



CONSELL COMARCAL DEL BAGES

INFORME

EL BAGES: UNA COMARCA AMB DISPONIBILITAT DE SÒL INDUSTRIAL



Amb el suport de:



DESEMBRE 2011



Aquest informe forma part de l'actuació *“PROMOCIÓ COMARCAL DELS PAE I LES EMPRESES DEL BAGES 2011”*, subvencionada per la Diputació de Barcelona el marc dels ajuts de la Xarxa Barcelona, convocatòria 2011 i del *Programa de Suport a les Polítiques de Dinamització del Teixit Productiu Local / Accions de suport als PAE (Polígons d'Activitat Econòmica)*.

El document ha estat elaborat per Anna Prat amb el suport cartogràfic de Josep Rosell, ambdós tècnics de l'àrea de Desenvolupament Comarcal, i ha estat supervisat per Isabel Ledesma, cap tècnica de l'àrea de Desenvolupament Comarcal del Consell Comarcal del Bages. En relació a la metodologia que s'ha fet servir volem destacar: el treball de camp que s'ha portat a terme, el contacte amb promotors i intermediaris en la venda i lloguer de sòl i la cartografia associada. Volem agrair també la col·laboració de les principals immobiliàries del Bages i del CEDEM (Ajuntament de Manresa) per les seves aportacions al document final.

Consell Comarcal del Bages. Àrea de Desenvolupament Comarcal.
www.poligonsiempreses.ccbages.cat

Manresa, desembre 2011



CONTINGUTS

1. EL BAGES: UNA COMARCA AMB DISPONIBILITAT DE SÒL INDUSTRIAL.....	4
2. CENS COMARCAL DE NAUS I TERRENYS EN VENDA I/O LLOGUER .	5
3. DISTRIBUCIÓ TERRITORIAL I CARACTERÍSTIQUES DE LA OFERTA .	8
4. PUNTS QUE DIFICULTEN L'OCUPACIÓ DE SÒL INDUSTRIAL AL BAGES	12
5. PROPOSTES PER AUGMENTAR L'OCUPABILITAT DEL SÒL INDUSTRIAL AL BAGES	16
6. FONTS CONSULTADES.....	18
7. CARTOGRAFIA.....	19

1. El Bages: una comarca amb disponibilitat de sòl industrial

La comarca del Bages té una ubicació geogràfica òptima i estratègica al centre de Catalunya, amb bones comunicacions viàries en totes direccions i amb un entorn de gran valor natural i paisatgístic. La població actual és de més de 180.000 habitants. Manresa és la capital comarcal i té una gran influència radial perquè és el punt on conflueixen les principals vies de comunicació comarcals.

El Bages té una gran tradició industrial amb més de 7.000 empreses i més de 100 polígons d'activitat econòmica, un 80% dels quals ja existeixen i l'altre 20% encara s'ha de desenvolupar. La comarca té una alta oferta formativa i disposa de centres especialitzats de suport i assessorament en innovació i recerca adreçats a les empreses.

El Bages, amb una activitat econòmica molt focalitzada en el sector industrial, especialment amb empreses del metall vinculades a la fabricació de components per l'automòbil, i en el sector de la construcció, és una de les comarques més castigades de Catalunya pel creixement de l'atur. El sector industrial, amb un gran pes específic a la comarca està en declivi per la pèrdua d'un gran nombre de petites empreses i també d'algunes de molt grans, i per la paralització temporal d'altres. El teixit empresarial del Bages compta amb una base important de petites i mitjanes empreses que, en molts casos, depenen de multinacionals ubicades al territori.

Segons dades de l'Incasòl, l'Institut Català del Sòl, el procés de desacceleració que s'inicia en l'economia a partir del 2008: la manca de finançament de les empreses que volen accedir a les ofertes, i la falta d'expectatives empresarials, han provocat un alentiment en la demanda de sòl per a activitat econòmica.

Els polígons d'activitat econòmica del Bages ocupen una superfície de més de 1.600 hectàrees. La tipologia i el grau d'ocupació és molt divers, però podem comptabilitzar més de 250 hectàrees (més de 2.500.000 m²) de sòl disponible actualment als polígons que està buit per ocupar, ja sigui sòl edificat (naus buides) o sòl sense edificar (terrenys buits).

D'altra banda, hi ha uns 20 nous polígons i/o ampliacions previstes dels polígons existents per desenvolupar al Bages en el futur. Aquesta és, una oferta que tot i que actualment no està encara disponible si que caldrà tenir en compte a mesura que es vagin urbanitzant noves zones industrials. Aquest sòl "previst" per desenvolupar en el futur té una superfície global de 334 hectàrees, és a dir que es doblaria la oferta que actualment hi ha de sòl industrial (unes 250 ha). Aquesta previsió, però, és molt optimista en el context actual doncs s'han parat molts creixements urbanístics i la situació econòmica no fa preveure que s'acabin portant a terme aquests polígons previstos al planejament municipal. Només 50 hectàrees d'aquestes 334 hectàrees estan ja desenvolupant-se i, per tant, s'espera que estiguin disponibles per comercialitzar a curt termini.

2. Cens comarcal de naus i terrenys en venda i/o lloguer

La promoció del territori i dels polígons d'activitat econòmica (PAE) és un dels objectius prioritaris del Consell Comarcal, especialment en l'actual context de crisi econòmica. Des de l'àrea de Desenvolupament Comarcal del Consell es treballa en dos grans eixos d'actuació: la millora dels polígons existents i la promoció dels polígons que tenen més espais per ocupar, naus o terrenys en venda o lloguer.

Des del Consell es constata que molts polígons que fa 3 anys estaven totalment ocupats ara tenen múltiples naus en venda i lloguer. Només amb l'afluència de vehicles als polígons ja es constata que l'activitat ha disminuït molt els darrers anys.

Exemple: polígon Pla de Santa Anna a Sant Fruitós de Bages.

Any 2008



Any 2011



Font: Consell Comarcal del Bages. Foto realitzada un dia laborable a les 11h del matí



CONSELL COMARCAL DEL BAGES

Amb la promoció dels polígons volem, d'una banda, atraure noves empreses i inversions als PAE del Bages i, de l'altra, intentar frenar el tancament de les empreses existents o la seva sortida fora de la comarca millorant els espais industrials en què s'ubiquen.

**impuls
impuls
impuls
projecte impuls**

Generalitat de Catalunya
Departament d'Empresa
i Ocupació

Diputació
Barcelona

Al Bages, cerca i troba espai per a la teva empresa

Consulteu les ofertes de terrenys i naus disponibles en venda i/o lloguer al web de polígons i empreses del Bages

Us convidem a visitar el web i a conèixer els polígons i les empreses del nostre territori

www.poligonsiempreses.ccbages.cat

Consell Comarcal del Bages Àrea de Desenvolupament Comarcal / Telèfon: +34 (0) 93 693 03 52 / A/E: pindustrial@ccbages.cat

Col·laborem:

Cambra de Comerç de Manresa

Patró Territorial del Bages

pimec

SOC Servei d'Ocupació de Catalunya

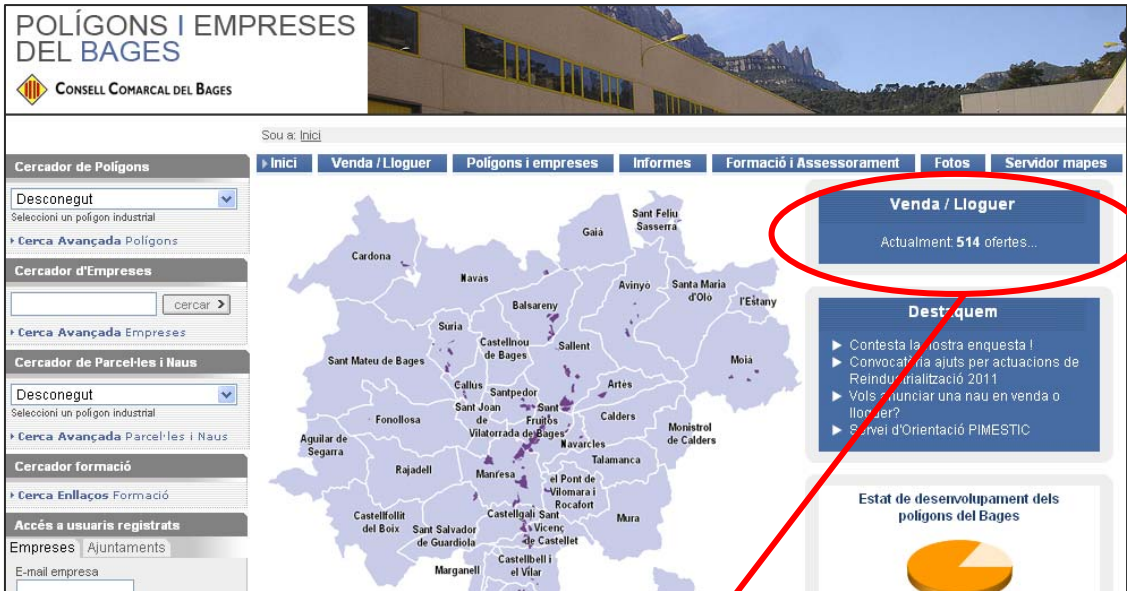
Unió Europea Fons social europeu

CONSELL COMARCAL DEL BAGES

A la web comarcal de polígons i empreses del Bages: www.poligonsiempreses.ccbages.cat. Hi ha **el cens comarcal de naus i terrenys en venda o lloguer que compta amb més de 500 ofertes**. El Bages és la primera comarca de Catalunya que compta amb aquest cens unificat d'ofertes que facilita molt la cerca per superfície o ubicació, facilita el contacte amb els intermediaris en la venda/lloguer i mostra amb imatges quins són els espais disponibles per ocupar.

El cens s'actualitza a través de les visites periòdiques als polígons, així com amb la participació directa dels Ajuntaments, especialment de l'Ajuntament de Manresa que compta amb un cens específic de les ofertes de Manresa: www.manresapoligons.cat

Portal web de polígons i empreses del Bages:
www.poligonsiempreses.ccbages.cat



POLÍGONS I EMPRESES DEL BAGES
 CONSELL COMARCAL DEL BAGES

Sou a: [Inici](#)

[Inici](#) | [Venda / Lloguer](#) | [Poligons i empreses](#) | [Informes](#) | [Formació i Assessorament](#) | [Fotos](#) | [Servidor mapes](#)

Cercador de Polígons
 Desconegut
 Selecció d'un polígon industrial
 Cerca Avançada Polígons

Cercador d'Empreses
 [input type="text"] [cercar >]
 Cerca Avançada Empreses

Cercador de Parcel·les i Naus
 Desconegut
 Selecció d'un polígon industrial
 Cerca Avançada Parcel·les i Naus

Cercador formació
 Cerca Enllaços Formació


Accés a usuaris registrats
 Empreses | Ajuntaments
 E-mail empresa [input type="text"]

Venda / Lloguer
 Actualment 514 ofertes...

Destaquem

- ▶ Contesta la nostra enquesta!
- ▶ Convoca'ns a ajuts per actuacions de Reindustrialització 2011
- ▶ Vols anunciar una nau en venda o lloguer?
- ▶ Servei d'Orientació PIMESTIC

Estat de desenvolupament dels polígons del Bages



Parcel·la número/ref	Polígon	Població	m2	Tipus	Característiques	Ofertes	Fotos	Ubicació
16	Plans de la Sala-LogisBages	Sallent	89.495	Nau	(*) Nau de 10.716 m2 a lloguer. PROLOGIS. 902 888 128	Lloguer		

(*) Per més informació truqui al Consell Comarcal del Bages: 93 693 03 50



3. Distribució territorial i característiques de la oferta

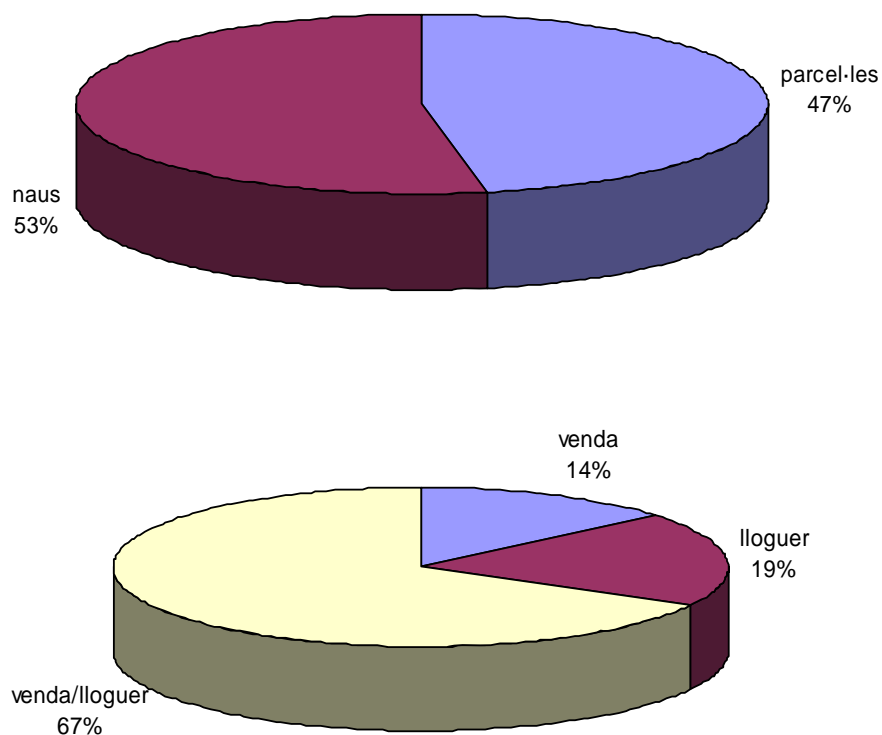
D'acord amb aquest cens de naus i terrenys en venda o lloguer del Consell Comarcal, al Bages hi ha disponibilitat de naus i terrenys per a les empreses que cerquen indrets on instal·lar-se.

Nombre d'ofertes

El cens es va iniciar a finals de l'any 2010 i compta amb més de 500 ofertes, xifra variable en funció de les actualitzacions que es van fent. El mes de desembre de 2011 el cens comptava amb un total de 530 ofertes de naus i terrenys en venda o lloguer sobre les que s'han realitzat les estadístiques següents per avaluar la seva distribució territorial i les seves característiques.

Del total d'ofertes (530) un 53% corresponen a naus i un 47% a parcel·les sense edificar. D'altra banda, un 14% de les ofertes són de venda i un 19% de lloguer, mentre que la resta (67%) estan disponibles tant per llogar com per vendre.

Ofertes de sòl industrial al Bages. 2011



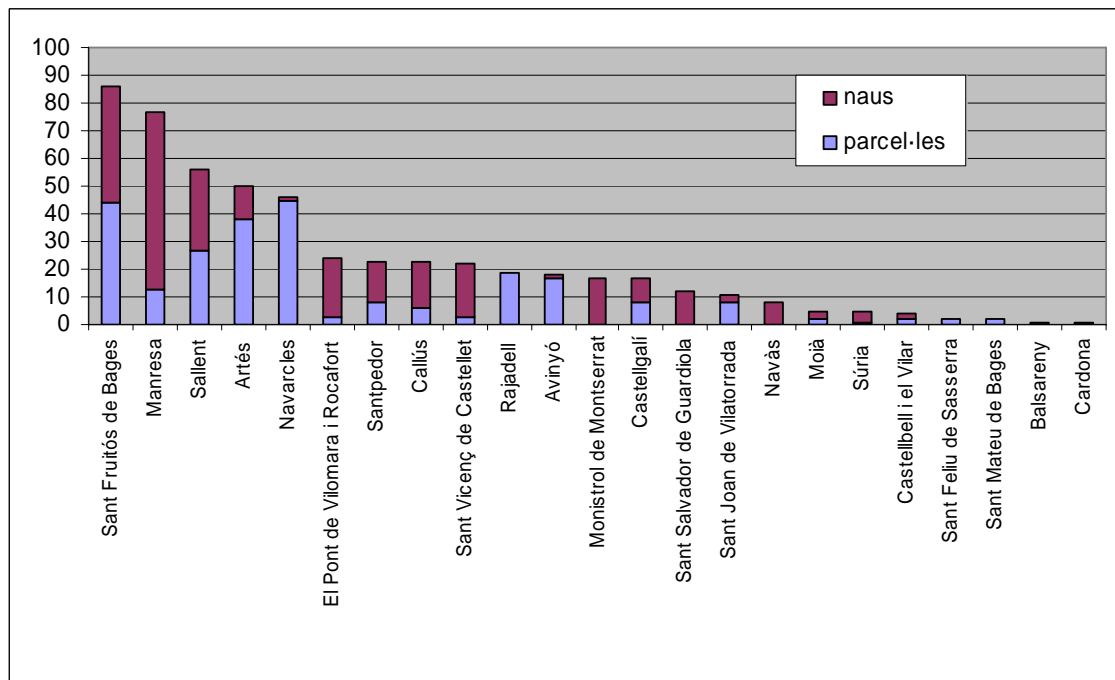
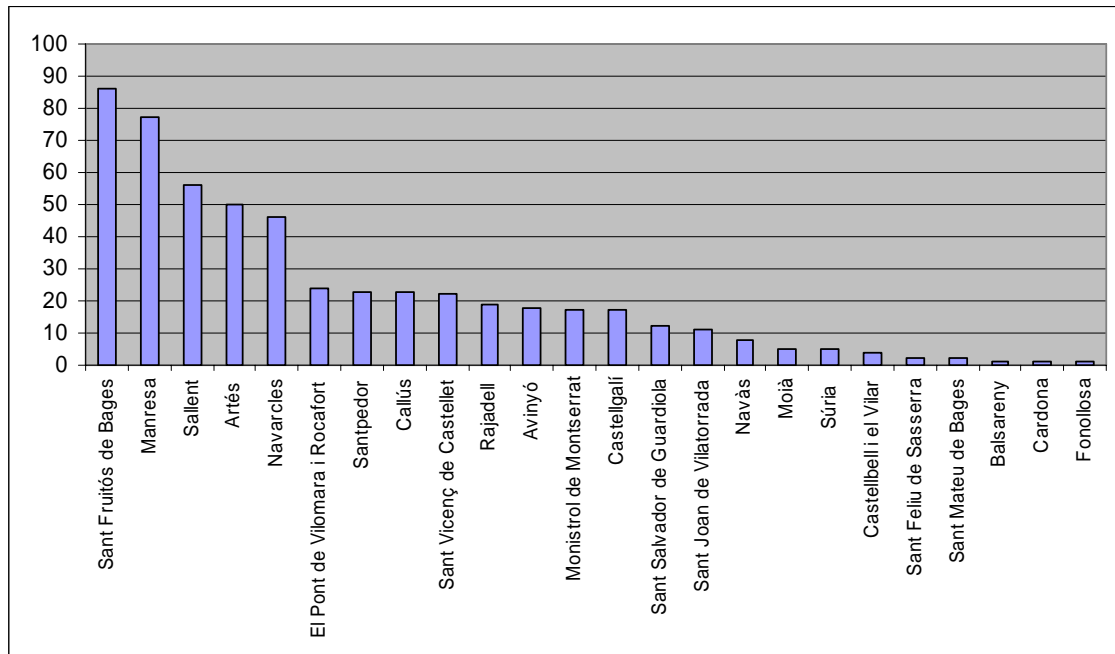
Font: Consell Comarcal del Bages, 2011.



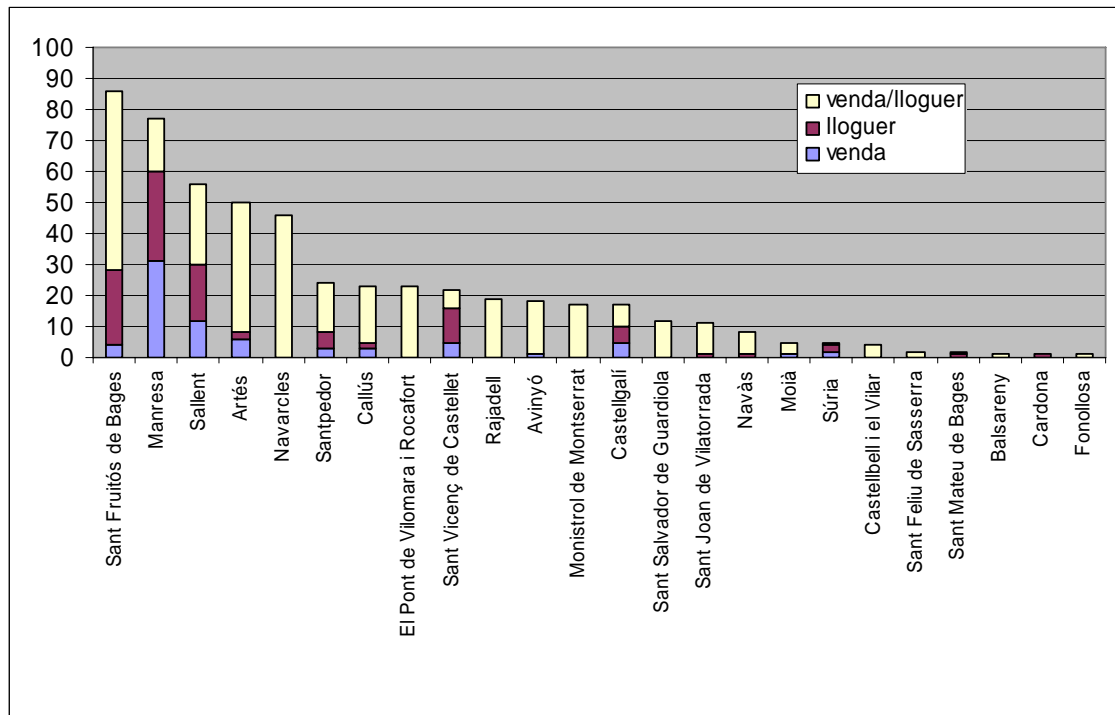
Distribució territorial de les ofertes

Pel que fa a la distribució territorial d'aquestes ofertes observem que, en general, tots els municipis que compten amb algun polígon industrial tenen alguna oferta de nau o terreny en venda o lloguer i que els municipis que acumulen més ofertes són Sant Fruitós de Bages, Manresa i Sallent.

Distribució per municipis de les ofertes de sòl industrial al Bages. 2011



Font: Consell Comarcal del Bages, 2011.



Font: Consell Comarcal del Bages, 2011.

Podem concloure, doncs, que la major disponibilitat de sòl i sostre industrial es troba al Pla de Bages, i especialment a Manresa i a l'eix de la C-16c a Sant Fruitós de Bages fins a la confluència amb la C-25 a Sallent. També destaquen dos municipis, Artés i Navarcles, que compten amb una oferta de parcel·les sense edificar força alta donada la recent urbanització de dos polígons nous que encara estan desocupats. Es pot consultar amb més detall la distribució territorial de les ofertes a l'*annex cartogràfic* d'aquest document.

Superfícies disponibles

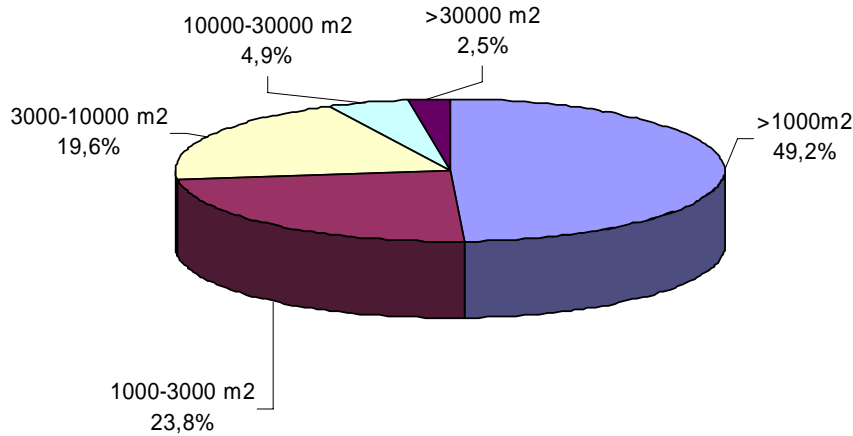
Al Bages hi ha parcel·les de totes les mides, des de només 250 m² fins a parcel·les de més de 30.000 m².

La distribució per superfície s'ha realitzat en base a la superfície cadastral de les parcel·les. Aquesta ens mostra una predominança de parcel·les molt petites o petites. Així, la meitat de les parcel·les són de mides inferiors a 1.000m². En canvi, només un 2,5% de les parcel·les són terrenys grans de mides de més de 20.000m².

Caldria conèixer a fons quina és la demanda per tal de veure si aquesta oferta s'adequa o no al mercat actual de venda i lloguers. En aquest sentit, les immobiliàries consultades afirmen que en el moment de crisi econòmica actual les empreses cerquen lloguers més barats i és per això que la demanda de lloguer de naus de mides petites (menys de 300m²) ha augmentat mentre que hi ha molt poca demanda de naus de mides superiors.



Superfície de les parcel·les disponibles per ocupar als polígons del Bages. 2011



Font: Consell Comarcal del Bages, 2011.

Preus de les naus disponibles

Les dades sobre els preus del mercat actual s'han consultat a les immobiliàries del Bages de referència al sector de compra/venda de sòl industrial. Segons les fonts consultades, al Bages, actualment, el preu del lloguer està entre els 2 i 2,6 €/m² i mes i els preus de compra a uns 700-800€/m². Fa només un any els preus de lloguer estaven a 3 €/m² i mes i els preus de compra a 1.100 €/m² i mes. Les baixades de preu al Bages són més fortes que en comarques com el Vallès Oriental i Occidental (per exemple a Terrassa el preu mitjà és de 3€/m²/mes i la venda 1.000€/m²).

La principal avantatge de la comarca del Bages és l'econòmica doncs els preus són més baixos que a d'altres indrets però, en contra, té altres punts que dificulten l'ocupació d'aquestes naus i terrenys tal i com s'exposa a continuació.

4. Punts que dificulten l'ocupació de sòl industrial al Bages

Falta de demanda i problemes de finançament de les empreses: crisi i context socioeconòmic actual

Tot i els punts que s'anomenen a continuació, el principal aspecte que dificulta actualment l'ocupació de sòl industrial al Bages és la situació socioeconòmica i la crisi financera actual que limita molt la demanda.

Tal i com ja s'ha comentat anteriorment, les immobiliàries consultades afirmen que en el moment de crisi econòmica actual les empreses cerquen lloguers més barats i és per això que la demanda de lloguer de naus de mides petites (menys de 300m²) ha augmentat (pel trasllat d'activitats) mentre que hi ha molt poca demanda de naus de mides superiors i molt poca demanda de terrenys per a instal·lacions de noves activitats.

A més, hi ha un obstacle afegit molt important que són els problemes de finançament: els bancs no financen les operacions de compra-venda de naus i terrenys fet que a la pràctica significa que es limita molt la creació de noves activitats econòmiques al territori.

Polígons previstos: lentitud en les fases de planificació i urbanització prèvies a la posada al "mercat" de les naus i terrenys

Tal i com s'ha comentat anteriorment, al Bages hi ha uns 20 nous polígons i/o ampliacions previstes per desenvolupar en el futur. Per tal que aquesta oferta es pugui finalment materialitzar calen processos urbanístics llargs, desenvolupant-se plans especials i projectes d'urbanització i reparcel·lació que sovint s'allarguen molt en el temps. La lentitud administrativa s'agreuja especialment en polígons que afecten a més d'un terme municipal (per exemple el polígon de Can Sivila (que afecta a Sant Mateu de Bages i a Súria) o el polígon de Pla del Riu (que afecta a Sant Vicenç de Castellet i a Castellbell i el Vilar). En aquests casos el tràmits s'han de fer per duplicat i s'allarguen encara més en el temps. Sovint, durant aquest temps de tramitació s'han modificat algunes de les normatives i el projecte s'ha d'adequar a aquestes, fet que alenteix encara més l'obtenció dels permisos corresponents per poder desenvolupar i urbanitzar el sector.

D'altra banda, els tràmits urbanístics i administratius també s'allarguen en el cas que es vulguin desenvolupar noves zones industrials en terrenys no contemplats prèviament per aquests usos als planejaments municipals, en aquests casos cal una modificació puntual del pla d'ordenació urbanística municipal, un tràmit que encara s'allarga més en el temps.

Polígons construïts sense recepcionar i amb mancances urbanístiques

Al Bages, com en molts altres indrets de Catalunya, molts polígons es van desenvolupar durant els anys de bonança econòmica de forma ràpida i sense planificació suficient, amb mancances urbanístiques importants. Alhora, es van instal·lar empreses en polígons sense recepcionar adequadament per part de l'administració local. És per això que moltes de les ofertes de naus i terrenys en venda i lloguer estan en polígons no recepcionats, especialment a l'àrea del



Bages sud, amb mancances urbanístiques importants. Per tant, tot i que el preu de la nau o el terreny és bo, normalment es troben ubicats en polígons amb mancances importants, fet que dificulta molt la seva ocupació.

Un estudi elaborat pel COAC, Col·legi d'Arquitectes de Catalunya a la demarcació de la Catalunya Central per encàrrec del propi Consell Comarcal del Bages l'any 2010 sobre una mostra de 30 polígons d'activitat econòmica del Bages posa de relleu que només el 50% d'aquests estaven degudament recepcionats per part de l'Ajuntament. Es tracta, d'una banda, de colònies industrials i polígons industrials construïts sense planejament urbanístic i d'altra banda, de polígons construïts a la dècada dels vuitanta amb un planejament deficient, de manera que no s'ha arribat a redactar/executar la totalitat de projecte d'urbanització i conseqüentment no han estat recepcionats pels Ajuntaments corresponents.

En aquests casos (polígons no recepcionats) l'Ajuntament no fa manteniment dels serveis bàsics i s'hi troben moltes deficiències urbanístiques d'accés, asfalt, voreres, enllumenat públic, etc. fins i tot de neteja viària bàsica. Per tant, d'una banda, l'aspecte del propi polígon no propicia la ocupació de les naus buides i, d'altra banda, en aquests polígons hi haurà molts més problemes per obtenir noves llicències d'obra i/o d'activitat.

Polígons sense gestionar: manca d'entitats de gestió i conservació

Els polígons sense recepcionar són, alhora, polígons sense gestionar. Segons dades del Consell Comarcal i els Ajuntaments, i exceptuant el municipi de Manresa, hi ha una mancança important d'entitats de gestió o associacions d'empresaris/àries als polígons del Bages. Dels més de 90 polígons existents al Bages només uns 15 compten amb alguna associació o entitat de conservació/gestió.

Diferència entre les naus desocupades i les naus en venda o lloguer

Actualment, tal i com s'ha comentat, s'han comptabilitzat unes 530 ofertes de parcel·les o naus en venda o lloguer als polígons del Bages, però aquesta oferta és inferior a la real donat que hi ha més naus o terrenys desocupats sobre els que no hi ha cap "oferta" i, per tant, no estan al mercat immobiliari però estan igualment desocupades. Així, podem dir que caldria aprofundir en el coneixement d'aquest estoc de naus i terrenys que, tot i que no acullen cap activitat econòmica, tampoc estan disponibles i no permeten la instal·lació de noves empreses, ja sigui per raons especulatives i/o altres raons que caldria esbrinar.

Permisos i llicències. Un obstacle i no un incentiu

Les dificultats alhora de trobar una nau o terreny adequat a les necessitats d'una empresa són molt inferiors, en opinió dels empresaris consultats, a les dificultats d'obtenció dels permisos i llicències corresponents. D'una banda, com s'ha comentat anteriorment, als polígons que no han estat recepcionats urbanísticament per part de l'Ajuntament, aquest no pot donar llicències d'obra i/o activitat o els dona de forma provisional i precària. I d'altra banda, l'empresari també pot trobar-se entrebancs per obtenir permisos i llicències a nivell autonòmic.



Al Bages ens hem trobat en casos on no s'han pogut concretar noves instal·lacions al territori per obstacles del govern autonòmic en l'obtenció de permisos a certes activitats.

Els canvis constants normatius a nivell català que afecten la intervenció de les activitats¹ no han facilitat la tasca als Ajuntaments que sovint amb recursos escassos han hagut de fer front a aquesta tasca de control i seguiment de les activitats. Actualment, doncs, la obtenció d'un permís d'obra i/o d'activitat és un obstacle i no un incentiu, doncs té un cost elevat per l'empresari/ària i, a més, és un procés lent en el temps.

Finalment, i tal i com es comenta a continuació, la normativa de comerç ha limitat encara més la obtenció de permisos per instal·lar-se als polígons.

Polígons industrials i no comercials. Els impediments de la normativa de comerç

L'any 2009, amb l'aprovació del *Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials*, la Generalitat de Catalunya va iniciar un procés d'ordenació dels equipaments comercials. D'acord amb aquesta normativa el comerç fora del que s'anomenen "Trames Urbanes Consolidades (TUC)" queda molt limitat, especialment en polígons que sovint es troben allunyats dels nuclis urbans però propers a vies de comunicació i, per tant, amb una gran aflluència de compradors, uns polígons que tot i el seu caràcter bàsicament comercial no es consideren TUC. Aquesta nova normativa limita molt la venda i lloguer de naus a polígons comercials com el Riu d'Or-Casanova o el Sant Isidre a Sant Fruitós de Bages, on hi ha demanda de naus per usos comercials però on la normativa actual no permet ubicar-les-hi. Aquest aspecte també es dona a Els Dolors i Els Trullols a Manresa.

Polígons poc adaptats a les noves tecnologies: incipient extensió de la fibra òptica

Finalment, tot i que és un aspecte que no sembla tenir un pes tant important com els anteriors, cal anomenar també els problemes d'extensió als polígons de les noves tecnologies com la fibra òptica.

Al Bages, aquest és un fet clau donat que al ser la segona corona metropolitana hi ha una intervenció molt menor de les pròpies operadores de telecomunicacions en l'extensió de fibra òptica (aquests desplegaments no són rendibles per als operadors en zones on no hi ha gran concentració de clients) i, per tant, és necessària la intervenció de l'administració per incentivar aquest mercat. Al Bages, la fibra òptica va arribar per primera vegada a un polígon industrial l'any 2010, quan el polígon de Bufalvent de Manresa va ser triat per fer-hi una prova pilot del *Projecte Banda Ampla Industrial* de la Generalitat de Catalunya per fer arribar la fibra òptica als polígons. Actualment, la fibra òptica s'està estenent a 13 polígons del Bages i l'extensió de la fibra òptica és un aspecte clau per tal de poder captar empreses del sector de les TIC al territori.

Un estudi elaborat pel CATIC, Centre d'Aplicacions TIC de Manresa per encàrrec del propi Consell Comarcal del Bages l'any 2010 sobre una mostra de

¹ Per exemple, la *Llei 20/2009, del 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats (PCAA)*, que substitueix l'antiga LIIAA (Llei d'Intervenció Ambiental de les Activitats Ambientals de l'any 1998) o la *Llei 3/2010, de 18 de febrer, de prevenció i seguretat en matèria d'incendis*.



42 polígons d'activitat econòmica del Bages posa de relleu que només el 21% d'aquests estan preparats per poder-hi estendre fibra òptica, és a dir que estan canalitzats. A la comarca del Bages, la gran majoria de polígons no disposen de canalitzacions soterrades reservades per al desplegament de serveis de telecomunicacions per cable. Aquesta situació afecta especialment als polígons més antics on els projectes d'urbanització no van tenir en compte les necessitats en matèria d'infraestructures de telecomunicacions.



5. Propostes per augmentar l'ocupabilitat del sòl industrial al Bages

A l'apartat anterior s'han avaluat els punts que dificulten l'ocupació del sòl industrial disponible al Bages, per tant, valorant quines són les mancances ja es dedueixen quines actuacions caldria dur a terme. A continuació s'enumeren algunes propostes d'actuació:

Augmentar l'atractiu de les ofertes de naus i terrenys disponibles.

És important tenir en compte que alhora de cercar un indret on instal·lar-se els empresaris/àries no només es miren paràmetres com el preu i la mida de la nau, per exemple, sinó que són aspectes claus el fet que les instal·lacions (d'aigua i llum) estiguin donades d'alta i que l'entorn urbanístic del polígon sigui adequat. És per això que l'execució de plans de millora urbanística dels polígons més antics ajudaria a impulsar-ne la seva ocupació, en tot cas, la recepció, per part dels Ajuntaments, d'aquests polígons és un pas previ necessari.

Recepcionar urbanísticament els polígons

Caldria un esforç important per tal de recepcionar urbanísticament els polígons d'iniciativa privada que, per deficiències en l'execució dels projectes d'urbanització, encara no han estat recepcionats per part dels Ajuntaments corresponents. Fins que els Ajuntaments no considerin aquestes àrees com una part important del seu municipi no s'avançarà en la millora urbanística d'aquests sectors. Caldria, però, donada la complicada situació financera dels Ajuntaments, un suport supramunicipal per tal de facilitar aquests tràmits i acabar d'executar les obres pendents.

Crear entitats de gestió als polígons.

La creació d'una entitat gestora del polígon permetria establir acords marc amb l'Ajuntament i/o acords puntuals per a diversos temes urbanístics i establir mecanismes de col·laboració públic-privats permanents que permetin consensuar i programar conjuntament les millores a efectuar al polígon al llarg del temps i així evitar la seva degradació. Aquest és un aspecte que hauria d'anar vinculat a la recepció urbanística per part dels Ajuntaments, de manera que un cop recepcionats els polígons tots comptessin amb una entitat de gestió i/o conservació corresponent.

Potenciar el Servei de Localització Empresarial Comarcal

Des del Consell Comarcal del Bages, de forma concertada amb els Ajuntaments, es va crear, l'any 2010, un **Servei de Localització Empresarial Comarcal**. Les tasques que es porten a terme des d'aquest servei de localització empresarial comarcal són, principalment, l'**atenció directe** a les persones que cerquen naus o terrenys i que s'adrecen al Consell Comarcal i el reforç dels sistemes d'informació i atenció ciutadana de la comarca, per tal que qualsevol consulta que arribi als Ajuntaments o altres entitats del territori cercant sòl industrial sigui ben dirigida i atesa. Caldria impulsar i potenciar aquest servei de promoció econòmica i coordinar-lo amb els serveis urbanístics



dels Ajuntaments per tal d'aconseguir un millor acompanyament de les empreses que es volen instal·lar al territori i han de tramitar els permisos i llicències corresponents, tal i com s'exposa a continuació.

Facilitar els tràmits administratius per l'obtenció de llicències

L'administració local ha d'iniciar un canvi en la seva relació amb les empreses instal·lades al propi territori. Fins ara, la intervenció administrativa es limitava al control de les activitats per la seva possible incidència ambiental, a la concessió de permisos d'obra i activitat sotmesos a diferents règims d'intervenció en funció de la tipologia d'activitat a desenvolupar sense considerar la implicació a nivell de generació de llocs de treball ni el seu impacte socioeconòmic en la creació de noves empreses vinculades a aquesta nova activitat. Cal doncs, un esforç important per tal de facilitar l'obtenció de permisos i llicències sense renunciar al control ambiental de les activitats. Sembla que les anomenades "Lleis Omnibus" que s'estan tramitant al Parlament de Catalunya van en aquesta línia d'actuació de simplificació i millorament de la regulació normativa.

Integrar serveis de promoció econòmica i llicències

En aquest sentit, fora bo aconseguir una millor coordinació entre els serveis de promoció econòmica i els serveis de permisos i llicències o control d'activitats, no només a nivell local sinó també autonòmic i estatal; de manera que es facilitessin les tasques de captació d'empreses i de noves inversions.

Modificar l'ordenació dels equipaments comercials.

Aquest és un tema que sobrepassa l'àmbit local i comarcal però és un fet que els polígons del Bages es veuen més afectats que altres comarques per l'aplicació d'aquesta nova normativa i, per tant, cal reivindicar de forma conjunta i des de totes les entitats públiques i privades del territori una modificació en la delimitació de les *TUC* o en la pròpia normativa d'ordenació dels equipaments comercials. No té sentit desenvolupar polígons al voltant dels principals eixos de comunicació amb un caràcter comercial si, posteriorment, no es poden donar llicències i permisos per realitzar aquestes activitats. Per tal de facilitar la ocupació d'aquests polígons caldria, per exemple, permetre la continuïtat del seu caràcter comercial a tots aquells polígons que ja gaudien d'aquesta condició l'any 2009 quan es va aprovar el *Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials*.

Garantir l'accés a les noves tecnologies: la fibra òptica com a reclam

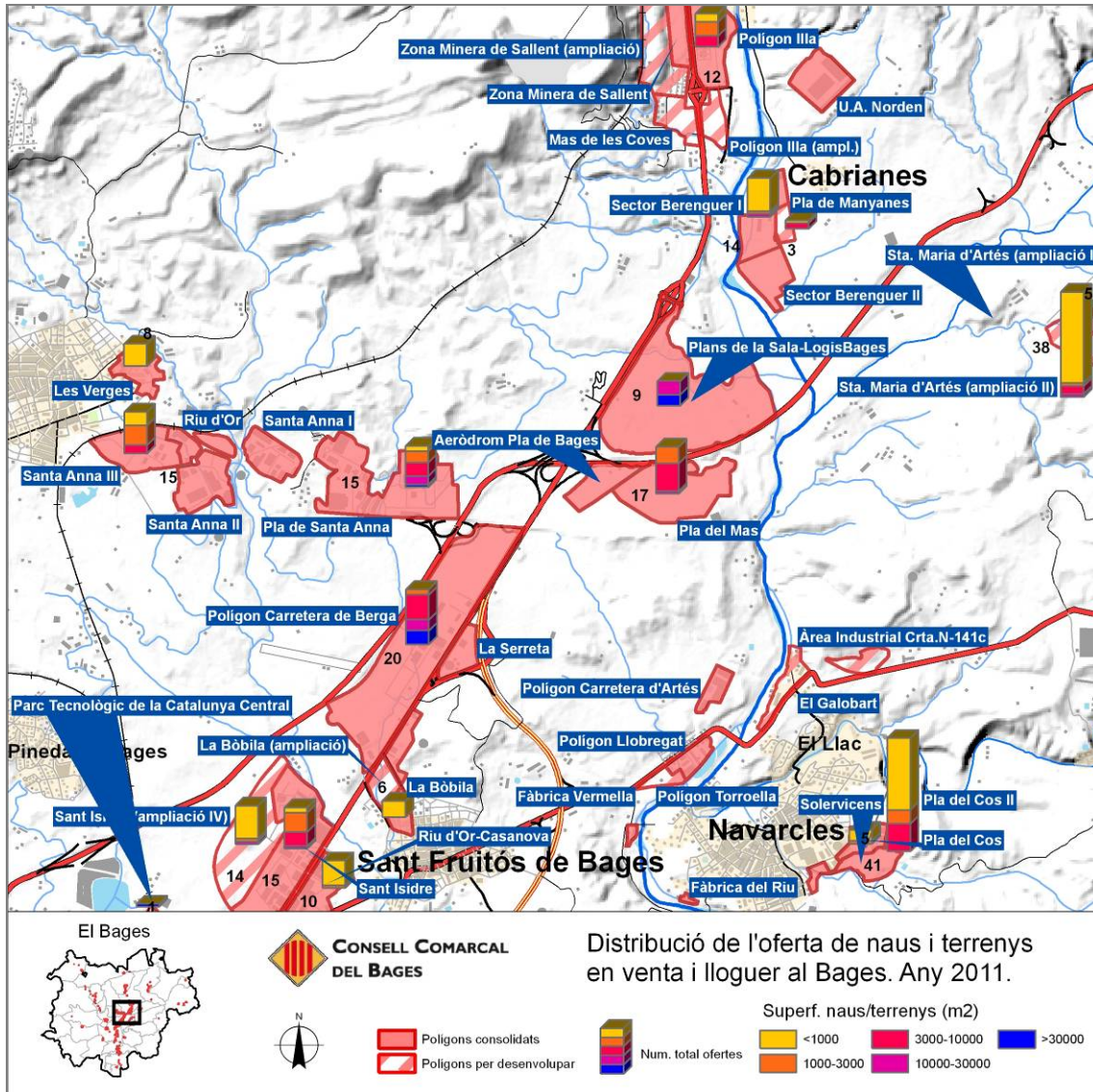
L'accés a infraestructures de telecomunicacions com la fibra òptica comença a ser, per a les empreses, tant important com l'accés a les infraestructures d'aigua i electricitat. Cal, doncs, una actuació concertada entre administracions i operadores de telecomunicacions per estendre la fibra òptica a les àrees d'activitat econòmica. L'accés a la fibra òptica faria més atractius els polígons i les naus disponibles alhora d'atraure noves inversions del Bages.

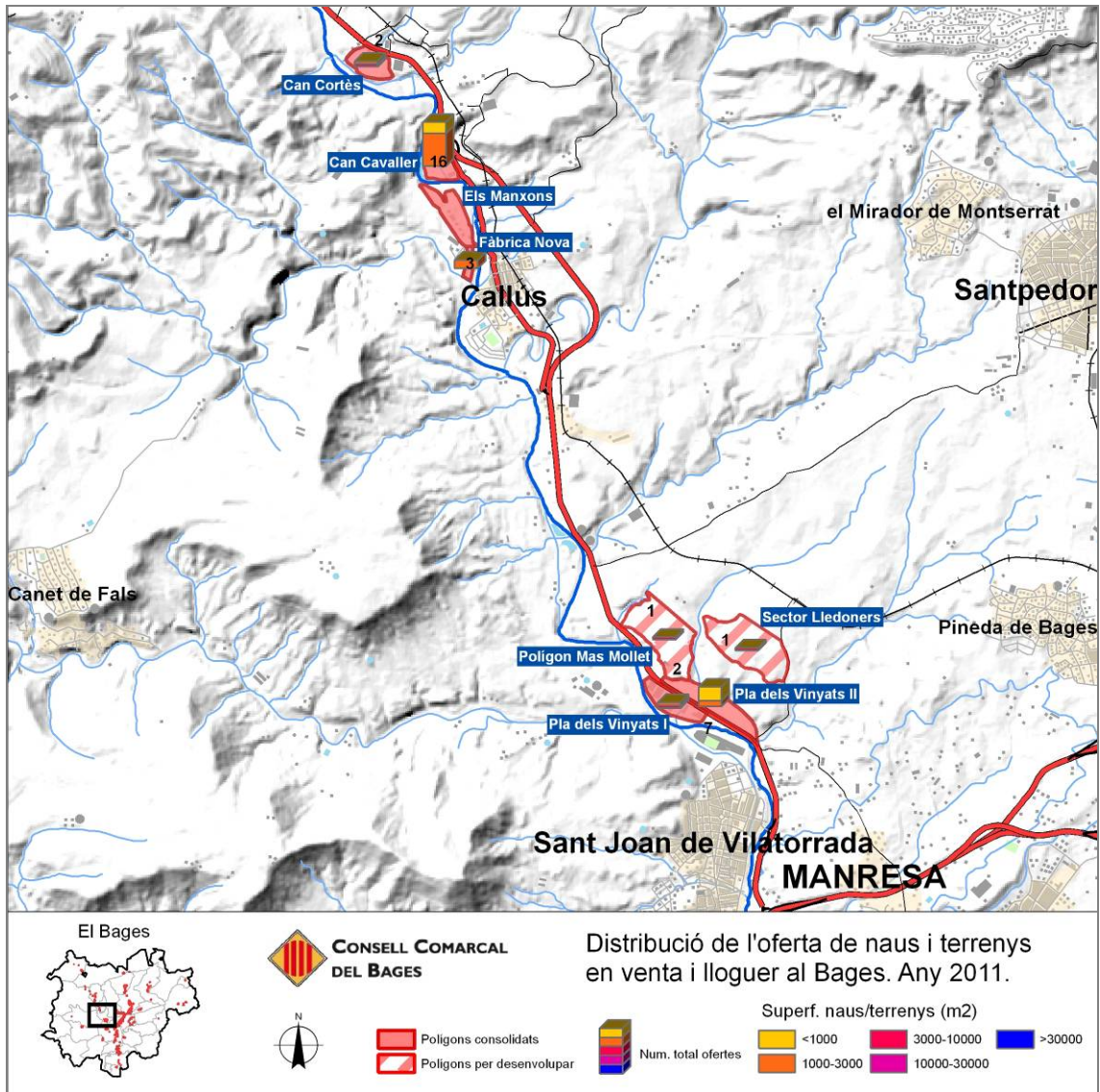
Finalment, i a tall de conclusió final, cal incidir en la necessitat d'aconseguir una actuació concertada entre les administracions, les empreses i les entitats financeres, entre d'altres actors, per tal de poder executar algunes de les propostes proposades i poder augmentar l'ocupació del sòl industrial i, així, generar activitat empresarial i industrial al Bages.

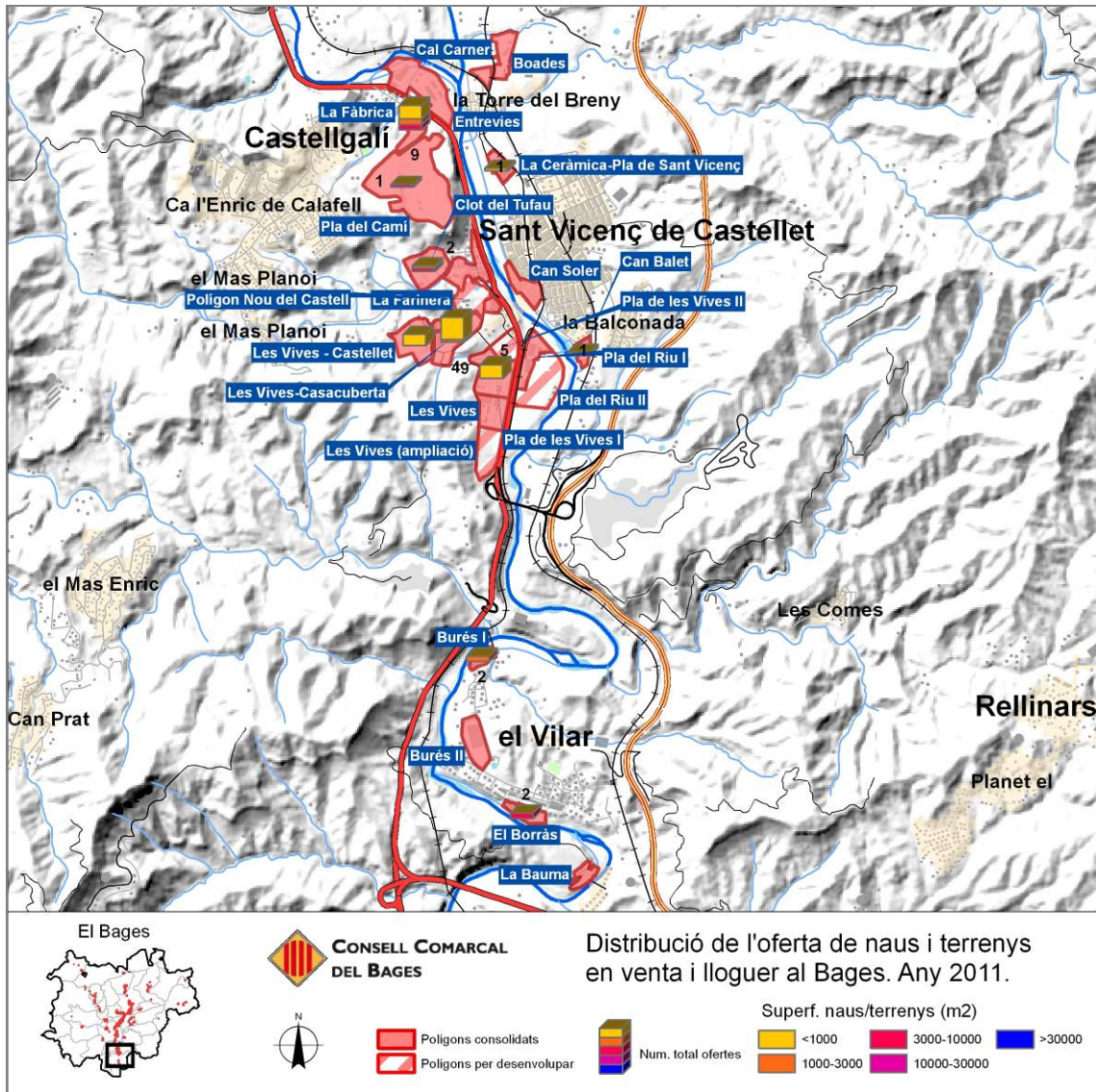


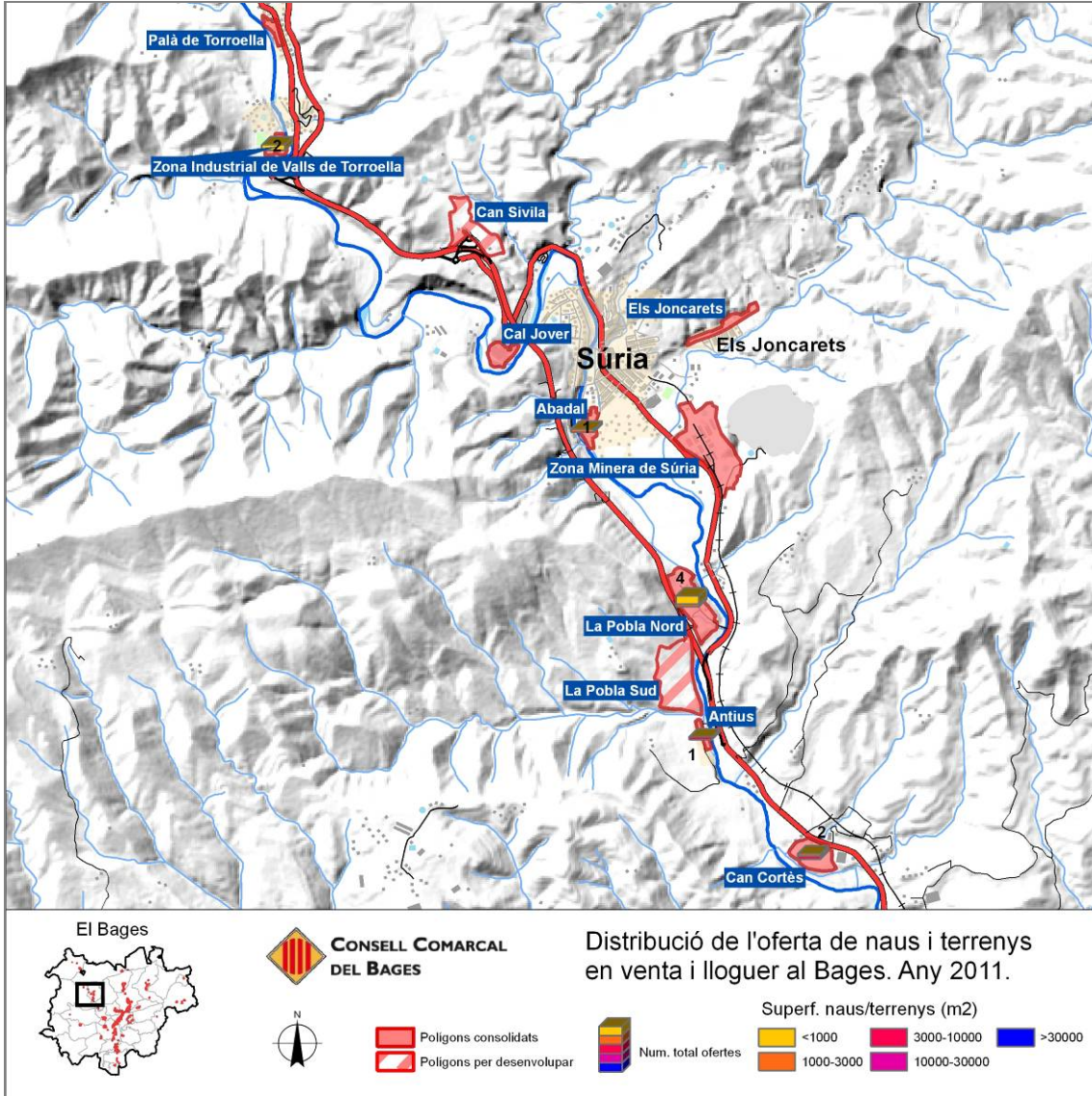
6. Fonts consultades

- Pàgina web de polígons i empreses del Bages: www.poligonsiempreses.ccbages.cat
- Sistema d'Informació Geogràfica dels polígons i empreses del Bages: <http://taure.icc.cat/geoLocal/crearAplicacionOL.jsp?codi=a07&tipus=v&schema=urbanisme&capes=Poligons+industrials%2CEmpreses>
- Pàgina web dels polígons de Manresa: www.manresapoligons.cat
- Pàgines web i entrevistes amb immobiliàries del sòl industrial al Bages: Finques Masachs www.masachs.com i Finques Born www.fiquesborn.net
- Registre de consultes al *Servei de Localització Empresarial del Consell Comarcal del Bages*. Comentaris dels possibles demandants de sòl industrial a la comarca
- Publicació *Promoció i dinamització de polígons d'activitat econòmica. Guia per als ens locals*, Diputació de Barcelona, 2010.
- Estudi *Necessitats de TIC als polígons d'activitat econòmica del Bages*. Centre d'Aplicacions TIC de Manresa i Consell Comarcal del Bages, 2010.
- Estudi *Necessitats de millora als polígons d'activitat econòmica del Bages*. Col·legi d'Arquitectes de Catalunya COAC, demarcació Bages-Berguedà i Consell Comarcal del Bages, 2010.
- Memòria de l'Institut Català del Sòl, *Incasòl*. 2009. www.incasol.cat











CONSELL COMARCAL DEL BAGES

Àrea de Desenvolupament Comarcal

Muralla de Sant Domènec, 24

08241 Manresa (Barcelona)

Tel. 93 693 03 50

Fax. 93 693 03 69

pindustrial@ccbages.cat

www.poligonsiempreses.ccbages.cat

Amb el suport de:



**Diputació
Barcelona**