

NOTÍCIA

239 2024 / 06. CANVIS URBANÍSTICS PER GUANYAR SÒL INDUSTRIAL. AJUNTAMENT DE SABADELL. Notes per a la Comissió de la Fundació Bosch i Cardellach encarregada d'elaborar un document per aportar a la discussió, proposada per l'Ajuntament de Sabadell, junt amb d'altres entitats, amb el títol de referència. S'incorporen plànols de les zones industrials de Sabadell i entorn i informació de renda per persona, P.O.R. i L.T.L per rebatre la tesi de *Sabadell, ciutat dormitori*, la dinàmica (baixa) del Cadastre (2006- 2023), la situació actual amb vacants de l'Eix Macià (1991) i del Parc Empresarial de Sant Pau de Riusec (2011), la referència de l'operació de BCN 22@ (2000) i les previsions del PG del 1993 de Cifuentes i Can Gambús de 145,3 ha, semblant a la del Parc Empresarial de Sant Pau.

EL MEU POSICIONAMENT. D'acord que cal iniciar la gestió llarga (5-7 anys) de noves zones a les úniques localitzacions disponibles del PG1993, com a projectes a curt i mig termini. No obstant, el fet que la Ronda Oest sigui avui un cul de sac, crec que li treu potencialitat als desplegament de la façana. Però, en el cas, força probable avui, que la B40 fins a Granollers vagi endavant, proposo que es faci la previsió d'una zona d'activitat econòmica, localitzada el màxim de prop de Terrassa, o conjuntament, pel desplegament de * nous espais de qualitat urbana amb mix d'usos residencials i terciaris avançat*, i amb iniciativa de l'INCASOL, com els polígons de Can Sant Joan de Rubí, de Banc Sabadell i del Parc de l'Alba/Centre Direccional de Cerdanyola, tots tres a la B30. 10 p. (+)

NOTÍCIES RELACIONADES:

- 234 (2014/01). [20240307-20240226-Notes-Replica-Complements-NotesEJimenez-EconomiaMetropolitana-FinanEixMacia-SBD-1990-94.pdf \(clusa-oriach.cat\)](#)
- 233 (2023/16) [20231213-FINAL-ANNEX 1.NotesAllegacio-MemoriaPDUM-SMur-JClusa.pdf \(clusa-oriach.cat\)](#)
- 225 (2023/08) [20230531-R-20230527-INDICADORS DE SALUT I POTENCIALS ECONOMICS DE SABADELL I TERRASSA-FBC-JClusa.pdf \(clusa-oriach.cat\)](#)

Índex de present document:

- Síntesi (correu) pàg. 1 - 2
- Convocatòria de la comissió pàg. 2
- Notes per reunió de 8 / 5 / 2024 (Índex a pàg. 3) pàg. 3- 11

- 1. Comentaris addicionals3
- 2. El mapa de les zones industrials /activitat econòmica de Sabadell i entorn (fins a Cerdanyola, Sant Cugat i Montmeló- Montornès)4
- 3. El primer indicador de salut econòmica d'una ciutat és la renda dels residents: SBD = 99 respecte de CAT= 100. I SBD SU= 102 (taula següent, per municipis, junt a la informació de POR i LTL). Cert que el municipi de Barcelona es situa a 119 i Sant Cugat a 138 5
- 4. Matisació dels 97.706 afiliacions de residents i 76.529 afiliacions localitzades al municipi*, segons la Seguretat Social, amb un dèficit potencial de -21.177 LTL- 21,6% de la POR). En el SU (amb Barberà) baixa a -7%, amb Cerdanyola a -4%, i amb Sant Cugat hi ha superàvit. Possible assignació a SBD de 7.895 LTL i 11.899 LTL al SU, mal domiciliats a BCN6
- 5. Els dèficits / superàvits de POR i LTL segons el Pla Director Urbanístic Metropolità, aprovat inicialment, el 2013- PDUM p. 156-157) del document annex d'Estudis Justificatius: dèficit del -9% al Sistema Urbà SBD, i equilibri a la segona Corona, pel 2050 7
- 6. La dinàmica des del 2006 segons el Cadastre per sostre construït per activitat econòmica (segons la *reliquia històrica del Cadastre de la prov. BCN per municipis- adjunta) de només 74.000 m2st en 17 anys.....7
- 7. Dimensions de l'Eix Macià (1989- 93, amb compra de parcel·les des del 1980): 65.800 m2st d'Oficines i 25.000 m2st d'edifici públic, que només s'han ocupat parcialment en 31 anys.8
- 8. Dimensions del Parc Empresarial de Sant Pau de Riusec (2007- 2012) (449.500 m2st, amb uns 130.000 m2st vacant, als 13 anys de la urbanització completa:.....8
- 9. Can Roqueta. Extensió: 72 ha. Ocupació del 87 %. (Font: Aj).....9
- 10. Poblenou 22@ (MPGM 2001): renovació d'edificis obsolets per 101 illes de l'Eixample amb un potencial d'uns 4 milions m2st, absorbits en un 70%9
- 11. Implicacions per la hisenda municipal de l'oferta àmplia de sòl industrial als municipis veïns: amb fons comú amb els municipis del sistema urbà/ districte econòmic es multiplicaria la inversió actual per 3,5.....9
- 12. Oferta de sòl urbanitzable del Pla General de Sabadell de 1993.10

SÍNTESI EN CORREU DE TRAMESA

From: joaquim clusa i orlach <joaquim@clusa-oriach.cat>
To: Secció Economia i Ciències Socials FBC <economia@fbc.cat>,
Cc: Secretaria Fundació Bosch i Cardellach <secretaria@fbc.cat>
Date: 08/05/2024 11:36
Subject: Re: Comissió 'sòl industrial' FBC -2- De J.Clusa

Moltes gràcies, Eduard, per correu i bona feina avançada, gairebé acabada. Agraït per la vostra invitació de participar a la comissió i a la reunió d'avui, però atès que no puc ser-hi presencialment, he preparat unes notes, seguint el teu suggeriment, per si poden ajudar a fer el document final a presentar a l'Ajuntament. A disposició també per discutir-lo, si escau. .

D'acord amb tot el que es diu al document, i especialment en la part propositiva d'**Objectius** (Revertir el dèficits de llocs de treball localitzat / Transformar el sòl ja desenvolupat / Repensar la concepció de sols pendents (o no ocupats) de desenvolupament (Can Gambús, Cifuentes...) / Generar nous espais de qualitat urbana amb mix d'usos residencials i terciaris avançat). Diria que aquests objectius són també vàlids per a qualsevol municipi metropolità en aquesta situació, però sempre a resultes dels balanços que resultin per sistemes urbans /districtes econòmics per grups de municipis, en una realitat metropolitana d'una regió metropolitana d'uns 5 milions i mig de persones i més de 2 milions i mig de llocs de treball.

En relació a les **Estratègies** (Esperar que Sant Cugat s'ompli (AMC)/ La transformació de sòl passa quasi indefectiblement per augmentar notablement intensitats, en la línia dels nous desenvolupaments metropolitans (3-5 m² st / m² sòl), identificant els llocs amb més potencial / Tant la transformació com nous projectes han de tenir un enfocament integral que tingui en compte comunicacions, sostenibilitat i qualitat urbana / Cal alguns projectes tractors que segurament seran més fàcils en nous desenvolupaments: façana econòmica a la ronda oest, Cifuentes...).

Diria, també, que són aplicables a la majoria de municipis metropolitans amb localització industrial, per tal de facilitar-hi la localització d'oficines, però ho complementaria, en relació a les edificabilitats, que no podrien superar massa la de 3 m²st/ m²s de parcel·la, perquè és el límit que dona l'actual skyline del Poblenou 22@, després de 23 anys de la seva aprovació. Al sòl industrial del Ripoll, segurament, cal desanimar la localització amb més càrregues urbanístiques, si no es pot reduir l'edificabilitat del PG/POUM. Tot sia però per revertir aquest 52% de degradació actual del sòl industrial de Sabadell.

També d'acord que cal iniciar la gestió llarga (5-7 anys) de noves zones a les úniques localitzacions disponibles del PG1993, com a projectes a curt i mig termini. No obstant, el fet que la Ronda Oest sigui avui un cul de sac, crec que li treu potencialitat als desplegament de la façana, a Cifuentes, i segurament a Can Gambús, pel que fa al interès privat de finançar la urbanització i compra del sòl urbanitzat. Però, en el cas, força probable avui, que la B40 fins a Granollers vagi endavant, proposo que es faci la previsió d'una zona d'activitat econòmica, localitzada el màxim de prop de Terrassa, o conjuntament, copiant les estratègies d'èxit de Sant Cugat, Rubí i Cerdanyola a l'entorn de la B30, pel desplegament de * nous espais de qualitat urbana amb mix d'usos residencials i terciaris avançat*, a més llarg termini, i amb iniciativa pública, si pot ser. Una plano amb les propostes ajudaria a entendre-la millor.

Pel que fa a la part expositiva de la *Situació* i *Elements de diagnosi*, hi faig unes notes complementàries, que van annexes junt amb la *relíquua històrica* del Cadastre per municipis del 2006, sobretot per superar el qualificatiu negatiu de *Sabadell, ciutat dormitori*, àdhuc no justificable amb un dèficit del 22% de llocs de treball (76.529 segons la SegSocial – un miracle encara després d'haver-ne perdut uns 50.000 amb la crisi tèxtil dels 70) en relació a la població ocupada resident (97.706), en la meva opinió. Intento posar de relleu les deficiències de la informació actual que l'avalua un sistema urbà sense dèficit potencial, i que en tot cas queda revertit quan es considera Barberà, Cerdanyola i Sant Cugat, així com les previsions que fa el PDU

metropolità, aprovat inicialment, referent imprescindible pel planejament futur, així com el mapa actuals de les zones d'activitat econòmica de Sabadell i entorn, com a marc de competència proper.

Hi ha també una aproximació a les dimensions de la oferta actual i de la dinàmica segons el Cadastre (només uns 75.000 m² en 17 anys), necessàries per dictaminar la viabilitat econòmica del finançament de la urbanització de l'interès privat per les noves iniciatives que es proposin, tenint en compte, també, que no s'han pogut absorbir del tot els 65.800 m² d'oficines i 79.800 m² comercial de l'Eix Macià, en més de 30 anys, i que al Parc Empresarial de Sant Pau de Riusec (amb un potencial de 360.000 m² de sostre) encara hi haurien uns 105.000 m² per ocupar, després d'11 anys de l'apertura de la icònica IKEA, i la seva localització singular, enlloc de fer-ho a Sant Cugat.

Finalment, per donar més context a les propostes que sembla demanar l'Ajuntament amb el títol "Canvis urbanístics per guanyar sòl industrial", indicar les dimensions dels dos sectors pendents de desplegament del PG93: Cifuentes amb 24,6 ha i 132.991 m², i Can Gambús (?) amb 120,7 ha i 502.983 m², i que en conjunt representarien unes 3 operacions Eix Macià, en dimensió de sostre, incloent l'edifici d'oficines públiques, no quedarien justificats per la dinàmica tan limitada d'activitat econòmica que s'ha constatat en els darrers 17 anys, i justificaria la inclusió rellevant de nou habitatge, amb biaix cap a l'habitatge assequible, que constitueix una alarma social actual.

Tingueu bona i profitosa reunió.

Salut i bon treball,

Joaquim Clusa
www.clusa-oriach.cat

On 29/04/2024 8:00 Secció Economia i Ciències Socials FBC <economia@fbc.cat> wrote:

Benvolgudes i benvolguts,

Un cop parlat amb tothom i veient diversos nivells de disponibilitat us plantejo a veure si podem fer una trobada presencial el proper dia 8 de maig a les 18:30 (o 19) a la seu de la Fundació.

Els treballs segurament hauran de ser mixtes presencials i on-line, de manera que començo amb l'atreviment de fer-vos arribar una nota (2 planes) per enfocar els mateixos.

Us demano que si aquells dia no podeu assistir, si més no feu un retorn abans amb esmenes, comentaris, aportacions o el que us passi pel cap.

Gràcies d'avançada

NOTES PER REUNIÓ DE 8 / 5 / 2024- FBiC

"Canvis urbanístics per guanyar sòl industrial"

Joaquim Clusa, economista

Maig 2024

1. Comentaris addicionals

El títol de l'Ajuntament predisposa que Sabadell ha d'augmentar l'oferta de sòl industrial, en extensió amb nova xona/es, i en potencial, amb canvis urbanístics en usos i edificabilitats netes de parcel·la als polígons existents, excepte al Ripoll que, crec, s'ha de reduir per limitar el creixement.

Tenint en compte que la gestió urbanística d'un nou desenvolupament triga de mitja uns 5-6 anys, sembla raonable proposar una nova localització, com a mínim, malgrat la dinàmica limitada i el retard en l'ocupació de les darreres promocions de l'Eix Macià (1991-93) i el Parc Empresarial de Sant Pau de Riusec (2012).

A resultes del que pugui sortir d'un balanç detallat, dedicar el sòl qualificat i no desplegat del PG/ POUM del 1993 (Cifuentes, Can Gambús...) a sòl per activitat, majoritàriament, amb complement d'habitatge assequible, amb densitats altes(com proposa en Larrosa).

En el cas (crec que probable, ara) que es construeixi la B40 fins a Granollers, aprofitar per una nova zona d'activitat econòmica, el més a prop de Terrassa possible, com el cas de Sant Cugat i Cerdanyola a la B-30.

En relació a les edificabilitats màximes, complementant *... augmentar notablement intensitats, en la línia dels nous desenvolupaments metropolitans (3-5 m² st / m² sòl)*, fer el recordatori que l'actual *skyline* del Poblenou 22@ s'ha construït amb una edificabilitat neta de parcel·la de 3 m²st/m²s (amb un10% per habitatge de protecció oficial) que no sembla s'hauria de superar a Sabadell i entorn.

Estudiar amb detall els balanços i propostes per sistemes urbans elaborats pel Pla Director Urbanístic Metropolità (PDUM de l'Àrea Metropolitana de BCN), aprovat inicialment i en elaboració i l'aprovació provisional, sense data, i especialment el document *Estudis justificatius*

PDUM 11 ESTUDIS JUSTIFICATIUS-Aprovat pel CM el 210323 en Sessió extraordinària.pdf

Molt d'acord amb els **Objectius**:

- Revertir el dèficit de llocs de treball localitzat.
- Transformar el sòl ja desenvolupat
- Repensar la concepció de sols pendents (o no ocupats) de desenvolupament (Can Gambús, Cifuentes...)
- Generar nous espais de qualitat urbana amb mix d'usos residencials i terciaris avançat

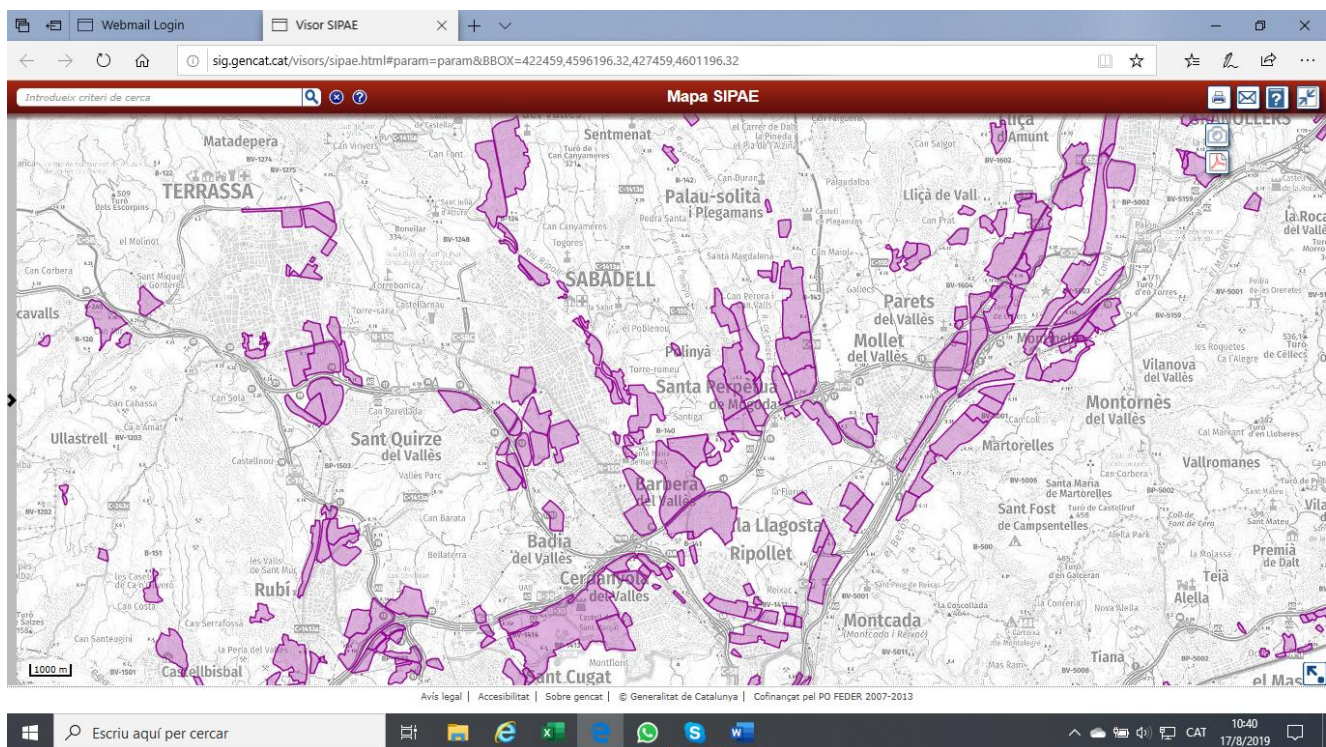
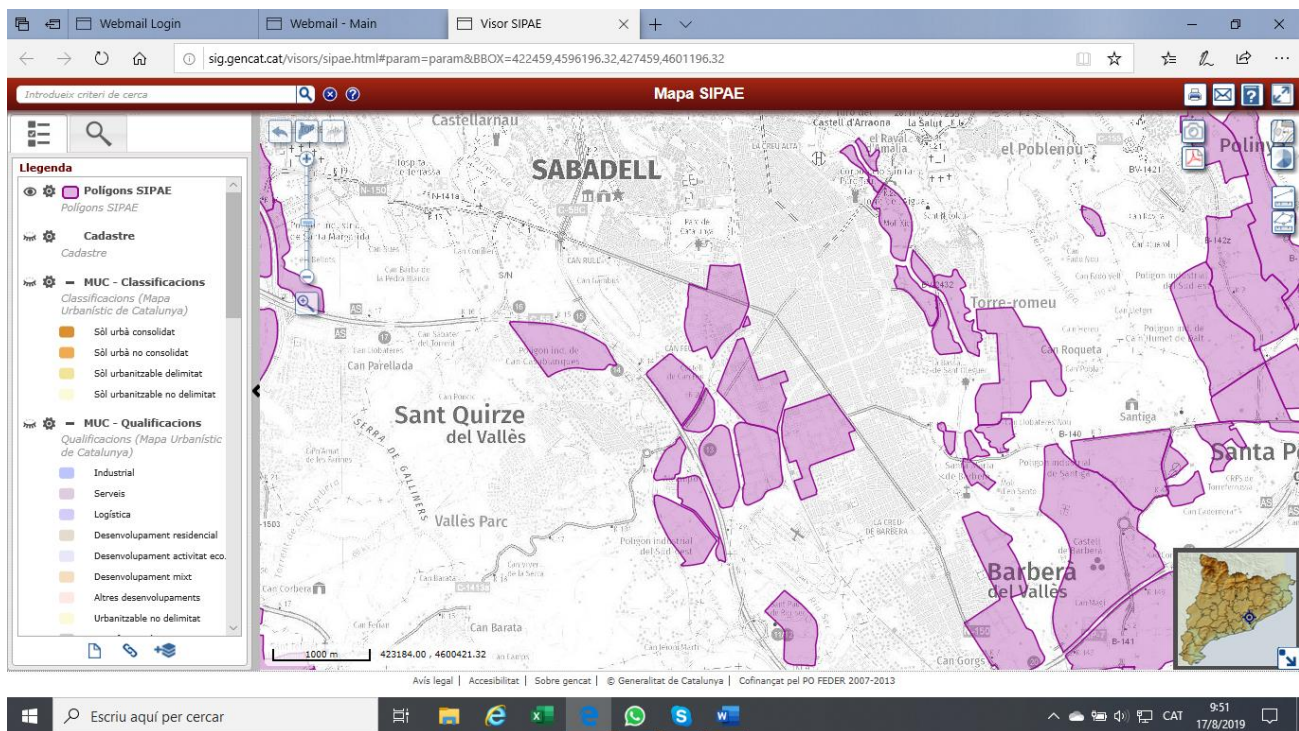
També es podria dir, segurament:

Ampliar l'oferta de sòl industrial / activitat econòmica, per tal de revertir....

Transformar el sòl ja desenvolupat, amb canvis d'usos i augment de l'edificabilitat per tal d'autofinançar la indemnització de les instal·lacions obsoletes, i facilitar la localització d'oficines.

Documentació complementària:

2. El mapa de les zones industrials /activitat econòmica de Sabadell i entorn (fins a Cerdanyola, Sant Cugat i Montmeló- Montornès)



Font: Oriol Mestres (2019)

Milloraria l'anàlisi si ho pot a actualitzar, i sobretot fer algun comptatge de *total - ple- buit*, més complicat.

- El primer indicador de salut econòmica d'una ciutat és la renda dels residents: SBD = 99 respecte de CAT= 100. I SBD SU= 102 (taula següent, per municipis, junt a la informació de POR i LTL). Cert que el municipi de Barcelona es situa a 119 i Sant Cugat a 138

Renda familiar disponible bruta territorial. 2021			
Catalunya	18.411	100	
MUNICIPIS	RFD 2021 €/hab	CAT = 100	POB 2023
sabadell	18.314	99	217.968
sant quirze del v.	23.491	128	20.188
castellar del V.	19.862	108	25.122
polinyà	17.514	96	8.480
sta. perpètua de la	17.723	75	25.863
badia del v.	13.992	70	13.055
barberà del v	18.411	105	33.353
SBD sistema urbà/	19.242	102	330.974
SBD SU amb CERD	19.406	101	388.726
SBD + CERD+STCU	20.615	106	486.305
barcelona	21.847	119	1.655.956
sant cugat v.	25.432	138	97.579
cerdanyola	20.345	111	57.752
terrassa	18.011	98	225.274
vallès occ.	19.125	104	949.026

4. Matisació dels 97.706 afiliacions de residents i 76.529 afiliacions localitzades al municipi*, segons la Seguretat Social, amb un dèficit potencial de -21.177 LTL– 21,6% de la POR). En el SU (amb Barberà) baixa a -7%, amb Cerdanyola a -4%, i amb Sant Cugat hi ha superàvit. Possible assignació a SBD de 7.895 LTL i 11.899 LTL al SU, mal domiciliats a BCN

MUNICIPIS	POB 2023	POR segons SegSoc	LTL segons SegSoc				LTL RegGral	LTL Autònoms
sabadell	217.968	99.910	78.105	-	21.805	-22%	64.160	13.945
sant quirze del v.	20.188	9.300	12.075		2.775	30%	10.520	1.555
castellar del V.	25.122	11.935	8.215	-	3.720	-31%	6.425	1.790
polinyà	8.480	4.255	7.930		3.675	86%	7.215	715
sta. perpètua de la	25.863	11.725	17.325		5.600	48%	15.525	1.800
badia del v.	13.055	4.990	1.005	-	3.985	-80%	675	330
barberà del v	33.353	15.130	21.175		6.045	40%	18.955	2.220
SBD sistema urbà/	330.974	157.245	145.830	-	11.415	-7%	123.475	22.355
SBD SU amb CERD	388.726	182.680	176.165	-	6.515	-4%	150.150	26.015
SBD + CERD+STCU	486.305	230.165	241.940		11.775	5%	208.105	33.835
		Font:	https://www.idescat.cat/emex/?id=081878					
Imputació dels LTL domiciliats a BCN, però amb centres a la rest				150.000	PDUM			
SBD			7.895	-	13.910	-14%		
				Districte SBD		-2%		
E.J. estima que la central dels Mossos a la Mancomunitat, amb 5000 LTL+- a la SegSoc, també té LT fora de SBC								

barcelona	1.655.956	789.865	1.203.685	413.820	52%	1.063.095	140.590
sant cugat v.	97.579	47.485	65.775	18.290	52%	57.955	7.820
cerdanyola	57.752	25.435	30.335	4.900	19%	26.675	3.660
terrassa	225.274	104.540	89.460	- 15.080	-14%	76.340	13.120
vallès occ.	949.026			-			

Nota: E.J. estima que a la Central dels Mossos a la Mancomunitat s'hi computen uns 5000 llocs de treball, una part dels quals correspon a centres a d'altres municipis metropolitans. Caldria disminuir els LTL de Sabadell en uns 3000 LT. A constatar que amb Cerdanyola i Sant Cugat, hi ha superàvit potencial de LTL.

[PDUM_11_ESTUDIS_JUSTIFICATIUS-Aprovat pel CM el 210323 en Sessió extraordinària.pdf](#), p.38.

LTL- municipi de Barcelona (2017): 897.777 / POR: 678.788, amb un diferencial de 218.989, i no els 413.820 de la taula, referida al 2023.

5.797.000 hab -prov BCN
1.655.956 hab- municipi BCN
4.141.044 hab -resta prov
150.000 LTL a centres de treball -resta prov (estimació 2017)
217.968 pob SBD
5,3% s./ resta prov BCN
7.895 LTL més a SBD - estimació
330.974 pob - sist urbà-
8,0% s. / resta prov BCN
11.989 LTL més a SU SBD- estimació

5. Els dèficits / superàvits de POR i LTL segons el Pla Director Urbanístic Metropolità, aprovat inicialment, el 2013- PDUM p. 156-157) del document annex d'Estudis Justificatius: dèficit del -9% al Sistema Urbà SBD, i equilibri a la segona Corona, pel 2050

- el sistema urbà de Sabadell (sense Sta. Perpètua, ni Barberà, ni Cerdanyola) tenia, el 2020, 111.620 POR i 95.260 LTL (dèficit potencial de 16.360 – 16% s. POR).
- Per l'horitzó del pla, el 2050, preveu- del potencial de planejament urbanístic - 108.434 POR i 118.452 LTL – dèficit de 9.785 – 9%),
- en un total de l'anomenada Segona Corona de 808.497 POR i 713.806 LTL (dèficit potencial de de l'11,7%), el 2020, i una situació final, segons el PTMB del 2010, de 1.017.428 POR i 1.026.926 LTL, en equilibri potencial.

El SU de Terrassa presenta uns dèficits semblants al de Sabadell.

El dèficit del 9% seria el marge per proposar un augment del sòl per activitat econòmica al Sistema Urbà /Districte Econòmic de Sabadell (sense Barberà i Sta. Perpètua), en el cas de la construcció (probable, avui) de la B40, fins a Granollers

[PDUM_11_ESTUDIS_JUSTIFICATIUS-Aprovat pel CM el 210323 en Sessió extraordinària.pdf](#)

6. La dinàmica des del 2006 segons el Cadastre per sostre construït per activitat econòmica (segons la *relíquia històrica del Cadastre de la prov. BCN per municipis- adjunta) de només 74.000 m2st en 17 anys

És molt baixa: augments no superiors al 5% en 17 anys i estancament del nou sostre industrial, i per tant la informació pot ser incompleta. Per usos:

- 43.198 m2st en comercial – 3,5%
- 14.010 m2st en industrial – 0,6% (estancament)

- 16.988 m2st en oficines – 5% en oficines (que explica que l'Eix Macià no hagi complert les expectatives del 1991-93)

CADASTRE - usos (m2 construïts)	2006	2023	2006 - 2023	% 2006 / 2023	m2/any
comercial	1.226.802	1.270.000	43.198	3,5%	2.541
industrial	2.335.990	2.350.000	14.010	0,6%	824
oficines	343.012	360.000	16.988	5,0%	999
residencial	10.012.341		74.196		
edifici singular	105.011				
cultural	382.985				
magatzems	1.225.802				
oci i hosteleria	47.275				
espectacles	26.419				
religiòs	29.213				
sanitari	214.644				
TOTAL	15.949.494				

Milloraria l'anàlisi de poder disposar d'un any de Cadastre al voltant del 2012-2015 que hi va haver el canvi de cycle, per esbrinar si els creixements es van concentrar en el període final, per tal de descomptar l'efecte de la crisi immobiliària de 2007- 2012/14

7. Dimensions de l'Eix Macià (1989- 93, amb compra de parcel·les des del 1980): 65.800 m2st d'Oficines i 25.000 m2st d'edifici públic, que només s'han ocupat parcialment en 31 anys.

Superfície: 42,1 ha. Parc: 26,0 ha (62%)

Sostre edificable privat: 185.300 m2st sobre rasant.

Comercial: 79.800 m2st (Corte Inglés: 65.000 m2st.sobre rasant) /

Oficines: 65.800 m2st /

Hotels (172 hab) i cinemes: 13.700 m2st /

Residencial i locals: 26.000 m2st

Sostre públic (Edifici singular): 25.000

Aparcament: 3.700 places (105.000 m2st, sota rasant)

Edificabilitat bruta: 0,52 m2st/ m2s

Edificabilitat bruta, exclòs Parc: 1,31 m2st / m2s (respecte de 42,1 – 26 ha)

Font: Fulletó informatiu

8. Dimensions del Parc Empresarial de Sant Pau de Riusec (2007- 2012) (449.500 m2st, amb uns 130.000 m2st vacant, als 13 anys de la urbanització completa:

Va ser qualificat com el projecte de parc industrial urbà més important de la regió, amb urbanització de qualitat, i el finançament de la rotonda. El Parc Empresarial de Sant Pau de Riusec amb una, segons La primera localització emblemàtica va ser la botiga de l'IKEA, oberta el desembre del 2012, i que va ser objecte de competència amb l'Ajuntament de Sant Cugat. És 1,9 vegades l'Eix Macià.

- Superfície: 156,5 ha

- Sòl privat: 449.512 m² – 29%
- Sostre: 359.900 m²st (Edificabilitat neta mitjana de parcel·la: 0,80 m²st / m²s)
- Ocupació actual: 70,9% (Font: Aj)
- Potencial lliure: 104.730 m²st (¿?) (un altre informació parla d'una ocupació del 96%?)
- Inversió total de 65 M€ en urbanització, finançada per la desapareguda Caixa d'Estalvis de Sabadell, 20 milions dels quals va ser el cost de la rotonda d'infraestructura metropolitana
- IKEA, motor icònic, obre portes el 2012.
- Edificabilitats màximes de parcela: 1,50 m²st / m²s, per ordenances (p.12)
- Sòl públic: 71%
- Sòl Comercial / industrial: 78%.

Font: 2010 03_PI_bloc_urbanístic_xavier Isart (eic.cat).

9. Can Roqueta. Extensió: 72 ha. Ocupació del 87 %. (Font: Aj)

Pendent de més informació.

10. Poblenou 22@ (MPGM 2001): renovació d'edificis obsolets per 101 illes de l'Eixample amb un potencial d'uns 4 milions m²st, absorbits en un 70%

101 illes de l'Eixample Cerdà, al districte de Sant Martí- Poblenou, de qualificació industrial (22 I edificabilitat màxima de 2 m²st/m²s, amb una edificabilitat mitjana construïda de 1,5 m²st/m²s i en procés de degradació.

La possibilitat d'edificar fins a 3 m²st/m²s si l'activitat està a la llista de tecnologia avançada, i el 50% de la propietat de l'illa demana la reparcel·lació, permet la indemnització de les activitats obsoletes, la millora de la urbanització (amb un Pla Especial d'Infraestructures que es finança per la taxa que paguen les noves edificacions en funció de la superfície), la construcció i el benefici empresarial.

www.clusa-oriach.cat. Notícia 88. BARCELONA Novembre 2011

Article "IMPACTE URBANÍSTIC I IMMOBILIARI DEL 22@: EL FUTUR CBD DE BARCELONA". REVISTA ECONÒMICA DE CATALUNYA", Revista Econòmica de Catalunya, n° 64, pàgs. 30-53. Editat pel Col·legi d'Economistes de CAT i presentat a la Jornada dels Economistes el 11/11/2011 a les 11.

[REVISTA ECONOMICA \(clusa-oriach.cat\)](http://www.clusa-oriach.cat)

https://clusa-oriach.cat/20111104-PDF_MUR_CLUSA_REVISTA_ECONOMICA_64.pdf

El potencial per a construcció de nou sostre per activitat econòmica, principalment oficines i hotels, va ser d'uns 4 milions de m²st, i en 23 anys s'ha omplert en un 70%, aproximadament. L'actual conjuntura de canvis en la forma de treball explica que prop d'un 40% de les oficines estiguin buides, actualment, i constitueix un referent de la possible baixa demandada de nova oferta d'oficines fora de Barcelona.

22@, districte d'oficines 'fantasma': la denúncia dels veïns del Poblenou (ara.cat)

https://www.ara.cat/societat/barcelona/22at-districte-d-oficines-fantasma-denuncia-dels-veins-poblenou_1_4812821.html

Un informe alerta que el 42% dels edificis construïts al barri tecnològic de Barcelona estan buits

11. Implicacions per la hisenda municipal de l'oferta àmplia de sòl industrial als municipis veïns: amb fons comú amb els municipis del sistema urbà/ districte econòmic es multiplicaria la inversió actual per 3,5

Els polígons industrials del *sistema urbà* els hi permeten disposar d'una base fiscal municipal per resident més gran que Sabadell

Dels exercicis fets a la Secció, vam deduir que una *bossa comú* donaria per el pressupost municipal de Sabadell, un 8,5% més d'ingressos corrents per resident (22,2 M€), en un pressupost municipal de 261,7 M€, el 2024 i una inversió de 8,9 M€- 3,4% del total, la qual escassament dona per fer la inversió imprescindible de reposició.

[Informe econmic financer ppost 2024.pdf \(sabadell.cat\)](#)

Amb *bossa comú*, doncs, la inversió municipal es multiplicaria per 3,5 vegades , sense increment de la pressió fiscal actual. I si alguns serveis municipals fossin comuns (policia municipal, serveis tècnics, habitatge, assistència social...), segurament l'estalvi podria ser notable, incrementant l'estàndard de prestació o reduint despesa.

Una informació recent, dona algunes intuïcions en relació a les policies municipals, fent funcions coincidents amb les dels Mossos d'Esquadra:

[Els caps de policia de Sabadell i Terrassa: "Hem de fer operatius conjunts" \(diaridesabadell.com\)](#)

La comparació amb el pressupost per resident de l'Ajuntament de Sabadell (1.201 € /hab) amb el de l'Ajuntament de Barcelona (3.807 M€, equivalent a 2.299 €/hab, i una inversió de 776 M€ - 20% del total i 469 €/ha), palesa, amb cruesa, els diferencials de despesa municipal entre municipis, per l'efecte de l'atomització municipal, i la desigual distribució territorial de bases tributables i la seva valoració.

Per sort, la qüestió de la hisenda municipal està en via d'estudi a la secció d'Economia.

12. Oferta de sòl urbanitzable del Pla General de Sabadell de 1993.

Per tal de complementar la discussió sobre les propostes de sòl d'activitat econòmica és presenten les dimensions de les principals operacions del PG93 a la taula que segueix, del seu Estudi Econòmic i Financer, p. 240- 250

TAULA 6.9.1
DIMENSIONS FISQUES I ECONOMIQUES DEL SOL URBANI

	SUPERFICIE SOL SOSTRE		CARREGUES	
	Ha.	m²	(MPTA '92)	LOCAL GNRAL.
CAN GAMBUS (F1)	120,7	502.983	2.127	1.08
SANT PAU (F2)	129,9	310.208	867	1.67
CAN LLONG (F3)	62,1	280.177	1.138	1.31
CAN ROQUETA(F5)	30,9	171.316	880	
CASTELLARNAU/F6	25,1	86.512	720	
CIFUENTES (F7)	24,6	132.991	837	
TOTAL	393,3	1.484.187	6.569	4

A posar de relleu que les dimensions del desplegament del sector de Sant Pau, són lleugerament superiors a les planejades: superfície de 156,5 ha i sostre de 359.900 m²st, davant de 129,9 ha i 310.208 m²st.

En relació a Can Roqueta, en canvi hi ha un increment notable de 42 ha, perquè segurament la zona actual (72 ha), inclou la superfície del polígons existent anteriorment. El sòl vacant del 87% podria representar un sostre aproximat de 52.000 m²st, amb l'edificabilitat bruta del PG de 0,56 m²st/m²s a tota la superfície actual.

El sector de Cifuentes, per habitatge protegit majoritàriament segons el PG93 pendent de planejament, avui, donaria un potencial, de 132.991 m²st en 24,6 ha, a una edificabilitat bruta del 0,54 m²st/m²s.

El de Can Gambús, mixta, donaria un potencial de 502.983 m²st, prop d'un 40% més gran que el Parc Empresarial de Sant Pau de Riusec a una edificabilitat bruta de 0,42 m²st/m²s.

La dinàmica passada d'ocupació de sòl i sostre industrial no sembla justificar pas la necessitat dels dos sectors, alhora.