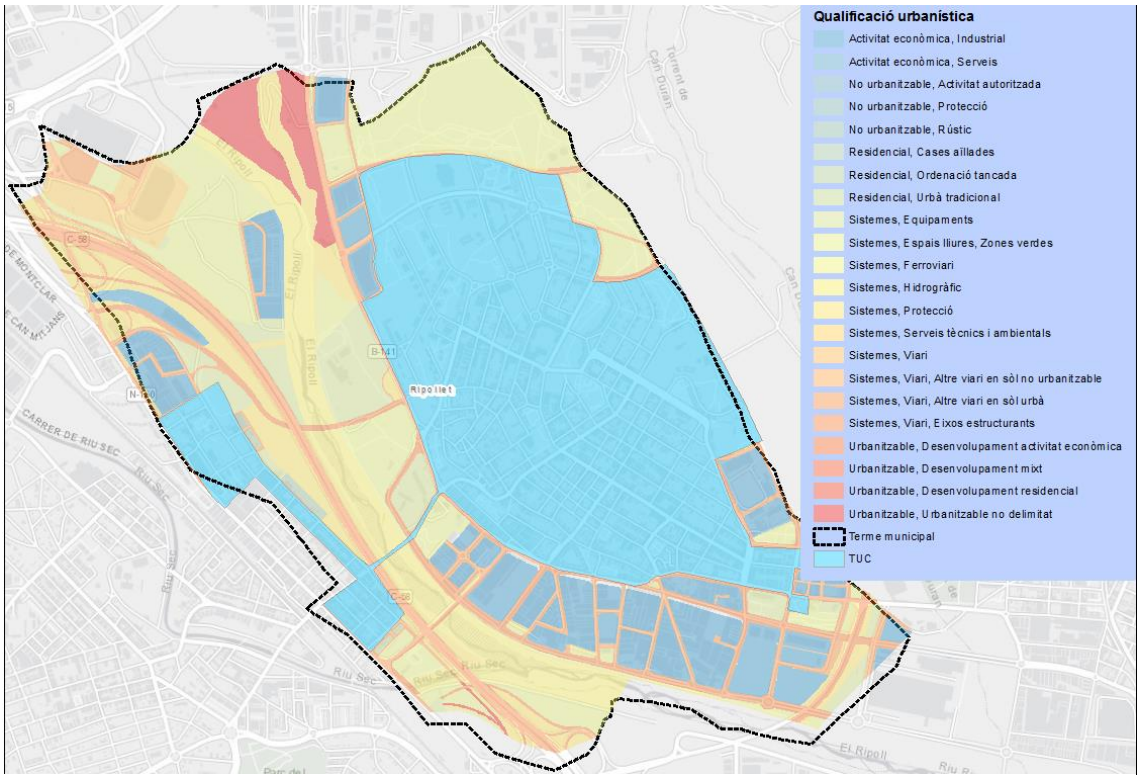


Mapa 77. Planejament urbanístic per tipologia a Ripollet

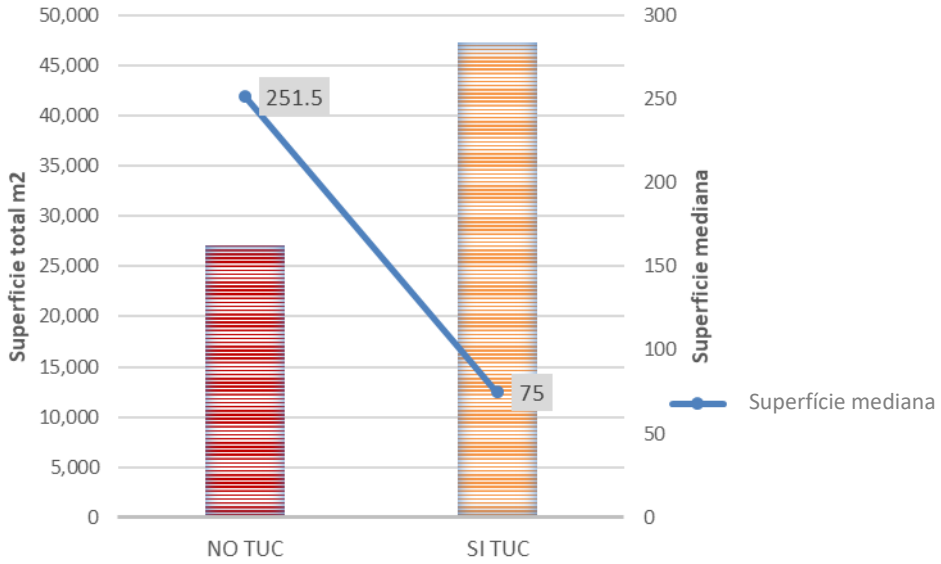


Mapa 78. Activitat econòmica i zones urbanitzables i de transformació a Ripollet

L'eix del Ripoll dibuixa una continuïtat de polígons industrials des de Montcada i Reixac fins a Castellar del Vallès, on Ripollet concentra bona part del teixit industrial. Existeix poca separació entre els usos residencials i industrials, fet que fa que apareguin també activitats comercials dins l´ús industrial, com és el cas d'algun centre de gran distribució. També existeixen polígons com el de la Sibèria al llindar del terme municipal de Cerdanyola del Vallès. La TUC cobreix en aquest cas totes les zones residencials de Ripollet.



Mapa 79. Qualificació urbanística a Ripollet



Gràfic 67. Superfície comercial TUC i fora TUC Ripollet

Ripollet és un dels municipis amb més percentatge de superfície comercial dins la TUC de la comarca, però amb una mediana de només 75 m². La mediana fora de la TUC és tres vegades superior al respecte de l'interior, de fet una mediana de les més altes de la comarca. Això és degut a la presència de zones d'activitat econòmica, especialitzades en serveis que es situen en contigüitat als usos residencials.

Sector	**Ús residencial**	**Ús comercial**	**Superfície**	**Sostre**	**Percentatge**	**Edificabilitat**	**Codi**
Sense cap sector a desenvolupar							

7.9.12.2 Normatives urbanístiques de Ripollet

No existeixen nous sectors de desenvolupament, tot i que existeixen modificacions sobre els plans parcials ja redactats o sobre el mateix Pla General Metropolità. La modificació del Pla General Metropolità a la zona industrial del marge esquerre del riu Ripoll aprovat al 2015, amplia els usos comercials de la façana industrial del municipi, i divideix aquest sector en tres diferents seccions.

Ripollet està també afectat pel Pla Parcial de Redosa-Vallençana, entre els municipis de Cerdanyola del Vallès i Montcada i Reixac, però en aquest cas amb una superfície molt petita que no inclou un percentatge de sòl prou important per aplicar en aquest estudi.

Pel que fa als sectors del marge esquerra del riu Ripoll es permeten els següents usos.

Sector 1

Zona industrial clau N/R:

- Industrial en totes les situacions i categories segona i tercera
- Oficines vinculades a les activitats de les empreses de la finca
- S'admeten els comerços a l'engròs I els establiments dedicats a la venda de maquinària de transport i elements auxiliares de la indústria

- Comercial amb les limitacions de la legislació sectorial aplicable a les parcel·les identificades gràficament

Zona comercial clau VP/R

- Comercial amb les limitacions del legislació sectorial aplicable a les parcel·les identificades gràficament

Zona mixta comercial – Indústria clau VP/R

- Industrial en categoria, primera, segona i tercera en situacions primera i segona en el sostre industrial del bloc 7 i 8
- S'admeten els comerços a l'engròs i els establiments dedicats a la venda de maquinària de transport i elements auxiliars de la indústria
- Comercial amb les limitacions de la legislació sectorial aplicable a les parcel·les identificades gràficament

Sector 2

Zona industrial clau 22a.1/R i 22a*/R

- Industrial en totes les situacions i categories a les parcel·les sense ús comercial admès
- S'admeten els comerços a l'engròs i els establiments dedicats a la venda de maquinària de transport i elements auxiliar de la indústria
- Comercial amb les limitacions de la legislació sectorial aplicable a les parcel·les identificades gràficament

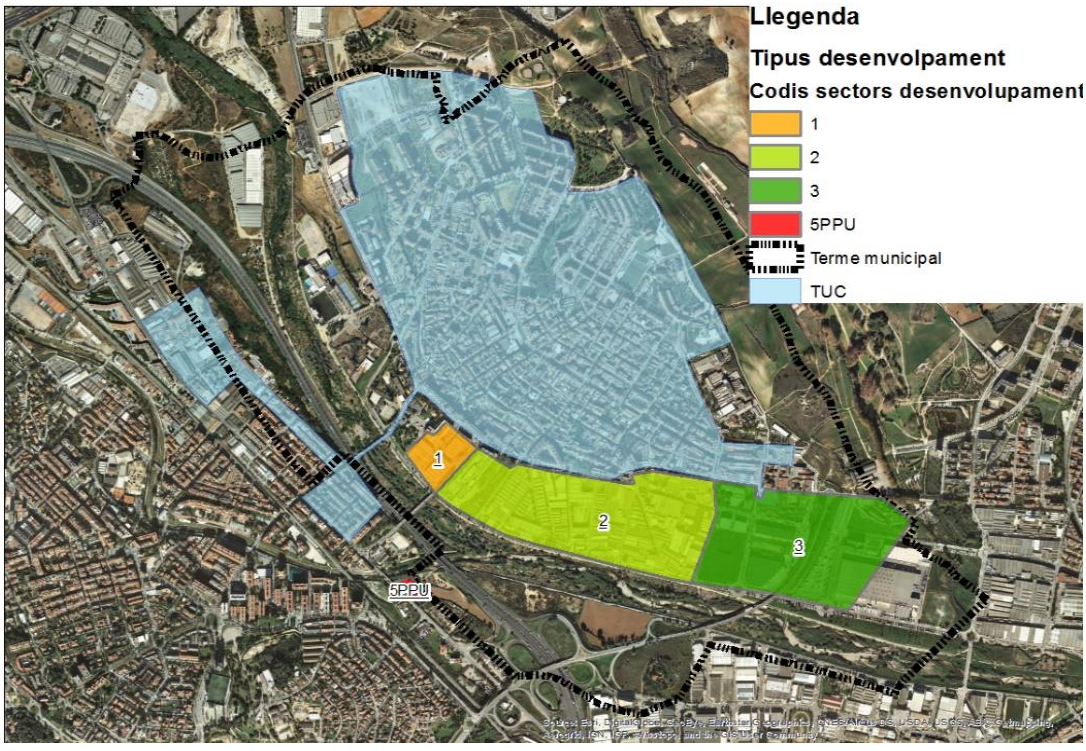
Zones industrial "n", clau 22a-n/R

- Comerç no està permès

Sector 3

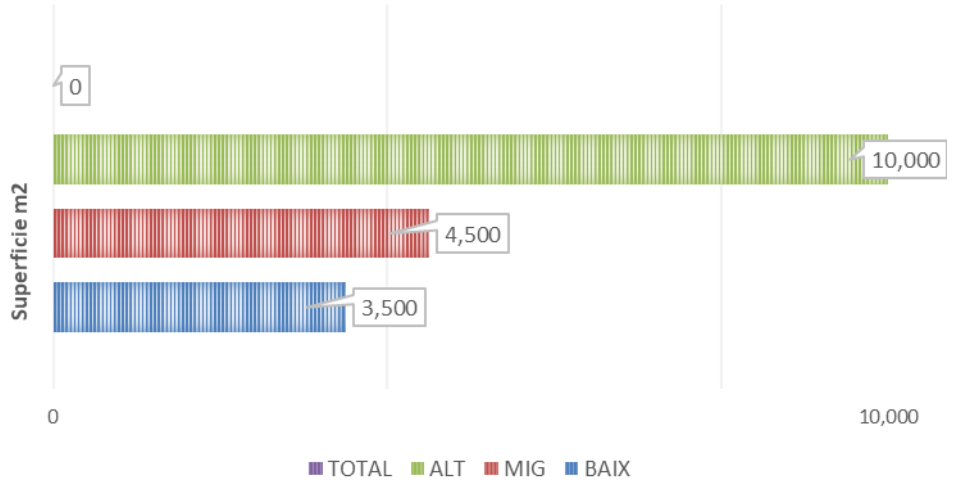
- S'admeten els comerços a l'engròs i els establiments dedicats a la venda de maquinària de transport i elements auxiliar de la indústria. El comerç a l'engròs s'admet quan els establiments veïns siguin de naturalesa i efectes que no ho impedeixi per claus d'incompatibilitat entre usos, atesa la prioritat de l´ús industrial
- Comerç al detall incompatible

7.9.12.3 Desenvolupament de sòl comercial a Ripollet



Mapa 80. Codis urbanístics de les zones urbanitzables a Ripollet

No existeix cap sòl urbanitzable programat i, per tant, el total de sostre comercial total és 0. S'incorpora en canvi un increment possible de la superfície comercial en funció dels canvis al planejament del 2015. En un escenari alt es podria ampliar més encara la superfície comercial al sector 1 i 2. Actualment ja existeixen més de 25,000 m² de superfície comercial fora TUC i un increment de 10,000 m² seria possible en un escenari de desenvolupament alt. L'escenari mig dibuixa un increment més moderat amb la incorporació de només 4,500 m², fet que suposaria un increment mínim de la superfície comercial a Ripollet.



Gràfic 68. Projecció superfície (m²) segons escenaris creixement (elaboració pròpia)

7.9.13 Rubí

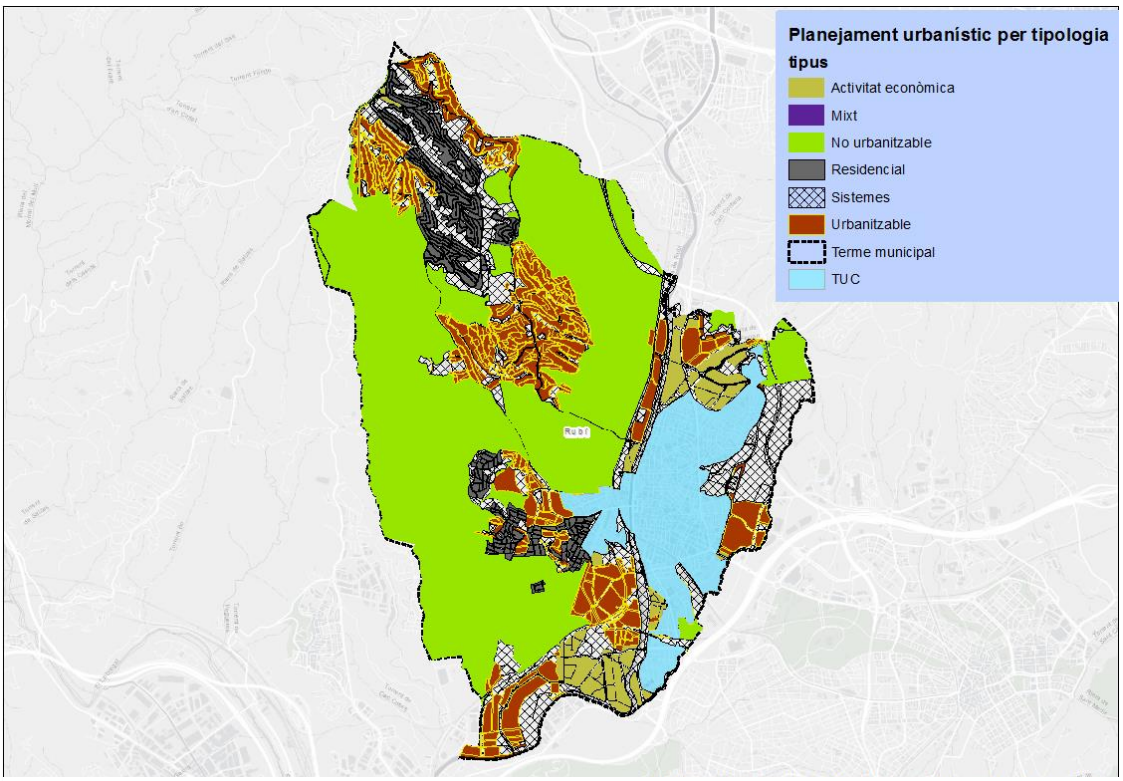
7.9.13.1 Planejament urbanístic general

El municipi de Rubí és un dels 5 municipis de la comarca amb més de 50,000 habitants i és la catorzena ciutat amb més població de Catalunya, fins i tot amb més població que la capital de la Catalunya Central, Manresa. El territori i urbanisme de Rubí són d'una gran complexitat per les dinàmiques territorials que hi ha tingut lloc durant els darrers anys. El Pla General d'Ordenació de Rubí és de l'any 1990, tot i que s'ha estat treballant en la redacció d'un nou POUM.

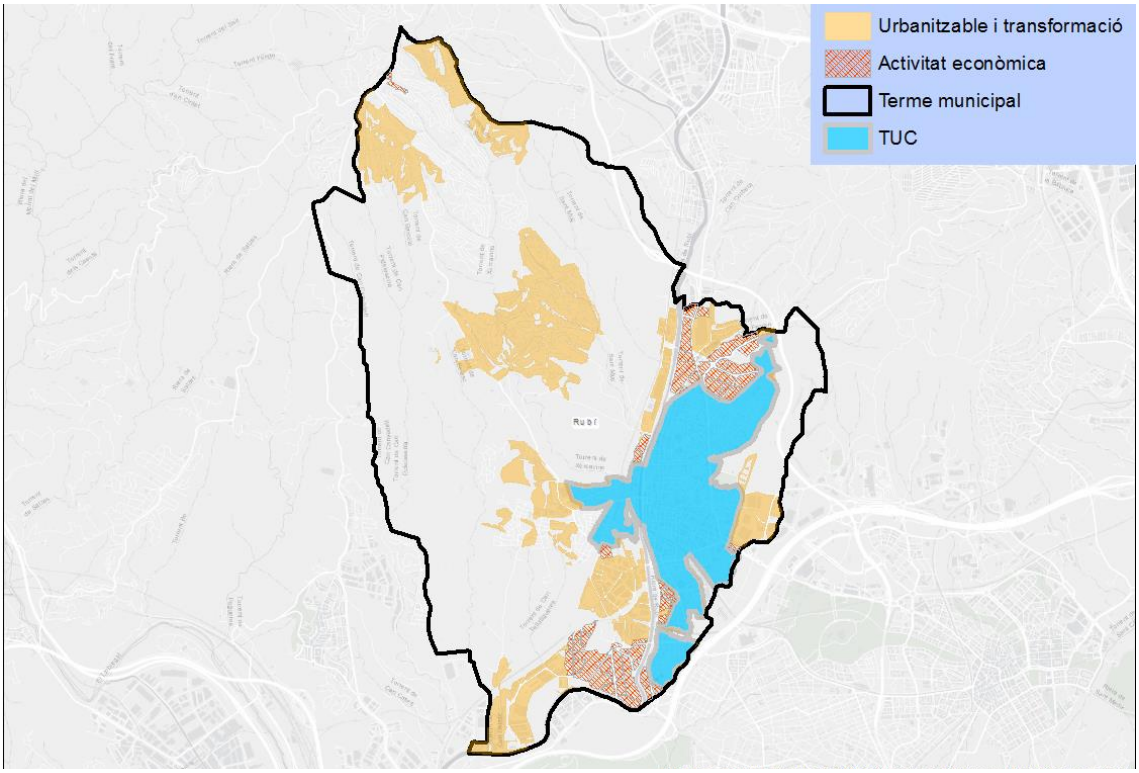
La principal característica del planejament és el ràpid exhauriment del sòl urbanitzable del municipi que fa que existeixi poc sòl residencial i per activitat econòmica tot i els diferents planejaments derivats que es fixaven al PGO. A l'oest del municipi existeixen zones delimitades com a sòl urbanitzable, però són ja consolidades de baixa densitat residencial, amb una orografia complexa, amb molta pendent que fa difícil qualsevol altre tipus de desenvolupament.

A l'est del municipi es concentra la trama urbana consolidada i el gruix del teixit residencial del municipi, juntament amb les zones industrials, situades al sud i al nord de la TUC, llindant sovint amb teixit residencial. El ràpid creixement del municipi i la consolidació dels espais existents, ha provocat nombroses modificacions urbanístiques del territori pel canvi d'usos, residencials, comercials, i d'equipaments.

Cal també comentar que durant el període de recessió econòmica, els polígons industrials de Rubí van ser un dels que més tancaments varen patir segons les dades del Consell Comarcal i ha repercutit en la redacció de la modificació puntual dels articles 93,111, 118, i 119 de les normes urbanístiques del Pla General de Rubí, sobre la regulació de les zones industrials al novembre del 2016, i que ordena l'ús comercial a les zones d'activitat econòmica.

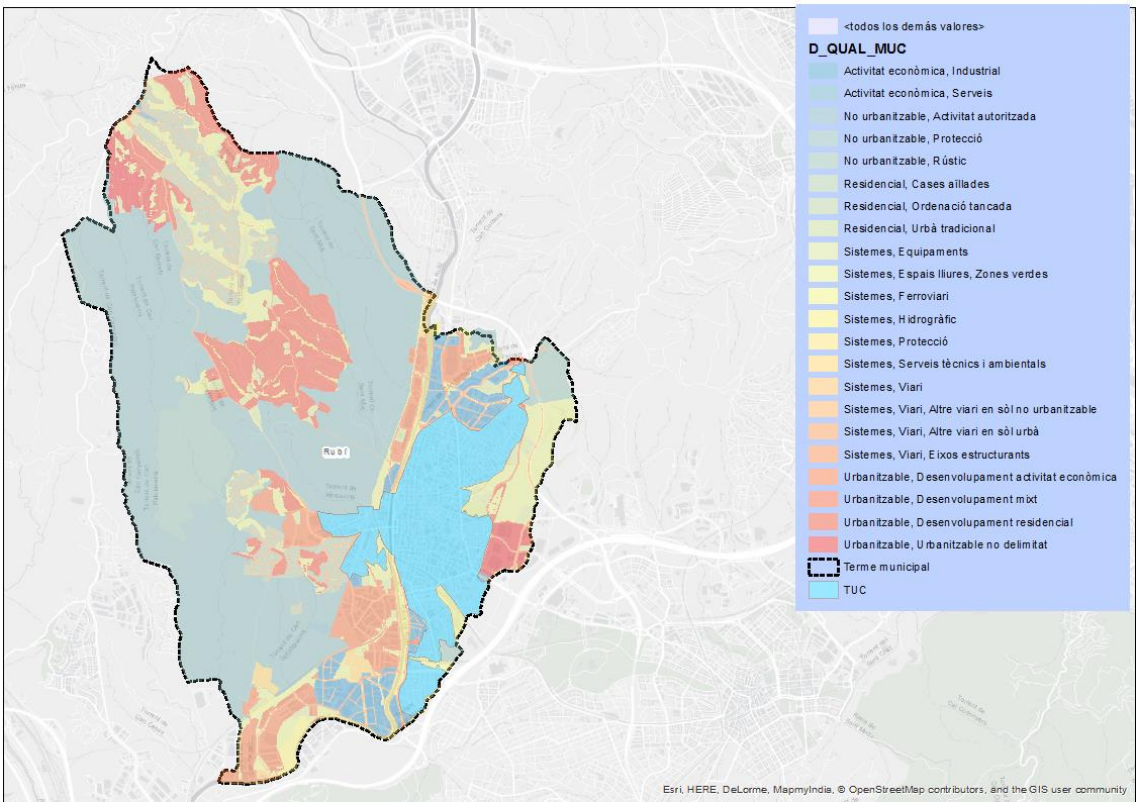


Mapa 81. Planejament urbanístic per tipologia a Rubí



Mapa 82. Activitat econòmica i zones urbanitzables i de transformació a Rubí

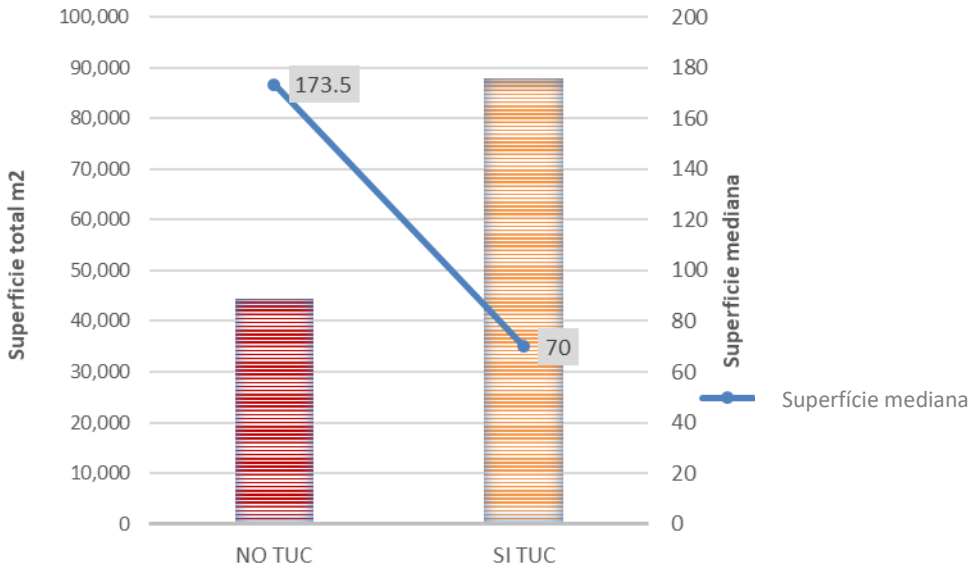
Les zones d'activitat econòmica del municipi estan gairebé ja totes urbanitzades amb un grau de compleció alt, resta molt poc sòl urbanitzable per edificar. Per aquest motiu aquesta modificació de les normes urbanístiques amplia les possibilitats de desenvolupar usos comercials, en zones on no hi era permès per clau urbanística. Per tant no es tracta d'un creixement en sòl urbanitzable sinó en sòl urbà.



Mapa 83. Qualificació urbanística a Rubí

Sector	Ús residencial	Ús comercial	Superfície	Sostre	Percentatge	Edificabilitat	Codi
Sector W. Molí de la Bastida	SÍ	Exhaurit	0	0	0	0.6	W
Sector U. La Llana	NO	Exhaurit	0	0	0	0.6	U
Sector P	NO	no compatible	0	0	0	0.15	P
Sector C. Cova Solera	NO	compatible	0	0		0.6	C
Sector X. Can Pujol	NO	compatible	218,753	131,251	45	0.6	X
Sector Cova Solera Oest	NO	compatible	38,654	62,621	45	0	C-2
Sector B Ca n'Alzamora	SÍ	Exhaurit	0	0	0	0.6	B-1
Sector S	SÍ	Exhaurit	0	0	0	0.3	S
Sector Q. Can Pi de Vilaroch	NO	Exhaurit	0	0	0	0.6	Q
PERI 35.1	SÍ	Exhaurit	0	0	0	0.8	35.1

La superfície comercial en trama urbana consolidada a Rubí és de les més grans de la comarca, amb una superfície de 90,000 m², per només 42,000 m² fora de la TUC, tot i tenir molta superfície residencial i zones d'activitats econòmiques fora d'aquesta delimitació. La diferència entre la mediana de superfície dins i fora és de les més petites de la comarca, fruit de la prohibició de l'ús comercial en nau aïllada dins les zones d'activitats econòmiques i que a partir del 2017 ja no estarà restringit.



Gràfic 69. Superfície comercial TUC i fora TUC

7.9.13.2 Normatives urbanístiques de Rubí

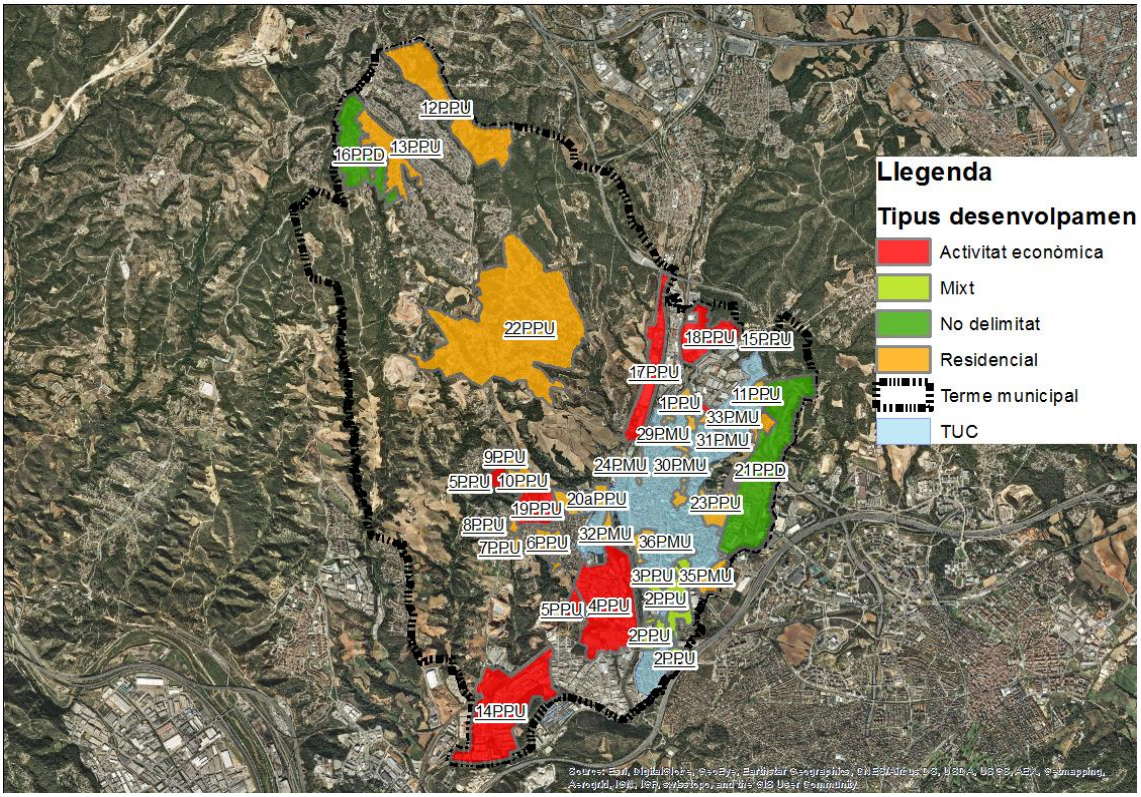
La principal diferència del PGO de Rubí són les seves normes urbanístiques, basades en els sectors i no tant en les claus urbanístiques. En la darrera modificació de les normes urbanístiques per l'ús industrial es justifica l'ampliació de la permissivitat en l'ús comercial basat en sector, tipologia edificatòria i en l'amplada del carrers i no tant en la clau urbanística. A part existeixen modificacions sobre els plans parcials d'activitat econòmica no consolidats que restringeixen l'activitat industrial i de retruc la possibilitat d'establir-hi activitat comercial, és el cas de Cova Solera Oest, i el sector X.

El PGO defineix l'ús industrial de la següent manera: comprèn els terrenys ocupats prioritàriament per edificacions d'ús industrial o similars. L'edificabilitat bruta total és de 0.60 m² st/m² sòl. El sòl qualificat per aquesta zona es distribuirà en relació a les finalitats que es mencionen d'acord amb els percentatges mínims següents:

- Aprofitament públic: Vialitat i aparcament..... 30%
- Equipaments.... .... 5%
- Espais lliures per a zones verdes i jardins públics... .... 10%
- Aprofitament privat 55%

El percentatge mínim de vialitat podrà reduir-se fins el 20% d'acord amb les necessitats reals de viari per a tipologies d'edificació aïllada industrial mantenint-se, en qualsevol cas, el percentatge de cessió de sòl públic. L'edificabilitat neta és de 1.10 m² st/m² sòl.

S'estableixen els següents usos compatibles: comercial, oficines, esportiu.



Mapa 84. Codis urbanistics a Rubí

La modificació de les normes urbanístiques en usos industrials proposa admetre com usos compatibles el comercial, oficines i esportiu només en aquelles parcel·les industrials situades en vials d'amplada igual o superior a 15 metres, pel fet que els vials d'aquestes dimensions tenen unes condicions urbanístiques amb major capacitat per acollir aquest conjunt d'usos empresarials.

Amb aquesta regulació es procura aconseguir el doble objectiu de que les àrees industrials no perdin el seu caràcter de sòl productiu i alhora assoleixin una complementarietat i diversitat d'usos que és beneficiosa als polígons industrials.

Pel que fa als plans parcials, la situació i usos està establerta de la següent manera:

TIPUS	Sector	Zones	Ús comercial admès	Superfície sòl privat industrial (m²)	Superfície sòl privat industrial	% sòl privat respecte total
PLA PARCIAL	PLA PARCIAL SECTOR U "LA LLANA"	Subzona tipus I (Edificació aïllada)	Sí (restringit a una edificabilitat neta de 0,10 m²)	173,400	158.2	57.29%
		Subzona tipus II (Edificació en filera)				
	PLA PARCIAL DEL "SECTOR W"	Subzona tipus I (Edificació aïllada)	Sí	168,100		
		Industrial (Edificació parellada)				
	PLA PARCIAL DEL SECTOR "X"	Industrial (Edificació aïllada)	Sí	121,700		
	PLA PARCIAL SECTOR C "COVA SOLERA"	Zona de desenvolupament industrial (Edificació aïllada)	Sí	394,400		
	PLA PARCIAL SECTOR COVA SOLERA OEST	Zona industrial tipus I (Edificació aïllada)	Sí	51,700		
		Zona Industrial tipus II (Edificació en filera)				
	PLA PARCIAL SECTOR Q1	Subzona I Clau 5a (Edificació aïllada)	Sí (Comercial dedicada a venda de maquinària i material de transport i elements auxiliars de la indústria, comerç a l'engròs i detall)	103,800		
		Subzona II Clau 5b (Edificació en filera)				
	PLA PARCIAL SECTOR Q2	Subzona I Clau 5a (Edificació aïllada)		97,300		
		Subzona II Clau 5b (Edificació en filera)				
	PLA PARCIAL SECTOR Q3	Subzona I Clau 5a (Edificació aïllada)		232,500		
		Subzona II Clau 5b (Edificació en filera)				
	PLA PARCIAL SECTOR P "CAN SANT JOAN"	Industrial	NO	239,100		

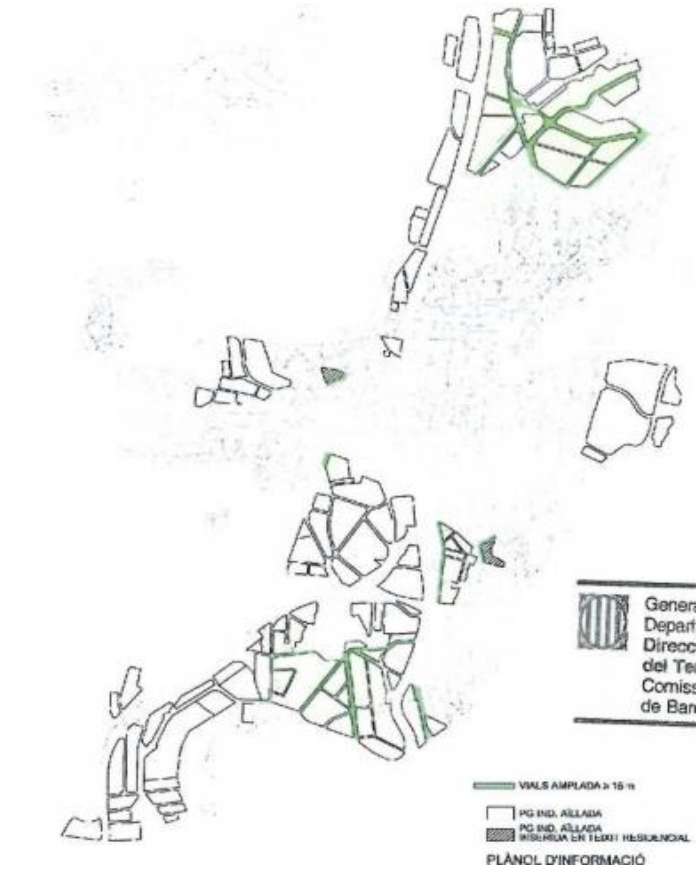
Sobre la resta d'àrees d'ús industrial que no estan incloses a cap pla parcial també es defineix la compatibilitat de l'ús comercial, tot i estar parlant de zones de superfície més gran en la seva suma, la restricció de l´ús comercial és molt més gran.

TIPUS	Sector	Zones	Ús comercial admès	Superfície sòl privat industrial (m²)	Superfície sòl privat industrial	% sòl privat respecte el total
PLA GENERAL	CREMALLERS RUBÍ-INVENTOR EDISON	Industrial en illa tancada	SÍ	12,000	9.2	42.71%
	VAPOR NOU	Industrial en illa tancada	SÍ	12,000		
	CARRRTERA DE TERRASSA	Industrial en illa tancada	SÍ	19,100		
	LA LLANA-PICH AGUILERA	Industrial en illa tancada	SÍ	37,600		
	CA N'ALZAMORA	Industrial en illa tancada	SÍ	10,800		
	CA N'ALZAMORA	Indústria aïllada	NO	65,000	108.8	
	CAN FATJÓ	Indústria aïllada	NO	20,800		
	CASTELLBISBAL	Indústria aïllada	NO	8,900		
	CAN JARDÍ	Indústria aïllada	NO	469,300		
	CAN VALLNHONRAT	Indústria aïllada	NO	40,300		
	CAN ROSES	Indústria aïllada	NO	312,500		
	CARRRTERA DE TERRASSA	Indústria aïllada	NO	171,400		

Com a resum tenim una superfície on l'ús comercial compatible que supera el total de superfície comercial, 126,000 m² sobre 90,000 m² existents a l'actualitat. Amb la modificació de les normes urbanístiques el sostre comercial podria augmentar significativament a les zones industrials.

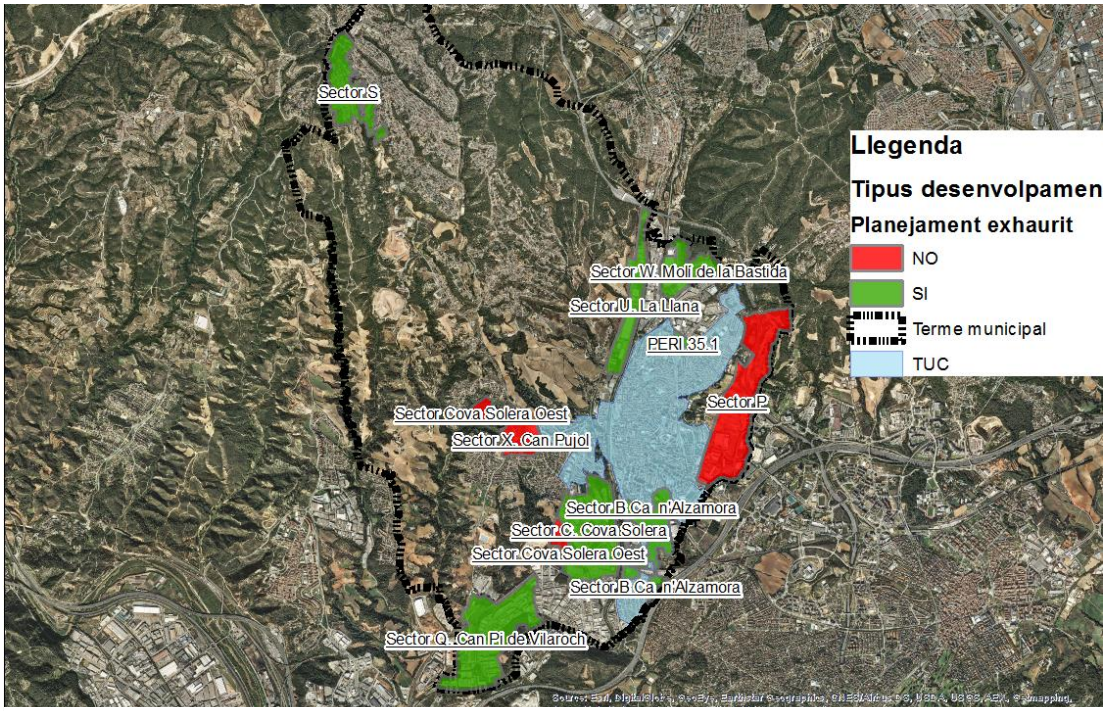
Ús comercial	Tipologia	Superfície	Superfície	Percentatge
Superfície sòl privat industrial on s'admet l'ús comercial	PLANS PARCIALS	116,950	126,100	45.66%
	PGO	9,150		
Superfície sòl privat on NO s'admet l'ús comercial	PLANS PARCIALS	41,250	150,100	54.34%
	PGO	108,800		
TOTAL			276,200	100.00%

Pel que fa a la localització de les zones on s'augmenta la superfície comercial, el document de la modificació presenta el Mapa 85, on es localitzen les naus de tipologia aïllada amb carrers de més de 15 metres de superfície. En un altre apartat de l'estudi s'analitza més en detall les empreses, l'ocupació als polígons i una estimació de les naus buides.



Mapa 85. Carrers afectats pel l'ampliació de l'ús comercial a Rubí. Font Registre del Planejament de Catalunya

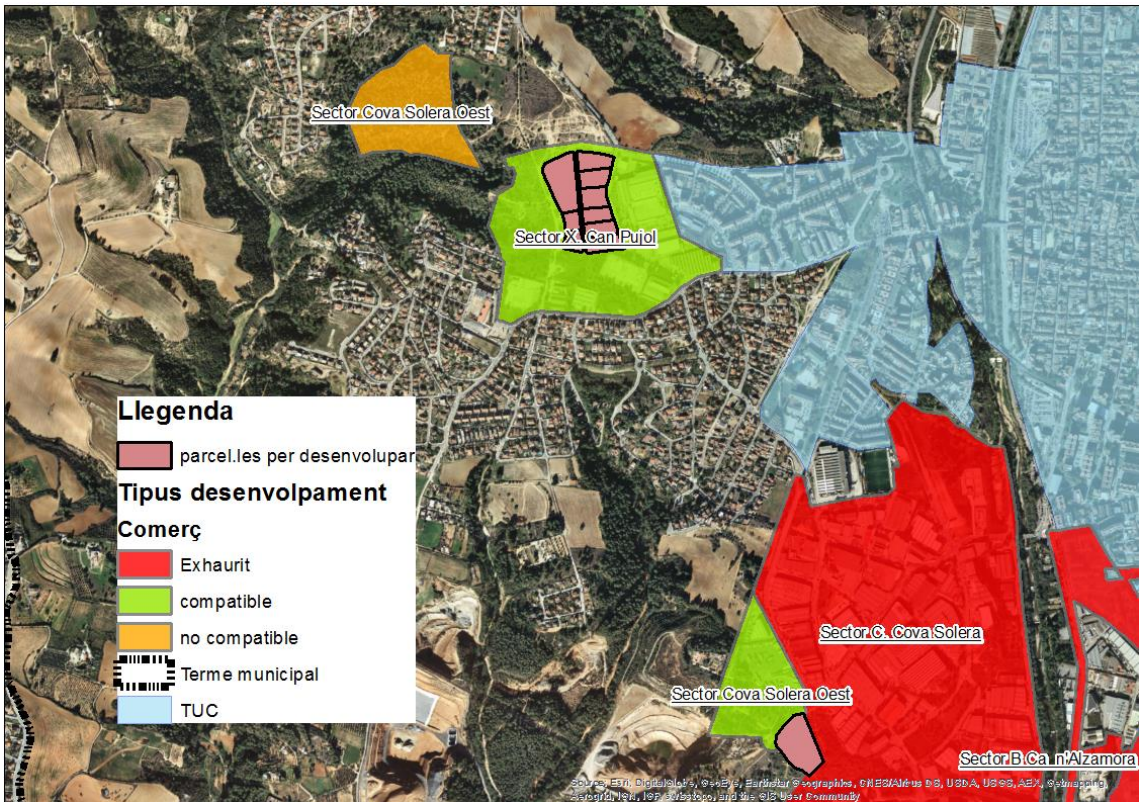
La principal característica del planejament, per altra banda, és el seu grau de complexió del sòl urbanitzable i la modificació recent dels plans parcials.



Mapa 86. Compatibilitat d'usos comercials a Rubí

El sector Oest de Cova Solera va tenir tres modificacions durant els anys 2001 i 2004, que varen dividir en dos sectors diferents l'àmbit delimitat en primera instància. Cadascun d'aquests sectors es va destinar a usos diferents, en aquest cas el residencial i el d'activitat econòmica. Durant el 2017 es va construir una de les dues parcel·les disponibles, sense que estigui ni tan sols actualitzada i donada d'alta al cadastre. Per tant, dins aquest pla parcial només quedaria una illa per desenvolupar.

L'altre sector que ha patit modificacions ha estat el sector X de Can Pujol. L'Ajuntament de Rubí manifesta que com s'està en fase de redacció del nou POUM, i en les determinacions d'aquest futur planejament, es preveu que aquests sòls es qualifiquin amb ús residencial, enlloc del d'activitat econòmica, ja que degut al creixement urbanístic de la ciutat, el sector X de Can Pujol ha quedat imbricat en la trama urbana residencial i forma gairebé part d'aquesta i per tant és més adequant la transformació en ús residencial. Per tant malgrat estar catalogats com a sòl industrial, es declara la voluntat de canvi d'ús i l'activitat industrial quedaria en suspens.



Mapa 87. Parcel·les per desenvolupar als sector de Cova Solera Oest i Sector X

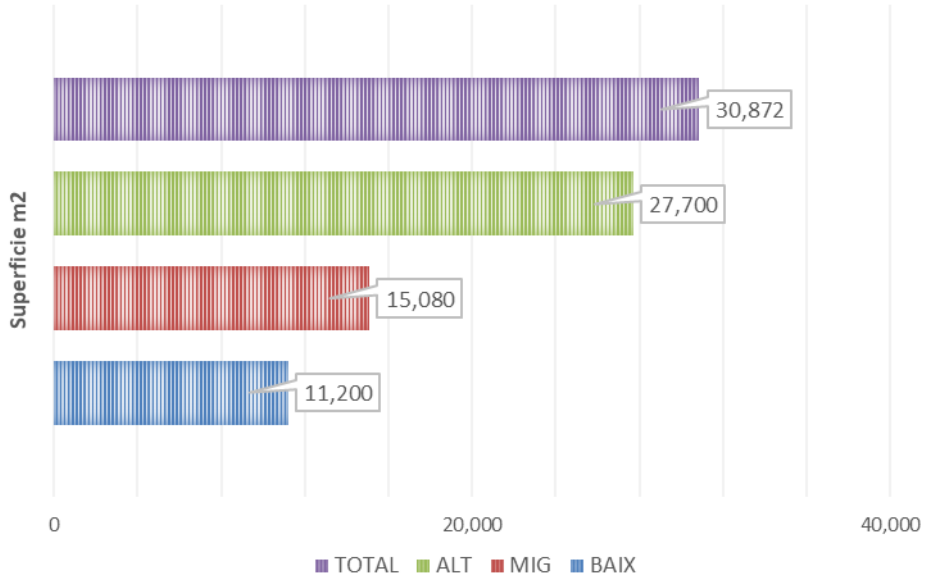
Aquests dos sectors comentats són els dos sectors destinats per activitat econòmica que queden per desenvolupar i tenen poques perspectives de convertir-se en sòl industrial i encara menys en ús comercial.

Les parcel·les del sector de Can Pujol que resten per urbanitzar sumen 38,000 m² de superfície, i la del Sector de Cova Solera Oest, uns 12,000 m², amb l'aplicació del coeficient d'edificabilitat estaríem parlant de 23,000 m² i 7,000 m² respectivament. Sobre aquests parcel·les ja s'ha aplicat el coeficient sobre sistemes que aplica un 45% desenvolupament per sistemes, en aquest cas per a ús industrial.

7.9.13.3 Desenvolupament de sòl comercial a Rubí

El càlcul de sostre comercial disponible a Rubí, en aquest cas, pot comptar només amb una parcel·la dins el Sector de Cova Solera Oest. Malgrat no estigui aprovat al PGO, i només estar sota la figura de conveni urbanístic, no s'aplicarà cap coeficient al sector X de Can Pujol. La resta de sostre comercial calculat es fa en funció de la modificació puntual dels articles 93, 11, 118, i 119 de les normes urbanístiques del Pla General de Rubí, on es regulen les zones industrials.

El sostre total està calculat sobre el sostre industrial existent al planejament. A l'escenari alt es preveu la construcció de la parcel·la de Cova Solera Oest, en usos comercials a part de la inclusió d'un percentatge alt de nou sostre industrial, uns 20,000 m², en base a la introducció del canvi d'usos. En l'escenari mig i baix només es contempla un escenari de noves activitats en sòl ja construït. Es preveu entre 11,000 i 15,000 m² de nou sostre comercial en funció de la baixa superfície comercial existent fora TUC, i la demanda per tenir activitats en naus aïllades, on la superfície mitja sigui superior a la mediana actual de 170 m². Com són usos compatibles i no principals, no es previsible un augment més gran d'aquest percentatge.



Gràfic 70. Projecció superfície (m²) segons escenaris creixement (elaboració pròpia)

7.9.14 Sabadell

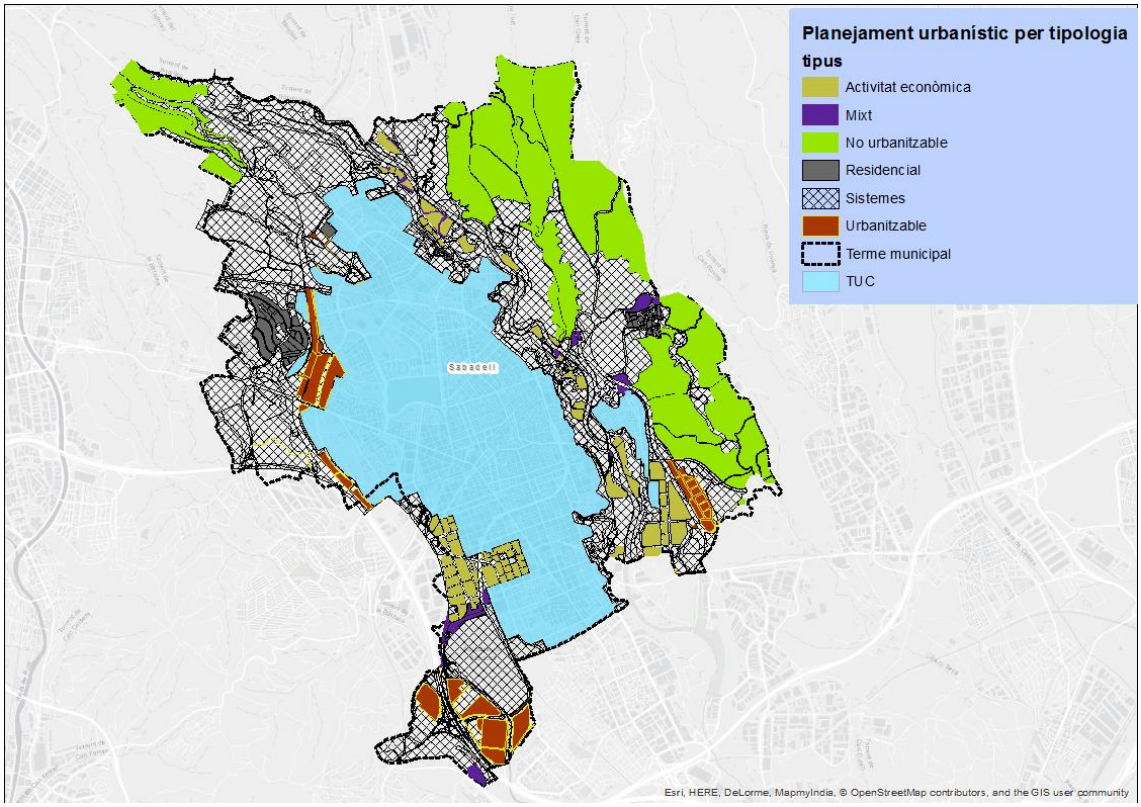
7.9.14.1 Planejament urbanístic general

Sabadell és la cinquena ciutat de Catalunya i la segona ciutat amb més habitants de la comarca, i ha estat un referent per al desenvolupament de la indústria a Catalunya. La principal característica que presenta a nivell d'urbanisme comercial és la seva poli-nuclearitat. L'activitat comercial i de serveis es concentra en barris com Ca n'Oriac, o La Creu de Barberà, a part del propi Centre de Sabadell.

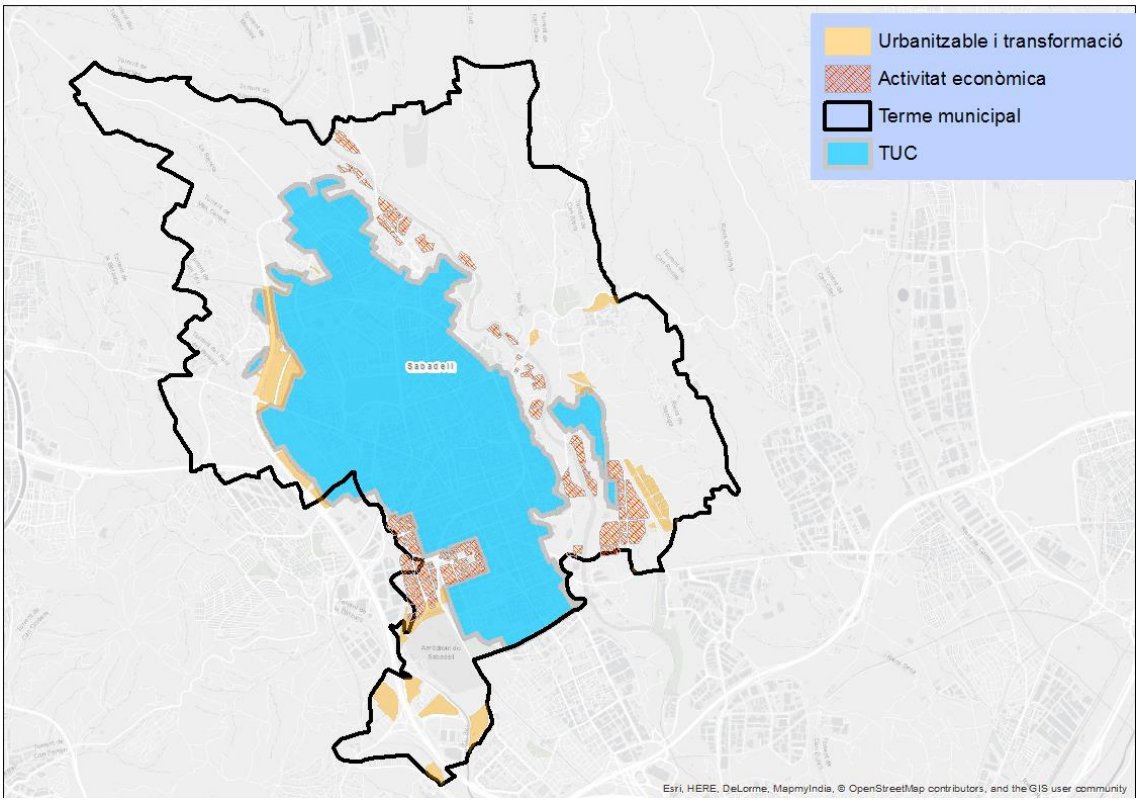
L'altre característica principal és l'existència de peces de teixit industrial barrejades amb ús residencial en algunes zones de la ciutat on l'ús residencial ha anat guanyant protagonisme en algunes zones del municipi. El riu Ripoll fa de barrera natural i separa la part est del municipi de la resta, per una orografia abrupta. A la zona del riu Ripoll, es concentren les primeres industries del municipi, així com polígons de més recent creació com Can Roqueta. Al sud del municipi es situen la resta d'usos industrials, on s'inclou el polígon del municipi Sant Pau de Riu-sec, on s'ha desenvolupat el nou parc comercial anomenat Via Sabadell.

El Pla General d'Ordenació és de l'any 1999, però ha sofert diferents modificacions amb especial incidència sobre l'ús comercial, especialment amb la modificació del Pla General municipal d'Ordenació de Sabadell per a l'actualització de l'ordenació dels usos comercials, canviant les normes urbanístiques de totes les claus urbanístiques en relació de l'ús comercial.

L'altre zona de desenvolupament de la ciutat, Can Gambús, també té inclosa un àrea comercial prevista dins el seu pla parcial.

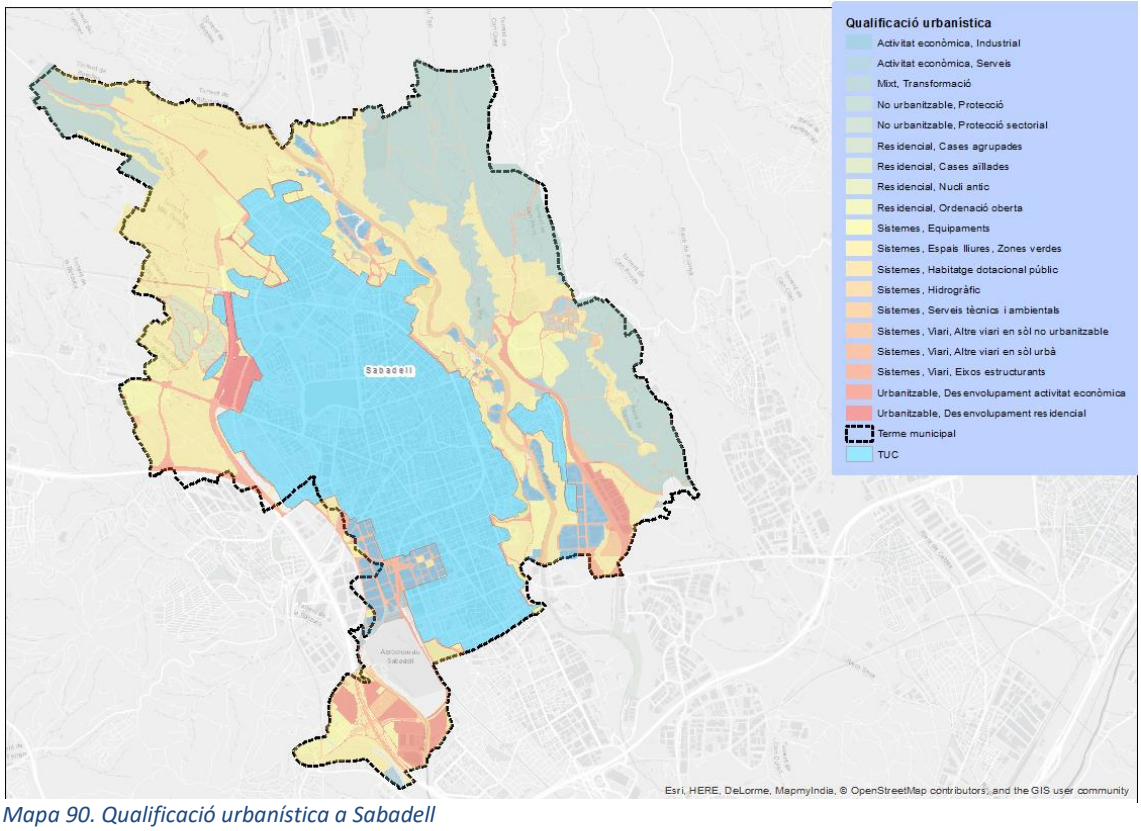


Mapa 88. Planejament urbanístic per tipologia a Sabadell



Mapa 89. Activitat econòmica i zones urbanitzables i de transformació a Sabadell

Fora de la TUC apareixen alguns teixits residencials, així com els usos comercials de Can Gambús situats fora de la TUC. Es mostren les parcel·les de Sant Pau de Riu-sec que queden per desenvolupar i que ja no podran ser d'ús comercial. A Can Roqueta, a l'est del municipi, es marca una zona com urbanitzable, tot i que ja gairebé ja està exhaurida. La TUC també deixa fora al nucli urbà de Poblenou situat a l'est del riu Ripoll.

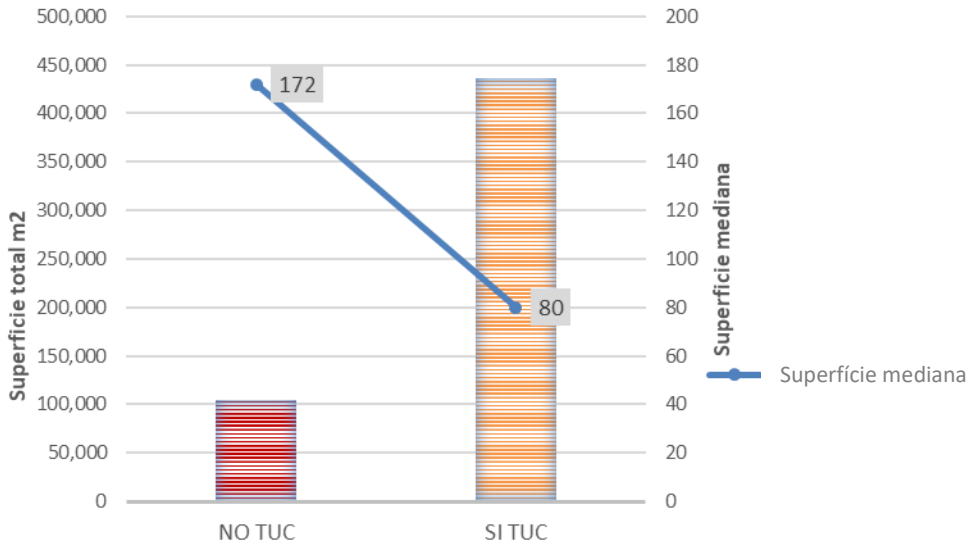


Mapa 90. Qualificació urbanística a Sabadell

Sector	Ús residencial	Ús comercial	Superfície	Sostre	Percentatge	Edificabilitat	Codi
Portal Sud	NO	NO	0	0	0	0.26	A.3
Sant Pau de Riu-sec	NO	SÍ	43,000	36,000	2.1	0.83	6F
Can Gambús	SÍ	SÍ	36,213.6	39,835	3.4	1.1	4.E.2
Vapor Can Quadres	NO	NO	0	0	0	0	6.2.A
Can Roqueta	NO	NO	0	0	0	1.1	5G/6G

Sabadell és el municipi amb més superfície comercial de la comarca la qual es localitza principalment dins la TUC, malgrat el desenvolupament recent de Via Sabadell, situat fora de la TUC. Els espais industrials on s'ubica el comerç fora TUC es situen en una mediana de menys de 100 m² superior als situats dins TUC.

Durant la darrera modificació del pla parcial del Portal Sud, no es defineix desenvolupament terciari, al igual que Can Roqueta que pot desenvolupar sostre comercial malgrat ja tenir pràcticament tot el sòl urbanitzat i, per tant, no es contempla com sòl amb sostre comercial urbanitzable disponible.

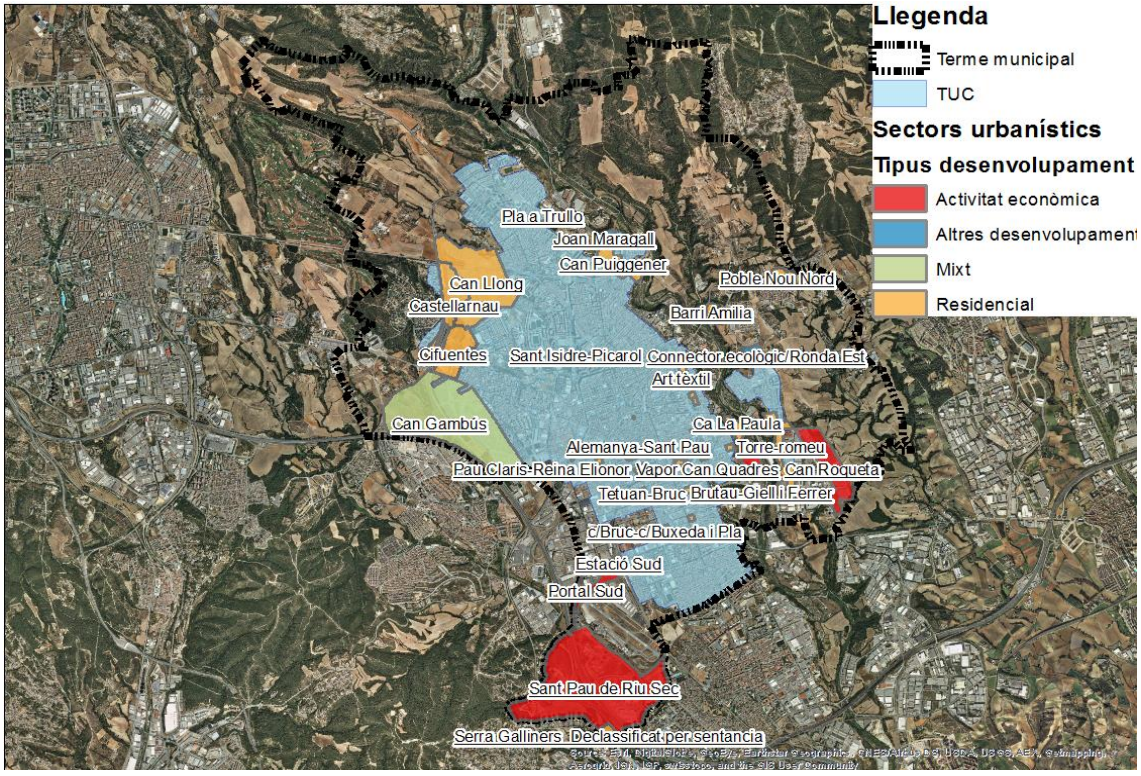


Gràfic 71. Superfície comercial TUC i fora TUC Sabadell

7.9.14.2 Normatives urbanístiques de Sabadell

La modificació del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell par a l'actualització de l'ordenació dels usos comercials marca les possibilitats de desenvolupament dels usos residencials, terciaris i industrials a nivell general tot i que existeixen articles sobre el planejament parcial que limiten el total de sostre comercial a desenvolupar.

Existeixen només 5 àrees de desenvolupament caracteritzades per activitat econòmica o ús mixt.



Mapa 91. Tipus de desenvolupament urbanístic a Sabadell

Fins la redacció dels canvis sobre els usos comercials l'any 2010, les normes urbanístiques definien l'ús comercial només com a dominant o complementari possible gairebé a totes les categories menys la 6, referent a indústria aïllada.

La modificació del Pla General divideix el terme municipal en tres tipus d'entorns urbanístics excloents, cadascun del quals compta amb unes característiques urbanístiques predominants pròpies: - Àrea de Centralitat comercial (AC) - Trama urbana consolidada comercial (TUC) - Àrea exclosa de trama urbana comercial (AET). Cadascun d'aquest perímetres, degut a les seves característiques globals permet plantejar la possibilitat d'admissió de determinats usos comercials, els quals es concreten pròpiament en les determinacions de les qualificacions urbanístiques que s'hi troben inserides.

En aquest sentit, el principi ordenador general aplicat es deriva del model plantejat per la legislació comercial catalana vigent , segons el qual el comerç, en la seva globalitat, s'ha de desenvolupar prioritàriament en l'àmbit de la trama urbana consolidada (TUC), relacionat amb la predomini d'usos residencials dominants eminentment continus. Així, en l'àrea exclosa de trama urbana comercial (AET) amb ús residencial dominant únicament és raonable l'admissió

d'usos comercials en formats reduïts que permetin garantir una oferta suficient de comerç quotidià de proximitat.

D'altra banda, dins la trama urbana consolidada és necessari diferenciar les àrees de centralitat (AC) que ofereixen unes millors condicions per a l'acollida de formats comercials de major magnitud, relacionades amb els entorns que permeten consolidar el gran eix comercial virtual urbà i impulsar la transformació dels subcentres principals comercials existents, seguint les estratègies plantejades en el POEC. En conseqüència, en les àrees excloses de trama urbana comercial (AET) sense ús residencial dominant corresponents a àmbits amb una elevada component d'usos industrials i/o industrials i terciaris, únicament s'hi pot arribar a admetre l'ús comercial en els formats considerats com a excepcions per la regulació vigent, en consideració a la compatibilitat de les seves especials característiques amb el tipus de configuració urbanística d'aquests entorns.

Codi		Categoria	Ús dominant	Ús compatible	Ús complementari	Ús incompatible
TERCIARI	4.1	Zona terciària en volums específics		Comerç[20] Comerç Singular[21]		Comerç (Resta de casos) [15]
	4.2	Zona terciària en edificacions d'interès patrimonial (riu ripoll)		Comerç Singular[22] (PEC - GEC)		Comerç i Comerç Singular (Resta de casos)
	4.B	Equipament privat/dotació comunitària sector b - esportiu (can llong - pp-1)		Comerç (PEC / MEC / GEC) Comerç Sing. (PEC/MEC/GEC)		Comerç i Comerç Singular (GECT)
	4.E.1	Zona terciària amb espais oberts en el sector e - industrial (can gambús - pe-59)			Comerç Singular[23] (PEC / MEC / GEC)	Comerç i Comerç Singular (Resta de casos)
	4.E.2	Zona terciària amb espais oberts en el sector e - ind. - terciari (can gambús - pe-59)		Comerç Singular[24] (*4) (PEC / MEC / GEC)		Comerç i Comerç Singular (PEC / MEC)
	4.F	Zona terc. amb espais oberts en el sector f (sant pau de riu-sec - pp-2)		Comerç Singular (MEC - GECT)		Comerç i Comerç Singular (PEC)
	4.G	zona terciària amb espais oberts en el sector g - terciari (can roqueta - pp-3)		Comerç Singular[16] (PEC / MEC / GEC)		Comerç i Comerç Singular (GECT)

La proposta d'ordenació és la següent per al sòl terciari:

[20] Ús de comerç admès en àrees amb ús residencial dominant restringit a la categoria de Petits establiments comercials (PEC)

[21] Al tractar-se d'una qualificació dins AET l'ús de comerç singular únicament es pot entendre com a **compatible i/o complementari** (però no dominant)

[22] Ús de comerç singular únicament vinculat a l'activitat principal

[23] Ús de comerç singular únicament d'exposició i venda de productes fabricats per la pròpia indústria

[24] Ús de comerç singular únicament admès de venda a l'engròs

En la proposta d'ordenació es barregen claus urbanístiques predominants als plans parcials. Existeix un enorme detall i casuístiques per aplicar a aquestes normes urbanístiques a la realitat.

Pel que fa als usos industrials, es divideixen entre industrial en forma de carrer i indústria de forma aïllada.

	Codi	Categoria	Ús dominant	Ús compatible	Ús complementari	Ús incompatible
INDÚSTRIA QUE CONFIGURA CARRERS	5.1	ZONA INDUSTRIAL D'EIXAMPLE AMB TERCIARI	Comerç (PEC - GEC) Comerç Sing. (PEC-GEC)	Comerç (GECT dins AC) i Comerç Sing. (GECT dins AC)		Comerç (GECT dins TUC), Comerç Singular (GECT dins TUC)
	5.2a	ZONA INDUSTRIAL D'EIXAMPLE - Subzona 5.2a		Comerç (AC), Comerç (PEC-GEC / TUC), Comerç Sing.(PEC-GEC)(GECT / AC)		Comerç (Resta de casos), Comerç Singular (Resta de casos)
	5.2b	ZONA INDUSTRIAL D'EIXAMPLAE- Subzona 5.2b				
	5.3a	ZONA INDUSTRIAL EN ILLA TANCADA - Subzona 5.3a		Comerç Singular (PEC - GEC)		Comerç, Comerç Singular (GECT)
	5.3b	ZONA INDUSTRIAL EN ILLA TANCADA - Subzona 5.3b		Comerç Singular (PEC - GEC)		Comerç, Comerç Singular (GECT)
	5.3c	ZONA INDUSTRIAL EN ILLA TANCADA - Subzona 5.3c		Comerç Singular (PEC - GEC)		Comerç, Comerç Singular (GECT)
	5.3d	ZONA INDUSTRIAL EN ILLA TANCADA - Subzona 5.3d		Comerç Singular (PEC - GEC)		Comerç, Comerç Singular (GECT)
	5.G	ZONA INDUSTRIAL QUE CONFIGURA CARRERS - SECTOR G (CAN ROQUETA - PP-3)		Comerç Singular (PEC - GEC)		Comerç, Comerç Singular (GECT)

En aquest cas s'és molt més restrictiu que a les normes urbanístiques aprovades anteriorment al 2010, on l'ús compatible és molt més restrictiu.

	Codi	Categoria	Ús dominant	Ús compatible	Ús complementari	Ús incompatible
INDUSTRIAL EN ESPAIS OBERTS	6.1	ZONA INDUSTRIAL DEL RIPOLL				Comerç - Comerç Singular
	6.2	ZONA INDUSTRIAL DE CONFIGURACIÓ AÏLLADA				Comerç - Comerç Singular
	6.F	ZONA INDUSTRIAL AMB ESPAIS OBERTS - SECTOR F (SANT PAU DE RIU-SEC - PP-2)		Comerç Singular, (MEC - GECT)		Comerç, Comerç Singular (PEC)
	G.1	ZONA INDUSTRIAL AMB ESPAIS OBERTS - SECTOR G (CAN ROQUETA - PP-3)		Comerç Singular[25] , (PEC - GECT)		Comerç, Comerç Singular (Resta de casos)
	G.2	ZONA INDUSTRIAL-TERCIARI AMB ESPAIS OBERTS - SECTOR G (CAN		Comerç Singular,(PEC - GECT)		Comerç, Comerç Singular (GECT)

[25] Ús de comerç singular únicament vinculat a l'activitat principal industrial

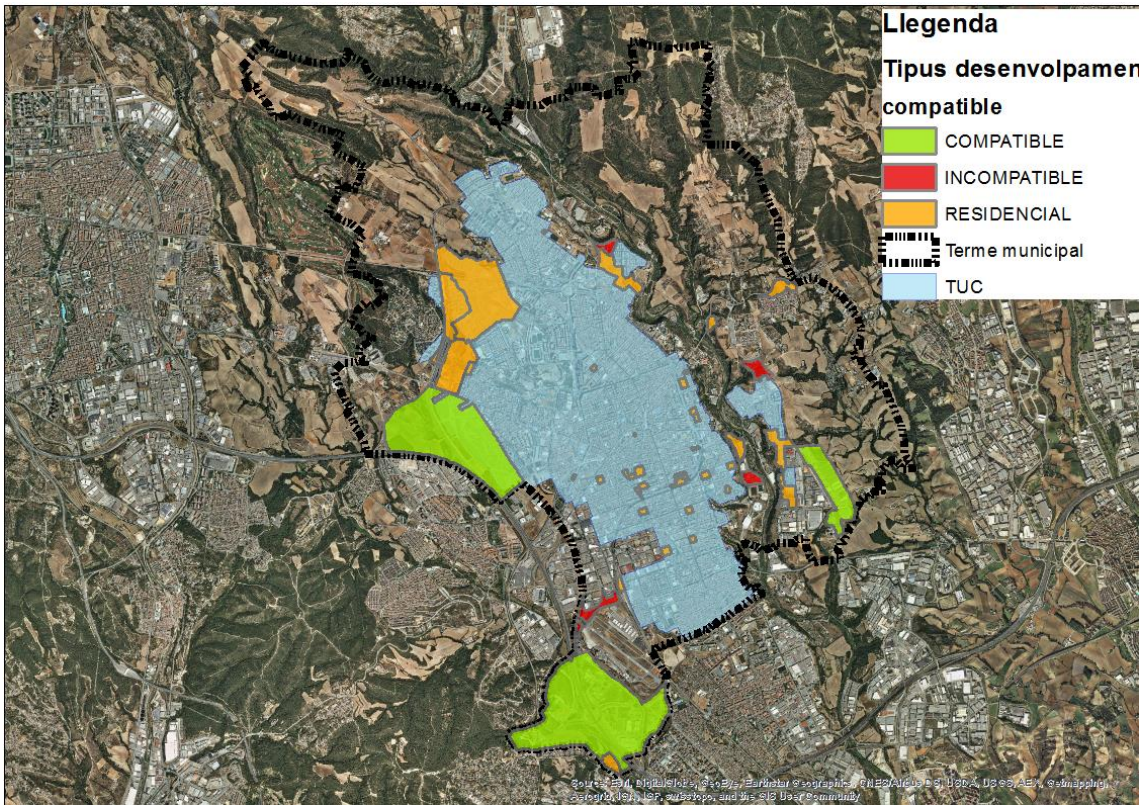
		ROQUETA - PP-3)				

S'afegeixen els nous apartats 15, 16, 17 i 18 a l'article 20 del "Text refós de les normes reguladores dels paràmetres d'ús i edificació del sòl del Pla parcial urbanístic de Sant Pau de Riu-sec" (PP-6), amb la consideració de Norma Complementària (NC), corresponent a les regulacions comunes de les zones i sistemes del sector de "Sant Pau de Riu-sec (Sector F), amb la redacció següent: "15. Es limita la superfície de venda màxima a totes les unitats d'execució de les zones en 72.000 m². 16. S'estableix la limitació de la superfície de venda màxima de la unitat d'execució 3 en 36.000 m². 17. S'estableix la limitació de la superfície de venda màxima de la unitat d'execució 2 en 36.000 m²".

Les normes urbanístiques, per tant, modifiquen les normes reguladores dels paràmetres d'ús i edificació del sòl del Pla parcial urbanístic de Sant Pau de Riu-sec" (PP-6), amb la consideració de Norma Complementària (NC), corresponent a les condicions d'ús de la zona terciària amb espais oberts en el sector F (Clau 4.F), afirmant que els usos dominants seran: oficines i serveis, hoteler, allotjament universitari, sanitari-assistencial i educatiu.

Els usos compatibles en ambdues unitats d'execució seran els següents: comerç singular en les categories de mitjà establiment comercial, gran establiment comercial i de gran establiment comercial territorial (MEC / GEC / GECT), restauració, recreatiu, aparcament, esportiu, cultural, associatiu i religiós. En el cas d'establiments de comerç singular dedicats exclusivament a la venda a l'engròs, també es considerarà com a ús compatible la categoria de petit establiment comercial (PEC). Es consideren usos incompatibles: comerç en qualsevol format de superfície de venda (PEC / MEC / GEC / GECT) i el comerç singular no contemplat en els usos compatibles anteriorment descrits. Els usos comercials estaran subjectes, incloses les excepcions legals previstes, a les determinacions de la legislació vigent en matèria d'implantació d'establiments comercials a Catalunya.

Sobre la Clau 6.F a Sant Pau de Riu-sec, els usos dominants seran els d'indústria agrupada i separada, oficines, serveis i hoteler. Es permet la compartimentació de les instal·lacions i les edificacions, sempre que respecti una superfície mínima de sostre edificat resultant de cada establiment de 300 m². Els usos compatibles seran: comerç singular en les categories de mitjà establiment comercial, gran establiment comercial i gran establiment comercial territorial (MEC / GEC / GECT), restauració, indústria artesanal i urbana, magatzem, serveis tècnics i mediambientals, recreatiu, tallers de reparació de vehicles, aparcament, serveis urbans, educatiu, sanitari-assistencial, esportiu, cultural i associatiu.

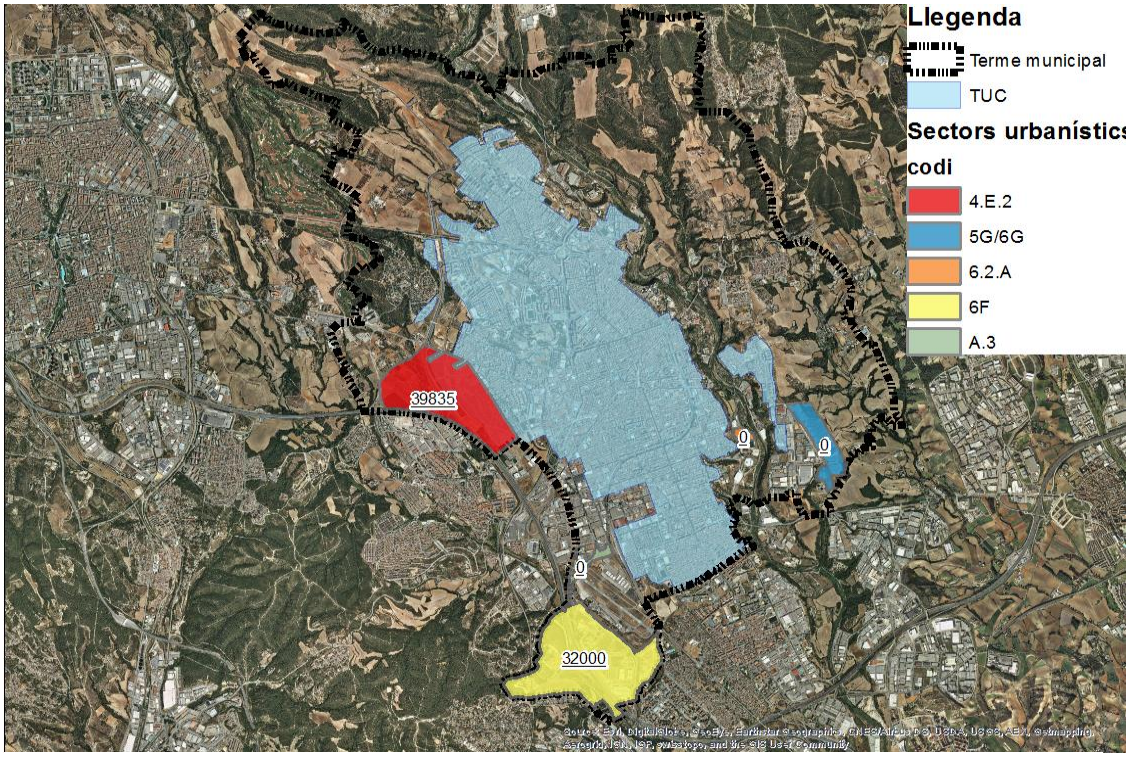


Mapa 92. Compatibilitat d'ús comercial per sectors a Sabadell

En el cas d'establiments de comerç singular dedicats exclusivament a la venda a l'engròs, també es considerarà com a ús compatible la categoria de petit establiment comercial (PEC). Els usos compatibles no podran superar el 30% de l'ocupació dels usos dominants per a cada illa, a excepció de l'ús de comerç singular. Els usos recreatiu i recreatiu nocturn es podran implantar només a la unitat d'execució 5 (UE.5) a través de la redacció d'un Pla de millora urbana i seran d'aplicació també en la clau 6.F les determinacions dels apartats 1, 2 i 4 de la Disposició Addicional Segona de les Normes del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell. En el cas de les unitats d'execució 3 i 5, (adjacent a l'Ikea) els usos compatibles podran assolir el 100% de l'ocupació total. Es consideren usos incompatibles: comerç en qualsevol format de superfície de venda (PEC / MEC / GEC / GECT) i el comerç singular no contemplat en els usos compatibles anteriorment descrits. Els usos comercials estaran subjectes, incloses les excepcions legals previstes, a les determinacions de la legislació vigent en matèria d'implantació d'establiments comercials a Catalunya.

7.9.14.3 Desenvolupament de sòl comercial a Sabadell

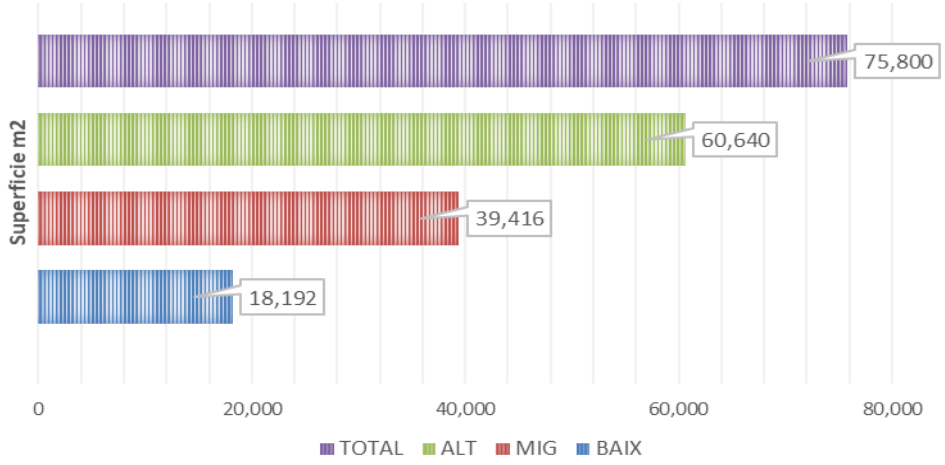
Dins el sòl comercial disponible només es contemplen dues àrees de desenvolupament, Can Gambús i Sant Pau de Riu-sec, totes dues es situen fora de la TUC i no són exclusivament comercials, ja que s'hi poden establir altres usos terciaris.



Mapa 93. Codis urbanístics predominants per sector urbanístic a Sabadell

En la suma de les dues àrees per desenvolupament disponible a Can Gambús i Sant Pau de Riu-sec no es podria doblar la superfície comercial fora de la TUC, existent al municipi. Això suposaria un canvi de tendència en la configuració actual de la superfície comercial a Sabadell. L'excepció a la normativa comercial de Sant Pau de Riu-sec permet la implantació de tot tipus de comerç menys l'alimentari i, per tant, es previsible el desenvolupament complert del sòl comercial disponible. A Can Gambús, on no existeix aquesta excepció i amb usos comercials més limitats, és previsible que no es desenvolupi tot el sostre comercial disponible i si s'utilitzi per altres usos terciaris. Un desenvolupament total del sòl comercial, 36,000 m² i parcial a Can Gambús esdevé l'escenari de desenvolupament mixt.

No es contemplen augments en altres zones afectades pel canvi de les normes urbanístiques comercials com a Can Roqueta, ja que són entorns industrials consolidats.



Gràfic 72. Projecció superfície (m²) segons escenaris creixement (elaboració pròpia)

7.9.15 Sant Cugat del Vallès

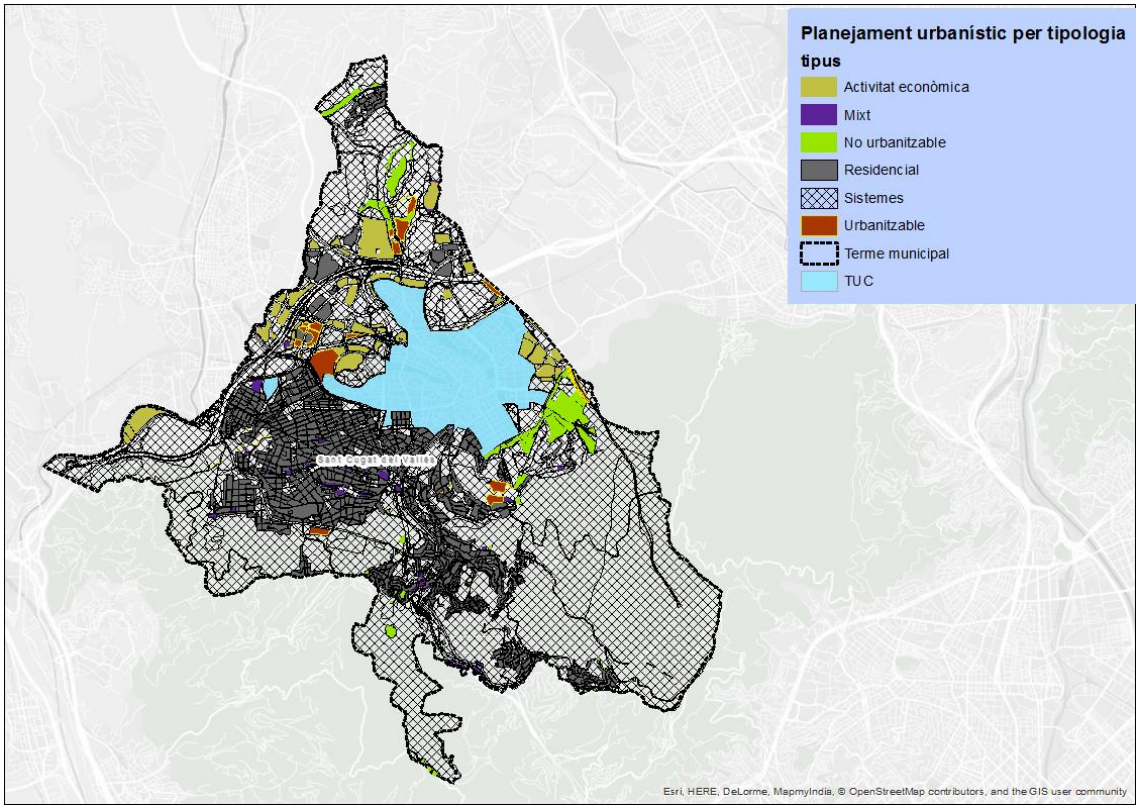
7.9.15.1 Planejament urbanístic general

Sant Cugat del Vallès és el tercer municipi amb més població de la comarca, situat en un espai de transició entre el Barcelonès i el Vallès Occidental, ha tingut un gran creixement demogràfic gràcies a aquesta posició estratègica i al seu dinamisme econòmic. Al sud del municipi es situa el parc natural de Collserola, malgrat això existeixen diferents urbanitzacions integrades en aquest espai com La Floresta i Les Planes. El seu planejament està integrat dins el Pla General Metropolità de l'any 1978.

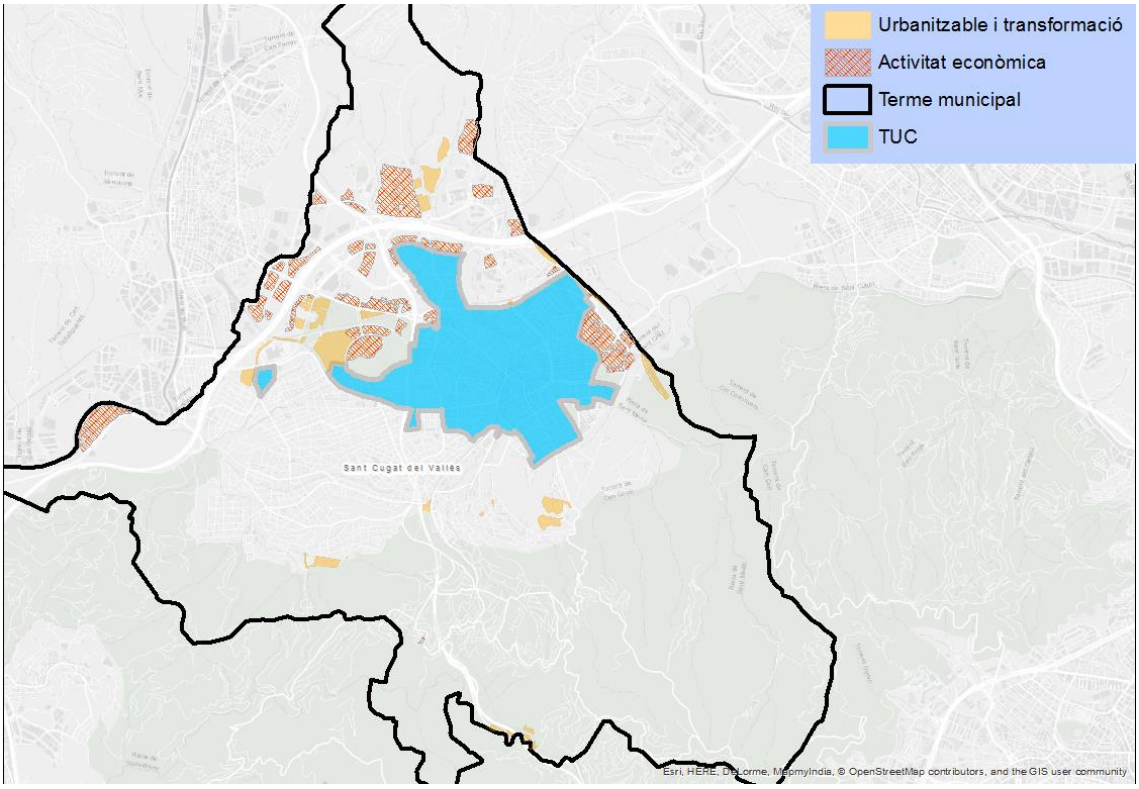
La definició de la TUC no cobreix ni la meitat del sòl residencial municipal on Valldoreix, una Entitat Municipal descentralitzada d'uns 8,000 habitants i amb tipologia d'habitatge unifamiliar, tampoc està coberta pels límits de la TUC, com tampoc ho està la resta de barris d'aquesta tipologia d'habitatge. Altres barris de nova creació amb tipologia d'habitatge plurifamiliar, com Volpelleres, tampoc estan incloses i presenten sovint habitatges sense baixos comercials.

La superfície de parcs empresarials amb oficines i usos terciaris és també amplia, enfront usos més industrials. A parcs empresarials com Sant Joan, s'han desenvolupat àrees comercials, fruit de la modificació del pla parcial de Sant Joan àmbit sud-est, on s'ha implantat recentment un establiment de l'empresa Leroy Merlin, molt a prop del Sant Cugat Centre comercial, just al llindar del terme municipal de Rubí.

Malgrat el creixement econòmic recent, existeix una estratègia de no expandir el sòl urbanitzable existent a noves zones no urbanitzables del municipi.

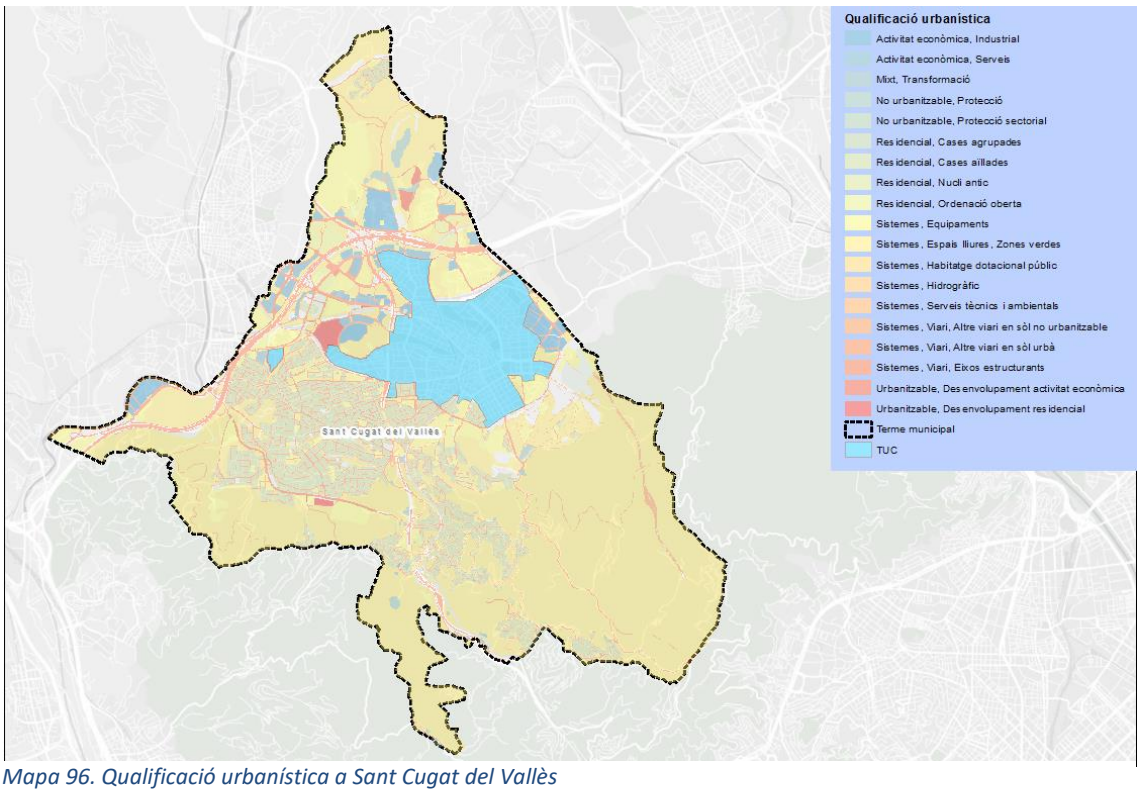


Mapa 94. Planejament urbanístic per tipologia a Sant Cugat del Vallès



Mapa 95. Activitat econòmica i zones urbanitzables i de transformació a Sant Cugat del Vallès

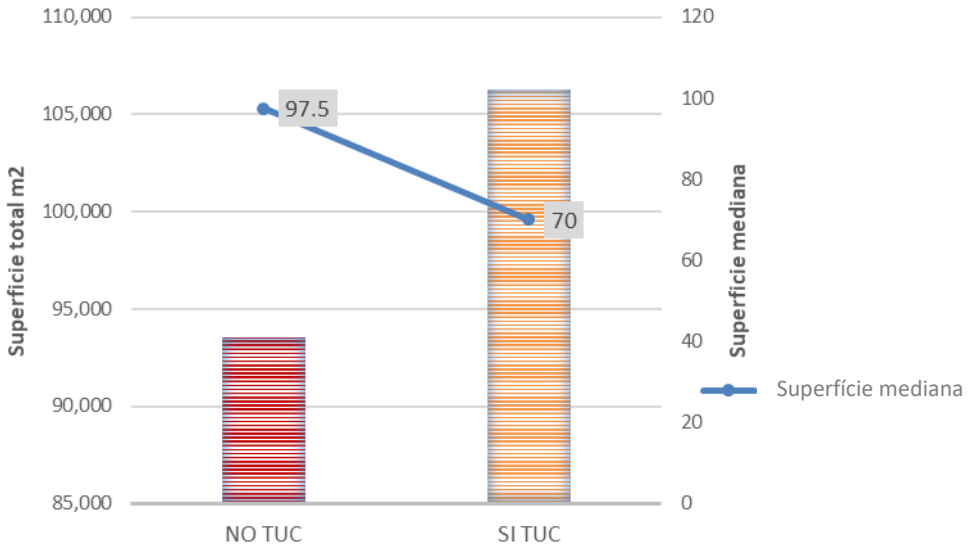
Les zones d'activitat econòmica es situen al voltant de la B-30 a excepció dels polígons situats al llindar amb Cerdanyola del Vallès i, per tant, molt relacionats amb les dinàmiques del Parc de l'Alba. El sòl urbanitzable és escàs i es situa a zones puntuals de les urbanitzacions de Collserola, així com a Can Sant Joan o Volpelleres.



Mapa 96. Qualificació urbanística a Sant Cugat del Vallès

Sector	Ús residencial	Ús comercial	Superfície	Sostre	Percentatge	Edificabilitat	Codi
Residencial (20b)	SÍ	NO	0	0	0	0.6	20b
Carretera de Vallvidrera	SÍ	NO	2,331	1,748	41	0.4	22a
Residencial (20b)	SÍ	NO	0	0	0	0.6	20b
Can Marcet	NO	SÍ *	96,123	57,600	35	0.21	18
Mas Llorens	SÍ	NO	22,150	12,150	28	0.25	T
Tur de can Mates / can Rabella	SÍ	NO	0	0	0	0.6	20b
Residencial (21)	SÍ	NO	0	0	0	0.25	21

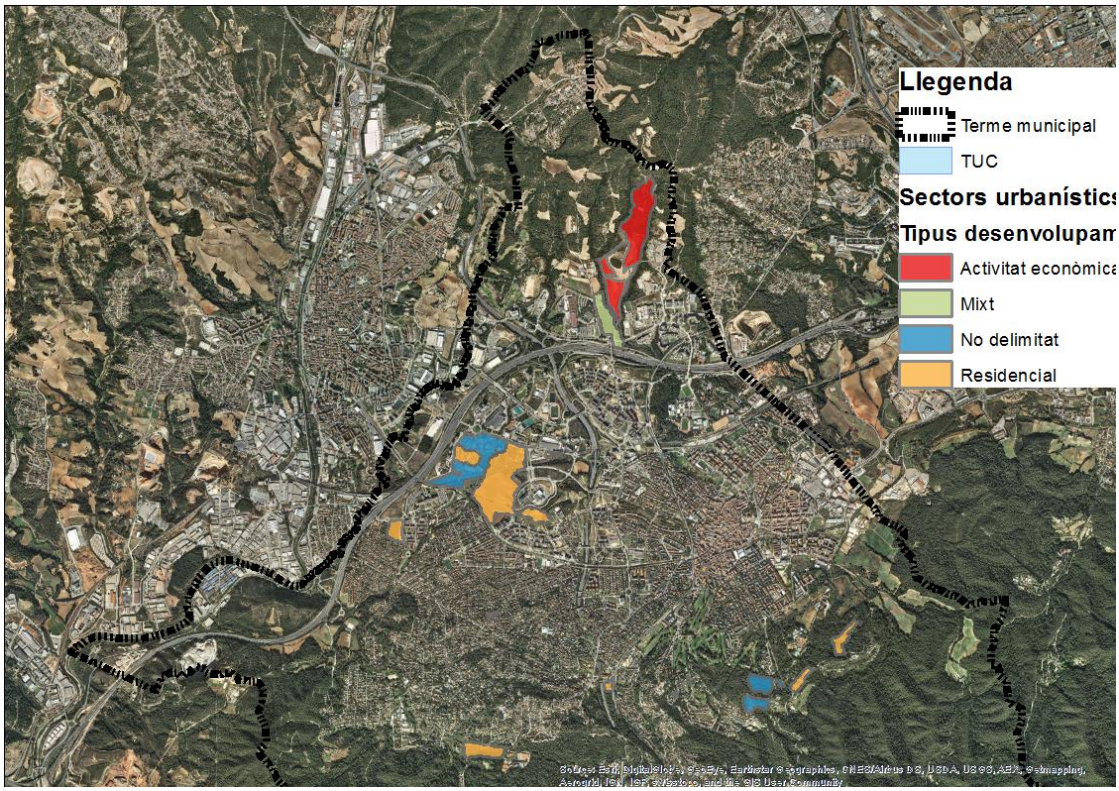
La superfície de la TUC cobreix només una part de la zona residencial, la superfície comercial del municipal dins de la TUC és només 10,000 m² superior a la de fora de la TUC. El Centre Comercial de Sant Cugat i el nou establiment de Leroy Merlin estan situats fora TUC i reforcen la descentralització comercial del municipi. La diferència entre superfície mediana és de només 27,5 m² de superfície, una de les diferències més petites de la comarca i on la mediana fora TUC és més petita.



Gràfic 73. Superfície comercial TUC i fora TUC

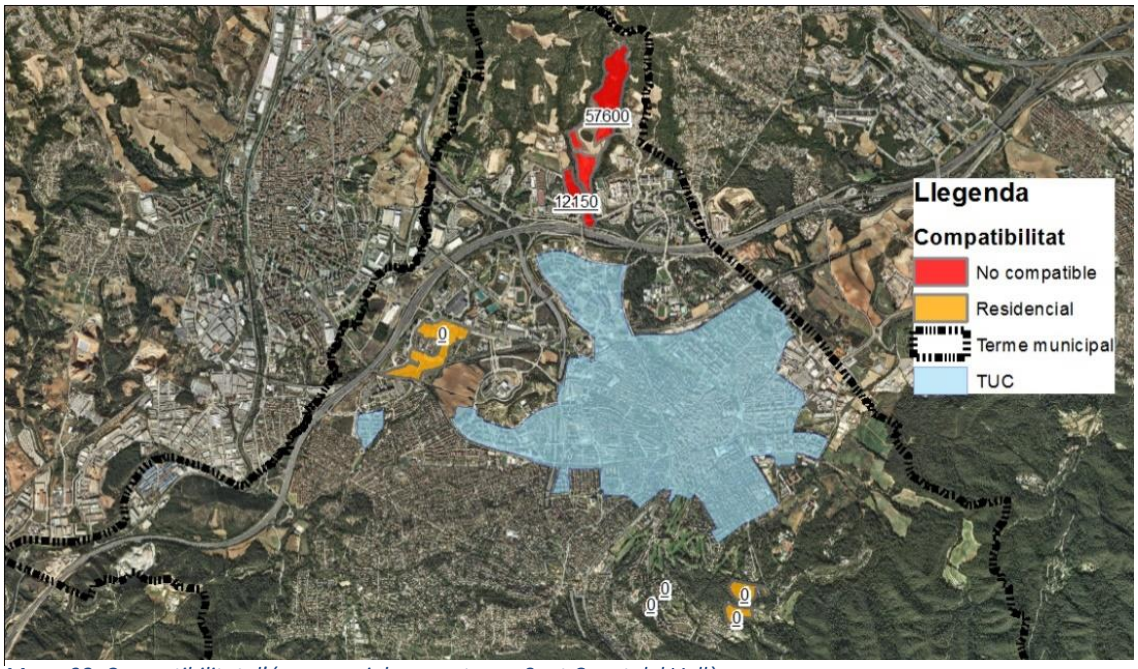
7.9.15.2 Normatives urbanístiques de Sant Cugat del Vallès

Existeixen dos grans àrees de creixement del municipi, Volpelleres i Can Sant Joan, sobre la resta de municipi existeix una estratègia de contenció del creixement tant residencial com d'activitats econòmiques. S'analitzen les 7 àrees de plans per desenvolupar de tipologia no únicament residencial.



Mapa 97. Tipus de desenvolupament urbanístic a Sant Cugat del Vallès

Dins les zones per desenvolupar, existeixen dues amb usos terciaris: són les zones de Can Marcet i Can Llorens. Totes dues amb plans parcials desenvolupats que limiten l'activitat comercial. Al 2007 també es va modificar un pla parcial ja urbanitzat, per incloure-hi activitats comercials. El sòl comercial previst en aquest sector també ja s'ha desenvolupat en la seva totalitat.



Mapa 98. Compatibilitat d'ús comercial per sectors a Sant Cugat del Vallès

Claus urbanístiques

20b Zona de desenvolupament urbà intensitat 2

Aquesta zona comprèn el sòl urbanitzable programat que per les seves característiques físiques i la seva situació urbana el Pla General destina a una ordenació de moderada intensitat d'edificació, de predomini dels edificis en ordre obert, amb espais enjardinats annexos, on s'aconsegueixin nivells adients de quietud, repòs i protecció dels valors paisatgístics i ambientals.

Ús comercial: S'hi admet en planta baixa d'edificis d'habitatges plurifamiliars amb un màxim 600 m² per establiment.

21 Zona de desenvolupament urbà opcional intensitat 3

Aquesta zona comprèn el sòl opcionalment urbanitzable al qual el Pla General assigna en el cas del seu desenvolupament, per mitjà de programes d'actuació urbanística, una intensitat d'ús menor, amb predomini dels edificis d'ordre obert i espais enjardinats, de manera concordant amb els valors paisatgístics i ambientals del territori.

No s'admetran usos industrials en aquest sòl. No es defineix l'ús comercial.

La resta de claus afectades pels sectors de desenvolupament (22a, T, 18) tenen categories assimilables al PGM però estan canviades, aquestes corresponen al sectors de Can Marcet i Mas Llorens).

Sector Mas Llorens

El sector de Mas Llorens tot incloure 12.150 m² d'usos terciaris, declara incompatible l'ús comercial. El Sector de Can Marcet, va ser modificat al 2011 pel Pla parcial urbanístic del 2011, que desenvolupa el sòl terciari per usos de laboratoris i oficines com es publica a la següent taula del Pla parcial.

Sector Can Marcet

	Pla general vigent	%	Pla parcial	%
Laboratoris i oficines	73,848	16.98	73,848	27.19
Dotacions privades	22,275	5.12	22,275	8.2
Total	96,123	22.1	96,123	35.39
Vials i aparcament	17,416	4.04	17,416	6.47
Espais lliures	143,338		143,338	2.78
Equipaments	14,692		14,962	5.41
Total sistemes cessió			175,446	64.61
Sòl urbanitzable	271,569	62.44	271,569	100

Can Sant Joan Sud-est

Pel que fa l'àmbit no inclòs al sectors de desenvolupament de Can Sant Joan sud-est, el Pla parcial preveu desenvolupar com a ús en gran superfície un 9,22% del total. Aquest ús correspon al codi 40 del Pla parcial. Es pot comprovar la seva localització al propi mapa del pla parcial.

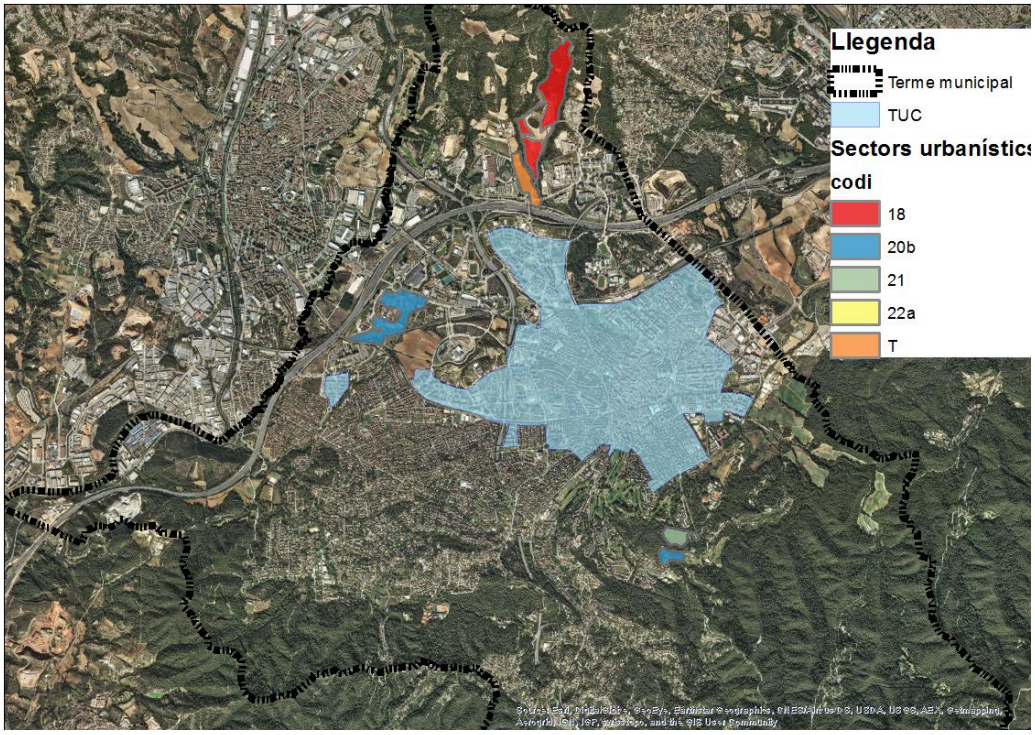
Zones PP Can Sant Joan Oest		
40	45,496	9.22%
41	112,869	22.87%
42	19,741	4.00%
43	449	0,09%
Total privat	178,557	36.18%
Total Sector	493,494	100,00%

Al següent mapa es pot comprovar que aquestes dues parcel·les són les dues úniques construïdes dins al sector.

Mapa 99. Delimitació de les zones codificades del pla parcial de Can Sant Joan Sud-oest

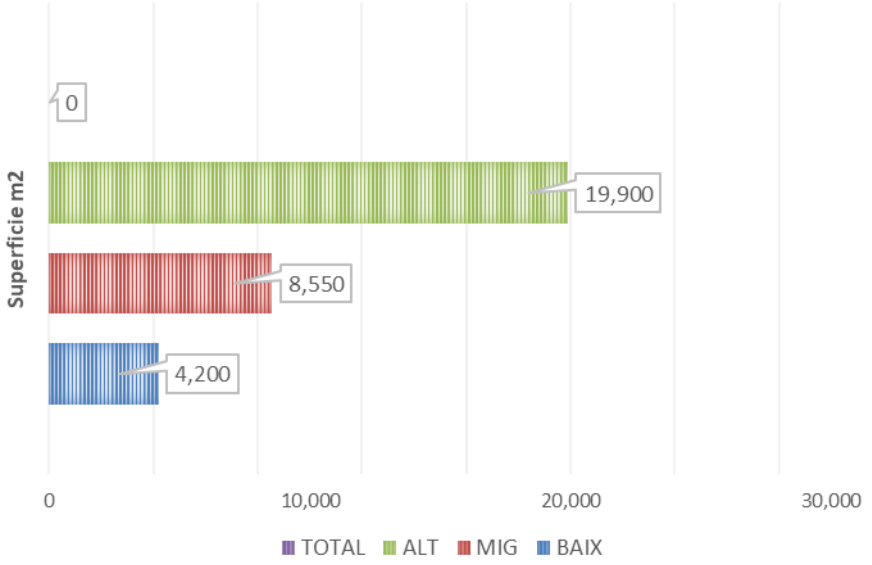
7.9.15.3 Desenvolupament de sòl comercial a Sant Cugat del Vallès

La principal característica del planejament al municipi és l'exhauriment del sòl comercial disponible al municipi, segons la normativa i usos de l'actual planejament urbanístic. Això no implica que no existeixin àmbits d'ús terciari que es puguin desenvolupar en zones ja urbanitzades, tot i que estan molt més limitades per l'actual delimitació de la TUC. Un eixamplament de la seva delimitació permetria més fàcilment alliberar nou sòl terciari/comercial dins la zona urbana residencial.



Mapa 100. Codis urbanístics predominants per sector urbanístic a Sant Cugat del Vallès

Dins les zones recentment urbanitzades i per completar encara hi ha espai per al creixement en baixos comercials i una demanda de comerç de proximitat. Per tant, el sòl comercial previst als escenaris de creixement està relacionat amb la complecció dels teixits residencials recents, així com en una major presència de comerç en àrees de baixa densitat de població. Aquest increment en un escenari mig no preveu un increment superior als 9,000 m². La voluntat de l'ajuntament de Sant Cugat del Vallès de moderar el creixement està darrera de la contenció en l'expansió de l´ús comercial i d'ús residencial, tot i que una densificació en certes zones és possible. També és desitjable una major presència de comerç en àmbits residencials sense oferta comercial.



Gràfic 74. Projecció superfície (m²) segons escenaris creixement (elaboració pròpia)

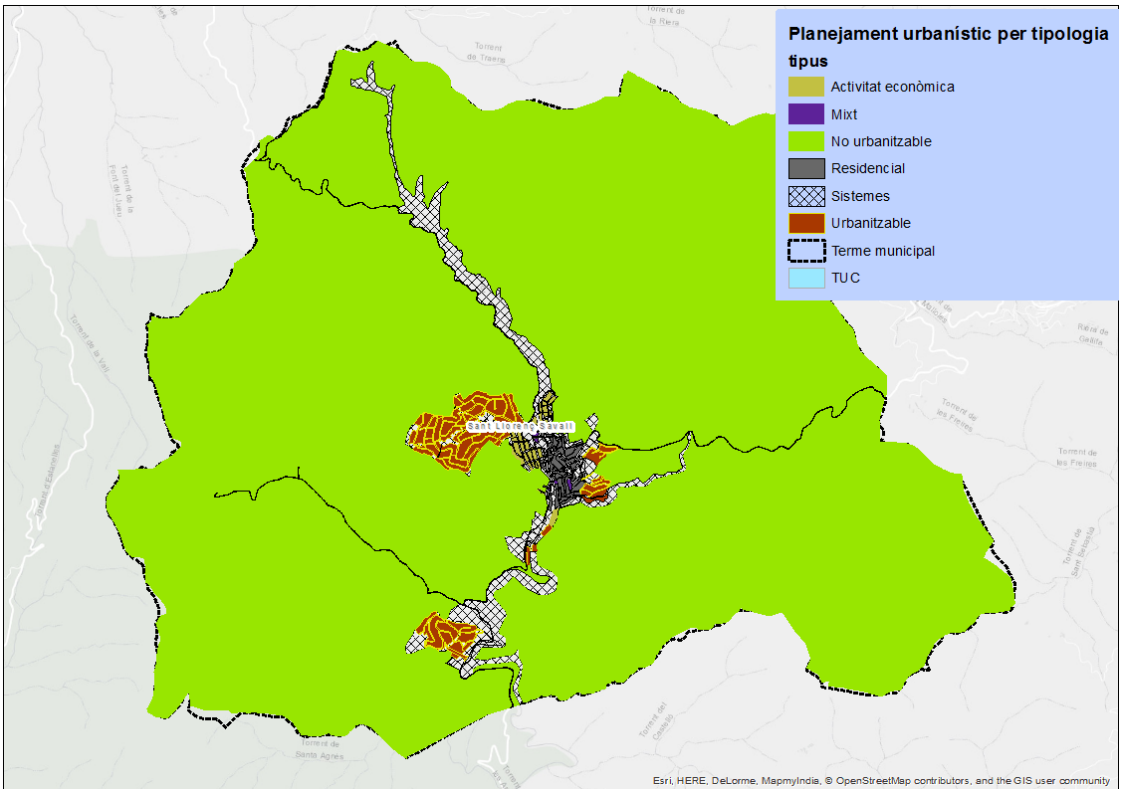
7.9.16 Sant Llorenç Savall

7.9.16.1 Planejament urbanístic general

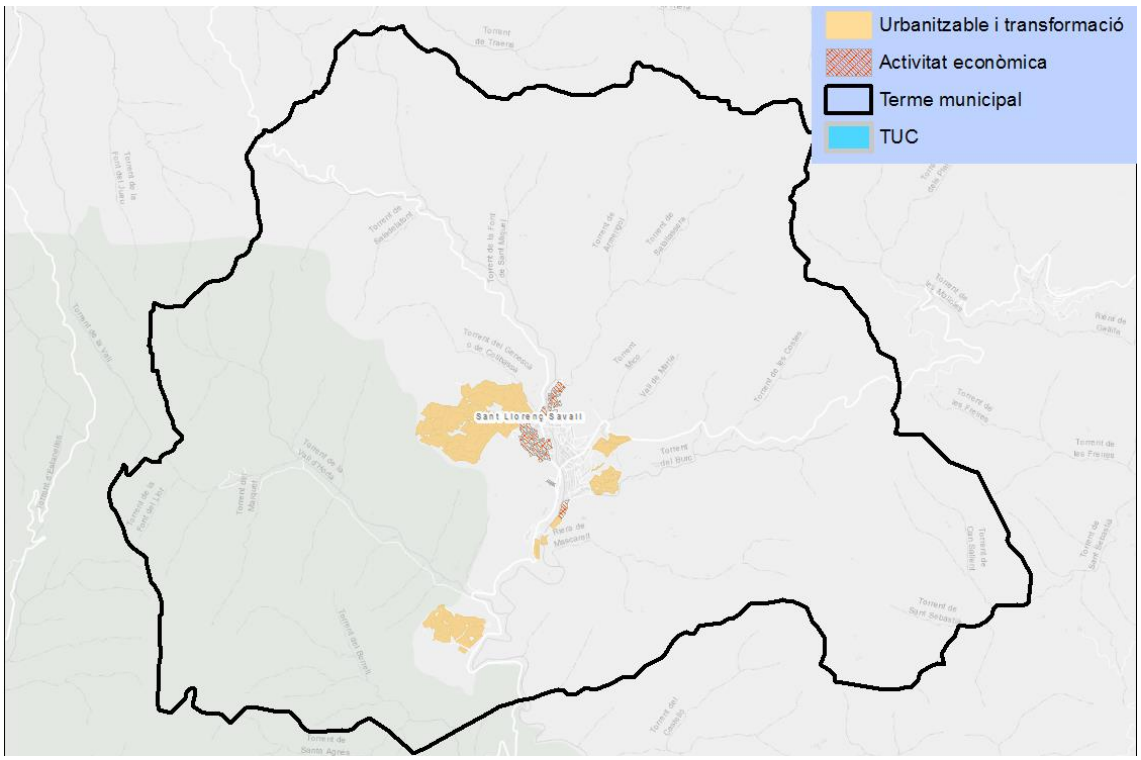
El Pla General d'Ordenació de Sant Llorenç Savall data de 1996 i programa un creixement moderat que dobla l'extensió en sòl urbà existent. Aquest sòl declarat urbanitzable es troba on ja s'havien construït urbanitzacions de segona residència. La població actual (2,361 habitants) està integrada dins el Parc Natural de Sant Llorenç del Munt i Serra de l'Obac i, per tant, presenta una orografia amb sòls amb molta pendent, així com un elevat nombre de sòl no urbanitzable fruit de la protecció del parc natural.

A diferència d'altres nuclis de l'entorn, presenta un nucli de població ben definit i amb estructura d'edificació compacta al centre de la població amb una presència de comerç, serveis i restauració però sense cap definició de trama urbana consolidada, ja que està sota el llindar de població marcada per la llei per tenir definida aquesta figura de planejament. Aquest comerç i serveis no s'agrupa d'una manera contigua en un carrer comercial, sinó que ho fa de forma dispersa dins el nucli de població. El carrer Nou és l'únic carrer amb veritable vocació comercial. Sant Llorenç Savall és un municipi turístic que pot obrir en festius.

L'àrea d'activitat econòmica del municipi ocupa una superfície important del municipi i s'hi ubiquen unes 60 empreses aproximadament, la majoria d'aquestes activitats són de confecció i fabricació de fusta, així com de comerç a l'engròs. Al planejament no hi ha una distinció clara en la separació de comerç a l'engròs i al detall. Aquests sectors d'activitat econòmica s'agrupen en 3 sectors diferents, existint una zona de sòl urbanitzable exclusivament destinada a l'activitat econòmica.

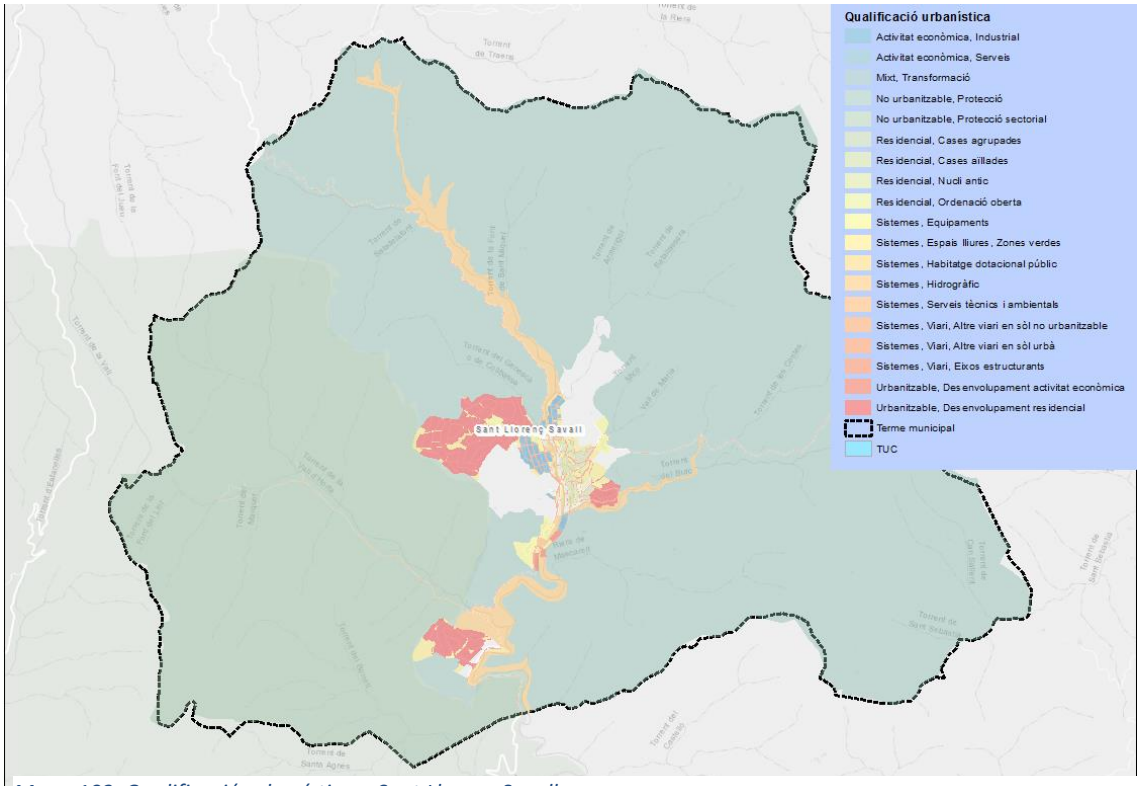


Mapa 101. Planejament urbanístic per tipologia a Sant Llorenç Savall



Mapa 102. Activitat econòmica i zones urbanitzables i de transformació a Sant Llorenç Savall

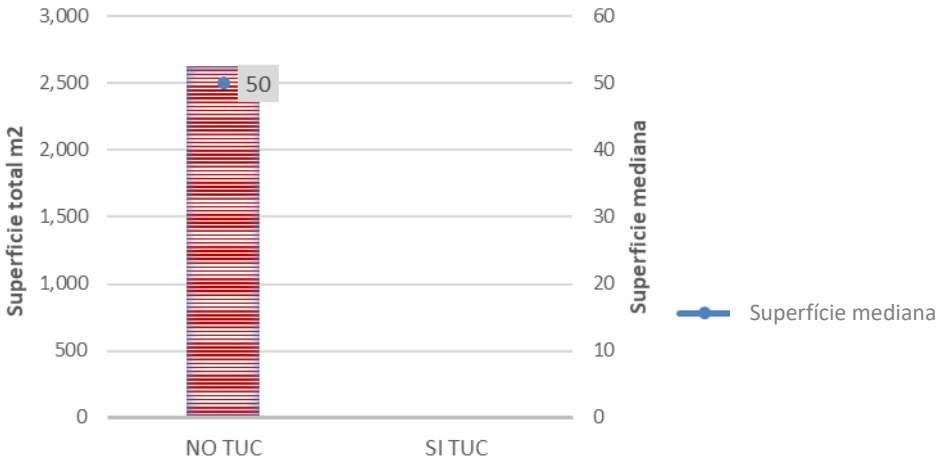
El planejament urbanístic del municipi distingeix entre sòl d'activitat econòmica industrial i de serveis, en zones ja construïdes. Les zones urbanitzables residencials ja es troben construïdes i disposen encara d'espais de creixement en forma d'habitatge unifamiliar aïllat. Aquestes zones no disposen de zones de serveis i, per tant, el nucli antic concentra tots els serveis. El paper de nucli de segones residències juga també un rol específic en la presència de comerç quotidià.



Mapa 103. Qualificació urbanística a Sant Llorenç Savall

Sector	Ús residencial	Ús comercial	Superfície	Sostre	Percentatge	Edificabilitat	Codi
Sector de les Marines	SÍ	NO	670	670	1	0	2r
Sector Comabella	SÍ	NO	0	0	0	0	2r
Col·legi	SÍ	SÍ	0	0	0	11.53	no definit
Sector del Bruc	SÍ	NO	0	0	0	15	2r
Sector Industrial del Ripoll	NO	SÍ	24,052	16,070	62	0	3p

Al municipi estan censats només 19 establiments i amb una mediana de 50 m² per establiment. El Planejament urbanístic restringeix el desenvolupament comercial en zones residencials a locals amb més de 100 m² de superfície. La majoria d'establiments comercials es situen al nucli antic i no a les zones industrials, ja que fan una funció de comerç de proximitat. La limitació de la tipologia edificatòria del nucli antic fa que la superfície no pugui ser més gran, especialment limitada al carrer Nou. El comerç més gran del municipi ocupa una superfície de 240 m².



Gràfic 75. Superfície comercial TUC i fora TUC Sant Llorenç Savall

7.9.16.2 Normatives urbanístiques de Sant Llorenç Savall

El Pla General de Sant Llorenç Savall defineix quatre claus diferents per l'ús residencial, de les quals dos estan afectades per sectors de desenvolupament i una clau pel desenvolupament d'activitats econòmiques on s'hi agrupa l'activitat productiva i la comercial.

2r Zona residencial d'edificació aïllada. Residencial

1. Nucli urbà: La parcel·la mínima serà de 400 m² amb front a carrer no inferior a quinze metres (15 m.). Als sector de Comabella i Les Marines: La parcel·la mínima serà de 800 m² amb front a carrer no inferior a vint metres (20 m.)
2. Ús genèric: Residencial
3. Ús específic: Habitatge unifamiliar
4. Usos compatibles: Només s'admeten com a usos compatibles, com a norma general, l'ús comercial i l'ús de garatge amb una superfície màxima de 100 m² i 60 m² respectivament

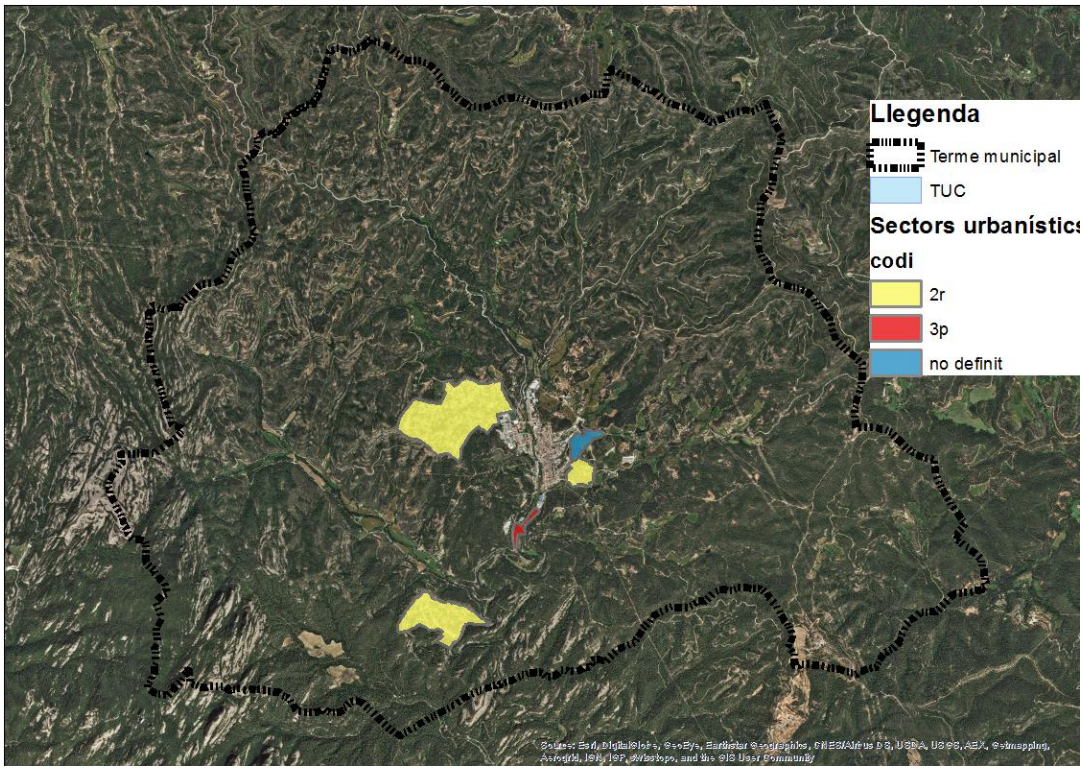
A1 Determinacions de l'àmbit del Col·legi.

Un cop desenvolupats els sectors de sòl urbanitzable programats del municipi es procedirà a elaborar el Programa d'Actuació

3p Zona d'ús productiu d'ordenació per volumetria específica

L'índex d'edificabilitat màxima aplicat a la unitat d'edificació i l'ocupació en planta baixa fixada en percentatge respecte a la unitat d'ordenació, serà variable en cada cas.
Ús genèric: Productiu
En funció de les seves condicions i de la finalitat que els atribueix, cada zona té uns usos específics i uns usos compatibles diferenciats: Zones urbanes sense sector de desenvolupament i les seves determinacions:

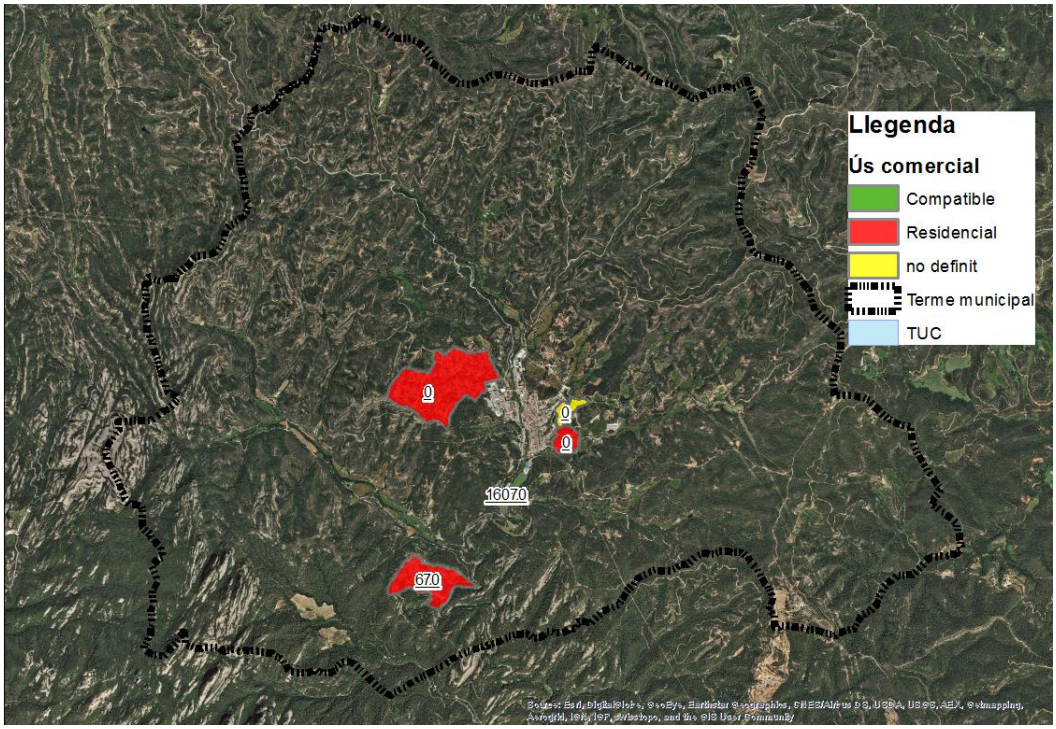
ZONA 3 P	ÚS ESPECÍFIC	ÚS COMPATIBLE
CRTA.MONISTROL - PONT NOU - L'ESPILL	COMERCIAL	- INDUSTRIAL - RESTAURACIÓ - HOTELER - MAGATZEM - OFICINES
CARRER VAPOR/CARRER GRANERA	INDUSTRIAL	- OFICINES - MAGATZEM - COMERCIAL - HOTELER
BISBE SOLÀ / AGELL	RESTAURACIÓ COMERCIAL	- OFICINES - PLURIHABITATGE - MAGATZEM - HOTELER - SANITARI-ASSISTENCIAL
CAN BOADA	INDUSTRIAL	- MAGATZEM - COMERCIAL - OFICINES
LES MARINES	RESTAURACIÓ COMERCIAL	- OFICINES - MAGATZEM - HOTELER - SANITARI-ASSISTENCIAL



Mapa 104. Codis urbanístics a Sant Llorenç Savall

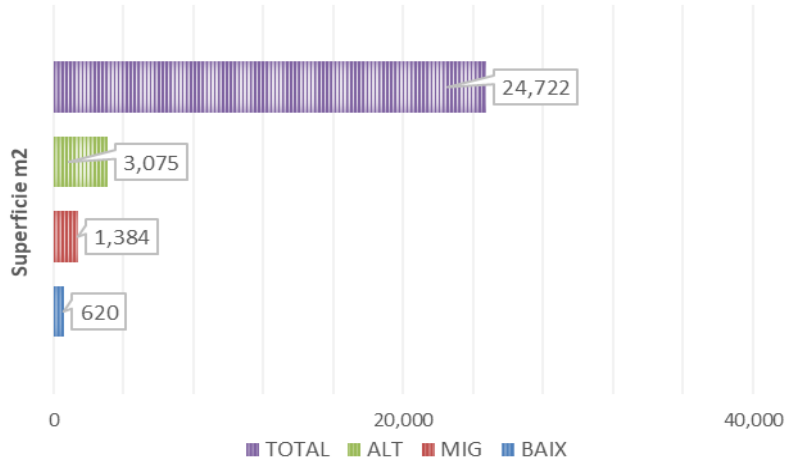
En el cas del sector del riu Ripoll, no s'especifica l'ús d'activitat econòmica que se li vol donar. Donada la ubicació d'aquest àmbit, a l'entrada sud del municipi però allunyat de la carretera B-124 (que és la via principal d'accés), no suposa una peça urbana interessant per la seva accessibilitat i, per tant, no seria especialment atractiva per a l'ús comercial.

7.9.16.3 Desenvolupament de sòl comercial a Sant Llorenç Savall



Mapa 105. Compatibilitat d'usos comercials a Sant Llorenç Savall

El sostre comercial possible per planejament és molt, donat que Sant Llorenç Savall és un municipi petit però amb molta presència industrial i amb poca restricció específica de l'ús comercial, ja que la poca demanda comercial fa poc probable l'existència d'establiments de mida mitja o gran. A l'escenari alt i mig es desenvolupa el sostre industrial de Les Marines i es preveu el desenvolupament d'ús comercial en relació a l'activitat productiva. No es preveuen creixement superiors al 50% del sostre comercial en base al creixement de la població en funció a la consolidació de la població de segona a primera residència a les urbanitzacions.



Gràfic 76. Projecció superfície (m²) segons escenaris creixement (elaboració pròpia)

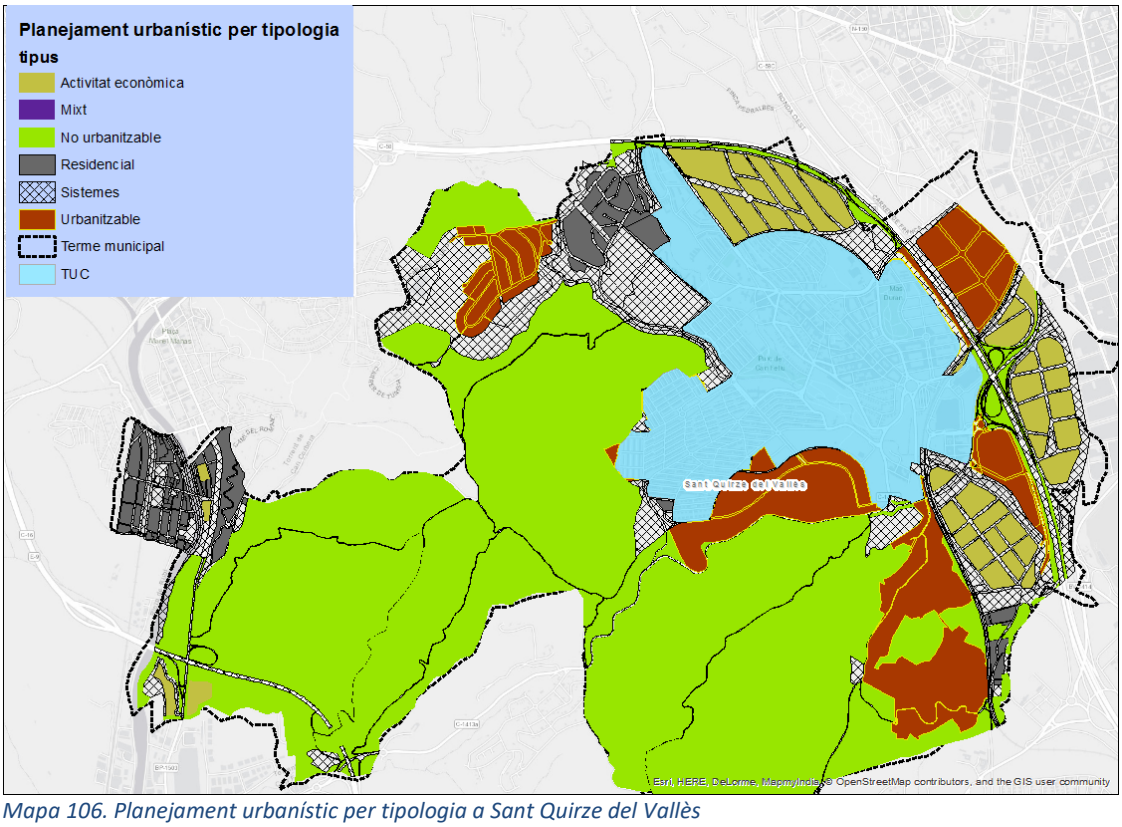
7.9.17 Sant Quirze del Vallès

7.9.17.1 Planejament urbanístic general

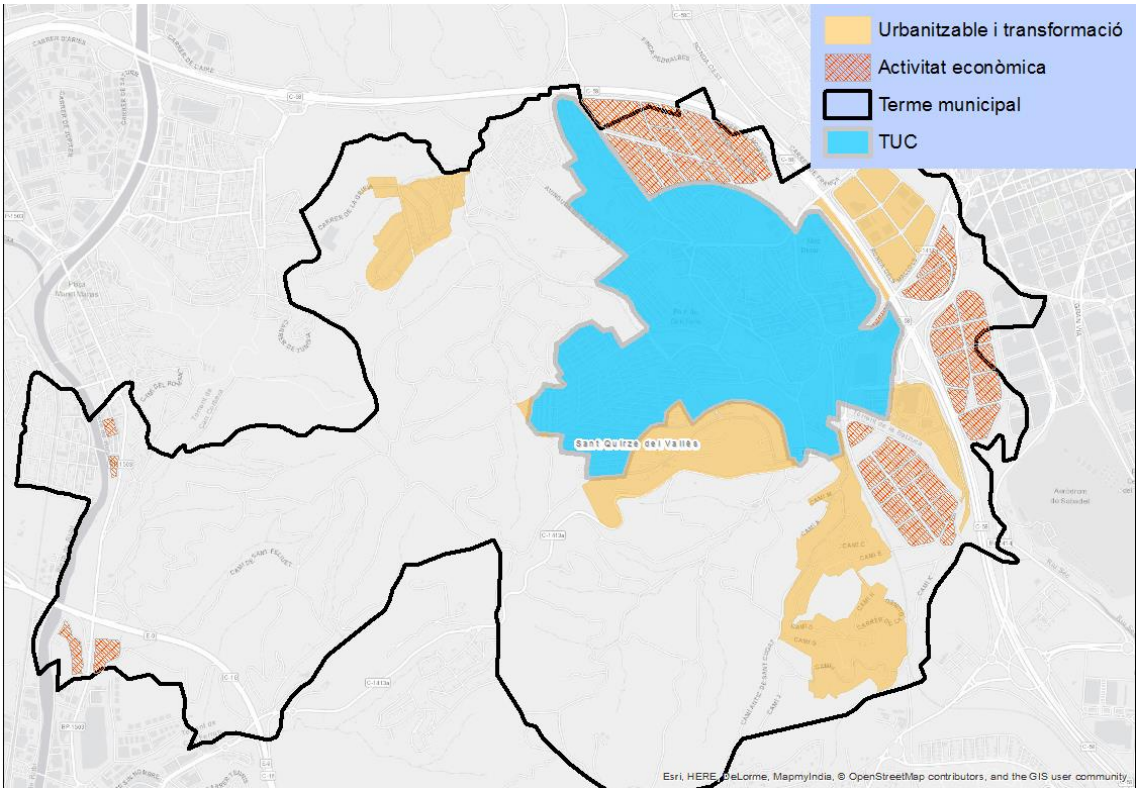
Sant Quirze del Vallès disposa d'un pla general d'ordenació, aprovat l'any 1995, tot i que està immers en un debat per la redacció d'un nou POUM que ha d'actualitzar els usos del sòl existents. Malgrat estar situats en la cruïlla de les dos grans infraestructures de la comarca com la C-58 i la B-30, ha tingut un creixement urbanístic moderat i el territori està protegit amb molta superfície de sòl no urbanitzable.

Els polígons industrials es situen precisament al marges de la C-58, amb sostre industrial encara per desenvolupar malgrat tenir l'afectació de l'aeroport de Sabadell, que limita amb les seves servituds aeronàutiques el creixement en alçada en els àmbits més propers a aquesta infraestructura. El centre de Sant Quirze és un nucli amb habitatge plurifamiliar amb una densitat mitja, però amb diferents barris d'habitatge unifamiliar construïts als marges de la ciutat, que suposen el 81% de la tipologia d'habitatge. Els sectors de desenvolupament residencial preveuen predominantment el desenvolupament de més habitatge unifamiliar.

Una part del nucli de Les Fonts està dins Sant Quirze del Vallès, malgrat estar més integrat a les poblacions de Rubí o Terrassa. El municipi té, a banda de Les Fonts, d'altres unitats de població i nuclis disseminats. La superfície comercial de l'Alcampo, amb tres parcel·les i ús exclusivament comercial, conforma un dels principals centres comercials de la comarca i està integrat dins la Trama Urbana Consolidada. Sant Quirze del Vallès està molt integrat dins l'àrea urbana de Sabadell especialment als sectors situats a l'est de la C-58, on Sabadell juga un paper complementari en la dotació de serveis, així com en l'oferta comercial de mercats no sedentaris.

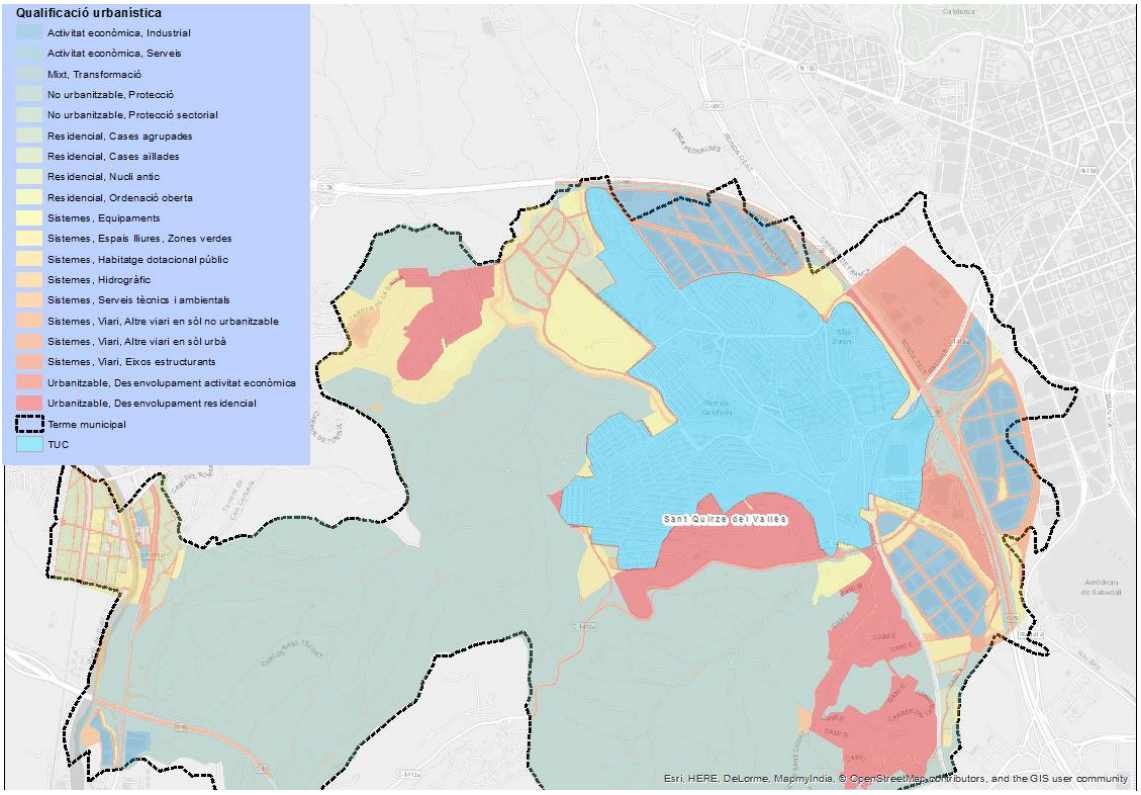


Mapa 106. Planejament urbanístic per tipologia a Sant Quirze del Vallès

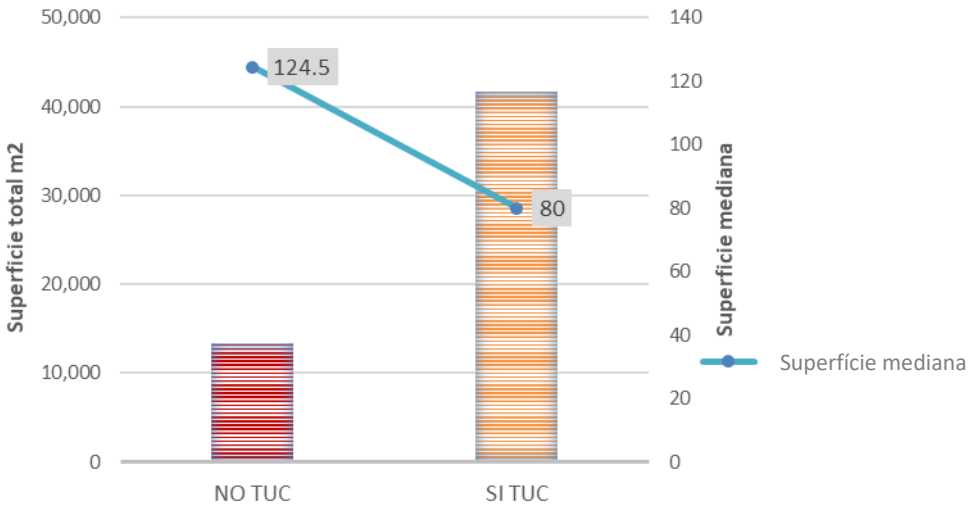


Mapa 107. Activitat econòmica i zones urbanitzables i de transformació a Sant Quirze del Vallès

Sant Quirze del Vallès disposa de cinc polígons d'activitat econòmica, tots ells urbanitzats, però amb dos polígons encara amb sostre industrial no exhaurit, un 28% del sostre construït al municipi és industrial. Al Barri de Les Fonts i al costat de la C-16 també existeix un polígon industrial amb prop de 30 empreses i un nucli residencial no cobert per la TUC. El sòl urbanitzable residencial per desenvolupar no està integrat dins la TUC.



Mapa 108. Qualificació urbanística a Sant Quirze del Vallès



Gràfic 77. Superfície comercial TUC i fora TUC Sant Quirze del Vallès

Sector	Ús residencial	Ús comercial	Superfície	Sostre	Percentatge	Edificabilitat	Codi
Sector Can Llobateras	SÍ	NO	0	0		0,.5	3c-8
Sector Mas Duran	SÍ	SÍ	23,571.4	13,200	54	0.56	7
Sector Can Feu	NO	NO	92,262.7	67,351	62	0.76	5b
Sector Castellet	SÍ	SÍ	6,005	2,041	6	0.34	7
Sector E2	NO	NO	78,449	92,284	72	0.61	11b
Sector E1	NO	NO	0	0		0.64	11b
Sector Vall Suau-Can Feliu	SÍ	NO	0	0		0.45	6b-6
Sector Castelltort	SÍ	NO	0	0		0.2	3d

7.9.17.2 Normatives urbanístiques de Sant Quirze del Vallès

Existeixen encara 90,000 m² de superfície industrial per desenvolupar als polígons del municipi. Els usos del sòl d'aquestes zones no permetrien l'activitat comercial en les zones per desenvolupar. En canvi altres sectors residencials preveuen dins la categoria 7 amb solars d'ordenació singular on sí es permet l'activitat comercial però, en aquest cas, amb mixcitat d'usos sectors residencials.

A nucli urbà el Pla General d'Ordenació delimita les situacions on es pot implantar el comerç, segons 8 casos diferents.

		SITUACIONS RELATIVES							
USOS		0	1	2	3	4	5	6	7	8
Comerç	< 120 m2								
	120 a 500 m2								
	500 m2 a 2500 m2								
	Galeries Comercials								

- Situació 0: Activitat situada exclusivament en planta soterrani i amb accés independent respecte d'altres usos
- Situació 1: Activitat situada en planta baixa de l'edifici d'habitatges i amb accés independent dels habitatges

- Situació 2: Activitat situada en planta baixa de l'edifici d'habitatges i amb accés comú amb els habitatges, o bé activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb altres usos diferents de l'habitatge a les plantes inferiors
- Situació 3: Activitat situada en planta pis d'edifici d'habitatges i amb ús d'habitatge a les plantes inferiors
- Situació 4: Activitat situada en planta baixa d'edifici sense habitatges
- Situació 5: Activitat situada en planta pis d'edifici sense habitatges
- Situació 6: Activitat contigua a habitatge i situada en d'edifici d'ús exclusiu
- Situació 7: Activitat contigua a un altre ús que no sigui el d'habitatge i situada en d'edifici d'ús exclusiu
- Situació 8: Activitat separada d'un altre ús per espai lliure sense edificar

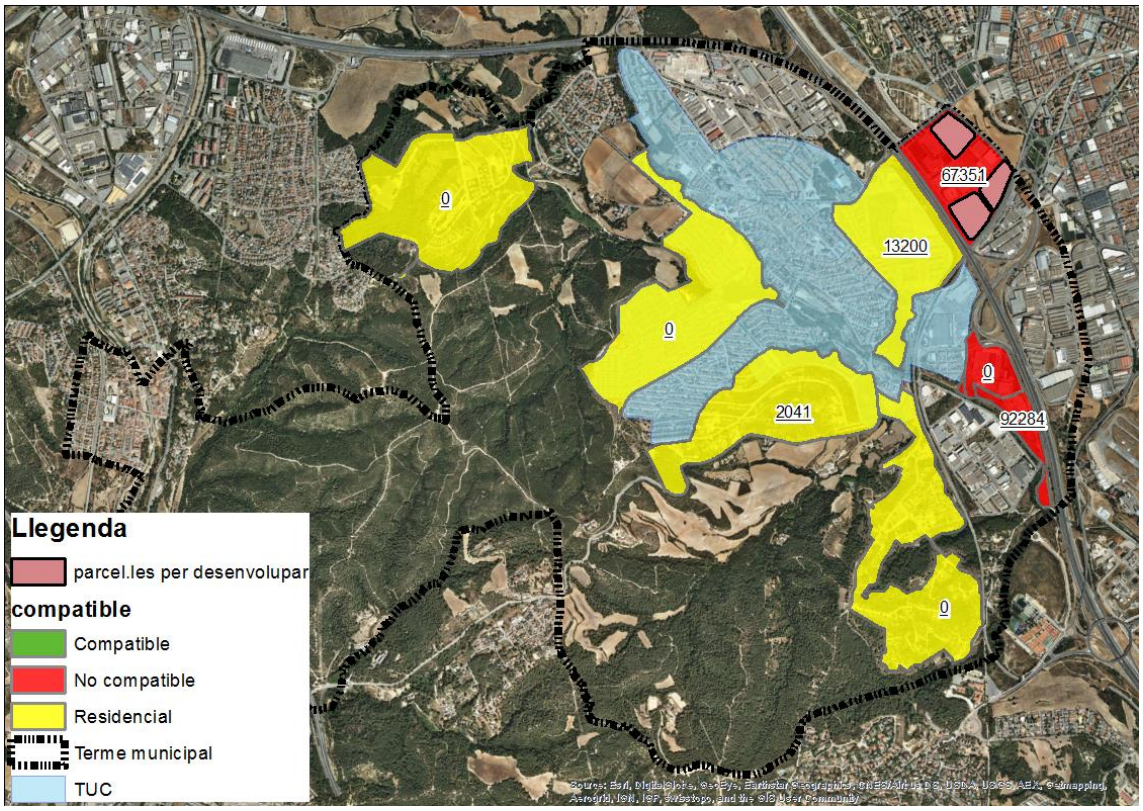
Només el limita l'activitat comercial quan l'ús comercial pugui estar a un soterrani, sense que existeixi cap altre limitació addicional.

3 Cases aïllades

Constitueix un teixit de parcel·les de dimensions força variables, agrupades en illes més o menys regulars i destinades quasi exclusivament a habitatges unifamiliars.

Es distingeixen tres subzones (a,b,c) en funció de la mida de la parcel·la (menors de 400 m², entre 400 i 800m², més grans de 800m²) i una quarta (d) consolidada al sector occidental de Les Fonts, en funció de les condicions de pendent i tipologia edificatòria.

L'ús comercial queda prohibit



Mapa 109. Compatibilitat d'usos comercials a Sant Quirze del Vallès

5 Naus Aïllades

Constitueixen un teixit de parcel·les de gran dimensió agrupades en illes de forma relativament regular i ocupades per construccions aïllades de gran mida i ús predominant industrial.

- 5a. Situades a les àrees industrials més antigues i properes al casc urbà de San Quirze del Vallès i de Les Fonts en les que s'han produït processos de compartimentació i de diversificació d'usos
- 5b. Situades en àrees de consolidació moderna, caracteritzades per edificis unitaris, amb predominat d'ús industrial o terciari
- 5c. Situades en àrees de consolidació moderna amb ús comercial

L'ús dominant de la zona 5a i 5b en les categories (artesanal, urbana i agrupada), l'ús dominant de la zona 5c és el comercial de gran superfície.

S'admeten a més els següents usos complementaris per les subzones 5a i 5b:

- Magatzem
- Venda a l'engròs
- Venda de maquinaria i materials de la construcció
- Estacions de servei
- Venda de productes elaborats en el propi establiment
- Oficines pròpies de l'activitat industrial principal
- **Per tant es prohibeix la venda al detall sinó és venda del propi producte**

6b Residencial unifamiliar

Comprèn bona part de les extensions d'habitatges unifamiliars dels Plans Parcials desenvolupats en la darrera dècada (Can Casablancas, Vall-Suau, Vallès Parc i Mas Duran). Està constituït per un teixit d'illes relativament estretes on les construccions, de caràcter exclusivament residencial, s'arrengleren d'acord amb un projecte unitari.

S'admet l'ús comercial amb una superfície màxima de 100m²

7 solars d'ordenació singular

La regulació proposada s'haurà de desplegar a través d'un pla Especial o Estudi de Detall que té com a finalitat precisar aquelles determinacions necessàries per assegurar l'ajust d'aquestes peces dins de l'ordenació general, tot facilitant la major flexibilitat possible en la seva futura transformació.

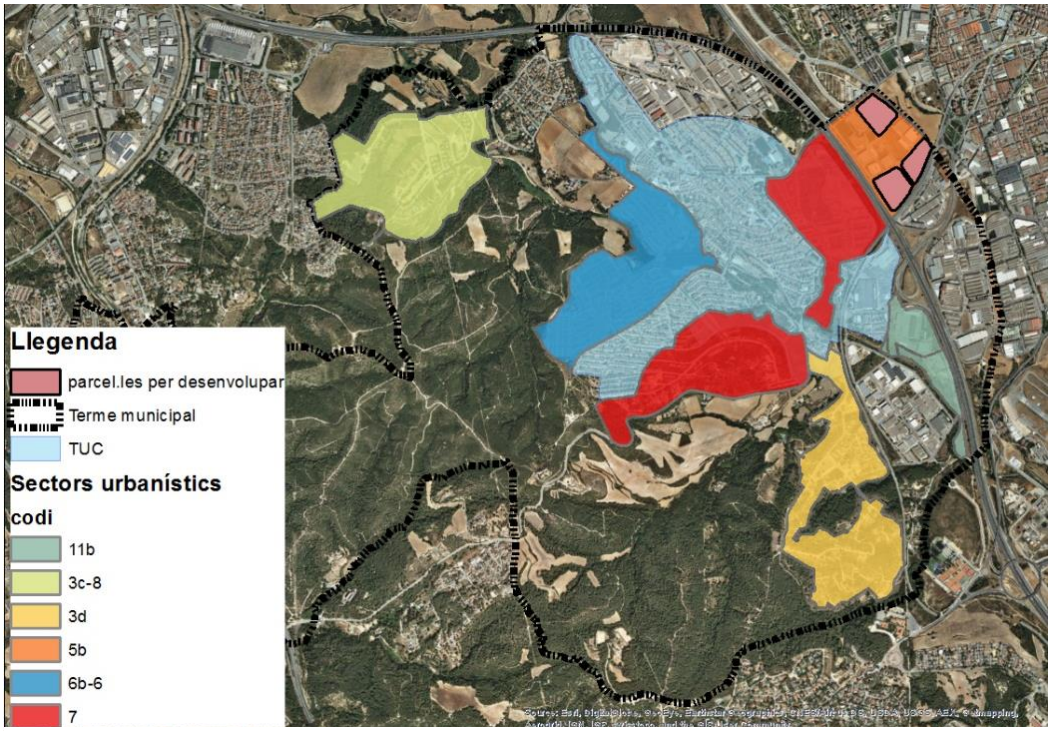
L'ús dominant és el d'oficines i serveis.

S'admet com a ús compatible el comercial i magatzem amb una superfície màxima de 1,000 m².

<u>11b</u> equivalent a 5b

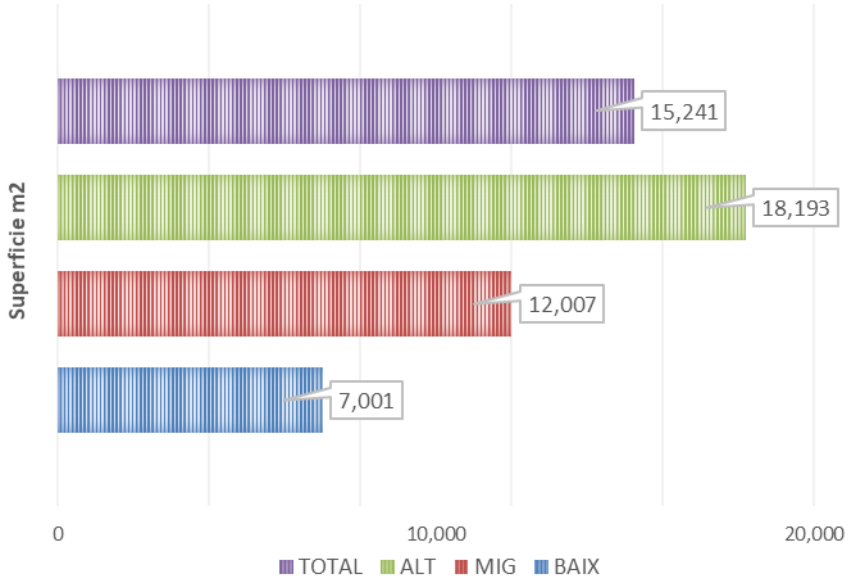
7.9.17.3 Desenvolupament de sòl comercial a Sant Quirze del Vallès

No existeix sòl industrial o terciari disponible per nous desenvolupaments tant a terrenys de sòl urbanitzable com als polígons urbanitzats amb terrenys no exhaurits. Només es permet la venda al detall com activitat annexa a l'activitat principal de producció. Per tant, el desenvolupament de sostre comercial analitzat es troba dins plans parcials on l'ús residencial és predominant, però on el planejament inclou àrees especifiques per ús comercial. En aquest cas al sector de Mas Duran existeixen dos parcel·les d'us comercial limitant amb l'Alcampo.



Mapa 110. Codis urbanístics de les zones urbanitzables a Sant Quirze del Vallès

L'escenari total és més baix que l'alt ja que preveiem que algunes de les zones industrials per desenvolupar, puguin tenir activitats annexes a la producció, amb ús comercial per l'existència de centres especialitzats amb el tèxtil. Aquest sostre no està previst com a ús comercial i, per tant, no s'incorpora dins el còmput global de superfície de planejament destinada a usos comercials. Per altra banda es valora la possibilitat alta del desenvolupament total de les parcel·les comercials del barri de Can Duran entre aquest barri i l'Alcampo, mentre que a l'escenari baix, només es preveu la construcció d'una única parcel·la.



Gràfic 78. Projecció superfície (m²) segons escenaris creixement (elaboració pròpia)

7.9.18 Santa Perpètua de Mogoda

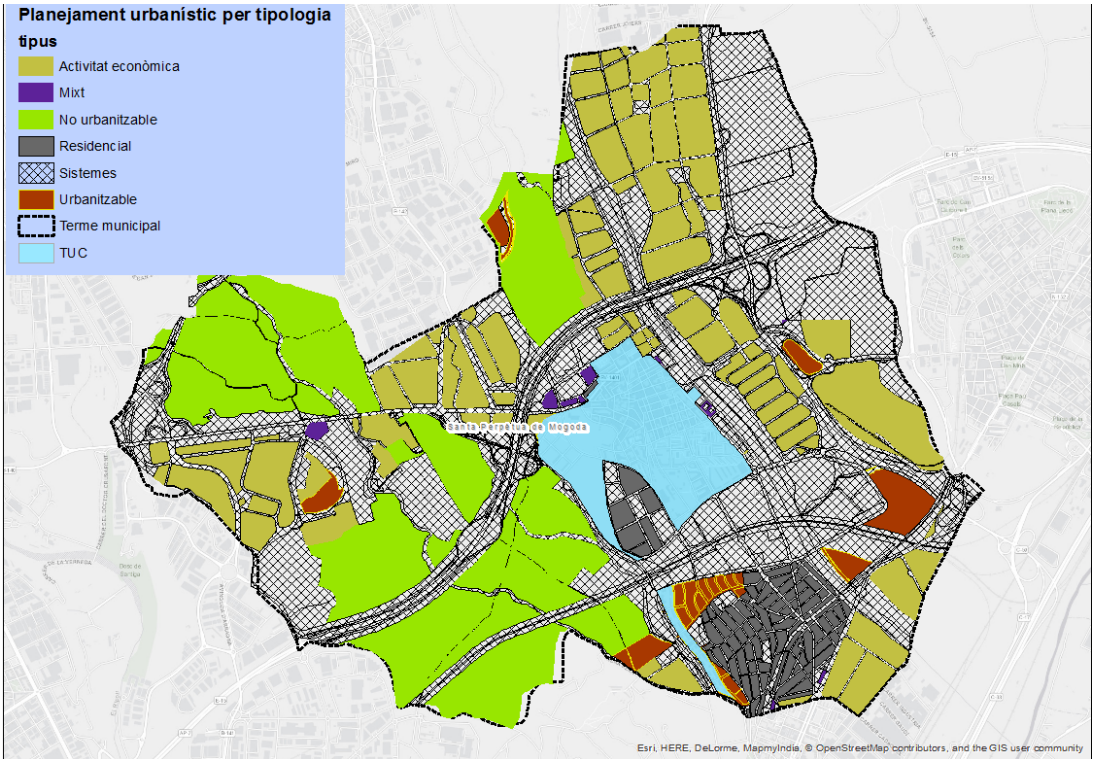
7.9.18.1 Planejament urbanístic general

Conjuntament amb Castellbisbal, Santa Perpètua de Mogoda és el municipi amb més sòl per activitats econòmiques de la comarca, situat dins la cruïlla de l'eix de la Riera de Caldes C-59 i el corredor econòmic de la B-30. Entre els usos d'activitat econòmica destaca l'existència d'un polígon exclusivament dedicat a l'activitat logística, com és el CIM Vallès. La resta de polígons presenten una ampli ventall d'activitats, on amb diferents claus industrials és permesa l'activitat comercial, encara de manera no agrupada.

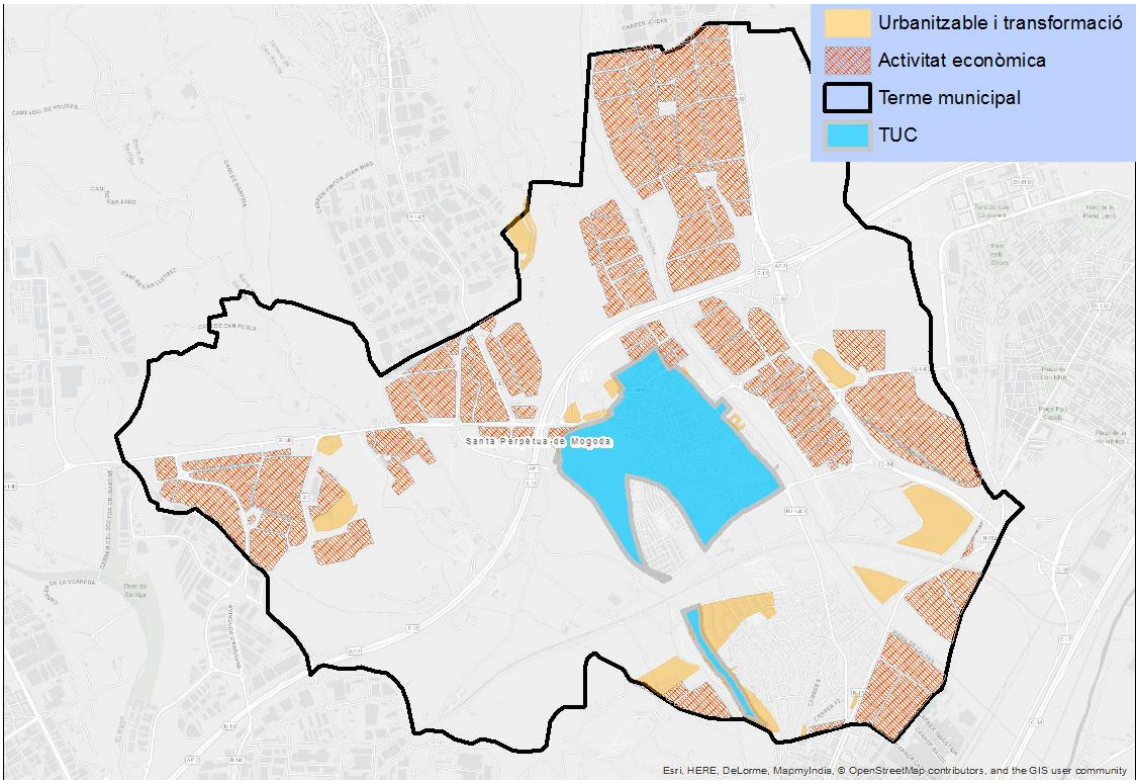
El municipi compta amb dos nuclis de població principal, Santa Perpètua i la Florida, així com un petit barri al voltant del castell de Mogoda. El nucli de la Florida està urbanitzat majoritàriament amb habitatge unifamiliar i sense gairebé presència comercial. Malgrat el municipi té un nivell d'urbanització alt, existeixen peces residencials com al Pla Parcial de Can Filuà, o la zona del castell de Mogoda per activitats econòmiques.

La presència d'infraestructures ferroviàries (R-8) per mercaderies i viatgers fa que existeixin reserves de sòl per al sistema ferroviari, així com altres proteccions d'àmbit superior com és el Pla Director de Gallecs, que protegeix la urbanització d'aquest sector agrícola i paisatgístic al Vallès també inclòs al límit nord est del municipi. La resta d'espais de sòl no urbanitzable són espais més fragmentats entre els límits oest del municipi.

El planejament urbanístic municipal és de l'any 1995, on es marcaven 23 sectors de desenvolupament i només 8 d'ells d'ús residencial majoritari. Dels 15 sectors d'ús mixt i d'activitat econòmica, 8 ja s'han desenvolupat. El sector de desenvolupament d'activitat econòmica més important, és el sector de Castell de Mogoda, que depèn no del pla General, sinó del Pla Director urbanístic de l'ACTUR de Santa Maria de Gallecs, d'àmbit supramunicipal.

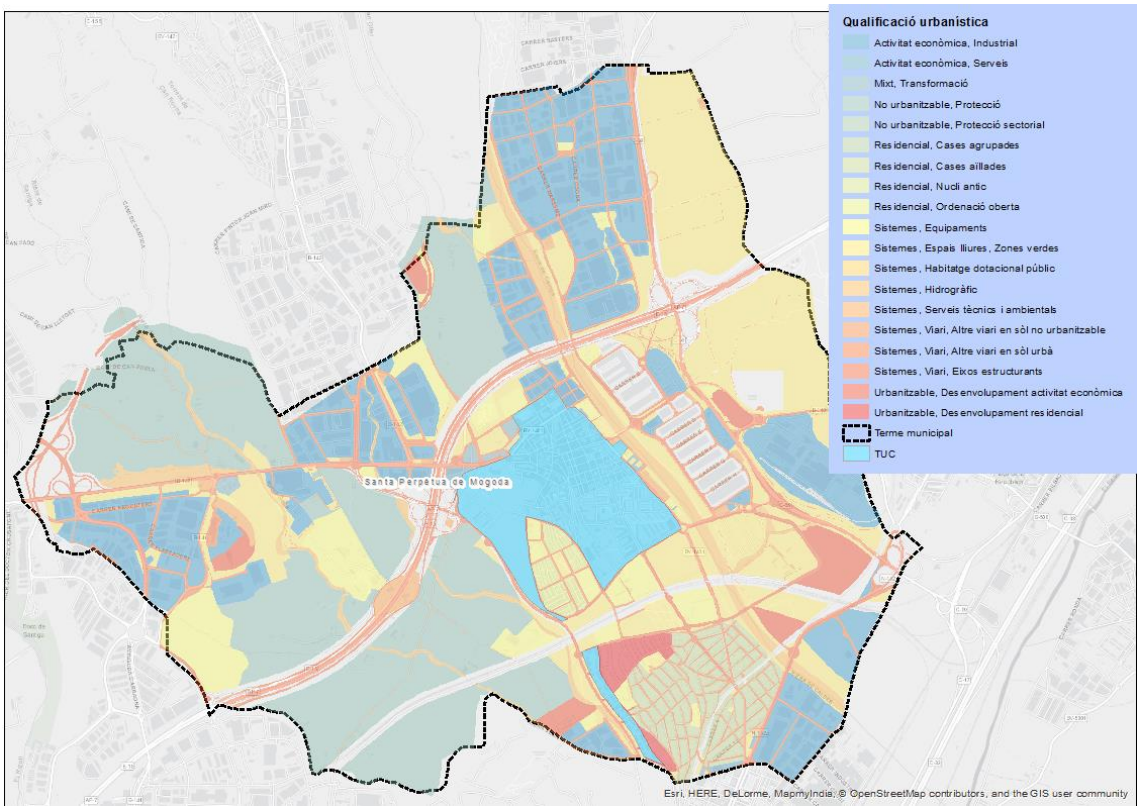


Mapa 111. Planejament urbanístic per tipologia a Santa Perpètua de Mogoda



Mapa 112. Activitat econòmica i zones urbanitzables i de transformació a Santa Perpètua de Mogoda

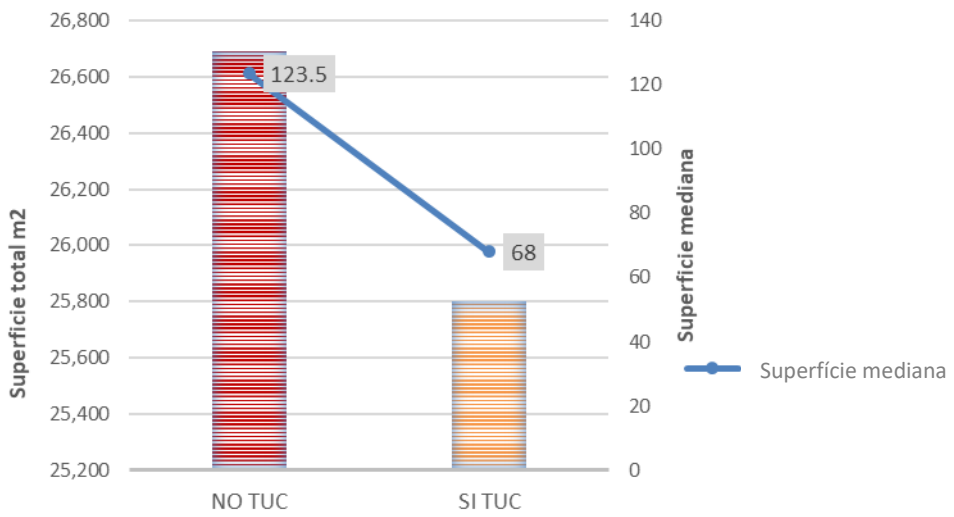
Els polígons de Santa Perpètua de Mogoda estan integrats en espais industrials supralocals, on els límits municipals dins aquests àmbits industrials estan totalment desdibuixats. Aquest és el cas dels polígons de Can Bernades-Subirà, amb el municipi de Palau-solità i Plegamans, el de Can Vinyals amb Polinyà, la Florida amb la Llagosta o el polígon de Santiga dividit entre Santa Perpètua de Mogoda i Barberà del Vallès. Pel que fa a la TUC es dibuixa un estret marge al límit esquerra al llarg de l'avinguda de Can Taió, al barri de la Florida, al ser aquesta una franja d'habitatge plurifamiliar. La resta d'àmbits residencials del municipi sí estan inserits, inclosos els nous desenvolupaments residencials.



Mapa 113. Qualificació urbanística a Santa Perpètua de Mogoda

Sector	Ús residencial	Ús comercial	Superfície	Sostre	Percentatge	Edificabilitat	Codi
Ronda Est de Polinyà	NO	NO	46,780	23,858	52	0.51	6.1
Castell de Mogoda	NO	SÍ	355,143	174,020	70	0.7	actur
Can Banús I	NO	NO	0	0	0	0.6	6.2
Can Bernades - Subirà (POUSA)	NO	NO	0	0	0	0.79	6.1
Les Pereres II	NO	NO	0	0	0	0.4	c9
Cementiri - Creueta	NO	NO	0	0	0	0.56	c10
Can Filuà	SÍ	SÍ	16,095	8,852	4	0.55	4.cf

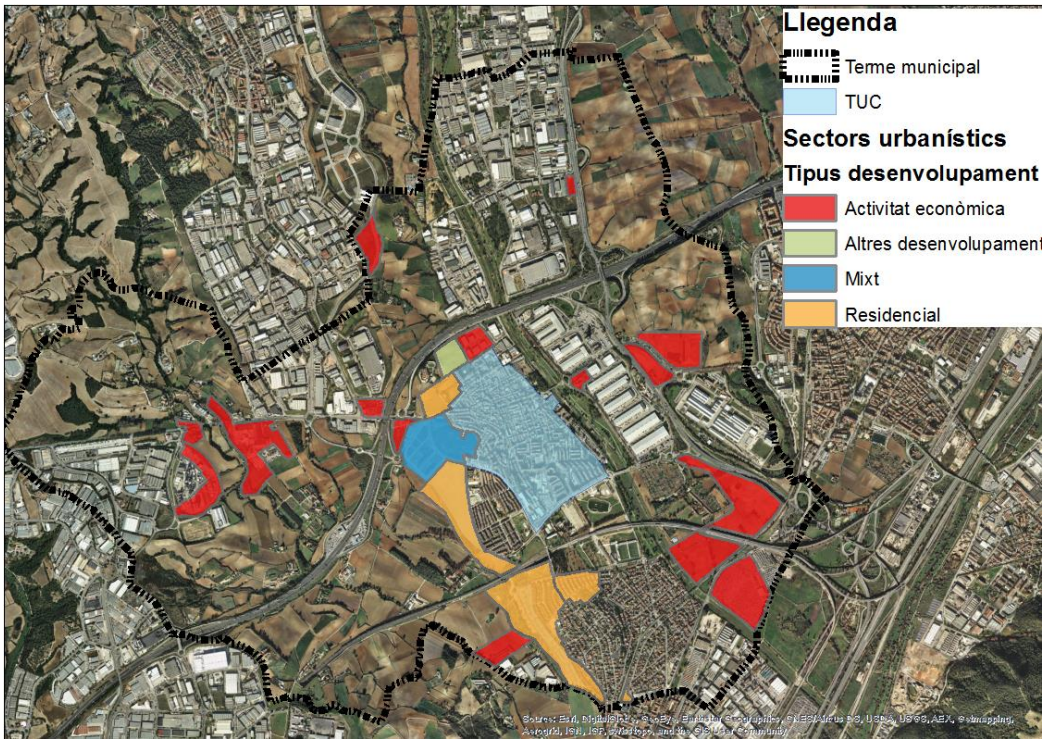
Santa Perpètua és un dels pocs municipis de la comarca on la suma de superfície comercial fora TUC és superior a la de dins de la TUC. No existeix una especial concentració comercial als polígons, però sí es permet l'activitat comercial dins usos industrials del municipi. L'activitat comercial a la zona residencial es situa més a la part de tipologia eixample, que dins el nucli antic. La diferència entre la mediana per superfície dins i fora TUC és de 55 m², per tant el factor superfície no és un element crític en la determinació de la localització dels establiments.



Gràfic 79. Superfície comercial TUC i fora TUC

7.9.18.2 Normatives urbanístiques de Santa Perpètua de Mogoda

El creixement residencial es concentra a l'oest del municipi, dins una estratègia per consolidar la unió dels dos nuclis de població del municipi. Per altra banda el creixement d'activitats econòmiques augmenta a sectors de l'àmbit de Gallecs, així com consolida espais adjacents a polígons ja construïts. 8 dels 15 sectors de desenvolupament ja es troben exhaurits i per tant no s'han contemplat dins l'anàlisi de sòl urbanitzable per activitats econòmiques.



Mapa 114. Tipus de desenvolupaments a Santa Perpètua de Mogoda

C9 Reserva d'equipament local

Ús: Educatiu, Sanitari-assistencial, Esportiu, Cultural associatiu, oficines i servies, **comerç (restringit a la venda al detall d'aliments i productes de primera necessitat referència al mercat públic) i** lleure.

C10 Dotacions comunitàries

Ús: Educatiu, Sanitari assistencial, esportiu, cultural-associatiu, religiós. **No s'admet el comerç en cap cas.**

4cf Terciari en volums específics amb espais oberts d'ús públic

Comprèn aquells sòl destinats a ser ocupats per usos terciaris amb edificacions que es disposen lliurement amb independència dels carrers i de les parcel·les. L'ordenació de l'edificació i de l'espai lliure públics en aquesta zona es regula preceptivament mitjançant un Pla Especial que compleix les condicions bàsiques fixades en aquesta secció.

Usos dominants. Comerç i Comerç de Gran superfície.

6.1 Zona industrial amb espais oberts

Comprèn els sòls destinats a ser ocupats per usos i instal·lacions industrials amb edificacions que s'ordenen de forma aïllada , mantenint distàncies a les particions de les parcel·les.

Es qualifiquen de Zona industrial de configuració aïllada els terrenys delimitats pels carres Creueta i Catalunya i pel Sistema general funerari (clau c6).

Usos dominants: Indústria artesanal, agrupada o separada.

Usos compatibles: Indústria urbana, magatzem, Serveis tècnics i mediambientals, Taller de reparació de vehicles, Aparcament, Estació de serveis i religiós.

El comerç conforma un ús incompatible.

6.2 Zona industrial de configuració aïllada en parcel·la única

Comprèn aquells sòls ocupats per una única indústria de grans dimensions i amb forta pressió sobre les infraestructures territorials amb edificacions que s'ordenen generant espais oberts.

Usos dominants. Indústria agrupada o separada.

S'admeten com a usos complementaris aquells estrictament relacionats amb el funcionament de la indústria i també l'ús religiós.

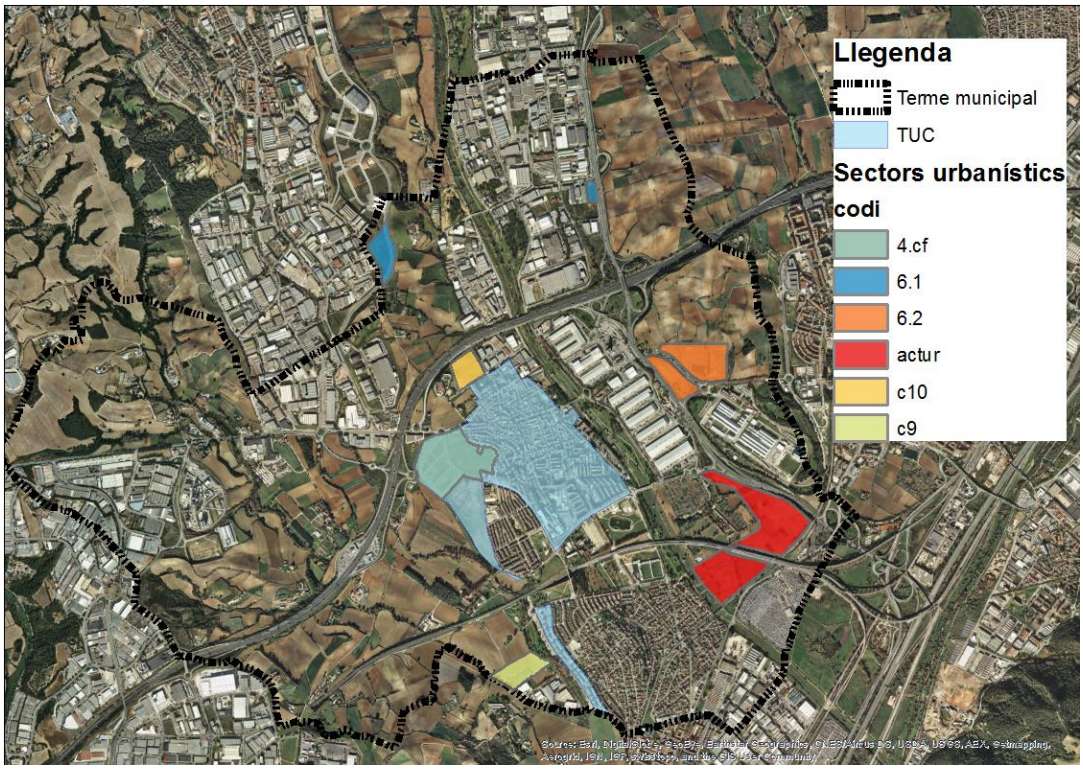
N0 s'admet l'ús comercial

En el cas del sector del Ripoll no s'especifica l'ús d'activitat econòmica que si li vol donar. Per la ubicació d'aquest àmbit a l'entrada sud del municipi, però no situat a la B-124, carretera d'accés principal al municipi, per tant no suposa un peça urbana interessant per l'accessibilitat i no és especialment atractiva com a ús comercial.

ACTUR Gallecs

No es tracta d'una clau urbanística determinada, sinó que aquesta clau es formula a la relació del Pla director urbanístic de l'ACTUR de Santa Maria de Gallecs, d'àmbit supramunicipal.

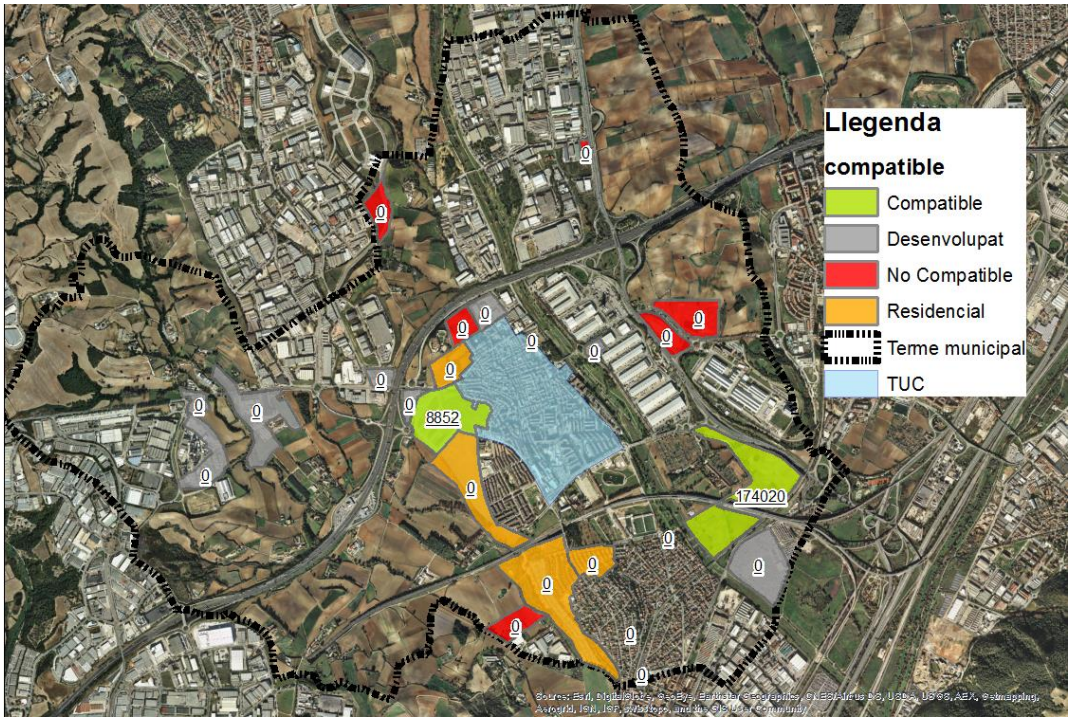
En el cas de l'àmbit del Castell de Mogoda redactat al 2005, s'afirma que aquest àmbit tindrà un ús d'activitat econòmic, de caràcter productiu, sense cap especificació i limitació al respecte.



Mapa 115. Claus urbanístiques al municipi de Santa Perpètua de Mogoda

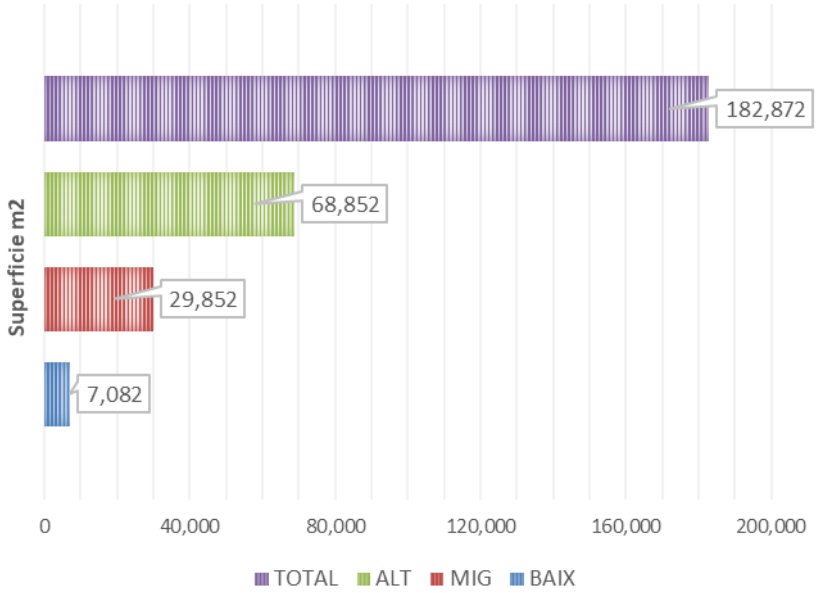
7.9.18.3 Desenvolupament de sòl comercial a Santa Perpètua de Mogoda

Dins els diferents sectors que resten per urbanitzar al municipi només s'inclouen 2 àmbits amb compatibilitat d'ús comercial, sense que el pla director de Santa Maria de Gallecs detalli l'ús comercial dins aquest sector.



Mapa 116. Compatibilitat d'usos comercials a Santa Perpètua de Mogoda

La superfície total inclou els sectors de Can Filuà, d'ús comercial, i el castell de Mogoda, d'ús industrial. A l'escenari alt es preveu el desenvolupament total de Can Filuà i uns 60,000 m² de sostre comercial al Castell de Mogoda, un 34% de la superfície de l'àmbit. En un escenari mig aquesta superfície es redueix a 20,000 m² i desapareix a l'escenari baix, on es manté Can Filuà, ja que aquest àmbit és d'us terciari amb una zona amb ús residencial i inclosa dins la TUC.



Gràfic 80. Projecció superfície (m²) segons escenaris creixement (elaboració pròpia)

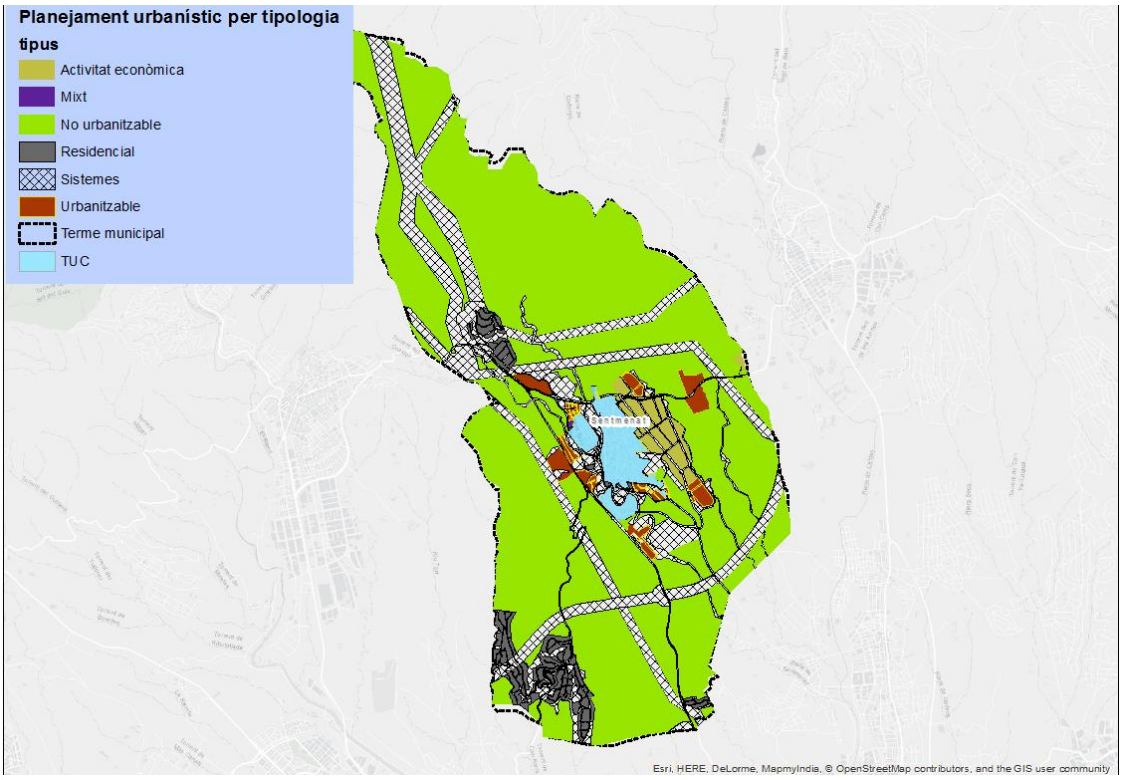
7.9.19 Sentmenat

7.9.19.1 Planejament urbanístic general

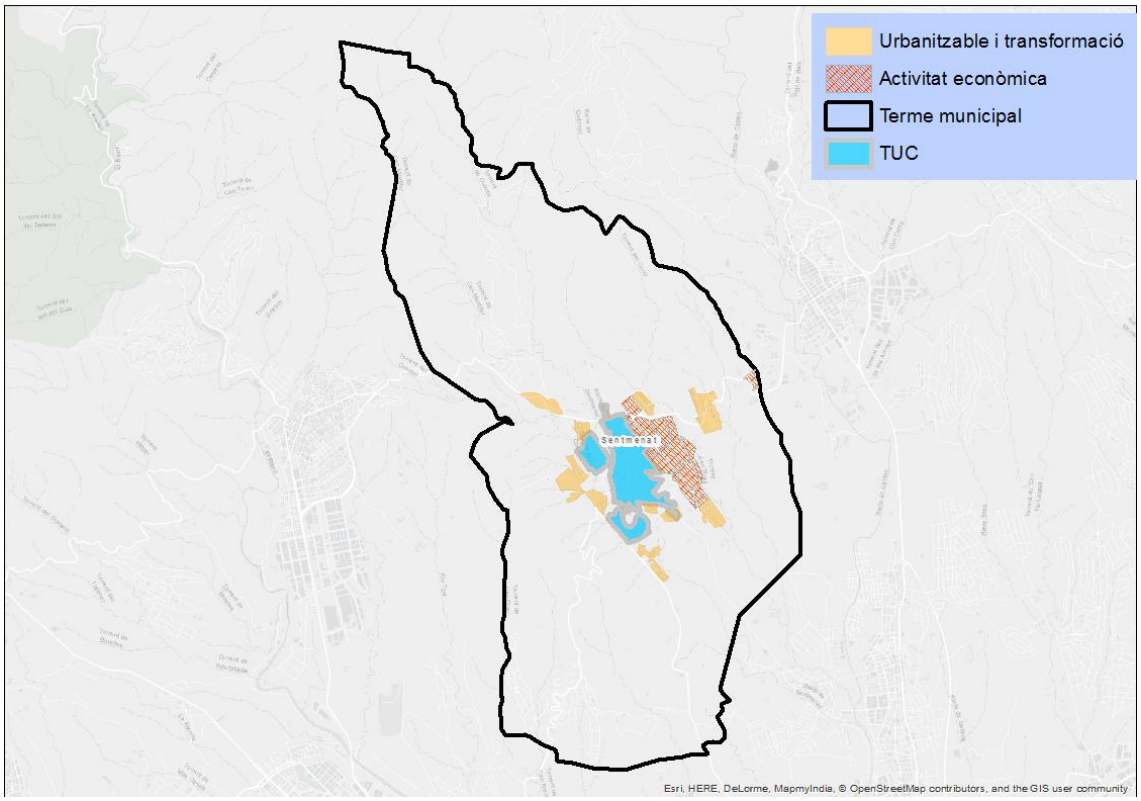
Situat entre la Riera de Caldes i el riu Ripoll, Sentmenat és un municipi molt industrialitzat amb diferent zones d'ús d'activitat econòmica inserides en una població de només 8.818 habitants. És un dels municipis de la comarca que més s'ha expandit amb el desenvolupament de diferents zones residencials així com en zones d'equipaments. El nucli urbà està rodejat de sòl no urbanitzable, per la protecció de sistemes ecològics. També existeixen zones de reserves de sistemes d'infraestructures energètiques, que travessen el territori.

Al sud i nord del municipi existeixen urbanitzacions de baixa densitat, que s'han anat convertint de segona a primera residència, però amb ús únicament residencial. El sostre industrial del municipi suposa un 30% del total de zones urbanes consolidades, però un 60% del nucli. Encara existeix sòl disponible per al creixement industrial al municipi, tot i que amb una única clau urbanística que no permet, a priori, l'ús comercial dins les zones industrials. A nivell comercial no hi una presència clara d'eixos comercials a excepció d'algun tram del passeig d'Anselm Clavé.

El planejament vigent és de l'any 1994 i està en fase de redacció d'un nou planejament que actualitzi la cartografia dels sectors existents i adeqüi les normatives de caràcter sectorial. La construcció de l'autovia B-40 suposaria l'apropament d'una via d'alta capacitat al municipi, fet que intensificaria els processos de metropolinització i la reducció dels temps de desplaçament considerablement. Aquesta infraestructura no està de moment consensuada més enllà del seu pas per Sabadell i no s'espera cap inversió infraestructural abans de l'horitzó temporal del 2026. La TUC del municipi cobreix la zona del centre urbà i no les urbanitzacions residencials de Can Canyameres i Pedra-Santa.

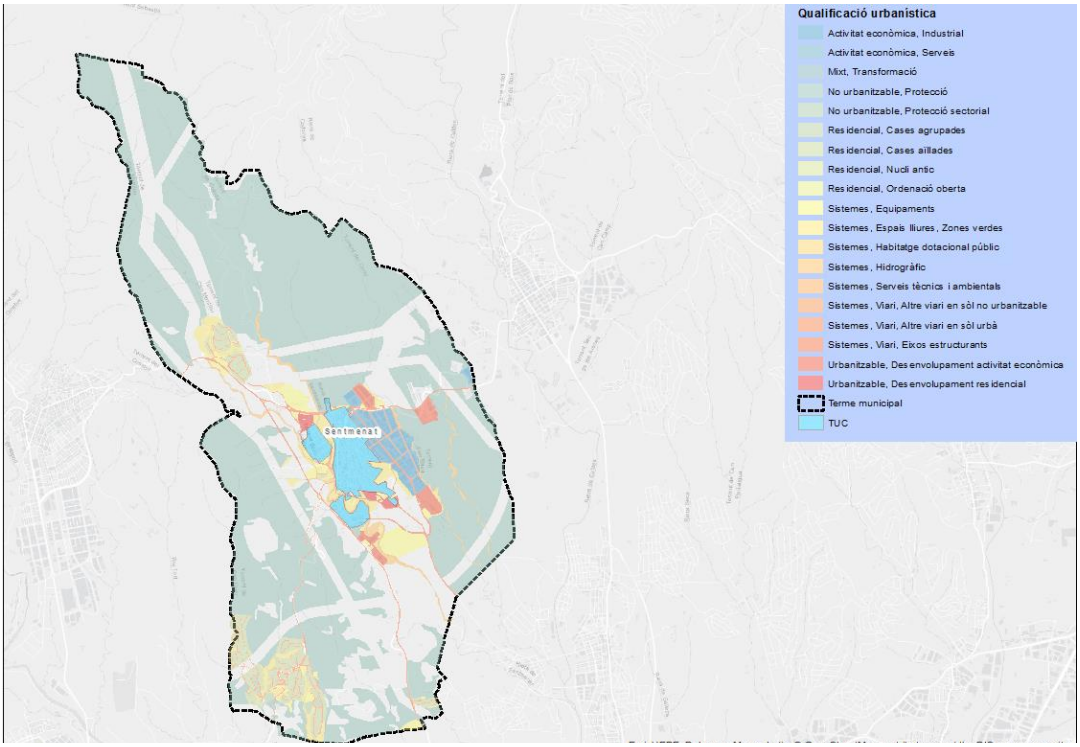


Mapa 117. Planejament urbanístic per tipologia a Sentmenat

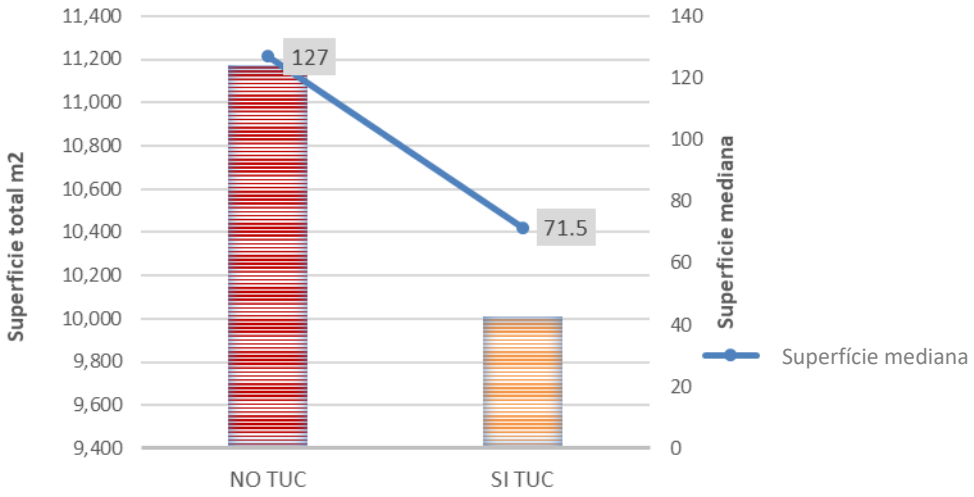


Mapa 118. Activitat econòmica i zones urbanitzables i de transformació a Sentmenat

Dins el municipi estan inclosos 5 polígons industrials, on el de Can Clapers, amb més de 700,000 m² de superfície i més de 350 empreses, és l'únic gran polígon del municipi. La resta són polígons adjacents a Can Clapers o situats dins la carretera de Caldes de Montbui. Existeix un sector d'ampliació del polígon de Can Clapers, encara sense que s'hagi iniciat el seu desenvolupament urbanístic. Les zones residencials pendents d'executar es situen en zones contigües al nucli urbà i no en sectors aïllats.



Mapa 119. Qualificació urbanística a Sentmenat



Gràfic 81. Superfície comercial TUC i fora TUC

Malgrat que dins la clau 7 de planejament de sòl industrial no s'especifica l'ús comercial com a compatible, existeixen més de 11,000 m² de superfície comercial fora TUC i ubicades especialment als polígons industrials del municipi. La diferència entre medianes de superfície és similar a la d'altres municipis, amb 56 m² de diferència. Sentmenat és dels 6 municipis de la comarca amb més sòl fora TUC que a dins.

Sector	Ús residencial	Ús comercial	Superfície	Sostre	Percentatge	Edificabilitat	Codi
Serrabarona	SÍ	SÍ	0	0	0	0.25	12
Can Perich	SÍ	SÍ	0	0	0	0.4	12
El Castell	SÍ	SÍ	0	0	0	0	12
Can Palau Centre. Subsector 0A	SÍ	SÍ	0	0	0	1.39	12
Can Vilar	SÍ	SÍ	0	0	0	0.4	12
El Padró	SÍ	SÍ	0	0	0	0.4	7
Can Baró	SÍ	SÍ	0	0	0	0.35	12
Can Palau Nord	SÍ	SÍ	0	0	0	0.6	12
Can Palau Centre. Subsector 0B	SÍ	SÍ	0	0	0	0.6	12
Can Castellet de Dalt	SÍ	SÍ	0	0	0	0.1	16
Barri del Pont	SÍ	SÍ	0	0	0	0.25	16
Torrent del Cusidor	SÍ	SÍ	0	0	0	0.25	16
Can Baió	SÍ	SÍ	0	0	0	0.2	16
Can Roure	NO	NO	0	0	0	0.5	7
Mas d'en Cisa	NO	NO	0	0	0	0.5	7
Sud Ctra. Caldes	NO	NO	63,663	31,831	80	0.4	17
Ampliacii Can Clapers	NO	NO	67,393	67,393	55	1	17
Nord Ctra. Caldes	NO	NO	62,300	18,690	60	0.3	17

7.9.19.2 Normatives urbanístiques de Sentmenat

La principal característica del planejament urbanístic és la poca concreció sobre els usos de cada clau urbanística. Només es subdivideix els àmbits del sòl urbanitzable en subclaus per especificar ocupació, volumetria i edificabilitat. L'ús comercial no s'especifica com a compatible, però tampoc com a incompatible, fet que permet la presència de més de 10,000 m² de superfície comercial presents als polígons industrials del municipi.

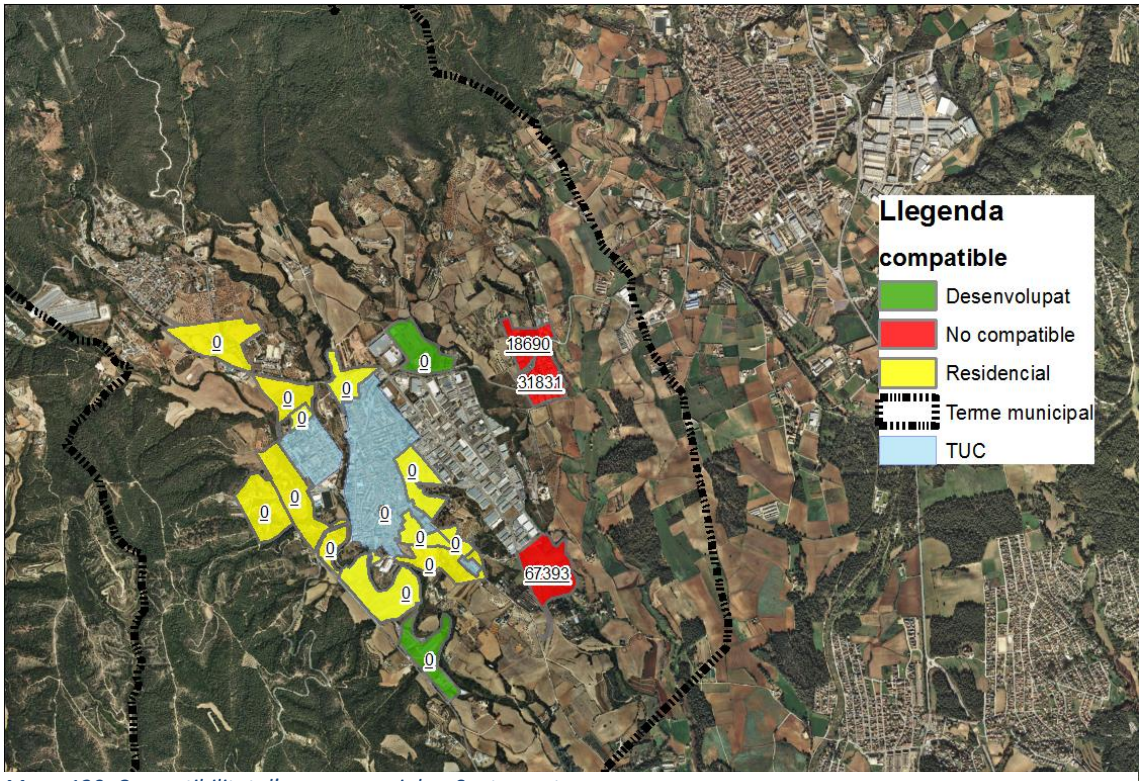
7 zona industrial

Correspon a l'edificació industrial en polígon industrial.

La parcel·la mínima és de 2,400 m².

L'ús és d'indústria i de magatzem. No s'inclou però tampoc és diu que l'ús comercial sigui incompatible.

L'ús comercial queda prohibit



Mapa 120. Compatibilitat d'usos comercials a Sentmenat

12 Zona de desenvolupament residencial

Aquesta clau divideix en vuit subclaus en funció de característiques d'edificabilitat i densitat l'ús residencial.

No hi ha cap determinació en relació a l'activitat comercial.

16 Desenvolupament residencial opcional

Aquesta clau es divideix en quatre subclaus, on es fixen les característiques d'edificabilitat i densitat. L'ús residencial és opcional en funció del pla que desenvolupi aquest sòl urbanitzable.

No es fixa cap paràmetre al respecte de l'ús comercial

17 Desenvolupament industrial opcional

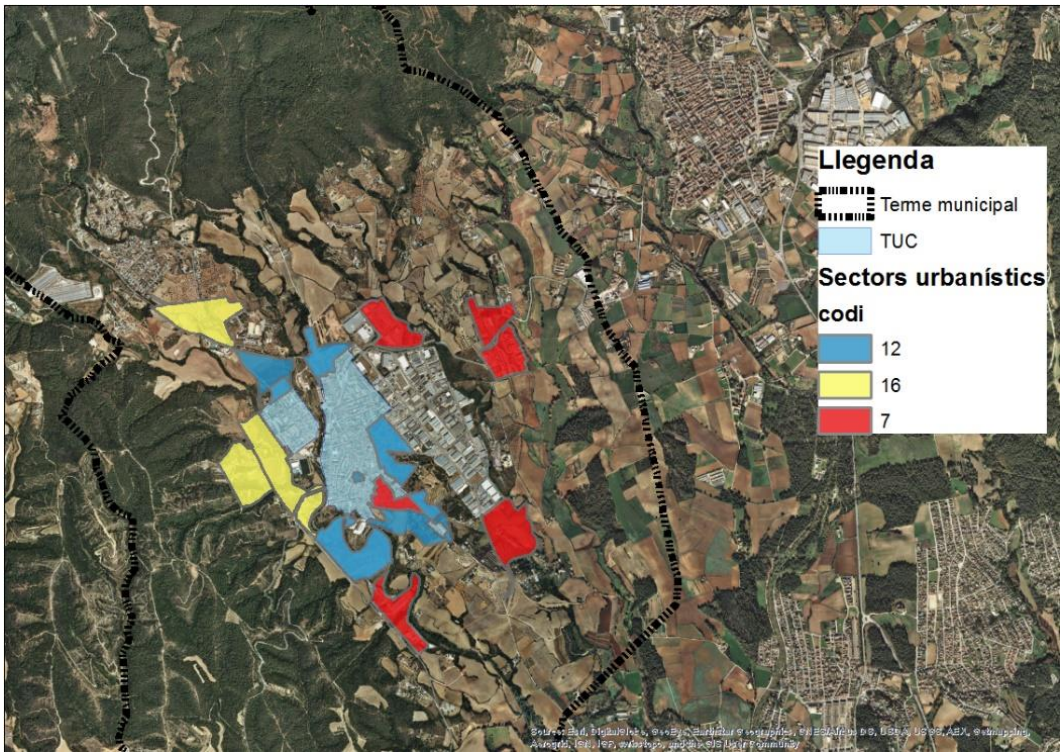
Aquesta clau consta de tres sectors.

Els sectors es situen a l'entorn de la carretera de Caldes. La finalitat de la classificació de sòl urbanitzable és exercir un control per part de l'administració que garanteixi el control mediambiental de les activitats. Per aquest motiu la iniciativa del desenvolupament dels sectors serà municipal amb l'objectiu d'ordenar i millorar els serveis sense augmentar les activitats existents.

No hi cap paràmetre al respecte de l'ús comercial.

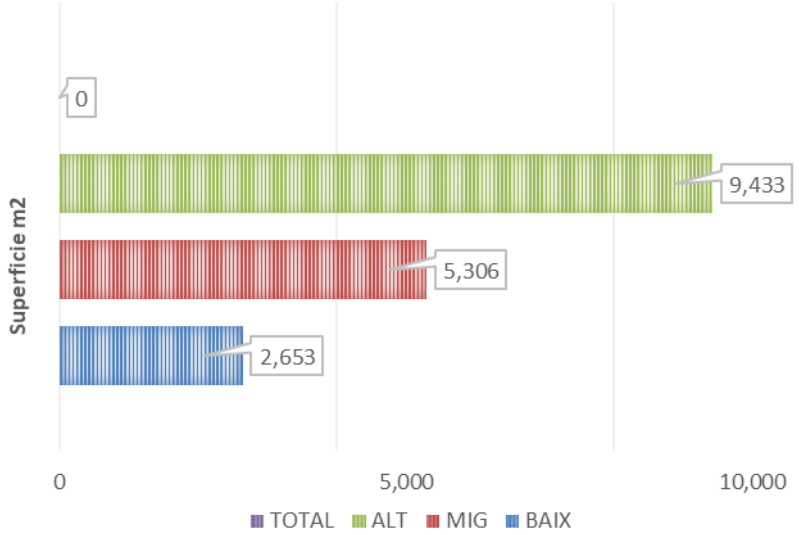
7.9.19.3 Desenvolupament de sòl comercial a Sentmenat

Dins les tres zones de creixement d'activitat econòmica previstes al municipi, no s'inclou cap espai per a ús comercial. Malgrat estan censades activitats comercials als polígons es preveu un creixement possible als nous sectors de desenvolupament d'activitat terciària i comercial, ja sigui com activitat principal o annexa.



Mapa 121. Codis urbanístics de les zones urbanitzables a Sentmenat

No es preveu cap zona de desenvolupament comercial en activitats econòmiques, o desenvolupament mix, o específicament dins una zona residencial. Es preveu, en base a l'existència d'activitats comercials ja existents als polígons, que la superfície comercial pugui créixer als nous àmbits de desenvolupament d'una manera moderada. Dins l'escenari alt es preveu que un 8% de la superfície dels àmbits industrials es desenvolupi com a comercial, doblant l'actual superfície comercial fora TUC. En escenaris mig i baix, aquesta xifra baixa considerablement a la construcció de dos parcel·les comercials dins els sectors de sòl urbanitzable industrial. Aquesta ve determinada per la superfície mínima d'edificació establerta en 2,500 m^2. L'actual mediana però és de 127 m^2 de superfície per establiment dins l'àmbit fora TUC.



Gràfic 82. Projecció superfície (m^2) segons escenaris creixement (elaboració pròpia)

7.9.20 Terrassa

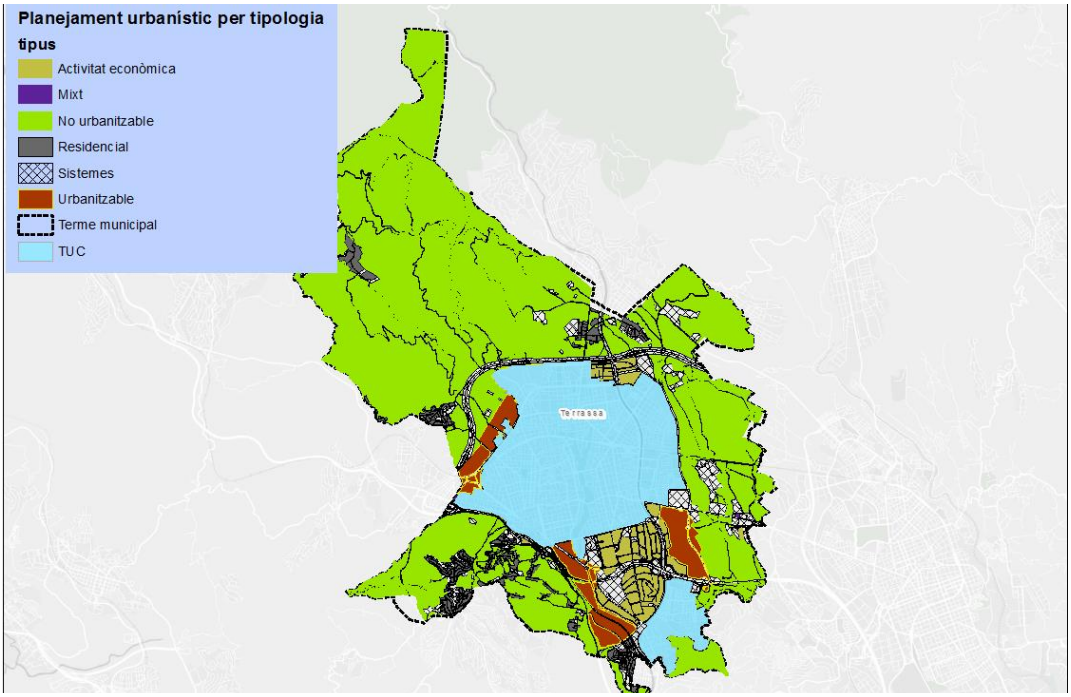
7.9.20.1 Planejament urbanístic general

Terrassa és la ciutat més poblada de la comarca, durant el 2017 es va convertir en el tercer municipi més poblat de Catalunya. Existeix un urbanisme compacte, no extensiu on es preserven moltes zones de sòl no urbanitzable, especialment al nord del municipi. Durant els darrers anys s'han consolidat diferents zones residencials interiors, densificant zones residencials interiors.

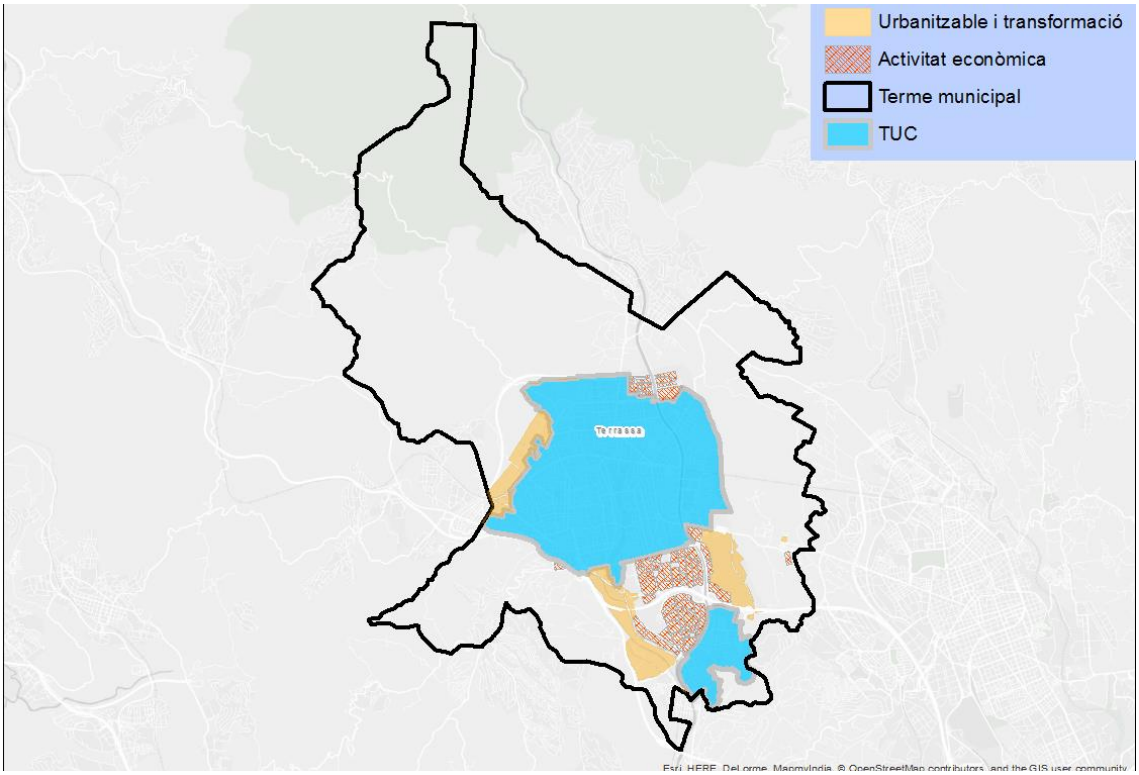
Amb un desenvolupament molt influenciat per les zones industrials situades tant en zones interiors com exteriors, es comptabilitzen fins a 20 polígons d'activitat econòmica on 5 corresponen a sòl urbanitzable o amb consolidació recent. Dins les zones d'activitat econòmica segons el polígon i la clau urbanística, existeix un mix d'ús comercial i industrial, com al polígon de Can Parellada o a Santa Margarida, on s'inclou el Centre Comercial Parc Vallès. El municipi compta també amb tres àrees consolidades d'ús terciari-comercial, com el Sector Montserrat a la Riera de les Arenes, el Sector Alemanya, a la C-58 i el sector Segle XX, a l'entrada sud del municipi.

La principal diferència amb l'altre capital de la comarca, Sabadell, és que malgrat tenir més habitants i més superfície comercial en centres comercials, la dotació per habitant és inferior. El recent desenvolupament de Terrassa Plaça no està inclòs dins el cens d'establiments comercials al 2017, i s'ha inclòs dins el còmput de sòl de desenvolupament. Els creixements d'activitat econòmica es concentren al voltant de la Riera de les Arenes i la Riera de Palau, mentre que el creixement residencial en sòl urbanitzable es concentra al nord-oest del nucli urbà.

També existeix un altre nucli separat del principal, les Fonts que està en la intersecció de tres municipis com són Rubí, Sant Quirze del Vallès i la mateixa Terrassa. Aquest nucli està inclòs dins la trama urbana consolidada. Dos dels tres centres comercials del municipi estan a l'interior de la TUC, l'únic que resta fora és el Parc Vallès, on actualment es poden instal·lar activitats comercials.

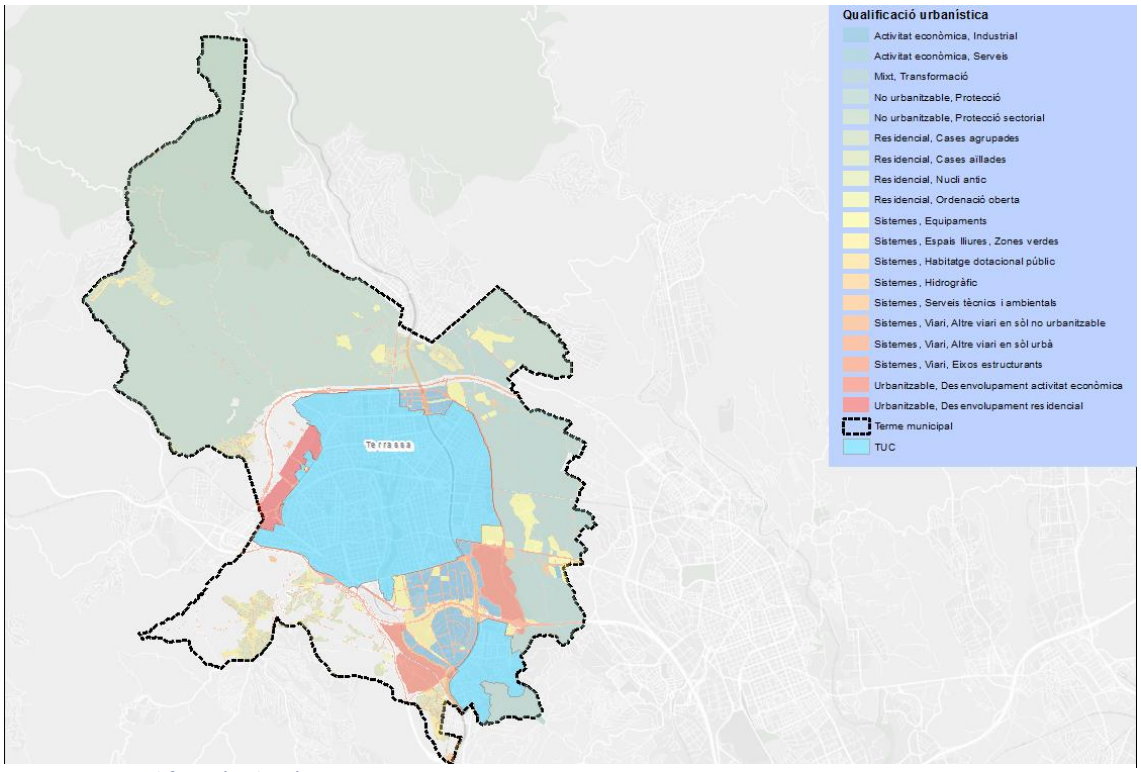


Mapa 122. Planejament urbanístic per tipologia a Terrassa



Mapa 123. Activitat econòmica i zones urbanitzables i de transformació a Terrassa

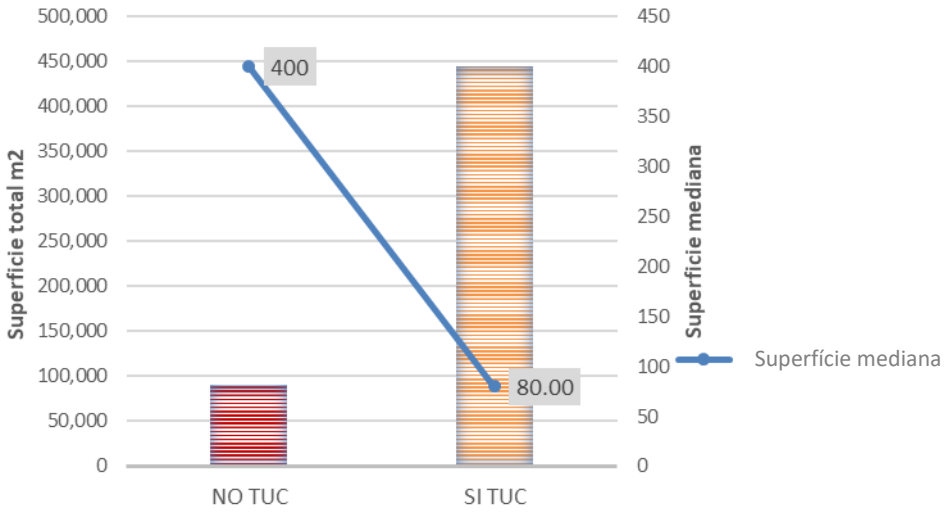
Les zones de creixement d'activitat industrial a Terrassa són de les més importants de la comarca, on s'inclou el Polígon de Bellots II, amb més de 700,000 m^2 de sòl disponible, Palau Sud- Can Guitart, amb 610,000 m^2, Palau Nord, amb 366,000 m^2 per activitats terciàries o la Franja nord, amb 18,000 m^2 per activitats terciàries. El sòl disponible no s'ha executat i, en alguns casos com a Palau Nord, no existeix cap planejament parcial que desenvolupi els criteris d'ocupació del sostre terciari programat.



Mapa 124. Qualificació urbanística a Terrassa

Sector	Ús residencial	Ús comercial	Superfície	Sostre	Percentatge	Edificabilitat	Codi
Passeig de Ponent 142	SÍ	NO	0	0	0	085	a.6.0
Fabrica Aeg	SÍ	NO	0	0	0	1.3	a.7.0
Industrial Freixa	SÍ	NO	0	0	0	2.84	a.7.0
P. Aurell Armengol	SÍ	NO	0	0	0	1.3	a.7.1
Franja Nord	NO	SÍ	66,862	46,803	25	0.7	a.11
Els Bellots	NO	SÍ	104,395	81,428	11	0.78	a.11
Can Montllor	SÍ	SÍ	25,581	30,442	25	0.85	a.11
Palau Sud-Can Guitard	NO	SÍ	12,039	22,634	4	0.8	a.11
C de Guadalquivir 1-11	SÍ	NO	0	0	0	1.64	a.7.0
Carrer de Venus	NO	NO	0	0	0	1.2	a.8.0
Palau Nord	SÍ	SÍ	142,486	142,486	35	1	a.11
Av. Santa Eulalia 95	NO	SÍ	13,638	17,047	70	1.26	a.11
Terrassa Plaça	NO	SÍ	38,106	47,632	70	0	a.11

Dins els sectors de desenvolupament també s'ha incorporat la parcel·la ocupada per Terrassa Plaça, que no conforma cap sector de desenvolupament i que s'urbanitza mitjançant la clau urbanística A.11, d'ús terciari present a diferents sectors de desenvolupament com a clau urbanística. Existeix 4 vegades més superfície comercial dins TUC, que fora, en part perquè dos centres comercials es situen al seu interior. La diferència entre superfícies medianes és molt accentuada, +320 m^2 de superfície fora de la TUC, en relació a la superfície dins la TUC.



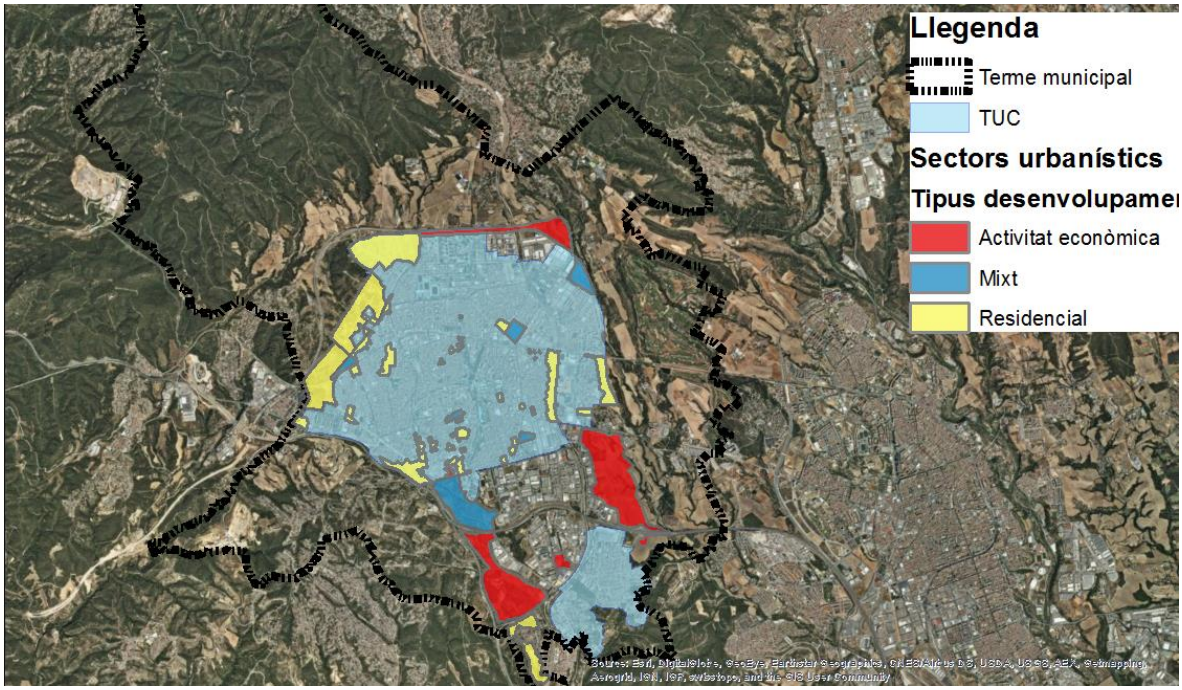
Gràfic 83. Superfície comercial TUC i fora TUC

7.9.20.2 Normatives urbanístiques de Terrassa

El POUM de Terrassa defineix 12 claus de tipologia de sòl al municipi. Es detallen aquelles relacionades amb sòl d'activitat econòmica o desenvolupament de tipus mixt. El planejament defineix les seves pròpies categories d'ús comercial. L'ús comercial es defineix com els locals oberts al públic, destinats a la venda o prestacions de serveis: inclou botigues, galeries

comercials, centres comercials, etc. Atenent a les dimensions i mida de la superfície comercial el Pla estableix la següent classificació[26]:

- Comerç petit: són aquells establiments individuals o col·lectius, destinats a la venda o prestació de serveis en detall, amb una superfície de venda inferior als 700 m².
- Comerç mitjà: són aquells establiments individuals o col·lectius, destinats a la venda o prestació de serveis en detall i a l'engròs, amb una superfície de venda igual o superior als 700 m² i inferior als 2,000 m².
- Comerç gran: són aquells establiments individuals o col·lectius, destinats a la venda o prestació de serveis en detall i a l'engròs, amb una superfície de venda igual o superior als 2,000 m².



Mapa 125. Classificació del sòl urbanitzable per tipus de desenvolupament a Terrassa.

A6 Ordenació específica

Comprèn els sectors en sòl urbà consolidat i no consolidat que tenen aquesta condició pels elements urbanístics dels quals disposen o perquè es troben en urbanització amb compromisos i garanties d'execució. Presenten una ordenació de volums específica o particular a cada sector que prové d'una figura de planejament aprovada o d'unes llicències atorgades, en base a planejaments anteriors, o bé que es troben dins de nous sectors a ordenar per mitjà de Plans de Millora Urbana.

La edificació en els nous sectors de sòl urbà no consolidat vindrà ordenada a través del corresponent Pla de Millora Urbana en base als paràmetres generals de sostre edificable i els criteris d'ordenació definits en les respectives fitxes d'ordenació. **El comerç petit és compatible, el mitjà condicionat al Pla de Millora Urbana i el comerç gran és incompatible.**

A7 Àrees centrals de millora urbana

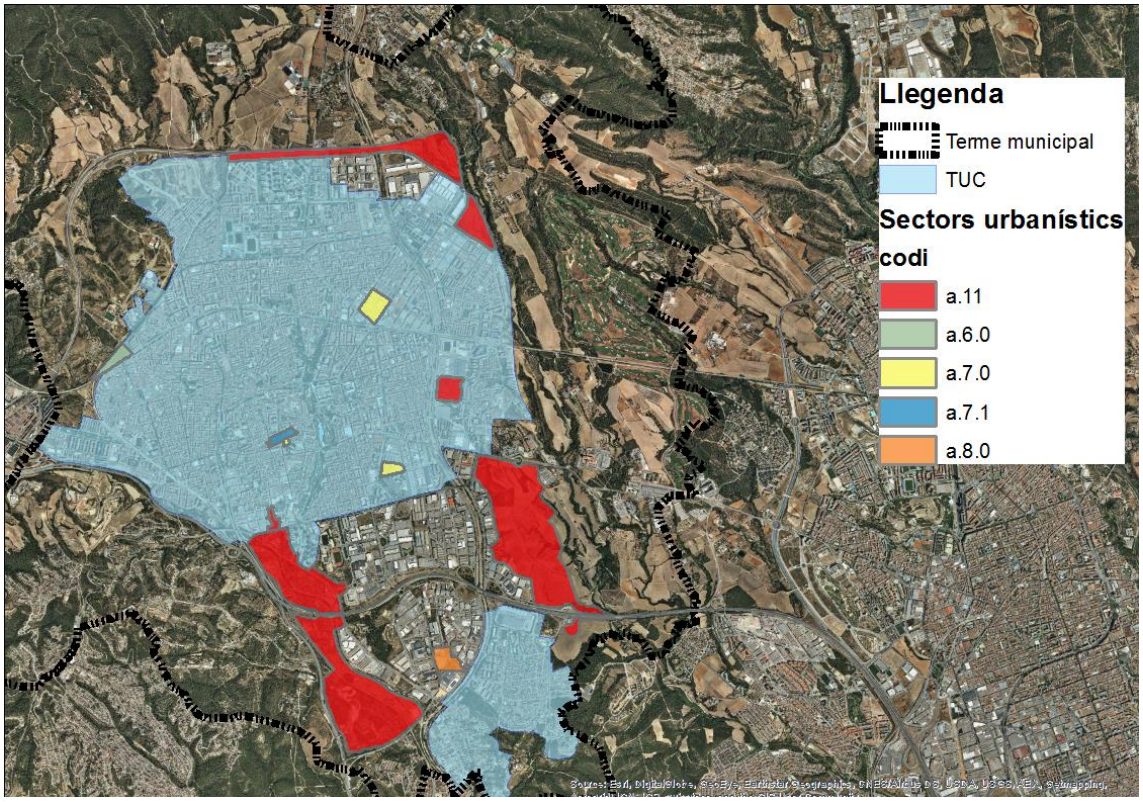
Comprèn els sectors de sòl urbà que per les seves condicions de centralitat i posició estratègica dintre de la ciutat consolidada venen destinats a ser nous referents de la transformació i del creixement interior de la mateixa. Les àrees centrals de millora urbana, en funció de les preexistències i del context

[26] Classificació que no correspon a l'establerta a la normativa sectorial vigent. Apartat 3.3.5.

en el que estan localitzades, definiran nous espais i nous usos, posant en valor els conjunts patrimonials existents en el seu interior i, a la vegada, preveuran reserves de sòl que millorin l'entorn urbà creant nous espais lliures destinats a places i/o equipaments, segons el que es determini en cada cas. Aquesta millora s'establirà per mitjà del Pla de Millora Urbana redactat per a cada sector i tramitat d'acord amb el que estableix la legislació vigent. L'àmbit del Pla inclourà el sòl privat objecte de la millora i la seva vialitat confrontant, segons aquesta normativa i els plànols d'ordenació.

Amb l'objectiu de garantir una generosa barreja d'usos en aquestes àrees centrals, la distribució dels usos privatius finalment resultants de l'ordenació i desenvolupament d'una àrea central de millora urbana, mantindran sempre una proporció tal que, com a mínim el 25% dels mateixos siguin destinats a usos diferents de l'habitatge.

El comerç petit i mitjà és compatible, el gran està condicionat al Pla de Millora Urbana.



Mapa 126. Codis urbanistics a Terrassa

A7.1 Noves ordenacions

Comprèn els sectors de sòl urbà no consolidat en els quals es proposa reordenar els usos i les volumetries preexistents amb la finalitat d'assolir mitjançant ordenacions físiques puntuals i particulars, reserves de sòl que modernitzant la ciutat millorin l'entorn urbà creant nous espais lliures per a dotacions i equipaments i estacionaments. Aquesta millora s'establirà per mitjà del Pla de Millora Urbana redactat per la major part de sectors, llevat aquells que vinguin ordenats directament pel Pla General.

El comerç petit i mitjà és compatible, el gran és incompatible

A8.0 Industrial en illa tancada

Comprèn els sòls del nucli urbà on predomina l'edificació industrial i de magatzems i que per la naturalesa de l'activitat o dels materials o productes que tracten, o dels elements tècnics emprats, no

generen situacions de risc per a la salubritat i seguretat públiques i són susceptibles de mesures correctores que eliminin tot risc per a les persones, les propietats i el Medi.

Es defineix una zona específica que es regeix per unes condicions particulars: A8.1

En les dues claus urbanístiques definides pel planejament, A.8.0 i A.8.1, el comerç petit, mitjà i gran són declarats incompatibles.

A11 Terciari

Comprèn aquelles peces d'edificació destinades majoritàriament al desenvolupament d'usos i activitats de caràcter terciari, referits principalment a: oficines, edificis corporatius, laboratoris i centres de recerca, locals d'activitats de serveis i de negoci, activitats logístiques i de distribució, activitats industrials amb un baix nivell d'incidència ambiental, hotels, centres de convencions, establiments de restauració i activitats comercials que es desenvolupin en una part de l'edificació. Es defineixen les següents zones específiques, que a més de la regulació d'aquesta zona genèrica, tenen unes condicions particulars:

A11.1 Illes compactes
Comprèn aquelles implantacions per a activitat de caràcter terciari que es desenvolupen en illes barrejades amb altres zones urbanes, en les quals l'edificació es desenvolupa de manera compacta i un criteri d'alineació respecte als fronts dels carrers circumdants.

A11.2 Vista Alegre
Comprèn els sòls destinats a la implantació d'usos i edificacions, de caràcter eminentment terciari, definits en funció de les especials aptituds del territori en raó de la seva proximitat a la ciutat i a l'important nus de interconnexions amb els seus accessos principals i el traçat de l'autopista Terrassa - Manresa.

A11.3 Rambla
Comprèn àmbits configurats per peces aïllades situades al llarg de l'eix de la Rambla destinades a edificacions d'oficines i serveis.

A11.4 Rambleta
Comprèn la illa consolidada amb un conjunt edificat amb oficines i hotel, situat en l'eix de la Rambleta del Pare Alegre.

A11.5 Parc d'Activitats i Serveis
Comprèn els sòls ocupats per l'edifici de l'antic sanatori antituberculòs així com els terrenys de l'entorn immediat, propietat de l'Ajuntament de Terrassa i localitzats en el peu de vessant entre els torrents del Sanatori i de Can Carbonell.

El comerç petit i mitjà és compatible dins totes les claus d'ús terciari. El comerç gran està condicionat.

A10 Comercial

No existeix sòl urbanitzable amb aquesta categoria d'ús al planejament actual.

Comprèn aquelles peces d'edificació destinades majoritàriament al desenvolupament d'usos i activitats de caràcter eminentment comercial, ja sigui en establiments exclusius o formant part de conjunts amb diferents activitats complementaries o compatibles amb l'oferta comercial, però amb una major preponderància per part d'aquesta. Els àmbits delimitats corresponen a conjunts o edificacions ja existents, per tant la seva regulació ve determinada fonamentalment en funció dels paràmetres actuals.

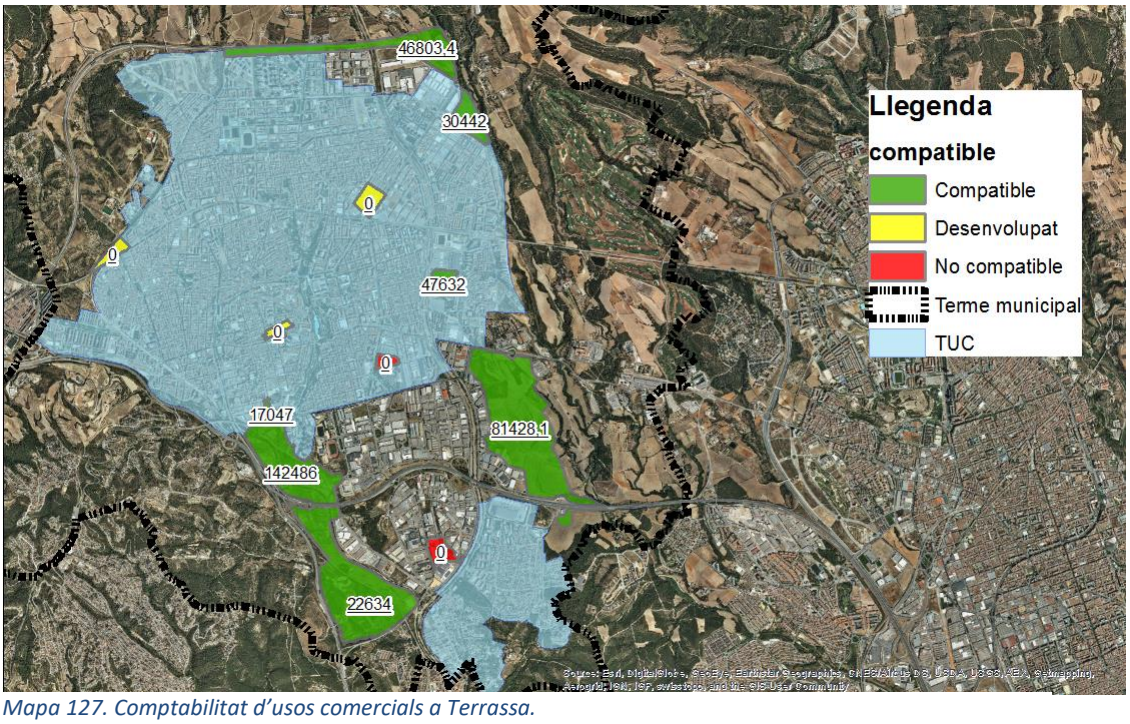
Es defineixen les següents zones específiques, que a més de la regulació d'aquesta zona genèrica tenen unes condicions particulars:

- A10.1 Comercial en edificis patrimonials.
- A10.2 Comercial Montserrat.
- A10.3 Comercial Pla de Les Fonts.
- A10.4 Comercial Can Parellada.

Per al petit i mitjà comerç l'ús és dominant, per alº gran comerç l'ús està condicionat.

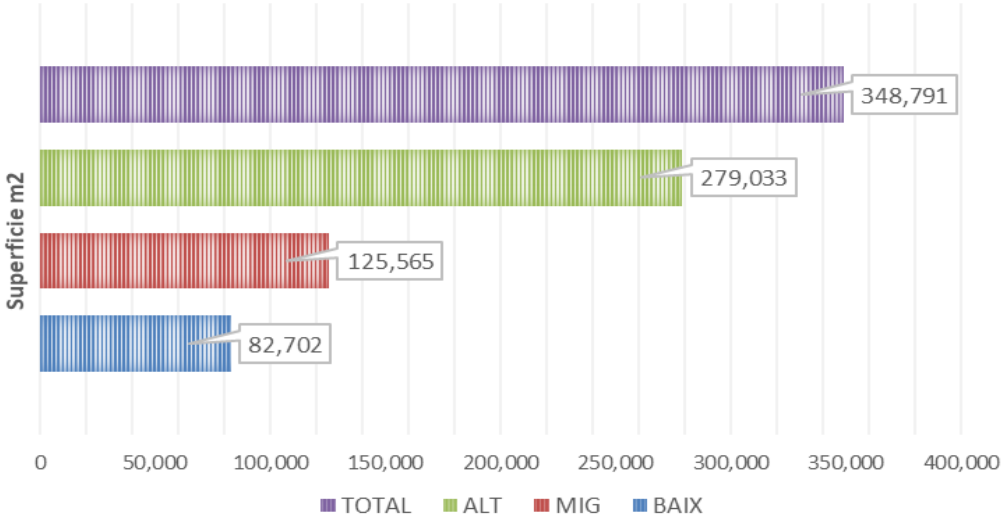
7.9.20.3 Desenvolupament de sòl comercial a Terrassa

No existeix cap zona en sòl urbanitzable amb clau d'ús comercial però la clau A.11 d'ús terciari poden desenvolupar sòl comercial com és el cas de Terrassa Plaça, amb 47,000 m² ja edificats amb ús comercial.



Mapa 127. Comptabilitat d'usos comercials a Terrassa.

La Clau A.11 condiciona l'ús comercial de gran superfície (superior a 2,000 m²), però no les declara incompatibles, per tant, l'escenari alt preveu el desenvolupament del 80% del sostre amb aquesta clau. Amb aquest escenari alt es podrà augmentar un 15% del sostre industrial de tota la comarca i un 50% el de Terrassa. La necessitat de dotar la ciutat d'altres tipus de superfície rebaixaria a l'escenari mig, que ,en canvi, augmentaria un 25% la superfície comercial existent al darrer cens d'activitats comercials, amb 473,297 m² existents a l'actualitat. Dins tots els escenaris s'inclouen els 47,000 m² del desenvolupament de Terrassa obert durant el 2018. Si excloem aquest sector del còmput de l'escenari baix, ens permetria desenvolupar altres 35,000 m² de superfície, que representaria un increment del 7%.



Gràfic 84. Projecció superfície (m²) segons escenaris creixement (elaboració pròpia)

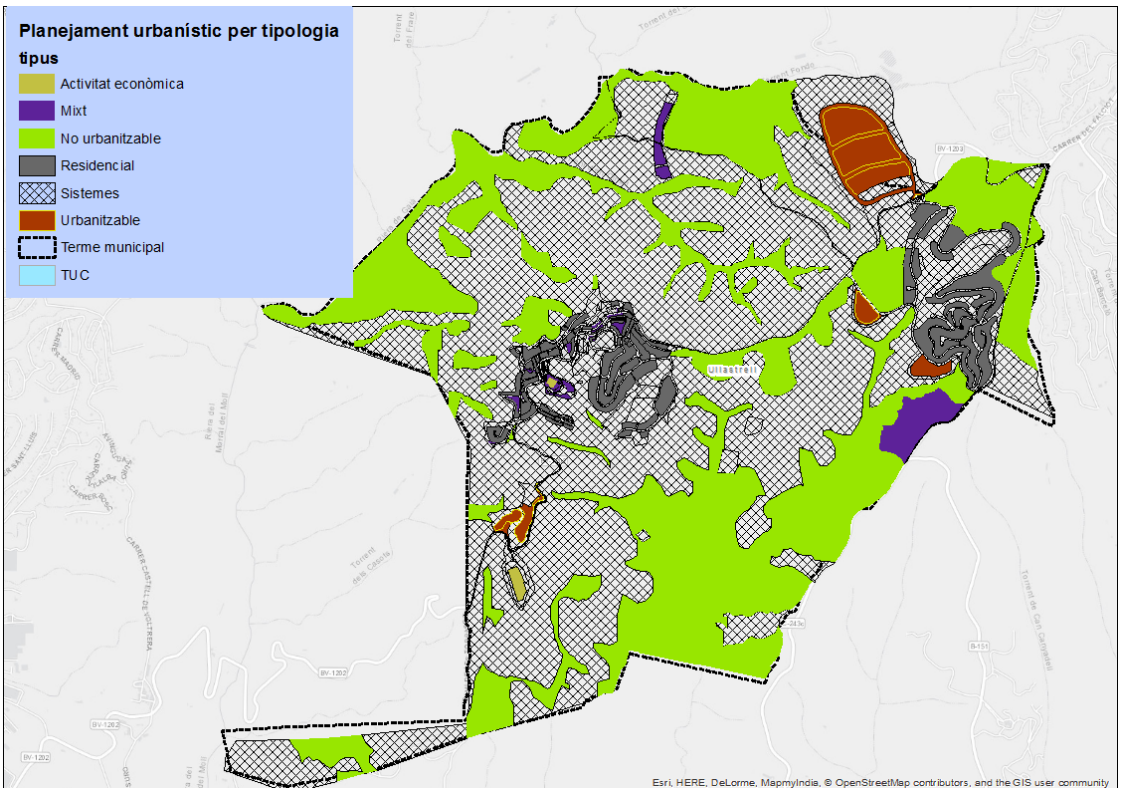
7.9.21 Ullastrell

7.9.21.1 Planejament urbanístic general

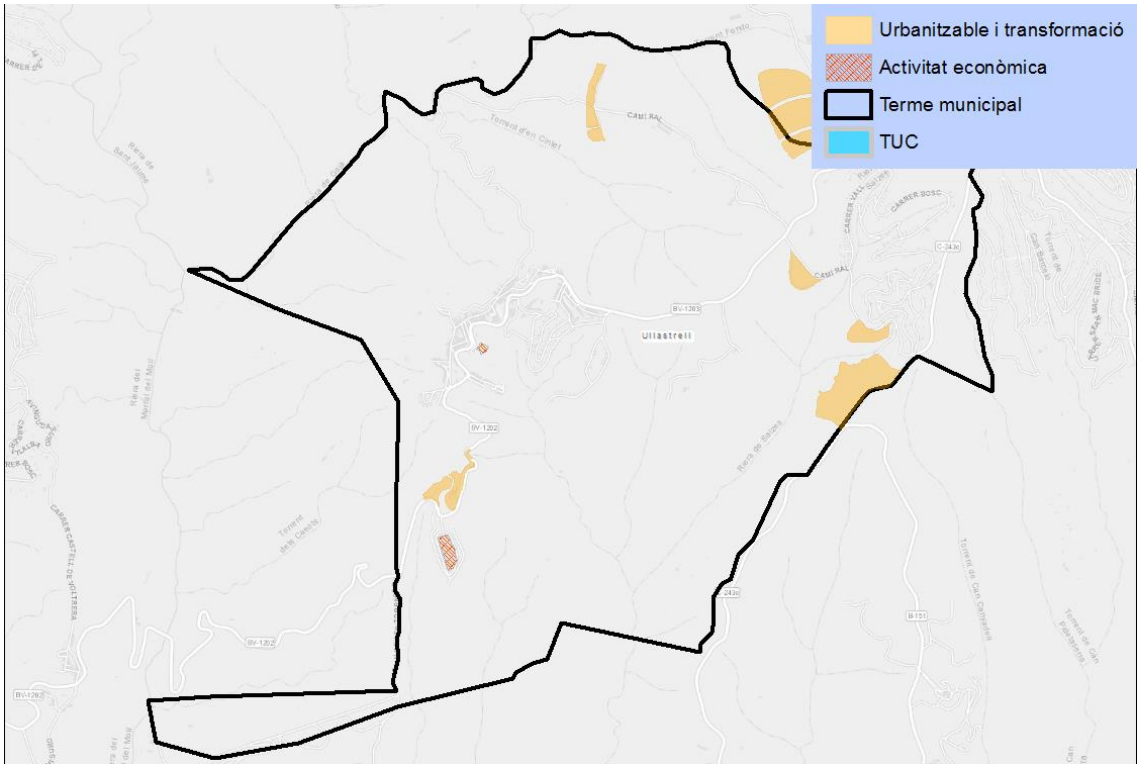
Ullastrell és el tercer municipi amb menys població de la comarca (2,056 habitants), situat en els contraforts del parc natural de Sant Llorenç del Munt. L'orografia del municipi és molt complexa i amb pendents pronunciades, on les valls són de les més abruptes de tota la comarca vallesana. El principal nucli de població és el nucli d'Ullastrell, però existeixen altres tres nuclis de població, Ca n'Amat amb més de 400 habitants, i Can Cabassa i Can Palet amb petites poblacions al voltant dels 50 habitants.

Actualment existeix un únic polígon d'activitat econòmica, anomenat Polichemi, que està fet a mida d'una gran empresa. Dins el planejament urbanístic s'inclouen dues àrees de desenvolupament industrial com a sòl urbanitzable. És l'únic municipi que no està dotat d'un planejament urbanístic d'ordenació i està regit per les normes subsidiàries de 1991. Aquest planejament declara com a sòl urbà consolidat, amb 0.83 km^2 de superfície. Dins la superfície construïda, la tipologia edificatòria majoritària és l'habitatge unifamiliar ordenades de forma aïllada, la superfície construïda al nucli antic és de 14,000 m^2.

Com a sector de desenvolupament s'inclou una zona hotelera que no té un planejament urbanístic aprovat. A part, com a desenvolupament residencial, es projecta un Pla de Millora Urbana, amb 9 unitats d'actuació que desenvolupen sòl residencial. Les normes subsidiàries no preveuen, per tant, un creixement extensiu de l'ús residencial i es projecta un creixement residencial moderat, concentrat a la zona de Ca n'Amat.

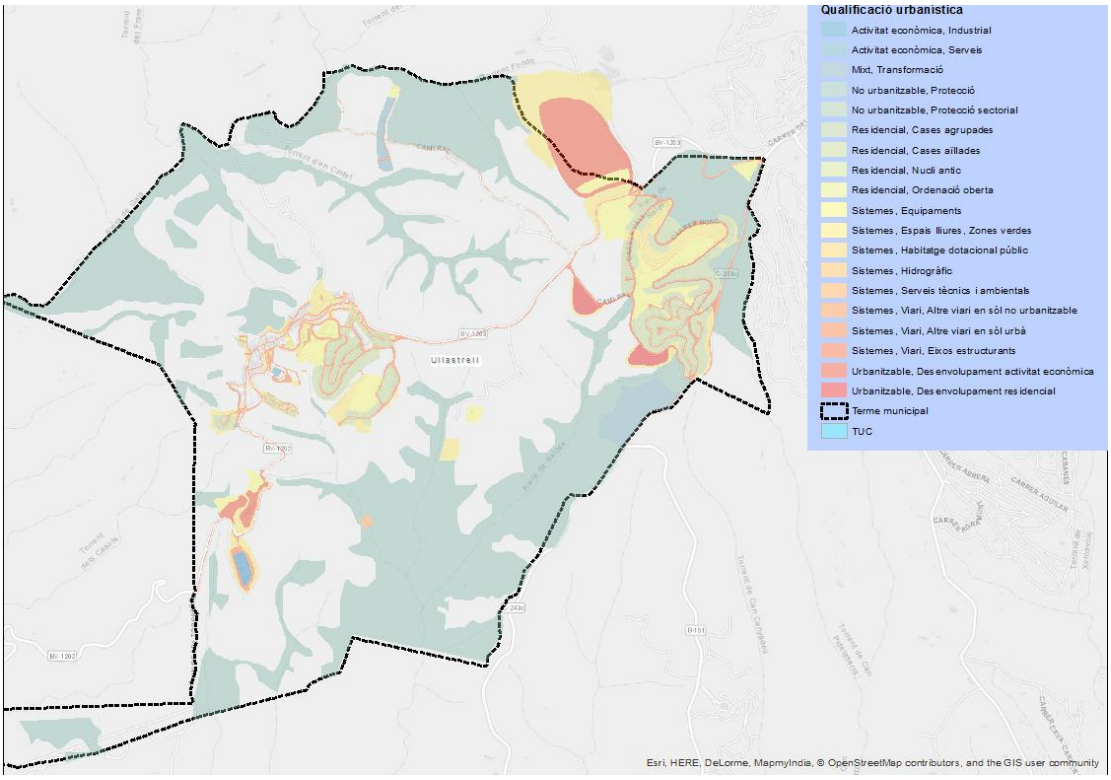


Mapa 128. Planejament urbanístic per tipologia a Ullastrell

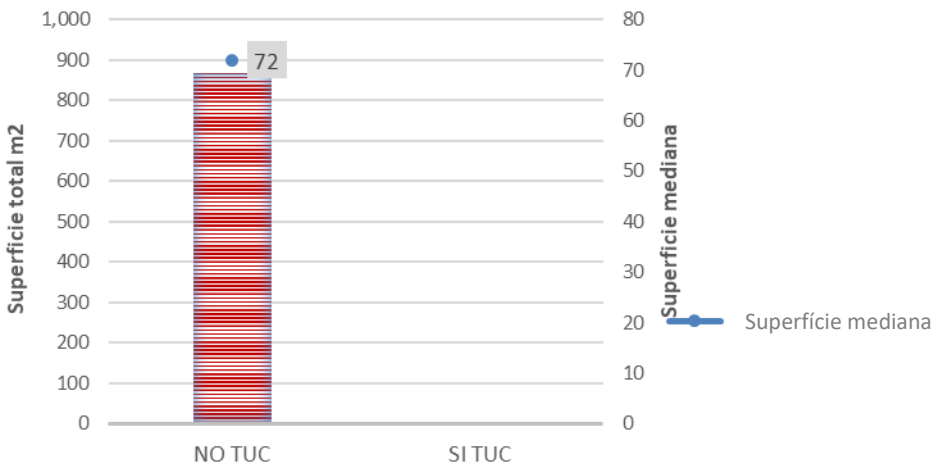


Mapa 129. Activitat econòmica i zones urbanitzables i de transformació a Ullastrell

L'únic polígon construït està molt aïllat de la resta de poblacions i altres polígons industrials de la comarca i respon a la lògica d'evitar els riscos químics sobre la població. Els dos polígons d'activitat en sòl urbanitzable es situen a Ca n'Amat, al voltant de C-243c i a 5 quilometres de Terrassa, per tant podran participar de les dinàmiques industrials del sistema urbà de Terrassa. La construcció de la B-40 no afecta directament a Ullastrell, tot i que permetrà donar més accessibilitat amb municipis limítrofs del Baix Llobregat.



Mapa 130. Qualificació urbanística a Ullastrell



Gràfic 85. Superfície comercial TUC i fora TUC

No existeix una TUC delimitada, i, a més a més, hi ha una feble presència comercial, amb només 10 establiments censats i una mediana de superfície de 72 m^2. El carrer Serra, situat al nucli antic del municipi, és el més semblant a un carrer comercial que existeix. La dotació comercial per habitant és semblant a l'existent a municipis de similar mida com Sant Llorenç Savall.

Sector	Ús residencial	Ús comercial	Superfície	Sostre	Percentatge	Edificabilitat	Codi
Zona hotelera	NO	NO	0	0	0	0	No det.[27]
Desenvolupament residencial 2	SÍ	NO	0	0	0	0	R2
Can Cabassa	SÍ	NO	0	0	0	0	R6d
Desenvolupament industrial 4 "Dipistol"	NO	NO	15,297	10,707	47	0.7	A7c
Desenvolupament industrial 3 "Can Curpell"	NO	SÍ	120,481	65,343	37	0.54	A7d

7.9.21.2 Normatives urbanístiques de Ullastrell

Les normes subsidiàries d'Ullastrell fixen 7 categories principals dins el sòl urbà i urbanitzable.

R2 Zona Residencial urbà tradicional

Zones del conjunt casc urbà (carrer de la Serra i entorn, Plaça de l'Església i entorn)
Casc urbà tradicional Clau R2a
Casc urbà entre mitgeres Clau R2b
Ús principal:
Habitatge unifamiliar, bifamiliar i plurifamiliar.
Usos compatibles: **Comercial**

[27] No determinat

R6 Zona residencial cases aïllades

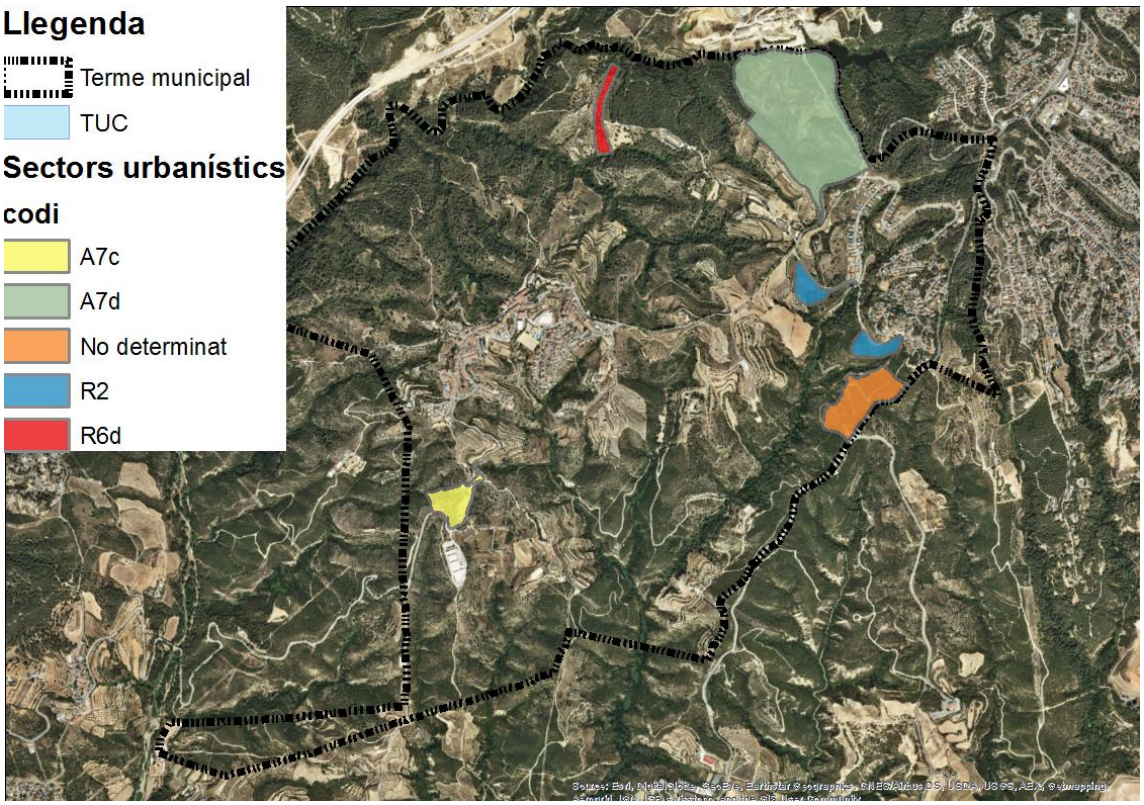
Abasta els sòls destinats a unihabitatge en edificació aïllada amb espais lliures enjardinats sobre parcel·les separades de les particions veïnes i de l'alineació de vial:

- Unfamiliar aïllada Clau R6a
- Bifamiliar aïllada Clau R6b
- Unifamiliar aparionada Clau R6c
- Regulació de la zona residencial en cases aïllades, Can Cabassa R6d

Comprèn els terrenys inclosos en el document de Pla Especial de Reforma Interior de Can Cabassa, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 12 de març de 2014.

Ús principal: Habitatge unifamiliar i bifamiliar.

Condicionats a l'existència d'un habitatge: Comercial. L'establiment comercial ha de coexistir amb l'ús d'habitatge.



Mapa 131. Codis urbanístics de les zones urbanitzables a Ullastrell

A7 Zona d'activitat econòmica industrial

Abasta les indústries petites existents en el casc urbà, el sector de l'antiga indústria de Can Guardiola i les àrees destinades específicament a l'ús industrial i terciari, que es donen als polígons expressament previstos per a aquest activitat als sectors de Dipistol i Can Curpell.

Es diferencien les següents subzones:

- Indústria petita clau A7a
- Indústria Can Guardiola clau A7b
- Indústria Dipistol clau A7c
- Indústria Can Curpell clau A7d

A7a subzona d'activitat econòmica indústria petita

Comprèn les petites industries existents al nucli urbà d'Ullastrell a la zona residencial de casc urbà tradicional (clau R2a).
Ús principal: Industrial, fins a la categoria 1ª en situació D, a una activitat indústria per parcel·la.
Usos compatibles: Comercial.

A7b Regulació de la subzona d'activitat econòmica indústria Can Guardiola

Comprèn el sector de l'antiga indústria Can Guardiola. S'integra la normativa segons l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de cessió 21 de Març del 2001.
En sòl urbà.
Ús principal: Industrial, una activitat industrial per parcel·la.
Usos compatibles: Habitatge.

L'ús comercial es incompatible.

A7c subzona d'activitat econòmica indústria Dipistol (sòl urbanitzable)

Ús principal: Industrial.
Usos compatibles: Ús comercial, associat a la indústria ubicada en la pròpia parcel·la.

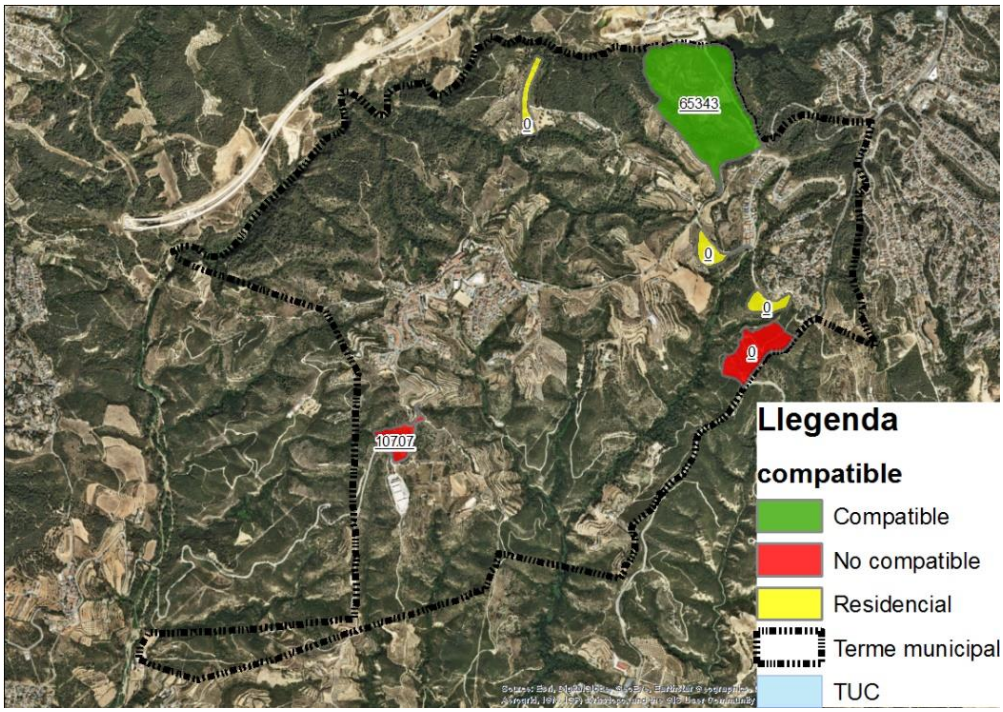
A7d subzona d'activitat econòmica Can Curpell (sòl urbanitzable)

Regulació dels paràmetres d'ordenació detallada. En els usos es remet al document "Text refós del Pla Parcial PPI3 Can Curpell".
Ús comercial:
S'admeten els comerços a l'engròs i els establiments dedicats a la venda de maquinària de transport i elements de la indústria. El comerç a l'engròs i al detall s'admet quan els establiments industrials veïns siguin de naturalesa i efectes que no impedeixin per causa d'incompatibilitat entre usos, atesa la prioritat d'ús industrial.

Per tant l'ús comercial és compatible.

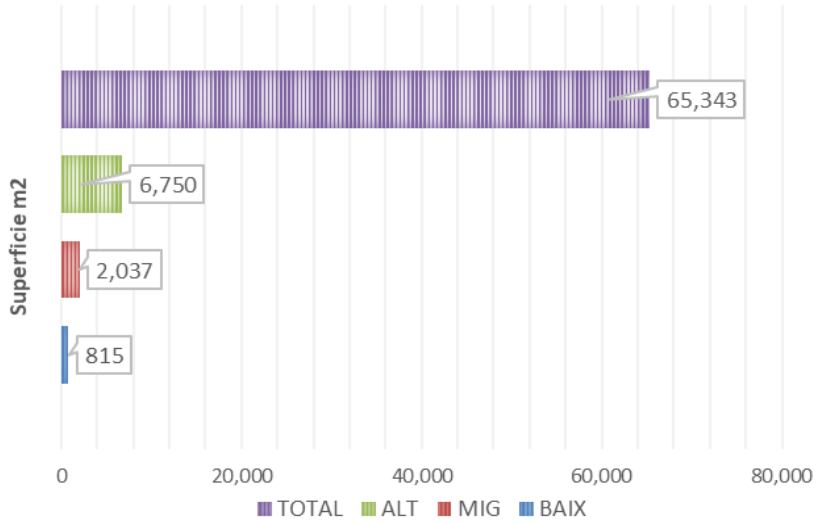
7.9.21.3 Desenvolupament de sòl comercial a Ullastrell

Malgrat tenir un població petita, al voltant dels 2,000 habitants, la futura obertura de la B-40 genera noves oportunitats de desenvolupament per al sector del Can Curpell, just al límit municipal de Rubí i Terrassa, pot esdevenir un nou pol d'activitat econòmica d'àmbit comarcal, on també s'ubiquin activitats comercials, justament per la proximitat a l'autopista.



Mapa 132. Compatibilitat d'usos comercials a Ullastrell

El Pla Parcial de Can Curpell permet l'ús comercial, però també distingeix les tipologies constructives fixant 43,671 m^2 de sostre per la macro indústria, i per tant no difícilment podria ser ocupada per activitat comercial. La part dedicada a naus entre mitgeres te un sostre edificable de 15,000 m^2, en un escenari alt on l'activitat comercial instal·lés un 40% de la superfície per ús comercial es disposaria de gairebé 6,750 m^2 de superfície, un 10% de la superfície del polígon. Altres escenaris preveuen una ocupació menor de parcel·les. El Polígon de Diptisol només contempla l'ús comercial associat a l'activitat industrial i no s'incorpora l'activitat comercial en cap escenari per la major distancia a la B-40.



Gràfic 86. Projecció superfície (m^2) segons escenaris creixement (elaboració pròpia)

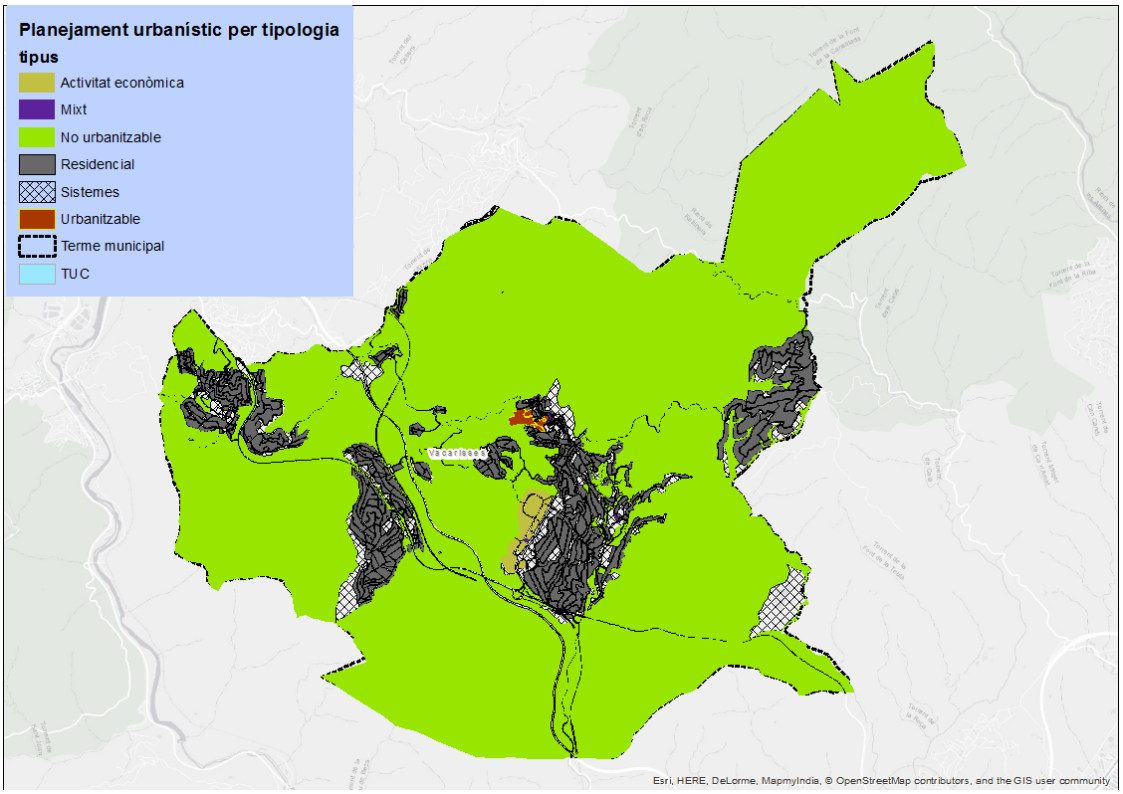
7.9.22 Vacarisses

7.9.22.1 Planejament urbanístic general

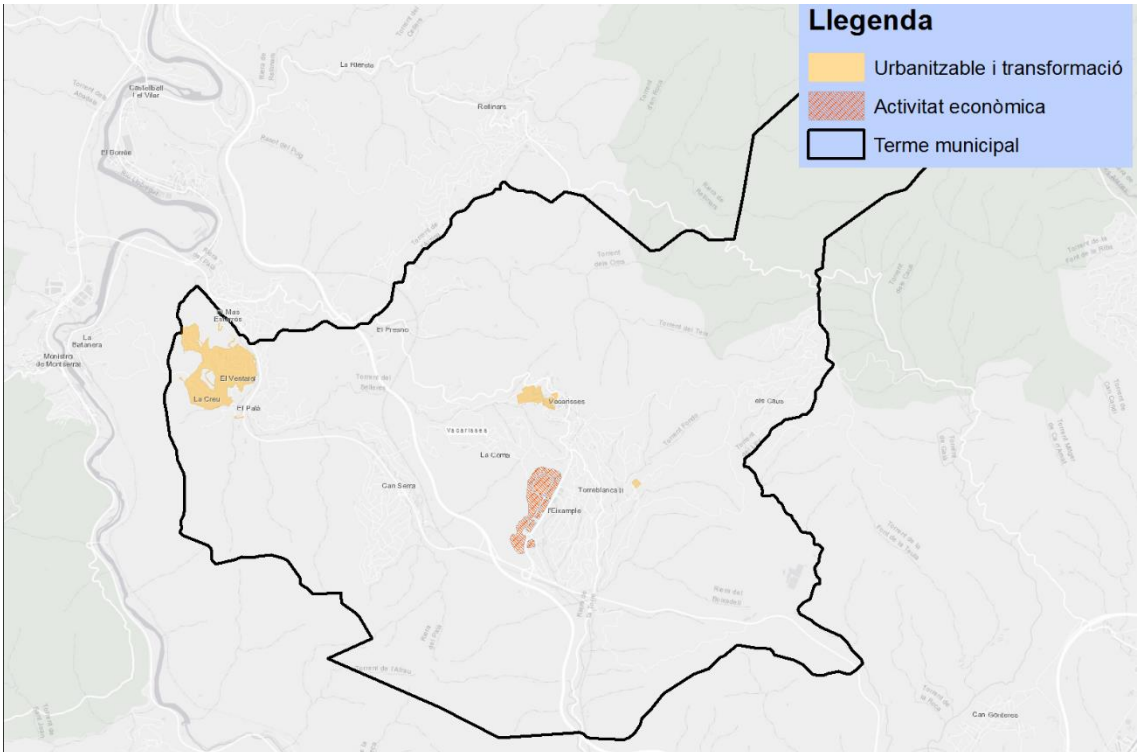
Vacarisses es situa dins els contraforts Nord-oest del Vallès Occidental al límit amb la comarca del Bages. El municipi es creuat per la C-58 i la C-16 que comuniquen Terrassa i Manresa. Presenta un urbanisme dispers molt extens amb més de 3.54 km^2 de construccions en cases aïllades, per contra el centre antic del municipi ocupa una superfície de tan sols 50,000 m^2 per una població de poc més de 6,000 habitants.

L'únic polígon d'activitats econòmiques del municipi, Can Torrella, ocupa una superfície total de 368,000 metres quadrats, 7 vegades més gran que la mida del centre urbà. Dins aquest polígon es situen al voltant d'unes 70 empreses, on es permeten les activitats industrials i terciaris, incloent diferents empreses de comerç a l'engròs. No estan planificats nous sectors de desenvolupament per activitat econòmiques al planejament actual, tot i no haver-hi solars lliures per desenvolupar.

Existeixen 4 nuclis de població principal al municipi, on el nucli de Can Serra al costat de l'estació de RENFE disposa de més població que el nucli de Vacarisses. El Pla General d'ordenació és un dels planejament vigents més antics de la comarca, amb data del 1995. Per aquesta raó Vacarisses s'ha considerat la redacció d'un nou planejament que doni resposta a les noves necessitats de desenvolupament residencial i d'activitat econòmica, ja que la majoria de sectors de desenvolupament ja s'han desenvolupat i exhaurit. El sòl urbanitzable és molt escàs i el municipi està rodejat per zones de sòl no urbanitzable, i una orografia amb pendents pronunciades que dificulten la urbanització de noves zones. En canvi si és possible la densificació dels teixits residencials existents.

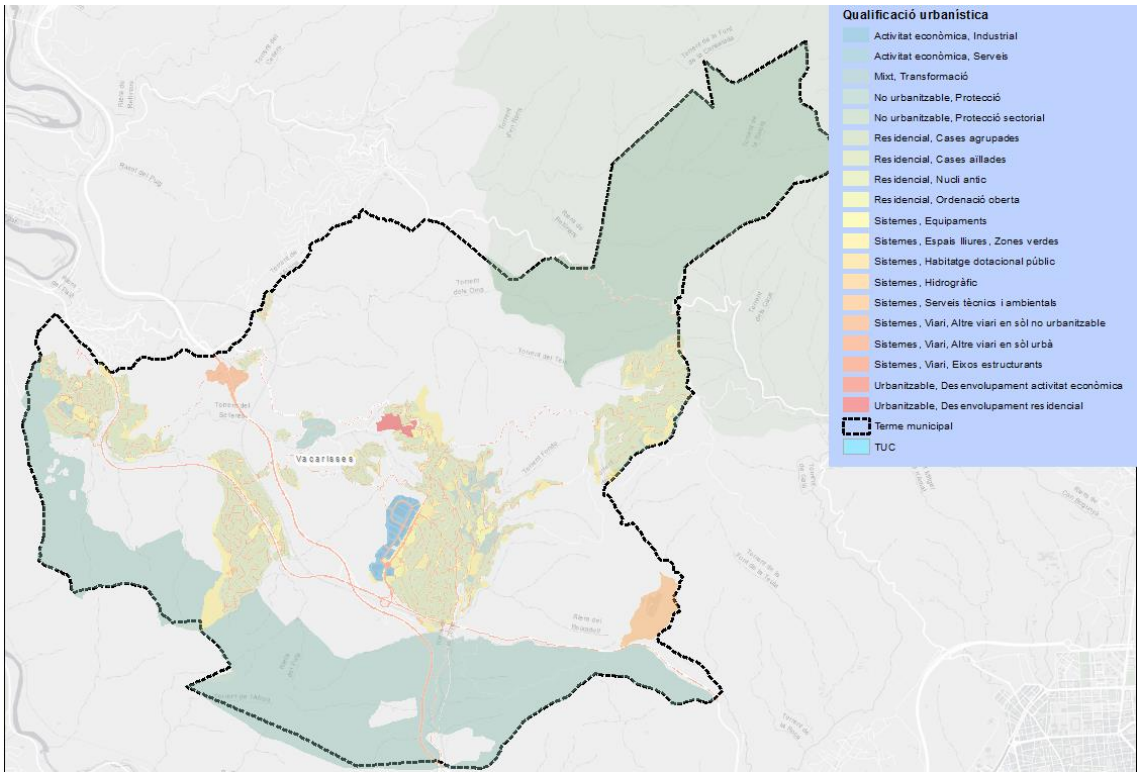


Mapa 133. Planejament urbanístic per tipologia a Vacarisses



Mapa 134. Activitat econòmica i zones urbanitzables i de transformació a Vacarisses

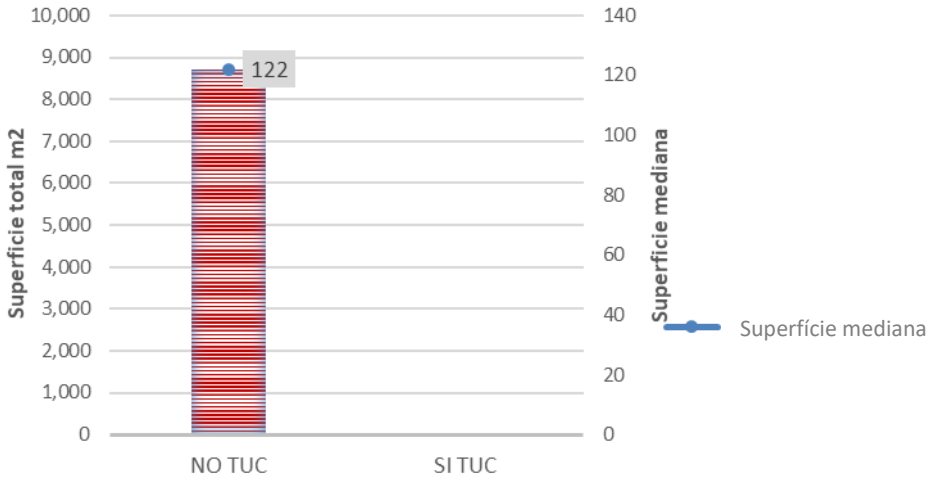
Malgrat que Vacarisses no és un municipi amb tradició industrial, la seva posició de punt de connexió entre dos comarques Industrials com el Vallès Occidental i el Bages li dona una posició estratègica per la nova implantació d'empreses. Amb el polígon de Can Torrella consolidat i amb poca oferta de naus lliures, una revisió del Pla General hauria de permetre la implantació de més activitat econòmica. El sòl urbanitzable és també escàs i sempre al voltant dels límits urbanitzats dels nuclis de població principals.



Mapa 135. Qualificació urbanística a Vacarisses

Sector	Ús residencial	Ús comercial	Superfície	Sostre	Percentatge	Edificabilitat	Codi
Ventanyol - La Creu	SÍ	SÍ	0	0	0	28.94	4
Sector Rectoria	SÍ	SÍ	0	0	0	0	11
Pla de Millora Urbana Passeig de La Torre	SÍ	SÍ	0	0	0	0	2

Per la mida relativa de població de Vacarisses la dotació per habitant és considerable amb prop de 9,000 m^2 de superfície total i una mediana de superfície per establiment de 122 m^2, 50 més que la mediana comarcal d'un establiment dins una TUC definida, però inferior respecte de les zones sense TUC. La presència d'habitatge unifamiliar i amb diferents nuclis fa que l'oferta comercial també estigui dispersa. Trobem localització d'establiments al centre del nucli de Vacarisses i a l'interior del polígon de Can Torrella.



Gràfic 87. Superfície comercial TUC i fora TUC

7.9.22.2 Normatives urbanístiques de Vacarisses

El Pla General de Vacarisses es va aprovar definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el 23 d'octubre de 1984. Aquest pla distribueix en 10 claus el sòl urbà i en 4 claus el sòl urbanitzable.

Es defineix l'ús comercial al planejament com al que correspon a locals oberts al públic, destinats al comerç a l'engròs i al detall, magatzems exclusivament comercials i locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, rentat, planxat i similars. Els usos comercials que per les seves característiques, matèries manipulades o emmagatzemades, o medis utilitats, ocasionin molèsties o generin riscos a la salubritat o la seguretat de les persones o de les coses, es regiran pel que s'estableix a l'ús industrial.

2 Ciutat Jardí Semi-intensiva I

Comprèn els sòls urbans en els que l'edificació respon al tipus d'ordenació segons edificació aïllada, unifamiliar. 0,6 m^2 de superfície per sostre i edificació auxiliar del 10%.

La clau 2 està delimitada al Centre Urbà, Can Serra, la Coma, Torreblanca I, Camí de la Creu, Comelles I i II, Estació i Can Xoles.

Clau 4 Ciutat Jardí Semi-intensiva II (4)

La clau 4 està delimitada a Ventayol i Centre Urbà. Comprèn els sòls urbans en els que l'edificació respon al tipus d'ordenació segons edificació aïllada, unifamiliar. 0.7 m² de superfície per sostre i edificació auxiliar del 12%.

Per les claus 2 i 4 en la zona de ciutat jardí s'admeten els usos següents:

- Habitatge. Es permet únicament l'habitatge unifamiliar, a excepció de la subzona Semintensiva I plurifamiliar (clau 3) on es permet l'habitatge plurifamiliar
- Residencial. S'admet únicament l'ús residencial per a hotels i unitats de convivència col·lectives limitat a una superfície de parcel·la que serà com a mínim l'equivalent a la superfície de sostre edificable i parcel·la corresponent a sis (6) parcel·les mínimes. Aquesta limitació no serà d'aplicació al centre urbà
- **Comercial. S'admet únicament fins a una superfície de local de dos-cents m²**

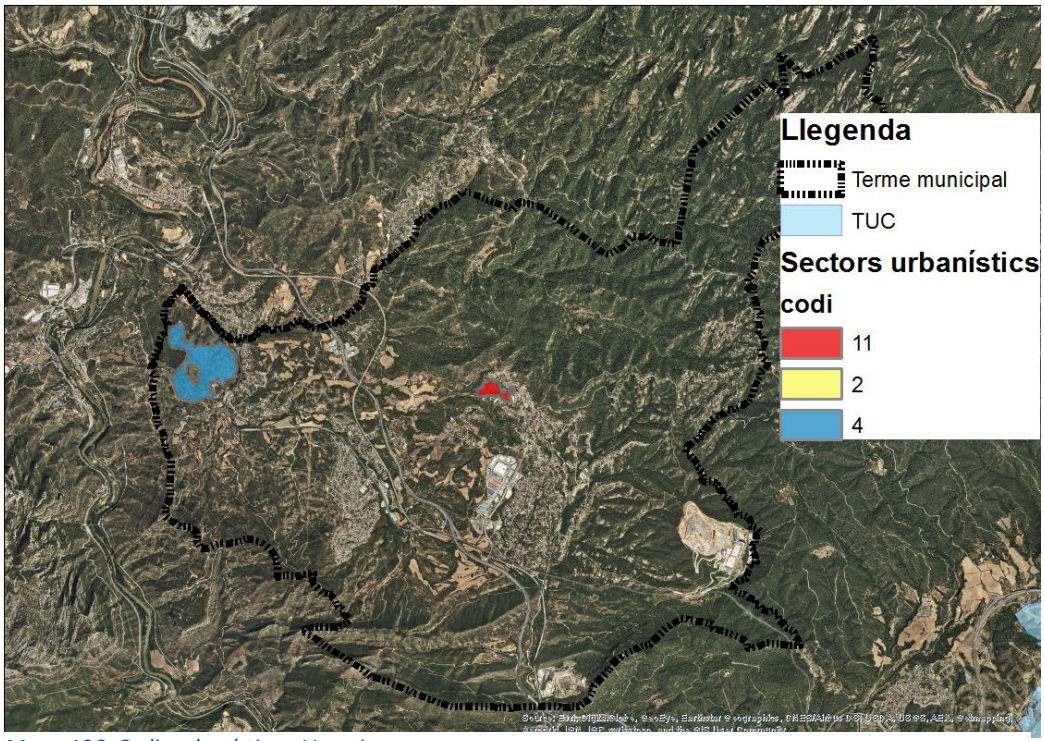
11 Sectors de desenvolupament residencial, intensitat I

Aquests sectors comprenen els sòls urbanitzables que per la seva situació, om assigna la major intensitat d'ús, assignant-li també factors de continuïtat amb el sòl urbà veí del Centre Urbà, concretament les zones Ciutat Jardí, Semi-intensiva I. Les condicions d'ús seran les establertes a l'article 86 corresponents a Ciutat Jardí, excloent-se en tot cas l'ús industrial de qualsevol mena.

- **Comercial. S'admet únicament fins a una superfície de local de dos-cents m².**

13 Sector de desenvolupament industrial, intensitat I

Es qualifica així el sòl urbanitzable previst per a localitzar l'activitat industrial de tipus petit o mitjà així com l'activitat de serveis, amb limitació de molèsties i perills, així com de perjudicis pel medi ambient. Les condicions d'ús seran : indústria i serveis en general segons la qualificació de cada zona.



Mapa 136. Codis urbanístics a Vacarisses

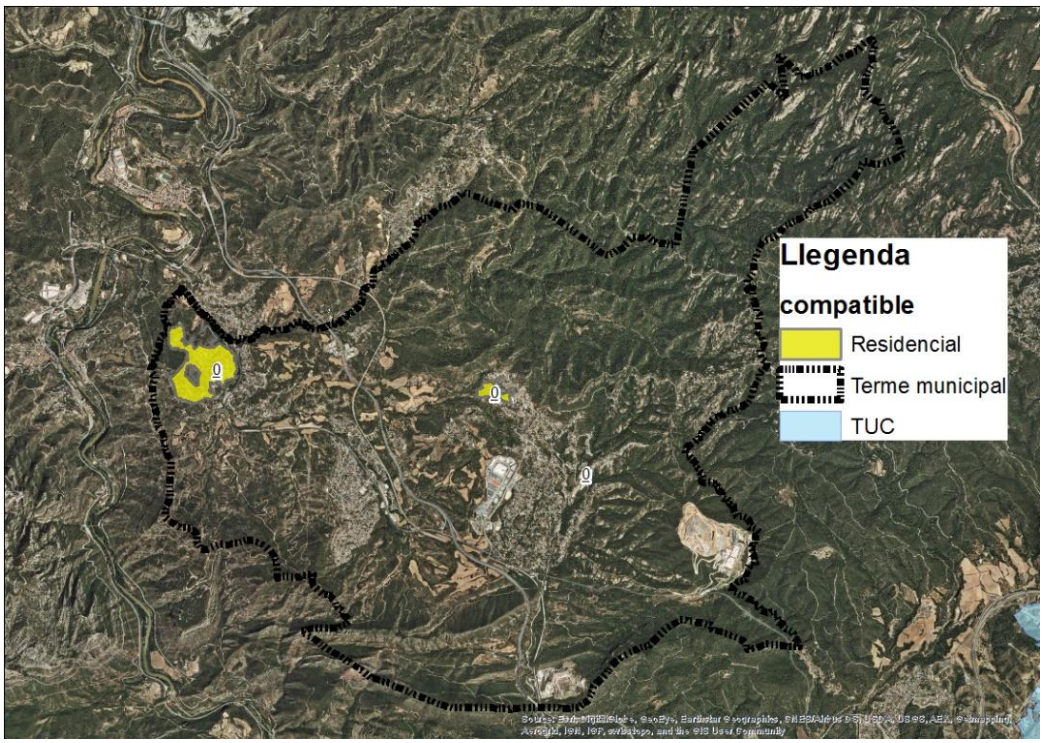
14 Sector de desenvolupament industrial

Es qualifiquen de sectors de desenvolupament industrial els sòls urbanitzables previstos per localitzar l'activitat industrial i de magatzem sempre que, per les característiques de l'activitat o materials i productes utilitzats, es garanteixi que no s'engendren situacions de perill per la salut i la seguretat pública, i els efectes perjudicials al medi degudament corregits. L'ús preferent serà l'industrial i de

magatzem. Només es permeten els altres usos com a auxiliar de l'ús principal industrial, el limita l'activitat del sector serveis a 14,160 m², en aquesta zona de serveis es permet l'ús comercial i comercial concentrat.

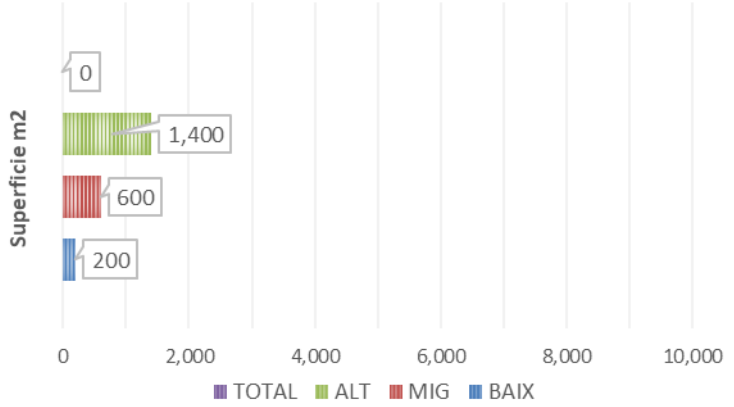
7.9.22.3 Desenvolupament de sòl comercial a Vacarisses

La falta de sòl urbanitzable per activitat econòmica no fa possible el creixement de la superfície comercial en nous desenvolupaments. Només es pot afegir activitat comercial al polígon de Can Torrella, on ja existeix activitat comercial.



Mapa 137. Compatibilitat d'usos comercials a Vacarisses

Dins l'escenari alt es preveu la instal·lació de més superfície comercial dins el sector serveis de Can Torrella, dins les naus buides, així com noves activitats urbanes fruit del creixement residencial previst. Es dimensiona la superfície local màxima per local comercial a zona d'habitatge unifamiliar en 200 m².



Gràfic 88. Projecció superfície (m²) segons escenaris creixement (elaboració pròpia)

7.9.23 Viladecavalls

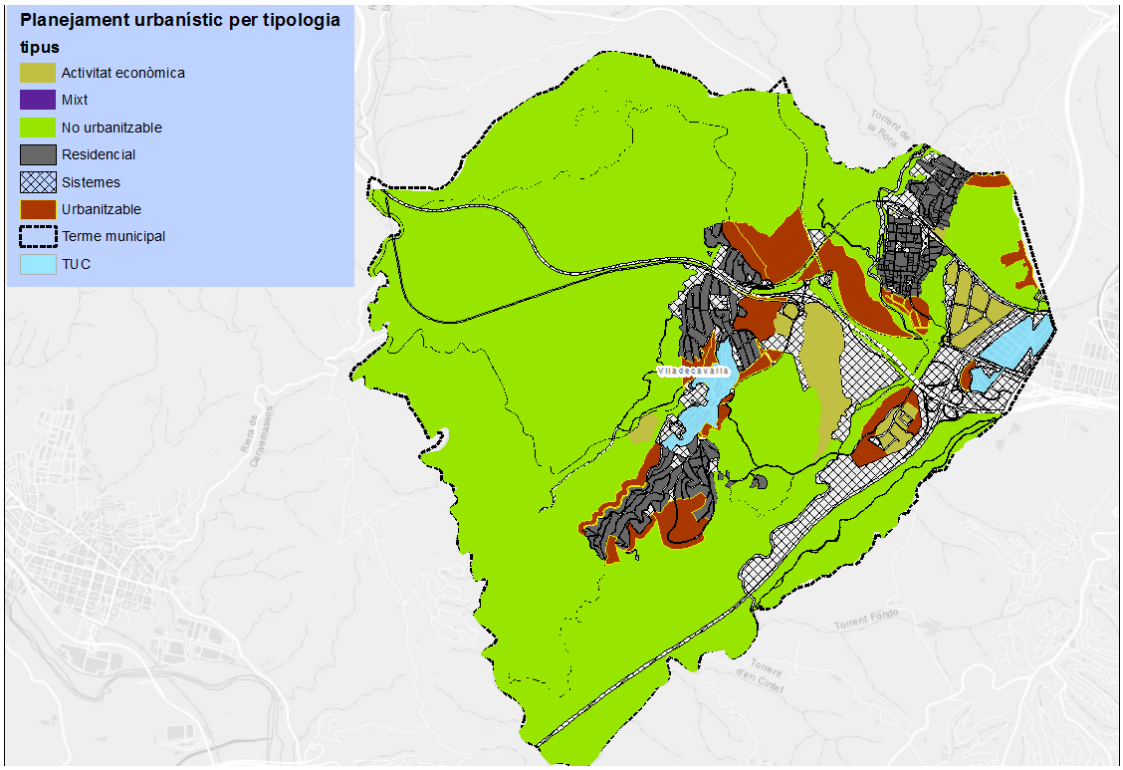
7.9.23.1 Planejament urbanístic general

Viladecavalls és un municipi integrat dins l'àrea urbana de Terrassa, amb diferents nuclis de població, amb zones conurbades amb Terrassa, com Can Tries, així com urbanitzacions de baixa densitat com Can Turú. El nucli de Viladecavalls no arriba als 2,000 habitants mentre que el total del municipi està per sobre dels 7,000 habitants. La zona est del municipi és la que concentra la major part de sòl urbanitzable, amb un estratègia de crear un continu urbà entre Can Tries, Sant Miguel de Gonteres i el nucli de Viladecavalls.

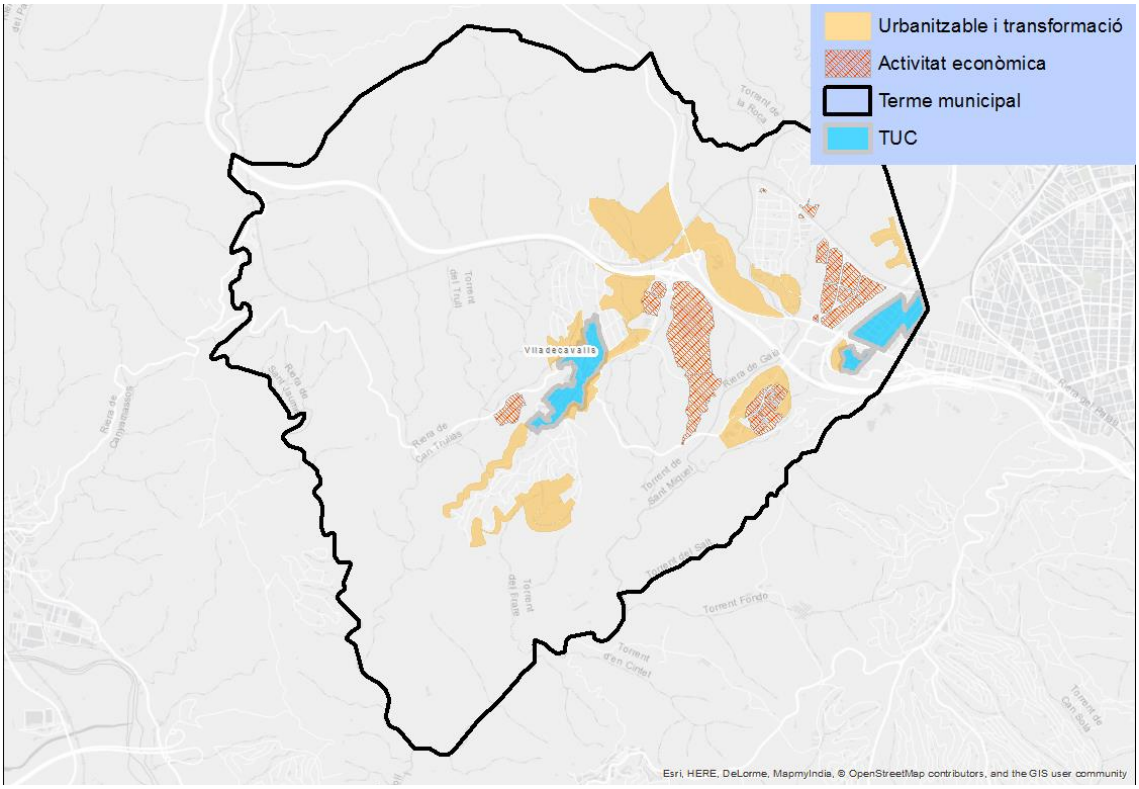
El Pla General d'Ordenació de Viladecavalls és del 2002, on es projecten més de 16 sectors de desenvolupament, d'aquestes 13 són residencial i només 3 per activitat econòmica. El municipi compta ja amb més de 600,000 m^2 de sòl per activitats econòmiques i es projecten altres 530,000 m^2 de superfície per sòl industrial i serveis. El sòl urbanitzable residencial projectat és de 680,000 m^2, el que posa de rellevància la importància de l'activitat econòmica dins aquest municipi. La propera obertura del tram de la B-40 entre Terrassa i Olesa de Montserrat dona la possibilitat de crear un nou eix industrial entre el nord del Baix Llobregat i el Vallès Occidental.

A l'actualitat existeixen 4 polígons industrials al municipi on, segons el cens d'activitats comercials, també existeix presència comercial. Els polígons de Can Trias, situat entre aquest barri i Sant Miquel de Gonteres, així com el polígon de Can Mir (al costat de la C-16) i La Bòbila (B-120), presenten naus de mida petita i mitjana, amb naus entre mitgeres. En canvi, el polígon de Can Mitjans està ocupat per grans empreses, amb naus de gran mida.

La delimitació de la TUC, està separada en dos nuclis, Can Tries i Viladecavalls. La TUC no inclou el sector de Sant Miquel de Gonteres. El 9% del sòl urbà es troba dins construccions de nucli antic, les construccions en cases aïllades superen el 80%, la resta es reparteix en altres tipologies de construcció.

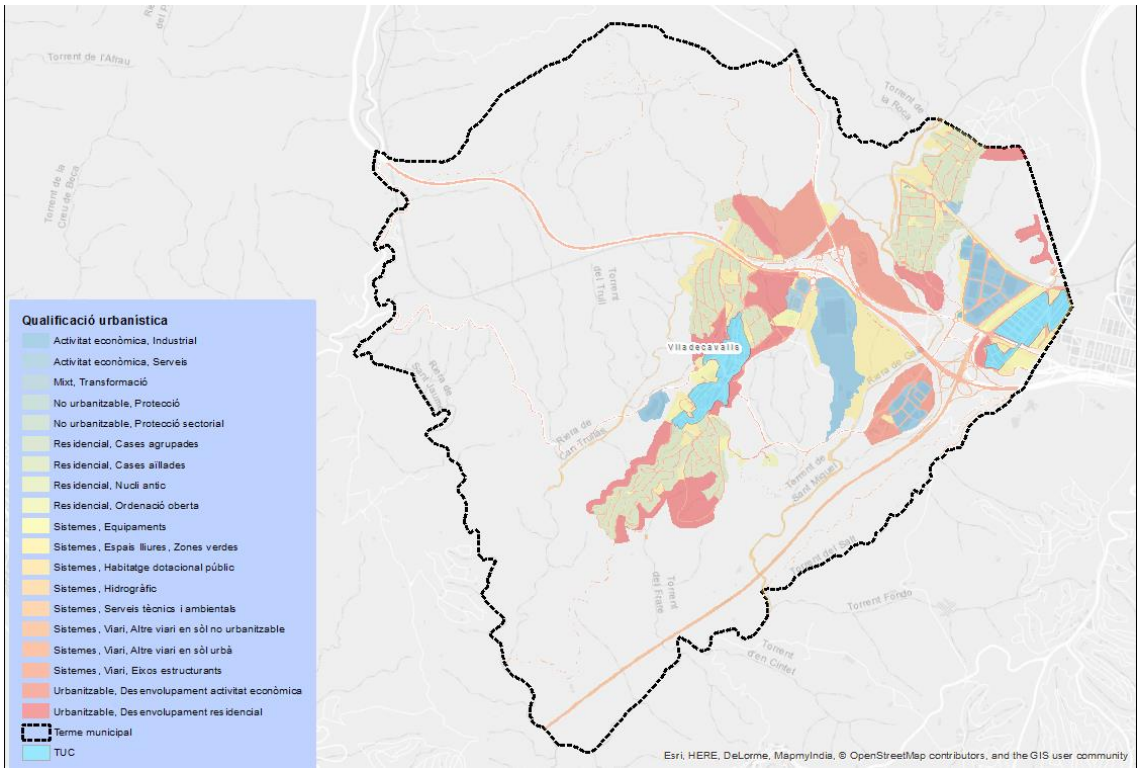


Mapa 138. Planejament urbanístic per tipologia a Viladecavalls

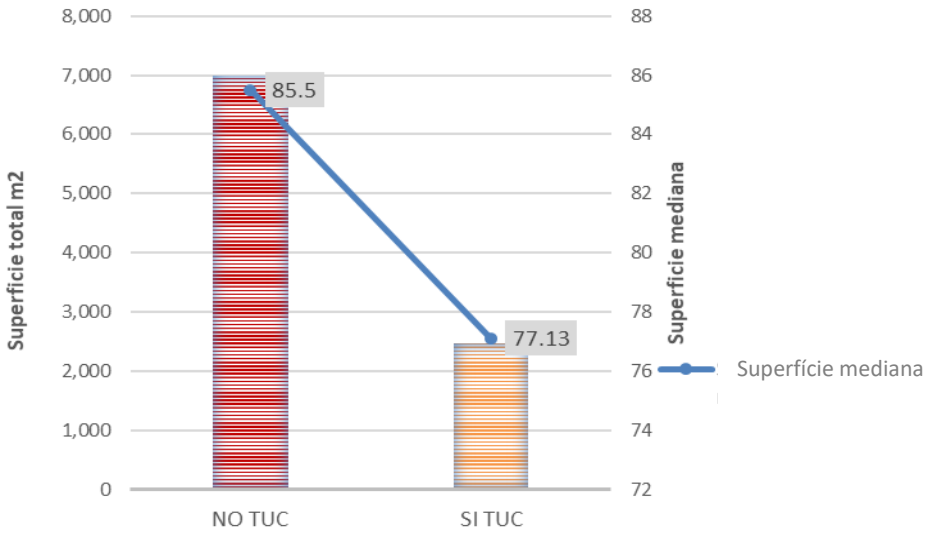


Mapa 139. Activitat econòmica i zones urbanitzables i de transformació a Viladecavalls

Els tretze sectors que delimiten el nou sòl urbanitzable residencial venen a eixamplar les actuals delimitacions del sòl residencials als 4 nuclis principals de Viladecavalls, on també es desenvolupen zones residencials al límit del terme municipal amb Terrassa. A nivell industrial s'amplia el polígon de Can Mir i es construeixen naus industrials entre Sant Miquel de Gonteres i el centre de Viladecavalls per donar continuïtat als usos d'activitat econòmica ja presents.



Mapa 140. Qualificació urbanística a Viladecavalls



Gràfic 89.Superfície comercial TUC i fora TUC a Viladecavalls

La diferència de superfície comercial entre dins i fora TUC és de 5,000 m^2 més gran dins la zona fora TUC, ja que existeixen alguns grans establiments comercials censats al polígon de Can Trias, malgrat això la diferència en la mediana entre les dues zones és de només 8 m^2. Al nucli del Centre de Viladecavalls els establiments comercials es troben més concentrats al carrer Nou i Major.

Sector	Ús residencial	Ús comercial	Superfície	Sostre	Percentatge	Edificabilitat	Codi
Pla de Can Mitjans	NO	NO	0	0	0	0	4p
Ampliació de Can Mir	NO	NO	0	0	0	0	4p
Turó de Can Mitjans	NO	SÍ	146,280	51,198	69	0.35	4p

7.9.23.2 Normatives urbanístiques de Viladecavalls

Comerç. La classificació dels establiments comercials vindrà determinada per allò que s'estableix en els articles 2 i 3 de la Llei 17/2000, de 29 de desembre, d'equipaments comercials o aquella que la substitueixi. El creixement de l'oferta comercial al detall en format de mitjà i gran establiment comercial estarà subjecte, incloses les excepcions previstes, a allò que determina la Normativa del Pla territorial sectorial d'equipaments comercials 2001 - 2004.

El planejament divideix d'aquesta manera les claus urbanístiques segons zones:

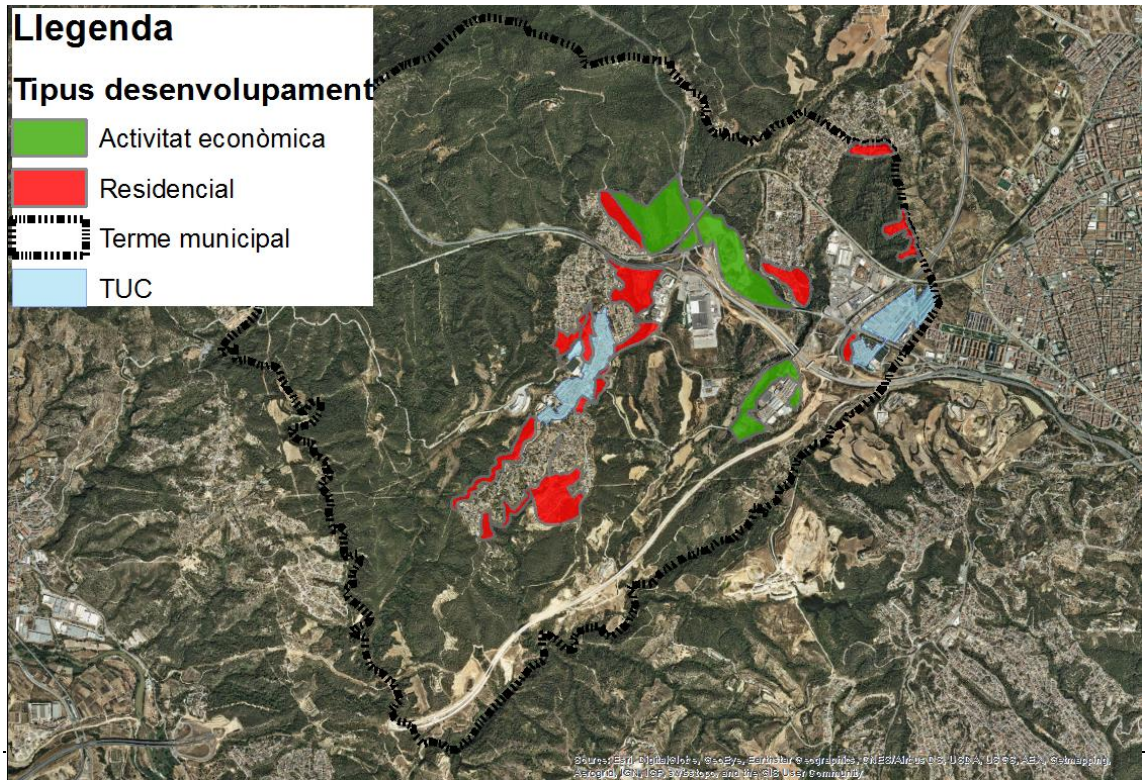
1a Edificació residencial unifamiliar en alineació a vial. Casc Antic i Can Trias. (Subzona 1a/CTV, Subzona 1b,Subzona 1c).
2a Edificació residencial plurifamiliar, en alineació a vial i aïllada Casc Antic (Subzona 2a, Subzona 2b).
3a. Edificació residencial unifamiliar, en edificació aïllada Subzona 3a Casc Antic, Sant Miquel de Gonteres, Sant Jordi, Ampliació de Can Turu.

4a Edificació industrial, en alineació a vial

És la zona caracteritzada fonamentalment per l'ús de gran i mitjana indústria, ja sia perquè actualment té aquest ús o perquè són terrenys amb una clara vocació industrial. S'admet únicament una activitat industrial per unitat de superfície corresponent a la parcel·la mínima (1,000 m²). En el cas de l'existència de conjunts edificats amb naus industrials de menor dimensió i que disposin de llicència d'obres, no podrà autoritzar-se cap tipus de segregació de la parcel·la que els conté, i en tot cas hauran de regir-se i adscriure's al règim de propietat horitzontal.

4b. Tipus d'ordenació segons edificació aïllada

S'admet únicament una activitat industrial per unitat de superfície corresponent a la parcel·la mínima (3,000 m²).En el cas de l'existència de conjunts edificats amb naus industrials de menor dimensió i que disposin de llicència d'obres, no podrà autoritzar-se cap tipus de segregació de
la parcel·la que els conté, i en tot cas hauran de regir-se i adscriure's al règim de propietat horitzontal.



Mapa 141. Codis urbanístics a Viladecavalls

4c. Tipus d'ordenació gran indústria aïllada

El tipus d'ordenació de l'edificació serà, segons edificació aïllada, en parcel·la de gran superfície. Els usos permesos a la zona són els descrits per la subzona 4a, i es permeten formalment els usos de laboratoris, I + D, i alta tecnologia.

Pla de Can Mitjans

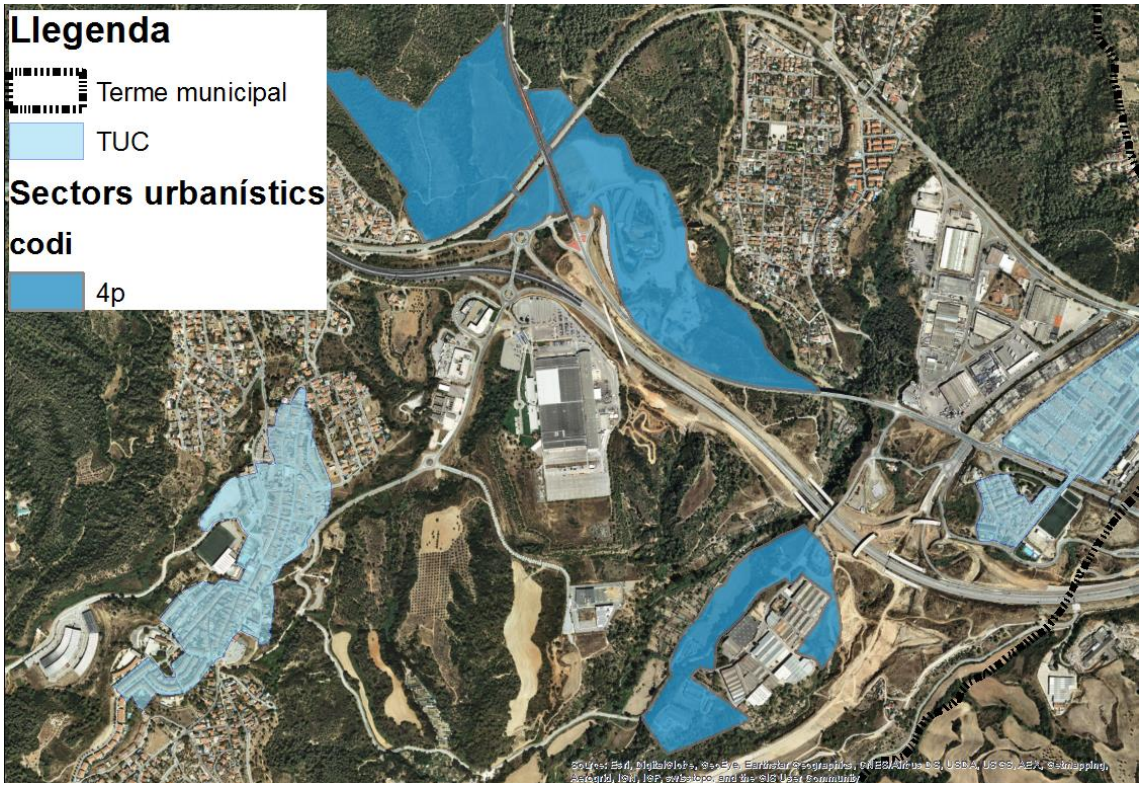
Usos admesos: dominants (laboratoris, I + D, alta tecnologia), complementaris (educatiu, sanitari, oficines i serveis) i compatibles (restauració i assistencial).

Ampliació de Can Mir.

Usos admesos: dominants (industrial, oficines i serveis, magatzem), complementaris (educatiu, sanitari i assistencial, esportiu i associatiu, lligats tots ells a indústria o activitat) i compatibles (restauració).

Turó de can Mitjans.

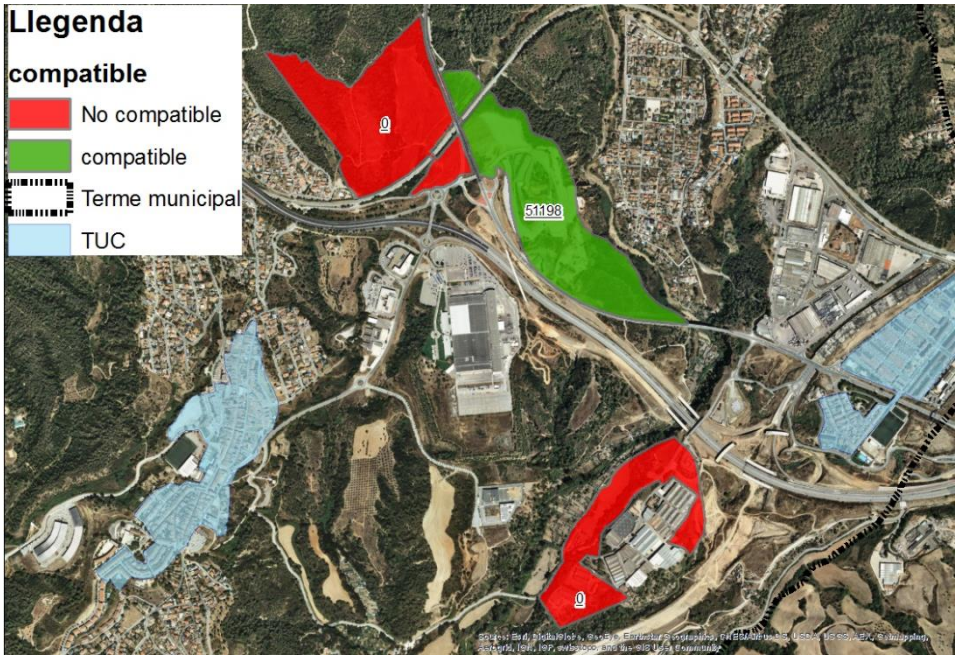
Usos admesos: dominants (oficines i serveis, hoteler, restauració, recreatiu -excepte discoteques i pubs, estació de servei, comercial -excepte alimentació de gran superfície), complementaris (educatiu, sanitari i assistencial) i compatibles (esportiu, associatiu i cultural).



Mapa 142. Codis urbanístics a Viladecavalls

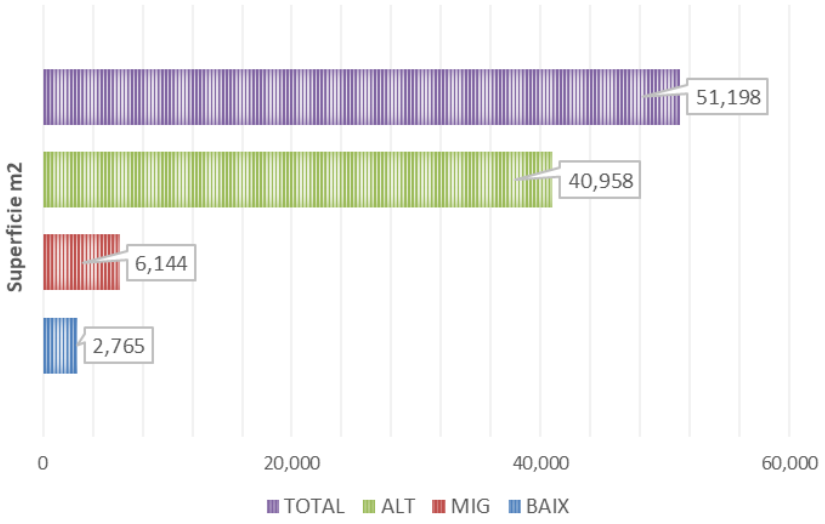
7.9.23.3 Desenvolupament de sòl comercial a Viladecavalls

El sector d'activitat del Turó de Can Mitjans és l'únic sector d'activitat econòmica que el Pla General permet l'ús comercial com a compatible.



Mapa 143. Compatibilitat d'usos comercials a Viladecavalls

Malgrat la proximitat del sector de Can Mitjans a la B-40 i a la ciutat de Terrassa, aquest polígon no té una clara vocació comercial, i per tant l'escenari alt és poc probable. La compatibilitat de l'ús comercial podria desenvolupar un 15% de la superfície per aquest ús, amb més de 6,000 m^2 de desenvolupament. L'escenari baix permetria un increment del 33% de la superfície comercial de Viladecavalls.



Gràfic 90. Projecció superfície (m^2) segons escenaris creixement (elaboració pròpia)

8 Concentracions Comercials

8.1 Definició concentracions comercials

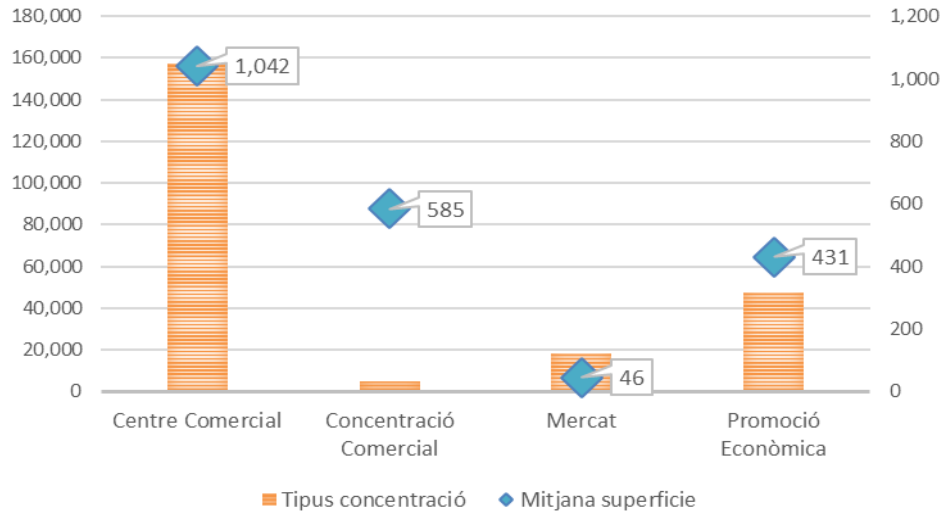
Les concentracions comercials són agrupacions territorials d'establiments comercials en un entorn delimitat. La definició legal de les concentracions comercials a Catalunya es fa segons la Llei 9/2011 "La delimitació d'aquestes concentracions es defineix a Catalunya per aquelles àrees fora la TUC, on concorren dos o més establiments en una distància inferior a 300 metres l'un de l'altre i que amb la suma de les seves superfícies de venda configuraven un gran establiment comercial. Les concentracions dins del perímetre delimitat s'equiparen a les trames urbanes consolidades, a efectes generals de localització dels establiments comercials". Les concentracions comercials definides poden ser de dos tipus: de promoció econòmica o les definides pel PTSEC com a concentració comercial.

L'objecte d'aquesta llei era la d'introduir reformes administratives i estructurals necessàries per a l'impuls i la promoció de l'activitat econòmica amb la finalitat d'afavorir la reactivació de l'economia, en un context, al 2011, de creixement negatiu del PIB.

A la comarca hi ha tres concentracions comercials que són del tipus de promoció econòmica: el Baricentro a Barberà del Vallès i els polígons de Can Masachs i Cadesbank de Ripollet.

La resta de concentracions comercials estan definides pel Pla Territorial Sectorial d'Equipaments Comercials (PTSEC) i estan delimitades dins l'annex del PTSEC. Les concentracions comercials són les àrees fora de les trames urbanes consolidades (TUC), on la llei 9/2011 equipara aquestes concentracions a les funcions de les trames urbanes consolidades. Dins del Vallès Occidental existeixen cinc concentracions comercials definides en el PTSEC, als municipis de Castellar del Vallès, Sant Cugat del Vallès, Sant Quirze del Vallès i Terrassa, aquest últim amb dues concentracions.

Paral·lelament, existeixen altres centres comercials que no estan definits per llei però que també suposen una concentració comercial, no a efectes de la llei, però si a nivell espacial. Dins aquesta categoria trobaríem els centres comercials definits a l'anuari dels Centres Comercials a tot l'Estat.



Gràfic 91. Superfície i tipus de concentració econòmica

A part d'aquestes concentracions, també incloem dins aquesta categoria els mercats municipals per la seva concentració d'empreses en un mateix espai, també s'han d'incloure dins d'aquesta anàlisi.

Per tant tenim definits 3 tipus de concentracions:

- Concentracions comercials definides legalment, com a promoció econòmica o com a concentració comercial definida dins el PTSEC.
- Centres comercials no definits per llei.
- Mercats municipals.

A part d'aquestes concentracions legals o definides per un anuari de Centres Comercials, existeixen també concentracions comercials dins o fora la ciutat, que esdevenen les veritables concentracions en funció de la superfície comercial. Aquestes concentracions es calculen a través de la localització del cens d'establiments comercials de Catalunya. Cada establiment té assignada una superfície, suma de la superfície de cadascuna de les activitats que té donades d'alta aquell establiment. En aquest cas, a través d'anàlisi estadística, es defineixen radis de 250 metres i es calculen els m^2 totals de superfície comercial dins d'aquest radi per a cada establiment. Si dins d'aquests radis hi ha més de 4,000 m^2 de superfície comercial i més de 5 establiments dins d'aquest, aquesta zona es considera que conforma una concentració comercial dins de la comarca.

Aquesta delimitació no significa que existeixi un continu comercial dins aquest àmbit de concentració, sinó que a qualsevol punt dins d'aquesta àrea es té en un radi de 250 metres més de 4,000 m^2 de superfície i, per tant, un espai d'oportunitat per reconèixer aquella àrea com un àrea especifica on el comerç juga un paper predominant. El factor superfície, en canvi, fa que un establiment de més de 4,000 m^2 no suposi una concentració, en fan falta uns altres quatre establiments. Malgrat això, els establiments com els concessionaris de vehicles, que ocupen una gran superfície i generen poc flux de persones, també s'han afegit.

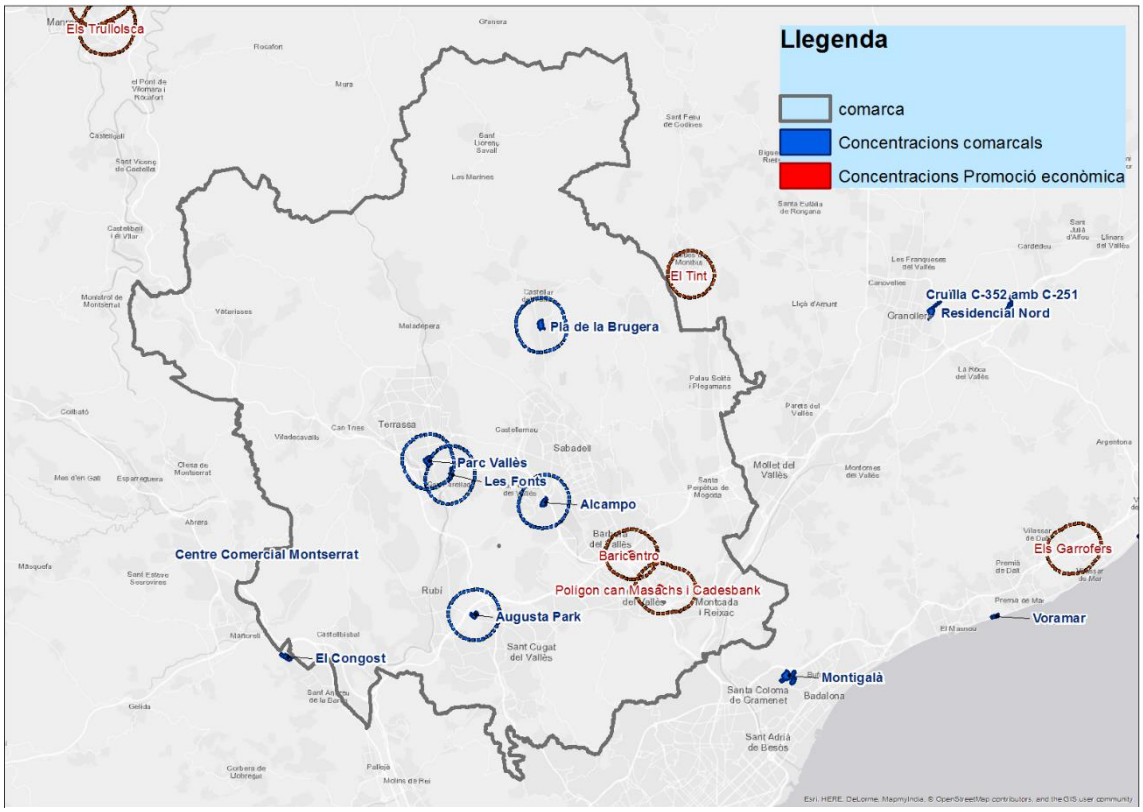
8.2 Tipologia de concentracions

En aquest apartat s'analitzen les tres tipologies de localitzacions definides anteriorment: concentracions comercials, centres comercials i mercats municipals.

8.2.1 Concentracions comercials

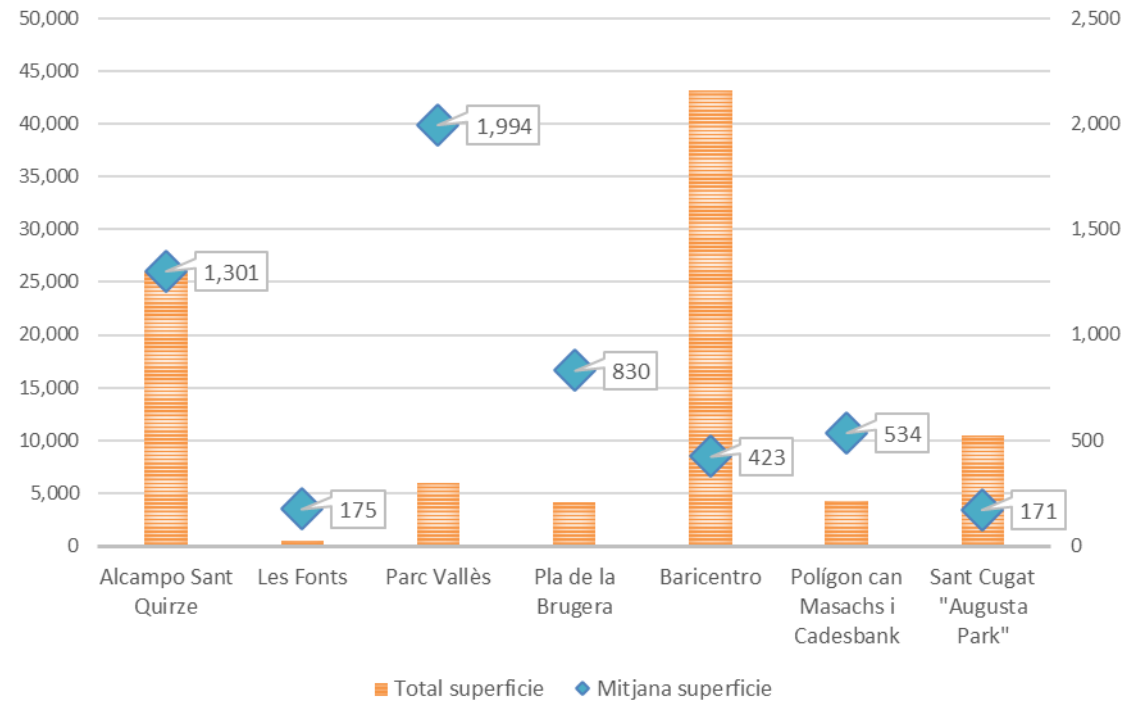
Existeixen dos tipus de concentracions comercials segons la llei a la que fan referència encara que aquestes delimitacions no estan relacionades amb diferències constructives d'aquestes concentracions. Existeixen dues concentracions de promoció econòmica i cinc concentracions comercials definides al PTSEC.

Trobem agrupacions de naus industrials a polígons industrials com pot ser el polígon del Pla de la Bruguera de Castellar del Vallès, on no existeix un centre comercial tancat sinó una agrupació de naus amb ús comercial predominant. La superfície mitjana d'aquestes naus dependrà de la tipologia de naus existent. Augusta Park, Baricentro, Alcampo i Parc Vallès, formen centres comercials amb una o més grans locomotores comercials, com un gran hipermercat de venda al detall amb altres activitats annexes. Baricentro i Alcampo són les concentracions comercials amb més superfície comercial existent.



Mapa 144. Localització concentracions comercials definides per la Generalitat de Catalunya al Vallès Occidental

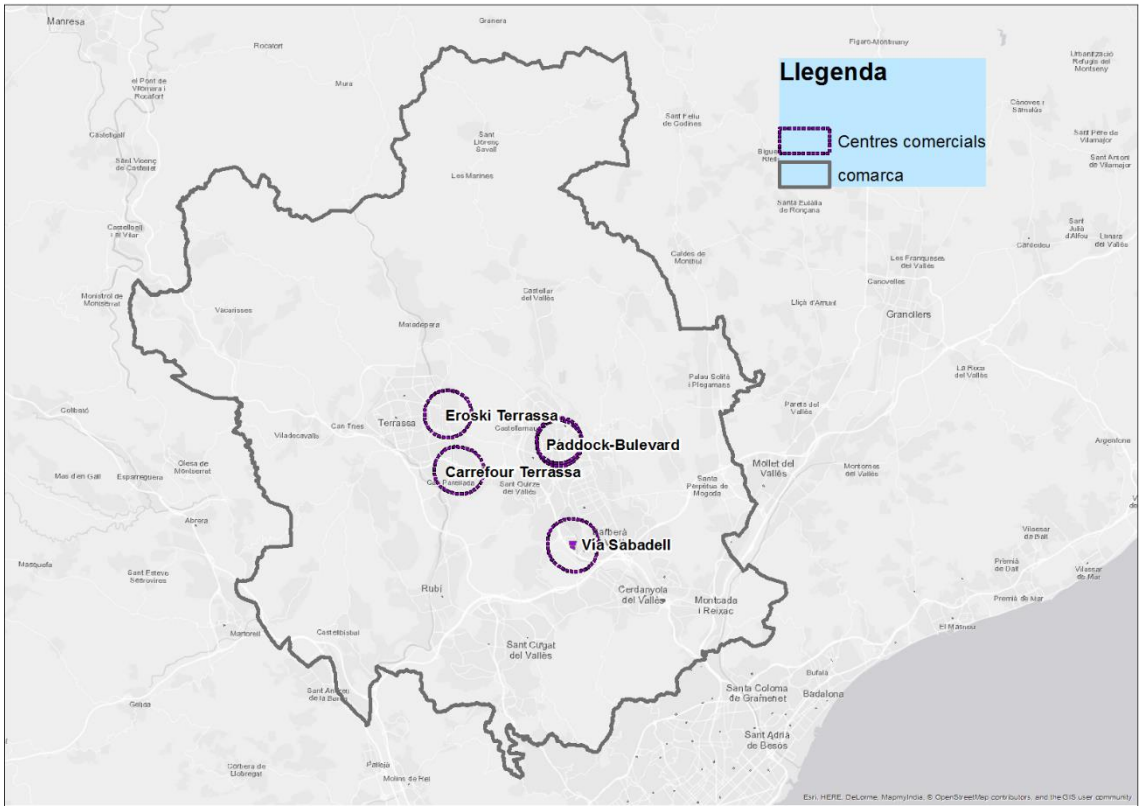
Al Gràfic 92 es presenten les concentracions comercials, la suma de superfície dels establiments existents, així com la mitjana de superfície per local comercial. El detall i exactitud de les localitzacions i les delimitacions d'aquestes àrees pot no ser exacte i es basa en la localització definida pel localitzador de l'Institut Cartogràfic de Catalunya.



Gràfic 92. Superfície i mitjana per concentració econòmica

8.2.2 Centres comercials

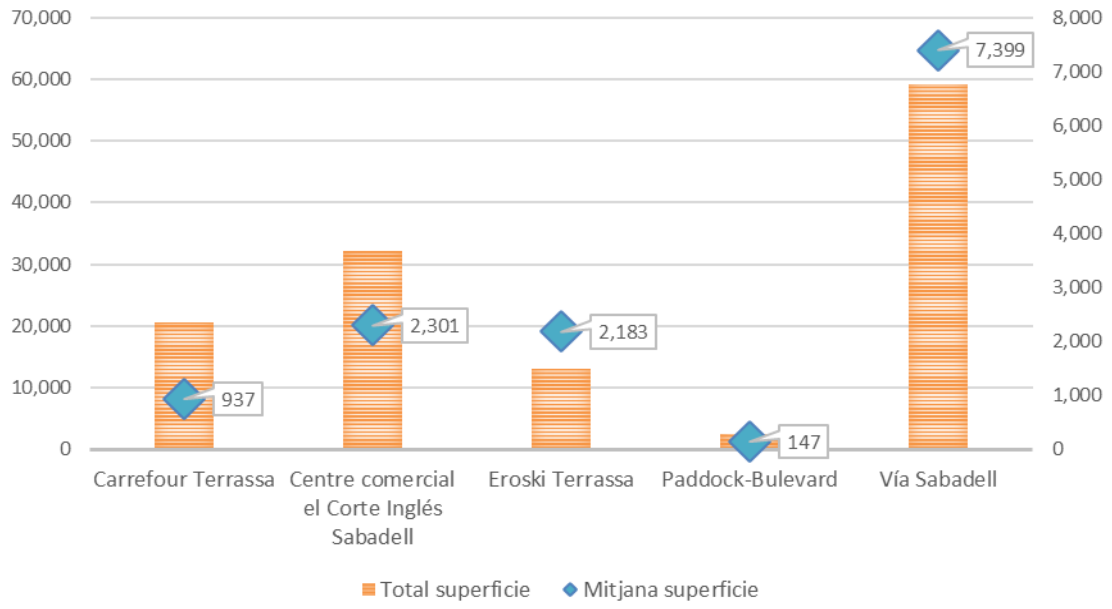
Dins les concentracions comercials no definides dins el PTSEC, hi apareixen la resta de concentracions anomenades Centres Comercials, incloses dins l'anuari dels Centres Comercials de l'Associació de Centres Comercials.



4 dels 5 centres comercials estan inclosos dins les trames urbanes consolidades dels respectius municipis. Només el cas de Via Sabadell, on hi ha les ubicacions de l'Ikea i Leroy Merlin, tindríem una localització fora TUC.

A Sabadell dins de la TUC hi ha localitzats dos centres comercials molt propers, El Corte Inglés i Paddock Boulevard, on en el cas del Corte Inglés hi ha més de 30,000 m^2 de superfície comercial, dins un mateix edifici.

A Terrassa dins la TUC hi ha localitzats els centres comercials de Carrefour Terrassa i Eroski Terrassa, ara anomenat Carrefour Montserrat. Aquestes concentracions disposen d'un gran hipermercat i altres establiments de menor superfície, amb superfícies totals que oscil·len entre els 12,000 m^2 i 20,000 m^2 de superfície per centre comercial.

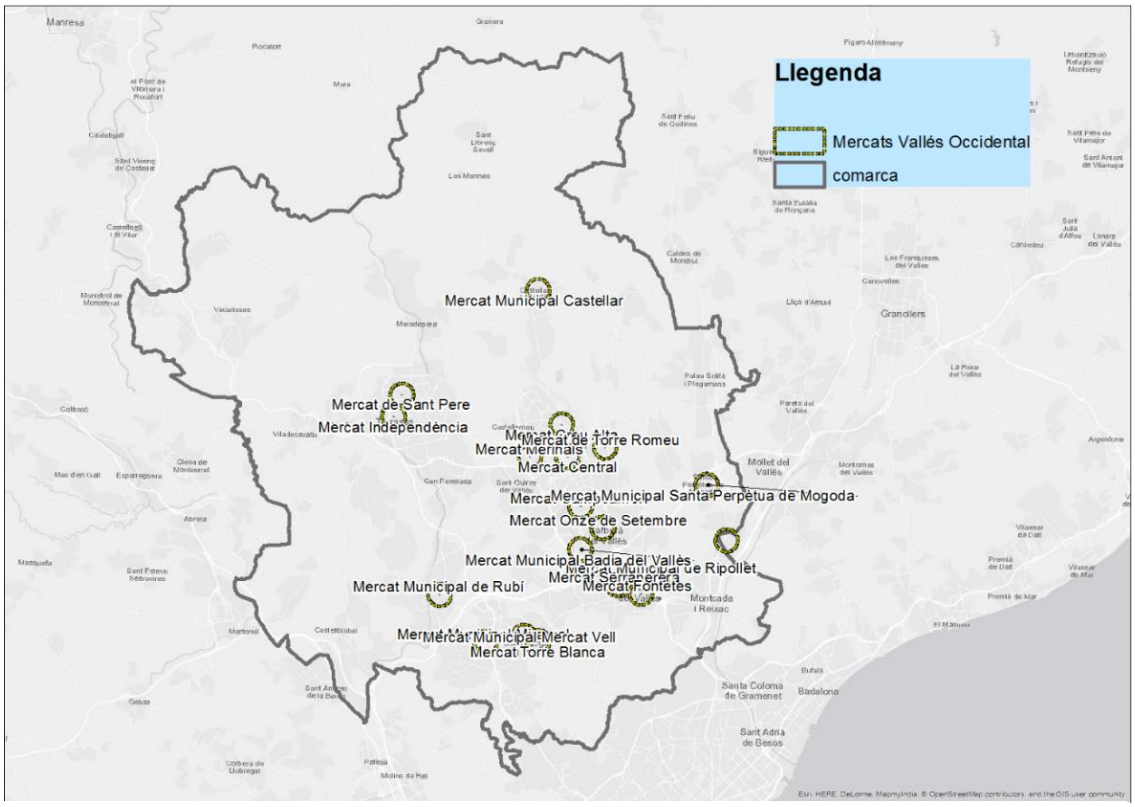


Gràfic 93. Superfície i mitjana per centre comercial

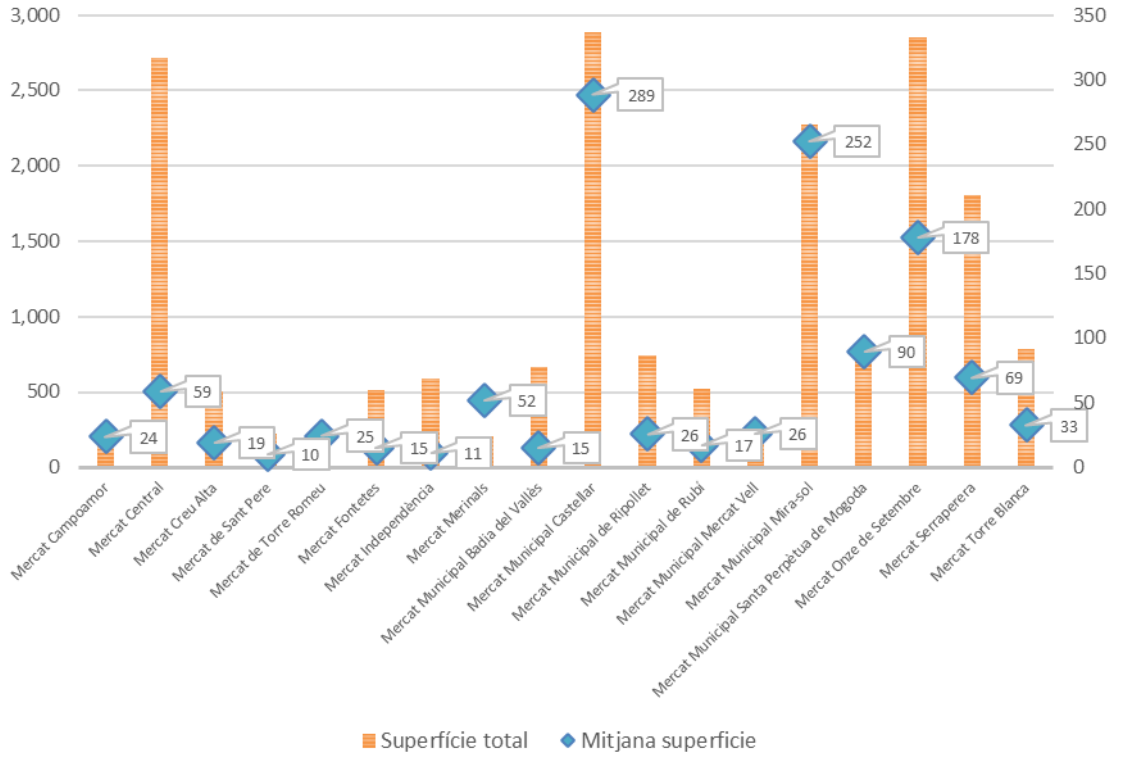
8.2.3 Mercats municipals

Els mercats municipals formen una concentració comercial menor, però que no deixa de ser un espai de gran concentració d'activitats comercials de petita mida. S'ubiquen dins les trames urbanes consolidades i al voltant d'ells es genera un pol d'atracció municipal o de barri, lligat a la compra quotidiana.

La diferència entre la mitjana de superfície d'alguns mercats que s'observa al Gràfic 94. Fa referència a l'existència d'alguns supermercats de més superfície que les parades d'un mercat de petit format. La reforma i renovació d'alguns espais implica un canvi de l'estructura anterior ampliant la superfície mitjana i incorporant aquests supermercats, situant aquestes concentracions entre els 1,500 m^2 i 3,000 m^2 de superfície comercial total dins del radi de 250 m.



Mapa 145. Situació mercats Vallès Occidental



Gràfic 94. Superfície i mitjana per mercats municipals

8.2.4 Altres tipus de concentracions

Per millorar la precisió de la delimitació de les figures de les concentracions comercials en base a l'existència d'un cens d'establiments comercials i afegir les delimitacions com són els centres comercials urbans existents, s'estableix una metodologia d'anàlisi d'intensitat que s'analitza al següent apartat.

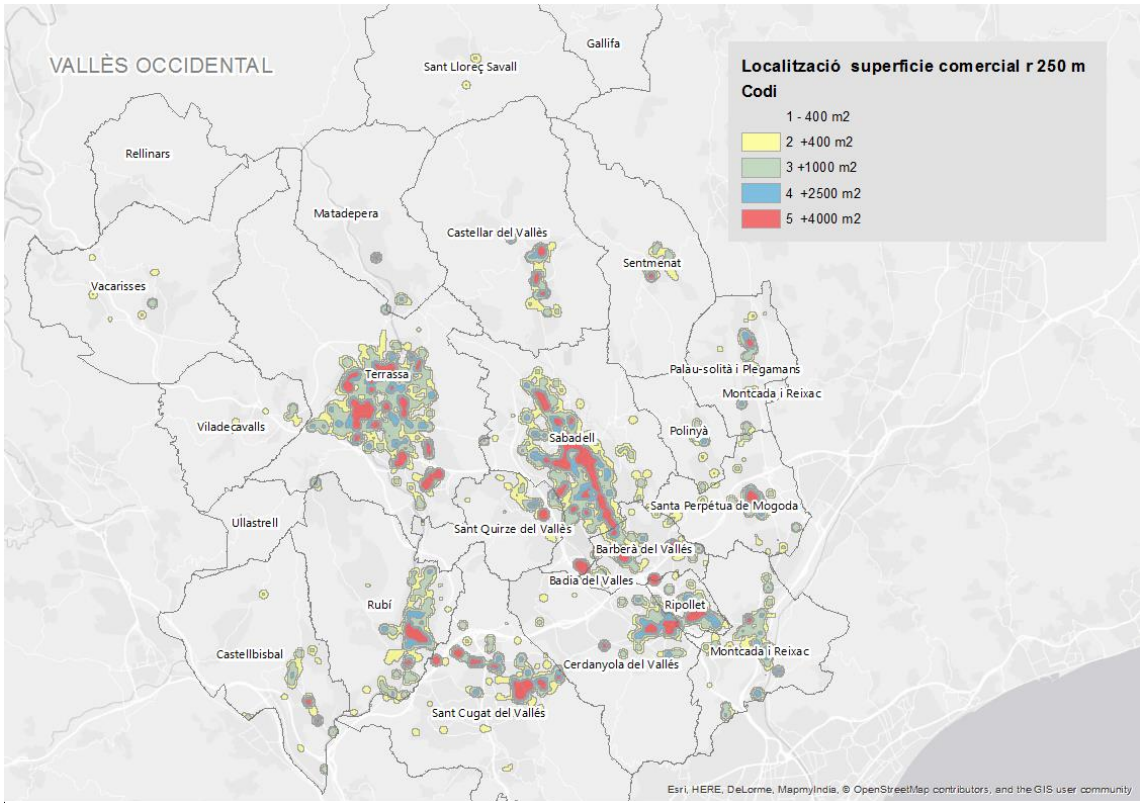
8.3 Zonificació de l'oferta comercial

A través de l'anàlisi de la zonificació de l'oferta comercial i de la intensitat en la localització d'establiments comercials, es pot comprovar en un mapa de calor tant les localitzacions on s'agrupen els locals comercials com la superfície d'aquests. Els mapes de calor tracten per igual la localització d'un petit establiment de la mateixa forma que un gran establiment comercial i, per tant, defineixen zones en funció únicament de la proximitat d'establiments.

En aquest cas s'ha afegit la superfície de cada local comercial per definir zones en funció de la presència de menys o més oferta comercial, sense considerar la tipologia d'oferta per sector. D'aquesta manera es dibuixen les continuïtats en oferta comercial més importants, tant en trama urbana com també l'existent a centres comercials amb pocs establiments però de molta superfície. Aquest és un pas previ a la definició d'unes noves concentracions comercials. Es dibuixen i es delimiten radis de 250 metres i es suma la superfície que es disposa en aquell radi.

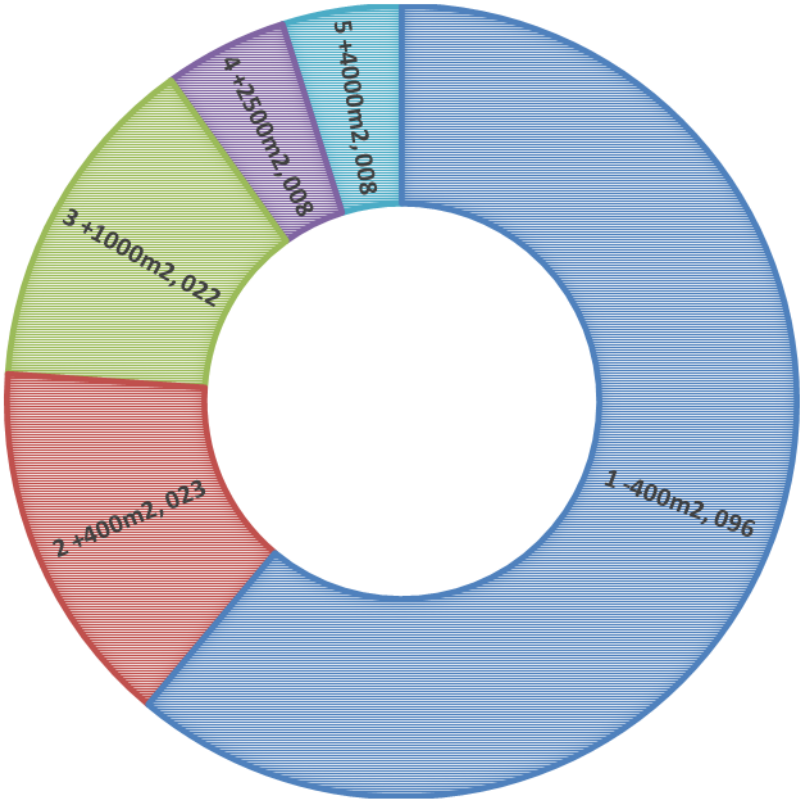
Al mapa de localització de superfície comercial s'observa com es defineixen diferents formes del codi de localització 5 (o intensitat 5), amb més de 4,000 m^2 de superfície. Sabadell forma un gran eix longitudinal a través de la Rambla i altres concentracions com Ca n'Oriac i, en canvi, Terrassa és molt més discontinu.

Rubí presenta gairebé una única concentració al centre, Sant Cugat del Vallès presenta diferents concentracions comercials no únicament al centre de la població, així com Cerdanyola del Vallès presenta un centre dividit en dos nuclis. La diferència entre altres municipis és si existeix o no una concentració de codi 5, i com és present al centre de la població i també a les afores del nucli urbà.



Mapa 146. Codis d'intensitat de concentració comercial per nivells al Vallès Occidental

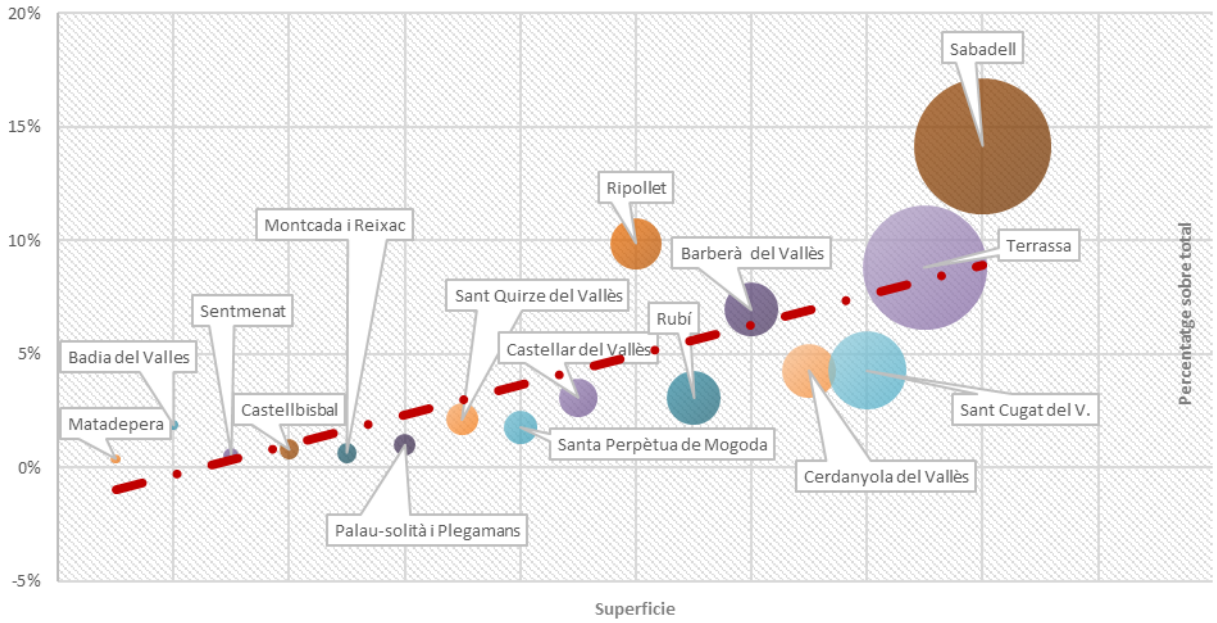
La zona d'intensitat 5 ocupa aproximadament uns 7.5 km2 de territori i representa un 5% de les zones amb dotació comercial. Les zones cobertes amb comerç representen un 25% del territori comercial. Per tant un 95% de les zones urbanes no presenten una concentració d'atractivitat, sent generadores de mobilitat per motiu de compra. La concentració de tipus 4, de més de 2,500 m^2 ocupa una superfície similar a la del tipus 5. En canvi les zones 2 i 3 tenen al seu conjunt uns 25 km2 de superfície. La intensitat 1 marca una densitat molt baixa i suposa un 60% de la superfície amb dotació comercial de tota la comarca.



Gràfic 95. Superfície per codi intensitat

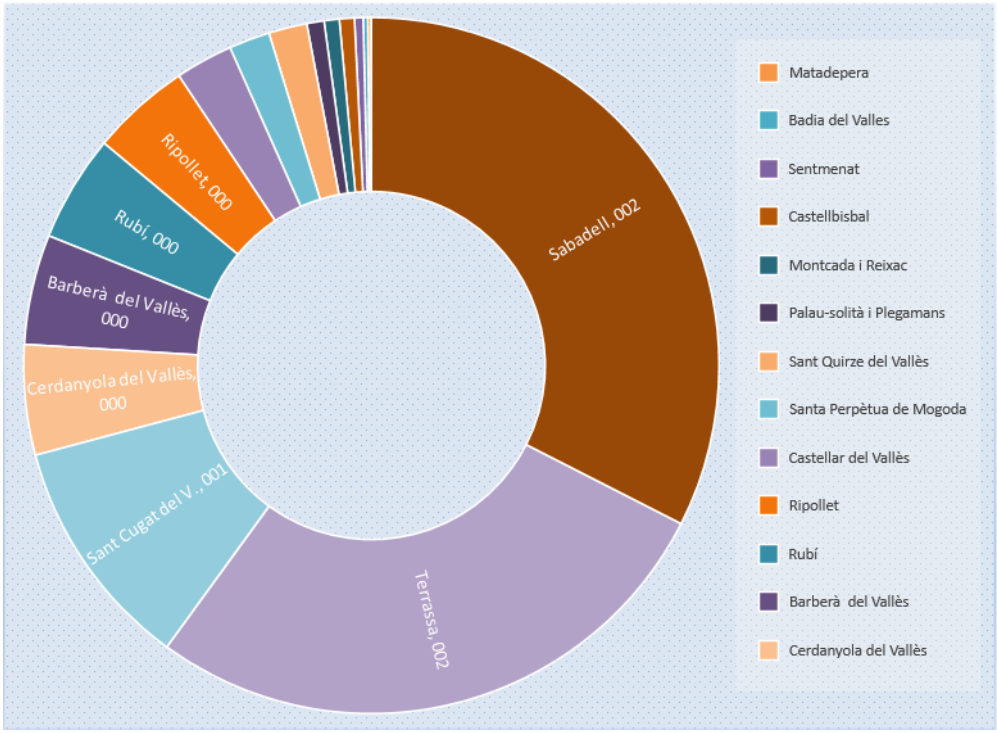
8.3.1 Concentracions codi 5 +4,000 m²

Aquestes concentracions suposen uns 7 km^2 de superfície a tota la comarca incloent-hi els grans centres comercials i àrees urbanes de gran concentració comercial. Es mesura quin percentatge ocupen aquestes àrees dins el total de superfície comercial existent al mateix municipi. Sabadell, amb prop del 15% de la seva superfície amb aquest tipus de concentració, és el municipi amb més superfície de la comarca, mentre que Terrassa no arriba al 9%. Els municipis amb més població són també aquells on apareix la intensitat de concentració 5, a partir dels 10,000 habitants. En canvi no existeix una relació entre municipi, població i tipologia de concentració comercial. Barberà del Vallès amb la meitat de població de Rubí, té més superfície d'aquesta concentració que Rubí, tant en superfície total con en relativa al seu propi municipi.



Gràfic 96. Concentració intensitat 5 Vallès Occidental

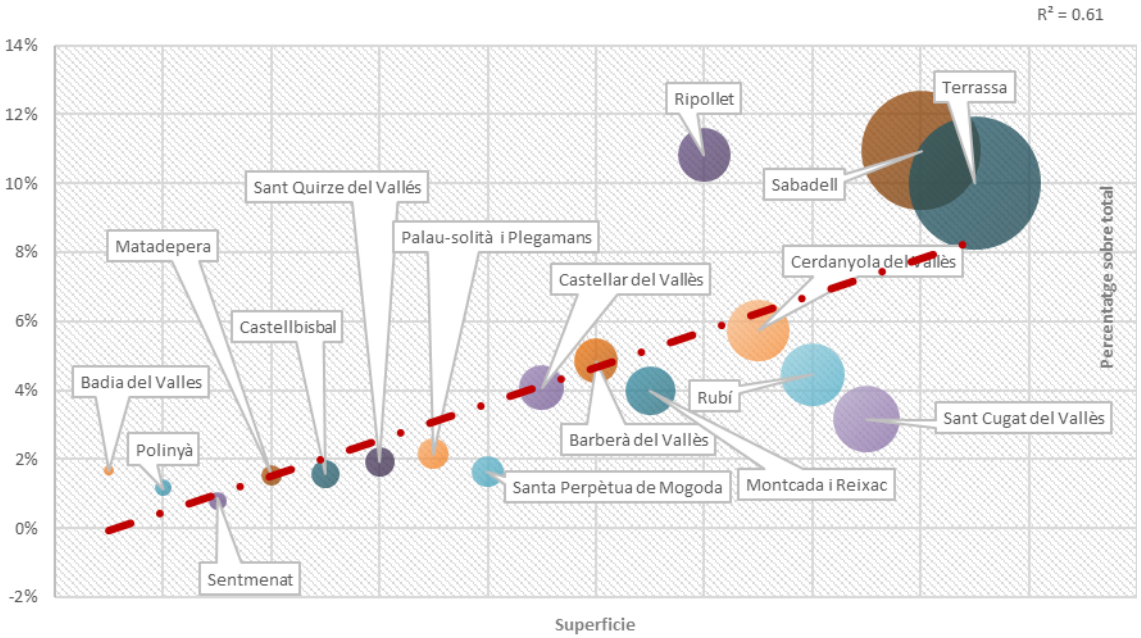
Per altra banda també es compara quin percentatge del total de la superfície comercial del municipi suposa la concentració d'intensitat 5. Al Gràfic 96 veiem que Ripollet, amb un urbanisme més compacte, arriba a tenir un 10% de superfície amb aquesta concentració, el segon de la comarca. Sabadell i Terrassa, presenten 2/3 de la superfície de tota la comarca.



Gràfic 97. Superfície total intensitat 5

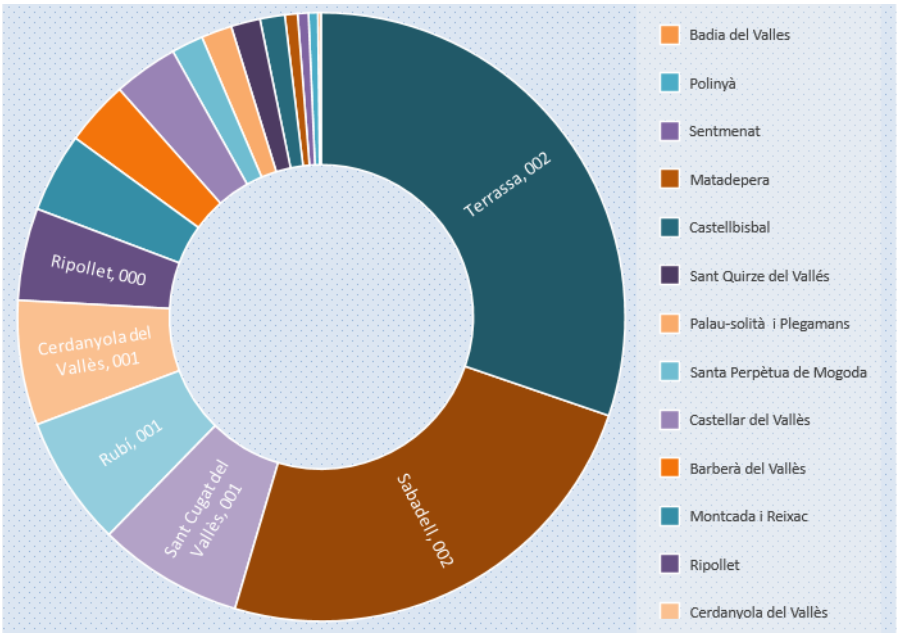
8.3.2 Concentracions Codi 4 (Entre 2,500 i 4,000 m²)

Aquest tipus de concentració és similar a la del codi 5, però amb un nivell d'atractivitat inferior, i no s'inclouen els grans centres comercials. Dins aquestes àrees s'incorporen en canvi zones comercials de segon ordre, adjacents als carrers més comercials de les principals ciutats, així com concentracions a nivell de districte o barri. La superfície ocupada per aquesta concentració és de poc més de 7 km². A diferència de la concentració codi 5, Terrassa té més superfície que Sabadell, tot i ocupar un percentatge menor si fem una comparació intramuncipal (Gràfic 98). Rubí és el quart municipi per superfície de la comarca, però al respecte de Cerdanyola del Vallès, un municipi de característiques similars, el percentatge d'aquesta a nivell intern és més favorable a Cerdanyola del Vallès, amb un 6%.



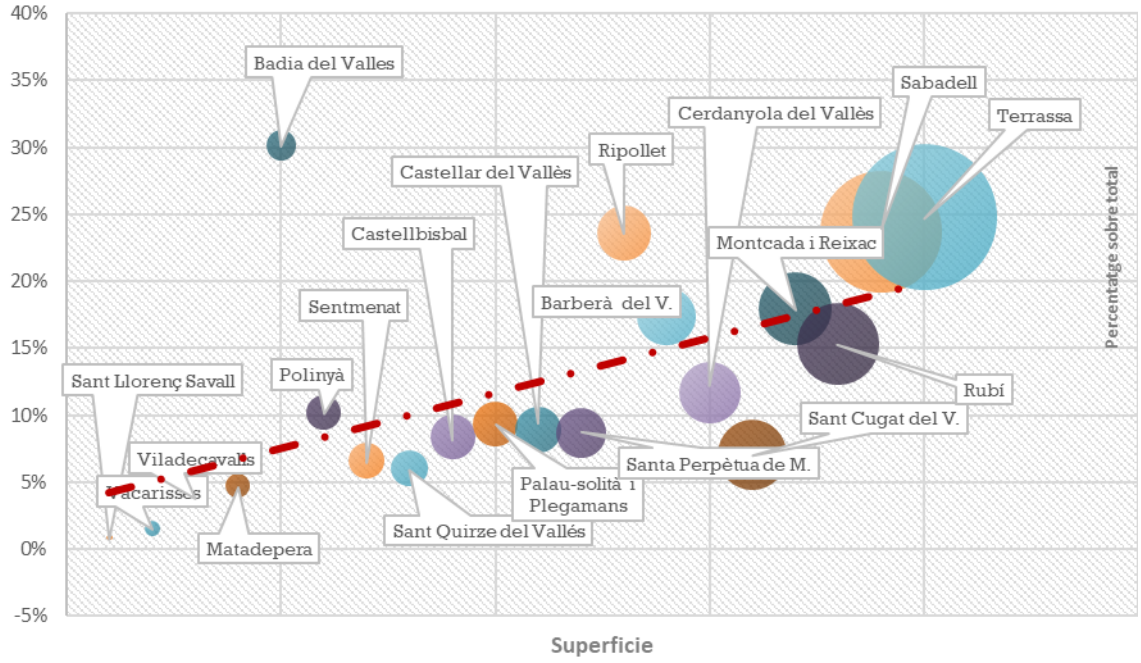
Gràfic 98. Concentració intensitat 4 Vallès Occidental

En aquesta categoria apareixen els mateixos municipis que a la de codi 5, a excepció de Polinyà, que si s'inclou a la categoria 4. No hi ha grans diferències dins la resta de municipis, a excepció de Montcada i Reixac, sense gairebé superfície amb codi 5 i passa a ser el 7é municipi de la comarca amb superfície de categoria 4.



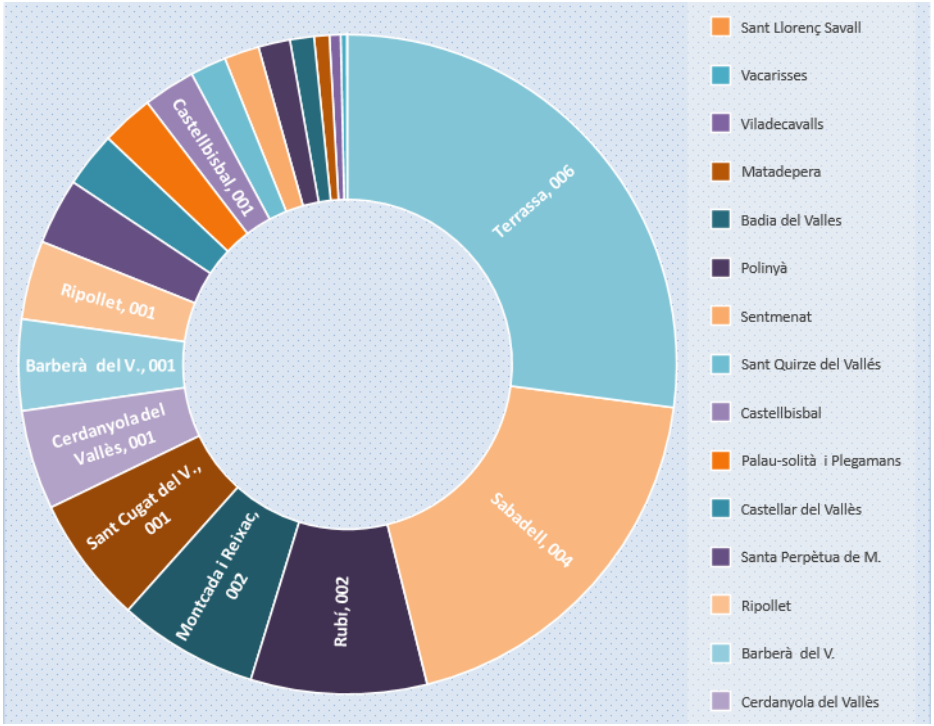
8.3.3 Concentracions Codi 3 (Entre 1,000 i 2,500 m²)

A excepció dels municipis d'Ullastrell i Rellinars, tots els municipis amb presència comercial tenen concentracions entre 1,000 i 2,500 m² de superfície. Es tracta d'una concentració de proximitat amb bona dotació comercial. Dins la categoria 3, les dues capitals perden pes dins la comarca, arribant al 45% del total. Terrassa té gairebé dos km² més de superfície que Sabadell. Badia del Vallès, sense ser un municipi atractor, disposa d'un 30% del seu municipi dins aquesta categoria.



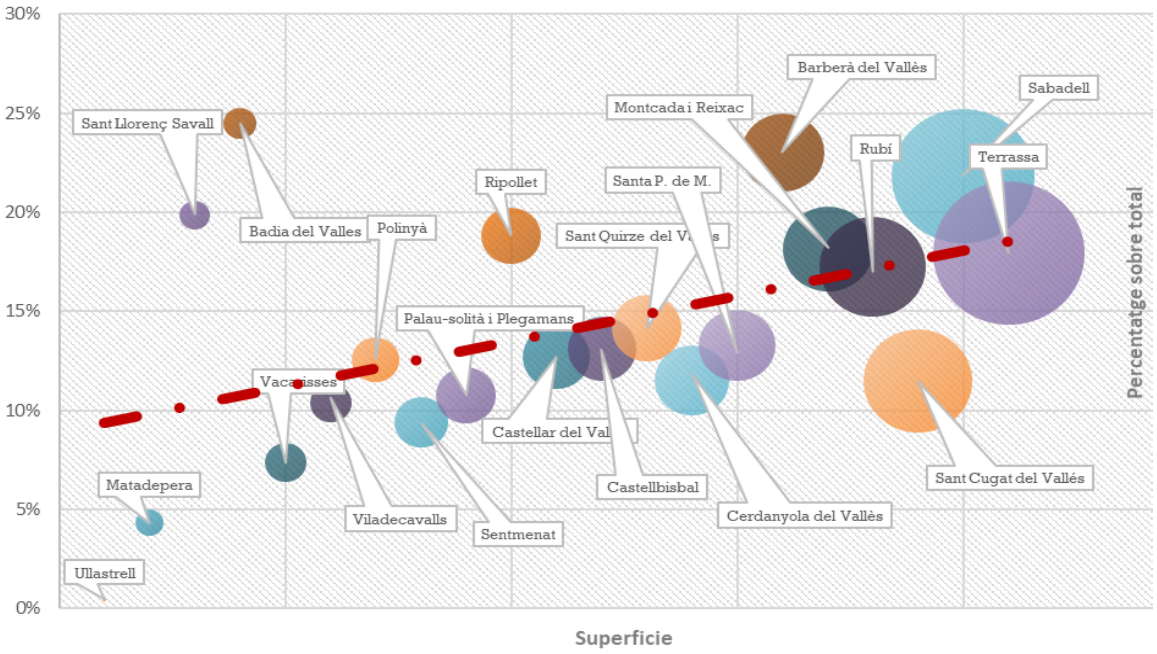
Gràfic 99. Concentració intensitat 3 Vallès Occidental

També destaca l'elevada superfície que presenten els municipis de Rubí i, especialment, Montcada i Reixac, que no destacaven a les concentracions de tipus 4 i 5. Els municipis mitjans presenten percentatges al voltant del 10%.



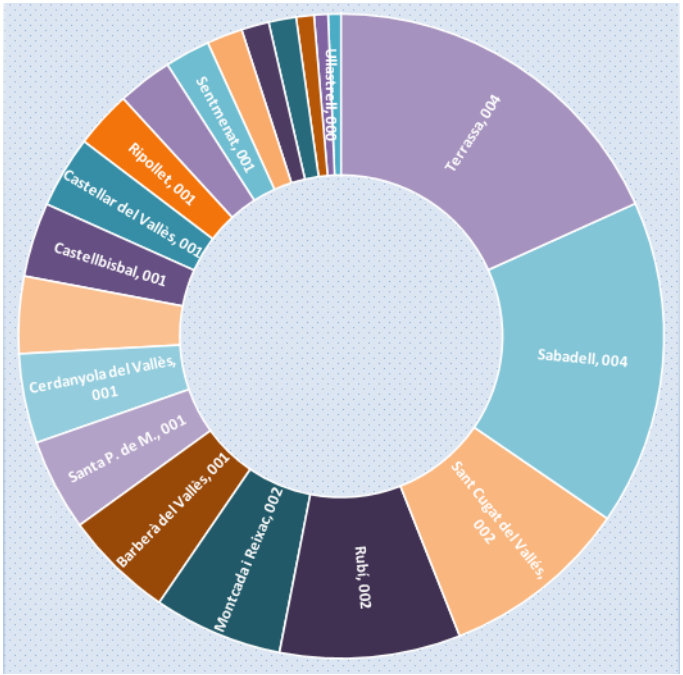
8.3.4 Concentracions Codi 2 (Entre 400 i 1,000 m²)

Es tracta d'una concentració comercial feble i discontinua, on Sabadell i Terrassa perden pes de nou, suposant només 1/3 de la superfície de tota la comarca. Entre les poblacions de més de 50,000 habitants de la comarca, només Cerdanyola del Vallès no es situa entre els municipis amb més superfície de codi 2. Barberà del Vallès i Badia del Vallès són els que presenten percentatges d'ocupació més alts, al voltant del 25%. Destaca el cas del municipi de Sant Llorenç Savall, amb un 20% del total de la superfície comercial amb concentració codi 2, mentre que Vacarisses i Matadepera, ambdós amb poblacions més grans, tenen un percentatge de concentració codi 2 inferior al 10%, en el cas de Vacarisses, o fins i tot al 5%, en



Gràfic 100. Concentració intensitat 2 Vallès Occidental

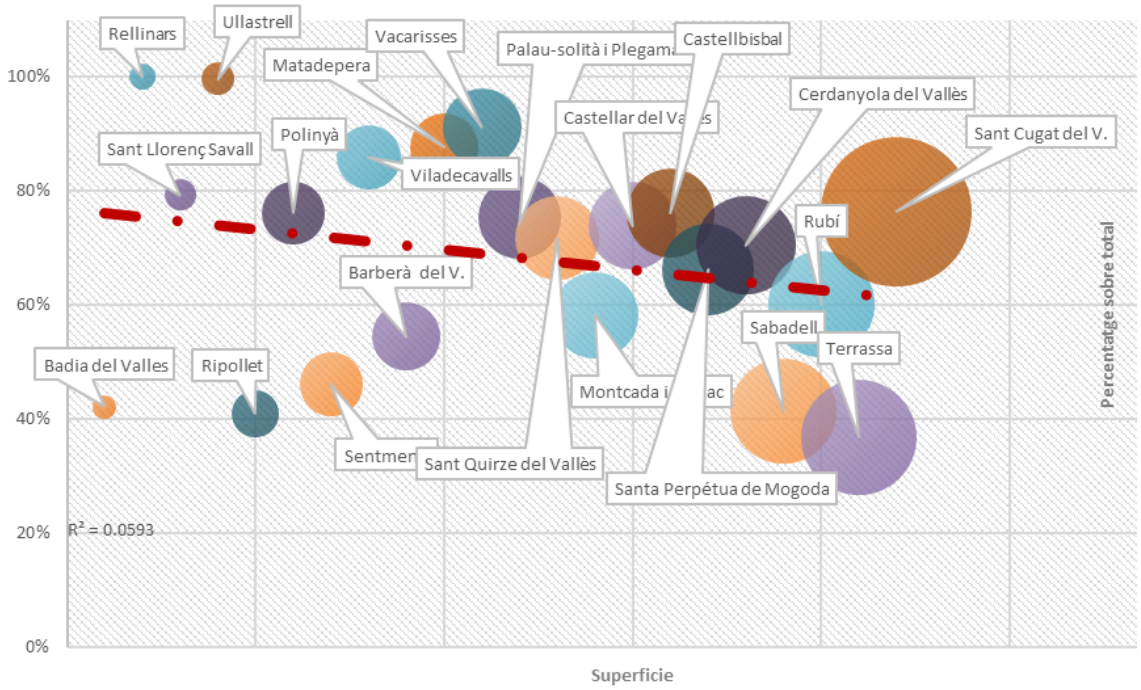
La relació entre nombre d'habitants i superfície comercial en aquest tipus de concentració és més baixa que a les concentracions comercials superiors.



Gràfic 101. Superfície total intensitat 2

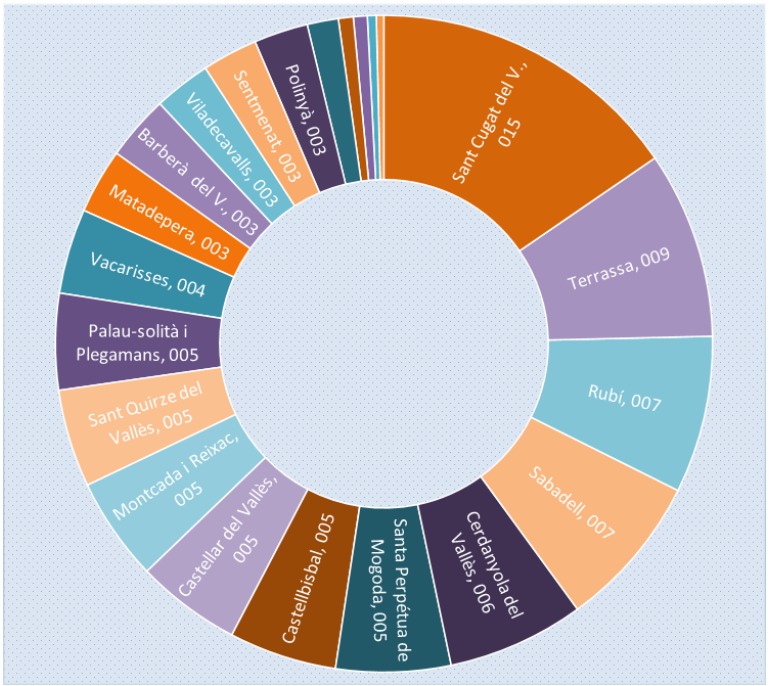
8.3.5 Concentracions Codi 1 (Menys de 400 m²)

Aquest tipus de concentració significa la presència de comerç de manera molt dispersa. De fet, observem una relació inversa entre nombre d'habitants i superfície amb codi 1. El municipi amb més superfície dins aquesta categoria és Sant Cugat del Vallès, amb una àrea que dobla l'existent a Sabadell o Rubí. Els municipis allunyats de la línia de tendència es mostren com a municipis amb un comerç més concentrat i integrat en zones dels municipis. La dispersió de població i la forma urbana dels municipis juga un paper important en la configuració d'aquest tipus de concentració i no tant el nombre de població on trobem municipis de mida semblant amb configuracions i densitats comercials molt diferents.



Gràfic 102. Concentració intensitat 1 Vallès Occidental

Existeix una distribució molt repartida entre els municipis de la comarca dins aquesta tipologia de concentració.



Gràfic 103. Superfície total intensitat 1

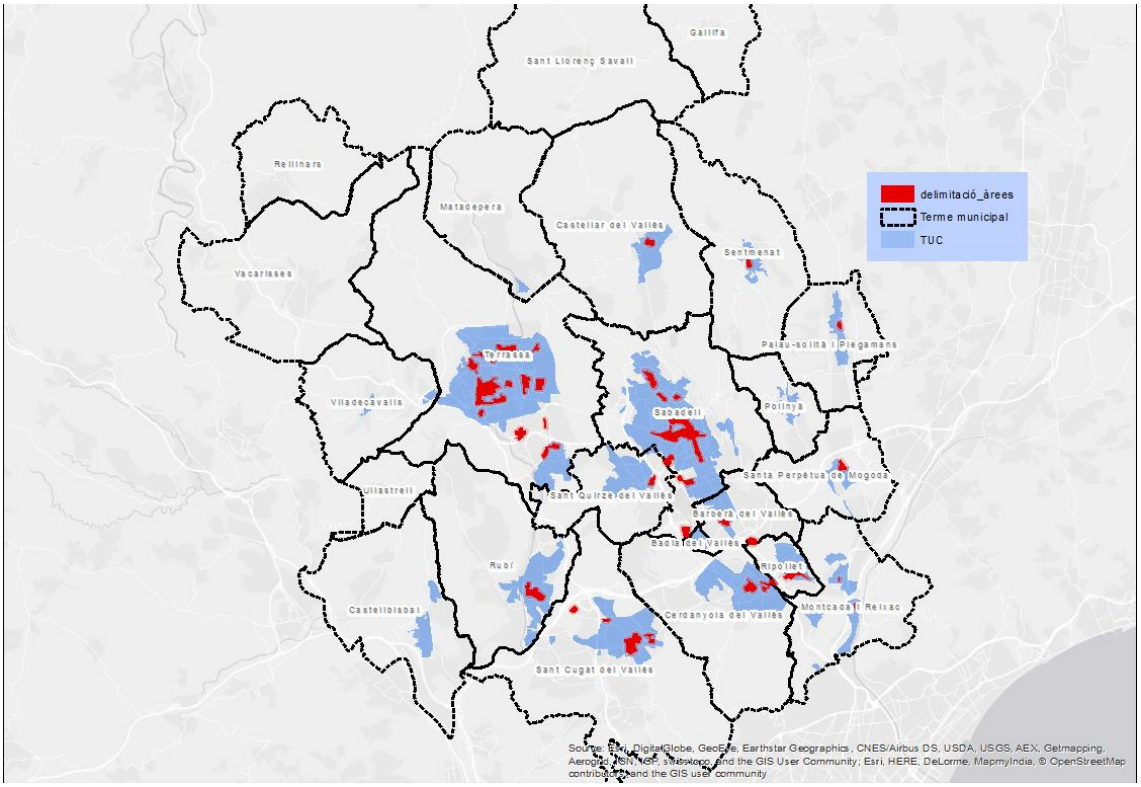
8.4 Superfície comercial per sector i zona

A partir de la anàlisis de les concentracions de més de 4,000 m^2 en radis de 250 metres, s'estableixen les àrees d'aquestes concentracions, definint-se un total de 37 concentracions.

Nom	Municipi	Àrea	Nombre establiments	Superfície comercial
Terrassa Nord	Terrassa	179,009.58	129	19,762
La Gripia	Terrassa	37,382.18	40	9,190
Monturiol	Terrassa	38,231.13	48	7,343
Carretera Rellinars	Terrassa	130,151.09	83	20,148
Sant Pere	Terrassa	30,240.79	58	4,265
Ca n'Anglada	Terrassa	162,701.64	126	18,458
Vallparadís	Terrassa	60,014.92	49	8,423
Centre Terrassa	Terrassa	677,531.68	768	104,086
Entrada sud	Terrassa	43,117.24	15	8,131
Parc Vallès	Terrassa	143,687.96	14	16,551
Santa Margarida	Terrassa	43,691.90	10	8,026
C.C Vallès Santa Margarida	Terrassa	139,108.78	44	39,084
Concòrdia	Sabadell	55,772.30	57	6,839
Ca n'Oriach	Sabadell	165,700.55	194	24,613
Creu Alta Nord	Sabadell	44,374.99	59	6,,055
Centre Sabadell Rambla	Sabadell	1,017,068.51	955	179,486
Mil·lenari	Sabadell	108,488.21	26	14,806
Gràcia Sud	Sabadell	113,276.18	31	11,631
Castellar Centre	Castellar del Vallès	82,010.69	96	11,849
Sentmenat Centre	Sentmenat	67,848.39	39	7,268
Palau Centre	Palau-Solità i Plegamans	43,295.06	57	7,206
Santa Perpètua Centre	Santa Perpètua de Mogoda	95,730.78	79	11,783
Masrampinyo	Montcada i Reixac	9,781.93	9	3,884
Montcada Centre	Montcada i Reixac	17,020.98	48	4,232
Ripollet Centre	Ripollet	207,870.59	208	27,510
Avinguda Primavera	Cerdanyola del Vallès	111,571.81	153	24,604
Cerdanyola Centre	Cerdanyola del Vallès	149,234.63	187	16,967
Baricentro	Barberà del Vallès	107,538.26	110	44,456
Barberà Centre	Barberà del Vallès	185,171.66	201	24,450
Via Sabadell	Sabadell	113,249.91	9	59,495
Alcampo	Sant Quirze del Vallès	71,628.51	20	26,019
Plaça d'en Coll	Sant Cugat del Vallès	78,152.72	65	11,161
Sant Cugat Centre	Sant Cugat del Vallès	333,292.41	465	57,239
Centre Comercial Sant Cugat	Sant Cugat del Vallès	55,623.35	63	10,408
Volpelleres	Sant Cugat del Vallès	34,862.75	14	18,475
Rubí Centre	Rubí	265,304.85	330	31,972

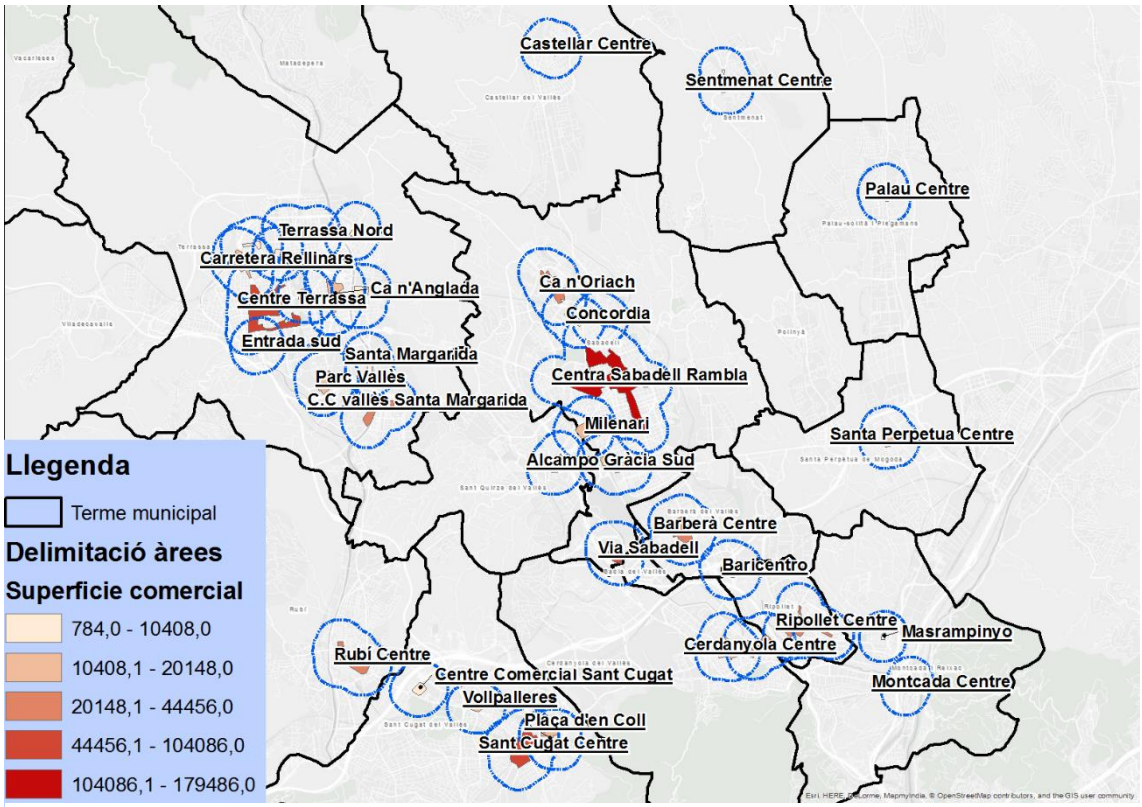
Al quadre anterior es pot comprovar com es distribueixen aquestes àrees, pel que fa l'àrea definida i la superfície comercial existent al seu interior. La situació entre Sabadell i Terrassa és molt diferent, ja que Terrassa disposa de més àrees, però separades entre si, i un centre amb una superfície inferior al de Sabadell. L'existència de més centres comercials i d'un centre d'estructura concèntrica fa que existeixi una menor superfície d'àrees comercials a Terrassa, respecte a Sabadell. L'existència de la Rambla i altres vies secundàries amb concentració comercial longitudinal, fa augmentar la superfície de la concentració comercial del centre. En aquesta delimitació no es defineixen àrees precises com l'hipercentre, sinó les continuïtats comercials existents.

Sant Cugat del Vallès és el tercer municipi amb més àrees comercials a la comarca, concretament quatre. La resta de municipis tenen només una o dues àrees comercials definides. Aquest és el cas de Barberà del Vallès amb el seu centre urbà i Baricentro, però també el de Cerdanyola del Vallès, amb dos nuclis comercials separats entre si. Montcada i Reixac també té dos nuclis comercials, un al carrer Major i un altre a Mas Rampinyo, on existeix un petit centre comercial. El municipi més petit amb un àrea comercial definida és Sentmenat (Mapa 147).



Mapa 147. Delimitació àrees concentració Vallès Occidental

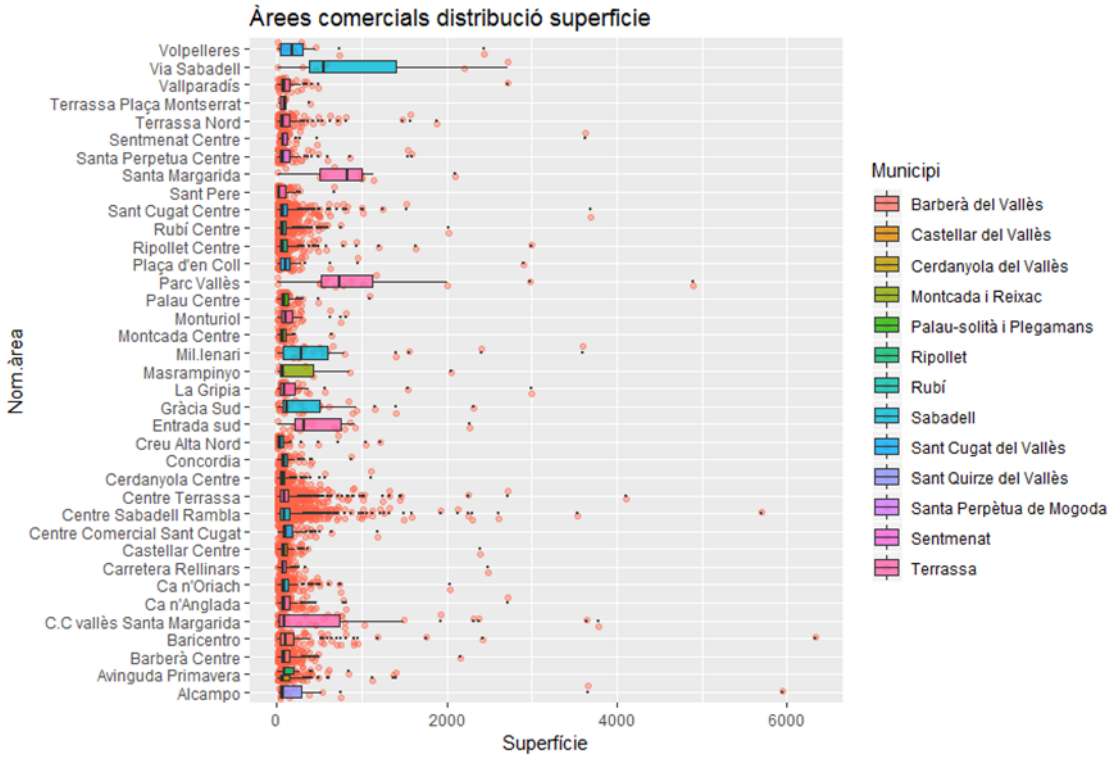
La delimitació d'aquestes àrees barreja centres urbans i centres comercials i permet la seva comparació. Els centres comercials situats fora de la ciutat no generen continuïtat i són espais tancats en relació a l'exterior, fet que no passa amb la situació dels mercats municipals, on sí apareix comerç complementari als voltants. En aquest cas és el planejament el que possibilita l'existència d'aquestes continuïtats, en funció de com es delimitin els usos del sòl i d'altres paràmetres urbanístics. L'element superfície és el que ens permet conèixer la diferència entre concentracions comercials i si existeixen diferències entre les àrees comercials urbanes i no urbanes, o les diferències entre diferents municipis.



Mapa 148. Situació àrees comercials al Vallès Occidental

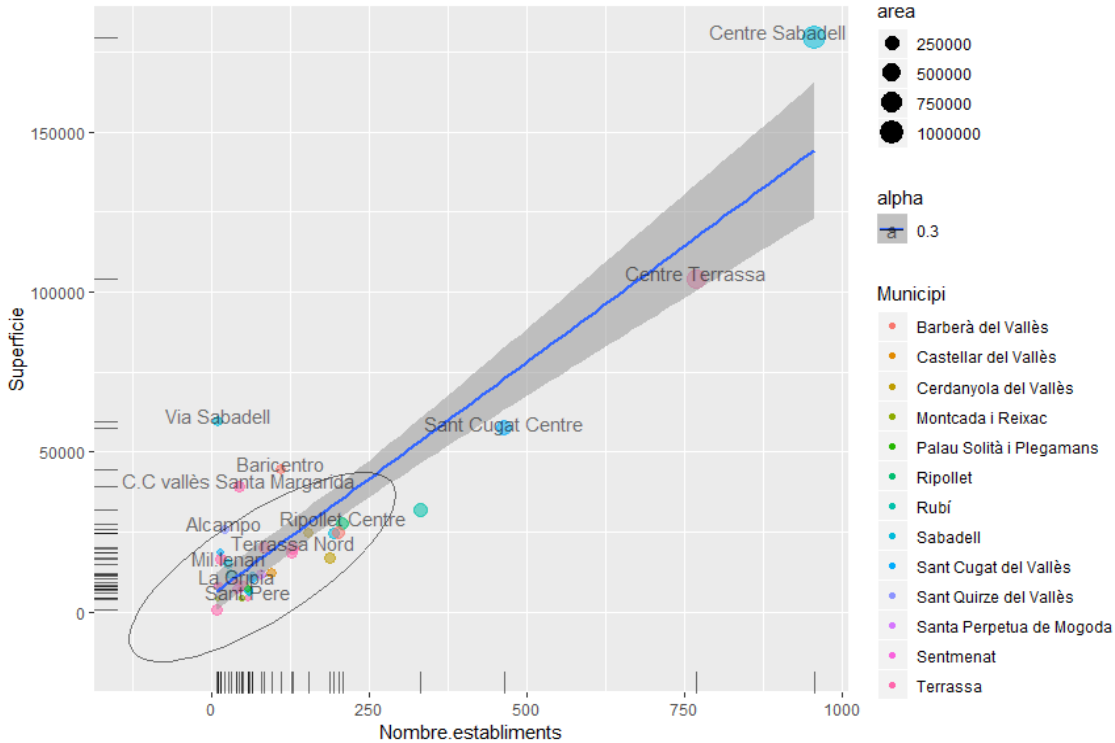
S'observa (Gràfic 104) que entre les àrees comercials dels centres urbans no existeix diferència en la tipologia de local comercial per la seva superfície. Tant al Centre de Terrassa com al Centre de Sabadell, existeixen alguns locals comercials grans però són excepcions, amb una distribució de locals comercials similar. A la resta de zones urbanes trobem, en canvi, concentracions de locals comercials especialment petits, com és el cas del Centre de Montcada i Reixac i la carretera de Rellinars. Aquest fet pot suposar un impediment per a la instal·lació d'activitats comercials que requereixin de superfície mitjana o gran.

La gran diferència es troba entre els centres comercials i els centres urbans. Parc Vallès i Via Sabadell tenen una distribució de locals comercials molt més gran que l'existent als centres urbans. Cal remarcar que això no succeeix a tots els centres comercials, ja que la distribució de locals a Baricentro és similar a la d'un centre urbà, degut a que va ser el primer centre comercial de la comarca inaugurat al 1980.



Gràfic 104. Distribució superfície establiment en les àrees comercials

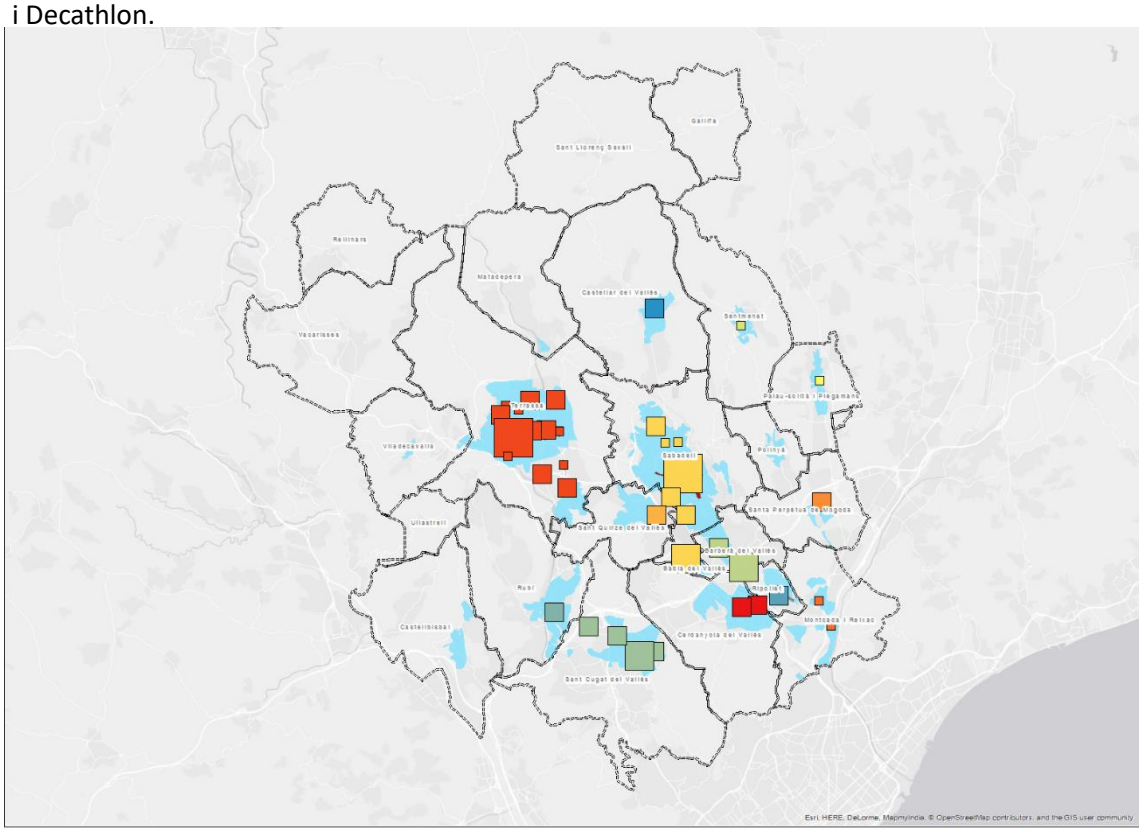
Si comparem el nombre d'establiments i l'àrea comercial ocupada (Gràfic 105), observem que el Centre de Terrassa i el Centre de Sabadell són les dues àrees comercials més importants amb diferència de la comarca. Les àrees de Sant Cugat del Vallès i Via Sabadell tenen gairebé la mateixa superfície, malgrat que Via Sabadell té molts menys establiments. La resta d'àrees de municipis importants, com Rubí o Ripollet, són comparables a les àrees dels centres comercials de Baricentro o Santa Margarida de Terrassa. La resta d'àrees presenta una situació molt similar pel que fa a nombre d'establiments i superfície.



Gràfic 105. Superfície i nombre d'establiments de les concentracions comercials del Vallès Occidental

8.5 Clusterització de l'oferta comercial per sector i zona

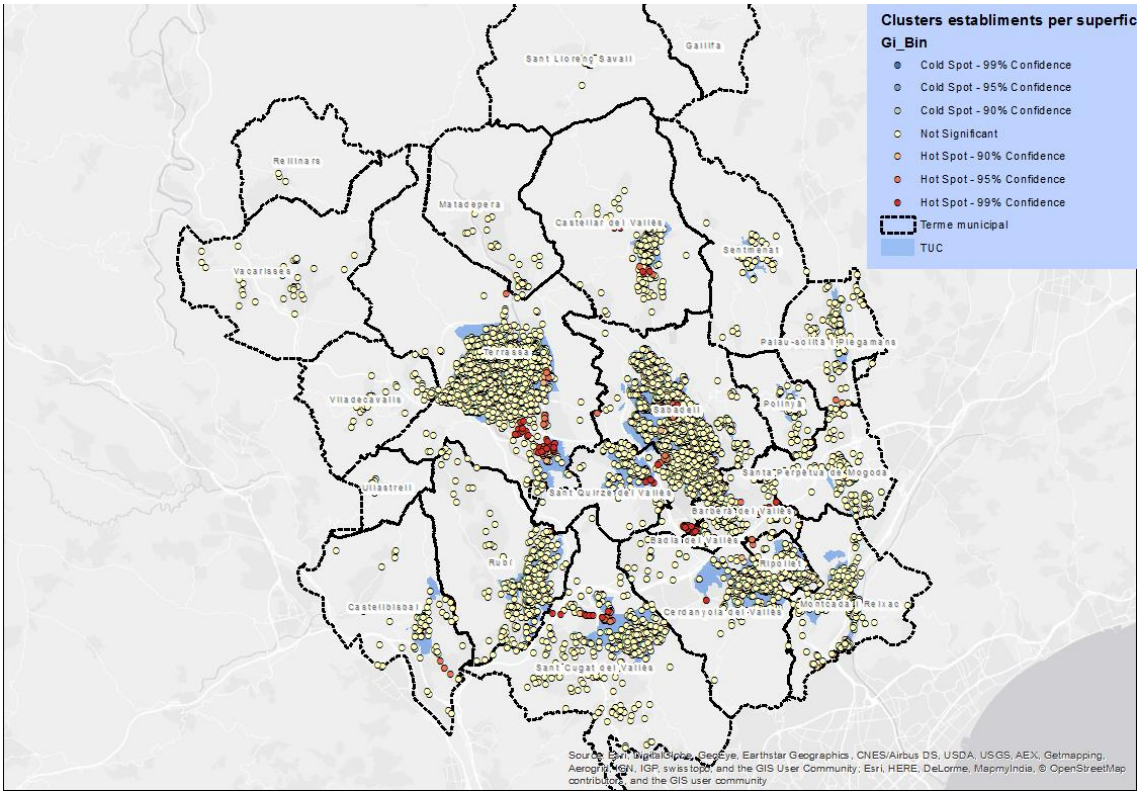
Les àrees comercials definides són presents a tots els municipis amb TUC delimitades, a excepció de 4 municipis: Castellbisbal, Viladecavalls, Matadepera i Polinyà. La resta de municipis amb TUC tenen alguna àrea comercial amb una distribució de locals comercials molt similar, malgrat existir diferències entre zones amb locals molt petits. Els Centres Comercials de nova construcció són els que tenen una major presència de locals comercials grans, com Via Sabadell, amb Ikea i Leroy Merlin, o Parc Vallès de Terrassa, amb establiments de Media Markt i Decathlon.



Mapa 149. Representació esquemàtica de les àrees comercials per superfície i municipi

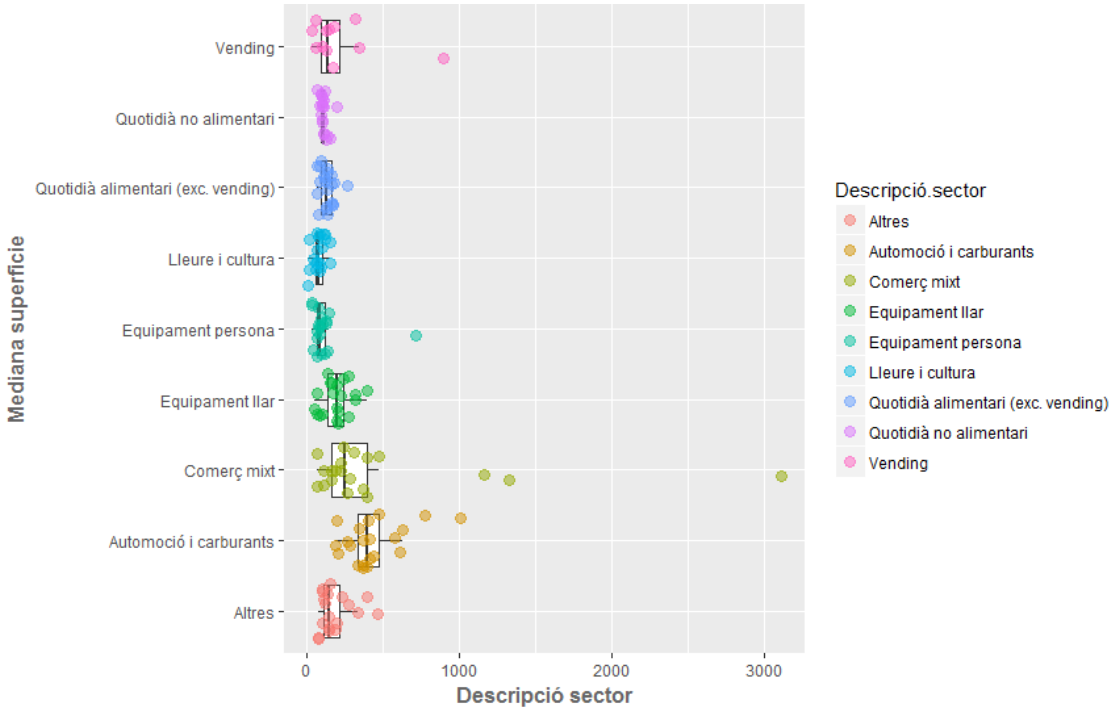
A partir de la definició d'aquestes àrees es fa una anàlisi de clúster a partir de la concentració de locals comercials amb més superfície. El resultat és que a la majoria de territori els locals comercials de gran superfície són molt limitats i delimitats en àrees molt específiques. Aquestes localitzacions es troben fora de les delimitacions de les TUC, en centres comercials i industrials. A Terrassa trobem el polígon de Can Parellada, el centre comercial del carrer Alemanya i la zona al voltant del Parc Vallès, amb una concentració de locals comercials grans, que no es troben al centre urbà de Terrassa. A Sabadell trobem una petita concentració al voltant del Corte Inglés, l'única concentració de locals grans en una àrea urbana, al voltant de la plaça del Mil·lenari i a Sant Pau de Riu-sec. A Sant Cugat del Vallès trobem una concentració de locals grans al voltant de la carretera de Rubí.

Malgrat existir àrees industrials amb presència de comerç, no s'arriba a detectar molts casos de locals comercials grans a polígons. Trobem excepcions als polígons de Castellbisbal, Palau-solità i Plegamans i Barberà del Vallès que, en qualsevol cas, es tracten d'entorns molt limitats i que no conformen cap concentració comercial.



Mapa 150. Concentració de locals comercials a través d'anàlisis cluster

A més de la segmentació territorial, s'analitza com s'agrupen els establiments comercials per sectors comercials. S'analitza la mediana per sector i municipi, on cada punt representa un valor mig per municipi. Els sectors d'equipament llar, comerç mixt i el d'automació i carburants i altres, són els que presenten una major variació i certa tendència a agrupar-se en establiments més grans. El sector de comerç mixt és el que presenta més varietat, mentre que el d'automoció i carburants, presenta menys varietat malgrat tenir una mediana de superfície més alta.

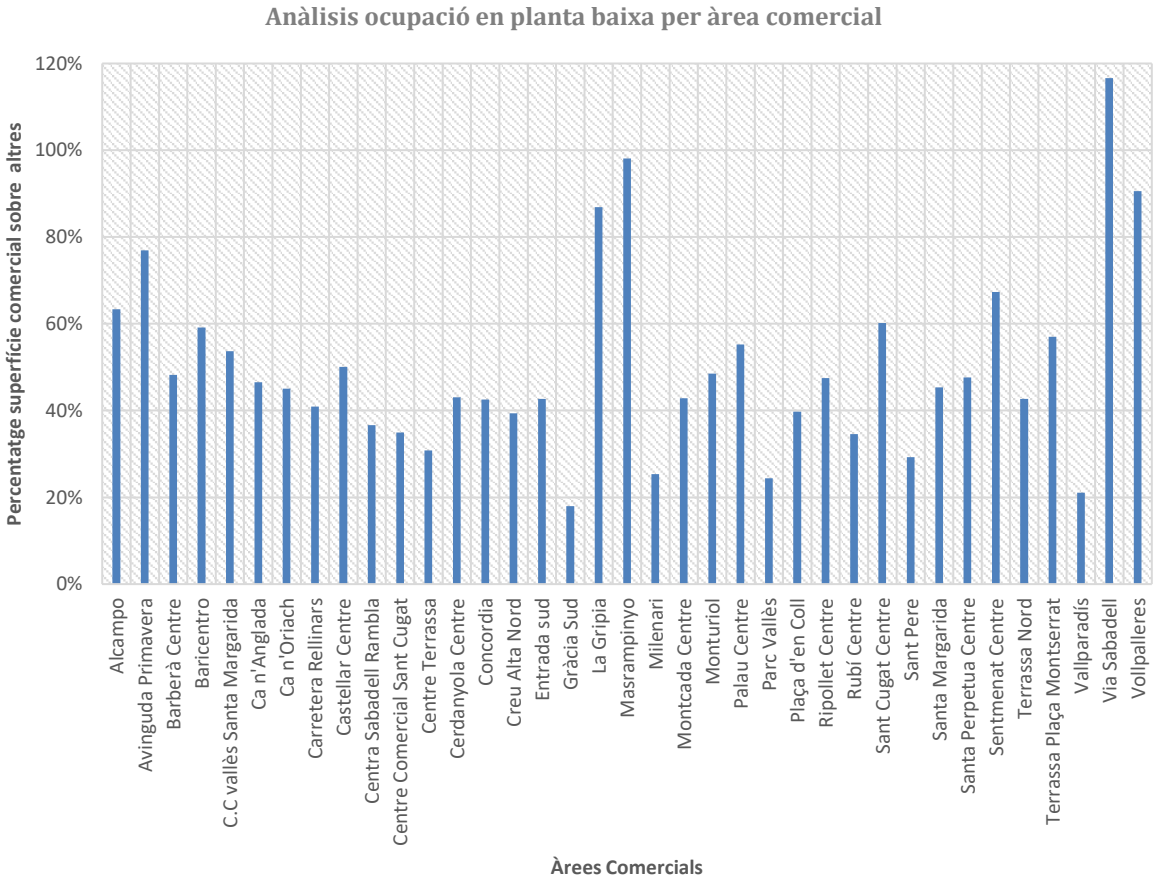


Gràfic 106. Superfície per sector de comerç

8.6 Anàlisis del sòl comercial dins zones comercials

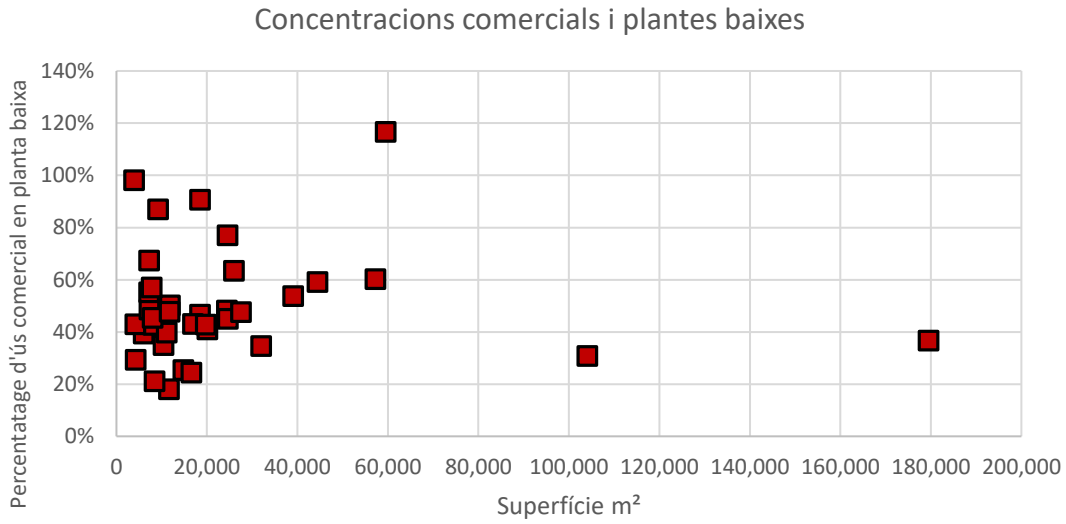
S'analitza l'espai existent dins les plantes baixes excloent els habitatges i aparcaments en les 38 àrees comercials detectades dins la comarca. Les dades del cadastre mostren la superfície total edificada, on la superfície útil per l'activitat comercial acostuma a disposar d'un 80% d'aquest espai en planta baixa. Per altra banda, les activitats comercials solen ser un 70% del total de les activitats en planta baixa. Per tant, s'apliquen aquests barems per establir el percentatge de creixement d'ús comercial dins les àrees comercials definides.

Es pretén comprovar si l'espai de creixement existent dins aquestes àrees és adequat per incloure futurs nous creixements, no en noves àrees comercials sinó a l'interior d'aquestes àrees.

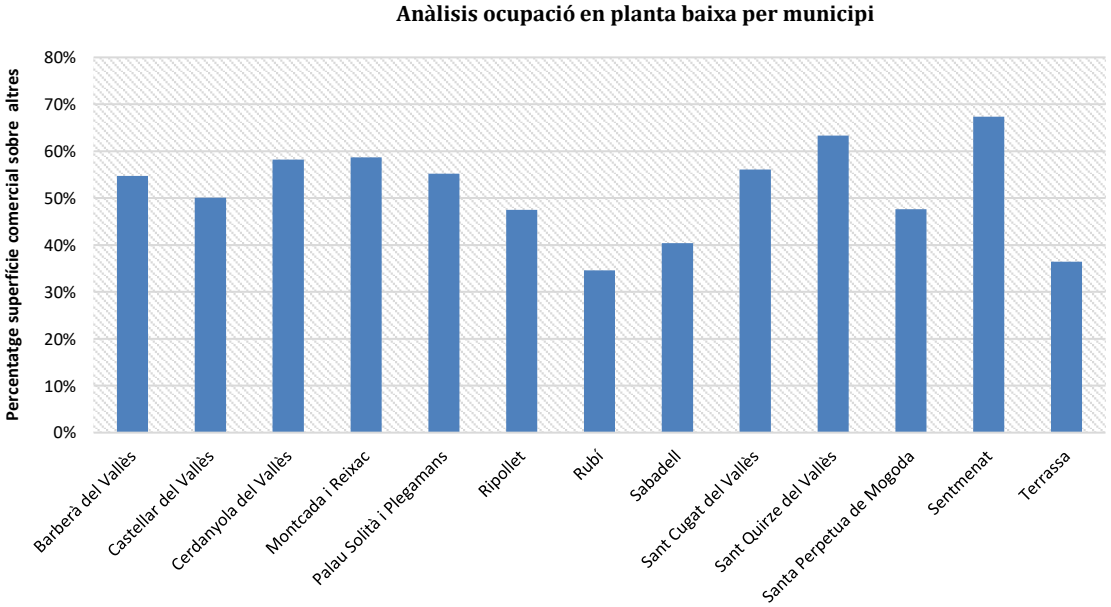


La configuració urbanística de cada zona comercial és diferent, ja que s'analitzen tant centres comercials com zones urbanes. Només s'analitzen les plantes baixes i no es té en compte les altres plantes que també poden tenir comerç. També s'ha de tenir en compte que el percentatge d'altres activitats urbanes pot oscil·lar dins cada zona comercial, tot i que la mitjana és del 30%. Les classificacions del cadastre al respecte de l'ús comercial de la construcció no són exhaustives i només cobreixen el 40% de l'ús comercial real i, per tant, no s'han tingut en compte. Les ocupacions superiors al 100% són degudes a la presència d'activitat comercial en plantes superiors a la planta baixa.

A les zones comercials analitzades dins la comarca, el grau d'ocupació del comerç dins les plantes baixes es situa entre el 20 i 60%. Les zones de Sabadell Centre i Terrassa Centre són les més grans per superfície comercial total, però també les que tenen un percentatge d'ús total en planta baixa menor (Gràfic 107) i, per tant, una capacitat de creixement interior gran. Dins els centres comercials aquest percentatge és desigual, ja que va en funció de com està distribuïda la superfície interior, passadissos i altres espais. Els centres comercials no tenen possibilitat de creixement si no es fa una ampliació del recinte i no s'ha detectat una presència de locals comercials buits. La mitjana de presència de comerç en centres comercials és sempre superior al 60%.

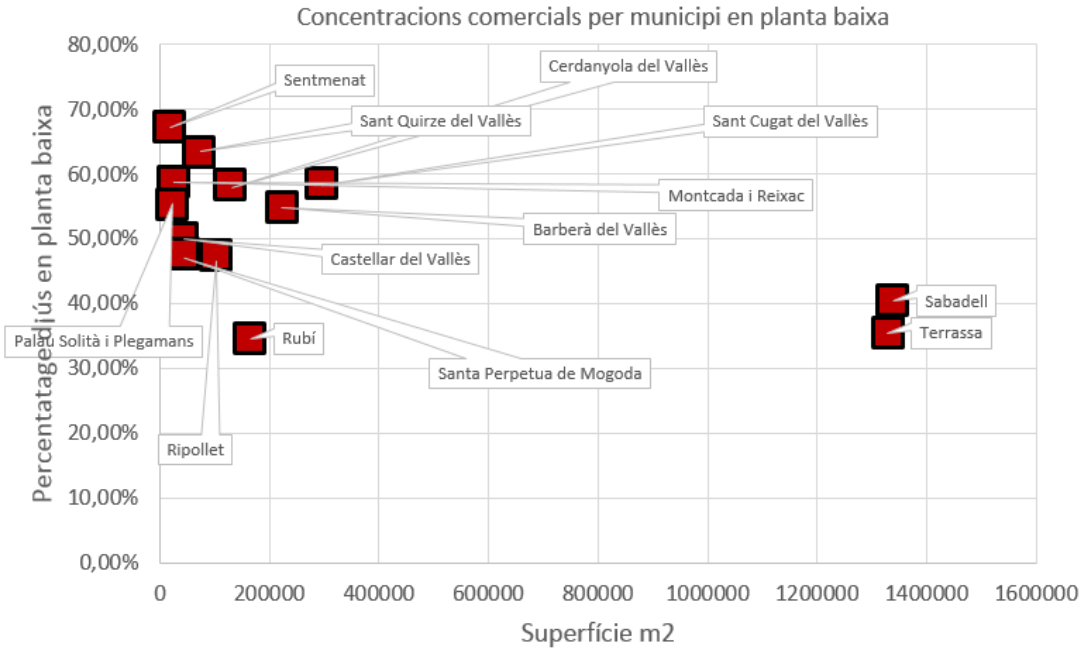


L'anàlisi de les zones comercials per municipi mostra una oscil·lació entre el 30% i 65% d'ocupació del comerç en planta baixa. Rubí amb una única zona comercial i, Terrassa amb 14 zones, tenen una ocupació en planta baixa similar al voltant del 30%. A Sabadell hi ha més superfície comercial que a Terrassa, tot i tenir només 8 zones comercials definides amb un percentatge d'ocupació també lleugerament superior al de Terrassa. A d'altres municipis amb menys població aquest percentatge és molt superior al dels municipis grans, arribant en el cas de Sentmenat a un 65% d'ocupació d'establiments en planta baixa sobre el total de superfície.



8.6.1 Potencial de creixement en zones comercials urbanes.

Les dues capitals comarcals i Rubí són les poblacions amb percentatges d'ús d'activitat en planta baixa més baix. Els municipis més petits o amb centres comercials, com Sant Quirze del Vallès i Barberà del Vallès, són els que tenen percentatges més alts. A partir del 60% d'ocupació es considera que no existeix gairebé espai pel creixement interior. Les possibilitats de creixement passen per ampliar la zona comercial delimitada per la mateixa presència d'establiments comercials. Per ampliar aquestes zones s'hauria de tenir en compte la tipologia constructiva i l'urbanisme de cada zona. Cal fer atenció als marges i límits d'aquestes zones, ja que eixamplar la superfície implica incloure elements de disseny urbà, façanes, accessibilitat i tipologia de locals, així com les discontinuïtats existents, elements d'anàlisi que no s'han inclòs en aquest estudi.



Gràfic 107. Concentracions comercials per municipi en planta baixa

9 L' oferta comercial a la comarca del Vallès Occidental

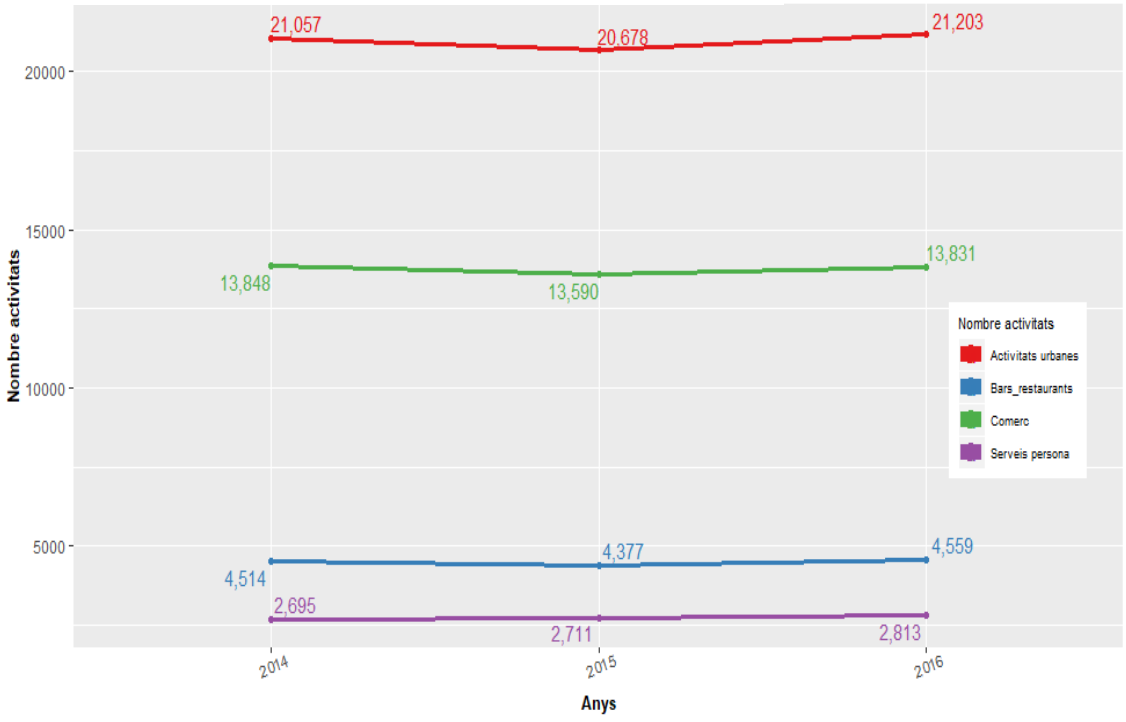
Amb l'objectiu de poder definir un model de ciutat i, per tant de comerç, sostenible en el temps que contingui pròpiament un equilibri entre oferta i demanda, cal dimensionar l'oferta comercial actual per tal de poder establir dèficits i superàvits. Aquest dimensionament cal fer-lo en tres variables: nombre d'activitats / establiments, la superfície comercial que suposen i la seva localització dins o fora de la trama urbana consolidada.

9.1 Estat i situació de les activitats urbanes

Les activitats dirigides bàsicament als consumidors dins de les ciutats, el que podem anomenar activitats urbanes[28], comprenen les activitats de comerç al detall, bars i restaurants i serveis a les persones.

9.1.1 Evolució de les activitats urbanes entre 2014 i 2016 a la comarca

El nombre d'activitats urbanes a la comarca s'ha mantingut força estable els darrers anys, tal i com s'observa en el Gràfic 108, tant pel que fa al total d'activitats com la seva composició ("mix"). El mix entre les diferents activitats s'ha mantingut igualment estable, suposant el comerç al detall una mica més d'un 65% del total de les activitats, es a dir, al voltant dels dos terços.



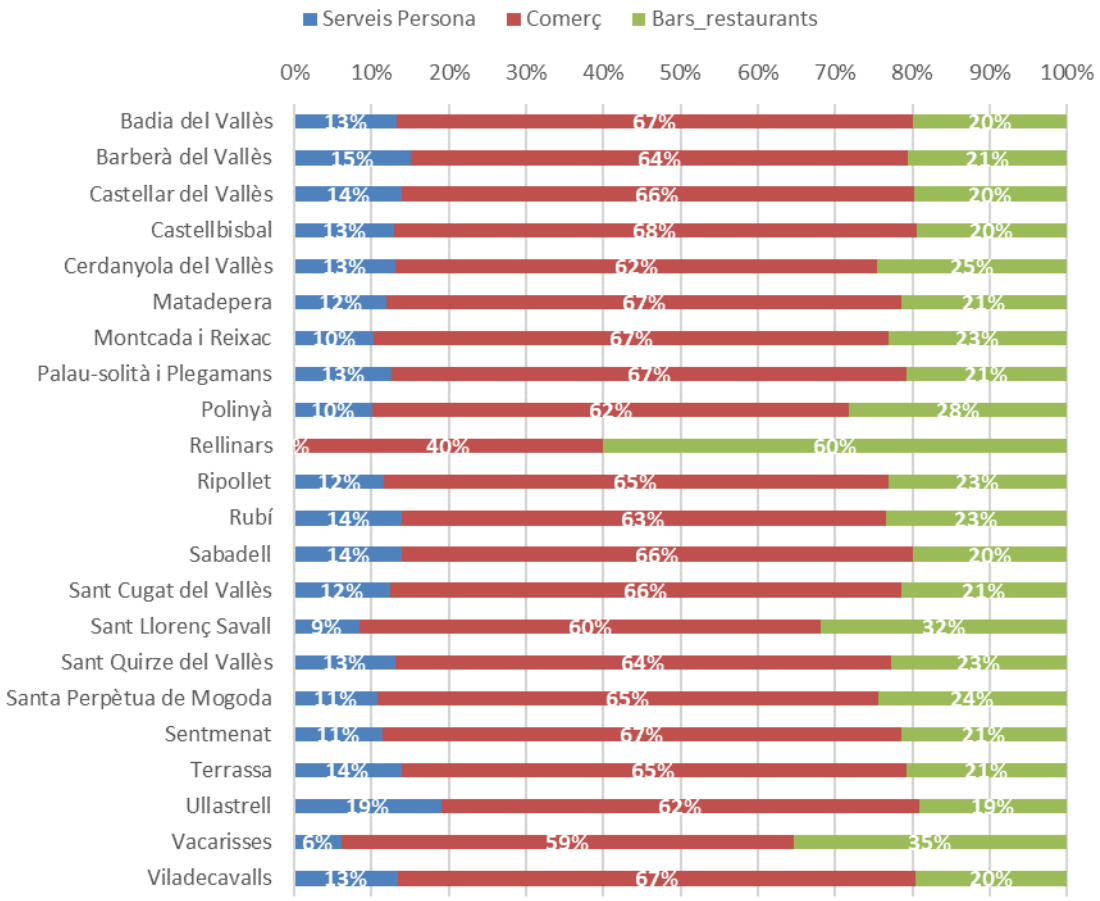
Gràfic 108. Evolució del nombre d'activitats urbanes. 2014-2016

[28] Veure 14.9 Activitats urbanes. Classificació tipus d'activitats

9.1.2 Mix de les activitats urbanes per municipi

El mix d'activitats urbanes (Gràfic 109) presenta particularitats a nivell municipal, bàsicament segons quina sigui la població del municipi.

Per a les poblacions mitjanes i grans (de més de 10.000 habitants), el mix es manté força constant, representant el comerç al detall uns dos terços del total de les activitats. Bars i restaurants representen al voltant del 20% i els serveis personals sobre un 13%. Una excepció a aquesta pauta general seria Cerdanyola del Vallès (amb una presència de comerç més baixa que la resta i una major presència de bars i restaurants).



Gràfic 109. Mix d'activitats urbanes per municipi. No surt Gallifa al no tenir activitats comercials

9.1.3 Les activitats comercials al Vallès Occidental

El nombre d'activitats comercials al Vallès Occidental i la superfície d'activitat comercial es detalla a la taula següent:

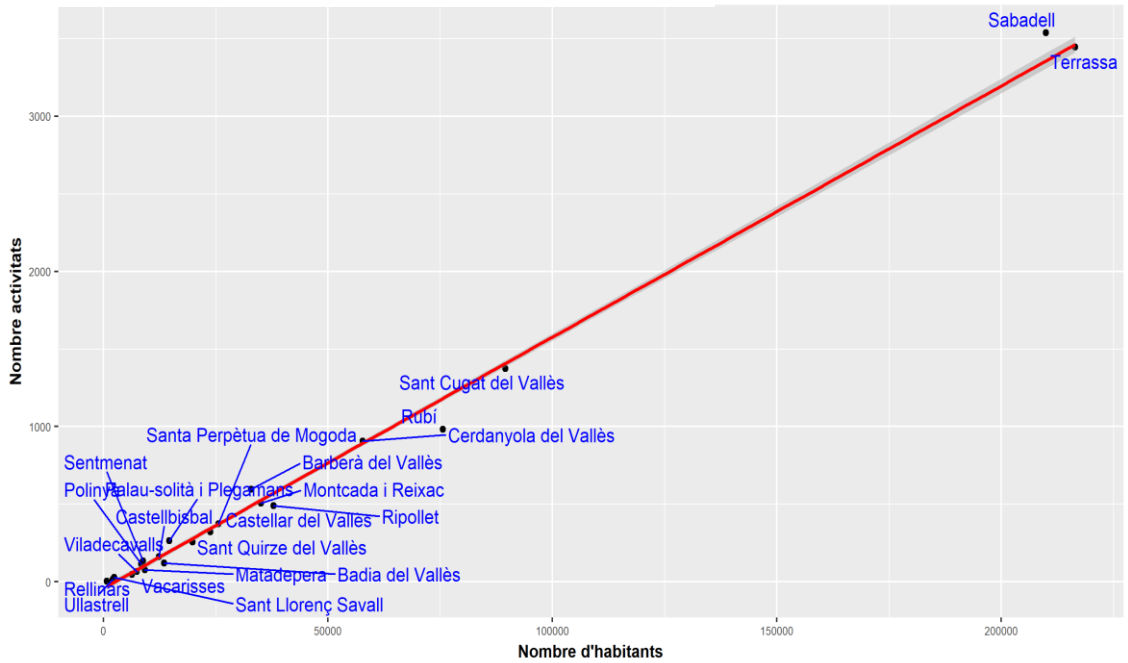
Municipi	Núm. Activitats	Superfície comercial (m²)	Grup[29] (agregació a 3 clústers)	Grup (agregació a 4 clústers)
Badia del Vallès	121	9,485	3	4
Barberà del Vallès	595	125,792	2	3
Castellar del Vallès	321	59,513	3	3
Castellbisbal	163	31,705	3	4
Cerdanyola del Vallès	905	103,052	2	2
Gallifa	0	0	3	4
Matadepera	78	6,964	3	4
Montcada i Reixac	508	80,215	3	3
Palau-solità i Plegamans	264	36,744	3	4
Polinyà	116	19,025	3	4
Rellinars	4	439	3	4
Ripollet	491	77,133	3	3
Rubí	981	136,985	2	2
Sabadell	3,537	563,322	1	1
Sant Cugat del Vallès	1,373	213,449	2	2
Sant Llorenç Savall	28	2,752	3	4
Sant Quirze del Vallès	255	56,705	3	3
Santa Perpètua de Mogoda	374	54,068	3	3
Sentmenat	135	22,108	3	4
Terrassa	3,448	567,671	1	1
Ullastrell	13	871	3	4
Vacarisses	48	8,776	3	4
Viladecavalls	65	9,464	3	4
Total Vallès Occidental	**13,823**	**2,186,238**	-	-

S'observa una gran variabilitat de la dotació comercial entre els diversos municipis del Vallès Occidental (ja comentat): Gallifa no té cap activitat comercial mentre que Sabadell en té 3,537. Aquesta gran variabilitat ve donada per les característiques dels diferents municipis: a la comarca trobem des de pobles petits fins a grans ciutats com les dos co-capitals que tenen més de 200.000 habitants, com s'observa en el Gràfic 110 i Gràfic 111[30].

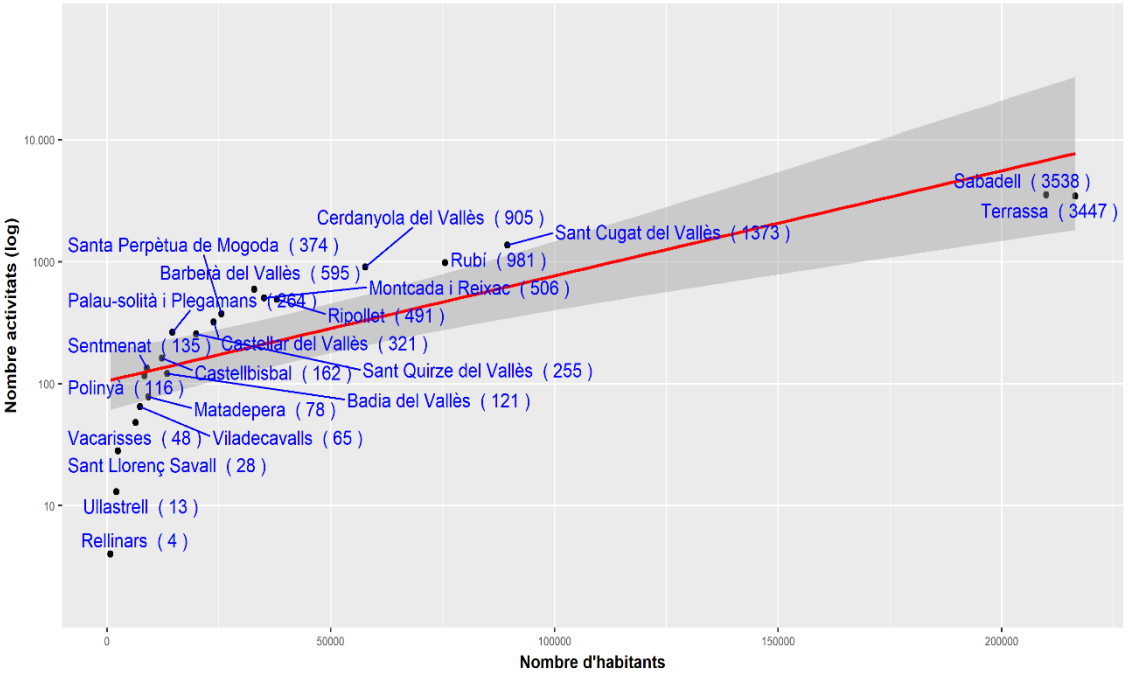
[29] Clúster: agrupació d'ens amb una sèrie de característiques comunes.

[30] En aquests gràfics es representa la dotació d'activitats en cada municipi, la recta tendencial en funció de la població (línia vermella), i l'interval de +/- 2σ (95%) envers a la recta tendencial (zona gris). Els punts situats per sobre de l'àrea grisa o per sota, vol dir poblacions sobre-dotades o infra-dotades d'activitats comercials envers la mitja de la comarca.

En el Gràfic 110 el nombre d'activitats es representa a escala real, reflectint-se la gran diferència d'escala entre les co-capitals i la resta de poblacions en quant a dotació comercial[31]. Per veure amb més detall el posicionament de cadascuna de les poblacions, en el Gràfic 111 es representa el nombre d'activitats a escala logarítmica, el que permet ampliar el focus en les poblacions amb menys dotació d'activitats comercials.



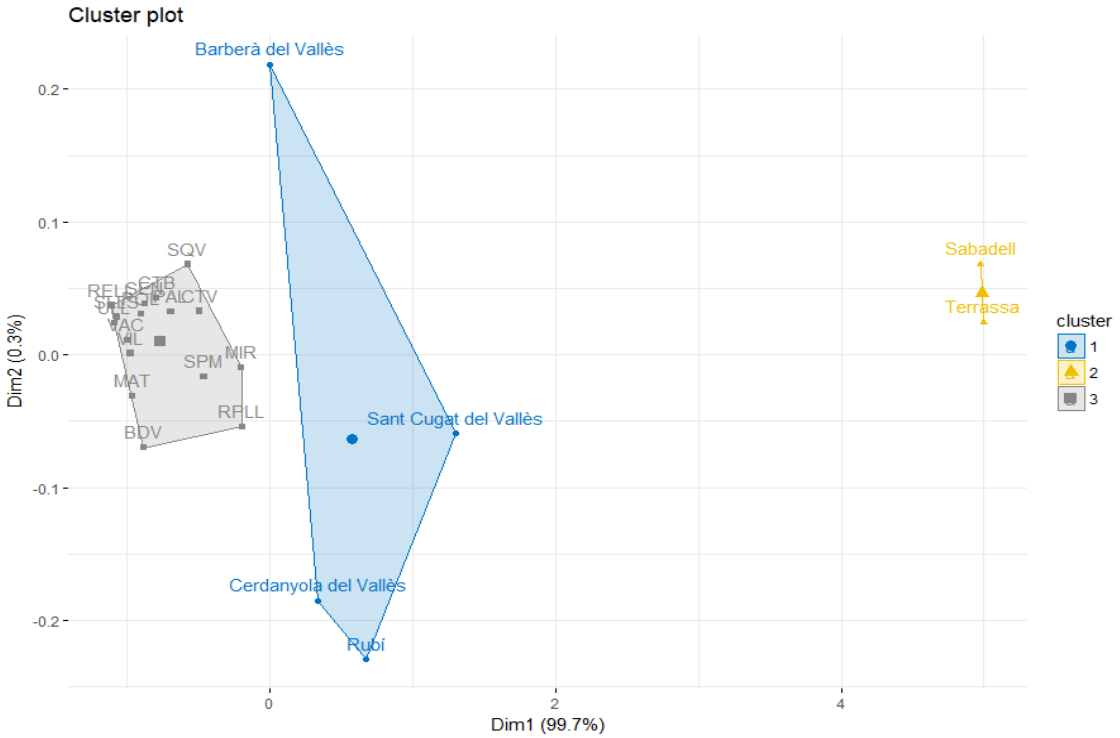
Gràfic 110. Nombre d'activitats comercials per municipi



Gràfic 111. Nombre d'activitats comercials (escala logarítmica) per municipi

[31] De menys de 1,400 activitats que té Sant Cugat del Vallès, es salta a més de 3,000 activitats de les dos co-capitals.

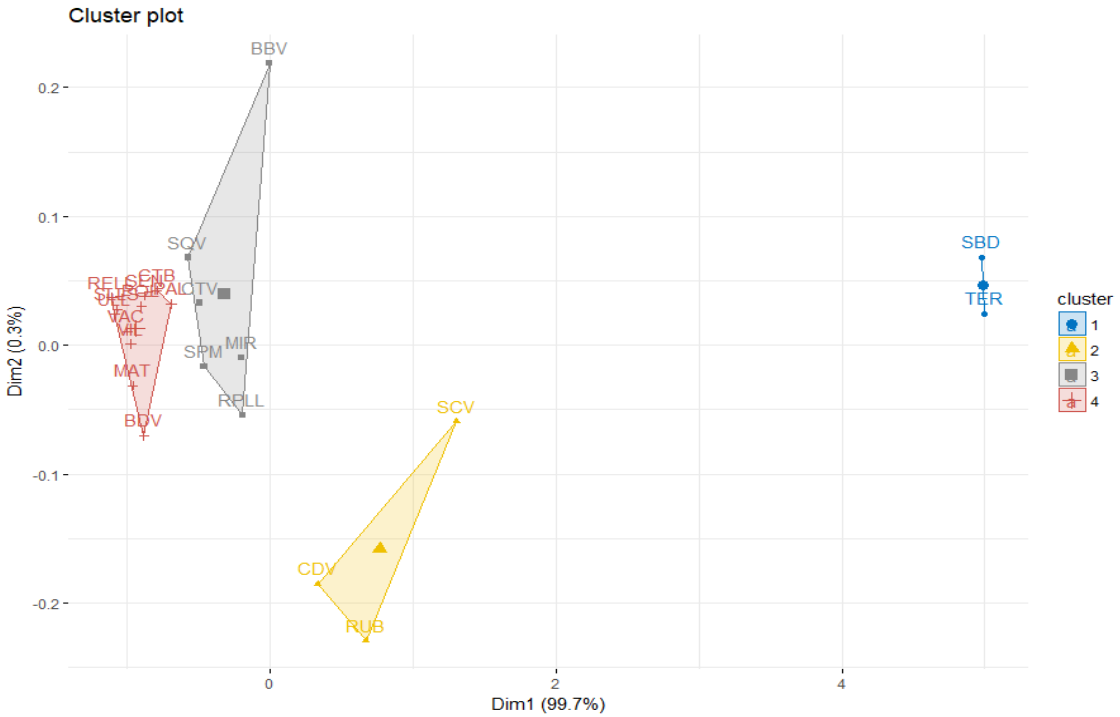
Fent una anàlisi d'agregació ("clúster"), amb les variables nombre d'habitants, superfície comercial total i nombre d'activitats detallistes, s'observa en el Gràfic 112 que els 3 grups de municipis resultants expliquen el 100% de la variabilitat de les dades analitzades. Aquests 3 grans grups es caracteritzen per agrupar les dues co-capitals (amb major població i una superior dotació d'activitats detallistes), després venen les ciutats mitjanes i que tenen una dotació comercial per sobre de la mitjana (totes les del grup 2, en color blau clar) i un grup de poblacions petites o que tenen una baixa dotació d'activitats detallistes.



Gràfic 112. Anàlisi cluster de la dotació d'activitats detallistes als municipis del Vallès Occidental. 3 grups de ciutats

Si es fa l'anàlisi d'agregació per a 4 grups en comptes de 3, dóna el següent resultat que es pot observar al Gràfic 113[32]. Es manté el grup format per les dos co-capitals, que presenten molta diferència (distància) amb la resta. Barberà del Vallès presenta una dimensió molt diferent de la resta del grup 2 anterior i passa a formar part d'un tercer grup, que es distingeix de la resta per tenir una població significativa i, en el cas de Barberà del Vallès, una superfície comercial força important [33].

[32] El gràfic es presenta amb els noms dels municipis en abreviatures (14.8. Annex) per major claredat.
[33] Degut a la localització en el seu terme municipal del Centre Comercial Baricentro.



Gràfic 113. Agrupació "clúster" en 4 grups de municipis

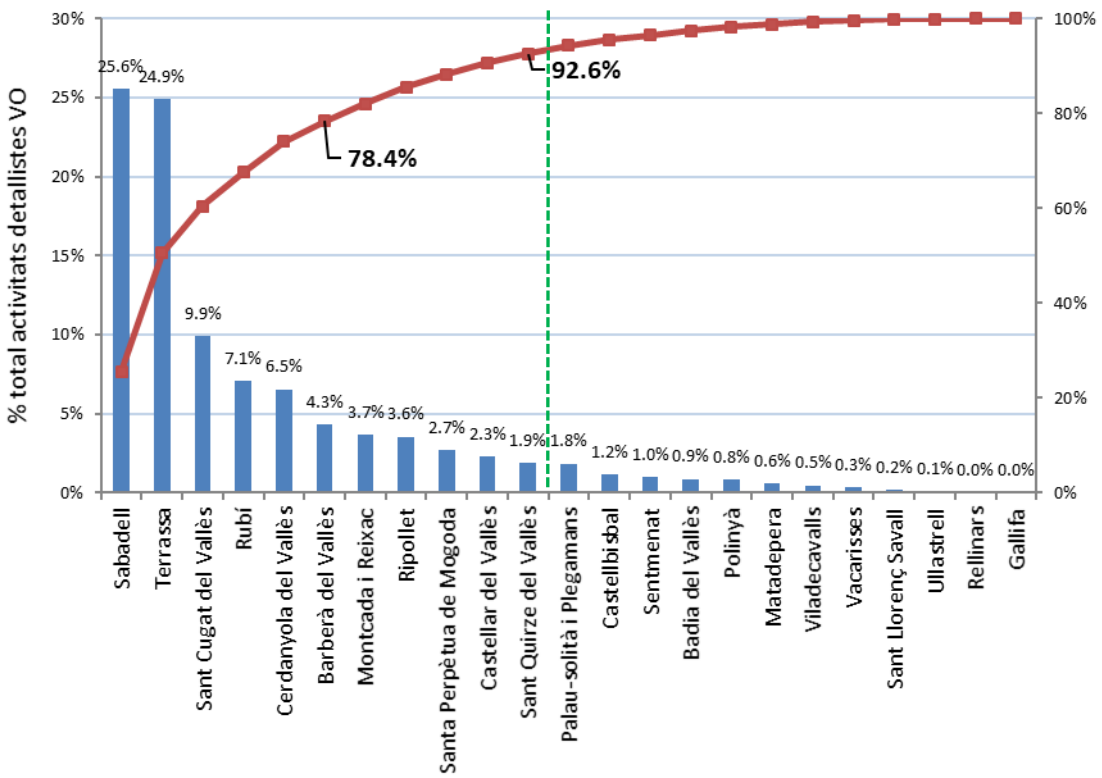
El percentatge del nombre d'activitats detallistes a cada municipi respecte al total de la comarca s'observa com es va acumulant fins al 100%, ordenat de major a menor percentatge (Gràfic 114). En ell s'observa la forta concentració de l'activitat detallista en les dues co-capitals, que tenen el 51% de totes les activitats. El segon grup de ciutats del Gràfic 112 es correspon a aquelles que suposen entre el 10% i el 4% del total d'activitats[34]. El tercer grup el conformen les ciutats que tenen un 3% o menys del total de les activitats del Vallès Occidental.

Per desenvolupar l'anàlisi detallada de l'activitat comercial a la comarca, si es focalitza en els primers dos grups de municipis en la classificació a 3 grups, es tindrà que els 6 municipis que conformen els grups 1 i 2 concentren el 78.4% de totes les activitats detallistes. Si es focalitza en els 3 primers grups de la classificació a 4 grups, els 11 municipis representen el 92.6% del total de les activitats detallistes.

En successius anàlisis s'utilitzarà la classificació a 3 o 4 grups segons es vulgui aprofundir més o menys en el detall, sempre donant preferència a la claredat dels gràfics i als diferents elements d'anàlisi. A la classificació en 4 grups, els 3 primers grups es corresponen a municipis que exerceixen una atracció comercial envers d'altres municipis, normalment més petits en població i/o una urbanització extensiva en el territori, no pas compacta. Els municipis del grup 4 són aquells que desenvolupen una funció comercial destinada a cobrir les necessitats bàsiques dels seus habitants[35].

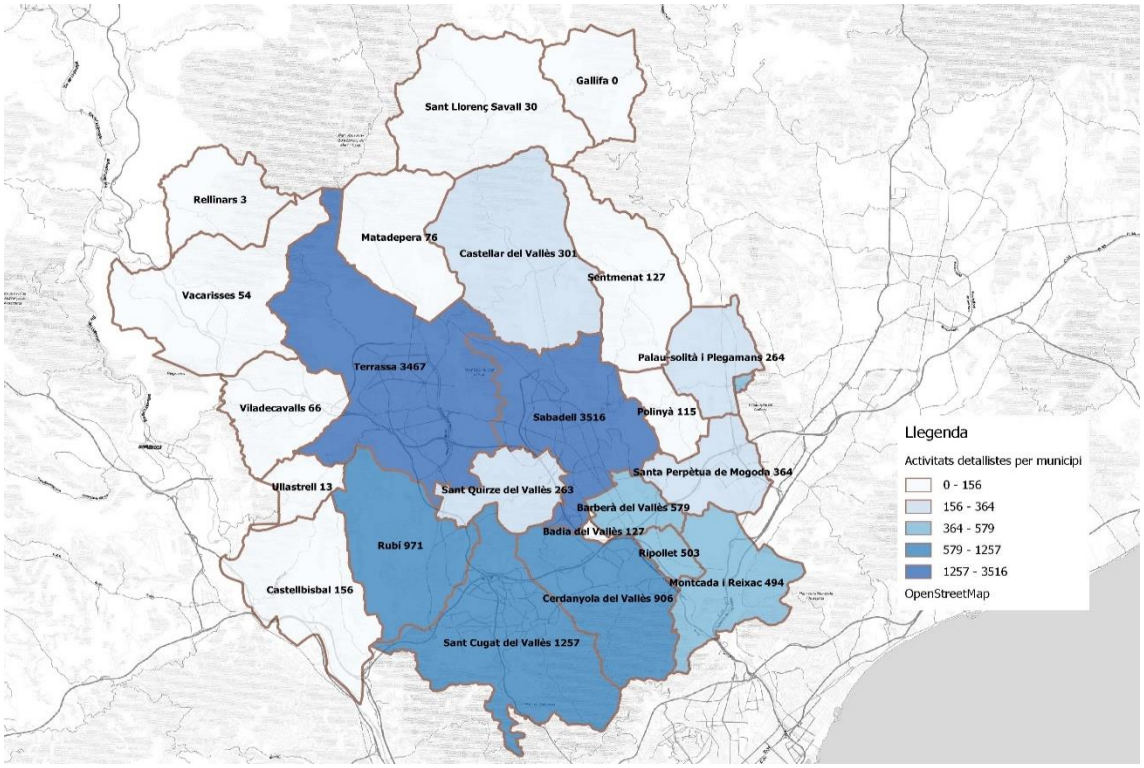
[34] A aquest grup s'hi afegeix Barberà del Vallès, que té un 4.3% del total activitats. La resta, tot i semblar que tenen un 4% de les activitats a la comarca, cap d'ells arriba al 4%.

[35] Una excepció a aquest criteri es Palau-solità i Plegamans, que tot i pertànyer al grup 4, dóna servei a les necessitats comercials d'altres municipis del Vallès Oriental amb urbanització dispersa i que no tenen un nucli comercial clar.



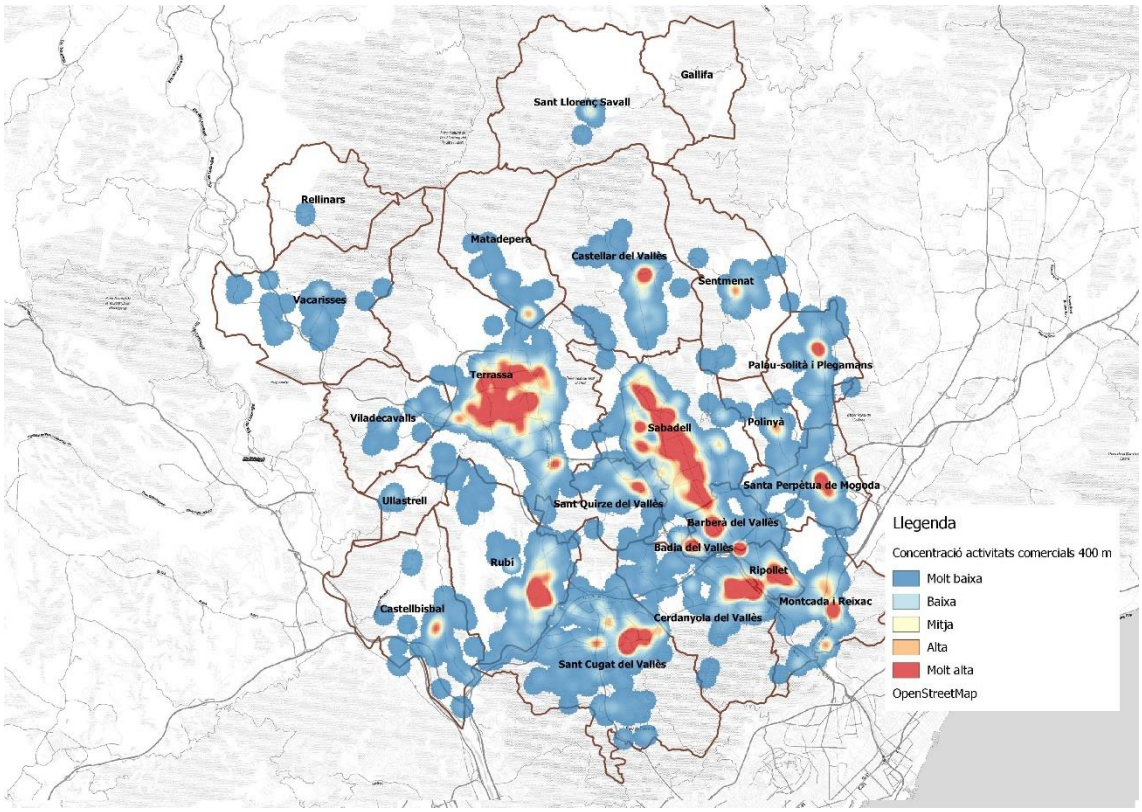
Gràfic 114. Distribució de les activitats detallistes als diferents municipis. A la dreta, el % acumulat

El Mapa 151 mostra com es distribueix en el territori el nombre d'activitats detallistes de cada municipi, observant-se que es concentren bàsicament al llarg de l'eix de la C58 i a les dos co-capitals. Els municipis menys dotats són els més propers al Parc Natural de Sant Llorenç del Munt i més allunyats de Barcelona.



Mapa 151. Nombre d'activitats detallistes per municipi

En el Mapa 152 s'observa com les activitats detallistes es concentren al llarg de cada terme municipal. Destaca sobretot la diferent morfologia de la concentració comercial en les dues capitals: a Terrassa es concentra al voltant del centre de la ciutat, conformant una àrea més o menys circular, mentre que a Sabadell es distribueix al llarg d'un eix Nord-Sud que uneix els barris de Ca n'Oriac, Centre i Creu de Barberà.



Mapa 152. Concentració activitats comercials al Vallès Occidental (400m)

9.2 Distribució i categoria de l'establiment comercial per superfície

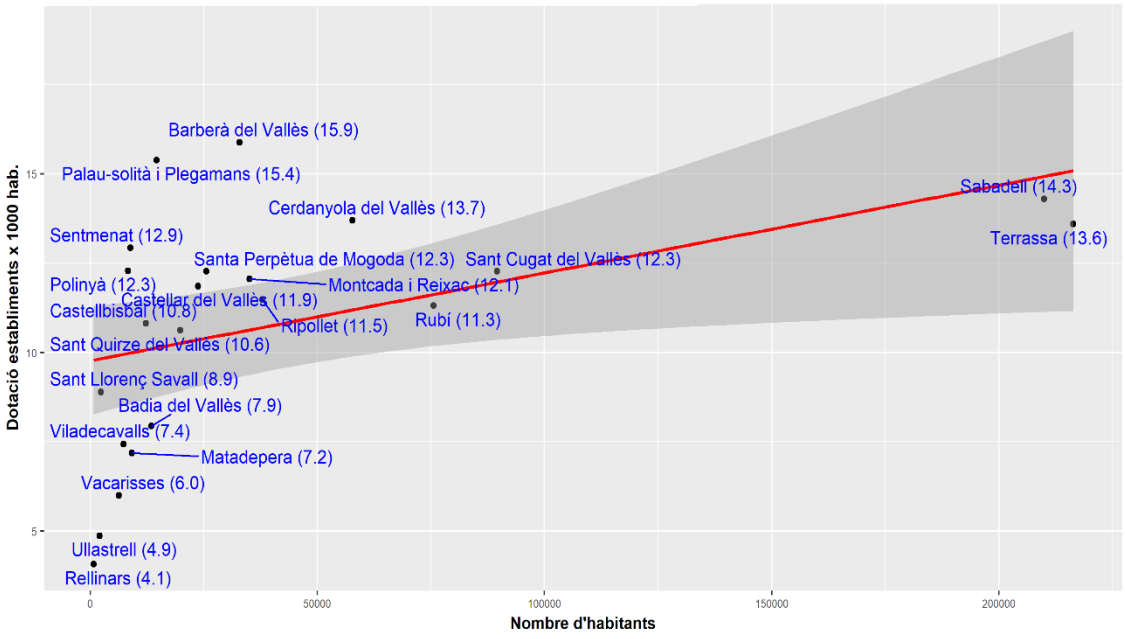
9.2.1 Els establiments comercials a la comarca

L'anàlisi de la distribució de les activitats comercials a la comarca permet caracteritzar adequadament la dotació de les mateixes als diferents municipis. Aquestes activitats es realitzen en locals comercials, establiments comercials, que poden contenir una o més activitats comercials en cadascun d'ells[36].

És l'establiment comercial, on es desenvolupen les diferents activitats detallistes, el que identifica l'espai físic on es concreta l'activitat detallista i, per tant, la superfície de l'establiment és la que definirà l'ús del sol urbà destinat a activitats comercials.

9.2.1.1 Establiments comercials per municipi

La dotació d'establiments comercials en un municipi, al igual que la d'activitats comercials, té una relació creixent amb el nombre d'habitants, tal i com indica la línia tendencial (vermella), del Gràfic 115. Les poblacions que tenen una dotació superior al que seria normal[37] (indicat per l'àrea grisa), són aquelles que donen servei més enllà de la pròpia població com és, per exemple, Barberà del Vallès.

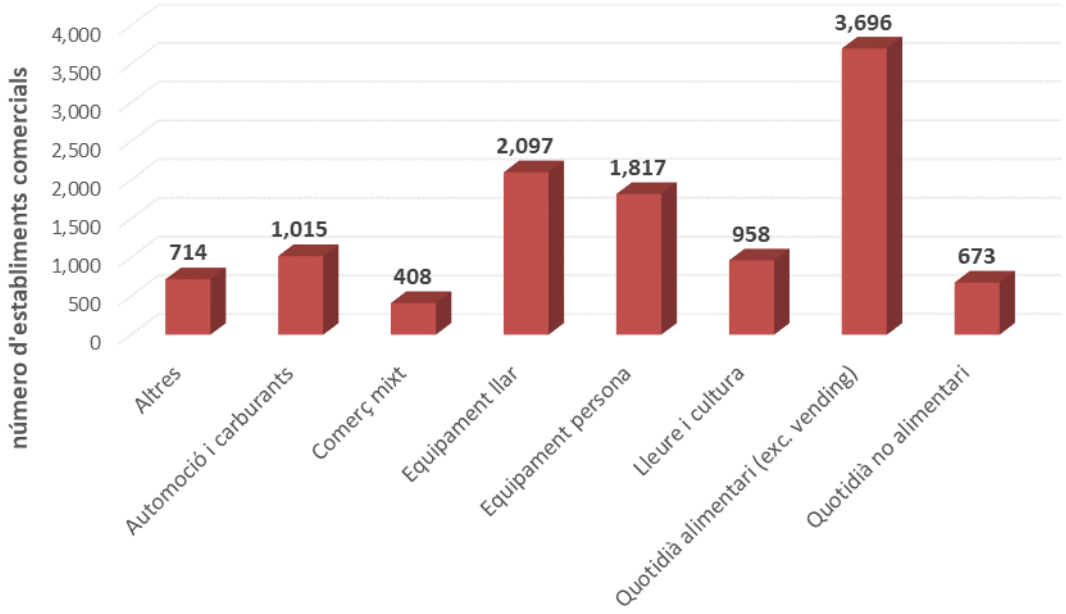


Gràfic 115. Dotació d'establiments comercials al Vallès Occidental

[36] Veure 3.4 Indicadors estadístics de localització
[37] Veure Nota 30

9.2.1.2 *Establiments comercials per sector de comerç*

El nombre d'establiments comercials és molt diferent segons el sector de comerç que es tracti. La distribució per sector dels establiments comercials al Vallès Occidental s'observa al Gràfic 116. El sector que té més establiments és el de quotidià alimentari, seguit pels d'equipament de la llar i equipament de la persona amb uns 2,000 establiments cadascun.



Gràfic 116. Número d'establiments per sector al Vallès Occidental

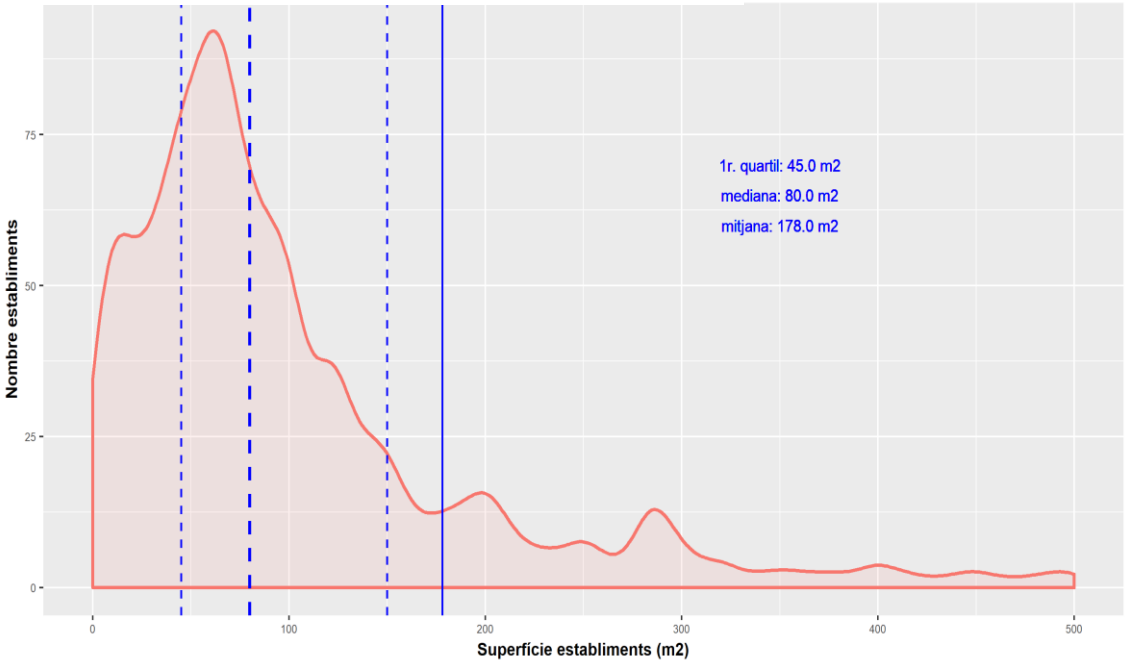
En els propers apartats s'analitza detalladament la distribució de la superfície dels establiments comercials en els diferents municipis de la comarca, aspecte que permet dimensionar amb precisió l'impacte urbanístic actual, és a dir, l'ocupació d'espai als diferents municipis del comerç al detall.

9.2.2 La superfície i categoria de l'establiment comercial

La superfície comercial[38] actual de comerç al detall al Vallès Occidental suposa un total de 2,076,960 m². Aquesta superfície no es distribueix de manera uniforme, sinó que es concreta tant en locals petits com en grans locals comercials.

La superfície d'activitat comercial es distribueix a la comarca en la seva gran majoria (el 75% dels locals, el tercer quartil) en locals de menys de 150 m², tot i ser la mitjana de 178 m², com es pot observar al Gràfic 117. Precisant, el 75% de les activitats detallistes es desenvolupen en espais de 100 m² o menys [39].

La mediana ens indica que la meitat dels establiments de la comarca fan menys de 80m², el 25% són menors de 45m², mentre que la mitjana de la superfície dels establiments és de 178 m². Al llarg del treball es treballarà sobretot amb la mediana, doncs si s'agafés la mitjana es tindria una visió molt distorsionada de com són els establiments comercials de la comarca.

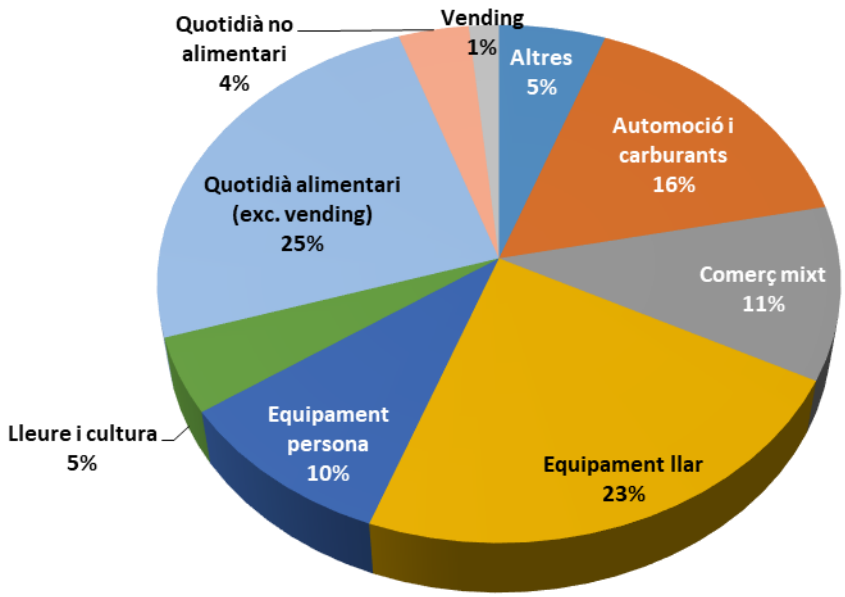


Gràfic 117. Distribució de la superfície comercial dels establiments al Vallès Occidental

[38] El total de superfície que ocupen les activitats comercials detallistes és de 2,186,238 m² (apartat 9.1.3). Els establiments comercials són aquells que tenen com a activitat principal la detallista (veure apartat 3.3.3). La diferència entre la superfície d'activitats i la d'establiments rau en que hi ha activitats detallistes que es desenvolupen en establiments els quals no tenen com a activitat principal la detallista, o bé, es desenvolupen en pisos i no en locals a peu de carrer.

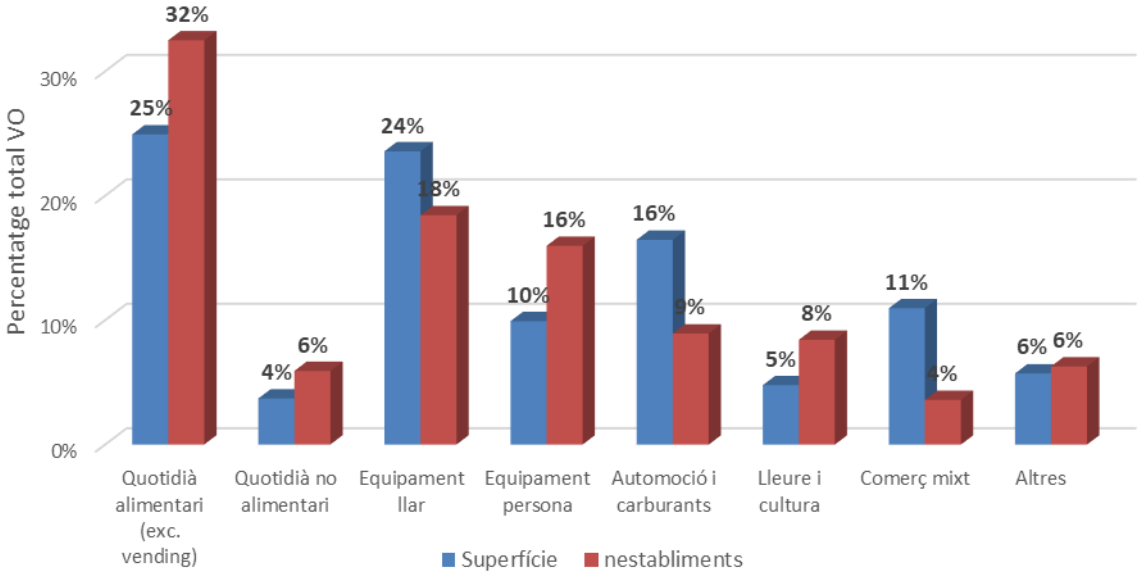
[39] Aquesta magnitud es correspon amb el tercer quartil de la distribució de la superfície d'activitat comercial a la comarca.

Aquesta superfície es reparteix en els diferents sectors del comerç al detall a la comarca de manera desigual, tal i com s'observa al Gràfic 118.



Gràfic 118. Superfície comercial dels establiments per sector detallista al Vallès Occidental

Si es considera alhora els percentatges respecte al total comarcal de la superfície comercial i el nombre d'establiments de cada sector (Gràfic 119), s'observa una preponderància encara més gran en el nombre d'establiments del sector de quotidià alimentari[40]. El menor percentatge en superfície[41] que en nombre d'establiments del quotidià alimentari s'explica pel fet que la majoria d'establiments (a excepció dels hipermercats), són petits establiments i necessiten una superfície d'activitat menor que la majoria dels altres sectors.



Gràfic 119. Percentatge d'establiments i superfície comercial per sectors respecte al total comarcal (exclòs sector Vending)

[40] Gairebé un terç dels establiments comercials de la comarca són del sector del quotidià alimentari
[41] El quotidià alimentari té la mediana més petita de tots els sectors (Gràfic 129)

Aquest predomini en quotidià alimentari i en equipament llar es deu, en part, a la presència a la comarca de diversos establiments de grans dimensions (hipermercats i grans especialistes), que actuen com a locomotores dels diferents centres comercials de la comarca. En el cas de equipament llar, a banda de ser una activitat que requereix per sí mateixa d'una superfície d'exposició superior a d'altres sectors detallistes, s'explica també per la presència a la comarca d'una gran superfície especialitzada en equipament de la llar al municipi de Sabadell i una zona dedicada a aquesta mateixa activitat, fora de TUC, situada al municipi de Terrassa.

Prenent com a referència la classificació de la grandària de les activitats comercials que estableix la normativa actual que regula la localització de les activitats comercials[42], la categoria d'establiments comercials que hi ha la comarca del Vallès Occidental és la següent (Taula 3):

Municipi	GEC	GECT	MEC	PEC	PpEC	Total	% V.O.[43]
Badia del Vallès	1		1	2	103	107	0.9%
Barberà del Vallès	5	4	9	33	471	522	4.4%
Castellar del Vallès	4	3	4	4	267	282	2.4%
Castellbisbal	2		6	12	113	133	1.1%
Cerdanyola del Vallès	3	3	8	20	757	791	6.7%
Matadepera				1	65	66	0.6%
Montcada i Reixac	6	1	4	24	388	423	3.6%
Palau-solità i Plegamans	4		3	10	208	225	1.9%
Polinyà	1		1	6	95	103	0.9%
Rellinars					3	3	0.0%
Ripollet	3	2	5	22	403	435	3.7%
Rubí	5	1	13	33	803	855	7.3%
Sabadell	25	7	33	89	2,848	3,002	25.5%
Sant Cugat del Vallès	7	6	15	35	1,036	1,099	9.4%
Sant Llorenç Savall			1		20	21	0.2%
Sant Quirze del Vallès	2	3		12	194	211	1.8%
Santa Perpètua de Mogoda	6		2	13	293	314	2.7%
Sentmenat		1	4	4	105	114	1.0%
Terrassa	28	11	43	126	2,735	2,943	25.0%
Ullastrell					10	10	0.1%
Vacarisses			3	3	32	38	0.3%
Viladecavalls	1		1	3	50	55	0.5%
Total general	**103**	**42**	**156**	**452**	**10,999**	**11,752**	100.0%
% per tipus de local	0.9%	0.4%	1.3%	3.8%	93.6%	100.0%	

Taula 3 Nombre d'establiments comercials, classificats per categoria de local i per municipis

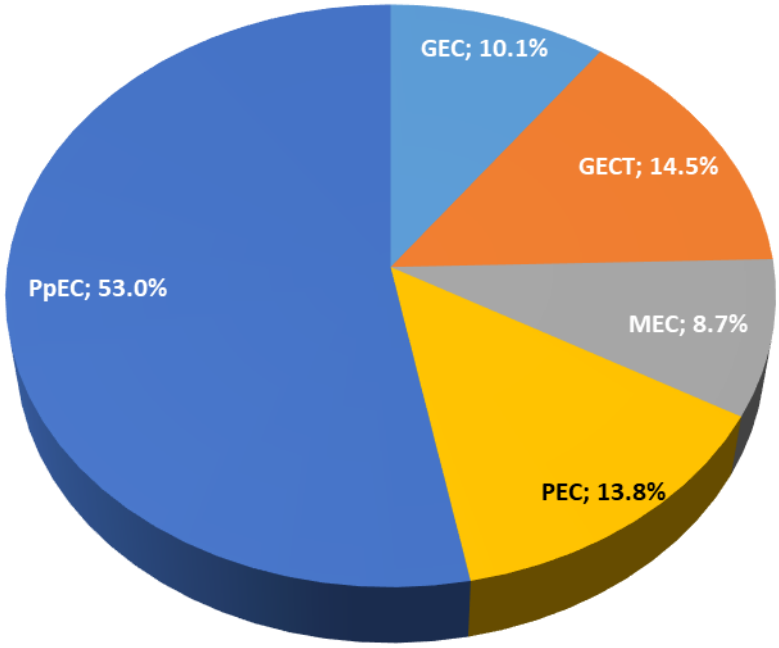
S'observa que el 97.4% dels establiments comercials estan en locals inferiors a 800 m² i que els municipis de Sabadell i Terrassa agrupen el 50.5% dels establiments comercials de tota la comarca.

[42] veure 3.3.1 Categories d'establiments comercials en funció de la seva superfície
[43] V.O. : Vallès Occidental.

S'observa a la Taula 4 que gairebé el 67% de la superfície comercial es concentra en locals de petit format que, al mateix temps, representen el 97.4% del total d'establiment comercials de la comarca. Per la seva banda, la superfície mediana més elevada correspon als GECT que amb el 0.4% del total d'establiments comercials del Vallès Occidental agrupen gairebé el 15% de la superfície comercial total. El Gràfic 120 presenta la distribució percentual dels establiments segons el tipus de grandària.

Categoria establiment	Nombre establiments	% s/ el total	Superfície	% s/ el total	Superfície mitja	Superfície mediana
GEC	103	0.9%	210,514	10.1%	2,043.8	2,000.0
GECT	42	0.4%	303,238	14.5%	7,220.0	4,005.0
MEC	156	1.3%	181,048	8.7%	1,160.6	1,130.5
PEC	452	3.8%	288,071	13.8%	637.3	600.5
PpEC	10999	93.6%	1,109,070	53.0%	100.8	73.0
Total general	11,752	100.0%	2,091,941	100.0%	178.0	69.0

Taula 4 Distribució de locals comercials segons superfície de venda

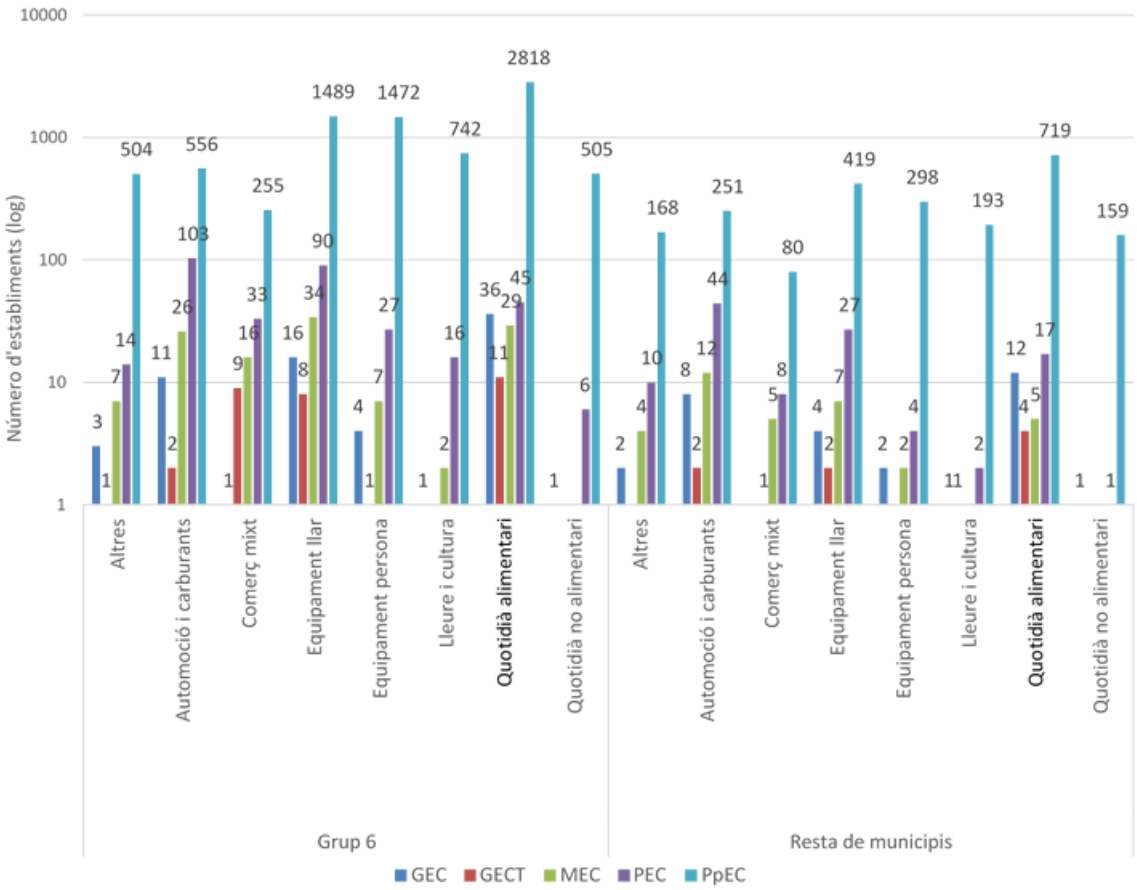


Gràfic 120. Distribució de la superfície comercial per categoria de local

9.2.2.1 *Categoria dels establiments als municipis del Vallès Occidental*

En els següents apartats s'analitza en detall la dotació de superfície comercial en els diferents municipis per cada gran sector comercial. L'anàlisi s'ha fet des del punt de vista de l'agregació de clústers agrupant els 6 municipis de la comarca que agrupen el 78.4% dels establiments comercials i els 77.9% de la superfície de venda.

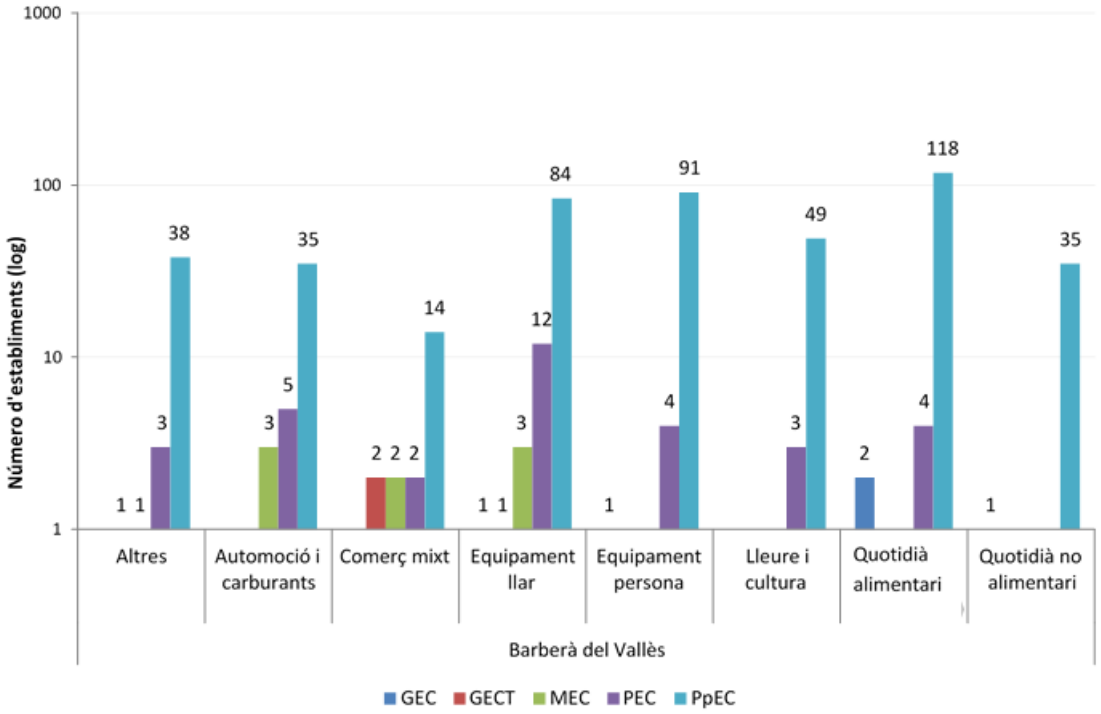
Aquets municipis són: Barberà del Vallès, Cerdanyola del Vallès, Rubí, Sabadell, Sant Cugat del Vallès i Terrassa els quals es troben situats en els àmbits d'influència dels dos principals eixos viaris que travessen la comarca (B30 i C58) i, al mateix temps, exerceixen una funció d'atractivitat comercial cap a altres municipis del voltant.



Gràfic 121. Distribució establiments per sector en els dos grups de municipis

9.2.2.2 *Barberà del Vallès*

Municipi situat entre Sabadell i Cerdanyola del Vallès amb 32,860 habitants (2017), compta amb 522 establiments comercials que sumen un total de 122,885 m² de superfície de venda. En aquest municipi es troba un dels centres comercials més grans de la comarca, instal·lat des de principis dels anys 80 i, per tant, molt present com a alternativa de compra entre els habitants del municipi i dels municipis del voltant.

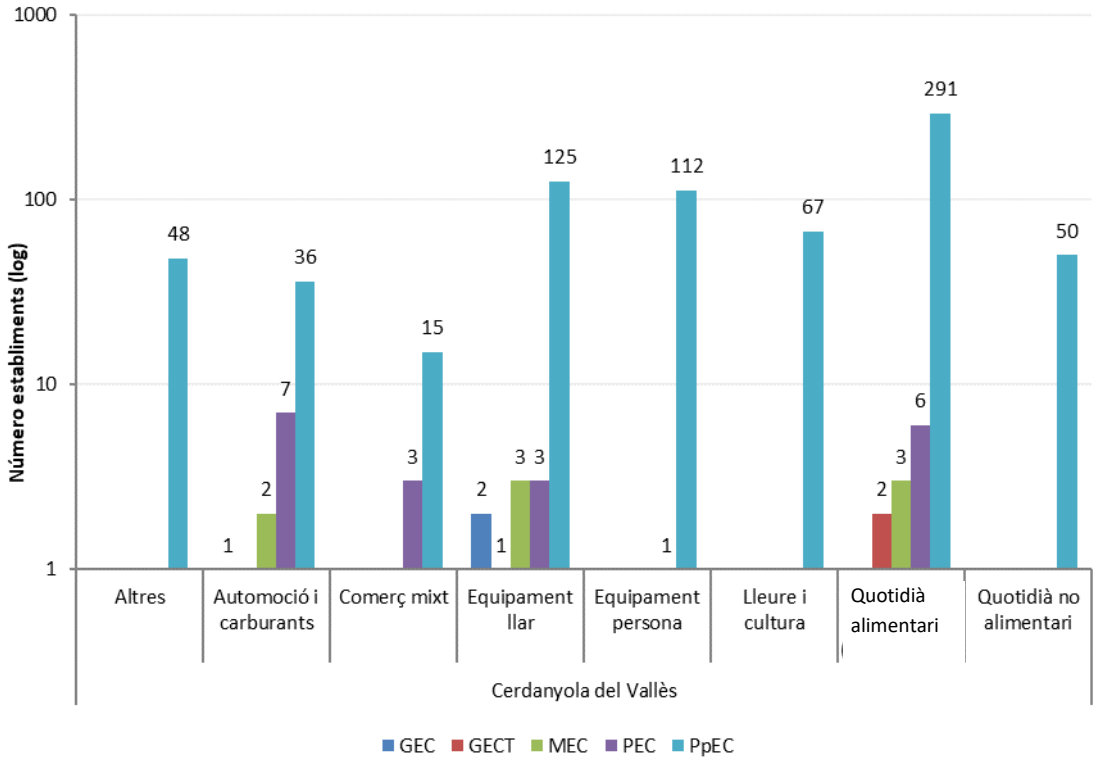


Gràfic 122 Distribució dels establiments comercials segons grandària establiment i sector comercial. Barberà del Vallès

9.2.2.3 *Cerdanyola del Vallès*

Situat a la part sud de la comarca, amb 57,723 habitants (2017), compta amb 791 establiments comercials que agrupen 99,943 m² de superfície comercial. El 98% dels locals tenen una superfície inferior als 800 m² amb una oferta comercial que agrupa totes les activitats comercials.

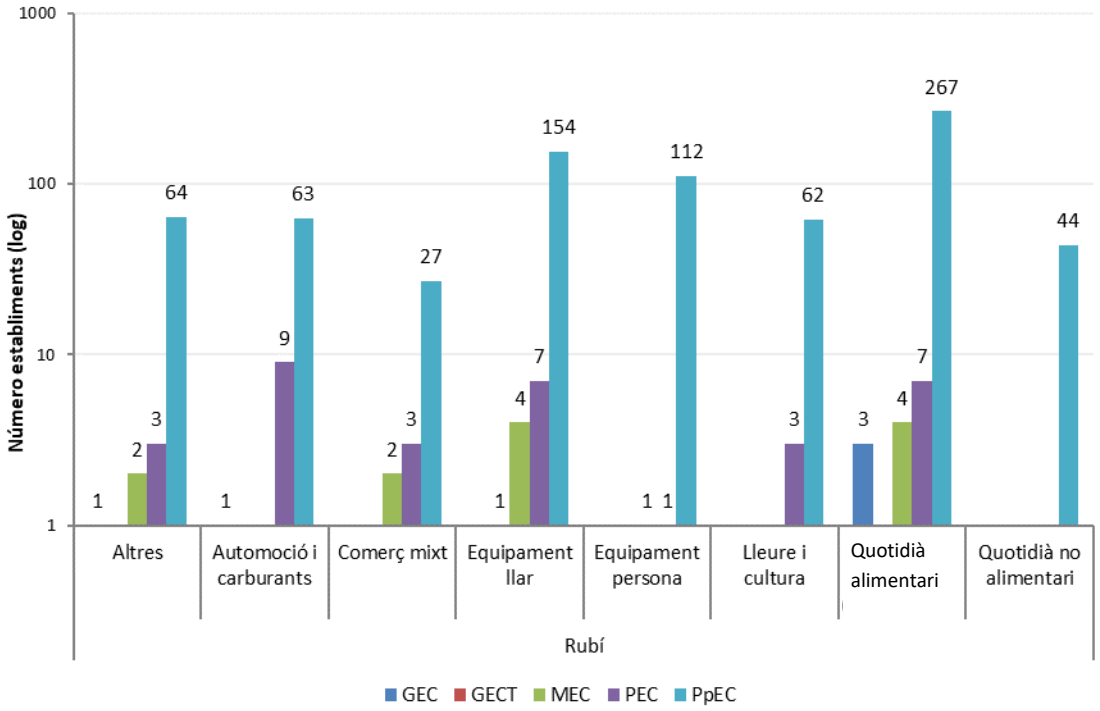
Pel que fa als locals superiors a 800 m², trobem oferta d'automoció i carburants, equipament de la llar i quotidià alimentari situats, en la majoria dels casos dins de la TUC del municipi.



Gràfic 123. Distribució dels establiments comercials segons grandària establiment i sector comercial. Cerdanyola del Vallès

9.2.2.4 Rubí

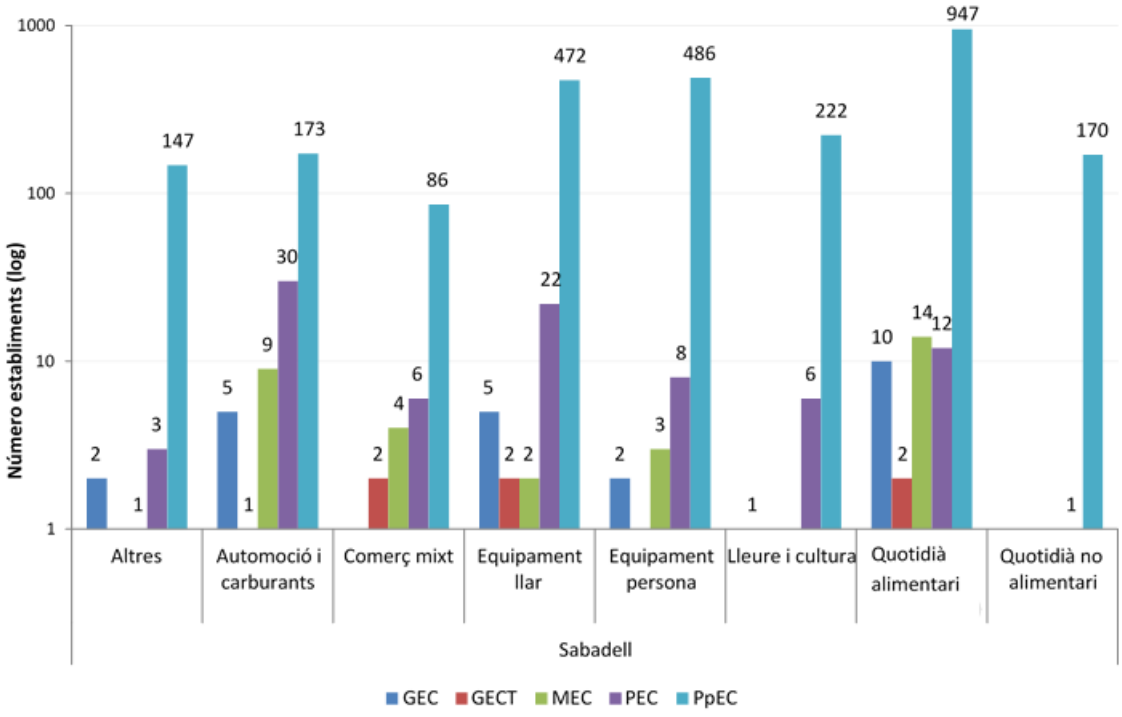
Municipi situat al sud de la ciutat de Terrassa, amb 75,568 habitants (2017). Compta amb 855 establiments comercials i una superfície de venda de 132,324 m². Pel que fa als establiments de més de 800 m², trobem activitats d'automoció i carburants, comerç mixt, equipament de la llar i diversos establiments d'alimentació quotidiana.



Gràfic 124. Distribució dels establiments comercials segons grandària establiment i sector comercial. Rubí

9.2.2.5 *Sabadell*

Sabadell és una de les co-capitals de la comarca del Vallès Occidental. Amb 209,931 habitants (2017) compta amb 3,002 establiments comercials i una superfície comercial de 539,797 m² i és el primer municipi de la comarca amb més superfície comercial amb el 25.5% del total. El 93% dels locals tenen una superfície inferior als 400 m² i l' oferta comercial és amplia i diversificada buscant satisfer les necessitats àmplies dels seus habitants i també dels municipis del voltant.

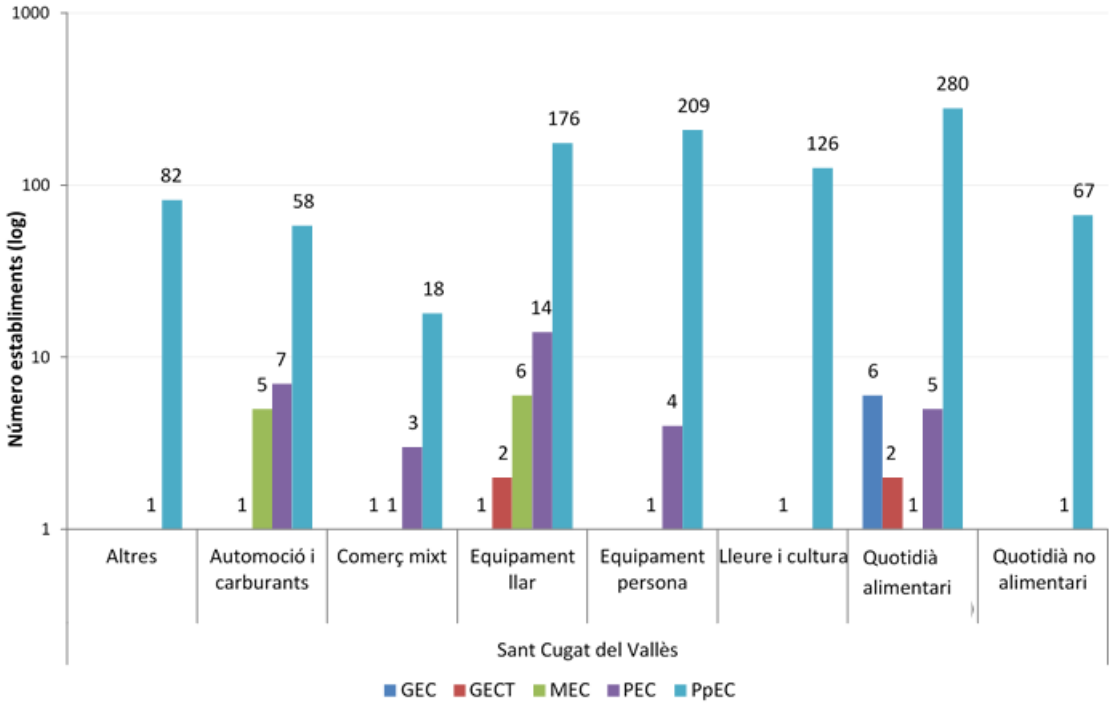


Gràfic 125. Distribució dels establiments comercials segons grandària establiment i sector comercial. Sabadell

9.2.2.6 *Sant Cugat del Vallès*

Municipi situat al sud de la comarca que limita amb Rubí, Sant Quirze del Vallès i Cerdanyola del Vallès. Amb 89,516 habitants (2017), se situa en la tercera posició en nombre d'establiments comercials (1,099) i en nombre de m² de superfície comercial (199,797 m²) rere de Sabadell i Terrassa.

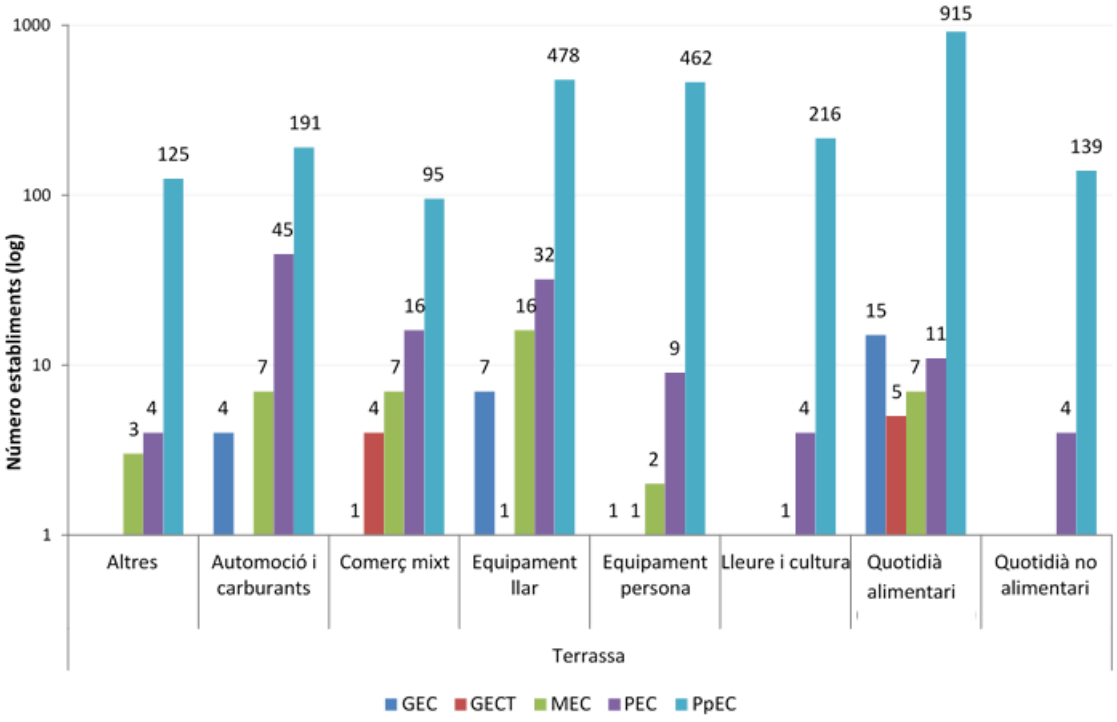
Pel que fa al format dels establiments, destaquen els locals de menys de 400 m² en totes les activitats comercials i l'existència de diversos establiments de més de 2,500 m² que, en alguns casos, es troben més propers a Rubí que al nucli urbà de Sant Cugat del Vallès.



Gràfic 126. Distribució dels establiments comercials segons grandària establiment i sector comercial. Sant Cugat del Vallès

9.2.2.7 *Terrassa*

Terrassa és una de les co-capitals de la comarca del Vallès Occidental. Amb 216,428 habitants (2017) compta amb 2,943 establiments comercials i una superfície comercial de 534,210 m². Se situa en el segon municipi amb major superfície comercial amb el 25% del total. El 93% dels locals tenen una superfície inferior als 400 m² i, de la mateixa forma que Sabadell, l'oferta comercial és amplia i diversificada buscant satisfer les necessitats àmplies dels seus habitants i també dels municipis del voltant.

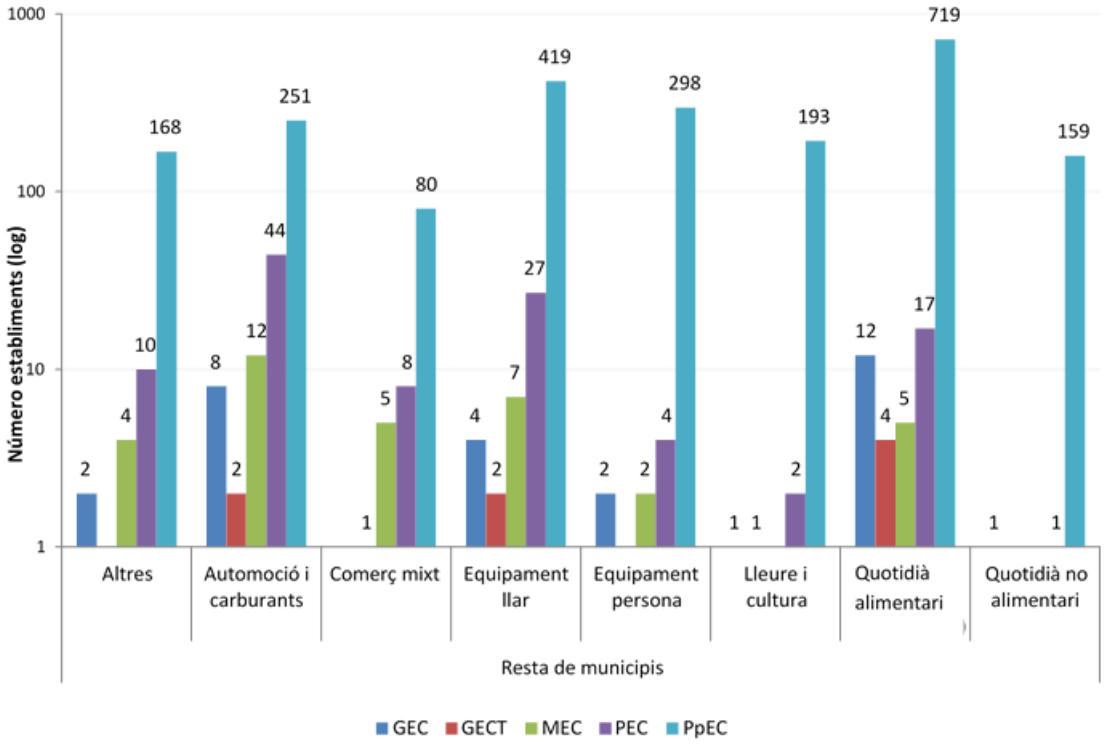


Gràfic 127. Distribució dels establiments comercials segons grandària establiment i sector comercial. Terrassa

9.2.2.8 *Resta de municipis de la comarca*

La resta de municipis segons la classificació d'agregació de clúster són Badia del Vallès, Castellar del Vallès, Castellbisbal, Matadepera, Montcada i Reixac, Palau-solità i Plegamans, Polinyà, Rellinars, Ripollet, Sant Llorenç Savall, Sant Quirze del Vallès, Santa Perpètua de Mogoda, Sentmenat, Ullastrell, Vacarisses i Viladecavalls. Gallifa també formaria part d'aquest grup però es tracta d'un municipi sense activitat comercial.

Aquest grup de municipis agrupa el 21.6% d'establiments comercials amb una superfície de venda de 462,985 m² que suposen el 22.1% del total de la comarca. El 92.4% dels establiments d'aquests municipis té una superfície de vendes inferior als 400 m².



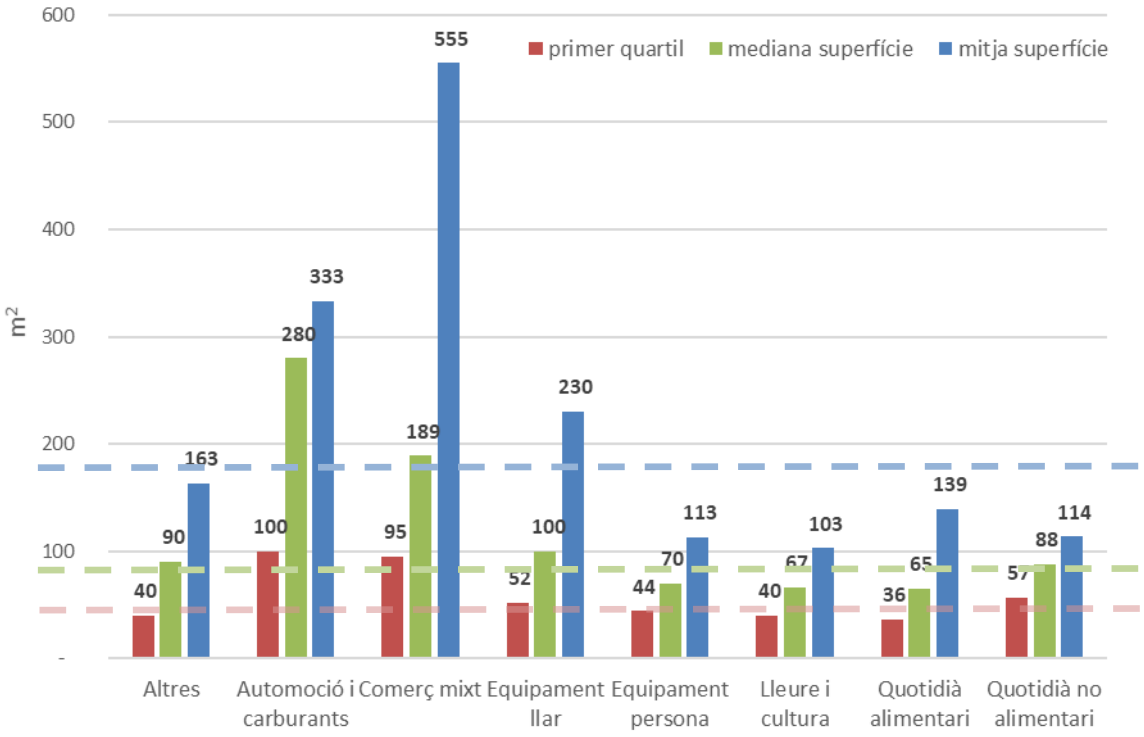
Gràfic 128. Distribució dels establiments comercials segons grandària establiment i sector comercial. Resta de municipis

9.3 Característiques dels establiments comercials per sector comercial

9.3.1 Distribució de la superfície comercial per sector comercial i municipi

La dotació de superfície comercial per sector comercial varia segons el tipus de sector. Hi ha sectors que pel tipus de producte necessiten uns espais d'exposició molt més grans que d'altres (especialment en el cas de mobles, automoció i carburants, establiments de bricolatge..). En el Gràfic 129 s'observa la distribució de les mitjanes, medianes i primer quartil[44] per cada sector d'activitat a la comarca. S'ha obviat el sector de "Vending" per claredat del gràfic (aquest dóna una mitjana de 15m² i una mediana de 0m²).

Destacar que el primer quartil dels sectors d'altres comerços, equipament persona, lleure i cultura i quotidià alimentari, indica que el 25% dels establiments tenen una superfície inferior a 45m² (que és el primer quartil global del comerç a la comarca).



Gràfic 129. Mitjana, mediana i primer quartil de superfície per establiment i sector comercial. Línies discontinues valors globals Vallès Occidental

El detall de la dotació per municipi i sector comercial s'analitza en els propers apartats, obviant-se els sectors de quotidià no alimentari i altres activitats detallistes, per simplificar l'informe al suposar tan sols un 6% de la superfície total de la comarca cadascun i un 4 i un 6% respectivament del total d'establiments de la comarca[45]. Els gràfics representen la mediana de superfície comercial per als municipis que conformen els tres primers grups de la classificació a

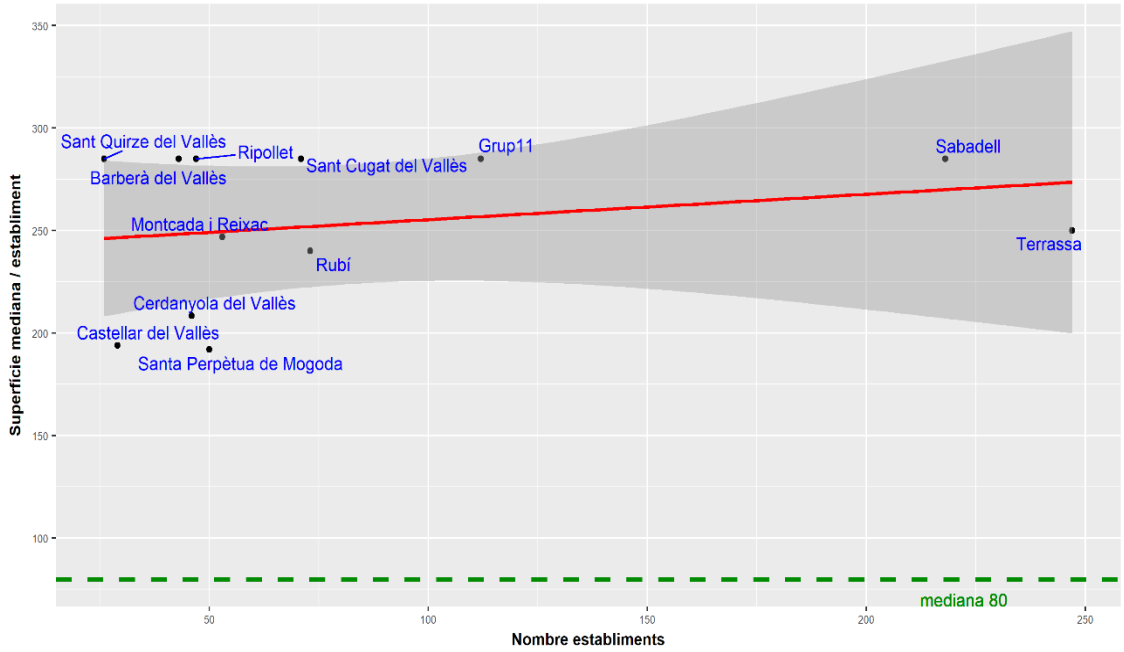
[44] Primer quartil: estadístic que indica que el 25% dels establiments de la comarca tenen una superfície inferior o igual a aquest valor

[45] Veure Gràfic 119. El detall d'aquests sectors es troba a 14.1. La distribució de la superfície comercial en els sectors de quotidià no alimentari i altres activitats detallistes

4 grups o clústers[46]. Els municipis pertanyents al grup o clúster 4 s'agrupen tots i conformen el "Grup 11", 11 municipis[47] amb activitats comercials que suposen en total el 7.4% de les activitats detallistes de la comarca.

9.3.1.1 Automoció i carburants

Aquest sector (que inclou concessionaris de cotxes, gasolineres, etc.) comprèn activitats que necessiten en general bastanta superfície per exposició i operativa. En el Gràfic 130 s'observa que la majoria de les poblacions es situen en la mateixa mediana que la de la comarca (marcada per la línia tendencial, en vermell, amb poca pendent). El "Grup11"[48] aglutina poblacions petites, on hi ha algunes que tenen una dotació molt superior, com són Sant Llorenç Savall i Badia del Vallès[49]. Això es deu a que tenen activitats d'aquest sector fora de la trama urbana, i per tant, poden disposar de més superfície per a l'activitat.



Gràfic 130. Dotació superfície comercial automoció i carburants Vallès Occidental (mediana)

[46] Grups 1, 2 i 3. Veure 9.1.3 Les activitats comercials al Vallès Occidental

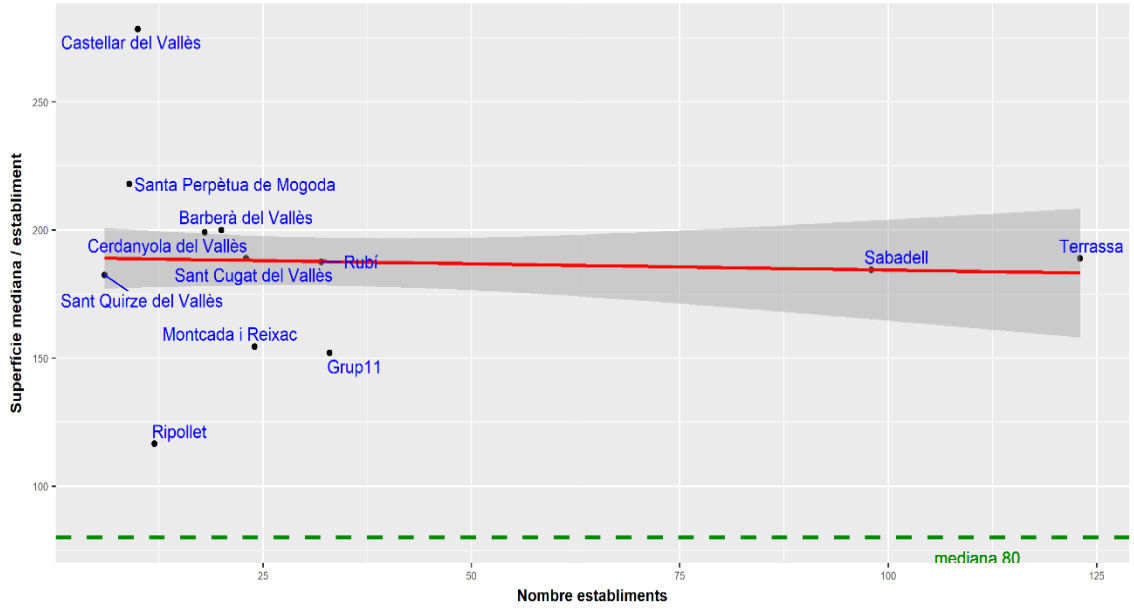
[47] Badia del Vallès, Castellbisbal, Matadepera, Palau-solità i Plegamans, Polinyà, Rellinars, Sant Llorenç Savall, Sentmenat, Ullastrell, Vacarisses, Viladecavalls. S'obvia Gallifa al no tenir activitat detallista.

[48] Grup de municipis que tenen el 7.4% del total d'activitats comercials.

[49] Veure detall a les fitxes municipals.

9.3.1.2 *Comerç mixt*

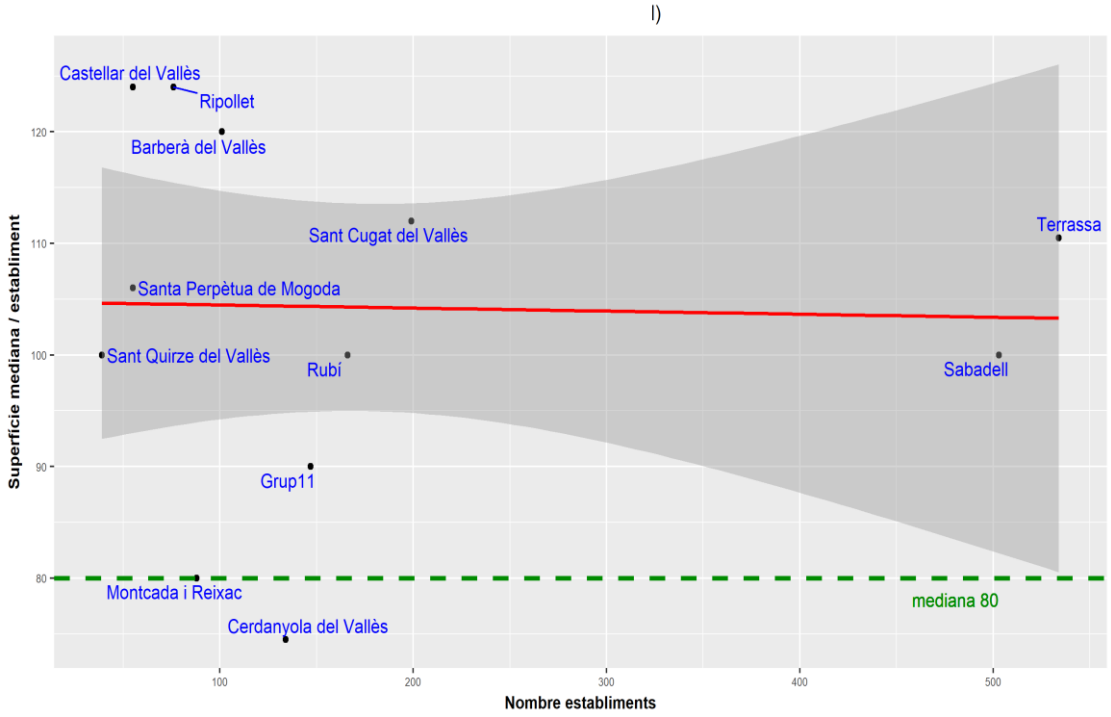
Aquest sector compren activitats com hipermercats, grans magatzems, basars, etc. Al igual que en l'anterior sector, són activitats que demanen disposar de locals relativament grans, sobretot si ho comparem amb els valors mitjans i "medians" del conjunt d'activitats a la comarca. En el Gràfic 131 s'observa que el valor mig a nivell comarcal (línia vermella), es situa clarament per sobre de la mediana de la comarca a nivell general. Destaquen poblacions com Castellar del Vallès, que tot i no tenir grans establiments comercials, sí que els d'aquest grup (la majoria són basars), tenen més de 200m², com es veu al gràfic, com també succeeix a Santa Perpètua de Mogoda. En aquest sector s'observa una tendència plana, independentment del nombre d'establiments del sector en el municipi (la línia vermella), alhora que el rang de variabilitat augmenta (zona grisa fosca que envolta la línia tendencial vermella).



Gràfic 131. Dotació superfície comercial comerç mixt Vallès Occidental (mediana)

9.3.1.3 *Equipament llar*

Aquest sector comprèn les activitats com ferreteries, tèxtil i decoració llar, mobles, etc. És un sector que presenta una gran diversitat en la grandària dels locals, des de locals petits fins a locals molt grans, veritables atractors sectorials-espaials (com grans establiments especialitzats en mobles i concentracions comercials especialitzades en el sector)[50] . Aquest sector és un dels que acostuma a localitzar-se fora dels nuclis comercials centrals de les ciutats, degut a la necessitat que tenen alguns subsectors (sobretot mobles i electrodomèstics), de disposar de grans espais d'exposició. Les poblacions que es situen per sobre de la mediana tenen activitats en locals grans, com és el cas de les que es localitzen en centres comercials o concentracions comercials (com el Baricentro de Barberà del Vallès), o bé la configuració urbana de les trames dels eixamples s'ha desenvolupat en edificis amb locals comercials mitjans (Castellar del Vallès i Ripollet).

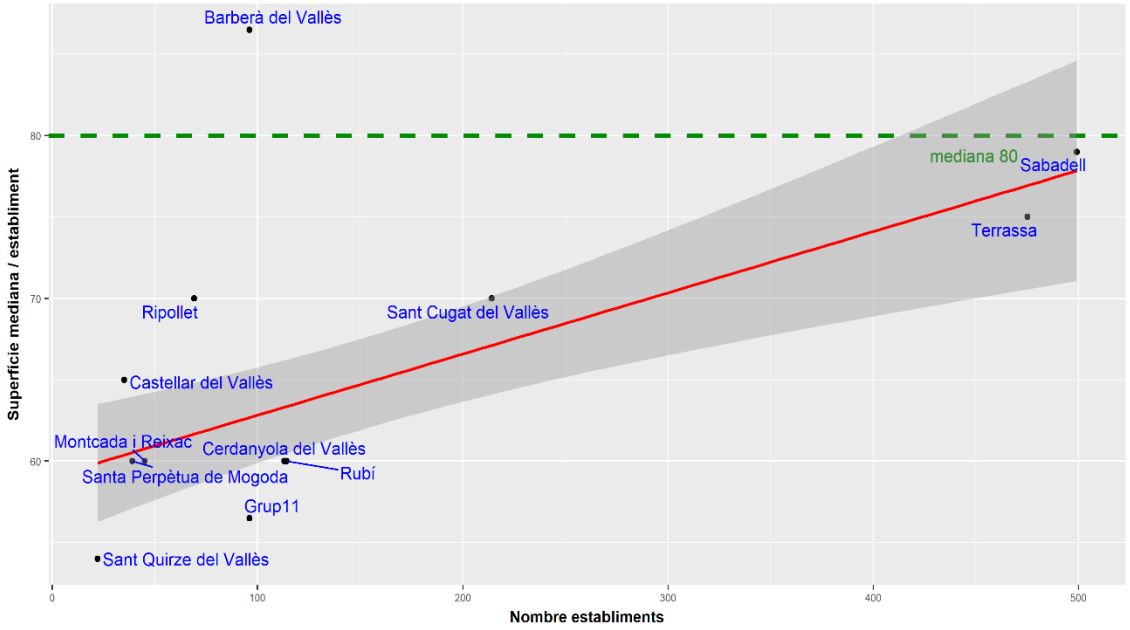


Gràfic 132. Dotació superfície comercial en equipament llar al Vallès Occidental (mediana)

[50] Això s'observa clarament en el Gràfic 129, on la mitjana del sector (231.4 m²), més que dobla la mediana (100 m²).

9.3.1.4 *Equipament de la persona*

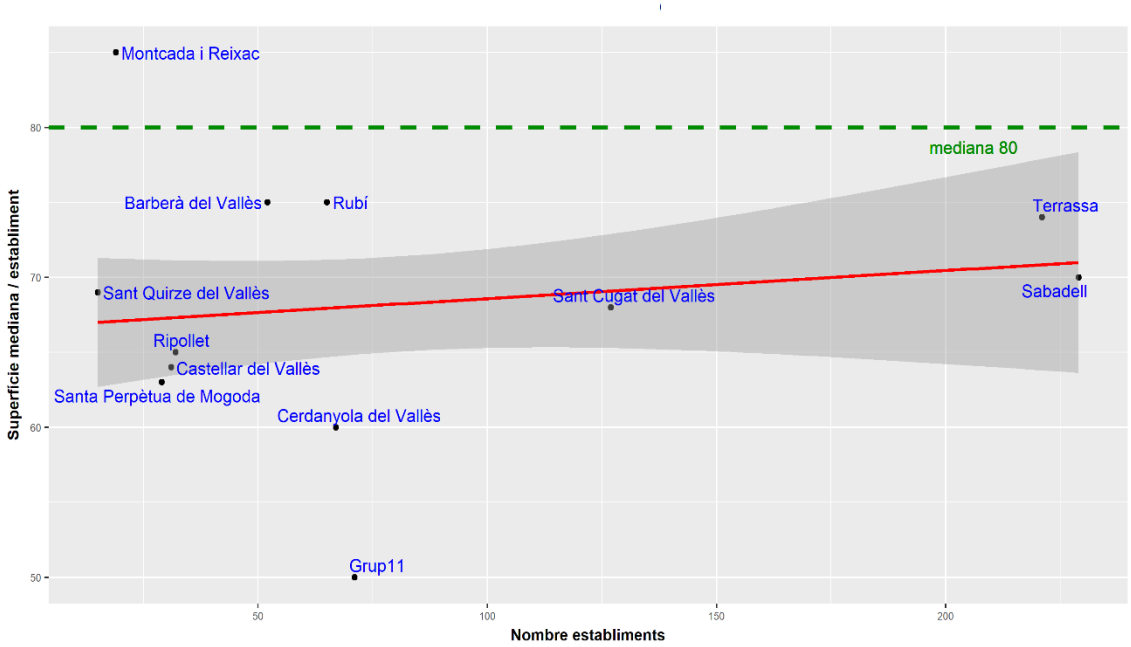
Aquest sector comprèn activitats com venda de roba, complements, calçat, etc. Tot i presentar una distribució dotacional en els diferents municipis semblant a l'anterior sector, si s'analitza en detall es constaten diferències significatives. S'observa al Gràfic 133 que conforme és més gran la població (i en correspondència, té més activitats del sector), la superfície mediana de les activitats augmenta (passant de menys de 60m² en els municipis de menys població a uns 75m² en les dues co-capitals). Tampoc hi ha, a diferència del sector d'equipament llar, un grup de municipis que presentin una dotació molt per sobre de la mediana, a excepció de Barberà del Vallès, que presenta una dotació de superfície comercial molt per sobre de la resta, fins i tot superior a les dos co-capitals, que s'explica per la localització d'activitats en el centre comercial Baricentro. Aquesta tendència a augmentar la superfície d'activitat conforme hi ha més activitats al municipi, es deu també a la necessitat de les empreses de competir adequadament en llocs amb centralitat i atractivitat comercials, com és el cas de les dos capitals i de Sant Cugat del Vallès.



Gràfic 133. Dotació superfície comercial en equipament de la persóna al Vallès Occidental (mediana)

9.3.1.5 *Lleure i cultura*

Comprèn activitats força diverses, des de llibreries, papereries, fins a botigues d'esports o joguines. Aquest sector, com s'observa al Gràfic 134, les activitats ocupen locals, en general, més petits que la mediana general comarcal. La tendència és a augmentar lleugerament la superfície a les poblacions amb més activitats (línia de tendència vermella), definint-se tres tipus de poblacions segons la superfície comercial mediana: un grup que es situa per sobre de l'àrea de tendència i uns valors semblants a Terrassa (sobre els 75m², en el cas de Rubí i Barberà del Vallès), unes altres que es situen dins de l'àrea de tendència, i un grup amb una superfície per sota de la mida tendencial (com Cerdanyola del Vallès, o bé, les del "Grup11", que són les poblacions més petites de la comarca). Una excepció és Montcada i Reixac, amb establiments més grans que la mediana comarcal i bastant més que la tendència general del sector a la comarca.

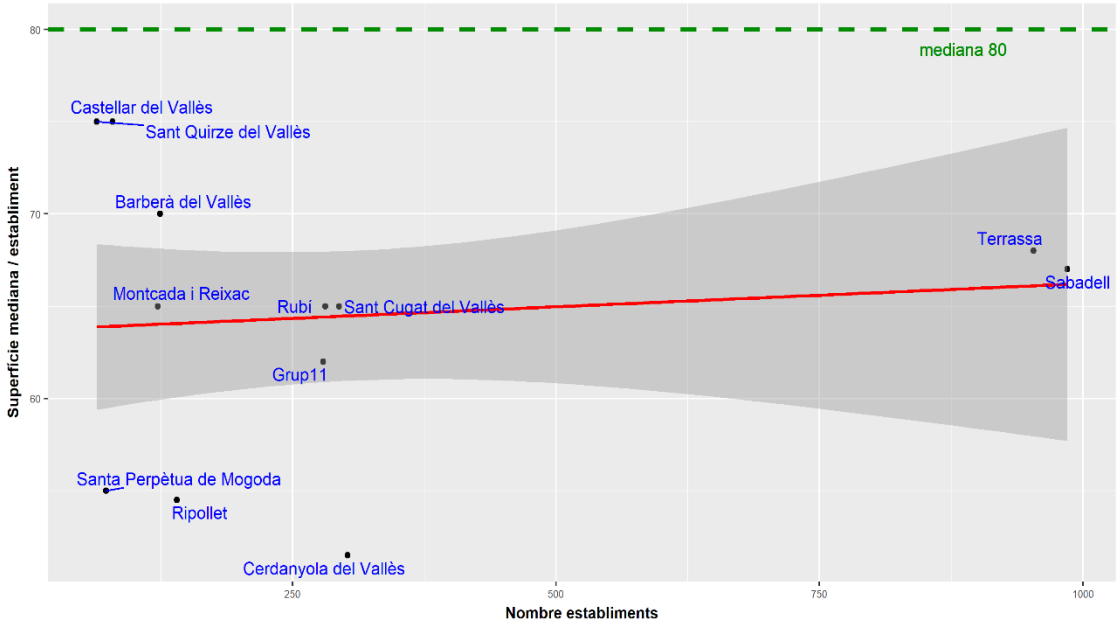


Gràfic 134. Dotació superfície comercial en comerç de productes de lleure i cultura al Vallès Occidental (mediana)

9.3.1.6 *Quotidià alimentari (exclòs vending)*

Aquest sector comprèn activitats com botigues especialitzades en determinats aliments (carnisseries, fruiteries, etc.), bodegues, autoserveis i supermercats. En el Gràfic 135 s'observa que la tendència general es manté bastant plana, lleugerament creixent conforme augmenta la població del municipi, i per sota de la mediana general de la comarca[51]. Castellar del Vallès i Sant Quirze del Vallès tenen locals més grans que la resta, tot i que es manté la superfície dels establiments del sector per sota de la mediana general de la comarca. També s'observa que la variabilitat (àrea gris fosca), augmenta conforme augmenta el nombre d'establiments, i això es deu a que és un sector amb una tipologia de locals molt ample, des de empreses que desenvolupen la seva activitat en una parada de mercat (que són en general locals molt petits, al voltant d'uns 10-20m²), fins els grans supermercats[52]. El Grup 11, tot i estar dins de l'interval tendencial, al ser localitats petites, es situa just a l'extrem inferior.

Els casos extrems de Sant Quirze del Vallès (amb locals grans en un eixample relativament nou) i Castellar del Vallès (amb un eixample on els locals on es desenvolupen les activitats comercials són relativament grans), demostren la gran diversitat del locals amb ús comercial de la comarca i la diversitat, alhora, que presenta aquest sector.



Gràfic 135. Dotació superfície comercial comerç quotidià alimentari (excepte vending) Vallès Occidental (mediana)

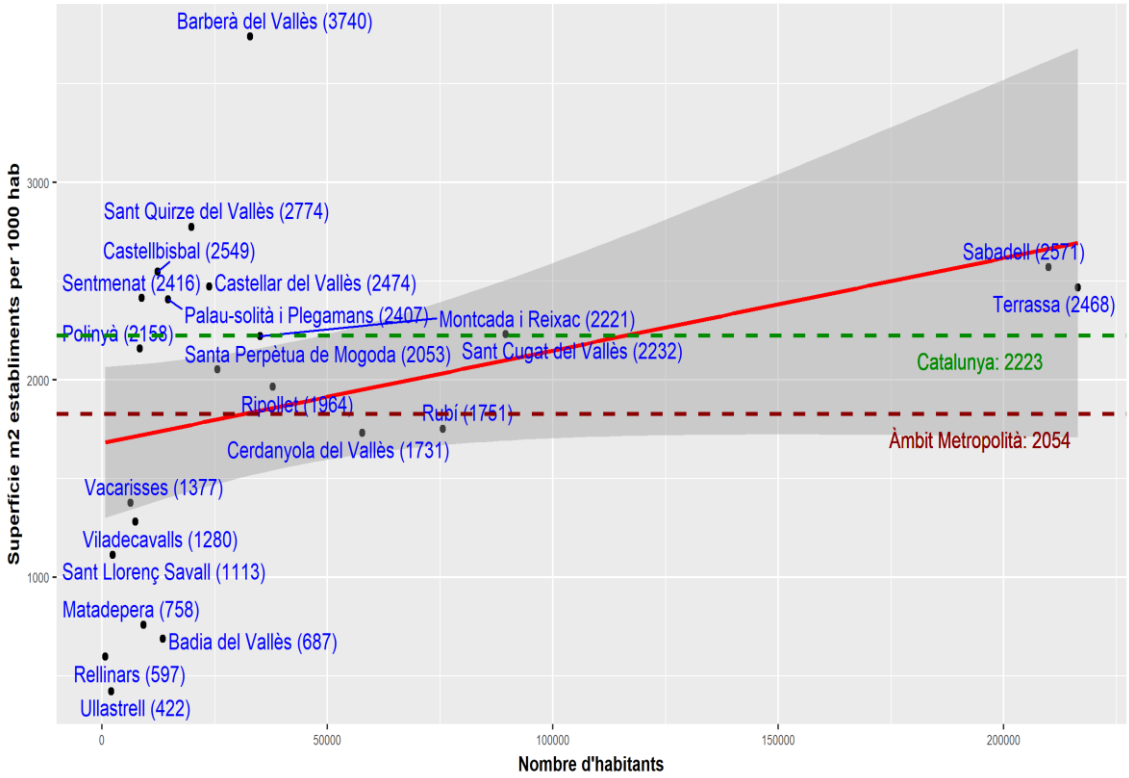
[51] Al Gràfic 135 es constata que la mediana del sector es situa al voltant dels 65 m², 15m² inferior a la mediana general.

[52] En el cas de les dos co-capitals, l'interval es situa en un rang de gairebé +/- 10m² .

9.3.2 Dotació d'establiments comercials per sector i habitant

La dotació de superfície comercial per 1,000 habitants a la comarca s'observa al Gràfic 136. La dotació més baixa correspon als municipis amb menys població, mentre que els que presenten un rati més gran són aquells en que, generalment, s'hi localitzen grans establiments comercials, normalment fora de la trama urbana[53]. En relació amb la dotació a nivell del Vallès Occidental en el seu conjunt, aquesta és de 2,411.7 m²/1,000 hab., superior a la catalana[54] i la corresponent a l'àmbit metropolità. El grup de municipis que tenen menys població presenten una dotació inferior als àmbits català i metropolità. S'observa que la majoria de poblacions de la comarca tenen una dotació superior a les mitjanes catalana i metropolitana, a excepció de Rubí i Cerdanyola del Vallès, tot i estar dins de l'interval normal de dotació de superfície comercial en relació a la seva població. Destaca per sobre de la resta Barberà del Vallès, degut a la posició geogràfica central del Baricentro.

Aquest gràfic també deixa clara la relació entre oferta comercial del municipi i la seva funció comercial: les poblacions de major població presenten una major dotació de superfície comercial, al exercir una funció d'atractivitat comercial a d'altres poblacions veïnes més petites[55].



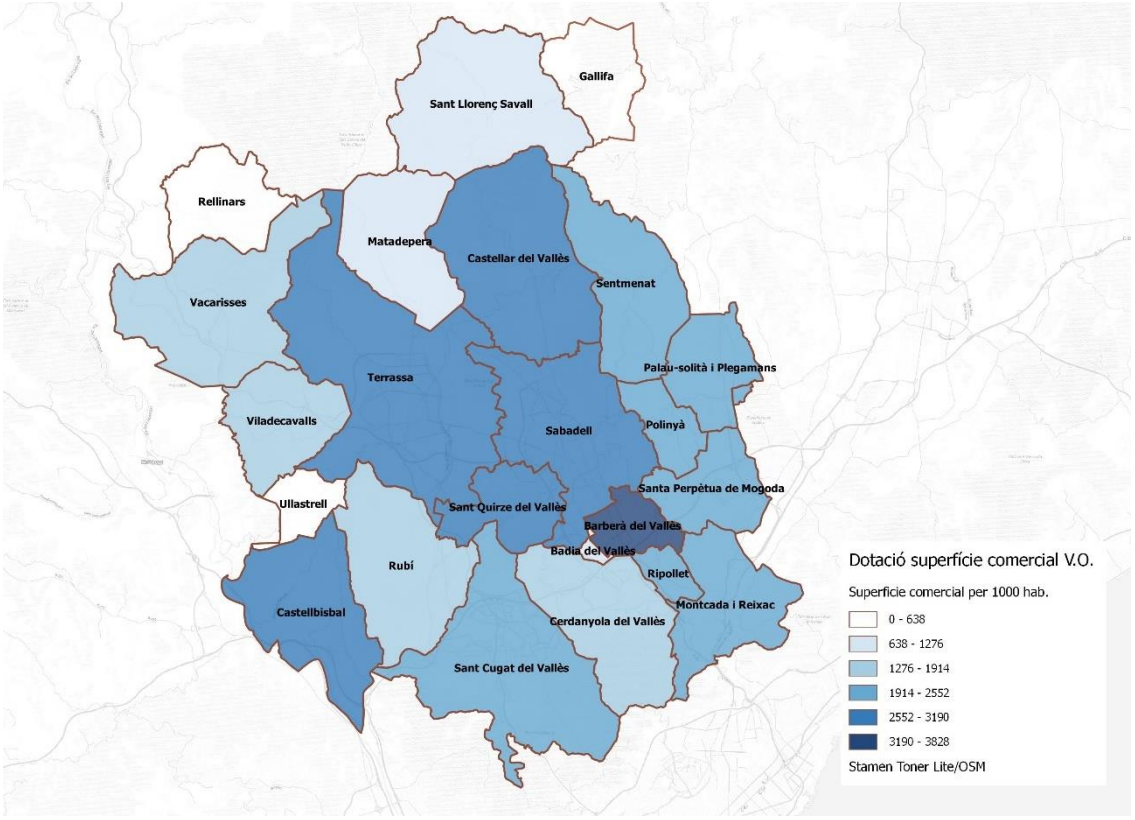
Gràfic 136. Dotació superfície comercial per 1000 habitants i municipi

[53] En el gràfic, són aquelles poblacions que es situen per sobre de l'àrea de l'interval de confiança que conforma la recta de regressió o tendència.

[54] https://censcomerc.empresa.gencat.cat/#/territori. Les dades de superfície corregides pel factor que relaciona superfície de venda i superfície d'establiment, que és la utilitzada en aquest estudi.

[55] Això s'observa clarament per la línia de tendència entre dotació i població, clarament ascendent conforme augmenta la població del municipi.

El Mapa 153 ajuda a conformar una imatge clara de com es distribueix la dotació comercial per habitant a la comarca.



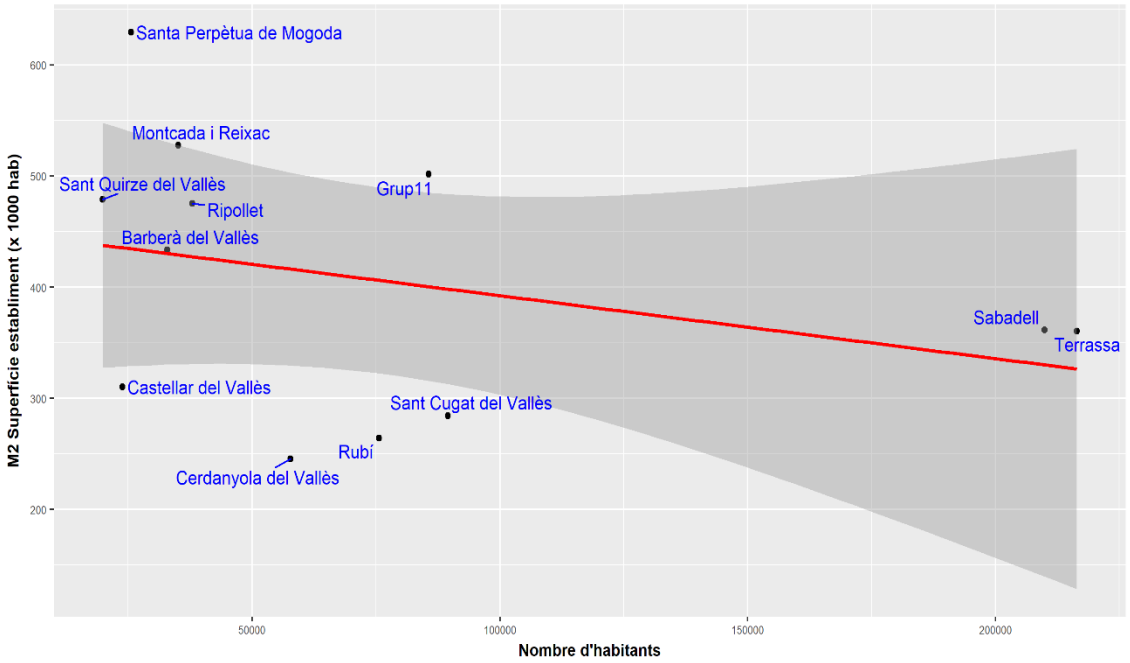
Mapa 153. Dotació superfície comercial per 1000 habitants Vallès Occidental

El detall per cada sector comercial es mostra en els propers apartats, a excepció dels sectors de quotidià no alimentari i altres activitats detallistes[56].

[56] Suposen cadascun el 6% de la superfície comercial total de la comarca. Veure detall a l'apartat 14.1 La distribució de la superfície comercial en els sectors de quotidià no alimentari i altres activitats detallistes

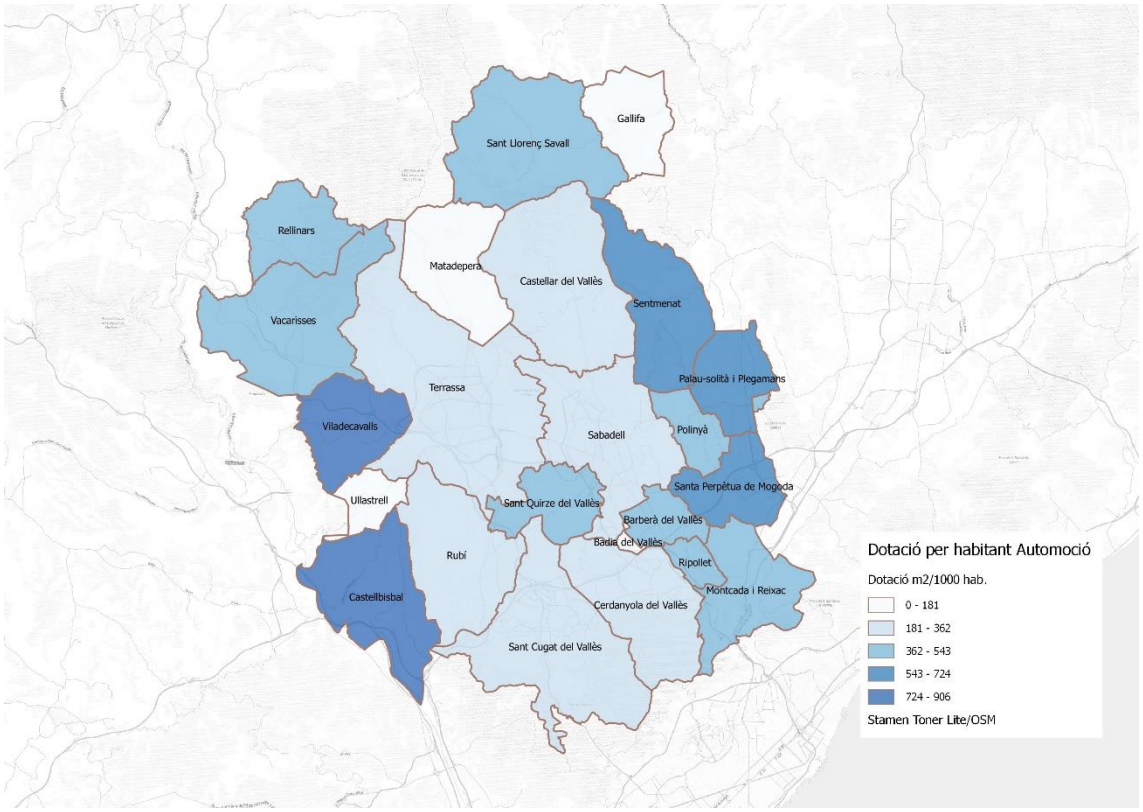
9.3.2.1 *Dotació per habitant de automoció i carburants*

En aquest cas, la població que destaca amb una dotació per sobre de la resta és Santa Perpètua de Mogoda, tot i que no hi ha una diferència molt gran, tal i com s'observa en el Gràfic 137. Per la banda baixa, destaquen Cerdanyola del Vallès i Rubí. També s'observa que la línia tendencial és descendent, a més població menys dotació per habitant, degut a que les grans ciutats de la comarca en proporció tenen menys superfície industrial que les mitjanes, on el pes de les activitats en els polígons industrials per habitant és superior.



Gràfic 137. Automoció i carburants: dotació de superfície comercial per 1000 habitants

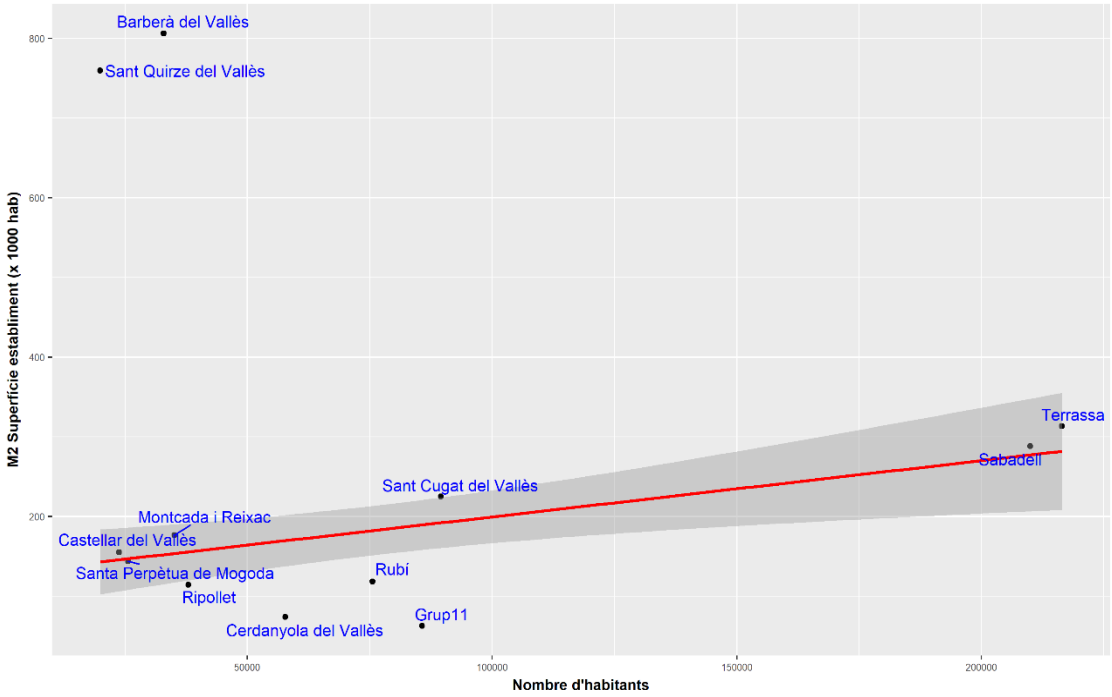
En el Mapa 155 s'observa la dotació de superfície comercial dels establiments comercials d'automoció i carburants en els diferents municipis de la comarca del Vallès Occidental, on es pot comprovar l'heterogeneïtat de la dotació comercial dels municipis agrupats en el Grup11, on Viladecavalls i Castellbisbal, així com els municipis de l'eix de la Riera de Caldes, tenen una dotació per habitants superior a la resta, al ser municipis petits en quant a població però que disposen d'importants polígons industrials.



Mapa 154. Automoció i carburants. Distribució de superfície comercial per 1000 habitants al Vallès Occidental

9.3.2.2 *Dotació en superfície comercial per habitant de comerç mixt*

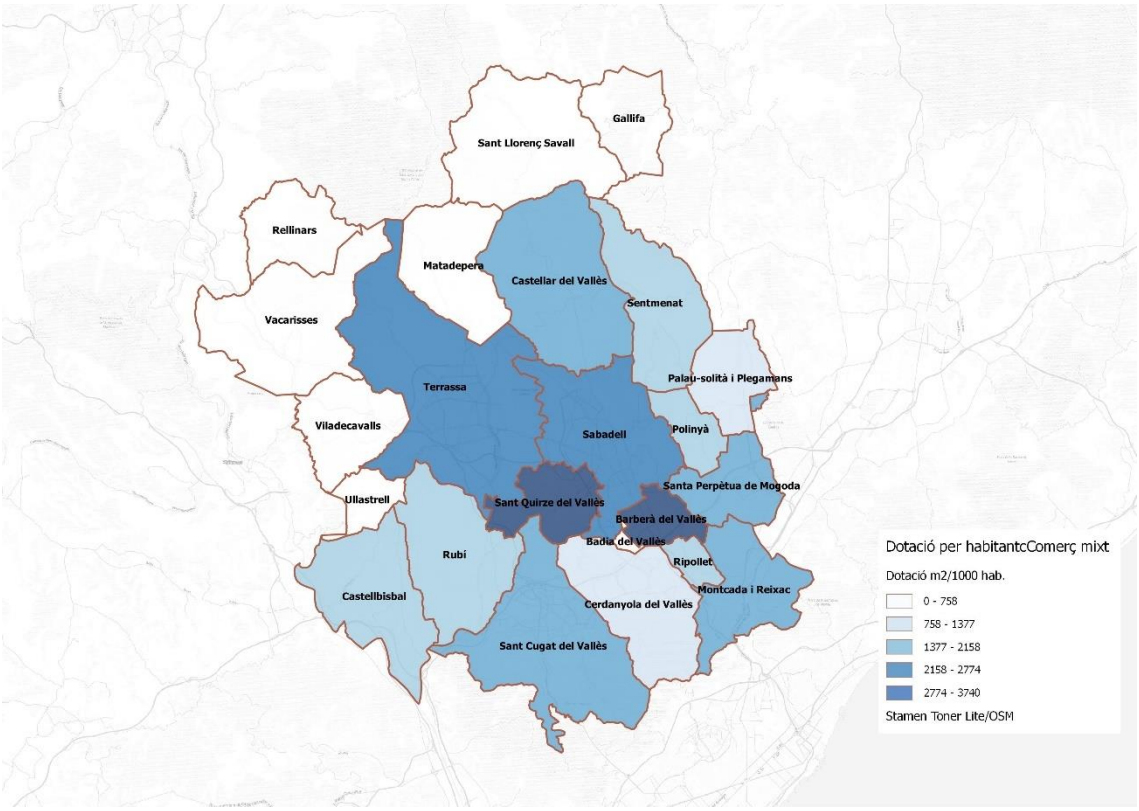
Aquest sector agrupa un grup heterogeni d'activitats detallistes (hipermercats, grans magatzems, basars, etc.), que, en general, necessiten una superfície superior a la resta d'activitats comercials. La majoria de poblacions presenten una dotació de superfície comercial per 1000 habitants dins de l'interval normal[57] de dotació a la comarca, amb una lleugera tendència a augmentar amb la població del municipi (línia vermella), com es pot veure al Gràfic 138. Les poblacions amb una dotació per habitant molt per sobre de la que els hi correspondria per la seva població, Barberà del Vallès i Sant Quirze del Vallès, es deu als dos centres comercials que tenen, d'abast comarcal, i que compten amb un hipermercat cadascun



Gràfic 138. Comerç mixt: dotació superfície comercial per 1000 habitants

En el Mapa 155 s'observa la distribució de la dotació per habitant en comerç mixt, força homogènia en la majoria de municipis, i amb una dotació una mica superior en el cas de les dos capitals i Montcada i Reixac, i la gran diferència que es dóna a Barberà del Vallès i Sant Quirze del Vallès.

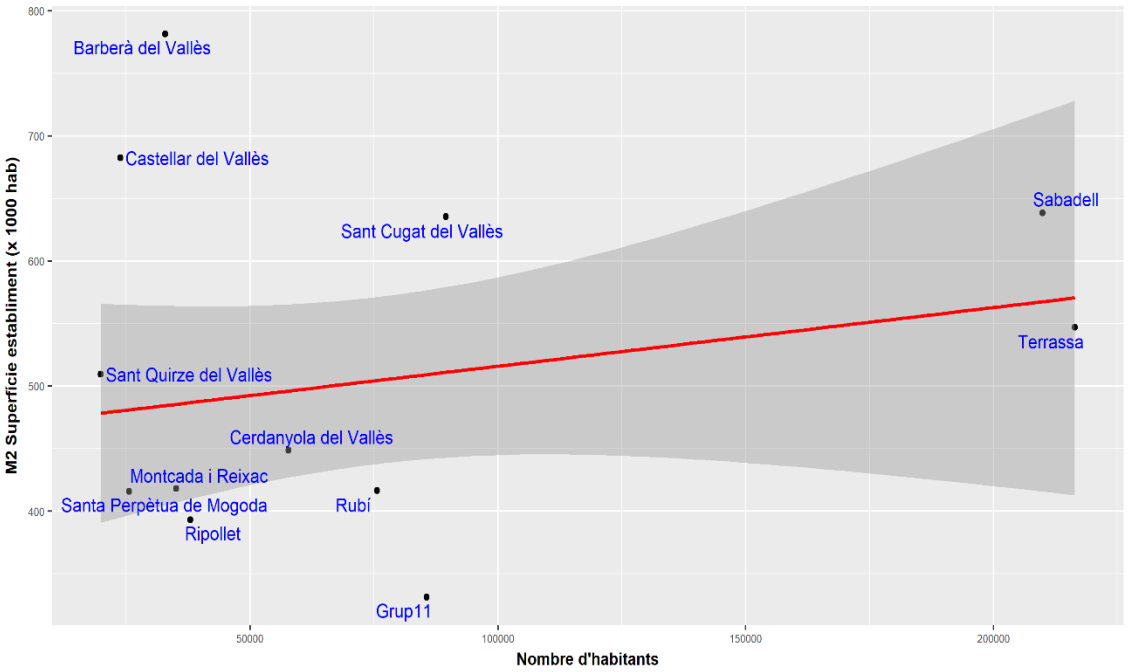
[57] L'àrea grisa del gràfic.



Mapa 155. Comerç mixt. Distribució de superfície comercial per 1000 habitants al Vallès Occidental

9.3.2.3 *Dotació en superfície comercial per habitant d' equipament llar*

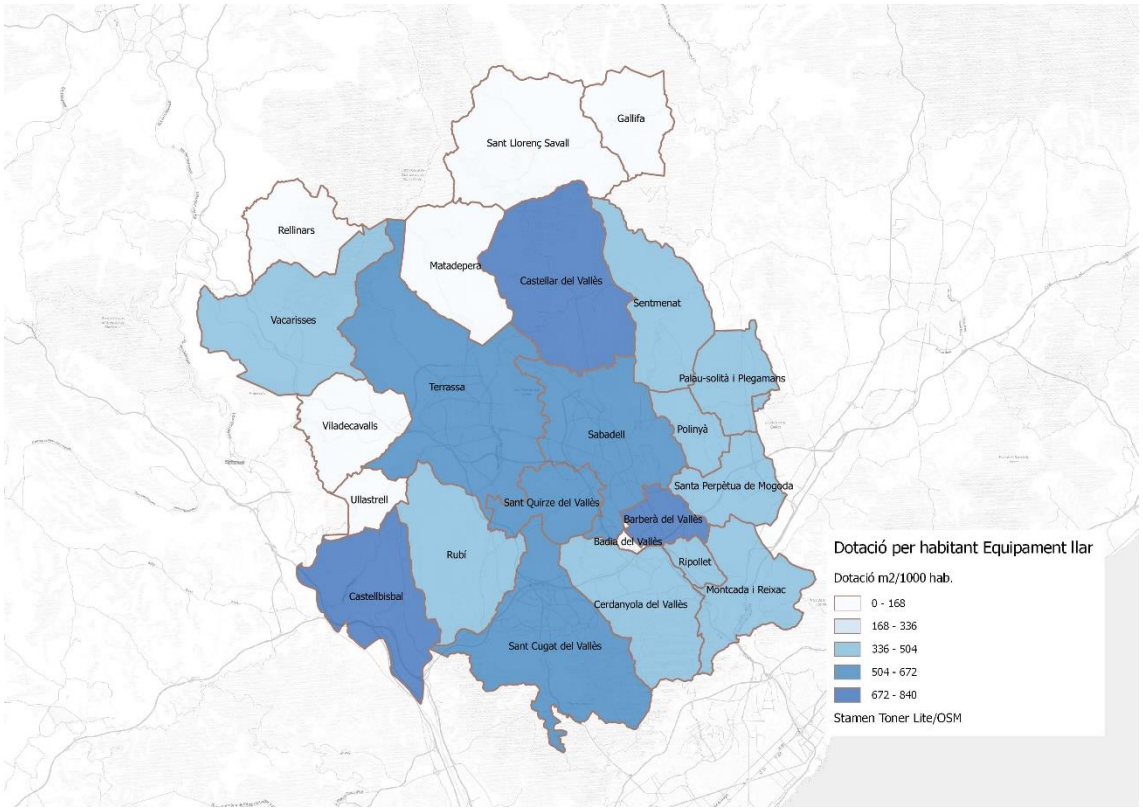
Pel que fa a la dotació en equipament llar[58], destaquen Barberà del Vallès, amb una dotació molt per sobre de la resta, Castellar del Vallès i Sant Cugat del Vallès (Gràfic 139). S'observa que la dotació creix a mesura que augmenta la població del municipi (línia tendencial vermella), i que els municipis del Grup11, les poblacions amb menys població i activitats comercials, tenen una dotació força inferior a la resta de municipis de la comarca. Sabadell té una dotació superior a la de Terrassa, degut a una concentració comercial amb oferta especialitzada en el sector i amb una locomotora comercial d'equipament llar amb una dotació de superfície molt significativa envers la resta, tot i ser la dotació final de la ciutat inferior a d'altres poblacions que també disposen de centres comercials amb establiments especialitzats.



Gràfic 139. Equipament llar: dotació superfície comercial per 1000 habitants

Finalment, en el Mapa 156 s'observa la dotació de superfície comercial en equipament llar en els municipis de la comarca.

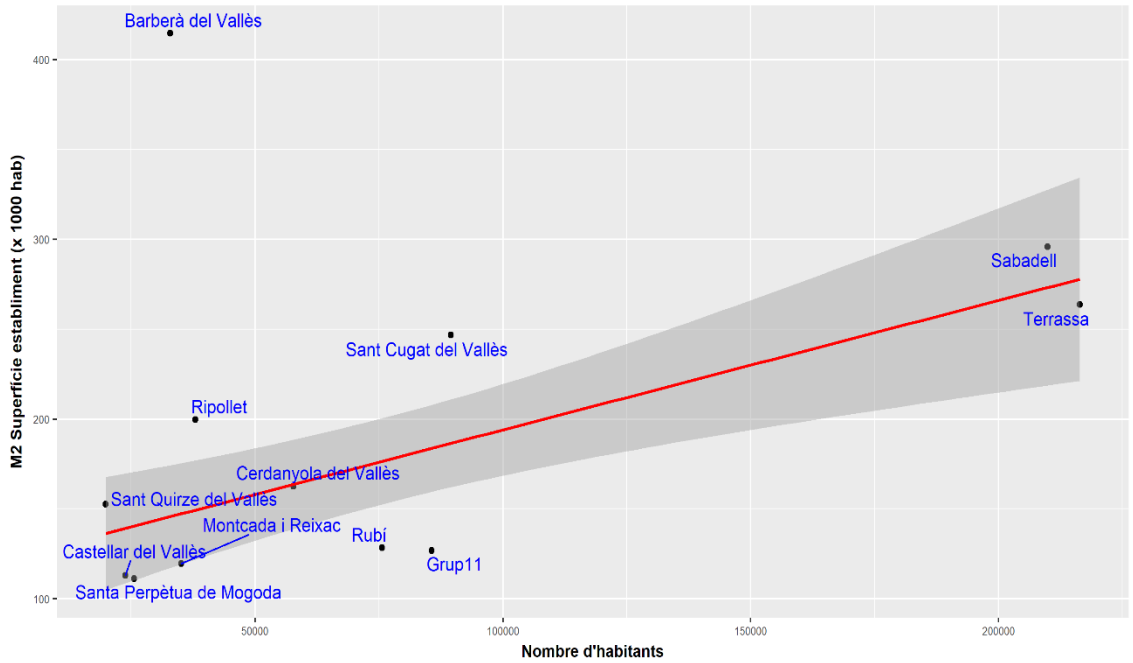
[58] És un sector que inclou una gran varietat de comerços, des de ferreteries, bricolatge, a decoració, tèxtil llar, mobles i eines. Veure 14.9 Activitats urbanes. Classificació tipus d'activitats



Mapa 156. Equipament llar. Distribució de superfície comercial per 1000 habitants al Vallès Occidental

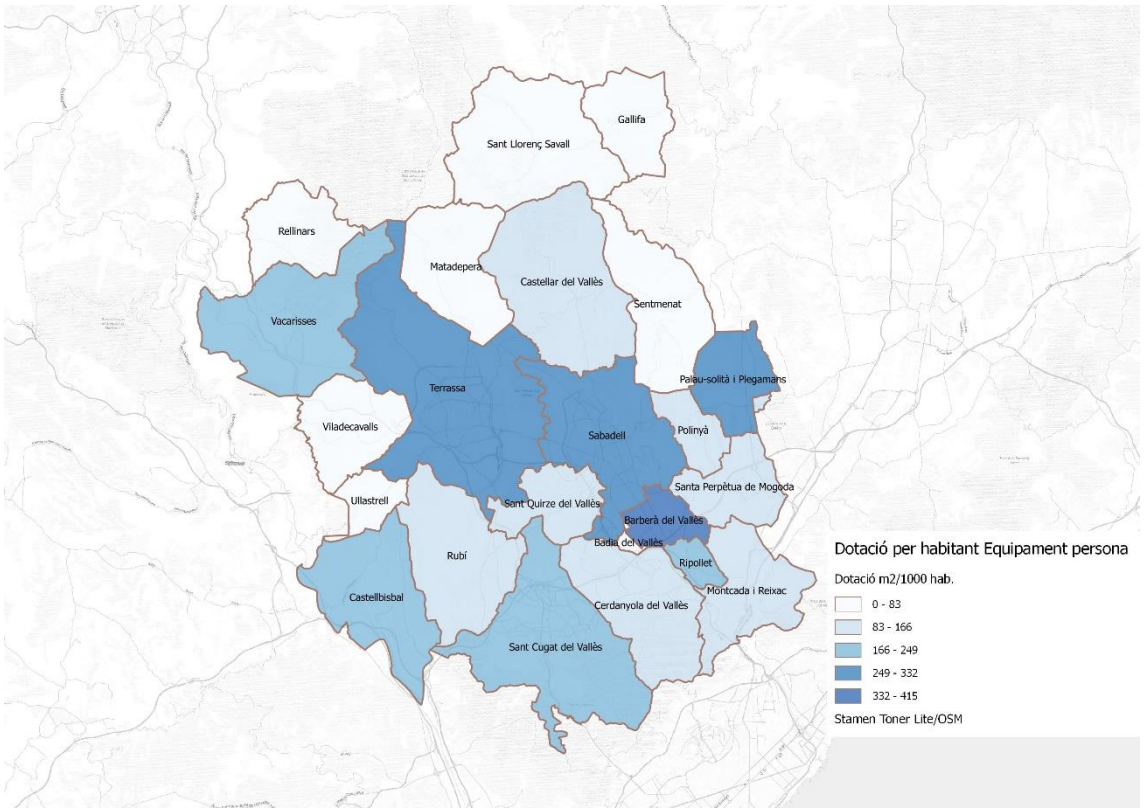
9.3.2.4 *Dotació en superfície comercial per habitant d'equipament de la persona*

En aquest cas destaca, encara més que en altres sectors, Barberà del Vallès. Tenen una dotació una mica per sobre de l'interval normal Sant Cugat del Vallès i Ripollet (Gràfic 140). També es rellevant que la dotació de superfície comercial en equipament de la persona creix més segons augmenta la població del municipi (la línia vermella de tendència presenta una pendent més pronunciada que en d'altres sectors), el que indica que aquest sector és un indicador d'atracció comercial del municipi, al necessitar una certa "massa crítica" de demanda per garantir la sostenibilitat de les botigues d'aquest sector. Igual que en el sector anterior, les poblacions del Grup11 presenten una dotació força inferior a la resta.



Gràfic 140. Equipament de la persóna: dotació superfície comercial per 1000 habitants

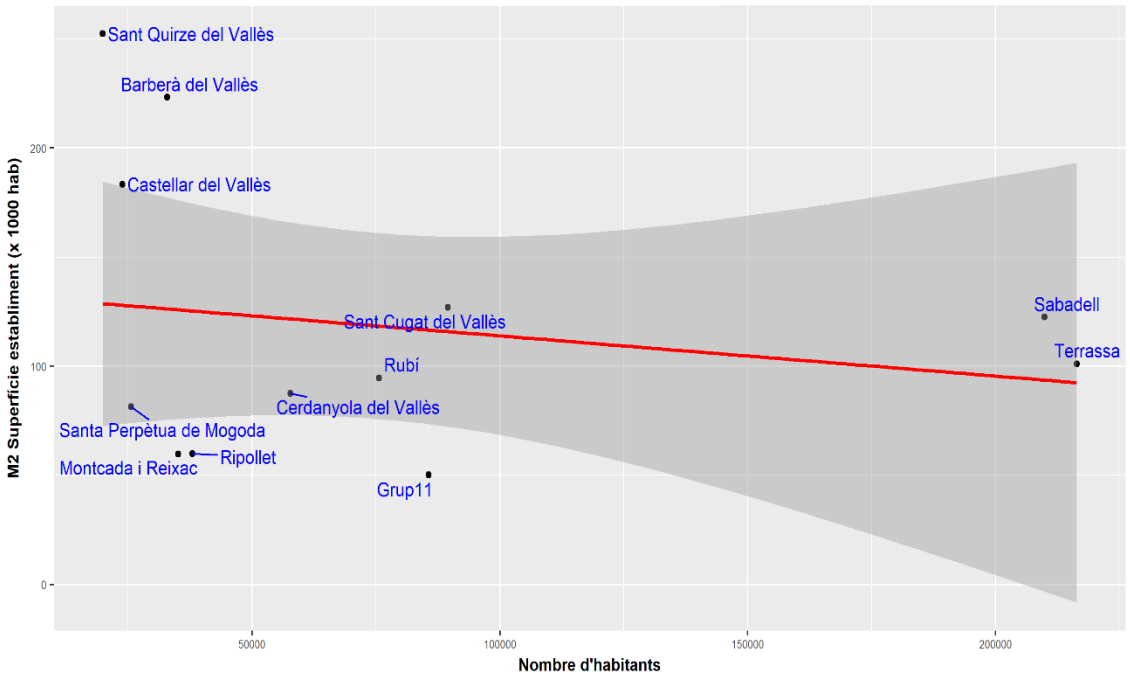
En el Mapa 157 s'observa la distribució de la dotació de superfície comercial per 1,000 habitants en els diferents municipis. Destaca, a banda de Barberà del Vallès i les dos capitals, la dotació de Palau-solità i Plegamans (pertanyent al grup de poblacions "Grup11"), que es deu a la seva funció de nucli comercial de poblacions veïnes més petites i que no tenen un nucli comercial potent. També apareixen Castellbisbal i Vacarisses, amb una dotació semblant a la que té Sant Cugat del Vallès.



Mapa 157. Equipament de la persona. Distribució de superfície comercial per 1000 habitants al Vallès Occidental

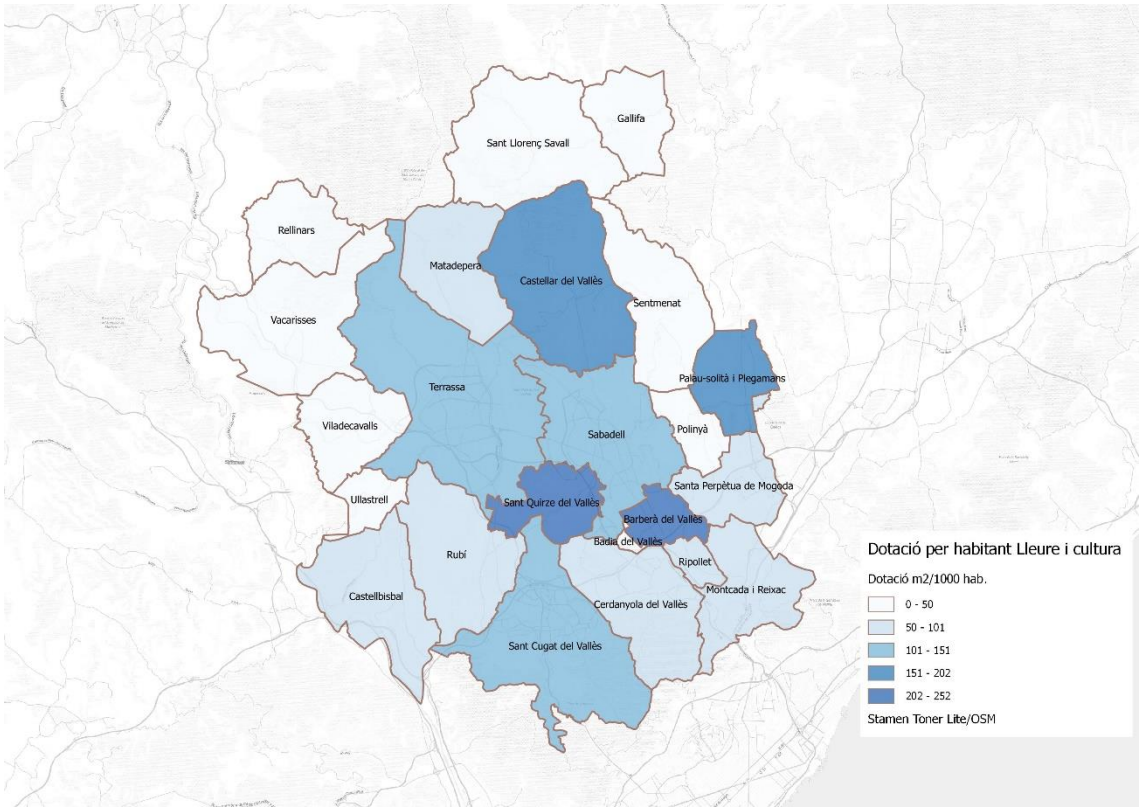
9.3.2.5 *Dotació en superfície comercial per habitant de lleure i cultura*

En aquest sector la dotació de superfície comercial baixa lleugerament al augmentar la població (línia tendencial vermella del Gràfic 141). Això es deu sobretot a la superior dotació de Sant Quirze del Vallès i Barberà del Vallès, que descompensa una tendència que d'altra manera, seria més aviat plana. Cal tenir en compte, a més, que és un sector que agrupa una sèrie de comerços bastant heterogènia, i que compta amb la presència de "category killers".



Gràfic 141. Lleure i cultura: dotació superfície comercial per 1000 habitants

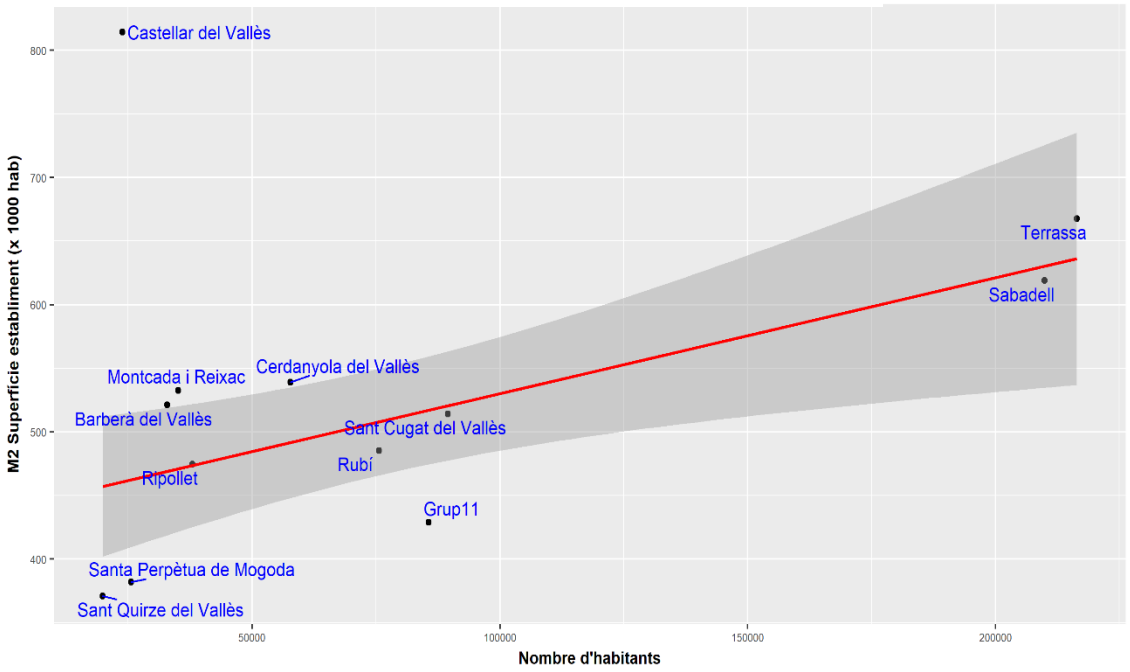
En el Mapa 158 s'observa la distribució de la dotació de superfície comercial de lleure i cultura en els diferents municipis de la comarca, on emergeix un altre cop Palau-solità i Plegamans, que està dins del Grup 11, com un municipi amb una dotació rellevant de superfície comercial per habitant d'aquests sectors, i en menor mesura, Castellbisbal.



Mapa 158. Lleure i cultura. Distribució de superfície comercial per 1000 habitants al Vallès Occidental

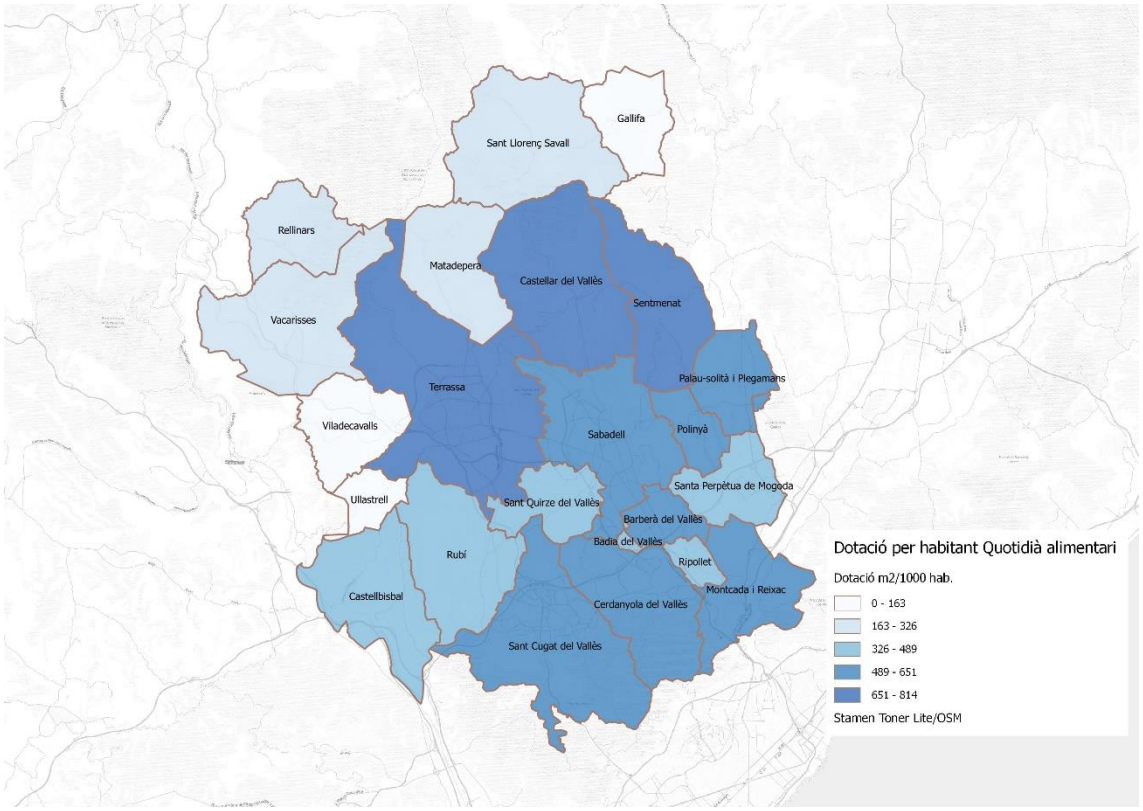
9.3.2.6 *Dotació en superfície comercial per habitant de quotidià alimentari*

Aquest sector, deixant de banda la superior dotació de Castellar del Vallès, al comptar amb la presència de tres supermercats en format gran establiment comercial (més de 2,500 m²). També es pot observar que conforme el municipi té més població, més dotació de superfície comercial té per habitant de comerç de quotidià alimentari (línia vermella del Gràfic 142).



Gràfic 142. Quotidià alimentari: dotació superfície comercial per 1000 habitants

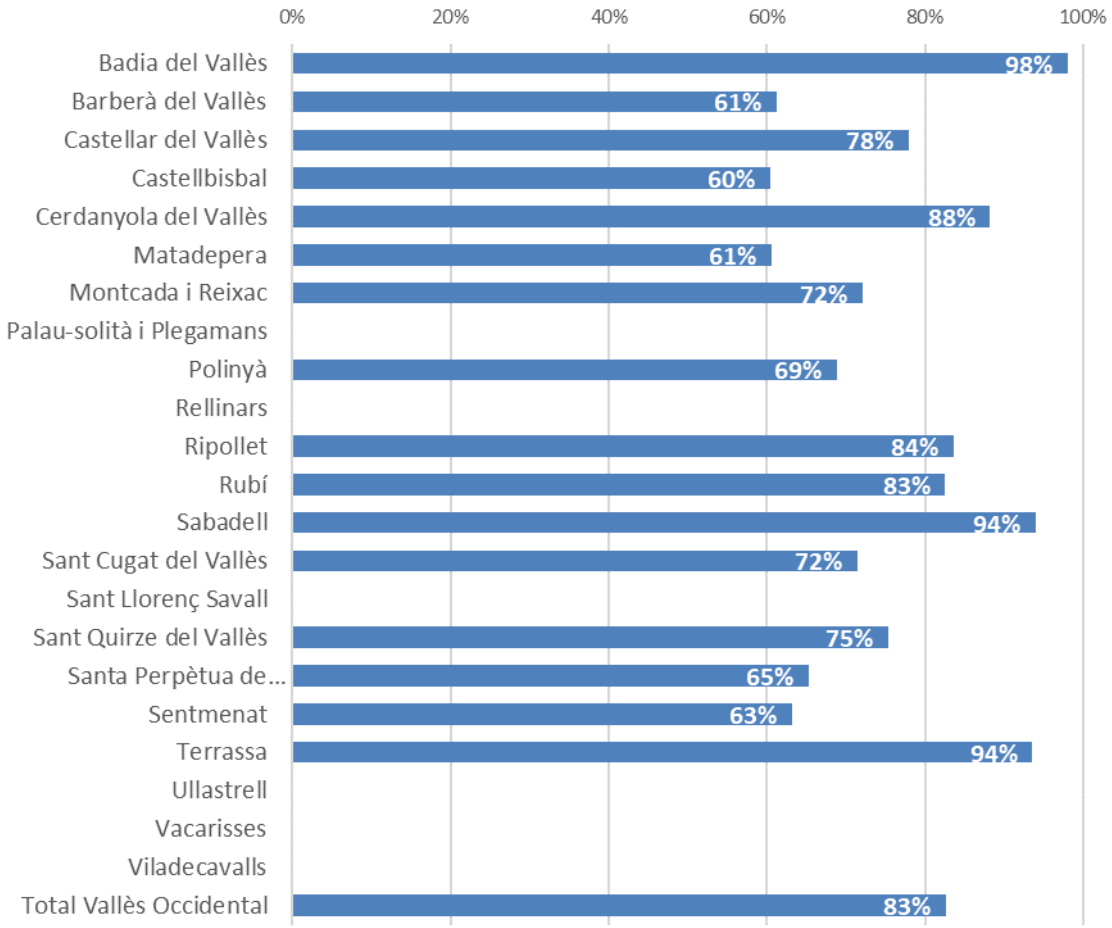
Pel que fa a la distribució de la dotació de superfície comercial per 1,000 habitants de quotidià alimentari en els diferents municipis de la comarca (Mapa 159), s'observa que la dotació és bastant homogènia, destacant el fet que els municipis del nord de la comarca, els més petits, la dotació és inferior a la resta. Un municipi amb una població petita, fa que la mida dels establiments del sector no puguin ser gaire grans, al no tenir una població que sostingui un mercat potencial major.



Mapa 159. Quotidià alimentari. Distribució de superfície comercial per 1000 habitants al Vallès Occidental

9.3.3 Localització d'establiments comercials. Dins i fora TUC

A la comarca del Vallès Occidental 16 dels 23 municipis tenen definida una TUC[59]. En el Gràfic 143 s'observa que del total de les activitats comercials de la comarca, un 86% es desenvolupen dins de les TUC que hi ha definides.

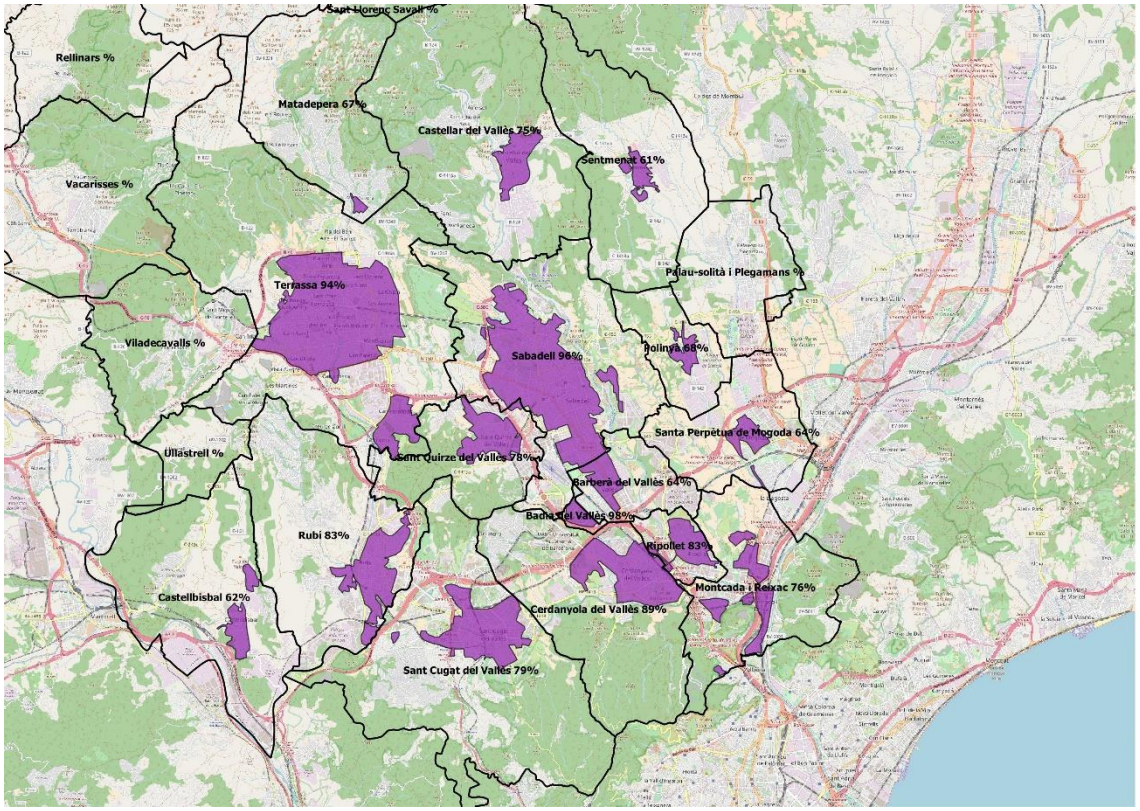


Gràfic 143. Percentatge d'establiments dins de TUC al municipi (en blanc no té TUC[60])

[59] TUC: Trama Urbana Consolidada. Gallifa no s'inclou al no tenir cap establiment comercial
[60] A data 1/1/2017

En el Mapa 160 s'observa la distribució territorial de les diferents TUC dels municipis que la tenen definida. Territorialment, aquestes TUC abasten àrees molt diferents, des de molt petites com és el cas de Matadepera, fins a grans àrees com és el cas de les de Terrassa i Sabadell. També es donen casos on la TUC abasta gairebé la totalitat del terme municipal, com és el cas de Badia del Vallès. En general, les poblacions amb un nucli urbà extens (com són les dos co-capitals), tenen la majoria d'establiments comercials localitzats a la TUC, amb percentatges molt elevats, superiors al 90%.

Tampoc la morfologia de les TUC no és homogènia. Hi ha casos en que conformen un continu, però hi ha casos en els quals la TUC del municipi es compon de diferents àrees inconnexes, com a Montcada i Reixac[61] i Castellbisbal.



Mapa 160. Les TUC definides als municipis del Vallès Occidental (percentatge d'activitats dins la TUC sobre el total d'activitats del municipi)

Els diferents sectors d'activitat detallista es distribueixen de manera diferent entre ells a la comarca, variant la proporció d'activitats i de superfície d'activitat dins i fora TUC.

[61] Montcada i Reixac presenta una morfologia urbana molt condicionada a la presència de les grans i molt diverses infraestructures de transport que acull en el seu terme municipal.

9.3.3.1 La dotació de superfície comercial per habitant. Dins i fora TUC

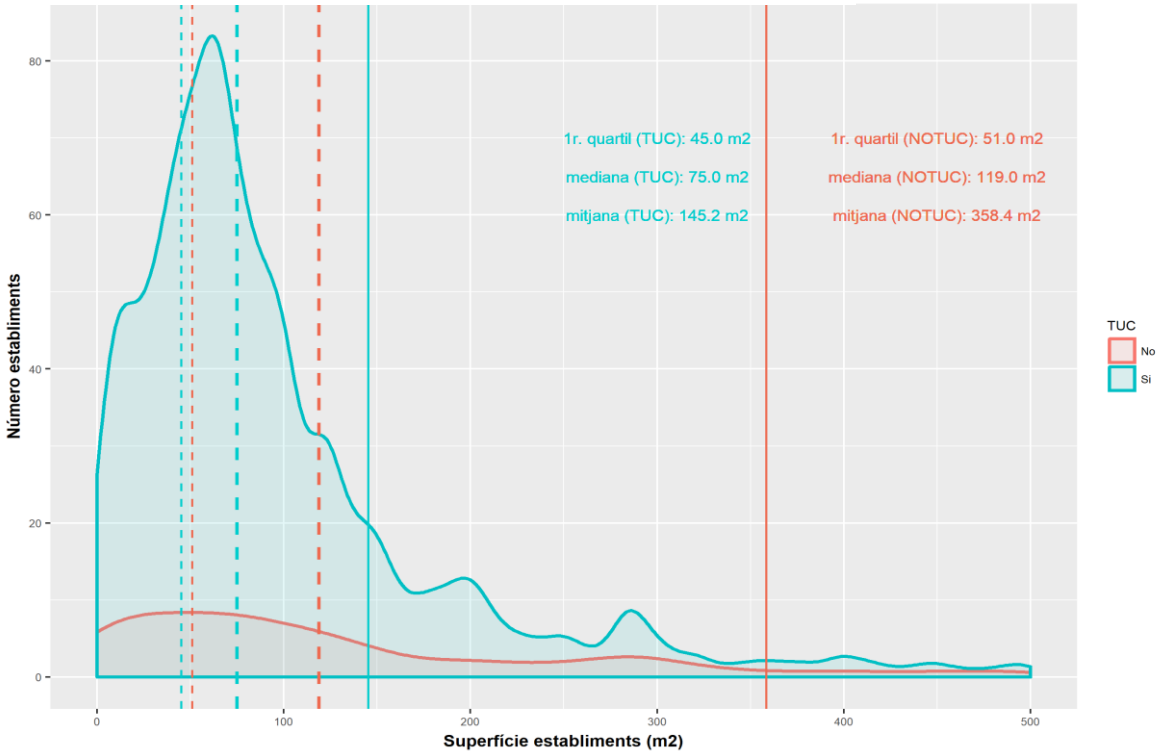
Per al conjunt de la comarca el nombre de m² de superfície comercial per habitant és de 2.3 m²/hab. El màxim el trobem a la població de Barberà del Vallès, amb 3.74, mentre que el mínim el trobem al municipi d'Ullastrell, amb 0.42 m²/hab. La major superfície per habitant fora de la TUC també la trobem a Barberà del Vallès, amb 2.38 m²/habitant.[62]

Població	m²/hab.	m²/hab. TUC	m²/hab. no TUC
Badia del Vallès	0.69	0.55	0.11
Barberà del Vallès	3.74	1.35	2.38
Castellar del Vallès	2.47	1.45	1.00
Castellbisbal	2.55	0.76	1.74
Cerdanyola del Vallès	1.73	1.29	0.42
Gallifa	-	-	-
Matadepera	0.76	0.45	0.25
Montcada i Reixac	2.22	1.03	1.07
Palau-solità i Plegamans	2.41		2.41
Polinyà	2.16	1.38	0.69
Rellinars	0.60		0.60
Ripollet	1.96	1.24	0.71
Rubí	1.75	1.17	0.55
Sabadell	2.57	2.06	0.49
Sant Cugat del Vallès	2.23	1.16	1.04
Sant Llorenç Savall	1.11		1.11
Sant Quirze del Vallès	2.77	2.10	0.65
Santa Perpètua de Mogoda	2.05	0.99	1.04
Sentmenat	2.42	1.12	1.30
Terrassa	2.47	2.03	0.42
Ullastrell	0.42		0.42
Vacarisses	1.38		1.38
Viladecavalls	1.28		1.28
Total general	**2.30**	**1.55**	**0.72**

[62] La TUC de Palau-solità i Plegamans es va definir a partir de l'1 de gener de 2017

9.3.3.2 *La superfície dels establiments comercials dins i fora TUC*

La distribució de la superfície dels establiments comercials és molt diferent segons estiguin dins o fora de la TUC dels diferents municipis. La pròpia densitat urbana de les àrees on es defineixen les TUC condiciona la tipologia de locals que poden tenir un ús comercial, i en general, això determina que els locals siguin més petits que fora de la trama urbana. Aquest fet es confirma si es consideren el primer i segon quartil de la distribució de la superfície dins i fora de la tuc: tot i que en el primer quartil les diferències són mínimes (45 i 51 m² respectivament), en el segon quartil, la mediana, la diferència és força significativa[63], 75m² dins de la TUC i 119m² fora de la TUC.



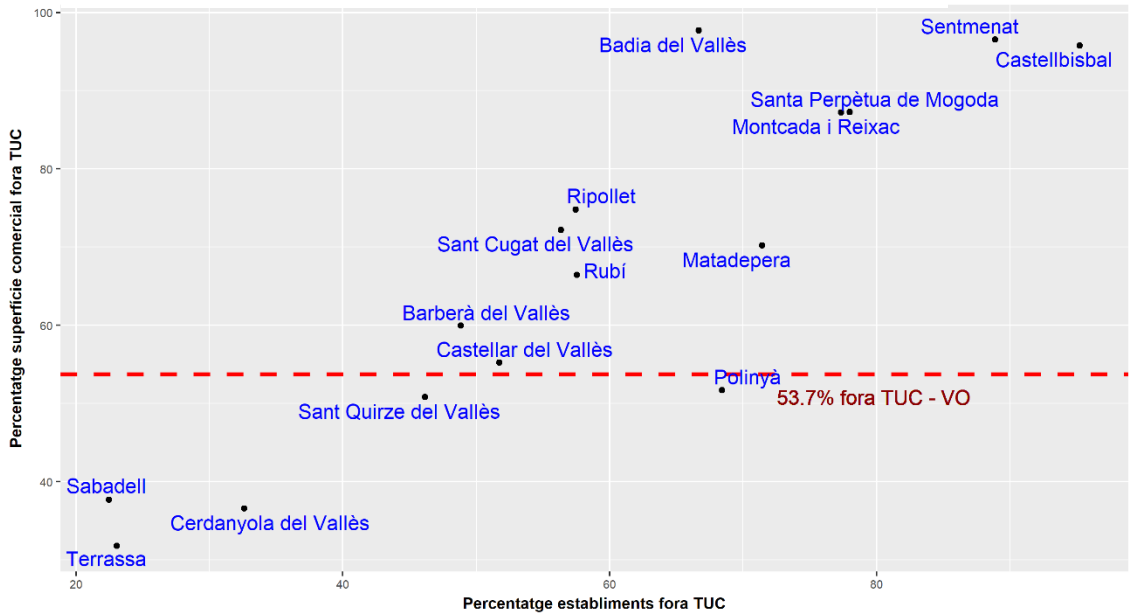
Gràfic 144. Distribució de la superfície comercial dels establiments dins i fora TUC

En els apartats següents s'analitza la proporció d'establiments dins i fora de la TUC per gran sector de comerç. Les característiques de localització varien força segons sigui el sector, amb sectors que focalitzen més el seu servei en proximitat i, d'altres, en ser motors d'atracció. El detall dels sectors quotidià no alimentari i altres activitats detallistes es desenvolupa a l'apartat 14.1 .

[63] En el cas de fora de la TUC és un 59% superior a la mediana dins la TUC.

9.3.3.3 *Localització Automoció i Carburants*

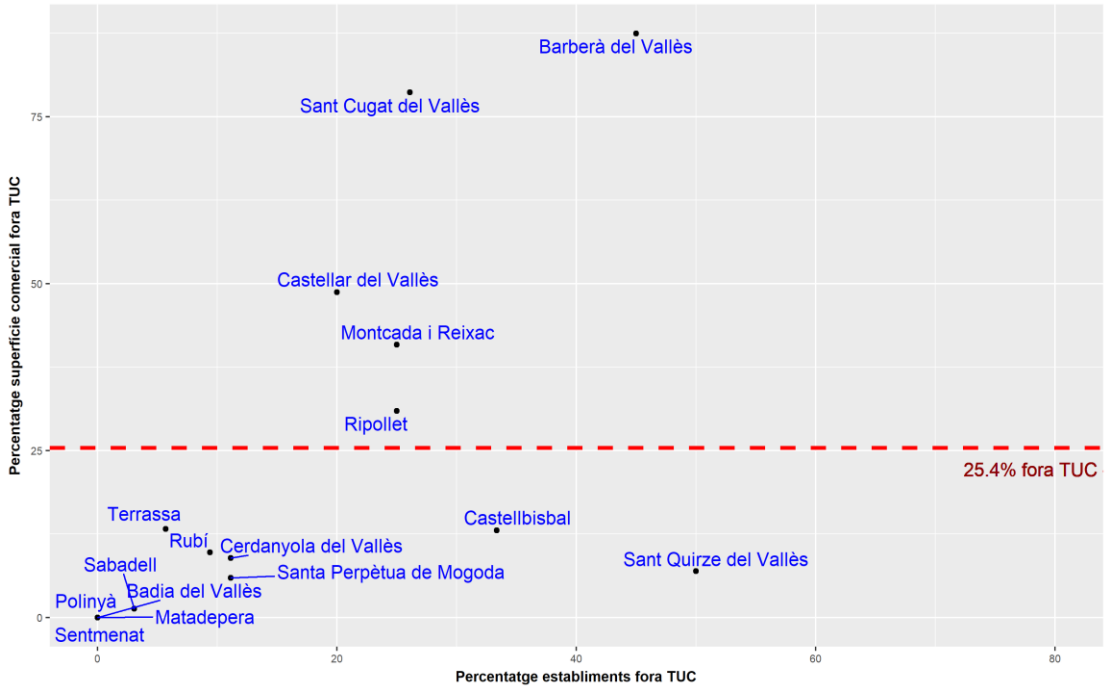
Aquest sector també demana, en general, establiments grans per poder desenvolupar la seva activitat. En el Gràfic 145 s'observa que hi ha un grup de cinc ciutats que tenen una proporció de superfície comercial molt superior a la mitjana comarcal, en alguns casos molt properes al 100% del total de la superfície comercial del sector en el municipi. També s'observa que més de la meitat de la superfície comercial del sector es situa fora de la TUC, a excepció de Sabadell, Terrassa i Cerdanyola del Vallès, que tenen un percentatge del total de la superfície del sector inferior al 40% fora de la TUC.



Gràfic 145. Percentatge de superfície comercial i establiments d'Automoció i carburants fora TUC. Detall per municipi

9.3.3.4 *Localització Comerç Mixt*

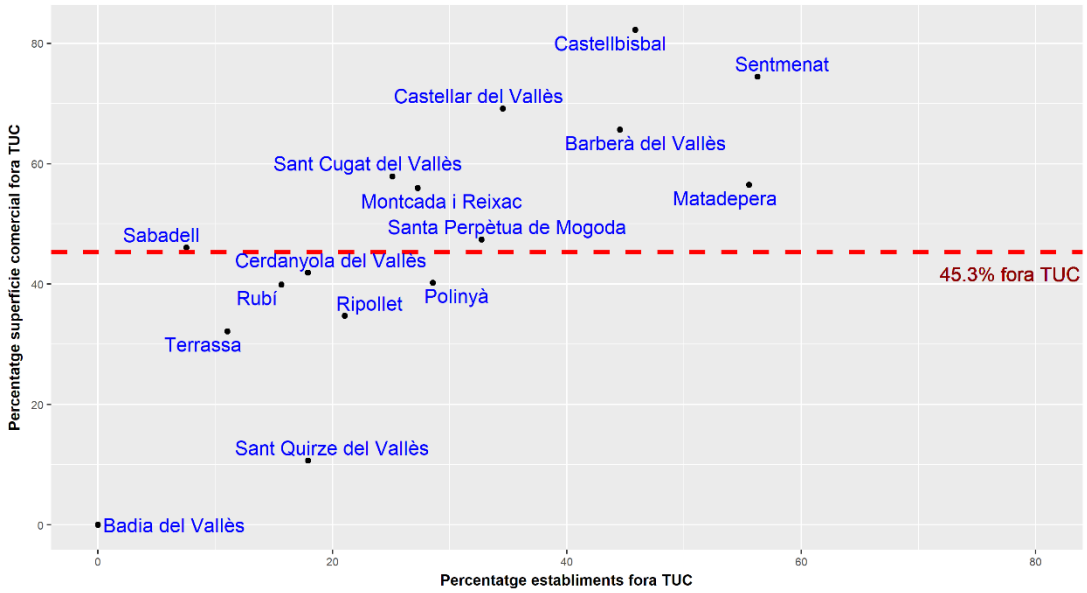
Aquest sector es localitza majoritàriament dins de la TUC, i la superfície total fora de la TUC és de tan sols un 21.8% a la comarca. En el Gràfic 146 s'observa que en la majoria de poblacions que tenen TUC, la superfície comercial total fora de la TUC és inferior a la mitjana comarcal. La gran excepció, i que s'explica per la presència d'un gran centre comercial fora de la seva TUC, són Barberà del Vallès i Sant Cugat del Vallès. En els ambdós municipis, tot i tenir menys del 50% dels establiments del sector fora de la TUC, la superfície comercial del sector fora de la TUC suposa més del 75% del total.



Gràfic 146. Percentatge de superfície comercial i establiments de Comerç mixt fora de la TUC. Detall per municipi

9.3.3.5 *Localització Equipament Llar*

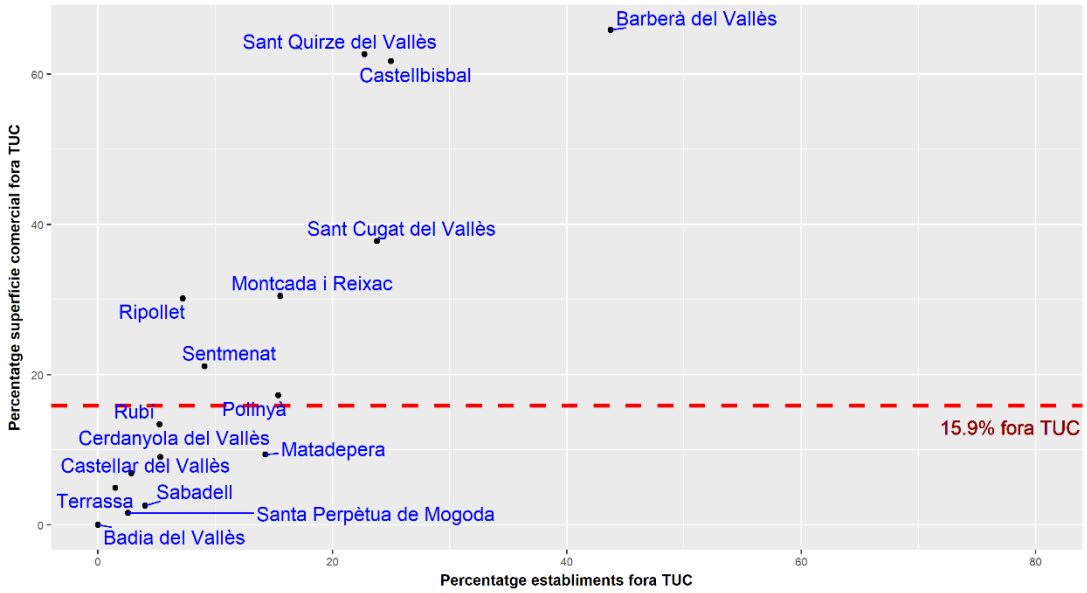
Aquest sector, que necessita en molts casos una superfície d'exposició important, té una proporció de la superfície comercial fora de la TUC considerable, en molts casos amb més del 45% fora de la TUC (Gràfic 147). En general, són comerços situats en polígons d'activitats econòmiques fora de la trama urbana dels municipis, o bé establiments localitzats des de fa anys al costat de les carreteres de la comarca.



Gràfic 147. Percentatge de superfície comercial i establiments d'equipament llar fora de la TUC. Detall per municipi

9.3.3.6 *Localització Equipament de la Persona*

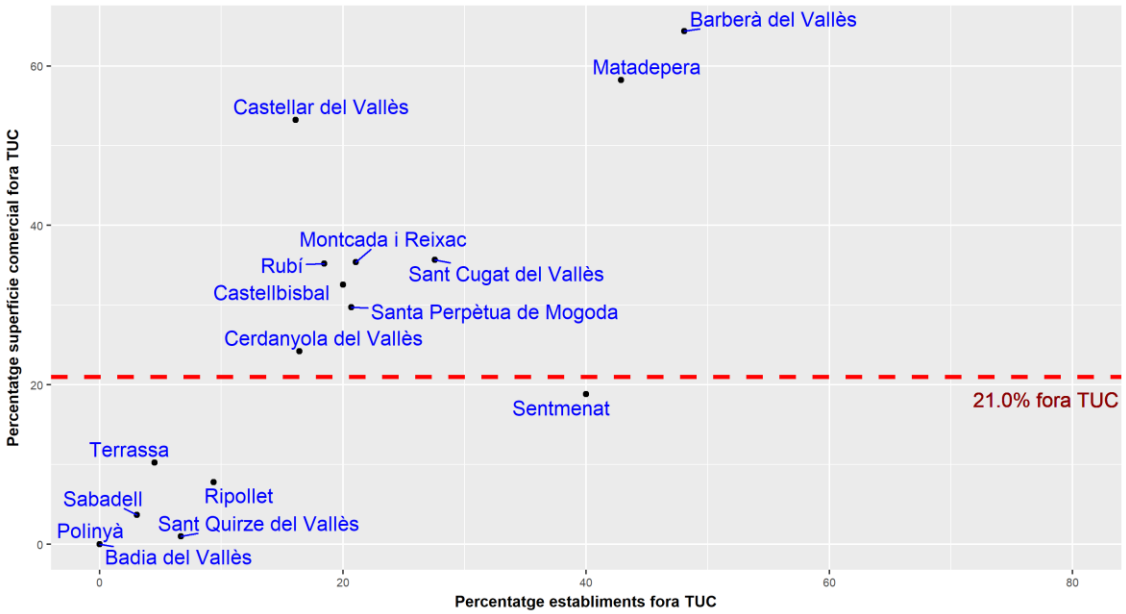
En aquest sector, tot i ser bastant baixa la proporció de superfície comercial fora de la TUC en el total comarcal (veure Gràfic 148), hi ha un conjunt de poblacions que tenen un percentatge de la superfície comercial del sector important fora de la TUC, especialment les tres que en tenen més d'un 60% de la superfície comercial. En el cas de Sant Quirze del Vallès i Barberà del Vallès, cal considerar els seus dos centres comercials on es localitzen establiments d'aquest sector.



Gràfic 148. Percentatge de superfície comercial i establiments d'equipament de la persóna fora TUC. Detall per municipi

9.3.3.7 *Localització Lleure i Cultura*

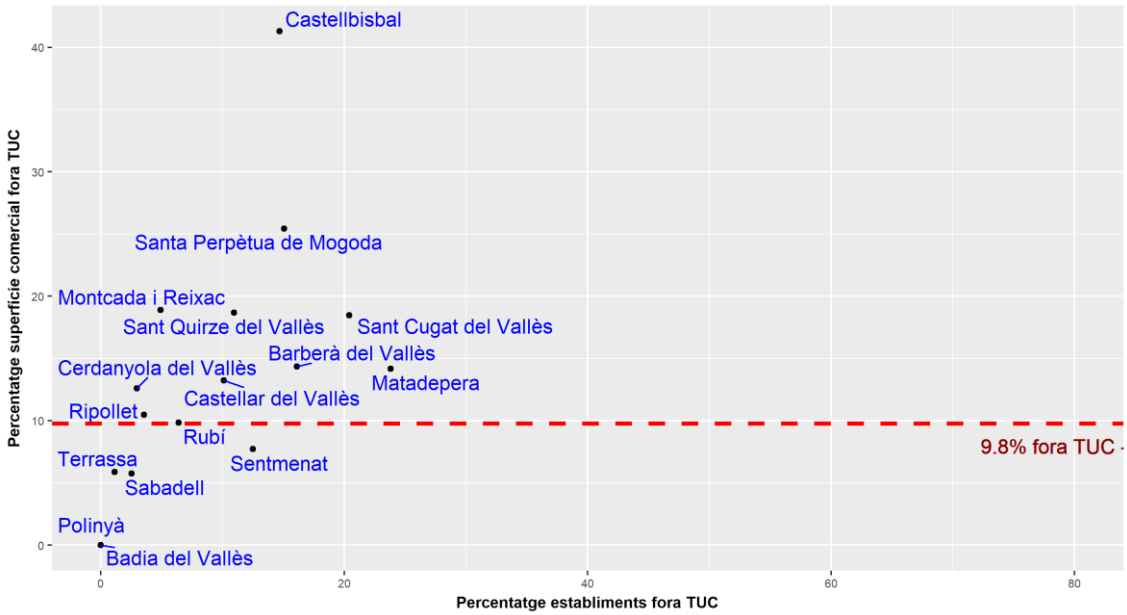
Aquest sector, tot i incloure una diversitat d'especialitats comercials, en general es situa majoritàriament dins de la TUC. L'excepció, a banda de Barberà del Vallès, la conformen Castellar del Vallès i Matadepera, que tot i no tenir una majoria d'establiments del sector fora de la TUC, la superfície comercial del sector fora de la TUC suposa més del 50% de la superfície total, segons es veu en detall en el Gràfic 149.



Gràfic 149. Percentatge de superfície comercial i establiments de lleure i cultura fora de la TUC. Detall per municipi

9.3.3.8 *Localització Quotidià Alimentari*

La compra de caràcter quotidià, sobretot del sector de quotidià alimentari, es realitza en general amb criteris de proximitat, a excepció d'aquells consumidors que tenen l'hàbit de comprar amb menys freqüència (menys d'un cop a la setmana), i ho fan en molts casos en grans supermercats. Tot i així, destaquen dos poblacions que tenen més del 20% de la superfície comercial de quotidià alimentari fora de la TUC: Castellbisbal i Santa Perpètua de Mogoda (veure Gràfic 150).



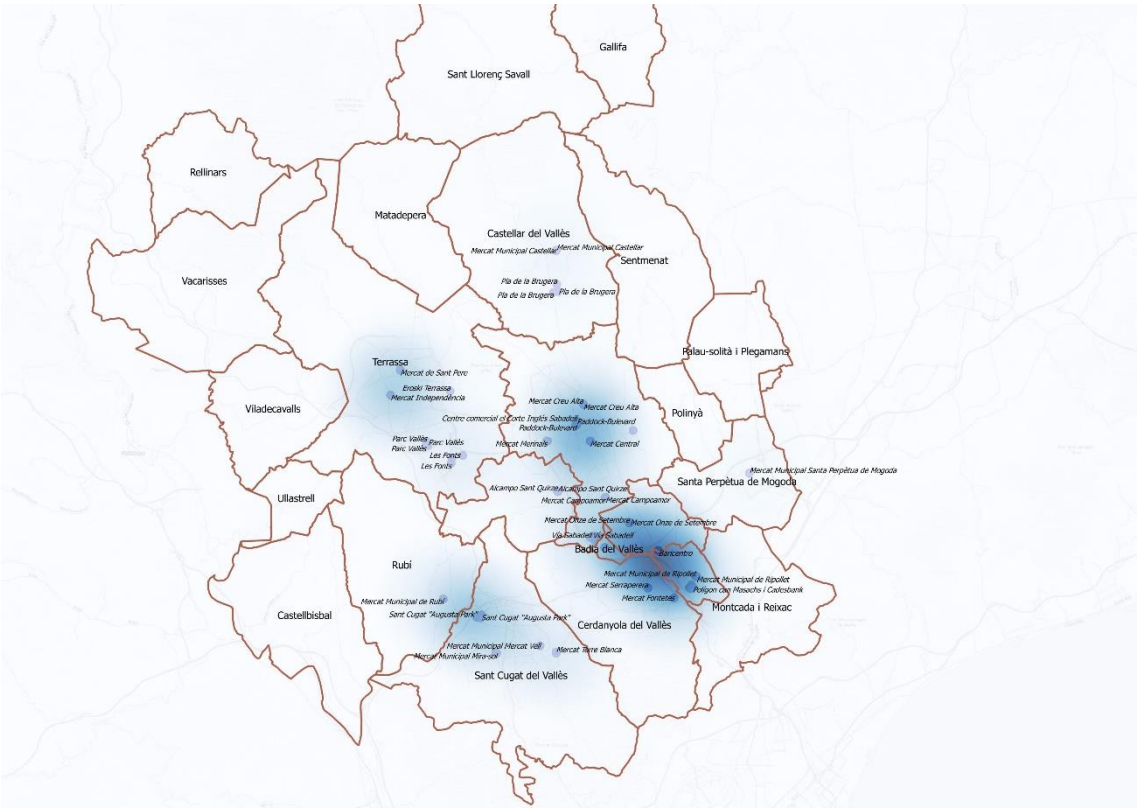
Gràfic 150. Percentatge de superfície comercial i establiments de quotidià alimentari fora de la TUC. Detall per municipi

9.4 Definició i localització de les locomotores comercials

Les locomotores comercials, aquelles que generen flux de compradors i que actuen de motor per als comerços que es situïn al seu voltant, poden ser de diferents tipus[64]. Totes tenen en comú que ocupen una superfície comercial rellevant, en general, més de 1,000 m².

La seva funció comercial varia sobretot en funció del sector comercial on desenvolupen la seva activitat: comerç quotidià o no quotidià. Paradigma de locomotores del comerç quotidià són els mercats municipals i els súpers grans, sobretot de més de 2,500m². En comerç no quotidià, destaquen els grans establiments especialitzats[65] en equipament llar, equipament de la persona, i lleure i cultura, que es localitzen normalment en centres comercials o concentracions comercials (entesos com a establiments col·lectius).

En el Mapa 161 s'observa la concentració de locomotores comercials a la comarca, on destaca el pol que es genera al voltant de l'encreuament de la C-58 amb la AP-7, i unes concentracions més febles al voltant de Terrassa, Sabadell i Sant Cugat – Rubí. En resum, aquests establiments que tenen una atractivitat més enllà del municipi, es localitzen al voltant dels eixos viaris principals de la comarca.

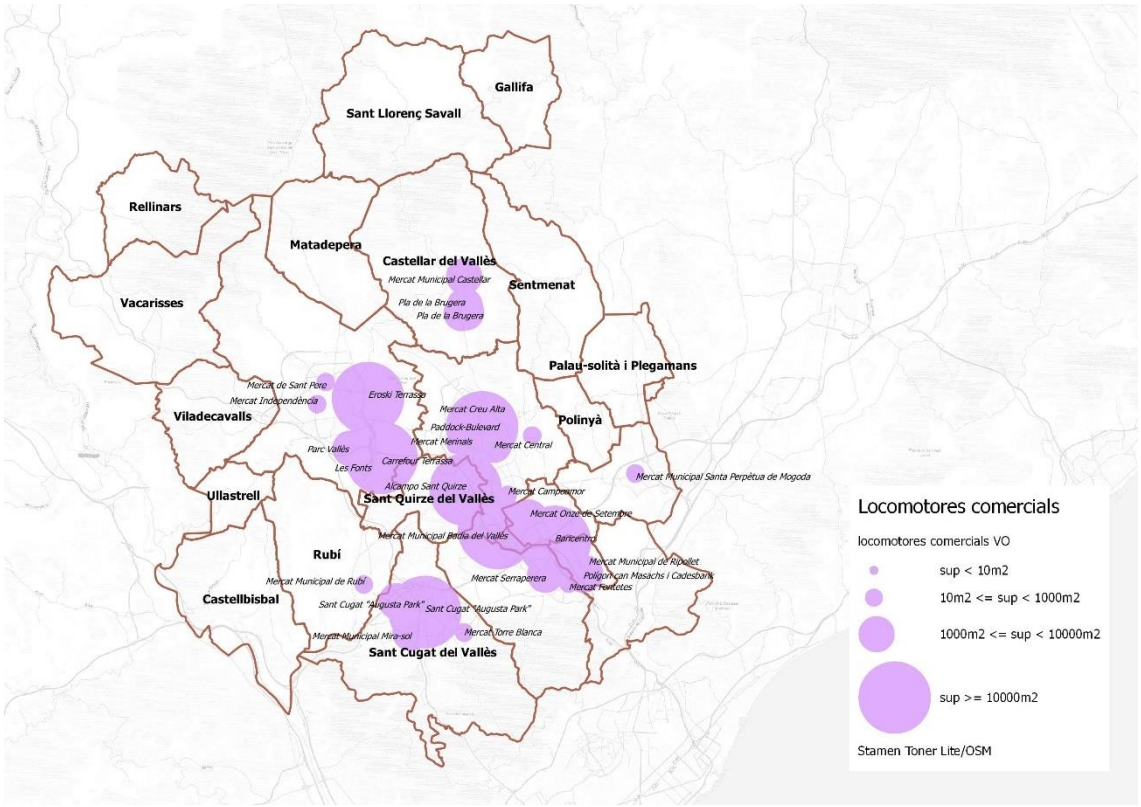


Mapa 161. Concentracions comercials al Vallès Occidental

[64] Es consideren locomotores comercials els mercats municipals, establiments comercials col·lectius, centres comercials i establiments de més de 2500 m². Veure per més detall de les definicions dels diferents tipus d'establiments comercials l'Article 5 del DLl 1/2009 de 22 de desembre. També veure 3.3 Classificacions i definicions

[65] El que es coneix en literatura especialitzada com a "category killers".

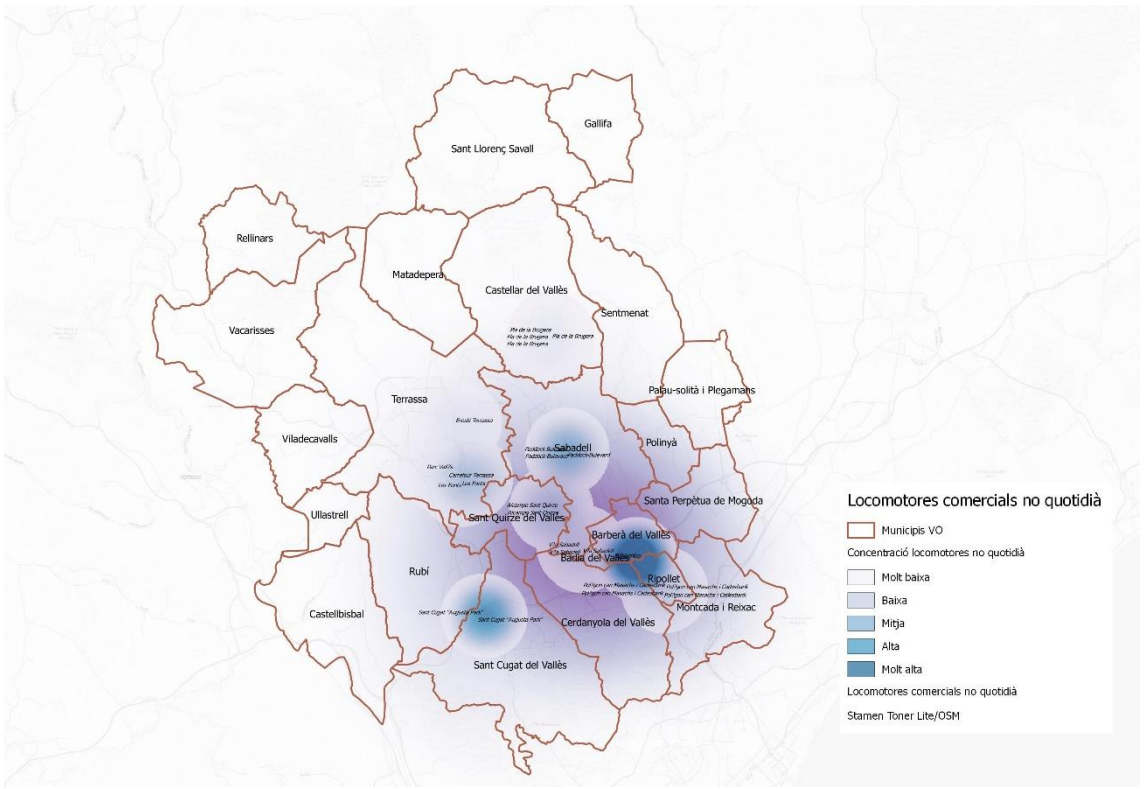
Aquesta atractivitat es veu més clarament en el Mapa 162, on els diferents establiments que formen part de la categoria analitzada, es representen incorporant la mida de l'establiment: els establiments més grans es troben a Barberà del Vallès, Sabadell, Sant Quirze del Vallès i Terrassa.



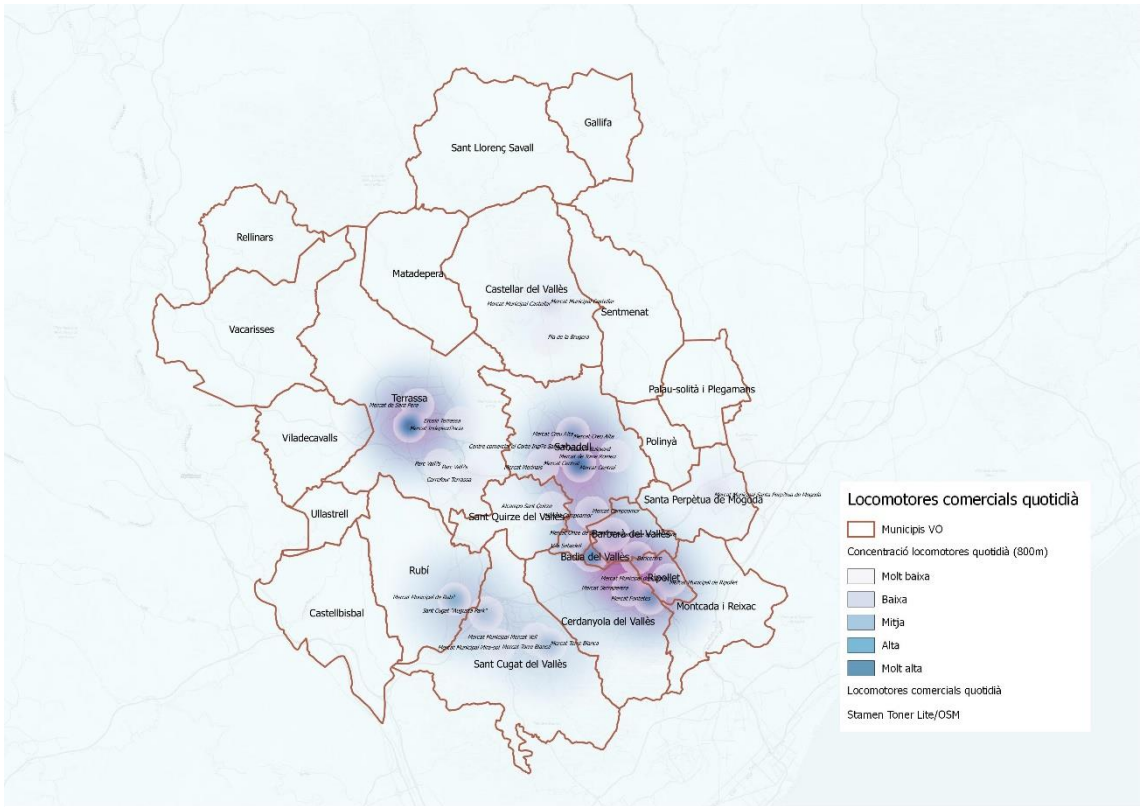
Mapa 162. Concentracions comercials i mida establiments

Si es diferència entre locomotores de no quotidià i comerç quotidià (on s'inscriuen els mercats municipals), com es veu en els Mapa 163 i Mapa 164 , s'observa:

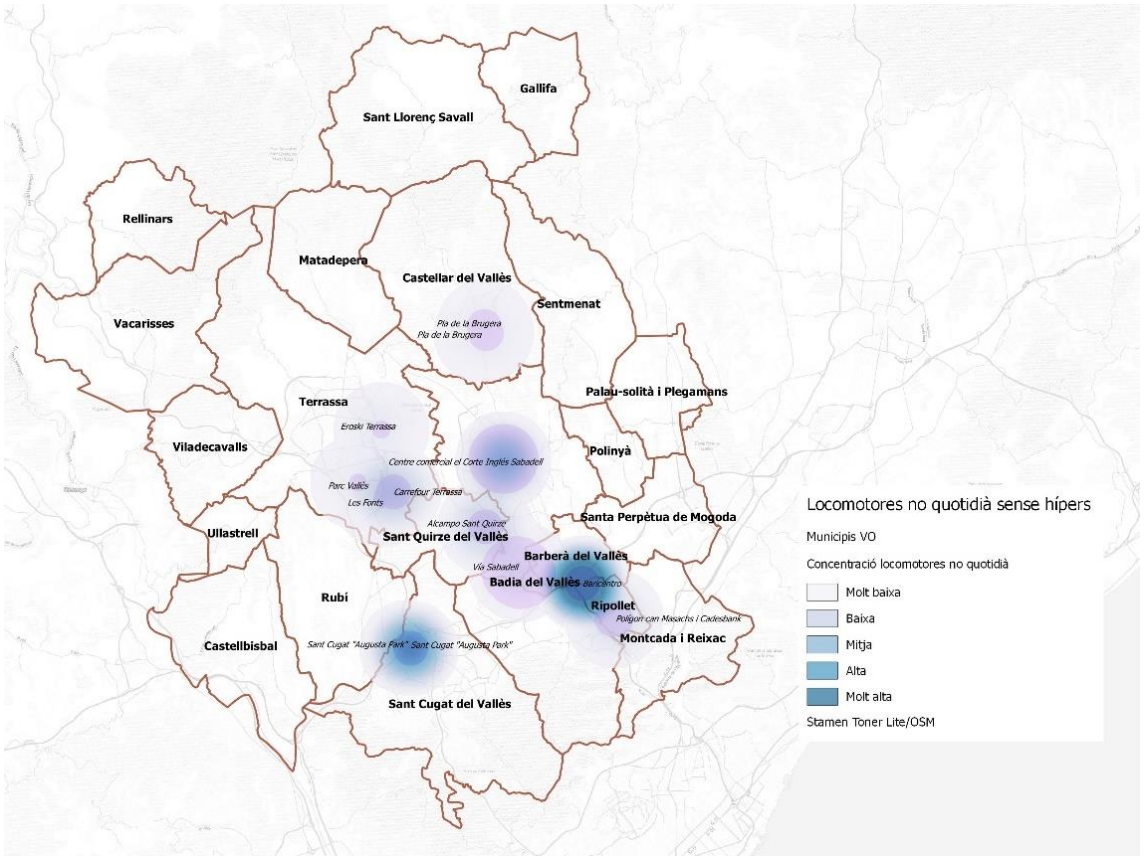
- Que les locomotores de comerç no quotidià es concentren (Mapa 163) molt més en tres municipis: Barberà del Vallès, Sabadell i Sant Cugat del Vallès. La concentració s'ha fet en base a un radi d'influència de cada establiment de 2,000 m, atenent a la característica de que el comerç no quotidià, de freqüència de compra baixa, té un radi d'influència major que el de quotidià, amb una freqüència de compra més alta i regular.
- Les locomotores de comerç quotidià es reparteixen més per tots els municipis (Mapa 164) que en tenen, degut sobretot a la presència de mercats municipals que tenen tots ells, destacant Terrassa, Sabadell i Badia del Vallès. La concentració s'ha fet en aquest cas en base a un radi d'influència de 800 m per cada establiment.

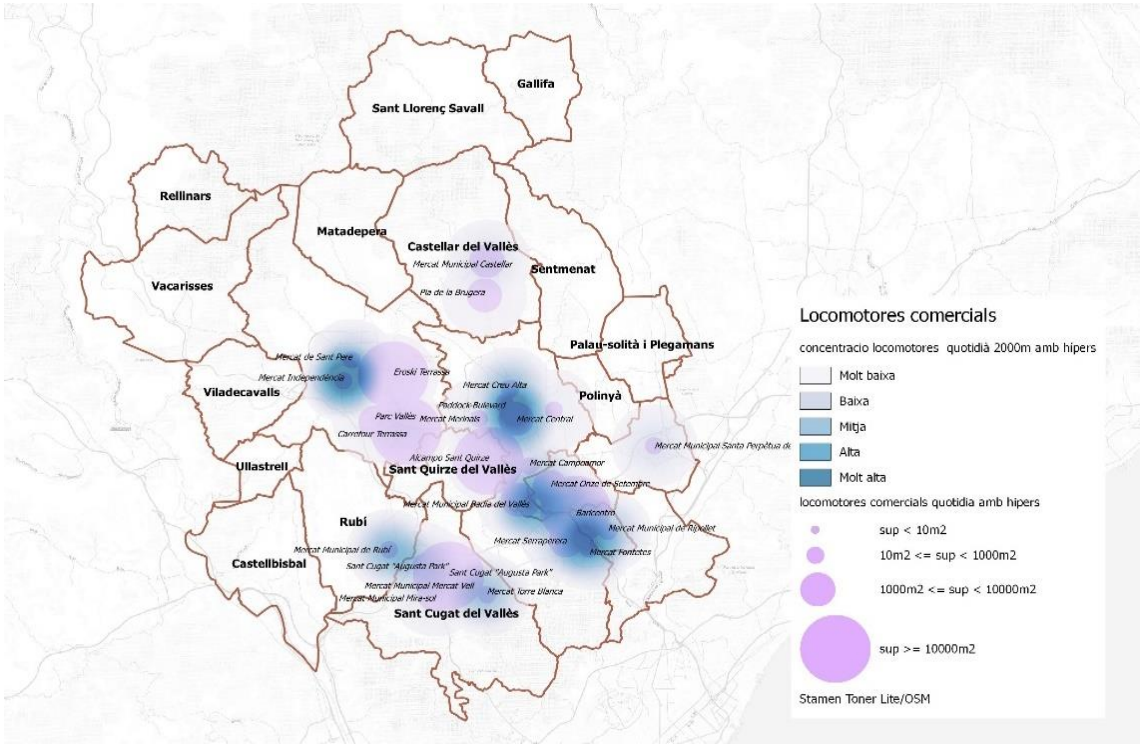


Mapa 163. Concentració de locomotores comercials de no quotidià

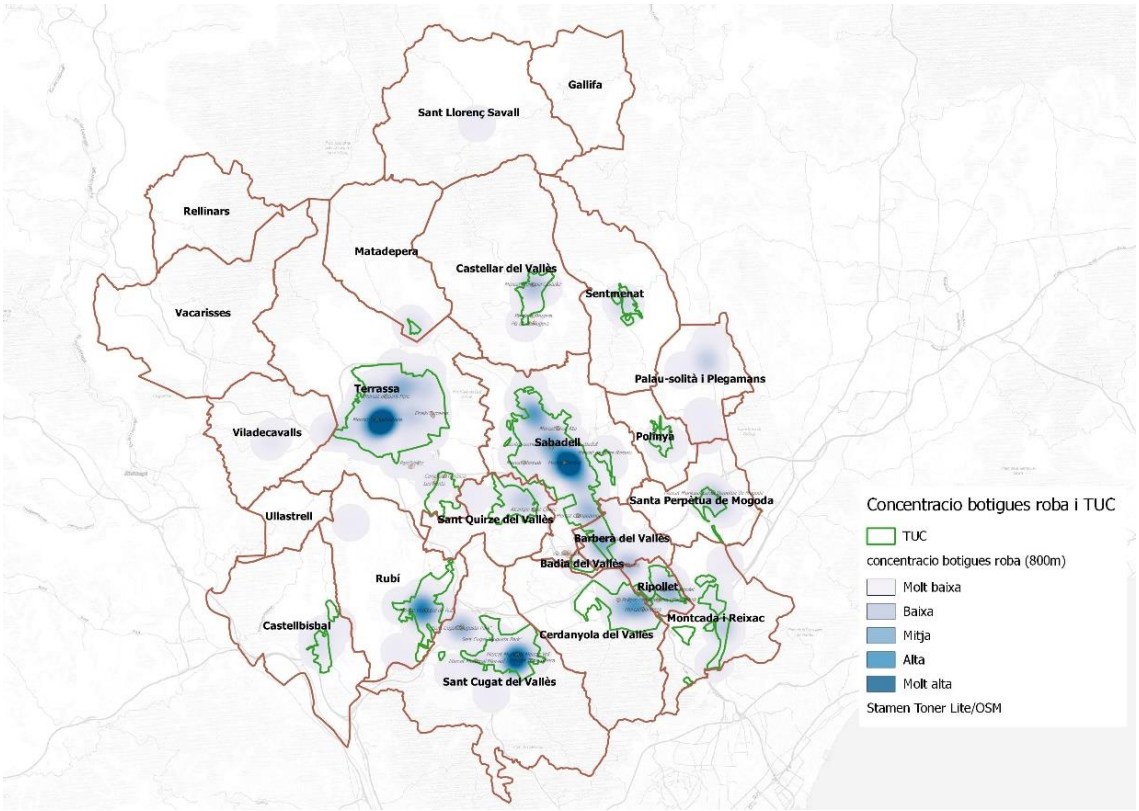


Mapa 164. Concentració de locomotores comercials de quotidià


Gallifa
Sant Llorenç Savall
Rellinars
Matadepera
Castellar del Vallès
Sentmenat
Vacarisses
Pla de la Brugera
Palau-solità i Plegamans
Terrassa
Eroski Terrassa
Viladecavalls
Polinyà
Centre comercial el Corte Inglés Sabadell
Parc Vallès
Carrefour Terrassa
Les Fonts
Alcampo Sant Quirze
Santa Perpètua de Mogoda
Ullastrell
Sant Quirze del Vallès
Barberà del Vallès
Via Sabadell
Badia del Vallès Barcentro
Rubí
Ripollet
Polígon can Masachs i Cadesbank
Montcada i Reixac
Castellbisbal
Sant Cugat "Augusta Park"
Sant Cugat del Vallès
Locomotores no quotidià sense hípers
Municipis VO
Concentració locomotores no quotidià
Molt baixa
Baixa
Mitja
Alta
Molt alta
Stamen Toner Lite/OSM


Gallifa
Sant Llorenç Savall
Rellinars
Matadepera
Castellar del Vallès
Mercat Municipal Castellar
Sentmenat
Vacarisses
Pla de la Brugera
Palau-solità i Plegamans
Mercat de Sant Pere
Mercat Independència
Eroski Terrassa
Mercat Creu Alta
Viladecavalls
Polinyà
Parc Vallès
Mercat Mosinals
Mercat Central
Carrefour Terrassa
Alcampo Sant Quirze
Mercat Municipal Santa Perpètua de
Ullastrell
Sant Quirze del Vallès
Mercat Campdaynor
Mercat Onze de Setembre
Mercat Municipal Badia del Vallès
Barcentro
Rubí
Mercat Municipal de Ripollet
Mercat Municipal de Rubí
Mercat Sitrapetera
Mercat Fontetes
Castellbisbal
Sant Cugat "Augusta Park"
Sant Cugat "Augusta Park"
Mercat Municipal Mercat Vell
Mercat Torre Blanca
Mercat Municipal Mira-sol
Sant Cugat del Vallès
Locomotores comercials
concentracio locomotores quotidià 2000m amb hipers
Molt baixa
Baixa
Mitja
Alta
Molt alta
locomotores comercials quotidia amb hipers
sup < 10m2
10m2 <= sup < 1000m2
1000m2 <= sup < 10000m2
sup >= 10000m2
Stamen Toner Lite/OSM

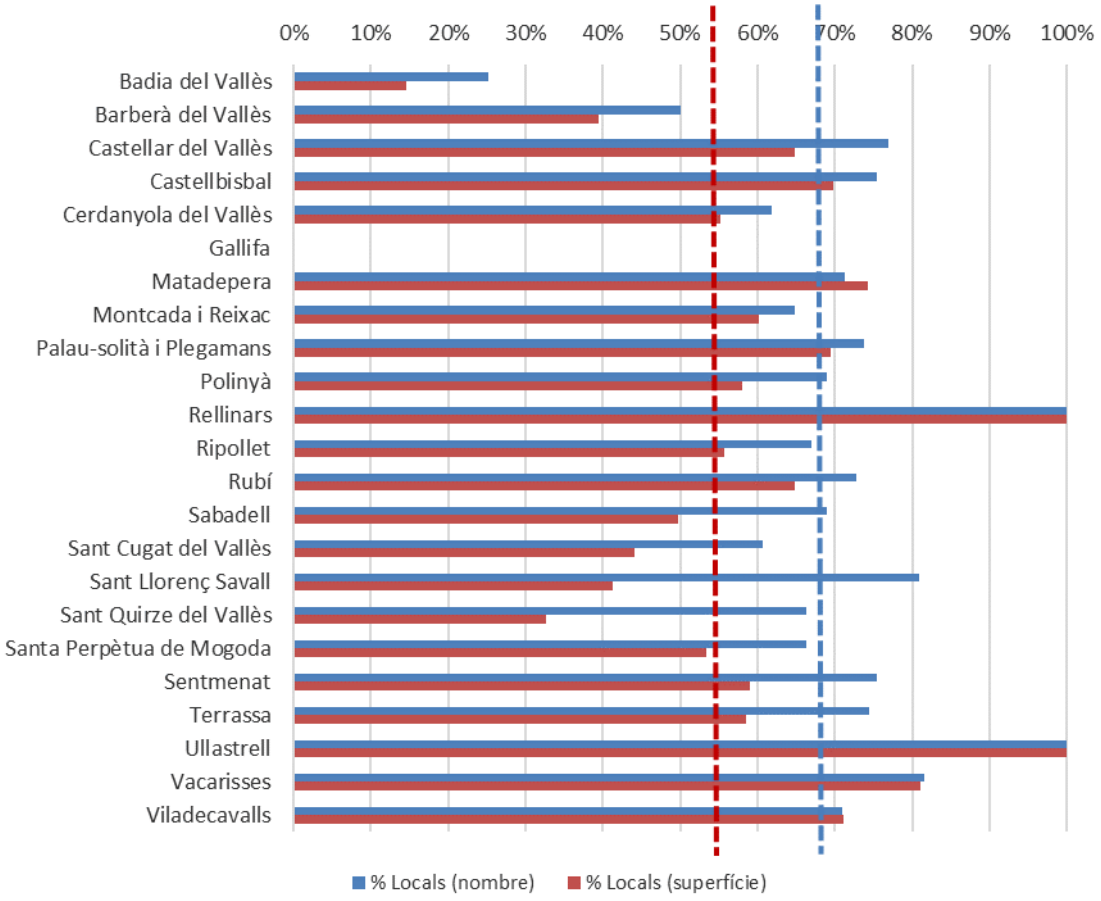
Més enllà de la presència de concentracions comercials establertes i reconegudes, l'atractivitat d'una zona urbana també depèn del seu mix comercial. En general, una alta concentració de botigues de roba del potencial d'atracció d'una zona o barri. En el Mapa 165 s'observa que ha força coincidència entre les àrees de concentració de botigues de roba i les TUC definides, així com, es pot veure la raó de definir una TUC a Palau-solità i Plegamans, que a 1-1-2017 no estava definida.



Mapa 165. Concentració botigues roba i TUCs (800m)

9.5 Comerç amb base local i externa als municipis

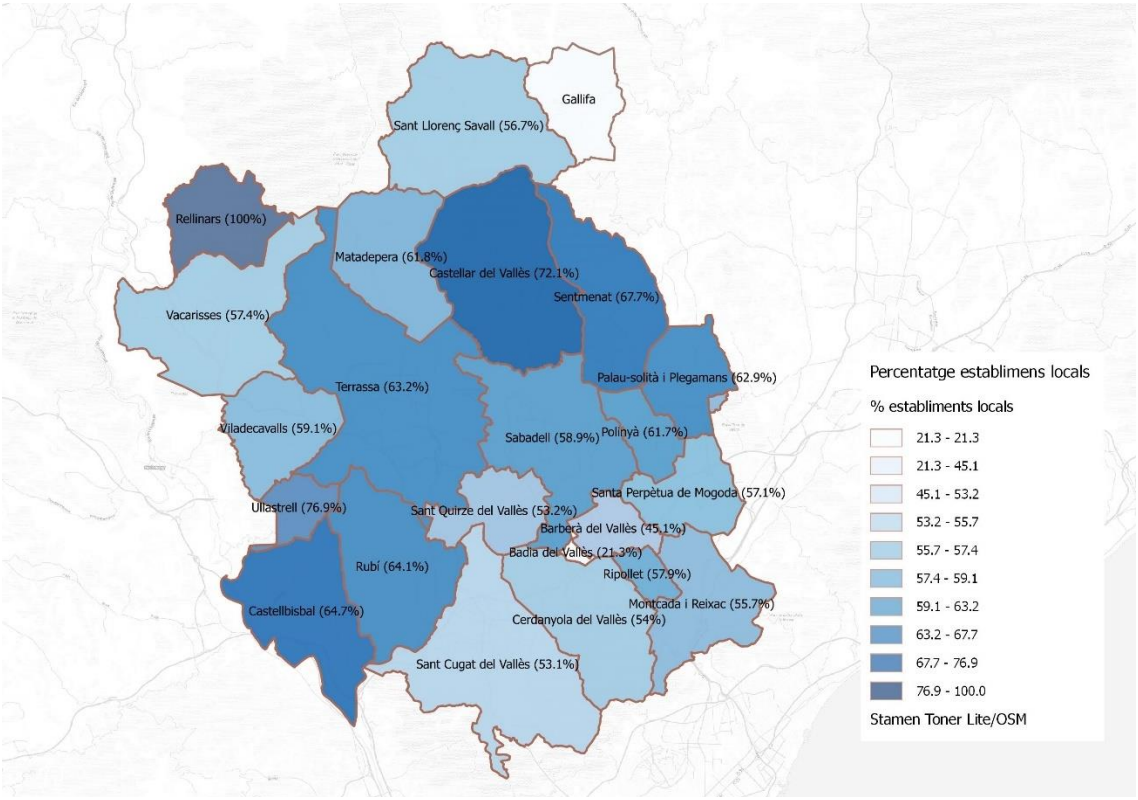
Els establiments d'empreses locals, amb seu social al mateix municipi, suposen un 68.3% dels establiments del Vallès Occidental, ocupant un 53.8% del total de la superfície comercial de la comarca (línies discontínues del Gràfic 151). Aquesta pauta d'ocupar locals més grans els establiments de les empreses foranies a la població es repeteix en totes les poblacions. Una raó pot ser la menor potència financera de les empreses locals, que en ocasions no poden accedir al cost tant dels llocs "Premium" com dels locals més grans, en molts casos tan sols a l'abast d'empreses foranies, fins i tot, de fora de Catalunya.



Gràfic 151. Nombre i superfície dels establiments d'empreses locals (percentatge)

Els municipis amb menor percentatge d'establiments comercials locals són Badia del Vallès seguit per Barberà del Vallès. En quant al percentatge de la superfície comercial pertanyent a empreses locals, les poblacions que tenen un menor percentatge són Badia del Vallès[66] i a continuació, Sant Quirze del Vallès i Barberà del Vallès. Els majors percentatges tant d'establiments comercials locals com el percentatge de superfície en mans d'empreses locals, es corresponen a les poblacions més petites de la comarca.

[66] El percentatge de Badia del Vallès s'explica per l'especial estructura urbanística del municipi. Els casos de Sant Quirze del Vallès i Barberà del Vallès, en especial la baixa proporció de superfície comercial que representen les empreses locals, s'expliquen pels dos centres comercials que s'hi localitzen en aquests municipis.



Mapa 166. Percentatge establiments empreses locals

10 La demanda comercial

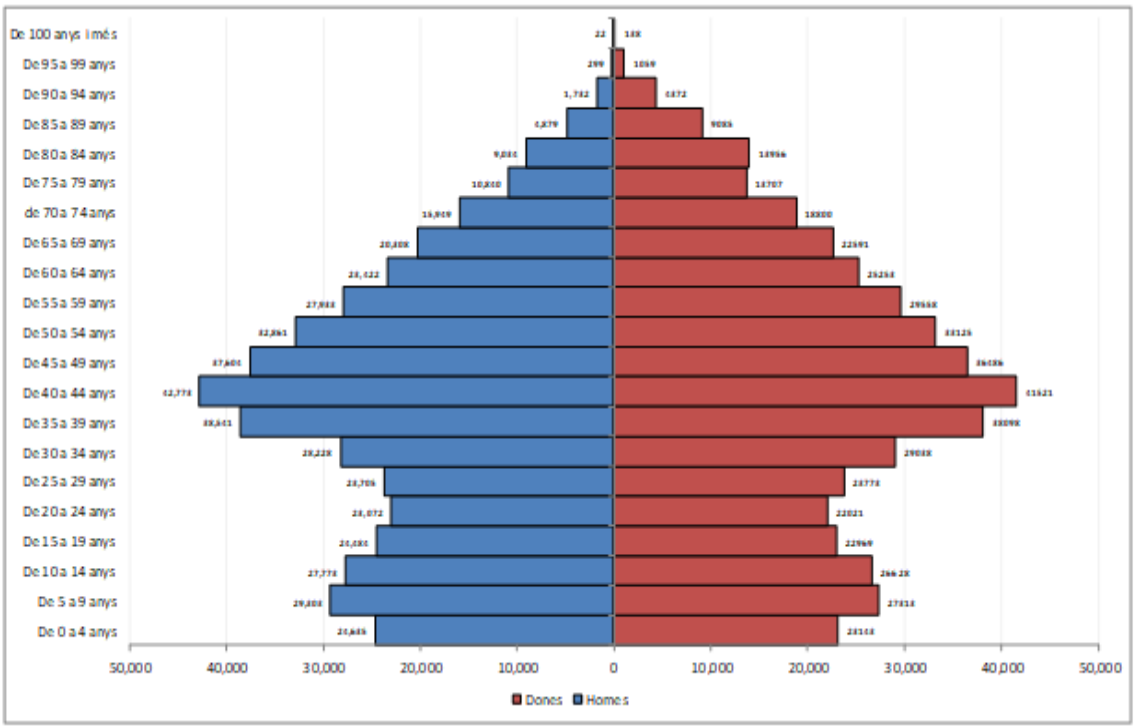
10.1 Explotació del padró municipal

10.1.1 Piràmide d'edat

El nombre d'habitants a la comarca del Vallès Occidental a 1 de gener de 2017 és de 910,031 persones, amb 49.2% d'homes i un 50.8% de dones.

A la piràmide d'edat s'observa molt clarament com aquesta és ample entre les franges d'edat dels 35 als 49 anys, agrupant el 26% del total de la població i, a partir d'aquest punt, la piràmide es fa estreta tant per la banda superior com per la banda inferior.

Al mateix temps, el percentatge de persones majors de 65 anys també és força significatiu, arribant al 16% del total, mentre que gruix principal es concentra entre les edats de 15 a 64 anys, amb el 66.4% del total.



Gràfic 152. Piràmide d'edats per a la població del Vallès Occidental. Any 2017

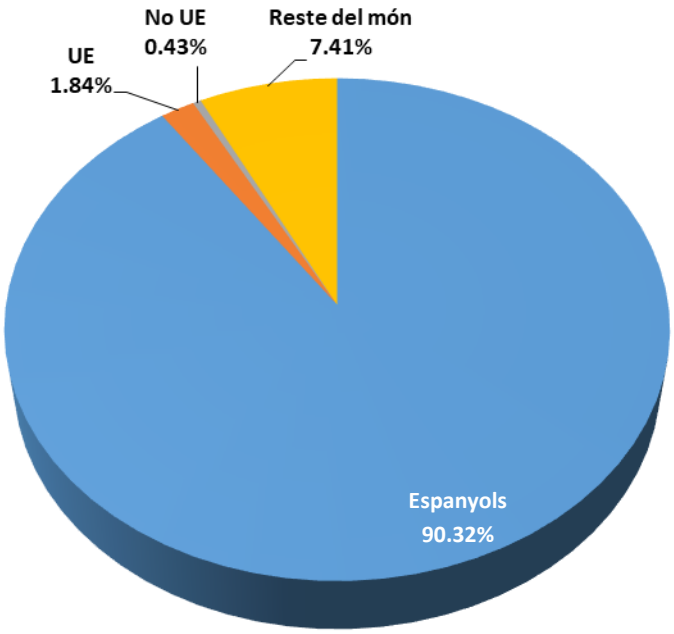
El detall de les piràmides d'edat per a cada municipi de la comarca es pot trobar a la fitxa de cada un dels municipis que s'adjunten el present estudi.

10.1.2 Origen de la població

10.1.2.1 Detall per municipi

Al següent quadre es pot observar la relació de poblacions de la comarca ordenades per població, segons la procedència de la mateixa:

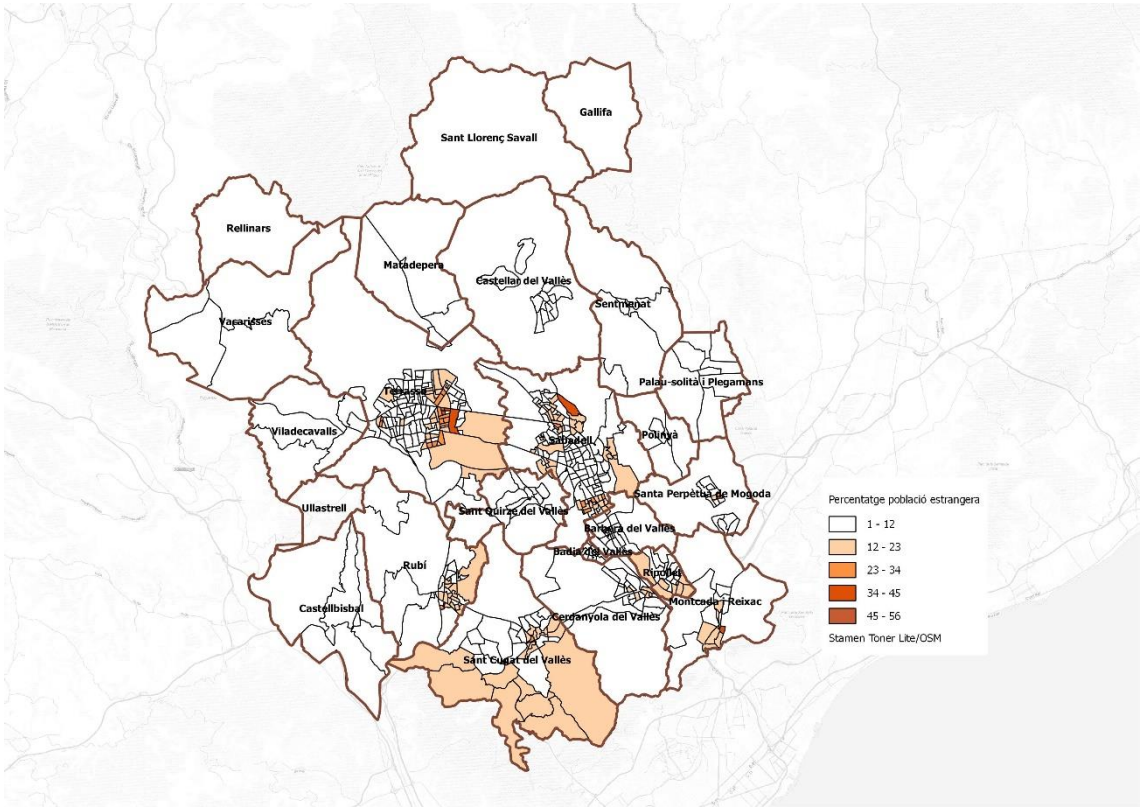
Població	Total Població	Nacionals	Estrangers	UE	No UE	Resta del món
Terrassa	216,428	191,107	25,321	3,060	677	21,584
Sabadell	209,931	187,731	22,200	3,460	984	17,756
Sant Cugat del Vallès	89,516	79,249	10,267	4,289	578	5,400
Rubí	75,568	67,643	7,925	1,006	263	6,656
Cerdanyola del Vallès	57,723	52,684	5,039	1,156	412	3,471
Ripollet	37,899	34,028	3,871	772	108	2,991
Montcada i Reixac	35,063	31,438	3,625	510	199	2,916
Barberà del Vallès	32,860	30,697	2,163	409	115	1,639
Santa Perpètua de Mogoda	25,574	23,425	2,149	339	94	1,716
Castellar del Vallès	23,776	22,887	889	273	38	578
Sant Quirze del Vallès	19,867	18,986	881	442	44	395
Palau-solità i Plegamans	14,626	13,877	749	195	158	396
Badia del Vallès	13,466	12,793	673	66	37	570
Castellbisbal	12,297	11,708	589	134	40	415
Polinyà	8,383	7,903	480	163	15	302
Sentmenat	8,818	8,344	474	129	64	281
Matadepera	9,186	8,935	251	110	33	108
Vacarisses	6,328	6,139	189	84	20	85
Viladecavalls	7,392	7,235	157	60	13	84
Sant Llorenç Savall	2,361	2,231	130	59	8	63
Ullastrell	2,054	2,018	36	15	6	15
Rellinars	735	721	14	2	1	11
Gallifa	180	173	7	5	0	2
Total general	**910,031**	**821,952**	**88,079**	**16,738**	**3,907**	**67,434**



Gràfic 153. Habitants de la comarca del Vallès Occidental, per procedència

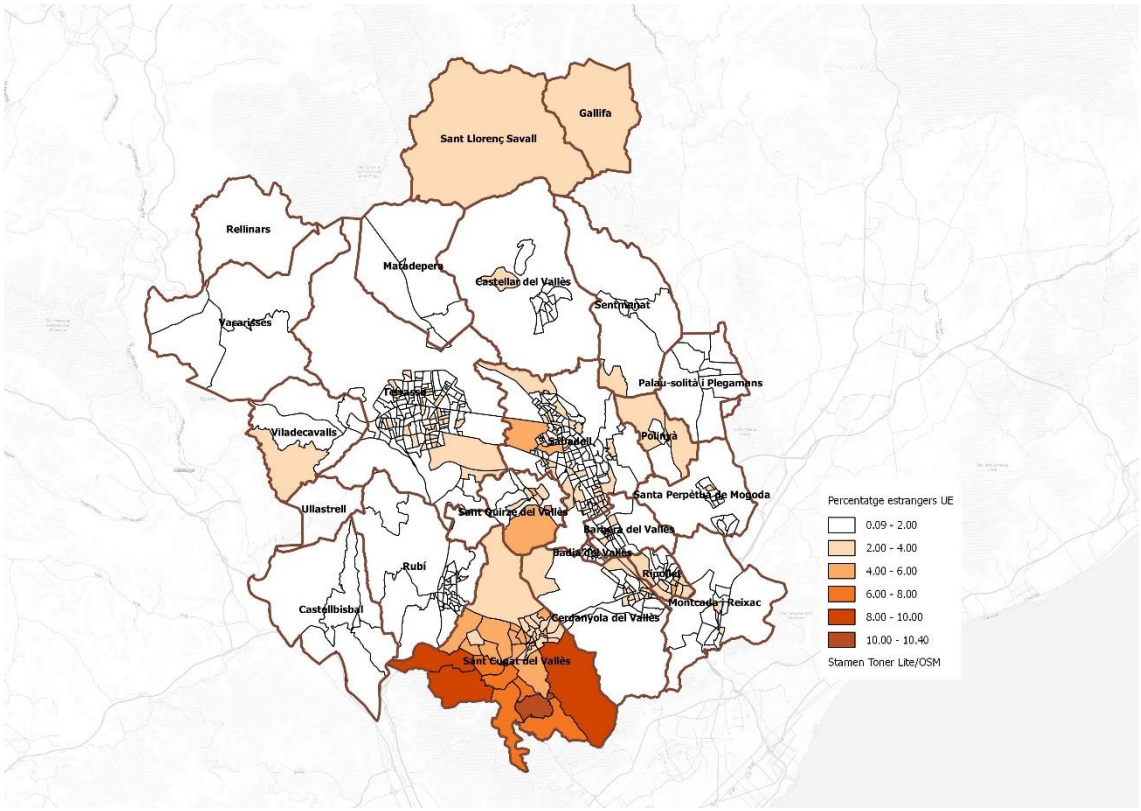
10.1.2.2 Origen de la població. Distribució per secció censal

Les dades del Padró Municipal donen detall de la distribució per secció censal de l'origen de la població resident en els diferents municipis. Un 10.7% del total de la població de la comarca és d'origen estranger, tot i que aquesta es distribueix de forma no gaire homogènia. S'observa que la població dels municipis en general es força homogènia, especialment en els municipis del nord de la comarca i els menys poblats (Mapa 167). Les dos capitals presenten alguna zona amb una elevada concentració de població estrangera (més del 40%). En general, la població estrangera es concentra més a les poblacions grans i més properes a Barcelona.



Mapa 167. Distribució població estrangera (% sobre total població)

Del total de població estrangera, la majoria provenen de fora de la UE. Els que provenen d'altres països de la UE signifiquen un 2% del total de la població de la comarca. Aquesta població es distribueix de manera més homogènia que el total d'estrangers, com es pot veure al Mapa 168. Sant Cugat del Vallès destaca com la ciutat que acull més residents provinents de la resta de la UE (arribant a un màxim d'un 10.4%).



Mapa 168. Distribució de la població estrangera provinent de la UE (% sobre població total)

10.2 Estudi hàbits de compra de la Diputació de Barcelona

L' estudi "Anàlisi d'hàbits de Consum i Compra de la Província de Barcelona" de 2017 de la Diputació de Barcelona[67] ofereix, entre d'altres, dades sobre el lloc de compra habitual dels habitants de la província. Conèixer-lo permet establir i ponderar els fluxos de compra, i per tant, estimar quin percentatge de compra es fa al municipi de residència i els corresponents índex d'autocontenció i atracció de despesa comercial municipals. Aquests coeficients s'utilitzaran com a índex de correcció en les conclusions sobre les estimacions d'equilibri entre l'oferta comercial actual i la demanda comercial (12.2 Equilibri entre oferta i demanda).

Abans de determinar els coeficients d'autocontenció, cal tenir en compte el nivell d'error mostral que ofereix l'estudi d'hàbits per cada municipi de la comarca, per tal que les dades utilitzades tinguin un nivell de precisió acceptable. Per poder aplicar els índexs per municipi, s'agafaran els resultats municipals[68] sempre que l'error mostral sigui inferior al +/- 15%. Per a la resta, que coincideixen amb les poblacions amb menor població, s'aplicaran els índexs a nivell comarcal. A la Taula 10 es detalla l'error mostral dels resultats de l'Estudi d'hàbits per municipi.

Aquest estudi ofereix els resultats per 5 grans sectors de comerç: Alimentació fresca, Altres productes d'alimentació, Quotidià no alimentari, Equipament de la persona i Equipament llar. La equivalència amb els sectors d'oferta comercial analitzats es detalla en la següent taula:

Sector Oferta Comercial	Sector Estudi hàbits 2017[69]
Quotidià alimentari	**Alimentació fresca**
Quotidià alimentari	**Altres productes d'alimentació**
Quotidià no alimentari	**Quotidià no alimentari**
Equipament de la persona	**Equipament de la persona**
Equipament llar	**Equipament llar**

Taula 5. Equivalència entre sectors de comerç de l'Estudi d'Urbanisme Comercial del Vallès Occidental i els de l'Estudi d'Hàbits de Compra 2017

Els fluxos de compra depenen molt del tipus de producte i del sector comercial en el qual s'ubica aquest producte. S'observen grans diferències segons siguin productes de compra quotidiana o no quotidiana. En els productes de compra quotidiana, l'índex d'autocontenció o compra dins de la mateixa comarca està al voltant del 99%. En compra no quotidiana aquests índexs canvien molt, el gran atractor, la comarca que té un saldo positiu entre fugues i atraccions és el Barcelonès. A la comarca, en equipament de la persona, l' autocontenció és del 74.21%, mentre que en equipament llar[70], aquesta autocontenció puja fins al 95.59%.

Aplicant l'equivalència descrita a la Taula 5, els índexs de fugues de compra per cada sector es detallen en els següents apartats.

---

[67] https://www.diba.cat/web/comerc/enquesta-d-habits-de-consum-i-compra

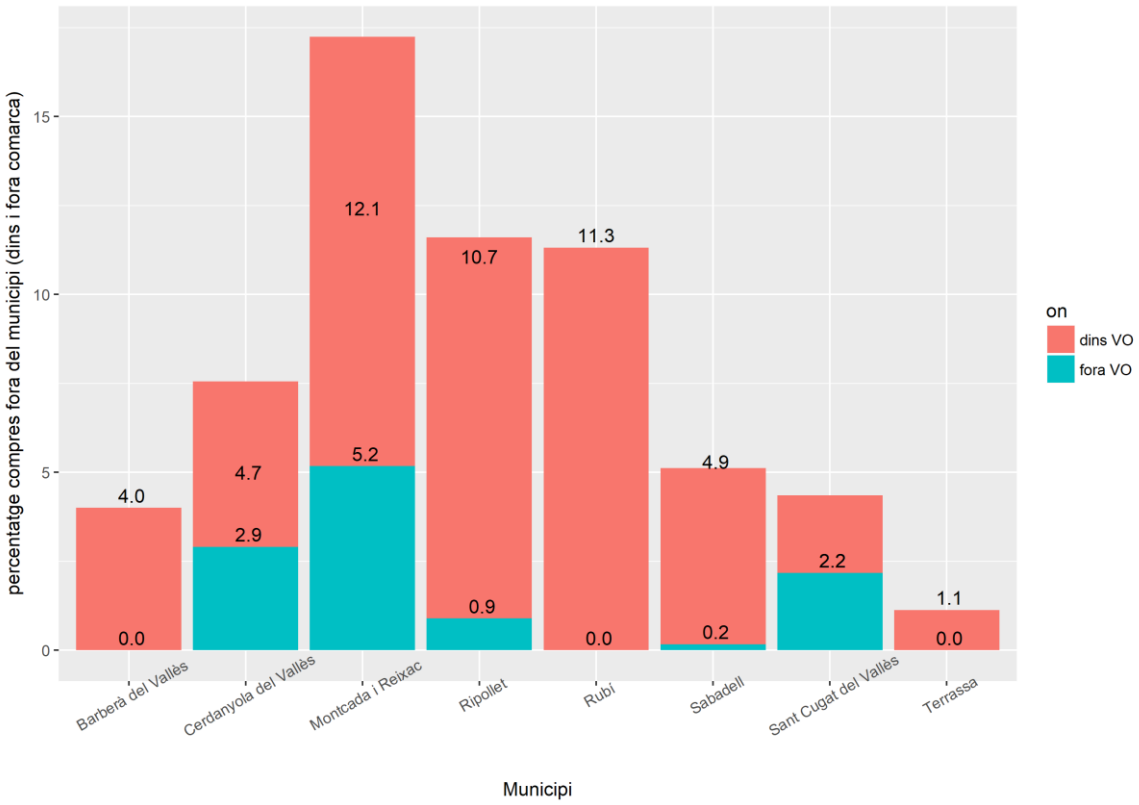
[68] Són Barberà del Vallès, Cerdanyola del Vallès, Montcada i Reixac, Ripollet, Rubí, Sabadell, Sant Cugat del Vallès i Terrassa.

[69] Estudi d'hàbits de consum i compra de la província de Barcelona. 2017. Diputació de Barcelona

[70] Una de les principals raons és la presència d'una gran superfície especialitzada ("category killer" en terminologia de màrqueting) en equipament llar a la comarca.

10.2.1 Fugues de compra de Quotidià Alimentari

A nivell global, el Vallès Occidental presenta un índex d'autocontenció de 98.9% pel que fa a les compres de productes de quotidià alimentari. Al Gràfic 154[71] s'observa el percentatge de compres fora dels municipis més importants de la comarca[72] , i en coherència amb l'índex comarcal, les fugues fora de la comarca són molt petites, concentrant-se en aquelles poblacions més properes a Barcelona. Destaca l'elevat percentatge de fugues de Montcada i Reixac (17.3% en total), que s'explica per l'especial estructura urbana del municipi, i que suposa que un 12.1% comprin productes de quotidià alimentari en altres municipis de la comarca, i un 5.2% en municipis de fora de la comarca.



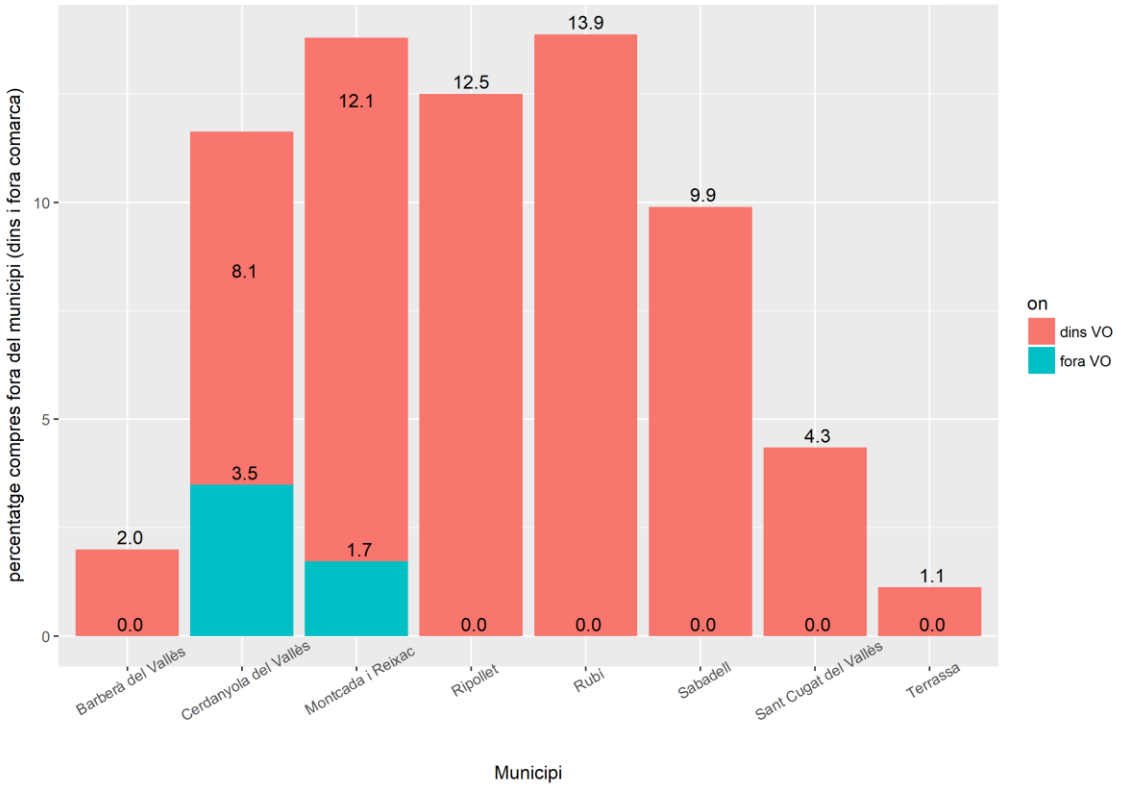
Gràfic 154. Quotidià Alimentari. Percentatge de compres fora del municipi. Detall dins i fora de la comarca

[71] La columna indica el total de fugues de compra fora del municipi. El tram vermell representa el percentatge de compres a d'altres municipis de la comarca. El blau, el percentatge de compres a d'altres municipis fora de la comarca.

[72] I que tenen un error mostral menor del +/-15%

10.2.2 Fugues de compra de Quotidià no alimentari

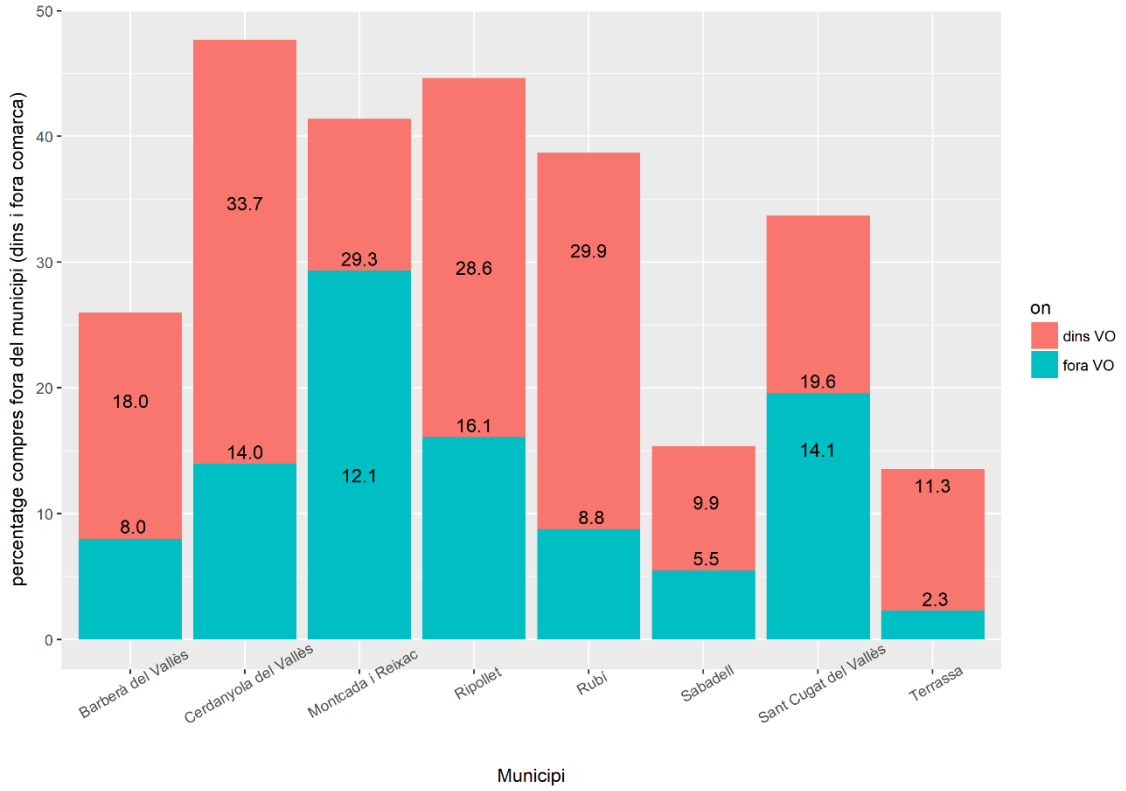
En la compra de quotidià no alimentari, el percentatge de fugues fora de la comarca és menor que en quotidià alimentari tot i que, percentualment, les fugues de compra a d'altres municipis augmenta en comparació amb el quotidià alimentari.



Gràfic 155. Fugues de compra en quotidià no alimentari fora del municipi i detall dins i fora de la comarca

10.2.3 Fugues de compra d'Equipament llar

Les compres fora del municipi dels productes d'equipament llar es fan sobretot en funció d'on es localitza el gran establiment especialista[73]. En municipis de comarques veïnes s'hi localitzen alguns d'aquests establiments, que expliquen aquestes fugues fora de la comarca[74].



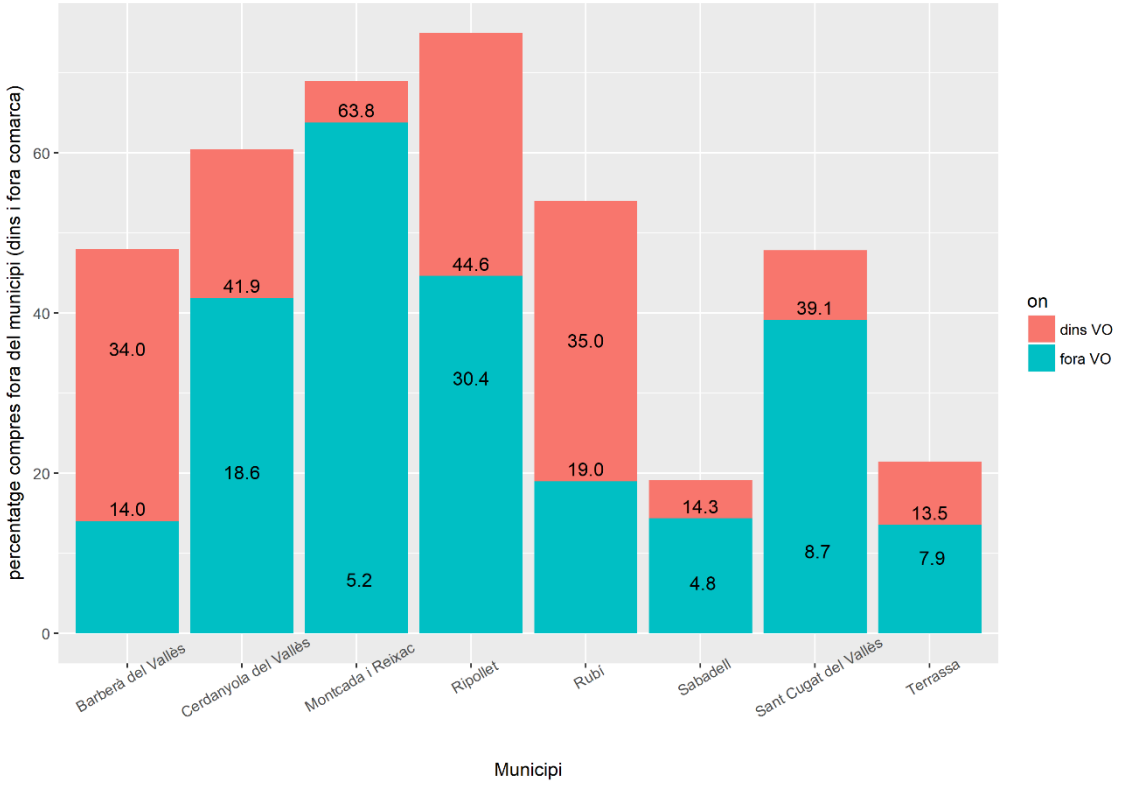
Gràfic 156. Fugues de compra en equipament de la llar, fora del municipi i detall dins i fora de la comarca

[73] En aquest gran sector de comerç al detall, hi ha diferents grans especialistes segons el tipus de producte: mobles, bricolatge, electrònica i electrodomèstics.

[74] Veure anàlisi en detall a l'Estudi d'hàbits de compra de Palau-solità i Plegamans. 2017. http://palauplegamans.cat/site1/files/doc6623/estudi-habits-compra.pdf

10.2.4 Fugues de compra d'Equipament de la persona

Aquest sector és el que presenta un major percentatge de fugues de compra, tant en valors totals com la proporció de compra fora de la comarca. L'excepció són les dos co-capitals, que a més, exerceixen una funció d'atractors comercials per a la resta de poblacions de la comarca. De totes maneres, la gran proximitat de Barcelona determina, en aquest sector, que les fugues de compra fora de la comarca siguin significatives, com es pot comprovar en el Gràfic 157 (amb unes fugues globals a la comarca del 26.8 %).



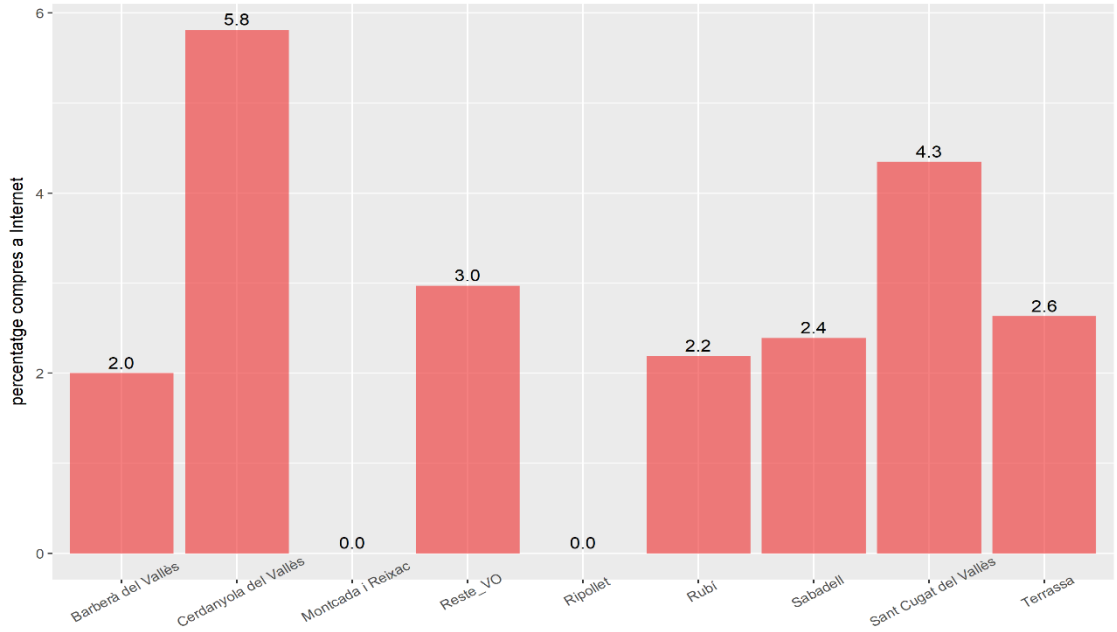
Gràfic 157. Fugues de compra en equipament de la persona, fora del municipi i detall dins i fora de la comarca

10.3 Compra on-line

La compra on-line o per Internet s'està consolidant i emergint com un canal de compra cada cop més rellevant[75], a banda de la compra en botiga física (o "off-line"). També comença a agafar rellevància en un sector molt més "físic" o "off-line" com és el de la moda, calçat i joeria[76]. L'increment de vendes augmenta els darrers anys a un ritme de 2 dígits (més del 20%) anual.

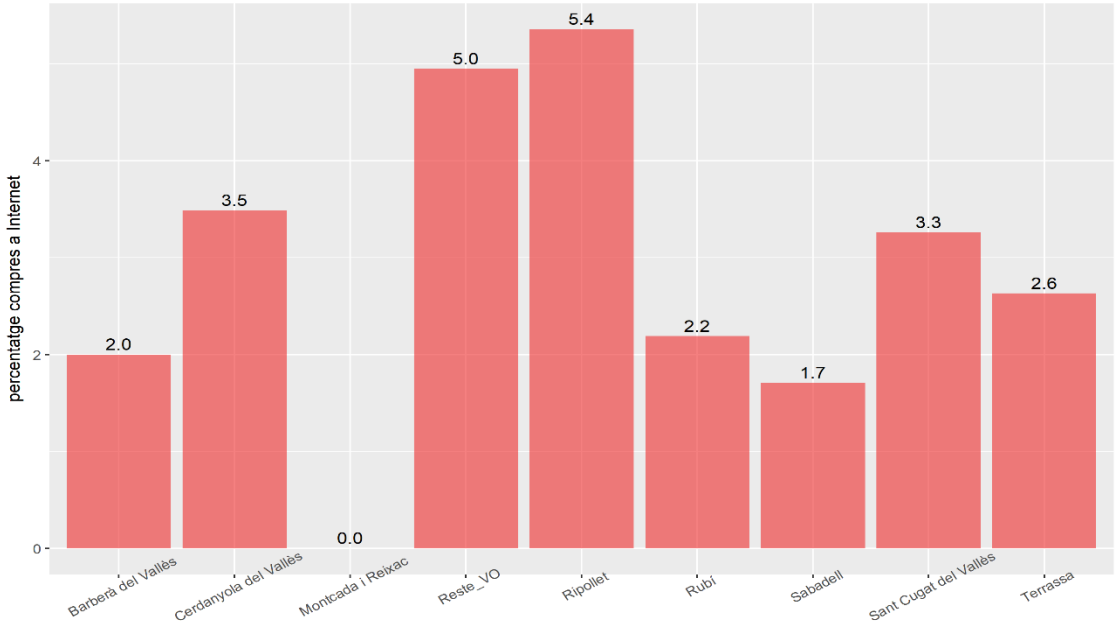
L'Estudi d'Hàbits de Compra considerat en l'apartat anterior incorpora també una anàlisi de les compres per Internet per part dels habitants de la província de Barcelona. En aquest estudi, es constata que en la compra de productes quotidians, la compra per internet com a primera opció encara no és gaire rellevant, per sota de l'1% en el cas de quotidià alimentari i menys del 2% en quotidià no alimentari, a nivell de la comarca.

En la compra de productes no quotidians l'esmentat estudi sí que posa de relleu que comença a ser una primera opció la compra a Internet per a alguns consumidors. Els valors obtinguts es mouen entre un 3% de consumidors que compren principalment per Internet equipament de la persona (Gràfic 158) i, de manera semblant, en la compra de productes d'equipament llar[77] (Gràfic 159) . En aquests dos sectors, el tipus d'establiment a Internet preferit és el de botigues on-line especialitzades (Amazon, Privalia, etc.), mentre que en el cas del quotidià alimentari, el tipus d'establiment és el supermercat que té també una botiga on-line[78].



Gràfic 158. Percentatge de compra per Internet en primer lloc d'equipament de la persona

[75] Articles de lleure i cultura (60.7%), Viatges (44.3%). Estudi d'Hàbits 2017. Diputació de Barcelona.
[76] 5.4% del total vendes per e-commerce. Total vendes "on-line" els tres primers trimestres de 2017 a Espanya van ser de 21,880 milions €, amb un creixement del 24% més que en 2016. https://www.cnmc.es/sites/default/files/editor_contenidos/Notas%20de%20prensa/2018/20180105_NP_CE_II_17-.pdf
[77] Cal considerar que aquest sector comprèn la compra de productes informàtics, electrodomèstics, etc., on comença a ser més habitual la compra per Internet.
[78] Apartat 3.10. Estudi quantitatiu Anàlisi d'hàbits de consum i compra de la província de Barcelona. 2017.



Gràfic 159. Percentatge de compra per Internet en primer lloc d'equipament de la llar

Si es considera, més enllà del primer canal en la preferència de compra, si els habitants del Vallès Occidental compren per Internet o no, l'Estudi d'hàbits confirma que Internet és un canal cada cop més utilitzat, no tant en el sentit de canal exclusiu de compra com en el de canal complementari, i en alguns casos, arriba a complementar l'establiment físic, comprant en botigues on-line d'operadors que tenen establiments físics, en general, també a la comarca. El Vallès Occidental és la comarca que presenta un percentatge més elevat d'habitants que han comprat per Internet el darrer any (40.8%, enfront un 31.8% pel total de la província)[79].

[79] Apartat 5.2. Estudi quantitatiu Anàlisi d'hàbits de consum i compra de la província de Barcelona. 2017.

10.4 Enquesta de pressupostos familiars. Càlcul per municipi

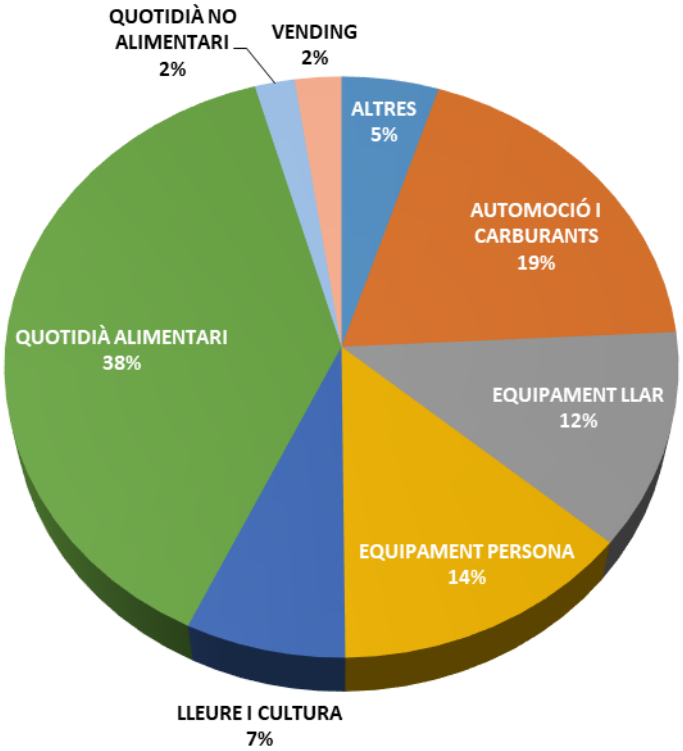
A partir de l'enquesta de pressupostos familiars realitzada per l'INE per al 2016, s'ha calculat el volum de despesa per a la comarca del Vallès Occidental i per a cada un dels municipis que la formen.

La despesa en activitats comercials dins del conjunt de Catalunya va ser de 36.9 mil milions d'€, dels quals, 4.64 mil milions (12.3%) correspon a la despesa en activitats comercials per al conjunt de la comarca.

Aquesta despesa es reparteix entre les diferents activitats comercials segons el següent quadre:

Activitat comercial	Despesa Vallès Occidental
Altres	226,828
Automoció i carburants	872,826
Equipament llar	546,106
Equipament persona	619,458
Lleure i cultura	327,126
Quotidià alimentari	1,751,558
Quotidià no alimentari	183,162
Vending	108,743
Total general	**4,635,812**

Mils d' €



En el present estudi s'ha realitzat una estimació de la despesa anual del comerç mixt, en base a la facturació estimada per al sector en el cens d'establiments comercials de Catalunya de la Generalitat de Catalunya de 2017. Per fer-ho, s'ha tingut en compte la superfície comercial per a cada una de les poblacions de la comarca per a aquesta activitat i el valor de les vendes per m² de la mateixa[80]. Al mateix temps, la despesa estimada de l'activitat de vending s'ha incorporat a l'activitat de quotidià alimentari, de forma que el quadre anterior quedaria segons el següent detall:

Activitat comercial	Despesa Vallès Occidental[81]
Altres	223,353
Automoció i carburants	859,452
Comerç mixt	71,032
Equipament llar	537,739
Equipament persona	609,967
Lleure i cultura	322,114
Quotidià alimentari	1,831,797
Quotidià no alimentari	180,356
Total general	4,635,812

A partir de l'estudi d'hàbits de compra realitzat per la Diputació de Barcelona de 2017[82], s'ha fet un càlcul del volum de despesa realitzada en altres municipis per a cada un dels sectors comercials analitzats, de forma que es pot calcular la despesa realitzada dins del mateix municipi:

Activitat comercial	Despesa Vallès Occidental[83]	
	Despesa s/EPF	Demanda ajustada [84]
Altres	223,353	223,353
Automoció i carburants	859,452	859,453
Comerç mixt	71,032	71,032
Equipament llar	537,739	379,280
Equipament persona	609,967	350,505
Lleure i cultura	322,114	206,146
Quotidià alimentari	1,831,797	1,688,304
Quotidià no alimentari	180,356	162,345
Total general	**4,635,812**	**3,940,417**

[80] Que es correspon amb el valor de la facturació estimada que s'ha esmentat en l'anterior frase.
[81] Milers d'Euros
[82] https://www.diba.cat/web/comerc/enquesta-d-habits-de-consum-i-compra
[83] Milers d'Euros
[84] Segons les estimacions de fugues en base a l'Estudi d'Hàbits de la Diputació de Barcelona.

L'anterior quadre s'ha calculat a partir del percentatge de persones que manifesten comprar fora del municipi de residència, segons l'enquesta d'hàbits de compra abans esmentada i per als municipis on es va obtenir un nivell de confiança igual o superior al 85%. Per a la resta de municipis, s'ha aplicat el percentatge promig per a tota la comarca.

Pel que fa al càlcul de la xifra d'autocontenció per al sector de lleure i cultura, donat que l'enquesta d'hàbits de compra no fa referència a aquest sector, s'ha considerat aplicar un percentatge de fugues promig a partir de les dades obtingudes per al sector d'equipament de la llar i d'equipament de la persona.

11 Fets posteriors a la data de tancament de les dades (1-1-2017)

La delimitació de la TUC a Palau-solità i Plegamans, i Viladecavalls (agost 2017) s'ha tingut en compte per l'anàlisi urbanístic, però no existia en el moment de l'elaboració del cens d'establiments comercials i per tant no s'ha tingut en compte en l'apartat d'anàlisi de les activitats comercials

La construcció del centre comercial Terrassa Plaça és posterior també a l'elaboració del cens d'establiments comercials, i per tant no figura dins l'anàlisi d'activitats urbanes i s'incorpora dins els escenaris de creixement de sostre comercial.

12 Conclusions

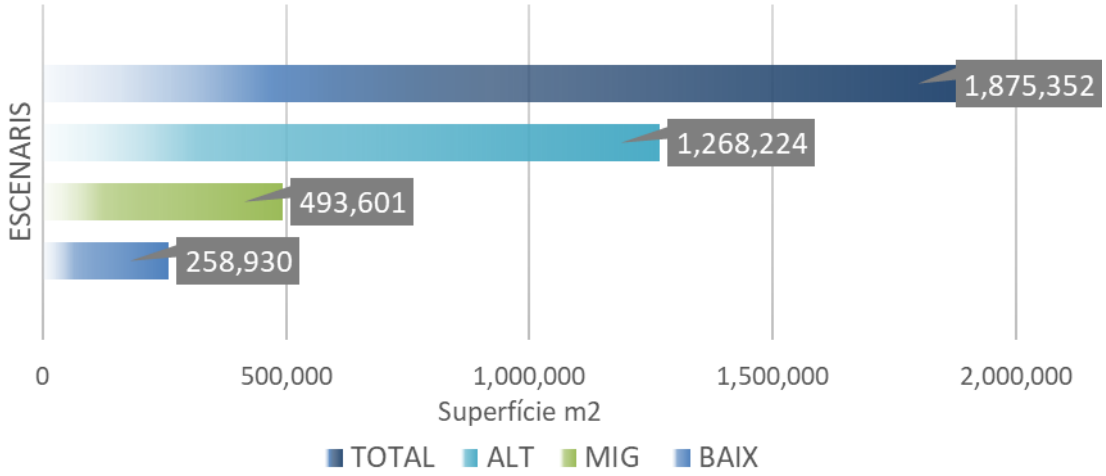
12.1 Conclusions del planejament urbanístic

Dins l'anàlisi de creixement de sòl urbanitzable amb ús comercial s'ha fet un recompte de tot el sostre disponible no executat dins els 23 municipis de la comarca.

12.1.1 Sòl urbanitzable amb ús comercial

La xifra de sostre comercial total en sòl urbanitzable, equival a la suma de sostre prevista al planejament urbanístic com a predominant o compatible. Quan es tracta d'ús compatible, l'ús comercial es barreja amb altres, sovint d'ús industrials o d'ús d'altres activitats terciàries. A partir de la suma total d'aquest sostre es realitzen 3 escenaris de desenvolupament de sostre comercial a la comarca.

L'escenari mig amb 493,601 m^2 de nou sostre comercial, és el que s'ha considerat com a més probable.



Gràfic 160.Escenaris de creixement en sòl urbanitzable

12.1.2 Sòl urbà

Dins l'anàlisi del sòl urbà s'ha comprovat quines són les tipologies urbanes amb més densitat comercial, on les tipologies urbanes de nucli antic, i urbà tradicional, contenen una densitat major d'establiments comercials que la resta, malgrat ser només un 19% del total del sòl urbà de la comarca.

Pel que fa a les concentracions comercials s'han definit 38 zones comercials, que inclouen eixos urbans i centres comercials. Aquestes zones permeten substituir les delimitacions de concentracions comercials existents a la legislació vigent. Dins aquestes zones es detecta una major oscil·lació en la grandària de la superfície comercial dins els centres comercials i zones comercials periurbanes, especialitzades en la venda de vehicles. Dins les zones comercials urbanes centrals es detecta poca oscil·lació per grandària d'establiment. A nivell sectorial aquesta oscil·lació és present a sectors concrets com el comerç mixt i l'automoció i els carburants. Dins les zones comercials definides als municipis petits i mitjans existeix poc espai de creixement, ja que s'ha detectat un ús en planta baixa superior al 60%. En canvi als

municipis de Sabadell i Terrassa existeix en canvi un ús menor del comerç en planta baixa, i per tant per al creixement intern.

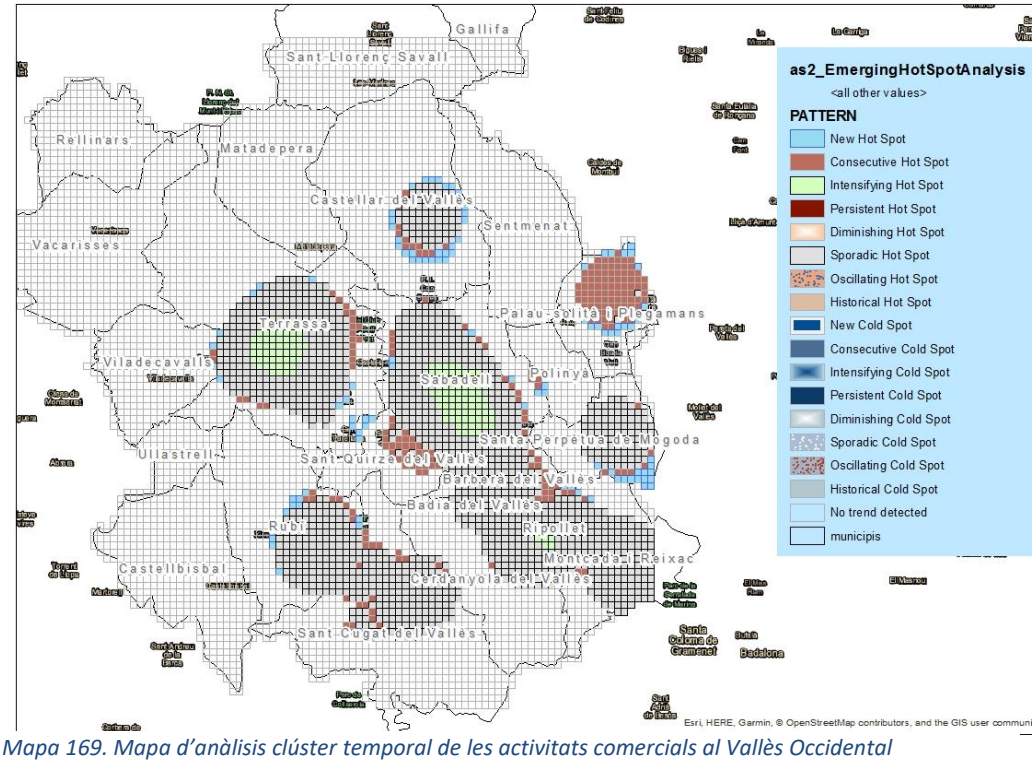
12.1.3 Sòl industrial

Dins el sostre industrial, s'ha creuat la informació del cens d'empreses a polígons industrials i la base de dades del cadastre. El resultat és que el percentatge de parcel·les buides va del 10% al 30% del total de parcel·les existent. No es detecta un risc de substitució de l'ús industrial per el comercial, al no detectar-se a nivell municipal, concentracions importants de naus buides. Dins els establiments comercials situats a polígons d'activitat econòmica, no es detecta cap concentració ni zona comercial, tret d'aquells polígons on l'activitat comercial és predominant com és el cas del Baricentro o el Parc Vallès, també considerats com a polígon segons la delimitació de polígons actual.

L'anàlisi de solars buits tampoc detecta grans concentracions, tret dels solars existents a polígons industrials en desenvolupament.

12.1.4 Altres consideracions

Dins les anàlisis realitzades sobre la localització del comerç al territori, s'ha inclòs l'anàlisi temporal de les activitats comercials presents a l'últim cens comercial. S'analitza per tant la localització i l'any d'obertura de les activitats comercials presents. En aquest cas les zones centrals de les ciutats de Terrassa, Sabadell i Ripollet esdevenen zones d'intensificació en l'obertura de nous establiments i un espai d'oportunitat.
Amb un model de desenvolupament mixt, el creixement urbà incorpora també la presència de comerç dins els nous marges de la ciutat. El municipi de Palau-solità i Plegamans ha estat el més dinàmic de la comarca.



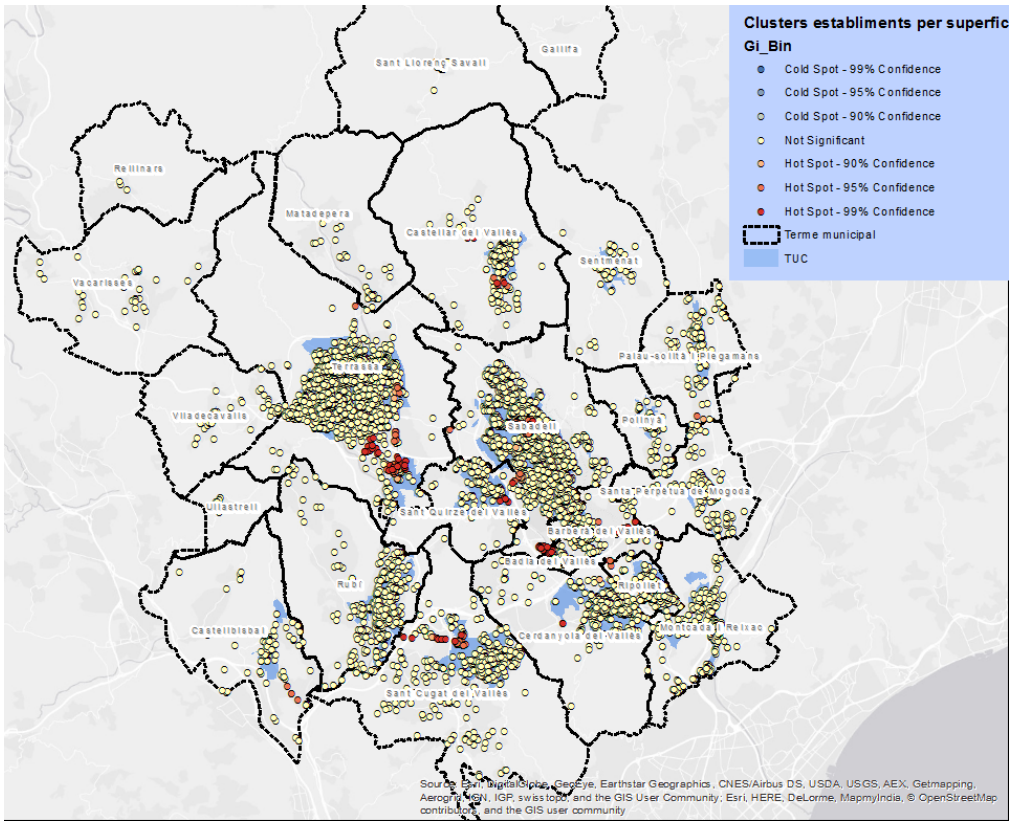
Mapa 169. Mapa d'anàlisis clúster temporal de les activitats comercials al Vallès Occidental

12.1.5 Model no dual d'urbanisme comercial

Quin model d'urbanisme comercial es proposa? Des dels anys 80 del segle passat, tant a Catalunya com a la resta de l'Estat hi ha hagut una polèmica constant entre els dos models d'urbanisme comercial tradicional: el model tradicional[85] basat en la potenciació del comerç de proximitat que eviti una mobilitat obligada per raó de compra en front d'un model periurbà basat en la promoció de nous desenvolupaments en grans superfícies que per elles mateixes ja determinen una atracció suficient per donar servei a un territori ampli.

Dins l'anàlisi clúster efectuada sobre la localització i concentració de locals comercials grans, es troba una gran diferència entre la tipologia de local comercial urbà central i el del centre comercial. Existeix un model dual entre el desenvolupament comercial tradicional i el periurbà, amb característiques i condicions oposades. Les principals qualitats d'aquests models serien les següents.

Model tradicional	**Model periurbà**
Centre	Perifèria
Operadors locals	Operadors externs
Obert i incremental	Tancat no creixement
Local	Global
Mixcitat d'usos urbans	Sense mix
Creixement condicionat pel planejament públic	Creixement condicionat per un operador privat
Tradicional	Modern



Mapa 170. Clústers de concentració de locals comercials grans al Vallès Occidental

[85] En alguns casos anomenat "pequeño comercio"

A partir d'aquest model dual de desenvolupament d'urbanisme comercial es proposa el desenvolupament d'un model no dual, que barregi les qualitats dels dos models existents. Aquest nou principi hauria de permetre potenciar les zones comercials existents, dotant-les d'un major protagonisme a escala supramunicipal i territorial. Les principals característiques del model no dual serien les següents:

Model no dual
Centre amb capacitat d'atracció
Mix d'operadors
Incremental i locomotores
Glocal
Mix d'usos afavorint el comerç
Projecte urbà integral
Contemporani

12.1.6 Conclusions generals

- Existeix molt sòl urbanitzable amb possibilitat de convertir-se en comercial dins l'escenari mig i alt.
- Incongruències dins les delimitacions TUC entre municipis.
- Una normativa urbanística diferent per cada municipi sense perspectiva supramunicipal.
- Permissivitat o passivitat davant la presència de comerç en zones industrials.
- Tendència a un model de molta concentració en zones de locals comercials grans.
- Les zones comercials amb atractivitat són un 7% del territori amb comerç.
- Aquestes parts no es sumen si no que es produeix una suma 0: si augmenta la superfície comercial al consolidar-se el sòl comercial, el grau d'atracció global baixa.
- Només els operadors construeixen noves centralitats urbanes.
- L'urbanisme perifèric ho és tant a 500 metres com a 5 km, si no existeix connexió amb la trama urbana.
- L'urbanisme en nucli antic i urbà tradicional és el que millor dóna cobertura a l'activitat comercial.
- Només existeix un grau alt de parcel·les buides en polígons no consolidats i no es detecta un risc de canvi d'ús d'industrial a comercial.
- Dins les àrees comercials dels municipis més petits gairebé tota la superfície en planta baixa és comercial i s'ha de créixer ampliant els centres actuals.

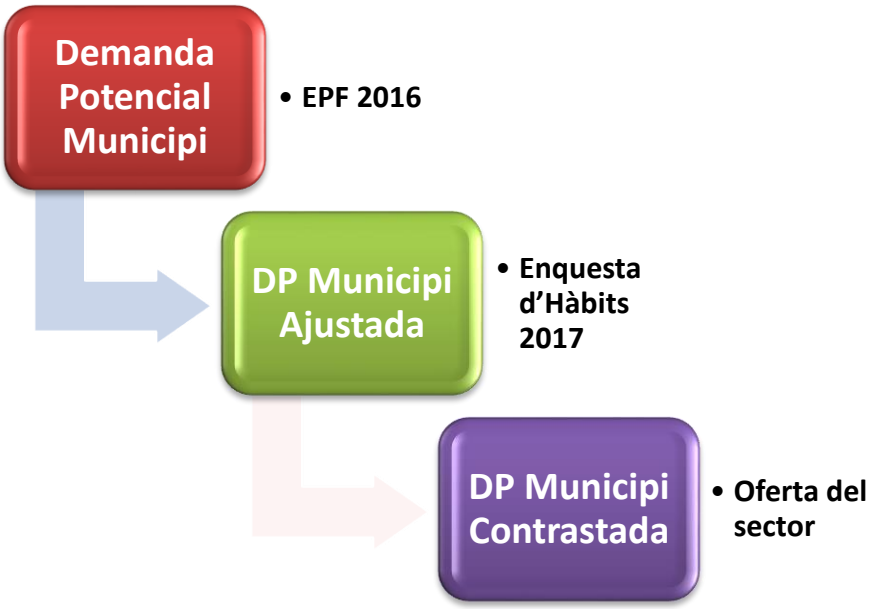
12.2 Equilibri entre oferta i demanda

Determinar si la dotació comercial del Vallès Occidental és suficient per donar resposta a les necessitats dels seus habitants, és la base per poder determinar si aquesta dotació cal que creixi o bé, és l'adequada en aquests moments.

L'estimació d'aquest equilibri entre demanda i oferta comercial es desenvolupa en els propers apartats. Primer es determina quina és la demanda potencial[86] del Vallès Occidental, i després es contrasta amb la dotació d'oferta comercial, per tal de poder estimar si l'actual oferta comercial és sostenible econòmicament i quins poden ser els ajustos necessaris.

12.2.1 Despesa potencial contrastada del Vallès Occidental

El càlcul de la demanda potencial afinada de la comarca s'ha fet a partir de la demanda ajustada calculada en l'apartat 9.4 del present estudi. L'esquema d'ajust / càlcul de la despesa de compra del municipi al municipi s'exposa en la Il·lustració 17.



Il·lustració 17. Esquema d'ajust de la despesa de compra (demanda) al municipi

La darrera correcció es fa tenint en compte si en el municipi hi ha o no oferta del sector, que pugui donar resposta a la compra que es fa en el propi municipi[87]. Segons el teixit comercial existent, els següents municipis no tenen oferta de l'activitat comercial que es detalla i, per tant, es considera que aquesta demanda potencial es satisfà a partir de compres realitzades a altres municipis[88]:

- Gallifa: no té activitat comercial.
- Sant Llorenç Savall: Comerç mixt i altres detallistes.

[86] Que s'assimila a la despesa potencial calculada a partir de la EPF. Veure 10.4. Enquesta de pressupostos familiars. Càlcul per municipi

[87] En aquesta correcció no s'ha tingut en compte la despesa que pot fer-se en els mercats setmanals del municipi.

[88] Que poden ser de la comarca o fora de la comarca

- Rellinars: altres detallistes, comerç mixt, equipament de la llar, equipament de la persona, lleure i cultura i quotidià no alimentari.
- Ullastrell: altres detallistes, equipament de la persona i lleure i cultura.

Per tant, la demanda contrastada, a nivell global de la comarca, tenint en compte lo exposat anteriorment, quedaria segons es detalla en el següent quadre:

Activitat comercial	**Demanda Comercial Vallès Occidental[89]**		
	Demanda s/ EPF	**Demanda ajustada**	**Demanda contrastada**
Altres	223,353	223,353	222,019
Automoció i carburants	859,453	859,453	859,272
Comerç mixt	71,032	71,032	71,032
Equipament llar	537,739	379,280	379,010
Equipament persona	609,967	350,505	349,956
Lleure i cultura	322,115	206,146	205,740
Quotidià alimentari	1,831,798	1,688,304	1,687,945
Quotidià no alimentari	180,356	162,345	162,204
Total general	**4,635,812**	**3,940,417**	**3,937,178**

[89] Milers d'Euros.

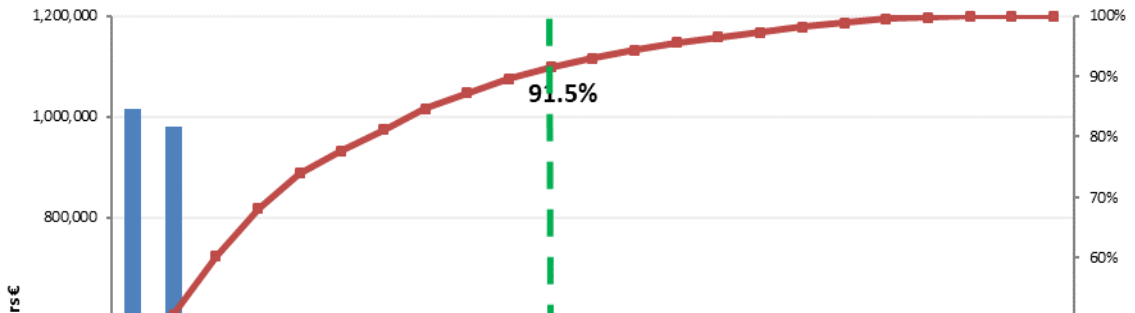
12.2.2 Demanda contrastada per municipi

El detall de la despesa comercial que es fa en el mateix municipi, o demanda contrastada, per municipi i sector es detalla a la Taula 6.

	Altres	Autom. i carb.	Comerç mixt	Equip. llar	Equip. persona	Lleure i cultura	Quotidià alim.	Quotidià no alim.	TOTALS
Badia del Vallès	3,379	13,001	69	3,987	2,512	1,857	25,800	2,093	52,698
Barberà del Vallès	7,829	30,127	8,309	13,949	11,118	7,114	55,319	6,196	139,961
Castellar del Vallès	5,872	22,594	1,157	6,928	4,366	3,228	44,838	3,638	92,621
Castellbisbal	3,059	11,772	415	3,610	2,275	1,682	23,362	1,896	48,071
Cerdanyola del Vallès	14,369	55,293	1,334	18,102	15,514	9,518	105,404	10,254	229,789
Gallifa	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Matadepera	2,252	8,664	42	2,657	1,674	1,238	17,194	1,395	35,115
Montcada i Reixac	8,635	33,227	1,943	12,187	7,319	5,582	61,713	6,011	136,617
Palau-solità i Pleg.	3,615	13,911	421	4,266	2,688	1,987	27,607	2,240	56,736
Polinyà	2,067	7,955	299	2,439	1,537	1,137	15,787	1,281	32,503
Rellinars	-	698	-	-	-	-	1,385	-	2,083
Ripollet	9,377	36,084	1,360	12,498	6,402	5,434	66,843	6,626	144,625
Rubí	18,718	72,027	2,808	27,631	23,507	14,483	140,673	13,019	312,866
Sabadell	51,310	197,438	18,981	104,560	113,343	61,244	396,734	37,332	980,941
Sant Cugat del Vallès	21,997	84,644	6,312	35,114	31,342	18,793	161,982	16,990	377,174
Sant Llorenç Savall	-	2,292	-	703	443	328	4,549	369	8,685
Sant Quirze del Vallès	4,701	18,090	4,732	5,547	3,496	2,584	35,900	2,913	77,963
Santa Perpètua de M.	6,354	24,451	1,154	7,498	4,725	3,493	48,523	3,937	100,135
Sentmenat	2,167	8,340	309	2,557	1,612	1,191	16,550	1,343	34,069
Terrassa	52,923	203,644	21,263	110,171	113,559	62,982	407,974	42,253	1,014,768
Ullastrell	-	1,964	20	602	-	-	3,898	316	6,801
Vacarisses	1,550	5,964	71	1,829	1,152	852	11,835	960	24,212
Viladecavalls	1,843	7,092	34	2,175	1,370	1,013	14,074	1,142	28,744
Total demanda ajustada	**222,019**	**859,272**	**71,032**	**379,010**	**349,956**	**205,740**	**1,687,945**	**162,204**	**3,937,178**

Taula 6. Despesa ajustada. Detall per municipi i sector. Xifres en milers d'Euros.

Si s'analitza en detall la distribució de la demanda contrastada per municipi (Gràfic 161), s'observa que el 91,5% de la demanda contrastada de la comarca es dóna en els mateixos 11 municipis que agrupen el 92,6% de les activitats i el 92.7% dels establiments detallistes que hi ha al territori[90]. Això demostra que la dotació d'oferta comercial per municipi actual és coherent amb la demanda comercial dels diferents municipis de la comarca. De totes maneres, aquesta coherència a nivell global o "macro", pot emmascarar mancances relacionades amb la sostenibilitat de les empreses del sector, especialment aquelles que tenen una dimensió més petita i que es localitzen allunyades de les diferents locomotores comercials de la comarca. Aquesta anàlisi amb més detall o "micro", és la que s'apunta en els propers apartats.



Gràfic 161. Despesa comercial per municipi. EPF 2016 (www.ine.es) i elaboració pròpia

12.2.3 Sostenibilitat de les empreses i establiments detallistes a la Comarca

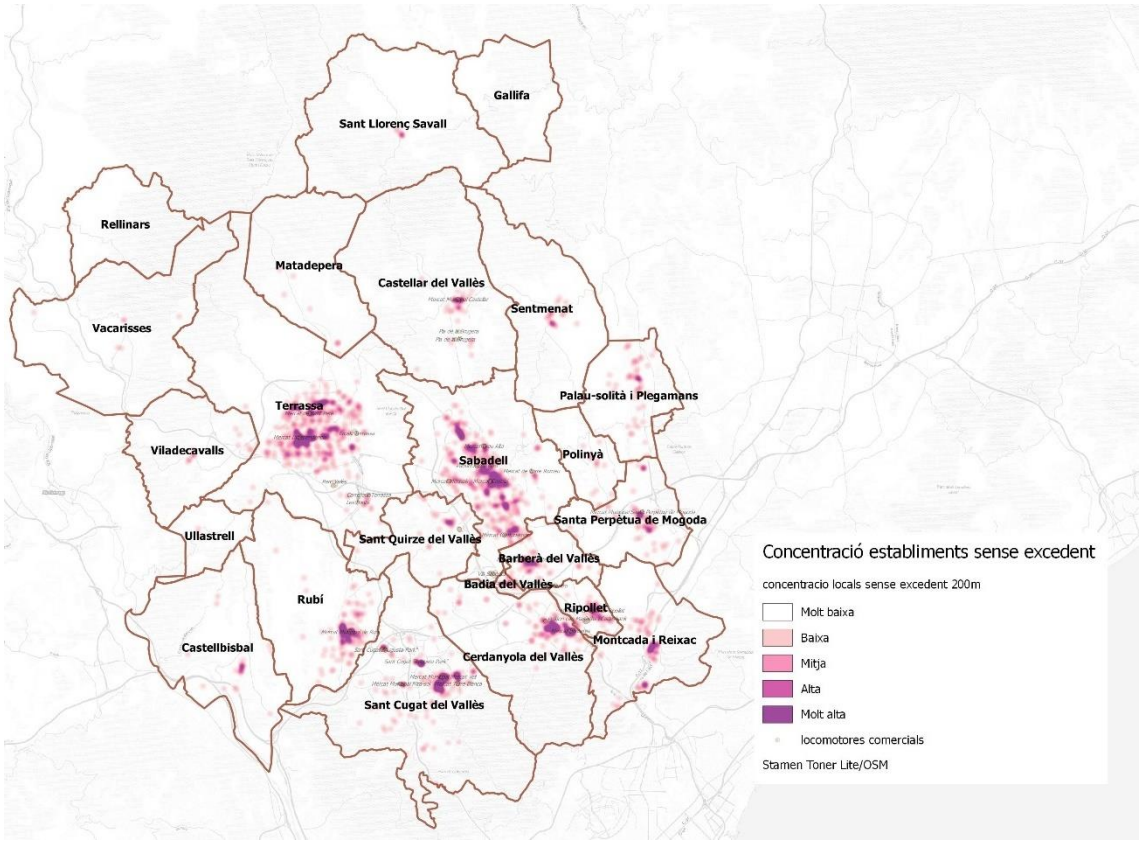
La sostenibilitat d'un establiment comercial, com a activitat empresarial, rau en la seva capacitat de generació de valor afegit. El valor afegit d'una activitat empresarial el conformen els recursos que és capaç aquesta de generar abans de la retribució dels agents que fan possible aquesta activitat empresarial. Determinar quin valor mínim de valor afegit pot generar un establiment comercial és clau per determinar el seu potencial de sostenibilitat futura. En general, com més petit sigui un establiment, menys capacitat té de generar ingressos, sobretot quan la tendència és a disposar d'establiments cada cop més grans per poder implementar una exposició òptima del producte i serveis que s'hi ofereixen.

Si es relaciona aquesta capacitat de generar valor afegit d'un establiment amb la seva superfície i la mitjana sobre vendes de valor afegit (en percentatge), es poden identificar quins establiments tenen major o menor capacitat de generar un excedent suficient que permeti consolidar la sostenibilitat de la seva activitat en el temps.

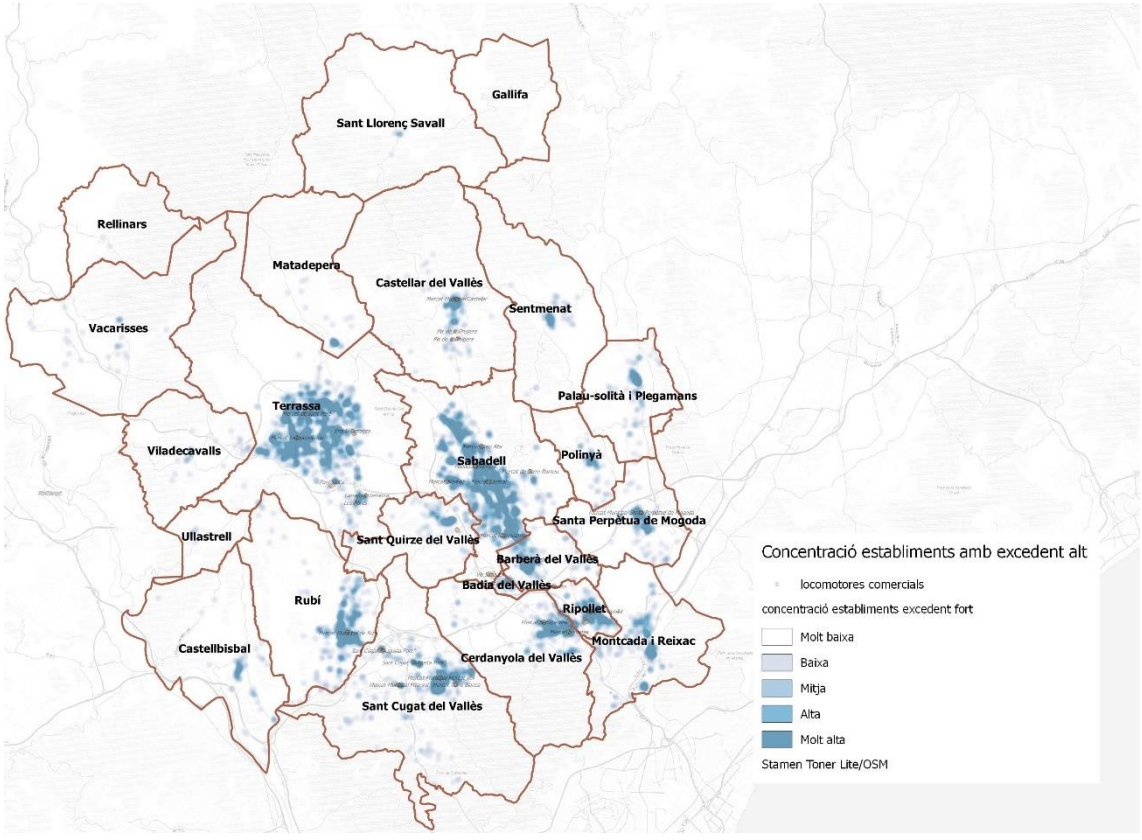
En el Mapa 171 es veu la concentració d'establiments comercials sense capacitat de generar excedent, exclosos aquells que es localitzen en una concentració comercial com pot ser un centre comercial o un mercat municipal[91]. Aquesta capacitat està lligada a la superfície de l'establiment[92] i les concentracions més altes es donen sobretot a prop de les locomotores comercials de la comarca. Això vol dir que, tot i que un establiment sigui petit, pot tenir una certa capacitat de sostenir la seva activitat en el temps si es pot aprofitar del flux que generen aquestes locomotores. Més crítica pot ser la situació dels establiments allunyats d'una locomotora comercial.

Finalment, en el Gràfic 162 es detalla la proporció d'establiments que poden tenir un excedent feble, fort ó no poder-ne generar, segons el valor afegit que poden fer en funció de la seva superfície.

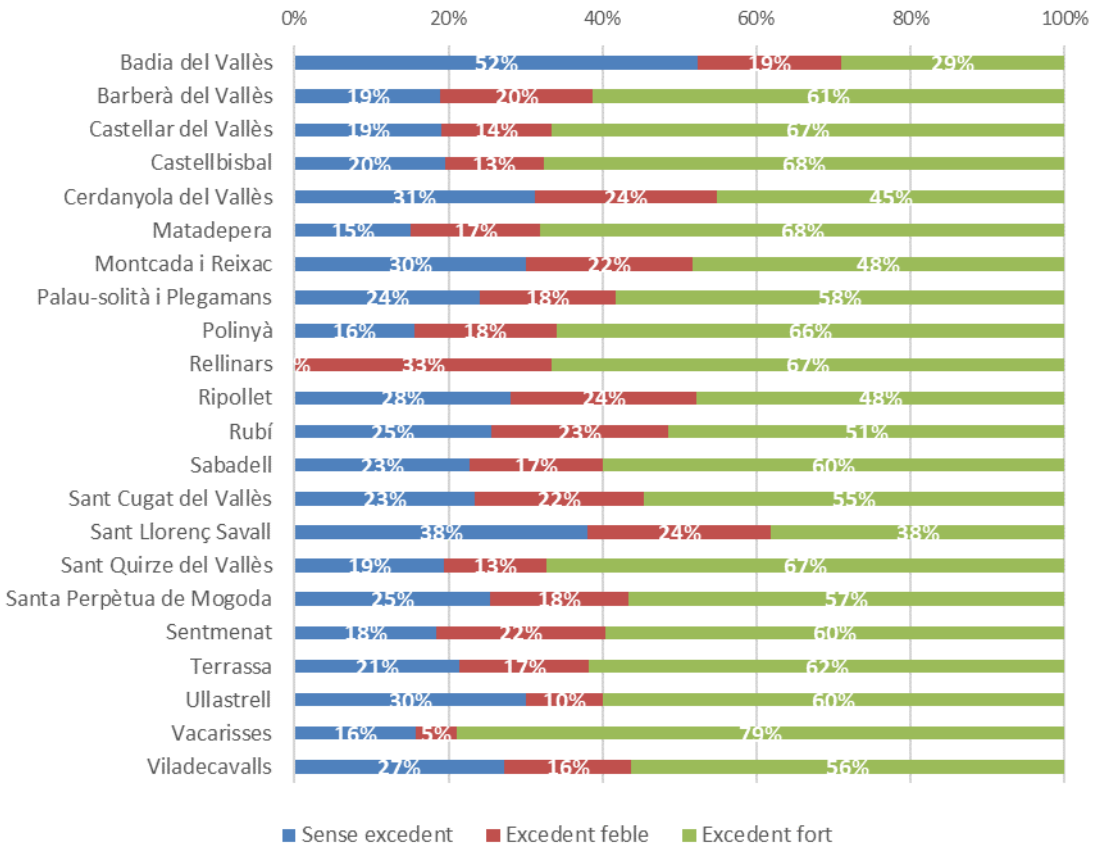
[91] En general, els locals d'una concentració comercial poden ser més petits de l'habitual, dons el mateix equipament fa de locomotora i atractor de compradors.
[92] Veure 14.7.Estimació del Valor Afegit Crític per establiment comercial



Mapa 171. Concentració d'establiments sense excedent de valor afegit (200m)



Mapa 172. Concentració d'establiments amb excedent alt de valor afegit (200m)



Gràfic 162. Distribució de l'excedent generat per establiment dels establiments del municipi

Conclusió:

Més que l'element superfície com a factor clau per definir les possibilitats de sostenibilitat econòmica d'un establiment, és el de la seva localització: establiments petits situats dins o a prop d'una locomotora comercial o en una àrea d'elevada concentració comercial, poden ser perfectament viables a llarg termini, mentre que, en general, un establiment petit[93] allunyat d'un nucli amb elevada concentració comercial difícilment podrà tenir l'oportunitat de desenvolupar una activitat empresarial sostenible en el temps. Per altra banda, cal també tenir en compte que l'accés a les millors localitzacions comercials o "Premium", cada cop més suposa tenir una major capacitat financera, difícilment a l'abast de les micro i petites empreses.

Determinar tot plegat demana desenvolupar un estudi de detall a nivell dels diferents municipis de la comarca, per poder identificar amb precisió els potencials dels diferents barris de cada municipi.

[93] Cal tenir en compte que hi ha casos d'establiments petits que, tot i no estar ubicats en una zona d'atractiu comercial, gaudeixen d'una sostenibilitat econòmica gràcies a la seva diferenciació que els hi dóna una persónalitat pròpia que fa que el consumidor s'hi desplaci expressament.

12.3 Establir escenaris sobre l'evolució del sostre comercial

Per calcular l'impacte del creixement del sostre comercial en la sostenibilitat de les activitats econòmiques urbanes, cal contrastar aquest creixement d'oferta comercial amb el de la demanda comercial. El creixement de la demanda comercial ve determinat per dos factors: el creixement demogràfic de l'àrea d'estudi i les previsions de creixement econòmic, sobretot el component de consum del qual es deriva la despesa en productes comercials.

Un horitzó raonable de treball per determinar impactes segons siguin els diferents escenaris de futur, és 5 anys (un període entre 2018 i 2022). Un horitzó temporal més ampli implicaria previsions de futur molt complexes i que impliquen rangs de variabilitat fora de l'abast d'aquest estudi.

De cara a definir escenaris cal tenir en compte, a banda de disposar d'una radiografia precisa de l'oferta comercial actual, conèixer quina ha estat la seva evolució els darrers anys, per tal de poder definir escenaris futurs a partir de l'evolució que aquesta oferta ha tingut en el decurs dels darrers temps. L'estructura de l'oferta comercial és bastant semblant a les dos demarcacions camerals de la comarca i per poder fer aquesta anàlisi de l'evolució de l'oferta d'aquests darrers anys, es faran servir les dades del cens empresarial de la Cambra de Comerç de Sabadell, que té la informació prou estructurada per poder fer una anàlisi temporal dels darrers 11 anys (de 2006 a 2016). Aquesta evolució pot extrapolar-se perfectament al conjunt de la comarca, i les conclusions que es puguin extreure són perfectament aplicables al conjunt del Vallès Occidental.

12.3.1 Creixement demogràfic i creixement del sostre comercial

Com ja s'ha apuntat abans, l'evolució que ha tingut l'oferta comercial els darrers anys s'extrapolarà a partir de l'evolució del cens d'empreses de la Cambra de Comerç de Sabadell, fent-la extensiva a la resta d'activitats detallistes de la comarca.

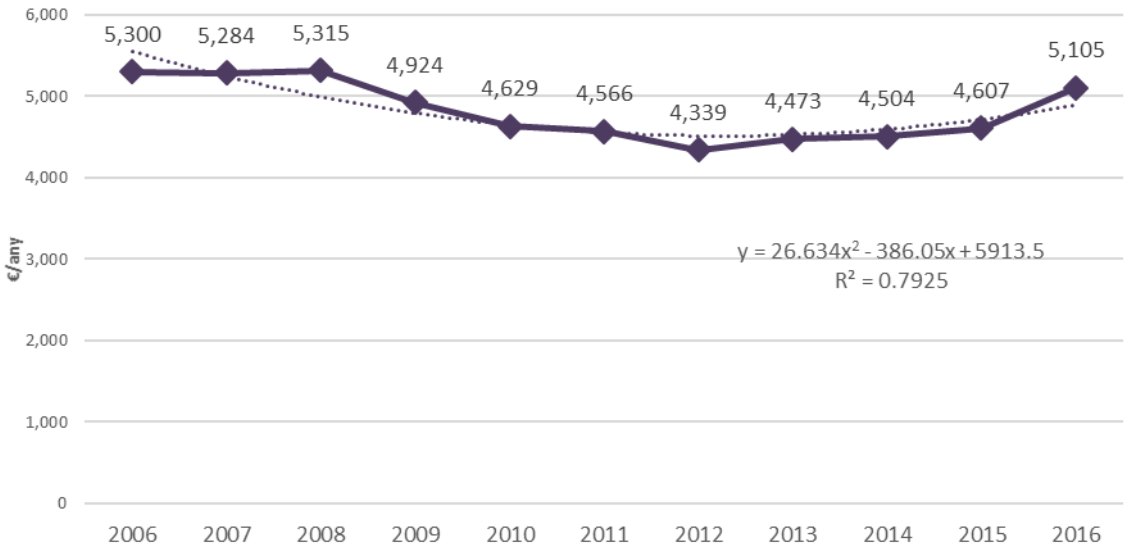
La demanda comercial és un component del consum privat que, al seu torn, forma part del PIB quan es calcula via la despesa, a nivell macroeconòmic, i de la comptabilitat nacional de l'Estat i de Catalunya[94]. Les estimacions d'aquest component del PIB seran la base per extrapolar el creixement de la despesa comercial a nivell global.

12.3.1.1 Evolució del rendiment de la superfície comercial a la comarca (2006-2016)

Com s'ha exposat al principi d'aquest apartat, l'evolució de la demanda i oferta comercial els darrers anys (el període 2006-2016), s'analitza amb detall per als municipis de la demarcació de la Cambra de Comerç de Sabadell. Primer s'analitza l'evolució de la demanda comercial i després la de l'oferta comercial per, finalment, fer un balanç entre el creixement de la demanda i el de l'oferta i poder establir quin impacte té en el teixit empresarial del sector.

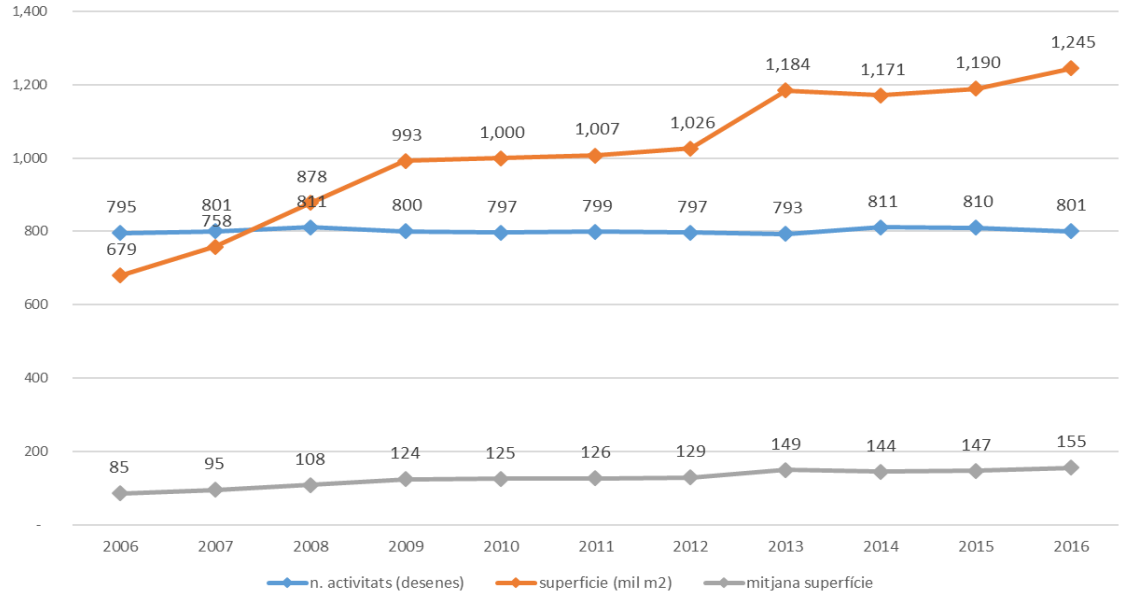
[94] Veure Contabilidad Regional de España. www.ine.es. I 14.10 Bibliografia i Webgrafia

L'evolució de la demanda comercial els darrers anys s'observa al Gràfic 163.



Gràfic 163. Evolució de la despesa per càpita en productes comercials (€/any). INE i elaboració pròpia

Mentre que l'evolució de la superfície comercial estimada i el nombre d'activitats comercials en el mateix període 2006-2016 a la demarcació de la Cambra de Comerç de Sabadell s'observa en el Gràfic 164.



Gràfic 164. Evolució de la superfície i nombre d'activitats. Demarcació Cambra de Comerç de Sabadell. Elaboració pròpia.

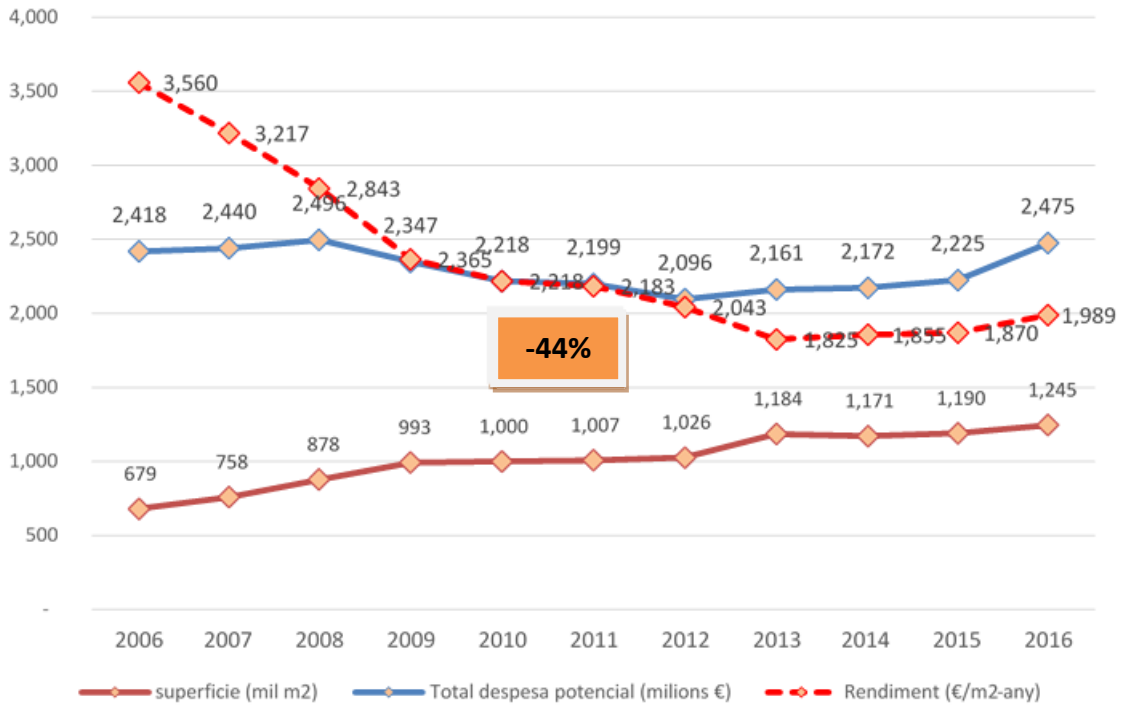
Aquest gràfic permet constatar una característica que ja s'apuntava quan es feia el focus en l'evolució de les activitats urbanes els darrers 3 anys [95]: El nombre d'activitats comercials s'ha mantingut més o menys constant, fins i tot en plena crisi, fet que constata que les activitats detallistes actuen com a mantenidores d'activitat en moments de crisi econòmica. Per altra

[95] Veure apartat 9.1.1.

banda, s'ha mantingut un augment sostingut de la superfície comercial a la demarcació de la Cambra de Comerç de Sabadell, en concret un augment del 83% entre 2006 i 2016.

El rendiment per m² estimat serà el resultat de dividir el total de m² de superfície comercial per la despesa comercial estimada a la demarcació de la Cambra de Comerç de Sabadell[96] .

L'evolució de la despesa comercial, la superfície comercial i el rendiment del m² de superfície comercial entre 2006 i 2016 a la demarcació de la Cambra de Comerç de Sabadell s'observa al Gràfic 165 .



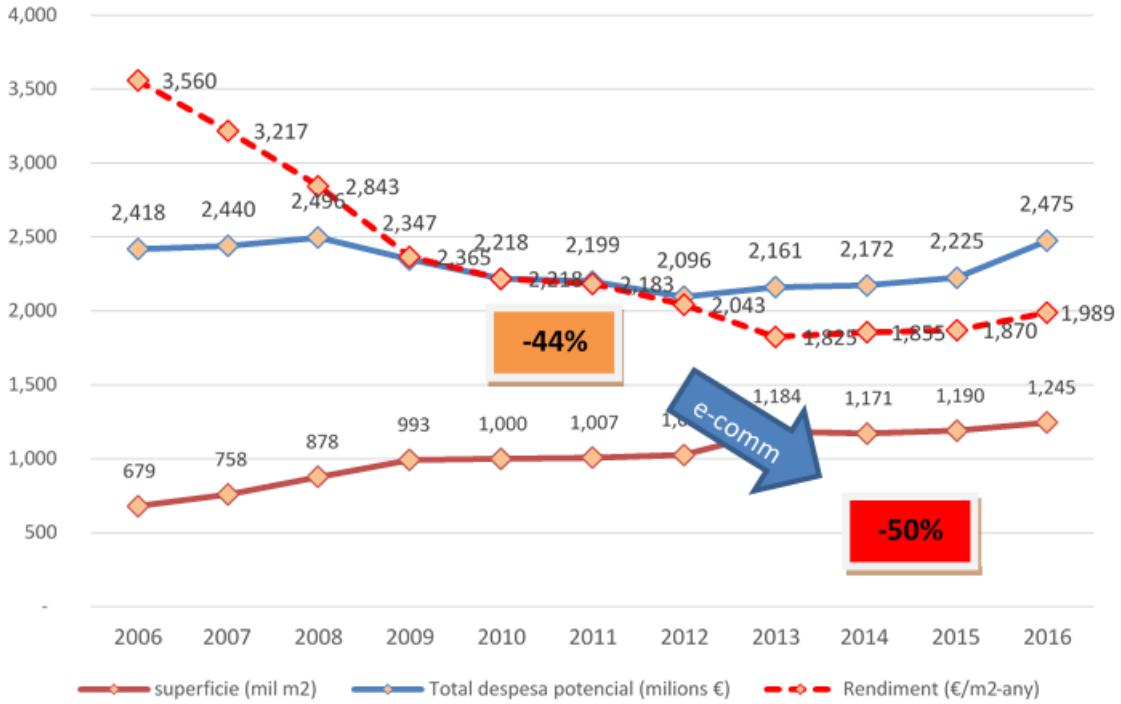
Gràfic 165. Evolució de la despesa comercial, superfície comercial i rendiment per m² de la superfície comercial. 2006-2016. INE i elaboració pròpia.

En resum: la rendibilitat de les activitats comercials ha patit una disminució del **44%**.

Aquest resultat dóna una primera idea de l'evolució els darrers anys de l'equilibri entre oferta i demanda comercial, suposant que tota la despesa comercial es vehiculi pel canal "off-line" o compra en establiment físic. Si en 2006 el comerç electrònic tot just estava arrancant, en 2016 és tota una realitat que suposa un 11% del total de la despesa comercial[97] a nivell de l'Estat. Homologant aquestes xifres al nivell de la comarca i descomptant aquest 11% de despesa

[96] Que s'obté de multiplicar la despesa comercial per càpita de la EPF de cada any per la població dels 12 municipis de l'any de càlcul que conformen la demarcació de la Cambra de Comerç de Sabadell.
[97] Elaboració pròpia a partir de l' Informe anual del sector del comerç detallista a Catalunya. Any 2017. Observatori del Treball i Model Productiu i EPF2016.

comercial que no es fa en un establiment físic, resultaria que la rendibilitat de les activitats comercials entre 2006 i 2016 hauria disminuït un **50%** [98].



Gràfic 166. Evolució de la despesa comercial, superfície comercial i rendiment per m² de la superfície comercial. 2006-2016. Ajust amb compres per Internet 2016. INE, CNMC i elaboració pròpia.

12.3.1.2 Estimació del creixement de la demanda comercial.

Com ja s'ha apuntat, el creixement de la demanda comercial ve determinat per dos factors que la composen: el creixement demogràfic via augment de la població i el creixement econòmic, via augment de la despesa que es deriva de l'augment del consum com un dels components del PIB.

ESTIMACIONS DEL CREIXEMENT DEMOGRÀFIC

A Catalunya, les estimacions de creixement demogràfic més recents[99] preveuen un creixement del 0.2% de la població resident entre 2016 i 2031 (un període de 15 anys). Sí que anàlisis més detallades preveuen que hi haurà els propers anys un creixement una mica més gran, però que no s'allunyaria gaire d'aquestes previsions. A nivell de la comarca del Vallès Occidental, el creixement de la població als diferents municipis ve molt condicionat pels desenvolupaments residencials que hi hagi programats. Els darrers 5 anys la població ha crescut un 1.32%[100] , i aquest valor podria ser una estimació acceptable per als propers 5 anys, a l'horitzó 2017-2022.

ESTIMACIÓ DEL CREIXEMENT DEL CONSUM PRIVAT

[98] El rendiment per m² de superfície comercial passa a ser de 1,766 €/m²-any.
[99] INE. Proyecciones de población 2016-2066. Nota de prensa 20/10/2016
[100] IDESCAT i elaboració pròpia.

El consum privat i la renda disponible són components del PIB i, per tant, el seu creixement normalment comporta un creixement també d'aquestes altres variables. En general, el creixement del consum privat segueix les mateixes pautes del PIB, però amb una intensitat de creixement percentual diferent, en funció del moment del cicle econòmic i de les polítiques econòmiques que s'apliquin.

Les estimacions en l'horitzó de treball (2017-2022)[101], del creixement econòmic mesurat pel creixement del PIB i del consum privat es detallen a la Taula 7.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
PIB (% creixement anual)	3.1	2.8	2.2	1.9	1.7	1.7	1.7
CONSUM privat (% creix.)[102]	2.7	2.0	1.5	1.3	1.1	1.1	1.1

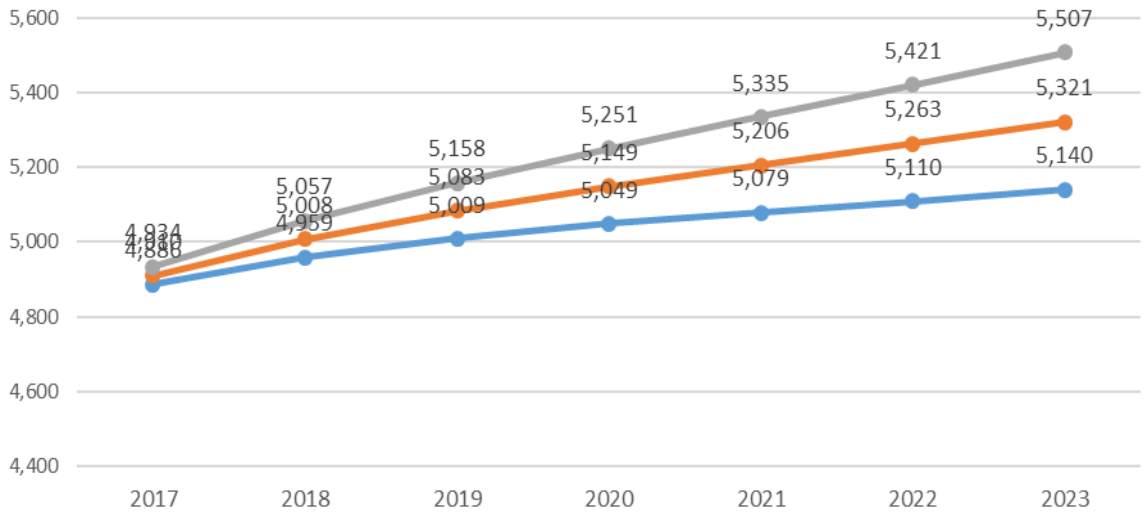
Taula 7. Previsions creixement PIB i consum privat. FMI, Banc d'Espanya i elaboració pròpia

En base a aquestes dades, es pot definir uns escenaris de creixement de la despesa comercial (el consum privat té altres components, com és la despesa en serveis d'educació, sanitaris, comunicacions, etc.). Es preveuen tres escenaris: pessimista, moderat i optimista (Taula 8). El moderat pren com a valors els mateixos creixements que els del consum privat. El pessimista assigna mig punt menys al creixement previst a la Taula 7, i l'optimista assigna mig punt més de creixement anual.

Escenari creixement despesa (%)	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Pessimista	2.2	1.5	1.0	0.8	0.6	0.6	0.6
Moderat	2.7	2.0	1.5	1.3	1.1	1.1	1.1
Optimista	3.2	2.5	2.0	1.8	1.6	1.6	1.6

Taula 8. Previsions de creixement de la despesa comercial. Elaboració pròpia

La previsió de la despesa comercial per càpita es fa prenent la mitjana robusta del percentatge de despesa comercial sobre el total de la despesa de l'Enquesta de Pressupostos Familiars en els darrers anys[103] , que és d'un 38.84%[104]. En base a aquestes previsions de creixement, i a partir de les dades del PIB de 2017, l'evolució de la despesa per càpita prevista per als propers anys s'observa al Gràfic 167.



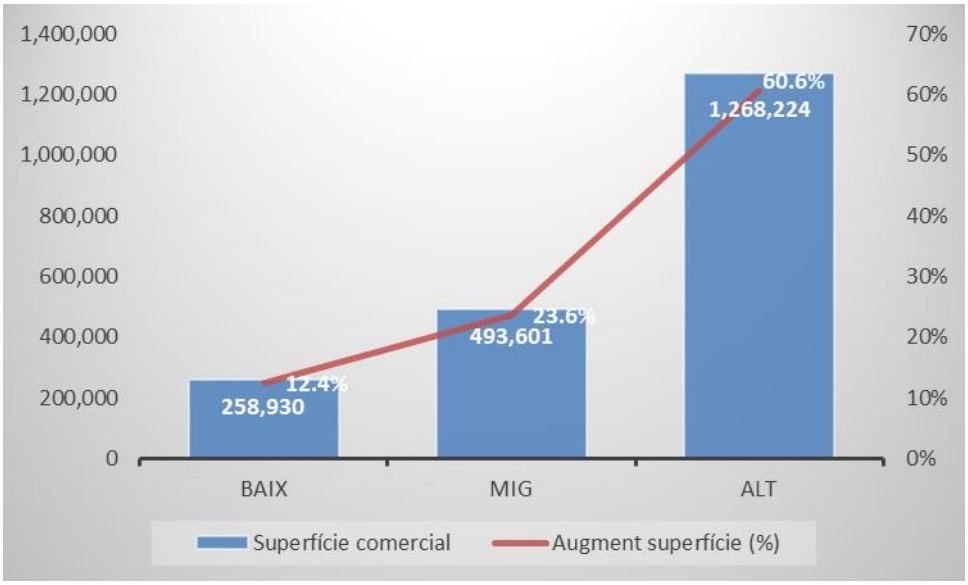
+ 7.91%

Gràfic 167. Previsions de despesa comercial per càpita (€/persóna-any). 2017-2023. Elaboració pròpia

Per tant, si s'agafa un escenari moderat, les previsions de creixement de la demanda comercial entre 2017 i 2023 són d'un **7.91%.**

12.3.2 Escenaris de desenvolupament del sòl comercial i equilibri oferta-demanda

A l'apartat "7.9 Sòl urbanitzable segons compatibilitat per comerç i per municipi" s'ha analitzat en detall quin és el possible creixement de la superfície comercial en els diferents municipis de la comarca, establint 3 escenaris de creixement: baix, mig i alt. El resum a nivell global de la comarca s'observa en el Gràfic 168. Ens podem trobar des d'un creixement baix, d'un 12.4% de la superfície comercial actual, fins a un creixement alt, d'un 60.6% de la superfície comercial actual.



Gràfic 168. Projecció superfície comercial segons escenari de creixement. Elaboració pròpia

Per tant, si aquest desenvolupament es concreta en els propers anys, podríem tenir que enfront un creixement de la despesa comercial per càpita del 7.91%, la superfície comercial, per la banda baixa, podria créixer un 12.4%. En un escenari de creixement demogràfic similar als darrers 5 anys, tindríem que la població creixeria un 8.21% en el període 2017-2023.

A la Taula 9 es resumeixen els diferents escenaris d'evolució de l'oferta i demanda comercials entre 2016 i 2023 analitzats en els apartats anteriors.

	2016	Escenari 2023		
Escenari	**Actual**	**Baix**	**Mig**	**Alt**
Població	909,851	984,331	984,331	984,331
Despesa per càpita	4,900	5,140	5,321	5,507
Superfície comercial	2,091,941	2,350,871	2,585,542	3,360,065
Rendiment m²	2,131	2,152	2,026	1,613

Taula 9. Resum evolució equilibri oferta i demanda comercials 2016-2023. INE, IDESCAT, FMI i elaboració pròpia

S'observa que **tant sols en el cas de l'escenari d'un creixement baix de la superfície comercial, podria absorbir l'oferta comercial aquest creixement**, mantenint uns nivells similars de rendibilitat de la superfície comercial. En els altres dos, la rendibilitat cauria sensiblement.

12.4 Implicacions sobre el model comercial i econòmic

El model comercial i econòmic d'un municipi vol dir definir quina vocació té i vol tenir aquell municipi en quant a les activitats econòmiques que hi ha en el seu terme municipal. Una activitat econòmica clau és la comercial i, per extensió, les activitats urbanes, que contribueixen a "definir ciutat o poble", al donar servei a les persones que hi van a comprar i a utilitzar els serveis a la persona que necessiten.

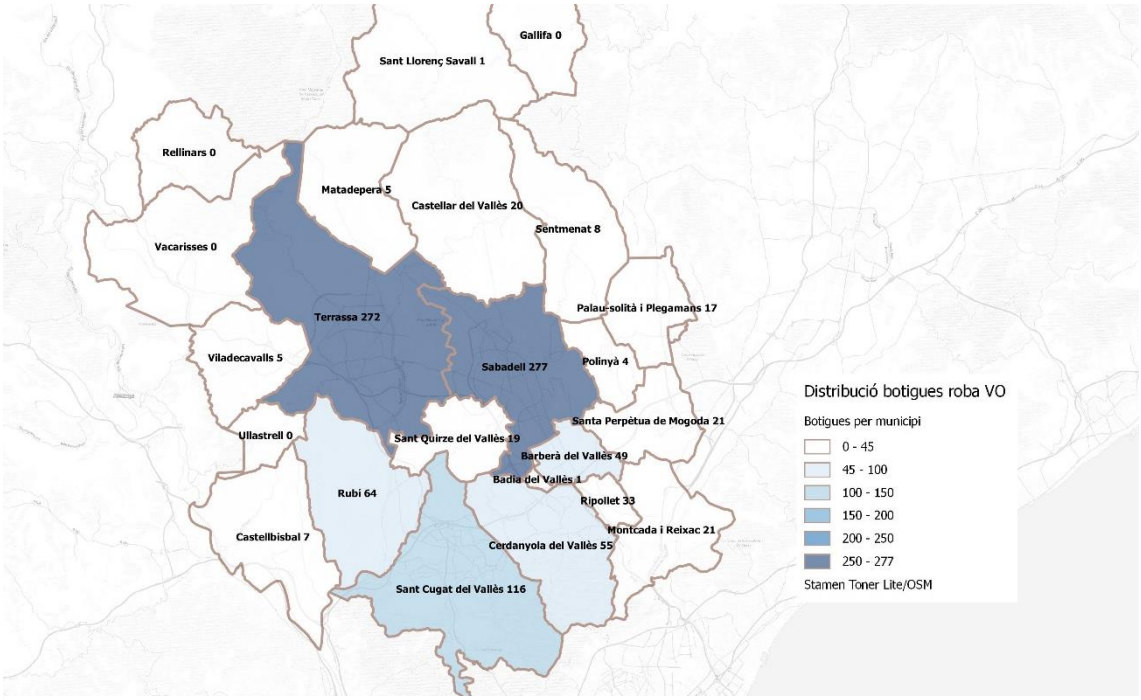
En l'anàlisi econòmica sectorial de la distribució comercial i sobretot, el comerç al detall, es distingeix entre oferta de productes quotidians i no quotidians. L'oferta de productes no quotidians[105] és la que configura una oferta més relacionada amb l'oci i d'altres activitats, on primen més altres factors més enllà de la proximitat de l'establiment al lloc de residència (varietat, comoditat d'accés i passeig, mobiliari urbà, entorn urbà, oferta de serveis d'oci, etc.). Una aproximació senzilla per poder concretar si un municipi presenta un potencial d'atracció més enllà de l'oferta comercial de proximitat, és l'anàlisi de la localització de les botigues de roba en el municipi.

12.4.1 Concentració de les botigues de roba.

La concentració de botigues de roba en un municipi és un indicador molt clar de la funció d'atractivitat comercial del municipi. Els municipis i concentracions comercials amb un major potencial d'atracció de compradors, més enllà del propi municipi, són aquells que presenten una major oferta d'equipament de la persona, i molt especialment, de roba[106].

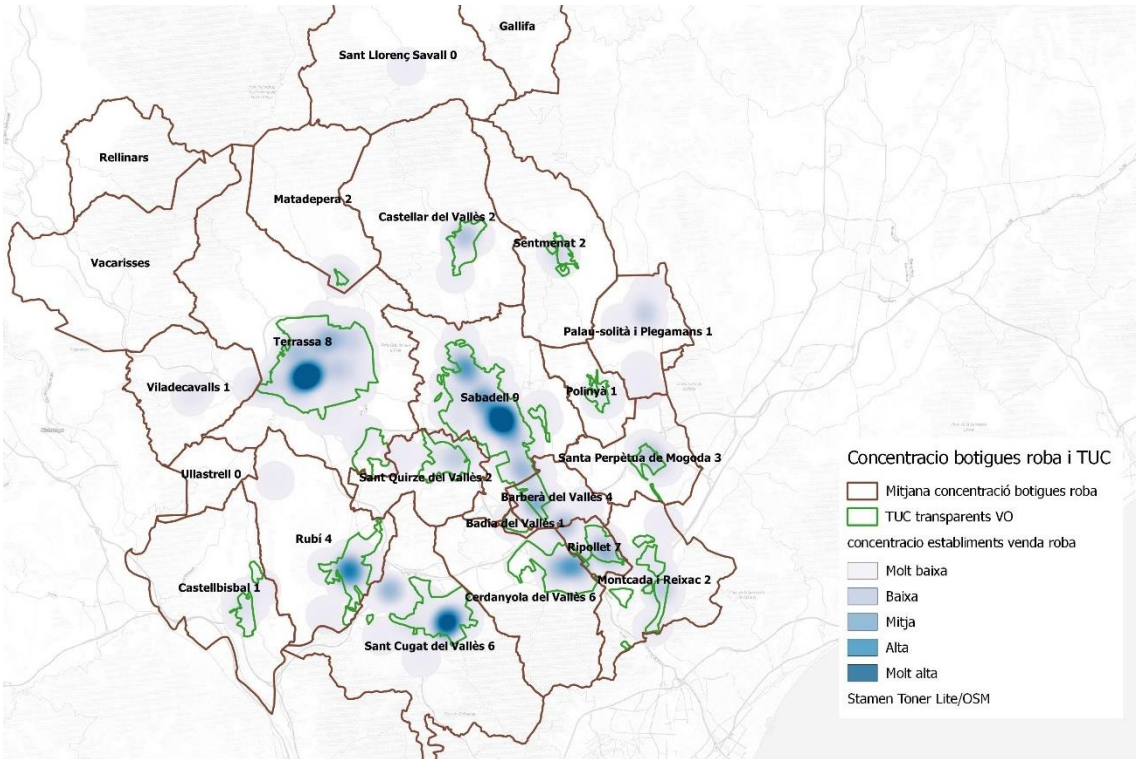
En el Mapa 173 s'observa el nombre de botigues de roba als diferents municipis de la comarca. Destaca la gran diferència entre les dos co-capitals i la resta, ambdues amb una dotació molt semblant. En tercer lloc, i amb més de 100 botigues, es situa Sant Cugat del Vallès. Un tercer grup de municipis tenen més de 45 botigues i menys de 100: Rubí, Cerdanyola del Vallès i Barberà del Vallès. La resta, tenen entre cap i unes 20 botigues.

[105] I per definició, comprèn els sectors d'equipament de la persona, equipament llar, lleure i cultura, i automoció en quant a compra de vehicles.
[106] Són aquells establiments que tenen com a IAE principal el corresponent a l'epígraf 1-6512.



Mapa 173. Nombre de botigues de roba per municipi

En el Mapa 174 s'observa la concentració dels establiments de venda de roba als municipis del Vallès Occidental. També s'ha afegit la mitjana de la concentració de botigues de roba en cada municipi. Els municipis amb una major mitjana de concentració d'establiments són les dos co-capitals, seguides per Ripollet, Sant Cugat del Vallès i Cerdanyola del Vallès, tot i que en quant a intensitat de concentració, Sant Cugat del Vallès té una intensitat molt més gran[107].



Mapa 174. Concentració botigues de roba (800m) al Vallès Occidental.

[107] Això s'explica per la grandària del terme municipal, molt més petita Ripollet que Sant Cugat del Vallès, i la morfologia urbana, molt més compacta a Ripollet.

12.5 Recomanacions

12.5.1 Recomanacions urbanístiques

Per avançar en un creixement comercial dins les ciutats i pobles i excloure el creixement comercial de les zones periurbanes situades fora de la trama urbana consolidada, existeixen diferents figures de planejament dins la legislació urbanística actual.

Aquestes eines són suficients per implementar polítiques que reforcin l'apuntat model no dual, sempre des de la perspectiva de no trencar l'equilibri entre el comerç urbà i de proximitat i el comerç periurbà, a nivell de cada municipi. En aquest sentit, es proposa impulsar la sostenibilitat de l'oferta comercial de les concentracions comercials urbanes i no incorporar nova oferta comercial en format d'establiments de més de 2,500 m^2 (GECT). S'ha vist (apartat 8.6.1) que hi ha encara possibilitats de creixement de l'oferta comercial dins de la trama urbana de les diferents ciutats de la comarca, i per tant, en comptes de consumir més sòl fora de la ciutat actual, es poden utilitzar les eines apuntades per tal de possibilitar augmentar l'oferta comercial i la superfície comercial dins de la trama urbana. S'apunten unes quantes idees en aquesta línia:

- Augmentar la superfície comercial dels establiments actuals permeten la unió de locals en trama urbana (mitjançant PMU que permetin la unió de locals en les parcel·les que ho permetin).
- Augmentar el nombre de locals comercials permeten la reconversió de baixos residencials a baixos amb activitat econòmica (mitjançant plans especials en el cas de sòl urbà i amb noves ordenances d'edificació en el cas de sòl urbanitzable).
- Desenvolupar PMU i/o Plans Especials que permetin una anàlisi detallada i propostes ajustades a les necessitats dels diferents barris.

A nivell global de la comarca i del país, tot i l'existència d'aquestes eines, falten instruments de planejament que coordinin millor les escales local, supramunicipal i territorial dins l'urbanisme comercial del Vallès Occidental. La tramitació de la nova llei de territori, que fusionarà diferents lleis com la d'ordenació del territori o la d'urbanisme pot ser una oportunitat per millorar la gestió del sòl urbà amb ús comercial, així com regular millor la urbanització del nou sòl comercial dins les ciutats i zones comercials.

Il·lustració 18. Portada del document de l'avantprojecte de llei de territori (maig del 2017)

El principal objectiu de la llei del territori és canviar el paradigma del planejament urbanístic, on tenim planejaments generals amb més de 40 anys d'antiguitat com és el cas del Pla General d'Ordenació Metropolitana. Si la realitat no és una foto estàtica, el planejament tampoc ho pot ser. Per tant, hauríem de tenir directius urbanístiques més dinàmiques i adaptades a les necessitats contemporànies per **flexibilitzar la planificació en el context temporal.**

També s'hauria d'aconseguir definir àmbits de planejament plurimunicipal obligatoris on s'integri el sostre comercial per criteris tècnics. Amb aquesta planificació supralocal s'hauria de garantir que aquest esforç per buscar fórmules de governança supramunicipal asseguri l'equitat territorial entre els diversos municipis i es permeti una redistribució de l'oferta comercial equilibrada.

Dins l'article 109 de l'avantprojecte de llei del territori es parla de l'agenda econòmica. Aquesta té per objecte programar les actuacions urbanístiques i l'execució aïllada dels sistemes urbanístics que s'hi regulen, determinar les actuacions urbanístiques que es reservin a la iniciativa pública i avaluar la sostenibilitat econòmica. Proposem que les iniciatives privades amb ús comercial també disposin d'una agenda econòmica que avaluï la sostenibilitat i l'impacte dels nous desenvolupaments sobre el comerç local.

Dins l'article 96, es parla dels Plans d'Estructura Urbana Plurimunicipal: aquests són instruments d'ordenació que estableixen el conjunt de determinacions bàsiques sobre la utilització del sòl i que defineixen el model urbà a llarg termini d'una pluralitat de municipis veïns i que també haurien d'incorporar una visió d'urbanisme comercial plurimunicipal.

Les figures d'assentament urbà discrecional de compleció, tenen com a finalitat la delimitació d'una petita actuació per completar el teixit urbà existent. Aquesta figura s'hauria de fer servir per millorar i eixamplar zones comercials existents dins la trama urbana. Els Plans d'Estructura Municipal fixats a la Llei de Territori haurien de definir les concentracions i eixos comercials, així com l'evolució en l'ocupació de les plantes baixes, en zones consolidades i no consolidades.

Entre d'altres recomanacions urbanístiques, a part de fer servir la futura nova llei del territori per integrar millor l'ús comercial a escala supramunicipal i local, incloem les següents propostes:

- Integrar una visió holística de l'urbanisme comercial.
- Combinar densitat i disseny urbà.
- Conservar i millorar les zones urbanes de nucli antic i urbà tradicional.
- Definir nous paradigmes per l'urbanisme comercial a la comarca, noves maneres d'intervenir al centre i de fer l'expansió urbana amb la llei territori.
- Posar l'atenció a les franges i límits espais de transició (guals, volumetries, façanes, garatges, accessibilitat).
- Una visió no dual de la ciutat i la perifèria.
- Parlar amb els actors de cada assemblatge urbà (propietaris, operadors immobiliaris, grans empreses, teixit associatiu),per definir models publico privats d'intervenció d'urbanisme comercial.
- Més projectes urbans i menys planejament estàtic.
- Incloure els càlculs de sostenibilitat econòmica dins l'ús comercial.
- Crear plans d'urbanisme comercial supramunicipal.

13 EPÍLEG: FITXES MUNICIPALS I COMARCAL

BADIA DEL VALLÈS

Dades bàsiques:

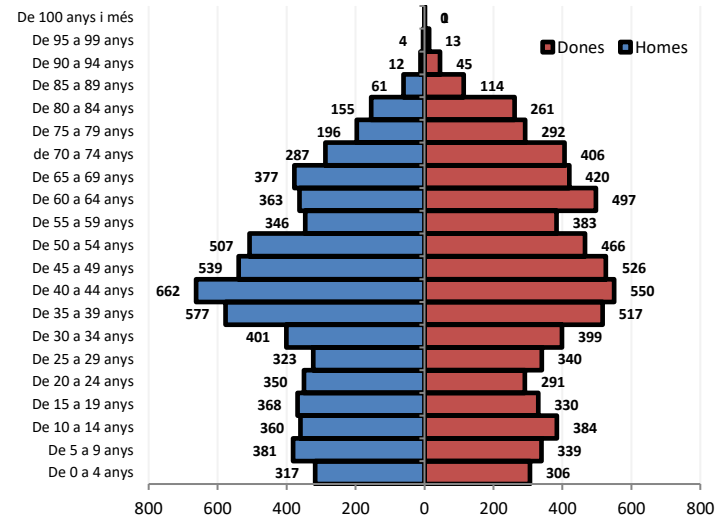
Població 2017	**13,466**
Superfície (km2)	**0,93**
Altitud	**120**
Longitud (º)	**2.116883**
Latitud (º)	**41.509714**

Dades econòmiques:

PIB 2015 (milions d'€): **76.4**

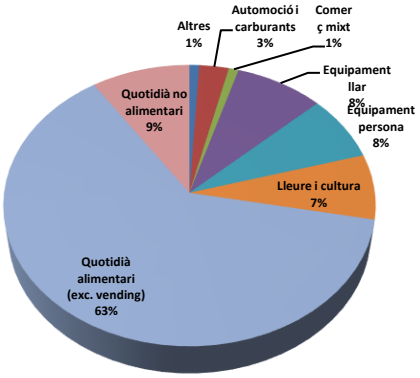
Valor afegit brut (2014) (milions d'€)	
Agricultura	**0.0**
Indústria	**1.4**
Construcció	**4.5**
Comerç	**nd**
Serveis	**62.3**
Total	**68.2**

Piràmide d'edats



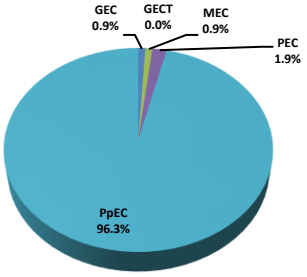
Nombre d'establiments comercials

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
Altres	1			1	100.0%	0.0%	0.0%	0.1%
Automoció i carburants	1	1	1	3	33.3%	33.3%	33.3%	0.3%
Comerç mixt	1			1	100.0%	0.0%	0.0%	0.2%
Equipament llar	9			9	100.0%	0.0%	0.0%	0.4%
Equipament persona	8			8	100.0%	0.0%	0.0%	0.4%
Lleure i cultura	8			8	100.0%	0.0%	0.0%	0.8%
Quotidià alimentari (exc. vending)	67			67	100.0%	0.0%	0.0%	1.8%
Quotidià no alimentari	10			10	100.0%	0.0%	0.0%	1.5%
Vending				0				0.0%
Total general	**105**	**1**	**1**	**107**	**98.1%**	**0.9%**	**0.9%**	0.9%



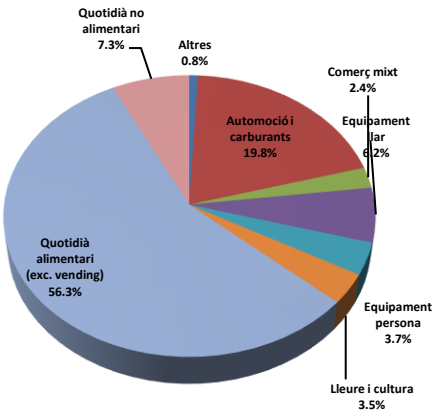
Nombre d'establiments comercials

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
GEC	1			1	100.0%	0.0%	0.0%	1.0%
GECT				0				0.0%
MEC		1		1	0.0%	100.0%	0.0%	0.6%
PEC	2			2	100.0%	0.0%	0.0%	0.4%
PpEC	102		1	103	99.0%	0.0%	1.0%	0.9%
TOTAL	**105**	**1**	**1**	**107**	98.1%	0.9%	0.9%	0.9%



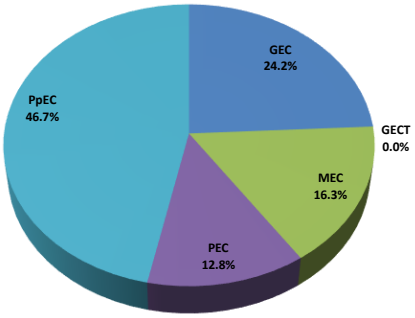
Superfície comercial per establiment i sector

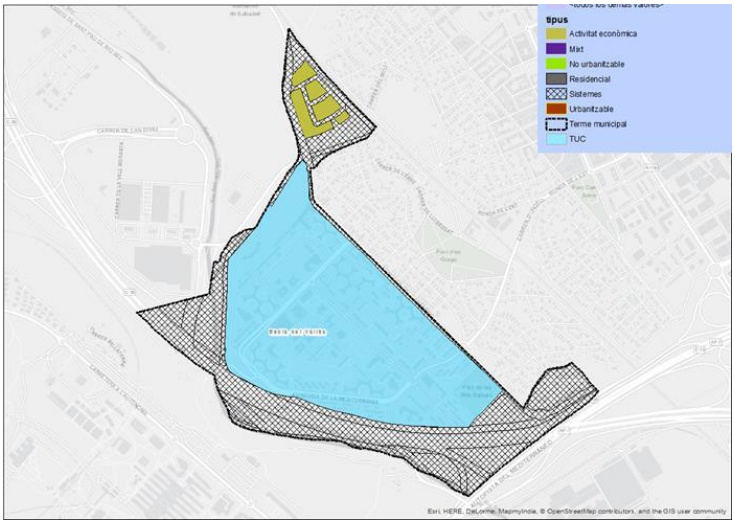
	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
Altres	76			76	100.0%	0.0%	0.0%	0.1%
Automoció i carburants	42	1,508	285	1,835	2.3%	82.2%	15.5%	0.5%
Comerç mixt	220			220	100.0%	0.0%	0.0%	0.1%
Equipament llar	577			577	100.0%	0.0%	0.0%	0.1%
Equipament persona	340			340	100.0%	0.0%	0.0%	0.2%
Lleure i cultura	320			320	100.0%	0.0%	0.0%	0.3%
Quotidià alimentari (exc. vending)	5,204			5,204	100.0%	0.0%	0.0%	1.0%
Quotidià no alimentari	675			675	100.0%	0.0%	0.0%	0.9%
Vending				0				0.0%
Total general	**7,454**	**1,508**	**285**	**9,247**	**80.6%**	**16.3%**	**3.1%**	0.4%



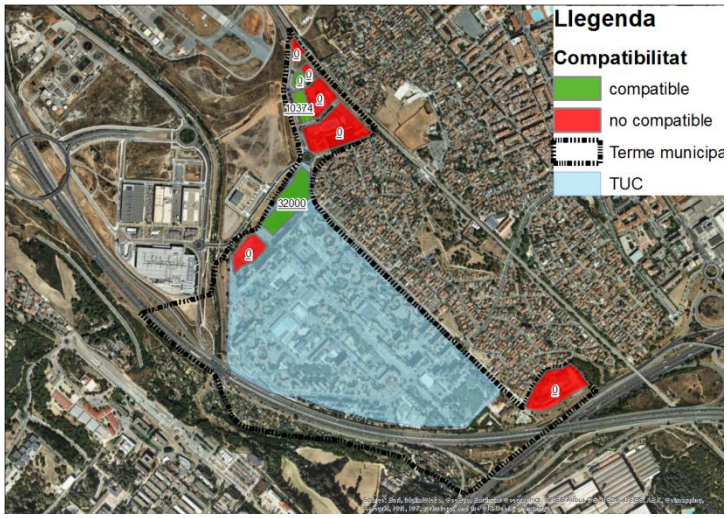
Superfície comercial per tipologia d'establiment

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
GEC	2,238			2,238	100.0%	0.0%	0.0%	1.1%
GECT				0				0.0%
MEC		1,508		1,508	0.0%	100.0%	0.0%	0.8%
PEC	1,185			1,185	100.0%	0.0%	0.0%	0.4%
PpEC	4,031		285	4,316	93.4%	0.0%	6.6%	0.4%
TOTAL	**7,454**	**1,508**	**285**	**9,247**	80.6%	16.3%	3.1%	0.4%

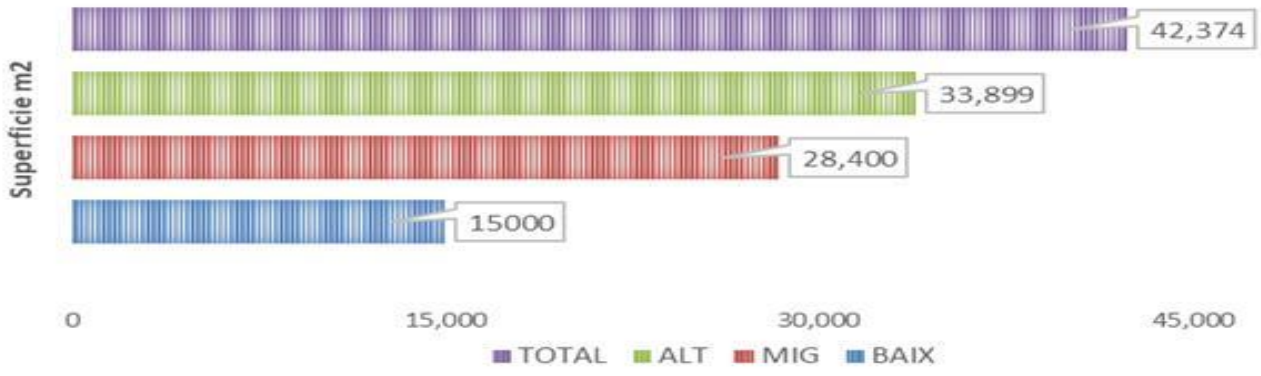




Planejament urbanístic per tipologia



Comptabilitat d'usos comercials



Projecció de superfície comercial (m2), segons escenaris de creixement

- **98% dels establiments comercials dins de la TUC.**
- **Hi ha la possibilitat de desenvolupar fins 33,899 m^2 de sostre d'activitats comercials, tot i que en un escenari baix aquests quedarien en 15,000 m^2, distribuïts en una zona fora de la TUC, que limita amb Barberà del Vallès, i una altra, que limita amb el Centre Comercial Via Sabadell dins de la TUC.**

BARBERÀ DEL VALLÈS

Dades bàsiques:

Població 2017	**32,860**
Superfície (km2)	**8,31**
Altitud	**146**
Longitud (º)	**2.124522**
Latitud (º)	**41.515619**

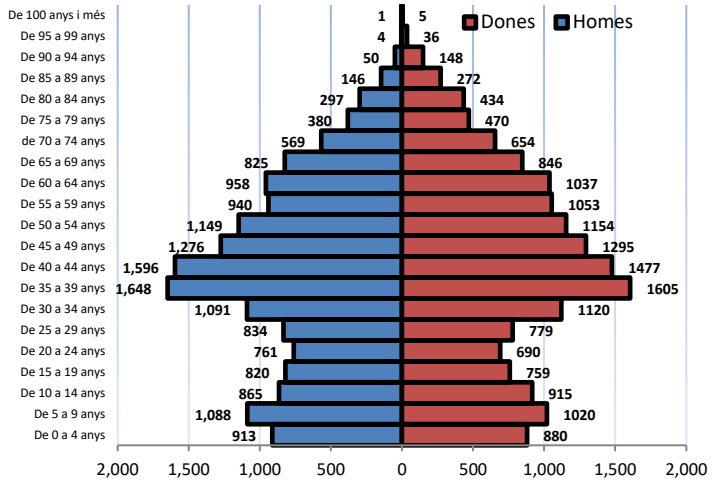
Dades econòmiques:

PIB 2015 (milions d'€): **1,603.0**

Valor afegit brut (2014) (milions d'€)

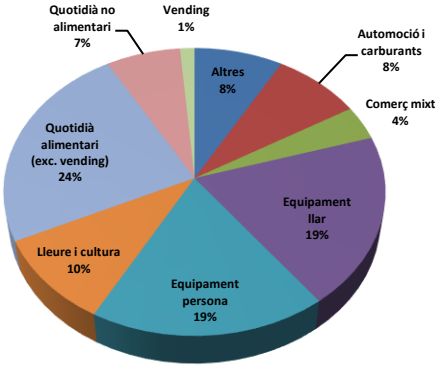
Agricultura	**0.1**
Indústria	**517.5**
Construcció	**37.0**
Comerç	**nd**
Serveis	**861.5**
Total	**1,416.1**

Piràmide d'edats



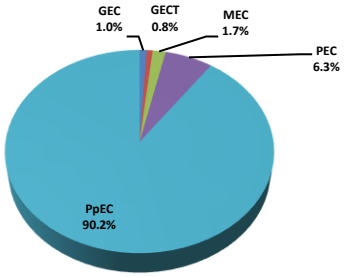
Nombre d'establiments comercials

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
Altres	18	24	1	43	41.9%	55.8%	2.3%	6.0%
Automoció i carburants	22	20	1	43	51.2%	46.5%	2.3%	4.2%
Comerç mixt	11	9		20	55.0%	45.0%	0.0%	4.9%
Equipament llar	56	44	1	101	55.4%	43.6%	1.0%	4.8%
Equipament persona	54	42		96	56.3%	43.8%	0.0%	5.3%
Lleure i cultura	27	25		52	51.9%	48.1%	0.0%	5.4%
Quotidià alimentari (exc. vending)	104	20		124	83.9%	16.1%	0.0%	3.4%
Quotidià no alimentari	24	12		36	66.7%	33.3%	0.0%	5.3%
Vending	4	3		7	57.1%	42.9%	0.0%	1.9%
Total general	**320**	**199**	**3**	**522**	**61.3%**	**38.1%**	**0.6%**	4.4%



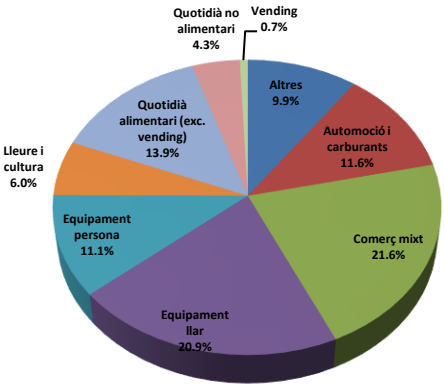
Nombre d'establiments comercials

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
GEC	2	3		5	40.0%	60.0%	0.0%	4.9%
GECT		4		4	0.0%	100.0%	0.0%	9.5%
MEC	3	6		9	33.3%	66.7%	0.0%	5.8%
PEC	6	27		33	18.2%	81.8%	0.0%	7.3%
PpEC	309	159	3	471	65.6%	33.8%	0.6%	4.3%
TOTAL	**320**	**199**	**3**	**522**	61.3%	38.1%	0.6%	4.4%



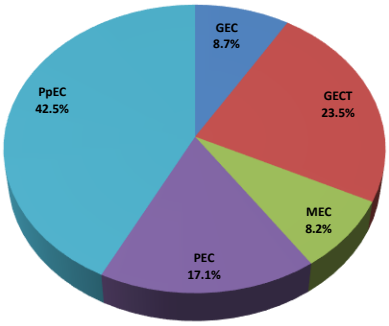
Superfície comercial per establiment i sector

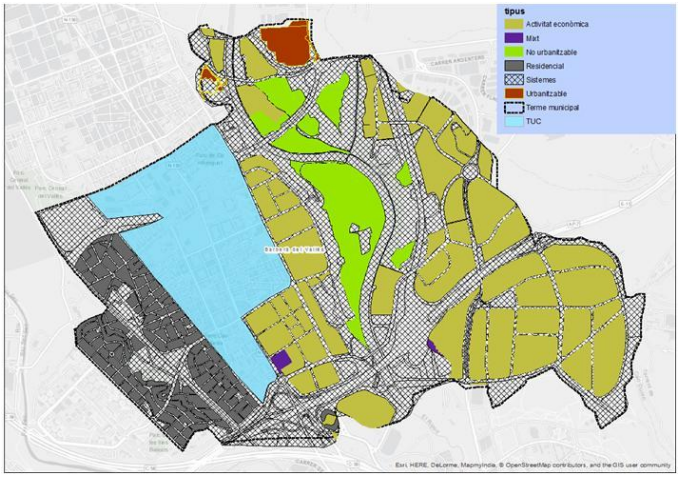
	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
Altres	2,007	10,125	90	12,222	16.4%	82.8%	0.7%	10.5%
Automoció i carburants	5,708	8,256	285	14,249	40.1%	57.9%	2.0%	4.2%
Comerç mixt	3,323	23,172		26,495	12.5%	87.5%	0.0%	11.7%
Equipament llar	8,823	16,730	124	25,677	34.4%	65.2%	0.5%	5.3%
Equipament persona	4,643	8,982		13,625	34.1%	65.9%	0.0%	6.6%
Lleure i cultura	2,615	4,724		7,339	35.6%	64.4%	0.0%	7.4%
Quotidià alimentari (exc. vending)	14,676	2,457		17,133	85.7%	14.3%	0.0%	3.3%
Quotidià no alimentari	2,215	3,048		5,263	42.1%	57.9%	0.0%	6.9%
Vending	252	630		882	28.6%	71.4%	0.0%	2.7%
Total general	**44,262**	**78,124**	**499**	**122,885**	**36.0%**	**63.6%**	**0.4%**	5.9%



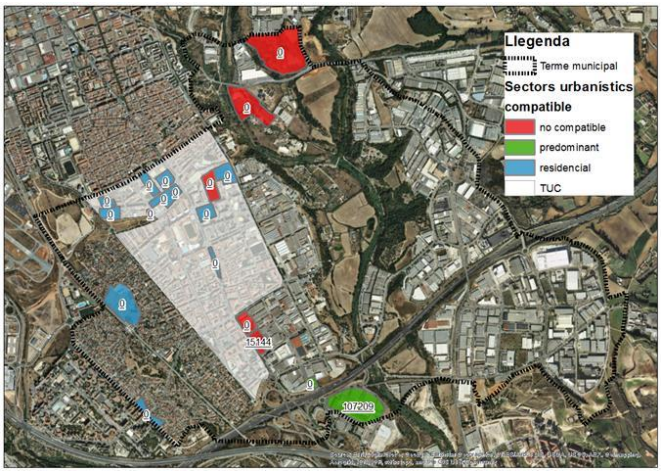
Superfície comercial per tipologia d'establiment

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC
GEC	4,640	6,053		10,693	43.4%	56.6%
GECT		28,886		28,886	0.0%	100.0%
MEC	3,426	6,640		10,066	34.0%	66.0%
PEC	3,307	17,699		21,006	15.7%	84.3%
PpEC	32,889	18,846	499	52,234	63.0%	36.1%
TOTAL	**44,262**	**78,124**	**499**	**122,885**	36.0%	63.6%

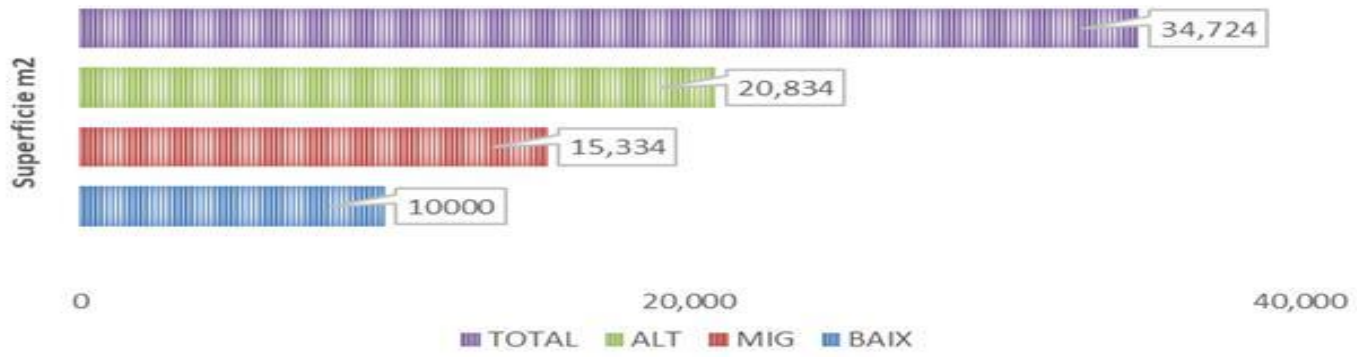




Planejament urbanístic per tipologia



Comptabilitat d'usos comercials



Projecció de superfície comercial (m2), segons escenaris de creixement

- **61% dels establiments comercials dins de la TUC.**
- **Es poden desenvolupar fins a 20,834 m^2 de sostre comercial, tot i que en un escenari baix aquests quedarien en uns 10,000 m^2, una part en dues zones properes a la TUC i una altra part a la zona del Baricentro, fora de la TUC.**

CASTELLAR DEL VALLÈS

Dades bàsiques:

Població 2017	**23,776**
Superfície (km2)	**44,91**
Altitud	**331**
Longitud (º)	**2.087986**
Latitud (º)	**41.616861**

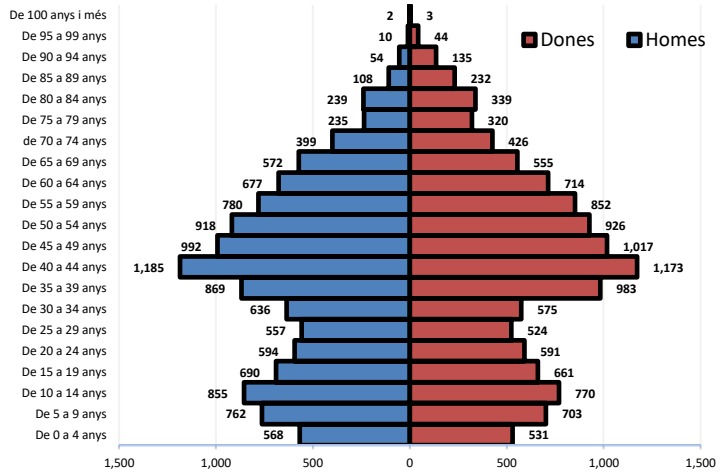
Dades econòmiques:

PIB 2015 (milions d'€): **545.1**

Valor afegit brut (2014) (milions d'€)

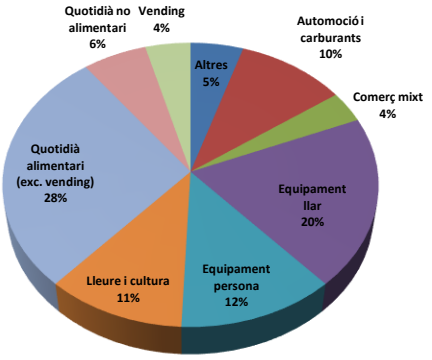
Agricultura	**0.4**
Indústria	**181.6**
Construcció	**30.3**
Comerç	**nd**
Serveis	**259.5**
Total	**471.8**

Piràmide d'edats



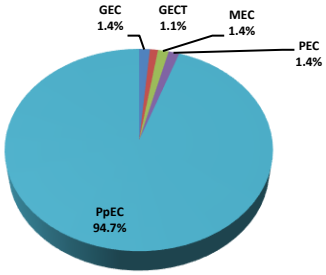
Nombre d'establiments comercials

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
Altres	8	5	1	14	57.1%	35.7%	7.1%	2.0%
Automoció i carburants	14	14	1	29	48.3%	48.3%	3.4%	2.9%
Comerç mixt	8	2		10	80.0%	20.0%	0.0%	2.5%
Equipament llar	36	16	3	55	65.5%	29.1%	5.5%	2.6%
Equipament persona	34	1		35	97.1%	2.9%	0.0%	1.9%
Lleure i cultura	26	5		31	83.9%	16.1%	0.0%	3.2%
Quotidià alimentari (exc. vending)	71	7	1	79	89.9%	8.9%	1.3%	2.1%
Quotidià no alimentari	15	2		17	88.2%	11.8%	0.0%	2.5%
Vending	8	4		12	66.7%	33.3%	0.0%	3.2%
Total general	**220**	**56**	**6**	**282**	**78.0%**	**19.9%**	**2.1%**	2.4%



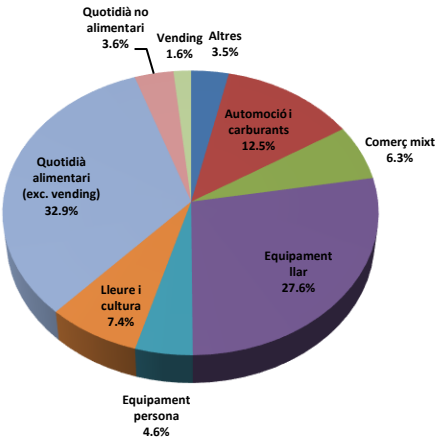
Nombre d'establiments comercials

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
GEC	1	3		4	25.0%	75.0%	0.0%	3.9%
GECT	2	1		3	66.7%	33.3%	0.0%	7.1%
MEC	1	3		4	25.0%	75.0%	0.0%	2.6%
PEC	2	2		4	50.0%	50.0%	0.0%	0.9%
PpEC	214	47	6	267	80.1%	17.6%	2.2%	2.4%
TOTAL	**220**	**56**	**6**	**282**	78.0%	19.9%	2.1%	2.4%



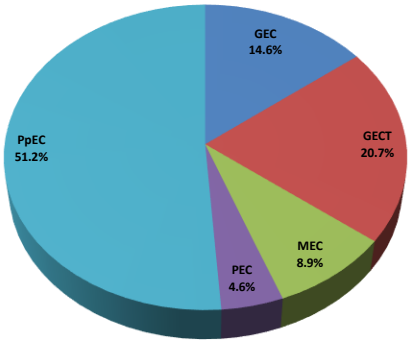
Superfície comercial per establiment i sector

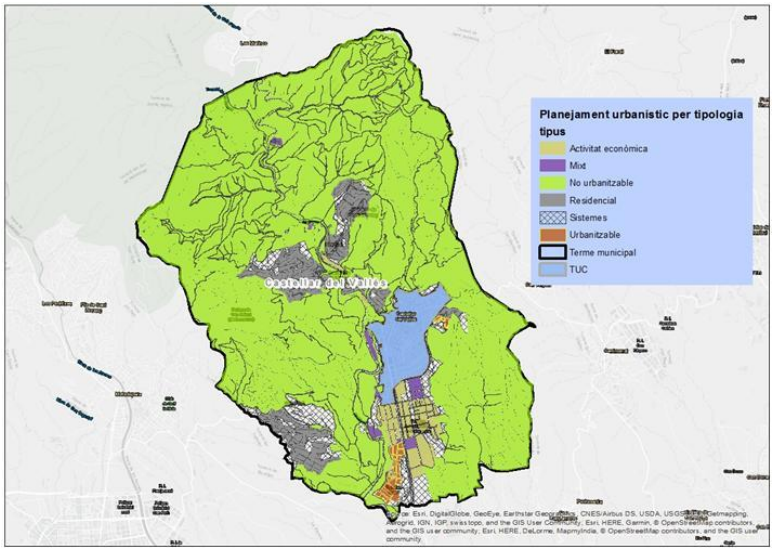
	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
Altres	953	997	90	2,040	46.7%	48.9%	4.4%	1.8%
Automoció i carburants	3,305	4,073	1	7,379	44.8%	55.2%	0.0%	2.2%
Comerç mixt	1,891	1,797		3,688	51.3%	48.7%	0.0%	1.6%
Equipament llar	5,009	10,790	426	16,225	30.9%	66.5%	2.6%	3.4%
Equipament persona	2,504	185		2,689	93.1%	6.9%	0.0%	1.3%
Lleure i cultura	2,039	2,320		4,359	46.8%	53.2%	0.0%	4.4%
Quotidià alimentari (exc. vending)	16,797	2,560	3	19,360	86.8%	13.2%	0.0%	3.8%
Quotidià no alimentari	1,512	605		2,117	71.4%	28.6%	0.0%	2.8%
Vending	570	386		956	59.6%	40.4%	0.0%	2.9%
Total general	**34,580**	**23,713**	**520**	**58,813**	**58.8%**	**40.3%**	**0.9%**	2.8%



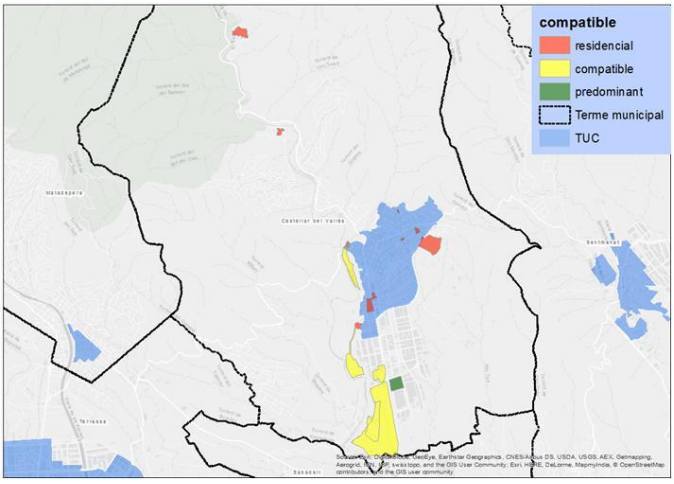
Superfície comercial per tipologia d'establiment

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	%
GEC	2,388	6,196		8,584	27.8%	72.2%	
GECT	7,790	4,398		12,188	63.9%	36.1%	
MEC	1,477	3,767		5,244	28.2%	71.8%	
PEC	1,437	1,264		2,701	53.2%	46.8%	
PpEC	21,488	8,088	520	30,096	71.4%	26.9%	
TOTAL	**34,580**	**23,713**	**520**	**58,813**	58.8%	40.3%	

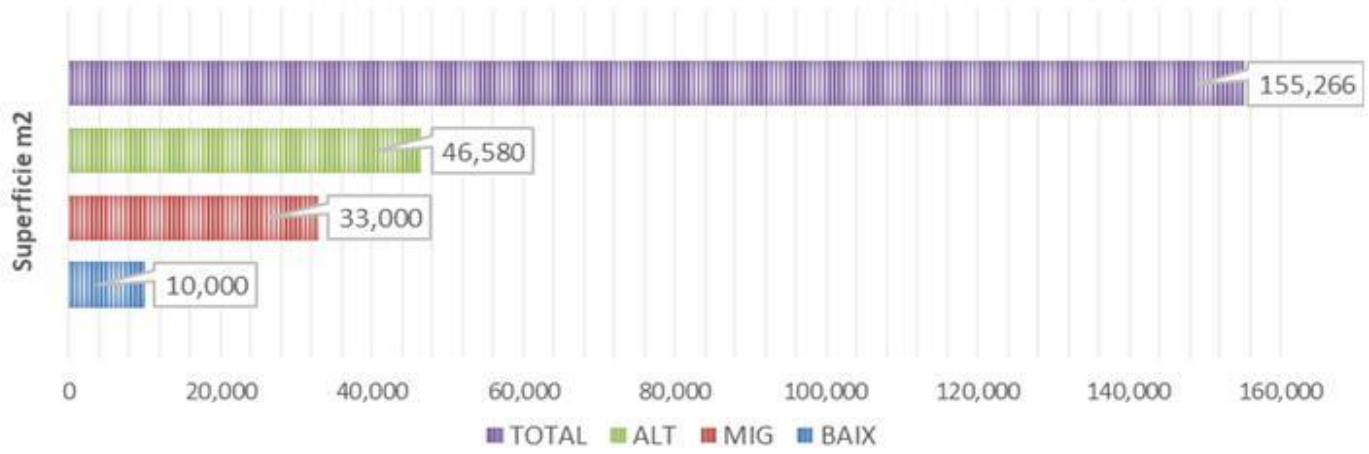




Planejament urbanístic per tipologia



Comptabilitat d'usos comercials



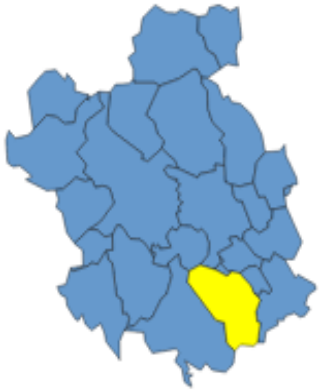
Projecció de superfície comercial (m2), segons escenaris de creixement

- **78% dels establiments comercials dins de la TUC.**
- **Es poden desenvolupar fins a 46,580 m^{2}de sostre, tot i que en un escenari baix aquests quedarien en uns 10,000 m^2, repartits en diferents àrees fora de la TUC en formats de PEC, MEC i GEC.**

CERDANYOLA DEL VALLÈS

Dades bàsiques:

Població 2017	**57,723**
Superfície (km2)	**30,56**
Altitud	**82**
Longitud (º)	**21.38864**
Latitud (º)	**4.1491272**

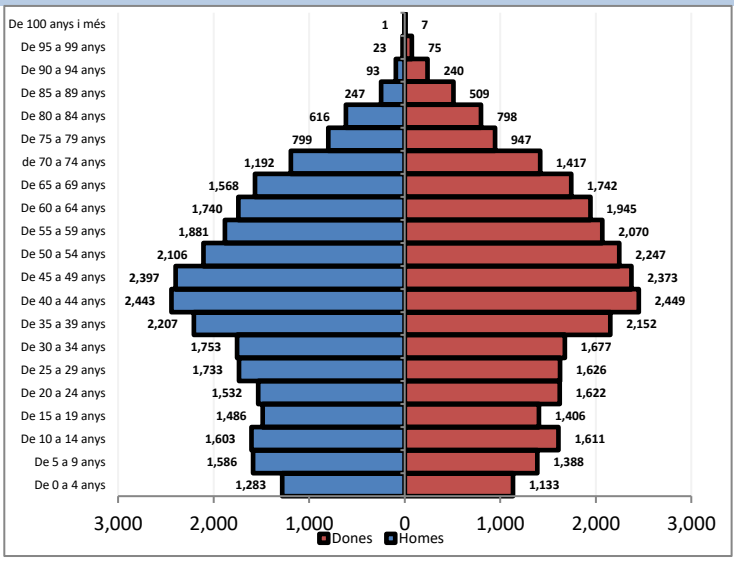


Dades econòmiques:

PIB 2015 (milions d'€): **1,658.6**

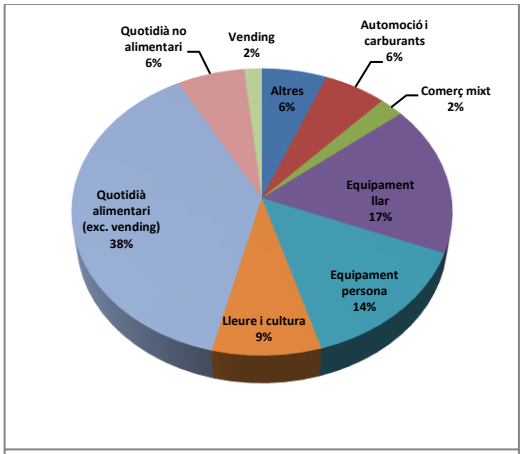
Valor afegit brut (2014) (milions d'€)	
Agricultura	**0.2**
Indústria	**208.4**
Construcció	**56.2**
Comerç	**182.5**
Serveis	**972.0**
Total	**1,419.3**

Piràmide d'edats



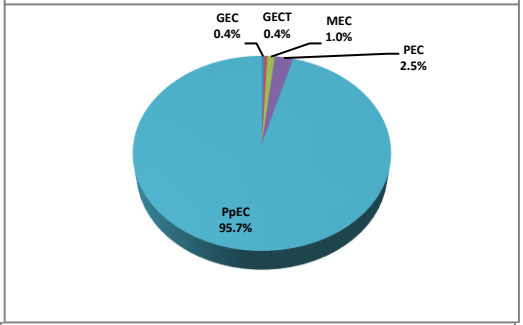
Nombre d'establiments comercials

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
Altres	32	13	3	48	66.7%	27.1%	6.3%	6.7%
Automoció i carburants	31	14	1	46	67.4%	30.4%	2.2%	4.5%
Comerç mixt	16	1	1	18	88.9%	5.6%	5.6%	4.4%
Equipament llar	110	21	3	134	82.1%	15.7%	2.2%	6.4%
Equipament persona	107	6		113	94.7%	5.3%	0.0%	6.2%
Lleure i cultura	56	7	4	67	83.6%	10.4%	6.0%	7.0%
Quotidià alimentari (exc. vending)	293	9		302	97.0%	3.0%	0.0%	8.2%
Quotidià no alimentari	46	4		50	92.0%	8.0%	0.0%	7.4%
Vending	7	6		13	53.8%	46.2%	0.0%	3.5%
Total general	**698**	**81**	**12**	**791**	**88.2%**	**10.2%**	**1.5%**	**6.7%**



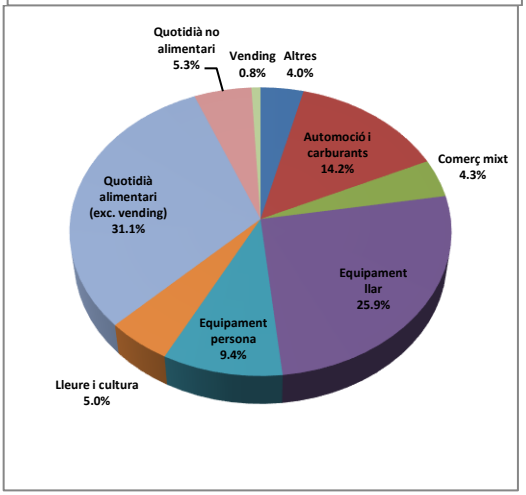
Nombre d'establiments comercials

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
GEC	1	2		3	33.3%	66.7%	0.0%	2.9%
GECT	1	2		3	33.3%	66.7%	0.0%	7.1%
MEC	6	2		8	75.0%	25.0%	0.0%	5.1%
PEC	15	5		20	75.0%	25.0%	0.0%	4.4%
PpEC	675	70	12	757	89.2%	9.2%	1.6%	6.9%
TOTAL	**698**	**81**	**12**	**791**	**88.2%**	**10.2%**	**1.5%**	**6.7%**

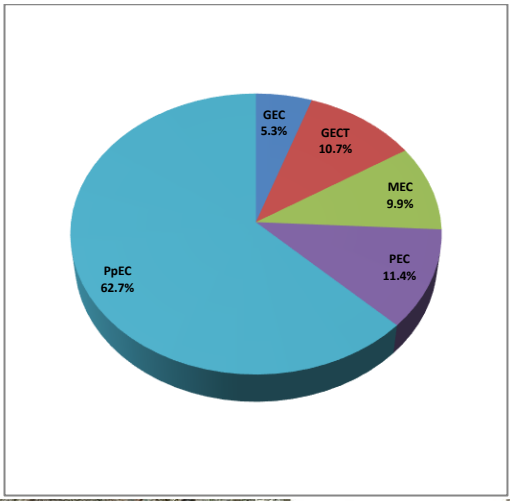


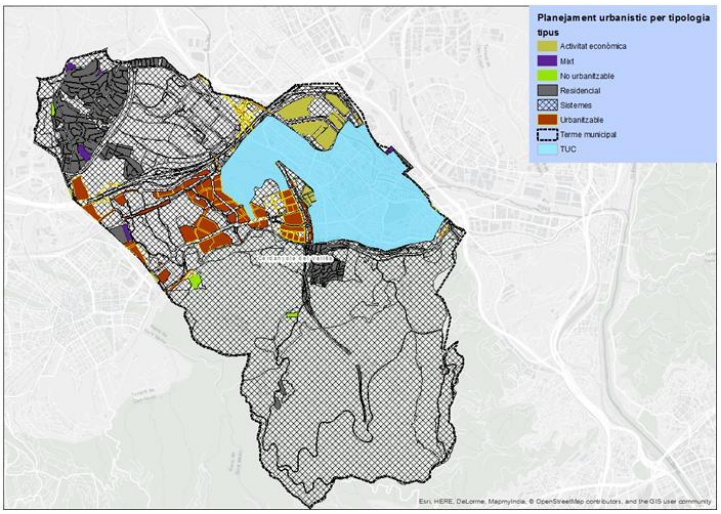
Superfície comercial per establiment i sector

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
Altres	1,749	1,672	529	3,950	44.3%	42.3%	13.4%	3.4%
Automoció i carburants	8,993	5,180	1	14,174	63.4%	36.5%	0.0%	4.2%
Comerç mixt	3,874	301	79	4,254	91.1%	7.1%	1.9%	1.9%
Equipament llar	15,050	10,365	484	25,899	58.1%	40.0%	1.9%	5.4%
Equipament persona	8,541	847		9,388	91.0%	9.0%	0.0%	4.6%
Lleure i cultura	3,824	874	349	5,047	75.8%	17.3%	6.9%	5.1%
Quotidià alimentari (exc. vending)	27,193	3,919		31,112	87.4%	12.6%	0.0%	6.0%
Quotidià no alimentari	5,044	244		5,288	95.4%	4.6%	0.0%	6.9%
Vending	257	574		831	30.9%	69.1%	0.0%	2.5%
Total general	**74,525**	**23,976**	**1,442**	**99,943**	**74.6%**	**24.0%**	**1.4%**	**4.8%**

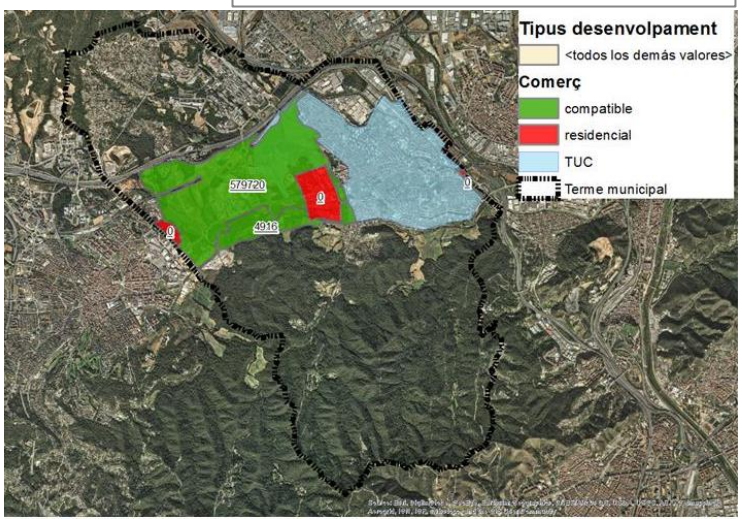


Superfície comercial per tipologia d'establiment								
	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
GEC	1,600	3,695		5,295	30.2%	69.8%	0.0%	2.5%
GECT	3,000	7,665		10,665	28.1%	71.9%	0.0%	3.5%
MEC	7,355	2,494		9,849	74.7%	25.3%	0.0%	5.4%
PEC	8,503	2,930		11,433	74.4%	25.6%	0.0%	4.0%
PpEC	54,067	7,192	1,442	62,701	86.2%	11.5%	2.3%	5.7%
TOTAL	**74,525**	**23,976**	**1,442**	**99,943**	**74.6%**	**24.0%**	**1.4%**	**4.8%**

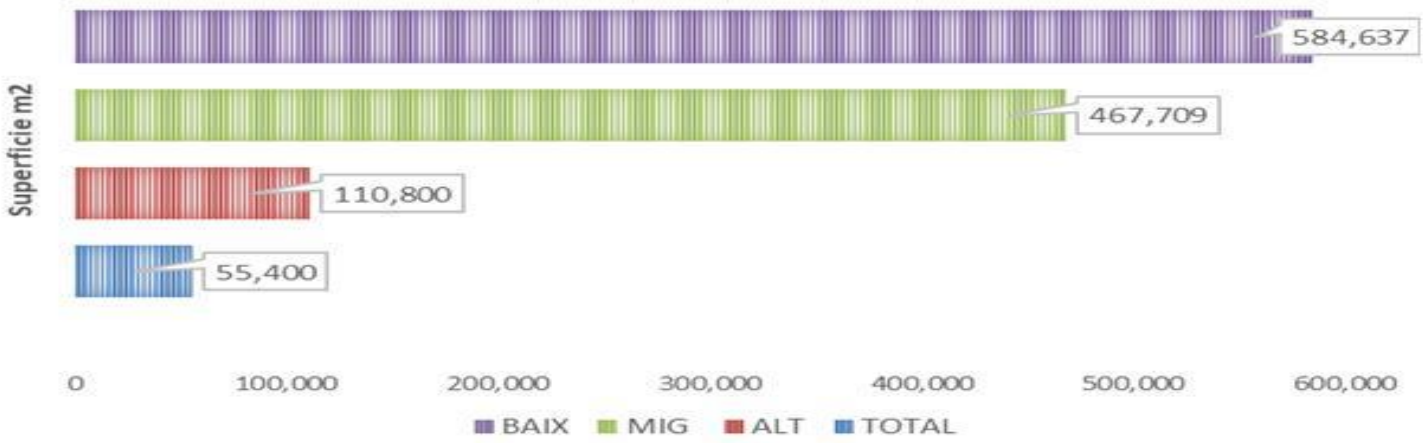




Planejament urbanístic per tipologia



Comptabilitat d'usos comercials



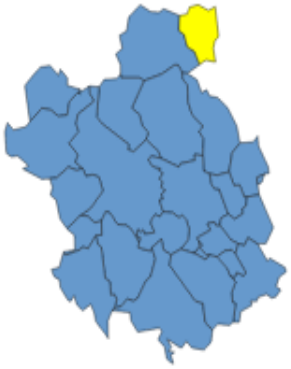
Projecció de superfície comercial (m2), segons escenaris de creixement

- **88% dels establiments comercials dins de la TUC.**
- **La principal zona on es pot desenvolupar l'activitat comercial correspon al Parc de l'Alba, amb un sostre comercial de fins a 467,709 m^2, tot i que en un escenari baix aquests quedarien en uns 55,400 m^2, situats fora de la TUC.**

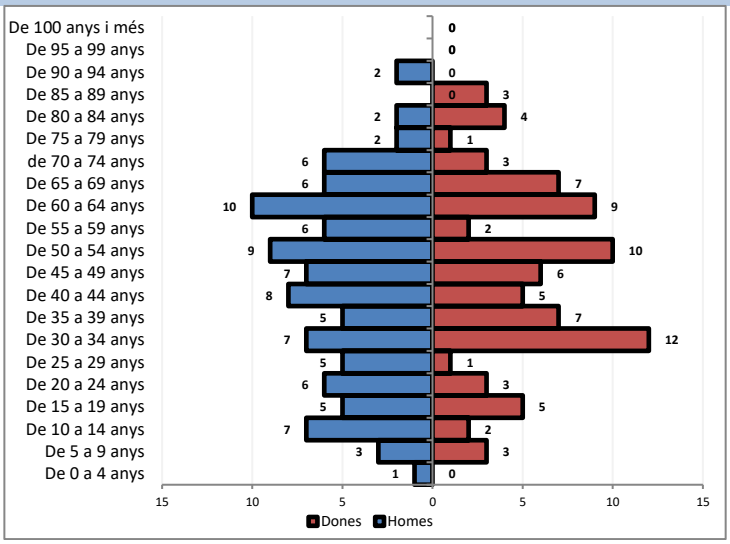
GALLIFA

Dades bàsiques:

Població 2017	**180**
Superfície (km2)	**16,33**
Altitud	**502**
Longitud (º)	**21.15589**
Latitud (º)	**4.1693492**



Piràmide d'edats



Dades econòmiques:

PIB 2015 (milions d'€): nd

Valor afegit brut (2014) (milions d'€)	
Agricultura	**Nd**
Indústria	**Nd**
Construcció	**Nd**
Comerç	**Nd**
Serveis	**Nd**
Total	**Nd**

Nombre d'establiments comercials

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
Altres								
Automoció i carburants								
Comerç mixt								
Equipament llar								
Equipament persona								
Lleure i cultura								
Quotidià alimentari (exc. vending)								
Quotidià no alimentari								
Vending								
Total general								

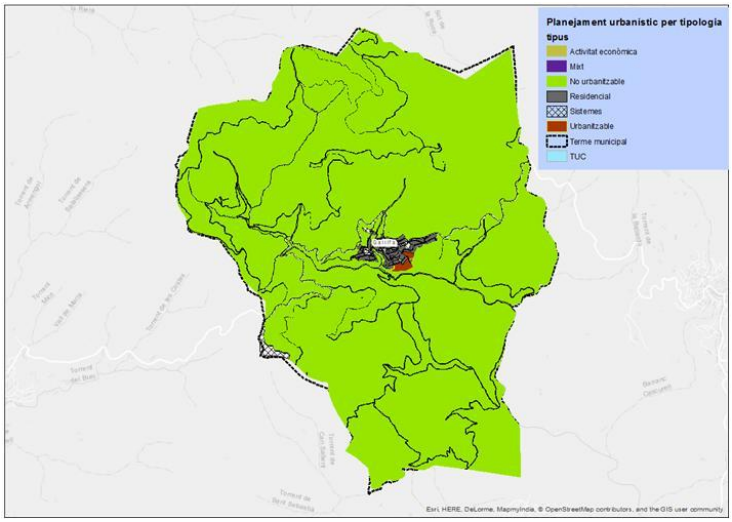
Nombre d'establiments comercials

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
GEC								
GECT								
MEC								
PEC								
PpEC								
TOTAL								

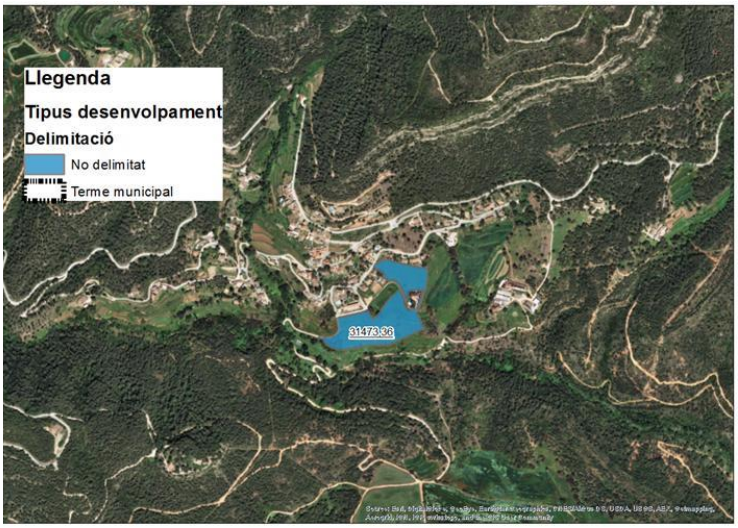
Superfície comercial per establiment i sector

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
Altres								
Automoció i carburants								
Comerç mixt								
Equipament llar								
Equipament persona								
Lleure i cultura								
Quotidià alimentari (exc. vending)								
Quotidià no alimentari								
Vending								
Total general								

Superfície comercial per tipologia d'establiment								
	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
GEC								
GECT								
MEC								
PEC								
PpEC								
TOTAL								



Planejament urbanístic per tipologia



Comptabilitat d'usos comercials

Projecció de superfície comercial (m2), segons escenaris de creixement

- **Municipi sense activitat comercial.**
- **En funció de l'evolució futura de la població al municipi, es pot valorar la instal·lació d'algun equipament comercial, amb clara funció de proximitat.**

MATADEPERA

Dades bàsiques:

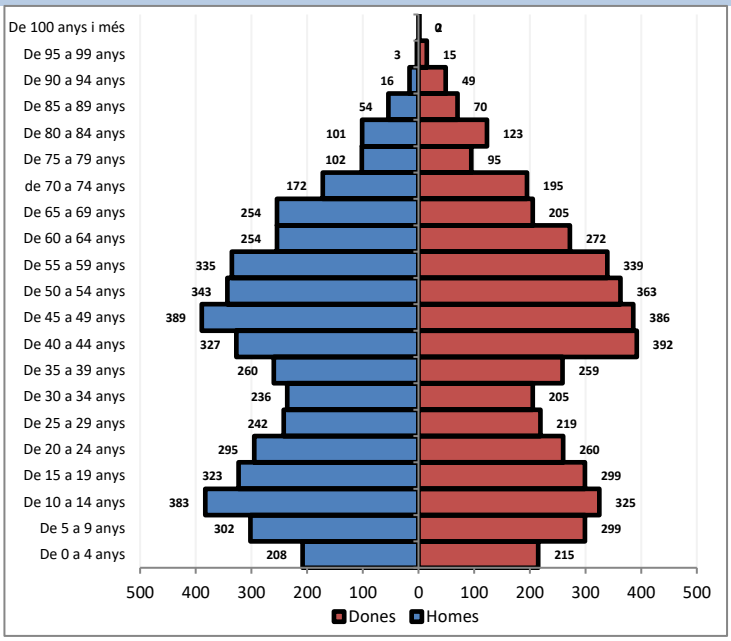
Població 2017	9,186
Superfície (km2)	25,36
Altitud	423
Longitud (º)	2.026925
	41.60135
Latitud (º)	6

Dades econòmiques:

PIB 2015 (milions d'€): **122.5**

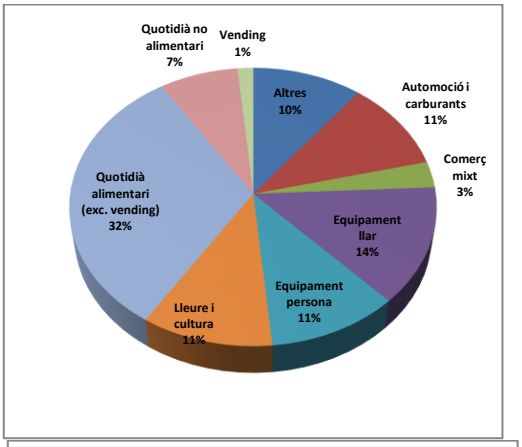
Valor afegit brut (2014) (milions d'€)	
Agricultura	0.0
Indústria	1.4
Construcció	12.5
Comerç	nd
Serveis	96.6
Total	110.5

Piràmide d'edats



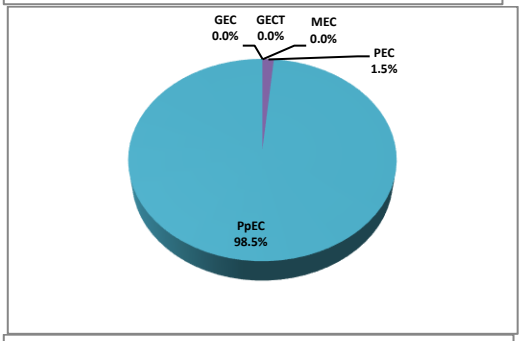
Nombre d'establiments comercials

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
Altres	2	5		7	28.6%	71.4%	0.0%	1.0%
Automoció i carburants	2	3	2	7	28.6%	42.9%	28.6%	0.7%
Comerç mixt	2			2	100.0%	0.0%	0.0%	0.5%
Equipament llar	4	4	1	9	44.4%	44.4%	11.1%	0.4%
Equipament persona	6	1		7	85.7%	14.3%	0.0%	0.4%
Lleure i cultura	4	3		7	57.1%	42.9%	0.0%	0.7%
Quotidià alimentari (exc. vending)	16	4	1	21	76.2%	19.0%	4.8%	0.6%
Quotidià no alimentari	3	1	1	5	60.0%	20.0%	20.0%	0.7%
Vending	1			1	100.0%	0.0%	0.0%	0.3%
Total general	**40**	**21**	**5**	**66**	**60.6%**	**31.8%**	**7.6%**	**0.6%**



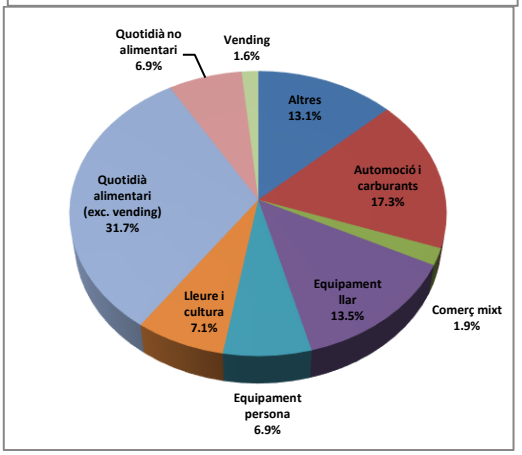
Nombre d'establiments comercials

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
GEC				0				0.0%
GECT				0				0.0%
MEC				0				0.0%
PEC	1			1	100.0%	0.0%	0.0%	0.2%
PpEC	39	21	5	65	60.0%	32.3%	7.7%	0.6%
TOTAL	**40**	**21**	**5**	**66**	**60.6%**	**31.8%**	**7.6%**	**0.6%**

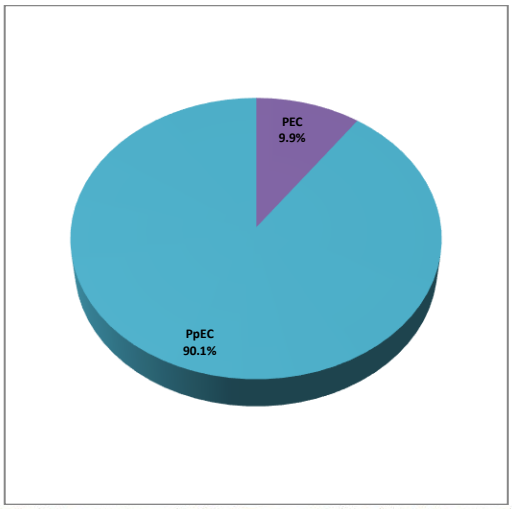


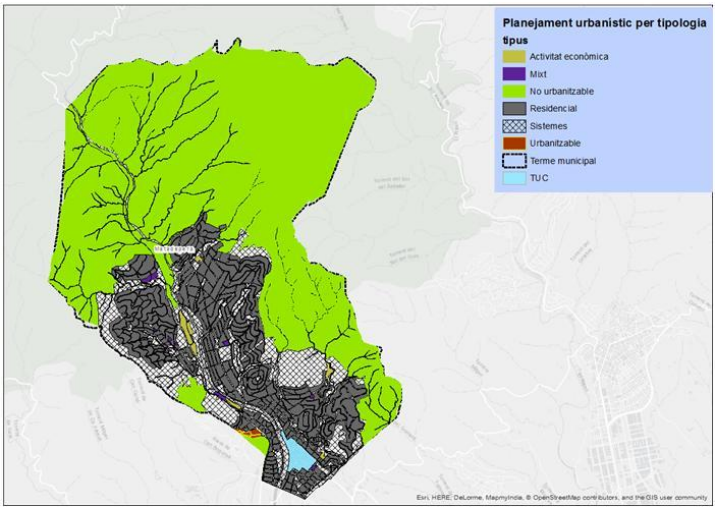
Superfície comercial per establiment i sector

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
Altres	255	654		909	28.1%	71.9%	0.0%	0.8%
Automoció i carburants	360	600	248	1,208	29.8%	49.7%	20.5%	0.4%
Comerç mixt	134			134	100.0%	0.0%	0.0%	0.1%
Equipament llar	410	408	124	942	43.5%	43.3%	13.2%	0.2%
Equipament persona	435	45		480	90.6%	9.4%	0.0%	0.2%
Lleure i cultura	205	286		491	41.8%	58.2%	0.0%	0.5%
Quotidià alimentari (exc. vending)	1,896	190	123	2,209	85.8%	8.6%	5.6%	0.4%
Quotidià no alimentari	285	124	73	482	59.1%	25.7%	15.1%	0.6%
Vending	109			109	100.0%	0.0%	0.0%	0.3%
Total general	**4,089**	**2,307**	**568**	**6,964**	**58.7%**	**33.1%**	**8.2%**	**0.3%**

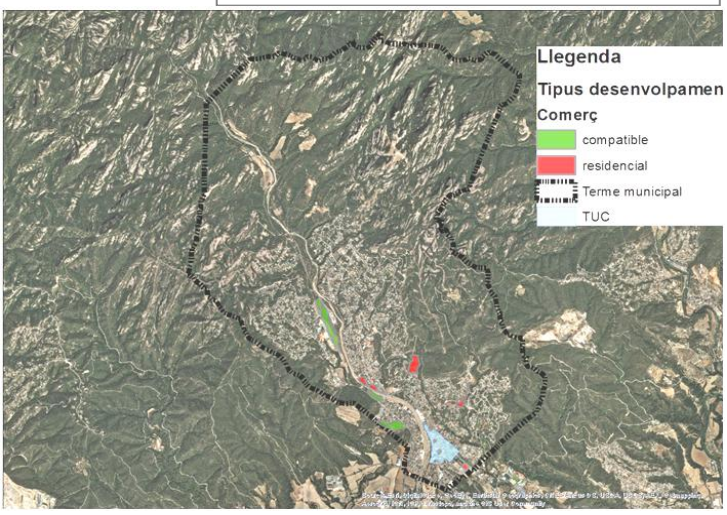


Superfície comercial per tipologia d'establiment								
	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
GEC				0				0.0%
GECT				0				0.0%
MEC				0				0.0%
PEC	690			690	100.0%	0.0%	0.0%	0.2%
PpEC	3,399	2,307	568	6,274	54.2%	36.8%	9.1%	0.6%
TOTAL	**4,089**	**2,307**	**568**	**6,964**	**58.7%**	**33.1%**	**8.2%**	**0.3%**

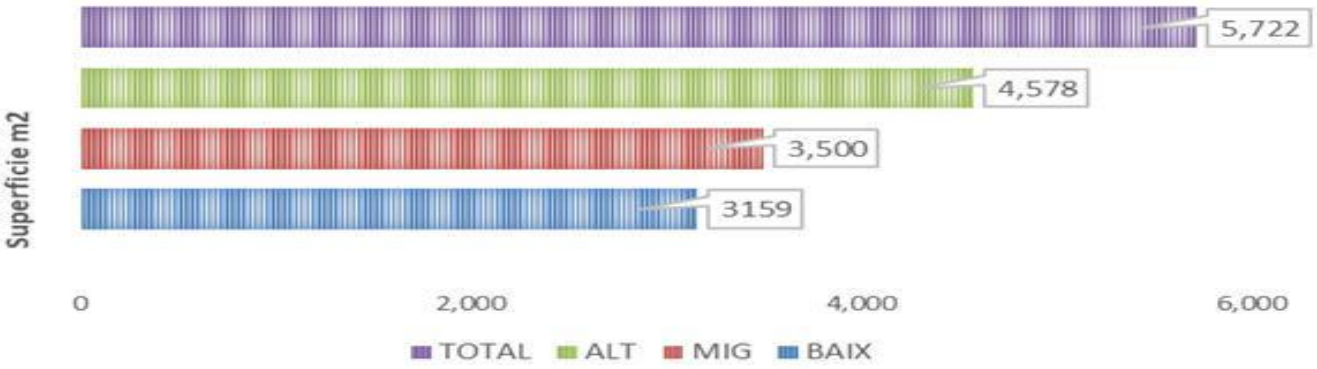




Planejament urbanístic per tipologia



Comptabilitat d'usos comercials



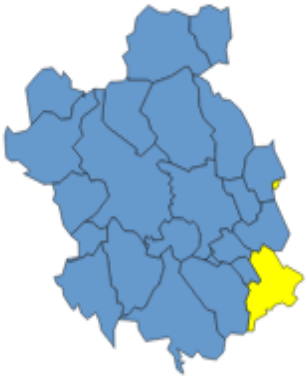
Projecció de superfície comercial (m2), segons escenaris de creixement

- **61% dels establiments comercials dins de la TUC.**
- **Es poden desenvolupar fins a 4,578 m^{2}de sostre comercial, que en un escenari baix quedaria en uns 3,159 m^2, dins de la TUC.**

MONTCADA I REIXAC

Dades bàsiques:

Població 2017	**35,063**
Superfície (km2)	**23,47**
Altitud	**36**
Longitud (º)	**21.87872**
Latitud (º)	**4.1486369**



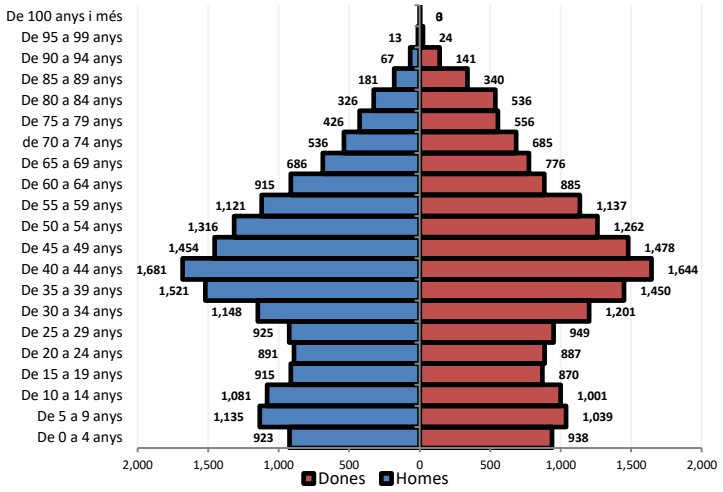
Dades econòmiques:

PIB 2015 (milions d'€): **1,220.8**

Valor afegit brut (2014) (milions d'€)

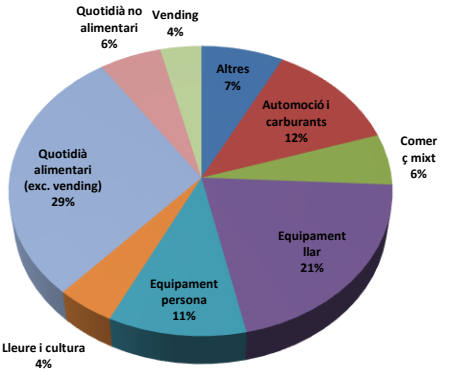
Agricultura	**0.1**
Indústria	**448.8**
Construcció	**56.0**
Comerç	**nd**
Serveis	**580.8**
Total	**1,085.7**

Piràmide d'edats



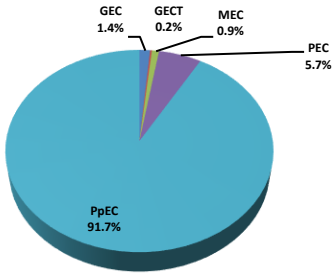
Nombre d'establiments comercials

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
Altres	17	15		32	53.1%	46.9%	0.0%	4.5%
Automoció i carburants	12	37	4	53	22.6%	69.8%	7.5%	5.2%
Comerç mixt	18	6		24	75.0%	25.0%	0.0%	5.9%
Equipament llar	64	19	5	88	72.7%	21.6%	5.7%	4.2%
Equipament persona	38	3	4	45	84.4%	6.7%	8.9%	2.5%
Lleure i cultura	15	3	1	19	78.9%	15.8%	5.3%	2.0%
Quotidià alimentari (exc. vending)	116	6		122	95.1%	4.9%	0.0%	3.3%
Quotidià no alimentari	20	3	1	24	83.3%	12.5%	4.2%	3.6%
Vending	6	8	2	16	37.5%	50.0%	12.5%	4.3%
Total general	**306**	**100**	**17**	**423**	**72.3%**	**23.6%**	**4.0%**	**3.6%**



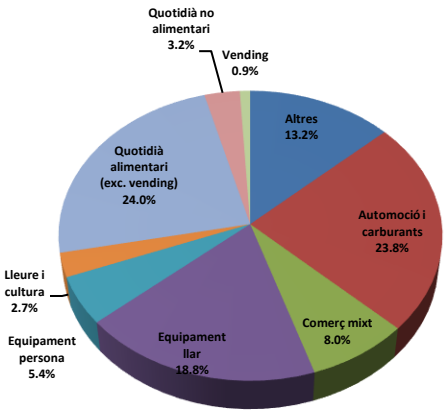
Nombre d'establiments comercials

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
GEC	2	3	1	6	33.3%	50.0%	16.7%	5.8%
GECT		1		1	0.0%	100.0%	0.0%	2.4%
MEC		4		4	0.0%	100.0%	0.0%	2.6%
PEC	6	18		24	25.0%	75.0%	0.0%	5.3%
PpEC	298	74	16	388	76.8%	19.1%	4.1%	3.5%
TOTAL	**306**	**100**	**17**	**423**	**72.3%**	**23.6%**	**4.0%**	**3.6%**



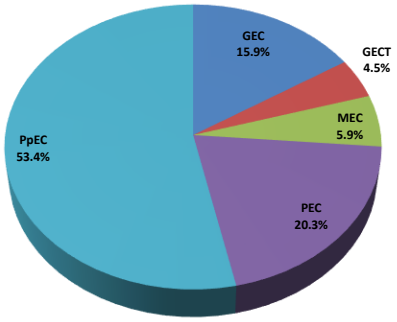
Superfície comercial per establiment i sector

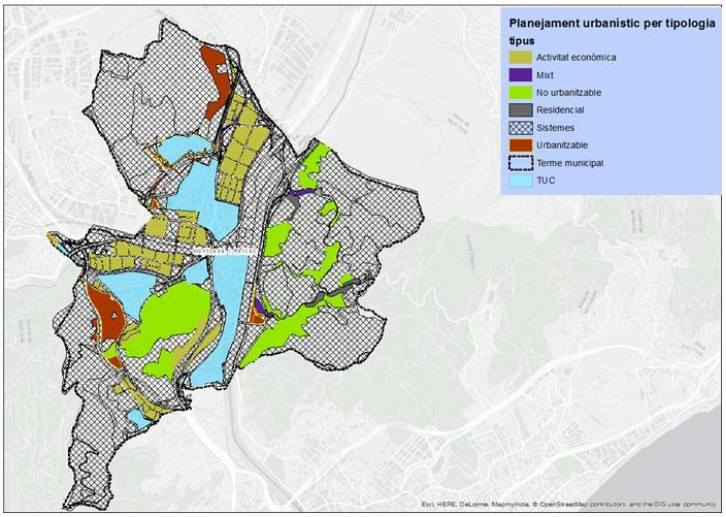
	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
Altres	1,976	8,330		10,306	19.2%	80.8%	0.0%	8.9%
Automoció i carburants	2,369	14,786	1,349	18,504	12.8%	79.9%	7.3%	5.5%
Comerç mixt	3,662	2,533		6,195	59.1%	40.9%	0.0%	2.7%
Equipament llar	6,465	5,853	2,344	14,662	44.1%	39.9%	16.0%	3.0%
Equipament persona	2,910	956	322	4,188	69.5%	22.8%	7.7%	2.0%
Lleure i cultura	1,352	740	1	2,093	64.6%	35.4%	0.0%	2.1%
Quotidià alimentari (exc. vending)	15,148	3,526		18,674	81.1%	18.9%	0.0%	3.6%
Quotidià no alimentari	2,004	406	100	2,510	79.8%	16.2%	4.0%	3.3%
Vending	289	318	126	733	39.4%	43.4%	17.2%	2.2%
Total general	**36,175**	**37,448**	**4,242**	**77,865**	**46.5%**	**48.1%**	**5.4%**	**3.7%**



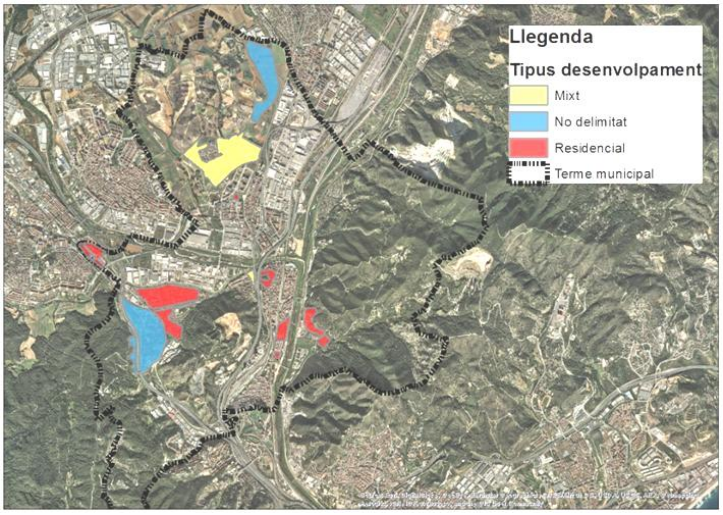
Superfície comercial per tipologia d'establiment

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
GEC	4,371	5,879	2,160	12,410	35.2%	47.4%	17.4%	5.9%
GECT		3,500		3,500	0.0%	100.0%	0.0%	1.2%
MEC		4,562		4,562	0.0%	100.0%	0.0%	2.5%
PEC	4,149	11,681		15,830	26.2%	73.8%	0.0%	5.5%
PpEC	27,655	11,826	2,082	41,563	66.5%	28.5%	5.0%	3.7%
TOTAL	**36,175**	**37,448**	**4,242**	**77,865**	**46.5%**	**48.1%**	**5.4%**	**3.7%**

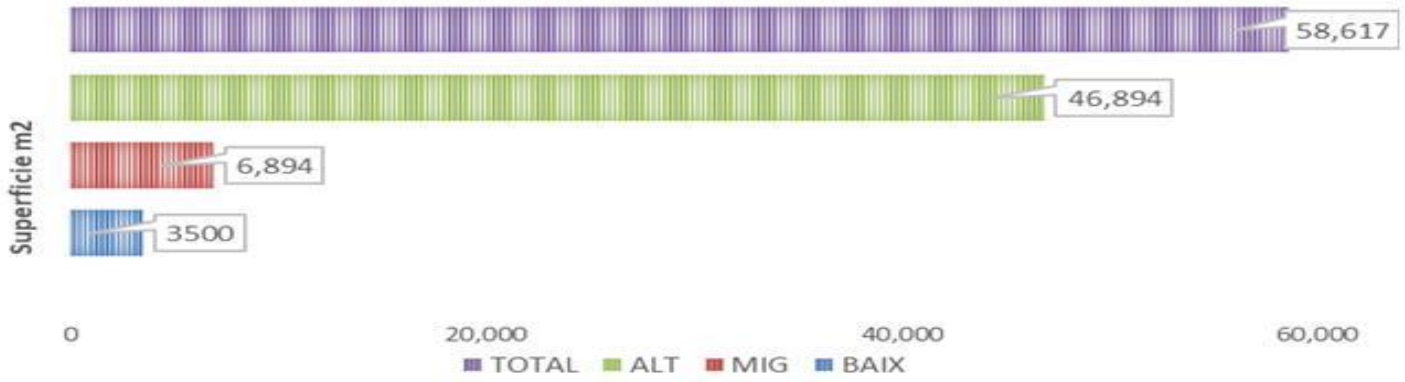




Planejament urbanístic per tipologia



Comptabilitat d'usos comercials



Projecció de superfície comercial (m2), segons escenaris de creixement

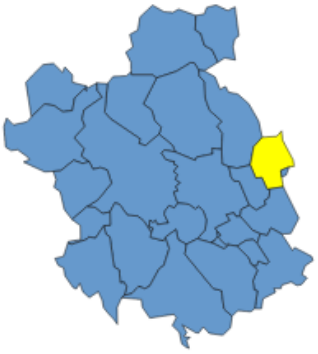
- **72% dels establiments comercials dins de la TUC.**
- **Les característiques del municipi fan que la TUC no sigui continua i que estigui repartida entre els diferents nuclis de la població.**
- **La superfície comercial futura preveu fins a 46,894 m²de sostre, tot i que en un escenari baix aquests quedarien en uns 3,500 m², repartits en tres zones:**
  - **Dins de la TUC del nucli principal.**
  - **Un altra àrea situada entre dues zones TUC, properes a la C17.**
  - **Una altra àrea, fora de TUC, al límit del terme municipal.**

Possible desenvolupament amb ús comercial al Pla de Reixac.

Palau-solità i Plegamans

Dades bàsiques:

Població 2017	**14,626**
Superfície (km2)	**14,93**
Altitud	**130**
Longitud (º)	**21.80953**
Latitud (º)	**4.1587658**



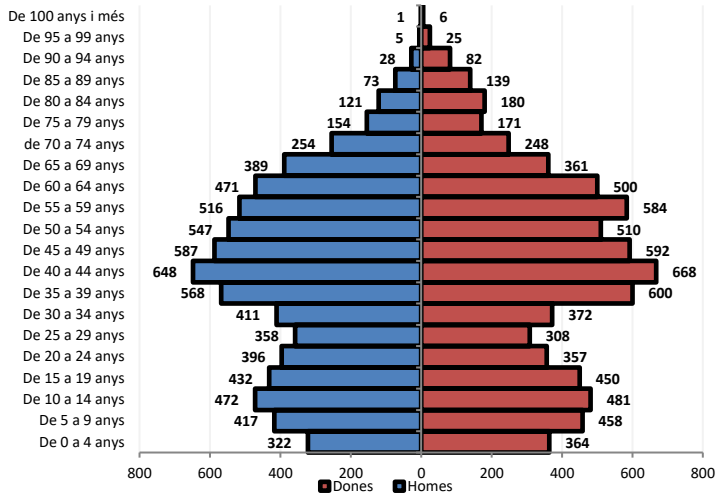
Dades econòmiques:

PIB 2015 (milions d'€): **749.4**

Valor afegit brut (2014) (milions d'€)

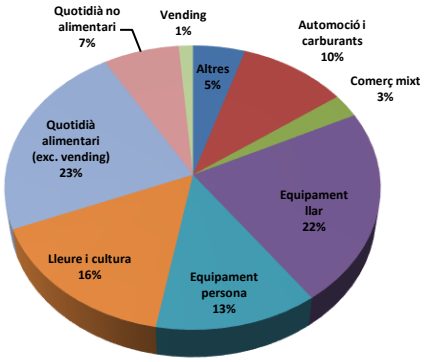
Agricultura	**0.8**
Indústria	**279.3**
Construcció	**17.7**
Comerç	**nd**
Serveis	**356.7**
Total	**654.5**

Piràmide d'edats



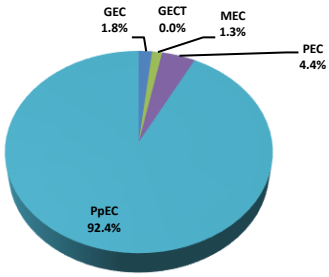
Nombre d'establiments comercials

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
Altres		11		11	0.0%	100.0%	0.0%	1.5%
Automoció i carburants		22	1	23	0.0%	95.7%	4.3%	2.3%
Comerç mixt		6		6	0.0%	100.0%	0.0%	1.5%
Equipament llar		50		50	0.0%	100.0%	0.0%	2.4%
Equipament persona		29		29	0.0%	100.0%	0.0%	1.6%
Lleure i cultura		32	4	36	0.0%	88.9%	11.1%	3.8%
Quotidià alimentari (exc. vending)		51		51	0.0%	100.0%	0.0%	1.4%
Quotidià no alimentari		16		16	0.0%	100.0%	0.0%	2.4%
Vending		3		3	0.0%	100.0%	0.0%	0.8%
Total general	**0**	**220**	**5**	**225**	**0.0%**	**97.8%**	**2.2%**	**1.9%**



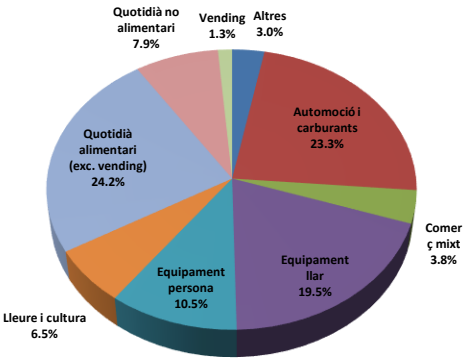
Nombre d'establiments comercials

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
GEC		4		4	0.0%	100.0%	0.0%	3.9%
GECT				0				0.0%
MEC		3		3	0.0%	100.0%	0.0%	1.9%
PEC		10		10	0.0%	100.0%	0.0%	2.2%
PpEC		203	5	208	0.0%	97.6%	2.4%	1.9%
TOTAL	**0**	**220**	**5**	**225**	**0.0%**	**97.8%**	**2.2%**	**1.9%**



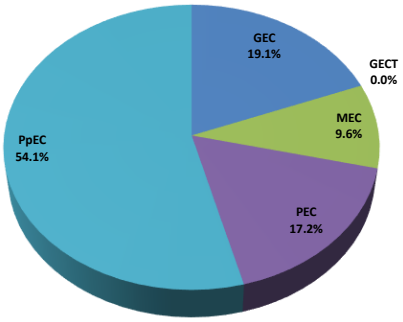
Superfície comercial per establiment i sector

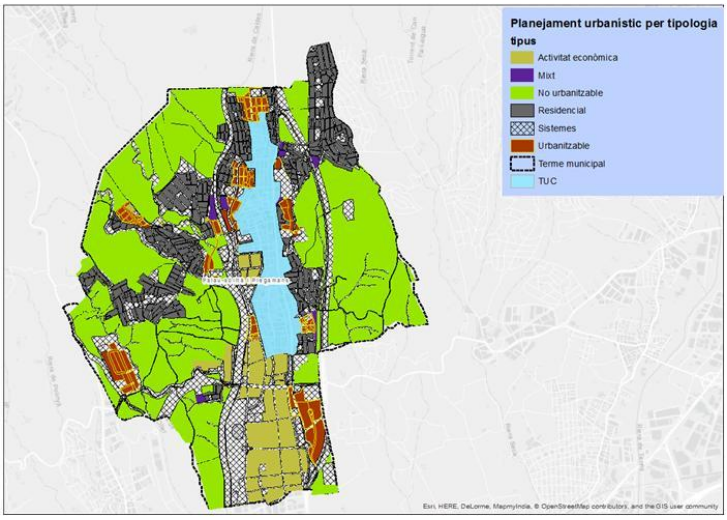
	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
Altres		1,061		1,061	0.0%	100.0%	0.0%	0.9%
Automoció i carburants		7,919	285	8,204	0.0%	96.5%	3.5%	2.4%
Comerç mixt		1,341		1,341	0.0%	100.0%	0.0%	0.6%
Equipament llar		6,868		6,868	0.0%	100.0%	0.0%	1.4%
Equipament persona		3,692		3,692	0.0%	100.0%	0.0%	1.8%
Lleure i cultura		2,269	4	2,273	0.0%	99.8%	0.2%	2.3%
Quotidià alimentari (exc. vending)		8,529		8,529	0.0%	100.0%	0.0%	1.7%
Quotidià no alimentari		2,767		2,767	0.0%	100.0%	0.0%	3.6%
Vending		468		468	0.0%	100.0%	0.0%	1.4%
Total general	**0**	**34,914**	**289**	**35,203**	**0.0%**	**99.2%**	**0.8%**	**1.7%**



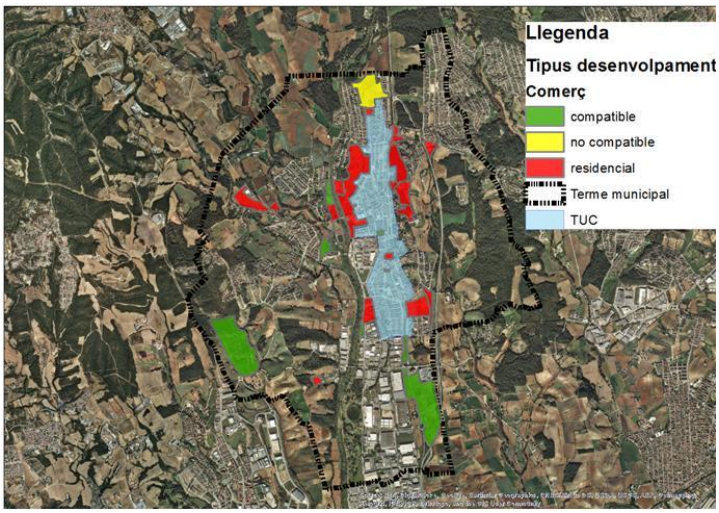
Superfície comercial per tipologia d'establiment

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
GEC		6,727		6,727	0.0%	100.0%	0.0%	3.2%
GECT				0				0.0%
MEC		3,364		3,364	0.0%	100.0%	0.0%	1.9%
PEC		6,061		6,061	0.0%	100.0%	0.0%	2.1%
PpEC		18,762	289	19,051	0.0%	98.5%	1.5%	1.7%
TOTAL	**0**	**34,914**	**289**	**35,203**	**0.0%**	**99.2%**	**0.8%**	**1.7%**

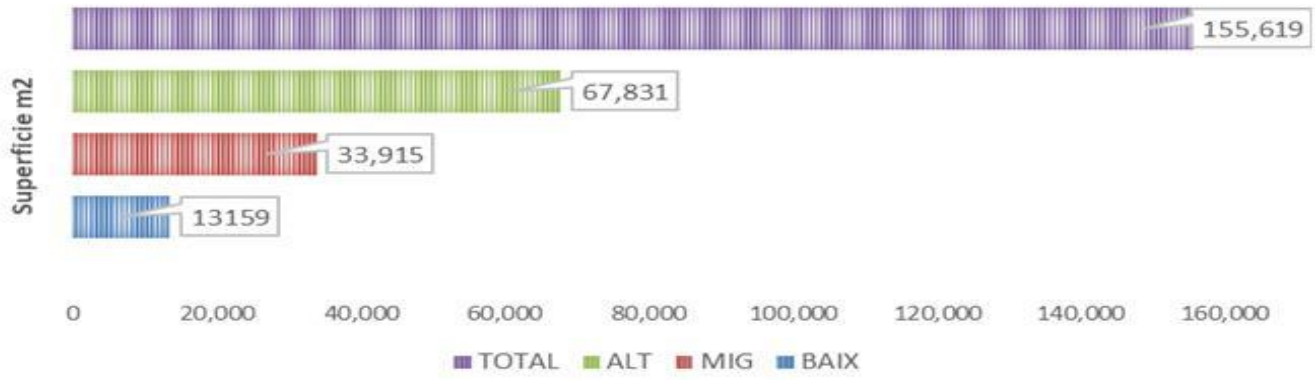




Planejament urbanístic per tipologia



Comptabilitat d'usos comercials



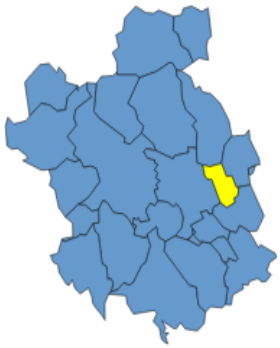
Projecció de superfície comercial (m2), segons escenaris de creixement

- **La TUC va ser definida durant l'any 2017.**
- **L'activitat comercial del municipi es concentra a la zona de la l'antiga carretera C59.**
- **Es poden desenvolupar fins a 67,831 m^{2}de sostre comercial, tot i que en un escenari baix aquests quedarien en uns 13,159 m^2, repartits en diferents àrees fora de la TUC.**

POLINYÀ

Dades bàsiques:

Població 2017	**8,383**
Superfície (km2)	**8,79**
Altitud	**123**
Longitud (º)	**21.58494**
Latitud (º)	**4.1557161**



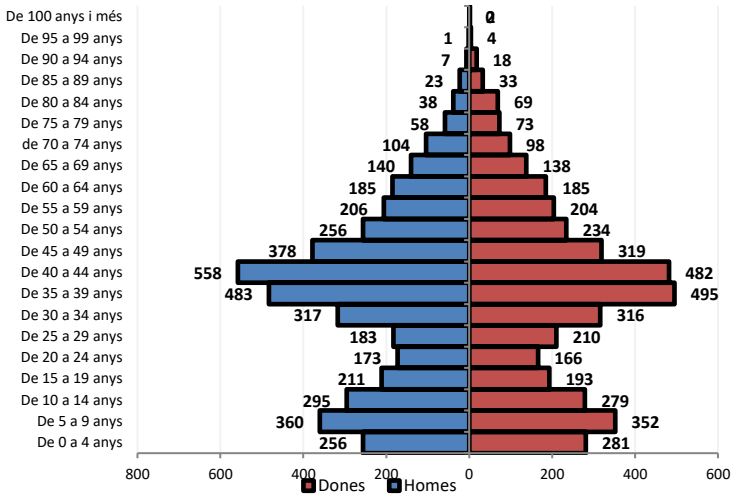
Dades econòmiques:

PIB 2015 (milions d'€): **504.6**

Valor afegit brut (2014) (milions d'€)

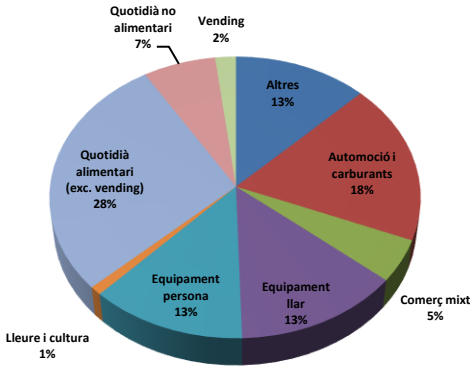
Agricultura	**0.2**
Indústria	**255.9**
Construcció	**10.2**
Comerç	**nd**
Serveis	**158.5**
Total	**424.8**

Piràmide d'edats



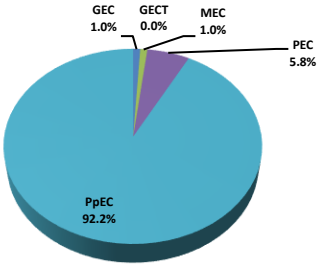
Nombre d'establiments comercials

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
Altres	2	11		13	15.4%	84.6%	0.0%	1.8%
Automoció i carburants	6	10	3	19	31.6%	52.6%	15.8%	1.9%
Comerç mixt	5			5	100.0%	0.0%	0.0%	1.2%
Equipament llar	10	4		14	71.4%	28.6%	0.0%	0.7%
Equipament persona	11	2		13	84.6%	15.4%	0.0%	0.7%
Lleure i cultura	1			1	100.0%	0.0%	0.0%	0.1%
Quotidià alimentari (exc. vending)	29			29	100.0%	0.0%	0.0%	0.8%
Quotidià no alimentari	5	1	1	7	71.4%	14.3%	14.3%	1.0%
Vending	2			2	100.0%	0.0%	0.0%	0.5%
Total general	**71**	**28**	**4**	**103**	**68.9%**	**27.2%**	**3.9%**	**0.9%**



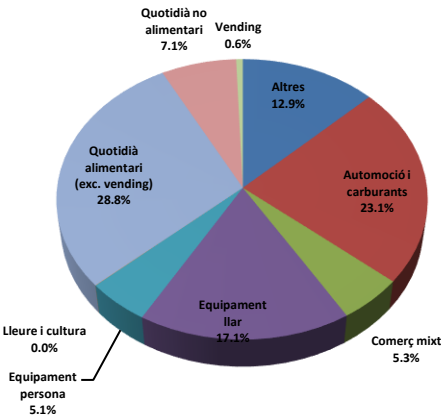
Nombre d'establiments comercials

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
GEC	1			1	100.0%	0.0%	0.0%	1.0%
GECT				0				0.0%
MEC	1			1	100.0%	0.0%	0.0%	0.6%
PEC	3	3		6	50.0%	50.0%	0.0%	1.3%
PpEC	66	25	4	95	69.5%	26.3%	4.2%	0.9%
TOTAL	**71**	**28**	**4**	**103**	**68.9%**	**27.2%**	**3.9%**	**0.9%**



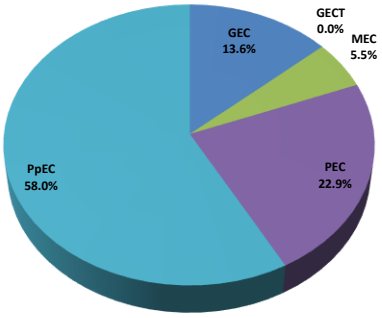
Superfície comercial per establiment i sector

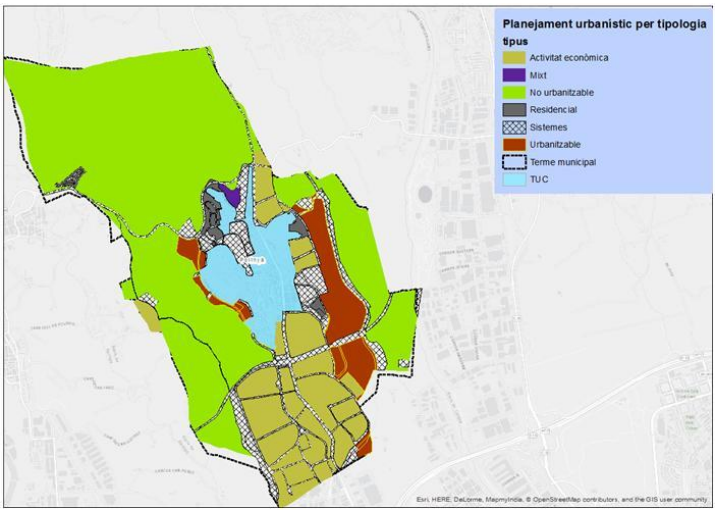
	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
Altres	140	2,196		2,336	6.0%	94.0%	0.0%	2.0%
Automoció i carburants	2,018	1,589	571	4,178	48.3%	38.0%	13.7%	1.2%
Comerç mixt	953			953	100.0%	0.0%	0.0%	0.4%
Equipament llar	1,852	1,245		3,097	59.8%	40.2%	0.0%	0.6%
Equipament persona	758	158		916	82.8%	17.2%	0.0%	0.4%
Lleure i cultura	5			5	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Quotidià alimentari (exc. vending)	5,215			5,215	100.0%	0.0%	0.0%	1.0%
Quotidià no alimentari	548	608	124	1,280	42.8%	47.5%	9.7%	1.7%
Vending	113			113	100.0%	0.0%	0.0%	0.3%
Total general	**11,602**	**5,796**	**695**	**18,093**	**64.1%**	**32.0%**	**3.8%**	**0.9%**



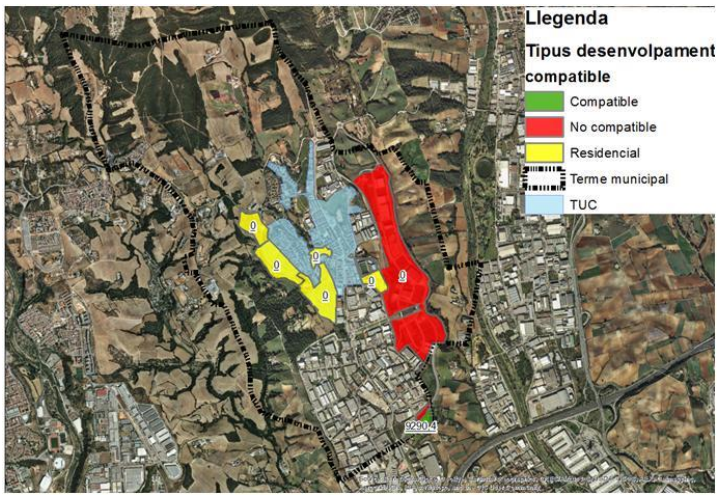
Superfície comercial per tipologia d'establiment

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
GEC	2,457			2,457	100.0%	0.0%	0.0%	1.2%
GECT				0				0.0%
MEC	1,000			1,000	100.0%	0.0%	0.0%	0.6%
PEC	1,916	2,231		4,147	46.2%	53.8%	0.0%	1.4%
PpEC	6,229	3,565	695	10,489	59.4%	34.0%	6.6%	0.9%
TOTAL	**11,602**	**5,796**	**695**	**18,093**	**64.1%**	**32.0%**	**3.8%**	**0.9%**

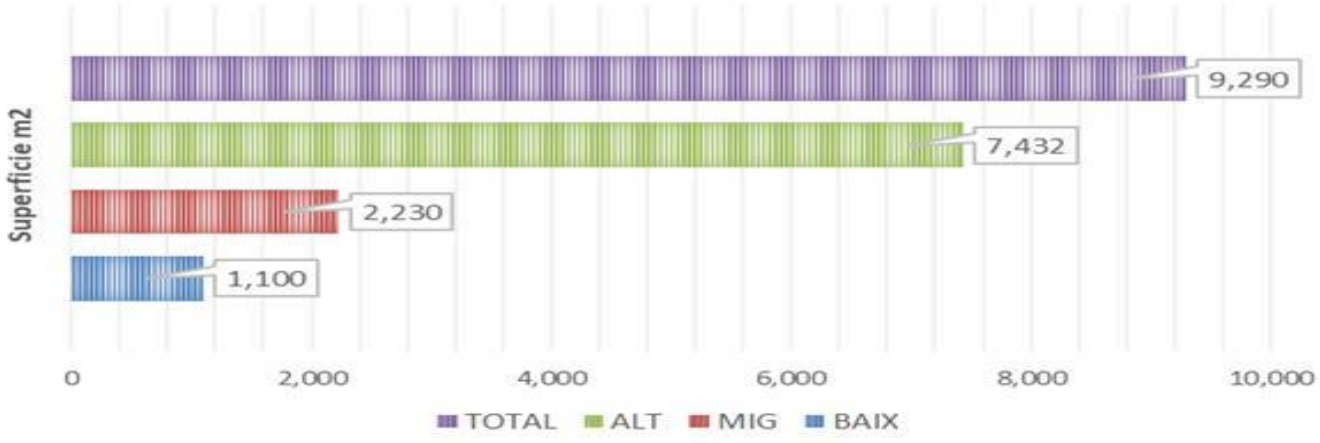




Planejament urbanístic per tipologia



Comptabilitat d'usos comercials



Projecció de superfície comercial (m2), segons escenaris de creixement

- **69% dels establiments comercials dins de la TUC.**
- **L'activitat comercial es pot desenvolupar en una parcel·la, fora de la TUC, de fins a 7,432 m^2de sostre, tot i que en un escenari baix aquests quedarien en uns 1,100 m^2.**

RELLINARS

Dades bàsiques:

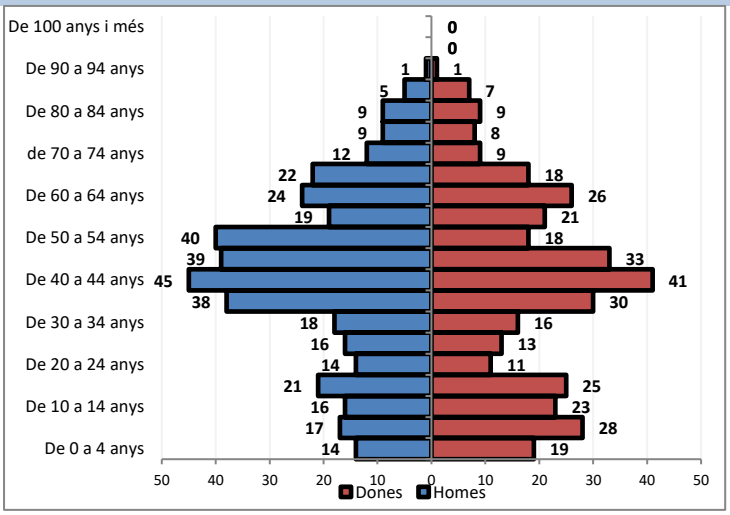
Població 2017	**735**
Superfície (km2)	**17,79**
Altitud	**322**
Longitud (º)	**19.12389**
Latitud (º)	**4.1638564**

Dades econòmiques:

PIB 2015 (milions d'€): nd

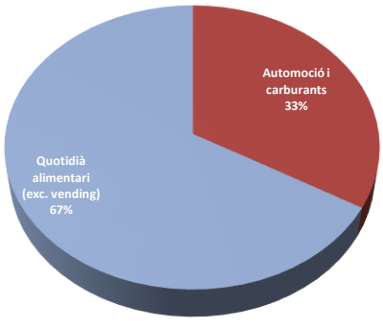
Valor afegit brut (2014) (milions d'€)	
Agricultura	**nd**
Indústria	**nd**
Construcció	**nd**
Comerç	**nd**
Serveis	**nd**
Total	**nd**

Piràmide d'edats



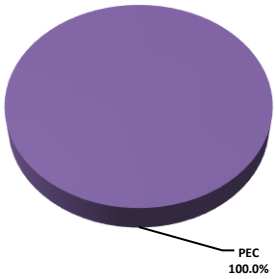
Nombre d'establiments comercials

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
Altres				0				0.00%
Automoció i carburants		1		1	0.0%	100.0%	0.0%	0.10%
Comerç mixt				0				0.00%
Equipament llar				0				0.00%
Equipament persona				0				0.00%
Lleure i cultura				0				0.00%
Quotidià alimentari (exc. vending)		2		2	0.0%	100.0%	0.0%	0.05%
Quotidià no alimentari				0				0.00%
Vending				0				0.00%
Total general	**0**	**3**	**0**	**3**	**0.0%**	**100.0%**	**0.0%**	**0.03%**



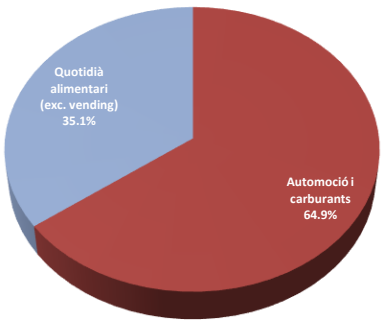
Nombre d'establiments comercials

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
GEC				0				0.00%
GECT				0				0.00%
MEC				0				0.00%
PEC		3		3	0.0%	100.0%	0.0%	0.66%
PpEC				0				0.00%
TOTAL	**0**	**3**	**0**	**3**	**0.0%**	**100.0%**	**0.0%**	**0.03%**



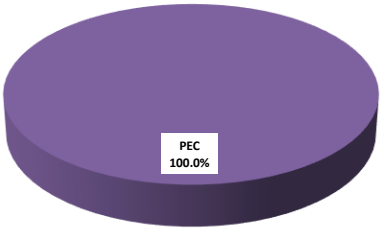
Superfície comercial per establiment i sector

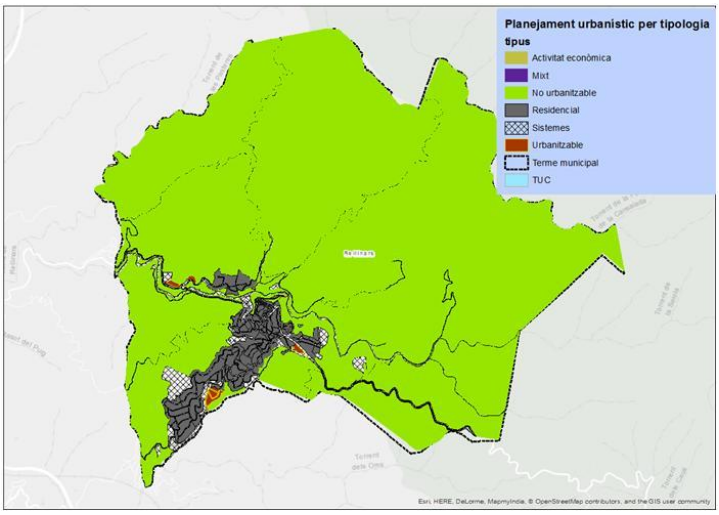
	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
Altres				0				0.00%
Automoció i carburants		285		285	0.0%	100.0%	0.0%	0.08%
Comerç mixt				0				0.00%
Equipament llar				0				0.00%
Equipament persona				0				0.00%
Lleure i cultura				0				0.00%
Quotidià alimentari (exc. vending)		154		154	0.0%	100.0%	0.0%	0.03%
Quotidià no alimentari				0				0.00%
Vending				0				0.00%
Total general	**0**	**439**	**0**	**439**	**0.0%**	**100.0%**	**0.0%**	**0.02%**



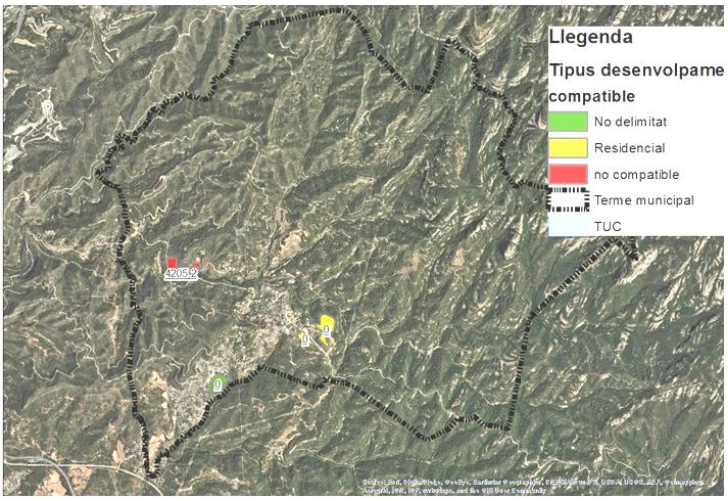
Superfície comercial per tipologia d'establiment

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
GEC				0				0.00%
GECT				0				0.00%
MEC				0				0.00%
PEC		439		439	0.0%	100.0%	0.0%	0.15%
PpEC				0				0.00%
TOTAL	**0**	**439**	**0**	**439**	**0.0%**	**100.0%**	**0.0%**	**0.02%**

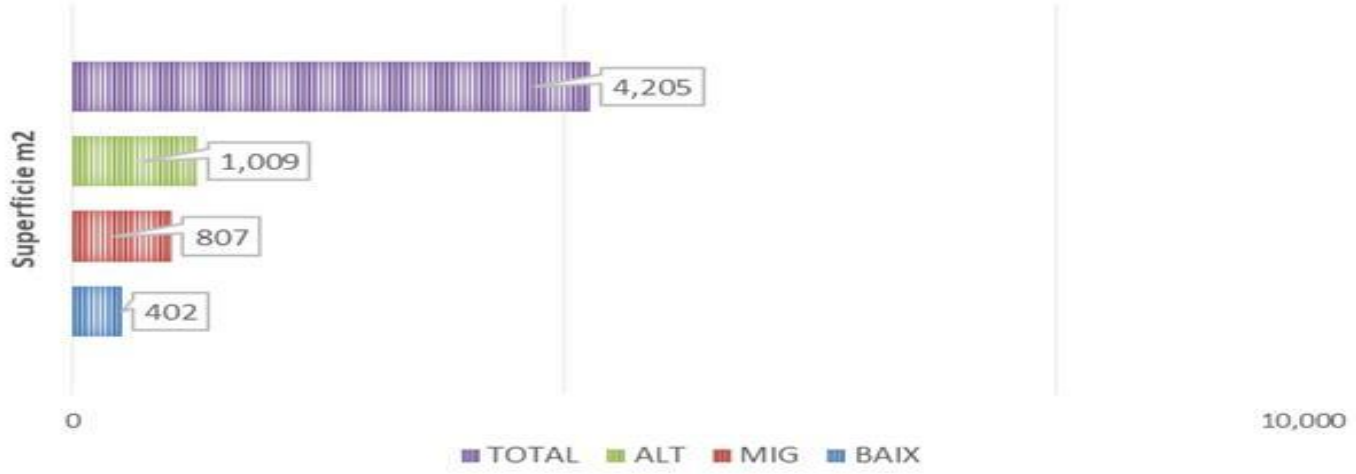




Planejament urbanístic per tipologia



Comptabilitat d'usos comercials



Projecció de superfície comercial (m2), segons escenaris de creixement

- **No té TUC definida.**
- **La instal·lació de nous equipaments comercials es farà sobre sòl d'ús residencial i anirà en funció del creixement de la població al municipi.**

RIPOLLET

Dades bàsiques:

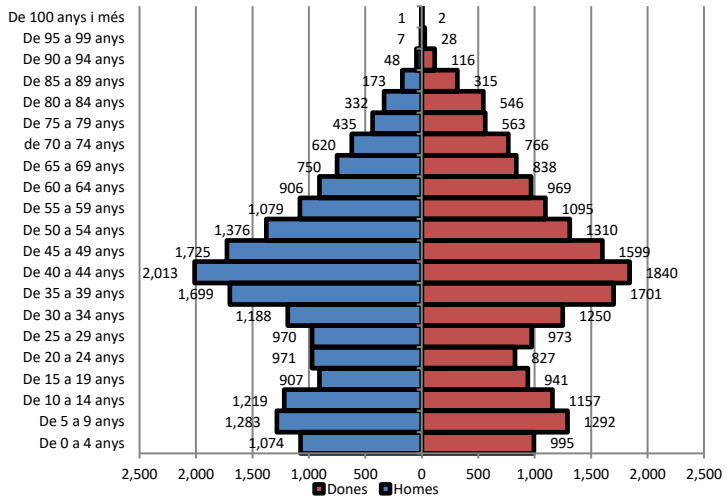
Població 2017	**37,899**
Superfície (km2)	**4,33**
Altitud	**79**
Longitud (º)	**21.57617**
Latitud (º)	**4.1500122**

Dades econòmiques:

PIB 2015 (milions d'€): **596.3**

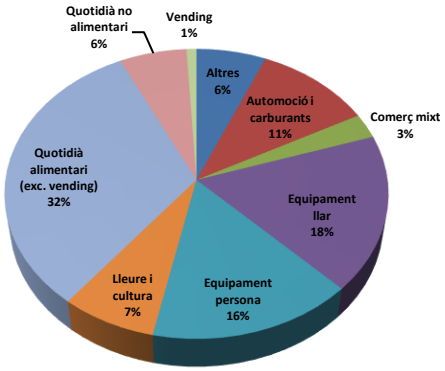
Valor afegit brut (2014) (milions d'€)	
Agricultura	**0.0**
Indústria	**118.9**
Construcció	**34.4**
Comerç	**nd**
Serveis	**371.0**
Total	**524.3**

Piràmide d'edats



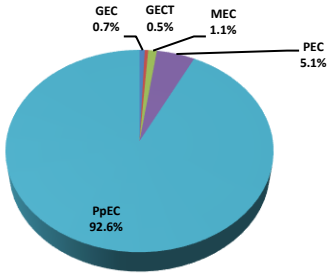
Nombre d'establiments comercials

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
Altres	20	8		28	71.4%	28.6%	0.0%	3.9%
Automoció i carburants	20	24	3	47	42.6%	51.1%	6.4%	4.6%
Comerç mixt	9	3		12	75.0%	25.0%	0.0%	2.9%
Equipament llar	60	15	1	76	78.9%	19.7%	1.3%	3.6%
Equipament persona	64	5		69	92.8%	7.2%	0.0%	3.8%
Lleure i cultura	29	3		32	90.6%	9.4%	0.0%	3.3%
Quotidià alimentari (exc. vending)	135	4	1	140	96.4%	2.9%	0.7%	3.8%
Quotidià no alimentari	24	3		27	88.9%	11.1%	0.0%	4.0%
Vending	3	1		4	75.0%	25.0%	0.0%	1.1%
Total general	**364**	**66**	**5**	**435**	**83.7%**	**15.2%**	**1.1%**	**3.7%**



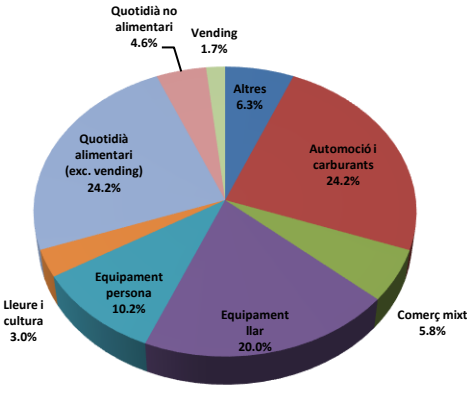
Nombre d'establiments comercials

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
GEC	1	2		3	33.3%	66.7%	0.0%	2.9%
GECT	1	1		2	50.0%	50.0%	0.0%	4.8%
MEC	2	3		5	40.0%	60.0%	0.0%	3.2%
PEC	10	12		22	45.5%	54.5%	0.0%	4.9%
PpEC	350	48	5	403	86.8%	11.9%	1.2%	3.7%
TOTAL	**364**	**66**	**5**	**435**	**83.7%**	**15.2%**	**1.1%**	**3.7%**



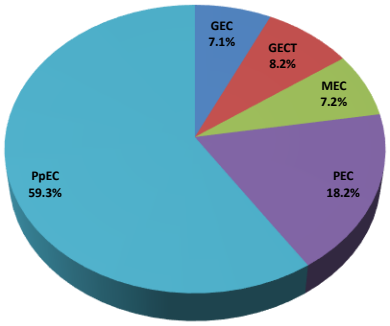
Superfície comercial per establiment i sector

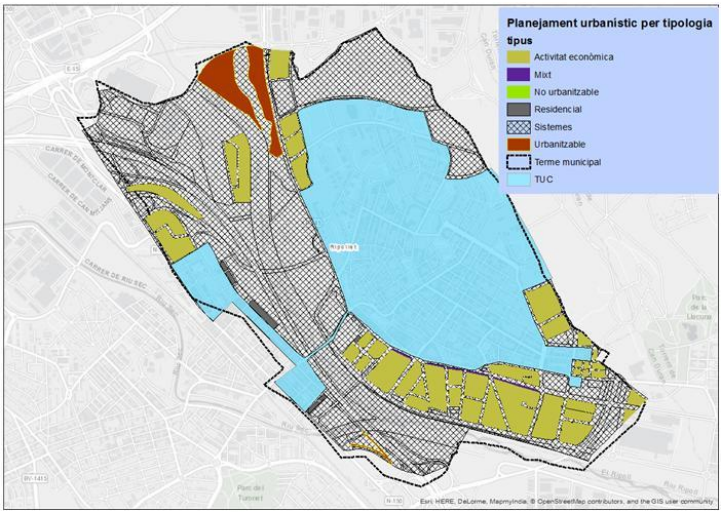
	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
Altres	2,735	1,938		4,673	58.5%	41.5%	0.0%	4.0%
Automoció i carburants	4,544	12,908	571	18,023	25.2%	71.6%	3.2%	5.3%
Comerç mixt	2,995	1,343		4,338	69.0%	31.0%	0.0%	1.9%
Equipament llar	9,731	5,171	1	14,903	65.3%	34.7%	0.0%	3.1%
Equipament persona	5,284	2,281		7,565	69.8%	30.2%	0.0%	3.7%
Lleure i cultura	2,090	177		2,267	92.2%	7.8%	0.0%	2.3%
Quotidià alimentari (exc. vending)	16,104	1,818	65	17,987	89.5%	10.1%	0.4%	3.5%
Quotidià no alimentari	3,028	371		3,399	89.1%	10.9%	0.0%	4.4%
Vending	393	895		1,288	30.5%	69.5%	0.0%	3.9%
Total general	**46,904**	**26,902**	**637**	**74,443**	**63.0%**	**36.1%**	**0.9%**	**3.6%**



Superfície comercial per tipologia d'establiment

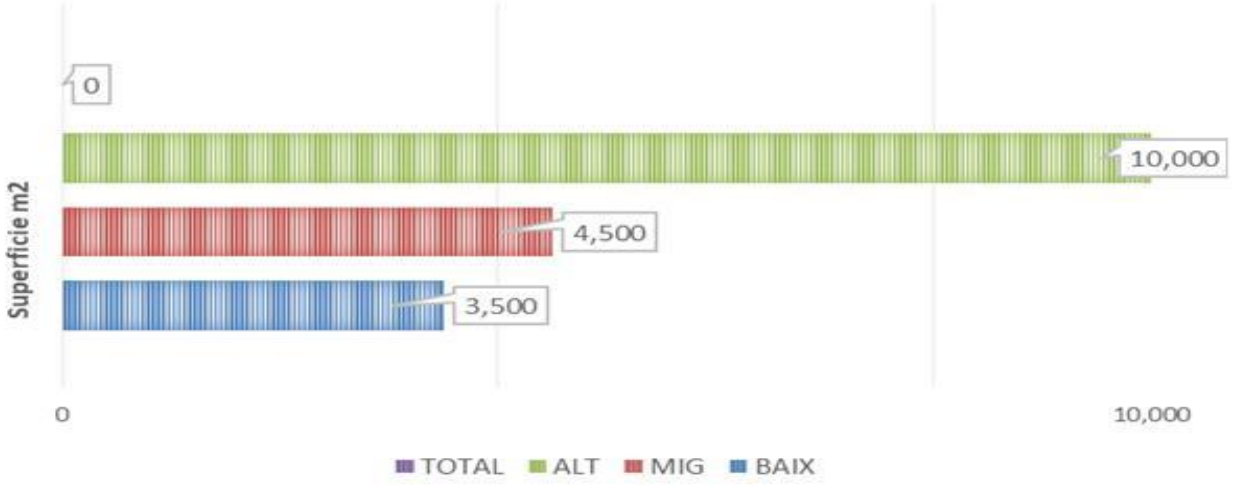
	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
GEC	1,626	3,628		5,254	30.9%	69.1%	0.0%	2.5%
GECT	2,997	3,100		6,097	49.2%	50.8%	0.0%	2.0%
MEC	1,970	3,373		5,343	36.9%	63.1%	0.0%	3.0%
PEC	5,968	7,608		13,576	44.0%	56.0%	0.0%	4.7%
PpEC	34,343	9,193	637	44,173	77.7%	20.8%	1.4%	4.0%
TOTAL	**46,904**	**26,902**	**637**	**74,443**	**63.0%**	**36.1%**	**0.9%**	**3.6%**





Planejament urbanístic per tipologia

Comptabilitat d'usos comercials



Projecció de superfície comercial (m2), segons escenaris de creixement

- **84% dels establiments comercials dins de la TUC.**
- **No hi ha cap zona on estigui programada la instal·lació de nous equipaments comercials. El sostre comercial pot créixer entre 3,500 i 10,000 m^{2}segons l'ordenació urbanística actual.**

RUBÍ

Dades bàsiques:

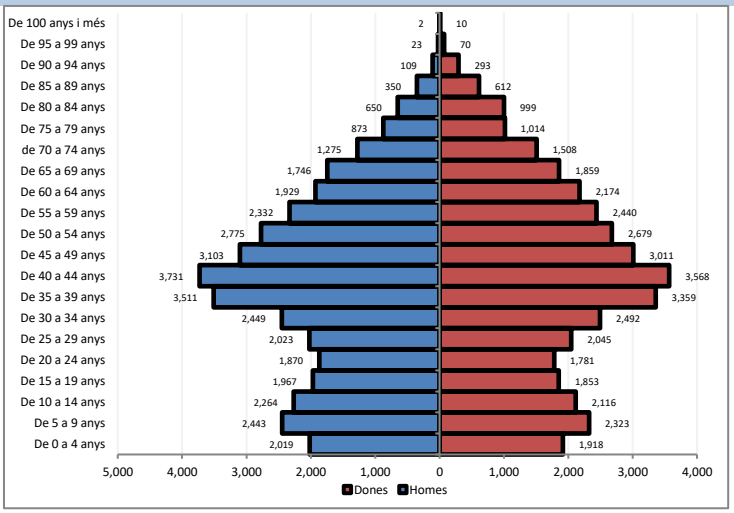
Població 2017	**75,568**
Superfície (km2)	**32,30**
Altitud	**123**
Longitud (º)	**20.32506**
Latitud (º)	**4.1492644**

Dades econòmiques:

PIB 2015 (milions d'€): **2,084.2**

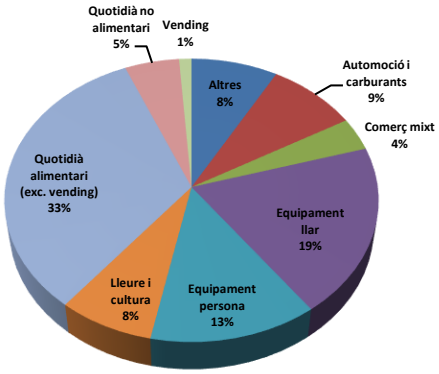
Valor afegit brut (2014) (milions d'€)	
Agricultura	**0.3**
Indústria	**848.9**
Construcció	**80.4**
Comerç	**261.3**
Serveis	**607.2**
Total	**1,798.1**

Piràmide d'edats



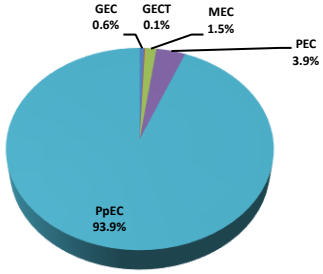
Nombre d'establiments comercials

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
Altres	39	28	3	70	55.7%	40.0%	4.3%	39
Automoció i carburants	31	39	3	73	42.5%	53.4%	4.1%	31
Comerç mixt	29	2	1	32	90.6%	6.3%	3.1%	29
Equipament llar	140	21	5	166	84.3%	12.7%	3.0%	140
Equipament persona	108	5	1	114	94.7%	4.4%	0.9%	108
Lleure i cultura	53	9	3	65	81.5%	13.8%	4.6%	53
Quotidià alimentari (exc. vending)	263	16	2	281	93.6%	5.7%	0.7%	263
Quotidià no alimentari	39	5		44	88.6%	11.4%	0.0%	39
Vending	4	5	1	10	40.0%	50.0%	10.0%	4
Total general	**706**	**130**	**19**	**855**	**82.6%**	**15.2%**	**2.2%**	**706**



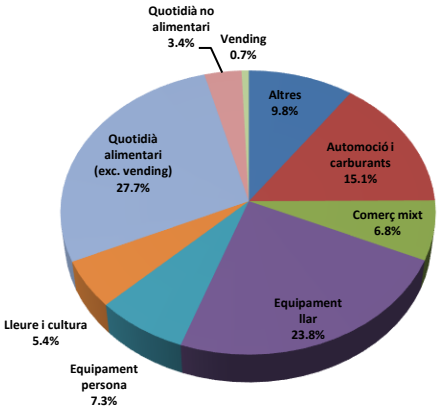
Nombre d'establiments comercials

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
GEC	3	2		5	60.0%	40.0%	0.0%	3
GECT		1		1	0.0%	100.0%	0.0%	
MEC	6	7		13	46.2%	53.8%	0.0%	6
PEC	18	15		33	54.5%	45.5%	0.0%	18
PpEC	679	105	19	803	84.6%	13.1%	2.4%	679
TOTAL	**706**	**130**	**19**	**855**	**82.6%**	**15.2%**	**2.2%**	**706**



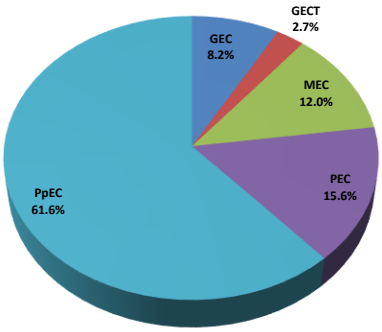
Superfície comercial per establiment i sector

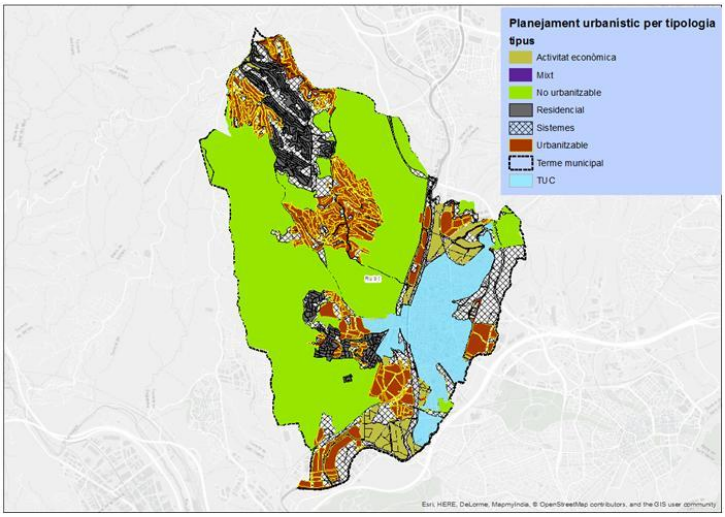
	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
Altres	4,517	7,946	529	12,992	34.8%	61.2%	4.1%	4,517
Automoció i carburants	6,696	12,410	855	19,961	33.5%	62.2%	4.3%	6,696
Comerç mixt	8,078	874	1	8,953	90.2%	9.8%	0.0%	8,078
Equipament llar	18,909	12,153	405	31,467	60.1%	38.6%	1.3%	18,909
Equipament persona	8,394	1,243	56	9,693	86.6%	12.8%	0.6%	8,394
Lleure i cultura	4,635	2,375	142	7,152	64.8%	33.2%	2.0%	4,635
Quotidià alimentari (exc. vending)	33,063	3,533	78	36,674	90.2%	9.6%	0.2%	33,063
Quotidià no alimentari	3,973	574		4,547	87.4%	12.6%	0.0%	3,973
Vending	190	694	1	885	21.5%	78.4%	0.1%	190
Total general	**88,455**	**41,802**	**2,067**	**132,324**	**66.8%**	**31.6%**	**1.6%**	**88,455**



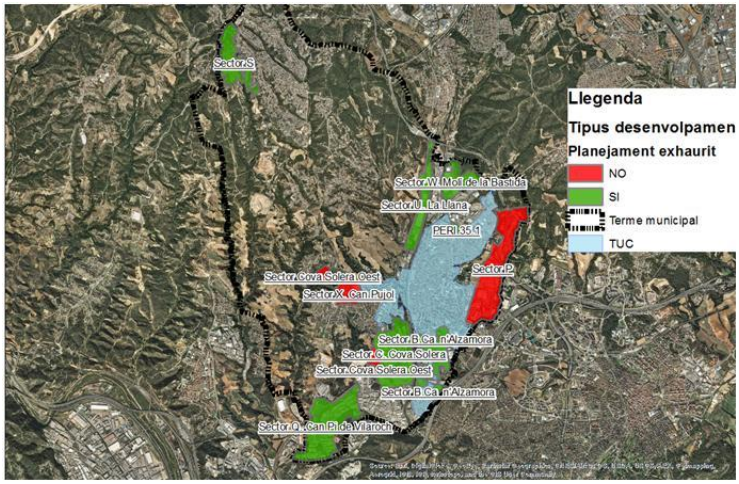
Superfície comercial per tipologia d'establiment

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
GEC	7,361	3,469		10,830	68.0%	32.0%	0.0%	7,361
GECT		3,547		3,547	0.0%	100.0%	0.0%	
MEC	6,795	9,023		15,818	43.0%	57.0%	0.0%	6,795
PEC	10,881	9,733		20,614	52.8%	47.2%	0.0%	10,881
PpEC	63,418	16,030	2,067	81,515	77.8%	19.7%	2.5%	63,418
TOTAL	**88,455**	**41,802**	**2,067**	**132,324**	**66.8%**	**31.6%**	**1.6%**	**88,455**

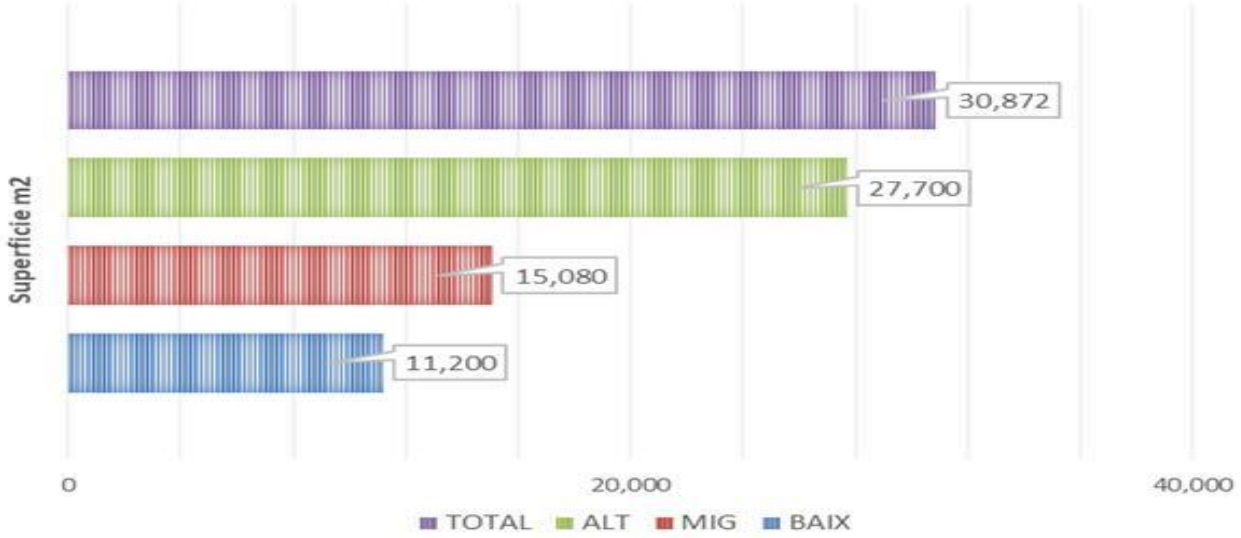




Planejament urbanístic per tipologia



Comptabilitat d'usos comercials



Projecció de superfície comercial (m2), segons escenaris de creixement

- **83% dels establiments comercials dins de la TUC.**
- **L'activitat comercial es pot desenvolupar a dues zones industrials:**
  - **Sector X Can Pujol.**
  - **Cova Solera Oest.**
- **La superfície comercial pot arribar a un sostre de 27,700 m^{2}en un escenari alt, que en un de baix es situaria en 11,200 m^2.**

SABADELL

Dades bàsiques:

Població 2017	**209,931**
Superfície (km2)	**37,79**
Altitud	**190**
Longitud (º)	**21.10556**
Latitud (º)	**4.1546594**

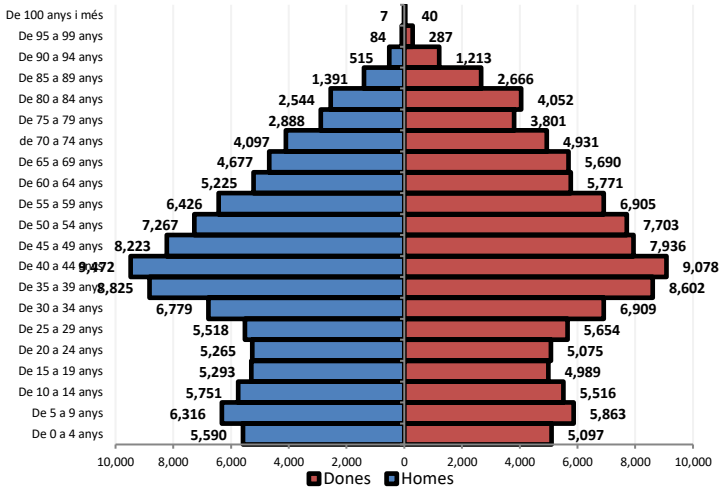
Dades econòmiques:

PIB 2015 (milions d'€): **4,448.8**

Valor afegit brut (2014) (milions d'€)

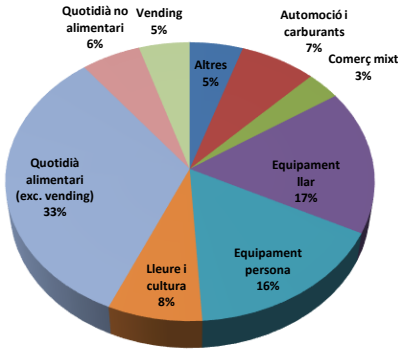
Agricultura	**1.1**
Indústria	**380.3**
Construcció	**210.2**
Comerç	**691.8**
Serveis	**2,585.9**
Total	**3,869.3**

Piràmide d'edats



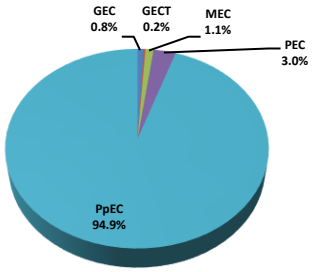
Nombre d'establiments comercials

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
Altres	134	11	8	153	87.6%	7.2%	5.2%	21.5%
Automoció i carburants	169	45	4	218	77.5%	20.6%	1.8%	21.5%
Comerç mixt	95	3		98	96.9%	3.1%	0.0%	24.0%
Equipament llar	465	28	10	503	92.4%	5.6%	2.0%	24.0%
Equipament persona	479	3	17	499	96.0%	0.6%	3.4%	27.5%
Lleure i cultura	222	4	3	229	96.9%	1.7%	1.3%	23.9%
Quotidià alimentari (exc. vending)	960	21	4	985	97.5%	2.1%	0.4%	26.7%
Quotidià no alimentari	164	4	3	171	95.9%	2.3%	1.8%	25.4%
Vending	133	7	6	146	91.1%	4.8%	4.1%	38.8%
Total general	**2,821**	**126**	**55**	**3,002**	**94.0%**	**4.2%**	**1.8%**	**25.5%**



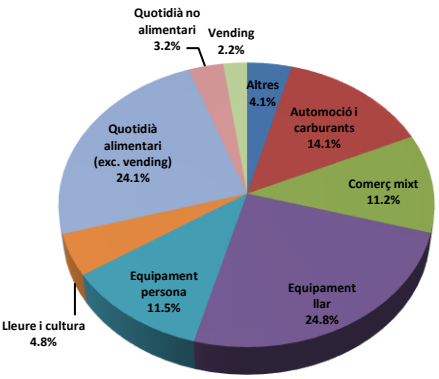
Nombre d'establiments comercials

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
GEC	17	8		25	68.0%	32.0%	0.0%	24.3%
GECT	4	3		7	57.1%	42.9%	0.0%	16.7%
MEC	27	6		33	81.8%	18.2%	0.0%	21.2%
PEC	72	16	1	89	80.9%	18.0%	1.1%	19.7%
PpEC	2,701	93	54	2,848	94.8%	3.3%	1.9%	25.9%
TOTAL	**2,821**	**126**	**55**	**3,002**	**94.0%**	**4.2%**	**1.8%**	**25.5%**



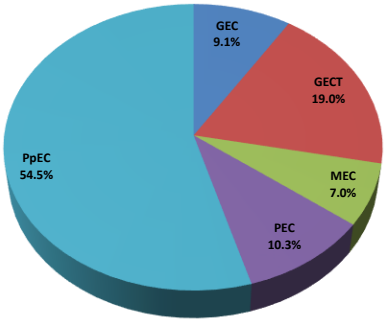
Superfície comercial per establiment i sector

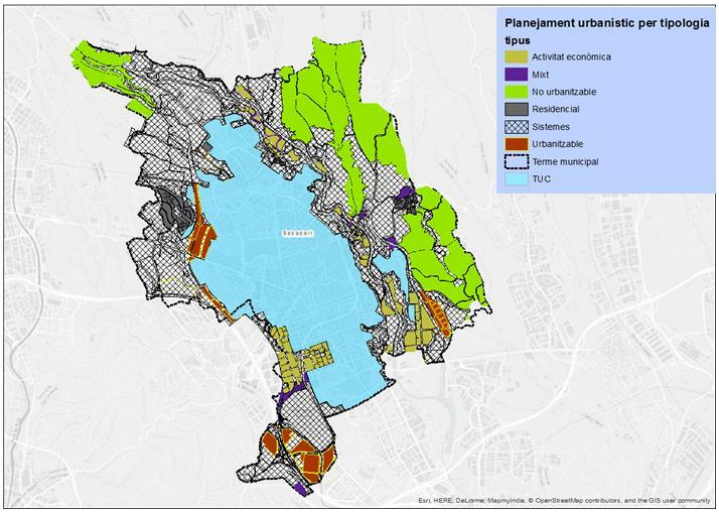
	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
Altres	16,581	4,879	744	22,204	74.7%	22.0%	3.4%	19.1%
Automoció i carburants	47,278	27,150	1,465	75,893	62.3%	35.8%	1.9%	22.4%
Comerç mixt	59,721	800		60,521	98.7%	1.3%	0.0%	26.7%
Equipament llar	72,298	60,315	1,409	134,022	53.9%	45.0%	1.1%	27.8%
Equipament persona	60,507	1,092	508	62,107	97.4%	1.8%	0.8%	30.3%
Lleure i cultura	24,783	647	302	25,732	96.3%	2.5%	1.2%	26.1%
Quotidià alimentari (exc. vending)	122,493	7,259	205	129,957	94.3%	5.6%	0.2%	25.2%
Quotidià no alimentari	17,128	308	3	17,439	98.2%	1.8%	0.0%	22.8%
Vending	10,975	441	506	11,922	92.1%	3.7%	4.2%	36.4%
Total general	**431,764**	**102,891**	**5,142**	**539,797**	**80.0%**	**19.1%**	**1.0%**	**25.8%**



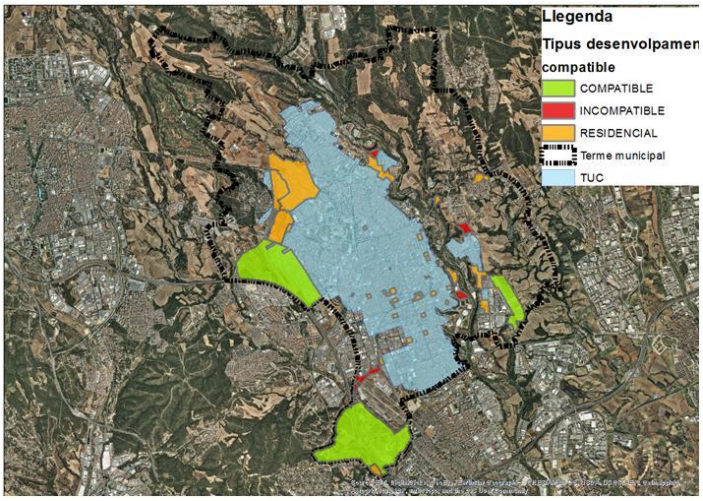
Superfície comercial per tipologia d'establiment

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
GEC	32,597	16,428		49,025	66.5%	33.5%	0.0%	23.3%
GECT	46,495	56,261		102,756	45.2%	54.8%	0.0%	33.9%
MEC	30,998	6,888		37,886	81.8%	18.2%	0.0%	20.9%
PEC	44,662	10,525	610	55,797	80.0%	18.9%	1.1%	19.4%
PpEC	277,012	12,789	4,532	294,333	94.1%	4.3%	1.5%	26.5%
TOTAL	**431,764**	**102,891**	**5,142**	**539,797**	**80.0%**	**19.1%**	**1.0%**	**25.8%**

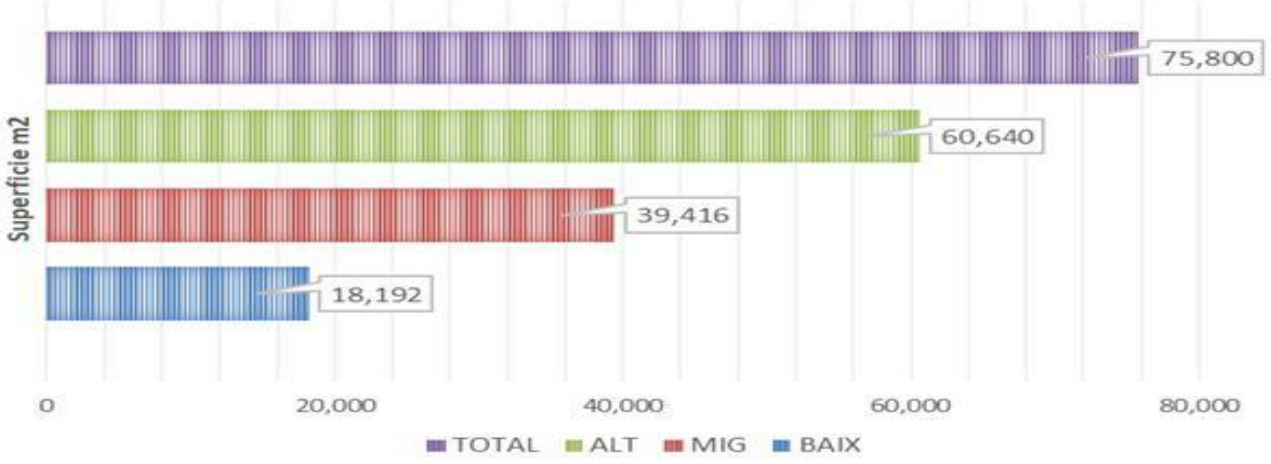




Planejament urbanístic per tipologia



Comptabilitat d'usos comercials



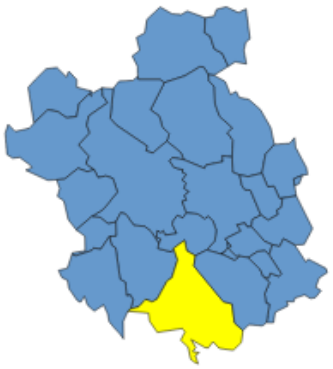
Projecció de superfície comercial (m2), segons escenaris de creixement

- **94% dels establiments comercials dins de la TUC.**
- **El creixement de l'activitat comercial es pot donar en dues zones situades fora de la TUC, que suposarien entre 18,192 i 60,640 m^{2}de sostre comercial:**
  - **Can Gambús: Zona situada al llindar amb la TUC actual.**
  - **Sant Pau del Riu Sec: Zona situada fora de la TUC.**

SANT CUGAT DEL VALLÈS

Dades bàsiques:

Població 2017	**89,516**
Superfície (km2)	**48,23**
Altitud	**124**
Longitud (º)	**20.83458**
Latitud (º)	**4.1472814**



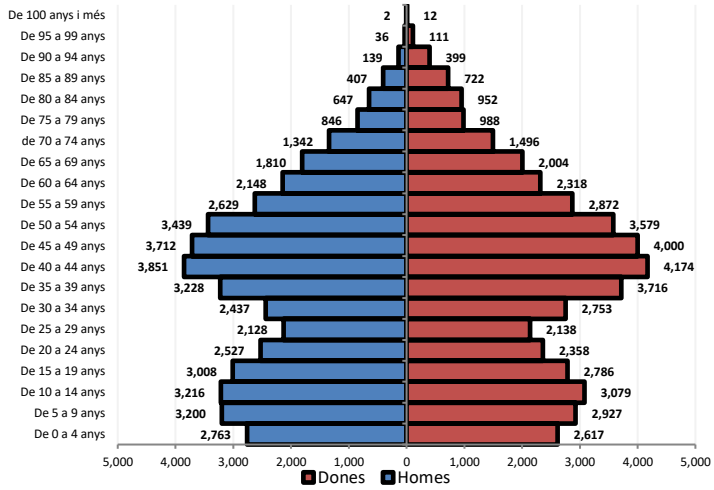
Dades econòmiques:

PIB 2015 (milions d'€): **3,993.3**

Valor afegit brut (2014) (milions d'€)

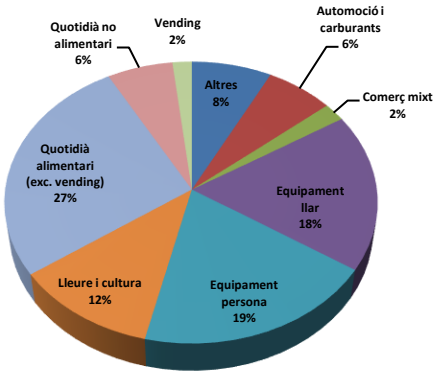
Agricultura	**0.3**
Indústria	**644.9**
Construcció	**83.3**
Comerç	**682.3**
Serveis	**2,040.2**
Total	**3,451.0**

Piràmide d'edats



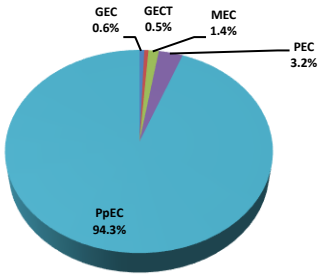
Nombre d'establiments comercials

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
Altres	43	34	6	83	51.8%	41.0%	7.2%	11.6%
Automoció i carburants	31	40		71	43.7%	56.3%	0.0%	7.0%
Comerç mixt	17	6		23	73.9%	26.1%	0.0%	5.6%
Equipament llar	149	46	4	199	74.9%	23.1%	2.0%	9.5%
Equipament persona	163	49	2	214	76.2%	22.9%	0.9%	11.8%
Lleure i cultura	92	32	3	127	72.4%	25.2%	2.4%	13.3%
Quotidià alimentari (exc. vending)	234	53	7	294	79.6%	18.0%	2.4%	8.0%
Quotidià no alimentari	45	23		68	66.2%	33.8%	0.0%	10.1%
Vending	12	7	1	20	60.0%	35.0%	5.0%	5.3%
Total general	**786**	**290**	**23**	**1,099**	**71.5%**	**26.4%**	**2.1%**	**9.4%**



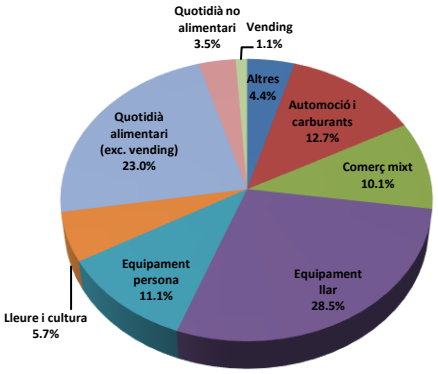
Nombre d'establiments comercials

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
GEC	5	2		7	71.4%	28.6%	0.0%	6.8%
GECT	2	4		6	33.3%	66.7%	0.0%	14.3%
MEC	4	11		15	26.7%	73.3%	0.0%	9.6%
PEC	20	15		35	57.1%	42.9%	0.0%	7.7%
PpEC	755	258	23	1,036	72.9%	24.9%	2.2%	9.4%
TOTAL	**786**	**290**	**23**	**1,099**	**71.5%**	**26.4%**	**2.1%**	**9.4%**



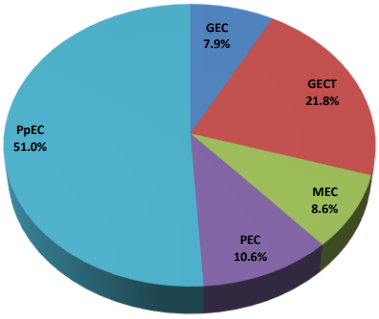
Superfície comercial per establiment i sector

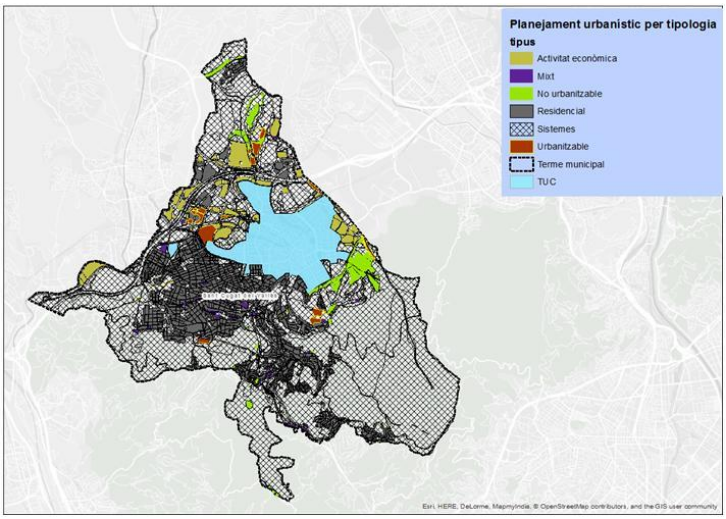
	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
Altres	4,406	3,693	742	8,841	49.8%	41.8%	8.4%	7.6%
Automoció i carburants	7,072	18,359		25,431	27.8%	72.2%	0.0%	7.5%
Comerç mixt	4,295	15,830		20,125	21.3%	78.7%	0.0%	8.9%
Equipament llar	23,954	32,034	888	56,876	42.1%	56.3%	1.6%	11.8%
Equipament persona	13,737	8,246	96	22,079	62.2%	37.3%	0.4%	10.8%
Lleure i cultura	7,309	3,764	286	11,359	64.3%	33.1%	2.5%	11.5%
Quotidià alimentari (exc. vending)	37,533	8,269	228	46,030	81.5%	18.0%	0.5%	8.9%
Quotidià no alimentari	4,769	2,144		6,913	69.0%	31.0%	0.0%	9.0%
Vending	694	1,197	252	2,143	32.4%	55.9%	11.8%	6.6%
Total general	**103,769**	**93,536**	**2,492**	**199,797**	**51.9%**	**46.8%**	**1.2%**	**9.6%**



Superfície comercial per tipologia d'establiment

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
GEC	11,399	4,306		15,705	72.6%	27.4%	0.0%	7.5%
GECT	6,917	36,722		43,639	15.9%	84.1%	0.0%	14.4%
MEC	4,220	13,028		17,248	24.5%	75.5%	0.0%	9.5%
PEC	12,247	9,000		21,247	57.6%	42.4%	0.0%	7.4%
PpEC	68,986	30,480	2,492	101,958	67.7%	29.9%	2.4%	9.2%
TOTAL	**103,769**	**93,536**	**2,492**	**199,797**	**51.9%**	**46.8%**	**1.2%**	**9.6%**





Planejament urbanístic per tipologia

Comptabilitat d'usos comercials

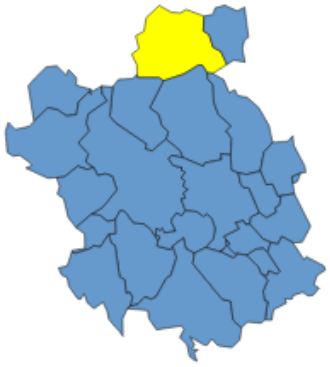
Projecció de superfície comercial (m2), segons escenaris de creixement

- **72% dels establiments comercials dins de la TUC.**
- **El sòl comercial està pràcticament exhaurit al municipi. Existeixen diferents zones ja urbanitzades compatibles amb usos terciaris, però situats fora de la TUC. En uns escenari de creixement alt, la nova superfície comercial podria arribar fins als 19,900 m².**

SANT LLORENÇ SAVALL

Dades bàsiques:

Població 2017	**2,361**
Superfície (km2)	**41,11**
Altitud	**466**
Longitud (º)	**2.060303**
Latitud (º)	**41.679236**

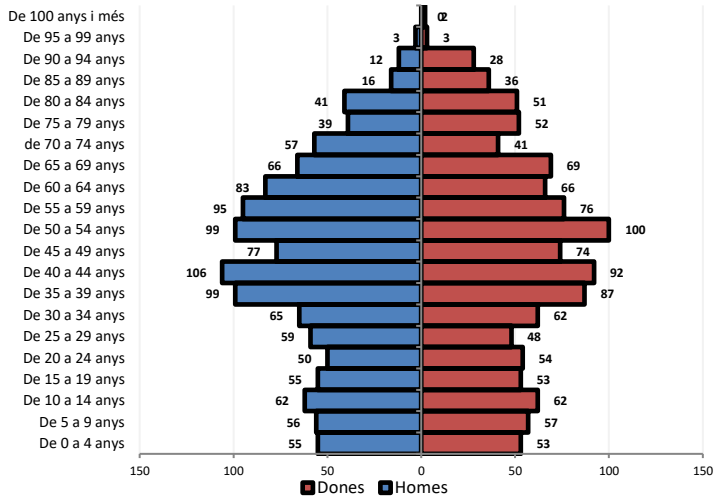


Dades econòmiques:

PIB 2015 (milions d'€): **nd**

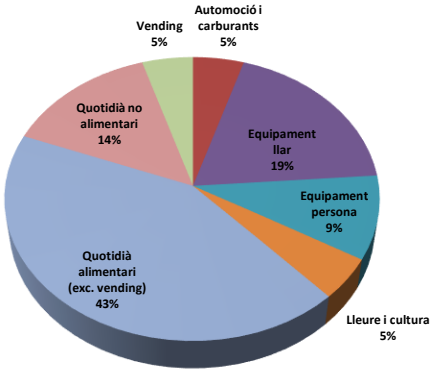
Valor afegit brut (2014) (milions d'€)	
Agricultura	**nd**
Indústria	**nd**
Construcció	**nd**
Comerç	**nd**
Serveis	**nd**
Total	**nd**

Piràmide d'edats



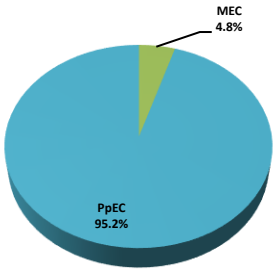
Nombre d'establiments comercials

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
Altres				0				0.0%
Automoció i carburants		1		1	0.0%	100.0%	0.0%	0.1%
Comerç mixt				0				0.0%
Equipament llar		4		4	0.0%	100.0%	0.0%	0.2%
Equipament persona		2		2	0.0%	100.0%	0.0%	0.1%
Lleure i cultura		1		1	0.0%	100.0%	0.0%	0.1%
Quotidià alimentari (exc. vending)		9		9	0.0%	100.0%	0.0%	0.2%
Quotidià no alimentari		3		3	0.0%	100.0%	0.0%	0.4%
Vending		1		1	0.0%	100.0%	0.0%	0.3%
Total general	**0**	**21**	**0**	**21**	**0.0%**	**100.0%**	**0.0%**	**0.2%**



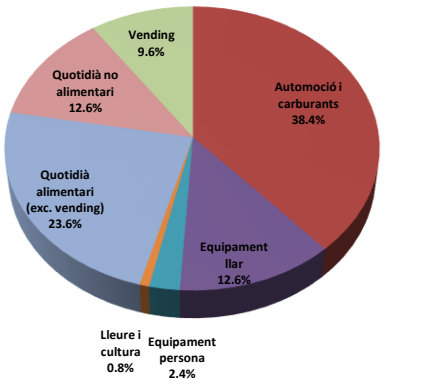
Nombre d'establiments comercials

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
GEC				0				0.0%
GECT				0				0.0%
MEC		1		1	0.0%	100.0%	0.0%	0.6%
PEC				0				0.0%
PpEC		20		20	0.0%	100.0%	0.0%	0.2%
TOTAL	**0**	**21**	**0**	**21**	**0.0%**	**100.0%**	**0.0%**	**0.2%**



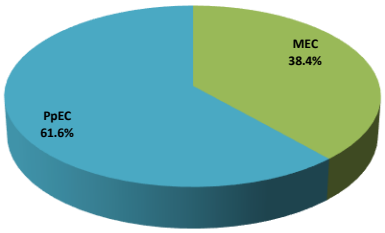
Superfície comercial per establiment i sector

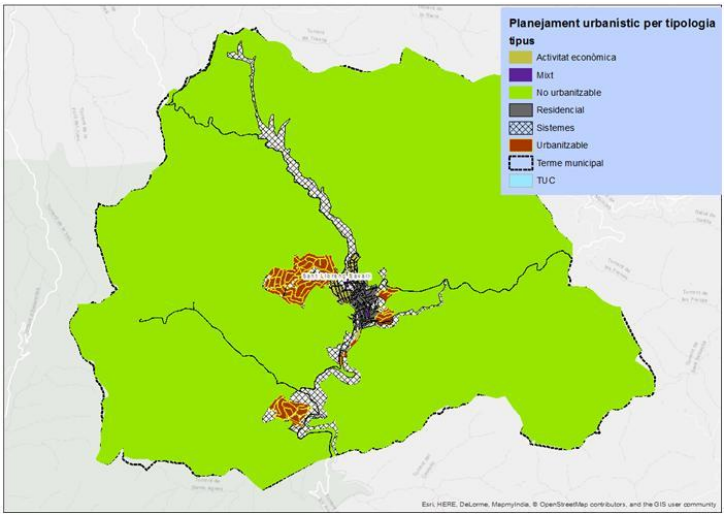
	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
Altres				0				0.0%
Automoció i carburants		1,009		1,009	0.0%	100.0%	0.0%	0.3%
Comerç mixt				0				0.0%
Equipament llar		332		332	0.0%	100.0%	0.0%	0.1%
Equipament persona		64		64	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%
Lleure i cultura		20		20	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%
Quotidià alimentari (exc. vending)		621		621	0.0%	100.0%	0.0%	0.1%
Quotidià no alimentari		330		330	0.0%	100.0%	0.0%	0.4%
Vending		252		252	0.0%	100.0%	0.0%	0.8%
Total general	**0**	**2,628**	**0**	**2,628**	**0.0%**	**100.0%**	**0.0%**	**0.1%**



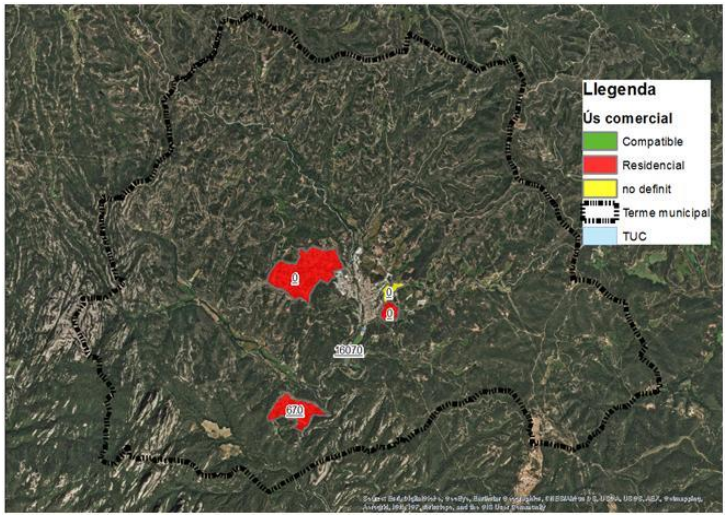
Superfície comercial per tipologia d'establiment

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
GEC				0				0.0%
GECT				0				0.0%
MEC		1,009		1,009	0.0%	100.0%	0.0%	0.6%
PEC				0				0.0%
PpEC		1,619		1,619	0.0%	100.0%	0.0%	0.1%
TOTAL	**0**	**2,628**	**0**	**2,628**	**0.0%**	**100.0%**	**0.0%**	**0.1%**

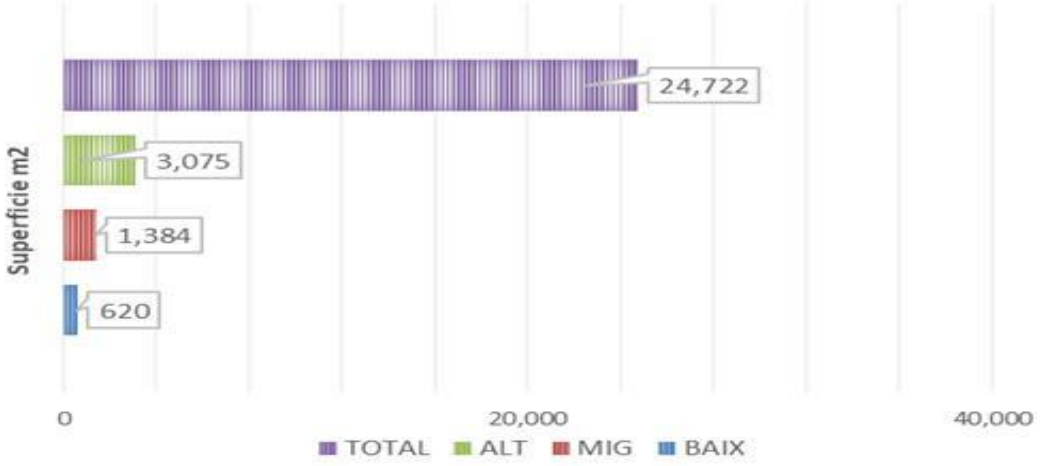




Planejament urbanístic per tipologia



Comptabilitat d'usos comercials



Projecció de superfície comercial (m2), segons escenaris de creixement

- **No té TUC definida.**
- **Hi ha dues zones industrials on l'activitat comercials és compatible, que suposarien entre 620 i 3,075 m² de nou sostre comercial:**
  - **Sector de les Marines.**
  - **Sector industrial del Ripoll.**
- **Les dues zones queden situades fora del casc urbà del municipi.**

SANT QUIRZE DEL VALLÈS

Dades bàsiques:

Població 2017	**19.867**
Superfície (km2)	**14,07**
Altitud	**188**
Longitud (º)	**2,0822**
Latitud (º)	**41,534**

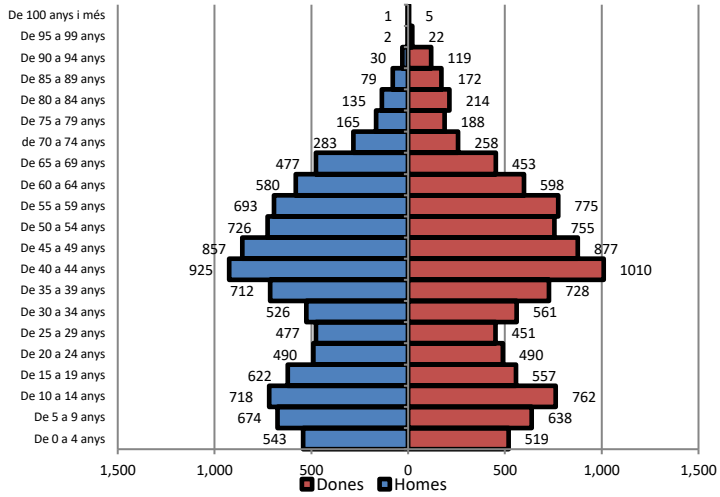
Dades econòmiques:

PIB 2015 (milions d'€): **636,8**

Valor afegit brut (2014) (milions d'€)

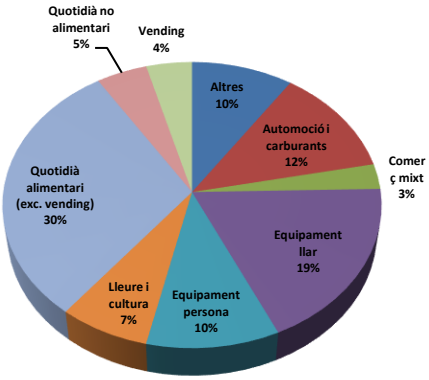
Agricultura	**0,0**
Indústria	**209,1**
Construcció	**18,5**
Comerç	**nd**
Serveis	**326,9**
Total	**554,5**

Piràmide d'edats



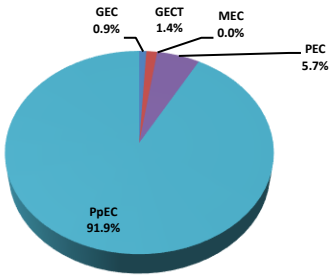
Nombre d'establiments comercials

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
Altres	10	10		20	50.0%	50.0%	0.0%	2.8%
Automoció i carburants	14	11	1	26	53.8%	42.3%	3.8%	2.6%
Comerç mixt	3	3		6	50.0%	50.0%	0.0%	1.5%
Equipament llar	32	7		39	82.1%	17.9%	0.0%	1.9%
Equipament persona	17	5		22	77.3%	22.7%	0.0%	1.2%
Lleure i cultura	14	1		15	93.3%	6.7%	0.0%	1.6%
Quotidià alimentari (exc. vending)	57	7		64	89.1%	10.9%	0.0%	1.7%
Quotidià no alimentari	8	2		10	80.0%	20.0%	0.0%	1.5%
Vending	4	4	1	9	44.4%	44.4%	11.1%	2.4%
Total general	**159**	**50**	**2**	**211**	**75.4%**	**23.7%**	**0.9%**	**1.8%**



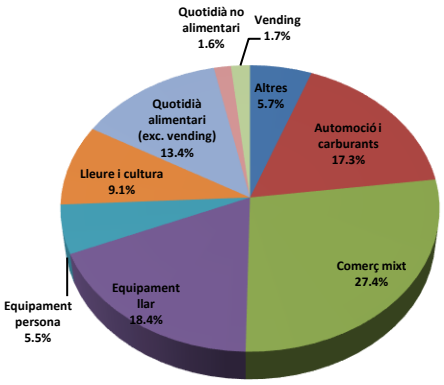
Nombre d'establiments comercials

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
GEC		2		2	0.0%	100.0%	0.0%	1.9%
GECT	3			3	100.0%	0.0%	0.0%	7.1%
MEC				0				0.0%
PEC	5	6	1	12	41.7%	50.0%	8.3%	2.7%
PpEC	151	42	1	194	77.8%	21.6%	0.5%	1.8%
TOTAL	**159**	**50**	**2**	**211**	**75.4%**	**23.7%**	**0.9%**	**1.8%**



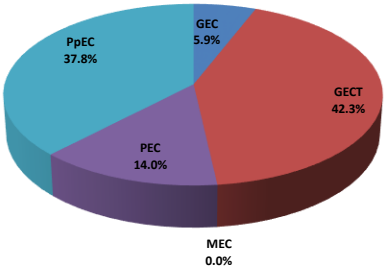
Superfície comercial per establiment i sector

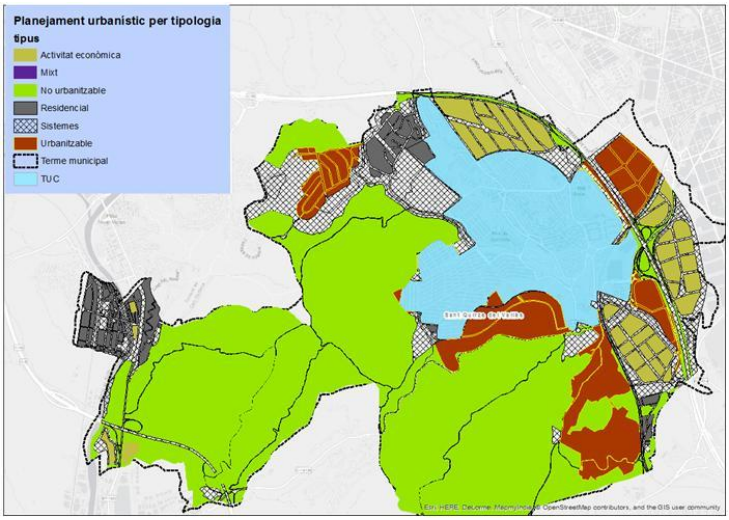
	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
Altres	739	2,397		3,136	23.6%	76.4%	0.0%	2.7%
Automoció i carburants	4,679	4,323	515	9,517	49.2%	45.4%	5.4%	2.8%
Comerç mixt	14,041	1,046		15,087	93.1%	6.9%	0.0%	6.7%
Equipament llar	9,039	1,082		10,121	89.3%	10.7%	0.0%	2.1%
Equipament persona	1,132	1,900		3,032	37.3%	62.7%	0.0%	1.5%
Lleure i cultura	4,964	50		5,014	99.0%	1.0%	0.0%	5.1%
Quotidià alimentari (exc. vending)	5,994	1,377		7,371	81.3%	18.7%	0.0%	1.4%
Quotidià no alimentari	742	122		864	85.9%	14.1%	0.0%	1.1%
Vending	325	635	1	961	33.8%	66.1%	0.1%	2.9%
Total general	**41,655**	**12,932**	**516**	**55,103**	**75.6%**	**23.5%**	**0.9%**	**2.6%**



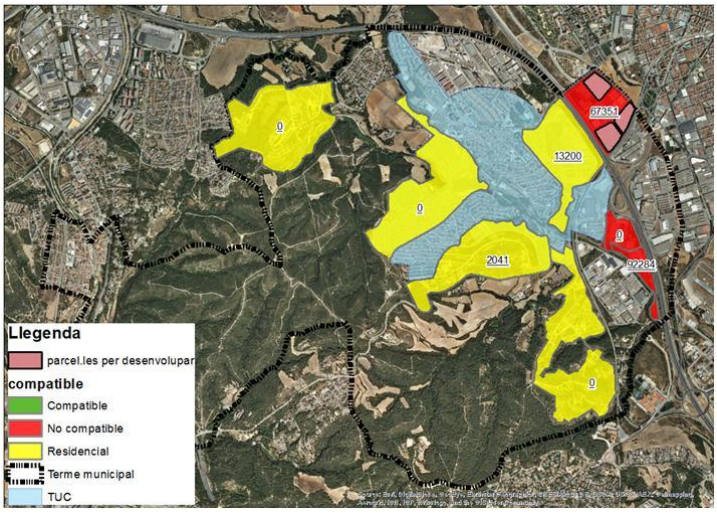
Superfície comercial per tipologia d'establiment

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
GEC		3,264		3,264	0.0%	100.0%	0.0%	1.6%
GECT	23,307			23,307	100.0%	0.0%	0.0%	7.7%
MEC				0				0.0%
PEC	3,293	3,898	515	7,706	42.7%	50.6%	6.7%	2.7%
PpEC	15,055	5,770	1	20,826	72.3%	27.7%	0.0%	1.9%
TOTAL	**41,655**	**12,932**	**516**	**55,103**	**75.6%**	**23.5%**	**0.9%**	**2.6%**

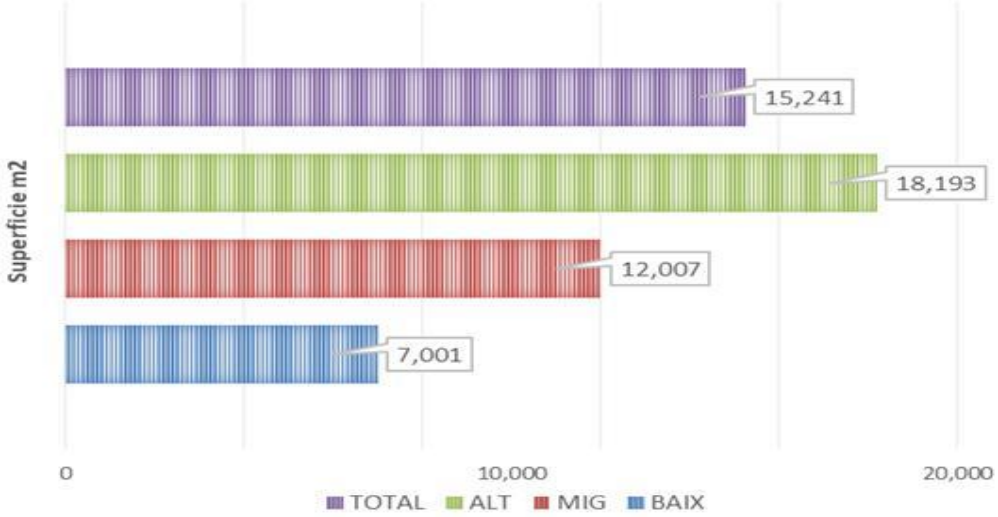




Planejament urbanístic per tipologia



Comptabilitat d'usos comercials



Projecció de superfície comercial (m2), segons escenaris de creixement

- **75% dels establiments comercials dins de la TUC.**
- **El municipi no disposa de nou sòl industrial o terciari per a nous desenvolupaments. Només es permet la venda al detall com a activitat annexa a l'activitat productiva.**

SANTA PERPÈTUA DE MOGODA

Dades bàsiques:

Població 2017	**25,574**
Superfície (km2)	**15,83**
Altitud	**74**
Longitud (º)	**21.82028**
Latitud (º)	**4.1536731**

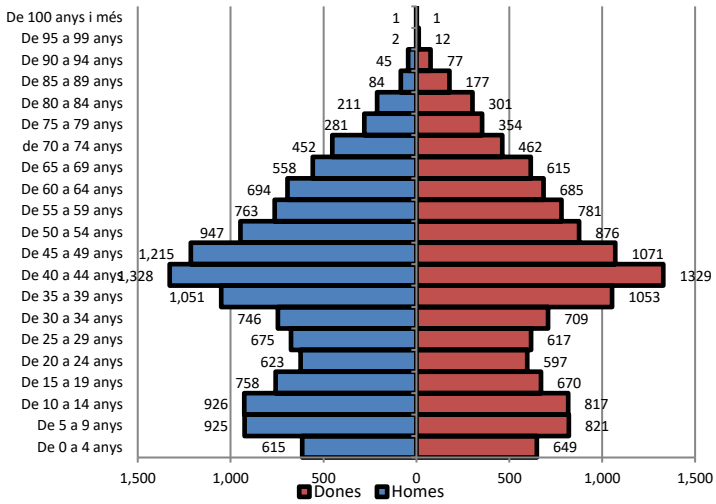
Dades econòmiques:

PIB 2015 (milions d'€): **1.175,0**

Valor afegit brut (2014) (milions d'€)

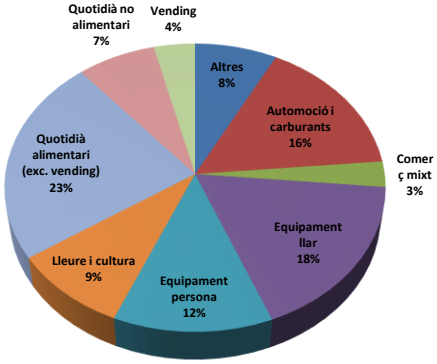
Agricultura	**1.0**
Indústria	**455.4**
Construcció	**22.6**
Comerç	**nd**
Serveis	**545.6**
Total	**1,024.6**

Piràmide d'edats



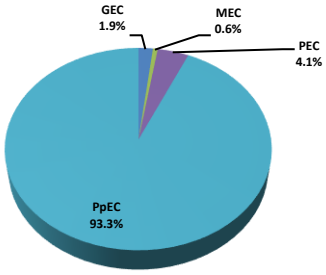
Nombre d'establiments comercials

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
Altres	4	20		24	16.7%	83.3%	0.0%	3.4%
Automoció i carburants	11	35	4	50	22.0%	70.0%	8.0%	4.9%
Comerç mixt	8	1		9	88.9%	11.1%	0.0%	2.2%
Equipament llar	37	18		55	67.3%	32.7%	0.0%	2.6%
Equipament persona	38	1		39	97.4%	2.6%	0.0%	2.1%
Lleure i cultura	23	6		29	79.3%	20.7%	0.0%	3.0%
Quotidià alimentari (exc. vending)	62	10	1	73	84.9%	13.7%	1.4%	2.0%
Quotidià no alimentari	17	6		23	73.9%	26.1%	0.0%	3.4%
Vending	5	5	2	12	41.7%	41.7%	16.7%	3.2%
Total general	**205**	**102**	**7**	**314**	**65.3%**	**32.5%**	**2.2%**	**2.7%**



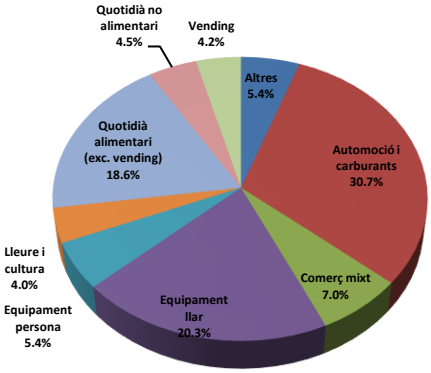
Nombre d'establiments comercials

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
GEC	2	4		6	33.3%	66.7%	0.0%	5.8%
GECT				0				0.0%
MEC	1	1		2	50.0%	50.0%	0.0%	1.3%
PEC	4	9		13	30.8%	69.2%	0.0%	2.9%
PpEC	198	88	7	293	67.6%	30.0%	2.4%	2.7%
TOTAL	**205**	**102**	**7**	**314**	**65.3%**	**32.5%**	**2.2%**	**2.7%**



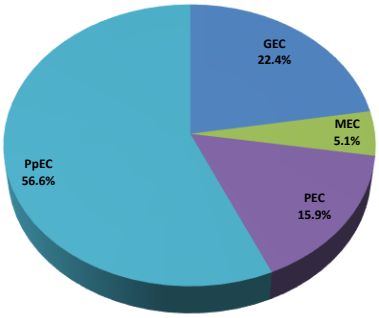
Superfície comercial per establiment i sector

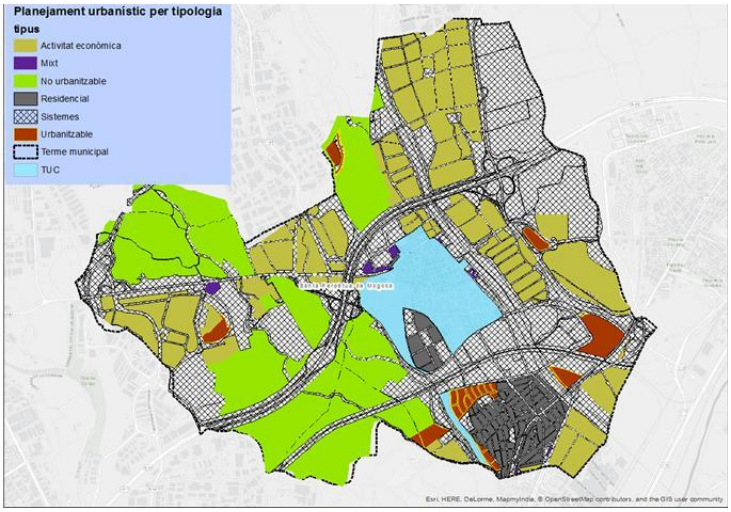
	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
Altres	525	2,319		2,844	18.5%	81.5%	0.0%	2.4%
Automoció i carburants	2,050	13,708	343	16,101	12.7%	85.1%	2.1%	4.8%
Comerç mixt	3,461	218		3,679	94.1%	5.9%	0.0%	1.6%
Equipament llar	5,598	5,035		10,633	52.6%	47.4%	0.0%	2.2%
Equipament persona	2,799	45		2,844	98.4%	1.6%	0.0%	1.4%
Lleure i cultura	1,464	619		2,083	70.3%	29.7%	0.0%	2.1%
Quotidià alimentari (exc. vending)	7,282	2,482	2	9,766	74.6%	25.4%	0.0%	1.9%
Quotidià no alimentari	1,723	634		2,357	73.1%	26.9%	0.0%	3.1%
Vending	389	1,480	315	2,184	17.8%	67.8%	14.4%	6.7%
Total general	**25,291**	**26,540**	**660**	**52,491**	**48.2%**	**50.6%**	**1.3%**	**2.5%**



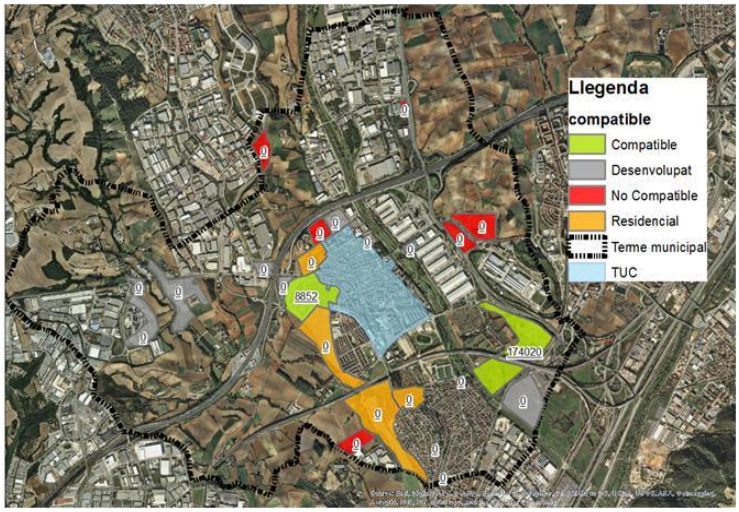
Superfície comercial per tipologia d'establiment

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
GEC	3,122	8,627		11,749	26.6%	73.4%	0.0%	5.6%
GECT				0				0.0%
MEC	1,396	1,282		2,678	52.1%	47.9%	0.0%	1.5%
PEC	2,768	5,566		8,334	33.2%	66.8%	0.0%	2.9%
PpEC	18,005	11,065	660	29,730	60.6%	37.2%	2.2%	2.7%
TOTAL	**25,291**	**26,540**	**660**	**52,491**	**48.2%**	**50.6%**	**1.3%**	**2.5%**

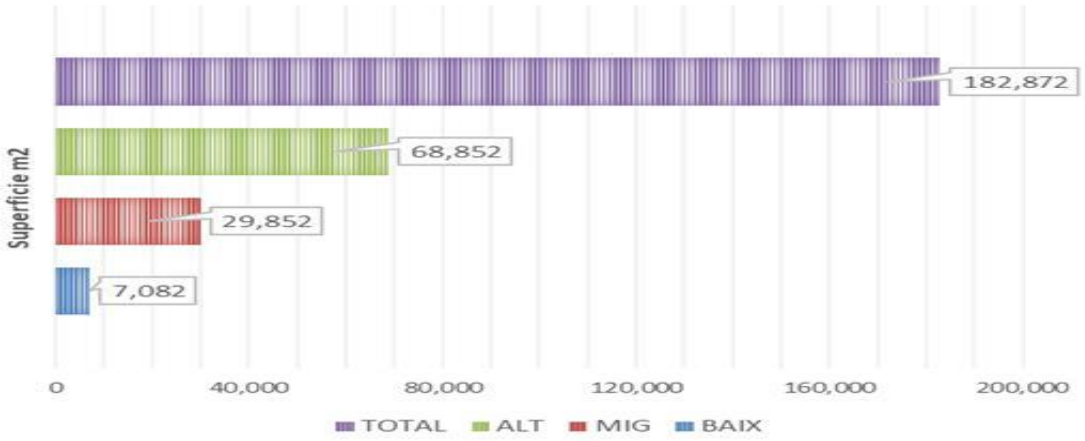




Planejament urbanístic per tipologia



Comptabilitat d'usos comercials



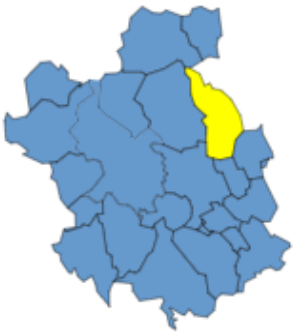
Projecció de superfície comercial (m2), segons escenaris de creixement

- **65% dels establiments comercials dins de la TUC.**
- **Hi ha tres zones on l'activitat comercial és compatible, i que en total suposarien entre 7,082 i 68,852 m^2 de sostre comercial:**
  - **Ronda Est de Polinyà.**
  - **Castell de Mogoda.**
  - **Can Filuà.**

SENTMENAT

Dades bàsiques:

Població 2017	**8,818**
Superfície (km2)	**28,80**
Altitud	**207**
Longitud (º)	**21.37114**
Latitud (º)	**4.1608522**

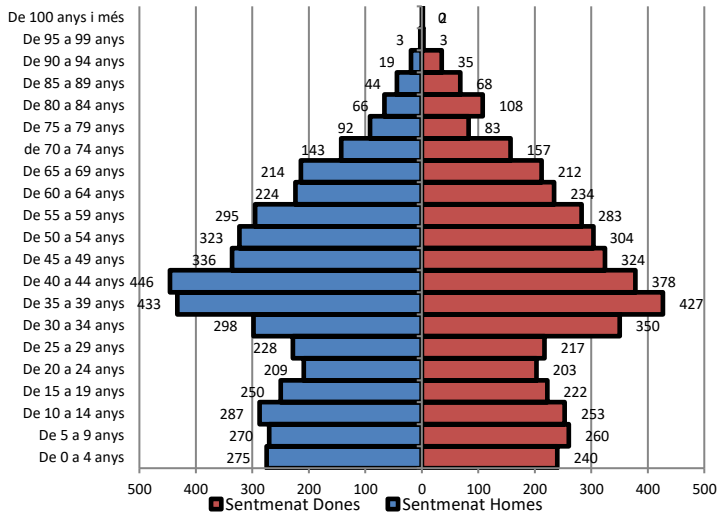


Dades econòmiques:

PIB 2015 (milions d'€): **319.1**

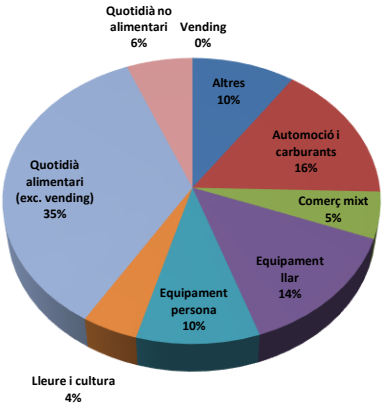
Valor afegit brut (2014) (milions d'€)	
Agricultura	**1.7**
Indústria	**150.4**
Construcció	**15.0**
Comerç	**nd**
Serveis	**105.7**
Total	**272.8**

Piràmide d'edats



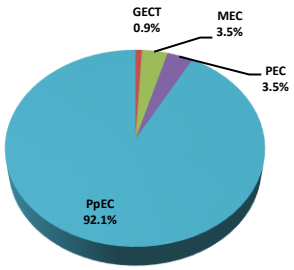
Nombre d'establiments comercials

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
Altres	3	8		11	27.3%	72.7%	0.0%	1.5%
Automoció i carburants	2	14	2	18	11.1%	77.8%	11.1%	1.8%
Comerç mixt	6			6	100.0%	0.0%	0.0%	1.5%
Equipament llar	7	9		16	43.8%	56.3%	0.0%	0.8%
Equipament persona	10	1		11	90.9%	9.1%	0.0%	0.6%
Lleure i cultura	3	2		5	60.0%	40.0%	0.0%	0.5%
Quotidià alimentari (exc. vending)	35	5		40	87.5%	12.5%	0.0%	1.1%
Quotidià no alimentari	6	1		7	85.7%	14.3%	0.0%	1.0%
Vending				0				0.0%
Total general	**72**	**40**	**2**	**114**	**63.2%**	**35.1%**	**1.8%**	**1.0%**



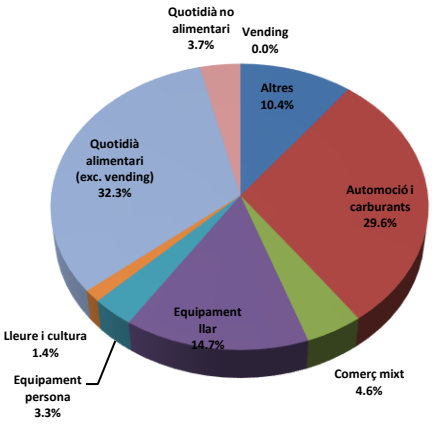
Nombre d'establiments comercials

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
GEC				0				0.0%
GECT	1			1	100.0%	0.0%	0.0%	2.4%
MEC		4		4	0.0%	100.0%	0.0%	2.6%
PEC	1	3		4	25.0%	75.0%	0.0%	0.9%
PpEC	70	33	2	105	66.7%	31.4%	1.9%	1.0%
TOTAL	**72**	**40**	**2**	**114**	**63.2%**	**35.1%**	**1.8%**	**1.0%**



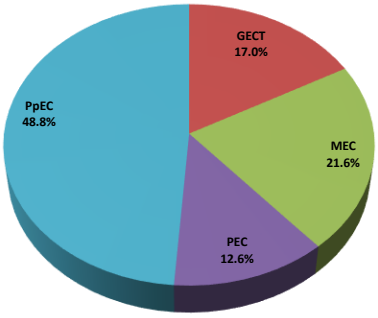
Superfície comercial per establiment i sector

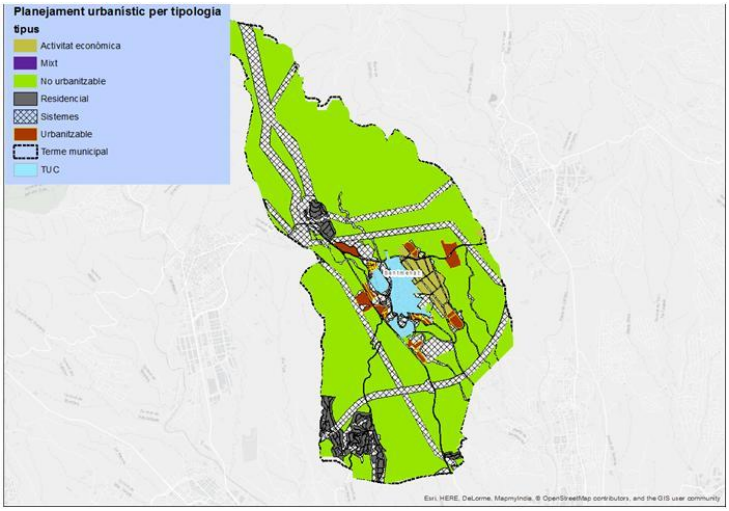
	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
Altres	200	2,021		2,221	9.0%	91.0%	0.0%	1.9%
Automoció i carburants	216	6,083	2	6,301	3.4%	96.5%	0.0%	1.9%
Comerç mixt	984			984	100.0%	0.0%	0.0%	0.4%
Equipament llar	799	2,327		3,126	25.6%	74.4%	0.0%	0.6%
Equipament persona	560	150		710	78.9%	21.1%	0.0%	0.3%
Lleure i cultura	237	55		292	81.2%	18.8%	0.0%	0.3%
Quotidià alimentari (exc. vending)	6,347	531		6,878	92.3%	7.7%	0.0%	1.3%
Quotidià no alimentari	538	255		793	67.8%	32.2%	0.0%	1.0%
Vending				0				0.0%
Total general	**9,881**	**11,422**	**2**	**21,305**	**46.4%**	**53.6%**	**0.0%**	**1.0%**



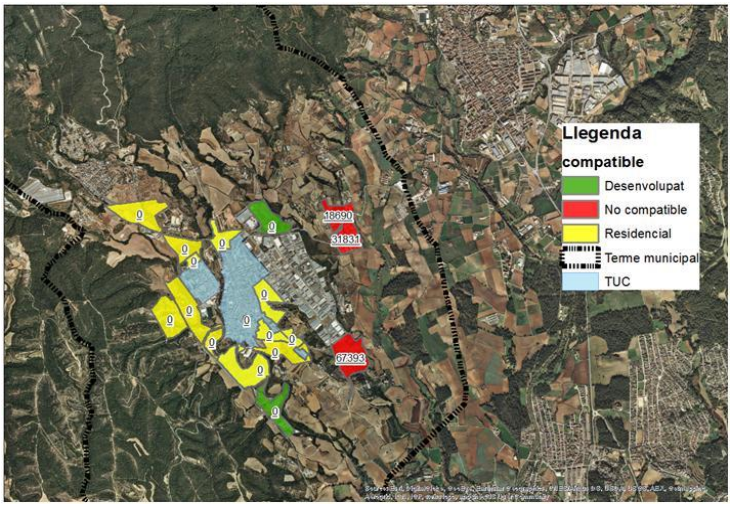
Superfície comercial per tipologia d'establiment

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
GEC				0				0.0%
GECT	3,621			3,621	100.0%	0.0%	0.0%	1.2%
MEC		4,612		4,612	0.0%	100.0%	0.0%	2.5%
PEC	471	2,205		2,676	17.6%	82.4%	0.0%	0.9%
PpEC	5,789	4,605	2	10,396	55.7%	44.3%	0.0%	0.9%
TOTAL	**9,881**	**11,422**	**2**	**21,305**	**46.4%**	**53.6%**	**0.0%**	**1.0%**

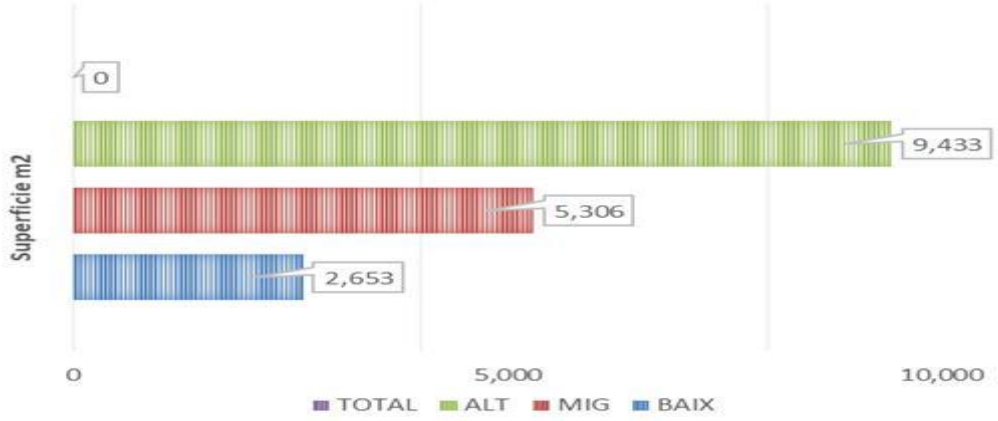




Planejament urbanístic per tipologia



Comptabilitat d'usos comercials



Projecció de superfície comercial (m2), segons escenaris de creixement

- **63% dels establiments comercials dins de la TUC.**
- **No es preveu cap zona de desenvolupament comercial dins de les zones d'activitat econòmica, mixta o residencial.**

TERRASSA

Dades bàsiques:

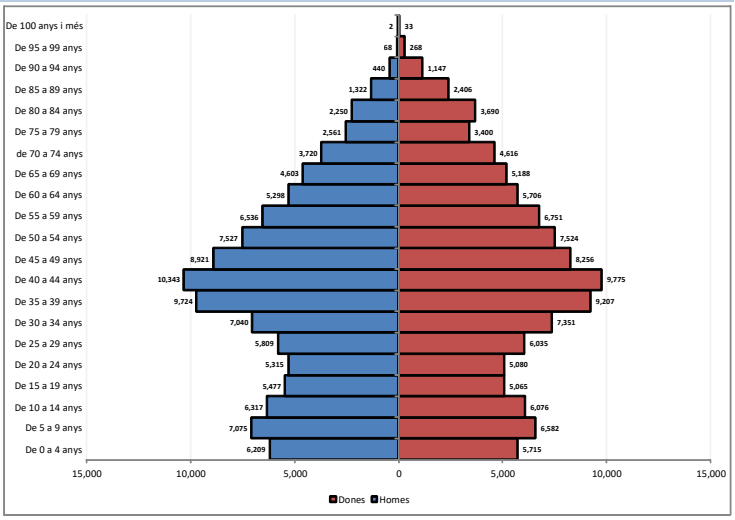
Població 2017	**216,428**
Superfície (km2)	**70.16**
Altitud	**277**
Longitud (º)	**2.015311**
Latitud (º)	**41.565725**

Dades econòmiques:

PIB 2015 (milions d'€): 4.782,60

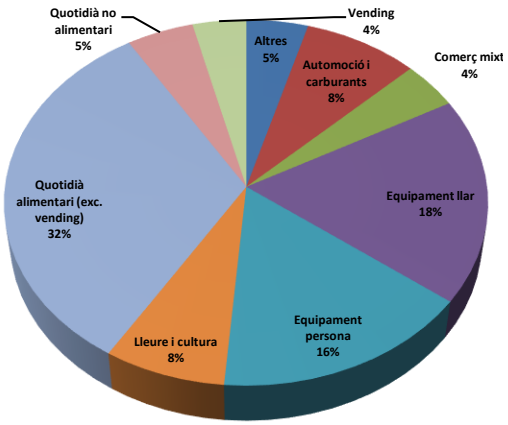
Valor afegit brut (2014) (milions d'€)	
Agricultura	**1,00**
Indústria	**763,10**
Construcció	**255,10**
Comerç	**744,80**
Serveis	**2.414,60**
Total	**4.178,50**

Piràmide d'edats



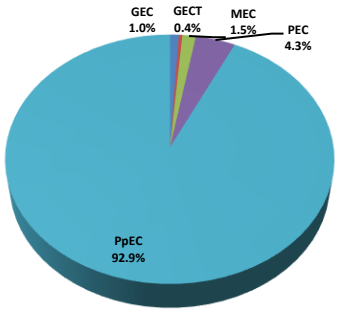
Nombre d'establiments comercials

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
Altres	114	14	4	132	86.4%	10.6%	3.0%	18.5%
Automoció i carburants	190	46	11	247	76.9%	18.6%	4.5%	24.3%
Comerç mixt	116	7	0	123	94.3%	5.7%	0.0%	30.1%
Equipament llar	475	49	10	534	89.0%	9.2%	1.9%	25.5%
Equipament persona	468	5	2	475	98.5%	1.1%	0.4%	26.1%
Lleure i cultura	211	8	2	221	95.5%	3.6%	0.9%	23.1%
Quotidià alimentari (exc. vending)	942	6	5	953	98.8%	0.6%	0.5%	25.8%
Quotidià no alimentari	132	10	1	143	92.3%	7.0%	0.7%	21.2%
Vending	107	4	4	115	93.0%	3.5%	3.5%	30.6%
Total general	**2,755**	**149**	**39**	**2,943**	**93.6%**	**5.1%**	**1.3%**	**25.0%**



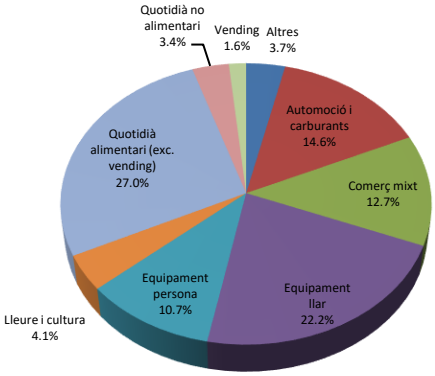
Nombre d'establiments comercials

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
GEC	16	12	0	28	57.1%	42.9%	0.0%	27.2%
GECT	8	3	0	11	72.7%	27.3%	0.0%	26.2%
MEC	29	14	0	43	67.4%	32.6%	0.0%	27.6%
PEC	87	39	0	126	69.0%	31.0%	0.0%	27.9%
PpEC	2,615	81	39	2,735	95.6%	3.0%	1.4%	24.9%
TOTAL	**2,755**	**149**	**39**	**2,943**	93.6%	5.1%	1.3%	25.0%



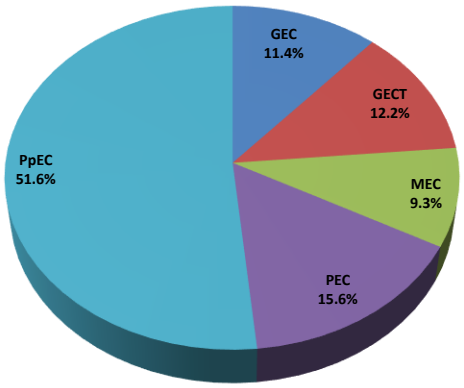
Superfície comercial per establiment i sector

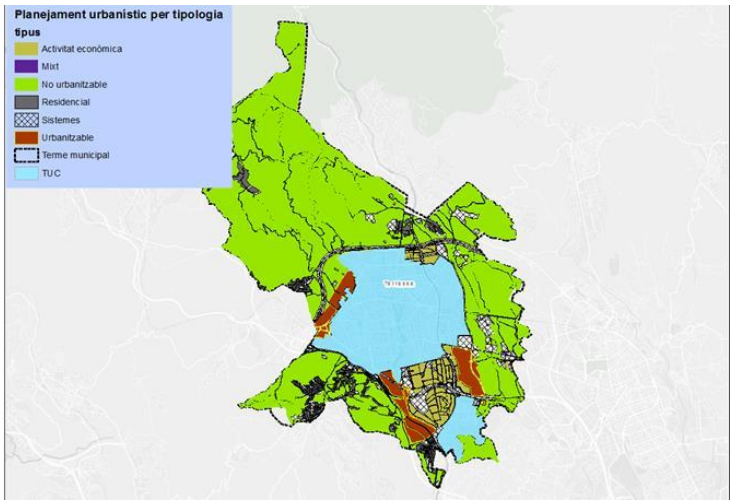
	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
Altres	13,558	5,439	530	19,527	69.4%	27.9%	2.7%	16.8%
Automoció i carburants	53,221	22,134	2,662	78,017	68.2%	28.4%	3.4%	23.1%
Comerç mixt	58,798	9,000	0	67,798	86.7%	13.3%	0.0%	29.9%
Equipament llar	80,368	37,216	808	118,392	67.9%	31.4%	0.7%	24.5%
Equipament persona	54,252	2,668	151	57,071	95.1%	4.7%	0.3%	27.8%
Lleure i cultura	19,647	1,974	264	21,885	89.8%	9.0%	1.2%	22.2%
Quotidià alimentari (exc. vending)	136,018	8,291	185	144,494	94.1%	5.7%	0.1%	28.0%
Quotidià no alimentari	15,824	2,478	73	18,375	86.1%	13.5%	0.4%	24.0%
Vending	7,831	630	190	8,651	90.5%	7.3%	2.2%	26.4%
Total general	**439,517**	**89,830**	**4,863**	**534,210**	**82.3%**	**16.8%**	**0.9%**	25.5%



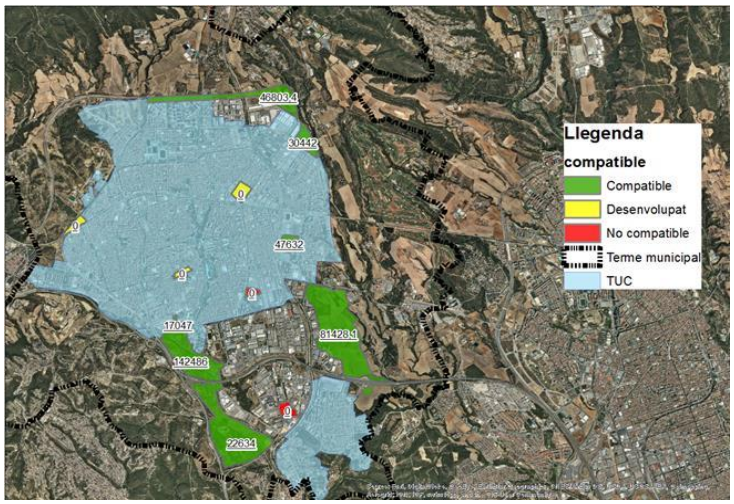
Superfície comercial per tipologia d'establiment

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
GEC	34,806	26,157	0	60,963	57.1%	42.9%	0.0%	29.0%
GECT	53,506	11,526	0	65,032	82.3%	17.7%	0.0%	21.4%
MEC	33,791	15,675	0	49,466	68.3%	31.7%	0.0%	27.3%
PEC	58,808	24,416	0	83,224	70.7%	29.3%	0.0%	28.9%
PpEC	258,606	12,056	4,863	275,525	93.9%	4.4%	1.8%	24.8%
TOTAL	**439,517**	**89,830**	**4,863**	**534,210**	82.3%	16.8%	0.9%	25.5%

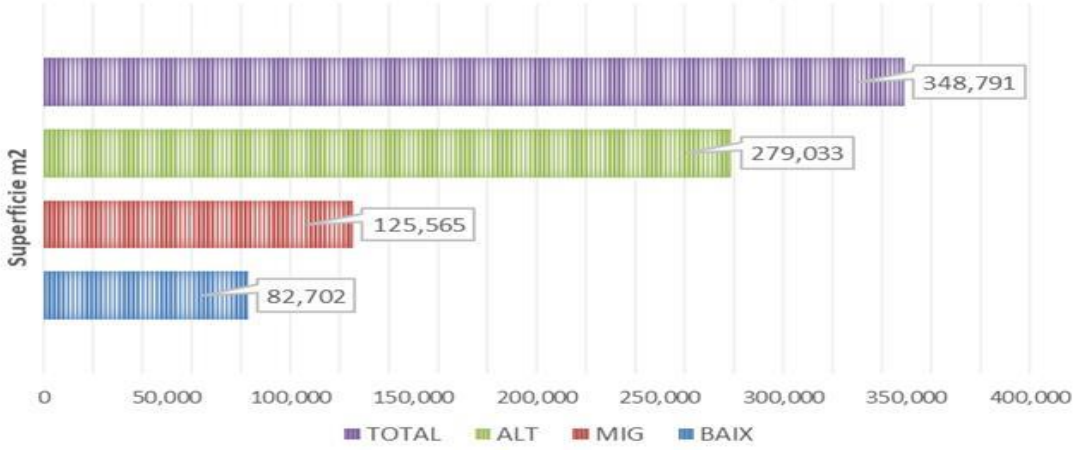




Planejament urbanístic per tipologia



Comptabilitat d'usos comercials



Projecció de superfície comercial (m2), segons escenaris de creixement

- **94% dels establiments comercials dins de la TUC.**
- **Hi ha set zones on l'activitat comercials és compatible, i que suposarien afegir nova superfície comercial d'entre 82,702 i 279,033 m^2:**
  - **Franja Nord, al límit de la TUC.**
  - **Els Bellots, fora de la TUC.**
  - **Can Montllor, al límit de la TUC.**
  - **Palau Sud-Can Guitard, fora de la TUC.**
  - **Palau Nord, al límit de la TUC.**
  - **Av Santa Eulàlia 95, al límit de la TUC.**
  - **Terrassa Plaça. Dins de la TUC. 48 mil m^2 inaugurats al febrer de 2018.**

ULLASTRELL

Dades bàsiques:

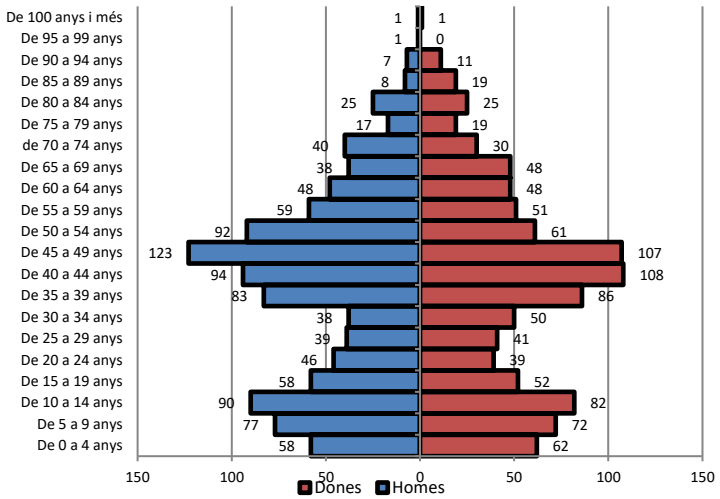
Població 2017	**2,054**
Superfície (km2)	**7,31**
Altitud	**342**
Longitud (º)	**19.56889**
Latitud (º)	**4.1527919**

Dades econòmiques:

PIB 2015 (milions d'€): **nd**

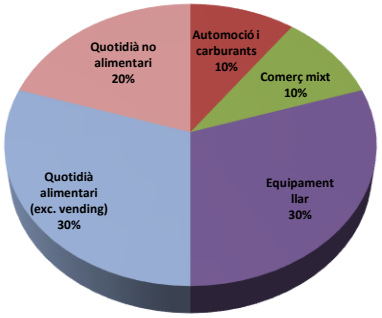
Valor afegit brut (2014) (milions d'€)	
Agricultura	**nd**
Indústria	**nd**
Construcció	**nd**
Comerç	**Nd**
Serveis	**nd**
Total	**Nd**

Piràmide d'edats



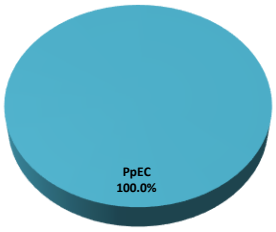
Nombre d'establiments comercials

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
Altres				0				0.0%
Automoció i carburants		1		1	0.0%	100.0%	0.0%	0.1%
Comerç mixt		1		1	0.0%	100.0%	0.0%	0.2%
Equipament llar		3		3	0.0%	100.0%	0.0%	0.1%
Equipament persona				0				0.0%
Lleure i cultura				0				0.0%
Quotidià alimentari (exc. vending)		3		3	0.0%	100.0%	0.0%	0.1%
Quotidià no alimentari		2		2	0.0%	100.0%	0.0%	0.3%
Vending				0				0.0%
Total general	**0**	**10**	**0**	**10**	**0.0%**	**100.0%**	**0.0%**	**0.1%**



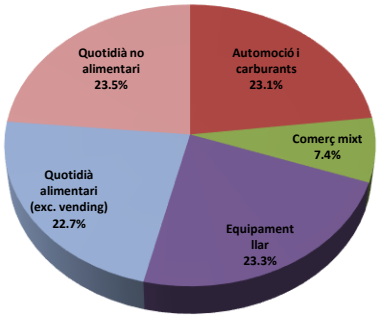
Nombre d'establiments comercials

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
GEC				0				0.0%
GECT				0				0.0%
MEC				0				0.0%
PEC				0				0.0%
PpEC		10		10	0.0%	100.0%	0.0%	0.1%
TOTAL	**0**	**10**	**0**	**10**	**0.0%**	**100.0%**	**0.0%**	**0.1%**



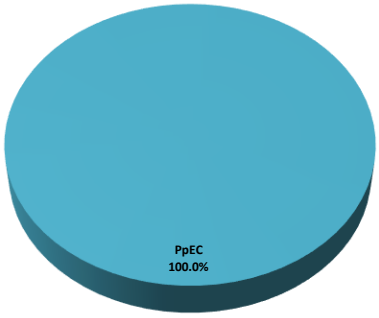
Superfície comercial per establiment i sector

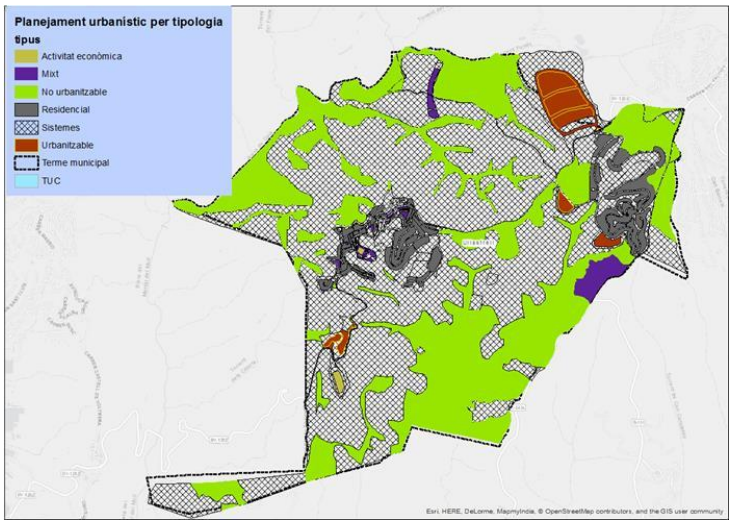
	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
Altres				0				0.0%
Automoció i carburants		200		200	0.0%	100.0%	0.0%	0.1%
Comerç mixt		64		64	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%
Equipament llar		202		202	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%
Equipament persona				0				0.0%
Lleure i cultura				0				0.0%
Quotidià alimentari (exc. vending)		197		197	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%
Quotidià no alimentari		204		204	0.0%	100.0%	0.0%	0.3%
Vending				0				0.0%
Total general	**0**	**867**	**0**	**867**	**0.0%**	**100.0%**	**0.0%**	**0.0%**



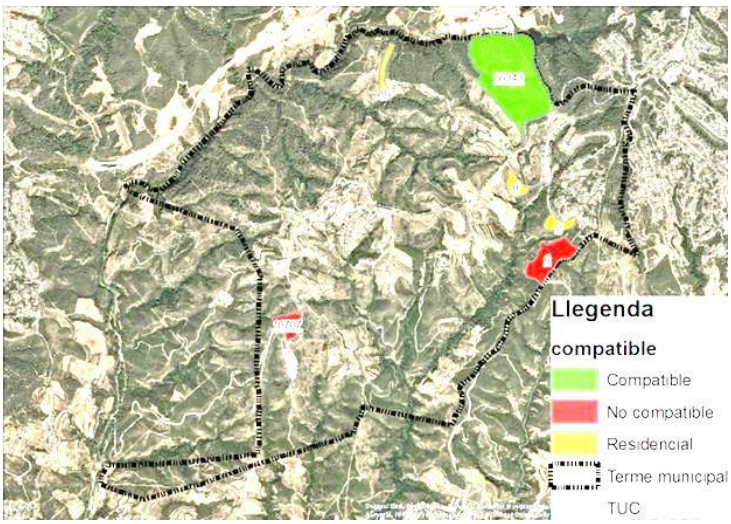
Superfície comercial per tipologia d'establiment

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
GEC				0				0.0%
GECT				0				0.0%
MEC				0				0.0%
PEC				0				0.0%
PpEC		867		867	0.0%	100.0%	0.0%	0.1%
TOTAL	**0**	**867**	**0**	**867**	**0.0%**	**100.0%**	**0.0%**	**0.0%**

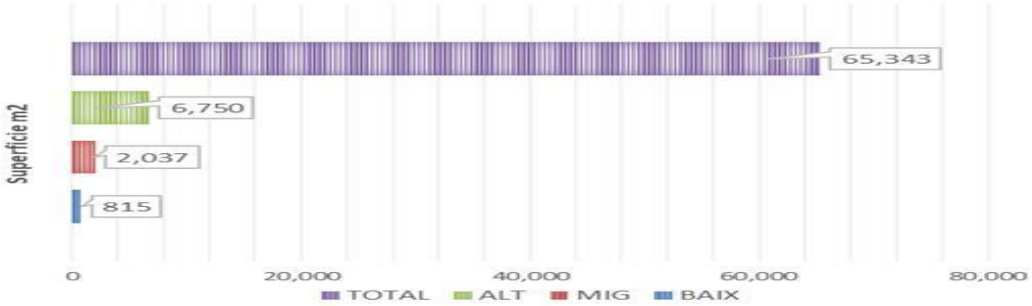




Planejament urbanístic per tipologia



Comptabilitat d'usos comercials



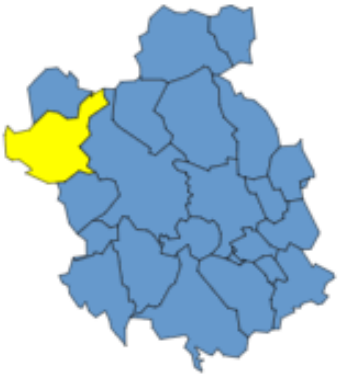
Projecció de superfície comercial (m2), segons escenaris de creixement

- **No té TUC definida.**
- **La zona de Can Curpell, amb 65,000 m²de superfície permet activitats comercials fins a 6,750 m². Es tracta d'una zona allunyada del casc urbà però propera al futur traçat de l'autovia B40.**

VACARISSES

Dades bàsiques:

Població 2017	**6,328**
Superfície (km2)	**40,70**
Altitud	**382**
Longitud (º)	**19.18886**
Latitud (º)	**4.1608317**

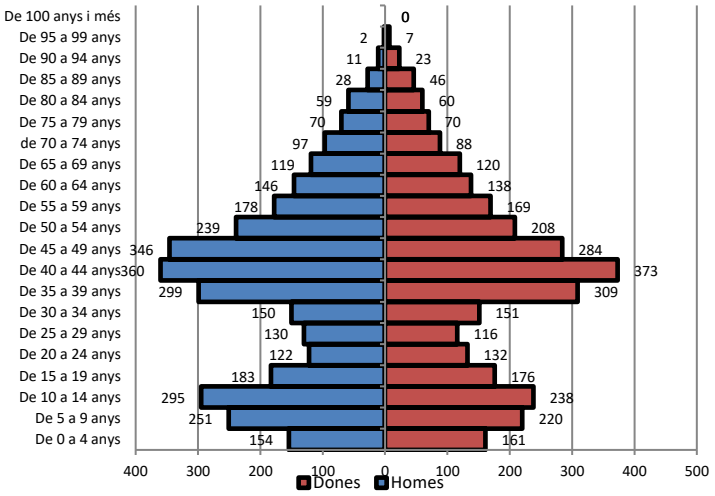


Dades econòmiques:

PIB 2015 (milions d'€): **210.3**

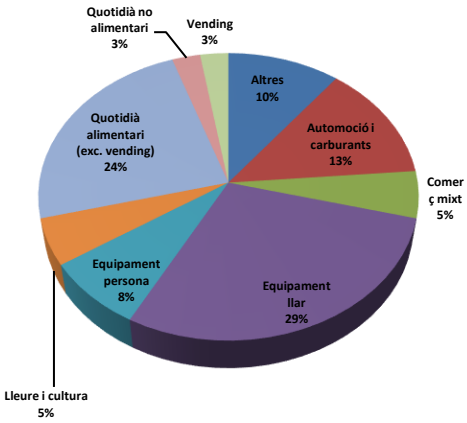
Valor afegit brut (2014) (milions d'€)	
Agricultura	**0.0**
Indústria	**123.9**
Construcció	**7.5**
Comerç	**nd**
Serveis	**48.8**
Total	**180.2**

Piràmide d'edats



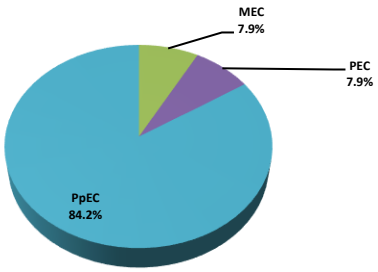
Nombre d'establiments comercials

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
Altres		3	1	4	0.0%	75.0%	25.0%	0.6%
Automoció i carburants		5		5	0.0%	100.0%	0.0%	0.5%
Comerç mixt		2		2	0.0%	100.0%	0.0%	0.5%
Equipament llar		11		11	0.0%	100.0%	0.0%	0.5%
Equipament persona		3		3	0.0%	100.0%	0.0%	0.2%
Lleure i cultura		2		2	0.0%	100.0%	0.0%	0.2%
Quotidià alimentari (exc. vending)		9		9	0.0%	100.0%	0.0%	0.2%
Quotidià no alimentari		1		1	0.0%	100.0%	0.0%	0.1%
Vending		1		1	0.0%	100.0%	0.0%	0.3%
Total general	**0**	**37**	**1**	**38**	**0.0%**	**97.4%**	**2.6%**	**0.3%**



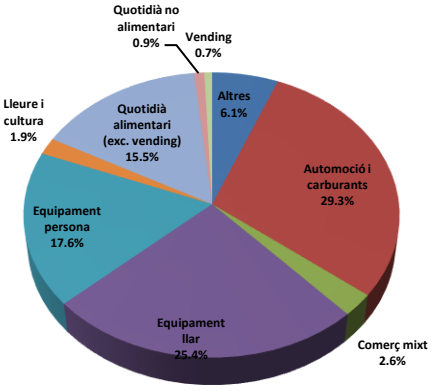
Nombre d'establiments comercials

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
GEC				0				0.0%
GECT				0				0.0%
MEC		3		3	0.0%	100.0%	0.0%	1.9%
PEC		3		3	0.0%	100.0%	0.0%	0.7%
PpEC		31	1	32	0.0%	96.9%	3.1%	0.3%
TOTAL	**0**	**37**	**1**	**38**	**0.0%**	**97.4%**	**2.6%**	**0.3%**



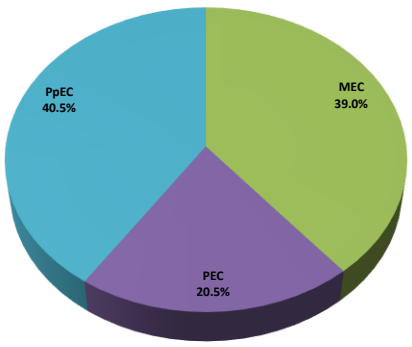
Superfície comercial per establiment i sector

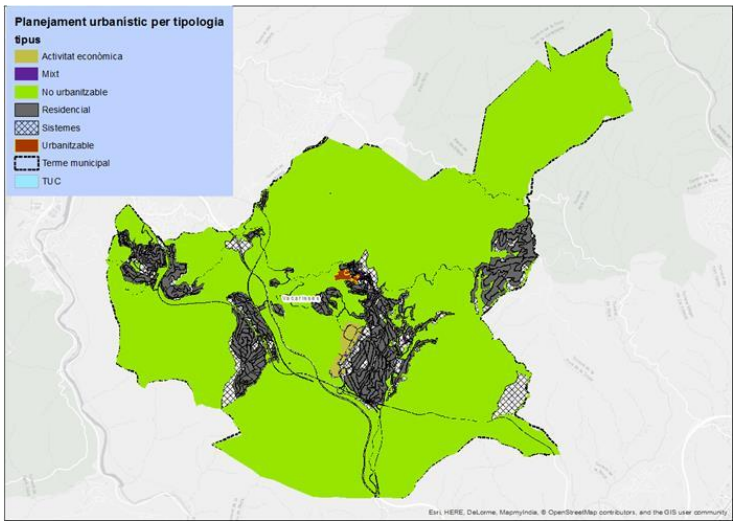
	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
Altres		414	119	533	0.0%	77.7%	22.3%	0.5%
Automoció i carburants		2,556		2,556	0.0%	100.0%	0.0%	0.8%
Comerç mixt		226		226	0.0%	100.0%	0.0%	0.1%
Equipament llar		2,210		2,210	0.0%	100.0%	0.0%	0.5%
Equipament persona		1,530		1,530	0.0%	100.0%	0.0%	0.7%
Lleure i cultura		164		164	0.0%	100.0%	0.0%	0.2%
Quotidià alimentari (exc. vending)		1,349		1,349	0.0%	100.0%	0.0%	0.3%
Quotidià no alimentari		82		82	0.0%	100.0%	0.0%	0.1%
Vending		63		63	0.0%	100.0%	0.0%	0.2%
Total general	**0**	**8,594**	**119**	**8,713**	**0.0%**	**98.6%**	**1.4%**	**0.4%**



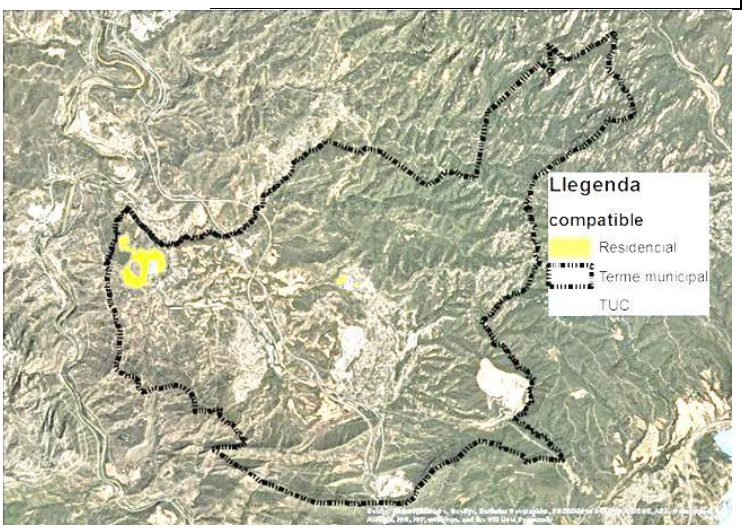
Superfície comercial per tipologia d'establiment

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
GEC				0				0.0%
GECT				0				0.0%
MEC		3,394		3,394	0.0%	100.0%	0.0%	1.9%
PEC		1,788		1,788	0.0%	100.0%	0.0%	0.6%
PpEC		3,412	119	3,531	0.0%	96.6%	3.4%	0.3%
TOTAL	**0**	**8,594**	**119**	**8,713**	**0.0%**	**98.6%**	**1.4%**	**0.4%**

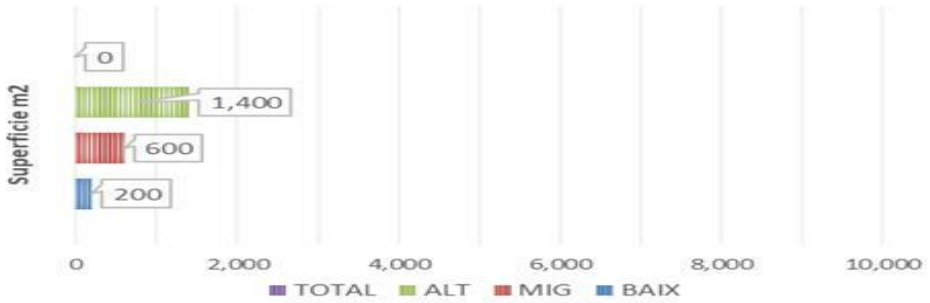




Planejament urbanístic per tipologia



Comptabilitat d'usos comercials



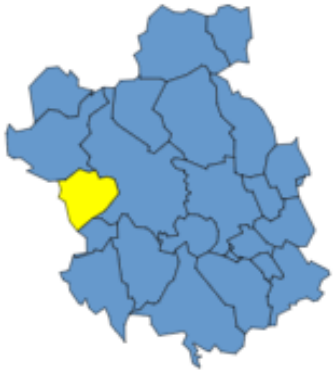
Projecció de superfície comercial (m2), segons escenaris de creixement

- **No té TUC definida.**
- **La falta de sòl urbanitzable per activitat econòmica no fa possible el creixement de la superfície comercial en nous desenvolupaments. Només es pot afegir activitat comercial al polígon de Can Torrella, a les naus buides, on ja existeix activitat comercial.**
- **Al nucli urbà l'activitat comercial podria créixer al voltant dels 200 m^2.**

VILADECAVALLS

Dades bàsiques:

Població 2017	**7,392**
Superfície (km2)	**20,09**
Altitud	**274**
Longitud (º)	**19.55825**
Latitud (º)	**4.1556931**



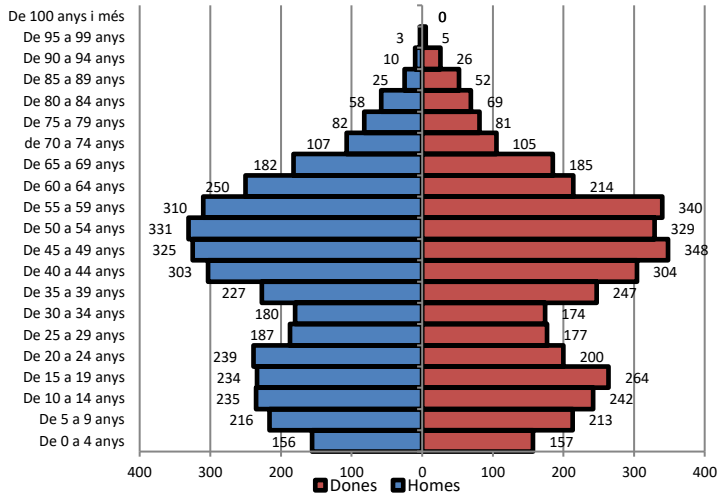
Dades econòmiques:

PIB 2015 (milions d'€): **221.0**

Valor afegit brut (2014) (milions d'€)

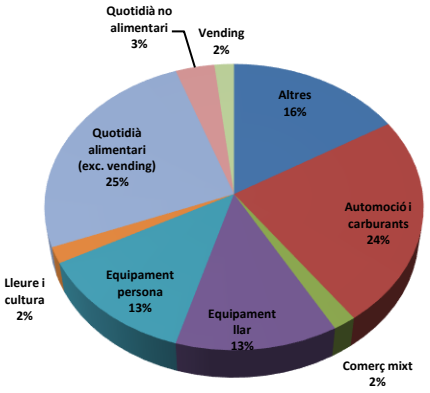
Agricultura	**0.1**
Indústria	**90.1**
Construcció	**7.5**
Comerç	**nd**
Serveis	**95.2**
Total	**192.9**

Piràmide d'edats



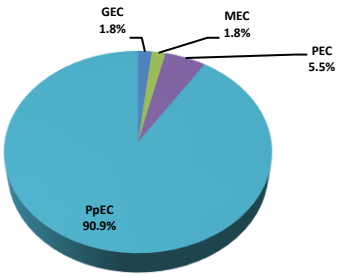
Nombre d'establiments comercials

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
Altres		8	1	9	0.0%	88.9%	11.1%	1.3%
Automoció i carburants		13		13	0.0%	100.0%	0.0%	1.3%
Comerç mixt		1		1	0.0%	100.0%	0.0%	0.2%
Equipament llar		7		7	0.0%	100.0%	0.0%	0.3%
Equipament persona		7		7	0.0%	100.0%	0.0%	0.4%
Lleure i cultura		1		1	0.0%	100.0%	0.0%	0.1%
Quotidià alimentari (exc. vending)		14		14	0.0%	100.0%	0.0%	0.4%
Quotidià no alimentari		2		2	0.0%	100.0%	0.0%	0.3%
Vending		1		1	0.0%	100.0%	0.0%	0.3%
Total general	**0**	**54**	**1**	**55**	**0.0%**	**98.2%**	**1.8%**	**0.5%**



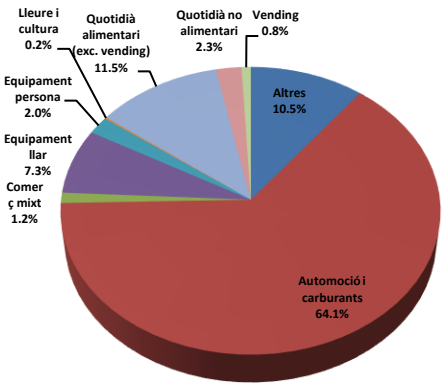
Nombre d'establiments comercials

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
GEC		1		1	0.0%	100.0%	0.0%	1.0%
GECT				0				0.0%
MEC		1		1	0.0%	100.0%	0.0%	0.6%
PEC		3		3	0.0%	100.0%	0.0%	0.7%
PpEC		49	1	50	0.0%	98.0%	2.0%	0.5%
TOTAL	**0**	**54**	**1**	**55**	**0.0%**	**98.2%**	**1.8%**	**0.5%**



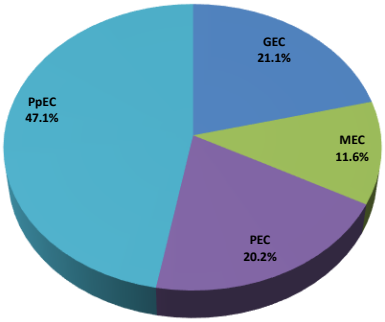
Superfície comercial per establiment i sector

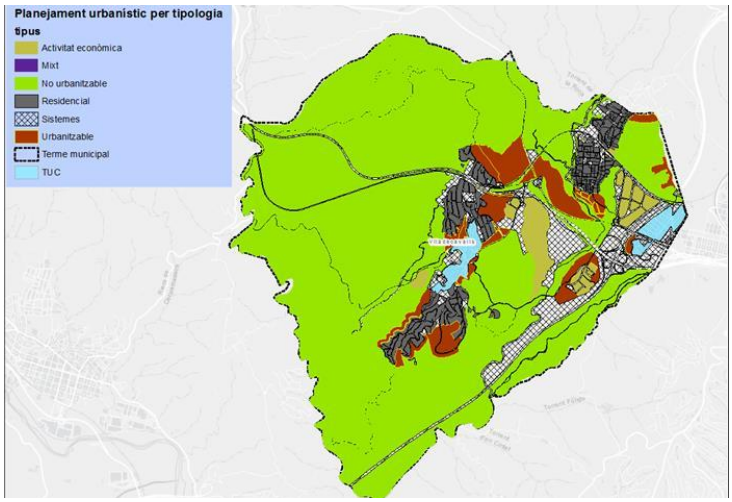
	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
Altres		903	90	993	0.0%	90.9%	9.1%	0.9%
Automoció i carburants		6,070		6,070	0.0%	100.0%	0.0%	1.8%
Comerç mixt		110		110	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%
Equipament llar		692		692	0.0%	100.0%	0.0%	0.1%
Equipament persona		190		190	0.0%	100.0%	0.0%	0.1%
Lleure i cultura		15		15	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%
Quotidià alimentari (exc. vending)		1,092		1,092	0.0%	100.0%	0.0%	0.2%
Quotidià no alimentari		222		222	0.0%	100.0%	0.0%	0.3%
Vending		80		80	0.0%	100.0%	0.0%	0.2%
Total general	**0**	**9,374**	**90**	**9,464**	**0.0%**	**99.0%**	**1.0%**	**0.5%**



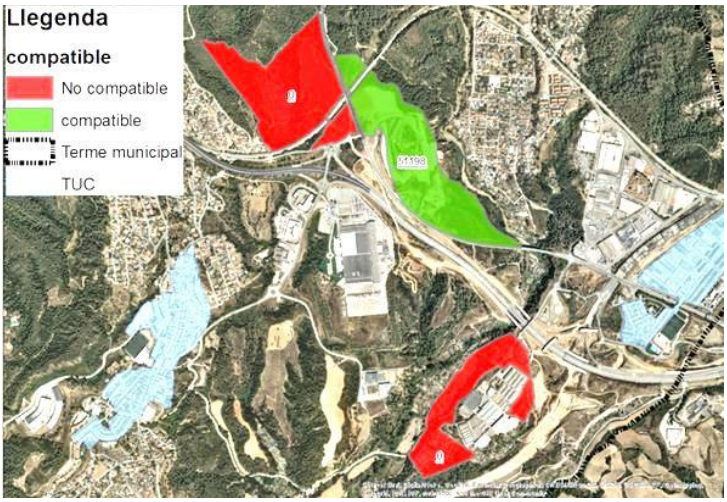
Superfície comercial per tipologia d'establiment

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
GEC		2,000		2,000	0.0%	100.0%	0.0%	1.0%
GECT				0				0.0%
MEC		1,096		1,096	0.0%	100.0%	0.0%	0.6%
PEC		1,909		1,909	0.0%	100.0%	0.0%	0.7%
PpEC		4,369	90	4,459	0.0%	98.0%	2.0%	0.4%
TOTAL	**0**	**9,374**	**90**	**9,464**	**0.0%**	**99.0%**	**1.0%**	**0.5%**

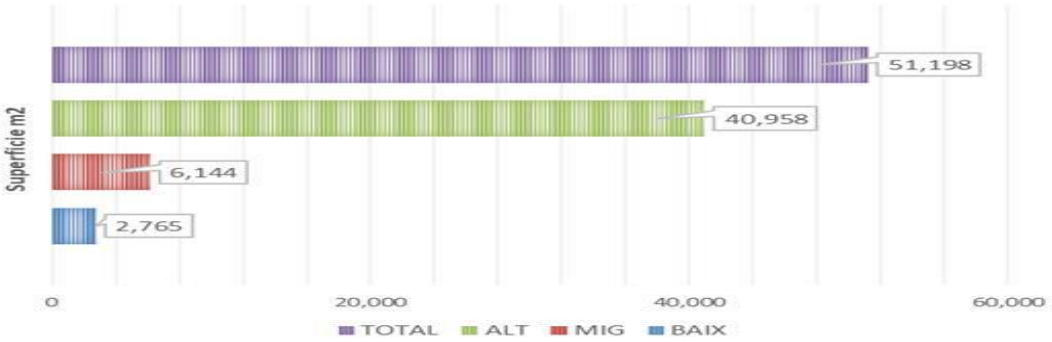




Planejament urbanístic per tipologia



Comptabilitat d'usos comercials



Projecció de superfície comercial (m2), segons escenaris de creixement

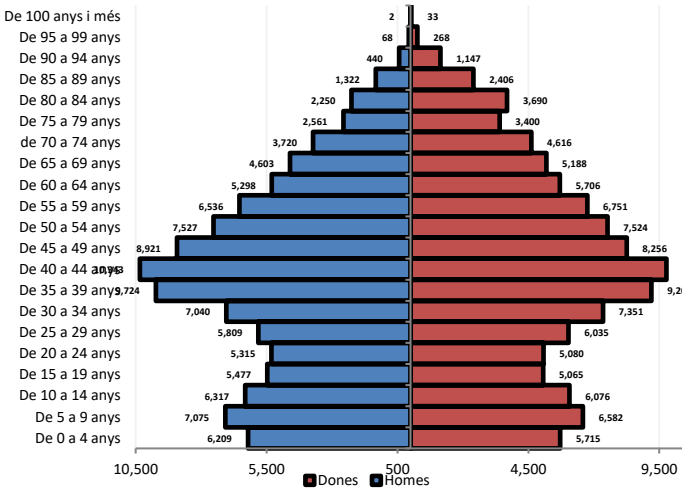
- **La TUC es va definir l'any 2017.**
- **L'activitat comercial podria créixer fins als 40,958 m^{2}a la zona de Can Mitjans, situat fora de la TUC i molt proper a la ciutat de Terrassa.**

VALLÈS OCCIDENTAL

Dades bàsiques:

Població 2017	**910.031**
Superfície (km2)	**583,13**

Piràmide d'edats



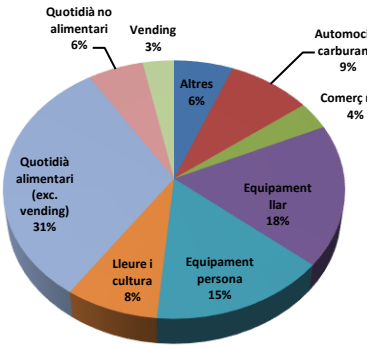
Dades econòmiques:

PIB 2015 (milions d'€): **25.946,3**

Valor afegit brut (2014) (milions d'€)	
Agricultura	8.30
Indústria	6,182.80
Construcció	986.70
Comerç	4,192.80
Serveis	11,198.5
Total	**22,569.10**

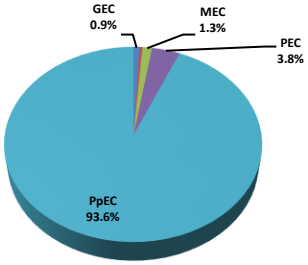
Nombre d'establiments comercials

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
Altres	450	235	28	713	63.1%	33.0%	3.9%	100.0%
Automoció i carburants	557	414	44	1,015	54.9%	40.8%	4.3%	100.0%
Comerç mixt	350	56	2	408	85.8%	13.7%	0.5%	100.0%
Equipament llar	1,667	386	43	2,096	79.5%	18.4%	2.1%	100.0%
Equipament persona	1,617	174	26	1,817	89.0%	9.6%	1.4%	100.0%
Lleure i cultura	792	146	20	958	82.7%	15.2%	2.1%	100.0%
Quotidià alimentari (exc. vending)	3,413	260	23	3,696	92.3%	7.0%	0.6%	100.0%
Quotidià no alimentari	565	101	7	673	84.0%	15.0%	1.0%	100.0%
Vending	298	61	17	376	79.3%	16.2%	4.5%	100.0%
Total general	**9,709**	**1,833**	**210**	**11,752**	**82.6%**	**15.6%**	**1.8%**	**100.0%**



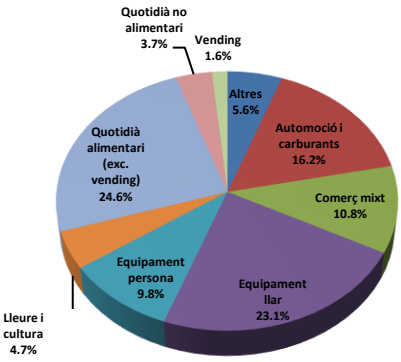
Nombre d'establiments comercials

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
GEC	52	50	1	103	50.5%	48.5%	1.0%	100.0%
GECT	22	20		42				100.0%
MEC	80	76		156	51.3%	48.7%	0.0%	100.0%
PEC	255	195	2	452	56.4%	43.1%	0.4%	100.0%
PpEC	9,300	1,492	207	10,999	84.6%	13.6%	1.9%	100.0%
TOTAL	**9,709**	**1,833**	**210**	**11,752**	**82.6%**	**15.6%**	**1.8%**	**100.0%**



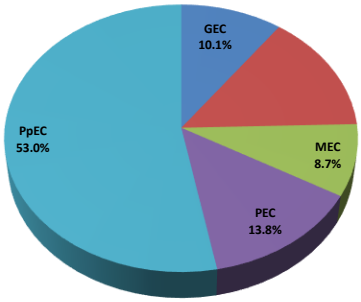
Superfície comercial per establiment i sector

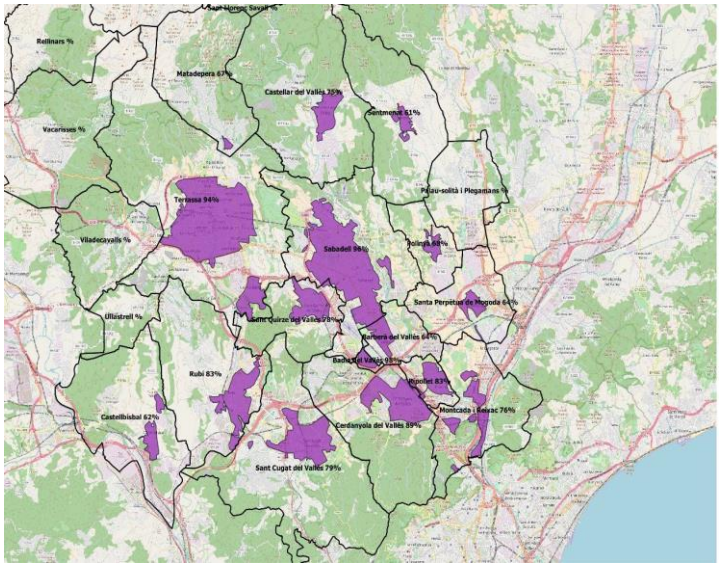
	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
Altres	50,849	61,837	3,463	116,149	43.8%	53.2%	3.0%	100.0%
Automoció i carburants	149,019	179,294	9,917	338,230	44.1%	53.0%	2.9%	100.0%
Comerç mixt	167,581	58,828	80	226,489	74.0%	26.0%	0.0%	100.0%
Equipament llar	260,719	215,020	7,013	482,752	54.0%	44.5%	1.5%	100.0%
Equipament persona	167,921	36,091	1,133	205,145	81.9%	17.6%	0.6%	100.0%
Lleure i cultura	75,970	21,305	1,348	98,623	77.0%	21.6%	1.4%	100.0%
Quotidià alimentari (exc. vending)	454,073	60,272	959	515,304	88.1%	11.7%	0.2%	100.0%
Quotidià no alimentari	60,640	15,526	373	76,539	79.2%	20.3%	0.5%	100.0%
Vending	22,513	8,806	1,391	32,710	68.8%	26.9%	4.3%	100.0%
Total general	**1,409,285**	**656,979**	**25,677**	**2,091,941**	**67.4%**	**31.4%**	**1.2%**	**100.0%**



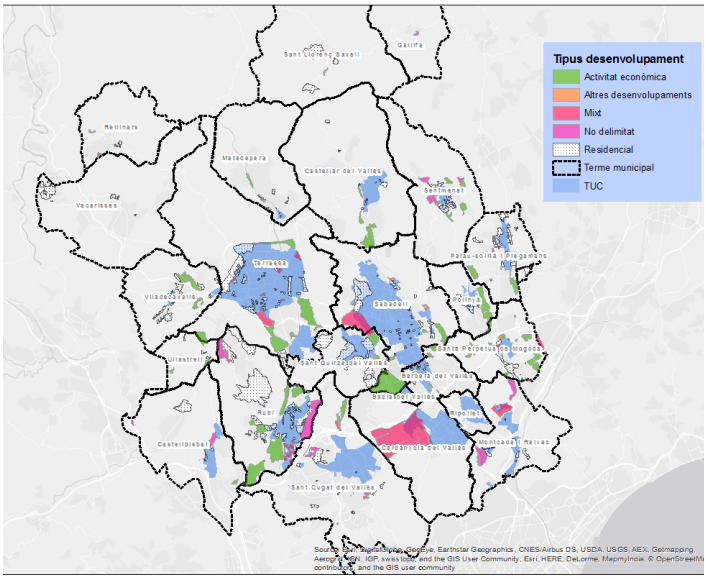
Superfície comercial per tipologia d'establiment

	TUC	No TUC	N/A	Total	% TUC	% No TUC	% N/A	% Comarca
GEC	108,605	99,749	2,160	210,514	51.6%	47.4%	1.0%	100.0%
GECT	147,633	155,605		303,238				100.0%
MEC	92,428	88,620		181,048	51.1%	48.9%	0.0%	100.0%
PEC	161,843	125,103	1,125	288,071	56.2%	43.4%	0.4%	100.0%
PpEC	898,776	187,902	22,392	1,109,070	81.0%	16.9%	2.0%	100.0%
TOTAL	**1,409,285**	**656,979**	**25,677**	**2,091,941**	**67.4%**	**31.4%**	**1.2%**	**100.0%**

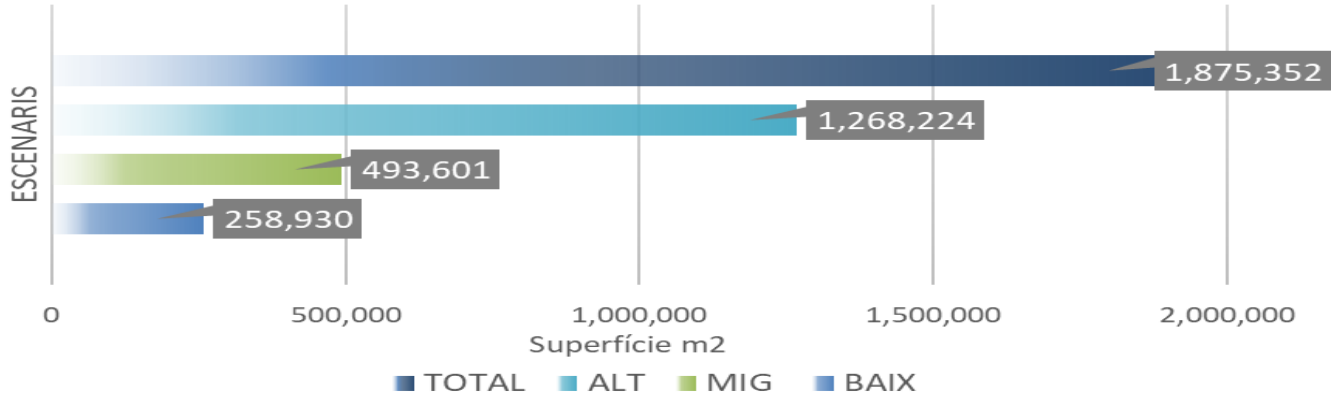




TUC definides dels municipis del Vallès Occidental



Sectors de desenvolupament urbanístic per tipus de desenvolupament



Projecció de superfície comercial (m2), segons escenaris de creixement

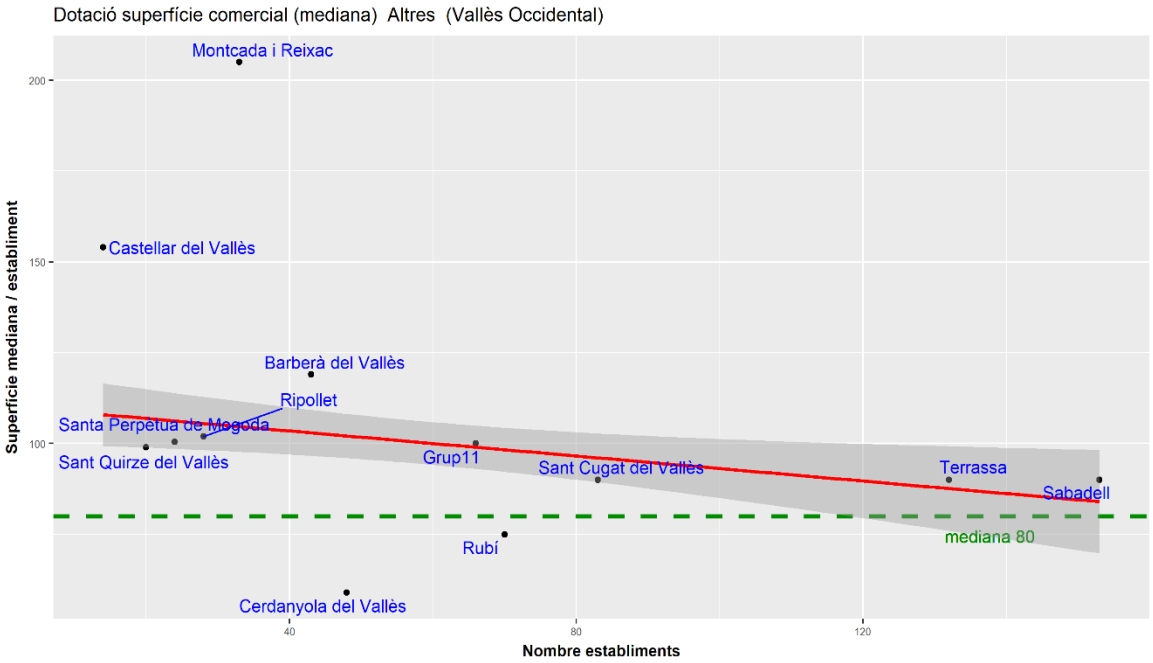
- **83% dels establiments comercials es troben dins de les diferents TUC definides a cada municipi**
- **En el recompte de sòl apte per a l'ús comercial previst tres escenaris diferents. Es comptabilitzen 1,875,352 m^2 amb possibilitat de desenvolupar-se com a activitat comercial, però dins aquest sòl el comerç no és l'únic ús permès i, per tant, s'estableix un escenari alt, mig i baix, en base a la suma dels escenaris dels 23 municipis analitzats i no des d'una perspectiva comarcal. L'escenari mig és el que s'ha determinat com el més probable amb 493,601 m^2.**
- **No existeix una normativa urbanística homogènea per a tots els municipis de la comarca. Cada municipi té una normativa urbanística pròpia i no existeix cap coordinació entre elles.**
- **Seria convenient l'existència d'una normativa urbanistica supramunicipal.**
- **La normativa urbanística es detalla a cadasquna de les fitxes per a cada municipi.**

14 Annexos

14.1 La distribució de la superfície comercial en els sectors de quotidià no alimentari i altres activitats detallistes

14.1.1 Altres activitats detallistes

Aquest sector compren activitats que no encaixen clarament en algun altre sector[108]. La mediana tendencial (línia vermella) es situa per sobre de la mediana general de la comarca, indicador que en la majoria dels casos les activitats es desenvolupen en locals mitjans. Les poblacions que es situen molt per sobre de l'interval general (àrea en gris fosc), com Montcada i Reixac i Castellar del Vallès, són poblacions amb polígons industrials importants on les activitats de venda de maquinària, sobre tot, tenen un pes significatiu en el global d'aquest sector.

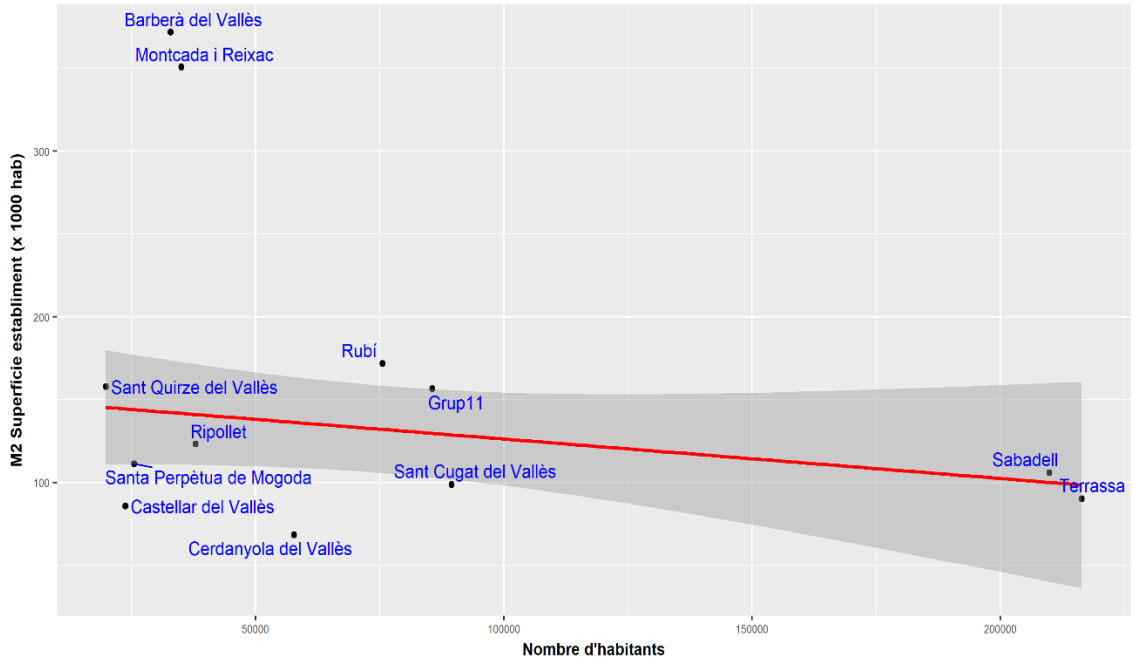


Gràfic 169. Dotació superfície comercial altres activitats detallistes al Vallès Occidental (mediana)

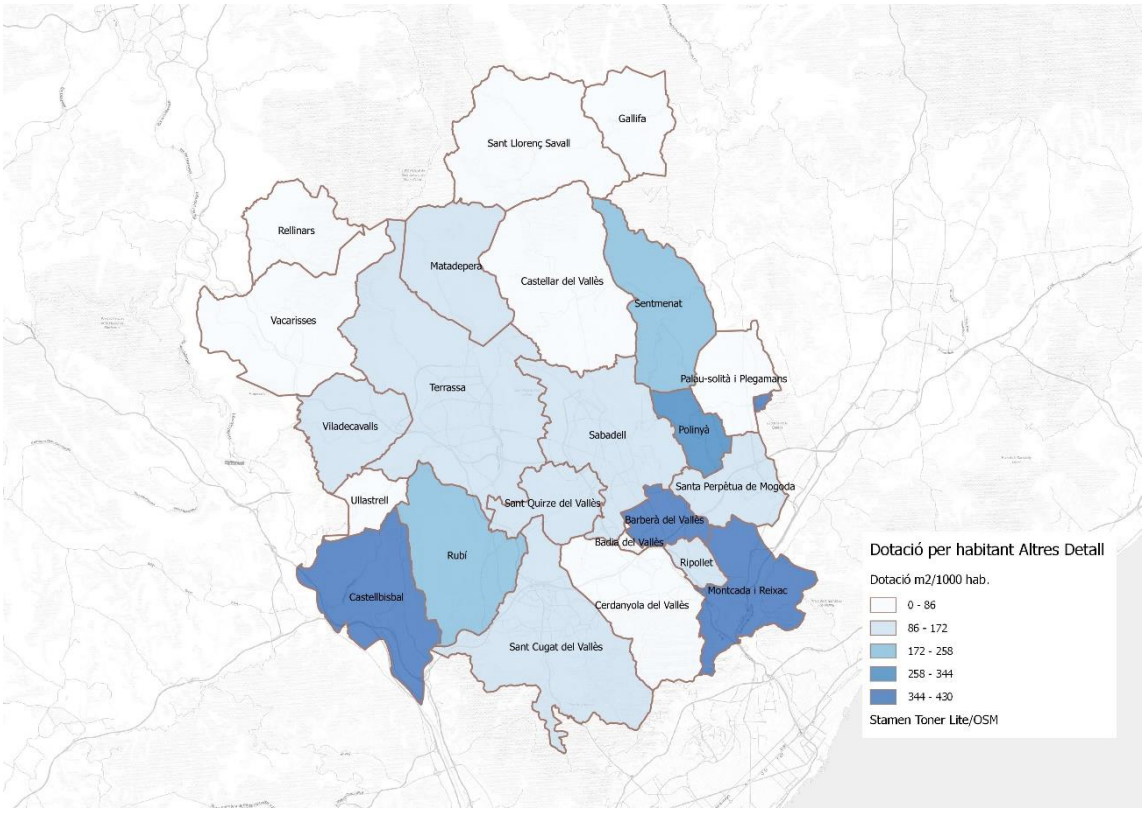
Els municipis que tenen una major dotació per 1,000 habitants de superfície comercial del sector d'altres activitats detallistes són Barberà del Vallès i Montcada i Reixac, tal i com mostra el Gràfic 169. Aquests municipis tenen polígons industrials que permeten allotjar aquestes activitats, i ambdós, a prop dels grans eixos de comunicació de la comarca (C-58, AP-7 i C-17). Els municipis agrupats en el Grup 11 tenen una dotació molt heterogènia, degut a la mateixa raó: hi ha alguns que tenen polígons industrials molt petits, mentre que d'altres disposen de polígons industrials rellevants a nivell comarcal.

[108] Veure per detall 14.9 Activitats urbanes. Classificació tipus d'activitats Per una banda comprèn activitats de venda de maquinària, mobles i màquines d'oficina, i per l'altre, venda d'altres productes no classificats específicament en la resta d'epígrafs del sector detallista

La distribució al llarg de la comarca s'indica en el Gràfic 170, on s'observa com es distribueix la dotació per 1,000 habitants de la superfície d'altres activitats detallistes en els diferents municipis de la comarca.



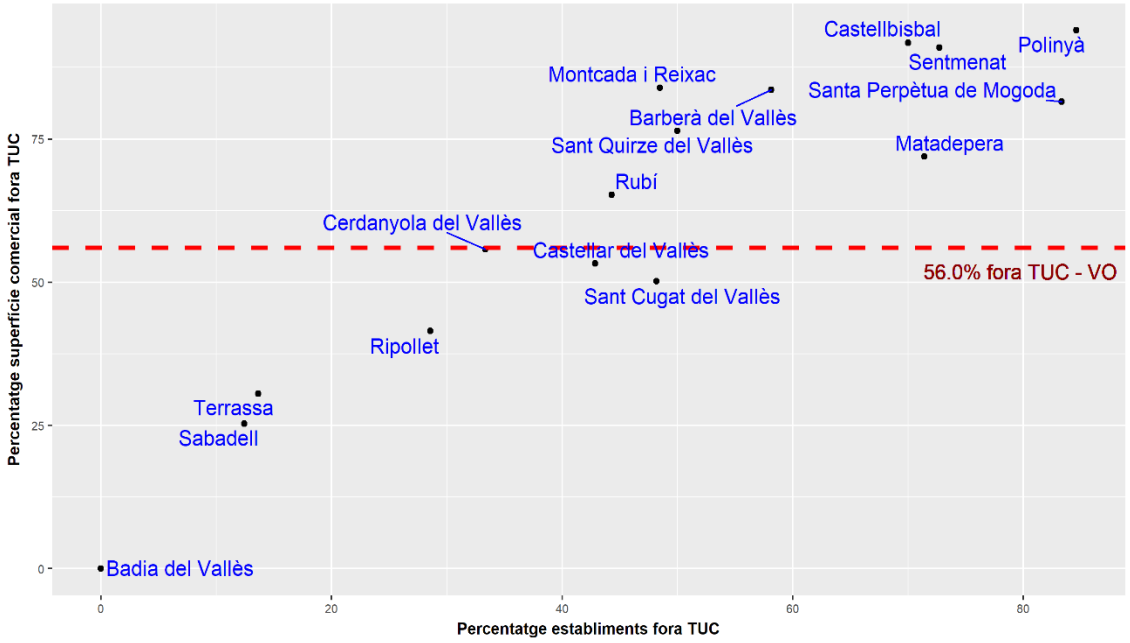
Gràfic 170. Altres activitats detallistes. Dotació superfície comercial per 1000 habitants



Mapa 175. Altres activitats detallistes. Distribució de superfície comercial per 1000 habitants al Vallès Occidental

Localització altres activitats detallistes dins i fora TUC

Els establiments d'aquest heterogeni grup d'activitats, com ja es d'esperar en aquells municipis de la comarca que tenen definida una TUC, es localitzen majoritàriament fora de la TUC, tal i com es comprova en el Gràfic 171. La línia vermella discontinua indica el percentatge de superfície comercial que es situa fora TUC[109] dels establiments del sector en el Vallès Occidental. L'excepció són aquelles poblacions amb una alta densitat de població dins de la trama urbana (Badia del Vallès, que té gairebé tota la superfície municipal dins de la TUC, i les dos co-capitals). Degut a que fora de la TUC els establiments estan en locals més grans, s'observa que en general, el percentatge de superfície que representen els establiments situats fora TUC és major que la proporció d'establiments[110], i la majoria de poblacions tenen una superfície comercial fora de la TUC per sobre de la mitjana comarcal (56%).



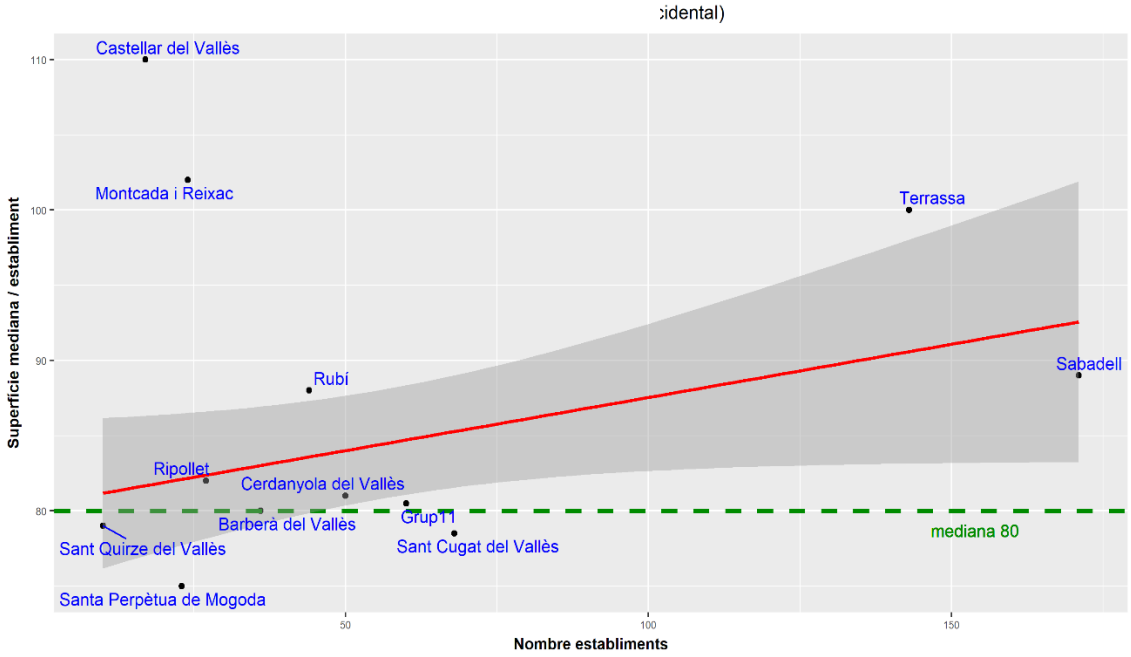
Gràfic 171. Percentatge de superfície comercial i establiments d'altres activitats detallistes fora de la TUC. Detall per municipi

[109] Aquest percentatge es calcula sobre el total de superfície comercial dels municipis de la comarca que tenen TUC definida.

[110] Per exemple, el 48% dels establiments d'altres activitats detallistes de Montcada i Reixac estan fora de la TUC, amb una superfície que suposa més del 80% del total de la superfície comercial que ocupen aquests establiments a la ciutat.

14.1.2 Quotidià no alimentari

Aquest sector comprèn activitats com drogueries, perfumeria i cosmètica [111]. En aquest cas, els locals on es desenvolupen aquestes activitats són més grans, com pot observar-se al Gràfic 172., amb la línia tendencial per sobre de la mediana general del comerç de la comarca (72.5 m² de mediana). En aquest cas, la superfície mediana de Terrassa es situa clarament per sobre de la de Sabadell i en poblacions petites amb poques activitats, s'observa que en alguns casos es concentra l'oferta en establiments grans (poblacions força per sobre de la mediana del sector), i d'altres, en locals petits, on torna a destacar Badia del Vallès degut a l'estructura pròpia de l'urbanisme comercial amb locals petits als baixos dels blocs d'habitatges[112].

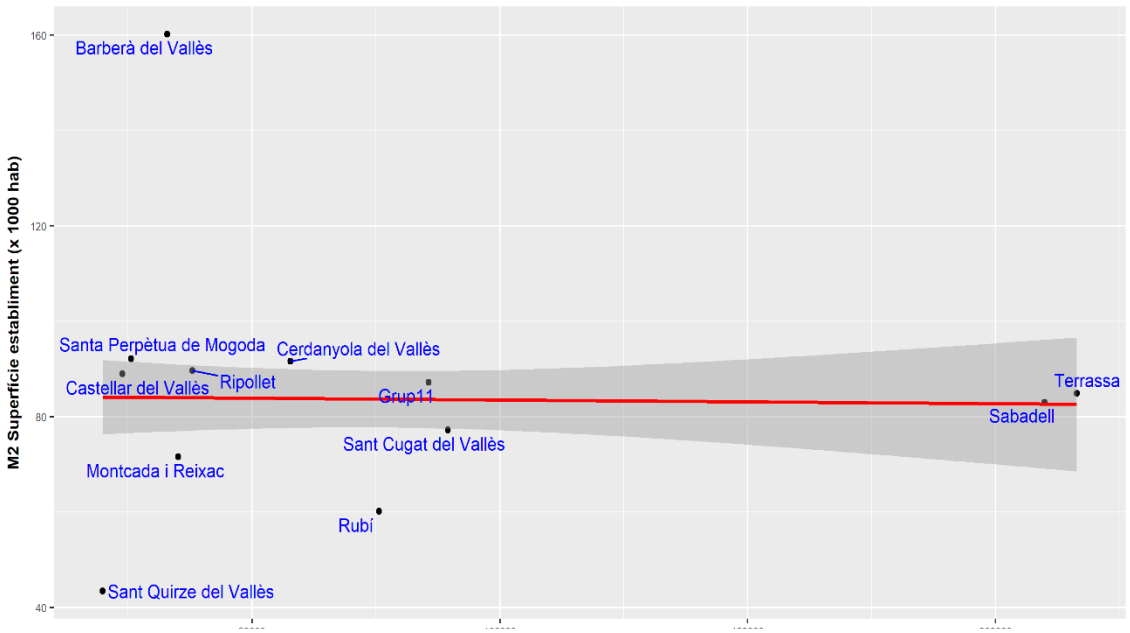


Gràfic 172. Dotació superfície comercial quotidià no alimentari al Vallès Occidental (mediana)

S'observa al Gràfic 173 que la dotació en superfície comercial per habitant no depèn de la població del municipi (línia vermella tendencial, quasi plana), i on l'excepció és Barberà del Vallès, degut al gran centre comercial que té en el seu terme municipal. Per la banda baixa, destaquen Sant Quirze del Vallès (tot i no oblidar que té un gran hipermercat en el seu centre comercial), i Rubí.

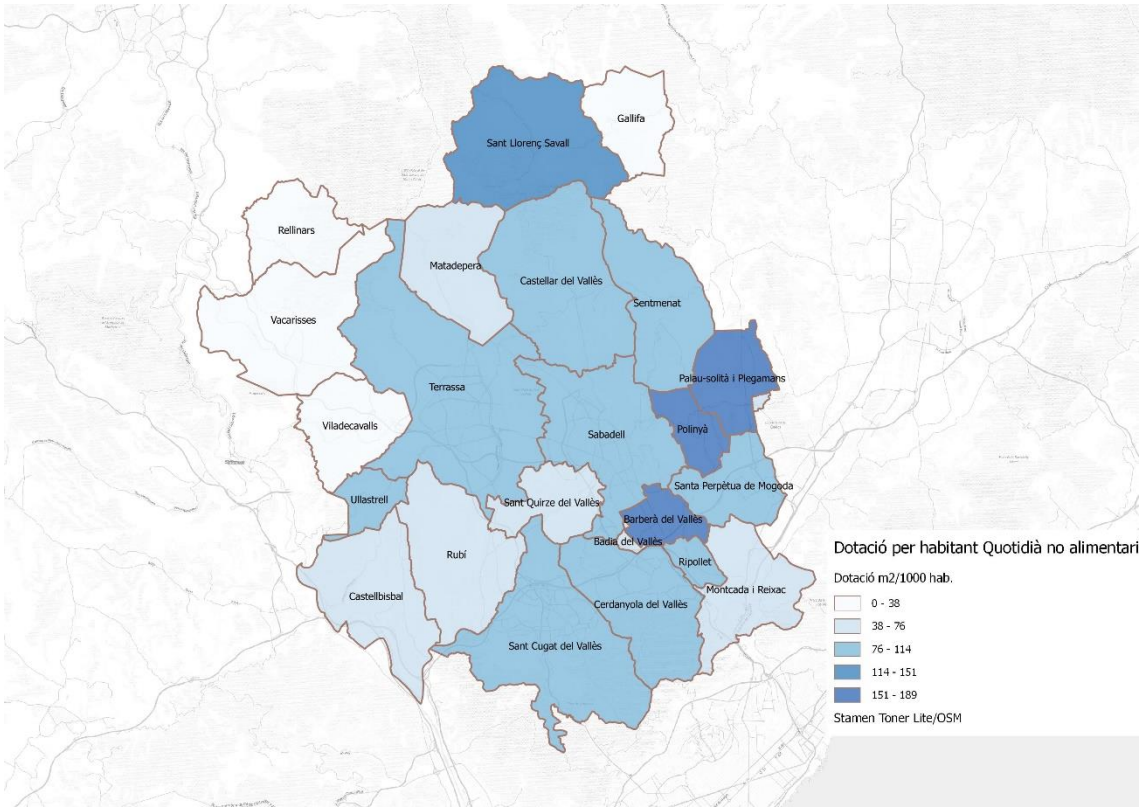
[111] Veure 14.9. Activitats urbanes. Classificació tipus d'activitats

[112] Cal destacar ací que en una reforma que es va fer no fa gaires anys, es van fer uns locals nous, d'uns 100m², al costat del Mercat Municipal.



Gràfic 173. Quotidià no alimentari: dotació superfície comercial per 1000 habitants

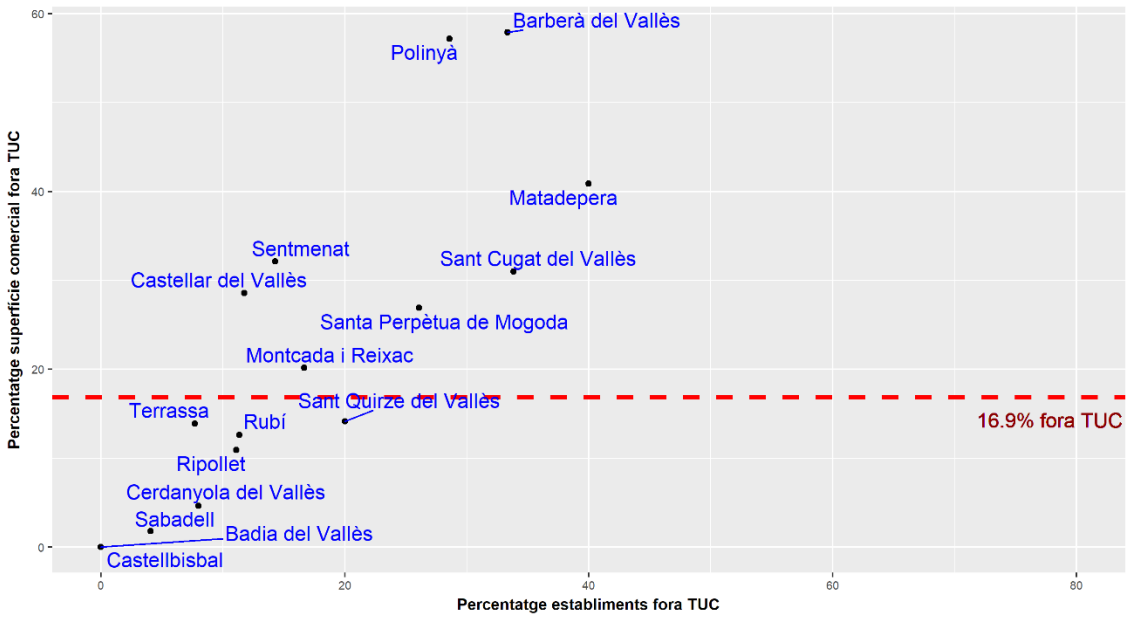
La distribució de la dotació de superfície comercial per habitant del comerç de quotidià no alimentari en els diferents municipis de la comarca s'observa en el Mapa 176. Destaquen dos poblacions que formen part del grup de municipis Grup11 amb una dotació semblant a la de Barberà del Vallès: Polinyà i Palau-solità i Plegamans.



Mapa 176.Quotidià no alimentari. Distribució de superfície comercial per 1000 habitants al Vallès Occidental

Localització Quotidià no Alimentari dins i fora TUC

Els establiments i la superfície total d'aquest sector es situen majoritàriament dins de la TUC, a excepció de Barberà del Vallès i Polinyà, on la superfície comercial del sector fora de la TUC suposa prop del 60% del total. Per sota de la mitjana comarcal (16.9%, veure Gràfic 174), destaquen Castellbisbal i Badia del Vallès (tots estan dins de la TUC), Sabadell i Cerdanyola del Vallès, amb menys d'un 10% de la superfície total del sector fora de la TUC. La resta es mouen en una franja entre el 10 i el 30% de la superfície total fora de la TUC.



Gràfic 174. Percentatge de superfície comercial i establiments de quotidià no alimentari fora TUC. Detall per municipi

14.2 Definició escenaris de desenvolupament sostre comercial

La xifra de sostre comercial total en sòl urbanitzable equival a la suma de sostre previst al planejament urbanístic com a predominant o compatible. Quan es tracta de sòl compatible amb ús comercial, aquest es barreja amb altres usos, sovint industrials o d' activitats terciàries. A partir de la suma total d'aquest sostre (predominant i compatible) es realitzen quatre escenaris de desenvolupament del sostre comercial a la comarca.

Escenari Total

L'escenari total inclou tot el sostre comercial comptabilitzat a l'anàlisi urbanístic dels 23 municipis de la comarca dins els àmbits localitzats fora de la TUC. El recompte de sostre disponible s'ha fet per les determinacions fixades per cada pla general, del pla parcial o de millora urbana si aquest estava redactat. També s'han tingut en consideració les grans peces de sòl exclusivament comercial a l'interior de les TUC.

Per establir les limitacions fixades per l'ús comercial, s'han tingut també en compte els convenis i acords urbanístics existents i recollits dins el Registre de Planejament Urbanístic de Catalunya.

Existeixen casos on l'escenari total equival a 0 m^2 perquè no s'ha localitzat cap zona urbanitzable amb ús predominant o compatible d'ús comercial fora TUC, malgrat en altres escenaris, si pot aparèixer sostre comercial potencial, ja que si s'inclou el sostre comercial en zones dins TUC i a polígons industrials.

Escenari Alt

Dins aquest escenari s'estipula al voltant del 80% de la superfície del sostre comercial disponible, ja que aquest percentatge correspon a la superfície útil ocupada per una activitat comercial. En alguns casos es suma al còmput de l'escenari alt, el sostre comercial dins TUC, si aquest, està definit dins el planejament urbanístic municipal. Si s'ha detectat la presència d'activitat comercial a polígons d'activitat econòmica, i si aquesta no està específicament prohibida, s'inclou també dins el còmput de sostre comercial, seguint sempre les proporcions d'activitat comercial a cada municipi. El cas més paradigmàtic d'aquesta casuística és el municipi de Sentmenat.

Escenari Mig

Aquest escenari posa en relació les claus urbanístiques existents a cada sector, i desenvolupa un percentatge d'ocupació de l'activitat comercial en funció de la normativa de cada municipi. Aquest percentatge pot anar des del 35% fins al 80% de l'escenari alt.

Escenari Baix

L'escenari baix inclou totes les zones amb més probabilitat de desenvolupament comercial per cada municipi, i un percentatge d'entre el 30% i 60% de les zones menys probables segons l'escenari mig. Aquesta probabilitat ve marcada per les claus del planejament urbanístic municipal, lligades a la previsió d'ús predominant o compatible.

14.3 Errors mostrals en els municipis del Vallès Occidental. Anàlisi d'hàbits de consum i compra de la província de Barcelona

Municipi	Població	Error (%)
Badia del Vallès	13466	31.0%
Barberà del Vallès	**32860**	**13.8%**
Castellar del Vallès	23776	18.8%
Castellbisbal	12297	27.2%
Cerdanyola del Vallès	**57723**	**10.6%**
Gallifa	180	31.9%
Matadepera	9186	28.3%
Montcada i Reixac	**35063**	**12.9%**
Palau-solità i Plegamans	14626	21.9%
Polinyà	8383	26.2%
Rellinars	735	98.0%
Ripollet	**37899**	**13.1%**
Rubí	**75568**	**8.4%**
Sabadell	**209931**	**5.7%**
Sant Cugat del Vallès	**89516**	**10.2%**
Sant Llorenç Savall	2361	30.9%
Sant Quirze del Vallès	19867	21.4%
Santa Perpètua de Mogoda	25574	18.9%
Sentmenat	8818	27.2%
Terrassa	**216428**	**6.0%**
Ullastrell	2054	49.0%
Vacarisses	6328	31.0%
Viladecavalls	7392	29.5%
Vallès Occidental	**910031**	**2.8%**

Taula 10. Error mostral per municipi del Vallès Occidental. En negreta, municipis amb error mostral < 15%. Estudi d'hàbits 2017 Diputació de Barcelona

14.4 Representació gràfica i mètodes robustos de càlcul estadístic

La utilització de les eines i tècniques estadístiques més avançades, com és el cas del llenguatge R, permet presentar les anàlisis i els resultats d'una manera molt sintètica i visual, i al mateix temps, amb la màxima precisió i rigor.

En l'anàlisi de dades una de les qüestions claus és la presència de valors extrems o "outliers". Aquests valors quan s'analitzen dades reals, no són "estranys", si no que representen valors que no són els habituals o normals. Però saber quins són, i tenir en compte el seu efecte en els indicadors de localització i escala, és clau per poder tenir conclusions amb rigor.

És per això que hi ha tota una sèrie de mètodes estadístics, coneguts com a mètodes robustos, que permeten modular o eliminar la distorsió que introdueixen en els resultats aquests valors no habituals. Al llarg de l'estudi, s'utilitzen en molts casos mètodes robustos, tant per calcular els indicadors de localització (veure detall en el següent annex), en la representació gràfica dels resultats i també al fer estimacions a nivell municipal on es tenen mostres petites (6 valors).

En el cas de les estimacions amb mètodes robustos de regressió lineal, com és el cas de la determinació dels índexs d'autocontenció en la compra en els municipis on la mida de la mostra en l'estudi d'hàbits no és suficient per tenir un error mostral inferior al 15%, s'han fet servir els mètodes de regressió lineal per mínims quadrats retallats (funció ltsReg() de la llibreria robustbase) i regressió lineal per estimadors tipus M-M (funció lmrob() de la mateixa llibreria robustbase). En cada cas, s'ha triat la que donava un major coeficient de correlació R2, i per tant, incorporava una major explicació de la variança de la mostra. En la Taula 11 es detallen els resultats de l'estimació dels índexs d'autocontenció per cada sector del que es disposen dades de l'estudi d'hàbits.

Sector	Mètode Regressió	Funció R	R^2
Quotidià Alimentari	Estimadors M-M	lmrob()	0.6383
Equipament llar	Estimadors M-M	lmrob()	0.9284
Equipament de la persona	Estimadors M-M	lmrob()	0.902

Taula 11. Mètodes de regressió lineal emprats i coeficient de correlació R2

Quan es fa un gràfic amb els valors d'una determinada variable que es corresponen a una sèrie de categories, com poden ser els municipis de la comarca, és molt útil utilitzar gràfics que permetin comparar quins valors prenen els diferents municipis, i també, quins estan dins d'una tendència general que pot ser la representativa de la comarca, i quins estan per sobre i per sota. Aquesta tendència general es pot representar per la recta de regressió de les dades representades, i si es fa aquesta regressió per mètodes robustos, es tindrà una tendència representativa sense estar distorsionada per els valors extrems. A aquesta informació s'afegeix l'interval de confiança al 95%, que representa el rang de valors[113] que estan dins del que seria "normal" o dins de la tendència general de la comarca.

[113] Aquells valors que estan dins dels valors normals de la distribució en un interval de confiança del 95%.

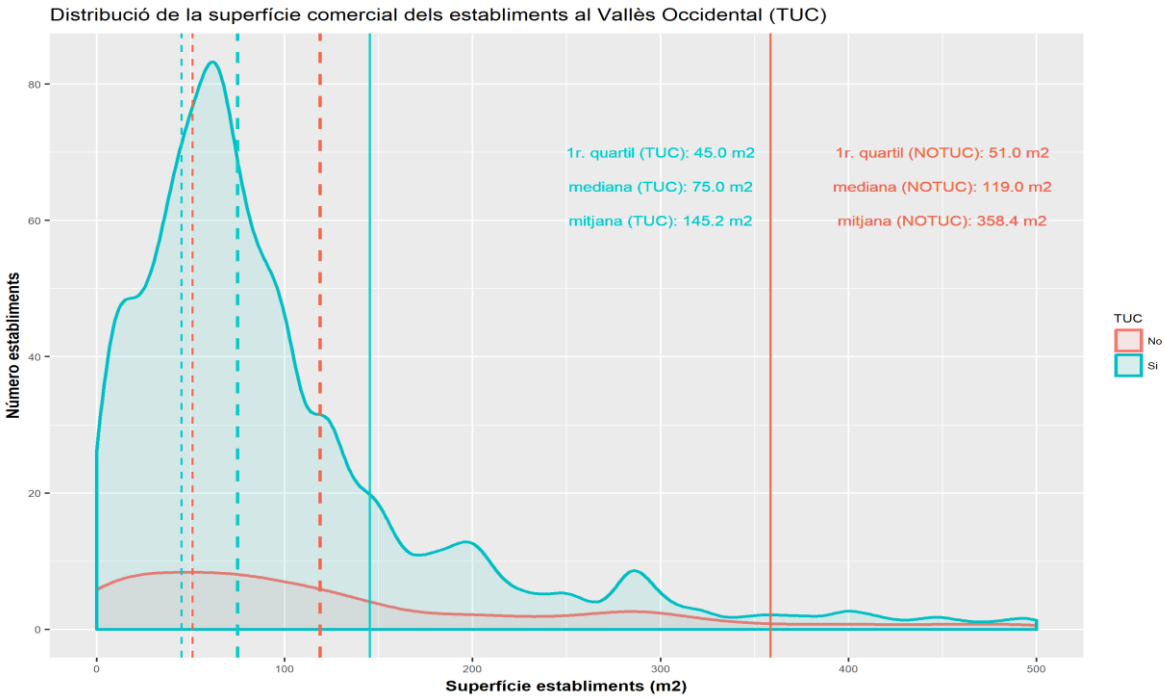
En la representació gràfica, s'utilitza la llibreria ggplot2 de l'R, i per afegir tant la recta de regressió com l'interval de confiança per mètodes robustos, s'utilitza la funció, dins de la llibreria ggplot2 també: stat_smooth(method="rlm",col="red")

Per exemple, al Gràfic 176 de l'apartat següent, s'observa la línia tendencial en vermell, i l'interval de confiança indicat per l'àrea en gris del gràfic. Rubí té una dotació dins del normal al Vallès Occidental, mentre Cerdanyola té una dotació inferior a la mitjana de la comarca i Barberà del Vallès presenta una mitjana força superior als valors mitjans comarcals.

14.5 Mesura de la distribució de la superfície comercial en el Vallès Occidental

Com ja s'ha vist a l'apartat 9.3.3.1 , el gràfic que allí es mostrava i que es repeteix al Gràfic 175, mostra la distribució de la superfície comercial dels establiments de la comarca del Vallès Occidental, tant dels que estan dins de la TUC del municipi com fora d'elles. També s'han afegit el primer i segon quartil i la mitjana de la distribució de superfície dels establiments. S'observa que hi ha una gran diferència entre la mediana i la mitjana, tant dins i fora de la TUC. També s'observa que les mitjanes són en tots dos casos molt superiors a les medianes[114].

Això vol dir que la meitat dels locals tenen menys de 54m², i per tant, introduiria una gran distorsió si s'agafés la mitjana (que fins i tot és superior al tercer quartil, que vol dir que el 75% dels locals tenen menys de 100m²) .



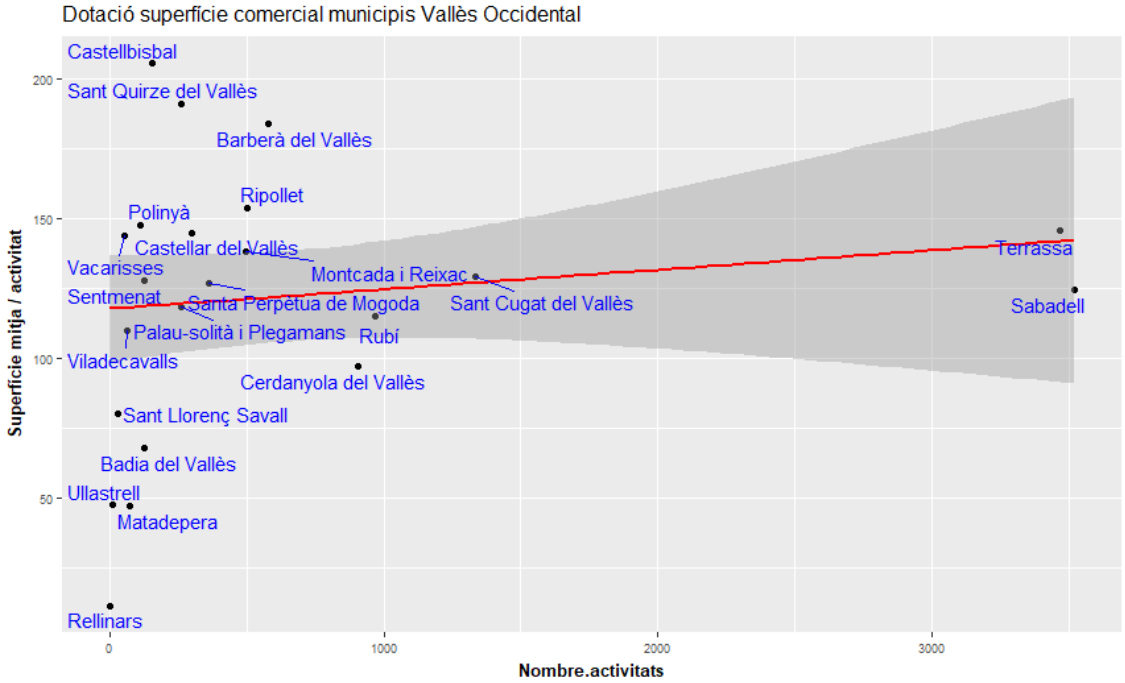
Gràfic 175. Distribució superfície comercial dins i fora TUC. 1er., 2on. i 3er. Quantils

Atenent a aquesta distribució de la superfície comercial, com ja s´ha esmentat, la mediana com a mesura de valor mig de la superfície comercial, tant de la comarca com del municipi, dona una idea més precisa de la realitat (com és la superfície comercial a la comarca), que no pas la mitjana, molt influenciada pels valors extrems, sobretot els grans. Si s'utilitzés la mitjana com a mesura representativa, es podria arribar a conclusions errònies, tant a nivell de comarca com municipal. Si comparem la dotació en superfície comercial dels municipis de la comarca, s'arribaria a conclusions molt diferents segons s'utilitzi com a indicador representatiu la mitjana (Gràfic 176) o la mediana (Gràfic 177).

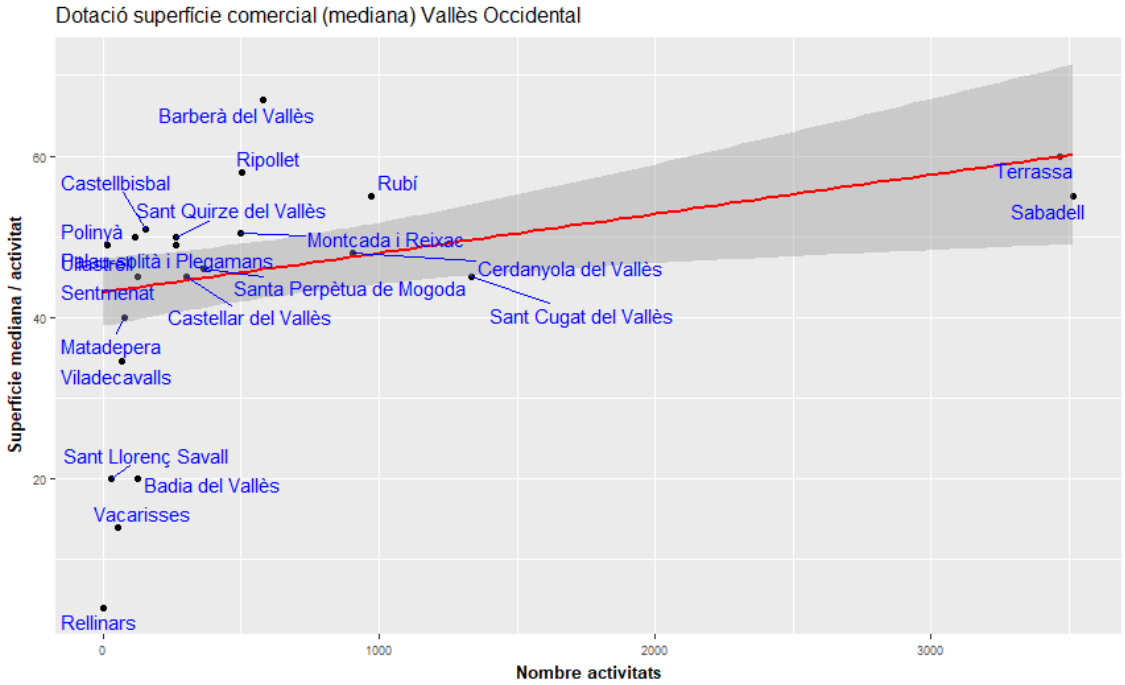
Així, si s'agafa la mitjana es podria concloure que els locals comercials de la comarca són d'una mida raonable, que permet una sostenibilitat de l'activitat, mentre que amb la mediana, es veu clarament que la mida dels locals és petita, sobretot en trama urbana, com en el cas de Cerdanyola del Vallès, que amb la mitjana sembla que estigui infradotada envers la mitjana de la comarca (línia vermella), mentre que amb la mediana s'observa que està alineada (tot i

[114] La mediana es representa amb les línies verticals discontínues gruixudes, la mitjana, per les línies verticals contínues.

situada en el tram inferior) amb el que és la superfície característica comarcal per a ciutats mitjanes com és Cerdanyola del Vallès (uns 43 m²).



Gràfic 176. Dotació superfície comercial (m²) dels municipis del Vallès Occidental (mitjana)

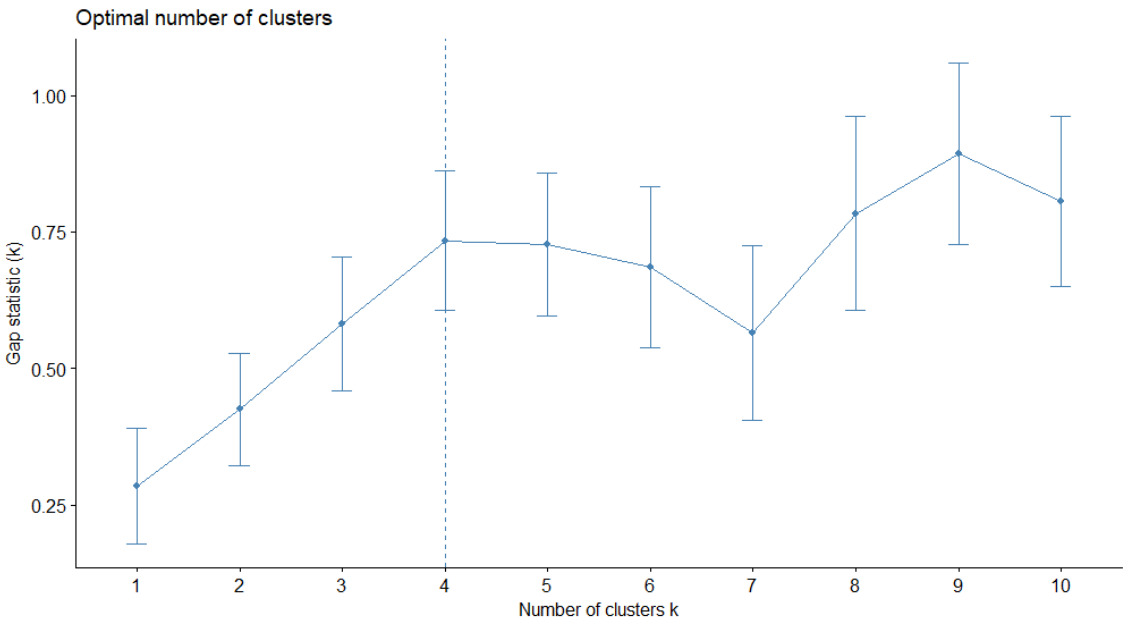


Gràfic 177. Dotació superfície comercial (m²) dels municipis del Vallès Occidental (mediana)

14.6 Anàlisi "clúster" de les activitats comercials a la comarca

Definir grups o "clústers" de municipis en funció de la similitud en diferents característiques de la seva oferta comercial, per poder focalitzar l'anàlisi perdent la mínima informació, és una de les utilitats que té l'anàlisi clúster amb el mètode "k-means", amb el que es creen agrupacions on cada observació pertany al grup que té la mitjana més propera[115]. En el present estudi s'ha utilitzat la funció kmeans() de la llibreria stats del llenguatge R.

El número òptim de clústers per agrupar els diferents municipis de la comarca segons el seu nombre d'habitants, nombre d'activitats detallistes i la superfície total de les activitats detallistes al municipi el dona el Gràfic 178 , on indica que el número de clústers òptim per recollir tota la informació i agrupar-la és de 4 grups[116].



Gràfic 178. Número òptim de clusters (k-means)

De totes maneres, tal i com s'ha vist a l'apartat 9.1.3, també s'ha considerat l'agrupació dels municipis en 3 grups, per tal de poder explicar es distribueix la grandària dels establiments en els diferents municipis de la comarca i poder fer el focus en els municipis més rellevants (com s'explica a l'apartat 9.2.2.1).

L'agrupació en 4 grups s'utilitzarà en els gràfics que recolzen l'anàlisi de la distribució de la superfície dels establiments comercials a la comarca (apartat 8.3).

Un cop determinat el número de grups o "clústers", es fa la classificació dels diferents municipis amb la funció kmeans() abans esmentada. Per fer els gràfics de l'apartat 9.1.3 dels diferents "clústers" obtinguts, s'ha fet servir la funció fviz_cluster() de la llibreria factoextra del mateix llenguatge R.

[115] https://en.wikipedia.org/wiki/K-means_clustering.

[116] Amb la funció fviz_nbclust(my_data, kmeans, method = "gap_stat") de la llibreria factoextra del llenguatge de programació R.

14.7 Estimació del Valor Afegit Crític per establiment comercial

El Valor Afegit d'una empresa és els recursos que l'empresa, o establiment, pot generar per tal de poder retribuir als agents que fan possible l'activitat en aquell establiment o empresa. Conceptualment, és el que queda un cop s'han cobert totes les despeses corrents, per retribuir als treballadors (sous i salaris) i l'empresari (excedent empresarial).

En el cas de moltes microempreses i petites empreses, on predomina la forma jurídica de persona física, l'empresari també treballa a l'empresa. En aquest escenari, els sous i salaris inclouen la retribució a l'empresari, i l'excedent empresarial serveix per poder reinvertir i mantenir la productivitat dels actius de l'empresa. En aquest marc, pot definir-se el Valor Afegit Crític com aquell mínim necessari per tal que aquell establiment pugui retribuir als qui treballen i permetre una necessària taxa de reinversió.

Com a referència per prendre una retribució mínima, es prendrà el Salari Mínim Interprofessional, que es fixa cada any el Govern de l'Estat. Per a l'any 2017, aquest es va fixar[117] en 9,907.80 € anuals. A aquesta despesa cal afegir els costos de seguretat social[118], que en el cas dels treballadors per compte propi ("autònoms"), i considerant que cotitzin també per Incapacitat Temporal, aquests serien, amb el tipus del 29.80%, de 3,289.21 € anuals. Per tant, en total la part de Valor Afegit crític mínim per cobrir una mínima retribució serien de 13,197.01 € anuals.

Per estimar la taxa anual sobre les vendes de reinversió, s'ha pres com a base les dades de l'Enquesta Anual de Comerç[119] , on per 2015 la taxa mediana de reinversió dels diferents sectors de comerç al detall va suposar un 1.34% sobre les vendes. Aquesta mateixa enquesta permet calcular el percentatge sobre vendes de valor afegit generat per a cada sector del comerç. Si es pren com a valor crític de superfície comercial d'un establiment el del primer quartil[120], s'arriba a una xifra de valor afegit crític necessari per a la sostenibilitat a curt termini[121] de l'establiment.

El valor afegit mínim necessari per a una sostenibilitat a llarg termini de l'establiment hauria de considerar com a retribució mínima la del Salari Mínim Comarcal del Vallès, i comptant-hi amb els costos de cotització de la seguretat social, aquest es situaria en 19,470 € anuals. Per tant, una primera aproximació per tenir en compte un valor afegit mínim necessari per a una sostenibilitat a llarg termini, seria el doble del valor afegit crític mínim: 26,394.02 €/any, el que suposa un llindar per diferenciar entre excedent feble (suficient a curt termini però no a llarg termini), i excedent fort (que possibilita una sostenibilitat a llarg termini de l'establiment).

Amb aquestes dades, es pot calcular l'excedent que genera un establiment comercial segons el seu sector i superfície, que serà la diferència entre el valor afegit que pot generar i aquest

---

[117] Real Decreto 742/2016, de 30 de diciembre,

[118] Veure http://www.seg-social.es/Internet_1/Trabajadores/CotizacionRecaudaci10777/Basesytiposdecotiza36537/index.htm

[119] www.ine.es. A data 10/04/2018 els resultats complerts de l'Enquesta 2016 encara no estaven disponibles, s'havien publicat els provisionals.

[120] Primer quartil (superfície): superfície menor o igual que tenen el 25% dels establiments

[121] A llarg termini, el valor afegit crític és clarament insostenible. Una primera referència en quant a retribució mínima necessària es pot prendre del Salari Mínim Comarcal del Vallès Occidental, establert en 15,000 € anuals. En aquest marc, caldria afegir a aquests costos els de cotització a la seguretat social, que suposarien 4,470 €, i per tant, un total de 19,470 €/any. Observatori Vallès Occidental. 2016

valor crític mínim. El resum dels valors de càlcul, amb els estadístics de localització de superfície d'establiment comercial per gran sector comercial es detallen a la Taula 12.

Gransector	Altres	Automoció i carburants	Comerç mixt	Equipament llar	Equipament persona	Lleure i cultura	Quotidià alimentari	Quotidià no alimentari
despesa per càpita	251	965	-	665	700	362	2,057	203
despesa VO	221,488	852,276	71,032	587,453	617,888	319,425	1,871,846	178,850
superfície total	116,149	338,230	226,489	482,752	205,145	98,623	548,014	76,539
despesa / m²	1,907	2,520	314	1,217	3,012	3,239	3,416	2,337
tasa VA / Vendes	19.5%	8.9%	19.6%	22.1%	25.0%	21.4%	18.8%	19.6%
mitja superfície	163	333	555	230	113	103	139	114
vendes mitja	310,642	839,681	174,097	280,273	340,060	333,429	476,223	265,751
VA mitja	60,465	74,754	34,094	62,021	85,078	71,216	89,669	52,043
mediana superfície	90	280	189	100	70	67	65	88
vendes mediana	171,624	705,548	59,274	121,688	210,837	215,383	222,020	205,632
VA mediana	33,406	62,813	11,608	26,928	52,748	46,003	41,805	40,269
primer quartil	40	100	95	52	44	40	36	57
vendes 1quartil	76,277	251,981	29,794	63,278	132,526	129,554	122,965	133,193
VA 1quartil	14,847	22,433	5,835	14,003	33,156	27,671	23,153	26,084
Taxa reinversió	1.34%	1.34%	1.34%	1.34%	1.34%	1.34%	1.34%	1.34%
SMI + SS	13,197	13,197	13,197	13,197	13,197	13,197	13,197	13,197
VA crític	13,645	14,039	13,353	13,558	13,904	13,813	13,757	13,737
Excedent VA crític[122]	**1,202**	**8,394**	**-7,518**	**445**	**19,252**	**13,858**	**9,396**	**12,347**
SMVO+SS	19,470	19,470	19,470	19,470	19,470	19,470	19,470	19,470
VA Sostenible	19,918	20,312	19,626	19,831	20,177	20,086	20,030	20,010
Excedent VA sostenible[123]	**-5,071**	**2,121**	**-13,791**	**- 5,828**	**12,979**	**7,585**	**3,123**	**6,074**

Taula 12. Despesa per sector de comerç al Vallès Occidental. Xifres per valors típics.

[122] Excedent sobre la superfície del primer quartil.
[123] Excedent sobre la superfície del primer quartil.

14.8 Abreviatures dels noms dels municipis utilitzades

Municipi	Abreviatura
Badia del Vallès	BDV
Barberà del Vallès	BBV
Castellar del Vallès	CTV
Castellbisbal	CTB
Cerdanyola del Vallès	CDV
Gallifa	GALL
Matadepera	MAT
Montcada i Reixac	MIR
Palau-solità i Plegamans	PAL
Polinyà	POL
Rellinars	RELL
Ripollet	RPLL
Rubí	RUB
Sabadell	SBD
Sant Cugat del Vallès	SCV
Sant Llorenç Savall	SLLS
Sant Quirze del Vallès	SQV
Santa Perpètua de Mogoda	SPM
Sentmenat	SEN
Terrassa	TER
Ullastrell	ULL
Vacarisses	VAC
Viladecavalls	VIL

14.9 Activitats urbanes. Classificació tipus d'activitats

Codi IAE	Descripció	Codi sector comerç	Descripció sector	Quotidià	IAE2D
1-61	Comerç a l'engròs	61	Comerç al major	No	61
1-611	Comerç a l'engròs de tota classe de mercaderies	61	Comerç al major	No	61
1-612	Comerç a l'engròs de productes alimentaris, begudes i tabac	61	Comerç al major	No	61
1-6121	Comerç a l'engròs de productes alimentaris, begudes i tabac	61	Comerç al major	No	61
1-6122	Comerç a l'engròs de cereals, plantes, adobs, animals	61	Comerç al major	No	61
1-6123	Comerç a l'engròs de fruites i verdures	61	Comerç al major	No	61
1-6124	Comerç a l'engròs de carns, ous, aviram i caça	61	Comerç al major	No	61
1-6125	Comerç a l'engròs de llet, productes lactis, mel i oli	61	Comerç al major	No	61
1-6126	Comerç a l'engròs de begudes i tabac	61	Comerç al major	No	61
1-6127	Comerç a l'engròs de vins i vinagres del país	61	Comerç al major	No	61
1-6128	Comerç a l'engròs de peix	61	Comerç al major	No	61
1-6129	Comerç a l'engròs d'altres prod. alimentaris n.c.a.p.	61	Comerç al major	No	61
1-613	Comerç a l'engròs de tèxtils, confecció, calçat, cuir	61	Comerç al major	No	61
1-6131	Comerç a l'engròs de tèxtils, confecció i calçat	61	Comerç al major	No	61
1-6132	Comerç a l'engròs de teixits per metres, catifes	61	Comerç al major	No	61
1-6133	Comerç a l'engròs de peces exterior de vestir	61	Comerç al major	No	61
1-6134	Comerç a l'engròs de calçat, pelleteria, marroquineria	61	Comerç al major	No	61
1-6135	Comerç a l'engròs de camiseria, llenceria, merceria	61	Comerç al major	No	61
1-6139	Comerç a l'engròs d'accessoris per al vestit n.c.a.p.	61	Comerç al major	No	61
1-614	Comerç a l'engròs de productes farmacèutics i perfumeria	61	Comerç al major	No	61
1-6141	Comerç a l'engròs de productes farmacèutics i medicaments	61	Comerç al major	No	61
1-6142	Comerç a l'engròs de productes de perfumeria i drogueria	61	Comerç al major	No	61
1-6143	Comerç a l'engròs de productes de manteniment de la llar	61	Comerç al major	No	61
1-6144	Comerç a l'engròs de productes zoosanitaris	61	Comerç al major	No	61
1-615	Comerç a l'engròs d'articles de consum durador	61	Comerç al major	No	61
1-6151	Comerç a l'engròs de vehicles i els seus accessoris	61	Comerç al major	No	61
1-6152	Comerç a l'engròs de mobles	61	Comerç al major	No	61
1-6153	Comerç a l'engròs d'aparells electrodomèstics	61	Comerç al major	No	61
1-6154	Comerç a l'engròs d'aparells i material electrònic	61	Comerç al major	No	61
1-6155	Comerç a l'engròs d'obres d'art i antiguitats	61	Comerç al major	No	61
1-6156	Galeries d'art	61	Comerç al major	No	61
1-6159	Comerç a l'engròs d'altres art. de consum durador n.c.a.p.	61	Comerç al major	No	61
1-616	Comerç a l'engròs interindustrial de mineria i química	61	Comerç al major	No	61
1-6161	Comerç a l'engròs de carbó	61	Comerç al major	No	61
1-6162	Comerç a l'engròs de ferro i acer	61	Comerç al major	No	61
1-6163	Comerç a l'engròs de minerals	61	Comerç al major	No	61
1-6164	Comerç a l'engròs de metalls no ferris	61	Comerç al major	No	61
1-6165	Comerç a l'engròs de petroli i lubricants	61	Comerç al major	No	61
1-6166	Comerç a l'engròs de productes químics industrials	61	Comerç al major	No	61
1-6169	Comerç a l'engròs de productes interindustrials i químics	61	Comerç al major	No	61
1-617	Altre comerç a l'engròs interindustrial	61	Comerç al major	No	61
1-6171	Comerç a l'engròs de fibres tèxtils brutes	61	Comerç al major	No	61
1-6172	Comerç a l'engròs de cuirs i pells en brut	61	Comerç al major	No	61
1-6173	Comerç a l'engròs de fusta i suro	61	Comerç al major	No	61
1-6174	Comerç a l'engròs de materials per a la construcció	61	Comerç al major	No	61
1-6175	Comerç a l'engròs de maquinària per a fusta i metall	61	Comerç al major	No	61
1-6176	Comerç a l'engròs de maquinària agrícola	61	Comerç al major	No	61
1-6177	Comerç a l'engròs de maquinària tèxtil	61	Comerç al major	No	61
1-6178	Comerç a l'engròs de màquines i material d'oficina	61	Comerç al major	No	61

1-6179	Comerç a l'engròs interindustrial excepte química	61	Comerç al major	No	61
1-618	Cials. exportadores i comerç a l'engròs en zones franques	61	Comerç al major	No	61
1-6181	Exportació de tota classe de mercaderies	61	Comerç al major	No	61
1-6182	Comerç a l'engròs de mrcaderies en zones franques	61	Comerç al major	No	61
1-619	Altre comerç a l'engròs no especificat als epig. 612 i 618	61	Comerç al major	No	61
1-6191	Comerç a l'engròs de joguines i articles d'esport	61	Comerç al major	No	61
1-6192	Comerç a l'engròs d'instruments mèdics i ortopèdics	61	Comerç al major	No	61
1-6193	Comerç a l'engròs de metalls preciosos i joieria	61	Comerç al major	No	61
1-6194	Comerç a l'engròs de productes de paper i cartró	61	Comerç al major	No	61
1-6195	Comerç a l'engròs d'articles de papereria i escriptori	61	Comerç al major	No	61
1-6196	Comerç a l'engròs de llibres, diaris i revistes	61	Comerç al major	No	61
1-6197	Comerç a l'engròs d'instruments de precisió i mesuratge	61	Comerç al major	No	61
1-6198	Compra-venda de bestiar	61	Comerç al major	No	61
1-6199	Comerç a l'engròs d'altres productes n.c.a.p.	61	Comerç al major	No	61
1-64	Comerç al detall de productes alimentaris, begudes i tabacs			Sí	64
1-641	Comerç al detall de fruites i verdures	11	Quotidià alimentari (exc. vending)	Sí	64
1-642	Comerç al detall de carns i menuts, de prod. càrnics, etc.			Sí	64
1-6421	Comerç al detall de carns i menuts, d'ous, de caça, etc.	11	Quotidià alimentari (exc. vending)	Sí	64
1-6422	Comerç al detall en depend. de venda de carnisseries-xarcut.	11	Quotidià alimentari (exc. vending)	Sí	64
1-6423	Comerç al detall en depend. de venda de carnisseries-salsit.	11	Quotidià alimentari (exc. vending)	Sí	64
1-6424	Comerç al detall en carnisseries	11	Quotidià alimentari (exc. vending)	Sí	64
1-6425	Comerç al detall d'ous, d'aviram, de conills de granja, etc.	11	Quotidià alimentari (exc. vending)	Sí	64
1-6426	Comerç al detall en triperies de vísceres i menuts, etc.	11	Quotidià alimentari (exc. vending)	Sí	64
1-643	Comerç al detall de peix i altres prod. de pesca i aqïcult.			Sí	64
1-6431	Comerç al detall de peix i altres prod. de pesca i aqïcult.	11	Quotidià alimentari (exc. vending)	Sí	64
1-6432	Comerç al detall de bacallà i salaó	11	Quotidià alimentari (exc. vending)	Sí	64
1-644	Comerç al detall de pa i prod. pastisseria, confiteria, etc.			Sí	64
1-6441	Comerç al detall de pa, pastissos, prod.confiteria i làctics	11	Quotidià alimentari (exc. vending)	Sí	64
1-6442	Despatxos de pa, pa especial i pastes	11	Quotidià alimentari (exc. vending)	Sí	64
1-6443	Comerç al detall de productes de pastisseria i pastes	11	Quotidià alimentari (exc. vending)	Sí	64
1-6444	Comerç al detall de gelats	11	Quotidià alimentari (exc. vending)	Sí	64
1-6445	Comerç al detall de bombons i caramels	11	Quotidià alimentari (exc. vending)	Sí	64
1-6446	Comerç al detall de masses fregides	11	Quotidià alimentari (exc. vending)	Sí	64
1-645	Comerç al detall de vins i begudes	11	Quotidià alimentari (exc. vending)	Sí	64
1-646	Comerç al detall de tabac i articles de fumador			Sí	64
1-6461	Comerç al detall de tabacs en expenedoria	11	Quotidià alimentari (exc. vending)	Sí	64
1-6462	Comerç al detall de tabac en extensions transitòries	11	Quotidià alimentari (exc. vending)	Sí	64
1-6463	Comerç al detall de expenedories complementàries	11	Quotidià alimentari (exc. vending)	Sí	64

1-6464	Comerç al detall de tabac en venda amb recàrrec	11	Quotidià alimentari (exc. vending)	Sí	64
1-6465	Comerç al detall de tabac en màquines automàtiques	12	Vending	Sí	64
1-6466	Comerç al detall de tabac en venda no estancada	11	Quotidià alimentari (exc. vending)	Sí	64
1-6467	Comerç al detall de tabac realitzat per disminüits físics	11	Quotidià alimentari (exc. vending)	Sí	64
1-6468	Comerç al detall d'articles per a fumador	11	Quotidià alimentari (exc. vending)	Sí	64
1-647	Comerç al detall de productes alimentaris i begudes			Sí	64
1-6471	Comerç al detall de productes alimentaris i begudes	11	Quotidià alimentari (exc. vending)	Sí	64
1-6472	Comerç al detall de productes alimentaris en menys de 120 m²	11	Quotidià alimentari (exc. vending)	Sí	64
1-6473	Comerç al detall de productes alimentaris en 120-399 m²	11	Quotidià alimentari (exc. vending)	Sí	64
1-6474	Comerç al detall de productes alimentaris superiors a 400 m²	11	Quotidià alimentari (exc. vending)	Sí	64
1-6475	Productes alimentaris i begudes de màquines	12	Vending	Sí	64
1-65	Comerç al detall de productes industrials no alimentaris			No	65
1-651	Comerç al detall de productes tèxtils			No	65
1-6511	Comerç al detall de productes tèxtils per a la llar	30	Equipament llar	No	65
1-6512	Comerç al detall de peces de vestir i ornaments de cap	40	Equipament persona	No	65
1-6513	Comerç al detall de llenceria i corseteria	40	Equipament persona	No	65
1-6514	Comerç al detall de merceria i paqueteria	40	Equipament persona	No	65
1-6515	Comerç al detall de peces de vestir especials	40	Equipament persona	No	65
1-6516	Comerç al detall de calçat i complements de pell	40	Equipament persona	No	65
1-6517	Comerç al detall de confecció de pelleteria	40	Equipament persona	No	65
1-652	Comerç al detall de medicaments i productes farmacèutics			Sí	65
1-6521	Farmàcies	20	Quotidià no alimentari	Sí	65
1-6522	Comerç al detall de productes de drogueria i perfumeria	20	Quotidià no alimentari	Sí	65
1-6523	Comerç al detall de productes de perfumeria i cosmètica	20	Quotidià no alimentari	Sí	65
1-6524	Comerç al detall de plantes i herbes en herbolaris	11	Quotidià alimentari (exc. vending)	Sí	65
1-653	Comerç al detall d'art. d'equipaments de la llar i la const.			No	65
1-6531	Comerç al detall de mobles (excepte d'oficina)	30	Equipament llar	No	65
1-6532	Comerç al detall d'aparells d'ús domèstic	30	Equipament llar	No	65
1-6533	Comerç al detall d'art. de parament de la llar, ferret., etc	30	Equipament llar	No	65
1-6534	Comerç al detall de mat. de construcció, i articles sanejam.	30	Equipament llar	No	65
1-6535	Comerç al detall de portes, finestres i persianes	30	Equipament llar	No	65
1-6536	Comerç al detall d'articles de bricolatge	30	Equipament llar	No	65
1-6539	Comerç al detall d'articles per a la llar	30	Equipament llar	No	65
1-654	Comerç al detall de vehicles terrestres, aeronaus i embarc.			No	65
1-6541	Comerç al detall de vehicles terrestres (cotxes,camions,etc)	50	Automoció i carburants	No	65
1-6542	Comerç al detall d'accessoris i recambis per a vehicles	50	Automoció i carburants	No	65
1-6543	Comerç al detall de vehicles aeris	50	Automoció i carburants	No	65
1-6544	Comerç al detall de vehicles fluvials	50	Automoció i carburants	No	65
1-6545	Comerç al detall de tota clase de maquinària	99	Altres	No	65
1-6546	Comerç al detall de cobertes, bandes, i cameres d'aire	50	Automoció i carburants	No	65
1-655	Comerç al detall de combustibles carburants i lubricants			No	65
1-6551	Comerç al detall de combustibles de totes clases	50	Automoció i carburants	No	65
1-6552	Comerç al detall de gasos combustibles	50	Automoció i carburants	No	65
1-6553	Comerç al detall de carburants i olis per a vehicles	50	Automoció i carburants	No	65

1-656	Comerç al detall de bén usats (mobles, estris ordinàris,etc)	40	Equipament persona	No	65
1-657	Comerç al detall d'instruments musicals en general i acces.	60	Lleure i cultura	No	65
1-659	Altre comerç al detall			No	65
1-6591	Comerç al detall de segells, monedes i medalles per a col.	60	Lleure i cultura	No	65
1-6592	Comerç al detall de mobles i màquines d'oficina	99	Altres	No	65
1-6593	Comerç al detall d'aparells mèdics i ortopèdics	60	Lleure i cultura	No	65
1-6594	Comerç al detall de llibres, diaris i revistes	60	Lleure i cultura	No	65
1-6595	Comerç al detall d'art. joieria, rellotgeria, bijuteria, etc	40	Equipament persona	No	65
1-6596	Comerç al detall de joguines, art. d'esport, armes, etc	60	Lleure i cultura	No	65
1-6597	Comerç al detall de llavors, adobs, flors, plantes i p.a.	30	Equipament llar	No	65
1-6598	Comerç al detall de articles de sex-shops	60	Lleure i cultura	No	65
1-6599	Comerç al detall d'altres productes n.c.a.p.	99	Altres	No	65
1-661	Comerç mixt o integrat en gran superfícies			No	66
1-6611	Comerç al detall de grans magatzems	70	Comerç mixt	No	66
1-6612	Comerç al detall en hipermercats	70	Comerç mixt	No	66
1-6613	Comerç al detall en magatzems populars	70	Comerç mixt	No	66
1-662	Comerç mixt o integrat al detall			No	66
1-6621	Comerç al detall en economats i cooperatives de consum	70	Comerç mixt	No	66
1-6622	Comerç al detall de tota classe d'articles en altres locals	70	Comerç mixt	No	66
1-663	Comerç al detall fora d'un establiment comercial permanent	663	Comerç ambulant	No	66
1-6631	Productes alimentaris sense establiment	663	Comerç ambulant	Sí	66
1-6632	Comerç al detall de tèxtils i confeccions sense establiment	663	Comerç ambulant	No	66
1-6633	Comerç al detall de calçat sense establiment	663	Comerç ambulant	No	66
1-6634	Comerç al detall de drogueria sense establiment	663	Comerç ambulant	No	66
1-6639	Comerç al detall d'altres mercaderies sense establiment	663	Comerç ambulant	No	66
1-664	Comerç al detall en règim d'expositor en dipòsit(a.automàt.)	664	Vending	No	66
1-6641	Autovenda de música enregistrada en expositors en dipòsit	664	Vending	No	66
1-6642	Venda de carrets de fotografia en expositors	664	Vending	No	66
1-6649	Comerç al detall d'articles diversos en màquines	664	Vending	No	66
1-665	Comerç al detall per correu o catàleg	664	Vending	No	66
1-67	Serveis d'alimentació	67	Serveis alimentació	No	67
1-671	Serveis a restaurants	67	Serveis alimentació	No	67
1-6711	Restaurants de cinc forquilles	67	Serveis alimentació	No	67
1-6712	Restaurants de quatre forquilles	67	Serveis alimentació	No	67
1-6713	Restaurants de tres forquilles	67	Serveis alimentació	No	67
1-6714	Restaurants de dues forquilles	67	Serveis alimentació	No	67
1-6715	Restaurants d'una forquilles	67	Serveis alimentació	No	67
1-672	Serveis en cafeteries	67	Serveis alimentació	No	67
1-6721	Cafeteries de tres tasses	67	Serveis alimentació	No	67
1-6722	Cafeteries de dues tasses	67	Serveis alimentació	No	67
1-6723	Cafeteries d'una tasses	67	Serveis alimentació	No	67
1-673	Serveis en cafès i bars, amb i sense menjars	67	Serveis alimentació	No	67
1-6731	De categoria especial	67	Serveis alimentació	No	67
1-6732	Altres cafès i bars	67	Serveis alimentació	No	67
1-674	Serveis especials de restaurant, cafeteria i cafè-bar	67	Serveis alimentació	No	67
1-6741	En vehicles de tracció mecànica	67	Serveis alimentació	No	67
1-6742	En ferrocarrils	67	Serveis alimentació	No	67
1-6743	En vaixells	67	Serveis alimentació	No	67
1-6744	En aeronaus	67	Serveis alimentació	No	67
1-6745	En societats, casinos, clubs, etc.	67	Serveis alimentació	No	67
1-6746	En teatres i altres espectacles	67	Serveis alimentació	No	67
1-6747	Serveis que es presten en parcs o rec. ferials (epig.	67	Serveis alimentació	No	67

	9893)				
1-675	Serveis en quioscs, casetes, barraques	67	Serveis alimentació	No	67
1-676	Xocolateries, gelateries i orxateries	67	Serveis alimentació	No	67
1-677	Serveis d'alimentació prestats fora d'establiment	67	Serveis alimentació	No	67
1-6771	Hosteleria i restauració sense establiment	67	Serveis alimentació	No	67
1-6779	Altres serveis d'alimentació i restauració	67	Serveis alimentació	No	67
1-68	Serveis de dispesa	68	Serveis allotjament	No	68
1-681	Serveis de dispesa en hotels i motels	68	Serveis allotjament	No	68
1-682	Serveis de dispesa en hostals i pensions	68	Serveis allotjament	No	68
1-683	Serveis de dispesa en fondes, cases d'hostes i allotjaments turístics rurals	68	Serveis allotjament	No	68
1-684	Serveis de dispesa en hotels apartament	68	Serveis allotjament	No	68
1-685	Allotjaments turístics extrahotelers	68	Serveis allotjament	No	68
1-686	Explotació d'apartaments privats mitjançant agència o empresa organitzada	68	Serveis allotjament	No	68
1-687	Càmpings	68	Serveis allotjament	No	68
1-6871	Càmpings de luxe	68	Serveis allotjament	No	68
1-6872	Càmpings de primera classe	68	Serveis allotjament	No	68
1-6873	Càmpings de segona classe	68	Serveis allotjament	No	68
1-6874	Càmpings de tercera classe	68	Serveis allotjament	No	68
1-69	Reparacions	69	Reparacions	No	69
1-691	Reparacions d'articles elèct. de la llar, automòbils, etc.	69	Reparacions	No	69
1-6911	Reparacions d'articles electrodomèstics	69	Reparacions	No	69
1-6912	Reparacions d'automòbils i bicicletes	69	Reparacions	No	69
1-6919	Reparacions d'altres béns de consum n.c.a.p.	69	Reparacions	No	69
1-692	Reparacions de maquinària industrial	69	Reparacions	No	69
1-699	Altres reparacions no compreses en altres partides	69	Reparacions	No	69
1-75	Activitats auxiliars als transports	75		No	75
1-751	Activitats auxiliars al transport terrestre	751	Auxiliars transports	No	75
1-7511	Guarda i custòdia de vehicles en garatges i locals coberts	751	Auxiliars transports	No	75
1-7512	Guarda i custòdia de vehicles en aparcaments subterranis o pàrquings	751	Auxiliars transports	No	75
1-7513	Guarda i custòdia de vehicles en solars o terrenys sense edificar	751	Auxiliars transports	No	75
1-7514	Explotació d'autopistes, carreteres, ponts i túnels de peatge	751	Auxiliars transports	No	75
1-7515	Greixatge i rentatge de vehicles	751	Auxiliars transports	No	75
1-7516	Servei de càrrega i descàrrega de mercaderies	751	Auxiliars transports	No	75
1-755	Agències de viatges	755	Agències viatges	No	75
1-7551	Serveis a altres agències de viatges	755	Agències viatges	No	75
1-7552	Serveis al públic mitjançant agències de viatges	755	Agències viatges	No	75
1-76	Telecomunicacions	76	Serveis telecomunicacions	No	76
1-761	Serveis telefònics	76	Serveis telecomunicacions	No	76
1-7611	Serveis telefònics en domicilis particulars	76	Serveis telecomunicacions	No	76
1-7612	Serveis telefònics d'ús públic	76	Serveis telecomunicacions	No	76
1-7613	Serveis telefònics per a usos especials	76	Serveis telecomunicacions	No	76
1-769	Altres serveis de telecomunicació	76	Serveis telecomunicacions	No	76
1-7691	Telecomunicació mòbil	76	Serveis telecomunicacions	No	76
1-7692	Teletransmissió de dades	76	Serveis telecomunicacions	No	76
1-7693	Telecomunicació per via satèl·lit	76	Serveis telecomunicacions	No	76
1-7699	Altres serveis privats de telecomunicació	76	Serveis telecomunicacions	No	76
1-81	Institucions Financeres	81	Serveis finances i assegurances	No	81
1-811	Banca	81	Serveis finances i assegurances	No	81
1-812	Caixes d'estalvi	81	Serveis finances i assegurances	No	81
1-82	Assegurances	81	Serveis finances i assegurances	No	82
1-821	Entitats asseguradores de vida i capitalització	81	Serveis finances i assegurances	No	82

1-8211	Assegurances de vida	81	Serveis finances i assegurances	No	82
1-8212	Assegurances de capitalització	81	Serveis finances i assegurances	No	82
1-8213	Assegurances de vida i capitalització	81	Serveis finances i assegurances	No	82
1-822	Assegurances de malaltia i riscs	81	Serveis finances i assegurances	No	82
1-8221	Assegurances d'assistència sanitària	81	Serveis finances i assegurances	No	82
1-8222	Assegurances d'enterrament	81	Serveis finances i assegurances	No	82
1-8223	Assegurances de danys materials	81	Serveis finances i assegurances	No	82
1-8224	Assegurances de transports	81	Serveis finances i assegurances	No	82
1-8229	Altres assegurances	81	Serveis finances i assegurances	No	82
1-823	Altres entitats asseguradores	81	Serveis finances i assegurances	No	82
1-83	Auxiliars financers i d'assegurances. Activ. immobiliàries	81	Serveis finances i assegurances	No	83
1-831	Auxiliars financers	81	Serveis finances i assegurances	No	83
1-8311	Serveis de compra-venda de valors mobiliaris	81	Serveis finances i assegurances	No	83
1-8312	Serveis financers de contractació de productes	81	Serveis finances i assegurances	No	83
1-8313	Serveis de compensació bancària	81	Serveis finances i assegurances	No	83
1-8319	Altres serveis financers n.c.a.p.	81	Serveis finances i assegurances	No	83
1-832	Auxiliars d'assegurances	81	Serveis finances i assegurances	No	83
1-8321	Agències d'assegurances i corredories	81	Serveis finances i assegurances	No	83
1-8322	Serveis de taxació i tarifació d'assegurances	81	Serveis finances i assegurances	No	83
1-8329	Altres serveis auxiliars d'assegurances	81	Serveis finances i assegurances	No	83
1-833	Promoció immobiliària	84	Inmobiliàries	No	83
1-8331	Promoció de terrenys	84	Inmobiliàries	No	83
1-8332	Promoció d'edificacions	84	Inmobiliàries	No	83
1-834	Serveis de propietat immobiliària i industrial	84	Inmobiliàries	No	83
1-97	Serveis personals	97	Serveis a la persona	No	97
1-971	Bugaderies, tintoreries i serveis similars	97	Serveis a la persona	No	97
1-9711	Tenyit, neteja en sec, rentatge i planxament	97	Serveis a la persona	No	97
1-9712	Neteja i tenyit de calçat	97	Serveis a la persona	No	97
1-9713	Sargit i reparació de roba	97	Serveis a la persona	No	97
1-972	Salons de perruqueria i instituts de bellesa	97	Serveis a la persona	No	97
1-9721	Serveis de perruqueria de senyores i cavallers	97	Serveis a la persona	No	97
1-9722	Salons i instituts de bellesa	97	Serveis a la persona	No	97
1-973	Serveis fotogràfics i serveis de fotocòpies	97	Serveis a la persona	No	97
1-9731	Serveis fotogràfics	97	Serveis a la persona	No	97
1-9732	Màquines automàtiques sense operador per a fot. de persones	97	Serveis a la persona	No	97
1-9733	Serveis de còpies de documents en màquines de fotocòpies	97	Serveis a la persona	No	97
1-974	Agències de prestació de serveis domèstics	97	Serveis a la persona	No	97
1-975	Serveis d'enmarcament	97	Serveis a la persona	No	97
1-979	Altres serveis personals no compresos en altres partides	97	Serveis a la persona	No	97
1-9791	Serveis funeraris	97	Serveis a la persona	No	97
1-9792	Guarniment de temples i altres locals	97	Serveis a la persona	No	97

1-9793	Agències matrimonials i altres serveis	97	Serveis a la persona	No	97
1-9794	Ensinistrament i cura d'animals	97	Serveis a la persona	No	97
1-9799	Altres serveis personals n.c.a.p.	97	Serveis a la persona	No	97

14.10 Bibliografia i Webgrafia

PeterJ. Rousseeuw∗, Sabine Verboven. Computational Statistics & Data Analysis 40 (2002) 741 – 758. https://wis.kuleuven.be/stat/robust/papers/2002/rousseeuwverboven-robustestimationinverysmallsampl.pdf

Alfonso García Pérez (2014). Métodos avanzados de estadística aplicada. Métodos robustos y de remuestreo (segunda edición). UNED.

Instittuto Nacional de Estadística. www.ine.es

Institut d'Estadística de Catalunya. www.idesca.cat

Informe anual del sector del comerç detallista a Catalunya. Any 2017. Direcció General de Comerç de la Generalitat de Catalunya.

Comisión Nacional de los Mercados y Competencia. CNMCDATA. http://data.cnmc.es/datagraph/

Wikipedia. Article sobre regressió robusta. https://en.wikipedia.org/wiki/Robust_regression

Sebastien Le, Julie Josse, Francois Husson (2008). FactoMineR: An R Package for Multivariate Analysis. Journal of Statistical Software, 25(1), 1-18. 10.18637/jss.v025.i01

Maechler, M., Rousseeuw, P., Struyf, A., Hubert, M., Hornik, K.(2016). cluster: Cluster Analysis Basics and Extensions. R package version 2.0.5.

Macroeconomic projections for the Spanish economy (2017-2019). https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/InformesBoletinesRevistas/BoletinEconomico/Informesdeproyecciones/Files/be1702-proye.pdf

Els salaris al Vallès Occidental 2016. Proposta de Salari Mínim Comarcal. Observatori Vallès Occidental. Consell Comarcal del Vallès Occidental (2016).