
LA REGULACIÓ DELS USOS I LES ACTIVITATS

Antoni Sorolla i Edo
Arquitecte

1. Introducció

En primer lloc, voldria dir que estic ací per la meua participació en la redacció del Pla de Sabadell en què vam treballar bastant profundament aquest tema. És per això que em referiré bàsicament al Pla de Sabadell, ja que és el que més conec, és el pioner en alguns dels aspectes que explicaré i, també, perquè estem en un moment en què, quasi tres anys després de la seva aprovació, en podem fer una primera valoració.

En segon lloc, parlaré de la regulació concreta dels usos en el planejament, la qual arriba en una fase de desenvolupament del pla general que fa que en aquests moments afecti només tres plans generals, els de Sabadell, Mataró i Manresa, que ja tenen redactada pròpiament una normativa. Per tant, no entraré en el debat i la reflexió sobre la distribució d'usos en relació amb l'estructura del pla i la seva incidència en l'accessibilitat. Aquest és un altre tema sobre el qual es podria fer tota una altra ponència.

El contingut de la ponència s'articula de la manera següent:

- Unes primeres reflexions sobre l'estructura normativa d'un pla general.
- La regulació dels usos i les activitats en els plans generals, amb tres apartats:
 - Precedents i directrius
 - La classificació dels usos
 - La regulació dels usos.

Per les característiques del contingut crec convenient arribar a un cert nivell de detall que espero que no sigui massa cru ni pesat i que, en tot cas, sí que és molt pragmàtic i instrumental.

El punt de partida de la regulació dels usos és la posició d'equilibri que pot assumir l'activitat urbana amb relació al seu entorn humà i ambiental. El planejament ha d'ésser un element bàsic d'aquest control, però com a eina proposant més que sancionadora; com a eina preventiva més que correctiva.

En aquest marc se'ns plantegen dos reptes clars: com, mitjançant la regulació dels usos, avançar cap a la sostenibilitat (tret comú caracteritzador de la ideologia dels plans dels anys noranta) i com compaginar la flexibilitat en la regulació amb la garantia d'un control del nivell ambiental i de qualitat que pretenem assolir.

2. L'estructura normativa d'un pla general

L'estructuració normativa d'un pla general actual crec que té el repte de partir de dues premisses bàsiques. La primera és la *racionalització informàtica*: un esquema jeràrquic pensat a partir d'una sistemàtica simple i lineal que ajudi a la seva informatització i la faciliti (informatització lligada a l'explotació, l'ús i la informació). La segona premissa és l'*estructura flexible*, és a dir, una sistemàtica que admeti les posteriors modificacions i variacions de planejament sense que es desencaxi (situació de fet: molt desenvolupament dels plans).

El pla general ha d'assumir una doble funció: ha d'establir uns fonaments que el facin estable més enllà de les diferents conjuntures econòmiques, polítiques i socials i, alhora, ha de donar mecanismes de regulació més concrets que puguin admetre una gran flexibilitat per adaptar-se a les circumstàncies concretes de cada moment.

En aquest aspecte els criteris de zonificació esdevenen un element bàsic per a la comprensió i l'articulació del pla. Ací encara trobem, aparentment, diferències entre els nous plans: alguns es podria dir que segueixen la línia dels plans anteriors amb un tipus de zonificació molt intencionada i poc neutra; és a dir, utilitzen conceptes diversos per a la seva definició (així, hi ha zones que es defineixen per les característiques dels teixits —barri antic o eixample—; d'altres ho fan segons l'ús —comercial o industrial— i d'altres es defineixen d'acord amb la seva actuació urbanística —transformació o renovació—); d'altres proposen una descripció molt més neutra que aparentment genera una estructura més jeràrquica del pla.

En els nous plans generals tenim exemples dels dos tipus. Mentre que el Pla de Mataró opta pel primer tipus, en el cas de Sabadell es va optar pel segon, ja que es va valorar que aquesta manca de jerarquia en dificultava el posterior desenvolupament, perquè es tractava de calaixos tancats que, malgrat la seva intencionalitat, no donaven uns criteris clars de classificació, i això feia que en el seu desenvolupament apareguessin constantment noves zones «no encaixades».

En aquest aspecte, voldria dir que el desenvolupament del Pla de Sabadell ens fa fer una valoració positiva d'aquesta estructura: en el seu desenvolupament (tres plans parcials i tretze plans especials) no s'ha necessitat cap nou «calaix».

En qualsevol cas, els plans dels noranta contenen unes determinacions rígides, de caràcter bàsic o estratègic, i unes altres determinacions més flexibles, de caràcter complementari o de regulació detallada, més sotmeses a les conjuntures polítiques i econòmiques, i modificables amb procediments més abreujats.

En aquest marc, és important veure com aquests plans incorporen, en el procés de redacció, l'elaboració d'ordenances municipals que complementen, concreten i descarreguen els plans generals dels continguts de regulació de caràcter més puntual, i així n'agilitzen tant la redacció com la possible modificació.

Aquesta reflexió és especialment clara quan es refereix a la regulació dels usos en què cal diferenciar aquells aspectes bàsics que el pla general ha de determinar i aquells aspectes complementaris que en la seva variació no són determinants en la definició del pla i, per tant, ha de trobar uns mecanismes flexibles que en permetin la regulació de manera més flexible i sectorial (pla especial, estudi de detall, ordenances). Aquest és un tret comú que recullen el Pla de Mataró —amb la diferenciació entre usos dominants i usos compatibles—, el Pla de Manresa i també el Pla de Sabadell que, amb la mateixa concepció dels anteriors, fa una distinció global de tota la normativa entre:

Normes bàsiques. Les conformen aquells preceptes que configuren el cos reglamentari del pla general. L'alteració o modificació d'aquests articles implica, en qualsevol cas, la revisió o modificació del pla general.

Normes complementàries. Les conformen aquells preceptes que desenvolupen, complementen o matisen els articles que constitueixen les

normes bàsiques del pla, però que són igualment necessaris per a la seva aplicació. La modificació d'aquests articles es tramita, amb la justificació prèvia, degudament motivada, mitjançant el planejament de desenvolupament que escaigui segons el precepte a modificar (pla parcial, pla especial o estudi de detall).

Aquesta estructura jeràrquica, en el cas de Sabadell, es concreta en els tres nivells següents:

Primer nivell: zona general, que es defineix a partir de dos paràmetres: un ús global (residencial, terciari o industrial), que esdevé prioritari en relació amb les preexistències o les propostes del pla en una determinada àrea, i la seva forma genèrica segons la relació que s'estableix entre l'edificació i l'espai lliure i, per tant, segons que generin espais lliures lineals (carrers) o espais lliures més dispersos (ordenacions obertes). De l'encreuament dels tres usos globals i de les dues morfologies urbanes resulten sis zones generals que, aplicades al sòl urbà i urbanitzable, ens resumeixen sintèticament l'estructura de la zonificació del pla. Es tracta, per tant, de normes bàsiques.

Segon nivell: zona que es defineix a partir de la concreció en els aspectes d'ús (admesos o no) i de la tipologia de l'edificació. La llista de zones respon al reconeixement de tots els teixits diferenciats que, quantitativament o estratègicament, formin un conjunt reconegut. Les zones s'engloben dins les zones generals i, en funció del tipus de preceptes, tenen consideració de normes bàsiques o de normes complementàries.

Tercer nivell: subzona, que serveix per a concretar àmbits d'una determinada zona en intensitats o paràmetres concrets d'edificació o d'ús. Es tracta de donar mecanismes, per tal que els elements puntuals no adquireixin la categoria de zona diferenciada.

Tota aquesta estructura permet una gran facilitat de desplegament del pla, posant més «compartiments» als «calaixos», però sense haver de canviar la «calaixera». Aquesta sistemàtica serveix, a la vegada, per definir les referències a partir de les quals s'admetran els diferents tipus d'activitats i en quines condicions es farà.

Seguint amb l'exemple de Sabadell, aquesta flexibilitat s'ha concretat ja a reconduir una àrea en què determinades condicions socioeconòmiques provoquen que unes activitats amb voluntat de ser comple-

mentàries (discoteques) expulsin les activitats dominants (industrials) establertes pel pla, amb la corresponent destrucció d'un teixit i l'aparició de nous conflictes urbans: mitjançant la redacció d'un pla especial podem ajustar la regulació dels usos sense modificar el pla general.

3. La regulació dels usos i les activitats

3.1. *Precedents i directrius*

Tradicionalment, hi ha hagut una certa descompensació entre la regulació de la forma i la regulació dels usos. Els plans dels noranta pretenen fer un planteig molt més dinàmic de la regulació dels usos. Hem vist la necessitat de desplegar i d'intervenir en el planejament en relació amb la regulació dels usos i, en aquest sentit, es fan noves apostes de sistematització i regulació específica que caldrà mantenir vives, és a dir, caldrà contrastar-les i desenvolupar-les amb el planejament. En aquest aspecte també el Pla de Sabadell serveix de referència amb els tres anys d'aplicació: valoració global positiva.

Els primers indicis de regulació de les activitats són les ordenances de caràcter higiènic anteriors al segle XVIII. Però no és fins al segle XIX que s'introdueixen els conceptes de molèstia i seguretat. En aquest sentit, abunden els decrets i altres resolucions que obliguen al desplaçament de determinades indústries als afores dels nuclis, és el cas dels forns i, fins i tot, dels eixams d'abelles. També alguns d'aquests decrets fan referència a les «manufactures que alterin i infectin l'atmosfera» o a les «indústries que infectin l'aire».

El novembre de 1863, es dicta un decret que reconeix la necessitat de redactar reglaments que regulin les indústries que puguin afectar la salut i la seguretat pública d'una manera global. Però això no es fa fins al 1925, si bé durant tot aquest període van apareixent reials ordres que regulen uns tipus concrets d'indústries. Finalment, l'any 1925, s'aprova el primer reglament d'establiments, que els classifica en incòmodes, insalubres i perillosos, i es publica un nomenclàtor annex, que és el precursor de l'actual Reglament vigent del 1961.

Però, malgrat que totes aquestes regulacions abracen un ventall ampli d'activitats, segons que siguin molestes, insalubres, nocives o perilloses, també és cert que no inclouen totes les activitats que poden repercutir en l'equilibri urbà i que, en qualsevol cas estan desfasades en

relació amb alguns paràmetres que incideixen clarament en la dinàmica urbana actual (paràmetres ambientals, aparcament ...).

La valoració d'aquestes activitats sempre s'ha fet en relació amb les molèsties directes que es produeixen a l'home, però potser amb un cert dèficit quant a les molèsties indirectes o que es causen més a llarg termini, com són la qualitat de vida i l'entorn mediambiental.

En la introducció de la ponència «Un nou instrument urbanístic: la regulació dels usos i les activitats. El Pla Especial d'Establiments de Concurrència Pública i Hoteleria per al districte de Ciutat Vella de Barcelona», presentada al Congrés d'Urbanisme i Territori de Catalunya (juny de 1990) per Antoni Font, Joan Costa, Emili Garcia, Mercè Tatjer i Josep M. Vilanova, trobem les reflexions següents:

Els plans urbanístics més recents, per raons de conjuntura del procés d'urbanització, s'han fixat més en l'urbanisme regulador dels drets d'edificació que en l'ordenació dels usos, que s'ha abordat d'una manera simple i esquemàtica [...], a excepció de l'activitat industrial per la seva incidència sobre la residència, no s'aborden problemes de compatibilitat i lindars entre usos.

Per tant, no es planteja un problema nou, però sí un problema mancat de referències pel que fa a planejament general. Des d'aquest punt de vista hem d'ésser conscients que algunes de les propostes que ens plantejem tenen un cert caràcter experimental i que, per tant, cal anar-les contrastant quan s'apliquen.

En qualsevol cas, és important assenyalar que tota la regulació d'usos que proposen aquests nous plans es treballa estretament amb els mateixos departaments de l'ajuntament i amb la col·laboració de tècnics interns de l'ajuntament i altres d'externs, fet que ha de facilitar la seva aplicació (i que, de fet, la facilita), i el canvi de casset de les estructures municipals amb relació als nous mecanismes.

Finalment, crec que no puc acabar aquestes reflexions generals sense fer referència a l'Avantprojecte de llei d'instal·lacions productives, elaborat pel Departament d'Indústria i Energia de la Generalitat de Catalunya aquest mateix any 1996 i que, segons sembla, afortunadament, en aquests moments està aparcat.

I dic afortunadament perquè, malgrat l'evidència de la necessitat d'una racionalització administrativa de la gestió de les activitats, les me-

sures d'aquest avantprojecte es concretaven a desapoderar els ajuntaments d'unes competències reconegudes per les lleis de base i a caure en un liberalisme, que acabava sent una font de conflictes en què les principals víctimes acabarien sent els mateixos ajuntaments. A títol de comentari, permeteu-me fer-ne unes breus observacions que crec que afecten directament la nostra tasca (planejament i gestió municipal):

1) Es dedueix que la principal complexitat administrativa ve generada per la llicència municipal prèvia, quan en realitat és estrictament necessària. En qualsevol cas, cal valorar que tenim una normativa general desfasada (Reglament de 1961), tenim molta normativa sectorial (autonòmica i estatal), i que el principal problema de gestió és l'existència de gran quantitat d'òrgans i departaments autonòmics que controlen els diferents aspectes de les activitats. La solució, en qualsevol cas, s'ha de plantejar a partir de l'existència d'una «sola finestreta» autonòmica.

2) L'avantprojecte desconeix absolutament el paper del planejament urbanístic i de les ordenances municipals, ja que obvia la necessitat de la llicència administrativa prèvia i, fins i tot, la qualifica de «dubtosa legalitat». En definitiva, fa recaure tota la responsabilitat sobre el compliment de la legislació vigent en els certificats tècnics dels redactors o en la declaració dels titulars (?). En el mateix sentit, atribueix en exclusiva la funció inspectora a la Generalitat (que la pot delegar). Però, si hi hagués un problema de sorolls, fums, olors, residus, risc d'incendi, etc., on anirien els ciutadans a reclamar? qui els atendria i els donaria resposta?...

3) Per contra, no representa cap canvi notable respecte als procediments de la llicència municipal, exceptuant que no obliga a fer cap tràmit d'exposició pública.

3.2. *La classificació dels usos*

Tots aquests nous plans generals parteixen d'una distinció entre el concepte d'ús en relació amb la seva funció urbanística i el concepte d'ús en relació amb la seva funció específica (usos específics).

La classificació dels usos, segons la seva funció urbanística, respon a la descripció del paper que fan els usos específics en relació amb la regulació del pla. Així, es defineixen els *usos globals* (Sabadell) o *generals*

(Mataró), que són aquells que serveixen per a la definició d'una zona general (Sabadell) o una agrupació de zones (Mataró), d'un sistema o d'un àmbit de planejament. Aquests usos són:

A Sabadell

- residencial
- terciari
- industrial
- rural
- de comunicacions
- d'infraestructures de serveis
- d'equipaments comunitaris
- d'espais lliures

A Mataró

- residencial
- terciari
- industrial
- agrari
- de comunicacions
- d'equipaments i serveis tècnics
- d'espais lliures

Aquesta estructura es complementa amb la classificació segons la seva permissibilitat (una altra funció urbanística):

— *Usos dominants*. Són els usos específics que caracteritzen una zona o un sistema. El pla general els reconeix com a majoritaris respecte als altres usos específics permesos.

— *Usos compatibles*. Són els usos específics que s'admeten en una zona o un sistema, perquè no contradiuen l'ús o els usos dominants.

— *Usos incompatibles*. Són els usos específics que es prohibeixen explícitament en una zona o en un sistema perquè contradiuen l'ús o els usos dominants.

Aquesta classificació es complementa amb els *usos complementaris* (Sabadell) i els *usos condicionats* (Mataró). Són complementaris els usos específics que, sense entrar en contradicció amb els usos dominants o compatibles, els complementen en una proporció minoritària. El pla, per exemple, fixa l'ús específic d'aparcament com a obligatori en determinades condicions, i concreta quins són els usos específics que sota cap circumstància no poden ésser considerats com a complementaris: plurihabitatge, comerç de gran superfície, ús hotel·ler, ús recreatiu, indústria urbana, indústria agrupada, indústria separada i estació de serveis. Són *condicionats* (Mataró) els usos per als quals el pla estableix una sèrie de condicions per a ser admesos en una zona, subzona o sistema.

D'altra banda, la classificació d'usos segons la seva funció específica, o *usos específics*, és la descripció d'ús lligada a la utilització o activitat. El ventall és el següent:

A Sabadell

1. Unihabitatge
2. Plurihabitatge
3. Comerç
4. Comerç de gran superfície
5. Oficines i serveis
6. Ús hoteler
7. Restauració
8. Ús recreatiu
9. Indústria artesanal
10. Indústria urbana
11. Indústria agrupada
12. Indústria separada
13. Magatzem
14. Serveis tècnics
i mediambientals
15. Tallers de reparacions
de vehicles
16. Aparcament
17. Estació de serveis
18. Educatiu
19. Sanitarioassistencial
20. Ús esportiu
21. Ús cultural
22. Ús associatiu
23. Ús religiós
24. Serveis urbans
25. Lleure
26. Ús agrícola
27. Ús ramader
28. Ús forestal
29. Ús paisatgístic
30. Ús viari
31. Ús ferroviari
32. Ús aeroportuari

A Mataró

- | | |
|-----------------------------------|---|
| 1. Habitatge: | a) unifamiliar
b) plurifamiliar |
| 2. Habitatge rural | |
| 3. Ús comercial: | a) comerç petit
b) comerç mitjà
c) comerç gran |
| 4. Oficines i serveis | |
| 5. Ús hoteler | |
| 6. Restauració | |
| 7. Ús recreatiu | |
| 8. Ús industrial | a) indústria tipus I
b) indústria tipus II
c) indústria tipus III |
| 9. Magatzems | |
| 10. Serveis tècnics | |
| 11. Estacionament
i aparcament | |
| 12. Ús educatiu | |
| 13. Ús sanitari | |
| 14. Ús assistencial | |
| 15. Ús esportiu | |
| 16. Ús sociocultural | |
| 17. Ús administratiu | |
| 18. Ús agrícola | |
| 19. Ús pecuari | |
| 20. Ús forestal | |
| 21. Altres usos | |

Aquests usos específics són els que en cada zona o sistema tindran la consideració de dominants, compatibles o incompatibles. D'entre aquests usos esmentats, voldria fer unes petites observacions de les diferències entre els uns i els altres, i destacar-ne alguns que entenc que són poc usuals en les classificacions més tradicionals, i que es consideren específics perquè han de tenir un tractament singular:

— *Comerç*: diferenciat, segons la superfície, per la magnitud del seu impacte urbanístic (Mataró en diferència tres tipus segons la superfície i Sabadell, dos).

— *Habitatge rural (Mataró)*: singularitat de l'edifici residencial situat en sòl no urbanitzable i lligat a l'activitat agrària.

— *Ús recreatiu*: regulació dels bars musicals i discoteques al marge de l'ús de restauració, més lligat i compatible amb la residència.

— *Serveis tècnics i mediambientals (Sabadell)*: el pla defineix un sistema específic per a les infraestructures de caràcter mediambiental (depuració, reciclatge, reutilització...). (Exemple aplicat.)

— *Tallers de reparació de vehicles (Sabadell)*: es diferencien entre els rams de mecànica i electricitat, de menor impacte ambiental i al servei quotidià de les àrees residencials, dels rams de planxa i pintura, que s'assimilen a l'ús industrial pel seu major grau d'impacte sobre l'entorn. (Exemple contrastat.)

— *Estació de serveis (Sabadell)*: el pla defineix unes reserves específiques per a la seva ubicació i controla estrictament la resta d'ubicacions limitades a algunes àrees industrials. (Exemple aplicat.)

— *Ús associatiu (Sabadell)*: diferenciat del cultural per causa de l'ampli ventall a què poden donar peu les activitats generades per entitats de caràcter no lucratiu. (Exemple contrastat.)

— *Ús administratiu (Mataró)*: caracterització d'oficines públiques que en el cas de Sabadell s'associa directament a oficines.

— *Altres usos (Mataró)*: calaixera oberta en contrast amb la calaixera tancada de Sabadell.

Per tant, a partir d'aquesta classificació, cada zona o sistema està assignat a un ús global o general, i té definits els usos específics admesos que estan considerats com a dominants o compatibles o, en alguns casos, incompatibles.

La variació dels usos específics compatibles, per reducció o ampliació, pot fer-se mitjançant plans especials sempre que els canvis no comportin una contradicció amb l'ús global o general. Aquest és un important element de flexibilitat. (Exemple en l'àrea industrial de Sabadell ja comentat).

El Pla de Mataró complementa l'estructuració amb una classificació, segons que el domini sigui públic, privat o col·lectiu.

Finalment, aquests plans generals fan una *distinció entre activitat i ús*. Mentre que l'activitat és una acció concreta en relació amb la producció,

l'intercanvi i el consum; l'ús és una agrupació d'aquestes activitats a partir de la funció que desenvolupen. Així, per exemple, una merceria i una carnisseria són dues activitats incloses en el mateix ús específic de comerç; o l'ús específic recreatiu engloba activitats tan diferenciades com una sala de màquines escurabutxaques i una discoteca. En aquest sentit, els usos específics d'un habitatge i de plurihabitatge es caracteritzen perquè no porten cap activitat associada.

3.2. La regulació dels usos

En síntesi, doncs, el que el pla general regula són els usos i, en qualsevol cas, n'és un desplegament o un complement l'assignació de cada tipus d'activitat a un ús específic.

A partir de la zonificació, la regulació específica dels usos i les activitats es planteja en tres premisses bàsiques:

Primera. Ha de regular *tots els tipus d'activitats*. Els sistemes tradicionals de regulació de l'ús industrial i d'assimilació dels altres usos a aquest ús estan completament desfasats: avui dia, l'impacte urbanístic d'una discoteca, per exemple, pot ésser molt més greu que el d'una indústria.

Segona. S'ha de plantejar des d'un punt de vista de *mesures preventives i no correctives*. L'experiència municipal ens ha demostrat que el planteig de les ordenances, quant a les mesures correctives per minorar determinats impactes, té unes limitacions tècniques i econòmiques que porten a situacions, de fet, molt conflictives i, per tant, és convenient seleccionar ja d'entrada unes certes limitacions prèvies. És a dir, una determinada activitat que produeixi uns impactes importants no s'ha de poder situar en una zona en què aquests impactes tinguin efectes nocius, encara que com a ús la zona l'admeti i que l'adopció de mesures correctives els pugui minorar notablement. Per tant, necessitem un altre filtre a la localització d'activitats.

Tercera. Cal introduir en la regulació d'activitats *nous paràmetres de regulació* que apareixen en relació amb les necessitats reals de control ambiental. Així, paràmetres de regulació tradicionals, com són la potència mecànica o el nombre de treballadors, s'han de substituir per altres paràmetres nous, com ara la contaminació atmosfèrica o la càrrega i descàrrega.

Aquestes reflexions no són noves, Juli Esteban en el seu llibre *Elements d'ordenació urbana*, publicat el 1980, ja apuntava:

...Normalment s'ha classificat la indústria en «categories», segons la potència instal·lada i segons quina fos la «categoria» de la indústria se'n permetia l'existència en determinades «situacions». Aquest tipus de regulació és encara el més freqüent, atès que la potència és una variable fàcilment controlable. Cal assenyalar, però, que els avenços tecnològics han fet que la potència industrial sigui cada cop menys representativa de les molèsties o perills que es poden derivar de l'activitat industrial i que, en conseqüència, una correcta regulació d'aquesta activitat ha d'anar, en el futur, pel camí de la limitació i el control dels efectes secundaris de l'activitat: perills de foc o explosió, soroll i vibracions, contaminació de l'aire i de l'aigua, etc.

A partir d'aquestes reflexions i amb les premisses de la zonificació, la regulació específica dels usos es desenvolupa en dos conceptes. El primer és el de la valoració de les diferents possibilitats d'emplaçament físic d'una activitat en relació amb els altres usos, i específicament els residencials; valoració que dóna peu a la definició de *situacions relatives*. A partir d'aquestes situacions es fa una valoració acurada de la permisivitat d'ubicació dels diferents usos específics en relació amb la situació relativa, que en el cas de Mataró es concreta mitjançant una ordenança.

El segon concepte és el de la valoració del *nivell d'incidència dels usos sobre el medi ambient i sobre altres usos*, que es desenvolupa a partir de la regulació específica dels deu paràmetres següents:

1. Sorolls i vibracions
2. Contaminació atmosfèrica
3. Aigües residuals
4. Residus sòlids
5. Càrrega i descàrrega
6. Aparcament
7. Olors
8. Radiacions electromagnètiques
9. Risc d'incendi
10. Risc d'explosió

Així, qualsevol activitat admesa pel planejament en una determinada zona, i ubicada en una situació relativament admesa haurà de complir unes condicions; en primer lloc, que el nivell d'incidència sobre altres activitats o usos (i fonamentalment el residencial) sigui el que permeti la

seva compatibilitat, i, en segon lloc, que els efectes sobre l'entorn i el medi ambient no sobrepassin els nivells que es fixen per a la zona. Aquests dos aspectes són els que es regulen a partir dels deu paràmetres anteriors.

La regulació específica d'aquests paràmetres dóna peu a la redacció d'una *ordenança reguladora dels usos i les activitats*, com a desplegament del pla general i que s'ha de redactar paral·lelament. Aquesta ordenança fixa les condicions o índexs admissibles que hauran de complir els diferents tipus d'activitats per a cadascun dels deu paràmetres esmentats anteriorment i els relaciona amb la seva localització a partir de la zonificació del pla general.

Així mateix, l'ordenança pot fixar també les condicions específiques que han de complir aquests usos. En el cas de Sabadell l'ordenança regula específicament vuit tipus d'usos: comercial, educatiu, sanitario-assistencial, esportiu, industrial, recreatiu, de restauració i comerç d'alimentació.

Cadascun dels deu paràmetres esmentats anteriorment es regulen amb mesures diferents. Així, n'hi ha que actuen com a condició prèvia mínima (càrrega i descàrrega o aparcament); d'altres vénen determinats per la legislació sectorial vigent (contaminació atmosfèrica o radiacions electromagnètiques); i en d'altres la mateixa ordenança fixa les diferents mesures de regulació (soroll i vibracions, aigües residuals o risc d'explosió).

El desenvolupament d'aquesta ordenança pot donar peu, així mateix, a les ordenances específiques sobre la regulació d'alguns d'aquests paràmetres (Ordenança per a la regulació de sorolls i vibracions), o sobre alguna activitat concreta (Ordenança de condicions tècniques per a locals destinats a l'aparcament de vehicles, Ordenança de condicions tècniques per a locals destinats a cafès, bars o similars...).

Per tant, com a resum, el procés de regulació dels usos seguiria la seqüència següent:

1. L'assignació d'una activitat determinada a un ús específic dels que han quedat definits en el pla.
2. La localització de la zona en què se situa l'activitat concreta.
3. Els usos específics permesos d'acord amb la zonificació urbanística del pla.
4. Els usos específics permesos segons la seva ubicació: situació relativa.

5. Els nivells d'incidència sobre altres usos i sobre el medi ambient.
6. Les condicions específiques que han de complir els usos específics.

Finalment, i per acabar, només voldria fer èmfasi en la nova lectura del plànol de la ciutat que podem fer amb aquestes determinacions a base de mapar aquestes regulacions dels usos i comparar-les amb la realitat de les activitats. En aquest sentit, podem elaborar un plànol d'usos dominants (plànol 1, ex. Sabadell) o un plànol de la regulació dels nivells d'incidència dels usos amb una gradació que aniria de les molèsties mínimes (nivell sonor baix, activitats no contaminants, abocaments domèstics, residus domèstics) a les màximes (nivell sonor alt, activitats contaminants, abocaments industrials, residus industrials) (plànol 2, ex. Sabadell).

Aquests plànols permeten una nova lectura de la ciutat; lectura a la qual no estem acostumats i que, si de veritat estem plantejant noves reflexions sobre els plans en relació amb la qualitat de vida i sobre el fet d'avançar cap a la sostenibilitat, seran cada cop més importants.