MOCIÓ DE LA CUP PER LA DEFENSA DE L'INTERÈS GENERAL, LA INTERVENCIÓ PÚBLICA DEL SÒL I CONTRA L'ESPECULACIÓ URBANÍSTICA EN EL DESENVOLUPAMENT DEL SECTOR DE CA N'AMETLLER

L'àmbit de Ca n'Ametller, amb una superfície de més de 92 hectàrees distribuïdes en quatre sectors (Can Mates, Fontanals, Can Fontanals i Hospital + Can Cabassa), es perfila com el darrer gran àmbit de transformació urbanística de Sant Cugat. La Modificació del Pla General Metropolità (MPGM) que està treballant el govern municipal preveu un creixement de més de 5.000 habitatges i una transformació radical de la zona. Tanmateix, i amb la informació que hem pogut obtenir els grups municipals de l'oposició fins a dia d'avui, la proposta planteja buits i riscos financers importants així com molts dubtes respecte el desenvolupament d'aquest nou barri.

Segons les dades presentades per a l'àmbit d'estudi, amb un 66% de titularitat del sòl privada a tot l'àmbit, l'aposta del govern per un model de gestió per compensació lliga de mans i peus el futur urbanístic de Sant Cugat als interessos dels grans tenidors, promotors i particulars. Les dades econòmiques que el mateix govern ha fet públiques a la documentació final evidencien els perills reals d'aquesta operació i constaten com aquesta proposta descansa en un equilibri difícilment sostenible. En paraules literals del propi document facilitat es diu: "el dilatat horitzó temporal i la necessitat d'avançar les inversions en les xarxes d'infraestructures afegeix risc, complexitat financera i responsabilitat als agents públics i privats que han de liderar el projecte."

Amb tot, detectem tres grans problemes al respecte:

a. En primer lloc, la bombolla de costos i el problema del soterrament de l'R8. Segons els estudis econòmics de la pròpia memòria del govern, només al sector de Can Mates la càrrega urbanística s'elevarà fins als 170,7 milions d'euros (sense indemnitzacions), dels quals 65 milions d'euros corresponen a la cobertura de les vies de l'R8. Fer caure aquesta inversió colossal sobre els propietaris privats mitjançant compensació urbanística comportarà inevitablement que aquests costos es repercuteixin sense

control en el preu final de l'habitatge lliure, tensionant el mercat i generant un procés de gentrificació de facto i segregació social al nou barri des de l'inici.

b. En segon lloc, la intervenció pública pot i ha de ser a màxims. Gran part del sòl afectat està qualificat actualment com a Sòl Urbà No Consolidat (SUNC), Sòl Urbanitzable Delimitat (SUD), Sòl Urbanitzable No Delimitat (SUND) o es troba sota estrictes franges d'indefensió i servituds per risc químic, d'explosió i de transport de mercaderies perilloses. Aquest fet fa imprescindible el cobriment de les vies de l'R8 per tal d'urbanitzar. Sense el cobriment –ara en mans del finançament privat– no hi ha barri. Això demostra que el sòl no té actualment cap valor real de mercat, ni cap expectativa de rendibilitat econòmica, el que obre la possibilitat de la intervenció pública mitjançant la gestió per expropiació. Deixar la transformació de Ca n'Ametller en mans dels interessos privats i dels promotors immobiliaris menysté la capacitat de l'ajuntament d'intervenir directament mitjançant figures legals com l'expropiació de sòl a valor de sòl rústic. En aquest sentit, l'interès general en relació amb la crisi d'accés a l'habitatge que sacseja el país, però amb més força al nostre municipi, demana de mesures valentes i plenament viables.

c. En tercer lloc, la incertesa al voltant de les promocions d'habitatge protegit. Tot i preveure prop de 3.088 habitatges protegits sobre un total de 5.151, el model de compensació deixa la immensa majoria d'aquests habitatges en mans de promotors particulars, sense la garantia d'un control públic directe, de la viabilitat de fórmules com les cooperatives en cessió d'ús o de la titularitat permanent del sòl per part de l'administració. L'ajuntament no ha sabut fer un càlcul exacte del percentatge total d'habitatge protegit de titularitat pública –principalment derivat dels aprofitaments urbanístics– i tampoc no ha fet cap estudi de viabilitat econòmica i sostenibilitat de la gestió d'aquest percentatge d'HPO públic resultant, ni el percentatge destinat a lloguer i venda. Amb tot, l'habitatge protegit privat apunta a ser un percentatge major al de titularitat pública obrint escenaris incerts pel que fa els costos finals dels mateixos, la tipologia de la tinença o les fórmules de gestió dels habitatges.

El govern municipal preveu aprovar inicialment el planejament de l'àmbit de Ca n'Amteller a finals d'aquest any i amb el suport dels grups municipals. Ara bé, la informació s'ha anat compartint a comptagotes, no hi ha espais oberts al debat o l'intercanvi de propostes per més que hi ha grups que sí les hem fet i continuem tenint massa preguntes sense resposta:

- Quins mecanismes de control té previstos l'ajuntament per evitar que els promotors privats repercuteixin en excés el cost del cobriment de l'R8 en el preu final de l'habitatge lliure?
- Quants habitatges protegits dels previstos seran de titularitat privada i quants de titularitat pública? Quin règim de tinença –per a la venda o per al lloguer– s'espera dels habitatges d'HPO promoguts per privats?
- Ha realitzat l'ajuntament o l'equip redactor una taxació del valor actual dels terrenys de Ca n'Ametller sota el supòsit de situació bàsica de sòl rural (segons el RDL 7/2015), abans d'atorgar les noves expectatives d'edificabilitat mitjançant l'aprovació del nou planejament?
- Es preveu signar algun tipus de conveni urbanístic previ amb els principals propietaris privats de l'àmbit abans de l'aprovació inicial del planejament prevista per a finals de 2026?
- Atès que es preveu un increment d'entre 13.500 i 15.000 nous habitants, l'estudi de sostenibilitat ambiental incorpora indicadors clars sobre la capacitat de la xarxa hídrica i de subministraments energètics actuals de la ciutat i la suficiència dels serveis sanitaris i educatius per absorbir aquest creixement? Quines solucions hi ha previstes per l'augment de la mobilitat interna i entre municipis?

Per tot això, i amb la voluntat de fer prevaldre l'interès general i planificar el desenvolupament de Ca n'Ametller donant resposta a la crisi d'accés a l'habitatge, **proposem l'adopció dels següents ACORDS:**

PRIMER. Instar el govern a iniciar els estudis i tràmits pertinents per aplicar la via de l'expropiació de sòl allà on la llei ho permet on la qualificació és SUD, SUND i SUNC, prioritzant la titularitat pública del sòl, reduint la petjada especulativa i abaratint els costos d'urbanització.[1]

1 Adjuntem com ANNEX I la proposta elaborada i presentada al govern municipal.

SEGON. Exigir al Ministeri de Transports (ADIF) i a la Generalitat de Catalunya que assumeixin íntegrament el finançament i l'execució del soterrament de la línia de Rodalies R8 per motius de seguretat civil, salut pública i intermodalitat (en connexió amb l'intercanviador de l'Hospital General previst per al 2032), rebutjant que els 65 milions d'euros del cost de la cobertura de les vies es converteixin en una càrrega urbanística a repercutir sobre l'habitatge lliure.

TERCER. Treballar per a que el parc d'habitatge protegit (HPO) a tot l'àmbit de Ca n'Ametller sigui o bé de titularitat 100% pública i de gestió directa a través de PROMUSA o bé mitjançant models de cooperativisme en cessió d'ús o bé aprofitant el dret de superfície, impedint que cap habitatge protegit quedi sota el control de la compravenda privada o pugui perdre la seva qualificació pública en el futur.

QUART. Supeditar qualsevol tramitació urbanística a l'elaboració prèvia d'un estudi de càrrega i sostenibilitat rigorós i públic que avaluï l'impacte real del creixement de més de 5.000 habitatges sobre les xarxes d'aigua, energia, equipaments i mobilitat, garantint models de densitat compacta amb mixtura d'usos reals i de zero emissions, allunyats de la lògica de barri-dormitori.

CINQUÈ. Demanar al govern municipal que abans de l'aprovació inicial del planejament lliuri a tots els grups municipals tota la informació al respecte d'aquesta proposta de modificació de planejament incloent:

- La taxació individualitzada de tots els terrenys dels sectors susceptibles del supòsit legal de situació bàsica de sòl rústic (RDL 7/2015).
- Els instruments o mecanismes jurídics i de control concrets amb què l'Ajuntament pensa impedir que els promotors privats repercuteixin els 170,7 milions d'euros de càrregues urbanístiques globals de Can Mates i la resta de sectors sobre el cost final dels habitatges lliures.
- El desglossament exacte de quants dels habitatges protegits previstos seran de titularitat estrictament pública i quants quedaran en mans privades, així com els règims de tinença i topalls esperats per a les promocions d'HPO privada.

ANNEX I

PROPOSTA D'EXPROPIACIÓ DE SÒL PER AL DESENVOLUPAMENT DEL SECTOR DE CA N'AMETLLER, SANT CUGAT DEL VALLÈS

CUP Sant Cugat – juliol 2026

Des de la CUP Sant Cugat els fem arribar aquesta proposta en relació amb el desenvolupament del sector de Ca n'Ametller. Demanem que la tinguin en compte i l'estudiïn a fi de poder-la incorporar en la proposta d'aprovació inicial del planejament prevista per a finals d'aquest any 2026.

Contextualització

Tenint en compte la crisi residencial i d'accés a l'habitatge que patim a la ciutat i al país, la CUP volem que l'ajuntament prioritzi la funció pública i l'interès general en el desenvolupament de Ca n'Ametller. Per tant, ha d'optar per una política urbanística valenta i desacomplexada que prioritzi la intervenció pública per sobre de l'interès dels particulars.

Què significa això per a l'àmbit de Ca n'Ametller? Tenint en compte que el 88% del sòl pertany a propietaris privats, grans tenidors i entitats financeres, cal fer prevaldre l'interès general mitjançant l'expropiació d'aquells terrenys que sigui possible segons preveu la llei.

Actualment, l'urbanisme habilita tres sistemes de gestió per a una planificació o desenvolupament urbanístic mitjançant el planejament:

a. Compensació
b. Cooperació
c. Expropiació

La proposta actual del govern per a l'aprovació inicial del planejament de Ca n'Ametller gira al voltant de la gestió per compensació, fent recaure un pes inversor molt elevat en els particulars qui, a més, hauran de finançar el cobriment de les vies de l'R8 amb més d'1,4km de llargada. Aquesta fórmula redueix al

mínim la presència i intervenció pública en el desenvolupament urbanístic d'aquest àmbit. Aquest fet planteja dos grans problemes:

1. Els promotors privats, per tal de fer viable la inversió que se'ls demana, repercutiran els costos en el percentatge d'edificabilitat destinat a habitatges de mercat lliure. Fet que implicarà, amb tota probabilitat, uns preus de compra desorbitats, molt per sobre de la mitjana actual que ja se situa en més de mig milió d'euros (2026). Això implica la creació, de facto, d'un barri amb una segregació social i urbana molt marcada entre els residents dels habitatges protegits i els residents dels habitatges lliures.
2. Amb l'actual distribució de la propietat, principalment en mans privades, es preveu que –per aprofitament urbanístic i posterior reparcel·lació– l'ajuntament pugui desenvolupar una forquilla d'uns 800 a 1000 habitatges públics en règim de lloguer[2]. El total d'HPO previst, fins ara, és d'uns 3200 sobre un total d'uns 5500 habitatges. Això vol dir que l'HPO que hagin de desenvolupar els promotors privats sigui d'entre 2200 o 2400, més del doble del que pugui fer l'administració pública. La promoció privada d'HPO té molts riscos, tal com hem viscut en diferents promocions a la nostra ciutat, alhora que planteja molts dubtes pel que fa la titularitat o els règims de tinença que s'estableixi amb els futurs residents. Al mateix temps, els topalls de preus per a les promocions privades d'HPO són més elevats que aquells que són públics.

Més enllà d'aquests dos grans problemes, l'alta dependència del sector privat per al desenvolupament d'un àmbit tant gran de la ciutat pot tenir moltes altres conseqüències negatives per a l'interès general: des de la gestió mateixa del desenvolupament per l'elevat nombre d'interlocutors –cadascú amb els propis interessos–, la manca de control públic sobre un desenvolupament a molt llarg termini que requereix de grans infraestructures i urbanitzacions i una excessiva necessitat de rendibilitzar l'operació urbanística, fet que obligarà al màxim aprofitament de l'edificabilitat, provocant un creixement poblacional molt per sobre del necessari.

2 Aquestes xifres les ha facilitat de veu el govern sense aportar cap documentació adjunta. El risc implícit és que la forquilla pugui ser encara menor i, per tant, la influència de l'habitatge protegit públic sobre el total edificat menys de l'esperat.

Objectius principals de la proposta

- Planificar el desenvolupament del sector segons l'interès general, donant resposta a la crisi d'accés a l'habitatge.
- Evitar l'especulació amb les "expectatives urbanístiques", reduint la càrrega financera sobre el sector privat.
- Augmentar el control públic sobre el desenvolupament del sector de Ca n'Ametller.

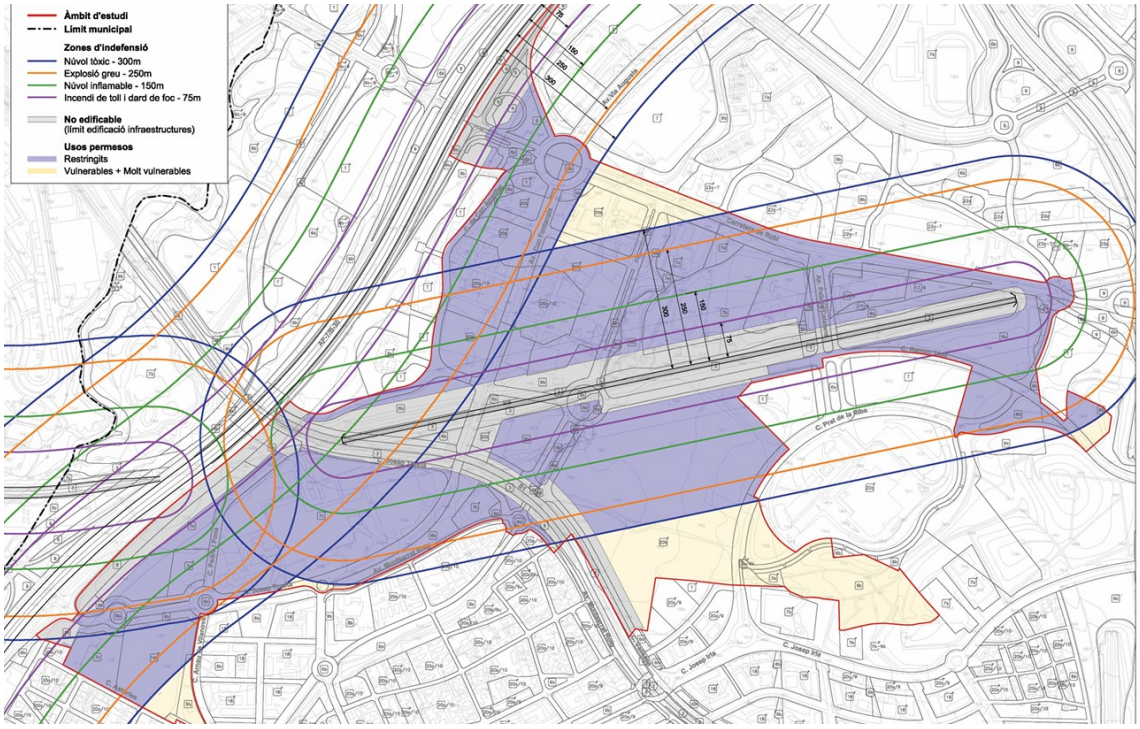
Proposta d'expropiació

Per tot plegat, proposem fer servir la via de l'expropiació allà on sigui possible en el desenvolupament del sector de Ca n'Ametller. I ho proposem, principalment, per dos motius.

1. En primer lloc, recuperar sòl públic ha de ser una prioritat en tota política pública d'urbanisme per poder enfortir la capacitat de l'administració alhora de plantejar una política estratègica de ciutat. Tenint en compte la brutal crisi d'accés a l'habitatge que patim és un deure dels ens locals fer prevaldre l'interès general de la ciutadania per sobre de col·laboracions sotmeses als interessos privats.
2. En segon lloc, pel cas que ens ocupa, guanyar presència pública mitjançant la titularitat del sòl a un dels grans darrers desenvolupaments de la ciutat ens permetrà tenir més control i capacitat d'incidència real sobre el terreny, alhora que rebaixarà el pes dels costos econòmics del desenvolupament sobre les esquenes dels promotors privats.

Així mateix, reduint la pressió econòmica de l'operació sobre els particulars, la via de la compensació no haurà de ser l'única fórmula de gestió del desenvolupament i podem pensar, inclús, en reduir l'edificabilitat total prevista sense modificar l'expectativa d'HPO alhora que podrem augmentar les promocions d'habitatge públic de lloguer. Augmentat, a més, les zones verdes i espais públics.

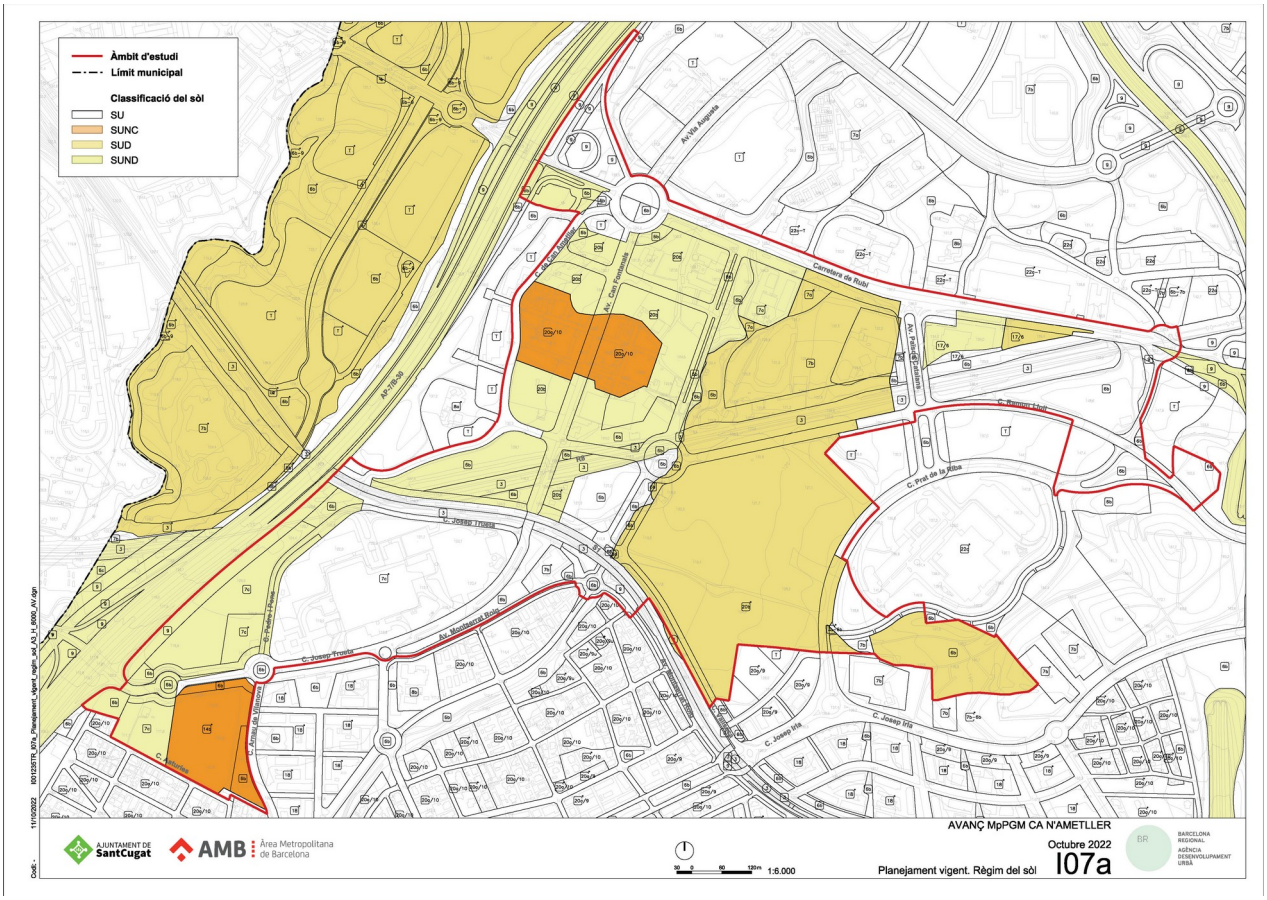
A més, és important tenir en compte que la via de l'expropiació, més enllà de ser una eina legal i viable en l'urbanisme, guanya molt pes per al sector de Ca n'Ametller ja que, a dia d'avui, cap propietari de la zona pot desenvolupar absolutament res per la restricció d'usos derivada de les franges d'indefensió que generen tant l'R8 com l'AP-7.



Aquesta situació evidencia que, en l'actualitat, el sòl del sector de Ca n'Ametler no té cap valor real de mercat urbà perquè està totalment afectat per greus servituds de seguretat pública.

Àmbit d'intervenció de la proposta

Els terrenys del sector de Ca n'Ametller susceptibles d'entrar en una operació d'expropiació són els qualificats com a Sòl Urbà No Consolidat (SUNC), Sòl Urbanitzable Delimitat (SUD) i Sòl Urbanitzable No Delimitat (SUND), segons es detalla a continuació:



Quadre de superfícies segons la qualificació

		SU		SUNC		SUD		SUND		TOTAL	
Sistemes		**378.281 m²**	95%	**11.296 m²**	15%	**161.738 m²**	52%	**210.301 m²**	72%	**761.616 m²**	71%
Sistema ferroviari	3	44.374 m²	11%	0 m²	0%	23.509 m²	8%	11.539 m²	4%	79.422 m²	7%
Sistema viari	5	130.930 m²	33%	4.804 m²	6%	27.417 m²	9%	61.107 m²	21%	224.258 m²	21%
Parcs i jardins urbans nova creació	6b	83.447 m²	21%	6.492 m²	9%	55.736 m²	18%	70.715 m²	24%	216.390 m²	20%
Equip. caràcter local	7a	0 m²	0%	0 m²	0%	4.112 m²	1%	10.552 m²	4%	14.664 m²	1%
Equip. nova creació de caràcter local	7b	6.436 m²	2%	0 m²	0%	50.964 m²	16%	0 m²	0%	57.400 m²	5%
Equipament metropilita	7c	96.288 m²	24%	0 m²	0%	0 m²	0%	42.462 m²	15%	138.750 m²	13%
Protecció de sistemes	9	16.806 m²	4%	0 m²	0%	0 m²	0%	13.926 m²	5%	30.732 m²	3%
Zones		**19.877 m²**	5%	**62.763 m²**	85%	**149.519 m²**	48%	**81.442 m²**	28%	**313.601 m²**	29%
20b - Sector Oest	20b	0 m²	0%	0 m²	0%	146.320 m²	47%	0 m²	0%	146.320 m²	14%
20b (SUND)	20b	0 m²	0%	0 m²	0%	0 m²	0%	72.124 m²	25%	72.124 m²	7%
20a/10	20a10	0 m²	0%	36.700 m²	50%	0 m²	0%	0 m²	0%	36.700 m²	3%
Remodelació física	14b	0 m²	0%	26.063 m²	35%	0 m²	0%	0 m²	0%	26.063 m²	2%
Terciari	T	18.146 m²	5%	0 m²	0%	0 m²	0%	0 m²	0%	18.146 m²	2%
Trasnformacio	17-6	1.731 m²	0%	0 m²	0%	3.199 m²	1%	9.318 m²	3%	14.248 m²	1%
Total		**398.158 m²**	100%	**74.059 m²**	100%	**311.257 m²**	100%	**291.743 m²**	100%	**1.075.217 m²**	100%

Font: Expedient Avanç MPGM 2022

Els metres quadrats resultants d'aquest triatge segons classificació urbanística són els següents:

Segons quadre de la memòria

	CLASSIFICACIO				
QUALIFICACIO	Sòl Urbà	Sol Urbà NO consolidat	Sòl urbanitzable delimitat	Sòl urbanitzable no delimitat	Total
Sistemes	378.281	11.296	161.738	210.301	761.616
Zones	19.877	62.763	149.519	81.442	313.601
total	398.158	74.059	311.257	291.743	1.075.217

Adquisicio per expropiació	74.059	311.257	291.743	677.059

El resultat total subjecte a una potencial expropiació (SUNC + SUD + SUND) són **677.059 metres quadrats**.

Com fer-ho?

L'expropiació forçosa està regulada segons el Real Decret Legislatiu 7/2015 (Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana i Text Refòs de la Llei d'Urbanisme de Catalunya). Per a una estimació del valor d'aquesta expropiació cal tenir en compte que el sòl urbanitzable sense pla de desenvolupament aprovat o el sòl urbà sense ordenació detallada es valorarà com a sòl rural. Cal tenir en compte, a més, que la llei no contempla les expectatives urbanístiques futures en el càlcul del preu just. Fet que implica que la valoració dels terrenys subjectes a una expropiació es valoren segons la seva situació real –fàctica– en el moment de la taxació i no per la seva classificació urbanística teòrica o potencial.

Pel que fa el sector de Ca n'Ametller, actualment, no hi ha un planejament urbanístic aprovat definitivament i, per tant, aquest supòsit és viable, administrativament i legal parlant. De fet, és precisament en aquest moment on cal actuar amb decisió i valentia per situar l'administració local en una posició de força i major presència adquirint sòl.

Pel que fa el **Sòl Urbà No Consolidat (SUNC)**, aquest es valorarà com a sòl rural allà on no hi hagi les escomeses bàsiques (aigua, llum, clavegueram, accés rodat etc.) i on calgui una transformació profunda per causa d'aquesta manca de serveis i instal·lacions.

Pel que fa el **Sòl Urbanitzable Delimitat o No Delimitat (SUD/SUND**), es valorarà com a sòl rústic. Hi ha tres supòsits en aquest cas: sòl rústic de regadiu, sòl rústic de secà o sòl rústic forestal. Pel cas que ens ocupa, la valoració segueix els criteris del sòl rústic de secà. El preu aproximat per aquesta catalogació és d'entre 1,50€/m2 a 4,50€/m2, el que equival a entre 15.000€ i 45.000€ per hectàrea.

Fent una primera valoració ràpida, els costos d'una possible expropiació dels 677.059m2 podria oscil·lar –sense contemplar factors de localització i premi d'afecció– entre 1.015.589€ i 3.046.766€. Tenint en compte, però, la major dificultat de càlcul per al SUNC i centrant-nos exclusivament en el SUD i el SUND, estaríem parlant d'entre 904.500€ i 2.713.500€ per a 603.000 metres quadrats.

Les quanties són més que raonables tractant-se d'una superfície considerable i de l'aportació que suposarien per a l'ajuntament en relació amb el desenvolupament del sector. Així doncs, la via de l'expropiació és viable, legal i necessària. La motivació política i la utilitat pública estan més que demostrades i justificades per l'emergència habitacional que patim i pel gran abast de l'operació urbanística de Ca n'Ametller.