



LES POLÍTIQUES DE SÒL: EL CAS DEL PLA GENERAL
DE SABADELL

FRANCESC MESTRES

*Arquitecte. Director tècnic de l'Institut Municipal pel Desenvolupament
Estratègic de Sabadell. Ajuntament de Sabadell*

SUMARI

1. Els condicionants i les necessitats en la revisió del Pla General de Sabadell

2. Les opcions bàsiques adoptades

LES POLÍTIQUES DE SÒL: EL CAS DEL PLA GENERAL DE SABADELL

1. Els condicionants i les necessitats en la revisió del Pla General de Sabadell

És evident que la complexitat territorial de la comarca del Vallès Occidental és massa gran com per considerar-la unitàriament ja que les realitats municipals hi participen de forma diferent i per tant les reflexions i propòsits poden ser sobretot referències per comparar sobre l'ordenació i el paper a desenvolupar per les ciutats de l'anomenada segona corona, com les que configuren els sistemes metropolitans de Terrassa o de Sabadell.

La revisió del Pla General de Sabadell no pot ser entesa com a resultat d'un conjunt de propostes de futur, en un procés d'elaboració tancat en un període determinat. És el resultat d'un procés que parteix de la mateixa aplicació del Pla Comarcal de Sabadell aprovat l'any 1978, i que continuarà posteriorment, ja que la revisió deixa encara per resoldre alguns aspectes d'ordenació territorial importants des del punt de vista de la ciutat i de la mateixa estructuració metropolitana. En la revisió del Pla General de Sabadell s'ha invertit esforç, d'una banda en completar un discurs que s'ha anat forjant amb la pràctica urbanística dels últims anys, i d'altra, recompondre una documentació i un instrumental que s'havien fet fragmentaris al llarg d'aquest procés que comença el 1979. En aquest temps han tingut rellevància especial diferents «revisions» parcials del Pla en forma de modificacions. Cal destacar tres o quatre temes que esdevenen claus en la reflexió sobre la planificació i l'acció transformadora al llarg dels vuitanta que no es consoliden com a planejament fins al final de la dècada. Constitueixen les «peces anticipades» de la revisió:

a) Les modificacions de la vialitat territorial en el sector est de la ciutat (1987) pel fet que introduïen el criteri de simplificar la xarxa metropolitana de comunicacions (eliminant l'anomenada autopista del Ripoll, entre el Tercer i el Quart Cinturó, i també qüestionava la previsió de la interpolació nord que doblava el Quart Cinturó). Es buscava la màxima simplificació econòmica i de l'impacte de les comunicacions sobre el territori.

b) La modificació del Pla General per ordenació del curs del riu Ripoll (iniciada amb els estudis previs l'any 1981, aprovada el 1988 i amb una previsió d'execució de 15 anys). Es pretén la integració del corredor de 7 km de llarg amb la ciutat. Va ser el primer exercici de fer compatible la relació activa entre l'espai buit i la ciutat edificada. Aquest Pla es complementa posteriorment per la modificació del Pla General a l'àmbit del riu Ripoll al terme municipal de Barberà, aigües avall, fet que constitueix una forma de coordinació del planejament a tenir en compte. La relació de la ciutat amb el territori lliure circumdant serà un dels temes en els quals més incidirà el Pla.

c) La modificació del Pla per l'ordenació del Parc Catalunya i de l'Eix Macià com a creació d'una nova centralitat (iniciada el 1984, aprovada el 1989 i en execució). Esdevé punt de referència per la requalificació de la ciutat però, com veurem, ultrapassa l'àmbit municipal. És el tema més ric, dins del nostre àmbit municipal, d'assaig sobre la capacitat de transformació de la pròpia ciutat a partir d'incorporar elements de descentralització metropolitana. Constitueix una promoció pública (Ajuntament-Generalitat) vinculada a l'increment d'espai lliure a l'interior de la ciutat; el Parc Catalunya esdevé un gran espai públic que es financia íntegrament amb els plusvàlues de l'operació. Es dona així satisfacció a dues necessitats bàsiques: el reforç de capitalitat i d'identitat urbana amb un nou centre de qualitat que pot ser equiparable a un espai de la ciutat central, i l'aportació d'un gran espai lliure a l'interior de la ciutat que revaloritza encara més l'operació de l'eix a part de satisfer una reivindicació general de la ciutat.

d) Es pot afegir, finalment, la modificació anticipada i l'actualització urbanística de la quarantena d'illes de transformació d'ús previstes pel Pla General de 1978, perquè aquesta modificació, aprovada el 1990, ha suposat un diàleg amb els sectors industrials sobre la conveniència i les possibilitats del trasllat i reconversió de

l'espai urbà interior cap a usos residencials i espais públics, i ens planteja també una aproximació sobre la capacitat de transformació de la pròpia ciutat construïda.

Amb aquest bagatge, entre d'altres experiències, es va iniciar la revisió del Pla tot plantejant alguns aspectes que poden ser d'interès.

Sabadell és en el moment d'inici de la revisió (finals dels vuitanta) una ciutat que s'ha transformat i que ha crescut interiorment (el Parc i l'Eix són a punt, s'ha construït un nou barri, amb 1.000 habitatges de promoció municipal a la plaça d'Espanya, les transformacions d'ús van consolidant-se a l'exemple, el nou sector industrial de Can Roqueta; tot això suposa operacions de renovació interior o de completament urbà en gran part). La ciutat no s'ha expansionat, no ha crescut en grandària. La iniciativa pública ha tingut una incidència molt gran en aquest procés actuant sobre peces grans de transformació, urbanitzant i reequipant les parts de la ciutat deficitàries, mentre que la incidència privada s'ha limitat a operacions de completament de mida més aviat reduïda.

El sòl urbanitzable previst pel Pla General de 1978 està aturat per manca d'iniciatives. Però també per imprecisió o indefinició de com encaixar el creixement amb la pròpia ciutat existent i amb el territori circumdant; o amb la xarxa viària estructuradora del territori. També en alguns casos està compromès amb plans parcials aprovats a la dècada dels seixanta que no tenen sortida actualment per raons de mercat o de localització (Sant Pau de Riusec i Castellarnau). Aquests temes esdevindran objectius principals de la revisió.

Per tant, constitueixen aspectes bàsics del debat resoldre el completament físic de la ciutat, decidint cap a on créixer i amb quina dimensió i amb quina relació de complementarietat amb els municipis de la ciutat real (el sistema urbà de Sabadell). Però també amb quin grau d'incidència i presència en el context metropolità, mitjançant l'especialitza-

ció d'usos en determinats llocs que jutgem estratègics en funció de la seva actual o futura accessibilitat.

Dos aspectes semblen essencials a l'hora d'iniciar la revisió. En primer lloc, fer compatible reforçar la presència de la ciutat en el conjunt metropolità amb elements de centralitat (consolidant l'Eix Macià i creant noves polaritats) i mantenir alhora un equilibri urbà, en el sentit d'identitat, de no dilluir-se en un conjunt indiferenciat. Sembla necessari estructurar el subcentre metropolità de Sabadell amb nivells de qualitat equiparables als de la ciutat central i, d'altra banda, facilitar la seva especialització en funcions productives, de consum, de lleure o residencial. Això obliga a fer tria i obrir possibilitats concretes sense transgredir els límits de la coherència que planteja el Pla Comarcal de 1978, tot respectant-lo ja que és l'únic referent cohesionador.

En segon lloc, seleccionar sobre quins punts del territori amb valor estratègic cal incidir de forma determinant pel seu futur, mantenint una relació entre la ciutat construïda i l'espai lliure de l'entorn. S'ha d'establir i mantenir un equilibri entre l'expansió urbana (creixement) i l'espai lliure, invertint el discurs que el creixement comporta expansió física. Així, es passa en primer terme als conceptes de «reestructuració» urbana i de reinvençió sobre les possibilitats de la perifèria d'espais lliures. Això constitueix una aposta per la major «qualitat ambiental» i territorial, amb la finalitat de no forçar el territori.

En aquesta tessitura s'hi conjuguen dues línies de treball, dues possibilitats:

- a) Consolidar el model urbà central de Sabadell en relació amb el seu *hinterland* (ciutat real) tot configurant-lo com a centre econòmic, de serveis i de comunicacions jugant amb mecanismes de recomposició urbana i de reequilibri intern (es pot parlar de l'urbanisme clàssic, de reforma interior, completament, distribució dels

serveis, millores de la xarxa interna i la mobilitat, reserves de sòl públic...).

b) Però, també, impulsar un model de centralitat superior al municipal i comarcal (pensem en un radi de 30 km des de Barcelona), valorant les actuacions estratègiques de nova activitat o residència, i les iniciatives que tendeixin a valorar el territori com a quelcom amb voluntat de ser, de forma permanent, espai lliure sense més ús que el de reserva ecològica. L'àrea metropolitana necessita, al nostre entendre, preservar, relativament nets d'edificació, sectors del seu territori la finalitat decisiva dels quals ha de ser articular corredors d'espais lliures de tota activitat (cal un urbanisme més anticipador, ja que falten referències de planificació més global).

2. Les opcions bàsiques adoptades

Cal ara sintetitzar les opcions bàsiques del Pla General revisat, emmarcades en les anteriors consideracions, que poden agrupar-se en aquests dos aspectes: consolidació del model urbà central i en l'impuls d'actuacions estratègiques.

Primera opció: limitar el creixement urbà (expansió en el territori) buscant una relació equilibrada entre renovació interna i expansió mesurada (grandària de la ciutat), com a garantia d'identitat (capacitat pròpia) i d'un nivell de qualitat sostenible. Aquesta decisió comporta un debat important per entendre la ciutat més enllà dels seus límits administratius. Això es concreta:

– Quantitativament, en una relació entre el nou espai residencial i la capacitat de renovació interior de l'ordre del 50% i 50% (7.500 habitatges de nova construcció en sòl urbanitzable i capacitat de 7.500 habitatges en àrees de renovació urbana). La participació del centre de la ciutat amb la renovació-transformació d'illes d'edificació i d'indústria obsoleta és de prop de 2.000 habitatges de capacitat (en aquest moment hi ha planejament aprovat o en tràmit

amb capacitat per a 1.000 habitatges al centre i amb possibilitats d'actuació immediata de 600 habitatges més).

– El sòl urbanitzable residencial es limita a una ocupació del 3,7% del territori municipal, amb una extensió dels sectors residencials de 170 Ha. Les densitats brutes mitjanes oscil·len entre 45 i 50 habitatges/hectàrea. Per tant, constituiran creixements amb densitat important (amb gruix de ciutat, no suburbans). Això no es redueix exclusivament a un problema de disponibilitat d'espai, sinó d'assegurar la realització d'un nivell d'urbanització de qualitat i de continuïtat urbana. És una opció conscient que es vol un determinat tipus de ciutat a l'espai de Sabadell, però que cal entendre-la completada per l'oferta residencial de caràcter suburbà dels municipis de l'entorn.

– En tant que hi ha escàs marge de sòl disponible per habitatge, s'incorporen mecanismes correctors del mercat del sòl i habitatge mitjançant la qualificació d'àrees per habitatge en règim de protecció (possiblement de preu taxat). S'aprofita per aquesta finalitat la legislació estatal. Aquesta qualificació de sòl correspon a una capacitat d'1/3 del conjunt de nous habitatges previstos. Paral·lelament, es juga el compromís d'intervenció pública en el mercat del sòl i l'habitatge mitjançant l'increment de patrimoni municipal (especialment en conjuntures econòmiques baixes-recessió) tal com l'experiència de la política de sòl i habitatge precedent ha demostrat. Aquesta política s'aplica a diversos sectors de creixement i també a espais de completament interior. El Pla es dirigeix al propòsit de mantenir un ritme de producció mitjà de 250 habitatges/any per part de l'empresa municipal (VIMUSA), en el qual es considera també la diversificació del tipus d'oferta residencial i la possibilitat d'introduir un cert nivell de mobilitat (habitatge de lloguer).

– Es dirigeix el creixement concentradament cap a completar la ciutat al Nord-Nord-oest (di-

recció Terrassa), integrant la urbanització de Castellarnau a la ciutat, i evitant totalment la dispersió en noves àrees. Es limiten molt les possibilitats de creixement que atorgava el Pla anterior així com el sòl urbanitzable a l'ACTUR Sabadell-Terrassa i als terrenys al voltant de l'entrada Sud (A-18) vora l'aeroport, que es requalifiquen per a usos no residencials.

– En aquesta opció és clar –cal insistir-hi– que l'oferta residencial de la ciutat real es complementa entre les diferents possibilitats dels altres municipis del sistema urbà de Sabadell (majors disponibilitats de sòl i, per tant, de qualificacions amb densitats menors). No obstant això, la proposta està pensada des de la pròpia ciutat i s'hauria de contrastar quantitativament i qualitativa amb les necessitats i impossibilitats del conjunt comarcal, i també dins l'àmbit de l'AMB.

Segona opció: Contribuir responsablement a mantenir un territori lliure a l'entorn de la ciutat com a element d'identitat territorial, necessari per a l'equilibri del sistema metropolità des del punt de vista ecològic, però també cultural i paisatgístic. La participació en el manteniment de la part de territori que correspon al municipi, dels corredors «ecològics» de Sant Llorenç a Sant Quirze i de la riera de Santiga (espais lliures a la riera de Caldes) es vol també com a garantia d'identificació dels diferents sistemes urbans a partir d'aquests separadors lliures.

– D'una banda es juga, en el transcurs de la pròpia revisió del Pla, a vincular el creixement (residencial o bé d'activitats) amb l'alliberament de sòl per mantenir-lo permanentment lliure, mitjançant negociacions que s'han tancat amb convenis entre propietaris i l'Ajuntament en quatre sectors de creixement. En aquests casos s'ha convingut, a partir de les propostes inicials enunciades a l'Avanç de Pla, la cessió anticipada de sòl per a finalitats agrícoles i forestals (100 Ha). Aquests sòls se situen en una corona fora del límit d'urbanització. El compromís de la propietat és de lliurar-los nets d'activitats irregulars i d'edificacions fora d'ordenació abans de desenvolupar el planejament.

– Per tant, l'Administració es dirigeix i es compromet a la gestió d'aquests espais lliures amb la garantia de mantenir els contractes d'arrendament als pagesos que cultiven la terra i, per tant, continuar amb els conreus o els boscos, segons el cas (aquest tipus de gestió ja té el precedent de l'ICS a Gallecs).

– Amb l'ordenació general del Pla s'introdueixen nous criteris d'intervenció activa sobre el sòl no urbanitzable mitjançant la qualificació de sistemes en extenses àrees qualificades com a parc agrícola (terres al límit amb Terrassa que formen part de la delimitació de l'ACTUR), de parc periurbà a les àrees de conservació del bosc (Castellarnau, bosc de Can Deu) o de la seva ampliació (la Salut) o de parc ecològic-paisatgístic (torrenteres). La qualificació permet el manteniment de la titularitat privada, però la possibilitat d'expropiació de terrenys amb un ús disconforme amb les finalitats assenyalades pel Pla, prèvia ordenació de cada àrea mitjançant un Pla Especial.

– Per aconseguir la continuïtat dels cultius agrícoles i una dinàmica de control d'aquest sòl, es busquen fórmules de creació d'activitats a les edificacions rurals existents o de creació de nous centres d'activitat. És el cas del conveni amb la Universitat Autònoma (Facultat de Veterinària) per a la creació de granges experimentals (pràctiques docents i assaigs) a l'àrea de Mas Canals. També es garanteixen activitats privades per al manteniment i l'impuls dels parcs periurbans pensats de cara a la freqüentació més intensiva de la població.

– Aquesta consideració de l'espai lliure de l'entorn de la ciutat (corredors) fa passar el percentatge d'extensió de l'anterior Pla (el 33% del terme municipal) al 44% del nou Pla. Comporta una nova dimensió en els estàndards d'espais lliures periurbans a l'hora de considerar la realitat dels sistemes urbans de l'àmbit metropolità. Als 11 m² per habitant d'espais lliures urbans (les places, els jardins i els parcs

interiors), cal afegir-hi en aquest cas els 5 m²/hab. provinents dels espais lliures del corredor del Ripoll, més els 22 m²/hab. del sistema d'espais lliures periurbans (parcs agrícoles, forestals o ecològics). En conjunt, s'aconsegueix un nivell de 38 m² per habitant de reserva per a espais lliures.

– També s'imposen mecanismes de control, en la mesura de les nostres possibilitats, de la incidència sobre l'espai lliure del territori que tenen les grans obres d'infraestructura (Quart Cinturó, Ronda Est i Ronda Oest). Això s'ha dut a terme des de la previsió i la negociació dels seus respectius traçats: s'ha exercit durant el procés de revisió per a la protecció de les franges de terrenys laterals al traçat de les vies, i també per a la preservació de l'espai no urbanitzable, prèvia definició de l'ordenació mitjançant un Pla Especial. Cal remarcar això per què el tema del traçat i la incidència mediambiental del Quart Cinturó s'haurà de plantejar a l'àmbit supracomarcal perquè pot produir efectes molt negatius si va aplegant activitats de forma no planificada. En aquest mateix sentit, també s'ha esmentat abans l'ordenació del riu Ripoll i la necessitat que hi hagi continuïtat de tractaments en els municipis veïns. Això es pot estendre al tractament del sòl lliure i dels itineraris.

Tercera opció: Es tracta de millorar la posició de Sabadell guanyant més centralitat a escala metropolitana mitjançant l'increment d'accessibilitat i el reforçament amb major dotació terciària productiva en els punts estratègics del territori.

– L'oferta de major accessibilitat es pretén mitjançant la consolidació de malla metropolitana de comunicacions que faciliti més mobilitat a diferents nivells amb els següents elements:

a) Simplificació del model viari previst al Pla Comarcal (xarxa arterial metropolitana) suprimint la reserva de la interpol nord

(Canovelles-Palau de Plegamans seguint el Quart Cinturó).

b) Millora de la interrelació municipal amb la definició del traçat de la ronda Est de Sabadell (a l'altra banda del Ripoll), que facilitarà la comunicació amb tots els municipis les carreteres dels quals conflueixen al centre de la ciutat (Castellar, Polinyà, Sentmenat, Palau, Santa Perpètua), on se situa la major part del sòl industrial de l'àrea d'influència de Sabadell.

c) Consolidació de l'autopista de Terrassa (A-18) com a corredor o avinguda urbana mitjançant el reforçament de vials laterals de servei que ajudin a descongestionar-la del trànsit de curt recorregut.

d) I, sobretot, la incorporació de la ronda Oest, que rega el creixement urbà de ponent i que enllaça direccionalment el traçat previst pel túnel d'Horta (passant pel centre direccional de Sant Cugat-Cerdanyola fins a l'A-18) amb tota la façana urbana de Sabadell fins al Quart Cinturó, proporcionant un nou servei d'accés a la ciutat pel Nord-Nord-oest.

– D'altra banda, es pretén establir condicions de major centralitat mitjançant el reforç de les àrees d'activitat econòmica presents, i també amb la introducció de noves, que permetin una major especialització productiva i en serveis.

a) Primerament, la consolidació de l'Eix Macià mantenint el seu estàndard de qualitat. Això passa per consolidar els 65.000 m² de sostre comercial. Gairebé tan gran com tot el comerç tradicional acumulat al centre de la ciutat (71.000 m²), aquest sector gaudeix de bones perspectives fins al moment, a l'igual que el servei dels tres hotels existents. Però també cal consolidar els 66.000 m² de sostre per a oficines, que gairebé doblen el que existeix al centre de

la ciutat (35.000 m²) i que actualment tenen majors dificultats de promoció. L'Eix consolida també els 28.000 m² d'habitatges i els espais d'oci (multicinemes) ja iniciats. Caldrà completar-lo definitivament amb les instal·lacions culturals i de promoció econòmica de la ciutat (Fòrum) conjuntament amb la instal·lació de serveis administratius els projectes dels quals estan en fase de discussió. En l'èxit de l'Eix, fins al moment, hi ha concorregut un conjunt de circumstàncies que en síntesi són aquestes:

– Domini municipal de la propietat del sòl en pràcticament la totalitat de les 40 hectàrees del parc i l'Eix (aquest n'ocupa el 10%) mitjançant la compra municipal durant el període 1981-1984.

– Combinació dels estudis de mercat amb els processos de planejament de forma flexible, no condicionant d'entrada el projecte però partint d'una idea unitària i no fragmentada.

– Un cop definits els continguts necessaris, configurar un projecte d'ordenació global volumètric i funcional que serveixi per encaixar el concurs d'adjudicació de parcel·les (on es valora tant l'oferta comercial com la formal dels projectes).

– Consolidació del planejament de detall en el darrer pas quan se sap exactament el que es vol construir.

b) De forma simultània a la consolidació de l'Eix cal desenvolupar les accions de reequilibri interior actuant primordialment en la recomposició del centre històric de la ciutat (lligant-lo a l'atracció exterior que facilita

l'Eix) i reforçant l'activitat present a Llevant, més especialitzada en formació universitària i de formació de cara a noves possibilitats d'especialització productiva (escoles de disseny, informàtica, idiomes, empresarials).

c) El Pla també proposa la configuració d'un nou eix d'activitats lligat a la ronda Oest i als nous creixements, amb ordenacions mixtes industrials i terciàries (de tipus comercial en superfície mitjana) a les noves entrades de Sabadell des de la ronda Oest. Aquests sectors formen part dels convenis signats i estan essent estudiats per al seu desenvolupament a partir de l'aprovació del Pla.

d) La consolidació de la potencialitat econòmica industrial-productiva pròpia mantenint el sòl industrial existent i donant major flexibilitat en la distribució dels usos (compatibilitats i nova regulació de l'ordenança d'ús i activitats), però amb la consideració que les àrees industrials de Sabadell se situen als municipis de la seva influència (Sant Quirze, Barberà, Castellar i el corredor de la riera de Caldes).

Finalment, cal dir que la revisió només ha resultat parcialment la renovació del sud de la ciutat, on les peces clau consisteixen en la renovació de l'estació de Renfe Sud i la consolidació de l'aeroport, les funcions del qual s'han de definir per fer-lo competitiu com a centre logístic de serveis i també comercialment. La potenciació de l'aeroport obrirà una expectativa de renovació de la façana sud de la ciutat, que el Pla ha preparat amb la qualificació de sòl per a indústria, serveis i àrees recreatives (als terrenys propers a la Universitat Autònoma per tal de mantenir el paisatge obert existent en el lloc), però que caldrà definir a partir de les múltiples possibilitats que ofereix.