



AJUNTAMENT DE LA
COMTAL VILA DE RIPOLL

Àrea: Administració General

Expedient: 04.06.1611 2/2022

Procediment: Alienació de béns i drets Alienacions de béns per concurs

Data: 15/11/2022

MEMÒRIA ALCALDIA JUSTIFICATIVA DE LA ALIENACIÓ PER CONCURS DE DIFERENTS BÉNS DEL PATRIMONI MUNICIPALS DEL SÒL

D'acord amb els articles 40 i ss del Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de Patrimoni dels ens locals, i l'article 166 del Text Refòs de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, en relació amb l'article 209.2.c) Text Refòs de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya aprovat per Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, s'emet aquesta memòria explicativa de l'oportunitat i conveniència per l'alienació per concurs de diferents béns patrimonials que formen part del patrimoni municipal del sòl.

La transmissió dels béns del patrimoni públic de sòl i d'habitatge es realitza, com a regla general, amb caràcter oneros, per preu igual o superior al resultant de llur valoració (art. 166.1 TRLUC i 225.1 RLUC). L'art. 166.2 del TRLUC i l'art. 225.1 del RLUC estableixen que la regla general d'alienació del PPSH és el concurs públic, les bases del qual han de fixar el preu tipus de mercat dels immobles

Introducció

L'Ajuntament de Ripoll té dins de les seves màximes prioritats les polítiques d'habitatge en el municipi.

Ripoll, té un problema molt important en matèria d'habitatge, ja que des de fa molt temps no es fa pràcticament construcció nova i poca rehabilitació.

L'Ajuntament disposa d'una oficina municipal d'habitatge que permet conèixer el mercat i paliar en la mesura del possible el dèficit d'oferta, tot i així, en aquests moments no es pot cobrir la demanda de lloguer, i es treballa de forma intensa en diferents línies que permetin reduir el gap actual entre oferta i demanda.

Per altre banda, també ens trobem amb una manca de sòl per construcció d'habitatges, i en els últims anys, gran part de la població que ha volgut adquirir un habitatge o solar per construir, no ha trobat res disponible al mercat a preus accessibles, i ni tan sols a preus de mercat.

Aquesta situació ha provocat que gent de Ripoll hagi acabat marxant a municipis veïns, que empreses punteres que s'han instal·lat i creixen s'afronten al repte que no troben habitatges per ofertar a treballadors amb perfils que no hi ha a la comarca, que la política, endegada amb la covid-19, de treballar i viure en un entorn de qualitat no ens permeti oferir a la gent interessada, un dels principals requisits per poder prendre una decisió tant rellevant, per tot aquests motius, i per la necessitat de poder corregir aquesta distorsió en el mercat, i apostar per un canvi en la tendència del mercat immobiliari, l'ajuntament creu convenient i necessari poder alienar algunes de les parcel·les que formen part del patrimoni municipal del sòl, i amb els recursos obtinguts, i d'acord amb els articles



164 destinar els ingressos obtinguts a conservar, administrar i ampliar l'esmentat patrimoni per a assolir qualsevol de les finalitats que determina l'article 160.5

L'article 160.5 determina que el patrimoni de sòl i d'habitatge dels ens públics es destina a les finalitats següents:

- a) Preveure, posar en marxa i desplegar, tècnicament i econòmicament, l'expansió de les poblacions i la millora de la qualitat de vida.
- b) Fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat.
- c) Intervenir en el mercat immobiliari per a abaratir el preu del sòl urbanitzat i facilitar l'adquisició de sistemes urbanístics.
- d) Formar reserves per a protegir i tutelar el sòl no urbanitzable

Interés en l'alienació per concurs

En la línia especificada en l'apartat anterior, l'Ajuntament creu oportú utilitzar el sistema de concurs en l'alienació, aplicant més criteris que el preu, que impliquin destinar el sòl a consolidar l'arrelament de famílies i joves en el municipi, i evitar possibles especulacions o bé que els solars siguin adquirits per promotors i que no es pugui fer una regulació dels preus de mercat.

Descripció dels terrenys i habitatges a alienar

Els terrenys i habitatges proposats formen part del Patrimoni municipal del sòl i habitatge,

Les finques són parcel·les resultants de la reparcel·lació del Pla parcial "La Torre", aprovat definitivament en data 26 de novembre de 2007.

La totalitat d'aquest àmbit va ser urbanitzada amb la finalització dels treballs en datat 1 de febrer de 2012 i posteriorment rebuda per l'Ajuntament de Ripoll.

Solars

Identificació registral i cadastral

SECTOR LA TORRE C/ Miquel Servet		Núm. finca	Tom	Llibre	Foli	Referència cadastral
Parcel·la 5	Ús residencial. Edificació aïllada	10023	1602	228	158	2917304DG3721N0001R
Parcel·la 6	Ús residencial. Edificació aïllada	10024	1602	228	159	2917305DG3721N0001DS
Parcel·la 7	Ús residencial. Edificació aïllada	10025	1602	228	160	2917306DG3721N0001XS
Parcel·la 8	Ús residencial. Edificació aïllada	10026	1602	228	161	2917307DG3721N0001IS
SECTOR LA TORRE Carrer Ramon i Cajal		Núm. finca	Tom	Llibre	Foli	Referència cadastral
Parcel·la 33	Ús residencial. Edificació aïllada	10051	1602	228	186	3016207DG3731N0001GH
Parcel·la 36	Ús residencial. Edificació aïllada	10054	1602	228	194	3016210DG3731N0001GH



AJUNTAMENT DE LA
COMTAL VILA DE RIPOLL

Identificació física

Tipus d'immoble: Solar lliure d'edificació.

Adreça: Carrer de Miquel Servet. Parcel·les núm. 5, 6, 7 i 8

Adreça: Carrer de Ramon i Cajal. Parcel·les números 33 i 36

Àmbit: Zona d'edificació aïllada. Zona d'intensitat 4 (9.4)

Població: Ripoll.

Preu alienació

D'acord amb la valoració de l'arquitecte municipal que consta a l'expedient:

Parcel·la	Superfície	Valor sòl
Parcel·la 5	481,00m ²	48.552,00€
Parcel·la 6	455,00m ²	45.864,00€
Parcel·la 7	427,00m ²	43.008,00€
Parcel·la 8	423,00m ²	42.672,00€
Parcel·la 33	421,00m ²	56.166,00€
Parcel·la 36	464,00m ²	61.716,00€

CONCLUSIONS

Amb l'alienació per concurs d'aquests béns que formen part del Patrimoni Municipal del sòl i habitatge, es preveu utilitzar-los com a instrument de política urbanística per desplegar tècnica i econòmicament el creixement del municipi, i millorar la qualitat de vida.

Les parcel·les de La Torre, permetran impulsar la construcció d'habitatges en un sector de sòl urbà consolidat, que després de més de 10 anys d'haver-se urbanitzat i rebut per part de l'ajuntament, encara no hi ha encara cap construcció, i per tant es veu una oportunitat que l'ajuntament actuï directament en la regulació del mercat, incrementant l'oferta, i facilitant l'accés a persones interessades del municipi, per continuar vivint a Ripoll, o bé persones que puguin estar disposades a establir-se en el municipi.

En aquests moments es creu oportú, que amb part d'aquest patrimoni es puguin corregir els déficits del mercat, posant oferta de sòl al mercat immobiliari, fent efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat, i continuar intervenint en les polítiques de sòl i habitatge reinvertint els ingressos realitzats amb aquestes vendes, en noves accions tal i com preveu l'article 164.b i l'article 160.5 que posicionin Ripoll en un lloc per treballar i viure amb qualitat.