



AJUNTAMENT DE LA COMTAL VILA DE RIPOLL

AJUNTAMENT DE RIPOLL

Edicte d'aprovació definitiva de la modificació de l'ordenança municipal que regula l'acció concertada per a la rehabilitació d'habitatges al Barri Vell per destinar-los a habitatges de lloguer social.

L'Ajuntament de Ripoll, en sessió plenària de data 30 de novembre de 2021, va aprovar inicialment la modificació de l'ordenança municipal reguladora que regula l'acció concertada per a la rehabilitació d'habitatges al Barri Vell per destinar-los a habitatges de lloguer social. Es va sotmetre l'expedient a informació pública per un termini de trenta dies hàbils mitjançant la publicació d'un anunci al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, número 8555 de data 20 de gener de 2022, al Diari Oficial de la Província de Girona, número 249 de data 30 de desembre de 2021, al tauler municipal d'edictes i en la web de l'ajuntament www.ripoll.cat. Durant el el termini d'exposició pública, no s'ha presentat cap al·legació, objecció i/o reclamació, per la qual cosa l'acord d'aprovació inicial ha esdevingut definitiu, d'acord amb el que disposin els articles 49 c) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local; 178.1 c) del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, i 65.1 del Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals.

De conformitat amb el que preveuen els articles 70.2 de la Llei reguladora de les bases del règim local, 178.2 del Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya i 66.1 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, es procedeix a publicar el text íntegre de l'ordenança i que es transcriu a continuació:

“ORDENANÇA REGULADORA DE L'ACCIÓ CONCERTADA PER A LA REHABILITACIÓ HABITATGES AL BARRI VELL PER DESTINAR-LOS A HABITATGES DE LLOGUER SOCIAL

Article 1. Objecte de l'acció concertada

L'objecte d'aquesta ordenança és la regulació de l'acció concertada en matèria de promoció d'habitatges buits i, específicament, la rehabilitació d'habitatges al barri vell, per tal d'aconseguir el doble objectiu de rehabilitar i millorar el barri vell a nivell urbanístic i permetre l'accés a l'habitatge a preus accessibles, amb una ampliació de la borsa i del parc d'habitatges de lloguer, per fomentar i promocionar activitats socials i econòmiques d'interès públic, amb caràcter plurisubjectiu i d'interès comú.

Els objectius bàsics de les bases d'acció concertada són:

- Millora del parc d'habitatges del barri vell
- Reduir els immobles desocupats
- Captació d'habitatges buits per destinar-los a borsa de lloguer
- Ajudar als propietaris a la rehabilitació i donar-los garanties per posar els habitatges al mercat
- Incrementar l'oferta d'habitatges a la borsa de lloguer social



AJUNTAMENT DE LA COMTAL VILA DE RIPOLL

Els immobles objecte de l'acció concertada han d'estar inclosos en l'àrea urbana limitada en el programa de barris, que està delimitada pels carrers Raval de Barcelona, pont de la carretera de Barcelona, riu Ter, pont Olot, carrer Santa Maria, carrer de la Farinera, carrer del Nord, Passatge Elies Rogent, carrer Pirineus fins al carrer Berenguer el Vell, carretera de Ribes fins al carrer Canarons, carretera de Ribes fins al Passeig de la Farga Catalana, Passera d'Ordina i enllaç al Raval de Barcelona. No obstant, la comissió tècnica, que serà la mateixa que la regulada en les bases de subvencions per rehabilitació d'habitatges, podrà valorar en casos excepcionals i d'interès especial la inclusió d'algun immoble fora d'aquest àmbit. En aquest cas es requerirà un informe que justifiqui l'excepcionalitat.

Les obres a realitzar han de ser obres de rehabilitació. S'entén per rehabilitació totes les actuacions destinades a aconseguir l'adequació o la millora funcional i d'habitabilitat dels habitatges.

Els objectius anteriors són compatibles amb la modalitat d'acció concertada per que la promoció i gestió d'habitatges es troba dins de les competències pròpies del municipi.

Article 2.- Caràcter d'interès públic

La rehabilitació d'habitatges, si bé és una activitat que pot prestar la iniciativa privada, la realitzada té un component de foment d'activitats empresarials que no concorre en aquella iniciativa privada, al donar un destí als habitatges d'ús social.

Article 3. L'acolliment objecte de l'acció concertada.

Poden acollir-se a l'acció concertada les persones físiques (propietaris) i persones jurídiques (societats), que siguin propietàries d'habitatges que reuneixin les condicions descrites en l'apartat tercer i que posin els habitatges en lloguer a través de la Borsa de Mediació per al lloguer social de l'ajuntament de Ripoll.

Un mateix propietari només podrà accedir a un ajut anual, excepte que no s'esgoti la partida pressupostaria i la comissió ho decideixi.

Article 4. Condicions dels habitatges

Per optar a l'acció concertada, els habitatges que se cedeixin per lloguer hauran de complir les condicions següents:

- a) Estar ubicat a l'àmbit definit
- b) Estar desocupat en la data de la sol·licitud de la subvenció
- c) Que les obres a realitzar permetin adequar l'habitatge a les condicions d'habitabilitat i disposi de la cèdula d'habitabilitat corresponent en el moment de formalitzar el contracte de lloguer.

Article 5. Naturalesa administrativa del conveni d'acció concertada.

La concertació de la cessió d'habitatges per part dels propietaris, s'instrumenta mitjançant conveni o concert de naturalesa administrativa.



AJUNTAMENT DE LA COMTAL VILA DE RIPOLL

Article 6. Obres de rehabilitació

Les obres que es poden acollir dins d'aquesta acció són les que permeten obtenir l'habitabilitat de l'habitatge, i concretament queden definides en els següents punts:

- Adequació de les peces i elements que conformen l'habitatge per tal d'obtenir les condicions mínimes d'habitabilitat i les necessàries perquè pugui ser ocupat per un llogater.
- Arranjament de banys i cuines adaptant-los als mínims d'habitabilitat i a les condicions necessàries perquè pugui ser ocupat per un llogater.
- Repàs o recanvi dels elements de l'habitatge deteriorats per manca de conservació o manteniment, de pintura, terra, portes, finestres i altres.
- Adequació funcional: obres que proporcionin condicions suficients estanquitat a la pluja i a la humitat, aïllament tèrmic i acústic, reparació, renovació i dotació d'instal·lacions generals d'aigua, gas, electricitat, calefacció, instal·lació i millora de la xarxa de sanejament.

Totes les actuacions s'han d'ajustar a les normatives reguladores corresponents.

Els tècnics municipals podran valorar l'adequació de les despeses de les obres de reforma de l'habitatge si es considera necessari, al mateix temps que podran informar sobre la conveniència o no de realitzar les obres en el cas que es consideri que l'edifici de forma global no compleix les condicions de seguretat. En el cas, que la comissió ho consideri necessari es podrà sol·licitar un informe complementari emès per un tècnic competent extern.

Article 7. Comissió tècnica i participació tècnica

La Comissió tècnica responsable dels seguiments del programa està formada per un responsable de l'Oficina d'Habitatge, un dels Serveis Tècnics, un dels Serveis Socials i un representant de cada grup municipal.

Paral·lelament es crearà una borsa de tècnics que s'hauran d'inscriure i acceptar les condicions de l'ordenança.

Article 8. Temps de cessió i ús

Els propietaris cediran l'habitatge per un termini de 10 anys a la borsa de lloguer municipal. D'acord amb la inversió realitzada per l'ajuntament i el preu de lloguer determinat, segons els barems aprovats, el propietari cobrarà el lloguer una vegada amortitzat per l'ajuntament la inversió realitzada. Si es dona el cas, el propietari i l'Ajuntament poden fixar en el conveni, la distribució del lloguer entre les parts.

Article 9 . Destí dels habitatges

Els habitatges cedits es destinaran a la borsa d'habitatges municipals, prioritzant els lloguers socials. Els habitatges s'adjudicaran d'acord amb les bases que s'aprovin.



AJUNTAMENT DE LA COMTAL VILA DE RIPOLL

Article 10. Preus dels lloguers

Es fixa un preu màxim de lloguer en funció dels m² de l'habitatge

| Superfície útil habitatge | Import mensual |
|-------------------------------|----------------|
| Menys 45 m ² | 220 € |
| Entre 45 i 69 m ² | 300 € |
| A partir de 70 m ² | 350 € |

Aquests preus s'actualitzaran anualment.

Article 11. Procediment d'adjudicació

El conveni o concert administratiu s'adjudicarà mitjançant convocatòria anual que es delega a la Junta de Govern Local.

La concertació es realitzarà en aplicació del principi de lliure concurrència, mitjançant la publicació de les bases de concertació i d'acord amb el procediment establert a l'art. 131 del Decret 179/1995, de 13 de juny (Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals).

Anualment es farà campanya de captació, i en funció de la capacitat financera de l'ajuntament, s'aniran rehabilitant d'acord amb les directrius de la comissió. Es tindran en compte, l'estat de l'habitatge, la superfície, la demanda existent valorada en funció de les necessitats, i la distribució per zones. En cas que les obres dels habitatges cedits no es puguin planificar dins de l'any de la cessió, el propietari podrà rescindir el conveni d'acció concertada, si aconsegueix un destí pel mateix.

La comissió tècnica farà la proposta que elevarà a la Junta de Govern local per a la seva aprovació.

Una vegada aprovada la relació d'habitatges es procedirà a encarregar el projecte de la reforma a un tècnic dels participants inscrits a la borsa. Per garantir la participació dels tècnics inscrits es farà un sorteig i es procedirà a una rotació dels mateixos. Una vegada finalitzada la roda, es tornarà a sol·licitar als tècnics el seu interès en participar i per tant una nova inscripció per al nou procediment.

L'import màxim dels honoraris serà del 10% de les despeses de reforma / rehabilitació. En cas que les obres de rehabilitació superin l'import de 20.000,00 € i el propietari assumeixi la diferència, el cost dels honoraris podrà ser de fins el 10% total, sent el propietari qui assumeixi aquesta diferència.

Article 12.- Conveni d'acció concertada per la cessió d'ús i rehabilitació d'habitatges

S'establirà un Conveni d'acció concertada per la rehabilitació de l'habitatge per destinar-ho a lloguer social, entre el propietari cedent i l'Ajuntament de Ripoll.



AJUNTAMENT DE LA COMTAL VILA DE RIPOLL

Article 13. Pagament de les despeses

L'Ajuntament de Ripoll assumirà les despeses de reforma / rehabilitació fins un import màxim de 20.000 €.

Article 14. Seguiment i control de l'acció concertada

Correspon a l'Ajuntament de Ripoll el seguiment i control de de la rehabilitació i la gestió dels contractes de lloguer durant el temps de cessió de l'habitatge, que es fixa en 10 anys.

Article 15. Suspensió i revocació de l'acció concertada

S'aplicaran els supòsits de suspensió i revocació de l'acció concertada previstos a l'article 135 del Decret 179/1995.

Article 16. Finalització del conveni

L'Ajuntament es fa responsable del seguiment de l'ús de l'habitatge per part del llogater, i es compromet a entregar l'habitatge una vegada finalitzada la cessió, lliure, vacu expedit.

Aquesta resolució posa fi a la via administrativa i per tan procedeix interposar contenció administrativa davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, en el termini de dos mesos, a comptar des del dia següent de la seva publicació.

Ripoll, a la data de la signatura electrònica

Jordi Munell i Garcia
Alcalde