



Expedient núm.: 2026/424

Procediment: Adquisició de terreny a Títol Onerós per Concurs al Casc Antic

Assumpte: Memòria justificativa

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1. Antecedents i justificació de la necessitat

El govern del municipi de Castelló d'Empúries actual és conscient de la necessitat i mostra un especial interès en la rehabilitació del casc antic del municipi que s'ha vist deteriorat en els últims anys. Es considera que cal renovar-lo oferint espais agradables visualment, que millorin la vida de les persones que viuen al municipi. A banda d'aquesta necessitat també es posa èmfasi en la necessitat urgent de disposar d'habitatge públic a preu just per a les persones que viuen en el nostre municipi.

En vistes de la necessitat de rehabilitar el casc antic del municipi i tenint en compte la manca d'habitatge públic com a problema estructural de la societat, el govern de l'Ajuntament de Castelló d'Empúries juntament amb el departament d'Habitatge i Urbanisme ha estat estudiant la possibilitat d'adquirir terreny al casc antic que pugui ajudar a revertir aquesta situació. D'aquesta manera es soluciona un doble problema, per una banda, l'Ajuntament adquireix terreny que desllueix el casc antic del municipi, i, per altra banda, obra la possibilitat de construir habitatge públic en un futur qualificant aquestes noves adquisicions de terreny com a Equipaments i incloent la possibilitat de construir-hi habitatge en la seva clau.

Així doncs, un cop estudiat el casc antic es constata que hi ha diversos terrenys amb característiques adequades que l'Ajuntament podria adquirir i arreglar dignificant la zona on es trobi i creant espais de comunitat o construint habitatge públic fomentant l'accés a l'habitatge assequible.

2. Fi i destinació del bé a adquirir

El bé immoble que es preveu adquirir es destinarà a la millora integral de l'entorn urbà, amb l'objectiu de reforçar la qualitat de l'espai públic, promoure





la cohesió social i contribuir al desenvolupament sostenible del teixit urbà existent. La finalitat principal és la de revitalització del casc antic.

Un cop formalitzada l'adquisició del bé immoble, es procedirà a la realització d'un estudi tècnic, urbanístic i socioeconòmic detallat que permeti analitzar les característiques físiques, la ubicació, la qualificació urbanística i les possibles afeccions normatives del terreny o edificació adquirida. Aquest estudi tindrà com a finalitat determinar el destí més idoni de l'immoble, garantint la seva coherència amb el planejament urbanístic vigent.

En funció dels resultats de l'anàlisi, el bé immoble podrà destinar-se a diferents usos d'interès públic, sempre amb la finalitat de contribuir a la millora i dinamització del casc antic. Entre les possibles actuacions a desenvolupar, es contempla la creació d'una plaça o espai lliure públic que afavoreixi la convivència ciutadana, la interacció social i la generació d'un entorn urbà de qualitat, incrementant les zones verdes i els espais de trobada per a la comunitat.

Igualment, es podrà valorar la implantació d'un equipament destinat a aparcament públic, amb l'objectiu de donar resposta a les necessitats de mobilitat de la zona, millorar l'accessibilitat als serveis i activitats existents, i reduir la pressió del trànsit rodat al nucli antic, contribuint així a una ordenació més eficient i sostenible de l'espai urbà.

Així mateix, una altra de les opcions a considerar serà la promoció d'habitatges de titularitat pública o protegida, destinats a facilitar l'accés a l'habitatge assequible, fomentar l'arrelament de la població i garantir la continuïtat de la vida residencial al casc antic. Aquesta actuació permetria donar resposta a la problemàtica de la manca d'habitatge, alhora que contribuiria a la regeneració del parc edificat i a la dinamització social i econòmica de la zona.

En tots els casos, les actuacions que es duguin a terme hauran de respectar els criteris de preservació del patrimoni arquitectònic i cultural, així com complir amb la normativa urbanística i sectorial aplicable, assegurant una



integració adequada del nou ús dins l'entorn existent i promovent un desenvolupament urbà equilibrat i sostenible.

3. Descripció de les característiques del bé a adquirir

Es vol adquirir un terreny o bé immoble que tingui una extensió compresa entre 100 i 200 m², per assegurar la viabilitat de la construcció d'habitatges sense comprometre l'equilibri urbanístic del nucli històric.

Haurà de ser sòl urbanitzable conforme al Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), amb les qualificacions adequades per a usos residencials i que permetin l'execució del projecte.

La parcel·la haurà de permetre la construcció d'una planta baixa i dues plantes superiors, segons les limitacions d'alçada i volumetria establertes pel POUM, respectant el caràcter arquitectònic del nucli antic.

Cal que el terreny tingui capacitat per a la construcció d'un mínim de quatre habitatges, amb superfícies ajustades a les normatives d'habitabilitat i destinats preferentment a ús residencial assequible.

El projecte haurà de complir amb les directrius del POUM pel que fa a la protecció del patrimoni arquitectònic i cultural, assegurant que la intervenció respecti l'entorn històric i segueixi criteris d'integració estètica.

La parcel·la haurà d'estar connectada a les xarxes bàsiques d'infraestructures urbanes (aigua, electricitat, clavegueram) i situada en una zona amb accés a serveis públics i equipaments bàsics.

El sòl adquirit es destinarà a la revitalització del nucli antic de Castelló d'Empúries, amb l'objectiu principal de donar una resposta efectiva a la problemàtica d'accés a l'habitatge que afecta el municipi i a millorar l'entorn urbà que està deteriorat en determinades zones. Aquest espai serà utilitzat per impulsar la construcció d'habitatges assequibles que responguin a les necessitats de la població local que actualment tenen dificultats per establir-se al municipi o bé a millorar la infraestructura urbana pública.





A més, aquesta adquisició s'emmarca en un projecte més ampli de millora del casc antic. La intervenció permetrà actuar sobre espais degradats o en desús, transformant-los en àrees urbanes de qualitat que contribueixin a millorar la imatge del municipi, alhora que es preserva i potencia el seu patrimoni històric i cultural. Aquestes accions tenen com a finalitat convertir el casc antic en un espai dinàmic i atractiu tant per als residents com per als visitants.

La necessitat d'aquesta actuació es justifica per la doble urgència de resoldre el dèficit d'habitatge assequible i de revitalitzar un casc antic que pateix un evident deteriorament. Aquesta iniciativa pretén ajudar a complir els objectius estratègics de creixement sostenible, cohesió social i promoció econòmica del municipi, assegurant que Castelló d'Empúries es mantingui com un espai de qualitat per viure i visitar.

4. Fonament jurídic

L'adquisició del bé immoble objecte d'aquest expedient es troba sotmesa al conjunt de normes que regulen l'activitat administrativa patrimonial, contractual i urbanística de les administracions públiques. A continuació es detallen les obligacions normatives aplicables:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
- Decret 336/1988, de 17 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament del patrimoni dels ens locals.
- Reial Decret 1372/1986, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de Béns de les Entitats Locals.
- Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014.

El contracte definit té la qualificació de contracte privat, tal com estableix l'article 9 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es traslladen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives



del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014.

I la resta de normativa aplicable.

5. Modalitat d'adquisició i preu

L'adquisició del bé immoble objecte del present procediment es durà a terme mitjançant concurs públic, d'acord amb el que estableix l'article 116.4 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques, així com amb els articles 28 i següents del Reglament General de la Llei 33/2003 del Patrimoni de les Administracions Públiques, aprovat pel Reial decret 1373/2009, de 28 d'agost. Aquest procediment garanteix el compliment dels principis de publicitat, concurrència, transparència, objectivitat i no-discriminació en la selecció del bé immoble a adquirir.

Així mateix, en tot allò no previst expressament per la normativa patrimonial esmentada, i en els supòsits en què es puguin produir dubtes interpretatius o llacunes normatives, s'aplicaran amb caràcter supletori els principis generals i les disposicions de la Llei de Contractes del Sector Públic, especialment pel que fa a la igualtat de tracte entre els licitadors, la lliure concurrència, l'eficiència en la utilització dels fons públics i la correcta gestió del procediment administratiu.

El Pressupost Base de Licitació, tenint en compte les característiques del bé a adquirir i el període de vigència del contracte, es determinarà prenent com a referència els Valors bàsics dels immobles urbans de l'Agència Tributària de Catalunya del 2026. D'acord amb les valoracions del tècnic geògraf on es fa referència aquest valors tenint en compte que Castelló d'Empúries està englobat a l'àrea A06 i que en la ubicació del casc antic es pren com a referència la categoria 5^a, entenent que aquesta categoria integra la ubicació de qualitat similar a la mitjana per l'ús residencial, el preu per m² és de 691 €/m².

En aplicació d'aquest valor de referència, i atenent a la superfície prevista de l'immoble de, com a màxim 200 m², el pressupost resultant per a l'adquisició

ascendeix a un import total de 138.200 euros, impost sobre el valor afegit exclòs. Un cop aplicat l'Impost sobre el Valor Afegit vigent, la quantia total del Pressupost Base de Licitació s'estableix en 167.222 euros, IVA inclòs. La despesa s'imputarà a la partida número 17 232 62218 Patrimoni Municipal del Sol.

L'adjudicació del contracte es durà a terme d'acord amb els criteris d'adjudicació objectius establerts al plec de prescripcions tècniques, els quals permetran valorar de manera comparativa les ofertes presentades, garantint una selecció eficient i ajustada a l'interès públic, així com el compliment dels requisits tècnics, econòmics i jurídics exigits.

Maria Pujol Pujadas
Tècnica d'Habitatge

Castelló d'Empúries, a la data de la signatura electrònica.