

Polígons industrials i d'activitat econòmica a Catalunya

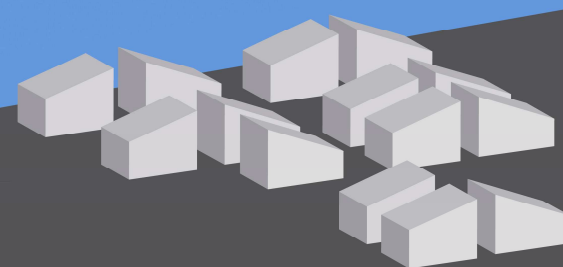
Diagnosi actual i reptes de futur

Sabadell Parc Empresarial

Xavier Isart
Gerent Vantoueix SL



Amb el suport de:



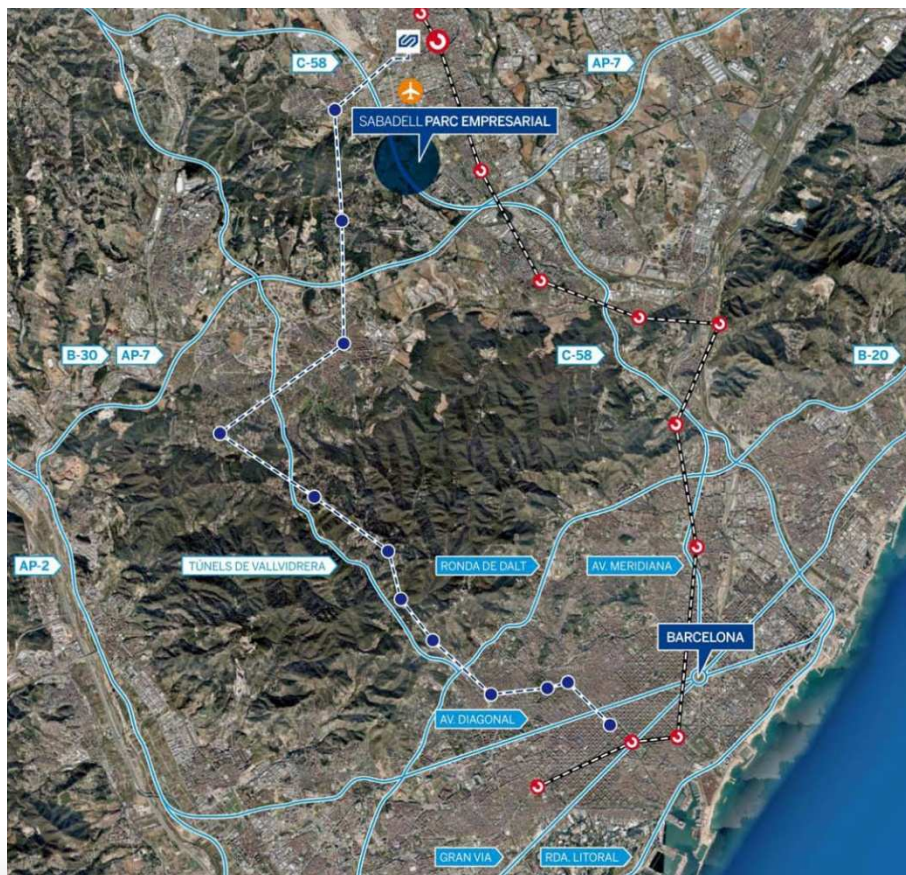


•Descripció del projecte

- Situació i emplaçament
- Eixos d'actuació
- Principals característiques
- Infraestructures de comunicació i transport
- Descripció del projecte urbanístic
- Mesures de sostenibilitat
- Els espais lliures i zones verdes del Parc
- Les zones d'activitat econòmica
- Parametres urbanístics
- Regulacions per garantir la qualitat del projecte
- Dificultats en el procés de desenvolupament
- Inversió i calendari



SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT



RESPECTE DE L'ÀREA METROPOLITANA

A 12 MINUTS DE BARCELONA PER L'AUTOPISTA C-58.

SITUAT A L'EXTREM SUD DE SABADELL, LIMITA AMB ELS TERMES MUNICIPALS DE BADIA DEL VALLÉS, SANT QUIRZE I BELLATERRA (CERDANYOLA)

LÍNIES DE FERROCARRIL PROPERES, RENFE RODALIES (ESTACIÓ DE BARBERÀ-BADIA) I FGC (ESTACIÓ UNIVERSITAT I SABADELL.



SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT



RESPECTE LES PRINCIPALS INFRAESTRUCTURES I EQUIPAMENTS

**BEN COMUNICAT AMB LES PRINCIPALS
INFRAESTRUCTURES EXISTENTS, AUTOPISTA C-58, B-30 I
AUTOPISTA AP-7 I LÍNIES DE FERROCARRILS, RENFE I FGCC.**

**AMB IMPORTANTS EQUIPAMENTS TERRITORIALS AL
SEU VOLTANT, UNIVERSITAT AUTÒNOMA DE BARCELONA,
ACCELERADOR DE PARTÍCULES (SINCROTRÓ) I AEROPORT
DE SABADELL.**

**LLOC D'ENCREUAEMENT DE FUTURES
INFRAESTRUCTURES TERRITORIALS, INTERPOLAR
(RONDA SUD SABADELL) CONNECTADA AL 4^è CINTURÓ I
LLOC D'ARRIBADA DEL FUTUR TÚNEL D'HORTA**



EIXOS D'ACTUACIÓ



OBJECTIUS DEL PROJECTE

CREACIÓ D'UN IMPORTANT POL D'ACTIVITAT ECONÒMICA, UN ESPAI D'ÚLTIMA GENERACIÓ ORGANITZAT EN TRES ZONES D'ACTIVITAT DIFERENCIADA: INDUSTRIAL, COMERCIAL I TERCIÀRIA.

FORMACIÓ D'UNA IMPORTANT XARXA D'ESPAIS LLIURES, QUE RECUPERA ELS ESPAIS ENTORN AL RIU SEC I CREA UNA IMPORTANT ESPAI AGRARI A L'ALTRE COSTAT DE L'AUTOPISTA

MILLORA DE LA CONNECTIVITAT MITJANÇANT LA CREACIÓ DE NOVES I IMPORTANTS INFRAESTRUCTURES VIÀRIES

CREACIÓ DE NOUS EQUIPAMENTS QUE CONSOLIDEN ELS EXISTENTS A LA ZONA, TANT PÚBLICS, COM PRIVATS



PRINCIPALS CARACTERÍSTIQUES

FETS DIFERENCIALS



PROJECTE DE INICIATIVA PRIVADA, UN DELS MÉS GRANS DE CATALUNYA

MOLT BONES COMUNICACIONS I ACCESSOS, IMPLANTACIÓ ESTRATÈGICA DINS L'ÀREA METROPOLITANA

ENTORN DE QUALITAT I ESPAIS BEN URBANITZATS,

BONA IMATGE DE CONJUNT PER A LES EMPRESES QUE S'INSTAL·LIN, AMB UN MOLT IMPORTANT NOMBRE DE ZONES VERDES I EQUIPAMENTS

FLEXIBILITAT D'ESPAIS I SUPERFÍCIES I REGULACIÓ DE LA QUALITAT DE LES EDIFICACIONS

USOS DIVERSOS DINS DEL PARC UBICATS EN ZONES CLARAMENT DIFERENCIADES

POSSIBILITAT DE TENIR CONJUNTAMENT EN UN MATEIX ESPAI, LA PLANTA DE PRODUCCIÓ I/O DISTRIBUCIÓ CONJUNTAMENT AMB LA SEU CORPORATIVA



INFRASTRUCTURES DE COMUNICACIÓ I TRANSPORT

PLA DE MILLORA DE LES COMUNICACIONS EXISTENTS

MILLORA I REESTRUCTURACIÓ DEL TRÀNSIT ALS ACCESSOS A
SABADELL SUD MITJANÇANT LA CREACIÓ DE NOUS ENLLAÇOS
AMB L'AUTOVIA C-58

CONSTRUCCIÓ D'UNA ROTONDA A DIFERENT NIVELL DE 250m
DE DIÀMETRE PER SOBRE DE L'AUTOPISTA C-58

CONSTRUCCIÓ D'ENLLAÇOS AMB LA FUTURA VIA INTERPOLAR

CREACIÓ D'UN NOU ACCÉS A BADIA DEL VALLÈS A TRAVÉS DEL
PARC EMPRESARIAL

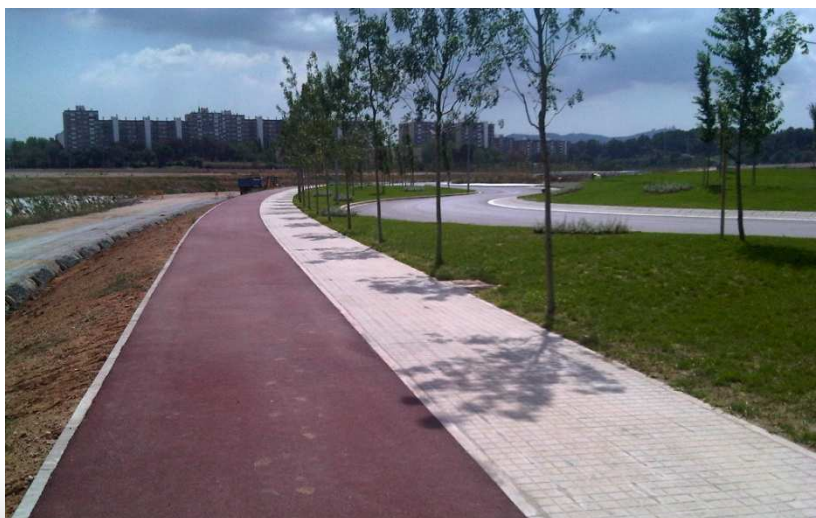
RESERVA D'ESPAI PER A L'ARRIBADA DEL FUTUR TUNEL
D'HORTA





INFRAESTRUCTURES DE COMUNICACIÓ I TRANSPORT

PLA DE MILLORA DEL TRANSPORT PÚBLIC



PREVISIÓ D'UN NOU BAIXADOR DE FGC DINS DE L'ÀMBIT DEL SECTOR

PROLONGACIÓ DE LES LÍNIES DE TRANSPORT PÚBLIC EXISTENTS, QUE CONECTARAN EL SECTOR AMB EL CENTRE DE SABADELL, BADIA I ELS BAIXADORS EXISTENTS DE RENFE I FGC

CREACIÓ D'UN CARRIL BICI SEGREGAT DEL TRANSIT RODAT QUE CONNECTA AMB LA UNIVERSITAT I AMB LA XARXA DE CARRILS EXISTENTS

CREACIÓ D'UNA XARXA DE CAMINS PER A VIANANTS QUE PERMETEN LA COMUNICACIÓ ENTRE ELS DIFERENTS TERMES MUNICIPALS AMB ELS QUALS LIMITA EL SECTOR



DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE URBANÍSTIC

EL PLANEJAMENT APROVAT

SUPERFÍCIE ÀMBIT: 1.564.827 m²

29% DESTINAT A SÒL PRIVAT (449.512 m²)

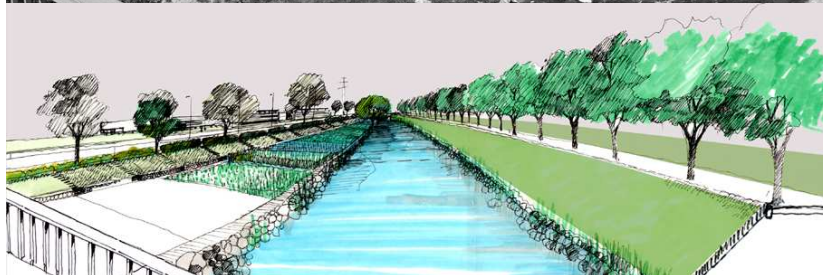
- 351.078 m² DE SÒL INDUSTRIAL/COMERCIAL
- 98.434 m² DE SÒL TERCIARI I DE SERVEIS

71% DESTINAT A SÒL PÚBLIC (1.115.315 m²)

- 218.200 m² D'EQUIPAMENTS
- 70.423 m² DE SERVEIS TÈCNICS
- 588.988 m² D'ESPAYS VERDS
- 36.131 m² DE FERROVIARI
- 200.573 m² DE VIALITAT

359.900 m² DE SOSTRE





MESURES DE SOSTENIBILITAT

PLA D'ACTUACIÓ MEDIAMBIENTAL

RECUPERACIÓ DE LA LLERA DEL RIU-SEC AMB LA CREACIÓ D'UNA IMPORTANT ZONA VERDA AL COSTAT DEL RIU FENT UN VERITABLE PARC FLUVIAL

CREACIÓ D'UN ESPAI AGRARI DINS DE L'ÀMBIT DEL PARC

INTRODUCCIÓ DE XARXES SEPARATIVES D'AIGUES PLUVIALS I RESIDUALS AMB DISIPADORS I SEPARADORS D'HIDROCARBURS

INTRODUCCIÓ DE XARXA D'AIGUA POTABLE I D'AIGUA REGENERADA DIFERENCIADA PEL REG DE ZONES VERDES I PEL SUBMINISTRAMENT A LES INDÚSTRIES

MINIMITZACIÓ DE LA CONTAMINACIÓ LUMÍNICA

INTRODUCCIÓ DE MATERIALS INNOVADORS I MEDI AMBIENTALMENT SOSTENIBLES EN EL PROCÈS D'URBANITZACIÓ (EX. ÀRID SIDERURGIC COM A SUB-BASE)



MESURES DE SOSTENIBILITAT

PLA D'ACTUACIÓ MEDIAMBIENTAL

POTENCIACIÓ DELS ESPAIS LLIURES ENJARDINANT-LOS

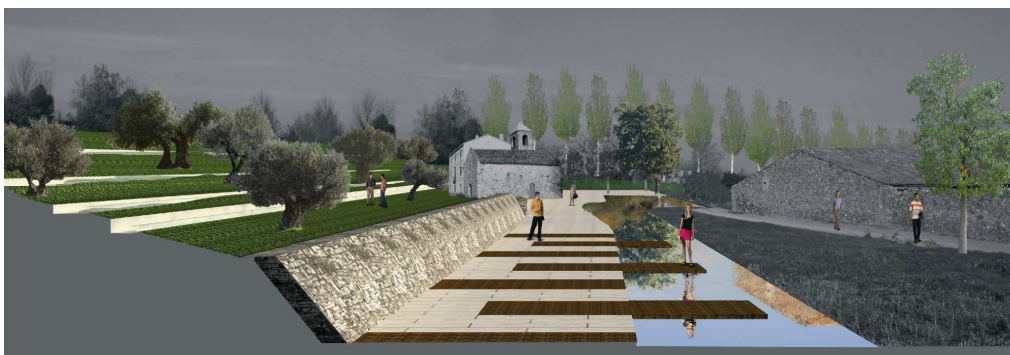
RESTABLIMENT DE LA XARXA VIÀRIA DE TERCER NIVELL PER
FACILITAR ELS DESPLAÇAMENTS A PEU I AMB BICICLETA

INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA DE LES EDIFICACIONS DE LES
ZONES INDUSTRIALS AMB EL SEU ENTORN

AÏLLAMENT VISUAL I ACÚSTIC DE LES PRINCIPALS
INFRAESTRUCTURES GRÀCIES A PANTALLES NATURALS
O MIXTES AMB VEGETACIÓ ABUNDANT

INCORPORACIÓ DE SISTEMES DE CAPTACIÓ SOLAR TÈRMICA
I INSTAL·LACIÓ D'APARELLS D'ESTALVI D'AIGUA A TOTS
ELS EDIFICIS D'EQUIPAMENTS I SERVEIS





ELS ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES DEL PARC

DISTRIBUCIÓ DELS ESPAIS LLIURES

SUP. ESPAIS LLIURES:	588.988 m ²
PARC ECOLOGIC PAISATGISTIC:	275.533 m ²
PARC FLUVIAL:	129.000 m ²
PLACES I JARDINS:	42.200 m ²
VERD VIARI I ESMORTEIDOR:	142.225 m ²



LES ZONES D'ACTIVITAT ECONÒMICA

DISTRIBUCIÓ DE LES ZONES SEGONS USOS

USOS D'ACTIVITATS INDUSTRIALS

Z-I ILLA 1: 74.883 m²

Z-I ILLA 2: 45.879 m²

Z-I ILLA 4: 72.001 m²

Z-I ILLA 5: 43.009 m²

USOS D'ACTIVITATS COMERCIALS

Z-C ILLA 2: 67.800 m²

Z-C ILLA 3: 47.515 m²

Z-T. USOS D'ACTIVITATS TERCIARIES

Z-T ILLA 6: 89.507 m²

Z-T ILLA 7: 8.927 m²

SUPERFÍCIE TOTAL

ACTIVITATS ECONOMIQUES: 449.512 m²

SOSTRE TOTAL

ACTIVITATS ECONÒMIQUES: 359.900m²





PARAMETRES URBANÍSTICS

NORMATIVA CLAU 6F (INDÚSTRIAL/COMERCIAL)

PARCEL·LA MÍNIMA: 10.000 m²

FAÇANA MÍNIMA: 50 m

OCUPACIÓ MÀXIMA: 70%

SEPARACIONS A PARTIONS: 3 m

ALÇADA MÀXIMA: 17,50 m

NOMBRE MÀXIM DE PLANTES:
PLANTA BAIXA + 3 (4 PLANTES)

EDIFICABILITAT NETA MÀXIMA:
1,5 m² DE SOSTRE / METRES DE SÒL

NOMBRE MÀXIM D'ACTIVITATS:
1 ESTABLIMENT PER CADA 1.000 m² DE PARCEL·LA

USOS PRINCIPALS:
INDUSTRIAL, AÏLLAT I AGRUPAT (NAUS MODULARS),
COMERCIAL, OFICINES, HOTELER, ETC.

USOS COMPATIBLES (SENSE SUPERAR EL 30% DE LA ILLA):
RESTAURACIÓ, SERVEIS TÈCNICS, TALLERS DE REPARACIÓ,
ESPORTIU, RECREATIU, EDUCATIU, ETC.



Barcelona, 30/09/2010

PARAMETRES URBANÍSTICS

NORMATIVA CLAU 4F (TERCIARI)

PARCEL·LA MÍNIMA: 8.000 m²

OCUPACIÓ MÀXIMA: 50%

SEPARACIONS A PARTIONS:
MEITAT DE L'ALÇADA DE L'EDIFICI

ALÇADA MÀXIMA: 25 m

NOMBRE MÀXIM DE PLANTES:
PLANTA BAIXA + 6 (7 PLANTES)

EDIFICABILITAT NETA MÀXIMA:
1,5 m² DE SOSTRE / METRES DE SÒL

NOMBRE MÀXIM D'ACTIVITATS:
1 ESTABLIMENT PER CADA 1.000 m² DE PARCEL·LA

USOS PRINCIPALS:
OFICINES, SERVEIS, COMERÇ, HOTELER, ALLOTJAMENT
UNIVERSITARI, SANITARI, ASSISTENCIAL, ETC.

USOS COMPATIBLES (SENSE SUPERAR EL 30% DE LA ILLA):
RESTAURACIÓ, RECREATIU, APARCAMENT, CULTURAL,
ASSOCIATIU, RELIGIOS, ETC.



REGULACIONS PER GARANTIR LA QUALITAT DEL PROJECTE



PROJECTE DELS EDIFICIS CONTROLATS I UNITARIS,
OBLIGACIÓ DE REDACTAR UN ESTUDI VOLUMÈTRIC PER A CADA
ILLA I D'EFFECTUAR UN CONCURS D'ARQUITECTES RESTRINGIT
PER GARANTIR LA QUALITAT ARQUITECTÒNICA DEL CONJUNT

**OBLIGACIÓ DE TRACTAR ELS ESPAIS NO EDIFICATS QUE NO
TENEN UNA FUNCIÓ CONCRETA, COMUNS O PRIVATIS ,**
MITJANÇANT ARBRAT I/O JARDINERIA

SUPRESIÓ DE TANQUES O MINIMITZACIÓ DE LES MATEIXES,
INTERRELACIÓ DELS ESPAIS LLIURES PÚBLICS I PRIVATS DE TAL
MANERA QUE NO HI HAGI LÍMITS FÍSICS ENTRE UNS I ELS
ALTRES

REGULACIÓ DELS ELEMENTS DE MOBILIARI URBÀ, VORADES,
GUALS, COLUMNES, BANCS, PAPERERES, CENTRES DE
TRANSFORMACIÓ ,ETC AMB L'OBJECTIU DE NO TENIR UN
REPERTORI INDISCRIMINAT DE SOLUCIONS



REGULACIONS PER GARANTIR LA QUALITAT DEL PROJECTE



REGULACIÓ DELS RETOLS I DE LA PUBLICITAT EN GENERAL,
ES LIMITA AL VOLUM DELS PROPIS EDIFICIS, SENSE QUE PUGUIN
SOBRESORTIR

REGULACIÓ DELS GUALS D'ACCÉS A LES PARCEL·LES,
INTRODUCCIÓ D'UN MODEL TIPUS AMB L'OBJECTIU DE TENIR
UNA ÚNICA SOLUCIÓ PER A TOTHOM

**REGULACIÓ DE LES ZONES D'UBICACIÓ DELS ESPAIS PER A LA
RECOLLIDA SELECTIVA I TRACTAMENT DE RESIDUS ,**
FIXACIÓ I SENYALITZACIÓ DE LES ZONES DE RECOLLIDA

REGULACIÓ DE LES ZONES DE CÀRREGA I DESCÀRREGA ,
ESTABLIMENT D'UNES ZONES CONCRETES PER EFECTUAR
AQUESTES TASQUES





DIFICULTATS EN EL PROCÉS DE DESENVOLUPAMENT DEL PROJECTE

ARQUEOLOGIA **El Sabadell templer** Descobreixen una valuosa necròpolis medieval

L'objectiu era habitar sòl industrial però el resultat és tota una llegenda d'història. Les obres del parc empresarial de Sant Pau de Riude, a Sabadell, aporten algunes mil·lars d'anys d'història. De fet, alguns estudis prehistòrics i arqueològics de l'època prehistòrica i romana que trobaven que l'església de Sant Pau de Riude amagava un jaciment arqueològic considerable, però la troballa ha superat totes les expectatives.

CAPES D'HISTÒRIA

Des de les excavacions, s'han trobat diverses capes d'història: neolítica, ibèrica, romana, medieval, moderna i contemporània. El punt d'aquest punt geogràfic durant 1.200 anys. La primera vil·la és romana, del temps de la República (segle II a.C.), i d'aquest període n'han trobat un exemple habitat.

ges i altres quotidianes dels seus habitants. També s'han trobat ceràmiques diverses de venuts i magatzems, claus de ferro, aralles de fusta i elements de mobiliari. Al damunt, s'hi han trobat construccions posteriors de la Roma imperial (segle I a.C.), en un tercer estat, un poblament medieval dels segles IX al XI, amb unes vint i cinc edificacions i una sagrera que formava part de l'església romànica de Sant Pau. El veritable tresor, però, és la necròpolis: dues-centes tombes de gran qualitat, amb foses grans cobertes de lloses i altarsats rics, de quins Sant Pau era a mitja de l'època dels templers. Sabadell se situa així com un punt clau en l'estudi d'aquest important orde medieval finalitzat al segle XIV a la ciutat de Jerusalem i finalment acusat d'heretgia. ■ C.M.



La UAB ha proposat d'utilitzar el jaciment com a camp de treball i d'investigació universitària.



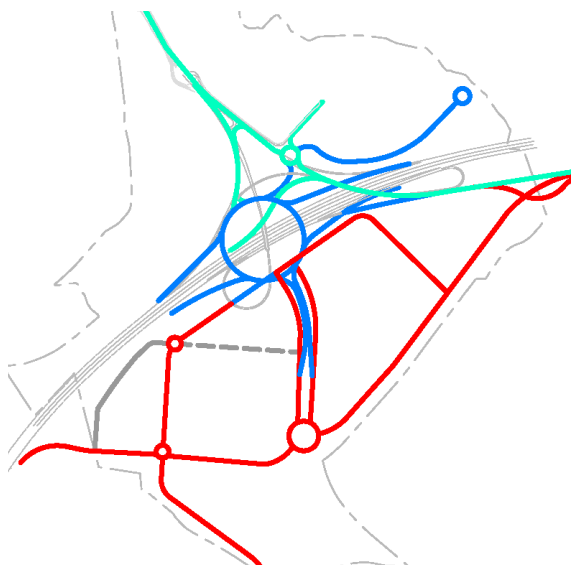
EXISTÈNCIA D'IMPORTANTS SERVEIS AFECTATS: DESVIAMENT DE LÍNEAS ELÈCTRIQUES D'ALTA TENSIÓ, SOTERRAMENT DE LÍNIAS DE MITJA TENSIÓ, SUBESTACIÓ ELÈCTRICA, DESVIAMENTS DE CANONADA DE TRANSPORT D'AIGUES TERLLOBREGAT, DE CASSA, DE GAS D'ALTA PRESSIÓ

EXISTÈNCIA D'IMPORTANTES RESTES ARQUEOLÒGICS ALS VOLTANTS DE L'ESGLÉSIA DE SANT PAU I EXISTÈNCIA D'UNA ESTACIÓ DEPURADORA I DELS SEUS TUBS D'EVACUACIÓ

CONVENI AMB DGC I AJUNTAMENT PER ASSUMIR UN SISTEMA GENERAL COM A CÀRREGA URBANÍSTICA ADSCRITA AL SECTOR, ROTONDA C-58

NEGOCIACIONS AMB INNOMBRABLES ADMINISTRACIONS I ENS PER OBTENIR ELS PERTINENTS PERMISOS, DGC, DGP, MEDI AMBIENT, ACA, DIPUTACIÓ, AENA, ADIF, FECSA-ENDESA, CASSA, ATLL

INFORMES FAVORABLES DELS TERMES MUNICIPALS LIMÍTROFS, Cerdanyola, Badia i Sant Quirze



INVERSIÓ I CALENDARI

INICI DEL PROJECTE 2002

INVERSIÓ TOTAL: 250 M€

**INVERSIÓ PREVISTA EN
URBANITZACIÓ: 65 M€**

CALENDARI PREVIST D'OBRES D'URBANITZACIÓ

PRIMERA FASE (-):

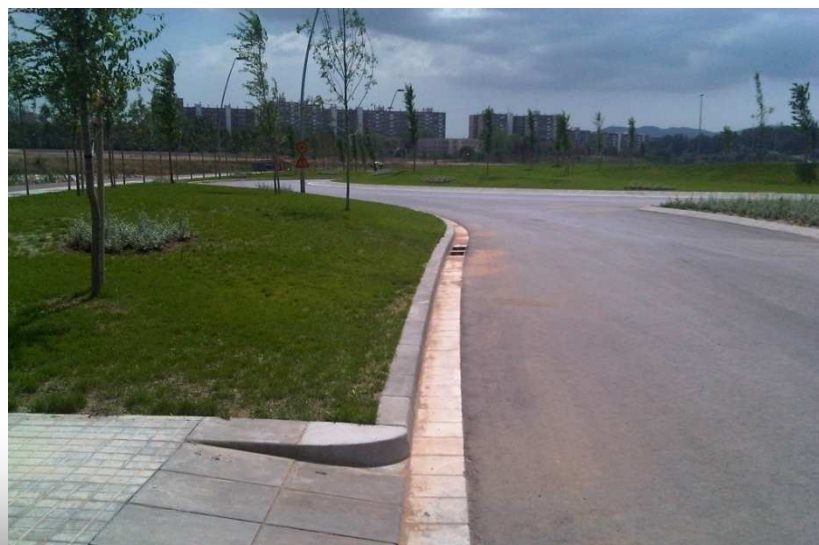
ZONA EST DEL SECTOR 35 M € (EXECUTADA)
SEGON TRIMESTRE DEL 2010

SEGONA FASE (-):

ROTONDA C-58 20 M € (EN
EXECUCIÓ)
QUART TRIMESTRE 2011

TERCERA FASE (-):

ZONA OEST DEL SECTOR 10 M € (EN EXECUCIÓ)
SEGON TRIMESTRE DEL 2012





ESTAT ACTUAL OBRES

