

NOTES I AL·LEGACIONS A L'AGENDA DEL P.O.U.M. DE SANT QUIRZE DEL VALLES

ÍNDEX

AGENDA DEL POUM DE ST. QUIRZE: CONCLUSIONS, CRITERIS I DUBTES.....	2
DIMENSIONS I MODEL DE POUM: CREIXEMENT DEL 26% DELS HABITATGES, 60% DELS LLOCS DE TREBALL I 38% DEL CADASTRE DE 2006.....	8
PROGRAMA D'ACTUACIÓ PER SEXENNIS: 59% DEL SOSTRE TOTAL EN EL PRIMER I 41% EN EL SEGON SEXENNI	14
DIFERENCIALS ENTRE SECTORS EN HABITATGE PROTEGIT, CESSIONS D'APROFITAMENT, SISTEMES I VALORS RESIDUALS DEL SÒL.....	16
CONCLUSIONS I AL·LEGACIONS.....	19
ANNEX 1. ATURADA RESIDENCIAL I RECUPERACIÓ DELS LLOCS DE TREBALL DE 2007.....	22
ANNEX 2. CONNECTIVITAT METROPOLITANA I DÈFICIT DE LLOCS DE TREBALL DE SABADELL AMB BARCELONA.....	23
ANNEX 3. CONCENTRACIÓ INDUSTRIAL I FUNCIÓ DE CENTRE COMERCIAL DE SANT QUIRZE...	26

AGENDA DEL POUM DE ST.QUIRZE: CONCLUSIONS, CRITERIS I DUBTES.

Les condusions de l'Agenda del POUM de Sant Quirze del Vallès justifiquen la viabilitat econòmica i financera dels sectors, com a resultat de la distribució de càrregues i beneficis proposada pel planejament. Presenta la conclusió següent (p.11):

A mode de resum, destaquem:

- La inversió total prevista en el POUM suma un total de 45.077.723 € tenint en compte la càrrega urbanística que aglutinen els polígons i sectors previstos en el POUM, i aquelles actuacions de transformació urbanística no vinculades a cap polígon ni sector d'iniciativa municipal.

- D'aquest volum total, un 28% (12.699.211 €) es preveu en el primer sexenni de vigència del Pla, un 56% (25.053.512 €) durant el segon sexenni de vigència del Pla i el 16% restant (7.325.000 €) corresponen a actuacions a càrrec de l'ajuntament sense termini programat en l'agenda.

- Si tenim en compte el detall per conceptes, un 50% es preveu en inversions d'urbanització interna dels polígons i sectors (22.351.335 €), un 1% es preveu en enderroc, vols i activitats (588.766 €), un 14% es preveu en altres despeses (6.312.602 €), un 3% en despeses de planejament i gestió (1.300.021 €), un 16% es preveu en la re-urbanització del Parc dels torrents (7.200.000 €) i el restant 16% es preveu en altres inversions (7.325.000 €).

- De la inversió total prevista en el POUM, un 68% (30.552.723 €) es preveu sigui finançada pels privats derivat de la transformació urbanística dels polígons en el sò urbà consolidat i no consolidat, així com dels sectors en sò urbanitzable delimitat, i un 32% (14.525.000 €) sigui finançada per l'Ajuntament de Sant Quirze del Vallès amb la seva capacitat de generar autofinançament i/o concertació de nou endeutament, així com de les transferències de capital rebudes d'altres administracions amb caràcter finalista.

Presenta també el plànol (p. 10) la taula (p. 11) amb les inversions de d'urbanització de cada sector i les actuacions aïllades d'iniciativa municipal, detallant les cessions del 0, 10 i 15%, segons els casos, següents:

Ajuntament de Sant Quirze del Vallès

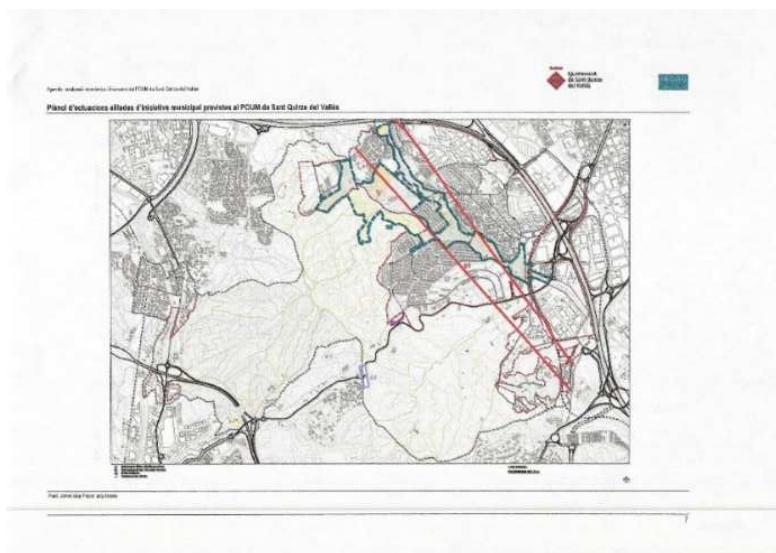
Resumen estadístico de los datos de la Agenda del POUM de Sant Quirze del Vallès

Tipus	Quadrícula	Classificació del sò	Urbanització interna (€)	Enderroc, vols i activitats (€)	Altres despeses (€)	Despeses de planejament i gestió (€)	Costos de transformació urbanística (€)	Càrrec AJ	Ter. Decret	De General
PAU	PAU 1a Les Fonts-Bla-Ries	Sò Urban	3.315	0	0	0	3.315	10%	0	0
PAU	PAU 1b Les Fonts-Bla-Ries	Sò Urban	2.216	0	0	0	2.216	10%	0	2.216
PAU	PAU 1c Les Fonts-Bla-Ries	Sò Urban	2.887	0	0	0	2.887	10%	0	2.887
PAU	PAU 1d Les Fonts-Bla-Ries	Sò Urban	1.882	0	0	0	1.882	10%	0	1.882
PAU	PAU 1e Les Fonts-Bla-Ries	Sò Urban	2.550	0	0	0	2.550	10%	0	2.550
PAU	PAU 1f Les Fonts-Bla-Ries	Sò Urban	14.546	0	0	0	14.546	10%	0	14.546
PAU	PAU 1g Les Fonts-Bla-Ries	Sò Urban	3.785	0	0	0	3.785	10%	0	3.785
PAU	PAU 1h Les Fonts-Bla-Ries	Sò Urban	1.882	0	0	0	1.882	10%	0	1.882
PAU	PAU 1i Les Fonts-Bla-Ries	Sò Urban	1.870	0	0	0	1.870	10%	0	1.870
PAU	PAU 1j Les Fonts-Bla-Ries	Sò Urban	5.416	0	0	0	5.416	10%	0	5.416
PAU	PAU 1k Les Fonts-Bla-Ries	Sò Urban	6.442	0	0	0	6.442	10%	0	6.442
PAU	PAU 2a Camins de les Fonts	Sò Urban	0	0	0	0	0	10% increment AJ	0	0
PAU	PAU 2b Camins de les Fonts	Sò Urban	0	0	0	0	0	10% increment AJ	0	0
PAU	PAU 2c Camins de les Fonts	Sò Urban	0	0	0	0	0	10% increment AJ	0	0
PAU	PAU 2d Camins de les Fonts	Sò Urban	0	0	0	0	0	10% increment AJ	0	0
PAU	PAU 2e Camins de les Fonts	Sò Urban	0	0	0	0	0	10% increment AJ	0	0
PAU	PAU 2f Camins de les Fonts	Sò Urban	0	0	0	0	0	10% increment AJ	0	0
PAU	PAU 2g Camins de les Fonts	Sò Urban	0	0	0	0	0	10% increment AJ	0	0
PAU	PAU 2h Camins de les Fonts	Sò Urban	0	0	0	0	0	10% increment AJ	0	0
PAU	PAU 2i Camins de les Fonts	Sò Urban	0	0	0	0	0	10% increment AJ	0	0
PAU	PAU 2j Camins de les Fonts	Sò Urban	0	0	0	0	0	10% increment AJ	0	0
PAU	PAU 3a Parc del	Sò Urban	53.547	0	0	7.027	60.574	10%	0	60.574
PAU	PAU 3b Parc del	Sò Urban	0	0	0	0	0	10% increment AJ	0	0
PAU	PAU 3c Parc del	Sò Urban	47.027	0	0	2.380	49.407	10%	0	49.407
PAU	PAU 3d Parc del	Sò Urban	0	0	0	320.000	0	10%	0	320.000
PAU	PAU 3e Parc del	Sò Urban	109.889	119.889	0	30.220	249.998	10%	0	249.998
PAU	PAU 3f Parc del	Sò Urban	2.542.871	0	0	121.349	2.664.220	10% increment AJ	0	2.664.220
PAU	PAU 3g Parc del	Sò Urban	4.253.119	0	0	9.856	4.262.975	10% increment AJ	0	4.262.975
PAU	PAU 3h Parc del	Sò Urban	112.863	125.422	0	11.814	249.109	10%	0	249.109
PAU	PAU 3i Parc del	Sò Urban	81.875	0	0	0	81.875	10%	0	81.875
PAU	PAU 3j Parc del	Sò Urban	1.814.358	0	0	85.239	1.900.597	10%	0	1.900.597
PAU	PAU 4a Parc del	Sò Urban	385.154	142.560	0	57.787	585.501	10%	0	585.501
PAU	PAU 4b Parc del	Sò Urban	271.721	0	0	13.986	285.707	10% increment AJ	0	285.707
PAU	PAU 4c Parc del	Sò Urban	0	0	0	0	0	10% increment AJ	0	0
PAU	PAU 4d Parc del	Sò Urban	1.814.358	0	0	85.239	1.900.597	10% increment AJ	0	1.900.597
PAU	PAU 4e Parc del	Sò Urban	1.814.358	0	0	85.239	1.900.597	10% increment AJ	0	1.900.597
PAU	PAU 4f Parc del	Sò Urban	1.814.358	0	0	85.239	1.900.597	10% increment AJ	0	1.900.597
PAU	PAU 4g Parc del	Sò Urban	1.814.358	0	0	85.239	1.900.597	10% increment AJ	0	1.900.597
PAU	PAU 4h Parc del	Sò Urban	1.814.358	0	0	85.239	1.900.597	10% increment AJ	0	1.900.597
PAU	PAU 4i Parc del	Sò Urban	1.814.358	0	0	85.239	1.900.597	10% increment AJ	0	1.900.597
PAU	PAU 4j Parc del	Sò Urban	1.814.358	0	0	85.239	1.900.597	10% increment AJ	0	1.900.597

Resumen estadístico de los datos de la Agenda del POUM de Sant Quirze del Vallès

Actividades aisladas de iniciativa municipal incluidas en el POUM

Nº	Actividad	Coste estimado (€)	Aportación Ajuntament (€)	Ter. Decret	De General	De General
1	Reurbanización de las zonas urbanizables	11.000.000	0.000.000	0	0	11.000.000
2	Reurbanización de las zonas urbanizables	7.000.000	7.000.000	2.000.000	0	0
3	Reurbanización de las zonas urbanizables	7.000.000	7.000.000	0	0	7.000.000
4	Reurbanización de las zonas urbanizables	10.000.000	10.000.000	0	0	10.000.000
		25.000.000	14.000.000	2.000.000	0	7.000.000



Pel que fa a la viabilitat econòmica de polígons i sectors, condou (p. 20),

Tanmateix, i tal com s'adjunten a les fitxes individualitzades per sectors i polígons en els següents apartats, els sectors i polígons objecte d'anàlisi de la seva viabilitat registren valors residuals del sòl positius amb el que es constata que aquests són viables en termes econòmics i financers. Els resultats s'han agrupat en les fitxes individualitzades dels següents apartats.

L'Agenda dedica les pàgines anteriors (12 a 19) a justificar la normativa (*El contingut de l'Agenda del POUM de Sant Quirze del Vallès s'afronta amb l'objectiu de donar contingut a l'article 59 apartat 1.e de DL 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme*, així com els articles 43 i 44 de les obligacions de la propietat) i la metodologia per arribar al càlcul del valor residual, aplicant la normativa de valoració hipotecària¹, les quals són correctes i ben aplicades, amb preus immobiliaris de 2018², també ben estudiats i argumentats (annex de les pàgines 57-67), i la presentació de les fitxes dels sectors amb els paràmetres urbanístics, econòmics i d'avaluació (pàgines 19 a 54)³, i que han estat reproduïdes en full de càlcul al present informe, per tal de fer la síntesi dels resultats.

L'anàlisi del document es fa en base als 3 CRITERIS METODOLÒGICS següents:

- **EL CREIXEMENT URBÀ S'HA D'AUTOFINANÇAR** i aportar romanent per a la recuperació de dèficits acumulats, si hi són.

¹ P.17. * 9. Pel que fa a la viabilitat dels polígons i sectors residencials previstos al POUM, els ritmes de construcció i els ritmes d'absorció de mercats s'han utilitzat les següents hipòtesis de comportament:

Tenint en compte una xifra de 167 habitatges acabats anuals entre els anys 1990 i 2017 (Certificats Final d'Obra) al municipi de Sant Quirze del Vallès⁴, i una xifra mitjana de transaccions d'obra nova igual 79 habitatges anuals al municipi entre els anys 2004 i 2017⁵, s'estableixen uns ritmes de comercialització màxima per sector de 25 habitatges any i uns ritmes edificatoris. És a dir, s'estableixen uns ritmes anuals de comercialització per a cadascun dels sectors i polígons objecte de viabilitat econòmica i financera equivalents a 1/3 del comportament de transaccions d'obra nova al municipi. És a dir, com a màxim, cada sector i polígon objecte de treball absorirà un 30%, essent el 75% restant absorbit i localitzat, bé en la resta de sectors i polígons que s'executin durant el mateix període temporal, bé en el sòl urbà consolidat avui pendent d'edificar, bé en l'estoc en oferta pendent de comercialitzar a dia d'avui, etc.*

² P. 17. *Pel que fa als sectors i/o polígons amb ús predominant activitat econòmica (industrial/terciari) i residencial unifamiliar, aquests s'avaluen mitjançant el mètode residual dinàmic únicament per a la fase de transformació de sòl i venda de parcel·la urbanitzada. Aquest fet respon a que les operacions immobiliàries en aquests tres usos urbanístics responen més a operacions de compravenda de solars que no pas a operacions de compravenda de productes acabats. Així doncs, l'estudi de mercat i la viabilitat econòmica i financera d'aquests sectors i polígons inclosos en el POUM s'ha centrat en la comercialització de solars urbanitzats a partir dels preus de venda de solars €/m² de sòl urbanitzat i dels preus €/m² de repercussió de sostre urbanitzat (a l'Annex: Els preus del mercat immobiliari del present document s'inclou el detall de l'estudi de mercat per a la determinació dels preus de mercat).*

³ P.12. *Per a determinar la viabilitat econòmica i financera dels sectors i polígons previstos en el POUM cal doncs analitzar els costos de transformació, els beneficis del planejament, i el temps que requereix el cicle complet de la tramitació dels instruments de planejament fins a la posada en el mercat dels productes finals acabats; en definitiva, el cicle complet de transformació, execució urbanística i edificació. Es tracta doncs d'aplicar la metodologia d'anàlisi d'inversions amb el seu retorn i amb els terminis de temps necessaris per a la culminació del cicle complet d'execució urbanística.*

- L'Agenda d'un POUM ha d'explicar *FINS ON AGUANTEN ELS SECTORS DE CARA A LA RECUPERACIÓ DE PLUSVÀLUES*, addicionalment a la funció principal que és dictaminar que els sectors del POUM *aguanten* les càrregues urbanístiques indoses
- El POUM s'ha de poder entendre i *llegir* des de l'Agenda i pla d'etapes, en relació a les seves dimensions urbanístiques i implicacions econòmiques.

En funció d'aquests criteris es plantegen els DUBTES següents:

1. Al document, però, no s'hi fa cap referència ni a les PLUSVÀLUES generades pel planejament ni a la seva RECUPERACIÓ, malgrat que la viabilitat econòmica dels sectors és el resultat de comparar les càrregues de planejament amb beneficis resultants dels valors immobiliaris, atès que precisament la distribució de càrregues i beneficis d'un planejament és un exercici de recuperació de les plusvàlues que en resulten del procés de transformació i la necessitat de finançar els SISTEMES associats al desenvolupament urbà. Des del punt de vista econòmic, un POUM és una proposta de ZONES lucratives i de SISTEMES públics que han de finançar. El valor residual del sòl brut, en cada moment, expressa el CONTINGUT ECONÒMIC DE LA PROPIETAT DEL SÒL abans de ser urbanitzat, i que ha de ser igual o superior al valor que té com a sòl no urbanitzable. Efectivament els deures de la propietat queden expressats en el recordatori que es fa (p. 12) en el cas del sòl classificat com a sòl urbà no consolidat dels articles 43 i 44 de la LUC,

*el propietari:...- han de costejar i, si s'escau, executar i cedir a l'ajuntament o a l'administració que pertorqui, amb el sòl corresponent, totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació, com també les INFRAESTRUCTURES DE CONNEXIÓ amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demandi per les dimensions i les característiques específiques, sens perjudici del dret de rebre el reintegrament de les despeses d'instal·lació de les xarxes de serveis amb càrrec a les empreses prestadores, en els termes que estableix la legislació aplicable. En aquestes infraestructures s'inclouen les de transport públic que siguin necessàries com a conseqüència de la mobilitat generada per l'actuació de què es tracti,...

Pel que fa a la cessió obligatòria i gratuïta d'aprofitament urbanístic, els propietaris d'àmbits en el sòl urbà no consolidat han de cedir el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic lliure de càrregues urbanístiques dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte algunes finalitats a que fa referència l'article 70.2.a de la LUC, amb algunes excepcions concretes. Referent a les actuacions classificades com actuacions de dotació, aquestes hauran de cedir el 10% de l'increment d'aprofitament urbanístic en els casos en que no s'incrementa l'edificabilitat i el 15% de l'increment d'aprofitament en els casos que sí s'incrementi l'edificabilitat.

2. p. 55. *...el municipi de Sant Quirze del Vallès forma part del sistema urbà de Sabadell, i amb els municipis de Castellar del Vallès, Sabadell, Gallifa i Sant Llorenç Savall configuren el sistema urbà de Sabadell. Aquest sistema urbà es troba íntegrament dins la comarca del Vallès Occidental*. Aquesta delimitació del sistema urbà inclou dos municipis una mica allunyats, i estranya que no inclogui els municipis limítrofs i veïns de Sabadell, com Badia, Barberà, Polinyà, Sentmenat o Sta. Perpètua de la Mogoda. El més destacable, però, és que hi indou Sabadell, d'uns 211.000 residents empadronats. No es veu com pertànyer a un sistema urbà d'una dimensió o delimitació o un altre hagi condicionat el contingut del POUM o de l'Agenda, en termes de base fiscal o demanda d'habitatge, per exemple.
3. p.16. *Es parteix dels preus publicats al Butlletí Econòmic de la Construcció (BEC) per a cada ús urbanístic previst.... Així doncs, i a partir d'aquest contrast, a l'hora de determinar els costos de construcció per tot el ventall d'usos previstos en el POUM, es parteix dels preus publicats al BEC, tot i que, tenint en compte el decalatge entre costos de mercat i els costos de referència disponibles, s'estima que els costos reals de l'edificació poden ajustar-se avui un 20% a la baixa respecte als costos de referència que publica el BEC*. No s'entén aquesta important reducció corregint la informació d'una revista acreditada, sense referències concretes. Aquesta REDUCCIÓ DE PROP DE 200 €/M2 C podria afectar la viabilitat dels sectors de majors dimensions, els quals al mateix temps tenen els valors residual més baixos. Estaria justificat, per tant, la reducció d'algunes càrregues urbanístiques o cessions, sempre que s'argumenti quin és el VALOR RESIDUAL MÍNIM per sota del qual cal dictaminar la *inviabilitat econòmica*, en relació al valor mitjà dels sectors del POUM que és de 125 €/m2s. Els sectors amb valors

residuals per sota dels 100 €/m2 sòl brut són els següents (36% del sòl total de sectors):

- PMU 3. Can Ponsic.: 19,3 ha i 34.722 m2 de sostre. Plurifamiliar lliure i protegit i oficines- terciari. Cessió del 10% de l'incrementAU. VR.: 25 €/m2s.
- PMU 12. Can Corbera. 4,6 ha. 23.494 m2 de sostre. Industrial. Cessió del 10% de l'incrementAU. VR: 52€/m2 sòl brut.
- PMU 6. Sotavia 4,8 ha. 10.522 m2 de sostre. Unifamiliar. Cessió del 10% de l'AU. VR.: 50 €/m2 sòl brut
- PMU 2. Can Llobateres. 8,1 ha. 24.344 m2 de sostre. Unifamiliar. Cessió del 10% de l'incrementAU. VR.: 72 €/m2 sòl brut
- PMU 15. Can Canals Est. 15,2 ha, 92.539 m2 de sostre. Cessió del 10% de l'AU. Industrial. VR: 77 €/m2 sòl brut

4. DIFERÈNCIES IMPORTANTS DELS VALORS RESIDUALS, i per tant de la distribució de les càrregues urbanístiques. Els valors màxims de més de 1.000 € per m2 de sòl brut són: tots els PAUs de Les Fonts- Baix Riera, excepte l 1f, 1g i 1h amb més de 600 €, amb cessions del 10% i els PAUs 2a, 2d i 2i. Carretera de les Fonts, amb cessions del 15% de l'increment d'AU. Els valors mínims són els de menys de 100 € m2 de sòl brut de Can Ponsic, Can Corbera, Sotavia, Can Llobateres i Can Canals Est. Semblaria lògic argumentar QUIN ÉS EL VALOR RESIDUAL MÍNIM, per sota del qual es dictaminaria la inviabilitat, perquè permetria calcular quin és NIVELL DE PLUSVÀLUA de cada sector que atorga el planejament, de cara a fer-ne una gestió més acurada de la seva recuperació.

5. p.18 (just abans de la conclusió de viabilitat econòmica). * Sota aquestes hipòtesis de partida es realitza la viabilitat econòmica i financera dels sectors i polígons d'actuació urbanística. És obvi que els valors de mercat dels productes finals, i que acaben tenint una repercussió cabdal amb els valors residuals del sòl, ja no son ri seran els que responien al cicle de la bombolla immobiliària, i la viabilitat econòmica i financera d'una actuació urbanística no es pot fonamentar avui tenint com a punt de referència els valors de mercat propis de la bombolla immobiliària que ha patit el país durant els primers anys del segle XXI.* *D'altra banda, també es constata que els costos de transformació del sòl i de l'edificació son més rígids i estables al llarg del temps en comparació a les acusades fluctuacions dels valors en venda. Per tant, en l'escenari actual, es constata que els marges minven, i que mai s'assoliran els de l'època alcista de la bombolla ni poden ser comparables a aquesta època passada. En altres paraules, els valors residuals del sòl mai seran els que es van registrar durant el cicle alcista de la bombolla.* . Efectivament es tracta de la hipòtesi més important de l'exercici, i que és fer servir els valors immobiliaris actuals (2018) per justificar de viabilitat econòmica i financera d'uns sectors que es desplegaran en els propers 18 anys, en els quals els preus passaran lògicament per diferents cicles, donant per obviés unes conclusions que la recent evolució de preus immobiliaris i de lloguers semblen que es podrà produir aviat, una vegada s'ha assolit enguany el nivell de renda per persona de l'any 2007. Semblaria més lògic FER SERVIR ELS PREUS MÀXIMS DE LA BOMBOLLA per tal de fer la imputació màxima de càrregues urbanístiques i recuperació de plusvàlues, i fer-ne una REBAIXA QUAN S'APROVI EL PLANEJAMENT DERIVAT, si es donen inviabilitats econòmiques. A sensu contrari, en el planejament aprovat durant la crisi es podria justificar la reducció dràstica de les càrregues urbanístiques en base a l'argument dels preus de venda i valors residuals, que des de fa uns anys ja haurien quedat obsoletes produint beneficis extres a la propietat.

6. A la taula resum d'inversions no es fa cap referència explícita a les INFRAESTRUCTURES DE CONNEXIÓ. I de fet, semblaria que el soterrament de les línies elèctriques d'alta tensió (amb un cost de 18 M€ i que es preveu que serà finançada en un 50% per l'Ajuntament, com *actuació aïllada*) podria ser-ho. La reurbanització del Parc dels Torrents (7,2 M€ totalment a càrrec municipal i distribuït en dos sexennis), que junt amb el soterrament són els gruix del finançament municipal (l'enllaç Vallsuau i la Passera a Can Barata sumen 135.000€), segurament es podrien considerar sistemes generals de connexió i ser finançades, al menys parcialment en la PROPORCIÓ QUE REPRESENTA EL NOU CREIXEMENT EN RELACIÓ A LA CIUTAT CONSOLIDADA, amb aportacions des dels sectors proporcionals a l'edificabilitat potencial o el sòl, de forma semblant que el 22@ finança el seu pla d'inversions públiques.

7. A la taula dels costos de transformació urbanística de cada sector (p.11) les inversions corresponents als sectors sumen 30,6 M€ (9,1 M€ en el primer sexenni i 21,5 en el

segon sexenni, més a menys proporcional a la distribució del pla d'etapes del desplegament dels sectors), i que són de finançament privat. Junt amb les inversions municipals arriben als 37,9 M€. A la taula es parla que les inversions totals són de 45,1 M€. I a * un 50% es preveu en inversions d'urbanització interna dels polígons i sectors (22.351.335 €)*, però a la taula sumen 19,5 M€, apart de les despeses enderrocs, expropiacions i despeses de planejament. La despesa a càrrec dels privats coincideix en 30,6 M€.

8. A la pàgina 13, es diu: *Cal posar de manifest que no ha estat objecte d'anàlisi de viabilitat econòmica i financera el PAU 4 Castellet, tota vegada el POUM es limita a recollir i incorporar llur planejament vigent sense alterar ni els drets ni les obligacions de les modificacions de pla general aprovades definitivament*. Feta la consulta a la Memòria d'Ordenació, i especialment a la taula de la darrera pàgina amb els paràmetres de planejament per a cada sector així com a les fitxes de planejament dels PAUs (pàgines 46 i 47), es palesa que el sector del Castellet té 46,5 Ha de superfície de sòl i un potencial edificatori de 159.990 m2 de sostre, amb 20.435 m2 de sostre per habitatge protegit i 840 habitatges en total. Sense aquesta fitxa i informació, l'anàlisi del model i dimensions de planejament és del tot incomplet perquè representa el 43,8% del potencial d'habitatges del POUM (1.919 en total).
9. A les inversions atribuïdes a l'Ajuntament com ACTUACIONS AÏLLADES HI FALTEN ELS EQUIPAMENTS de finançament municipal, i que també han de ser considerats en el finançament a càrrec directe de l'Ajuntament de les actuacions aïllades. A recordar que en l'operació de les Àrees Estratègiques del 2006—2010 es preveia el finançament d'equipaments, com a part de l'actuació econòmica del desplegament. De les fitxes de l'Agenda i de les fitxes sectorials es dedueix que els equipaments tenen una reserva de 50.564 m2 de sòl. Fent una estimació d'un cost mitjà de construcció i gestió de 150 €/m2 st, una edificabilitat d'1 m2st/m2 de sòl (75,8 M€) i un 30% mínim a càrrec de l'Ajuntament, la càrrega de finançament esdevindria de 22,8 M€, que no han estat computats com actuacions aïllades.
10. Es diu a l'Agenda (p. 6) . *La resta de recursos econòmics per afrontar les inversions enumerades en el POUM aniran en funció de la capacitat per trobar i disposar de Subvencions/Transferències finalistes en cada moment. Amb aquest escenari, cal doncs prioritzar aquelles inversions que sí cal tirar endavant mitjançant recursos propis, d'aquelles que poden restar pendents a la disponibilitat de subvencions. Aquesta prioritització d'inversions davant l'escassetat de recursos disponibles per a inversions de les administracions locals es concentra, en aquest cas, en destinar els recursos propis d'inversió a la re-urbanització del Parc del Torrents durant el període de vigència del POUM (la resta de recursos necessaris per a tirar endavant les inversions municipals quedaran condicionades a la disponibilitat de transferències de capital finalistes en cada moment, la via de nou endeutament haurà d'anar complementada a un increment de la pressió fiscal). A l'hora de calcular els costos d'inversió totals per a cada actuació s'ha tingut en compte el següent escandall de costos*. Estranya que es parli de NOU ENDEUTAMENT I D'AUGMENT DE LA PRESSIÓ FISCAL, perquè un dels criteris adoptats en aquest informe és que *el creixement urbà* s'ha d'autofinçar, i no pot significar cap càrrega a l'hisenda municipal de la ciutat consolidada. I el nou creixement ha d'ajudar a absorbir alguns dèficits acumulats. Es tracta, en definitiva, de com finançar els 14,53 M€ que el POUM atribueix de finançament municipal com actuacions aïllades i no internalitzades als sectors com a càrregues i els 22,8 M€ addicionals estimats en equipaments municipals.
11. Molt d'acord amb el diu l'Agenda a la p. 15 que *Cal advertir que les primes de risc corresponents a la Orden ECO/805/2007 pertanyen a un marc de regulació administrativa allunyat avui de les condicions de mercat reals. En molts casos i usos urbanístics, el mercat valora avui el risc amb taxes inferiors a les de la Orden esmentada. Per tant, es tracta de primes de risc que, en tot cas, suposen considerar uns costos de capital conservadors de cara a garantir la viabilitat econòmica i financera dels sectors i polígons del POUM de Sant Quirze del Vallès*. Es tracta, efectivament d'un criteri conservador (les taxes de descompte podrien estar aproximadament a la meitat de les considerades, i per tant augmentar el valor residual) que contrasta amb d'altres criteris menys conservadors com el de reduir el cost de construcció en un 20% els de la referència més general de costos (Boletín Económico de la Construcción) o fer servir els preus de 2018, i que ja estan en procés de creixement.
12. A l'ús de la fitxa de CAN CANALS NORD hi consten 77.601 m2 de sostre d'ús Terciari-Ofidines, però s'indica que el preu de valoració és de *Comercial de planta baixa*, feia

suposar que havia estat un error d'atribució de l'ús predominant. S'ha confirmat l'ús amb la consulta a les fitxes normatives dels PAUs.

13. S'hauria agraït que a les fitxes de l'Agenda s'hi incorpori el SEXENNI DE DESPLEGAMENT, per entendre millor el calendari, com sembla que estava reservat el paràmetre TEMPS (Anualitat), sense completar, diferent del de HORIZÓ TEMPORAL (anualitat) que serveix pel càlcul del valor residual. S'ha obtingut de les Fitxes normatives i de la Memòria d'Ordenació.

Es pot condoure, apart dels aclariments necessaris, que a l'Agenda Econòmica i a l'Informe de Sostenibilitat del POUM no li sobra res i que tot el que s'hi diu, està ben dit. El càlcul del valor residual de cada àmbit i sector, fet amb cura, quantifica que els preus de mercat del 2018 *aguanten* les càrregues urbanístiques (cessió de sòl, costos d'urbanització local i general i habitatge protegit). El que cal dictaminar, especialment, és si poden aguantar més i fins quin nivell, per tal de finançar una part dels 14,5 M€ atribuïts a l'Ajuntament com actuació aïllada, amb els addicionals 22,5 M€ d'equipaments municipals, que s'han estimat aquí i que queden fora del repartiment de càrregues i beneficis dels sectors de nou desenvolupament.

Els següents apartats intenten complementar les dimensions socio- econòmiques, territorials i urbanístiques del POUM de Sant Quirze en el context del sistema urbà de Sabadell i de la Regió Metropolitana de Barcelona, en 3 annexos, malgrat la seva dimensió comparativament petita (poc més de 19.000 residents empadronats i prop de 12.000 llocs de treball localitzats, equivalents al 0,4 i 0,5%, respectivament del total de la província de Barcelona).

DIMENSIONS I MODEL DE POUM: CREIXEMENT DEL 26% DELS HABITATGES, 60% DELS LLOCS DE TREBALL I 38% DEL CADASTRE DE 2006

La proposta de nova urbanització del POUM abasta 141,7 Ha de sòl qualificat i 684.989 m² de sostre edificable (incorporant el PAU del Castellet de, amb la informació obtinguda de la Memòria d'Ordenació, i les altres correccions d'usos i calendari detectades), dels quals 267.968 m² estan qualificats d'habitatge (1.919 unitats entre unifamiliars – 166.837 m²st-, plurifamiliars lliure -49.990 m²st- i protegit – 51.141 m² de sostre-) i 417.020 m² d'activitat econòmica. La taula que segueix incorpora el resum de dimensions i l'estimació de potencials.

POUM DE ST. QUIRZE DEL VALLÈS	Superfície total (m ² sòl)	Edificabilitat bruta (m ² sostre / m ² sòl)	Sostre total (m ² st)	Sostre Unifamiliar - Lliure (m ²)	Sostre Plurifamiliar - Lliure (m ² st)	Sostre habitatge protegit	Sostre Industrial (m ² st)	Sostre terciari - oficines (m ² st)	Sostre Comercial (m ² st)	% sostre HPOs / Residencial	Habitatges (uts)
TOTALS	141.84	0,48	684.989	166.837	49.990	51.141	297.310	96.959	22.751	19%	1919
POTENCIAL RESIDENCIAL (m ² c)				267.968							
POTENCIAL D'ACTIVITAT ECONÒMICA (INDUSTRIAL, TERCIARI - OFICINES I COMERCIAL) (m ² st)							417.020				
POTENCIALS HABITATGES I LLOCS DE TREBALL				887	463	569	3.716	3.232	455		
POTENCIALS HABITATGES				1.919							
ESTÀNDARD D'HABITATGE PROTEGIT			30%	HABITATGES	19%	SOSTRE RESIDENCIAL		51%			
								Sostre Plurifamiliar			
POTENCIAL RESIDENTS				5.316	residents						
POTENCIAL RESIDENTS OCUPATS				2.392	residents ocupats						
POTENCIAL LLOCS DE TREBALL							6.948	llocs de treball			
BALANÇ LLOCS DE TREBALL - RESIDENTS OCUPATS						EXCEDENT	4.556	llocs de treball			
% BALANÇ LLOCS DE TREBALL s./ POTENCIAL DEL POUM							66%	a reduir per assolir *equilibri*			
RESIDENTS TOTALS GENERATS PER L'EXCEDENT DE LLOCS DE TREBALL							10.125				
HABITATGES NECESSARIS PER *EQUILIBRI RESIDÈNCIA - TREBALL*							3.655				
% HABITATGES D'EQUILIBRI / HABITATGES POUM							190%				
ESTÀNDARDS m ² st/HABITATGE				188	108	90					
ESTÀNDARDS m ² st/ LLOC DE TREBALL							80	30	50		
Persones / habitatge (2019)				2,77	2,77	2,77	Per computar ús logístic de 120 m ² /LT				
% Població ocupada / residents				45%						Per computar ús Serveis	
INCREMENTS 2019- 2037											
Població resident 2018:											
Llocs de treball 2019- 1T-Seg Social											
Habitatges 2011											
Cadastrat 2006											

EDIFICABILITAT: Mitjana de 0,48 m²st/ms, que sembla molt baixa per tractar-se de sòl metropolità i especialment condicionada per les edificabilitats dels sectors d'habitatge unifamiliar (Castellet amb 0,34, Can Llobateres, 0,30, Can Ponsic, 10, Sotavia, 0,22), però també per alguns sectors d'habitatge plurifamiliar (Los Rosales Nou, 0,45, Can Corbera, 0,51, o Estació 0,80, en un punt de centralitat tan acusada)

HABITATGES. 1.919 habitatges, dels quals 250 d'unifamiliar, 550 de plurifamiliars lliures i 341 de protegit. POTENCIAL DE 5.316 RESIDENTS a l'estàndard actual de St. Quirze de 2,77 persones/habitatge (indicat al Informe de Sostenibilitat Econòmica, p. 18-) encara que als efectes de previsió podria acceptar-se una ocupació decreixent, fins a 2,50 persones), i 45% de taxa d'ocupació, ala mitjana de la província de Barcelona, avui.

SECTORS D'ACTIVITAT ECONÒMICA. 417.020 m²st, amb predomini de la indústria (297.310 m²st) i 22.751 m²st comercial, entre planta baixa i centre comercial. POTENCIAL DE 6.948 LLOCS DE TREBALL a les densitats de 70 m²st per indústria, per tal de preveure la localització de l'activitat logística – nau d'Amazon a Can Roqueta de 122 m² per lloc de treball, amb 230 llocs de treball i 28.000m²st⁴), 30 m²st per terciari-oficina (encara que les del Poblenou 22@ poden situar-se en 20 m²) i 50 m²st per comercial (El Corte Inglés de Sabadell té 45.000 m² sobre rasant i uns 1000 llocs de treball)

CREIXEMENTS. Màxim en llocs de treball (60%) i mínim en habitatges (26%). En tot cas, creixements alts.

		2019	%2019-2037
Població resident 2018:		19.939	27%
Llocs de treball 2019- 1T-Seg Social		11.494	60%
Habitatges 2011		7.479	26%
Cadastre 2006		1.820.049	38%

La taula que segueix presenta el detall per sectors, corregits dels Full de l'avaluació econòmica i financera de l'Agenda.

⁴ Per a l'activitat logística pot arribar als 122 m² de sostre per lloc de treball, com és el cas de l'estàndard resultant de la nova planta d'Amazon a Barberà. <https://www.isabadell.cat/sabadell/economia/feina/amazon-confirma-lobertura-a-barbera-creant-230-llocs-de-treball/>

POUM DEST. QUIRZE DEL VALLÈS	Superfície total (m2 sòl)	Edificabilitat bruta (m2 sostre / m2 sòl)	Sostre total (m2st)	Sostre Unifamiliar - Lliure (m2st)	Sostre Pluri-familiar - Lliure (m2st)	Sostre habitatge protegit	Sostre Industrial (m2st)	Sostre terciari - oficines (m2st)	Sostre Comercial (m2st)	% sostre HPO s/ Residencial	Habitatges (uts)	SEXENN	Cessió Obligatòria	Cessió de sostre (m2)
PAU a Les Fonts-Baix Riera	449	2,19	984	0	984					-	9	1	10%	98
PAU b Les Fonts-Baix Riera	277	2,19	608		608					-	6	1	10%	61
PAU c Les Fonts-Baix Riera	275	2,03	559		559					-	5	7	10%	56
PAU d Les Fonts-Baix Riera	174	2,03	353		353					-	3	7	10%	35
PAU e Les Fonts-Baix Riera	217	2,04	442		442					-	4	7	10%	44
PAU f Les Fonts-Baix Riera	687	0,96	661		661					-	6	7	10%	66
PAU g Les Fonts-Baix Riera	354	1,50	530		530					-	5	7	10%	53
PAU h Les Fonts-Baix Riera	192	1,59	305		305					-	3	7	10%	31
PAU i Les Fonts-Baix Riera	172	1,89	325		325					-	3	7	10%	33
PAU j Les Fonts-Baix Riera	258	1,97	507		507					-	5	7	10%	51
PAU k Les Fonts-Baix Riera	603	1,35	815		815					-	8	7	10%	82
PAU 2a Carretera de les Fonts	464	3,00	1.391		765	626				45%	18	7	15%	209
PAU 2b Carretera de les Fonts	1105	0,99	1.093		601	492				45%	14	7	15%	64
PAU 2c Carretera de les Fonts	937	1,28	1.203		662	541				45%	15	1	15%	80
PAU 2d Carretera de les Fonts	662	0,73	480		264	216				45%	7	7	15%	72
PAU 2e Carretera de les Fonts	346	3,01	1.041		573	469				45%	14	7	15%	66
PAU 2f Carretera de les Fonts	382	1,74	665		366	299				45%	10	7	15%	100
PAU 2g Carretera de les Fonts	177	1,28	227		125	102				45%	4	7	15%	34
PAU 2h Carretera de les Fonts	223	1,82	405		223	82				45%	5	7	15%	61
PAU 2i Carretera de les Fonts	315	3,18	1.001		551	451				45%	14	7	15%	60
PAU 3 Poble Sec	2172	0,43	929		929					-	9	1	10%	93
PAU 4 EL CASTELL	464.538	0,34	59.990	129.760		20.435			9.795	14%	840	1	10%	15.999
PAU 5 Les Casdes Oest	912	1,08	986		986					-	4	1	10%	99
PAU 6 Canals C i D	245.201	0,74	81.277				181.277			-	-	1	0%	-
PMU 1 Les Fonts Sud	10422	0,65	6.775		3.153	2.580			1.042	45%	68	1	10%	678
PMU 2 Can Llobateres	8114	0,30	24.334	24.334						-	88	1	10%	2.433
PMU 3 Can Porric	192899	0,18	34.722		10.079	8.246		16.396		45%	214	7	10%	3.472
PMU 4AVINGUDA EGARA	5774	0,95	5.486		3.017	2.469				45%	65	1	10%	549
PMU 5 Les Casdes Est	2954	0,76	2.245	1.235		1.010				45%	23	7	10%	225
PMU 6 Solavia	47827	0,22	10.522	10.522						-	33	1	10%	1.052
PMU 7 Los Rosals Nou	26821	0,45	12.070		6.638	5.431				45%	141	7	10%	1.207
PMU 8 Mas Duran oest	11612	0,80	9.290		8.114	1.176				13%	107	1	10%	929
PMU 11 Mas Duran sud	8229	1,61	13.249		5.657	4.629		2.962		45%	121	7	10%	1.325
PMU 12 Can Corbera	46067	0,51	23.494				23.494			-	-	7	10%	2.349
PMU 18 Estació	19856	0,80	15.885		2.184	1.787			11.914	45%	48	7	10%	1.589
PMU 19 Canals Nord	90444	0,86	77.601					77.601	-	-	-	7	10%	7.760
PMU 5 Canals Est	151703	0,61	92.539				92.539			-	-	7	10%	9.254
POUM DE ST. QUIRZE DEL VALLÈS	Superfície total (m2 sòl)	Edificabilitat bruta (m2 sostre / m2 sòl)	Sostre total (m2st)	Sostre Unifamiliar - Lliure (m2st)	Sostre Pluri-familiar - Lliure (m2st)	Sostre habitatge protegit	Sostre Industrial (m2st)	Sostre terciari - oficines (m2st)	Sostre Comercial (m2st)	% sostre HPO s/ Residencial	Habitatges (uts)	SEXENNI		
TOTALS	1.416.814	0,48	684.988	166.837	499.990	51.141	297.310	96.959	22.751	19%	198	N.S.	7%	50.747

Dos indicadors semblen adients per entendre el model urbà que proposa el POUM: primer, el balanç entre els llocs de treball localitzats potencials en relació a la població ocupada resident estimada, i el segon, la comparació amb els usos actuals de la ciutat consolidada.

El potencial d'activitat econòmica supera en molt el potencial de població resident en edat de treballar. El BALANÇ RESIDÈNCIA- TREBALL seria de 4.556 llocs de treball, i multiplicaria per 1,9 el potencial de residents ocupats (2.396 persones). I per tant, el POUM desplegat aportarà moltes més entrades que sortides per raó de treball, i modificarà l'oferta i la demanda de sòl d'activitats econòmica entre els municipis veïns.

A la vista de la taula, amb la informació del Cadastre per municipis i usos de la província de Barcelona de 2006, el POUM 2019 de St. Quirze del Vallès PROPOSA INCREMENTAR L'ÚS RESIDENCIAL EN UN 11% en relació al Cadastre de 2006, únic disponible Però sobretot INCREMENTA EN UN 63% EL SOSTRE INDUSTRIAL, EN UN 390% EL SOSTRE D'OFICINES I EN UN 26% EL SOSTRE COMERCIAL, especialment localitzat al polígon actual de l'Alcampo i Toys. el POUM produeix un creixement desigual en favor de l'activitat econòmica, en detriment de la residència, que tindrà un creixement purament vegetatiu, inclòs els 250 habitatges unifamiliars nous. El POUM modifica les proporcions que els diferents usos del sòl representaven a la província de Barcelona el 2006: 0,4% en població resident, 0,5% en llocs de treball, 0,70% en indústria, 0,18% en oficines i 0,4% en l'ús comercial.

CADASTRE DE LA PROVÍNCIA DE BARCELONA. 2006. PER MUNICIPIS.

	ACT. ECONÒMICA - A. Magatzem + C.Comercial + G.Hosteleria + I Industrial + Oficines + T.Espectacles + Y Sanitat	RESIDÈNCIA - V. Residencial + P. Edif. Singular	E. Cultural + K. Esportiu + R. Religios	Infraestructures	TOTAL		INDÚSTRIA	OFICINES	HOSTELERIA	SANITAT	COMERCIAL
BARCELONA	40.179.879	73.750.301	5.280.707	350.271	119.561.158	-	9.230.666	7.267.689	1.984.640	1.715.302	8.743.134
SABADELL	5.198.954	10.117.352	596.343	750.638	16.663.287	-	2.335.990	343.012	47.275	214.644	1.005.812
SANT QUIRZE DEL VA	705.718	1.097.617	16.714	1.350	1.821.399	-	474.822	24.884	1.791	5.910	89.186
Total PROV.BCN	147.255.664	275.902.597	19.332.403	20.431.163	462.921.828	-	67.631.779	14.053.418	6.726.273	4.080.520	23.943.770
%Ss. / Prov.											
BARCELONA	27,3%	26,7%	27,3%	1,7%	25,8%		13,6%	5,17%	29,5%	42,0%	36,5%
SABADELL	3,5%	3,7%	3,1%	3,7%	3,6%		3,5%	2,4%	0,7%	5,3%	4,2%
SANT QUIRZE DEL VA	0,48%	0,40%	0,09%	0,01%	0,39%		0,70%	0,18%	0,03%	0,14%	0,4%

USOS CADASTRE	ACT. ECONÒMICA - A. Magatzem + C.Comercial + G.Hosteleria + I Industrial + Oficines + T.Espectacles + Y Sanitat	RESIDÈNCIA - V. Residencial + P. Edif. Singular	E. Cultural + K. Esportiu + R. Religios	Infraestructures	TOTAL	INDÚSTRIA	OFICINES	COMERCIAL
ST. QUIRZE-POUM 2019	417.020	267.968			684.988	297.310	96.959	22.751
CREIXEMENT 2006 - 2017	59%	24%			38%	63%	390%	26%

Font: Gerència del Cadastre, sense data ni font

http://observatori treball.gencat.cat/ca/ambits_tematics/mercat_de_treball/afiliacio_ss/mineria_carbo_i_regim_especial_autonom/

<https://www.idescat.cat/emex/?id=082384&lang=es>

	POBLACIÓ RESIDENT 2018	LLOCS DE TREBALL - SEG. SOCIAL 2019-IT	% Llocs de Treballs / Població Resident
BARCELONA	1.620.343	1.105.128	68%
SABADELL	211.734	72.639	34%
SANT QUIRZE DEL VA	19.939	11.875	60%
Total PROV.BCN	5.609.350	2.544.004	45%
%Ss. / Prov.			
BARCELONA	28,9%	43,4%	
SABADELL	3,8%	2,9%	
SANT QUIRZE DEL VA	0,4%	0,5%	

Del dimensionament presentat se'n deriven, al menys, les quatre conclusions següents:

- La proposta de POUM modifica substancialment la situació actual d'un lleuger equilibri residència-treball.
- L'oferta industrial i terciària entrarà en competència amb el polígon de St. Pau de Riusec i la futura transformació de l'eixample industrial sud del tipus del 22@, d'unes 30 ha.
- La localització de l'activitat econòmica té com a conseqüència fiscal que l'Aj de St Quirze, que augmentarà el diferencial amb el de Sabadell en ingressos per habitant, a favor del primer
- L'oferta d'habitatge no ha de tenir cap impacte rellevant als residents de Sabadell, amb l'excepció dels aproximadament 569 habitatges protegits, en els quals hi tindran prioritat els residents de St. Quirze, per raons de normativa de la Llista d'espera. El nombre d'habitatges protegits supera els aproximadament 500 habitatges protegits de potencial del POUM de Sabadell, segons posa de relleu el nou Pla Local d'Habitatge 2019-2027.

La localització de la residència i l'activitat té IMPACTES EN LA DISTRIBUCIÓ DELS RECURSOS MUNICIPALS PROPIS, via l'IBI (i la valoració cadastral segons el nivell econòmic del sub-mercat), l'IAE, vehicles i plusvàlua. Les subvencions de l'Estat que poden arribar fins el 40% i més dels ingressos municipals no tenen en compte aquests diferencials i no els corregeixen, com és practica usual en l'experiència comparada, com és el cas d'UK, més conegut.

És lògic, doncs, que a cap ajuntament li agradi tenir residència d'HPO o social, excepte el 30% normatiu en els nous desenvolupament, perquè això rebaixa els ingressos, sense reduir el nivell de despesa social, a més a més creixent, si els nivells dels residents o de certs barris és baix, com és el cas extrem de Ciutat Badia, que rep una subvenció especial de compensació per part de la Generalitat.

Fent servir una informació recent elaborada per Manel Larrosa al seu llibre de *Sabadell, ciutat fletxada* (2019), pàg 128, es posa de relleu que els ajuntaments quins municipis localitzen més proporció d'activitat són MÉS RICS. Aquesta és la llista que presenta, referides al pressupost municipal del 2017:

MUNICIPIIS *RICS*

- Barcelona: 12.056 €/resident empadronat
- StCugat del Vallès: 10.822 €/hab
- Granollers: 9.844 €/ha
- StaPepètua de la Mogoda: 9.655 €/ha
- Barberà del Vallès: 9.127 €/hab
- Mollet: 8.369 €/hab
- Castellar del Vallès: 8.325 €/hab
- Cerdanyola: 8.166 €/hab
- StQuirze del Vallès: 7.865
- Rubí: 7.891

MUNICIPIIS *POBRES*

- SABADELL: 6.868
- L'HOSPITALET: 6.658
- TERRASSA: 6.221
- STA. COLOMA DE GRAMANET: 6.120
- RIPOLLET: 5.940
- BADALONA: 5.662
- BADIA, el més extrem amb només residència i de protecció oficial ??

Aquest resultat són conseqüència directa del que es pot anomenar la *LOTERIA URBANÍSTICA* en relació a la dimensió del terme municipal, en un mercat de treball i de residència que té les característiques de la regió metropolitana de Barcelona, i que es pot fer equivalent a la província. I tenen com a conseqüència la capacitat diferent de cada municipi per

fer polítiques d'habitatges, dotació d'equipament, vialitat primària local, o la qualitat de la dotació tècnica. De la taula anterior ja es dedueix que els municipis més grans (excepte el de Barcelona) i, comparativament amb balanç negatiu d'ocupació localitzada, són els més pobres amb diferencials rellevants.

Finalment, no s'ha trobat a l'Agenda i als dimensionats del POUM, cap indicació en relació a l'objectiu de l'ADENC, en l'anterior fase d'informació pública: *1.2. Plantejar una REFLEXIÓ DEL UNIFAMILIAR AL BIFAMILIAR amb els mateixos paràmetres urbanístics⁵. Tampoc cap referència a la tesi de MÉS DENSITAT EDIFICATÒRIA PROP DE LES ESTACIONS dels FGC (Valldoreix, La Floresta, Les Planes....) perquè tinguin més aprofitament d'usuaris, perquè l'edificabilitat dels dos nous sectors de més habitatge unifamiliar de Sotavias (10.522 m² c) i Can Llobateres (24.334 m²c) tenen edificabilitats brutes del 0,22 i del 0,30 m²st/m²s, respectivament, que cal considerar de les més baixes possibles, i amb habitatges de dimensió mitjana prop dels 250 m² de sostre.

⁵ Vegis en relació a l'impacte fiscal municipal de la baixa densitat: "EL BALANÇ FISCAL MUNICIPAL INSOSTENIBLE DE LA BAIXA DENSITAT" de M/C al Llibre "ESTRATÈGIA VERS LA CIUTAT DE BAIXA DENSITAT: DE LA CONTENCIÓ A LA GESTIÓ", F. Muñoz (coordinador), pàgs. 333-356. Editat per la DIBA (juliol 2011). [http://clusa-oriach.cat/2011/04/12-Galerades-Estrategies%20333-355.pdf](http://clusa-oriach.cat/2011/04/12/Galerades-Estrategies%20333-355.pdf).

PROGRAMA D'ACTUACIÓ PER SEXENNIS: 59% DEL SOSTRE TOTAL EN EL PRIMER I 41% EN EL SEGON SEXENNI

El desplegament temporal dels POUMs és només una guia per a la gestió urbanística, perquè el planejament de qualsevol sector es pot iniciar en qualsevol moment, amb la justificació que més de la meitat de la propietat hi està d'acord. No obstant, és important per a la gestió i inversió de l'Ajuntament perquè està justificat per la dinàmica constructiva esperada i estudiada.

D'acord als resultats de la taula següent, el desplegament del POUM és, de forma agregada, força equilibrat, amb el 59% del sostre total en el primer sexenni i el 41% restant, en el segon. Aquestes proporcions són semblants pel que fa al sostre protegit (53% en el primer sexenni), sostre industrial (61%) i sostre comercial (48%). Amb proporcions extremes, només el sostre d'habitatge unifamiliar es concentra en el primer sexenni (99%) i el sostre de l'habitatge plurifamiliar (65%) i tot el sostre de Terciari-Oficines es concentra en el segon. No hi ha previsions de desplegament més enllà dels 12 anys.

CALENDARI DE DESPLEGAMENT DEL POUM EN DOS SEXENNIS

SEXENNIS	Superfície total (m2 sòl)	Edificabilitat bruta (m2 sostre / m2 sòl)	Sostre total (m2st)	Sostre Unifamiliar-Lliure (m2)	Sostre Plurifamiliar-Lliure (m2st)	Sostre habitatge protegit	Sostre Industrial (m2st)	Sostre terciari - oficines (m2st)	Sostre Comercial (m2st)
TOTAL	1.416.814	0,48	684.989	166.837	49.990	51.141	297.310	96.959	22.751
PRIMER SEXENNI									
	871.235	0,46	402.384	165.602	17.467	27.201	181.277	-	10.837
	61%		59%	99%	35%	53%	61%	-	48%
SEGON SEXENNI									
	545.579	0,52	282.605	1.235	32.523	23.940	116.033	96.959	11.914
	39%		41%	1%	65%	47%	39%	100%	52%
TERCER SEXENNI - CAP SECTOR									
	-		-	-	-	-	-	-	-

El calendari preveu el desplegament dels sectors de majors dimensions (PAU 4 El Castellet de 45,6 Ha, d'ús d'habitatge unifamiliar, majoritàriament amb 840 habitatges i PAU 6 Can Canals C i D de 24,5 Ha d'ús industrial) en el primer sexenni, perquè són operacions amb gestió iniciada de fa temps. El gruix de les reserves d'habitatge protegit del primer sexenni es concentraran al PAU del Castellet, amb 227 habitatges i el PMUs de l'Avinguda Egara amb 31 habitatges. La taula que segueix en presenta el detall.

Atesos els terminis mitjans de 5 anys o més que demana la gestió urbanística des de que es comença el planejament derivat fins a la urbanització completa, semblaria oportú començar el desplegament del sòl terciari -oficines- comercial en el primer sexenni, especialment Can Canals Nord (77.601 m2st) i Can Ponsic (16.396 m2st), per complementar l'operació industrial de Can Canals C i D.

POUM DE ST. QUIRZE DEL VALLÈS	Superfície total (m2 sòl)	Edificabilitat bruta (m2 sostre / m2 sòl)	Sostre total (m2st)	Sostre Unifamiliar - Lliure (m2)	Sostre Plurifamiliar - Lliure (m2st)	Sostre habitatge protegit	Sostre Industrial (m2st)	Sostre terciari - oficines (m2st)	Sostre Comercial (m2st)	% sostre HPOs/ Residencial	Habitatges (uts)	SEXENNI
PAU 1a Les Fonts-Baix Riera	449	2,19	984	0	984					-	9	1
PAU 1b Les Fonts-Baix Riera	277	2,19	608		608					-	6	1
PAU 1c Les Fonts-Baix Riera	275	2,03	559		559					-	5	7
PAU 1d Les Fonts-Baix Riera	174	2,03	353		353					-	3	7
PAU 1e Les Fonts-Baix Riera	217	2,04	442		442					-	4	7
PAU 1f Les Fonts-Baix Riera	687	0,96	661		661					-	6	7
PAU 1g Les Fonts-Baix Riera	354	1,50	530		530					-	5	7
PAU 1h Les Fonts-Baix Riera	192	1,59	305		305					-	3	7
PAU 1i Les Fonts-Baix Riera	172	1,89	325		325					-	3	7
PAU 1j Les Fonts-Baix Riera	258	1,97	507		507					-	5	7
PAU 1k Les Fonts-Baix Riera	603	1,35	815		815					-	8	7
PAU 2a Carretera de les Fonts	464	3,00	1.391		765	626				45%	18	7
PAU 2b Carretera de les Fonts	1.105	0,99	1.093		601	492				45%	14	7
PAU 2c Carretera de les Fonts	937	1,28	1.203		662	541				45%	15	1
PAU 2d Carretera de les Fonts	662	0,73	480		264	216				45%	7	7
PAU 2e Carretera de les Fonts	346	3,01	1.041		573	469				45%	14	7
PAU 2f Carretera de les Fonts	382	1,74	665		366	299				45%	10	7
PAU 2g Carretera de les Fonts	177	1,28	227		125	102				45%	4	7
PAU 2h Carretera de les Fonts	223	1,82	405		223	182				45%	5	7
PAU 2i Carretera de les Fonts	315	3,18	1.001		551	450				45%	14	7
PAU 3 Poble Sec	2.172	0,43	929		929					-	9	1
PAU 4 EL CASTELLET	464.538	0,34	159.990	129.760		20.435			9.795	14%	840	1
PAU 5 Les Casetes Oest	912	1,08	986	986						-	4	1
PAU 6 Canals C i D	245.201	0,74	181.277				181.277			-	-	1
PMU 1 Les Fonts Sud	10.422	0,65	6.775		3.153	2.580			1.042	45%	68	1
PMU 2 Can Llobateres	81.114	0,30	24.334	24.334						-	88	1
PMU 3 Can Ponsic	192.899	0,18	34.722		10.079	8.246		16.396		45%	214	7
PMU 4 Avinguda Egara	5.774	0,95	5.486		3.017	2.469				45%	65	1
PMU 5 Les Casetes est	2.954	0,76	2.245	1.235		1.010				45%	23	7
PMU 6 Sotavia	47.827	0,22	10.522	10.522						-	33	1
PMU 7 Los Rosales Nou	26.821	0,45	12.070		6.638	5.431				45%	141	7
PMU 10 Mas Duran oest	11.612	0,80	9.290		8.114	1.176				13%	107	1
PMU 11 Mas Duran sud	8.229	1,61	13.249		5.657	4.629		2.962		45%	121	7
PMU 12 Can Corbera	46.067	0,51	23.494				23.494			-	-	7
PMU 13 Estació (*)	19.856	0,80	15.885		2.184	1.787			11.914	45%	48	7
PMU 14 Canals Nord	90.444	0,86	77.601				-	77.601	-	-	-	7
PMU 15 Canals Est	151.703	0,61	92.539				92.539			-	-	7
POUM DE ST. QUIRZE DEL VALLÈS	Superfície total (m2 sòl)	Edificabilitat bruta (m2 sostre / m2 sòl)	Sostre total (m2st)	Sostre Unifamiliar - Lliure (m2)	Sostre Plurifamiliar - Lliure (m2st)	Sostre habitatge protegit	Sostre Industrial (m2st)	Sostre terciari - oficines (m2st)	Sostre Comercial (m2st)	% sostre HPOs/ Residencial	Habitatges (uts)	SEXENNI
TOTALS	1416.814	0,48	684.989	166.837	49.990	51.141	297.310	96.959	22.751	19%	1919	N.S.

DIFERENCIALS ENTRE SECTORS EN HABITATGE PROTEGIT, CESSIONS D'APROFITAMENT, SISTEMES I VALORS RESIDUALS DEL SÒL

El fet que tots els sectors siguin de sòl urbà (taula p. 10, Agenda) permet l'ús de les figures de planejament de Polígon d'Actuació Urbanística (PAUs, amb els 24 sectors de dimensions de sòl i sostre més reduïdes, amb l'excepció del sector més gran de Can Canals C i D i el Castellet) i Pla de Millora Urbana (PMUs, amb els altres 13 sectors de majors dimensions), i possibiliten que les *càrregues urbanístiques* (proporcions de *reserves d'habitatge protegit*, *cessions de sòl per sistemes públics* i *cessions d'aprofitament*) no hagin de ser uniformes en tots els sectors, segons la normativa urbanística de Catalunya.

El resultat, però, és que els *VALORS RESIDUALS DE SÒL BRUT* QUE REFLECTEIXEN *EL CONTINGUT ECONÒMIC DE LA PROPIETAT DEL SÒL ABANS DELS COSTOS DE TRANSFORMACIÓ* són molt diferents pels 37 sectors del POUM, i, malgrat que tinguin cadascun la seva justificació de planejament a la Memòria d'Ordenació, es pugui donar el qualificatiu de *loteria urbanística*, al menys pel que fa referència als valors del sòl que obté la propietat del sòl dels diferents sectors, després de l'operació de reparcel·lació en cadascun. Apart, lògicament, de l'exclusió dels sòls no urbanitzables, amb valors immobiliaris mínims de sòl en relació als inclosos en el desenvolupament del POUM. El referent principal pels sòls no urbanitzables serien els valors d'expropiació.

Les fitxes de l'Agenda del POUM quantifiquen les càrregues urbanístiques, entre els diferents paràmetres urbanístics de cada sector. El resum d'aquestes càrregues es presenta en la taula que segueix. A continuació es detallen alguns d'aquests diferencials, no justificats en document de l'Agenda.

CESSIONS OBLIGATÒRIES DE SOSTRE

Es tracta de les cessions mínimes en tots del 10% i del 15% per l'increment d'aprofitament en d'altres casos. El dubte és que el sector de majors dimensions del POUM, que és el PAU DE MAS CANALS C I D, NOTÉ CESSIONS D'APROFITAMENT en la fitxa corresponent.

RESERVES D'HABITATGE PROTEGIT

Els PAUs del grup 1 Les Fonts – Baix Riera no tenen reserves d'habitatge protegit, malgrat que les dimensions de sostre total són semblants a alguns del grup de PAUs de Carretera de Les Fonts. Els sectors d'habitatge unifamiliar no tenen reserves (Poble Sec i Les Casetes Oest). La mitjana de reserves HPO és del 19% del sostre residencial i del 30% del nombre d'habitatges.

RESERVES DE SÒL DE SISTEMES PÚBLICS

Amb una mitjana del 42% del sòl brut, les proporcions són molt diferents entre sí, perquè hi ha PAUs que assoleixen el 68%, en els sectors de dimensions més petites, altres a l'entorn del 20-25% i altres no tenen cap reserva (PAUs de la Carretera de Les Fonts). No queda justificat des de l'Agenda, especialment la falta de reserves d'equipament en els sectors que tenen usos residencials de Can Ponsic, Can Llobateres, Avinguda Egara, les Casetes Est, Sotavia o los Rosales Nou, encara que es justifiquen globalment a la Memòria d'Ordenació al considerar les reserves de Can Canals Nord i El Castellet.

VALORS RESIDUALS DEL SÒL BRUT

El resultat de les càrregues diferencials, junt amb l'efecte dels preus de mercat, fa que els valors residuals quedin lluny de la mitjana de 196 € per m² de sòl brut dels sectors de

planejament. Alguns molt per sobre, com és el cas dels PAUs, i altres molt per sota, com és el cas d'alguns PMUs (Can Ponsic, Can Llobeteres, Sotavia, Can Corbera i Can Canals Est.

És una informació valuosa que l'Agenda posi de relleu aquests diferencials, perquè una assignació diferent de càrregues podria donar valors més igualitaris, i evitar greuges comparatius, especialment si es pogués igualar els valors *per baix*, amb aportacions monetàries diferencials, especialment per finançar les *actuacions aïllades* d'infraestructura que assoleixen el 14,5 M€ a càrrec de l'Ajuntament, presentat a l'Agenda.

Les actuacions aïllades s'incrementaran amb el cost dels EQUIPAMENTS MUNICIPALS, ateses les reserves de 50.564 m² de sòl, i que assumint una edificabilitat de 1 m²st/m²s, un cost de construcció de 1.500 € m², indoses les despeses de gestió i un 30% de finançament municipal, representaria un cost addicional de **22,8 M€**, al llarg del desplegament del POUM, i no considerat com a cost d'actuació aïllada a l'informe de sostenibilitat econòmica.

SECTORS	So st re total (m2st)	Cessió Obliga- tò ria	VALOR RESIDUA L- Valo r sò l brut (€/m2 sò l brut)	%sostre HPO s/ Resi- dencial	Habitat- ges (uts)	Viari (m2 s)	Espais Lliures (m2 s)	Equipa- ments i Altres (m2 s)	Total Sistemes (m2 s)	%Sòl Siste- mes / Total
PAU 1a Les Fonts-Baix Riera	984	10%	1398	-	9	-	120	-	120	27%
PAU 1b Les Fonts-Baix Riera	608	10%	1401	-	6	-	74	-	74	27%
PAU 1c Les Fonts-Baix Riera	559	10%	1292	-	5	-	89	-	89	32%
PAU 1d Les Fonts-Baix Riera	353	10%	1290	-	3	-	56	-	56	32%
PAU 1e Les Fonts-Baix Riera	442	10%	1293	-	4	-	70	-	70	32%
PAU 1f Les Fonts-Baix Riera	661	10%	599	-	6	-	468	-	468	68%
PAU 1g Les Fonts-Baix Riera	530	10%	951	-	5	-	125	-	125	35%
PAU 1h Les Fonts-Baix Riera	305	10%	1009	-	3	-	63	-	63	33%
PAU 1i Les Fonts-Baix Riera	325	10%	1205	-	3	-	36	-	36	21%
PAU 1j Les Fonts-Baix Riera	507	10%	1253	-	5	-	47	-	47	18%
PAU 1k Les Fonts-Baix Riera	815	10%	856	-	8	-	215	-	215	36%
PAU 2a Carretera de les Fonts	1391	15%	1578	45%	18	-	-	-	-	0%
PAU 2b Carretera de les Fonts	1093	15%	520	45%	14	-	-	-	-	0%
PAU 2c Carretera de les Fonts	1203	15%	676	45%	15	-	-	-	-	0%
PAU 2d Carretera de les Fonts	480	15%	382	45%	7	-	-	-	-	0%
PAU 2e Carretera de les Fonts	1041	15%	1583	45%	14	-	-	-	-	0%
PAU 2f Carretera de les Fonts	665	15%	916	45%	10	-	-	-	-	0%
PAU 2g Carretera de les Fonts	227	15%	673	45%	4	-	-	-	-	0%
PAU 2h Carretera de les Fonts	405	15%	954	45%	5	-	-	-	-	0%
PAU 2i Carretera de les Fonts	1001	15%	1671	45%	14	-	-	-	-	0%
PAU 3 Poble Sec	929	10%	253	-	9	1781	-	-	1781	82%
PAU 4 EL CASTELLET	159.990	10%	341	14%	840	60.872	176.085	15.579	252.536	50%
PAU 5 Les Casetes Oest	986	10%	367	-	4	336	-	-	336	37%
PAU 6 Canals C i D	181.277	0%	137	-	0	50.569	13.363	-	63.932	26%
PMU 1 Les Fonts Sud	6.775	10%	208	45%	68	1459	6.775	208	8.442	81%
PMU 2 Can Llobateres	24.334	10%	72	-	88	6.489	25.145	-	31634	39%
PMU 3 Can Ponsic	34.722	10%	25	45%	214	19.290	48.225	-	67.515	35%
PMU 4 Avinguda Egara	5.486	10%	394	45%	65	-	3.696	-	3.696	64%
PMU 5 Les Casetes est	2.245	10%	273	45%	23	502	384	-	886	30%
PMU 6 Sotavia	10.522	10%	50	0%	33	8.609	4.783	-	13.392	28%
PMU 7 Los Rosales Nou	12.070	10%	145	45%	141	4.828	4.023	10.460	19.311	72%
PMU 10 Mas Duran oest	9.290	10%	348	13%	107	1393	1626	-	3.019	26%
PMU 11 Mas Duran sud	13.249	10%	788	45%	121	-	-	1975	1975	24%
PMU 12 Can Corbera	23.494	10%	52	-	-	11.977	10.595	-	22.572	49%
PMU 13 Estació	15.885	10%	175	45%	48	3.773	11.119	397	15.289	77%
PMU 14 Canals Nord	77.601	10%	292	-	-	12.662	-	12.843	12.662	14%
PMU 15 Canals Est	92.539	10%	77	-	-	28.824	40.960	9.102	78.886	52%
TOTALS I MITJANES	684.989	7%	196	19%	1919	213.364	348.142	50.564	599.227	42%

CONCLUSIONS I AL·LEGACIONS

Les principals dimensions urbanístiques i els paràmetres de més interès socio-econòmic del POUM de St. Quirze són els següents:

DIMENSIONS DE 2019 I % D'INCREMENT 2019- 2037 (3 SEXENNIS)

Població resident 2018:	19.939	27%
Llocs de treball 2019- 2T-Seg Social:	11.494	60%
Habitatges 2011 (unitats)	7.479	26%
Cadastre 2006 (m2st)	1.820.049	38%

ZONES

- 141,6 Ha de sòl qualificat
- 684.989 de sostre edificable
- Edificabilitat bruta mitjana: 0,48 m2st/ m2s
- 267.968 m2 de sostre d'habitatge. Unifamiliars -166.837 m2st-, Plurifamiliars lliure -49.990 m2st- i Habitatge protegit - 51.141 m2st
- 1.919 habitatges, dels quals 569 són protegits
- 417.020 m2st d'activitat econòmica: industrial: 297.310 m2st, terciari-oficines: 96.959 m2st i comercials: 22.751 m2st.

PROGRAMA / CALENDARI

- Primer sexenni: 59% del sostre total. 99% del sostre d'habitatge unifamiliar / 35% de l'habitatge plurifamiliar lliure / 61% de l'habitatge protegit / 61% del sostre industrial / 0% del terciari – oficines i 48% del comercial
- Segon sexenni: la resta del planejament perquè no hi ha previsions d'inici de tercer sexenni

SISTEMES

- 599.227 m2 s. (42% del sòl de sectors)
- Viari: 213.364 m2 de sòl total.
- Espais lliures: 348.142 m2 s
- Equipaments i Altres: 50.564 m2 s

CÀRREGUES URBANÍSTIQUES

- 569 habitatges protegits (19% del sostre residencial i 30% del nombre total d'habitatges)
- Cessions d'aprofitament: 50.747 m2st (7% del sostre total)
- 30,6 M€ de costos de transformació urbanística internes als sectors
- 14,5 M€ d'actuacions aïllades a càrrec de l'Ajuntament
- 22,5 M€ addicionals, estimats en aquest informe per Equipaments municipals

IMPACTES ESTIMATS (d'elaboració pròpia)

- Residents: 5.316 persones
- Residents ocupats: 2.392 persones
- Llocs de treball als sectors d'activitat econòmica: 6.948 persones
- Balanç residència- treball /Excedent: 4.556 llocs de treball (66% addicional al punt d'equilibri- equivalents 3.655 habitatges -190% addicionals als planejats)

L'anàlisi dels documents del POUM i de l'Agenda s'ha fet en base als 3 CRITERIS METODOLÒGICS següents:

- El CREIXEMENT URBÀ S'HA D'AUTOFINANÇAR i aportar romanent per a la recuperació de dèficits acumulats, si hi són.
- L'Agenda d'un POUM ha d'explicar *FINS ON AGUANTEN ELS SECTORS DE CARA A LA RECUPERACIÓ DE PLUSVÀLUES*, addicionalment a la funció principal que és dictaminar que els sectors del POUM *aguanten* les càrregues urbanístiques incloses
- El POUM s'ha de poder entendre i *LLEGIR* DES DE L'AGENDA i pla d'etapes, en relació a les seves dimensions urbanístiques i implicacions econòmiques.

En base a l'anàlisi de l'Agenda i a les consideracions i criteris expressats, es formulen les següents AL·LEGACIONS:

1. VALIDAR ELS IMPACTES ESTIMATS en llocs de treball i població ocupada resident i en relació a les dimensions del Cadastre del 2019.
2. Plantejar les càrregues urbanístiques com un exercici de RECUPERACIÓ DE PLUSVÀLUES DEL PLANEJAMENT, en relació al finançament de les actuacions aïllades que s'han avaluat en 37,0 M€, enlloc de 14,5. El *valor

residual del sòl brut*, en cada moment, expressa el CONTINGUT ECONÒMIC DE LA PROPIETAT DEL SÒL abans de ser urbanitzat, i que, malgrat que ja és molt superior al valor del sòl no urbanitzable, és l'indicador bàsic de les plusvàlues i la seva distribució entre els diferents sectors.

3. Ajustar i justificar l'àmbit dels sistema urbà de Sabadell (St. Quirze V., Castellar del Vallès, Sabadell, Gallifa i Sant Llorenç Savall) fent servir la delimitació de l'avenç de Pla Territorial de l'Habitatge i avaluar-ne les conseqüències pel que fa la justificació del dimensionat i equilibris residència-treball del POUM.
4. Ajustar els càlculs dels VALORS RESIDUALS DEL SÒL BRUT modificant preus immobiliaris (els preus de 2018 només tenen validesa per avui i cal substituir-los pels màxims de la bombolla perquè els preus estan creixent un altre vegada) i costos de construcció (no rebaixar en un 20% els costos del BEC). I preveure a la normativa un procediment de modificació de càrregues segons l'evolució dels preus immobiliaris
5. Ajustar les CÀRREGUES URBANÍSTIQUES DIFERENCIALS (cessions d'aprofitament, reserves d'habitatge protegit, cessions de sòl per sistemes...), atesos els valors residuals tan divergents en relació al valor mitjà de 196 €, i que es considera alt, a resultes de que s'argumenti un valor mínim.
6. Re- estudiar les possibles INFRAESTRUCTURES DE CONNEXIÓ I ACTUACIONS AÏLLADES (soterrament de les línies elèctriques d'alta tensió - 18 M€ i que es preveu que serà finançada en un 50% per les Companyies de serveis, la re-urbanització del Parc dels Torrents -7,2 M€ totalment a càrrec municipal i distribuït en dos sexennis, l'enllaç Vallsuau i la Passera a Can Barata), en la part de servei al nou creixement i el seu possible finançament amb aportacions dineràries des del sectors amb càrregues més baixes i alt valor residual.
7. Incorporar com ACTUACIONS AÏLLADES els EQUIPAMENTS de finançament municipal, i que tenen una estimació mínima de 22,5 M€, en funció de les hipòtesis adoptades, però que demana estudi més afinat.
8. Revisar la taula dels costos de transformació urbanística de cada sector perquè sembla que les sumes no coincideixen del tot amb el resum d'inversions que es presenta (37,9 M€ davant de 45,1 M€)
9. Suprimir la referència a nou endeutament i d'augment de la pressió fiscal, perquè un dels criteris adoptats en aquest informe és que *EL CREIXEMENT URBÀ* S'HA D'AUTOFINANÇAR, i no pot significar cap càrrega a l'hisenda municipal de la ciutat consolidada. I el nou creixement ha d'ajudar a absorbir alguns dèficits acumulats.
10. Fer MÉS NEUTRE pels municipis del sistema urbà, el MODEL I PROGRAMA DEL POUM en relació a l'excedent estimat de 4.556 llocs de treball en relació a la població ocupada resident potencial, incrementant, eventualment, les zones residencials amb més densitat, per tal que com a mínim hi hagi més reserves d'habitatge protegit que puguin servir les necessitats de Sabadell, perquè no poden ser cobertes per les previsions del seu planejament actual.
11. Estudiar l'impacte sobre el diferencial d'ingressos municipals propis de Sant Quirze i en relació als municipis del sistema urbà, perquè avui presenta un diferencial important a favor de l'hisenda municipal de St. Quirze, com a resultat de l'excedent de llocs de treball localitzats.
12. Plantejar en termes de sostenibilitat metropolitana del consum de sòl, en proximitat amb passadissos verds, resultant de l'edificabilitat mitjana de 0,48 m²/m²s i 887 habitatges unifamiliars, i en termes de sostenibilitat econòmica perquè només el finançament de les actuacions aïllades previstes ja sembla estar en el límit.

Sabadell a 5 d'agost, 2019.

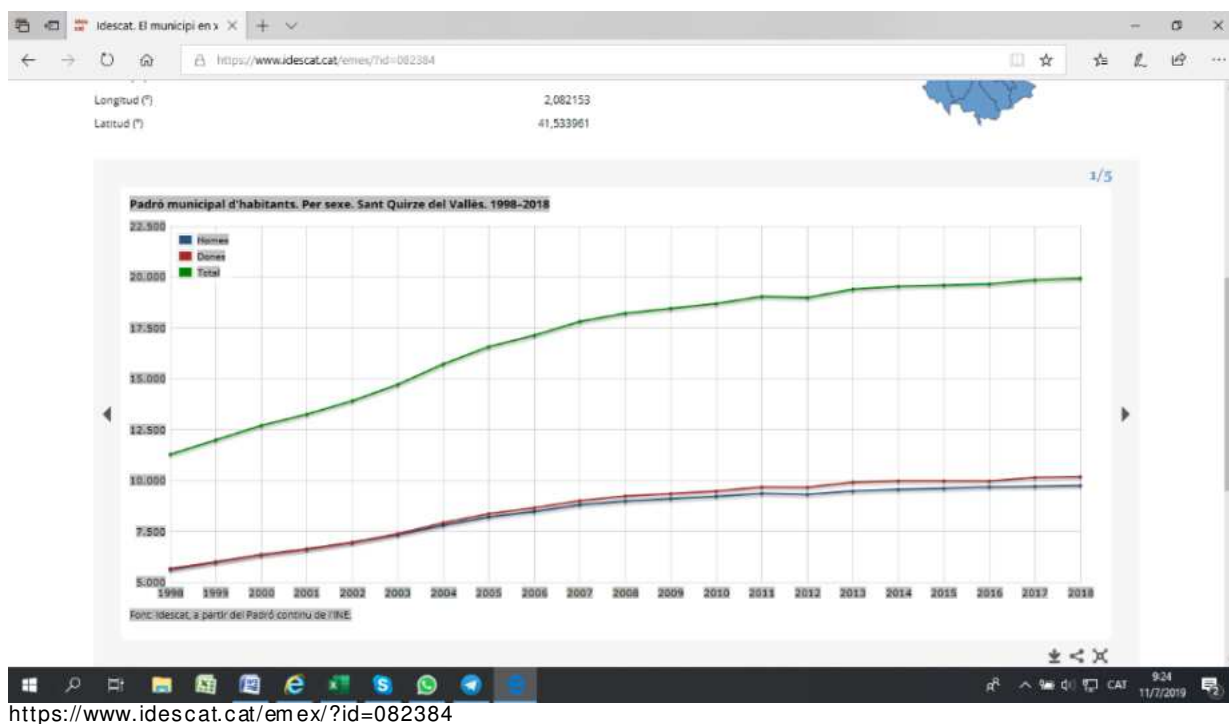
Joaquim Clusa, economista joaquim@dusa-oriach.cat

www.dusa-oriach.cat

ANNEX 1. ATURADA RESIDENCIAL I RECUPERACIÓ DELS LLOCS DE TREBALL DE 2007

St Quirze va créixer com a zona residencial de baixa densitat, majoritàriament de Sabadell, a mitjans dels anys 70 (de forma semblant a Castellar del Vallès), amb les iniciatives de Núñez y Navarro- Ribalta de Sant Quirze Parc. La localització d'activitat econòmica rellevant es produeix amb la urbanització del polígon industrial de Can Casablanques a començaments dels anys 70 (amb la primera implantació emblemàtica de la Coca Cola), de la mateixa manera que ho va fer el polígon del Pla de la Bruguera de l'Incasol a Castellar, completant l'oferta de sòl industrial a l'entorn de Sabadell, fent-lo més *metropolità* junt amb Barberà, Santa Perpètua i Polinyà, que els integrava a Sabadell i sobretot a l'àrea metropolitana de Barcelona. L'àrea del centre comercial de l'Alcampo és de començaments dels anys 80 i inclou un park&ride públic, obtingut com a càrrega urbanística..

St. Quirze va reduir el seu creixement en residents durant la crisi, perquè el 2007 va assolir els 17.819 residents, segons l'evolució del gràfic que segueix, i va passar a 19.051, el 2011, mentre que en els últims 8 anys només ha arribat a 19.939 persones empadronades.



Malgrat la pèrdua important de llocs de treball durant la crisi econòmica i immobiliària que va començar a finals del 2007, s'està molt a prop de la recuperació dels nivells d'ocupació de pre-crisi (Sabadell amb -1,3%, St. Quirze amb -0,1% i Catalunya amb -2,0%), però que en alguns municipis, com Barcelona (+2,6%), àdhuc ja s'haurien superat. La taula següent presenta la informació disponible sobre l'afiliació a la Seguretat Social, en base a les xifres del règim general i d'autònoms.

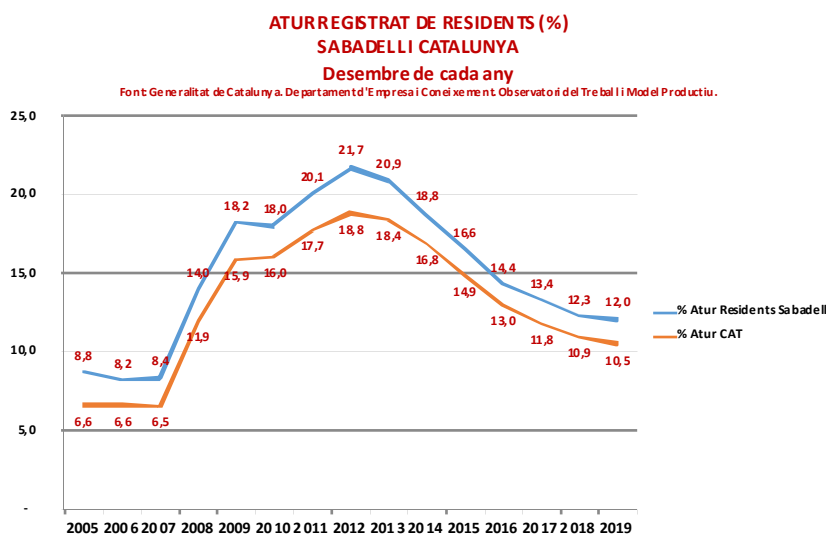
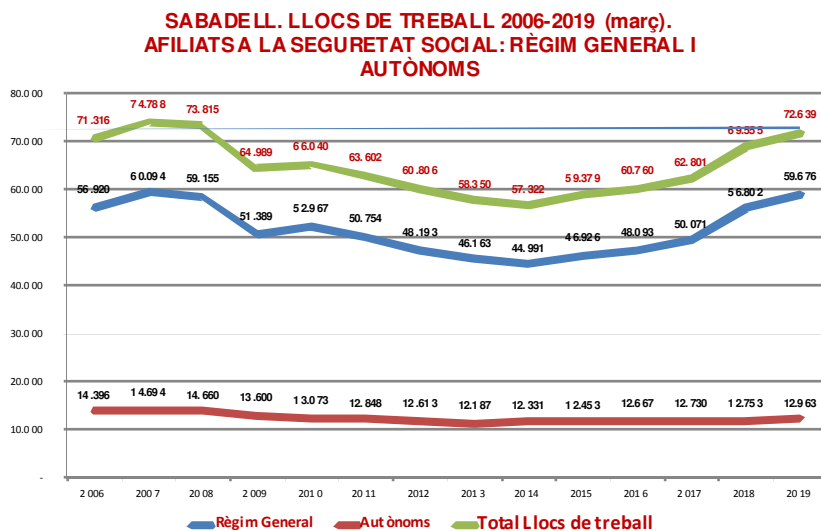
AFILIACIÓ A LA SEGURETAT SOCIAL 2007 - 2019 / 2T

TOTAL AFILIACIÓ A LA SEGURETAT SOCIAL	2007	2019 - 2T	% 2007 - 2019
Barcelona	1.076.958	1.105.128	2,6%
Sabadell	73.602	72.639	-1,3%
Sant Quirze del Vallès	11.888	11.875	-0,1%
CATALUNYA	3.303.892	3.238.616	-2,0%

Font:

http://observatorit treball.gencat.cat/ca/ambits_tematics/mercat_de_treball/afiliacio_ss/mineria_carbo_i_rejim_especial_autonoms/

Com a complement, es presenta l'evolució detallada anualment de l'ocupació i l'atur a Sabadell, com a centre metropolità més proper, per dimensió, del sistema urbà, des del 2006, al gràfic que segueix, amb la proximitat a la recuperació dels nivells de pre-crisi.



ANNEX 2. CONNECTIVITAT METROPOLITANA I DÈFICIT DE LLOCS DE TREBALL DE SABADELL AMB BARCELONA

Sant Quirze és un municipi típicament metropolità, des del punt de vista de la connectivitat residència-treball, perquè més del 25% dels residents tenen el lloc de treball fora del municipi (79%), segons els criteris generalment acceptats i que venen dels estàndards dels censos americans.

No obstant, la informació de mobilitat obligada del 2011 facilitada per l'Idescat, referida a Sant Quirze només és completa en relació al municipi de treball de la població ocupada resident. En canvi no ho és en relació als llocs de treball localitzats degut a la important diferència que presenta amb l'afiliació a Seguretat Social, tal com posa de relleu la taula que segueix⁶:

⁶ Per aquesta raó, es a la Memòria Social, només es presenten els resultats de 2011. * Al 2001, el 75% dels llocs de treball localitzats al municipi eren ocupats per persones procedents d'altres municipis mentre que el 77% de la població ocupada del municipi treballava fora del propi municipi. Els llocs de treball generats al municipi podria donar cobertura al 92% de la població ocupada.*. p.35.

LLOCS DE TREBALL LOCALITZATS SEGONS SEGURETAT SOCIAL I MOSTRA DEL CENS 2011 (MUNICIPIIS > 10.000 HAB)

MUNICIPI	Llocs de Treball - SegSocial 2011-4T	Llocs de treball - CENS 2011- Mostra	DIFERÈNCIA Llocs de treball	Causes possibles de les diferències
Sabadell	61.707	60.779	928	Només vistges dels municipis de > 10.000 hab.
Sant Quirze del V	10.568	6.941	3.627	Només vistges dels municipis de > 10.000 hab.
Barcelona	965.810	811.578	154.232	Centrals d'empreses declaren a BCN

Font:

http://observatorit treball.gencat.cat/ca/ambits_tematicos/mercat_de_treball/afiliacio_ss/mineria_carbo_i_regim_especial_autonoms/

IDESCAT. Informació sobre Mobilitat Obligada Residència- Treball del Cens 2011. Inclou *Multiviatges*. Mostra de municipis > 10.000 hab.

D'acord amb aquesta informació del 2011, St Quirze complia amb escriure els criteris de metropolitatat, de la mateixa manera que ho feia Sabadell per sortides (52%) i Barcelona per entrades (25%). Atès que aquestes connectivitats han tingut un comportament creixent d'apertures territorials, cal suposar que avui, encara són més accentuades. Les taules següents presenten la informació disponible de St. Quirze en comparació amb Sabadell i Barcelona, on hi destaca l'alt grau d'apertures de Sant Quirze per sortides i entrades, així com el dèficit de llocs de treball, al menys de Sabadell (-24%), quin residents depenen del superàvit de llocs de treball de Barcelona (+19%, i més d'un milió de llocs de treball⁷).

	P.O.R. 2011 - CENS (*)	L.T.L. 2011 - CENS	Treballen al mateix municipi	% Auto-suficiència per P.O.R.	% Auto-suficiència per L.T.L.
SABADELL	80.382	60.779	38.233	48%	63%
BARCELONA	681.377	811.578	507.980	75%	63%
ST QUIRZE DEL V.	8.757	6.941	1.846	21%	27%

Font: Idescat. Informació sobre mobilitat residència - treball del Cens de 2011. (*) Inclou *Multiviatges*.

	P.O.R. 2011 - CENS (*)	L.T.L. 2011 - CENS	BALANÇ L.T.L. P.O.R. 2011	% BALANÇ S./ P.O.R. 2011	OCUPACIÓ 2018 4T- SEGSOCIAL
SABADELL	80.382	60.779	- 19.603	-24%	70.771
BARCELONA	681.377	811.578	130.201	19%	1.083.256
ST QUIRZE DEL V.	8.757	6.941	- 1.816	-21%	11.494

Font: Idescat. Informació sobre mobilitat residència - treball del Cens de 2011. (*) Inclou *Multiviatges*.

	LLTL 2011 - CENS	OCUPACIÓ 2018 - SEGSOCIAL	% Increment 2011 - 2018	RESIDENTS 2017	% OCUPACIÓ 2018 / RESIDENTS
SABADELL	60.779	70.771	16%	209.931	34%
BARCELONA	811.578	1.083.256	33%	1.620.809	67%
ST QUIRZE DEL V.	6.941	11.494	66%	19.867	58%

Les connectivitats de St. Quirze amb Barcelona i Sabadell, amb la informació de 2011 són que 2.006 persones viatgen a Barcelona (exclous els multi-viatges) i 1.281 a Sabadell, mentre que 481 viatgen des de Barcelona i 2.038 des de Sabadell. Només el 21% dels residents treballen al municipi (48% a Sabadell), i només el 27% dels llocs de treball localitzats (amb informació parcial) estan ocupats per residents (63% en el cas de Sabadell).

Els residents de St. Quirze, com els de Sabadell, depenen, doncs, de forma important dels llocs de treball localitzats al municipi de Barcelona, perquè el seu balanç d'ocupació és negatiu (un -21%-24% davant del superàvit del 19% a Barcelona), com ja s'ha indicat.

Per tal de situar la connectivitat residència- treball de St Quirze es presenta la informació de l'excel·lent facilitat per l'Idescat de la informació del 2011, amb els viatges entre els municipis de més de 5.000 residents, posant de relleu que les connectivitats més importants abasten al conjunt de la regió metropolitana de Barcelona, i que és la següent:

⁷ París en té uns 2 milions amb semblant extensió municipal, encara que amb uns 2 milions de residents empadronats, també

Municipi d'origen	Municipi de destí	Població que es desplaça per treball
08238	08019	Sant Quirze del Vallès Barcelona 2.006
08238	08184	Sant Quirze del Vallès Rubí 224
08238	08187	Sant Quirze del Vallès Sabadell 1.281
08238	08205	Sant Quirze del Vallès Sant Cugat del Vallès 384
08238	08238	Sant Quirze del Vallès Sant Quirze del Vallès 1.846
08238	08252	Sant Quirze del Vallès Barberà del Vallès 204
08238	08266	Sant Quirze del Vallès Cerdanyola del Vallès 416
08238	08279	Sant Quirze del Vallès Terrassa 360
08238	70995	Sant Quirze del Vallès A un altre municipi de la mateixa comarca 494
08238	70996	Sant Quirze del Vallès A un altre municipi fora de la comarca 734
08238	70999	Sant Quirze del Vallès A fora de Catalunya (i MULTIVIATGES) 808
08238	Total	Sant Quirze del Vallès Total 8.757

Municipi de destinació	Municipi d'origen	
08019	08238	Barcelona Sant Quirze del Vallès 481
08051	08238	Castellar del Vallès Sant Quirze del Vallès 205
08184	08238	Rubí Sant Quirze del Vallès 180
08187	08238	Sabadell Sant Quirze del Vallès 2.038
08205	08238	Sant Cugat del Vallès Sant Quirze del Vallès 112
08238	08238	Sant Quirze del Vallès Sant Quirze del Vallès 1.846
08252	08238	Barberà del Vallès Sant Quirze del Vallès 207
08279	08238	Terrassa Sant Quirze del Vallès 750
70997	08238	Des d'un altre municipi de la mateixa comarca Sant Quirze del Vallès 443
70998	08238	Des d'un municipi de fora de la comarca Sant Quirze del Vallès 680
Total	08238	Total Sant Quirze del Vallès 6.941

El fet que el nombre de residents que treballen a Sabadell i Barcelona sigui de 1.846 i de 2.006, respectivament, i que els llocs de treball estiguin ocupats per residents de Sabadell i Barcelona sigui de 2.031 i de 481, respectivament planteja la qüestió del grau de connectivitat diferencial amb un i un altre centres de treball i de residència.

En base a la fórmula gravitatòria del VALOR DE RELACIÓ⁸, que té en compte els fluxos en els dos sentits i els volums de persones que treballen al mateix municipi, la connectivitat metropolitana de St Quirze amb Sabadell és 18 vegades més forta que amb Barcelona, malgrat que la primera destinació dels residents sigui BCN.

VALOR DE RELACIÓ ENTRE UNITATS *A* I *B* (SMART 1975) MERCATS DE TREBALL

NUMERADOR ((FLUX A-B) ^2) + (FLUX B-A) ^2)) + 100
DENOMINADOR (PERSONES QUE NO ES DESPLACEN FORA DE *A*) * (PERSONES QUE NO ES DESPLACEN FORA DE *B*)
VALOR MÀXIM DE 200 (UN MUNICIPI AMB SÍ MATEIX: ((AA^2 + AA^2) * 100 / AA^2)) I MÍNIM DE *0* (CAP RELACIÓ ENTRE A I B)

CONNECTIVITAT METROPOLITANA
(((AB ^2) + (BA ^2)) * 100 579.440.500
ST. QUIRZE - SABADELL (A -POR /D) * (B- POR/D) 70.578.118 821
ST. QUIRZE - BARCELONA 425539.700
937.731.080 0,45

18
RELACIÓ POBLACIÓ SABADELL / ST QUIRZE 11
RELACIÓ POBLACIÓ BARCELONA / ST QUIRZE 94

Sant Quirze, un municipi que en proximitat es converteix en el municipi residencial més proper a la UAB, el centre de coneixement i recursos més important del Vallès, s'ha indicat a la primera informació pública. Cal recordar el caràcter metropolità de St Quirze, amb Sabadell i Barcelona, i que té una important base econòmica en unes àrees d'activitat que cal renovar, rehabilitar, connectar, i eventualment, ampliar, perquè siguin més competitives.

En aquest sentit, la proposta expansiva de sòl per activitat econòmica (+60% dels llocs de treball) en relació a la residència (27%), als polígons de Can Canals C i D i Can Canals Nord, pot col·laborar a compensar el dèficit de llocs de treball que té el conjunt del sistema urbà i especialment Sabadell- St Quirze, en relació a Barcelona, amb augment de la mobilitat metropolitana d'abast inter-municipal.

Des del punt de vista del grau de metropolitanitat del municipi de St. Quirze cal adoptar la xifra de 8.757 residents ocupats que dona el Cens de 2011, i REBUTJAR LA XIFRA DE 6.941 *llocs de treball localitzats*, que donaria un excedent de residents, i acceptar la xifra de 10.508 llocs de treball que s'obté

⁸ Clusa, J. I Rodríguez Bachiller, A. (1995), "Els mercats de treball al final de la crisi econòmica", a Palaci o, G. "ELS MERCATS DE TREBALL D E CATALUNYA 1981- 1986- 1991". Generalitat de Catalunya, DG de Planificació i Acció Territorial, p. 23 i ss.

de les xifres de l'afiliació a la Seguretat Social del 2011. Atès de el creixement residencial ha estat mínim des del 2011 fins avui, St. Quirze presentaria, el 2011, un EXCEDENT POSITIU a l'entorn dels 1.751 llocs de treball, equivalent al 16,6% dels llocs, i de 2.737, a finals del 2018, equivalent al 23,8% dels llocs de treball.

L'excedent de llocs de treball, explicaria, en gran part, que els ingressos municipals per habitant de St. Quirze siguin superiors als de Sabadell, com es produeix arreu on es dona aquest balanç positiu. Però, també, ajudarien a reduir el dèficit de prop de 20.000 llocs de treball que presentava el municipi de Sabadell, el 2011, i la seva dependència amb Barcelona per raons de residència- treball.

ANNEX 3. CONCENTRACIÓ INDUSTRIAL I FUNCIÓ DE CENTRE COMERCIAL DE SANT QUIRZE

A la base econòmica de St. Quirze hi ha una major proporció de llocs de treball industrial (26%) i en la construcció (8%) que Catalunya (16% i 6%, respectivament). També que a Sabadell (10% i 7%) i al municipi de Barcelona (7% i 3%), tal com posen de relleu les taules que segueixen.

OCUPACIÓ 2019 - 1T. AFILIACIÓ A LA SEGURETAT SOCIAL					
REGIM GENERAL DE LA SEGURETAT SOCIAL	Agricultura	Indústria	Construcció	Serveis	Total Règim General
Barcelona	260	68.282	26.555	886.106	981.203
Sabadell	29	6.348	2.946	50.353	59.676
Sant Quirzedel Vallès	-	2.874	740	6.293	9.907
CATALUNYA	9.918	449.820	142.128	2.243.250	2.845.116

REGIM DE TREBALL A DORS A UTÓNOMS (RETA)	Agricultura	Indústria	Construcció	Serveis	Total RETA
Barcelona	204	5.922	8.458	109.341	123.925
Sabadell	28	1.199	1.853	9.883	12.963
Sant Quirzedel Vallès	4	184	203	1.577	1.968
CATALUNYA	5.395	29.428	45.825	312.852	393.500

TOTAL AFILIACIÓ A LA SEGSOCIAL	Agricultura	Indústria	Construcció	Serveis	TOTAL
Barcelona	464	74.204	35.013	995.447	1.105.128
Sabadell	57	7.547	4.799	60.236	72.639
Sant Quirzedel Vallès	4	3.058	943	7.870	11.875
CATALUNYA	15.313	479.248	187.953	2.556.102	3.238.616

http://observatori.reb.cat/ca/ambits_tematicos/mercat_de_treball/afiliacio_ss/mineria_carbo_i_regim_especial_autonomos/

DISTRIBUCIÓ SECTORIAL DEL'OCUPACIÓ 2019- 3T. AFILIACIÓ A LA SEGURETAT SOCIAL					
TOTAL AFILIACIÓ A LA SEGSOCIAL	Agricultura	Indústria	Construcció	Serveis	TOTAL
Barcelona	0%	7%	3%	90%	100%
Sabadell	0%	10%	7%	83%	100%
Sant Quirzedel Vallès	0%	26%	8%	66%	100%
CATALUNYA	0%	15%	6%	79%	100%

El detall sectorial de la base econòmica de les àrees d'activitat de St. Quirze palesen, també, la centralitat comercial (sector de l'Alcampo- Toys) i la importància dels serveis socials (residència de gent gran, especialment)⁹, amb el detall (afiliació a la Seguretat Social de desembre de 2018) següent:

Agricultura, ramaderia i pesca	4	
Indústries extractives		
Indústries manufactureres	3.124	27%
Energia elèctrica i gas	1	
Aigua, sanejament i gestió de residus	29	
Construcció	918	8%
Comerç a l'engròs i al detall	2.788	24%
Transport i emmagatzematge	514	
Hostaleria	412	
Informació i comunicacions	336	
Activitats financeres i d'assegurances	106	
Activitats immobiliàries	70	
Activitats professionals i tècniques	534	5%
Activitats administratives i auxiliars	394	3%
Adm. pública, Defensa i SS obligatòria	199	2%
Educació	148	
Activitats sanitàries i serveis socials	1.444	13%
Activitats artístiques i d'entreteniment	222	
Altres serveis	251	
Total	11.494	

⁹ No s'exclou, però, que les empreses Alcampo, Toys o altres, declarin la totalitat dels seus afiliats a la Seguretat Social, en el municipi de Sant Quirze, i que explicarien, com és el cas del municipi de Barcelona per altres empreses de serveis.