

**245 2024/ 12. ARGUMENTS ADDICIONALS PER A LA NOVA CENTRALITAT SABADELL- TERRASSA I L'AMPLIACIÓ DEL SÒL D'ACTIVITAT ECONÒMICA. 8 p (+)**

**CORREU DE 25/9**, ampliant els arguments de la meua proposta de preveure una nova operació tipus Parc de l'Alba de Cerdanyola, liderada per l'INCASOL, com les operacions a la B30, estimant els llocs de treball de la proposta de la Comissió.

- Les dimensions del Parc de l'Alba són: 450M€ inversió pública / 30.000 llocs de treball /15.000 habitants /5.377 habitatges /408 ha nou sector /200 ha parc urbà
- Estàndards principals: 48 - 63 m2st per lloc de treball / 5,6 llocs de treball per habitatge / 1,1 M€ /ha per ha de sector / 171 € / m2st privat (adquisició de sòl i urbanització).
- Estimació de sostre d'activitat econòmica als polígons de St. Pau de Riusec, Can Roqueta,i les propostes de Can Gambús i Cifuentes, donaria per 6- 8.000 llocs de treball localitzats. La reversió del dèficit de 21.000 llocs de treball, com objectiu, demanaria, doncs a Sabadell entre 1,0 i 1,33 mm2st. Si el dèficit a Terrassa és semblant estem parlant de 2- 2,6 mm2st, i per tant el referent del Parc de l'Alba, amb el lideratge financer de l'INCASOL, és pertinent.
- Si el dèficit no es pot revertir a aquesta escala, millor parlar de \*Augmentar els llocs de treball localitzats per reduir el dèficit de llocs de treball i d'activitats tractores\*.
- Esquema de les noves autopistes (B40, inclosa) i del sòl urbanitzable al PG93

**CORREU DE 21/9** fent una crítica addicional al document ampliat de la Comissió, per les mancances de dimensionats tant en l'argument com en les propostes, en la línia del contingut de la notícia 239.

- Referència a la presentació de l'alcalde Collboni <https://ajuntament.barcelona.cat/premsa/2024/02/29/barcelona-impulsa-la-transformacio-del-segle-amb-una-inversio-publica-de-mes-de-10-600me-fins-el-2035/>, respecte de la ciutat metropolitana dels 5,5 milions d'habitants. Recordatori de la relació de pressupostos municipals de Barcelona i Sabadell: 7,7 vegades de població, però 14,6 vegades d'ingressos corrents.
- Referència al document del Cercle d'Economia <https://cercledeconomia.com/lang-ca/pag/arxiu/?id=21610&t=l-8217-opinio-del-cercle-l-8217-hora-de-la-barcelona-metropolitana>, demanant governança metropolitana, suprimint administracions i redistribució d'ingressos municipals des de Barcelona i els municipis amb més base fiscal.

**NOTÍCIES RELACIONADES**

- 239 (2024/0). 20240508-NotesPerReunioDia8Mg-FundacioBoschiCardellach-NouSolIndustrial-JClusa.pdf (clusa-oriach.cat)
- 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)

**CORREUS**

From: joaquim clusa i oriach <joaquim@clusa-oriach.cat>

To: Secció Economia i Ciències Socials FBC <economia@fbc.cat>

Cc: "Josep@jmlaconsultor.cat" <josep@jmlaconsultor.cat>, joaquim clusa i oriach <joaquim@clusa-oriach.cat>, Núria del Pozo Estop <ndelpozo@icasbd.org>, "sgabarro@servei.es" <sgabarro@servei.es>, Pere Mogas <peremogas@teseu.cat>, Josep Llobet <jlb@pb2.info>, Eduard Fenoy <eduard@efaarquitectes.com>, "jordillonch57@gmail.com" <llonchs@bdv.cat>, Manel Larrosa Padró <mlarrosa@coac.net>, Jordi Izard i Granados <jizardg@gmail.com>, Secretaria Fundació Bosch i Cardellach <secretaria@fbc.cat>

**Date: 25/09/2024**

**Subject: Fwd: RE: RE: Comissió 'sol industrial' FBC- 2- Felicitats i agraïment - Dissentiments - J. Clusa**

Moltes gràcies, Eduard, pel correu càlid i la comprensió dels aspectes de dissentiment que he plantejat.

M'adhereixo a les propostes 1,2,3, i 5 del Jordi i que caldria incloure a l'Informe. Afegeixo a la 1 que cal fer una estimació del sostre potencial de cada proposta i els llocs de treball i habitatges resultants, i a la 3 que cal partir dels referents del PTP-RMB i sobretot del marc del PDU- AMB. La 4 reconec que em deixa amb més minoria, encara.

Per ampliar la justificació de la proposta, recupero el referent del Parc de l'Alba / Centre Direccional de Cerdanyola, com a nova centralitat metropolitana per Sabadell-Terrassa.

Copio de <https://incasolsolars.cat/parc-de-lalba/>

450€ M INVERSIÓ PÚBLICA  
30.000 LLOCS DE TREBALL  
15.000 HABITANTS  
5.377 HABITATGES  
408 HA NOU SECTOR  
200 HA PARC URBÀ

D'altres informacions: 1,9 milions m<sup>2</sup>st. d'activitat en les primeres propostes del 2005. A confirmar. Estimació de 500.000 m<sup>2</sup>st residencial a 90 m<sup>2</sup>st+- per habitatge. Sostre privat: 2.400.000 m<sup>2</sup>st Ciutat Badia: El parc d'habitatges, 4.990 (0,97 km<sup>2</sup>)

Estàndards principals:

- 63 m<sup>2</sup>st per lloc de treball. Amb la xifra de 40.000 que també ha sortit, són 48 m<sup>2</sup> /LTL (Referent d'oficines, els estàndards són de 15-20 m<sup>2</sup>t per LTL)
- 5,6 llocs de treball per habitatge (operació majoritària d'activitat econòmica)
- 2,1 M€ /ha de sòl de sector, exclòs el parc urbà ( 210 € /m<sup>2</sup>s) / 1,1 M€ /ha per ha de sector
- 171 € / m<sup>2</sup>st privat (adquisició de sòl i urbanització) (crec que hi falten els costos financers de les inversions fetes, des del 2005 que es va iniciar el planejament)

Donem per vàlides les teves xifres \*L'any 2023, prenent com a referència les afiliacions a la Seguretat Social, hi havia 97.706 afiliacions de residents i 76.529 afiliacions localitzades al municipi\*. El dèficit és de de 21.177 LTL

La reversió del dèficit, com objectiu, demanaria, doncs a Sabadell entre 1,0 i 1,33 mm<sup>2</sup>st. Si el dèficit a Terrassa és semblant estem parlant de 2- 2,6 mm<sup>2</sup>st, i per tant el referent del Parc de l'Alba, amb el lideratge financer de l'INCASOL, és pertinent. Si el dèficit no es pot revertir a aquesta escala, millor parlar de \*Augmentar els llocs de treball localitzats per reduir el dèficit de llocs de treball i d'activitats tractores\*.

Respecte de la \*planimetria\*, estic demanant, de fet, al Manel Larrosa que sobre els esquemes de l'EEF del PG93, favor hi indiqui:, perquè jo no ho sé fer:

- l'actual Ronda ~~Oest~~Est
- la proposta actual de la Ronda Nord,
- la continuació del 4C des de Terrassa
- les zones proposades ara de Cifuentes i Can Gambús, si tenen delimitacions diferents de les del 1993.

També afegir-hi el mapa de les zones industrial a tot el sistema urbà, i demanar al Oriol Mestres que faci algun comptatge de sòl privat total, i sòl vacant, si és possible.

Notes addicionals:

- D'acord que cal donar més qualitat als espais industrials actuals, per aprofitar el sòl disponible
- Crec que hi ha un problema de manca de sòl de qualitat, d'escala metropolitana i amb accessibilitat metropolitana que pugui portar activitats motores, al mig- llarg termini
- El sòl industrial de Sabadell, amb escassa accessibilitat metropolitana, amb l'excepció el PE de St Pau de Riusec (amb uns 105.000 m<sup>2</sup> disponibles), no té competitivitat metropolitana, i és poc aprofitable per atreure inversions a Sabadell.
- Cert que els polígons del Sudoest poden donar un potencial alt de sostre (1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ?), però reitero que crec que el diferencial de preus no seria suficient per pagar les indemnitzacions, malgrat l'edificabilitat de 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s
- La manca d'accessibilitat metropolitana i la falta d'atractiu metropolità del sòl industrial de Sabadell s'ha d'il·lustrar amb la dinàmica del Cadastre 2006- 2023 dels 75.000 m<sup>2</sup>, i que es podria confirmar per la dinàmica de llocs de treball, encara que no hi puc accedir.
- La principal competència de Sabadell, avui, per atraure inversió d'activitat econòmica de qualitat és el Parc de l'Alba de Cerdanyola, amb venda de sòl, tot just iniciat.

Afegint als 105.000 m<sup>2</sup> del PE-SPR, els 60.000 de sostre municipal en venda, i els 130.000 m<sup>2</sup> de Can Gambús (si no vaig malfixat), la part de Cifuentes no dedicat a habitatge social (50.000 m<sup>2</sup>?) i els 50.000 (+-?) m<sup>2</sup> de la parcel·la de l'Eix Macià només donaria 6 - 8.000 llocs de treball, que es quedaria curt (tot i ser important) de *\*revertir\** el dèficit actual i assumint que tots els llocs de treball són ocupats per residents de Sabadell, i caldria, com he dit, modificar l'enunciat de l'objectiu.

I opinió de consultor respecte de *\*no es tractava de fer la feina del mateix ajuntament\**, si el dictamen te'l demana la presidenta del teu consell d'administració: millor fer dictamen com si no tingués serveis tècnics, perquè quedi contenta i et segueixi consultant.

En relació a la signatura de l'informe, estant d'acord amb el plantejament que es fa i amb el que es proposa, però dissentint pel que hi falta de proposta, només el podria signar si inclou el meu dissentiment i l'argumentació, com un annex, si és possible. Si em doneu alguna indicació, intentaré fer un text més resumit, perquè aquest, i disculpeu, m'ha tornat sortir massa llarg, fent un *\*tal com raja\**.

Salutacions i bona feina,  
Joaquim Clusa  
www.clusa-oriach.cat

**En vermell, els afegits al text original**

From: Secció Economia i Ciències Socials FBC <economia@fbc.cat>  
To: 'joaquim clusa i oriach' <joaquim@clusa-oriach.cat>  
Cc: 'Jordi Llonch Soler' <jordillonch57@gmail.com>, josep@jmlaconsultor.cat, 'Núria del Pozo Estop' <ndelpozo@icasbd.org>, sgabarro@servei.es, 'Pere Mogas' <peremogas@teseu.cat>, 'Josep Llobet' <jlb@pb2.info>, 'Eduard Fenoy' <eduard@efaarquitectes.com>, "'jordillonch57@gmail.com'" <llonchsj@bdv.cat>, 'Manel Larrosa Padró' <mlarrosa@coac.net>, 'Jordi Izard i Granados' <jizardg@gmail.com>, 'Secretaria Fundació Bosch i Cardellach' <secretaria@fbc.cat>  
Date: 24/09/2024 17:31  
Subject: RE: RE: Comissió 'sol industrial' FBC- 2- Felicitats i agraïment - Dissentiments - J. Clusa

Benvolgut Quim,

Entenc el que dius i ho comparteixo en bona part, en el sentit que sí que es proposa sòl per activitat nou (Cifuentes) i transformació potent (sudoest). Però a la reunió i en diversos escrits es va posar aquest èmfasi en la qualitat d'un manera crec força pertinent, m'explico; el títol de la invitació (guanyar sòl industrial) podria generar l'equívoc que estem davant un problema que no és cert, com ho demostra

el fet que en tenim força de desocupat i que el mateix ajuntament no aconsegueix col·locar les seves pròpies parcel·les. Tenim doncs un problema de caràcter qualitatiu, en necessitem més però sobretot d'una altra qualitat.

El que et proposo és que modificaré lleugerament el text seguin aquesta línia argumental. També incorporar aquest tema de la polaritat SBD-Trs en les propostes.

És cert que una planimetria potser ajudaria a entendre millor les idees i propostes, però no hi som a temps i vem quedar a la reunió que tampoc no es tractava de fer la feina del mateix ajuntament.

Altra cosa és que si en base a aquest document ens veiem amb cor, la FBC pugui afegir-ne una part de dades i una part de planimetria per tal de fer-ne, per així dir-ho, una proposta més completa i pública. Cosa que ens podem plantejar amb la secció de Territori i Espai Urbà.

Sobre excloure't de la signatura ho trobo paradoxal, havent aportat tant en el debat, la veritat, ja saps que sóc obedient, però no ho trobo lògic ni just menys si estàs d'acord amb el plantejament.

Salutacions

De: joaquin clusa i oriach <joaquin@clusa-oriach.cat>

Enviat: dissabte, 21 de setembre de 2024 6:40

Per a: Secció Economia i Ciències Socials FBC <economia@fbc.cat>

A/c: Jordi Llonch Soler <jordillonch57@gmail.com>; josep@jmlaconsultor.cat; joaquin clusa i oriach <joaquin@clusa-oriach.cat>; Núria del Pozo Estop <ndelpozo@icasbd.org>; sgabarro@servei.es; Pere Mogas <peremogas@teseu.cat>; Josep Llobet <jlb@pb2.info>; Eduard Fenoy <eduard@efaarquitectes.com>; jordillonch57@gmail.com <llonchsj@bdv.cat>; Manel Larrosa Padró <mlarrosa@coac.net>; Jordi Izard i Granados <jizardg@gmail.com>; Secretaria Fundació Bosch i Cardellach <secretaria@fbc.cat>

Tema: Fwd: RE: Comissió 'sol industrial' FBC- 2- Felicitats i agraïment - Dissentiments - J. Clusa

Moltes gràcies, Eduard pel document ampliat, explicant amb més detall les propostes.

D'acord globalment amb el que es diu el document, incloses totes les propostes, com ja et vaig dir.

No obstant, crec que el document té encara insuficiències quantitatives tant en l'argumentació com en les propostes, i sobretot, necessita d'una planimetria explicativa, amb el context del sistema urbà, pensant també amb la publicació de l'informe.

Part de la informació ja la vaig avançar al document apressat del maig, per tal de poder presentar el diagnòstic en termes de balanç quantificat oferta /demanda :

20240508-NotesPerReunioDia8Mg-FundacioBoschiCardellach-NouSolIndustrial-JClusa.pdf (clusa-oriach.cat)

El meu dissentiment amb el document és amb la tesi principal que \*estem molt més davant d'un problema de qualitat, que no de quantitat de sòl\*, perquè entenc que fa falta (o faltarà) més sòl per activitat (i també d'habitatge) del que es planteja, i que cal aprofitar la millora de l'accessibilitat metropolitana que es produirà amb la Ronda Nord / 4rt Cinturó (complet o parcial).

Per tant, pel mig- llarg termini proposo incloure a les propostes , curt i ras, una actuació mixta i complexa, com la del \*Parc de l'Alba /Centre Direccional de Cerdanyola\* (340 ha- 2015, amb gestió des del 2005), finançada per l'INCASOL, amb Consorci amb els Ajuntaments, com una nova centralitat Sabadell- Terrassa.

També hi ha els referents dels Polígon Can Sant Joan a Rubí i St Cugat (82,5 ha- 1998) i la plaça d'Europa (42 ha- 2001), d'iniciativa de l'INCASOL (el segon amb Consorci), i el Parc Empresarial del Mas Blau (67 ha- 1990), situats en localitzacions de màxima accessibilitat metropolitana.

L'argument és que estem en una àrea metropolitana / ciutat real gran que ha crescut i seguirà creixent, tenint en compte que la segona corona /Arc Metropolità ha crescut en uns 931.000 (4,4 Sabadells o Terrasses!) habitants en els darrers 30 anys, i Sabadell i el seu sistema urbà absorbirà o haurà d'absorbir una part del creixement futur, i el 82% del nou sòl edificat. I no crec que sense creixement puguem millorar la renda.

El creixement del sistema urbà /àmbit funcional de Sabadell, ja està previst al PDU-AMB, el qual hauria de ser un referent més tingut en compte i que si hauria de manar que ampliés l'àmbit de planejament a la Arc Metropolità, per tenir els mateixos estàndards de qualitat urbana infraestructures.

Crec, també, que les 8 propostes del document haurien d'anar acompanyades d'uns estimació del potencial de llocs de treball i d'habitatges nous (en règims lliures i protegit). Dubto que amb la proposta, es pugui arribar a revertir el dèficit de llocs de treball, com a objectiu principal. En aquest sentit, Pere Alavedra des del DS ha parlat de 20.000 llocs de treball i de 2000 habitatges socials (i un nou planejament general, elaborat en dues legislatures!), com un referent addicional.

Certament la proposta que faig no està justificada per la dinàmica d'ocupació de sòl d'activitat a Sabadell, a la vista del balanç 2006- 2023 (amb dubtes estadístics que caldria afinar, però que no defugiria de presentar una realitat tan decebedora, per fer pedagogia), i es tractaria d'una oferta nova que ha de generar la seva demanda, com ha estat el cas del Parc de St Pau de Riusec, ja previst en el PG93. Amb l'excepció d'aquesta operació emblemàtica, en molt aspectes, totes les altres zones d'activitat de Sabadell i àdhuc les proposades de la façana Oest i Cifuentes, tenen el problema de deficient accessibilitat metropolitana, i el preu, comparativament amb les zones en competència al sistema urbà i a la regió metropolitana, quins municipis compartirien la majoria dels objectius plantejats.

El 22@ (110 illes de l'Eixample i un potencial d'uns 4 milions m<sup>2</sup>st) és el referent principal pel les operacions de transformació / renovació dels dos polígons del sud-oest de Sabadell i Sant Quirze. Però realment dubto que hi hagi \*diferencial\* suficient de preus immobiliaris amb el canvi d'usos, malgrat l'augment de l'edificabilitat neta, que difícilment podrà passar dels 3 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s que és la que dona l'actual skyline del Poblenou, renovat ja en gairebé 70%. També dubto que es pugi a generar un potencial d'un milió de m<sup>2</sup> de sostre a Sabadell, amb el canvi de normativa, i caldria avaluar-ho detalladament per a cada polígon (6.2, 6.3, 6.4 i 6.7).

En relació a la planimetria que ajudaria a entendre millor la proposta, em permeto adjuntar dos esquemes de les infraestructures viàries i les zones de nova urbanització previstes pel PG93, de l'Estudi Econòmic i Financer, elaborats amb excessiu optimisme econòmic, com es pot veure, especialment en relació a les infraestructures viàries.

Final. Atès que ens ho vas enviar, en el correu de 2/9, t'agraeixo l'enllaç de la conferència de la conferència de l'alcalde Collboni, perquè efectivament dona idees de futur metropolità, i cal tenir-ho en compte, des de Sabadell:

**<https://ajuntament.barcelona.cat/premsa/2024/02/29/barcelona-impulsa-la-transformacio-del-segle-amb-una-inversio-publica-de-mes-de-10-600me-fins-el-2035/>**

En destaco especialment:

**\*\* Aquesta profunda transformació s'ha d'encarar des d'una perspectiva i una ambició metropolitana. Cal generar noves centralitats i avançar cap a la veritable ciutat metropolitana dels 5,5 milions d'habitants, sense perifèries, en què el coneixement i la ciència siguin motors de transformació urbana i social i el transport públic i les grans avingudes com la Diagonal, la Meridiana i la Gran Via siguin elements vertebradors\*\***

Caldria demanar-li com s'ha de materialitzar i sobretot, quina és l'aportació de Barcelona al finançament metropolità, amb unes necessitats d'infraestructures que van molt més enllà de les 3 que cita. I per aquesta raó trobo molt interessant el document que ha publicat recentment el Cercle d'Economia, elaborat per professionals de nom,

**<https://cercledeconomia.com/lang-ca/pag/arxiu/?id=21610&t=l-8217-opinio-del-cercle-l-8217-hora-de-la-barcelona-metropolitana>**

del qual destaco (obtingut d'article de diari) perquè ens afecten directament, tres aspectes:

**\*\* Fa cinquanta anys el Cercle d'Economia va publicar l'informe «Gestión o caos, el área metropolitana de Barcelona». Aquest document reclamava la necessitat que la Barcelona metropolitana es dotés d'instruments de planificació i gestió supramunicipals per tal de fer front als nombrosos reptes urbanístics, econòmics i socials que tenia plantejats. Durant aquests darrers cinquanta anys hi ha hagut avanços i retrocessos en la governança de la Barcelona metropolitana, de forma que molts d'aquests reptes segueixen avui pendents i amb el temps se n'hi han afegit d'altres, com la sostenibilitat o la digitalització.\*\***

**\*\* No es pot crear un àmbit territorial sense eliminar-ne un altre. Cal fer prevaldre la simplificació administrativa. No s'ha de confondre governança amb institucionalització”,**

**\*\*\*“En un territori interdependent dispar com el metropolità, el principi de la solidaritat és imprescindible. Els municipis més rics pel que fa a renda per habitant i renda per habitant han de ser generosos amb la resta, de la mateixa manera que ho han de ser els municipis amb més recursos energètics, per exemple”, .....“Barcelona metropolitana sigui solidària amb la resta” de Catalunya.**

En aquest sentit, només un recordatori a l'alcalde Collboni de la seva hisenda en relació a la de Sabadell, que la relació dels Ingressos corrents és de 14,6 vegades i la d'Inversió 89 vegades, davant una relació de població empadronada de 7,7 vegades. En termes per habitant, els Ingressos corrents són 1,9 vegades, i la Inversió 12 vegades, el 2023.

Però això, segur que és objecte d'un altre comissió i informe, si escau.

En relació a la signatura del document, us agrairia que no m'hi poseu, perquè no he puc assistir presencialment a les reunions.

Disculpeu la llargada del correu. Els millors desitjos per a la presentació i discussió del document a l'Ajuntament.

Salut i bona feina,

Joaquim Clusa

www.clusa-oriach.cat

From: Secció Economia i Ciències Socials FBC <economia@fbc.cat>

To: 'Jordi Llonch Soler' <jordillonch57@gmail.com>, josep@jmlaconsultor.cat

Cc: 'Joaquim clusa i oriach' <joaquirn@clusa-oriach.cat>, 'Núria del Pozo Estop' <ndelpozo@icasbd.org>, sgabarro@servei.es, 'Pere Mogas' <peremogas@teseu.cat>, 'Josep Llobet' <jlb@pb2.info>, 'Eduard Fenoy' <eduard@efaarquitectes.com>, "'jordillonch57@gmail.com'" <llonchsj@bdv.cat>, 'Manel Larrosa Padró' <mlarrosa@coac.net>, 'Jordi Izard i Granados' <jizardg@gmail.com>, 'Secretaria Fundació Bosch i Cardellach' <secretaria@fbc.cat>

Date: 18/09/2024 20:53

Subject: RE: Comissió 'sol industrial' FBC

Benvolgudes i benvolguts,

He incorporat en el document alguns comentaris que m'heu fet arribar i penso que tenim una proposta força avançada, us l'adjunto.

Si ho considereu ens veiem la setmana vinent o si no es diu el contrari dilluns el faria arribar a la Junta de la FBC per al seu examen i aprovació definitiu, donat que la següent setmana ja s'haurà de presentar a l'Ajuntament.

Gràcies i salut!

**ESQUEMA DE L'ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER, DEL PLA GENERAL DE 1993, AMB LA B40, REFERIT A LES NOVES AUTOPISTES I SÒL URBANITZABLE.**





- 111 Codi Base de Dades
- 112 Sectors de Sòl Urbanitzable
- 113 Finançament a càrrec del Sòl Urbanitzable
- Autopistes i autovies noves
- Carreteres noves Catalunya
- Departament de Política Territorial i Obres Públiques
- Comissió d'Urbanisme de Catalunya

ESTUDI ECONOMIC I FINANÇER  
 REVISIO DEL P.G.M.O. DE SABADELL  
 Oficina del Pla, Abril 92

PREVISIONS DE NOVES AUTOPISTES I CARRETERES

1