



Expedient PAMO2025000037

Informe

INFORME TÈCNIC QUE EMET L'ÀREA DE PLANIFICACIÓ URBANÍSTICA I HABITATGE DE L'AJUNTAMENT DE FIGUERES ADQUISICIÓ DE FINQUES DE FIGUERES.

1.- Antecedents

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Figueres aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 31/07/2023 (DOGC 8982 de data 18/08/2023)

En el document de Normes urbanístiques, s'especifica que existeixen un total de:
7 sectors urbanitzables d'ús principal residencial.

					VALORS NORMATIUS				
Núm.	Nom			ús principal	sup. àmbit	CEB m2st/m2s	densitat hab/Ha	habitatges potencials	st màxim
SUD RESIDENCIAL					524.381,28 m²s	0,6117	46,1823	2422	320.775 m²st
SUD 1	Hotel Ronda	SUD	compensació bàsica	Mixte / AE-R	74.074,65 m²s	0,6500	40,00	296	48.149 m²st
SUD 2	Els Olivars	SUD	cooperació	Residencial	60.985,87 m²s	0,6807	76,41	466	41.512 m²st
SUD 3	Els Cendrassos nord	SUD	compensació bàsica	Residencial	112.942,71 m²s	0,6500	45,00	508	73.413 m²st
SUD 4	Els Cendrassos sud	SUD	compensació bàsica	Residencial	28.703,04 m²s	0,5000	30,00	86	14.352 m²st
SUD 5	carretera de Llers	SUD	cooperació	Residencial	66.348,60 m²s	0,6000	45,00	299	39.809 m²st
SUD 6	Marca de l'Ham	SUD	cooperació	Residencial	92.702,10 m²s	0,5433	40,00	412	50.367 m²st
SUD 7	Ronda Nord	SUD	compensació bàsica	Residencial	88.624,31 m²s	0,6000	40,00	354	53.175 m²st

8 sectors de plans de millora urbana d'ús principal residencial.

					VALORS NORMATIUS				
Núm.	Nom			ús principal	sup. àmbit	CEB m2st/m2s	densitat hab/Ha	habitatges potencials	st màxim
PMU RESIDENCIAL					307.220,92 m²s	0,8486	53,82	1653	260.696 m²st
PMU R1	Ferrocarril centre	SNC	cooperació	Residencial	88.114,97 m²s	0,7000	40,00	352	61.680 m²st
PMU R2	Edison	SNC	compensació bàsica	Mixte / AE-hoteler	2.895,42 m²s	3,1084	0,00	0	9.000 m²st
PMU R4	La Salle	SNC	compensació bàsica	Mixte / AE-R	30.926,89 m²s	1,0000	58,33	180	30.927 m²st
PMU R5	Convent Sant Josep	SNC	compensació bàsica	Residencial	2.128,74 m²s	1,5000	125,00	27	3.193 m²st
PMU R6	Bruc	SNC	compensació bàsica	Residencial	8.163,74 m²s	1,1000	73,33	60	8.980 m²st
PMU R7	Galligans	SNC	cooperació	Residencial	38.767,06 m²s	1,0000	66,67	258	38.767 m²st
PMU R8	Pous i Pagès - Llers	SNC	cooperació	Residencial	40.389,34 m²s	0,6500	43,33	175	26.253 m²st
PMU R9	Americans	SNC	compensació bàsica	Residencial	23.946,87 m²s	0,3440	25,00	60	8.238 m²st
PMU R11	Carrer Vilatenim	SNC	compensació bàsica	Residencial	29.248,24 m²s	1,0000	58,33	171	29.248 m²st
PMU R12	Fridasa	SNC	compensació bàsica	Mixte / AE-R	39.916,62 m²s	1,0000	83,33	333	39.917 m²st
PMU R13	Clerch i Nicolau	SNC	compensació bàsica	Residencial	2.723,03 m²s	1,6500	137,50	37	4.493 m²st

41 PAU d'ús principal residencial

Codi Segur de Verificació: 2573d8ba-011d-4b26-b23b-f7bd9e89c491

Origen: Administració

Identificador document original: ES_L01170669_2025_4810988

Data d'impressió: 07/08/2025 11:13:43

Pàgina 2 de 9

SIGNATURES

1.- ROSA RICART QUERO (TCAT), 24/07/2025 09:01





Ajuntament de Figueres
www.figueres.cat

				VALORS NORMATIUS I/O INDICATIUS					
Núm.	Nom	règim	sistema d'actuació	ús principal	sup. àmbit	CEB m2st/m2s	densitat hab/Ha	habitatges potencials	st màxim
TOTAL SNC					312.207,33 m²s				
PAU RESIDENCIAL					160.245,15 m²s	1,1725	97,0457	1555	187.879 m²st
NORD									
PAU R1	Av . Perpinyà	SNC	compensació bàsica	Residencial	8.023,53 m²s	0,4262	14,96	12	3.420 m²st
PAU R2a	Cap de Creus	SNC	compensació bàsica	Residencial	1.313,01 m²s	1,6804	152,76	20	2.206 m²st
PAU R2b	Isabel II	SNC	compensació bàsica	Residencial	765,87 m²s	1,5670	142,45	11	1.200 m²st
PAU R3	Horta Pagès	SNC	compensació bàsica	Residencial	1.564,44 m²s	2,5728	233,89	37	4.025 m²st
PAU R4	Caserna - Barceloneta	SNC	compensació bàsica	Residencial	1.168,92 m²s	1,6340	148,54	17	1.910 m²st
PAU R5	Muralla-Escolàpies	SNC	cooperació	Residencial	3.147,38 m²s	1,5434	140,57	44	4.858 m²st
PAU R6	Eres d'en Sans - Escolàpies	SNC	compensació bàsica	Residencial	2.594,19 m²s	1,9850	180,46	47	5.150 m²st
PAU R8	Tarradellas	SUC	compensació bàsica	Residencial	1.987,20 m²s	2,5177	228,88	45	5.003 m²st
PAU R9	El·líptica sud	SNC	compensació bàsica	Residencial	2.263,59 m²s	2,0185	183,50	42	4.569 m²st
PAU R10	Padrosa	SNC	compensació bàsica	Residencial	1.771,34 m²s	1,9278	175,26	31	3.415 m²st
PAU R11	Rec Amau	SUC	cooperació	Residencial	1.301,44 m²s	2,9564	268,76	35	3.848 m²st
EIXAMPLE SUD									
PAU R12	Cruilla carrer Nou	SUC	cooperació	Residencial	859,10 m²s	1,9531	177,55	15	1.678 m²st
PAU R14a	Abdó Terradas - Pere III - a	SNC	compensació bàsica	Residencial	5.724,05 m²s	1,2459	113,26	65	7.131 m²st
PAU R14b	Abdó Terradas - Pere III - b	SNC	compensació bàsica	Residencial	5.036,97 m²s	1,2300	111,82	56	6.195 m²st
PAU R15	Albert Coló	SUC	compensació bàsica	Residencial	1.746,04 m²s	2,0283	184,39	32	3.542 m²st
PAU R16	CEIP Sant Pau - Pere III	SNC	cooperació	Residencial	3.857,57 m²s	1,4040	127,64	49	5.416 m²st
PAU R17	Estació autobusos	SNC	compensació bàsica	Residencial	6.381,46 m²s	1,3260	48,10	31	8.462 m²st
PAU R18a	Siurana - Riumors	SNC	compensació bàsica	Residencial	3.068,76 m²s	1,6612	151,02	46	5.098 m²st
PAU R18b	Migdia - Riumors	SNC	compensació bàsica	Residencial	2.997,69 m²s	1,4085	128,04	38	4.222 m²st
PAU R19	Carrer Migdia	SUC	cooperació	Residencial	4.014,45 m²s	2,0165	183,32	74	8.095 m²st
PAU R20	Verge Maria - Col·legi	SNC	compensació bàsica	Residencial	2.039,52 m²s	0,8460	76,91	16	1.726 m²st
PAU R21	Nou - Riumors	SNC	compensació bàsica	Residencial	1.816,15 m²s	2,8068	255,16	46	5.098 m²st
PAU R22	Rocaberti - Riumors	SNC	compensació bàsica	Residencial	1.765,84 m²s	1,9225	174,78	31	3.395 m²st
PAU R23	Rocaberti - Rosselló	SNC	compensació bàsica	Residencial	1.921,71 m²s	2,0873	189,76	36	4.011 m²st
PAU R24	Torres i Bages 1	SNC	compensació bàsica	Residencial	2.602,17 m²s	1,6007	145,52	38	4.165 m²st
PAU R25	Torres i Bages 2	SNC	compensació bàsica	Residencial	1.601,19 m²s	2,0181	183,46	29	3.231 m²st
PAU R26	Torres i Bages 3	SNC	compensació bàsica	Residencial	2.343,12 m²s	2,1955	199,59	47	5.144 m²st
PAU R27	Carrer de la Pau	SUC	compensació bàsica	Residencial	1.318,24 m²s	1,0898	99,07	13	1.437 m²st
TRAMA OEST									
PAU R29	Galligans Sud	SNC	compensació bàsica	Residencial	8.074,57 m²s	1,0981	99,83	81	8.867 m²st
PAU R30	Damas Calvet 1	SUC	compensació bàsica	Residencial	1.192,06 m²s	1,2385	112,59	13	1.476 m²st
PAU R32	Damas Calvet 3	SUC	compensació bàsica	Residencial	1.354,93 m²s	2,8133	255,75	35	3.812 m²st
PAU R35	Jaume Maurici	SNC	cooperació	Residencial	5.247,94 m²s	0,2553	7,62	4	1.340 m²st
TRAMA EST									
PAU R36a	Estadi Municipal A	SNC	compensació bàsica	Residencial	1.348,49 m²s	2,4919	226,54	31	3.360 m²st
PAU R36b	Estadi Municipal B	SNC	compensació bàsica	Residencial	13.228,40 m²s	0,8268	75,17	99	10.938 m²st
PAU R37	Vilallonga sud	SNC	compensació bàsica	Residencial	16.984,71 m²s	0,9713	71,79	122	16.497 m²st
PAU R38	Les Moreres	SNC	compensació bàsica	Residencial	12.424,56 m²s	0,8716	79,23	98	10.829 m²st
PAU R39	Vilallonga - Ferrocarril	SUC	compensació bàsica	Residencial	1.128,66 m²s	2,6082	237,10	27	2.944 m²st
PAU V1	Vilatenim 1	SUC	compensació bàsica	Residencial	2.235,94 m²s	0,4300	26,83	6	961 m²st
PAU V2	Vilatenim 2	SUC	compensació bàsica	Residencial	11.717,09 m²s	0,4870	15,36	18	5.706 m²st
PAU V3	Vilatenim 3	SUC	compensació bàsica	Residencial	7.007,08 m²s	0,2904	17,13	12	2.035 m²st
PAU V4	Vilatenim 4	SNC	compensació bàsica	Residencial	3.305,78 m²s	0,4432	15,13	5	1.465 m²st

2.- Informe

1. Interès municipal en adquisició de finques amb ús principal residencial

Document electrònic. Autenticitat i integritat verificables a www.figueres.cat/validador
Codi segur de verificació (CSV): 2573d8ba-011d-4b26-b23b-f7bd9e89c491

Codi Segur de Verificació: 2573d8ba-011d-4b26-b23b-f7bd9e89c491

Origen: Administració

Identificador document original: ES_L01170669_2025_4810988

Data d'impressió: 07/08/2025 11:13:43

Pàgina 3 de 9

SIGNATURES

1.- ROSA RICART QUERO (TCAT), 24/07/2025 09:01





Entre els objectius que s'establien en el POUM en la seva memòria social per tal d'obtenir l'Objectiu de Solidaritat Urbana (OSU) quantificat en el 15% de parc d'habitatges de la ciutat com s'indicava en el punt 8. OBJECTIU DE SOLIDARITAT URBANA (OSU) de la Memòria Social del POUM.

Figueres és considerat municipi de demanda forta i acreditada del tipus 1, centre del sistema urbà de Figueres, de polaritat regional amb una estratègia de creixement potenciat i una previsió de creixement del nombre de les llars del sistema urbà molt alt, del 15%.

Les previsions per al municipi són:

Període	Estimació llars	Habitatges destinats a polítiques socials			Ràtio d'habitatges destinats a polítiques socials
		Existents	Anteriors quinquennis	Nous habitatges quinquenni	
Situació actual	19.562	1.950			10,0%
Final 1r Quinquenni (1/01/2023 a 31/12/2027)	20.411	1.856		285	10,5%
Final 2n Quinquenni (1/01/2028 a 31/12/2032)	21.382	1.738	285	615	12,3%
Final 3r Quinquenni (1/1/2033 a 31/12/2037)	22.233	1.619	900	816	15,0%
Final 4t Quinquenni (1/1/2038 a 31/12/2042)	22.930	1.531	1.716	193	15,0%

Font: Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya, document per nova aprovació provisional de 4 de juliol de 2022.

El Decret 408/2024, de 22 d'octubre de 2024, aprova el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge i es desenvolupa l'objectiu de solidaritat urbana que preveu la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

Amb l'aprovació del Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge de Catalunya els valors de l'Objectius de Solidaritat Urbana per a Figueres resten definits en l'Annex 3 del PTSH:

"Objectius municipals quinquennals de solidaritat urbana a les àrees de demanda residencial forta i acreditada del tipus 1

	FINAL 1r QUINQUENNI (1 de gener 2025 - 31 de desembre de 2029)	FINAL 2n QUINQUENNI (1 de gener de 2030 - 31 de desembre de 2034)	FINAL 3r QUINQUENNI (1 de gener de 2035 - 31 de desembre de 2039)	FINAL 4t QUINQUENNI (1 de gener de 2040 - 31 de desembre de 2044)
Figueres	10,5 %	12,3 %	15,0 %	15,0 %

Així, està previst a 31/12/2027 el parc d'habitatges protegits s'incrementi en un mínim de 285 habitatges.

Hi ha la previsió que en els propers anys l'INCASOL executi els habitatges que hi ha en el sector Costa Brava parc de les Aigües en el marc de la convocatòria de reserva de solars per a construcció

**Ajuntament de Figueres**

www.figueres.cat

d'habitatges de protecció. Amb aquestes actuacions es pot considerar que el parc d'habitatge de protecció pública podria incrementar-se en un total de 300-320 habitatges.

Amb aquestes actuacions es podrà assolir les previsions fins al 2027.

Tanmateix fins a 31/12/2044 s'haurà d'incrementar de nou el parc habitatges en un mínim de 1.199 habitatges i així que es pugui assolir un total de 3.440 habitatges, partint que en l'actualitat hi ha 1.950 habitatges.

Amb aquestes premisses, es objectiu municipal disposar de terrenys per al desenvolupament d'habitatges de protecció oficial, mitjançant adquisició de sòl a desenvolupar.

Per a l'obtenció de terrenys, i per tal de completar l'anella de complexió de l'entorn del sòl urbà, es considera convenient que amb la perspectiva d'obtenir habitatges HPO, en l'horitzó màxim del 2044, sense obviar que l'any 2032 s'ha d'assolir la ratio de 900 habitatges.

És per aquesta raó que des de l'Ajuntament de Figueres s'estan prenent mesures per a impulsar l'obtenció de terrenys per part de la pròpia administració que en aquests horitzons permetin la construcció d'habitatges de protecció oficial.

Actualment es continua amb l'adquisició d'habitatges per la subrogació del dret de Tanteig i Retracte de la Generalitat de Catalunya, però aquesta mesura ha representat en aquest darrer any només la possibilitat d'adquirir 3 habitatges.

Amb la modificació número 3 del POUM, on es proposa l'adquisició de terrenys per mitjà d'expropiació en l'àmbit del PMU R7 Galligans, té un dels d'objectius l'obtenció de terrenys que, amb la futura transformació del sector, s'obtindran terrenys per a la futura construcció d'habitatges d'HPO. Aquesta operació correspon a un total del 16,56% de l'àmbit, que sense disposar de l'ordenació del PMU aprovada definitivament ni la seva reparcel·lació, aquests terrenys podrien donar lloc a solars amb un potencial a l'entorn de 80 habitatges, entenent que és una estimació aproximada.

Amb aquestes operacions, encara està lluny de l'Objectiu de Solidaritat Urbana definit pel Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge.

Així es volentat municipal realitzar altres accions per al foment d'obtenció de terrenys per a que amb la seva transformació obtenir més solar per a la construcció d'HPO.

Aquesta propera acció es vol centrar en l'obtenció de terrenys de grans dimensions. S'ha analitzat el sòl pendent de transformació definit pel POUM aprovat definitivament en data 31/07/2023.

Analitzats els SUNC, cap àmbit dels PAU disposa de potencial per a creació superior de 200 habitatges, i dels PMU els sectors que tenen una densitat que pugui permetre aquesta densitat, existeixen únicament 3 sectors:

PMU R1, sector condicionat al trasllat de la traça ferroviària per al seu desenvolupament

PMU R7, sector inclòs en la Modif número 3 on ja es preveu l'obtenció de terrenys per part de l'administració local per mitja d'expropiació

PMU R12, sector els propietaris actuals, que van adquirir aquests terrenys aquest any, estan treballant amb propostes per a la seva transformació immediata.

Així, es considera oportú la cerca de terrenys en sòl urbanitzable, i incidir en el sòl urbanitzable delimitat amb ús principal residencial, per tal que el propi ajuntament pugui ser impulsor des de la pròpia junta de compensació del desenvolupament de sectors SUD sense haver de modificar el sistema d'actuació per cooperació.

Amb aquest interès, i en diverses converses en diferents propietaris de sòl urbanitzable delimitat, ha propiciat que l'empresa SAREB SA hagi ofertat terrenys per a l'adquisició per part de l'Ajuntament de Figueres.

Document electrònic. Autenticitat i integritat verificables a www.figueres.cat/validador

Codi segur de verificació (CSV): 2573d8ba-011d-4b26-b23b-f7bd9e89c491

Codi Segur de Verificació: 2573d8ba-011d-4b26-b23b-f7bd9e89c491
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2025_4810988
Data d'impressió: 07/08/2025 11:13:43
Pàgina 5 de 9

SIGNATURES
1.- ROSA RICART QUERO (TCAT), 24/07/2025 09:01



Ajuntament de Figueres
www.figueres.cat

En el següent apartat s'analitza la proposta presentada.

PROPOSTA PRESENTADA:

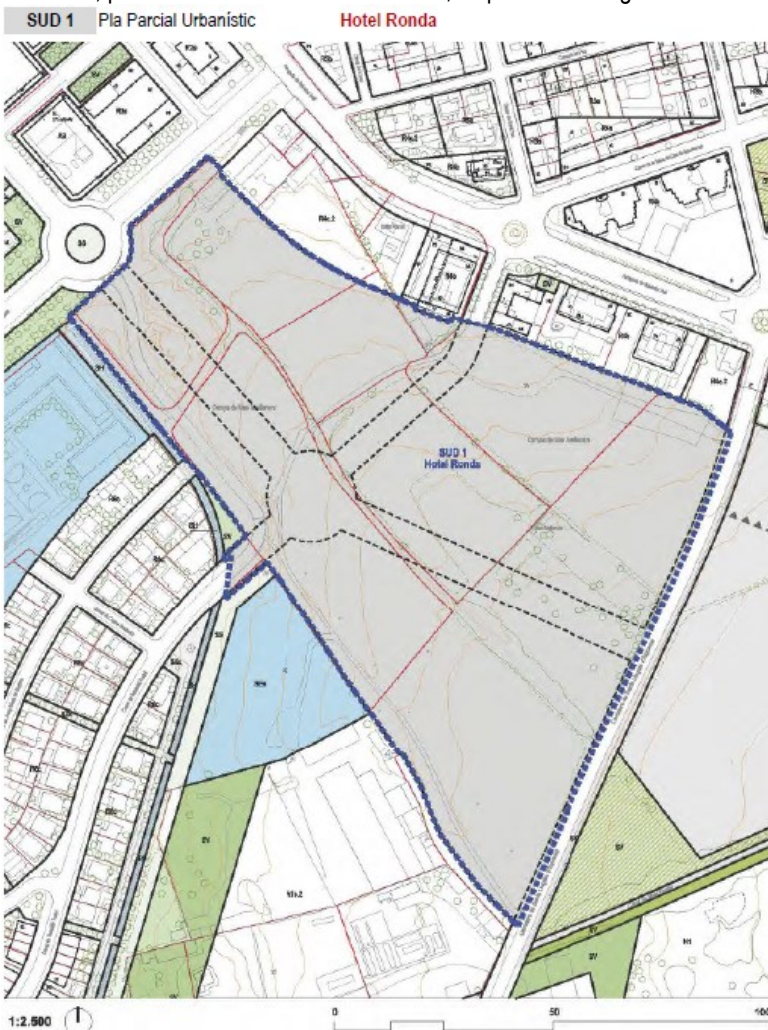
La proposta ofertada per SAREB en terrenys del sector SUD 01 Hotel Ronda, concretament les finques

- Finca 4441: Referència cadastral: 17072A013000010000JZ
- Finca 3939: Referència cadastral: 17072A013000040000JW + 7184509DG9778S0001WQ

Aquestes finques tenen una superfície total de 25.843 m²sòl segons les dades cadastrals.

El preu que va oferir l'Ajuntament de Figueres per l'adquisició de la totalitat de les finques és de **465.528 euros**.

El POUM, per al sector SUD 01 Hotel Ronda, disposa de la següent normativa d'aplicació:



Document electrònic. Autenticitat i integritat verificables a www.figueres.cat/validador
Codi segur de verificació (CSV): 2573d8ba-011d-4b26-b23b-f7bd9e89c491

Codi Segur de Verificació: 2573d8ba-011d-4b26-b23b-f7bd9e89c491
Origen: Administració
Identificador document original: ES_L01170669_2025_4810988
Data d'impressió: 07/08/2025 11:13:43
Pàgina 6 de 9

SIGNATURES
1.- ROSA RICART QUERO (TCAT), 24/07/2025 09:01



Ajuntament de Figueres
www.figueres.cat

SUD 1 Pla Parcial Urbanístic

Hotel Ronda

SUD Sòl urbanitzable delimitat

Objectiu: * Complació mixta residencial, comercial i terciària de l'àmbit situat entre els darreners de l'Avinguda de Salvador Dalí, la carretera de Santa Llogaia d'Àlguema i la continuació del carrer Josep Junquer.

Paràmetres generals

Ambit	74.074,65 m²s
C.E.B.	0,85 m²st/m²s
Sostre màxim	48.148,52 m²st
Nombre màxim d'habitats	40,00 hab/Ha
Usos principals	Plurihabitatge
Usos compatibles	Comercial / Terciari

296 viv

Superfícies d'ordenació

Sistemes urbanístics [superfície mínima]		33.333,59 m²s	45,00%
(SV)	Espais lliures	11.111,20 m²s	15,00%
(SE)	Equipaments comunitaris	7.407,47 m²s	10,00%
(SX)	Viari	11.111,20 m²s	15,00%
(SXA)	Aparcament	3.703,73 m²s	5,00%
Zones	A definir pel PPU [superfície màxima]	40.741,06 m²s	55,00%
(R4)	Ordenació volumètrica. Planejament precedent		
(A2)	Terciari - Serveis		

Distribució de sostre

Sostre residencial	HRLL	20.222,38 m²st	70,00%	200 viv
	HP genèric	8.666,73 m²st	30,00%	96 viv
Sostre activitats econòmiques		19.259,41 m²st	40,00%	
		1,18 m²st/m²s	edif. neta mitjana	

Sistema d'actuació: compensació bàsica (prioritari, malgrat que el PPU pot establir altres sistemes)

Condicions i observacions:

- Cessió i urbanització dels sistemes de l'àmbit.
- Cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit.
- Desenvolupament: Pla parcial urbanístic / Projecte d'urbanització / Projecte de reparcel·lació.
- Participació en les despeses de la mobilitat d'acord amb l'EAMG del POUM.
- Els sistemes que tenen consideració de normatius es grafien en línia contínua als plànols d'ordenació. La situació dels sistemes es definirà al Pla Parcial, garantint la reserva mínima d'acord amb el TRLU.
- Es destinarà un mínim del 40% del sostre potencial a activitats econòmiques.
- Sector supeditat a les despeses de millora del risc d'inundabilitat del rec Susanna i el Rec del Mal Pas. Participació en les despeses de l'etapa 2 i 3 del "Desenvolupament i compatibilitat urbanística dels sectors Rec Susanna i Mal Pas Figueres Vilafant". Per al seu desenvolupament és necessari l'execució de les obres d'integració de la secció del curs del rec del Malpàs a la xarxa de drenatge, donant continuïtat a la canalització urbana d'aigua amunt i assolint un funcionament d'eix principal de drenatge de tota la seva conca urbana.
- Caldrà donar resposta a les mesures de protecció ambiental recollides en l'EAE per a aquest sector o bé justificar que l'adopció d'altres mesures permet garantir la minimització dels impactes ambientals del sector.

Amb la possible adquisició d'aquestes finques, es fornarà part en la comunitat reparcel·latòria fet que propiciarà que, sense disposar de les dades definitives del Pla Parcial, permetrà disposar d'un aprofitament aproximat, tot fent un avanç de la reparcel·lació del sector, les proporcions d'aprofitament de les finques correspondrien aproximadament:

35,72% del sostre total residencial de (28.888 m²st -10%AU Adm: 25.999 m²st): 9.290 m²st

35,72% del sostre total comercial de (19259 m²st -10%AU Adm: 17333 m²st): 6.191 m²st

Ja que la voluntat municipal és disposar de sòl residencial, en el procés reparcel·latori es sol·licitarà disposar del total AU com a propietari en sòl residencial. Aquest fet donaria lloc, com a mínim, una forquilla d'aprofitament, tot considerant que actualment el valor del sòl comercial a Figueres té un valor de 1,5 respecte el valor del sòl residencial, 18.577 m²st residencial.

Document electrònic. Autenticitat i integritat verificables a www.figueres.cat/validador
Codi segur de verificació (CSV): 2573d8ba-011d-4b26-b23b-f7bd9e89c491

**Ajuntament de Figueres**

www.figueres.cat

Amb l'adquisició d'aquests terrenys, l'Ajuntament podria acumular solars per a la construcció, aproximadament, d'uns 240 habitatges.

Aquesta possible adquisició es realitzaria amb aportació dinerària provinent del Patrimoni Municipal del sòl i habitatge. Aquest fet propiciarà que en el desenvolupament del SUD 01 Hotel Ronda l'Ajuntament de Figueres disposarà, del 34,89% del sòl del sector, que segons certificat del secretari de la Junta de compensació (document annex a l'expedient) correspon al **35,72% de la propietat del sector**, formant part així de la junta reparcel·ladora, que fent front a les despeses de gestió i urbanització, obtindrà finques finalistes com a solars per a poder materialitzar habitatge de protecció pública de règim de lloguer.

CONDICIONATS DE FINQUES A ADQUIRIR PER A CONSTRUCCIÓ D'HABITATGE DE PROMOCIÓ PÚBLICA

Per tal de disposar d'altres ofertes de terrenys, s'ha de considerar els següents aspectes:

És intenció municipal disposar de terrenys que finalitzat el procés reparcel·ladori donin com aprofitament a finques d'ús residencial, per la qual cosa els terrenys han de estar localitzats en SUD d'ús residencial plurifamiliar principalment definits en el POUM vigent, per la qual cosa l'edificabilitat del sector no pot ser inferior a 0,6 m²st/m²sòl.

També és necessari que les finques a adquirir representin un percentatge superior al 25% del sector, amb una superfície mínima de 20.000m² sòl, per a obtenir un total de finques resultants i per tal de concentrar un percentatge la propietat significativa en el procés reparcel·ladori.

Les finques a adquirir no han de representar cap sobrecost a l'Administració per la qual cosa han de estar lliures de qualsevol edificació que, mentre no es desenvolupi el sector siguin objecte de manteniment i vigilància, així com no haver allotjat cap instal·lació o activitat que pugui representar una alteració dels terrenys per tractar-se de sòls contaminats.

S'ha de considerar interessant que, tot i que el municipi de Figueres no té una gran extensió del sòl urbà i urbanitzable, s'ha de poder prioritzar el desenvolupament dels sectors més propers al centre de la ciutat per a afavorir el seu desenvolupament i cohesió social no representant una segregació respecte al centre de la ciutat i afavorint la mixticitat d'aquesta. Així, es proposa que els terrenys a oferir no es situïn a una distància superior al 1,5 km. del centre.

Així es pot establir com a REQUISITS MÍNIMS que han de complir les finques ofertades:

1. Els terrenys a adquirir han d'estar lliures de qualsevol càrrega: no han de disposar de cap edificació, instal·lació ni elements en la totalitat de les finques ofertades.
2. Les finques han d'estar lliures de qualsevol contaminació del terreny que representi una càrrega per a la propietat en el procés reparcel·ladori
3. Els terrenys han de ser sòl urbanitzable delimitat i estar inclosos en sectors urbanitzables delimitats d'ús principal residencial i amb una edificabilitat bruta del sector mínima 0,6m²st/m²sòl
4. La superfície total del conjunt de les finques presentades en l'oferta: superfície mínima de 20.000m² i que representi mínim el 25% de la superfície del sector. Per tal de valorar la superfície de les finques es pendran les superfícies cadastrals d'aquestes. En cas de divergència amb la realitat física s'haurà de presentar aixecament topogràfic signat per tècnic competent corresponent per tal que es valori la superfície existent.
5. La distància màxima de les finques al centre de Figueres (Rambla, punt mig): 1.500m



Ajuntament de Figueres

www.figueres.cat

Per tal de valorar i puntuar les finques presentades, es considera convenient donar valor a aspectes rellevants que donin més potencial a la voluntat municipal de disposar del major nombre de solars per a la futura construcció d'HPO.

Es proposa que l'oferta presentada pugui representar un valor de compra inferior al màxim establert com a valor màxim de 18,01€/m²sòl, amb un màxim de **50 punts**.

Sense incrementar el valor de repercussió màxim en 18,01€/m²sòl, es considera que seria ventatjós disposar de terrenys amb superfícies superiors als 20.000m²sòl exposat com a superfície mínima.

Aquesta despesa, s'aplicarà a la partida 25301RA1500062900 Patrimoni Municipal del Sòl i habitatge, que disposa de crèdit suficient i adequat i executable. i que en data 03 d'abril de 2025 disposa de 2.818.662,19 €. Per a aquesta actuació inicial d'adquisició de terrenys s'ha previst una disponibilitat màxima del 21% del comput actual de la partida.

Així, la disponibilitat pressupostària prevista per aquest Ajuntament és un total de 600.000€.

I considerant com a valor de repercussió màxim de 18,01€/m²sòl, es proposa puntuar l'increment de sòl amb un màxim de **15 punts**.

També es considera convenient poder valorar les finques que es situin en sectors urbanitzables que disposen d'edificabilitat bruta superior al mínim establert en 0,60 m²st/m²sòl, indicat en el POUM amb edificabilitats dels diferents sectors que són 0,60-0,65 i 0,68 m²st/m²sòl amb un màxim de **20 punts**.

Altra factor a valorar és la situació dels sectors que, tot i trobar-se en un radi màxim de 1,5 km del punt mig de la Rambla considerat com a punt centric de la ciutat, els sectors que el seu desenvolupament complementin el sòl urbà existent i representi la cohesió de diferents barris de la ciutat. Per tant, es important que els terrenys a adquirir es localitzin en sectors que es trobin en un entorn ja desenvolupat envoltat de sòl urbà, com a mínim en el 70% del seu perímetre total del sector, valorant amb **15 punts**. S'adjunta plànol informatiu com Annex 1 on s'indica que els sectors que compleixen aquest requisits són SUD 01 Hotel Ronda, SUD 02 Els Olivars, SUD 05 Carretera de Llers

Per tant, el següent llistat indica com es puntuaran les ofertes presentades segons els següents criteris objectius:

1. Per millora de l'oferta econòmica amb la presentació d'un valor de repercussió inferior o igual a 18,01 €/m²sòl, amb un màxim de 50 punts

$$\text{Puntuació del licitador} = 50 \times \frac{\text{Preu millor oferta presentada}}{\text{Preu oferta licitador}}$$

2. Per un increment de la superfície de la totalitat de les finques ofertades a raó de 1 punt per cada 1.000 m²sòl amb un màxim de 15 punts

Superfície de les finques incloses en SUD:	Puntuació
20.000m²sòl	0,00 punts
21.000m²sòl	1,00 punts
22.000m²sòl	2,00 punts
23.000m²sòl	3,00 punts
24.000m²sòl	4,00 punts
25.000m²sòl	5,00 punts
26.000m²sòl	6,00 punts
27.000m²sòl	7,00 punts



Ajuntament de Figueres
www.figueres.cat

28.000m²sòl	8,00 punts
29.000m²sòl	9,00 punts
30.000m²sòl	10,00 punts
31.000m²sòl	11,00 punts
32.000m²sòl	12,00 punts
33.000m²sòl	13,00 punts
34.000m²sòl	14,00 punts
35.000m²sòl	15,00 punts
superior a 35.000m²sòl	15,00 punts

3. Per un increment de l'edificabilitat del sector a raó de 2,5 punts per cada increment de 0,01 m²st/m²sòl amb un màxim de 20 punts:

Edificabilitat sector segons POUM:	Puntuació
0,6 m²st/m²sòl	0,00 punts
0,65 m²st/m²sòl	12,50 punts
0,68 m²st/m²sòl	20,00 punts

4. Per finques situades en sector urbanitzables que permeten la cohesió i complexió del sòl urbà existent.

Els sectors han de colindar amb Sòl Urbà	Puntuació
Mínim 70% del perímetre del sector	15,00 punts

Això és tot el que la persona sotasignada pot informar segons el seus coneixements, que sotmet a raonament tècnic més ben fonamentat, als informes dels serveis jurídics i al millor criteri de la Corporació.

Signat electrònicament