

trescientosmil

300.000 Km/s is a urban think tank



Estudi de les activitats comercials en planta baixa a Terrassa

Client: Ajuntament de Terrassa

Data: Desembre de 2025

Crèdits

Estudi de les activitats comercials en planta baixa a Terrassa

Client: Ajuntament de Terrassa

Amb el suport de la Diputació de Barcelona

Equip redactor: www.trescientosmil.net

Data: Desembre de 2025 (Versió v4)

Introducció

Aquest estudi ha de permetre identificar criteris de planificació que afavoreixin una millor integració de l'activitat comercial dins la trama urbana, amb l'objectiu d'adaptar-la a les noves necessitats socials i econòmiques de la ciutat de Terrassa.

Des de la redacció del POEC, elaborat en paral·lel al POUM vigent de 2003, la ciutat ha experimentat transformacions significatives, tant en l'àmbit demogràfic com en l'evolució dels comportaments comercials. La població ha passat dels 185.363 habitants l'any 2003 als 233.362 habitants a l'inici de 2025, amb una tendència de creixement sostinguda que, de mantenir-se, podria situar Terrassa al voltant o per damunt dels 250.000 habitants cap a l'any 2033. En aquest període, l'activitat comercial s'ha vist marcada pels nous hàbits de consum, especialment per l'impacte de la digitalització i l'augment del comerç electrònic.

Aquests canvis han alterat els patrons de compra i han tensionat el rol dels eixos comercials tradicionals. Alhora, han aparegut noves necessitats vinculades a la distribució i a la logística, que es desenvolupen en un context d'accessibilitat condicionada per les àrees de vianants i les zones de baixes emissions.

Tots aquests canvis tenen un efecte directe sobre la dinàmica de les plantes baixes i, en conjunt, sobre el model urbà de la ciutat. Per aquest motiu, cal analitzar el teixit existent d'activitat econòmica per a orientar les futures estratègies urbanístiques i comercials de Terrassa.

El document s'organitza en tres capítols (estat actual, proposta i recomanacions) seguit de dos annexos que recullen tota l'anàlisi realitzada.

Continguts

1. Quin és l'estat actual de les activitats en planta baixa a Terrassa?

- 1.1 Anàlisi espacial
- 1.2 Anàlisi de la normativa.

2. Quins eixos s'han de preservar per la seva activitat comercial?

- 2.1 Criteris per a la identificació dels eixos i proposta de classificació

3. Recomanacions i estratègies

- 3.1. Estratègies d'actuació des del planejament urbanístic
- 3.2. Estratègies d'actuació en la línia de la promoció econòmica
- 3.3 Altres instruments complementaris

Annex A. Diagnosi de les activitats en planta baixa

- A1. Quin és l'estat actual de la planta baixa?
- A2. Quines activitats tenen caràcter de centralitat?
- A3. Quina és la dimensió dels locals?
- A4. Com han evolucionat les activitats?
- A5. On hi ha risc de pèrdua d'activitat econòmica cap a l'habitatge?
- A6. Quin és el balanç actual d'usos del sòl?
- A7. On existeix sòl planejat per a l'activitat econòmica?

Annex B. Annex de classificació de les activitats

1. Quin és l'estat actual de les activitats en planta baixa a Terrassa?

1.1 Caracterització de la planta baixa. Anàlisi espacial

1.2 Anàlisi de la normativa.

La diagnosi de l'estat actual de la planta baixa ha integrat dues anàlisis complementàries per a caracteritzar la realitat de l'activitat econòmica i proposar posteriorment un marc d'actuació.

- Anàlisi espacial: a partir del Cens Comercial i d'Activitats Econòmiques 2025, el registre de canvis d'ús, el cadastre i la cartografia de planejament, s'han agregat les dades a eixos de carrer per a calcular indicadors sintètics (densitat d'activitat i comerç per 100 ml), identificar àrees de centralitat i avaluar la distribució territorial de l'activitat econòmica.

- Anàlisi de la normativa: s'han revisat els documents de planejament vigents (POUM 2003 i POEC) i l'Ordenança d'usos i activitats per a avaluar la compatibilitat d'usos en planta baixa, identificar superposicions i incoherències, i contrastar la xarxa d'eixos comercials definida amb la realitat econòmica actual.

Fonts de dades

Activitat en planta baixa

La principal font d'informació de l'estudi és el **Cens Comercial i d'Activitats Econòmiques** de l'Ajuntament de Terrassa, actualitzat a l'any 2025. Aquest cens recull informació detallada dels locals existents al municipi, incloent-ne la localització geogràfica, el tipus d'activitat segons la classificació CCAE, la superfície construïda, la planta d'ubicació i l'històric complet d'altres i baixes des de l'any 2015.

També s'ha incorporat un registre intern de peticions de llicències de canvis d'ús de l'Ajuntament de Terrassa, una font clau per identificar les dinàmiques de transformació dels locals des de 2015, especialment els processos de conversió d'activitats econòmiques cap a l'ús residencial.

Marc urbanístic

S'han pres com a referència diversos documents de planejament. En primer lloc, el POEC que identifica àmbits amb vocació comercial i classifica els locals segons la seva superfície. Complementàriament, s'ha analitzat el planejament urbanístic vigent (POUM) i l'ordenança municipal, amb l'objectiu de determinar la compatibilitat normativa dels usos comercials i d'oficines en planta baixa arreu del municipi.

També s'ha utilitzat el Cadastre per descriure la distribució dels usos del sòl construït (habitatge, comerç, serveis, indústria i oficines) i l'amplada de façana.

Finalment, s'han incorporat altres fonts que ajuden a interpretar l'activitat econòmica en relació amb altres polítiques urbanes (eixos cívics, zona de baixes emissions, aparcament de rotació, entre d'altres).

1.1 Caracterització de la planta baixa. Anàlisi espacial.

A partir de l'anàlisi espacial realitzada sobre el Cens Comercial i les altres fonts complementàries, es poden extreure les primeres conclusions sobre l'estructura de l'activitat econòmica en planta baixa a Terrassa:

- Dels 11.919 locals registrats al municipi, 10.601 es localitzen en planta baixa, la qual cosa representa el 89% del total. Aquest fet confirma que la planta baixa constitueix l'espai predominant per a l'activitat econòmica a Terrassa. D'aquests locals, 10.558 corresponen a activitat econòmica i 43 a habitatge d'ús turístic.

- S'identifiquen 2.643 locals com a "sense activitat", que representen un 25% del total en planta baixa. Cal aprofundir en la seva caracterització per tal de classificar aquells que es destinen a altres usos (emmagatzematge) o es troben efectivament buits.

- Els serveis representen el 39,8% dels locals en planta baixa, mentre que el comerç n'ocupa el 31,3%. Quant a la superfície construïda, ambdós usos presenten pesos similars (23,8% per als serveis i 23,6% per al comerç), la qual cosa indica una distribució equilibrada de l'espai físic entre ambdues activitats. Al seu torn, el comerç es distribueix en un 33,5% alimentari i un 45% no alimentari, amb una proporció de comerç ocasional propera a 1/3 del total.

- S'han identificat 4.329 activitats generadores de centralitat (54,36% del total). La seva classificació en tres nivells (alta atracció, proximitat, especialitzat) permet entendre la distribució funcional de l'activitat econòmica i la seva capacitat per estructurar el territori.

- El balanç d'altres i baixes en el període 2015-2025 reflecteix un teixit econòmic en contínua transformació, on les activitats es renoven mantenint una capacitat global estable. Existeix una rotació més freqüent al comerç i als serveis, sectors que concentren la majoria d'altres i baixes. En canvi, la indústria, els magatzems i els equipaments culturals presenten una dinàmica molt més estable.

- L'estructura parcel·laria determina la capacitat del teixit per a acollir els usos. Un 64% de les parcel·les tenen una amplada superior als 9 metres, fet que afavoreix la implantació de locals de major dimensió. Si bé l'existència d'un teixit de gra menut (25% de parcel·les tenen menys de 6 metres de façana) manté la possibilitat d'un comerç de proximitat especialitzat.

Això es tradueix en què la immensa majoria del teixit productiu es compon de locals petits (85.7% dels locals per sota dels 700 m²), que aporten diversitat, proximitat i adaptabilitat. No obstant això, aquests locals només ocupen el 21% de la superfície total.

En l'extrem oposat, una minoria de locals grans (més de 2000 m², només 5.6%) absorbeix el 64% de la superfície, allotjant majoritàriament activitats logístiques, industrials, equipaments esportius i grans superfícies comercials a les àrees perifèriques. Aquesta polarització revela una dualitat en el model econòmic de la ciutat.

- Des de 2015 s'han atorgat 127 canvis d'ús de local a habitatge plurifamiliar, 64 de local a altres tipologies d'habitatge, 25 d'oficina a habitatge i 16 d'aparcament/magatzem a habitatge. Aquests canvis es concentren en eixos amb vocació comercial, indicant una pressió residencial activa sobre el sòl productiu.

- D'altra banda, si bé a escala municipal l'habitatge ocupa el 50,56% de la superfície construïda, en planta baixa aquest percentatge és del 30,85%. Tot i això, la suma de la superfície comercial, industrial i d'oficines en planta baixa (27,35%) és inferior a la superfície residencial en el mateix nivell.

Aquesta distribució, combinada amb la tendència dels canvis d'ús, indica una progressiva substitució d'espai productiu per residencial a la planta baixa.

Per tot això, es reforça la necessitat de disposar d'eines de planejament capaces de preservar l'activitat productiva en àmbits estratègics i garantir un equilibri funcional entre usos que sostingui la centralitat i la vida quotidiana.

1.2 Anàlisi de la normativa

Un dels principals reptes identificat per l'Ajuntament de Terrassa és la superposició de diversos documents (de caire normatiu i informatiu) que defineixen la compatibilitat d'usos en planta baixa, especialment pel que fa a l'habitatge, el comerç, els serveis i l'aparcament.

En primer lloc, el POEC defineix una xarxa d'eixos comercials urbans de diferents nivells en funció de la seva influència i concentració de comerç de proximitat i serveis a peu de carrer. Principalment, distingeix eixos de centralitat de ciutat o de nucli històric, que actuen com a àmbits aglutinadors de serveis, comerços i activitats diverses amb un radi d'influència ampli que travessa el teixit urbà central.

Aquest eix principal inclou zones com el centre històric i el corredor entre el carrer del Fondo i el barri de Sant Pere, amb forts pols d'atracció comercial, així com la projecció del centre cap a l'antiga trama de Sant Pere.

El POEC també identifica eixos de districte i eixos de barri amb una influència més localitzada, articulats al voltant d'equipaments o "locomotores" comercials com són els mercats o concentracions d'establiments en barris com Sant Pere, Sant Pere Nord, Ca n'Anglada o zones de Ca n'Aurell i la Maurina, que configuren nodes comercials dins del domini urbà.

Tot i que no tenen caràcter normatiu, aquests eixos comercials definits pel POEC s'utilitzen com a referència normativa en instruments com el POUM i l'Ordenança d'usos i activitats per establir condicionants sobre els usos en planta baixa.

Efectivament, tal com queda recollit a l'Informe dels usos a les plantes baixes (Ajuntament de Terrassa, 2020), el POUM no defineix de manera explícita el concepte d'eix comercial dins les Normes Urbanístiques. Tanmateix, aquests eixos sí que apareixen representats gràficament en la sèrie de plànols d'ordenació del POUM de 2003 (0.5), on s'identifiquen com a part de l'estructura urbana.

Posteriorment, instruments com l'Ordenança d'usos i activitats (2011) han incorporat aquesta referència per regular determinades activitats i establir condicionants específics en alguns trams.

En aquest context, la xarxa d'eixos comercials definida pel POEC s'ha anat superposant i reinterpretant en diferents documents i instruments, consolidant-se com a referència operativa per a la regulació dels usos en planta baixa, tot i la manca d'una definició normativa explícita dins del planejament general.

La definició dels usos del POUM s'aborda, per tant, a través de dues estratègies: la qualificació urbanística i els sistemes.

Així, s'estableix que els usos comercials de petit i mitjà format són compatibles en els nuclis històrics i centrals (A1.0, A1.1, A1.2 i A1.3, eixamples del centre i àmbits puntuals), així com en les illes homogènies i fronts continus (A2.0-A2.8). En sectors d'illa oberta o residencial de baixa densitat (A4.0-A5.4), la compatibilitat del comerç es limita a determinats sectors i condicions.

Els grans comerços i les activitats industrials es concentren en sectors específics (A9.0-A10.4), mentre que les oficines tenen compatibilitat més àmplia en àmbits centrals i illes compactes.

Pel que fa a l'habitatge, en els àmbits A1.0-A1.3 no està prohibit l'ús d'habitatge en planta baixa malgrat que l'ús plurifamiliar es podrà limitar mitjançant plans especials que fomentin l'ús familiar.

Els àmbits A2.0-A2.8 i A3.0-A3.4 presenten condicions particulars en els carrers i trams definits com a eixos cívics (V4) i "eixos comercials" ratllats en els plànols de Zones, sistemes i sectors de planejament, així com en les zones de Fronts d'agrupació parcel·lària (A2.8 i A3.4).

En aquests casos es prohibeix l'ús d'habitatge (unifamiliar, bifamiliar o plurifamiliar) i l'aparcament en la part principal de la planta baixa que està en contacte amb el carrer, equivalent com a mínim al 50% de la superfície en planta de l'edifici compresa dins de la fondària edificable, de manera que sobre aquesta façana es recomana la implantació d'activitats comercials i econòmiques.

Pel que fa a les oficines, els articles 80 i 93 del POUM estableixen condicions particulars per a activitats concretes (bancs, caixes d'estalvi, altres entitats financeres, asseguradores, serveis d'intermediació immobiliària, consultoris i despatxos professionals, locutoris i empreses de treball temporal), admetent noves implantacions a les plantes pis dels edificis i prohibint la nova implantació a les plantes baixes.

Aquesta limitació s'aplica específicament en el nucli històric i en els trams peatonals inclosos en els eixos comercials definits pel POEC.

En quant al sistema d'espais lliures P2 (places), P3 (verds urbans) i P10 (complements de vialitat), la normativa vigent no estableix cap limitació específica als usos de les plantes baixes que hi tenen façana, ni tampoc a l'accés de vehicles, fet que permet la implantació d'habitatge en planta baixa fins i tot en àmbits identificats pel POEC com a eixos comercials.

Aquesta absència de regulació específica contrasta amb la voluntat de reforçar l'activitat comercial i la vitalitat urbana en aquests espais, i genera una situació en què el planejament no disposa d'eines efectives per protegir o fomentar usos actius en planta baixa en entorns de centralitat urbana.

Aquesta problemàtica s'accentua en el sistema viari V4 (eixos cívics) on es prohibeix de manera transversal determinats usos en planta baixa (entre ells l'habitatge plurifamiliar i l'aparcament) en tots els edificis que hi tenen façana, amb independència de la seva qualificació urbanística.

Tanmateix, la delimitació dels eixos cívics va més enllà dels eixos comercials definits pel POEC i inclou carrers que històricament no han tingut vocació comercial ni una intensitat d'activitat urbana assimilable. Això comporta, en la pràctica, la prohibició d'usos residencials en planta baixa en carrers sense demanda comercial real.

Finalment, l'Ordenança d'usos i activitats complementa el POUM establint condicions d'emplaçament per a les activitats financeres i d'intermediació immobiliària.

Així, l'Art. 32 prohibeix la nova implantació d'aquestes activitats en les plantes baixes dels edificis situats en trams peatonals dels eixos comercials definits pel POEC, mentre que en els trams no peatonals es permeten implantacions sempre que la distància mínima entre elles sigui de 200 metres. Aquestes restriccions afecten els locals amb accés principal o major part de façana en contacte amb els carrers subjectes a la normativa, reforçant la regulació de l'ús de planta baixa en àmbits centrals i comercials.

En definitiva, la regulació dels usos en planta baixa presenta una complexitat normativa derivada de la superposició de diversos criteris i instruments. Alhora, el teixit comercial és dinàmic (amb canvis constants en la localització d'establiments, la tipologia d'activitats i la demanda de serveis), fet que implica que els instruments de planejament han de ser capaços d'identificar i integrar aquestes transformacions.

2. Quins eixos s'han de preservar per la seva activitat comercial?

2.1 Criteris per a la identificació dels eixos i proposta de classificació

A partir de les dades del cens comercial, agregades per eix de carrer, s'han identificat aquells carrers que, en l'actualitat, presenten una activitat econòmica rellevant en planta baixa amb un doble objectiu.

D'una banda, validar si els eixos definits al POEC com a àmbits amb vocació comercial s'han materialitzat efectivament en el teixit urbà de Terrassa i, de l'altra, detectar oportunitats per consolidar o reforçar la xarxa comercial existent i donar suport als nous creixements urbans.

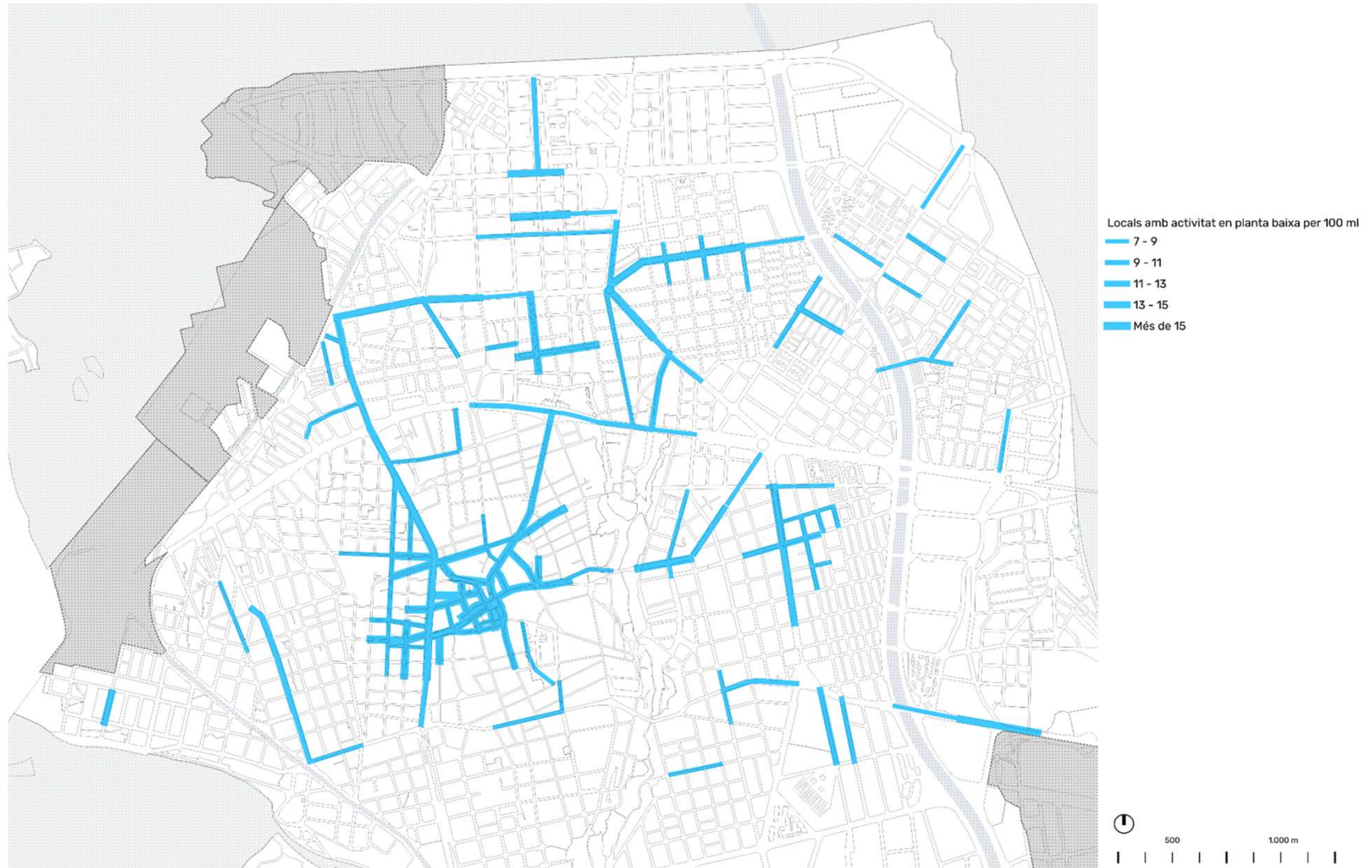
La xarxa d'eixos proposada hauria de permetre establir (en el marc del POUM o altre planejament específic) quins usos són compatibles en planta baixa per a cada tram: protegint l'ús comercial consolidat, definint on no es pot implantar habitatge i regulant els serveis perquè puguin mantenir o recuperar presència en planta baixa.

2.1 Criteris per a la identificació dels eixos i proposta de classificació

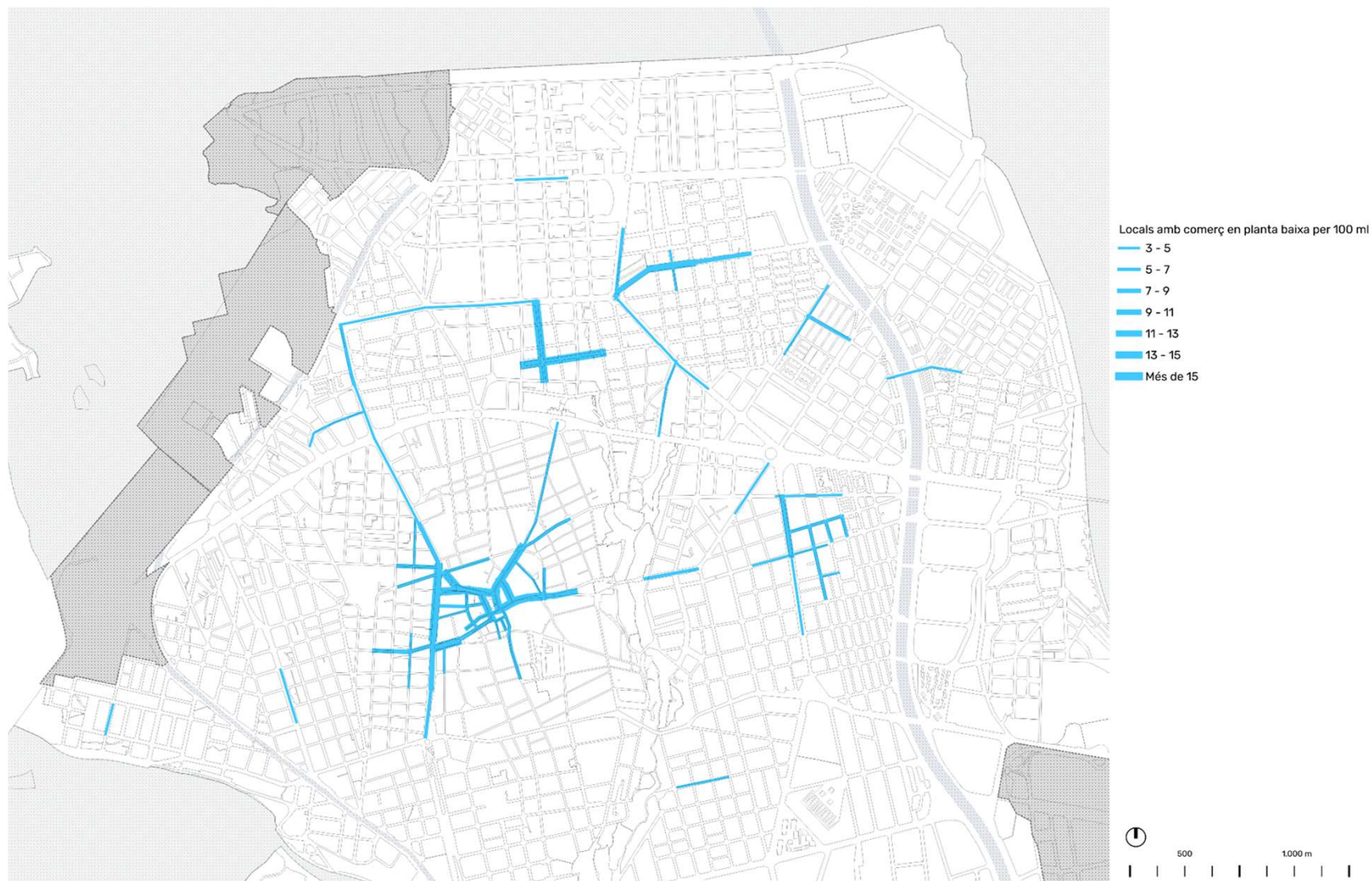
Els criteris que s'han utilitzat per a identificar els eixos rellevants són els següents:

- **Criteri 1. Eixos amb activitat econòmica en planta baixa.** S'han considerat els carrers amb més de 7 activitats econòmiques per 100 metres lineals.
- **Criteri 2. Eixos amb activitat comercial en planta baixa.** S'han seleccionat els carrers amb més de 3 comerços per 100 metres lineals.

Criteri 1. Densitat d'activitat econòmica en planta baixa



Criteri 2. Densitat d'activitat comercial en planta baixa



S'han reconegut diverses tipologies d'eixos, segons el seu grau de consolidació i especialització en l'activitat econòmica, així com el seu paper dins del teixit urbà:

- Eixos consolidats amb activitat

econòmica: es caracteritzen per una elevada densitat de locals actius en planta baixa i es corresponen, majoritàriament, amb els àmbits reconeguts com a eixos i sectors comercials al POEC i en el planejament.

- Eixos consolidats amb caràcter comercial:

presenten característiques similars als anteriors, però amb una clara especialització en usos comercials. Aquests eixos, conjuntament amb els eixos consolidats amb activitat econòmica, organitzen la jerarquia principal del teixit econòmic, comercial i de serveis de la ciutat.

- Eixos no consolidats: tot i estar reconeguts com a eixos amb vocació comercial, actualment no tenen una densitat d'activitat econòmica significativa ni especialització comercial. Alguns trams formen part d'eixos consolidats, però les característiques de la planta baixa (per exemple, locals petits) limiten la seva activitat comercial. En altres casos, la manca de consolidació es deu a la poca disponibilitat de locals comercials, ja que predominen altres usos com l'habitatge.

– Eixos a consolidar per la seva activitat

econòmica: corresponen a carrers on actualment hi ha activitat econòmica, però que no estan reconeguts pel POEC. A més, en molts casos, presenten disponibilitat de parcel·les comercials en planta baixa

- Eixos a consolidar amb caràcter

comercial: similars als anteriors, podrien reforçar la seva especialització comercial. En alguns casos, s'ha detectat un canvi d'ús cap a l'habitatge, fet que fa interessant preservar-ne el caràcter comercial.

- Eixos connectors: carrers que, malgrat la no especialització actual, poden contribuir a teixir el sistema comercial de la ciutat pel seu valor connector. En alguns casos, quan hi predomina l'habitatge, serà necessari habilitar sòl per a activitats econòmiques o aprofitar les peces estratègiques existents.

- Eixos connectors a projectes de futur:

carrers que caldria potenciar des del punt de vista comercial amb l'objectiu de connectar i abastir els nous creixements urbans, reforçant així la continuïtat del teixit comercial arreu del municipi.

2.1.1 Eixos comercials segons planejament

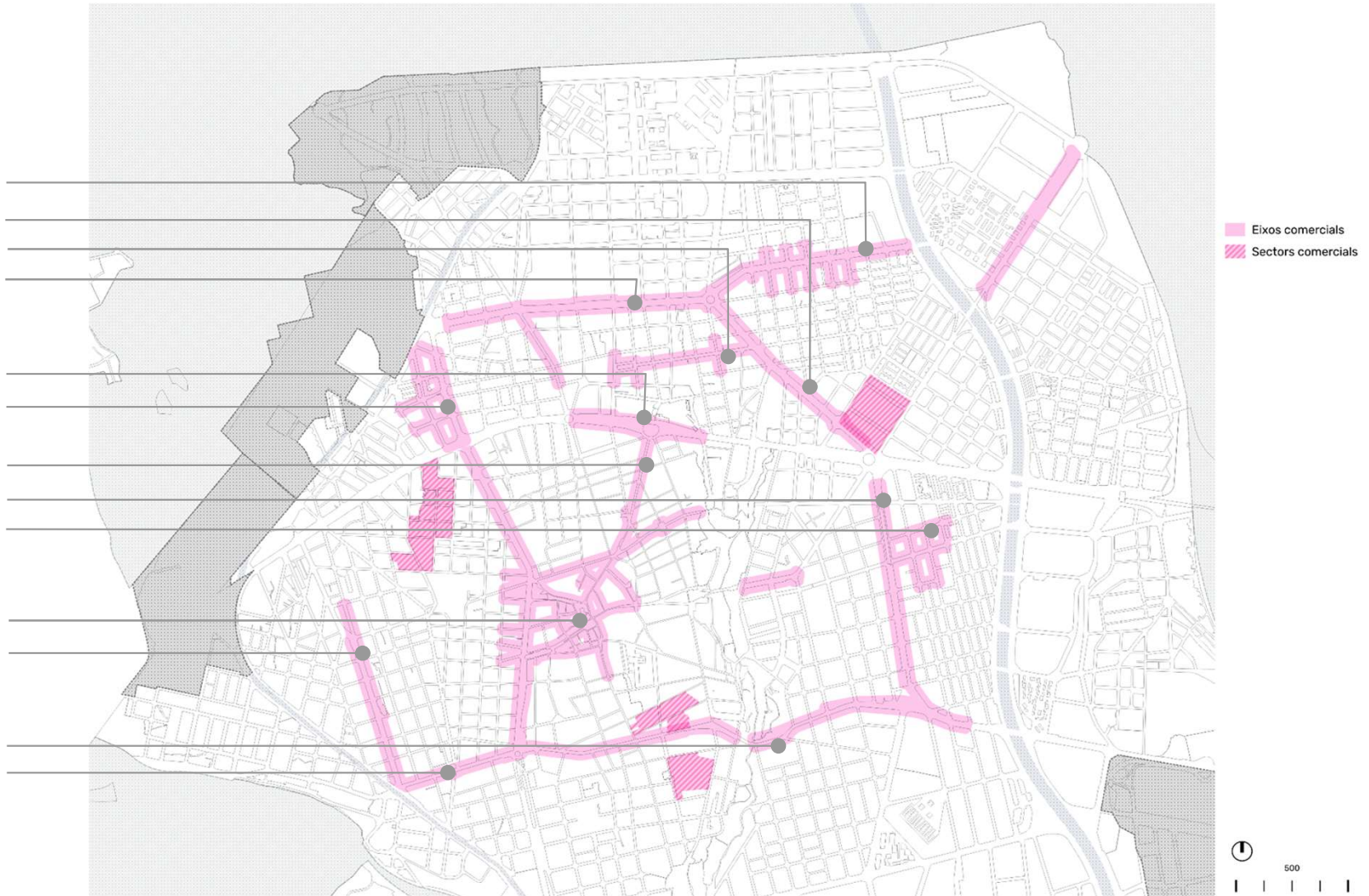
Sant Pere Nord
Av. Jaume I Nord
Sant Pere
Av. Josep Tarradellas

Pg. 22 de juliol
Rambla

Carrer Fondo-Nord
Av. Barcelona
Can Anglada

Centre
Av. Àngel Sallent

Carretera de Montcada
Can Aurell-La Maurina



2.1.2 Eixos consolidats i reconeguts al planejament

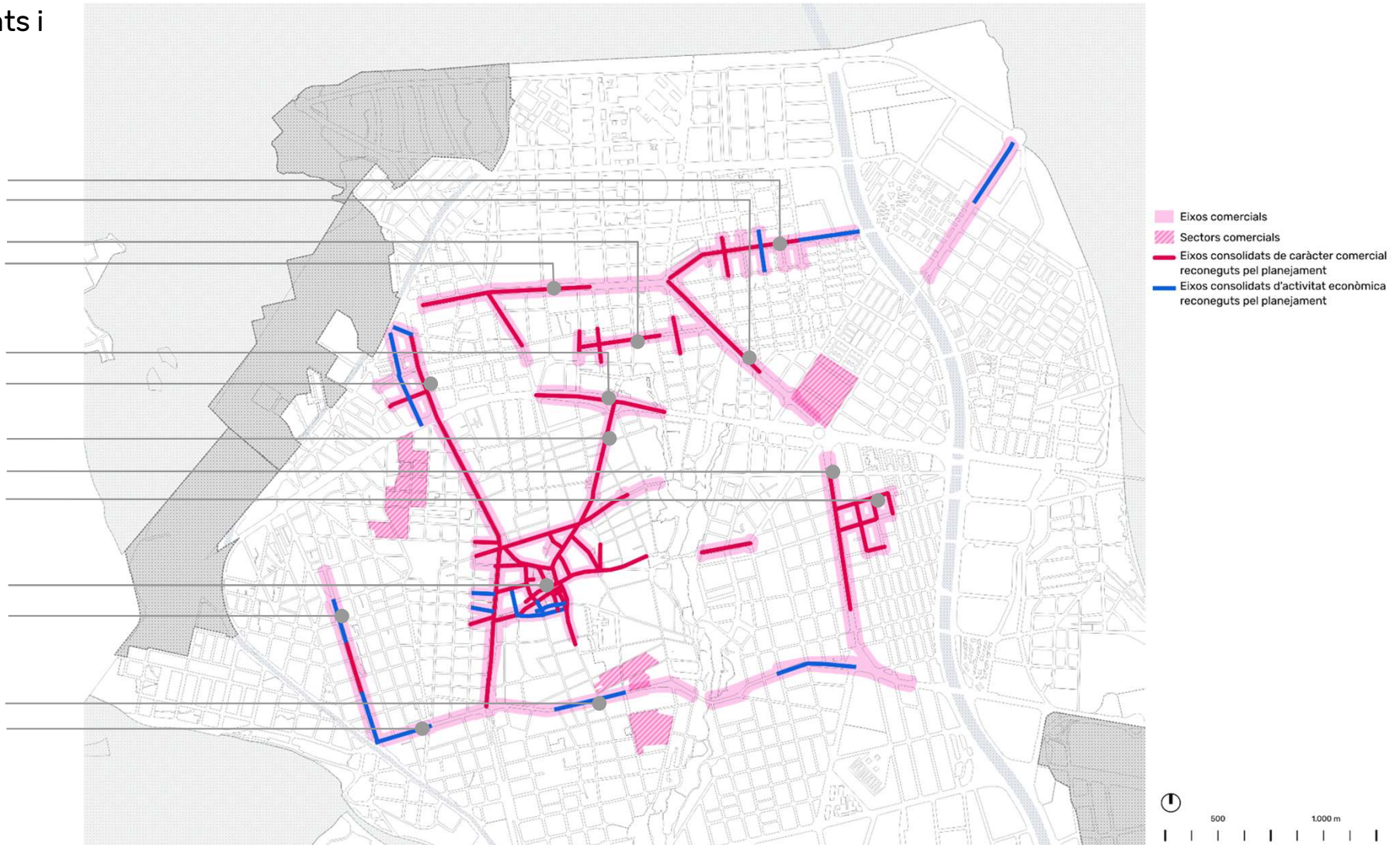
Sant Pere Nord
Av. Jaume I Nord
Sant Pere
Av. Josep Tarradellas

Pg. 22 de juliol
Rambla

Carrer Fondo-Nord
Av. Barcelona
Can Anglada

Centre
Av. Àngel Sallent

Carretera de Montcada
Can Aurell-La Maurina



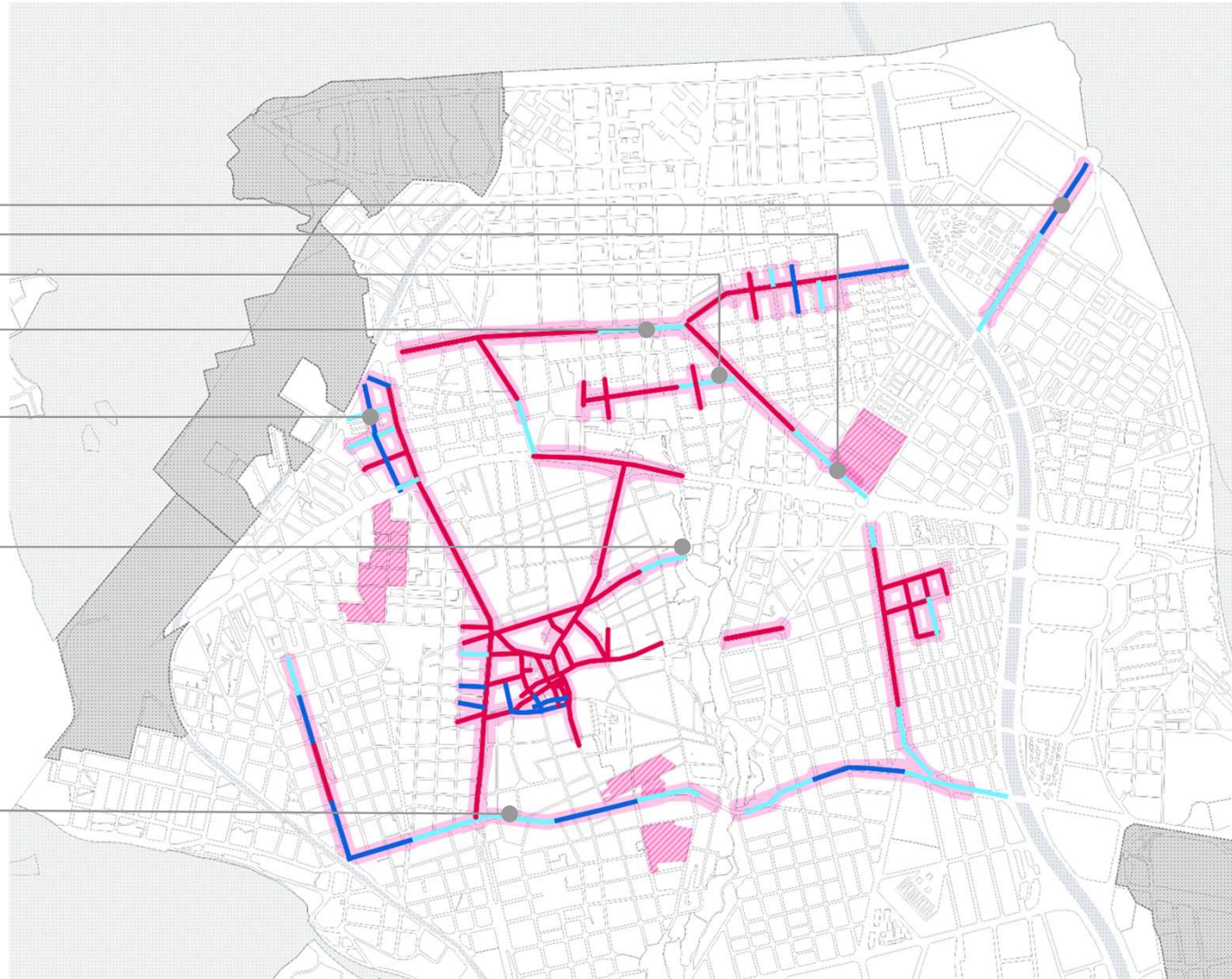
2.1.3 Eixos no consolidats i reconeguts pel planejament

Carretera de Castellar
Av. Jaume I Nord
Sant Pere
Av. Josep Tarradellas

C/ Hispanitat
C/ Francisco de Vitoria

C/ Creu Gran

Carretera de Montcada



- Eixos comercials
- ▨ Sectors comercials
- Eixos consolidats de caràcter comercial reconeguts pel planejament
- Eixos consolidats d'activitat econòmica reconeguts pel planejament
- Eixos no consolidats reconeguts pel planejament



2.1.4 Eixos a consolidar per densitat activitat econòmica

Entorn Nacions Unides

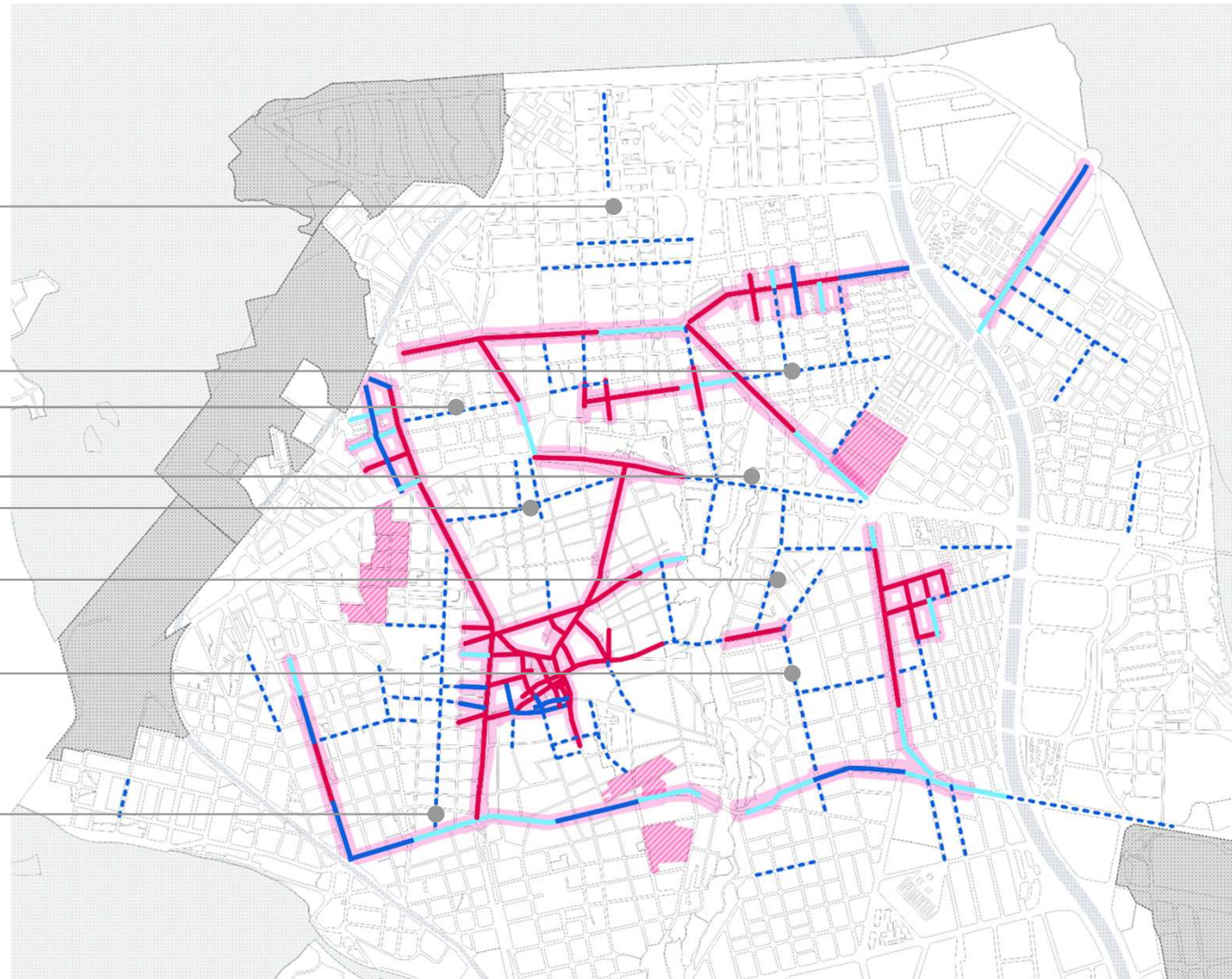
C/ Ample
C/ Transversal

Pg. 22 de juliol
C/ Cervantes

C/ Prat de la Riba

C/ Colom

C/ de Galileu



- Eixos comercials
- ▨ Sectors comercials
- Eixos consolidats de caràcter comercial reconeguts pel POEC
- Eixos consolidats d'activitat econòmica reconeguts pel POEC
- Eixos no consolidats reconeguts pel POEC
- - - Eixos a consolidar per la seva densitat activitat econòmica



2.1.5 Eixos a consolidar per caràcter comercial

Entorn Nations Unides

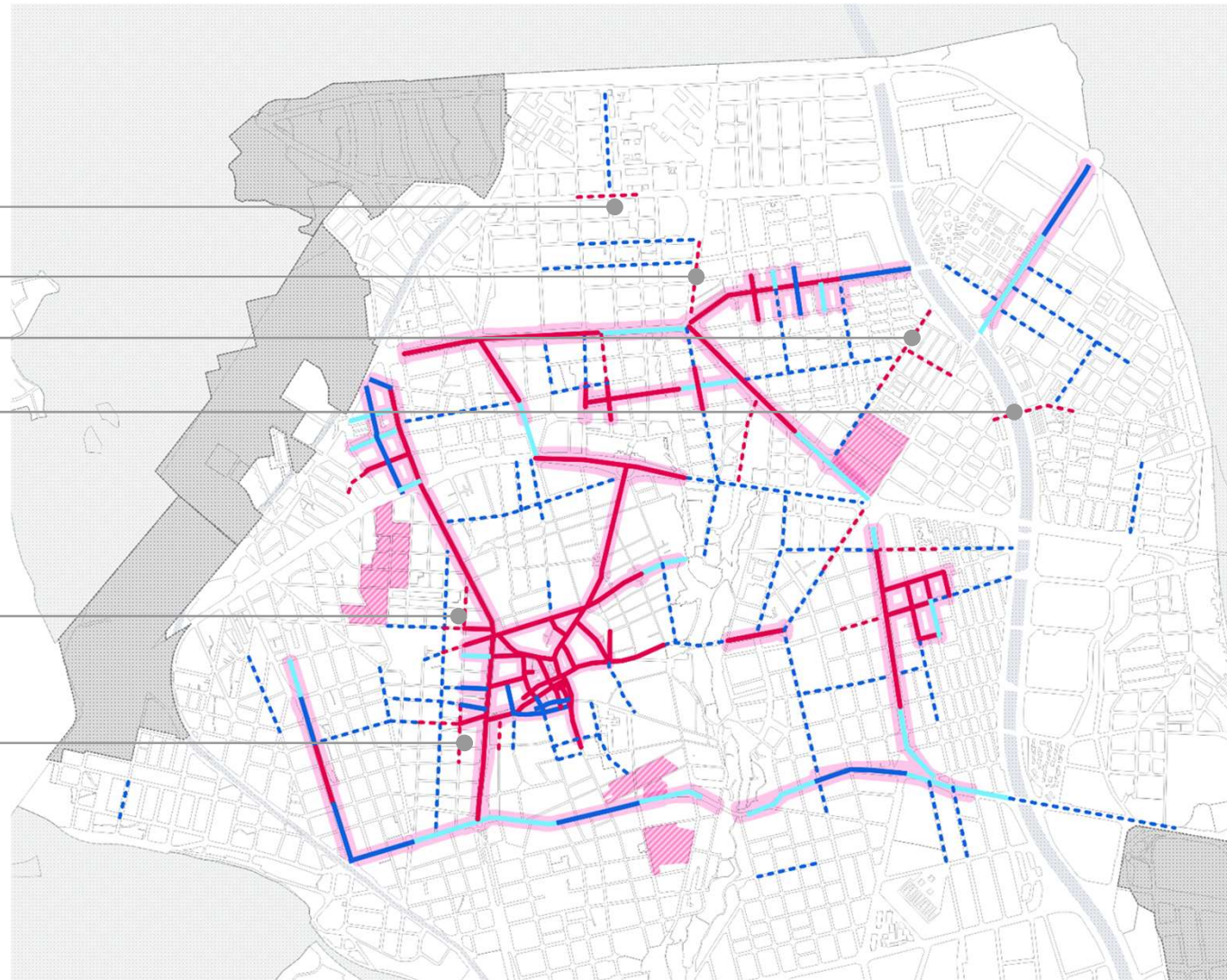
Carretera Matadepera

C/ Periodista Grané

C/ Matagalls-Sierra Nevada

C/ Arquímedes-Volta Pare Llaurador

C/ Arquímedes-Dr.Salvà



- Eixos comercials
- Sectors comercials
- Eixos consolidats de caràcter comercial reconeguts pel POEC
- Eixos consolidats d'activitat econòmica reconeguts pel POEC
- Eixos no consolidats reconeguts pel planejament
- Eixos a consolidar per la seva densitat d'activitat econòmica
- Eixos a consolidar amb caràcter comercial (no reconeguts pel planejament)



2.1.6 Eixos connectors

Carrer de l'Ancianitat

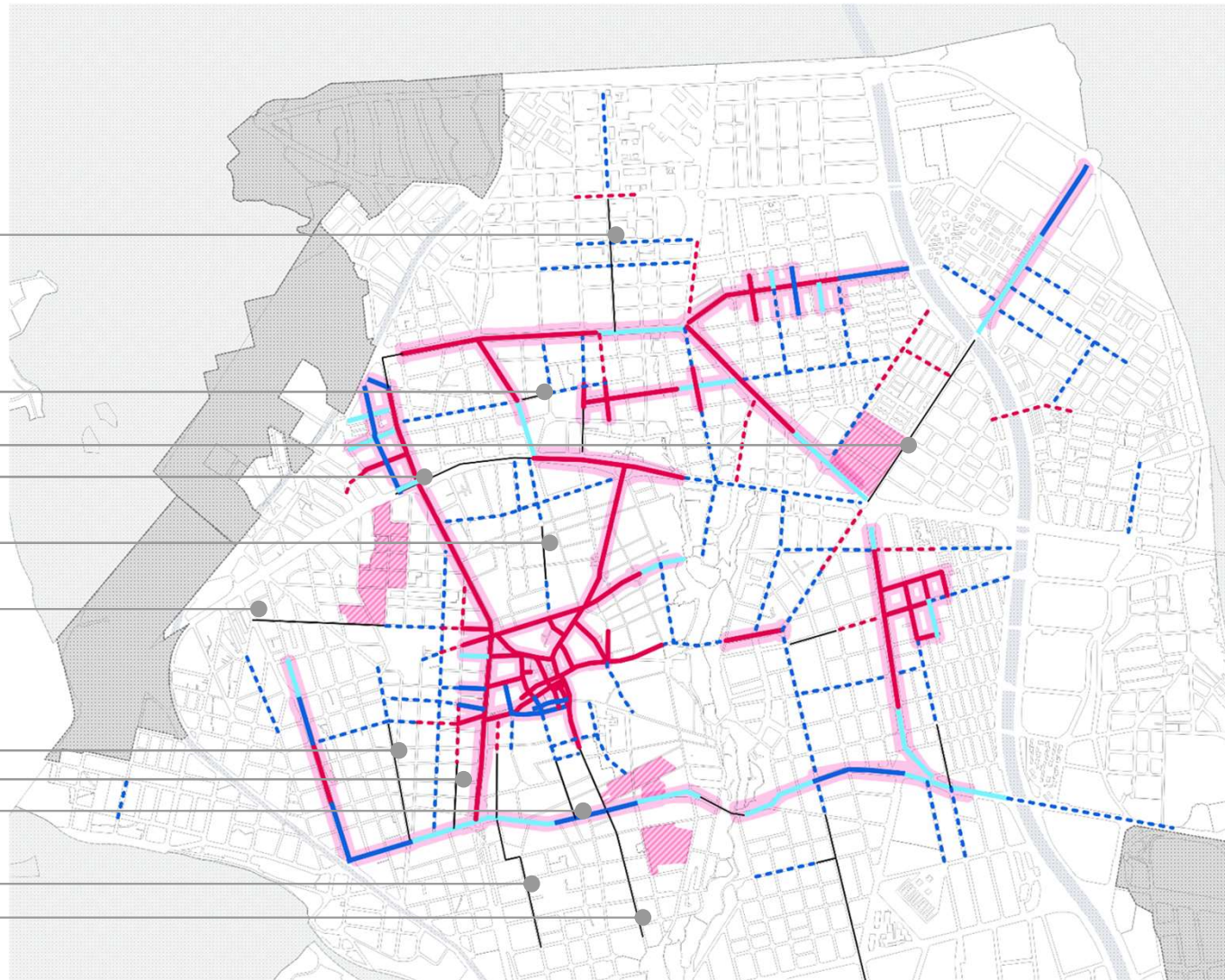
Carrer Transversal
C/ Bartomeu Amat
Carretera de Castellar
Pg. 22 de juliol

Carrer del Pantà

C/ Pare Llaurador

Carrer Faraday
Carrer Arquímedes
Carrer del Col·legi

Carrer Vinyals
C/ de Sant Francesc



- Eixos comercials
- Sectors comercials
- Eixos consolidats de caràcter comercial reconeguts pel planejament
- Eixos consolidats d'activitat econòmica reconeguts pel planejament
- Eixos no consolidats reconeguts pel planejament
- Eixos a consolidar per la seva densitat d'activitat econòmica (no reconeguts pel planejament)
- Eixos a consolidar amb caràcter comercial (no reconeguts pel planejament)
- Eixos connectors a projectes de futur
- Eixos connectors



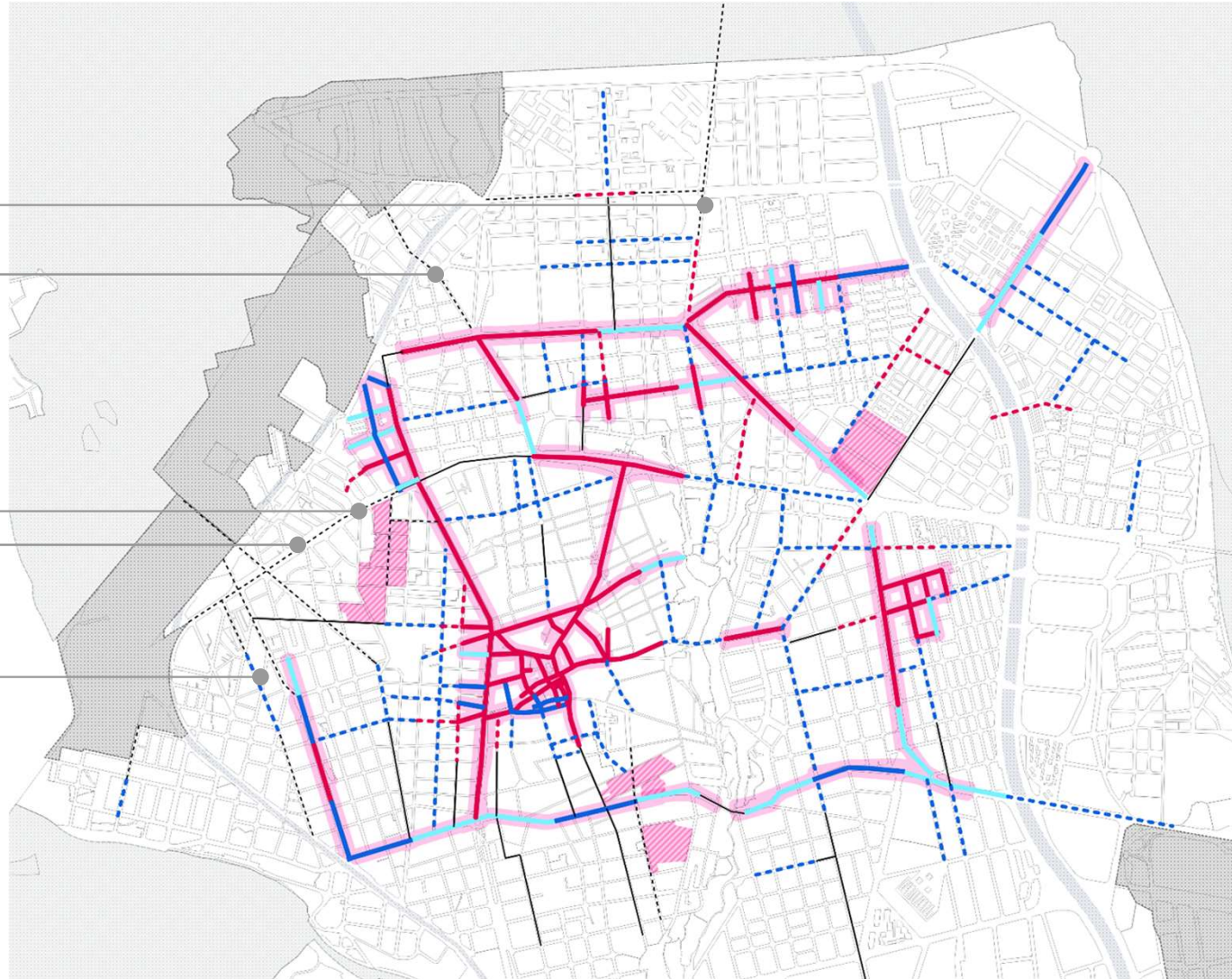
2.1.7 Eixos connectors a projectes de futur

Carretera Matadepera

Carretera Rellinars

Pg. 22 de juliol
Carrer de Sant Marc

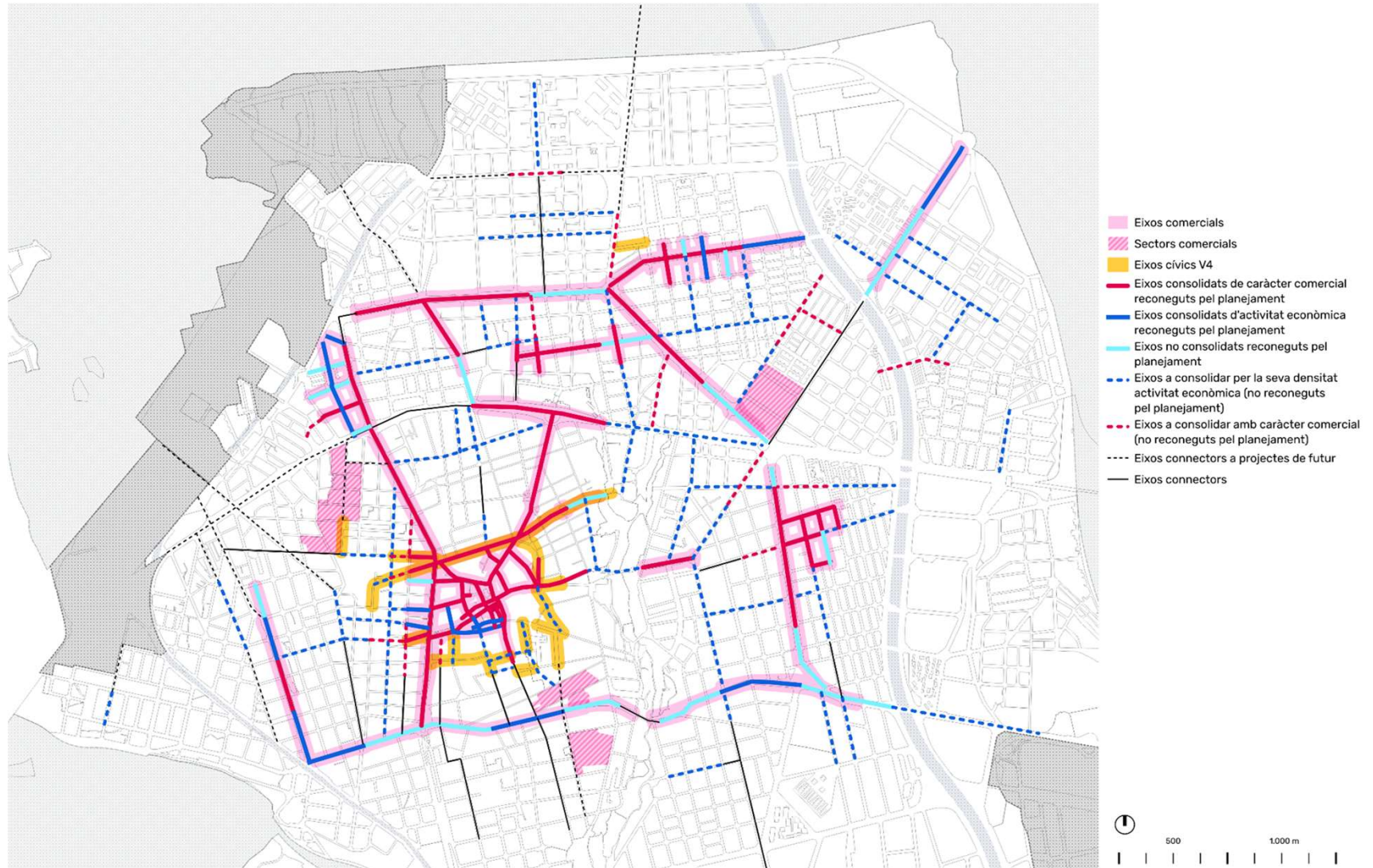
Carrer Núria



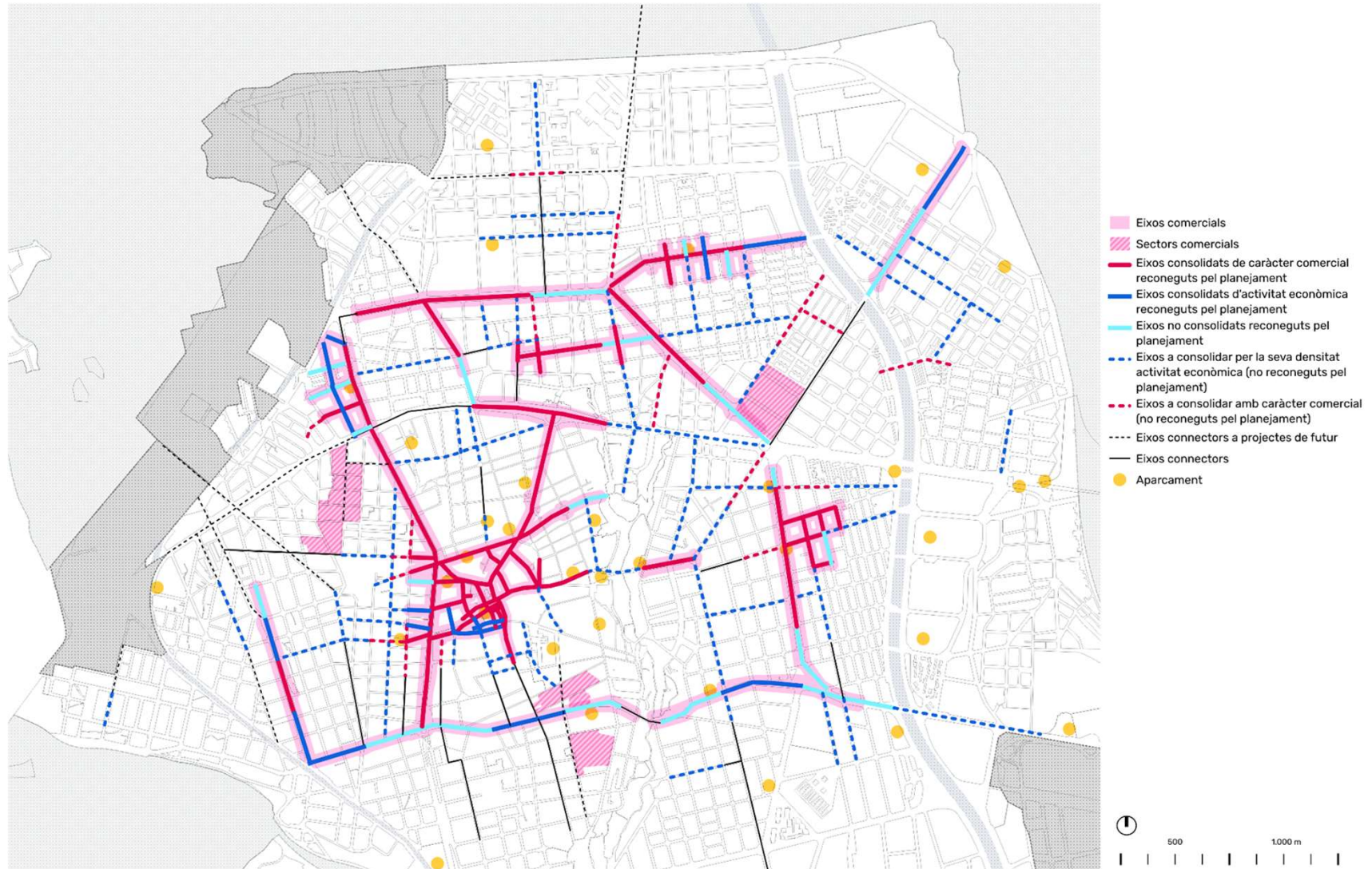
- Eixos comercials
- ▨ Sectors comercials
- Eixos consolidats de caràcter comercial reconeguts pel planejament
- Eixos consolidats d'activitat econòmica reconeguts pel planejament
- Eixos no consolidats reconeguts pel planejament
- - - Eixos a consolidar per la seva densitat d'activitat econòmica (no reconeguts pel planejament)
- - - Eixos a consolidar amb caràcter comercial (no reconeguts pel planejament)
- - - Eixos connectors a projectes de futur
- Eixos connectors



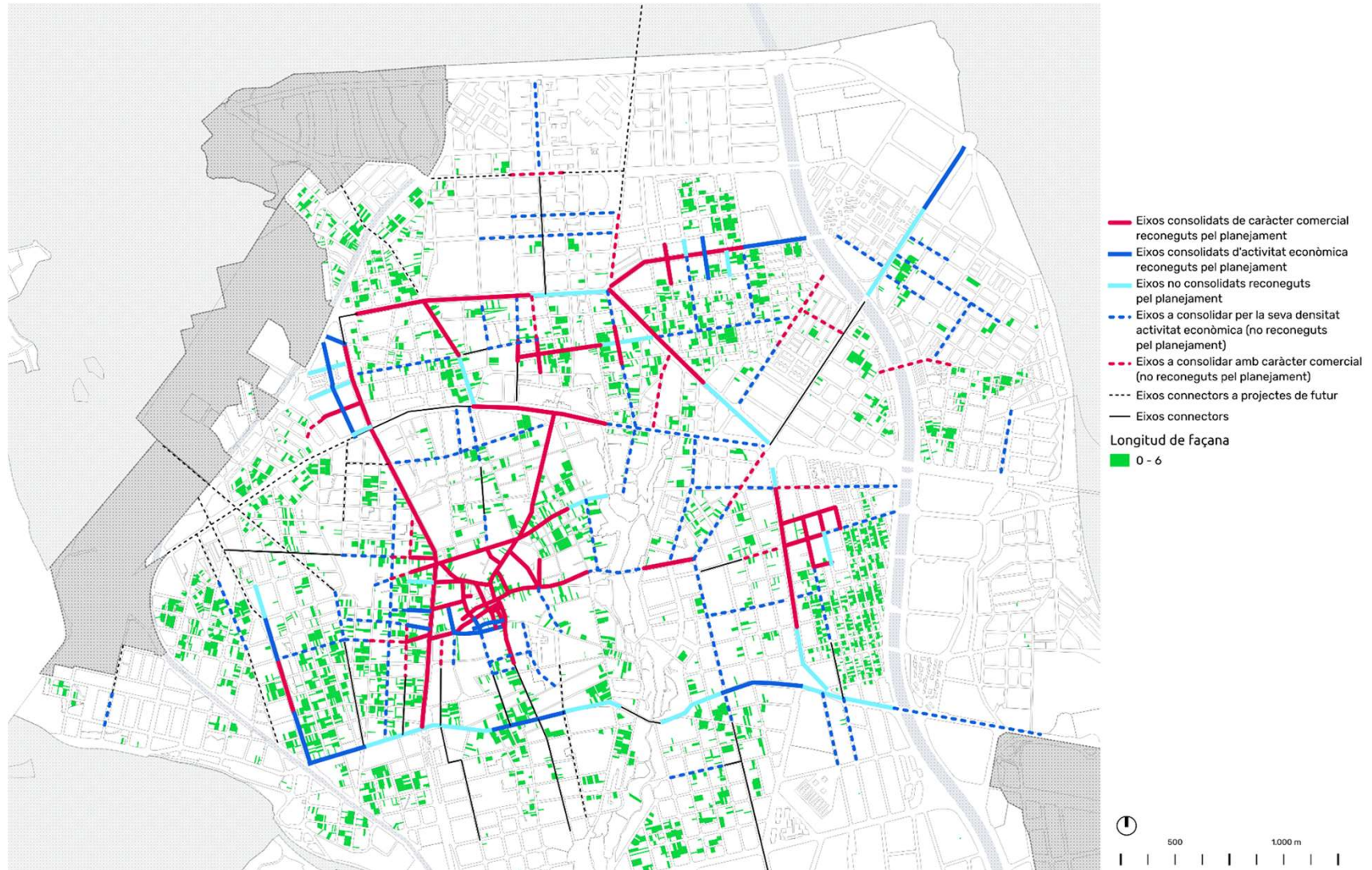
2.1.8 Proposta d'eixos en relació als Eixos Cívics V.4



2.1.9 Proposta d'eixos en relació a l'aparcament



2.1.10 Proposta d'eixos en relació a l'ampla de parcel·la



2.3 Síntesi de la proposta

La identificació d'eixos comercials recollida al POEC, i posteriorment incorporada al POUM, ha estat un instrument clau per consolidar entorns amb activitat econòmica activa en planta baixa.

La diagnosi realitzada en aquest estudi amplia aquesta visió, reconeixent nous eixos (amb graus diversos de consolidació i especialització) per als quals es proposen accions de regulació i potenciació que completen el sistema comercial de la ciutat.

En aquest sentit, la regulació dels eixos comercials identificats pot articular-se mitjançant dues vies complementàries (*tal com es descriu en detall al punt 3.1 d'aquest document*).

La primera passa per la revisió del **planejament general** (en el marc del nou POUM), incorporant-hi el reconeixement dels eixos i les determinacions d'usos en planta baixa.

La segona, a través d'un **pla especial de regulació comercial**, que ofereix un instrument més flexible i específic, capaç d'adaptar criteris a cada àmbit i d'incorporar nous eixos o modificar determinacions a mesura que evoluciona el teixit comercial.

Independentment de la via escollida, les accions associades a cada tipologia d'eix (en matèria de planejament, promoció econòmica i mobilitat) es recullen a la taula següent.

Taula resum eixos i accions

Tipologia d'eix	Reconeixement en el planejament	Comp. habitatge	Accions de planejament	Accions promoció	Accions mobilitat
Consolidat amb activitat econòmica Alta densitat de locals actius	Reconegut	Protecció de les activitats econòmiques en PB. Habitatge molt limitat o prohibit en PB.	Limitar canvi ús a habitatge Estudiar compatibilitat entre comerç i serveis en PB	Gestió buits i locals inactius Incentius activitat comercial Foment rehabilitació locals	Increment de l'espai públic Gestió de la logística
Consolidat amb caràcter comercial Especialització en comerç	Reconegut	Eix prioritari de caràcter comercial (protecció comercial) Habitatge molt limitat o prohibit en PB.	Protecció usos comercials Limitar canvi ús a habitatge	Gestió buits i locals inactius Incentius activitat comercial Foment rehabilitació locals	Increment de l'espai públic Gestió de la logística
No consolidat Vocació comercial sense densitat	Reconegut	Permetre habitatge en PB quan no hi ha activitat viable. Condicionat a disponibilitat de locals.	Avaluar cas per cas si és viable l'existència de comerç (inexistència de locals, predominància habitatge consolidat)		Garantir la continuïtat espai públic
A consolidar activitat econòmica Activitat existent	A reconèixer	Protecció de les activitats econòmiques en PB. Habitatge molt limitat o prohibit en PB.	Incorporar al nou POUM com a eix Limitar canvi ús a habitatge Promoure usos econòmics (comerç i serveis) en PB	Gestió buits i locals inactius Incentius activitat comercial Foment rehabilitació locals	Increment de l'espai públic Gestió de la logística
A consolidar caràcter comercial Activitat existent	A reconèixer	Eix prioritari de caràcter comercial (protecció comercial) Habitatge molt limitat o prohibit en PB.	Incorporar al nou POUM com a eix Limitar canvi ús a habitatge Promoure usos econòmics (comerç i serveis) en PB	Gestió buits i locals inactius Incentius activitat comercial Foment rehabilitació locals	Increment de l'espai públic Gestió de la logística
Eix connector Valor estratègic de connexió	Rol connector	Compatible. Habitatge permès	Promoure usos mixtos planta baixa	Identificar peces estratègiques per a l'activitat comercial	Garantir la continuïtat espai públic
Connector a projectes de futur Futures connexions amb nous creixements urbans	Rol connector	Compatible. Habitatge permès	Promoure usos mixtos planta baixa	Identificar peces estratègiques per a l'activitat comercial	Garantir la continuïtat espai públic
Nous sectors comercial Nous creixements urbans	Planejat pendent executar	Context de nova urbanització. Habitatge dominant, però cal reservar sòl per a comerç de proximitat.	Reserva obligatòria sòl comerç Planificar eixos des de la continuïtat teixit comercial existent Promoure mixtura parcel·laria	Identificar peces estratègiques per a l'activitat comercial	Garantir la continuïtat espai públic

Proposta síntesi

Eixos consolidats amb activitat econòmica: Alta densitat de locals actius en planta baixa, reconeguts pel planejament com a eixos de referència.

Eixos consolidats amb caràcter comercial: Especialitzats en usos comercials, defineixen la jerarquia principal del teixit econòmic de la ciutat.

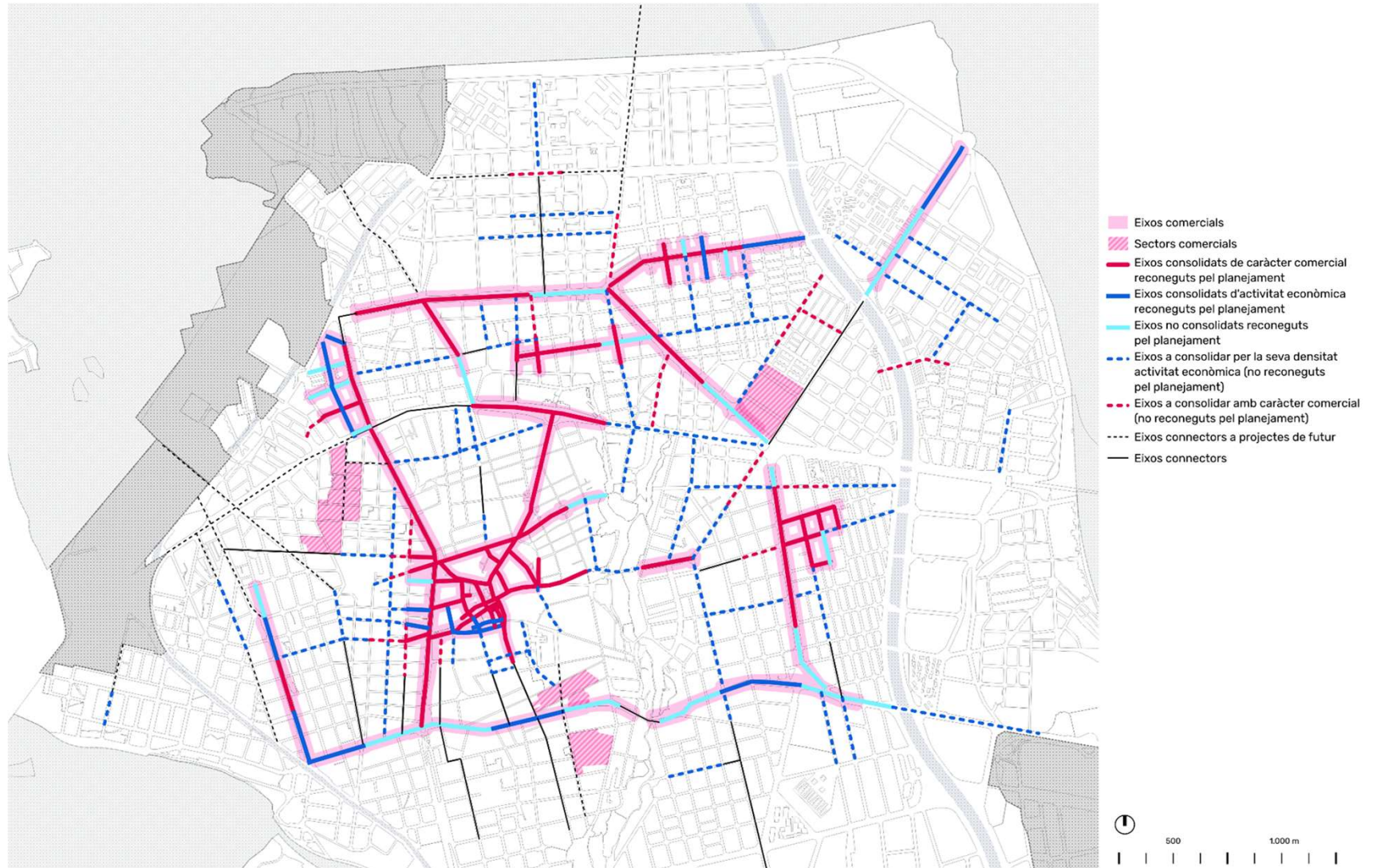
Eixos no consolidats: Vocació comercial reconeguda però sense densitat ni especialització, condicionats per la mida dels locals o el predomini de l'habitatge.

Eixos a consolidar per la seva activitat econòmica: Activitat econòmica real sense reconeixement al planejament, amb disponibilitat de locals en planta baixa.

Eixos a consolidar amb caràcter comercial: Potencial comercial a reforçar, on cal frenar el canvi d'ús cap a l'habitatge.

Eixos connectors: Sense especialització actual, però amb valor estratègic per cosir el sistema comercial de la ciutat.

Eixos connectors a projectes de futur: A potenciar per connectar i abastir els nous creixements urbans.



3. Recomanacions i estratègies

3.1. Estratègies d'actuació des del planejament urbanístic

3.2. Estratègies d'actuació en la línia de la promoció econòmica

3.3 Altres instruments complementaris

A partir de la diagnosi realitzada, es recullen a continuació una sèrie de recomanacions i estratègies.

Aquestes han de combinar instruments urbanístics i polítiques de promoció econòmica, desplegats de manera coordinada, amb l'objectiu de mantenir la vitalitat dels eixos comercials, protegir els usos econòmics i afavorir la diversitat d'activitats en planta baixa.

La implementació d'aquests instruments s'ha de planificar tenint en compte els diferents abasts, prioritats i terminis de tramitació, de manera que puguin actuar tant sobre qüestions generals de planificació urbana com sobre aspectes més concrets relacionats amb la gestió i dinamització de la planta baixa.

3.1. Estratègies d'actuació des del planejament urbanístic

Fruit de la diagnosi, s'ha detectat la necessitat de revisar els instruments urbanístics vigents per simplificar el marc normatiu que regula les activitats en planta baixa i garantir que cada eina doni resposta a objectius concrets.

En aquest sentit, el planejament general ha d'abordar determinacions estratègiques i estructurals, mentre que els instruments de detall han de concretar qüestions específiques derivades de les dinàmiques canviants observades en el teixit urbà.

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM)

Des del POUM es poden establir criteris sobre quins eixos o àmbits són adequats per a l'activitat comercial i de serveis en planta baixa, amb la finalitat de preservar la convivència amb l'habitatge i assegurar la cohesió del teixit urbà en punts estratègics de la ciutat.

Aquest instrument permet ordenar la distribució dels usos, evitant concentracions excessives que podrien generar desequilibris o impactes negatius sobre l'entorn.

Entre els aspectes clau que es poden regular hi ha:

- La compatibilitat general entre els usos. En especial, és clau definir la coexistència entre activitat econòmica i habitatge per a prevenir impactes (soroll, trànsit, etc.) ja sigui mitjançant criteris de localització territorial (àmbits o eixos) o per planta (per exemple, permetre la implantació dels serveis en planta baixa).

- L'amplada i/o superfície mínima i màxima dels locals segons el tipus d'ús i l'àmbit urbanístic, per afavorir la diversitat, evitar la fragmentació excessiva i prevenir concentracions desmesurades.

- L'establiment d'una jerarquia clara d'eixos i àmbits comercials:

- Eixos de protecció comercial prioritària, on s'ha de limitar la implantació d'habitatge en planta baixa per preservar la vitalitat econòmica.
- Àmbits de convivència, que admeten activitats compatibles amb l'habitatge però controlant la densitat i concentració.
- Zones preferentment residencials, on es poden restringir les activitats econòmiques o comercials per garantir la continuïtat de l'ús residencial.

Plans especials d'usos

Els plans especials d'usos constitueixen una eina que permet afegir nivells de precisió i detall sobre la regulació general del POUM, establint quins tipus d'activitats poden implantar-se en cada parcel·la i sota quines condicions, amb l'objectiu de minimitzar impactes sobre la salut, el benestar ciutadà i la qualitat urbana.

Mentre que el planejament general determina habitualment els usos de forma genèrica (comercial, residencial, industrial, etc.), el pla d'usos els defineix de manera més específica (bar, restaurant, comerç alimentari, etc.). Això possibilita una regulació més precisa amb l'objectiu de classificar les activitats segons els impactes que generen.

Els plans d'usos tenen com a objecte condicionar i indicar en quines situacions una activitat pot desenvolupar-se sense generar impactes negatius. Aquests impactes poden ser de dos tipus principals: sobre la salut i el benestar ciutadà o sobre el model urbà i la qualitat ambiental del municipi. En alguns casos, amb justificació molt específica, es poden prohibir determinades activitats (com per exemple, els serveis sexuals o els jocs i les apostes).

Tot i que no poden revertir situacions ja consolidades, sí que permeten evitar la generació de noves situacions conflictives i orientar la implantació d'usos comercials, residencials i de serveis en planta baixa.

Per a modular la intensitat dels usos es poden utilitzar diversos paràmetres urbanístics, des d'aspectes relatius a la situació amb relació a l'espai públic, raons de convivència d'usos en un mateix espai públic, o fins i tot, la coexistència entre els mateixos usos, usos similars o usos diferents en relació a l'habitatge o a determinats usos d'equipament.

Les condicions de regulació més usals emprades en figures de planejament derivat reguladores dels usos són, en primer lloc, la restricció per amplada de carrer que limita la implantació de determinats establiments segons l'aforament, les condicions d'evacuació, la superfície màxima de l'establiment o la capacitat (nombre habitacions).

En segon lloc, la condició de distància evita la proximitat d'usos no desitjats a altres usos protegits i la concentració d'activitats quan aquesta distància lineal s'aplica als establiments.

En tercer lloc, la condició de densitat permet controlar el nombre o superfície màxima dels locals dins d'un cercle de radi determinat (es poden establir dobles radis per a tenir en compte activitats de tipus i impactes diferents).

Per últim, la superfície ja sigui màxima o mínima en les seves diferents modalitats (superfície útil, d'ús públic o aforament) permet adaptar la mida dels establiments a les especificitats dimensionals dels diversos teixits urbans.

Aquesta regulació és un instrument dinàmic, capaç d'adaptar-se als canvis i a les transformacions constants del teixit comercial, la qual cosa la fa especialment valuosa per gestionar la diversitat i la vitalitat de la planta baixa.

Precisament per aquest caràcter, necessita ser actualitzada periòdicament, per ajustar les condicions d'ús, equilibrar la protecció de l'activitat econòmica i evitar que restriccions excessives portin les activitats afectades a desenvolupar estratègies alternatives que generin impactes similars en altres formes.

Town Centre First

La política Town Centre First és un principi d'ordenació del territori i del comerç que estableix que qualsevol nou equipament comercial, d'oci o de serveis ha de prioritzar la seva implantació al centre urbà o als eixos comercials consolidats, abans de considerar ubicacions perifèriques o fora de la trama urbana.

Aquest enfocament neix al Regne Unit a principis dels anys noranta (Planning Policy Guideline 6, 1996), arran de la constatació que la proliferació de grans superfícies comercials a les perifèries urbanes estava buidant els centres de les ciutats, erosionant el comerç de proximitat i generant una mobilitat fortament dependent del vehicle privat. A Escòcia i Gal·les, s'han aprovat polítiques específiques que van més enllà de la localització i incorporen criteris de vitalitat del centre urbà com a condició prèvia a qualsevol nova autorització.

A Països Baixos, la política Ladder for Sustainable Urbanisation recull un principi equivalent aplicat a tots els usos, no només al comercial, exigint justificar la necessitat i la ubicació de qualsevol nou desenvolupament en relació amb l'oferta existent.

A Alemanya, els plans regionals (Regionalplanung) regulen de manera vinculant la localització dels grans equipaments comercials, reservant les tipologies de major atracció als centres urbans de rang superior.

Més enllà de la localització, les versions més recents d'aquesta política incorporen una dimensió activa: no n'hi ha prou amb restringir la perifèria, sinó que cal reforçar l'atractiu i la funcionalitat del centre mitjançant inversió en espai públic, gestió del buit comercial, diversificació d'usos i millora de l'accessibilitat (Town Centre First Plus).

Per a Terrassa, aquest principi pot constituir un marc de referència conceptual per a la revisió del planejament comercial, tot i que la seva aplicació cal emmarcar-la en les possibilitats que ofereix l'actual ordenament jurídic.

En el context català, la Directiva de Serveis i el Text refós de la Llei de comerç limiten la capacitat de restringir noves implantacions comercials per raons econòmiques. No obstant això, el planejament urbanístic disposa d'eines efectives: la qualificació específica del sòl, la regulació de formats i superfícies màximes per zones, o l'avaluació d'impacte territorial del comerç permeten incorporar, de facto, una lògica de seqüència locacional sense incorrir en restriccions de naturalesa econòmica. Els eixos identificats en aquest estudi poden servir de base per prioritzar la consolidació del teixit comercial existent davant de noves implantacions en àmbits no integrats al sistema urbà.

3.2. Estratègies d'actuació en la línia de la promoció econòmica

Gestió pública de locals en planta baixa

La gestió activa dels locals en planta baixa s'ha consolidat en els darrers anys com una eina clau de promoció econòmica i de regeneració urbana, especialment en àmbits amb elevada presència de locals buits o amb dinàmiques de pèrdua del comerç de proximitat.

Aquest tipus d'intervenció, basada en la identificació d'espais d'oportunitat i en una actuació directa sobre el mercat immobiliari, ha estat aplicada amb èxit en diverses ciutats europees mitjançant models estables de gestió pública o publicoprivada.

Una de les ciutats pioneres és París, que des de 2004 desenvolupa el projecte Vital'Quartier a través de la Semaest.

Aquest organisme adquireix locals comercials en zones afectades pel monocultiu comercial o la desaparició de botigues locals, els rehabilita i els lloga a comerciants i artesans locals a un preu assequible. A més realitza accions de màrqueting, gestió de lloguers, suport per a comerciants, dinamització, etc.).

La pròpia Semaest també du a terme el programa Retail Tester que promou nous formats comercials. Concretament, el projecte consisteix en la possibilitat d'assajar una idea de negoci en un temps molt breu. Gràcies a Retail Tester, disponible per a períodes que van des dels 15 dies fins als 4 mesos, els emprenedors tenen l'oportunitat de provar nous conceptes minoristes o nous formats de venda sense assumir el risc d'un contracte d'arrendament a llarg termini. El programa també preveu el desenvolupament físic de conceptes nascuts a Internet, donant resposta a la tendència multicanal.

En el darrers anys, aquest instruments s'ha replicat a una escala metropolitana. La Métropole du Grand Paris ha posat en marxa una societat immobiliària pública amb l'objectiu de reforçar les centralitats comercials locals i regular l'oferta en un context altament competitiu. Des de la seva creació el 2023, ha donat suport a l'obertura de diversos negocis de proximitat com una peixateria, una fleca o una botiga de roba i preveu l'adquisició de 400 locals en 130 municipis al llarg de deu anys, vinculant la política comercial amb els projectes urbans i les estratègies de cohesió territorial.

A Celje (Eslovènia), davant el creixement del buit comercial en els carrers peatonals del centre històric, l'ajuntament gestiona directament més de 115 locals, oferint lloguers reduïts i contractes de llarga durada per garantir l'estabilitat i reduir la desocupació.

Paralelament, treballa amb propietaris privats per animar els locals buits amb exposicions temporals, i ha desenvolupat un mapa interactiu de tots els espais comercials que permet monitorar les vacants i orientar les intervencions futures.

En un enfocament similar, Anvers (Bèlgica) ha desenvolupat el projecte Pop-up to Date (dins del programa europeu URBACT) que permet convertir locals vacants en trampolins per a l'emprenedoria creativa, amb un model multiagent. El govern local actua com a facilitador i finançador i una entitat sense ànim de lucre gestiona les reformes i la connexió amb la comunitat, oferint els locals per un període de dos mesos per testar la viabilitat del negoci.

A Barcelona, el programa Amunt persanes articula un conjunt de mesures orientades a mobilitzar tant locals públics com privats, promovent-ne l'ús a través de comerç de proximitat, activitats productives compatibles amb l'habitatge, espais de treball compartit, tallers artesans o iniciatives de l'Economia Social i Solidària.

Entre les actuacions destacades hi ha la creació d'una cartera pública de locals comercials (els anomenats Baixos de Protecció Oficial) mitjançant la compra selectiva d'establiments, així com la posada en marxa d'una borsa de lloguer de locals en planta baixa, amb incentius tant per a propietaris com per a arrendataris.

Aquest conjunt d'instruments es complementa amb línies d'ajut econòmic per a la implantació o trasllat d'activitats a planta baixa.

Per a Terrassa, això es podria traduir en un model basat en la compra pública de locals en localitzacions estratègiques que permeti destinar-los a activitats comercials o productives segons les necessitats de cada teixit; en mecanismes de tanteig i retracta, que facilitin la mobilització del parc privat i la consolidació d'establiments de dimensions adequades; i en la creació d'un registre de locals buits, que permeti identificar oportunitats, prioritzar actuacions i planificar la seva ocupació de manera efectiva.

Creació d'àrees de promoció econòmica urbana

Basat en el model americà dels Business Improvement Districts (BIDs), el concepte d'Àrea de Promoció Econòmica Urbana (APEU) estableix zones geogràfiques on les empreses i l'administració local col·laboren per promoure la dinamització econòmica mitjançant un pla d'acció adaptat a finalitats d'interès general.

Les APEU es gestionen per entitats privades sense ànim de lucre, formades per propietaris i llogaters dels locals que operen conjuntament amb l'administració local i assumeixen responsabilitats de coordinació, promoció comercial, millora de l'entorn urbà i suggeriment de planejament.

Aquest model s'ha estès amb èxit als Estats Units, al Regne Unit, a Alemanya i també a Irlanda, on les seves polítiques de BIDs han permès reduir la vacant comercial, afavorir la diversitat d'usos i incrementar la qualitat urbana així com augmentar la capacitat de monitoratge continu de les activitats existents i el seu rendiment (indicadors de volum de compra, nombre de visitants, etc.). A Catalunya, aquest model està recollit i regulat formalment a través de la Llei 15/2020, de 22 de desembre, de les Àrees de Promoció Econòmica Urbana (APEU) que estableix el marc legal per constituir entitats gestores de naturalesa privada sense ànim de lucre. La llei permet que les APEU desenvolupin plans d'acció adaptats a les necessitats de cada zona.

En el cas de Terrassa, la implementació d'una o varies APEU podria ser una eina efectiva per coordinar els esforços públics i privats i reforçar els eixos comercials identificats.

Millora del sistema d'informació

Un altre element clau per conèixer, gestionar i intervenir sobre el teixit comercial és millorar el sistema d'informació disponible sobre les activitats econòmiques.

Això passa per reforçar la recollida de dades directament des del sector (per exemple, amb enquestes de percepció i d'activitat dels comerciants com les que realitza periòdicament l'Ajuntament de Barcelona a través de l'Ómnibus municipal i l'Enquesta de comerç per saber com viuen i perceben la realitat del comerç els responsables dels establiments i els consumidors) així com per incorporar altres instruments de referència que facilitin dades operatives i estratègiques, com actualment ja es fa amb les llicències municipals.

Un exemple consolidat és l'Observatoire du commerce de Paris (BDCom), una base de dades creada per la ciutat, la Delegació de la Cambra de Comerç i l'Atelier Parisien d'Urbanisme, que des de l'any 2000 recull de forma periòdica i sistemàtica informació detallada de totes les activitats comercials amb façana al carrer, així com les seves evolucions i canvi d'ús.

Aquesta mateixa orientació es reforça al programa Centres-Villes Vivants de la Métropole du Grand Paris, que incorpora dins dels seus instruments un observatori de l'oferta comercial i dels fluxos per facilitar l'anàlisi de les dinàmiques comercials i ajustar les polítiques de revitalització urbana a cada context territorial.

A Barcelona, l'Observatori de Comerç, Restauració i Alimentació del consistori recull indicadors sobre hàbits de compra, ocupació i evolució del parc comercial i publica informes regulars que serveixen de base per a polítiques públiques.

Aquest tipus d'eines permeten no només comptar locals i activitats, sinó entendre les seves dinàmiques, identificar fragilitats i oportunitats, i fonamentar decisions de planejament i promoció econòmica amb dades actualitzades i comparables.

3.3. Altres instruments contemplamentaris

Catalogació de locals comercials històrics

Molts locals que acullen activitats econòmiques minoritàries o obsoletes presenten, en canvi, un alt valor patrimonial o identitari. Malgrat això, la legislació de patrimoni cultural no estableix mecanismes suficients per garantir la continuïtat o la reimplantació d'una activitat comercial concreta en un establiment determinat, de manera que la protecció patrimonial se centra principalment en els elements físics i no en l'activitat que els dona sentit.

Com demostren bones pràctiques a ciutats com París, Londres o Roma, la solució passa per vincular legalment el valor material amb l'immaterial. El cas de la Llei del Lazio és paradigmàtic, ja que considera que "l'activitat que realitzen constitueix un testimoni històric, cultural i tradicional" i compromet fons per a la seva restauració, exigit a canvi el manteniment de l'activitat per un període de deu anys.

No obstant això, la recent Llei 18/2017, d'1 d'agost, de comerç, serveis i fires introdueix un element significatiu. El seu article 53 bis estableix que les administracions públiques amb competències en matèria de comerç han de garantir el foment, la protecció i la continuïtat de l'activitat dels establiments emblemàtics o històrics, entre d'altres, mitjançant "l'aprovació de plans d'usos específics".

Això obre la porta a regular les condicions d'emplaçament i fomentar la recuperació d'aquest tipus d'establiments a través d'un pla especial, tot i que l'instrument continuï tenint com a finalitat principal l'ordenació dels usos en el territori i no la preservació d'activitats comercials concretes.

Fins ara la catalogació de locals comercials històrics ha servit per preservar elements singulars del paisatge urbà i, alhora, atreure noves activitats que valorin el patrimoni existent com a element distintiu.

Aquest instrument pot complementar-se amb programes d'ajuts per a la rehabilitació o modernització d'aquests establiments, assegurant-ne la continuïtat i contribuint a la diversificació de l'oferta comercial.

Per exemple, a Barcelona s'ha desenvolupat un Pla Específic de Protecció i Suport als Establiments Emblemàtics, orientat a reconèixer, preservar i promoure els comerços amb valor històric, patrimonial i cultural que formen part del patrimoni urbà de la ciutat.

Entre les accions contemplades s'hi inclou la confecció d'un cens d'establiments, la suspensió de permisos que puguin desvirtuar l'essència dels locals, així com ajuts i subvencions per a la restauració de façanes i elements patrimonials dels locals, assessorament tècnic i programes de promoció que en destaquin el seu valor i que contribueixin a la seva viabilitat econòmica.

A més, s'impulsen rutes i campanyes de difusió i creació d'indicadors que promoguin la competitivitat i la continuïtat d'aquests establiments dins del model urbà i comercial de la ciutat.

En una línia complementària, Braga (Portugal) ha aprovat el reglament Lojas com Història, que reconeix i protegeix establiments comercials amb valor històric, cultural o social davant les pressions de la globalització comercial i la homogeneïtzació del comerç.

Des de la seva aprovació el 2018, més de 60 establiments han rebut suport tècnic i financer per al manteniment i la modernització, contribuint a enfortir la identitat del centre urbà i el paisatge socioeconòmic de la ciutat.

Normativa de paisatge urbà

Els rètols, aparadors, tendals i sistemes d'il·luminació sovint generen un excés visual que dificulta la correcta percepció de l'espai urbà. El pla de paisatge urbà pot establir criteris sobre proporcions, mides i ubicació d'aquests elements, així com prescripcions cromàtiques i paràmetres d'il·luminació (temperatura de color i intensitat màxima).

Algunes mesures habituals inclouen limitar la mida dels rètols, situar-los a l'interior del buit de façana, unificar el color dels tendals o regular la intensitat lumínica dels aparadors. Aquest conjunt de normes contribueix a una imatge urbana més coherent i ordenada, afavorint la integració visual de les activitats econòmiques dins del teixit urbà i reforçant el valor patrimonial del conjunt edificat.

A Espanya, algunes ciutats han desenvolupat instruments específics per regular el paisatge urbà, centrats en garantir la qualitat de l'espai públic i evitar impactes negatius derivats d'usos, elements o intervencions urbanístiques.

Barcelona compta amb una Ordenança de Paisatge Urbà, que regula tant els nous usos com els existents, definint zonificacions segons característiques arquitectòniques i comercials, i establint mecanismes d'autorització, control i suport a actuacions de millora com rètols, façanes, cobertes verdes o integració de parets mitgeres.

Altres ciutats, com Sevilla o Madrid, també han desenvolupat ordenances o directrius específiques amb objectius similars, encara que sovint integrades dins d'ordenances més àmplies d'obres i activitats. Els seus objectius principals són reduir impactes visuals, ordenar l'ocupació de l'espai públic i equilibrar usos privats i públics, amb l'objectiu de fer més amable i coherent l'entorn urbà.

En conjunt, aquests instruments mostren que la regulació del paisatge urbà pot ser un mecanisme complementari al planejament general per garantir una ciutat més habitable i visualment coherent.

Normativa de terrasses

Moltes activitats generen impactes negatius a través de l'ús de l'espai públic. Tot i que els locals acostumen a complir els requisits d'aïllament acústic, quan l'activitat es trasllada a l'exterior poden aparèixer problemes de convivència derivats del soroll o de l'ocupació excessiva de la via pública, especialment en carrers estrets o zones amb elevada pressió turística.

Les regulacions de terrasses (com és el cas de Terrassa) estableixen criteris detallats per descriure l'àmbit i condicions d'ocupació de l'espai públic, horaris compatibles amb l'ús residencial, condicionants sobre el mobiliari i els elements accessoris, i mesures de reducció del soroll, com ara limitacions de materials, sistemes de protecció acústica o normes sobre el trasllat i emmagatzematge del mobiliari en finalitzar l'operació.

Aquest marc normatiu té com a finalitat equilibrar l'activitat econòmica exterior amb el dret al descans i l'ús comú de l'espai públic, garantint condicions que siguin compatibles amb la qualitat de vida dels veïns i la qualitat de l'espai urbà en general.

Per tant, des d'un pla especial es pot actuar en una etapa preliminar a la implantació d'activitats susceptibles de generar terrasses o usos externs de l'espai públic, establint criteris que restringeixin la implantació de determinats usos en àmbits on s'han identificat riscos elevats d'impactes externs. Així, un pla d'usos pot contribuir a evitar situacions en què l'aparició de noves terrasses pugui derivar en tensions amb el teixit residencial o en la saturació de l'espai públic.

Un cop l'activitat i la seva terrassa estan autoritzades, serà l'ordenament específic de terrasses el que estableixi les condicions d'ocupació, l'horari, les característiques de mobiliari i les mesures de control acústic que cal aplicar per garantir la convivència.

Implantació de la primera milla

En paral·lel, cal fomentar el comerç local davant del creixement del comerç electrònic (e-commerce). El comerç quotidià i ocasional en petits municipis es veu tensionat tant per la competència digital com per l'increment de l'activitat turística, que tendeix a prioritzar usos de restauració en detriment d'altres serveis de proximitat.

En aquest sentit, les mesures de reforç de la primera milla —com ara la compra en línia o telefònica amb entrega a domicili— poden esdevenir una eina de suport per mantenir la vitalitat del comerç local, millorar la seva competitivitat i adaptar-lo als nous hàbits de consum.

A Europa, diverses ciutats han implementat estratègies de logística urbana i gestió de l'última milla per optimitzar el repartiment i reduir l'impacte ambiental.

A París, l'Ajuntament i la Métropole du Grand Paris han desplegat plataformes de distribució sostenible i regulació de vehicles de repartiment al centre, combinant normativa urbanística amb el suport a la logística.

Barcelona ha desenvolupat el Pla de Regulació de les Activitats de Repartiment, establint criteris per a vehicles i horaris d'entrega, mentre que Madrid ha incorporat modificacions a les Normes Urbanístiques per condicionar les activitats de càrrega i descàrrega en zones centrals.

Ciutats de mida mitjana com Vicenza (Itàlia) o Mechelen (Bèlgica) han apostat per plataformes logístiques centrals i zones de baix impacte ambiental, integrant aquestes mesures en els Plans Urbans de Mobilitat Sostenible i adaptant-se a les necessitats del centre històric.

Aquestes experiències serveixen de referència per Terrassa, per regular el repartiment i la distribució de mercaderies de manera eficient i sostenible, compatibilitzant activitats econòmiques amb la qualitat urbana i la vida veïnal.

Regulació des del planejament general: MPGM Barri de Gràcia

Segons la Modificació del Pla General Metropolità (MPGM) de Gràcia, les plataformes de distribució de mercaderies inclouen totes les activitats necessàries per a la gestió logística del repartiment de paqueteria a domicili i l'abastiment del comerç i la restauració, sempre que es tracti de productes que no requereixin manipulació personalitzada.

Aquestes activitats impliquen l'existència d'espais de serveis amb afluència de públic, espais d'operacions, estacionament de vehicles, tallers i magatzems, i han de desenvolupar-se íntegrament a l'interior dels locals per minimitzar l'impacte sobre la qualitat ambiental.

La normativa estableix que només es permeten en locals de planta baixa amb una superfície superior a 200 m².

A més, excepte en els carrers que formen part de la xarxa viària bàsica (clau 5) o de la xarxa de connexió local (clau 5c), es consideren inadequats tots els usos que fomentin l'accessibilitat amb vehicles a motor, incloent-hi plataformes logístiques, locals de distribució de productes, centres de distribució del comerç digital, botigues de lloguer de cotxes amb vehicles disponibles i edificis d'aparcaments, amb l'objectiu de protegir la qualitat ambiental, la seguretat i la mobilitat sostenible del teixit urbà compacte de Gràcia.

D'altra banda, els serveis i activitats comercials compatibles amb l'habitatge vindran limitats per la capacitat d'aquests usos d'alterar la qualitat ambiental i generar conflictes de convivència i impactes en la salut de les persones.

A la xarxa de carrers residencials (clau 5r), només s'admet aquest ús per a modalitats comercials d'articles o serveis quotidians.

Regulació via pla especial: Pla especial d'usos d'activitats vinculades al repartiment a domicili

El pla, que regula urbanísticament l'impacte de les activitats que generen repartiment a domicili, estableix el repartiment com una activitat complementària a una altra activitat principal dins d'un mateix establiment.

S'aplica als establiments de preparació i/o venda d'aliments, restauració i espais d'emmagatzematge com magatzems o altres usos logístics.

Aquesta activitat només és complementària a una activitat principal; no es considera complementària si ja és part intrínseca de l'activitat principal del local.

La normativa del pla estableix condicions sobre on es pot desenvolupar aquesta activitat complementària segons la qualificació urbanística de la parcel·la (per exemple, clau 22a del PGM i subclaus, amb exclusió de clau 22@ i sempre que no hi hagi contacte directe amb teixits residencials o amb àmbits destinats a habitatge o allotjament).

Els establiments que desenvolupin aquesta activitat han de habilitar a l'interior espais d'estada i d'espera per als repartidors (i, si escau, per als vehicles de mobilitat personal). Aquests espais formen part de les condicions exigides per evitar ocupació de l'espai públic i molèsties veïnals.

La dimensió d'aquests espais és variable segons el tipus i la superfície de l'activitat principal.

Regulació dels espais emmagatzematge lligats a les activitats comercials

La regulació dels magatzems és una de les altres qüestions claus que cal abordar.

- Donar compatibilitat al magatzem dins del local vs magatzem extern dins d'un radi delimitat
- Possibles conseqüències: persianes baixades, per tant, només en determinats tipus de vies
- Possibilitat que sigui mancomunat/eix comercial/APEU

CUINES INDUSTRIALS I/O AGRUPADES

Cuina industrial o cuina amb espais individualitzats per a preparació d'aliments amb servei a restaurants o domicilis, sense venda ni consum directe al local.

COM ÉS?



CUINA INDUSTRIAL



CUINA COMPARTIDA

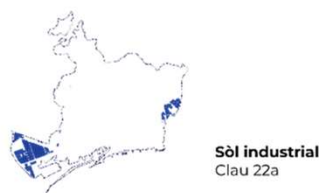


CUINES AMB REPARTIMENT A DOMICILI (Dark kitchens)

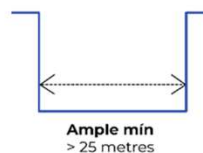


CONDICIONS

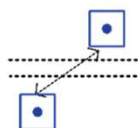
C1 Trama urbana



C2 Ample vial



C3 Densitat



1 establiment
radi 100 metres

Complementària

S'admet

COMPLEMENTÀRIA DE REPARTIMENT

Cuines industrials i/o agrupades

10 m²
per cada
100 m²
de sup.
construïda
o estació
de cocció



Espai
vehicles
Aparcament

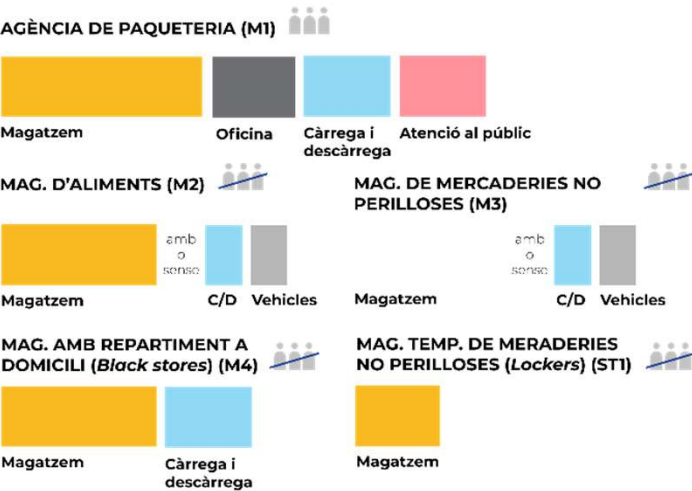


Espai
repartidors
Estada

ACTIVITATS EMMAGATZEMATGE

Sèrie d'establiments l'activitat dels quals és el transport, la recepció, dipòsit i guarda, custòdia i classificació de béns, productes i mercaderies

COM ÉS?



CONDICIONS

M1	M2	M3	M4	ST1
C1	C1	C1	No admès	No admès
C2 Ample vial	C2 Ample vial	C2 Ample vial		
Ample mín > 7 metres	Ample mín > 7 metres	Ample mín > 7 metres		
C3	C3	C3		
Complementària	Complementària	Complementària		
S'admet	S'admet	S'admet		

COMPLEMENTÀRIA DE REPARTIMENT

Activitats d'emmagatzematge (M1, M2, M3)

5 m²
per cada
100 m
de sup.
construïda



Espai
vehicles
Aparcament



Espai
repartidors
Estada

Gestió pública de la logística: Vicenza

A Vicenza (Itàlia), l'ajuntament ha desenvolupat des de 2004 el model VElLoCe (Vicenza Eco-Logistic Center), una societat de capital majoritàriament públic que gestiona en règim d'exclusiva el repartiment de mercaderies a la zona de trànsit limitat (ZTL) del centre històric.

El model s'activa a partir d'una ordenança municipal de 2005 que prohibeix el transport de mercaderies amb vehicles propis al centre de la ciutat, obligant els operadors a canalitzar les seves entregues a través de la plataforma logística municipal.

Totes les mercaderies destinades a la ZTL es concentren al Centre Eco-Logístic, des d'on es distribueixen exclusivament amb vehicles de propulsió ecològica, sense cap tipus d'emissió atmosfèrica, gestionats amb tecnologia informàtica avançada que permet fer el seguiment de cada enviament en temps real.

El model ha permès reduir el trànsit comercial al centre històric aproximadament un 80%, amb una reducció significativa de les emissions de PM10 i de la contaminació acústica, alhora que contribueix a preservar el patrimoni arquitectònic de la ciutat.

Reconversió d'aparcaments públics en hubs logístics urbans

La reducció progressiva de la demanda d'aparcament en àrees centrals, impulsada per les polítiques de pacificació del trànsit i la mobilitat sostenible, ha obert una oportunitat estratègica per reconvertir aparcaments públics infrautilitzats en hubs logístics d'últim quilòmetre. Aquests espais, ben ubicats dins de la trama urbana i amb accés rodat, resulten idonis per concentrar les mercaderies procedents de grans vehicles i redistribuir-les mitjançant bicicletes de càrrega, vehicles elèctrics o a peu, reduint significativament el trànsit de repartiment als carrers del centre.

Un dels casos més documentats és el de la City of London, on la Corporation municipal ha transformat 39 places d'aparcament del London Wall Car Park en el primer hub logístic d'últim quilòmetre de la City. La iniciativa, aprovada el 2020 i operada per Amazon Logistics, permet que totes les entregues dins d'un radi de 2 km es facin sense vehicles motoritzats, mitjançant bicicletes de càrrega i a peu, retirant fins a 85 vehicles de repartiment dels carrers de la City. El model forma part d'una estratègia municipal més àmplia que preveu l'establiment de cinc hubs d'aquest tipus.

En una línia similar, a Londres s'ha constituït la Urban Microhub Alliance (UMA), una aliança entre operadors d'aparcaments, propietaris immobiliaris i plataformes de lliurament. La xarxa, formada per 22 microhubs ubicats en aparcaments i altres espais infrautilitzats, cobreix el 60% del Londres interior en un radi de dos quilòmetres i el 92% de la zona de peatge en un radi d'un quilòmetre.

Cada hub ofereix accés a bicicletes elèctriques de càrrega, infraestructura de recàrrega i emmagatzematge segur de paquets en un model de subscripció.

A París, la companyia Chronopost opera des de fa anys un hub logístic urbà al subsòl de l'estació de Concorde, i més recentment les promotores SEGRO i Icade han engegat la reconversió de l'antiga estació de Gobelins per incorporar un centre logístic subterrani de 75.000 m² destinat a la distribució urbana i l'últim quilòmetre, amb infraestructura de recàrrega per a vehicles elèctrics.

A Barcelona, un canvi normatiu recent ha permès l'ús d'aparcaments soterranis municipals com a zones de transbordament i consolidació logística, obrint la possibilitat d'emprar aquests espais com a centres de consolidació urbana o zones de transbordament per a operadors logístics.

Per a Terrassa, aquest model pot constituir una via d'intervenció complementària a la regulació dels eixos comercials: la identificació d'aparcaments municipals infrautilitzats – especialment en àmbits propers als eixos consolidats – com a potencials espais logístics permetria reduir la pressió del repartiment sobre l'espai públic i contribuir a la qualitat ambiental i comercial del centre urbà.

Annex A. Diagnosi de les activitats en planta baixa

A1. Quin és l'estat actual de la planta baixa?

A2. Quines activitats tenen caràcter de centralitat?

A3. Quina és la dimensió dels locals?

A4. Com han evolucionat les activitats?

A5. On hi ha risc de pèrdua d'activitat econòmica cap a l'habitatge?

A6. Quin és el balanç actual d'usos del sòl?

A7. On existeix sòl planejat per a l'activitat econòmica?

A1. Quin és l'estat actual de la planta baixa?

Cens comercial

Font: Ajuntament de Terrassa

Aquesta secció analitza la distribució quantitativa i tipològica de l'activitat econòmica en planta baixa, identificant la seva composició per sectors, la proporció entre locals actius i inactius, i els indicadors de diversitat funcional que caracteritzen el teixit econòmic actual.

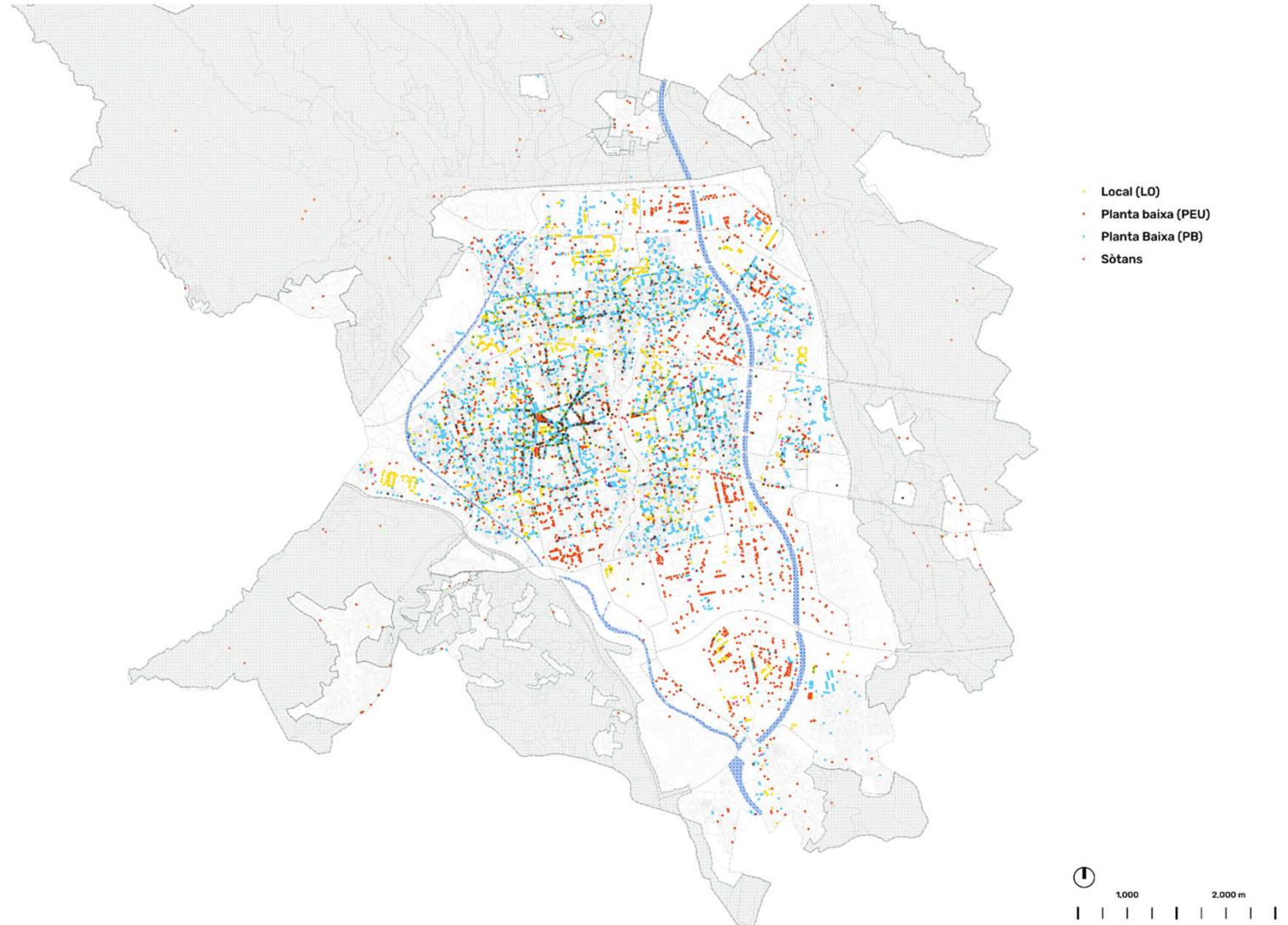
A1.1 Distribució general de les activitats

A continuació es quantifica i localitza l'activitat econòmica en planta baixa, presentant la seva distribució territorial agregada per eixos de carrer i analitzant la concentració relativa d'activitat per sectors, per a identificar patrons espacials i àrees de major intensitat d'ús.

Distribució de l'activitat econòmica per plantes

Dels 11.9.19 locals existents,
10.601 es troben en planta baixa.

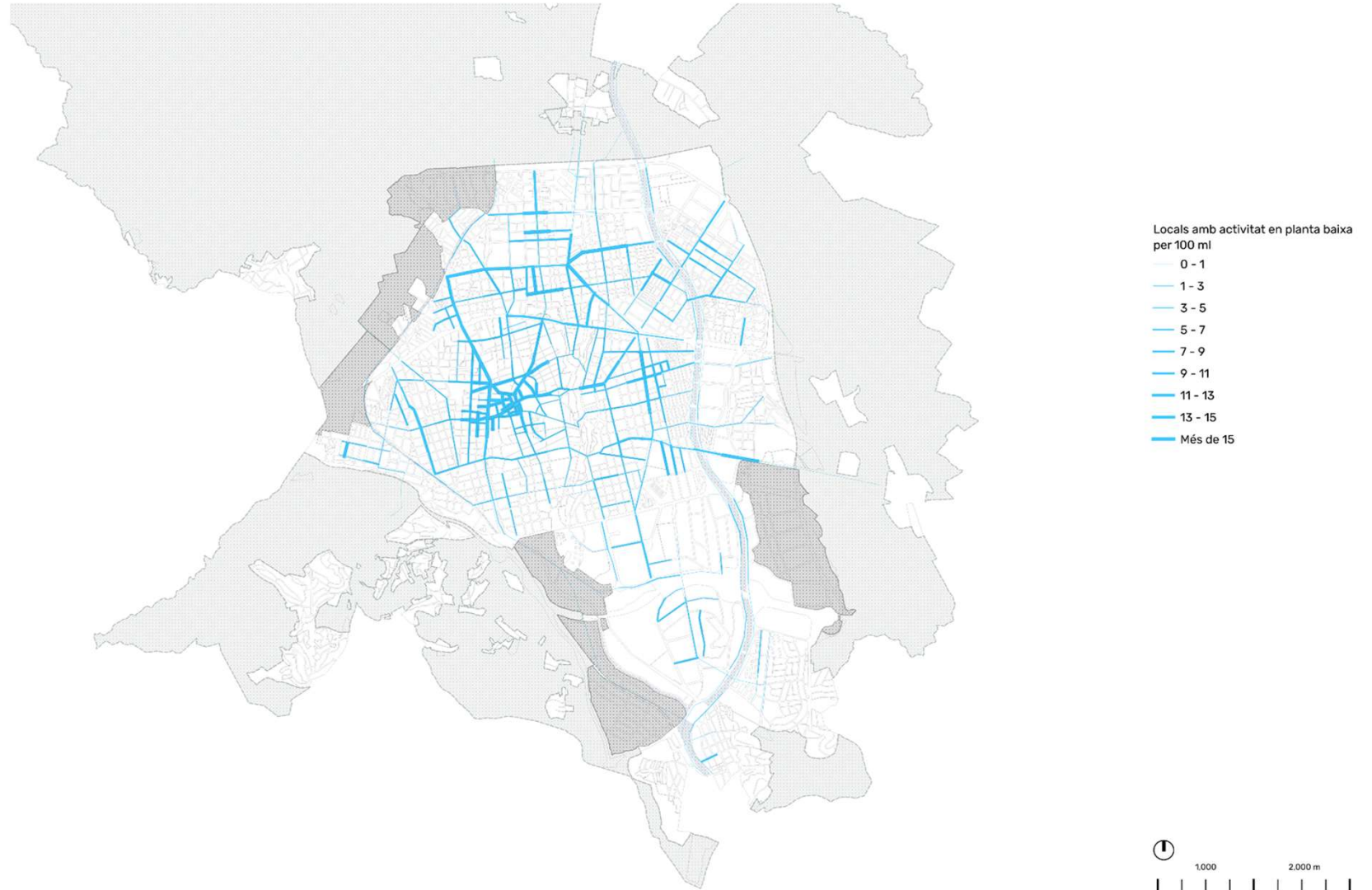
D'aquests, 10.558 corresponen a
activitat econòmica i 43 es
destinen a habitatge d'ús turístic.



Densitat d'activitat econòmica en planta baixa agregada a eix

S'han agregat a eix els 10.601 locals amb activitat econòmica reconeguda en planta baixa.

Els eixos representats amb una major gruix de línia són aquells que tenen major nombre de locals per 100 ml.

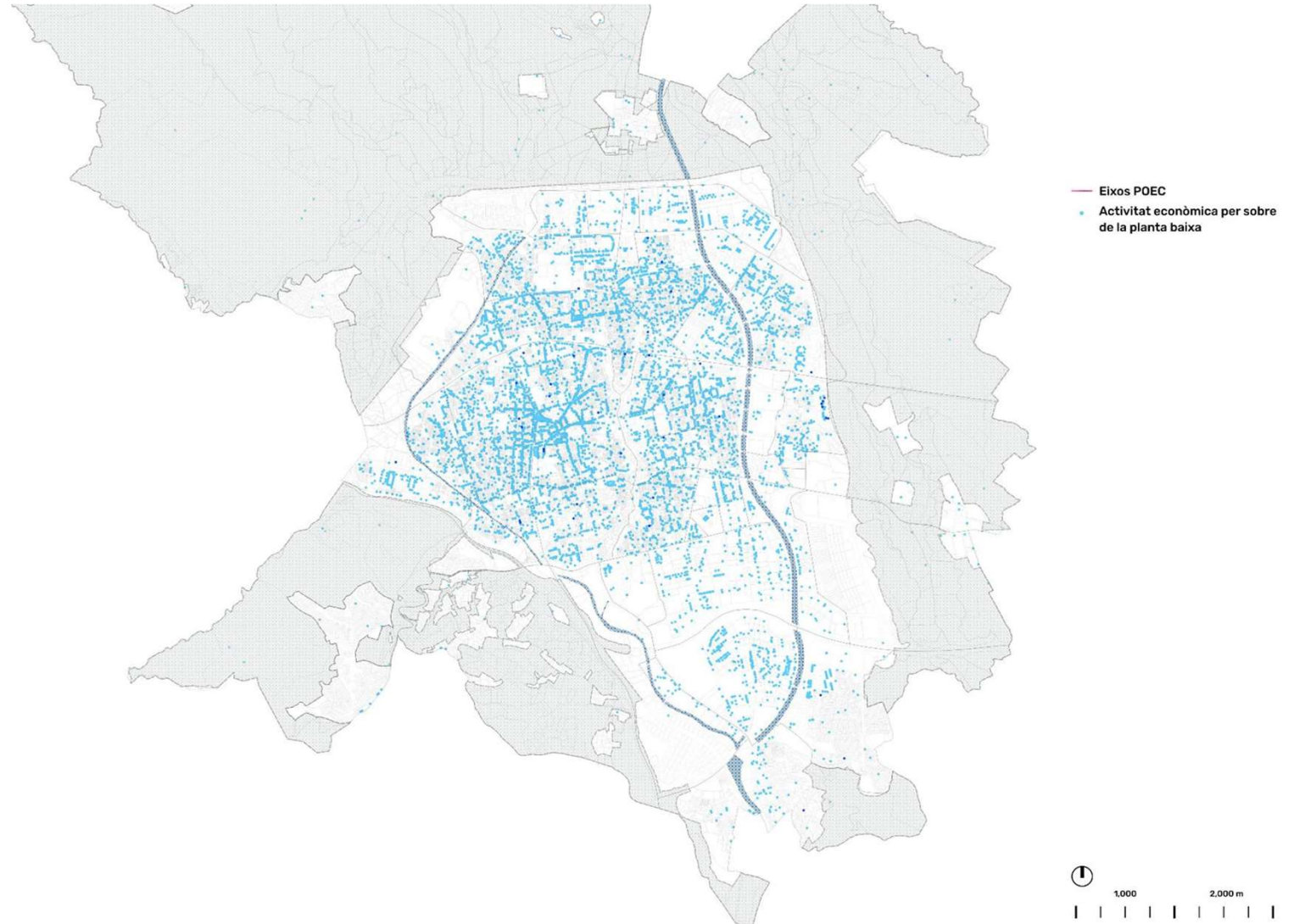


Distribució de l'activitat econòmica per sobre de planta baixa

Hi ha 1.317 locals per sobre de la planta baixa (11 % del total de locals).

Acullen principalment oficines i serveis professionals, activitats sanitàries i de benestar, educació i formació, serveis socials, activitats esportives i culturals, restauració i allotjament, tallers lleugers i magatzems, així com alguns usos residencials o temporals.

Aquests locals no s'inclouen en l'anàlisi de les activitats en planta baixa.



Tipologia de les
activitats per sobre
de planta baixa

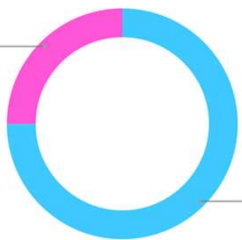
Categoria	Tipus d'activitats
Oficines i serveis professionals	Assessories fiscals i laborals, gestories, advocats, notaries, consultories d'arquitectura i enginyeria, disseny i publicitat, oficines tècniques i administratives
Salut, assistència sanitària i benestar	Consultes mèdiques, odontologia, psicologia, fisioteràpia, rehabilitació, medicina estètica, centres de teràpies alternatives, ioga, massatges
Educació i formació	Acadèmies d'idiomes, tallers artístics, música, dansa, reforç escolar, centres universitaris, escoles de cuina, centres de formació no reglada
Serveis socials i atenció a les persones	Centres de dia, serveis per a persones grans, centres d'acolliment i inclusió social, equipaments culturals per a col·lectius específics
Activitats esportives i cures personals	Gimnasos, pilates, ioga, meditació, salons de bellesa, perruqueries, tatuatge i pírcings
Activitats culturals, recreatives i d'oci	Sales de jocs i boleres, discoteques, sales d'exhibició cinematogràfica, espais de realitat virtual, locals recreatius
Restauració i allotjament	Restaurants, bars, cafeteries, pensions, hotels, residències d'estudiants, habitatges d'ús turístic
Producció i tallers	Confecció, fusteria, mecanitzat, obradors alimentaris, fabricació lleugera de plàstics o equips tècnics
Magatzems i logística	Magatzems comercials i industrials, centres logístics, magatzems de materials o productes tècnics
Comerç majorista i activitats no de proximitat	Oficines comercials, distribució majorista de productes, exposicions sense venda directa
Energia i infraestructures	Cobertes fotovoltaïques, instal·lacions tècniques i de manteniment d'edificis
Altres usos	Habitatges privats, usos temporals o turístics, espais sense activitat, usos mixtos singulars

Locals sense activitat econòmica

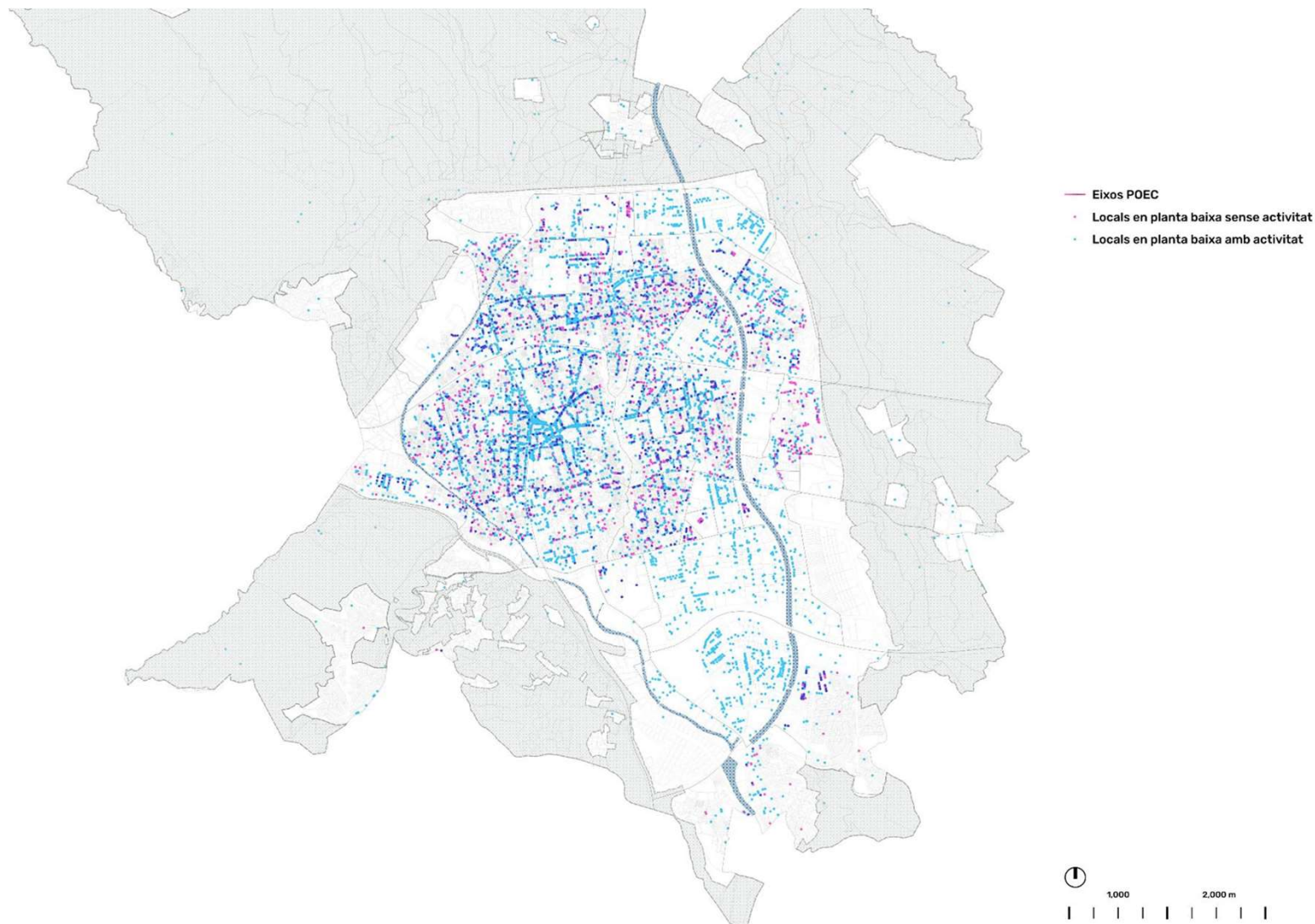
Els locals marcats com a “sense activitat” corresponen a aquells establiments que han estat considerats segons l'article 15.b de l'Ordenança Fiscal 3.37, tributant per la quota mínima. Es tracta de locals o establiments d'activitat que no tenien activitat donada d'alta en el moment en què es merita el tribut.

Són 2.643 i representen un 25 % del total dels locals en planta baixa. D'aquests, 256 estan registrats per sobre de planta baixa. No s'han tingut en compte per al càlcul.

Locals buits
25,0%

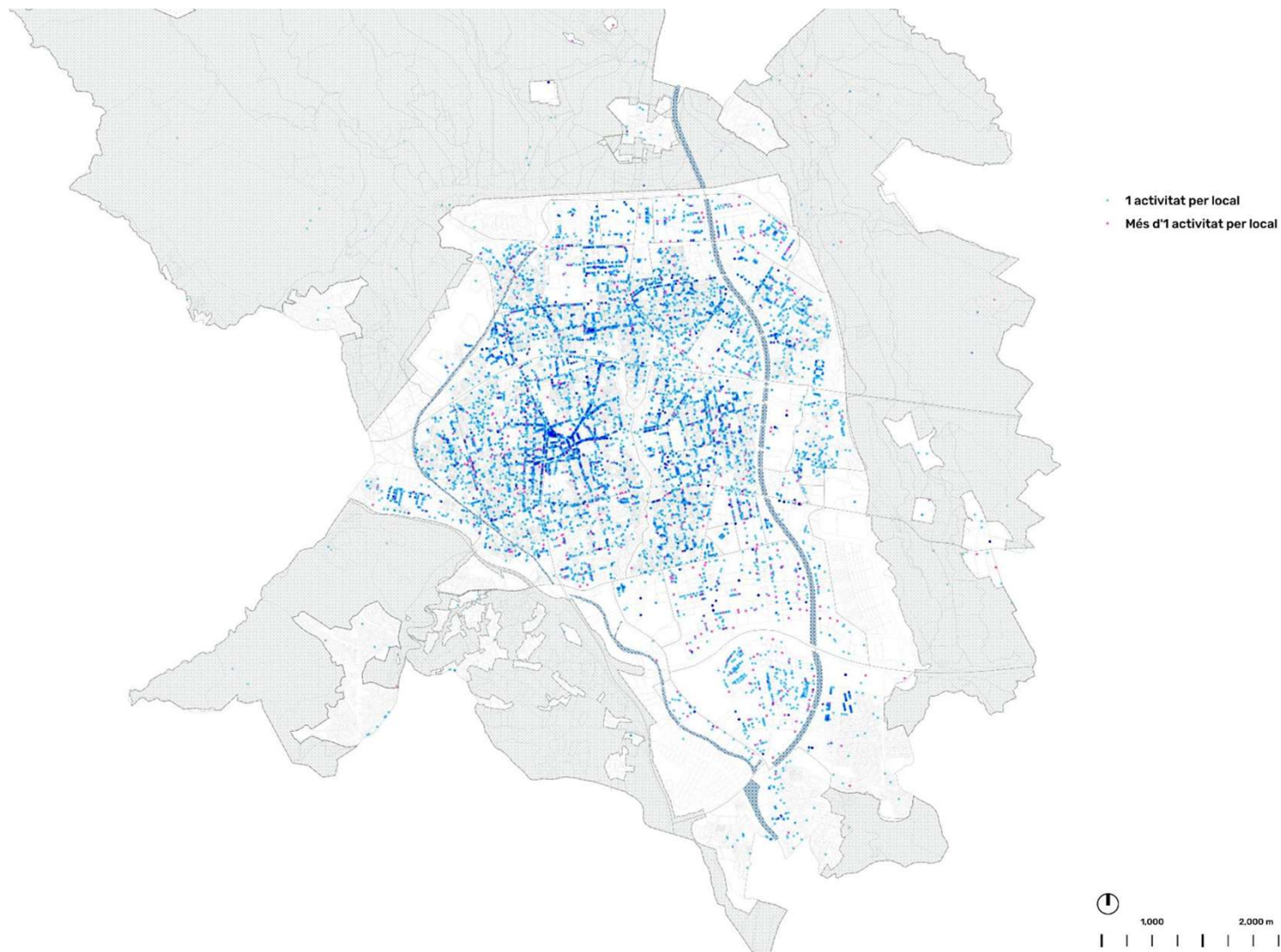


Actius
75,0%



Locals amb activitats múltiples

Hi ha 947 locals que tenen més d'una activitat. Això representa gairebé el 12 % dels locals en planta baixa amb activitat reconeguda.

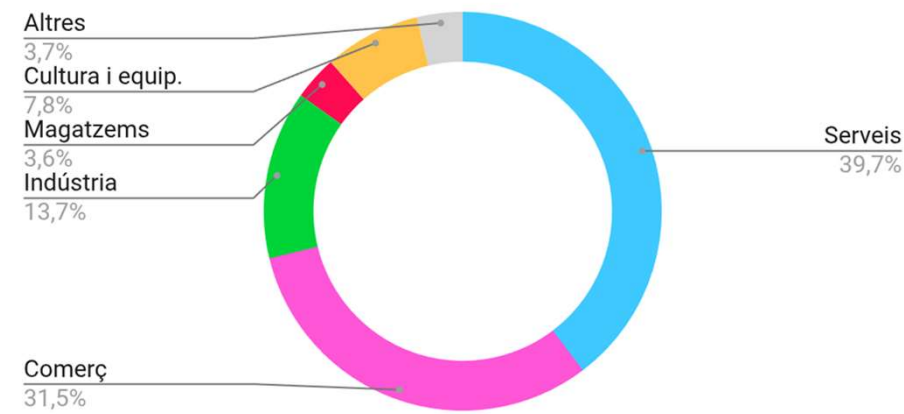


A1.2 Tipologies de locals en planta baixa

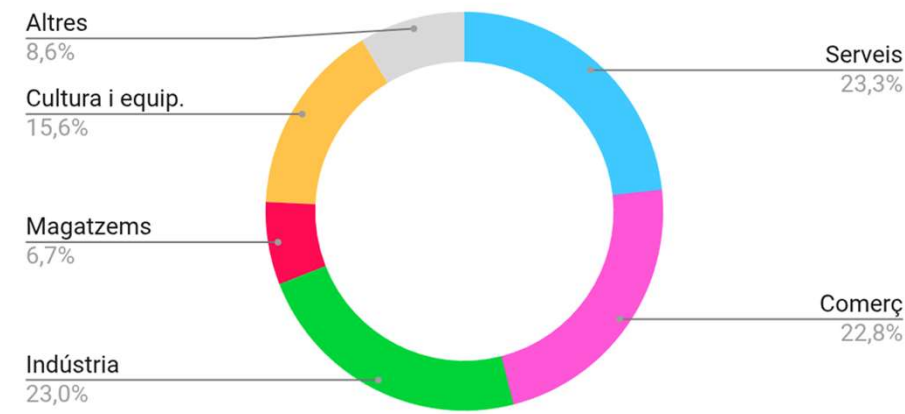
S'examinen les grans categories d'ús econòmic (serveis, comerç, indústria, magatzems, cultura) tant pel que fa al nombre de locals com a la superfície ocupada, determinant el pes específic de cada tipologia en la configuració del parc d'activitats en planta baixa.

Locals segons grans tipologies (PB)

Nombre de locals



Superfície dels locals (m² construïts)



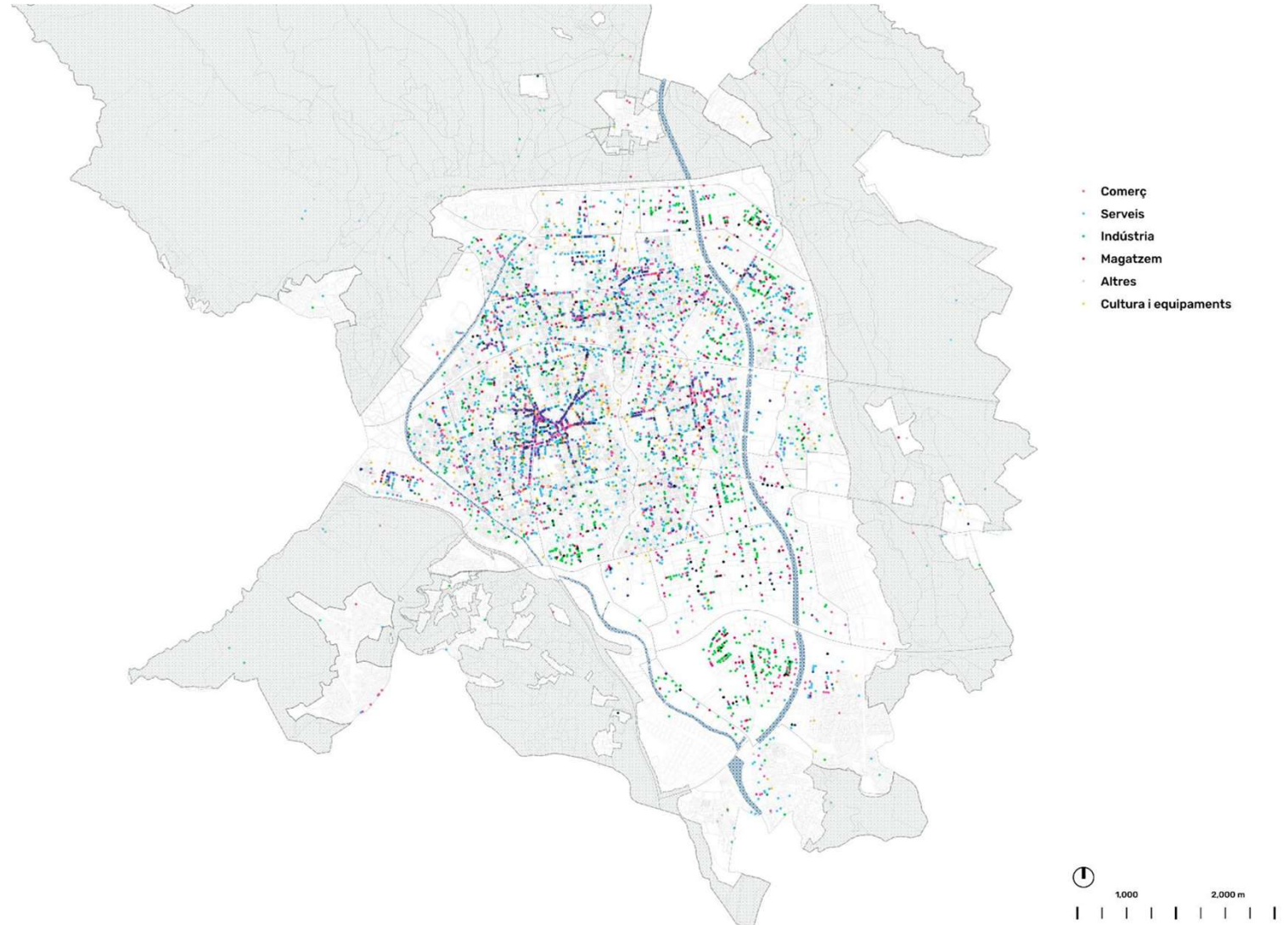
Tipus de local (pb)	Nombre	Superfície
Serveis	2759	759.514,46
Comerç	2190	742.746,37
Indústria	950	751.360,10
Magatzems	249	219.249,23
Cultura i equip.	545	510.559,38
Altres	258	281.261,22

Locals en planta baixa segons grans tipologies

Gairebé el 40 % dels locals en planta baixa estan destinats a serveis diversos.

El 31,3 % dels locals són comerços (engròs i detall).

Si es té en compte la superfície total destinada a cada tipologia, els serveis, el comerç i la indústria representen percentatges gairebé iguals (al voltant del 23 %).



trescientosmil



Locals en planta
baixa segons
grans tipologies
agregació a eix
(superfície
construïda)



trescientosmil
we're an urban think tank

- Altres usos m2 per 100 ml
- 0 - 500
 - 500 - 1000
 - 1000 - 2000
 - 2000 - 3000
 - 3000 - 4000
 - 4000 - 5000
 - 5000 - 7500
 - 7500 - 10000
 - Més de 10.000
- Comerç m2 per 100 ml
- 0 - 500
 - 500 - 1000
 - 1000 - 2000
 - 2000 - 3000
 - 3000 - 4000
 - 4000 - 5000
 - 5000 - 7500
 - 7500 - 10000
 - Més de 10.000
- Indústria m2 per 100 ml
- 0 - 500
 - 500 - 1000
 - 1000 - 2000
 - 2000 - 3000
 - 3000 - 4000
 - 4000 - 5000
 - 5000 - 7500
 - 7500 - 10000
 - Més de 10.000
- Serveis m2 per 100 ml
- 0 - 500
 - 500 - 1000
 - 1000 - 2000
 - 2000 - 3000
 - 3000 - 4000
 - 4000 - 5000
 - 5000 - 7500
 - 7500 - 10000
 - Més de 10.000



Locals en planta
baixa segons
grans tipologies
agregació a eix
(superfície
construïda)



- Altres usos m2 per 100 ml
- 0 - 500
 - 500 - 1000
 - 1000 - 2000
 - 2000 - 3000
 - 3000 - 4000
 - 4000 - 5000
 - 5000 - 7500
 - 7500 - 10000
 - Més de 10.000

- Comerç m2 per 100 ml
- 0 - 500
 - 500 - 1000
 - 1000 - 2000
 - 2000 - 3000
 - 3000 - 4000
 - 4000 - 5000
 - 5000 - 7500
 - 7500 - 10000
 - Més de 10.000

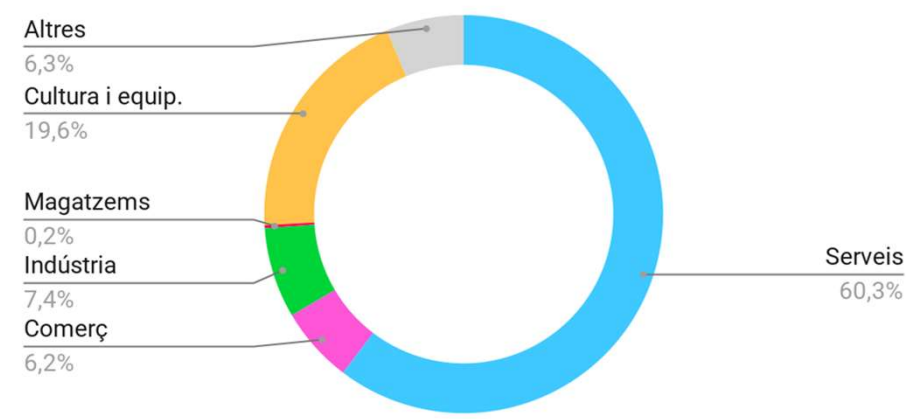
- Indústria m2 per 100 ml
- 0 - 500
 - 500 - 1000
 - 1000 - 2000
 - 2000 - 3000
 - 3000 - 4000
 - 4000 - 5000
 - 5000 - 7500
 - 7500 - 10000
 - Més de 10.000

- Serveis m2 per 100 ml
- 0 - 500
 - 500 - 1000
 - 1000 - 2000
 - 2000 - 3000
 - 3000 - 4000
 - 4000 - 5000
 - 5000 - 7500
 - 7500 - 10000
 - Més de 10.000

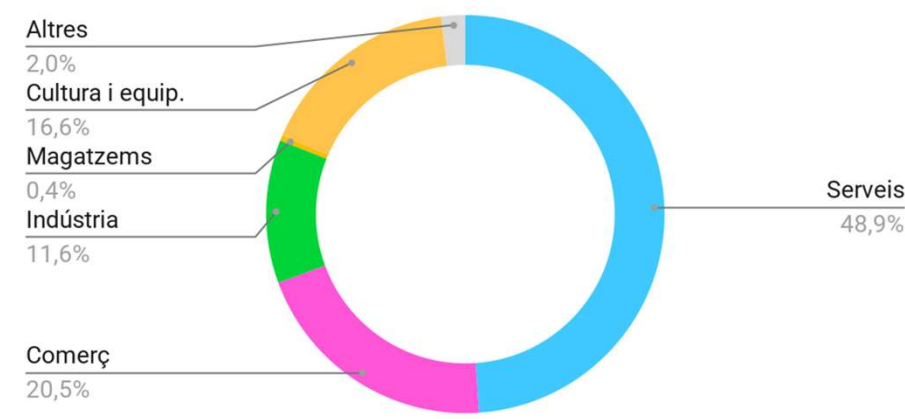


Locals segons grans
tipologies (per sobre de PB)

Nombre de locals



Superfície dels locals (m² construïts)



Tipus de local (per sobre pb)	Número	Superfície
Serveis	508	79.553,37
Comerç	52	33.316,27
Indústria	62	18.932,96
Magatzems	2	719,04
Cultura i equip.	165	26.951,98
Altres	53	3.187,68
Total actius	842	

Locals per sobre de planta baixa segons grans tipologies

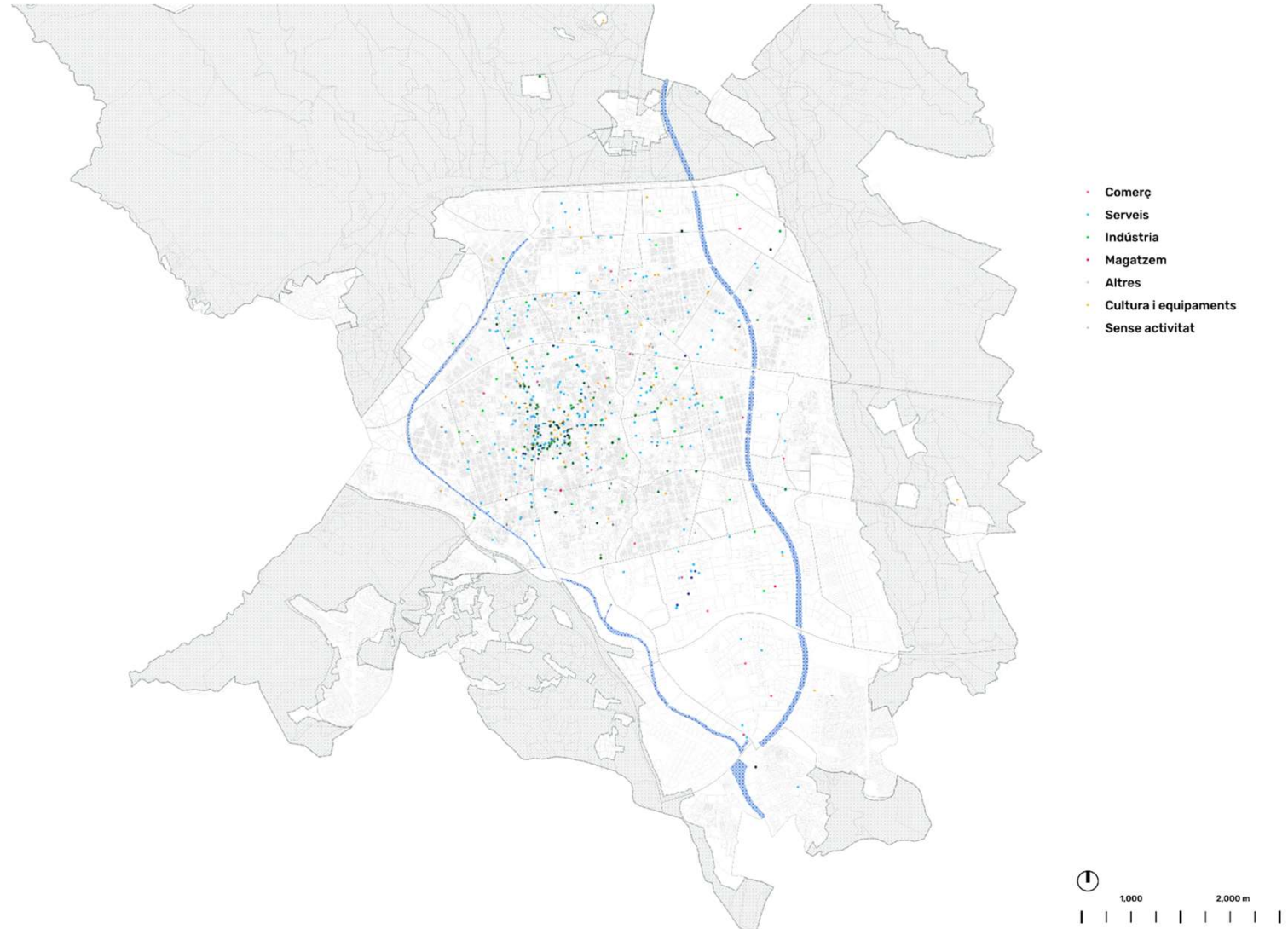
Gairebé el 60 % dels locals actius per sobre de la planta baixa estan destinats a serveis diversos.

Només el 6,2 % dels locals es destinen a comerç.

Els equipaments tenen un pes important en quant a nombre (19,6 %).

Si es té en compte la superfície total destinada a cada tipologia, els serveis continuen sent majoritaris amb gairebé un 49 %, respecte del 20 % de comerç.

Hi ha 266 locals sense activitat.



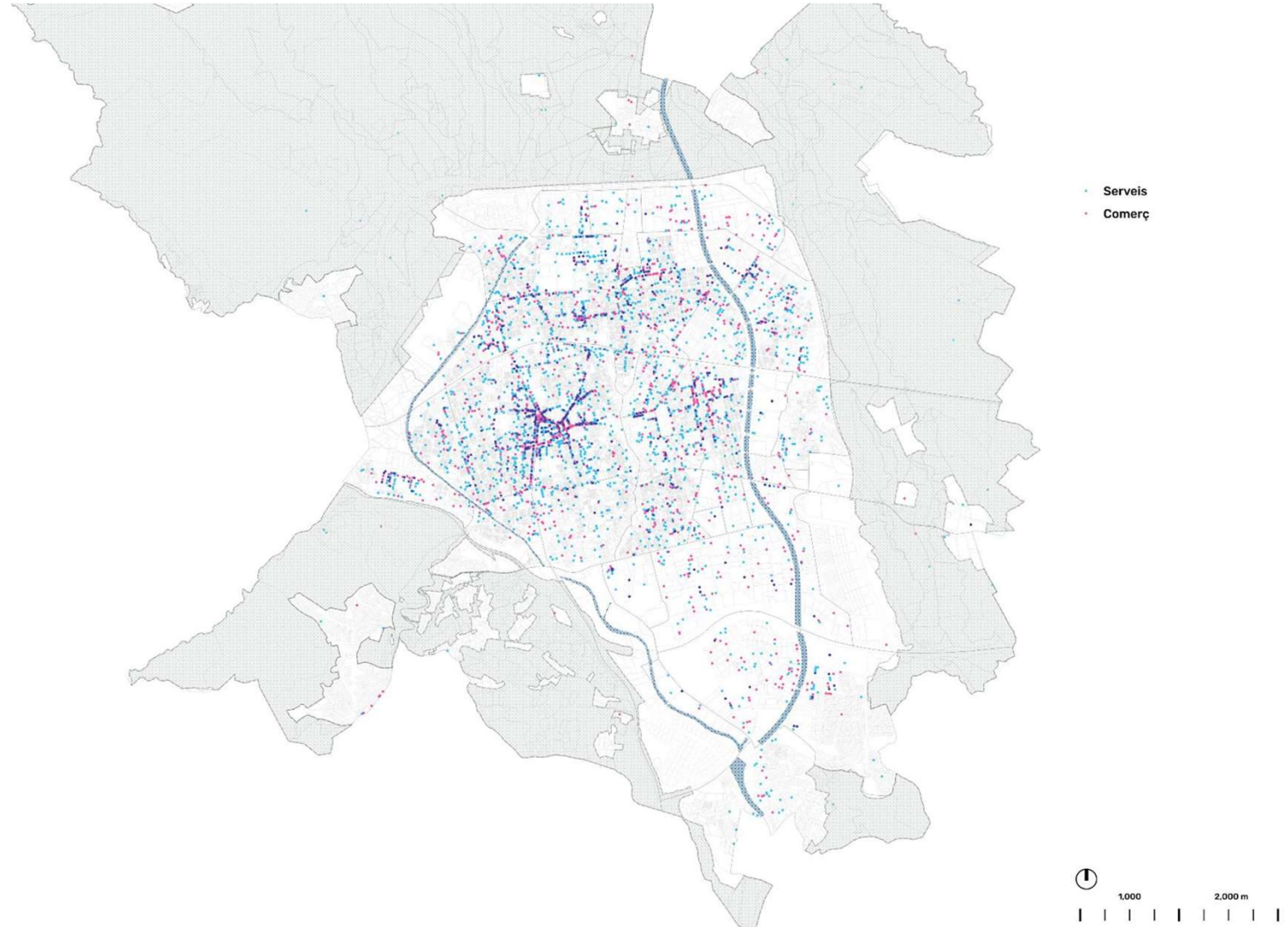
A1.3 Què caracteritza la diversitat de la planta baixa?

Mitjançant ràtios comparatives, s'avalua el grau de diversitat i especialització funcional de la planta baixa, identificant equilibris, desproporcions i característiques estructurals del teixit econòmic local.

Ràtio Serveis / Comerç

La ràtio entre el nombre de serveis i comerç és d'1,26, és a dir, per cada establiment comercial hi ha la mateixa activitats de serveis.

Aquesta proporció pròxima a 1 es manté si es té en compte la superfície construïda de les activitats (1,02 m² de serveis per cada m² de comerç).

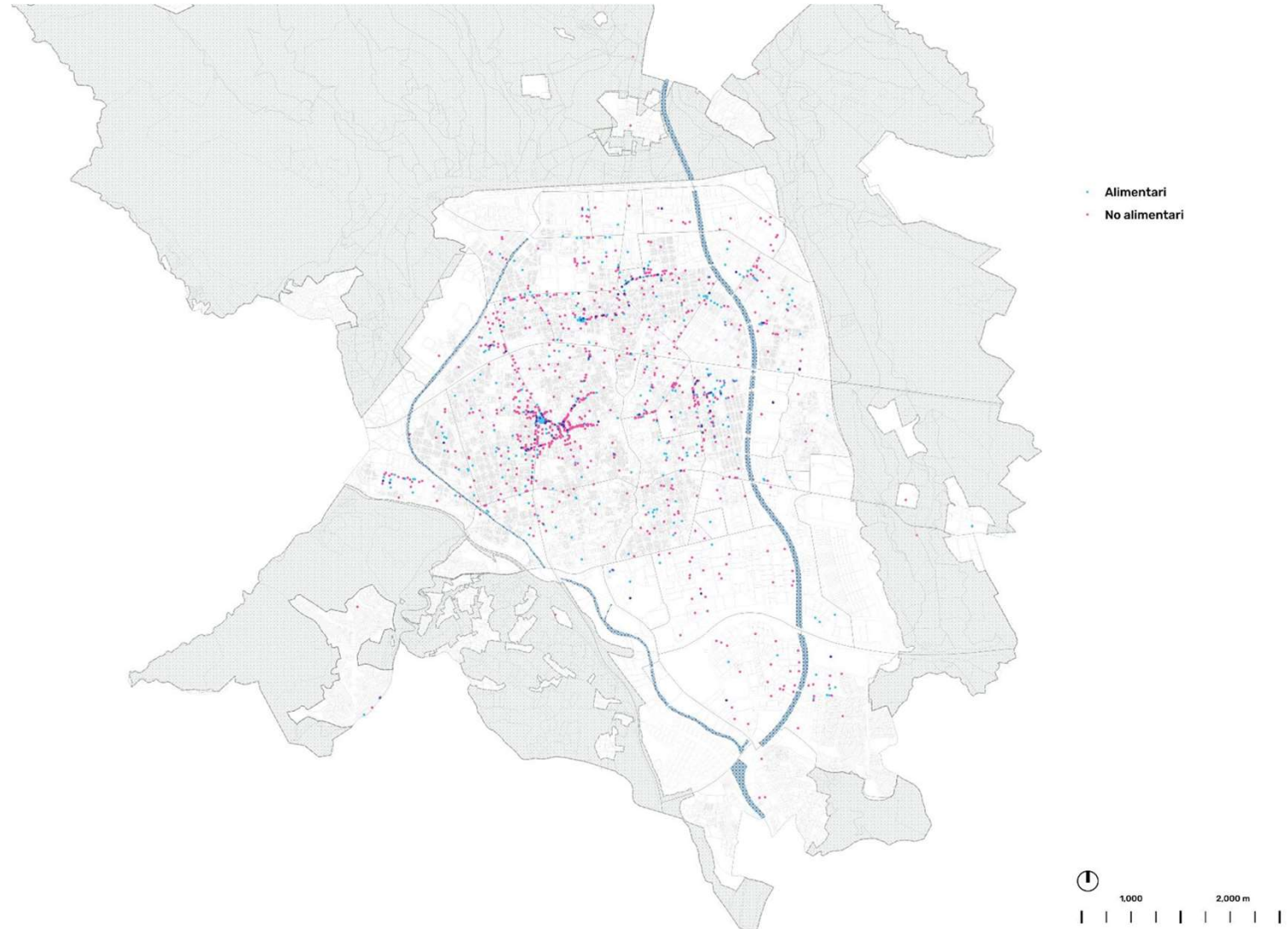


Ràtio Comerç alimentari / Comerç no alimentari

El comerç alimentari representa el 33,5 % del total del locals de comerç mentre que el comerç no alimentari és gairebé el 45 %.

Hi ha aproximadament 1,34 comerços no alimentaris per cada comerç alimentari.

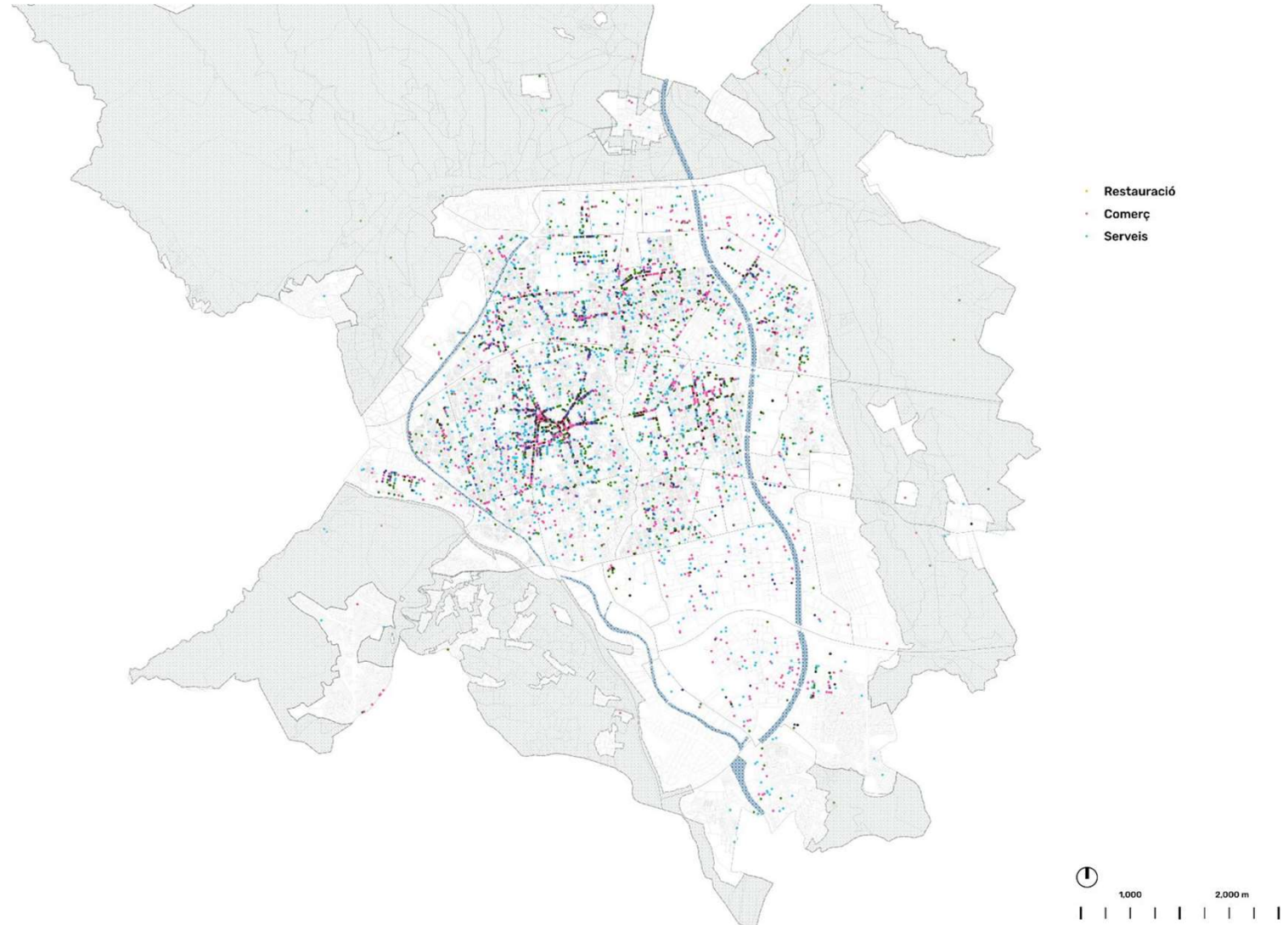
En quant a la superfície construïda, hi ha aproximadament 6,36 m² de comerç no alimentari per cada m² de comerç alimentari.



Ràtio Restauració / Comerç i serveis

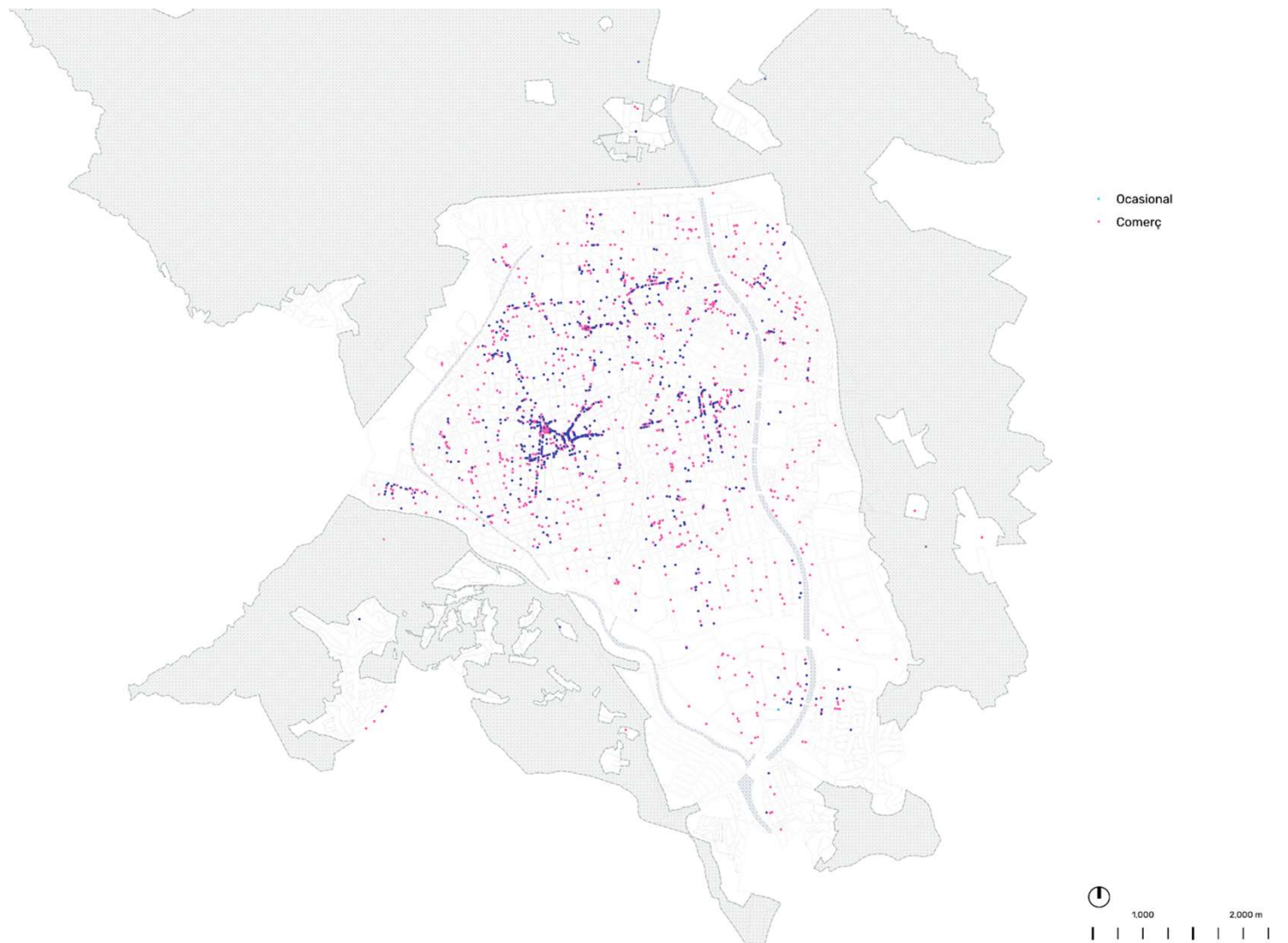
La restauració és una tipologia majoritària: representa el 18,63 % del total de locals de comerç i servei.

Tot i que un 33 % dels serveis són restauració en nombre de locals, aquests només ocupen 17,6 % de la superfície construïda total de serveis.



Ràtio Comerç ocasional/ Comerç total

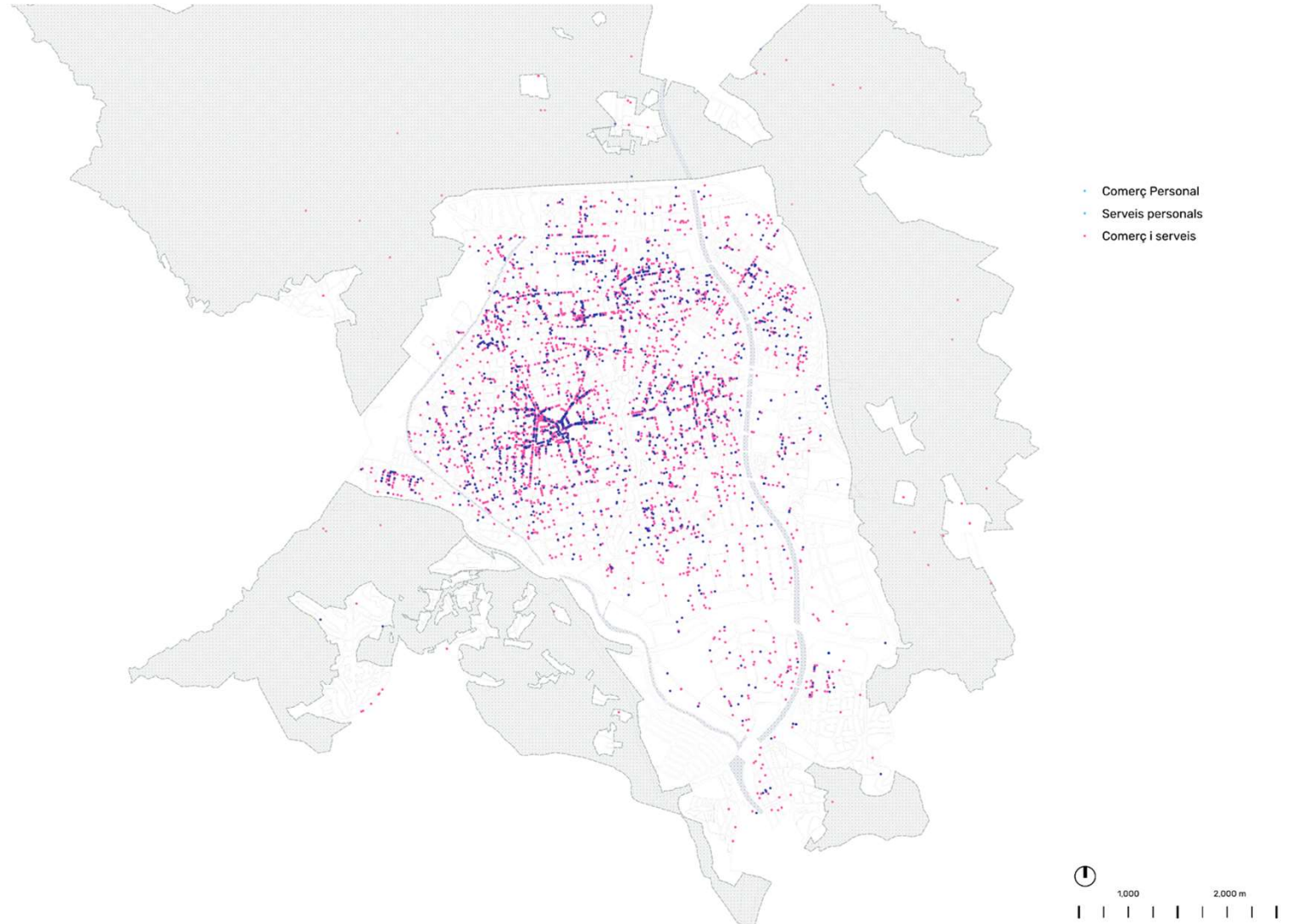
Tant en nombre de locals com en superfície, el comerç ocasional representa aproximadament un terç del comerç total a Terrassa.



Ràtio Comerç i serveis a la persona / Total comerç i serveis

Els locals de comerç i serveis personals (1.367) representen aproximadament un quart dels establiments de comerç i serveis (4.949), però només ocupen el 16,5 % de la superfície construïda total

Això indica que aquests locals són més petits que la mitjana.



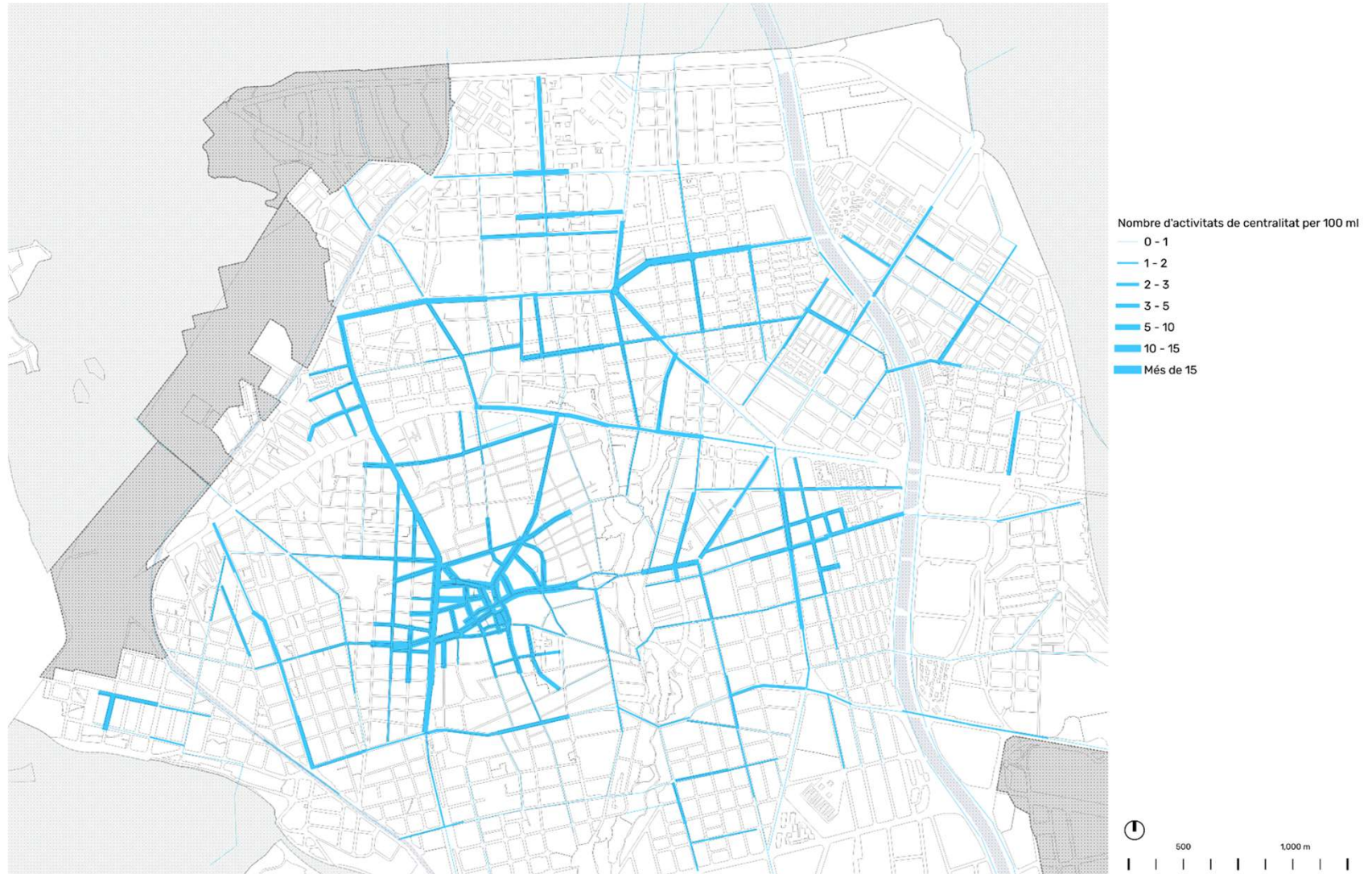
A2. Quines activitats tenen caràcter de centralitat?

A partir de la classificació elaborada per l'Ajuntament de Terrassa, s'han dividit les activitats en planta baixa en tres grans grups d'acord a la seva capacitat de generar centralitat.

Activitats generadores de centralitat agregades a eix

S'han identificat 4.329 activitats generadores de centralitat, que representen el 54,36% de totes les plantes baixes amb activitat reconeguda.

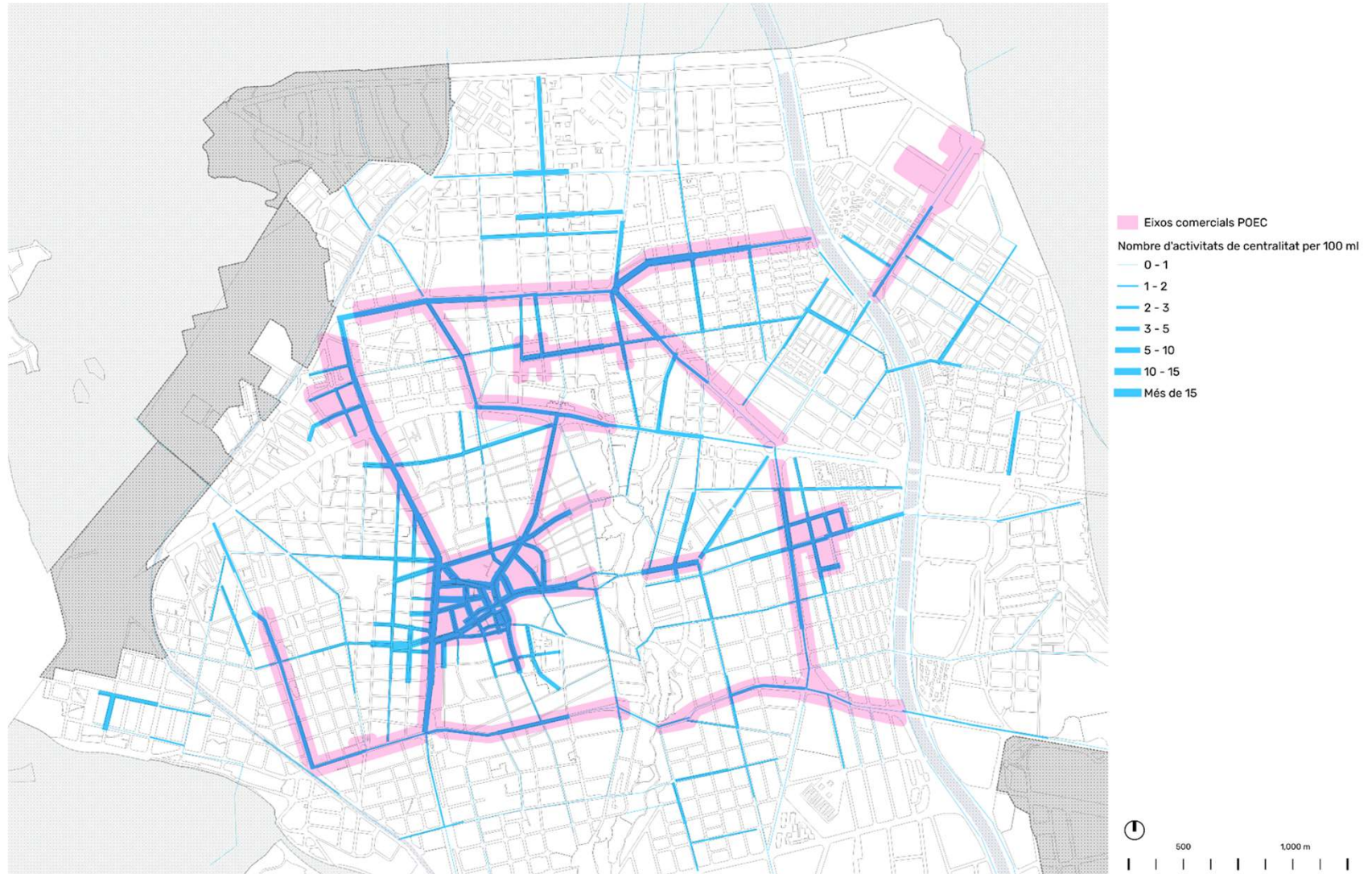
De mediana, hi ha més de 2 activitats per 100 metres lineals d'aquestes característiques.



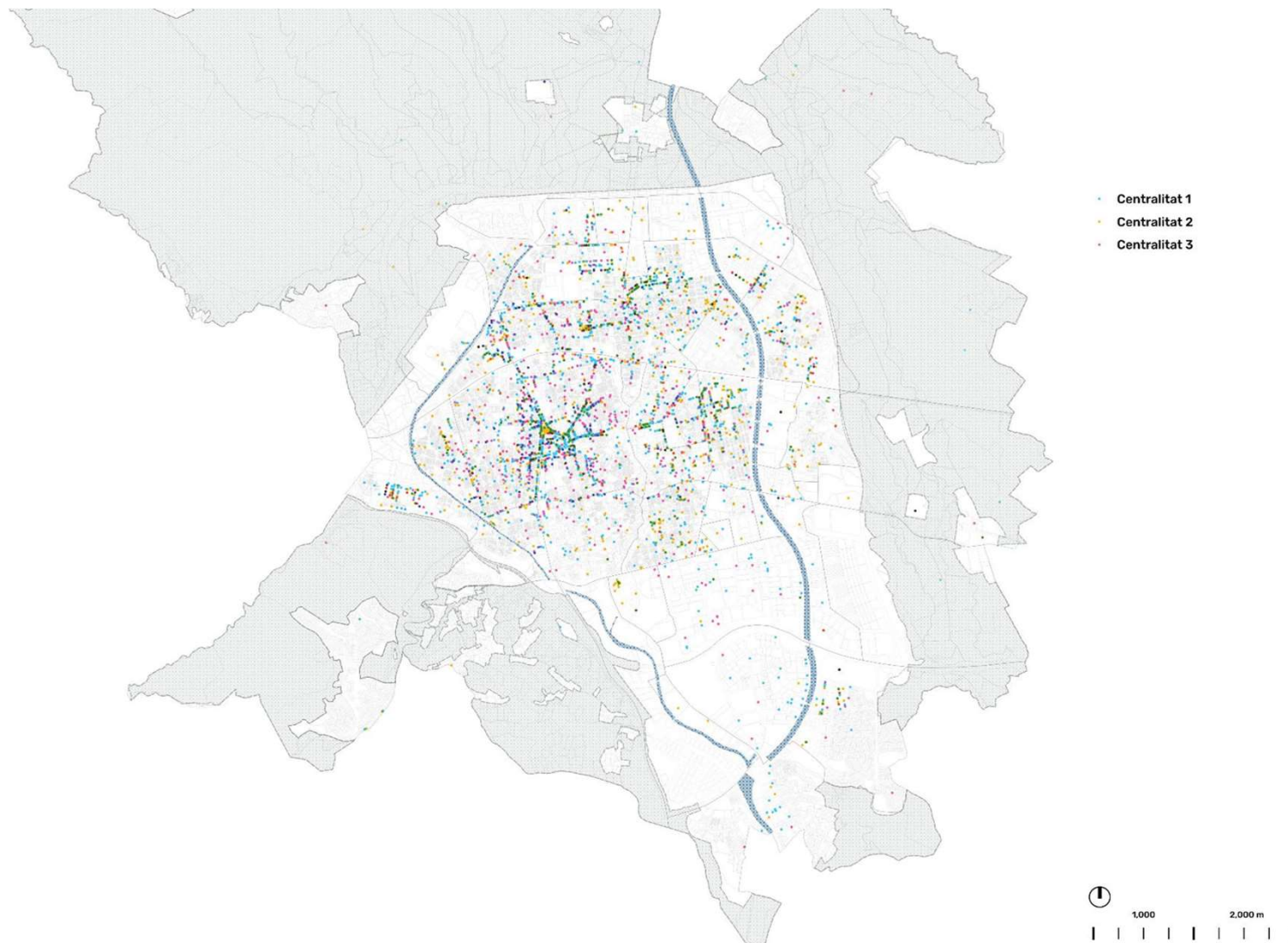
Activitats generadores de centralitat agregades a eix en relació al POEC

Superposició dels eixos amb presència d'activitats de centralitat i el POEC.

Malgrat que, en general, els eixos de major centralitat queden reconeguts pel POEC existeixen molts altres eixos que no s'hi inclouen.



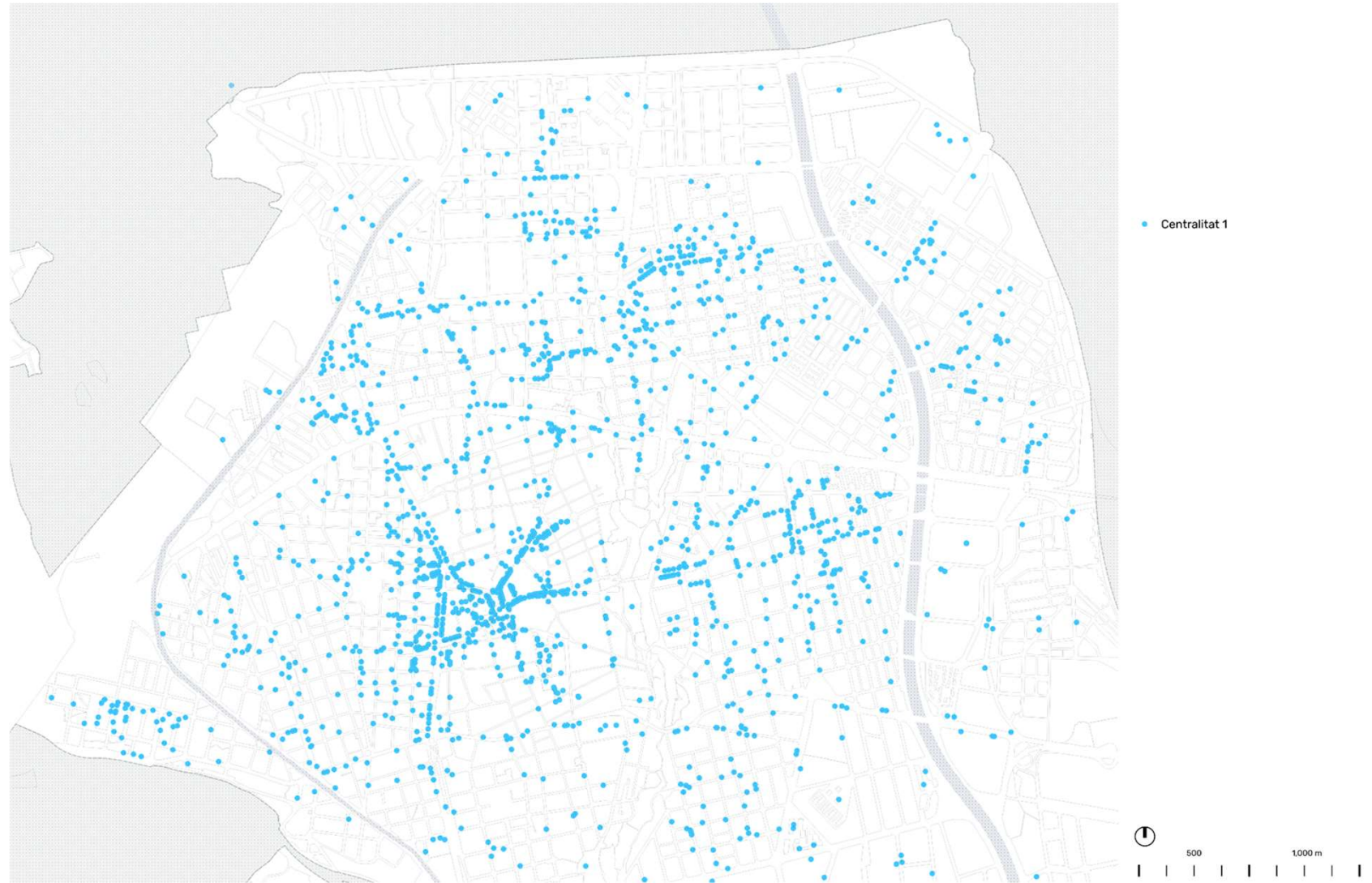
Activitats
generadores de
centralitat
Nivell 1, 2 i 3



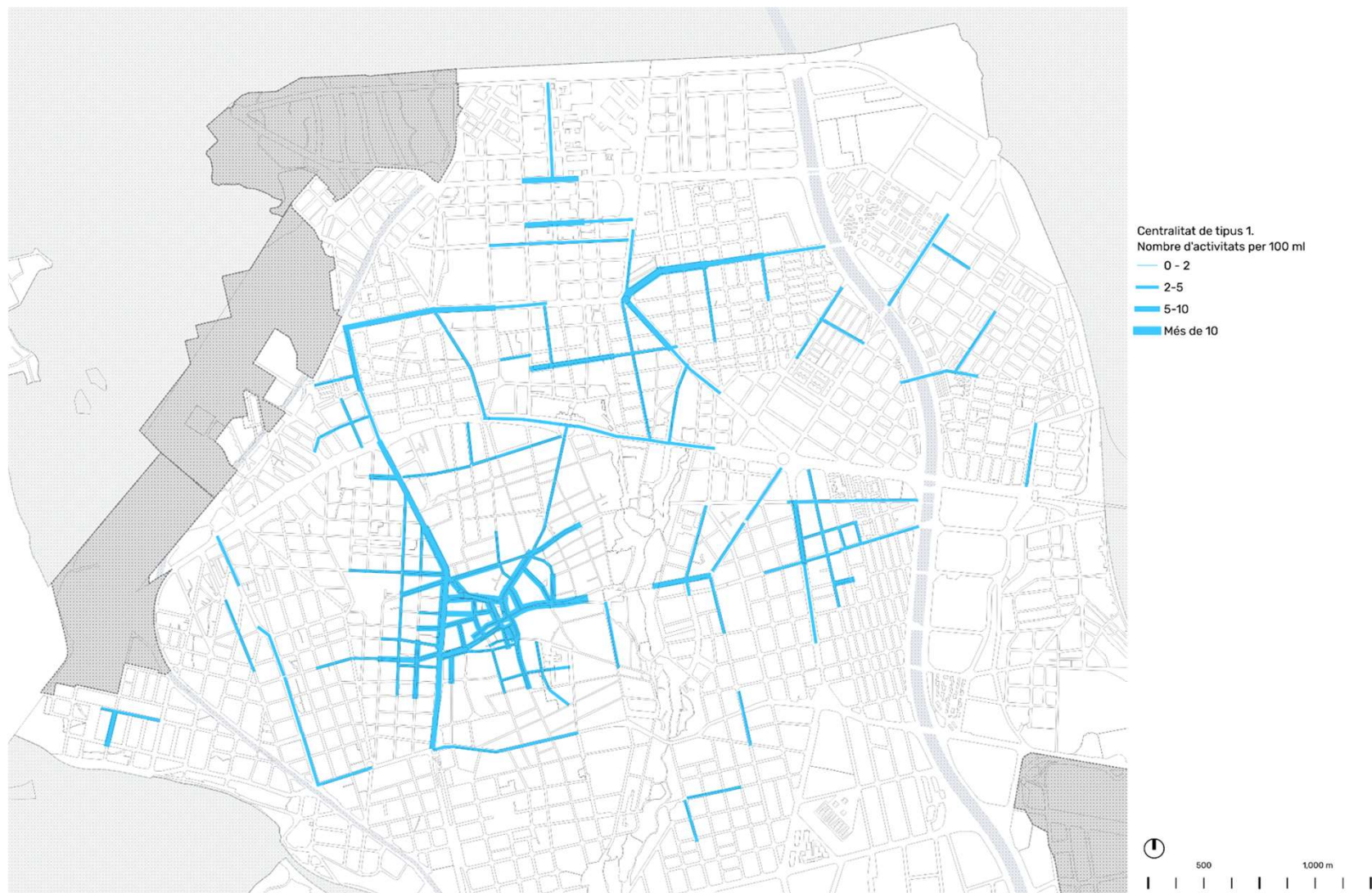
Centralitat Nivell 1

Hi ha 1.943 locals amb una elevada atracció i intensitat d'ús.

Inclouen comerç al detall no alimentari (moda i calçat, equipament de la llar, tecnologia, cultura, esport, salut, benestar, flors, animals de companyia i articles nous i de segona mà), juntament amb serveis personals (perruqueries, bellesa o fotografia), restauració, activitats culturals i de lleure (cinemes, biblioteques i museus) i serveis vinculats a l'oci i al consum experiencial (lloguer d'articles i agències de viatges).



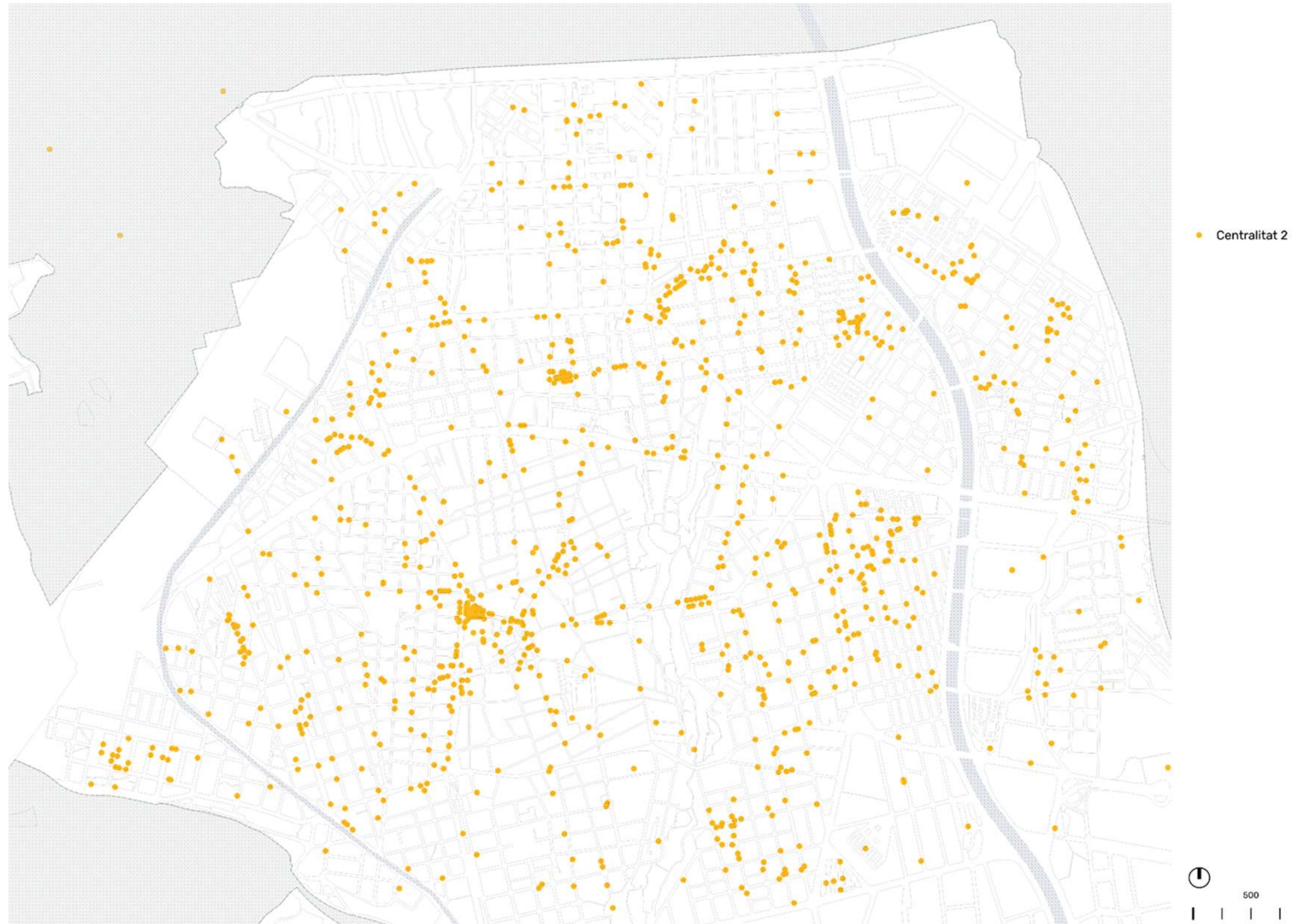
Centralitat
Nivell 1
Agregació a eix



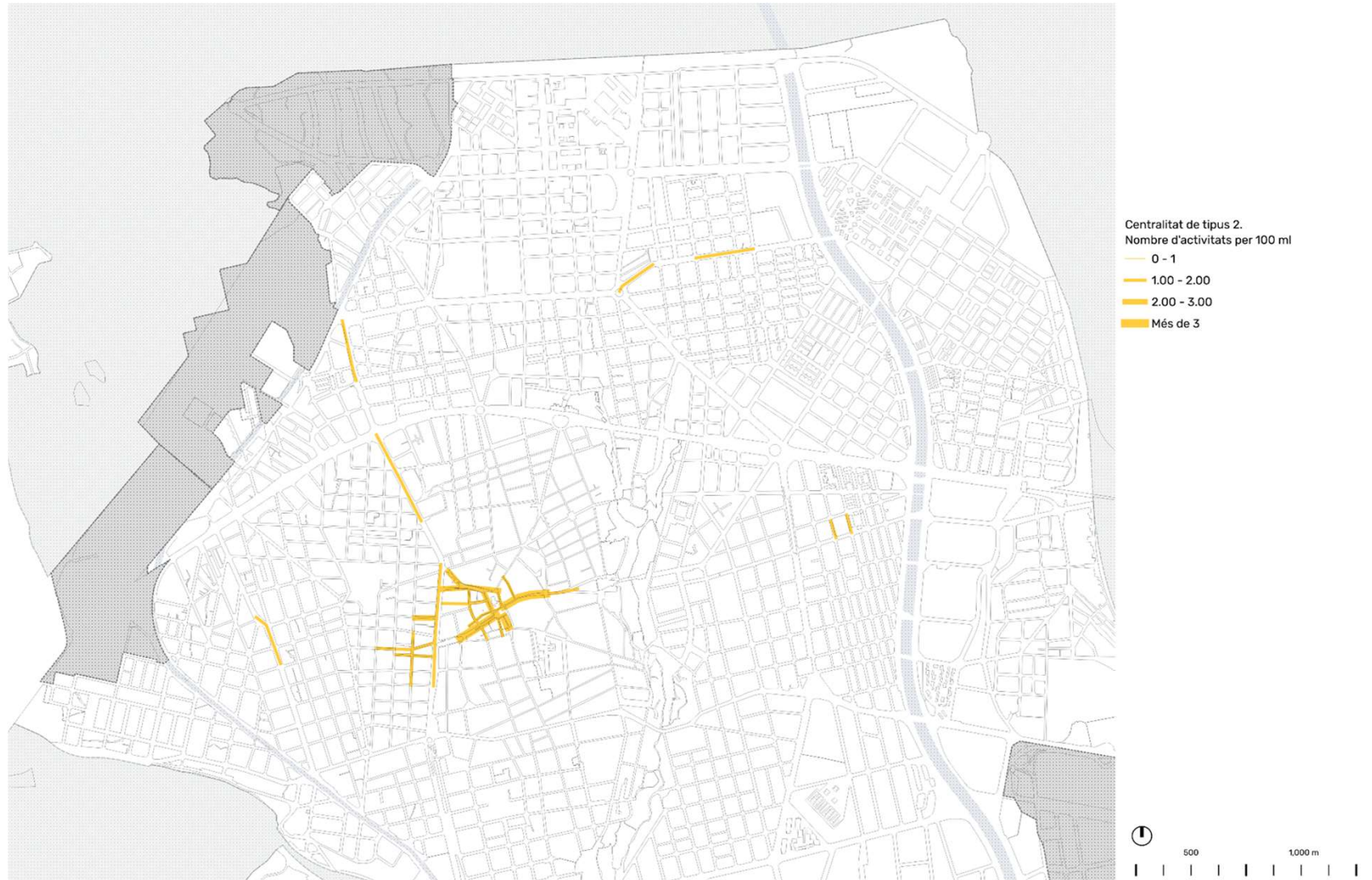
Centralitat Nivell 2

Hi ha 1.515 locals que responen principalment a necessitats quotidianes i de proximitat.

Integren comerç al detall alimentari generalista i especialitzat (fruites i hortalisses, carn, peix i marisc, pa i productes de fleca, begudes i altres aliments), serveis de menjars i begudes (càtering i establiments de consum de begudes) i serveis de reparació i manteniment d'equipaments tecnològics, electrònics, electrodomèstics, mobiliari, calçat i altres efectes personals i de la llar.

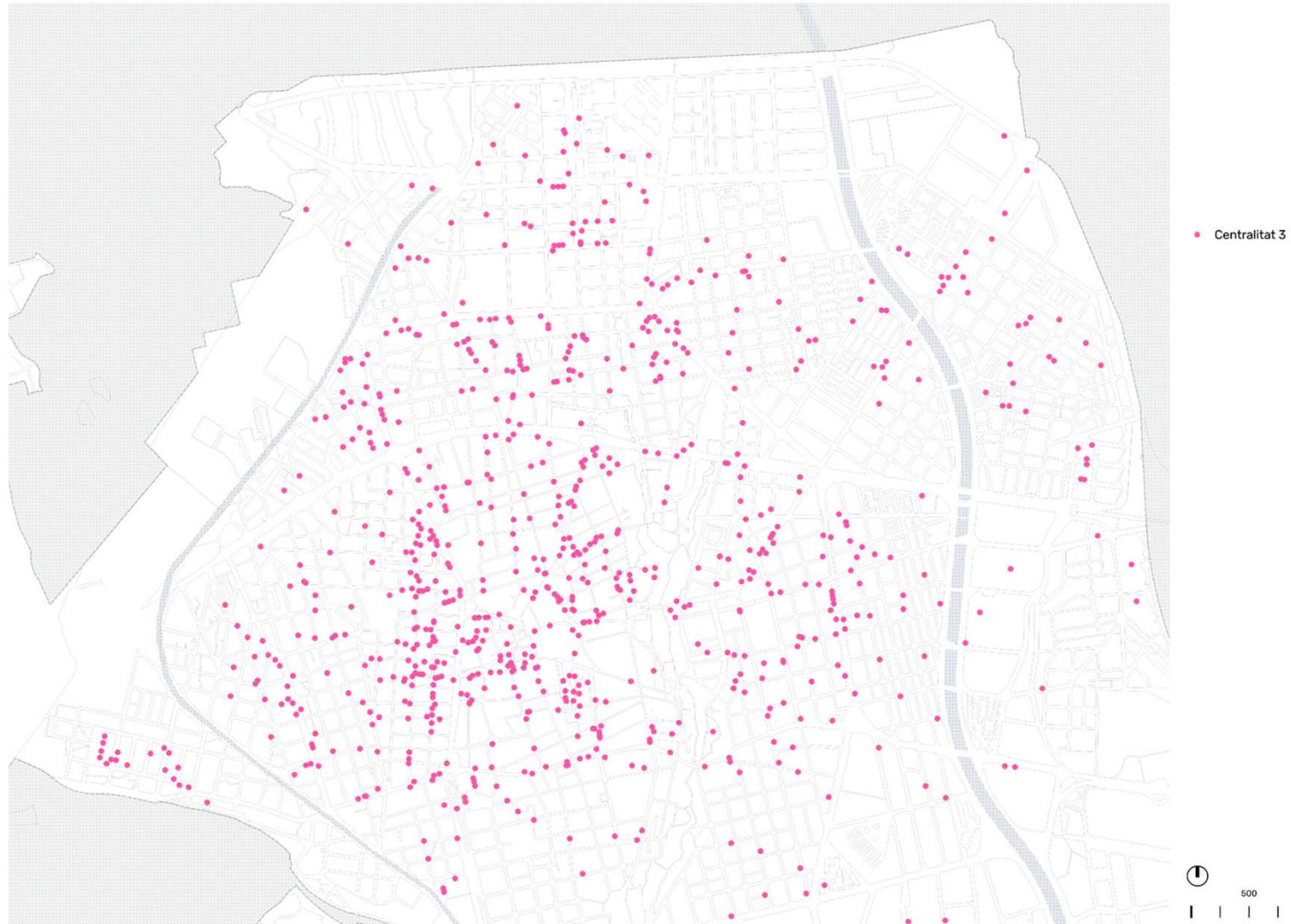


Centralitat
Nivell 2
Agregació a eix

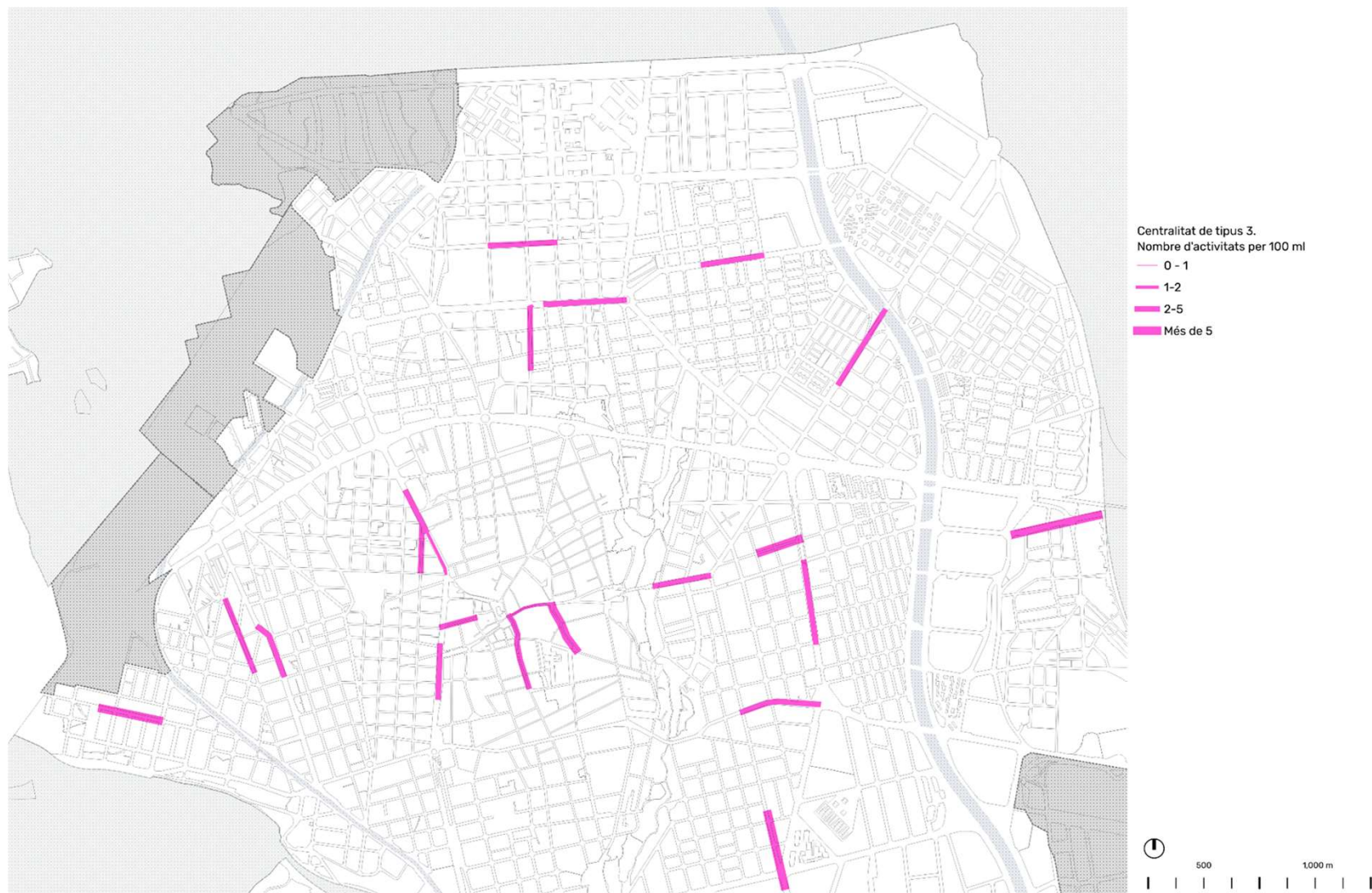


Centralitats Nivell 3

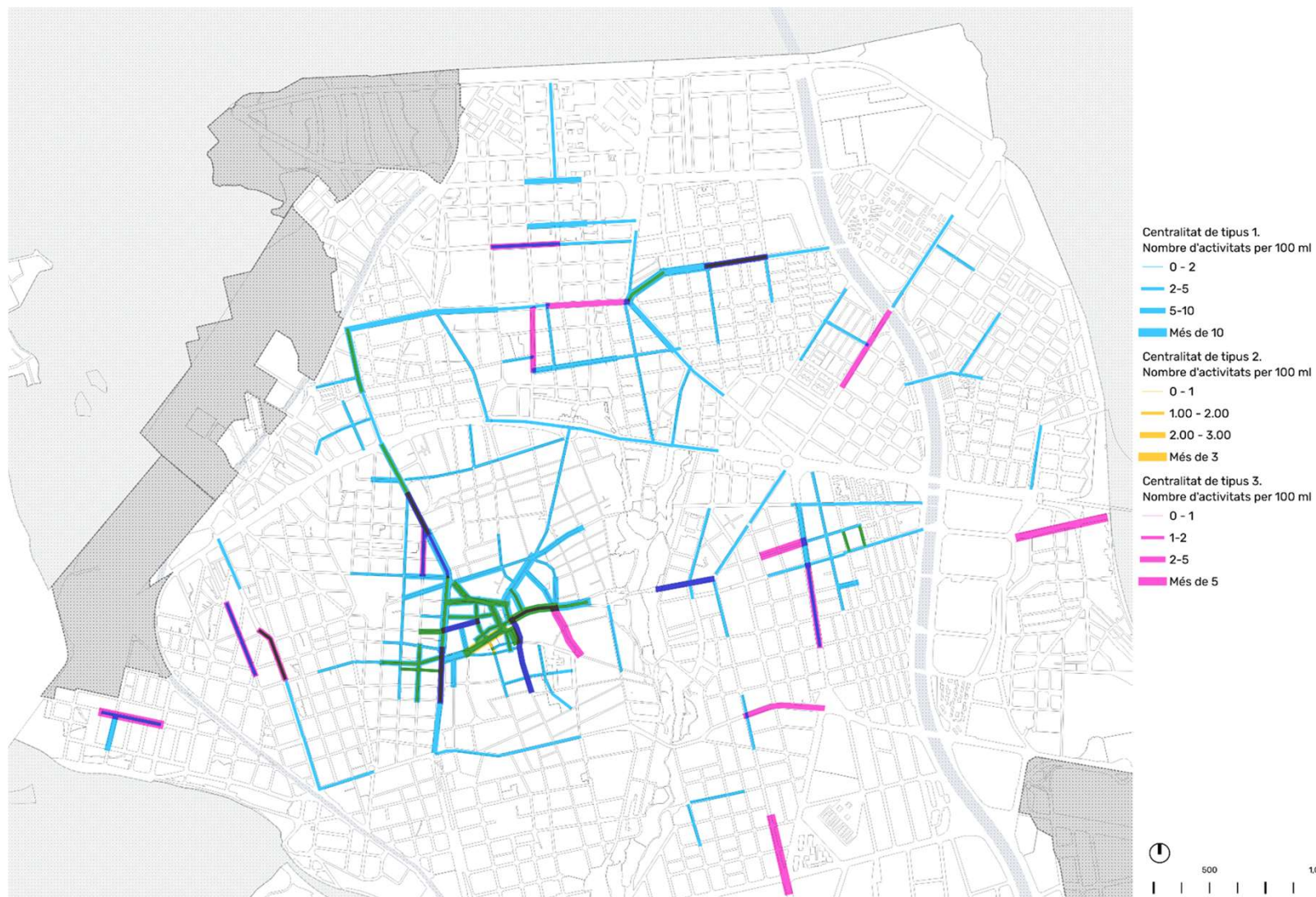
Hi ha 871 locals que concentren serveis professionals, financers, administratius, educatius i sanitaris d'alta especialització, amb una funció més estructural i estratègica que quotidiana.



Centralitat
Nivell 3
Agregació a eix



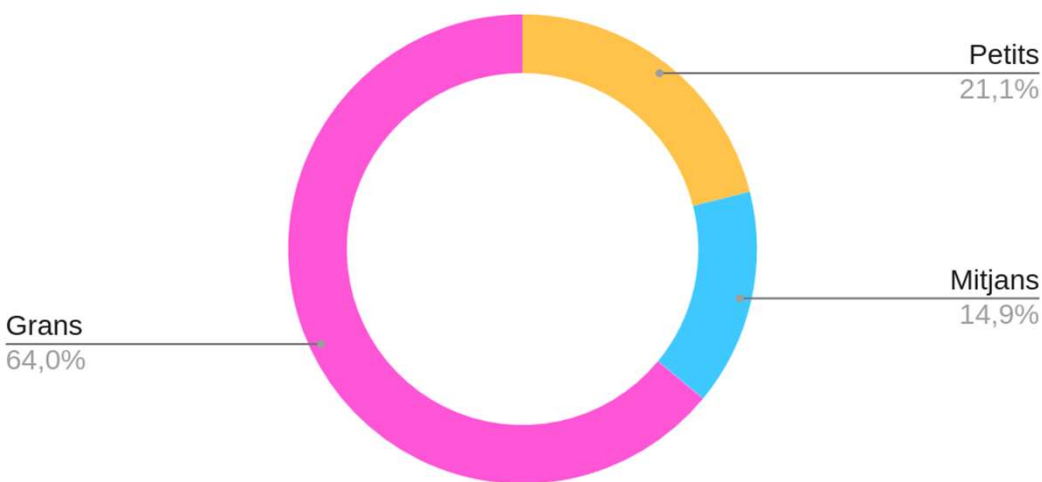
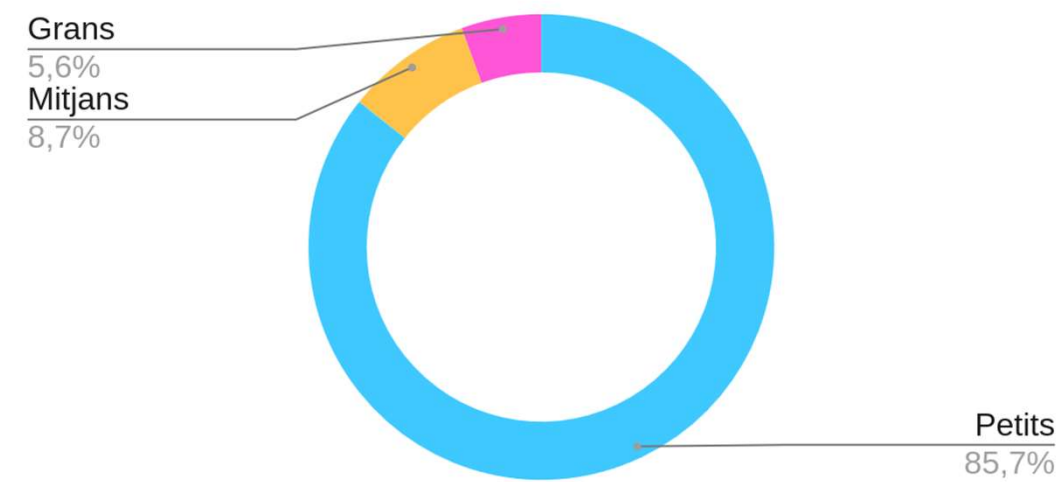
Síntesi Centralitats
Nivell 1, 2 i 3
Agregació a eix



A3. Quina és la dimensió dels locals?

S'ha caracteritzat la mida dels locals en planta baixa segons la classificació del POEC (petits, mitjans, grans), la relació entre superfície i tipologia d'activitat i com la dimensió condiciona la implantació comercial i la seva adaptabilitat.

El POEC classifica els locals en 3 tipus segons la superfície.

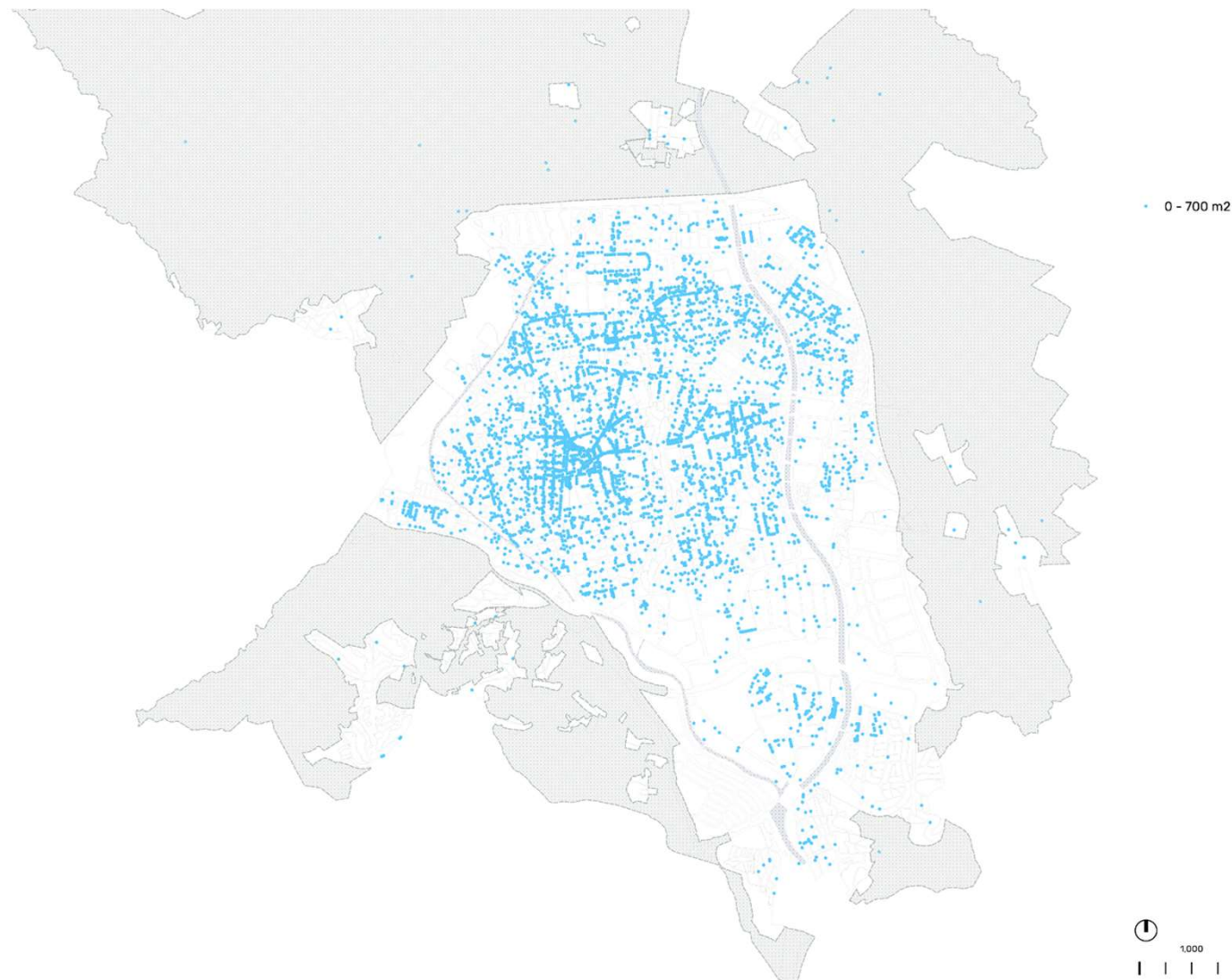


Tipus de local segons superfície	Número	Superfície
Petits (menys de 700 m²)	6825	1.046.241,50
Mitjans (entre 700 m² i 2.000 m²)	695	740.904,66
Grans (més de 2.000 m²)	443	3.176.351,30

Locals petits segons el POEC

Més del 85 % dels locals amb activitat econòmica en planta baixa (6.825) tenen una superfície inferior als 700 m².

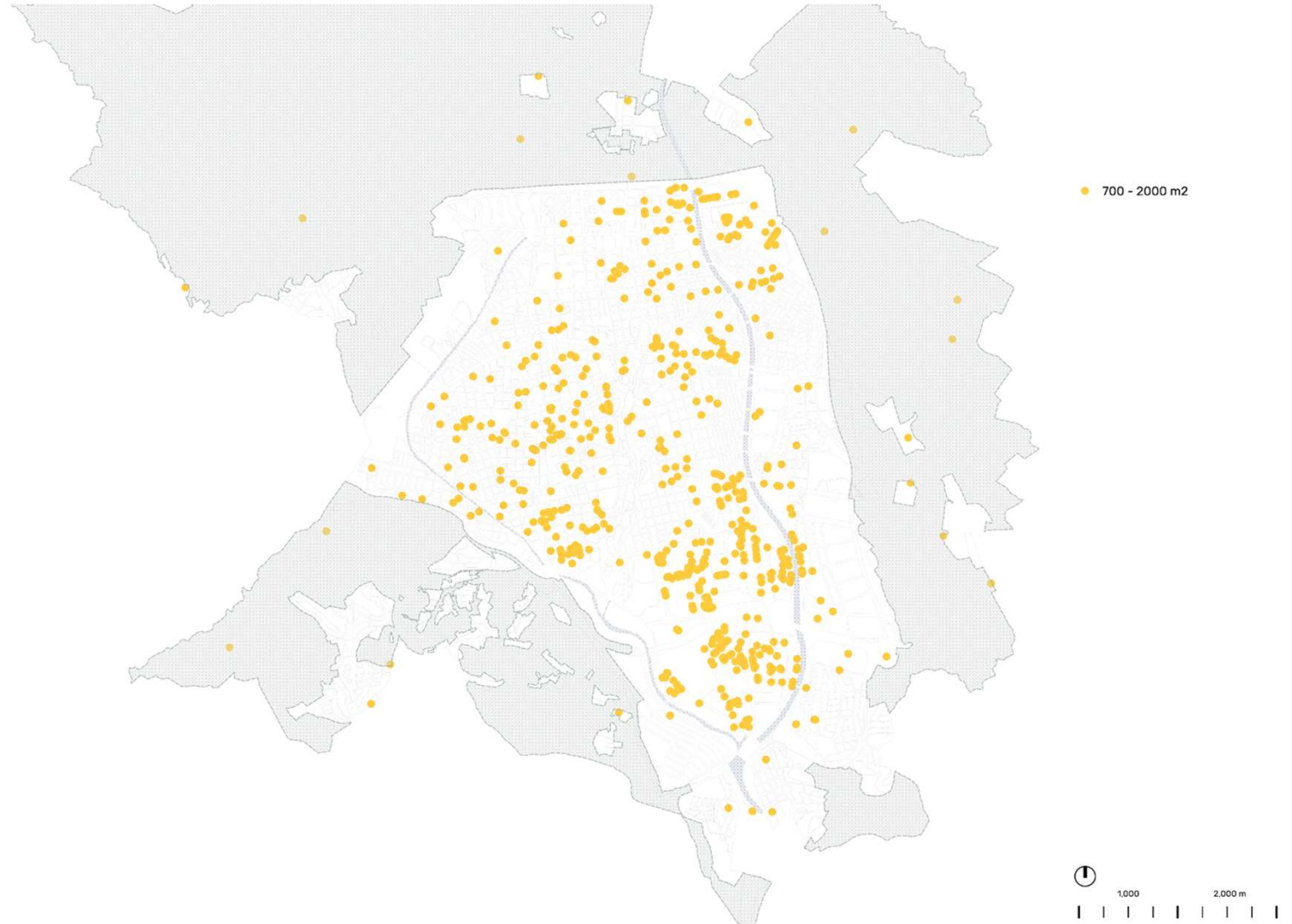
Segons la classificació del POEC, són locals petits.



Locals mitjans segons el POEC

Aproximadament el 8,7 % dels locals amb activitat econòmica planta baixa tenen una superfície entre els 700 m² i els 2.000 m².

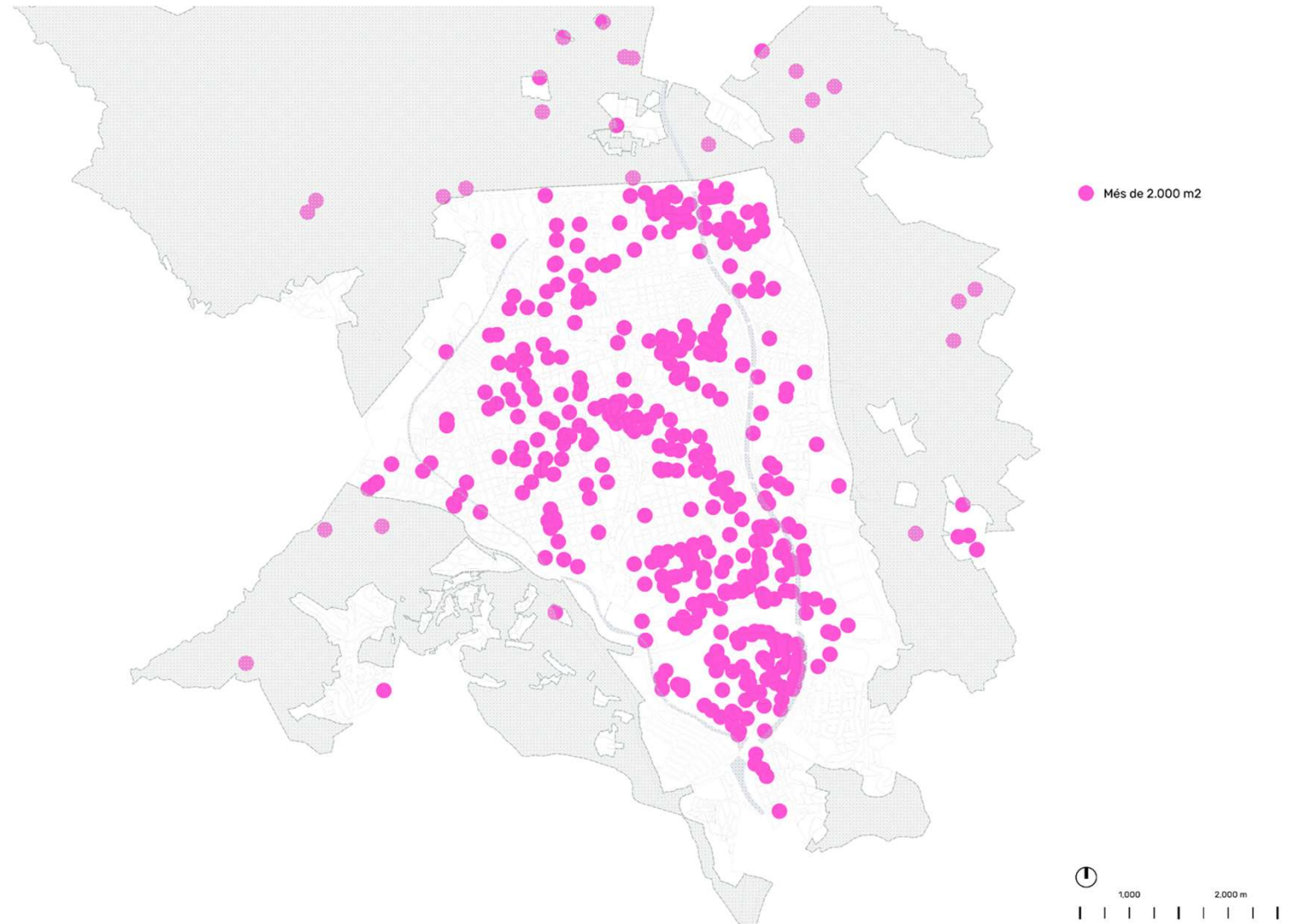
Segons la classificació del POEC són locals mitjans.



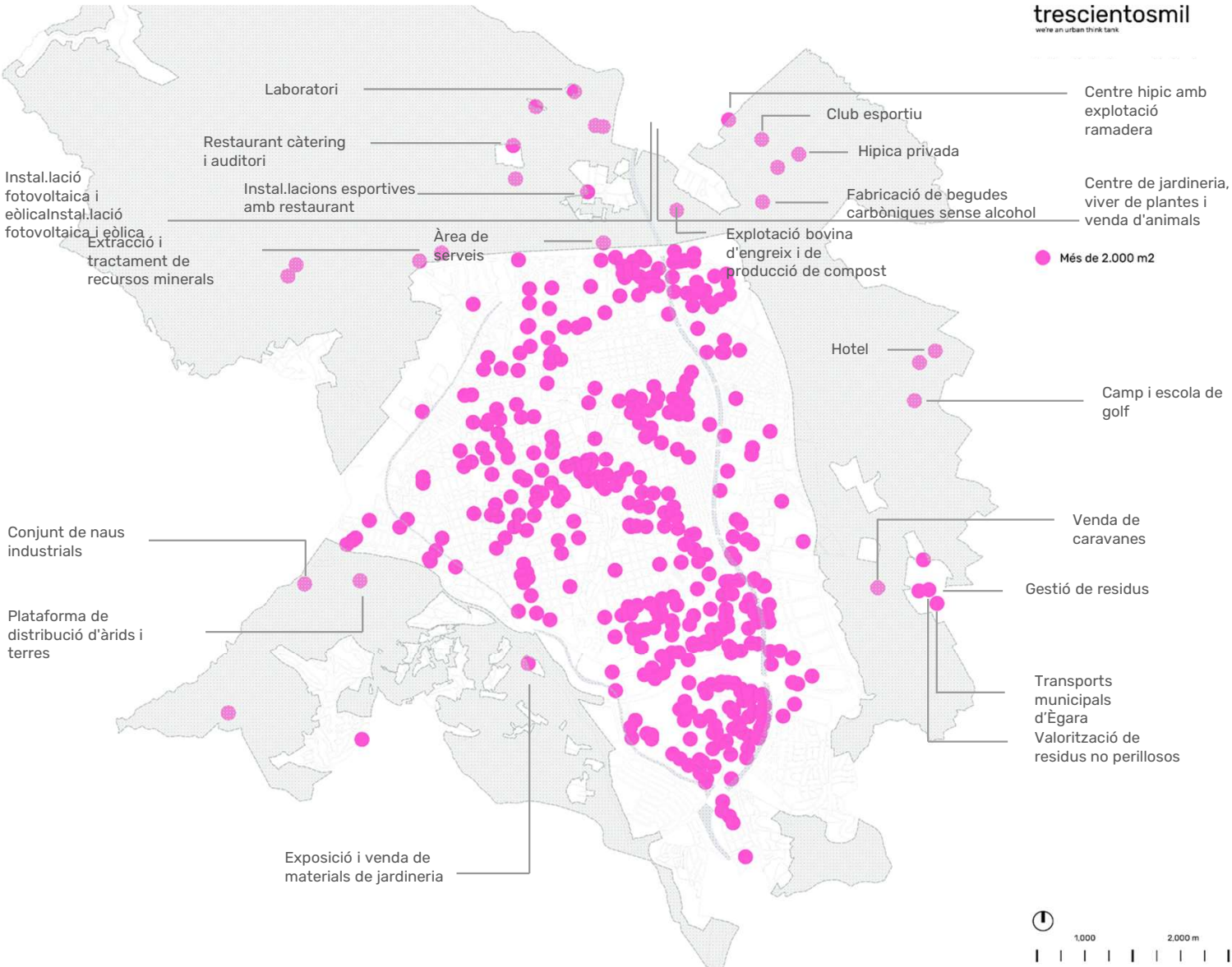
Locals grans segons el POEC

Només el 5,6 % dels locals amb activitat econòmica en planta baixa tenen una superfície superior als 2.000 m².

Segons la classificació del POEC, són locals grans.



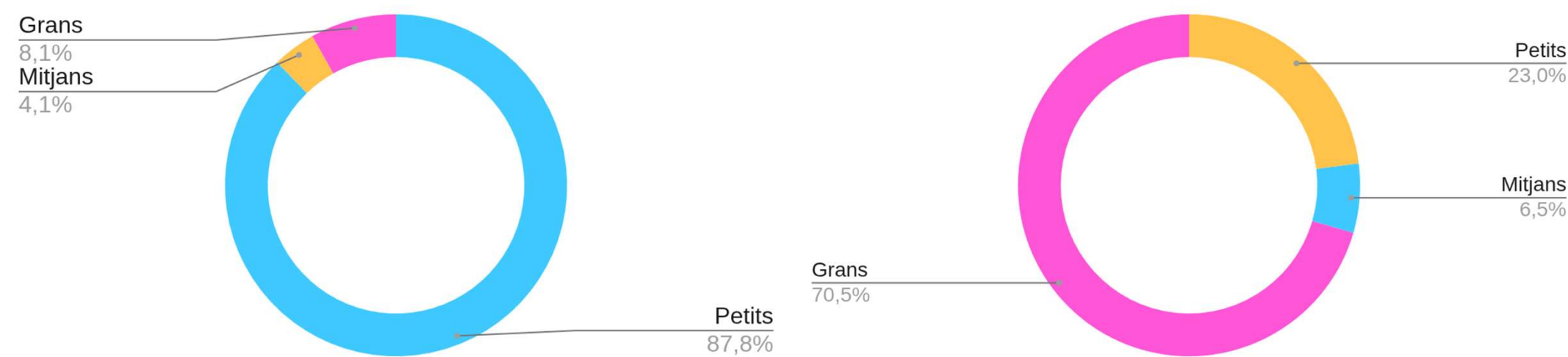
Locals grans
segons el POEC



Tipologies dels locals de més de 2.000 m²

Activitat	Nombre	Activitat	Nombre
A01 - Agricultura, ramaderia, caça i activitats dels serveis que s'hi relacionen	4	H49 - Transport terrestre; transport per canonades	7
A02 - Silvicultura i explotació forestal	1	H52 - Dipòsit, emmagatzematge i activitats auxiliars al transport	70
B08 - Altres indústries extractives	2	H53 - Activitats postals i de missatgeria	1
B09 - Activitats de suport a les indústries extractives	1	I55 - Serveis d'allotjament	11
C10 - Indústries de productes alimentaris	9	I56 - Serveis de menjar i begudes	3
C11 - Fabricació de begudes	1	J59 - Activitats de cinematografia, de vídeo i de programes de televisió; activitats d'enregistrament de so i edició musical	1
C13 - Indústries tèxtils	18	K61 - Telecomunicacions	3
C14 - Confecció de peces de vestir	4	L64 - Mediació financera, excepte assegurances i fons de pensions	1
C15 - Indústria del cuir i del calçat	1	M68 - Activitats immobiliàries	4
C16 - Indústria de la fusta i del suro, excepte mobles; cistelleria i esparteria	9	N71 - Serveis tècnics d'arquitectura i enginyeria; assajos i anàlisis tècnics	3
C17 - Indústries del paper	4	N72 - Recerca i desenvolupament	4
C18 - Arts gràfiques i reproducció de suports enregistrats	4	N74 - Altres activitats professionals, científiques i tècniques	3
C20 - Indústries químiques	21	O77 - Activitats de lloguer	1
C21 - Fabricació de productes farmacèutics	7	O80 - Activitats de seguretat i investigació	1
C22 - Fabricació de productes de cautxú i matèries plàstiques	8	O81 - Serveis a edificis i activitats de jardineria	2
C23 - Fabricació d'altres productes minerals no metàl·lics	3	O82 - Activitats administratives d'oficina i altres activitats auxiliars a les empreses	18
C24 - Metal·lúrgia	3	P84 - Administració pública, defensa i seguretat social obligatòria	2
C25 - Fabricació de productes metàl·lics, excepte maquinària i equips	14	Q85 - Educació	75
C26 - Fabricació de productes informàtics, electrònics i òptics	1	R86 - Activitats sanitàries	9
C27 - Fabricació de materials i equips elèctrics	5	R87 - Activitats de serveis socials amb allotjament	11
C28 - Fabricació de maquinària i equips ncaa	20	R88 - Activitats de serveis socials sense allotjament	7
C29 - Fabricació de vehicles de motor, remolcs i semiremolcs	1	S90 - Activitats de creació artística i arts escèniques	1
C31 - Fabricació de mobles	2	S91 - Activitats de biblioteques, arxius, museus i altres activitats culturals	2
C32 - Indústries manufactureres diverses	2	S92 - Activitats de jocs d'atzar i apostes	4
C33 - Reparació, manteniment i instal·lació de maquinària i equips	1	S93 - Activitats esportives, recreatives i d'entreteniment	24
D35 - Subministrament d'energia elèctrica, gas, vapor i aire condicionat	2	T94 - Activitats associatives	5
E38 - Activitats de recollida, valorització, tractament i eliminació de residus	11	T95 - Reparació i manteniment d'ordinadors, d'efectes personals i efectes domèstics i de vehicles de motor i motocicletes	22
G46 - Comerç a l'engròs i intermediació del comerç	89	T96 - Altres activitats de serveis personals	4
G47 - Comerç al detall	101		

La Classificació Catalana
d'Activitats de la Generalitat
(CCAIE) defineix 3 tipologies.

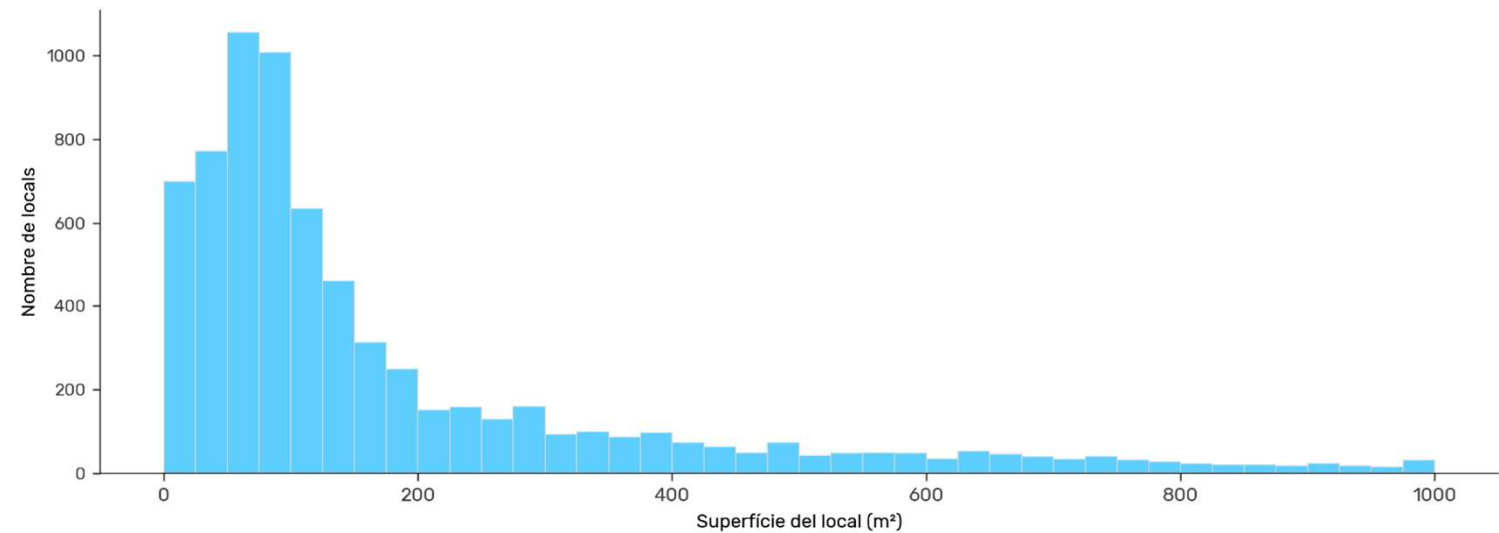


Tipus de local segons superfície	Número	Superfície
Petits	6905	1.138.554,32
Mitjans	322	323.505,79
Grans	641	3.495.380,02

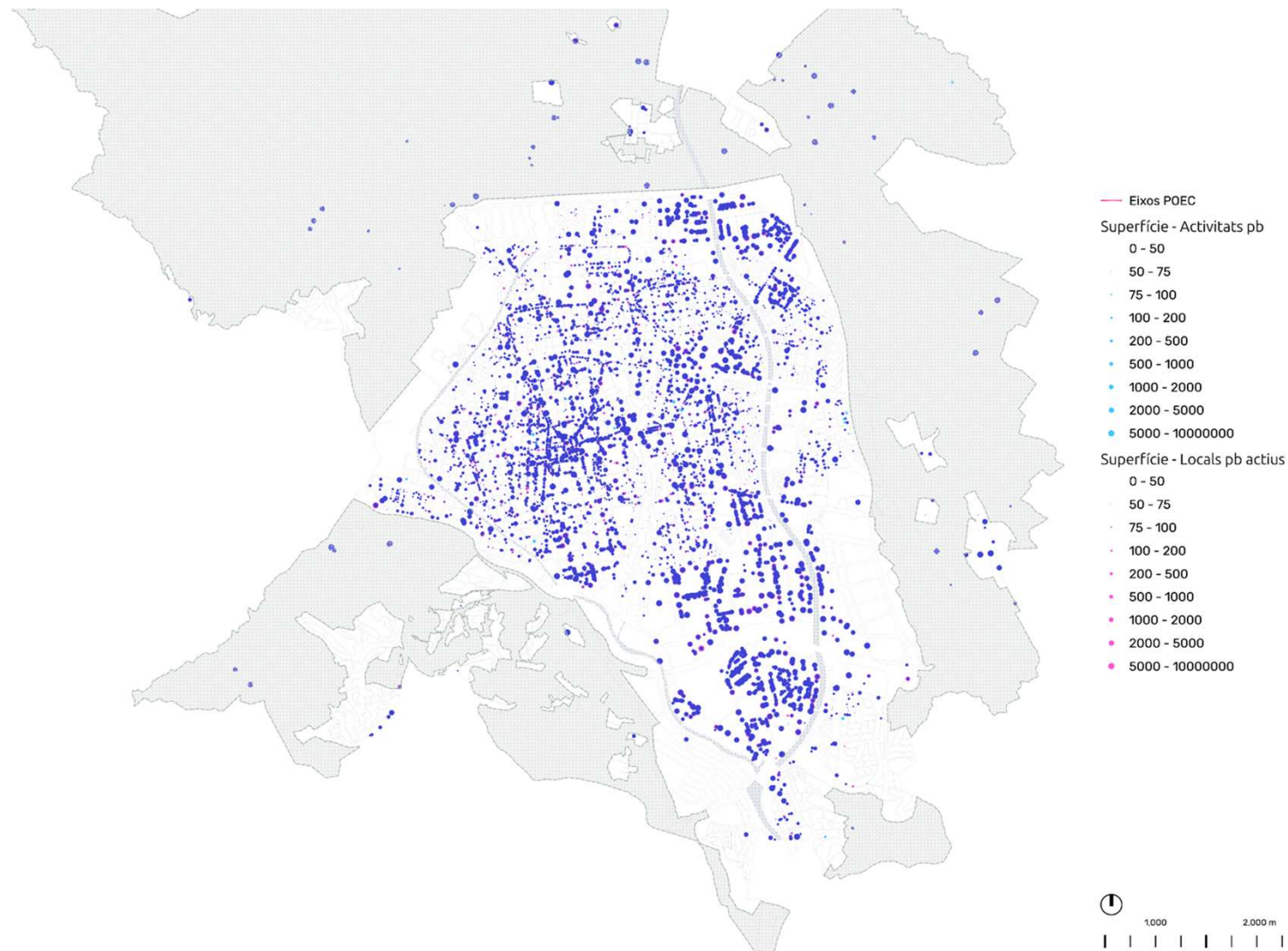
Dimensió dels locals

La mediana dels locals és de 116 m².

El 75 % es troben per sota dels 332 m².



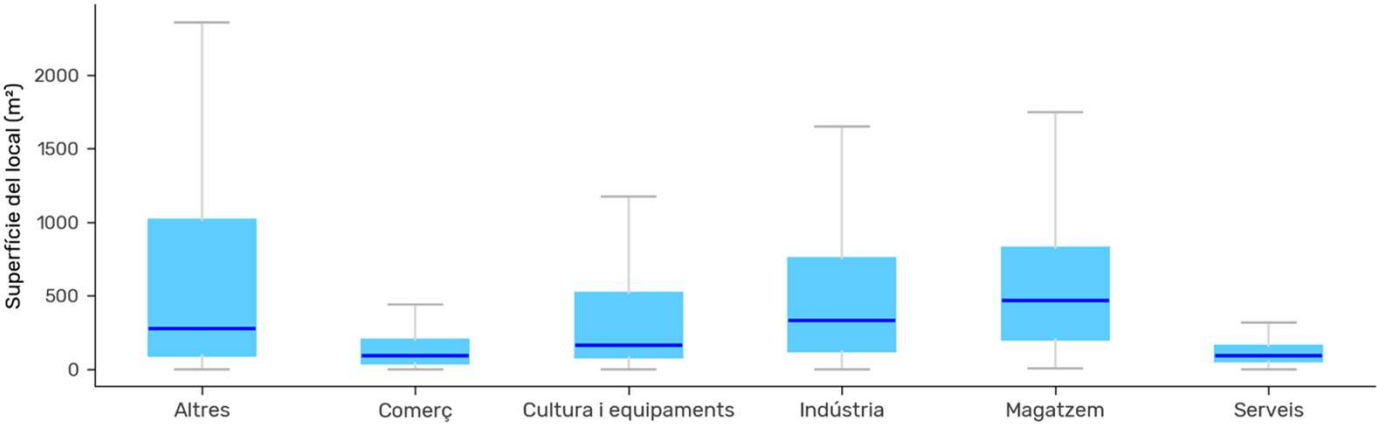
Com es distribueixen?



Superfície mediana

Grans tipologies d'activitat

Els locals de comerç i serveis tenen una superfície mediana de 90 m² mentre que altres tipologies es troben per sobre.



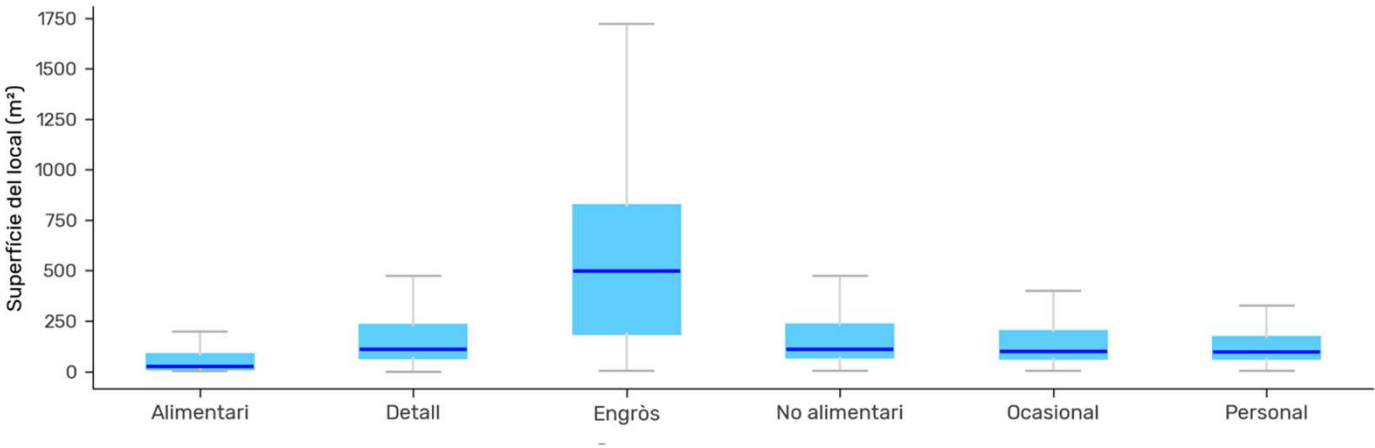
	q0.1	Q1	Mediana	Q3	q0.9	Màxim	Promig
Altres	40	91,69	276	1.016,00	3.033,60	20.995,00	1.102,99
Comerç	11,11	40	91	200	594,9	46.111,00	341,96
Cultura i equipaments	50,42	81,06	163,13	519,74	2.533,80	26.325,14	922,3
Indústria	67	120	331,25	756,78	1.793,17	24.602,00	794,25
Magatzem	94,94	200,07	467,82	825,81	2.273,39	9.184,85	891,26
Serveis	35	56	90,95	160,08	377,23	65.667,00	272,42

Superfície mediana

Activitats comercials

De totes les tipologies analitzades, el comerç alimentari és aquell que té una superfície menor (27 m² de mediana i 74 m² de mitjana).

Hi ha una diferència significativa entre els locals de comerç al detall i a l'engròs amb una mediana d'aproximadament 100 m² i 500 m², respectivament.

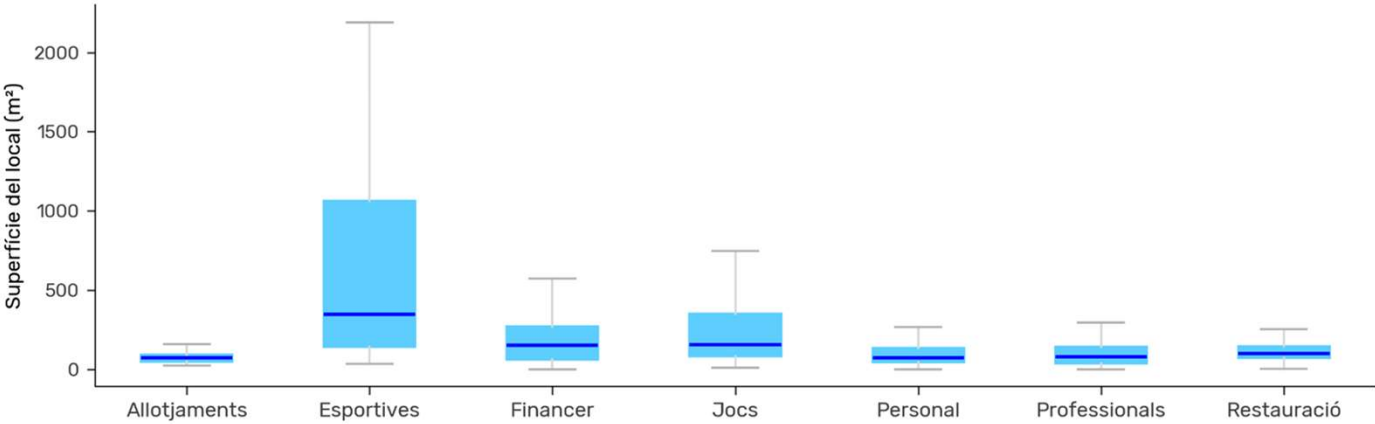


	q0.1	Q1	Mediana	Q3	q0.9	Màxim	Promig
Alimentari	7,00	11,11	27,00	86,22	152,00	1.883,00	74,19
Detall	35,43	66,00	109,91	231,28	563,39	46.111,00	396,48
Engròs	53,40	186,38	497,48	822,39	2.120,40	16.100,00	969,81
No alimentari	41,18	69,00	109,91	233,00	556,56	46.111,00	343,53
Ocasional	39,82	64,00	100,00	200,00	508,28	46.111,00	343,59
Personal	42,40	64,83	98,00	170,00	368,62	7.893,00	186,03

Superfície mediana

Activitats de serveis

La superfície dels serveis oscil·la entre els 70 m² i els 150 m² de mediana, excepte les activitats esportives (al voltant dels 350 m²).



	q0.1	Q1	Mediana	Q3	q0.9	Màxim	Promig
Allotjaments	36,00	46,30	70,69	93,75	218,00	13.599,88	256,62
Esportives	77,80	142,35	345,36	1.063,43	2.144,57	7.037,00	941,51
Financer	25,00	60,21	150,70	268,02	442,67	22.412,00	404,04
Jocs	35,70	81,26	156,42	349,41	689,20	8.699,40	407,08
Personal	30,00	45,00	71,00	133,00	327,40	5.819,00	180,28
Professionals	10,00	37,95	78,00	141,56	305,80	65.667,00	290,62
Restauració	50,00	72,00	100,00	144,00	252,08	5.596,00	146,79

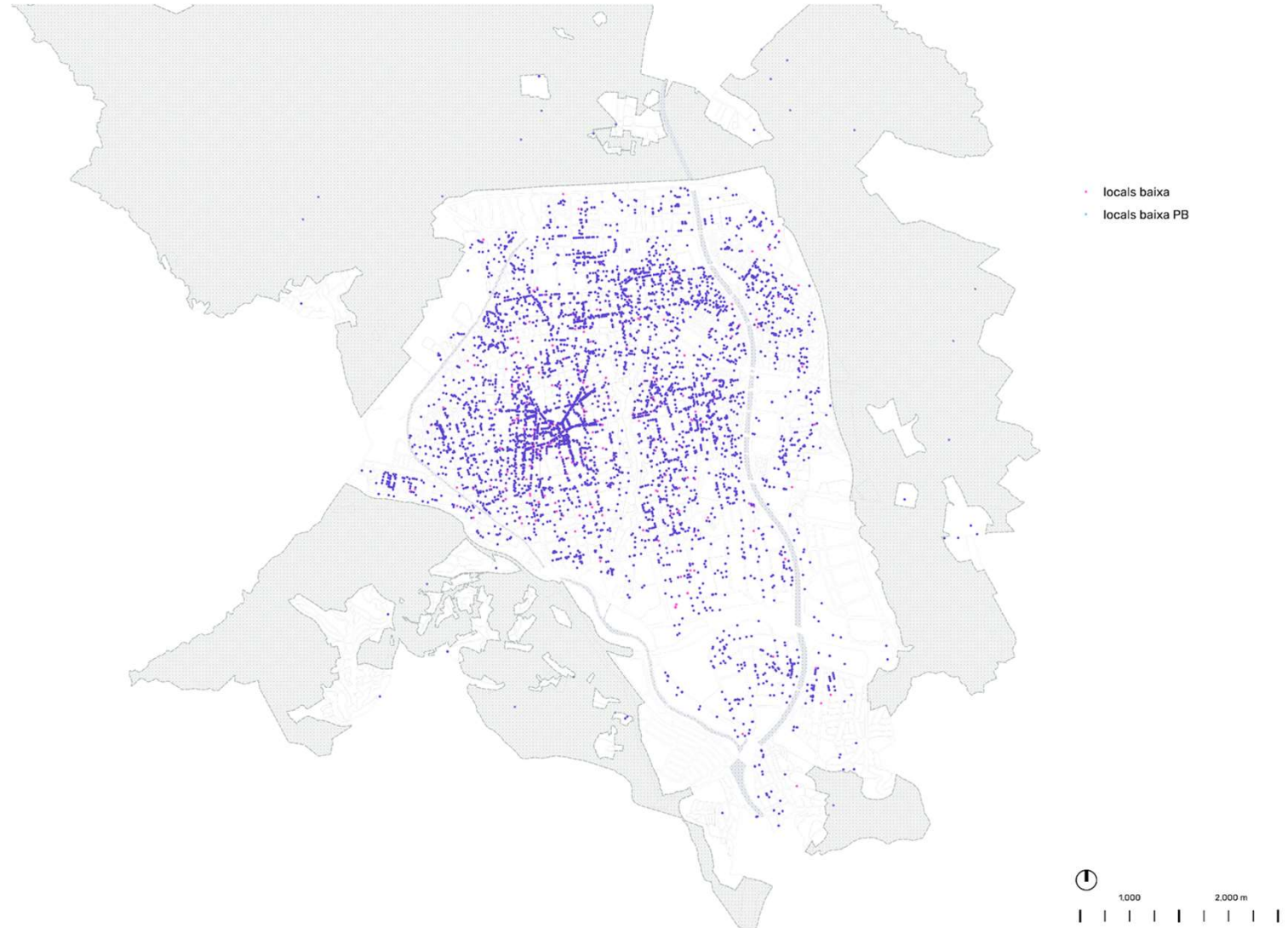
A4. Com han evolucionat les activitats?

S'examinen les dinàmiques temporals (2015-2025) del parc de locals, incloent balanç d'altres i baixes, rotació per tipologies d'activitat i patrons de canvi d'ús, per entendre les tendències de transformació del teixit econòmic.

Cens comercial històric
Font: Ajuntament de Terrassa

Activitats de baixa

Des de 2015, s'han donat de baixa 5.962 locals, dels quals 5.255 es troben en planta baixa.



Balanç entre altes i baixes

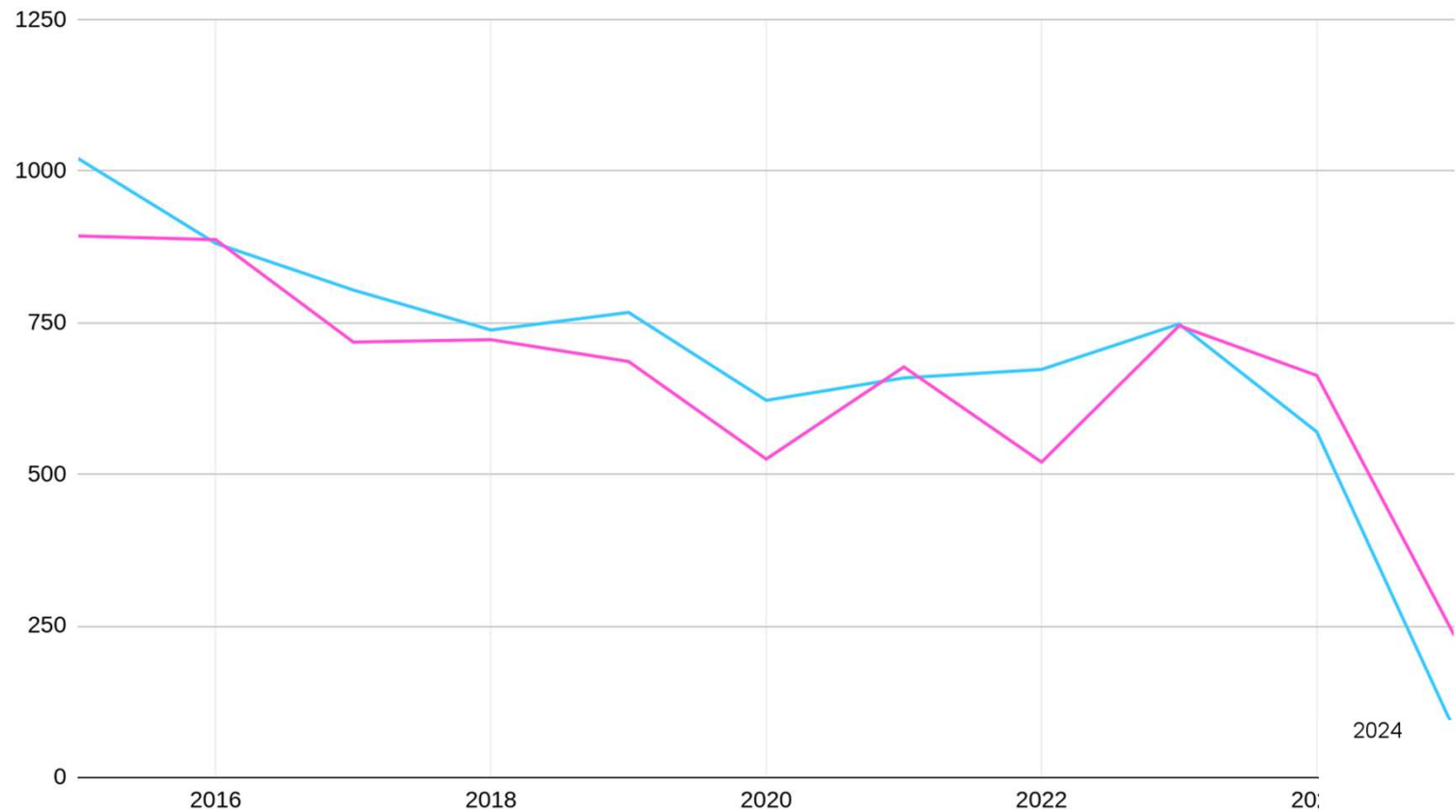
Entre 2015 i 2025, les altes i baixes de locals han estat relativament equilibrades, amb 7.270 altes i 7.561 baixes en total.

Els primers anys hi havia més baixes que altes, mentre que en els darrers anys les altes superen les baixes, indicant una renovació gradual de l'activitat.

Nota: l'any 2025 no té la sèrie completa.

Altes

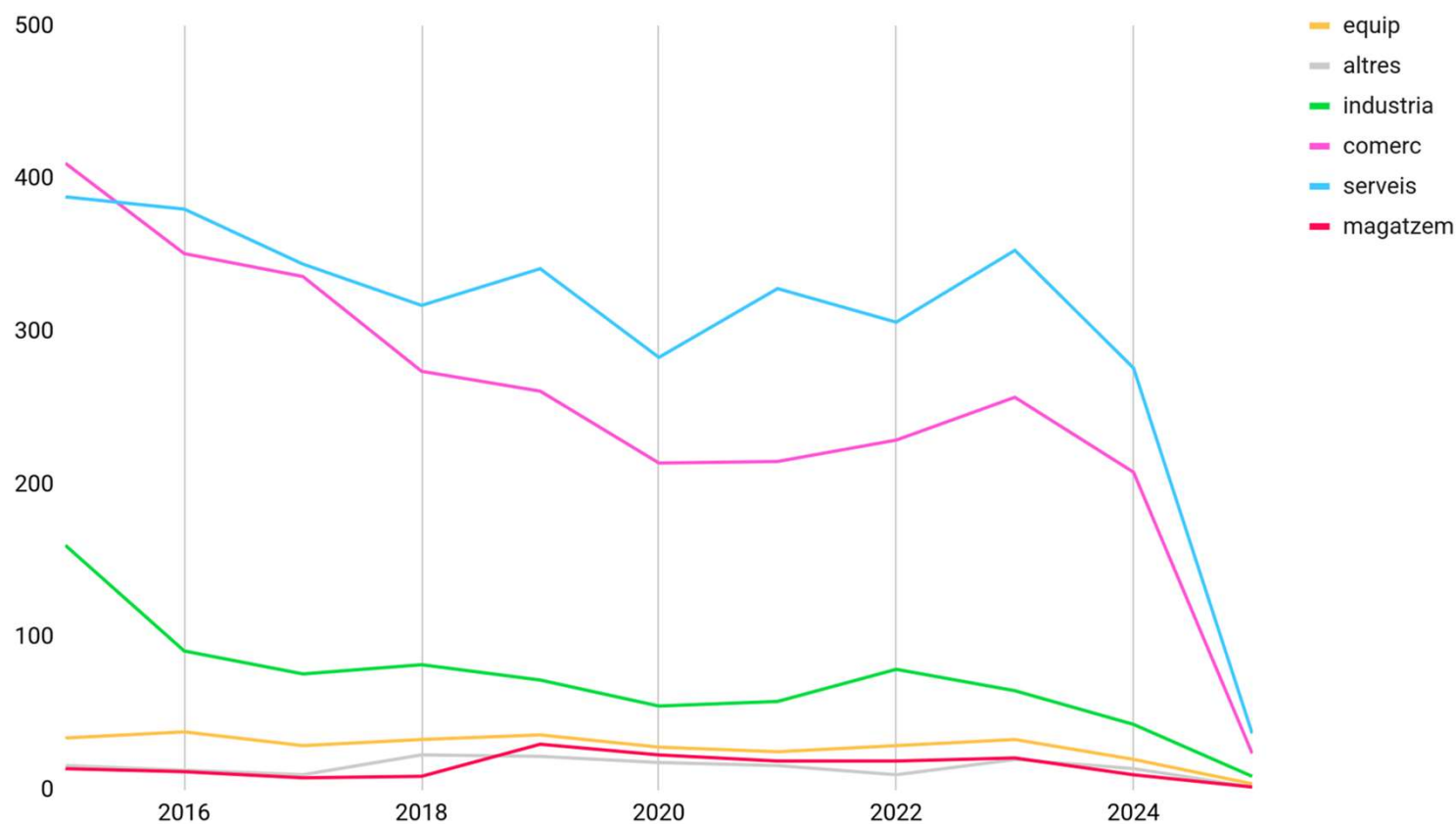
Baixes



Baixes per grans tipologies d'activitat

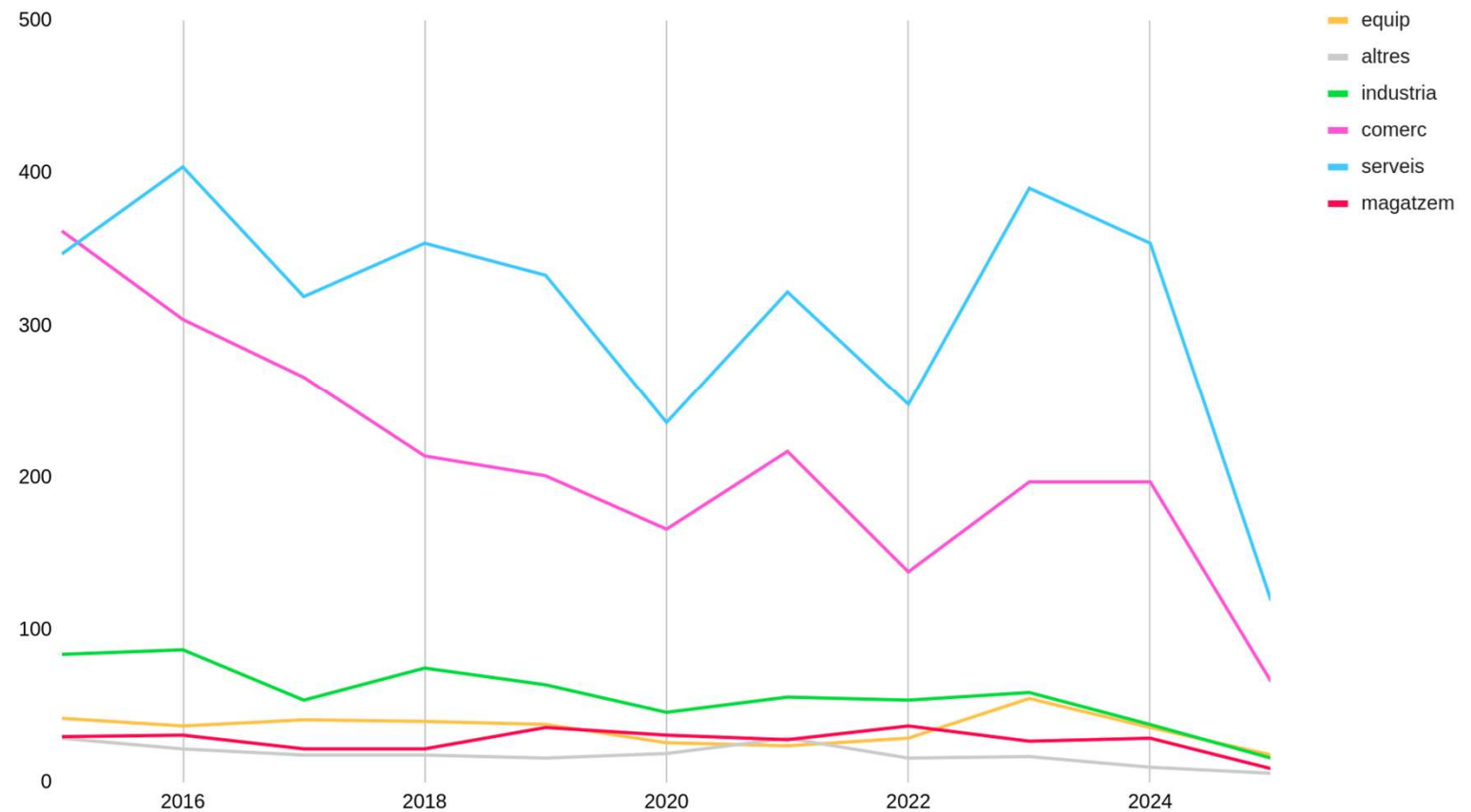
Entre 2015 i 2025, les baixes de locals afecten sobretot el comerç i els serveis, mentre que la indústria, els magatzems i les activitats culturals o d'equipaments tenen una rotació més reduïda.

Els sectors més actius econòmicament experimenten més renovació, mentre que les activitats amb presència més reduïda o especialitzada mantenen una certa estabilitat.



Altes per grans tipologies d'activitat

Entre 2015 i 2025, la majoria d'altes de locals a Terrassa es produeixen al comerç i als serveis, mentre que la indústria, els magatzems i els equipaments registren menys altes.

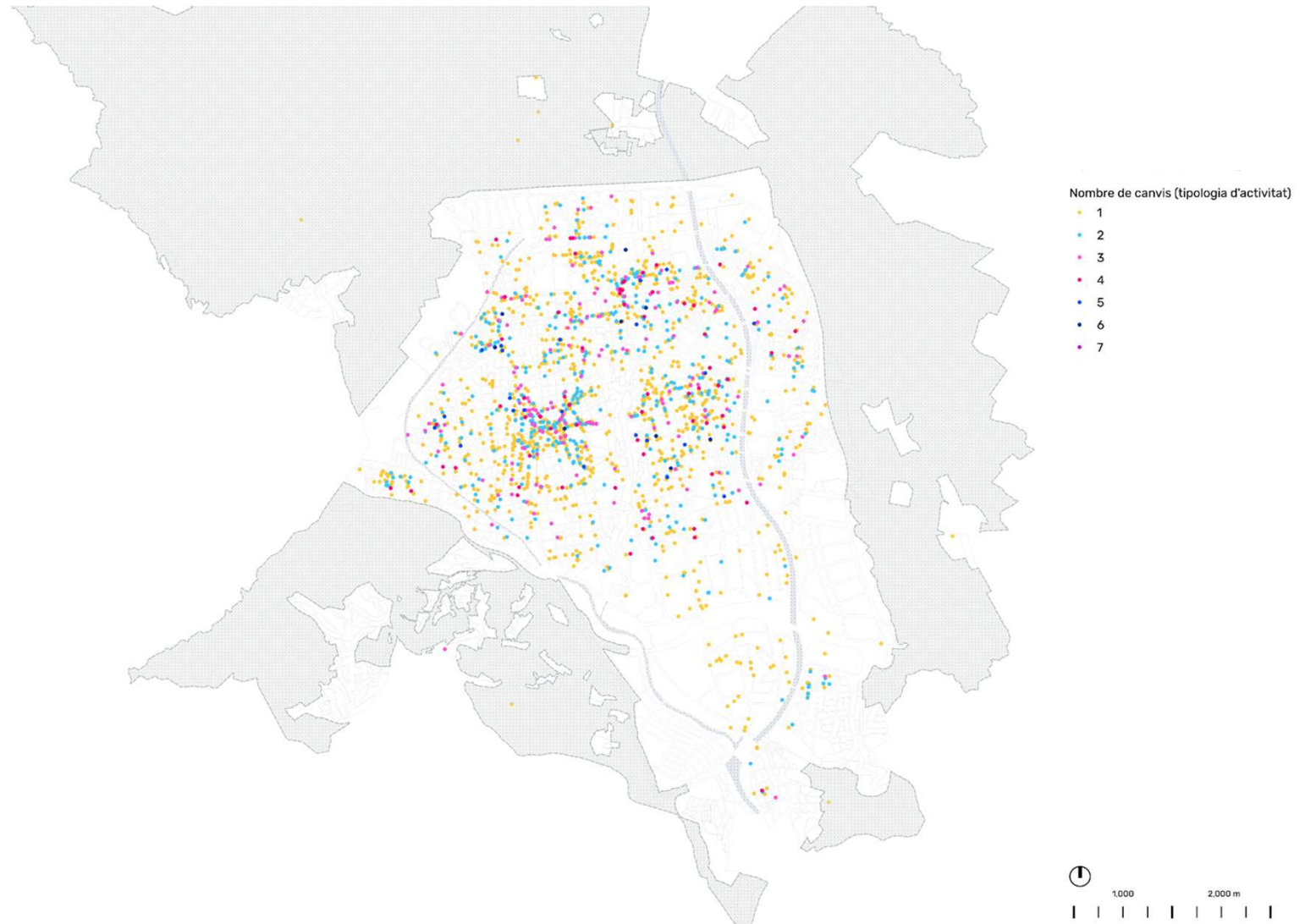


Rotació de locals Canvi de tipologia d'activitat

Desde de 2015, més de 2.000 locals han canviat de tipologia comercial almenys una vegada.

Les activitats amb quatre canvis o més inclouen principalment bars i restaurants (alguns amb complements forn de pa o degustació), comerç al detall d'aliments i productes diversos, discoteques i altres serveis personals.

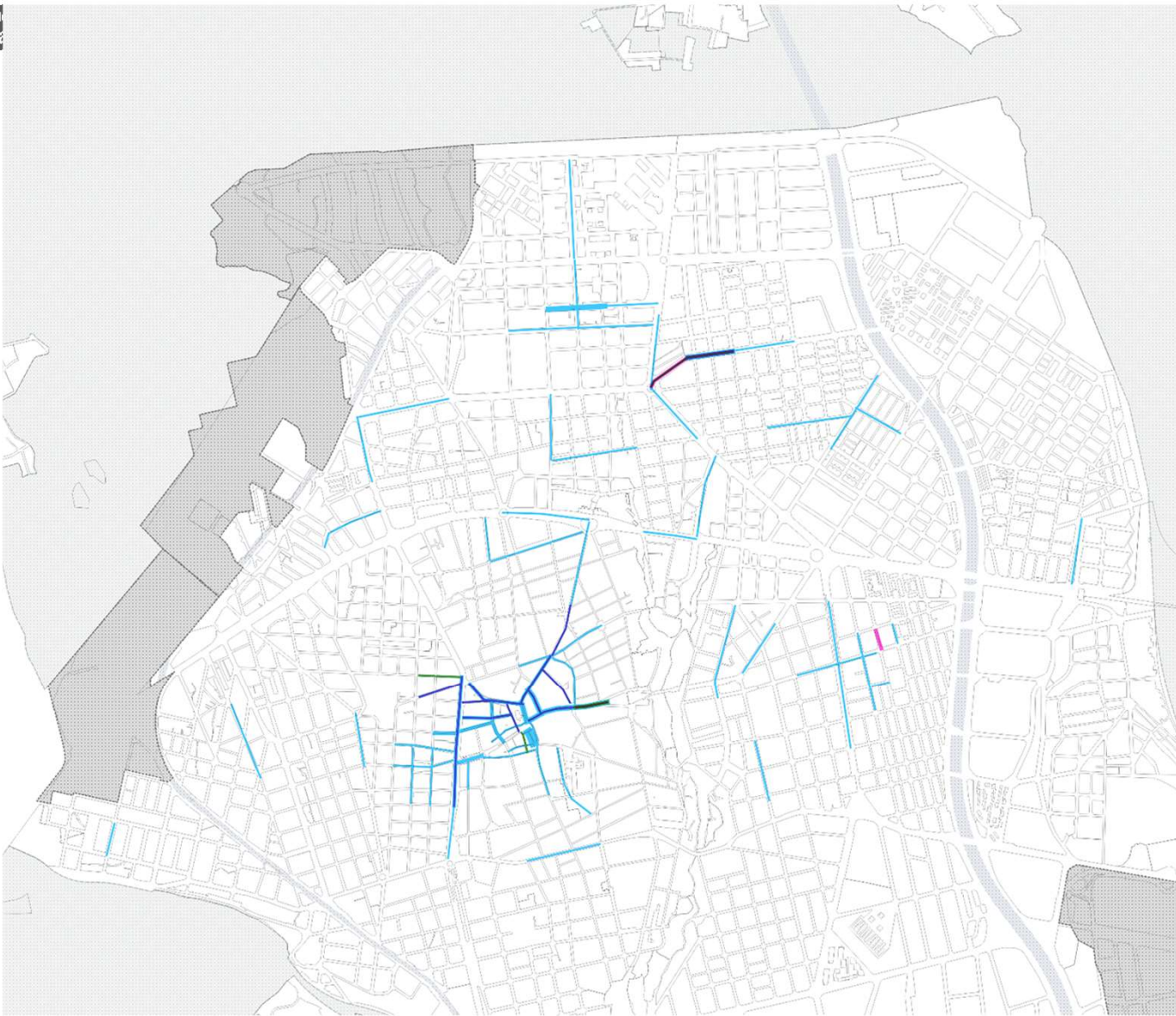
Les dades de rotació d'activitats mostren períodes sense activitat, tant previs o posteriors a la implantació.



Rotació de locals
Canvi de tipologia
d'activitat

Agregació a eix del nombre
de canvis.

En general, en aquells eixos
on hi ha major densitat
d'activitat econòmica, és on
es produeix la major rotació.



Estudi de les activitats
econòmiques en planta baixa

client: Ajuntament de Terrassa
data: 07/01/2026

Rotació / Zoom

arxiu: /home/mar/2025/Documents/_shared/25011
terrassa_comercial/20 maps/25011_sintesi_v2.apx

1 canvi

- 0 - 2.2
- 2.2 - 4.4
- 4.4 - 6.5
- 6.5 - 8.7
- 8.7 - 10.9
- 10.9 - 13.1

2 canvis

- 0 - 2.2
- 2.2 - 4.4
- 4.4 - 6.5
- 6.5 - 8.7
- 8.7 - 10.9
- 10.9 - 50.0

Més de 3 canvis

- 0 - 2.2
- 2.2 - 4.4
- 4.4 - 6.5
- 6.5 - 8.7
- 8.7 - 10.9
- 10.9 - 50.0



500

1,000 m

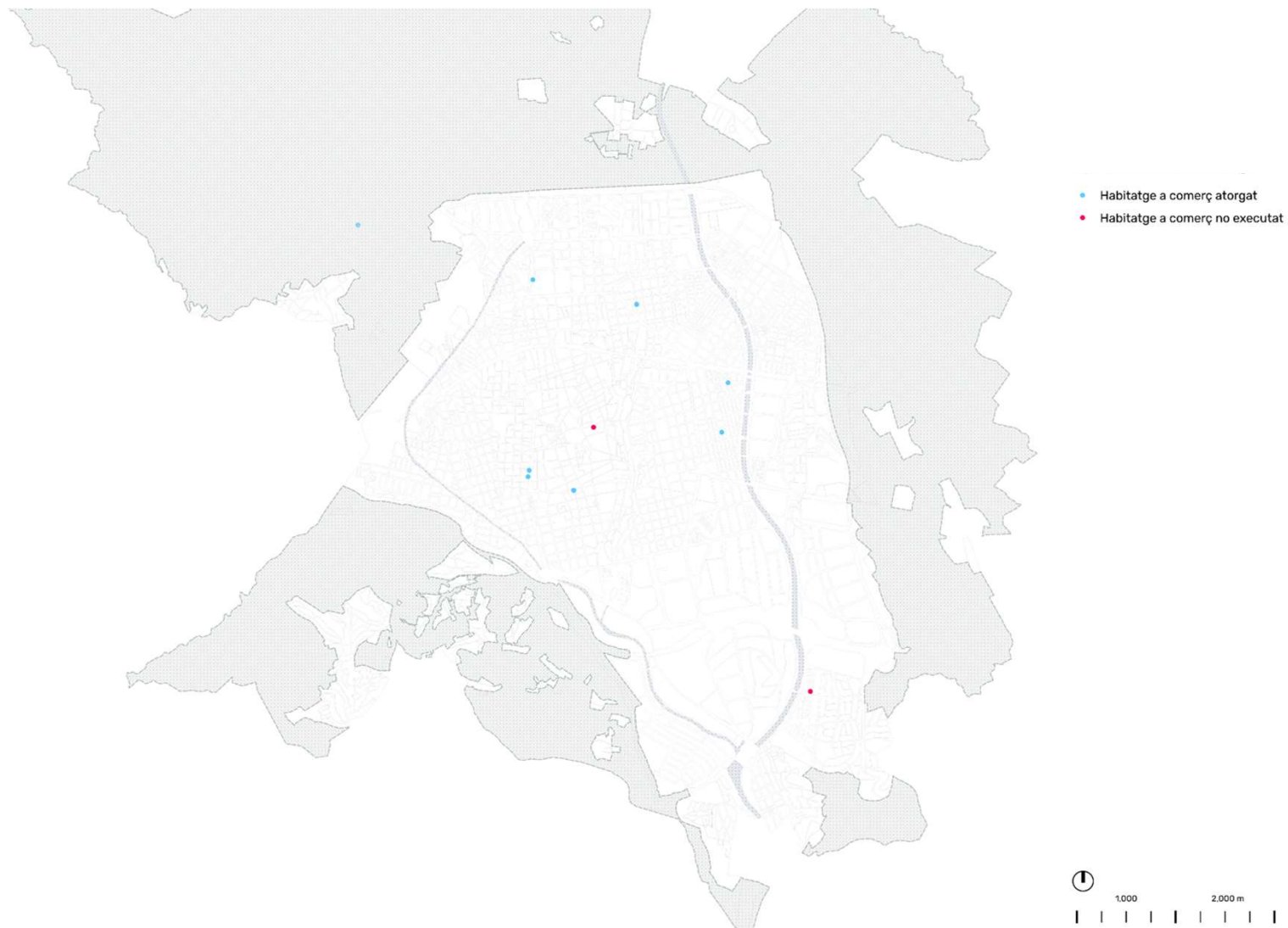
A5. On hi ha risc de pèrdua d'activitat econòmica cap a l'habitatge?

Es localitzen i quantifiquen els canvis d'ús atorgats des d'usos econòmics (comerç, oficines, aparcament, magatzems) cap a l'habitatge, identificant els eixos i àmbits on la pressió residencial representa una freqüència per a la continuïtat de l'activitat productiva.

Canvis d'ús en planta baixa
Font: Ajunt. Terrassa

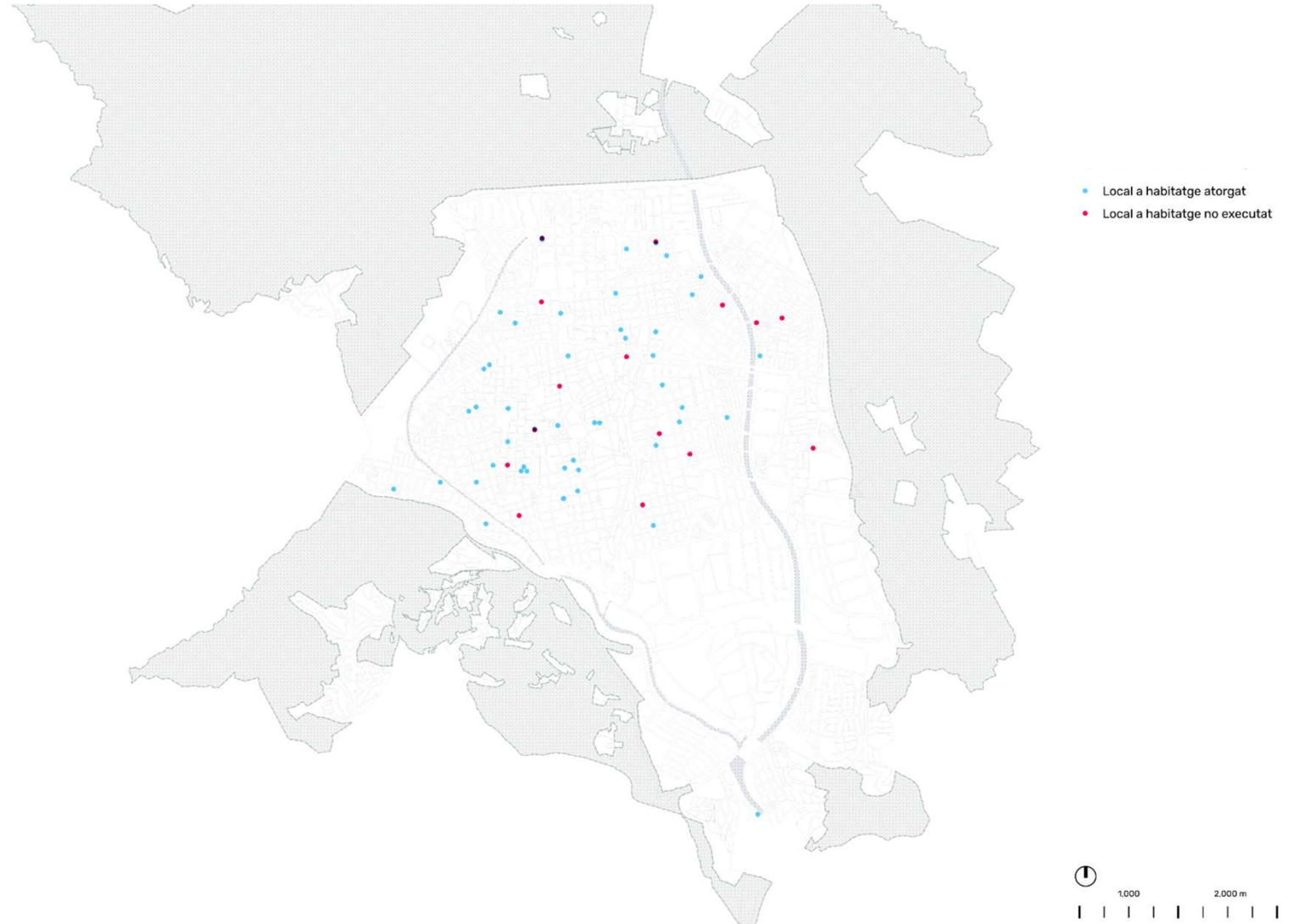
Canvi d'ús Habitatge a comerç

Des de 2015, s'han registrat
14 canvis d'ús d'habitatge a
comerç dels quals s'han
atorgat 12.



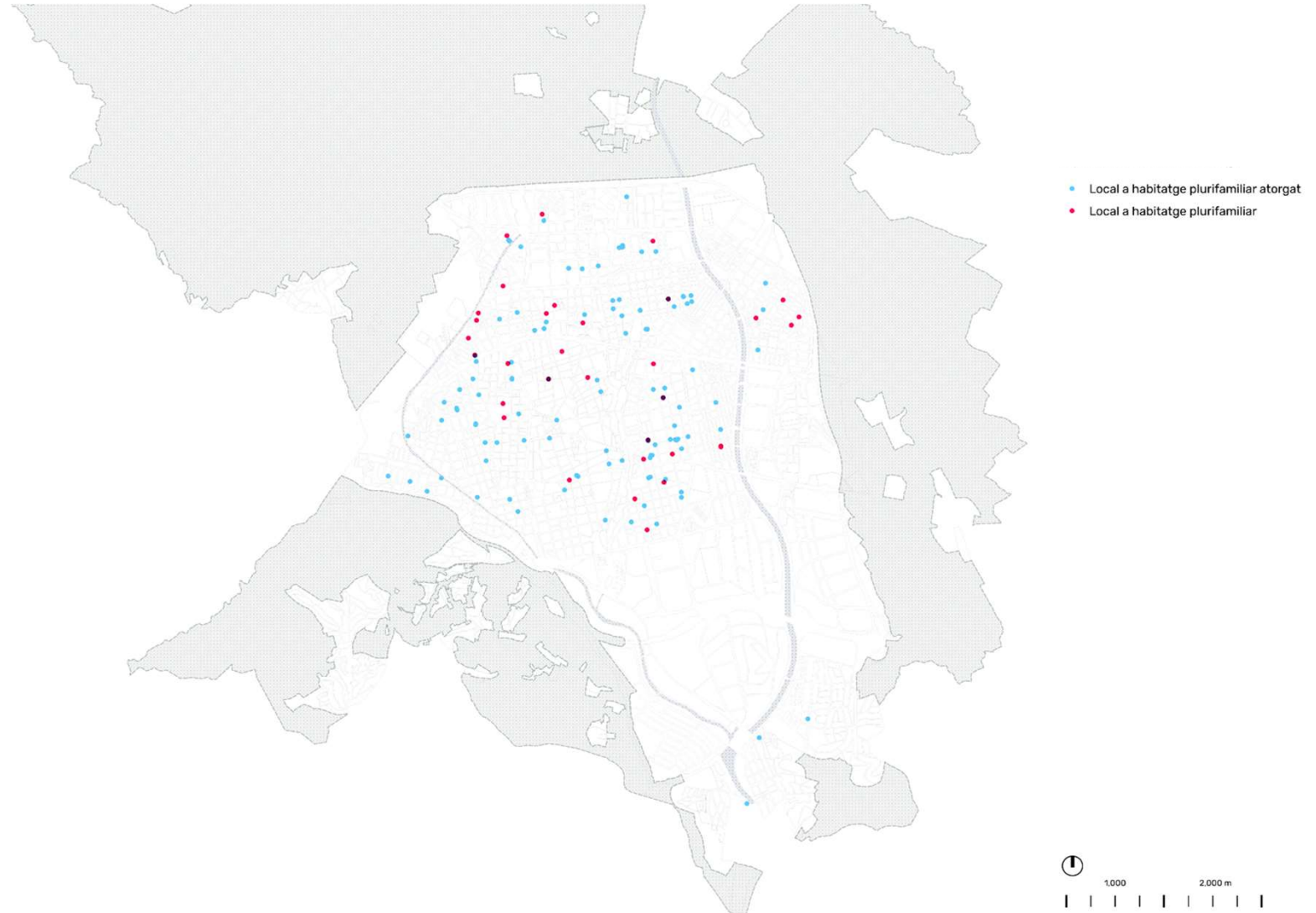
Canvi d'ús Local a habitatge

Des de 2015, s'han registrat 85 canvis d'ús de local a diverses tipologies d'habitatge dels quals s'han atorgat 64.



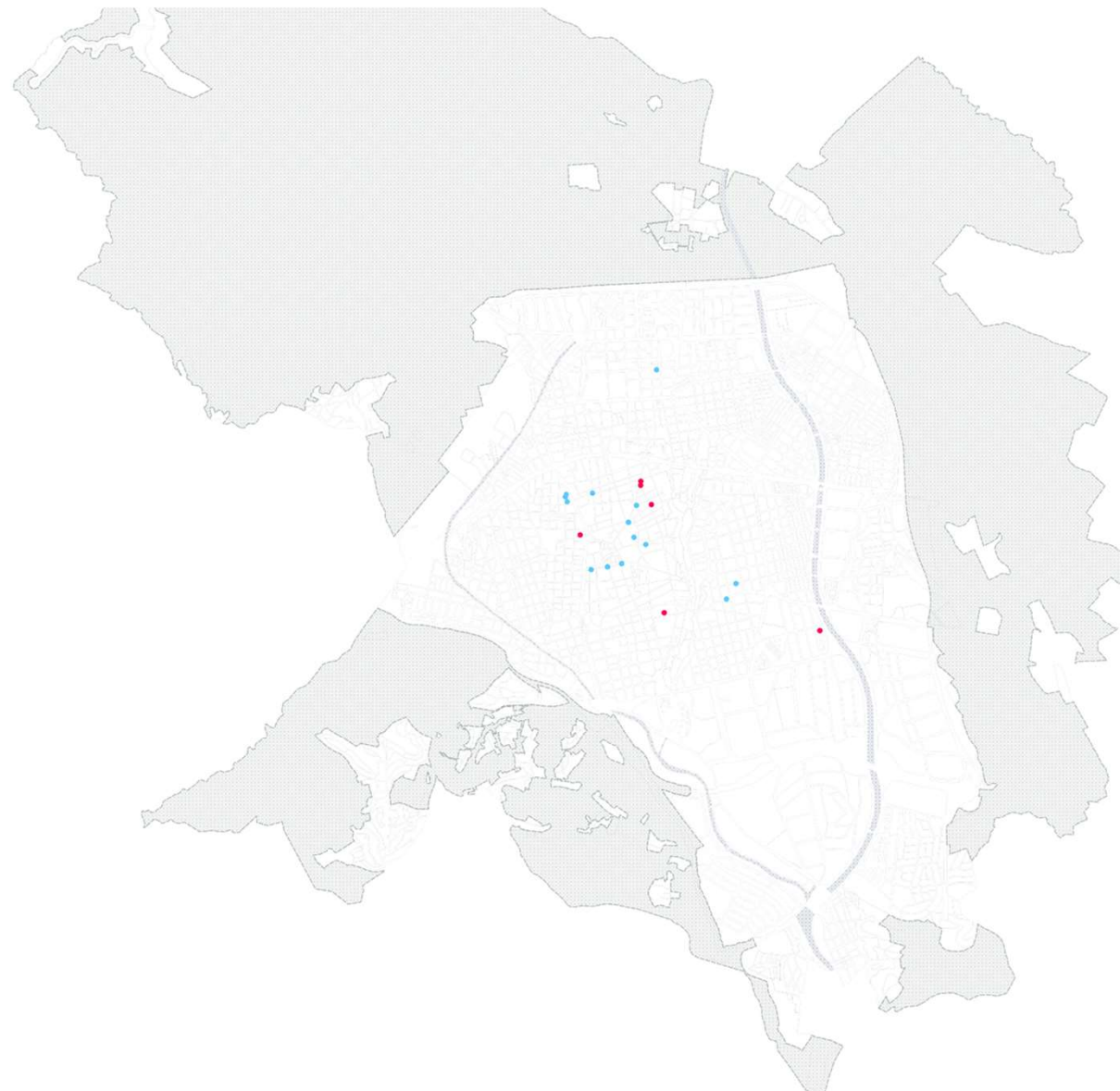
Canvi d'ús Local a habitatge plurifamiliar

Des de 2015, s'han registrat
168 canvis d'ús de local a
habitatge plurifamiliar dels
quals s'han atorgat 127.



Canvi d'ús Oficina a habitatge

Des de 2015, s'han registrat
33 canvis d'ús de local a
diverses tipologies
d'habitatge dels quals s'han
atorgat 25.

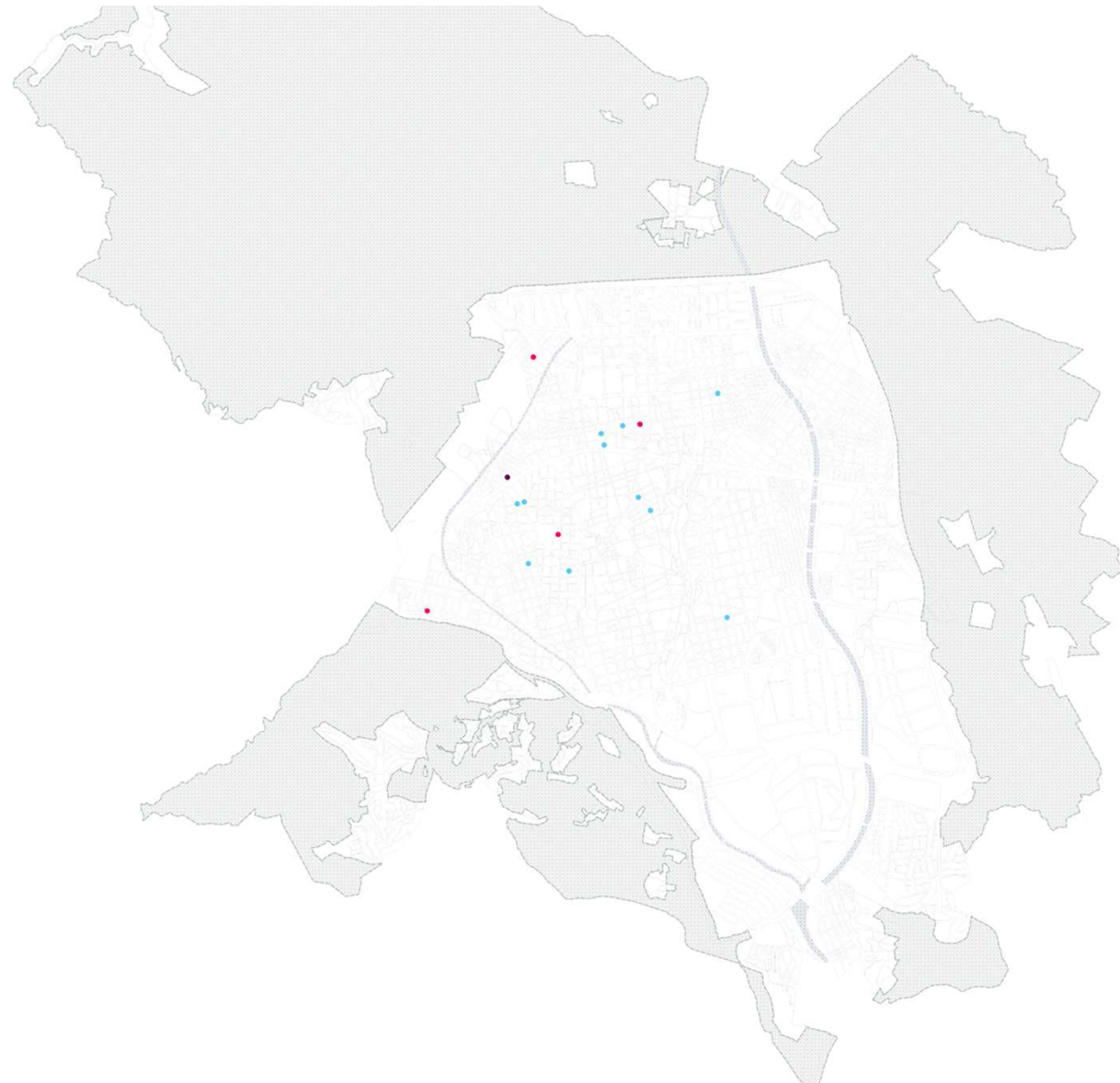


- Oficina a habitatge executat
- Oficina a habitatge no executat



Canvi d'ús Aparcament i magatzem a habitatge

Des de 2015, s'han registrat
22 canvis d'ús
d'aparcaments i magatzems
a habitatge dels quals s'han
atorgat 16.

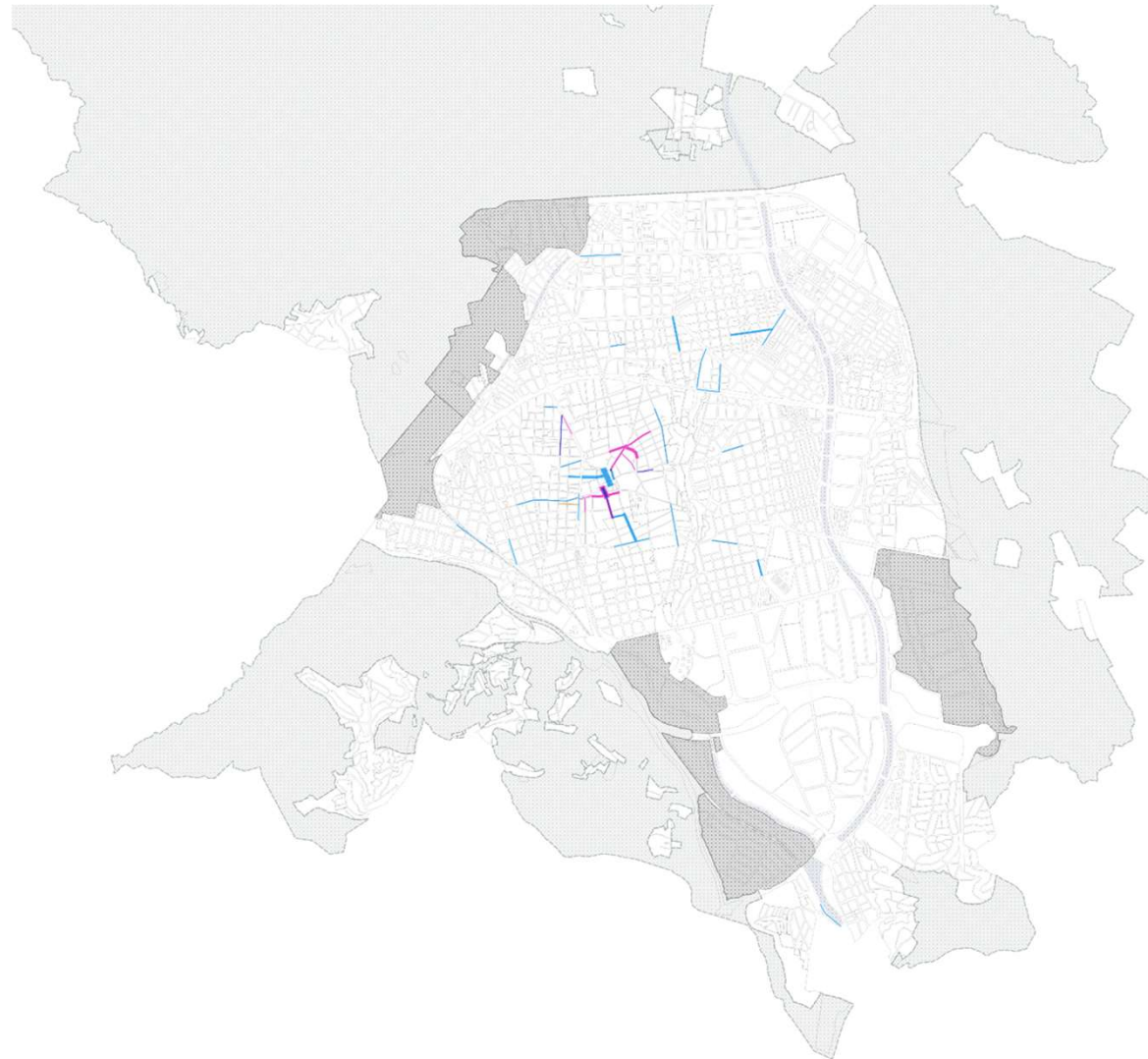


- Aparcament i Magatzem a habitatge no executat
- Aparcament i Magatzem a habitatge executat



Canvi d'ús Activitat productiva i emmagatzematge a habitatge

Agregació a eix dels canvis
d'ús de local, oficina i
aparcament a habitatge que
han estat atorgats des de
2015.



Aparcament i magatzem a habitatge atorgat

0 - 0.5
0.5 - 1
1 - 1.5
1.5 - 2
2 - 2.5
2.5 - 3
3 - 3.5
3.5 - 4.58

Local a habitatge atorgat

0 - 0.5
0.5 - 1
1 - 1.5
1.5 - 2
2 - 2.5
2.5 - 3
3 - 3.27

Oficines a habitatge atorgat

0 - 0.5
0.5 - 1
1 - 1.5
1.5 - 2
2 - 2.5
2.5 - 3
3 - 3.5
3.5 - 4.58



1,000 2,000 m

Canvi d'ús Activitat productiva i emmagatzematge a habitatge

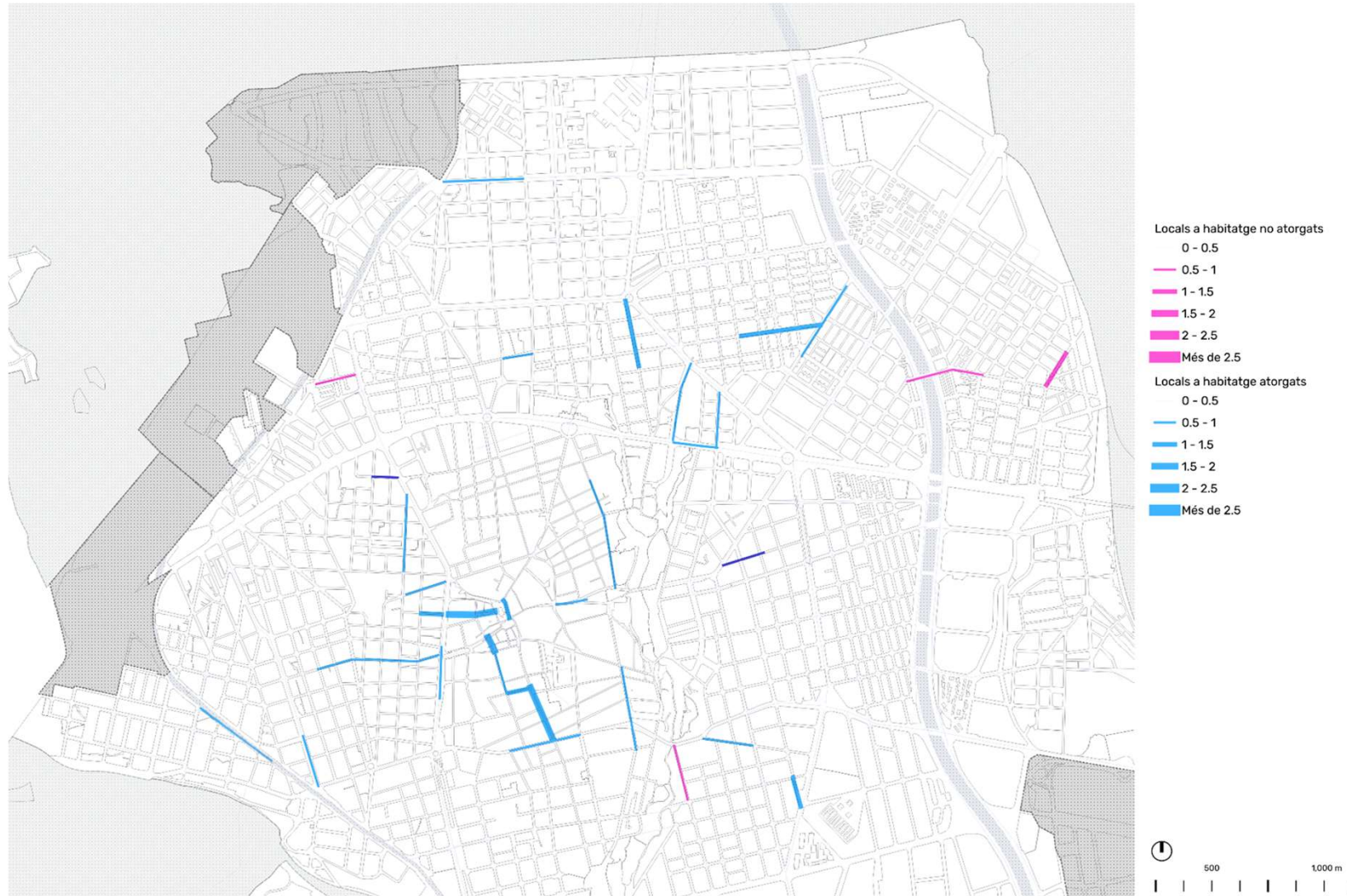
S'observa que una bona part
dels canvis d'ús d'activitat
econòmica cap a habitatge
es donen en eixos amb
vocació comercial.



Canvi d'ús Local a habitatge

Agregació a eix dels canvis d'ús de local a habitatge que han estat sol·licitats des de 2015.

Els canvis no atorgats es donen en entorns perifèrics, al marge dels eixos reconeguts amb vocació comercial.



A6. Quin és el balanç actual d'usos del sòl?

Canvis d'ús en planta baixa
Font: Ajunt. Terrassa

Es presenta una anàlisi comparada de la superfície construïda destinada a cada ús (habitatge, comerç, indústria, oficines), tant a escala municipal com específicament en planta baixa, per avaluar el pes relatiu de les activitats productives en el sòl urbà.

Proporció d'ús segons el
Cadastre en planta baixa



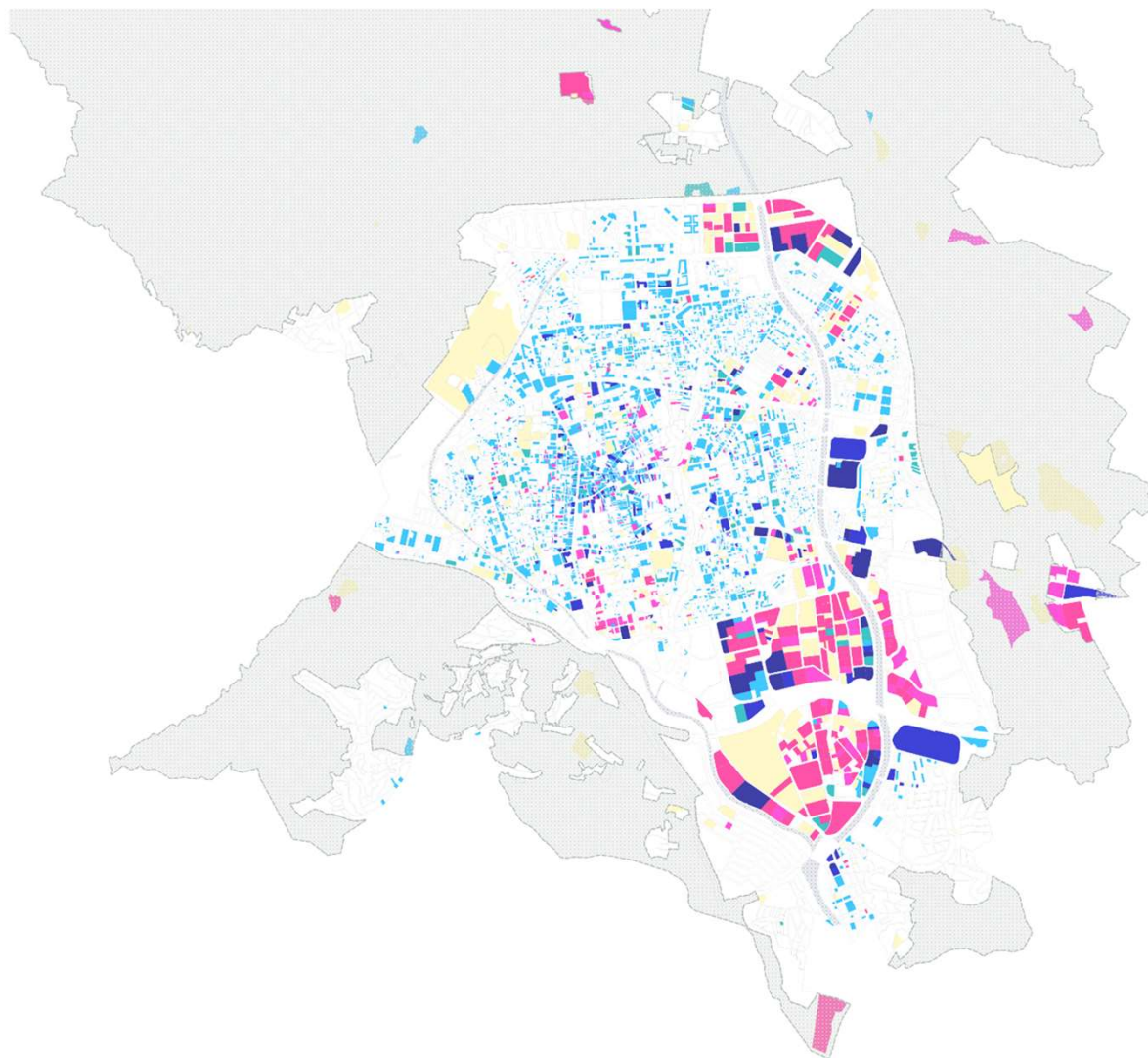
Proporció d'ús total	m2	%
Habitatge	10.867.281	50,56%
Comerç	1.345.214	6,26%
Indústria	1.740.340	8,10%
Oficines	403.953	1,88%



Proporció d'ús en planta baixa	m2	%
Habitatge	2.736.189	30,85%
Comerç	1.095.508	12,35%
Indústria	1.161.756	13,10%
Oficines	168.218	1,90%

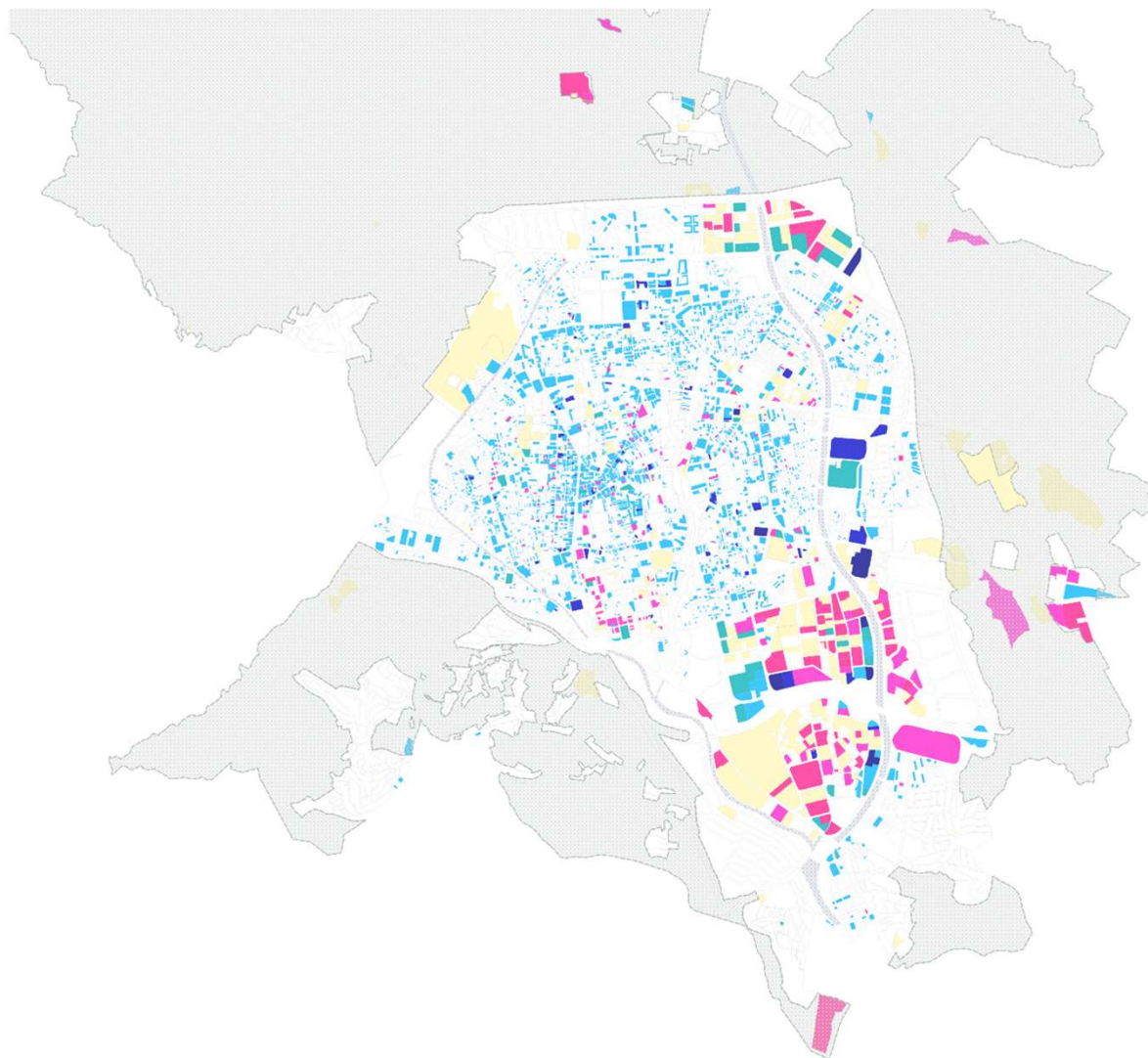
Usos productius

Superposició de la superfície construïda d'ús comercial, industrial i d'oficines, que representen el 6 %, 8 % i 2 % del total de superfície construïda total.



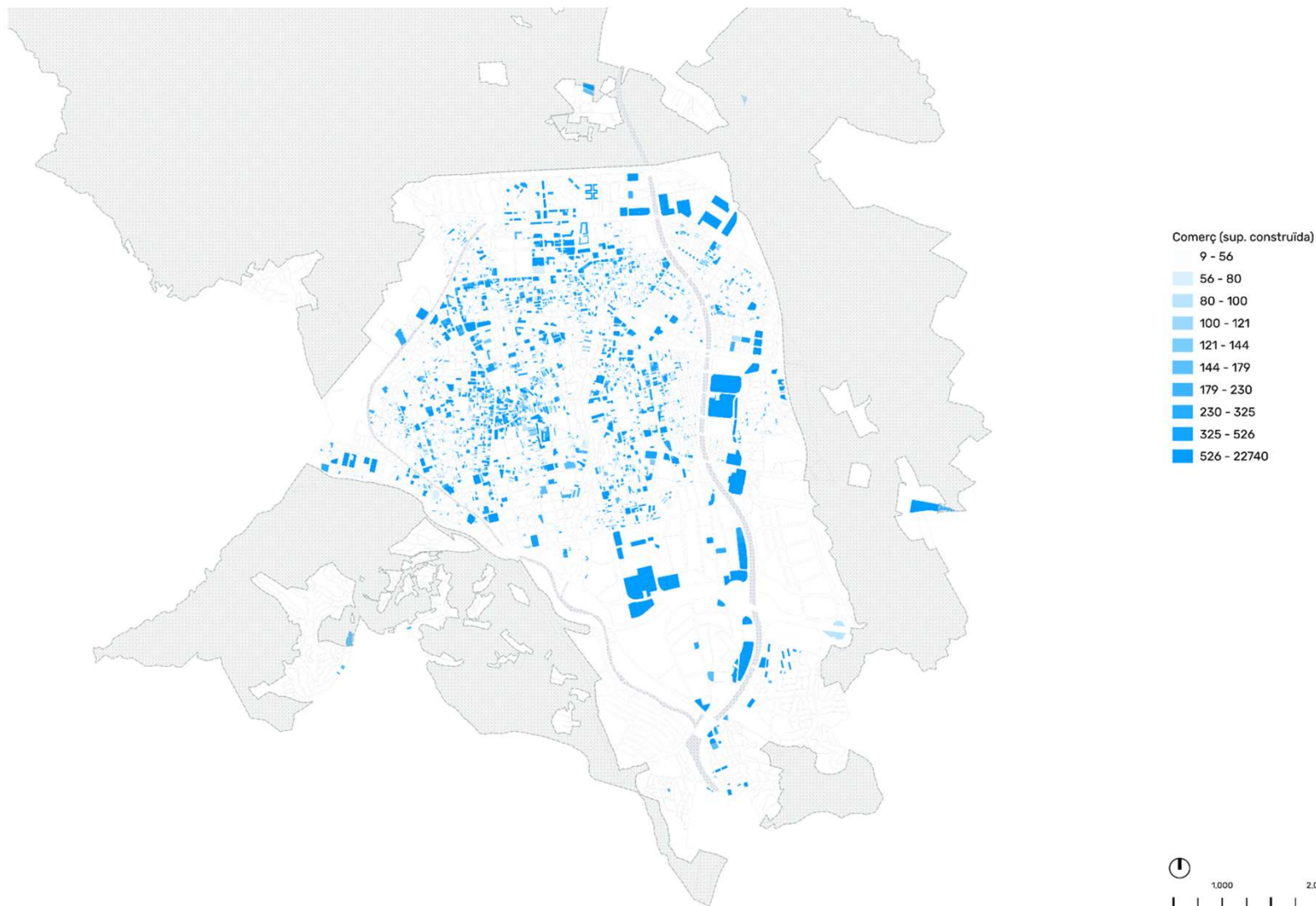
Usos productius en planta baixa

L'ús comercial, industrial i d'oficines representen conjuntamen el 27 % de la superfície construïda total en planta baixa.



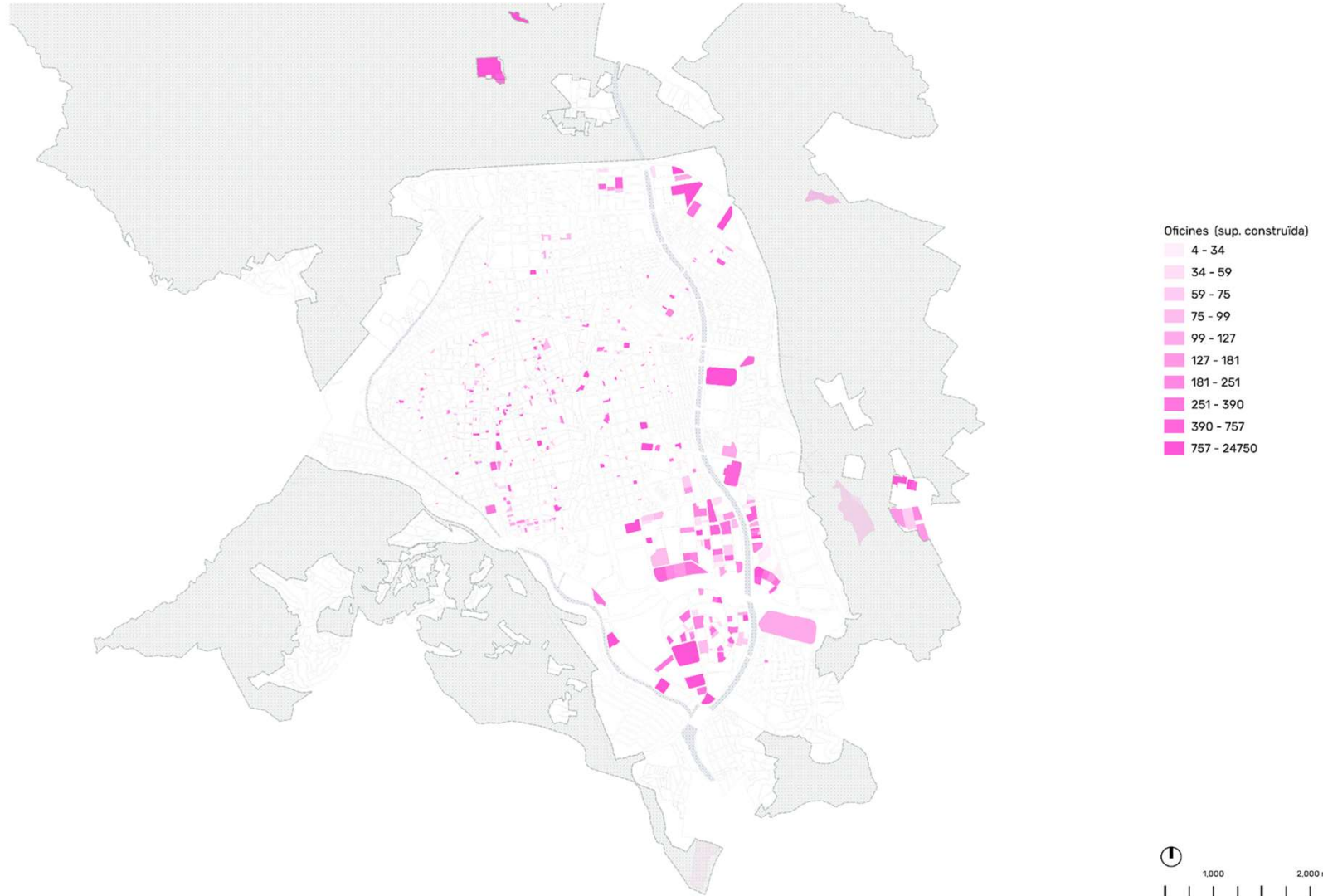
Ús comercial en planta baixa

La superfície construïda d'ús comercial en planta baixa representa aproximadament el 12 % de la superfície construïda total registrada a Cadastre.



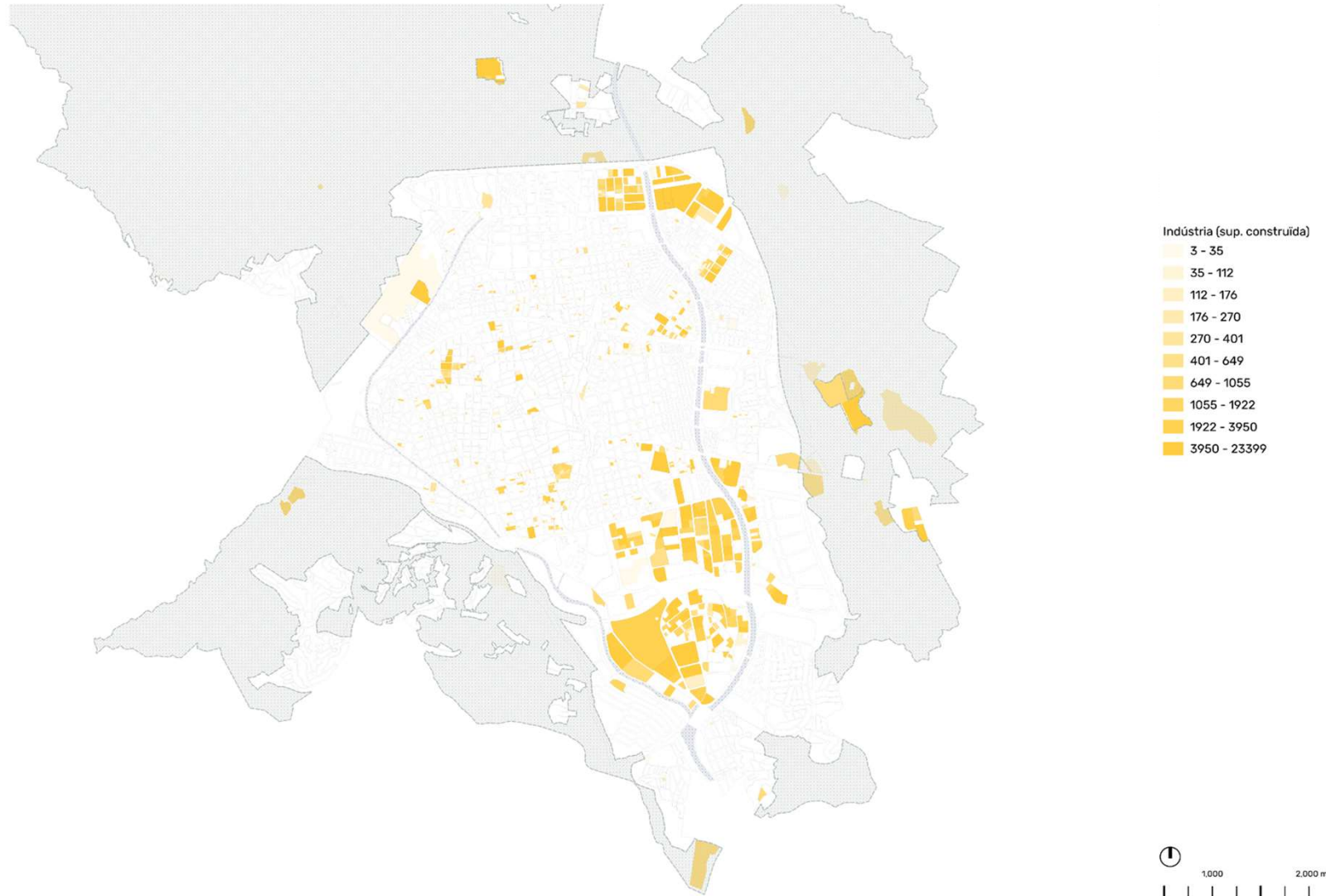
Ús oficines en planta baixa

La superfície construïda en planta baixa d'ús d'oficines només representa un 2 % de la superfície construïda total registrada a Cadastre.



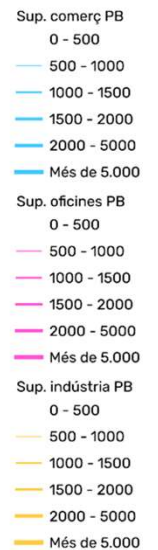
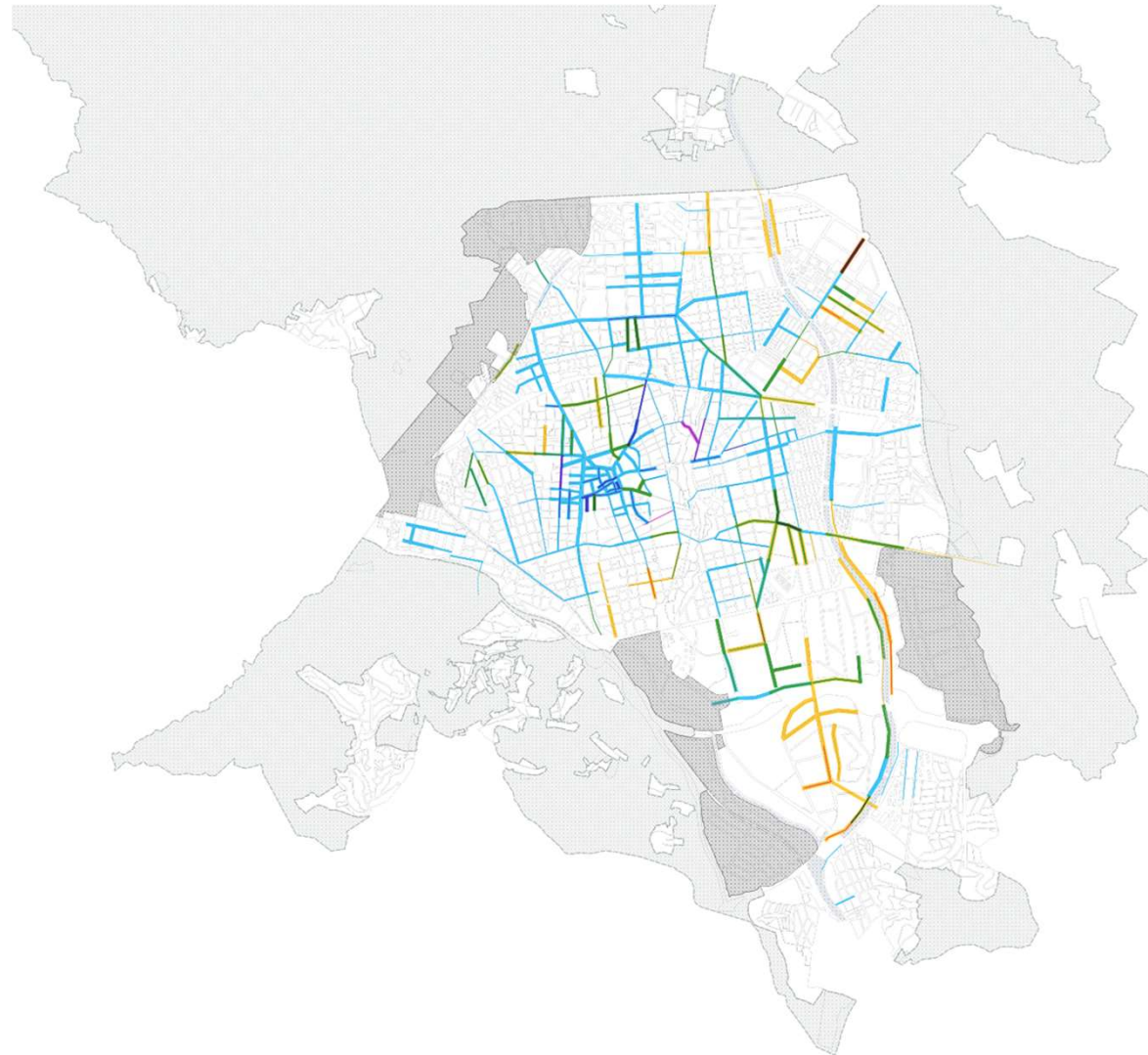
Ús industrial en planta baixa

La superfície construïda en planta baixa d'ús industrial és gairebé equivalent a la comercial (representa aproximadament el 13 % de la superfície construïda total registrada a Cadastre).



Agregació a eix usos productius

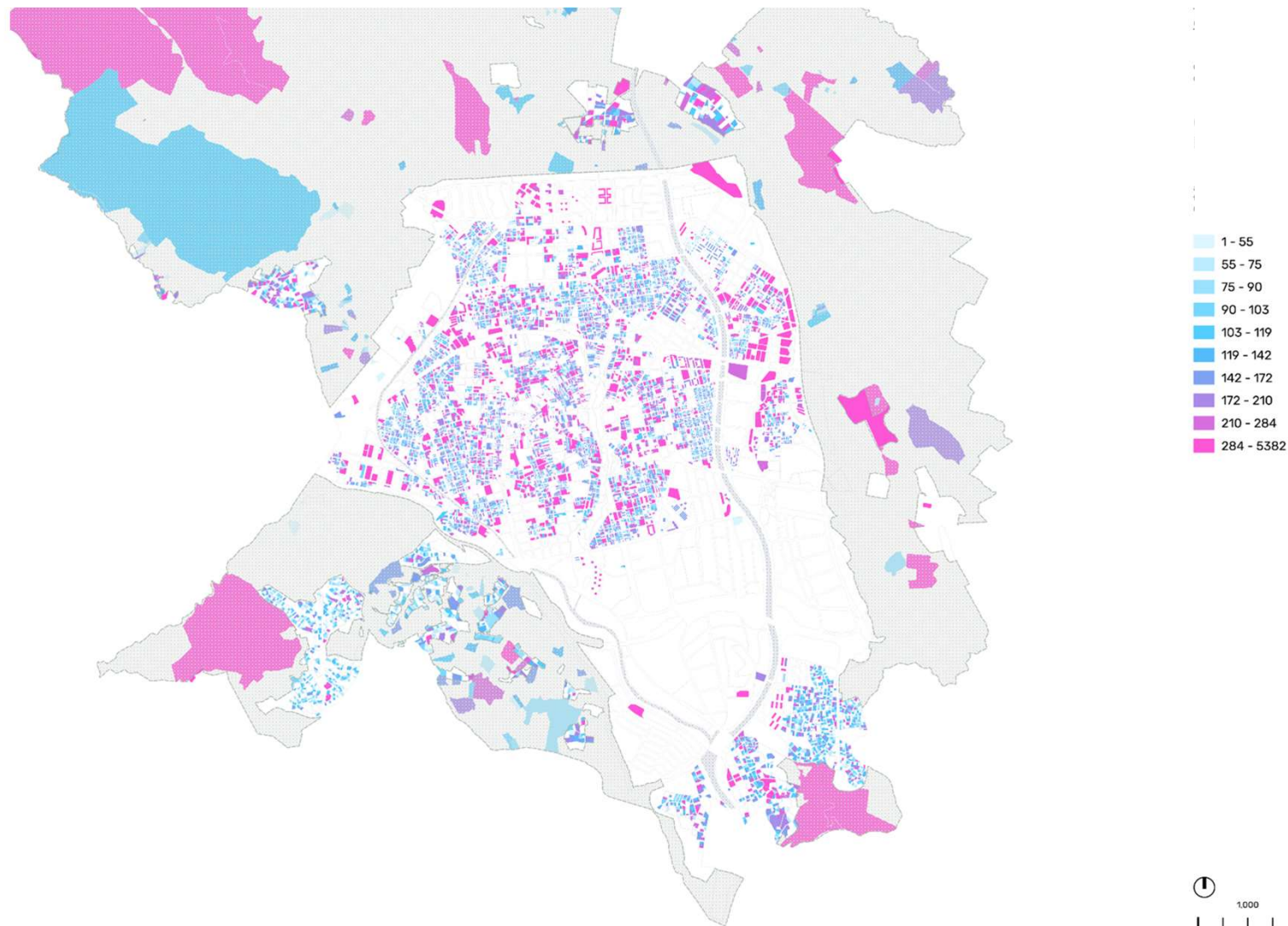
S'han agregat per a cada eix
la superfície construïda total
en planta baixa d'ús
comercial, oficines i
industrial per cada 100 ml.



Habitatge en planta baixa

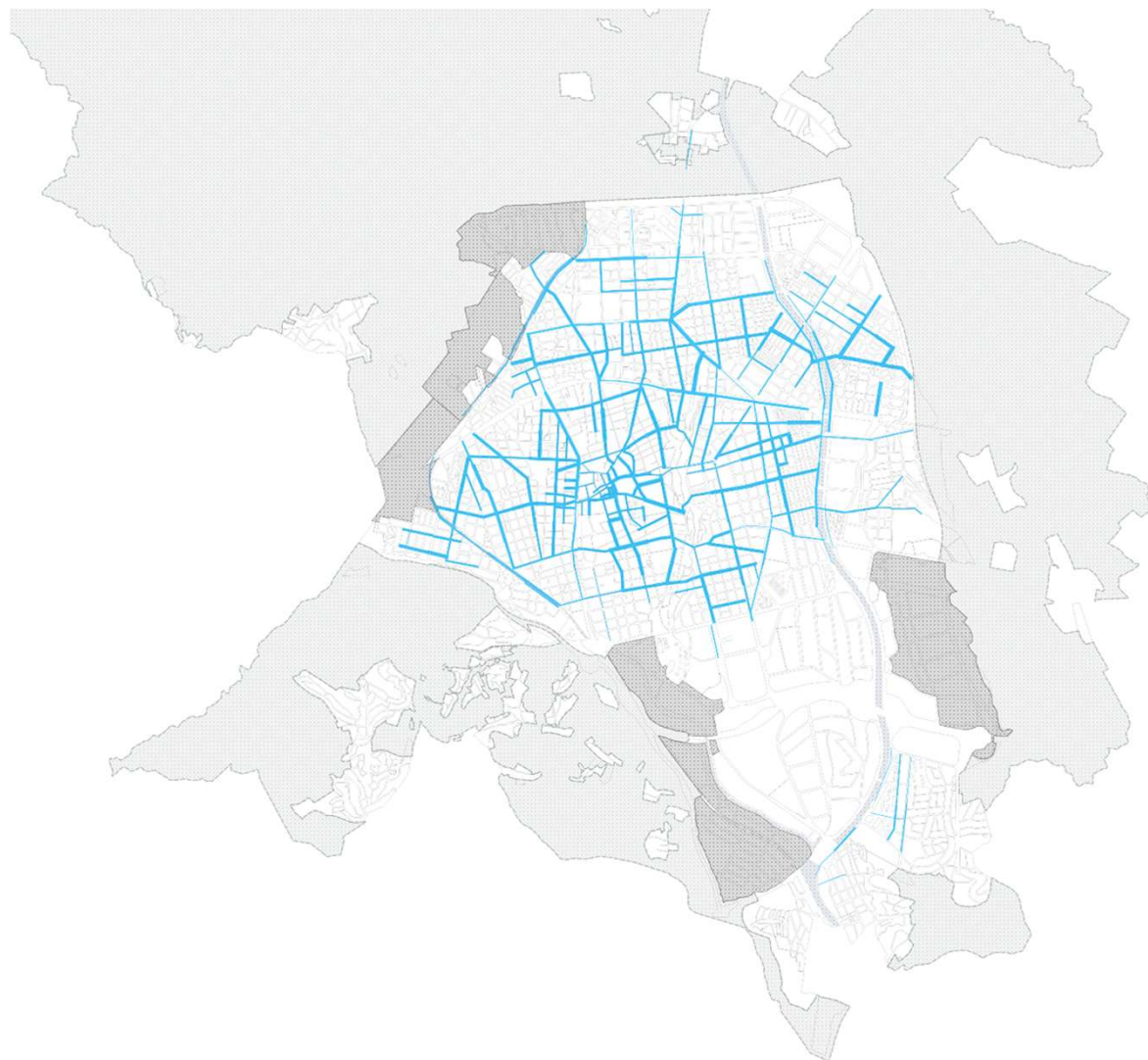
Del total de la superfície
construïda, un 50 % està
destinat a l'habitatge.

En planta baixa, la superfície
construïda residencial
equivaleix al 34 % del total.



Habitatge en planta baixa

S'han agregat per a cada eix
la superfície construïda total
en planta baixa d'habitatge
per cada 100 ml.

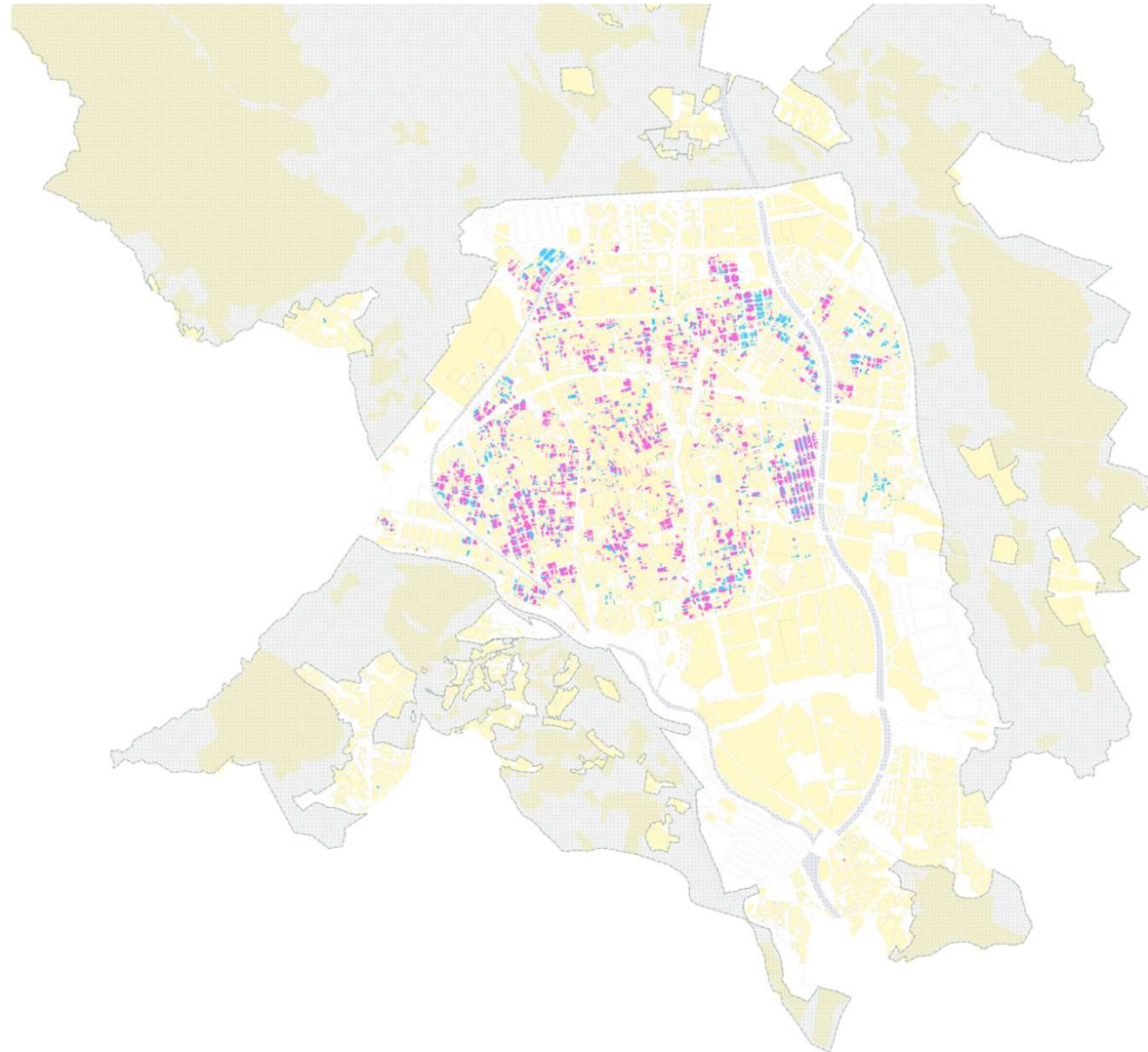


Sup. habitatge PB
0 - 250
250 - 500
500 - 1000
1000 - 1500
1500 - 2000
2000 - 3000
3000 - 4000
4000 - 6536



Amplada de parcel·la

En el conjunt de parcel·les de Terrassa, aproximadament un 25% tenen una amplada inferior als 6 metres, prop d'un 11% se situen entre els 6 i els 9 metres, i gairebé un 64% superen els 9 metres.



Longitud de façana

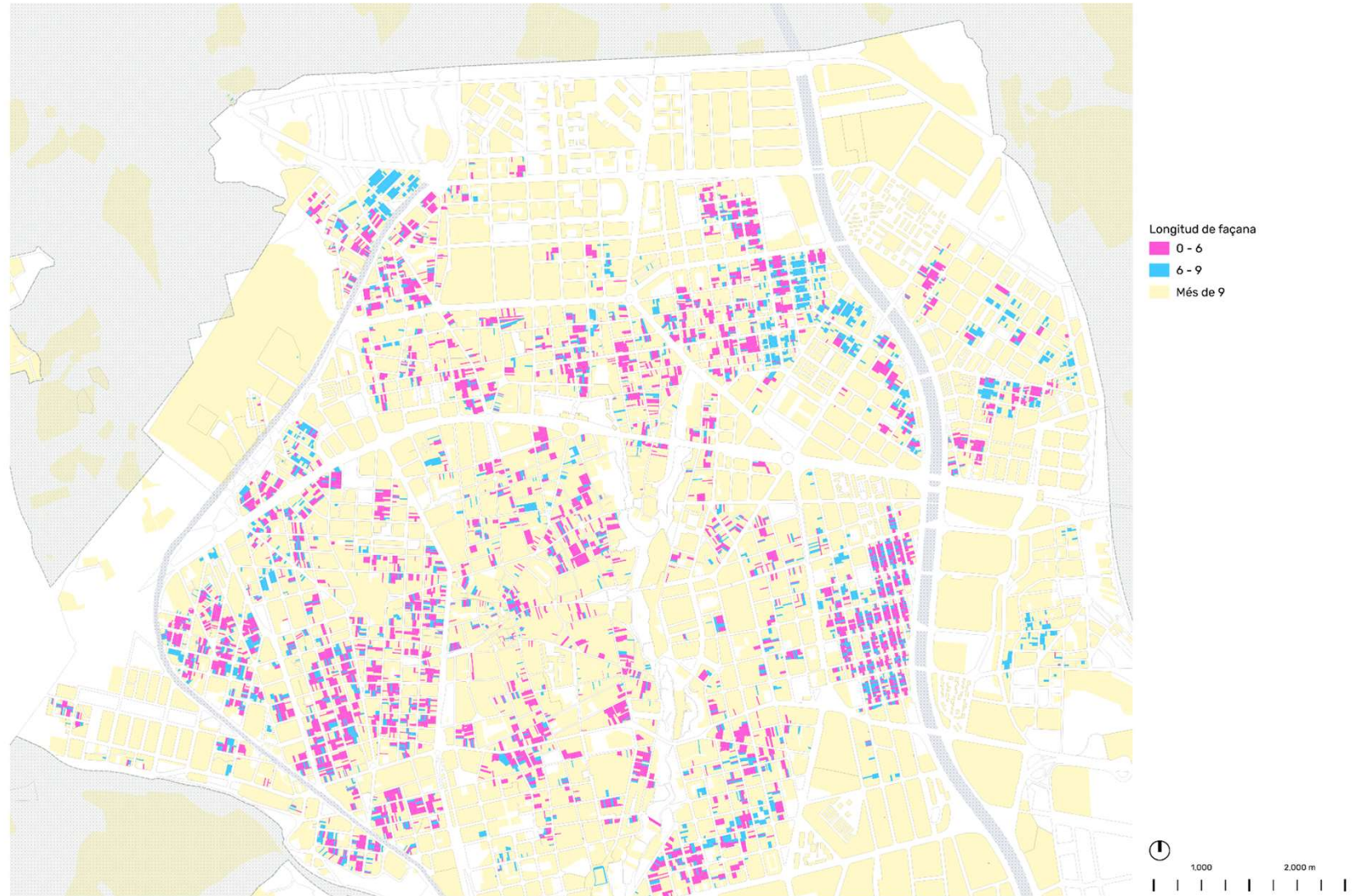
- 0 - 6
- 6 - 9
- Més de 9



Amplada de parcel·la

La mida de les parcel·les condiciona el tipus de comerç que s'hi pot implantar.

Tot i que hi ha un predomini clar de parcel·les de més de 9 metres, que afavoreixen la implantació de locals comercials de major dimensió, les parcel·les més estretes continuen tenint un paper rellevant en el manteniment del comerç de proximitat (generalment més petits).



A7. On existeix sòl planejat per a l'activitat econòmica?

S'analitza la compatibilitat normativa dels usos econòmics en els diferents àmbits de planejament (POUM), identificant les zones on el comerç i les oficines són compatibles, condicionats o incompatibles, i valorant la coherència entre el planejament urbanístic i les necessitats econòmiques reals.

Planejament vigent
Font: Ajunt. Terrassa

	A1.0	A1.1	A1.2	A1.3	A2.0	A2.1	A2.2	A2.3	A2.4	A2.5	A2.6	A2.7	A2.8	A3.0	A3.1	A3.2	A3.3	A3.4	A4.0	A4.1	A4.2	A4.3	A4.4
Comercial																							
Comerç petit	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	CD	CD	CD	CD	CD
Comerç mitjà	C	C	C	C	CD	CD	CD	CD	CD	CD	CD	CD	CD	CD	CD	CD	CD	CD	CD	CD	CD	CD	CD
Comerç gran	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Oficines	CD	CD	CD	CD	C	C	C	C	C	C	C	C	C	CD	CD	CD	CD	CD	C	C	C	C	C
Habitatge																							
Habitatge unifamiliar	D	D	D	D	CD	D	D	D	CD	CD	CD	CD	CD	CD	D	D	D	CD	CD	CD	CD	I	CD
Habitatge bifamiliar	D	D	D	C	CD	D	D	D	D	D	D	CD	CD	CD	D	D	D	CD	CD	CD	CD	I	CD
Habitatge plurifamiliar	C	C	C	C	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	I	I	I	I	I	I
Residencial	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
Hoteler	C	C	C	C	C	I	I	I	I	I	C	I	C	CD	I	I	CD	CD	CD	CD	CD	CD	CD

A1.0 Nucli Històric, A1.1 Nucli St. Pere, A1.2 Eixample Centre, A1.3 Àmbit puntual

A2.0 Illa homogènia, A2.1 Illes de fronts discontinus, A2.2 Illa de fondària reduïda t.1, A2.3 Illa de fondària reduïda t.2, A2.4 Fronts Vallparadís,

A2.5 Fronts Vallparadís Nord, A2.6 Campus, A2.7 Can Roca, A2.8 Fronts d'agrupació parcel·l·ària

A3.0 Illa tancada, A3.1 Torressana, A3.2 Fronts Reculats ,

A3.3 St. Joan de Les Fonts, A3.4 Fronts d'agrupació parcel·l·ària en illa tancada

A4.0 Illa Oberta, A4.1 Can Roca I, A4.2 Can Roca II, A.4.3 Roc Blanc, A4.4 Peces Menors

	A5.0	A5.1	A5.2	A5.3	A5.4	A6.0	A6.1	A6.2	A7.0	A7.1	A7.2	A8.0	A8.1	A9.0	A9.1	A9.2	A9.3	A10.0	A10.1	A10.2	A10.3	A10.4	A11.0	A11.1	A11.2	A11.3	A11.4	A11.5	A12.0
Comercial																													
Comerç petit	I	CD	I	CD	C	C	C	C	C	C	C	I	I	I	I	I	I	D	D	D	D	D	C	C	C	C	C	C	I
Comerç mitjà	I	I	I	I	I	CD	CD	C	C	C	C	I	I	I	I	I	I	D	D	D	D	D	C	C	C	C	C	C	I
Comerç gran	I	I	I	I	I	I	I	I	CD	I	I	I	I	I	I	I	I	CD	CD	CD	CD	CD	CD	CD	CD	CD	CD	CD	I
Oficines	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	I
Habitatge																													
Habitatge unifamiliar	D	D	D	D	CD	C	I	I	I	I	I	CD	CD	CD	CD	CD	CD	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Habitatge bifamiliar	D	D	D	D	CD	C	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Habitatge plurifamiliar	I	I	I	C	D	D	D	D	D	D	D	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Residencial	CD	CD	CD	CD	CD	CD	C	C	C	C	C	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Hoteler	I	I	I	I	I	CD	CD	I	C	CD	I	I	I	I	I	I	I	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	I

A5.0 Ciutat Jardí, A5.1 Parcel·la Mitjana, A5.2 Parcel·la Gran, A5.3 Edifi. en filera, A5.4 Bloc Aïllat

A6.0 Ordenació Específica, A6.1 Ordenacions Sectors Urbans, A6.2 Ordenació Can Roca II

A7.0 ACUM, A7.1 Noves Ordenacions, A7.2 Ordenacions Consolidades

A8.0 Activitat en illa tancada, A8.1 Activitat en nucli històric

A9.0 Industrial Aïllada, A9.1 Can Petit, A9.2 Santa Margarida, A9.3 Els Bellots

A10.0 Comercial, A10.1 Comercial en edificis patrimonials, A10.2 Comercial sector Montserrat,

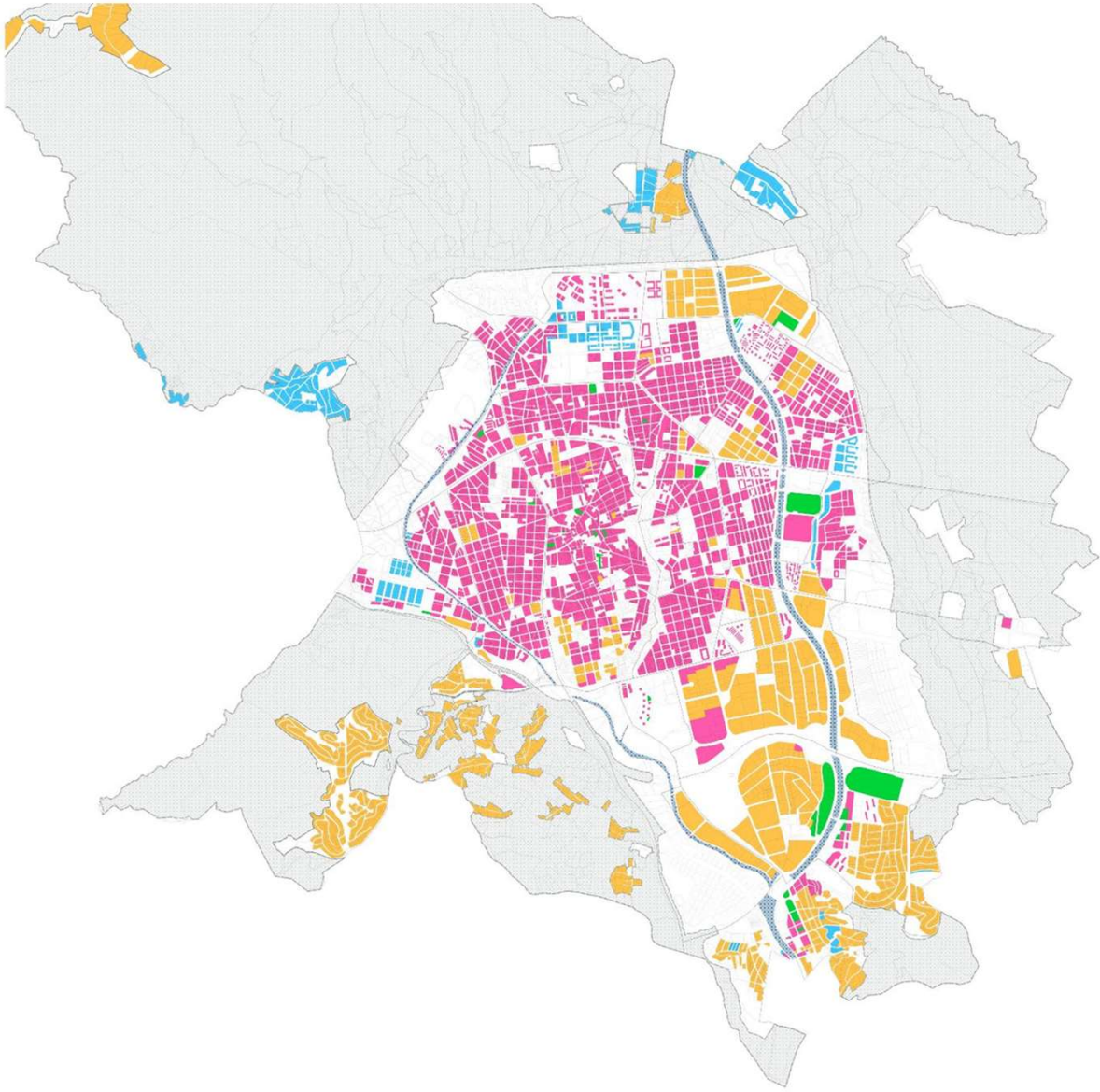
A10.3 Comercial sector Pla de les Fonts, A10.4 Comercial sector Can Parellada

A11.0 Terciari, A11.1 Illes compactes, A11.2 Vista Alegre, A11.3 Rambla, A11.4 Rambleta, A11.5 Parc d'activitats i serveis

A12.0 Aparcament en sòls lliures

Compatibilitat del comerç petit en planta baixa

A partir de la regulació,
s'identifiquen les àrees on
l'activitat comercial és
compatible, condicionada,
incompatible o dominant.



Estudi de les activitats econòmiques en planta baixa

client: Ajuntament de Terrassa
data: 25/11/2025

04.1 Comerç petit

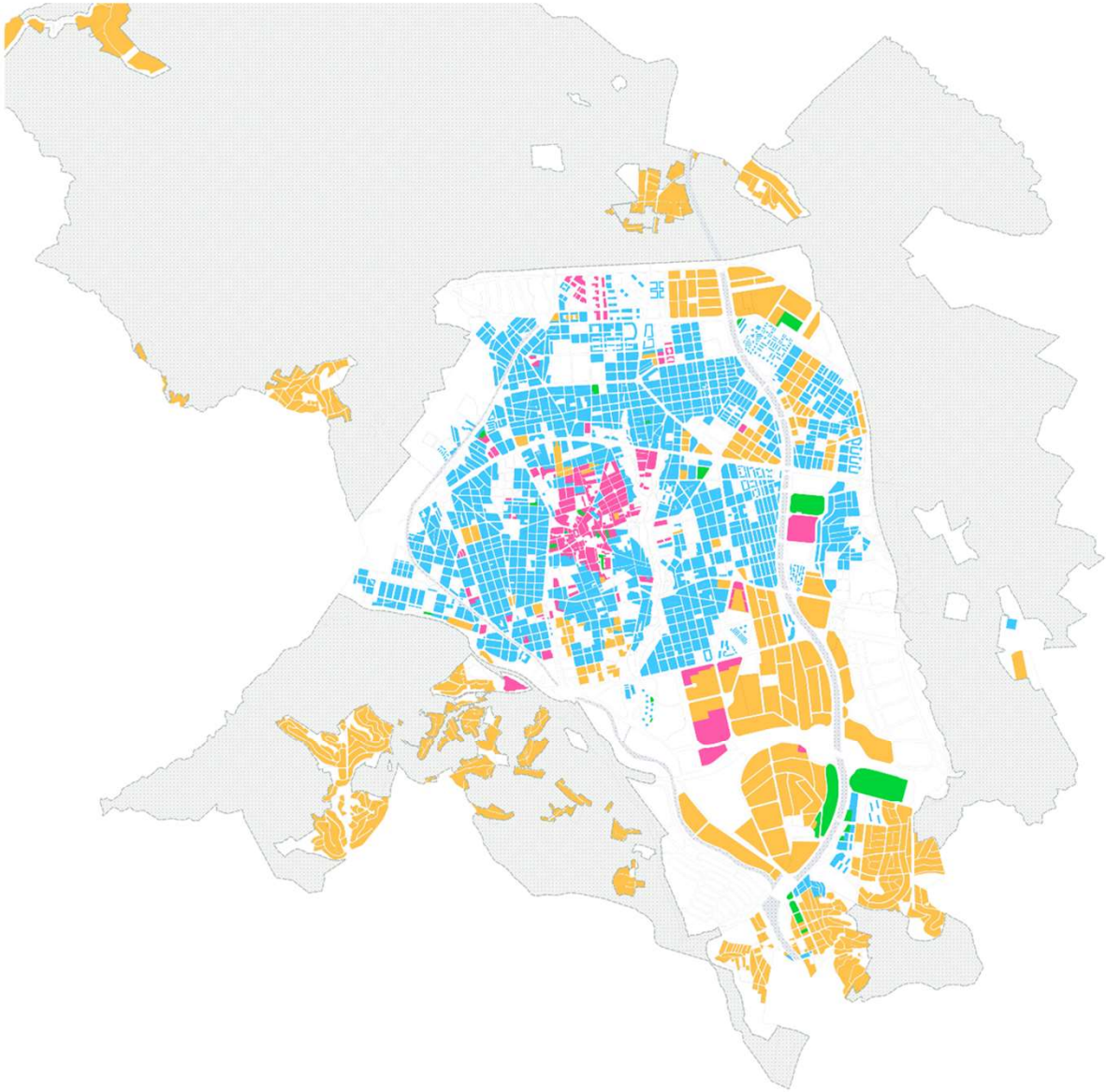
arxiu: /home/tmi2025/Documents/_shared/25011
terrassa_comercial/20
maps/250620_terrassa_comercial_v13.qgz

- _comerç petit compatible
- _comerç petit incompatible
- _comerç petit condicionat
- _comerç petit dominant



Compatibilitat del comerç mitjà en planta baixa

A partir de la regulació,
s'identifiquen les àrees on
l'activitat comercial és
compatible, condicionada,
incompatible o dominant.



Estudi de les activitats econòmiques en planta baixa

client: Ajuntament de Terrassa
data: 05/01/2026

04.2 Comerç mitjà

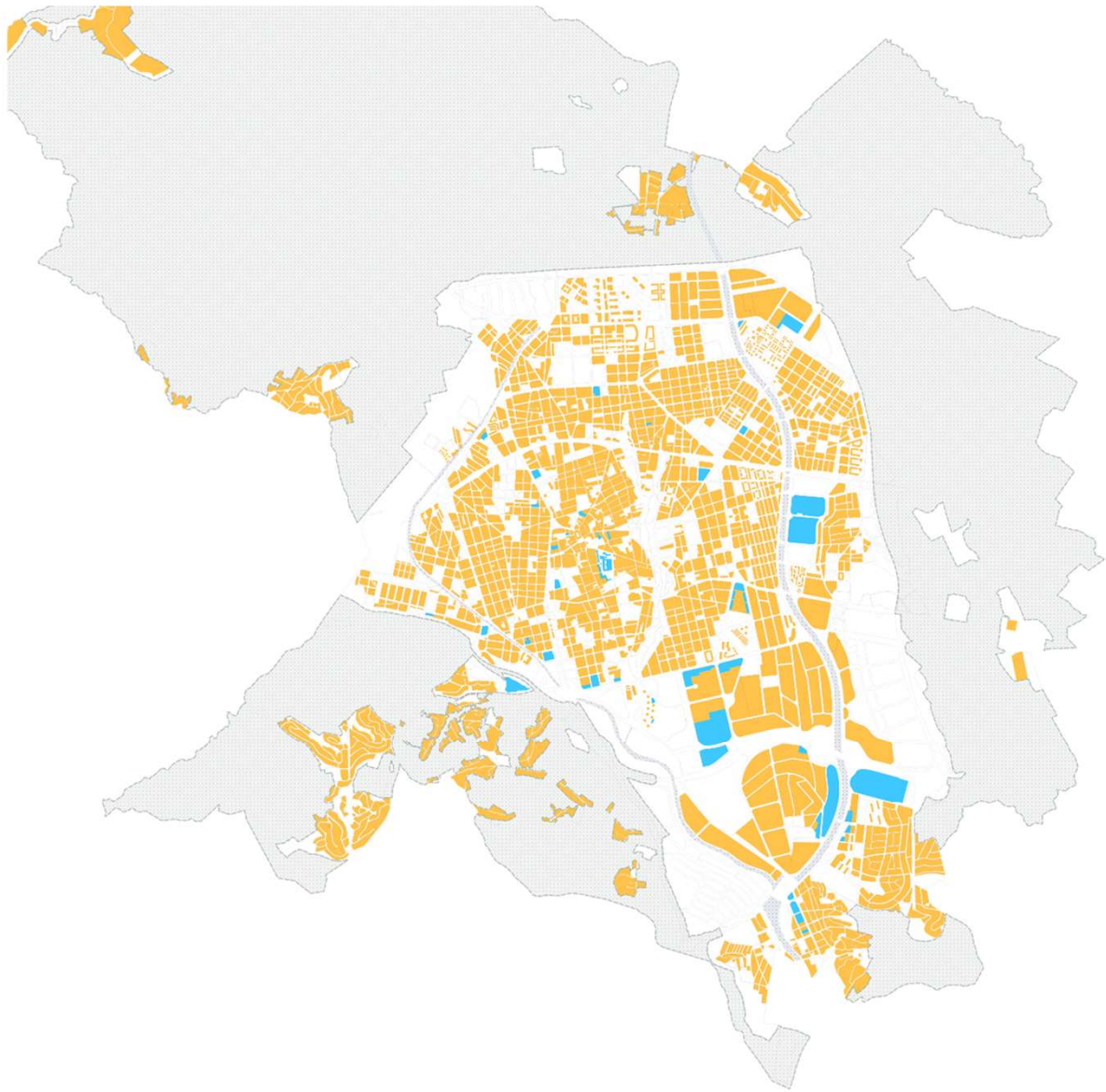
arxiu: /home/mar2025/Documents/_shared/25011
terrassa_comercial/20
maps/250620_terrassa_comercial_v16.qgz

- _comerç mitjà compatible
- _comerç mitjà incompatible
- _comerç mitjà condicionat
- _comerç mitjà dominant



Compatibilitat del
comerç gran en planta
baixa

A partir de la regulació,
s'identifiquen les àrees on
l'activitat comercial és
compatible, condicionada,
incompatible o dominant.



Estudi de les activitats
econòmiques en planta baixa

client: Ajuntament de Terrassa
data: 05/01/2026

04.3 Comerç gran

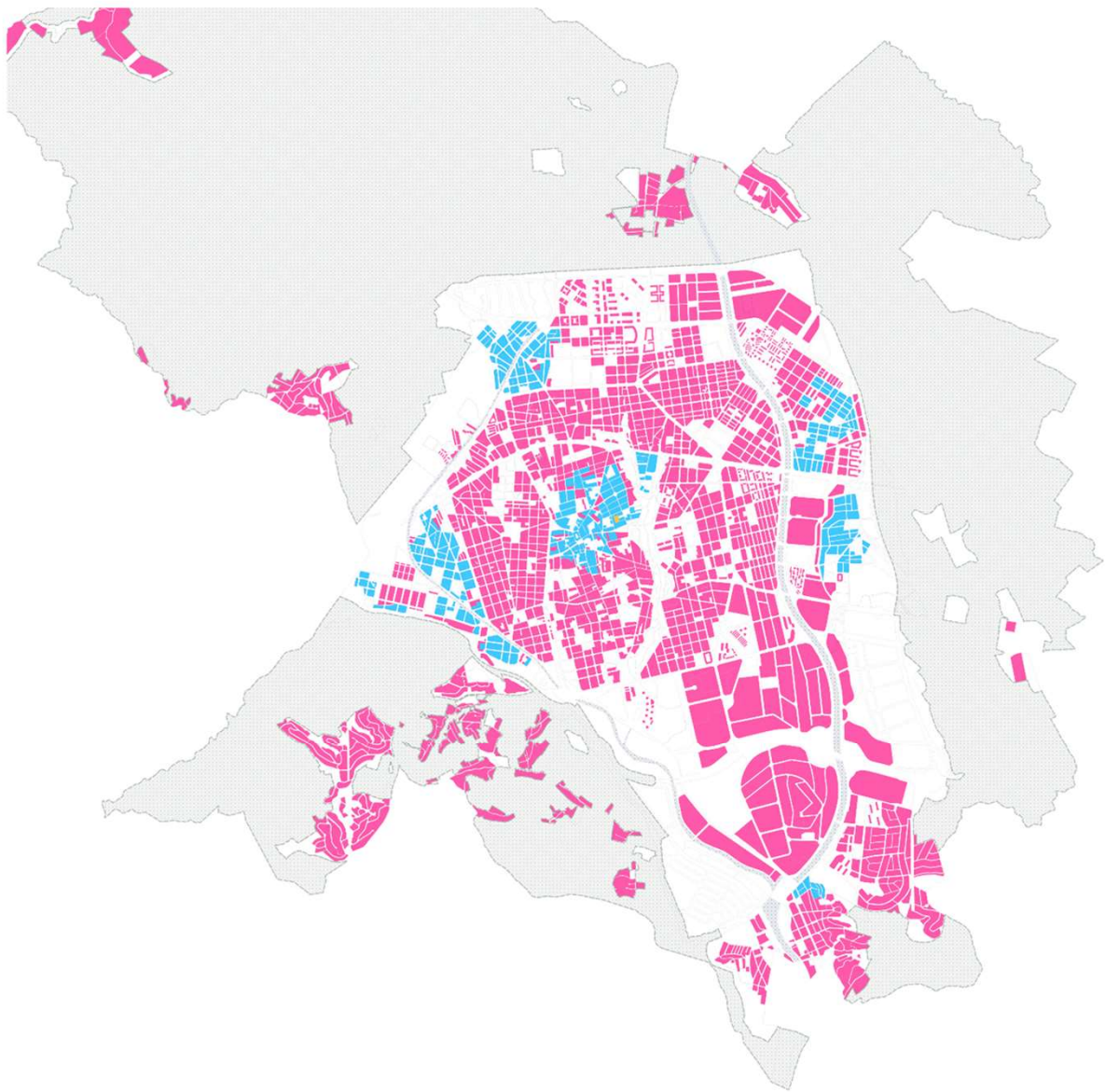
arxiu: /home/mar2025/Documents/_shared/25011
terrassa_comercial/20
maps/250620_terrassa_comercial_v16.qgz

- _comerç gran compatible
- _comerç gran incompatible
- _comerç gran condicionat
- _comerç gran dominant



Compatibilitat de les oficines en planta baixa

A partir de la regulació,
s'identifiquen les àrees on
l'activitat comercial és
compatible, condicionada,
incompatible o dominant.



Estudi de les activitats econòmiques en planta baixa

client: Ajuntament de Terrassa
data: 05/01/2026

04.4 oficines

arxiu: /home/mar2025/Documents/_shared/25011
terrassa_comercial/20
maps/250620_terrassa_comercial_v16.qgz

- oficines gran compatible
- oficines gran incompatible
- oficines gran condicionat
- oficines gran dominant



Annex B. Classificació de les activitats

Activitats en el grup de serveis

I56 - Serveis de menjar i begudes

K62 - Programació, consultoria i altres activitats relacionades amb la informàtica

L64 - Mediació financera, excepte assegurances i fons de pensions

L65 - Assegurances, reassegurances i fons de pensions, excepte la seguretat social obligatòria

L66 - Activitats auxiliars de la mediació financera i assegurances

M68 - Activitats immobiliàries

N69 - Activitats jurídiques i de comptabilitat

N70 - Activitats de les seus centrals; activitats de consultoria de gestió empresarial

N71 - Serveis tècnics d'arquitectura i enginyeria; assajos i anàlisis tècnics

N73 - Activitats de publicitat, estudis de mercat, relacions públiques i comunicació

N74 - Altres activitats professionals, científiques i tècniques

N75 - Activitats veterinàries

O77 - Activitats de lloguer

O78 - Activitats relacionades amb l'ocupació

O81 - Serveis a edificis i activitats de jardineria

O82 - Activitats administratives d'oficina i altres activitats auxiliars a les empreses

S90 - Activitats de creació artística i arts escèniques

S91 - Activitats de biblioteques, arxius, museus i altres activitats culturals

S92 - Activitats de jocs d'atzar i apostes

S93 - Activitats esportives, recreatives i d'entreteniment

T95 - Reparació i manteniment d'ordinadors, d'efectes personals i efectes domèstics i de vehicles de motor i motocicletes

T96 - Altres activitats de serveis personals

Activitats en el grup de Comerç

G463 - Comerç a l'engròs de productes alimentaris, begudes i tabac

G464 - Comerç a l'engròs d'articles d'ús domèstic

G465 - Comerç a l'engròs d'equips per a les tecnologies de la informació i les comunicacions

G466 - Comerç a l'engròs d'una altra maquinària, equips i subministraments

G467 - Comerç a l'engròs de vehicles de motor, motocicletes i els seus recanvis i accessoris

G468 - Altres tipus de comerç a l'engròs especialitzat

G469 - Comerç a l'engròs no especialitzat

G472 - Comerç al detall de productes alimentaris, begudes i tabac

G473 - Comerç al detall de combustibles per a l'automoció

G474 - Comerç al detall d'equips per a les tecnologies de la informació i les comunicacions

G475 - Comerç al detall d'altres articles d'ús domèstic

G476 - Comerç al detall d'articles culturals i recreatius

G477 - Comerç al detall d'altres articles, excepte de vehicles de motor i motocicletes

G478 - Comerç al detall de vehicles de motor, motocicletes i els seus recanvis i accessoris