



**INCASÒL**  
Institut Català  
del Sòl

# Actuació Residencial Avinguda Santa Bàrbara Amposta (Montsià)

## **DOCUMENT D'INFORMACIÓ SOBRE L'ADJUDICACIÓ DE LA PARCEL·LA 2, EN EL SECTOR RESIDENCIAL AVINGUDA SANTA BÀRBARA A AMPOSTA**



**Barcelona, juliol de 2011**



Generalitat  
de Catalunya

## COMERCIALIZACIÓ DE LA PARCEL·LA NÚM. 2, AL SECTOR RESIDENCIAL AVINGUDA SANTA BÀRBARA DINS DEL TERME MUNICIPAL D'AMPOSTA

---

### 1. OBJECTE DE LA COMERCIALIZACIÓ

Aquesta comercialització té per finalitat la transmissió, mitjançant contracte de compravenda, de la parcel·la següent:

			<b>SUPERFÍCIE</b>	<b>SUPERFÍCIE</b>		
<b>Parcel·la</b>	<b>TIPOLOGIA</b>	<b>Habitatges</b>	<b>SÒL</b>	<b>SOSTRE</b>	<b>PREU BASE</b>	<b>5% FIANÇA PROVISIONAL</b>
2	Habitatge/Terciari	35	2.462,22	2.784,00	437.859,00 €	21.892,95 €

### 2. SITUACIÓ LEGAL

El 5 de maig de 2004 va ser aprovada definitivament la modificació puntual del Pla General mitjançant la qual es delimitaven i classificaven com a sòl urbà els terrenys de l'àmbit del PAU-3 del municipi d'Amposta. Es tractava de terrenys parcialment urbanitzats, amb disposició de tots els serveis. L'acord es va publicar el 27 d'octubre de 2004.

El 12 de maig de 2006, la Direcció de l'Institut Català del Sòl va acordar aprovar definitivament el Projecte de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

El 26 de gener de 2007 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Terres de L'Ebre va aprovar definitivament el POUM d'Amposta, supeditant la seva publicació i consegüent executivitat a la redacció d'un text refós que incorporés d'ofici les prescripcions establertes en la valoració de l'aprovació del document. Finalment, l'acord va ser publicat al DOGC núm. 5052 el 21 de gener de 2008.

El POUM vigent, qualifica els terrenys objecte de la present modificació com a sòl urbà residencial, clau 14a. Actualment, una de les parcel·les qualificades amb la clau 14a està edificada amb ús residencial d'habitatge de protecció oficial.

En data 29 de novembre de 2010, el Ple de l'Ajuntament d'Amposta va aprovar inicialment la Modificació Puntual del POUM, sent aquesta anomenada Modificació Puntual número 25 del POUM d'Amposta.

El dia 24 de març de 2011 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Terres de L'Ebre va aprovar definitivament la Modificació Puntual núm. 25 del POUM d'Amposta, en l'àmbit del PAU-3, Av. Santa Bàrbara – Carmelites Teresianes, per l'ampliació d'ús comercial i oficines en la qualificació urbanística residencial 14a, promoguda per l'Incasol i tramitada per l'ajuntament d'Amposta.



### Descripció de la Parcel·la:

Parcel·la núm. 2 resultant del Projecte de Reparcel·lació del Polígon "Avinguda Santa Bàrbara" del municipi d'Amposta, finca registral 45.563, inscrita al Registre de la Propietat d'Amposta núm. 1 al tom 3.854, llibre 538, foli 77, inscripció 1a, de 2.462,22 m<sup>2</sup> de superfície i 2.784,00 m<sup>2</sup> de sostre.

### 3. INFORMACIÓ URBANÍSTICA

La documentació urbanística referent a aquesta parcel·la es podrà consultar a l'Àrea de Vendes de l'Institut Català del Sòl (Carrer Còrsega, 289, 3a planta, Barcelona).

D'acord amb el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, s'anunciarà la venda com a mínim en dos diaris de gran difusió, i en els taulers d'anuncis de l'Institut Català del Sòl i de l'Ajuntament d'Amposta.

En l'anunci es farà constar com a mínim el nombre de parcel·les que s'ofereixen, el lloc on es podrà consultar la documentació tècnica i administrativa i el termini per a optar a l'adjudicació.

### 4. PREU BASE D'ALIENACIÓ

El preu de la parcel·la és de 486.509,95 €. D'acord amb les mesures que l'Institut Català del Sòl està prenent per obtenir ingressos a curt termini, s'ha considerat determinar el sistema de pagament al comptat per aquesta parcel·la.

És per aquest motiu que en aquest cas s'ha previst publicar aquesta nova concurrència amb un únic sistema de pagament, el pagament al comptat, oferint a l'adjudicatari un 10% de descompte sobre el preu base de la parcel·la, quedant fixat el preu base d'alienació de la parcel·la en **437.859,00 €**. S'acceptaran propostes de millora del preu base de la parcel·la.

Sobre el preu d'adjudicació s'aplicarà l'IVA corresponent al tipus vigent.

### 5. CAPACITAT PER CONTRACTAR

Podran participar en l'adjudicació totes aquelles persones, físiques o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguin plena capacitat d'obrar, no estiguin incloses en cap de les prohibicions de contractar que es recullen en l'article 49 de la vigent Llei de Contractes del Sector Públic.

A les empreses no comunitàries i a les comunitàries no espanyoles, li seran d'aplicació el que disposen els articles 44 i 47, respectivament, de l'esmentada Llei de Contractes del Sector Públic.

Cada sol·licitant podrà presentar només una instància.

### 6. DOCUMENTACIÓ REQUERIDA

L'oferta de la parcel·la es presentarà en tres sobres (el sobre núm. 3 tancat) que contindran la documentació següent:



### Sobre núm. 1 – documentació administrativa

- 1) Instància signada pel sol·licitant (Annex V). Si és una societat caldrà aportar una fotocòpia de l'escriptura de constitució i dels poders del signant de l'oferta.
- 2) Fotocòpia del DNI del signant de la proposta.
- 3) Document de declaració de no estar comprès en cap causa d'incapacitat o incompatibilitat per a contractar amb l'Administració i al corrent de les seves obligacions tributàries i de la seguretat social.

### Sobre núm. 2 – documentació tècnica

- 1) Millores en el pla d'etapes (calendari d'inici i acabament de les obres de construcció) per a la construcció de l'edificació.
- 2) Experiència en el sector en el tipus d'activitat prevista.
- 3) Memòria complementària que el concorrent consideri aclaridora i necessària per a la comprensió d'aquesta documentació tècnica.

### Sobre núm. 3 – documentació econòmica (presentada en sobre tancat)

- 1) Proposta de millora del preu base de la parcel·la. Omplir el model de l'Annex IV.

### Fiança:

Es lliurarà una fiança equivalent al 5% de l'import base fixat a la base anterior núm. 1, mitjançant aval bancari o xec bancari nominatiu. Aquesta fiança haurà d'anar fora del sobre de l'oferta econòmica, i contra aquesta s'estendrà el rebut corresponent.

## 7. PRESENTACIÓ DE SOL·LICITUDS

Les sol·licituds hauran de presentar-se al registre de l'Institut Català del Sòl (carrer Còrsega 289, planta baixa, Barcelona) abans de les 12.00 h del dia 16 de setembre de 2011.

La presentació de les sol·licituds suposa l'acceptació sense condicions d'aquest document per part del sol·licitant.

No s'admetran proposicions per correu.

## 8. PROCEDIMENT PER A L'ADJUDICACIÓ

El dia 22 de setembre a les 12 hores, a la sala d'obertura de pliques de l'Institut Català del Sòl al carrer Còrsega, 289, es procedirà a obrir el sobre núm. 3, referent a la documentació econòmica de les sol·licituds presentades.



Posteriorment i un cop constituïda la comissió d'avaluació nomenada per la Direcció de l'Institut Català del Sòl, aquesta estudiarà les ofertes presentades i podrà requerir als sol·licitants la documentació complementària que, a efectes d'aclariment, estimi necessària.

L'alienació es farà directament entre totes les sol·licituds presentades, en compliment del que disposa l'article 169 del text refós de la Llei d'Urbanisme, tenint present el termini de finalització de les obres, el projecte empresarial i la seva incidència en la comarca, així com l'oferta econòmica.

La comissió d'avaluació formalitzarà la proposta d'adjudicació a la Direcció, qui resoldrà i adjudicarà la parcel·la objecte de compravenda, notificant la seva decisió als diferents sol·licitants.

## 9. SIGNATURA DEL CONTRACTE DE COMPRAVENDA

Un cop notificada la proposta d'adjudicació, aquest Institut ingressarà la quantitat dipositada en concepte de fiança. Així mateix es convocarà a l'adjudicatari esmentat en el termini de quinze dies hàbils, per signar el corresponent contracte d'arres pel 10% del preu d'adjudicació de la parcel·la i l'IVA corresponent. A aquesta quantitat del 10% li serà aplicat l'import dipositat anteriorment com a fiança, per tant, la diferència fins a arribar a aquest percentatge, serà la quantitat que es lliurarà en el moment de la signatura del document d'arres.

L'adjudicatari que, per qualsevol motiu no justificat, no formalitzi el contracte d'arres o el posterior de compra-venda, s'entendrà que renúncia a l'adjudicació i per tant perdrà la quantitat dipositada en concepte de fiança i la entrega en concepte d'arres.

L'adjudicatari haurà de signar el contracte de compravenda, a requeriment de l'Institut Català del Sòl, el termini màxim de tres mesos a comptar des de la signatura del document d'arres.

En l'acte esmentat l'adjudicatari abonarà el preu de compravenda d'acord amb el sistema de pagament al comptat. Així mateix, abonarà en aquest acte l'IVA total.

La parcel·la no adjudicada podà ser venuda directament per l'Institut Català del Sòl, sense la necessitat de fer una nova concurrència d'ofertes.

## 10. CONDICIONS ECONÒMIQUES

### Modalitats de pagament

1. Pagament al comptat:
- A la firma del contracte (màxim de 3 mesos després de la reserva) pagament de la resta del preu base (90%).

### Liquidació de l'IVA (tipus vigent)

- 10% a la firma del contracte d'arres.
- 90% a la firma del contracte.

No formalitzar el contracte en el terminis determinats per l'Institut Català del Sòl, donarà lloc a la resolució de l'adjudicació amb la pèrdua dels pagaments per la reserva de la parcel·la.



La transmissió de la parcel·la es realitza amb l'atorgament del contracte de compravenda, lliurant-se en aquest acte la finca a la part compradora. L'Institut Català del Sòl formalitzarà mitjançant escriptura pública autoritzada davant de notari la compravenda a requeriment de qualsevol d'ambdues parts.

#### 11. DRETS DE L'ADJUDICATARI

Correspondran a l'adjudicatari els següents drets:

- 1.- La signatura del contracte de compravenda de la parcel·la adjudicada.
- 2.- La construcció i desenvolupament del seu projecte d'edificació o empresarial d'acord i en compliment de l'activitat proposada.
- 3.- L'Institut Català del Sòl autoritzarà al comprador per tal que pugui constituir una hipoteca sobre la parcel·la a favor d'una entitat financera, a fi de garantir l'atorgament de préstecs o crèdits per finançar, única i exclusivament, la finalització de la construcció d'aquestes parcel·les o bé constituir un arrendament financer immobiliari -"leasing immobiliari"- sobre la mateixa.

En el supòsit que l'Institut Català del Sòl autoritzi al comprador la constitució d'una hipoteca, les condicions resolutòries que s'imposin a favor d'aquest organisme quedaran automàticament posposades a la hipoteca, en el moment que aquesta es constitueixi mitjançant escriptura pública, sempre i quan s'hagi fet efectiu el pagament total de la parcel·la.

#### 12. OBLIGACIONS DE L'ADJUDICATARI

- 1.- El comprador destinarà la parcel·la adquirida als usos permesos pel planejament vigent, i es compromet a respectar íntegrament les normes urbanístiques vigents a la zona.
- 2.- L'adjudicatari haurà de començar l'edificació de la parcel·la amb la preceptiva llicència municipal com a màxim abans de dos anys de la signatura del contracte, a realitzar-la al ritme que assenyali el projecte de construcció i a cobrir d'aigües l'edifici en el termini màxim de tres anys i mig.
- 3.- La parcel·la no podrà ser venuda a un tercer fins que no s'hagin complert les obligacions d'edificació fixades.

#### 13. CONDICIONS GENERALS

Còrsega, 289 6è  
08008 Barcelona  
Tel. 93 228 60 00  
Fax 93 228 60 01  
incasol@gencat.cat  
www.incasol.cat



En tot allò no previst en aquest document serà d'aplicació el model de contracte de compravenda que s'incorpora com a Annex I.

S'adjunten com a annexes:

- Annex I. Condicions Generals de venda
- Annex II. Extracte de la normativa urbanística
- Annex III. Plànols
- Annex IV. Model de proposta del preu i de la modalitat de pagament
- Annex V. Model d'instància

Barcelona, 25 de juliol de 2011

**ANNEX I**  
**CONDICIONS GENERALS DE VENDA**  
**(MODEL DE CONTRACTE)**



## CONDICIONS CONTRACTUALS (HABITATGE/COMERCIAL)

L'Institut Català del Sòl és un ens públic de la Generalitat de Catalunya, adscrit al Departament de Territori i Sostenibilitat, que de conformitat amb les competències que li atorga la seva llei fundacional 4/1980 de 16 de desembre, modificada parcialment per la Llei 4/2000 de 26 de maig de mesures fiscals i administratives, i en compliment del que disposa l'article 169 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, sobre normes per l'alienació de parcel·les propietat d'aquest Institut, VEN la parcel·la ressenyada al document assenyalat com apartat A d'aquest contracte amb subjecció a les condicions següents.

Que portant a efecte el contracte de compravenda enunciat els compareixents, en la qualitat en què intervenen,

### **MANIFESTEN I PACTEN**

#### PRIMER

L'Institut Català del Sòl representat pel seu director, ven a XXXX que compra el ple domini de la parcel·la ressenyada a l'apartat A d'aquest contracte, lliure de càrregues i gravàmens, excepte les que es derivin del present contracte, així com de llogaters i ocupants.

Així mateix, l'Institut Català del Sòl representat pel seu director, lliura en aquest acte la possessió de l'esmentada parcel·la a la part compradora que l'accepta i rep, per la qual cosa s'entén transmesa la titularitat dominical d'aquesta parcel·la.

Parcel·la núm. 2 resultant del Projecte de Reparcel·lació del Polígon "Avinguda Santa Bàrbara" del municipi d'Amposta, finca registral 45.563, inscrita al Registre de la Propietat d'Amposta núm. 1 al tom 3.854, llibre 538, foli 77, inscripció 1a, de 2.462,22 m2 de superfície i 2.784,00 m2 de sostre.

REFERÈNCIA CADASTRAL: 43014A029002400000BU

#### SEGON

El preu de la compravenda de la parcel·la és de XXXXXX €, el qual serà satisfet per l'adquirent en les condicions i terminis fixats a l'apartat B d'aquest contracte.

La quantitat feta efectiva amb anterioritat per l'adjudicatari en concepte d'arres o bé de fiança passa a ser considerada com a pagament inicial de la parcel·la.

La present transmissió està subjecta a l'Impost sobre el Valor Afegit (IVA) al tipus legalment aplicable. La part venedora ha rebut de la compradora per aquest concepte la quantitat de XXXXXX €, import de la quota meritada per l'esmentat impost que ha ingressat en el tresor públic, i rep en aquest acte la quantitat de XXXXXX € corresponent a la resta de l'IVA, que ingressarà en el tresor públic.

#### TERCER

L'Institut Català del Sòl autoritzarà en el seu cas al comprador, per tal que sobre la parcel·la objecte d'alienació, pugui constituir una hipoteca a favor d'una entitat financera, a fi de garantir l'atorgament de préstecs o crèdits per finançar la construcció, amb lliuraments supeditats al control per l'entitat creditora i proporcional al desenvolupament de la realització de l'edificació.

Les condicions resolutòries que s'imposin en l'escriptura quedaran automàticament posposades a la hipoteca que es constitueixi, de forma que aquesta, sense ulterior intervenció de l'Institut Català del Sòl, tingui caràcter



de primera sempre i quan s'hagi fet efectiu el pagament pendent.

## **CONDICIONS RELATIVES A LA PARCEL·LA**

### **QUARTA**

El comprador declara conèixer i estar conforme amb el Projecte d'urbanització i l'obra executada.

No obstant això, els panots corresponents a tota l'amplada de la vorera que delimita a la parcel·la, i la seva col·locació, aniran a càrrec del comprador.

### **CINQUENA**

La potència elèctrica assignada a la parcel·la és de 485,61 kW en baixa tensió.

Els costos generats per qualsevol petició superior a la potència elèctrica anteriorment mencionada seran satisfets pel comprador.

El comprador, tal i com s'estableixen en l'Article 47.5 del Reial Decret 1955/2000, d'1 de desembre, pel qual es regulen les activitats de transport, distribució, comercialització, subministrament i procediments d'autorització d'instal·lacions d'energia elèctrica, en el cas que sol·liciti una potència elèctrica superior a 100kW haurà de reservar i condicionar un local, segons la normativa de la companyia de subministrament d'energia elèctrica i la reglamentació vigent aplicable.

Els costos de reserva del local, obra civil i elèctrica fins el total funcionament de la instal·lació anirà a càrrec del comprador.

El comprador haurà de signar, amb l'empresa subministradora d'energia elèctrica, els documents necessaris per a la cessió i ús del local.

El comprador de la parcel·la, en el moment de demanar la potència elèctrica, haurà d'abonar els drets d'accés, d'enganxament i verificació establerts.

En el supòsit que el comprador transmeti o llogui l'edifici, es compromet a fer constar en el contracte de compravenda o de lloguer, per tal que l'adquirent o arrendatari n'estigui assabentat, els pactes abans esmentats.

### **SISENA**

L'adquirent haurà d'iniciar l'obra d'edificació en el termini de XXX anys a comptar de la data d'atorgament d'aquest contracte, i haurà de cobrir d'aigües l'edifici amb el corresponent tancament exterior de façanes abans de XXX, a comptar també des de l'esmentat atorgament, de conformitat amb allò establert en l'article 170.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

El comprador haurà d'aportar dins l'esmentat termini de XXX anys per l'inici de les obres la llicència municipal de construcció i la certificació del tècnic director de l'obra conforme aquestes s'han iniciat. La coberta d'aigües s'ha de justificar mitjançant el certificat del tècnic director de l'obra.

L'Institut Català del Sòl podrà, prèvia sol·licitud del comprador, prorrogar els terminis abans esmentats en sis mesos més, per causes que no siguin imputables a l'adquirent i que haurà de justificar fefaentment.

L'Institut Català del Sòl es reserva el dret d'inspeccionar l'estat de les obres en construcció per tal de garantir que es realitzin d'acord amb les disposicions fixades en aquest contracte; l'adjudicatari està obligat a facilitar les tasques d'inspecció als serveis tècnics d'aquest organisme.



## SETENA

La superfície de la parcel·la serà objecte de rectificació si en efectuar-se el replanteig de la mateixa sobre el terreny, s'evidenciés una variació de la superfície real respecte a l'expressada en aquesta compravenda superior al quatre per cent, en més o en menys.

En el cas de fixar-se el preu en funció de la superfície de la parcel·la, es rectificarà el preu en proporció al cost unitari de la present alienació si la superfície de la mateixa s'hagués de modificar per les causes determinades al paràgraf anterior. En cas contrari, la superfície i el preu total dels terrenys es consideraran definitius.

En el supòsit que el preu de la parcel·la s'hagi fixat en funció de l'edificabilitat, es rectificarà el preu en proporció al cost unitari de la present alienació, si aquesta edificabilitat quedés afectada per una diferència en més o menys superior al quatre per cent. En cas contrari, la superfície de sostre i el preu total dels terrenys es consideraran definitius.

## VUITENA

L'Institut Català del Sòl o l'ajuntament corresponent podran promoure la creació d'una junta de conservació de la qual hauran de formar part els titulars de les parcel·les de l'àmbit de l'actuació.

## CONDICIONS RELATIVES A L'INTERÈS SOCIAL

### NOVENA

El comprador no podrà transmetre per qualsevol títol, onerós o gratuït, la parcel·la objecte d'adquisició mentre no s'hagin complert totes les obligacions fixades en aquest contracte, formalitzada l'escriptura d'obra nova i de divisió en propietat horitzontal de l'edifici.

## CONDICIONS RESOLUTÒRIES DEL CONTRACTE

### DESENA

L'Institut Català del Sòl podrà resoldre aquest contracte en els supòsits següents:

1. La no realització de l'edificació dins els terminis fixats a la clàusula sisena de les condicions relatives a la parcel·la.
2. L'alienació total o parcial de la parcel·la abans d'haver complert totes les obligacions fixades en aquest contracte, sense perjudici de les possibles responsabilitats civils en què pogués incórrer.
3. Si en el termini de 5 anys, comptats des de la data del contracte de compravenda i abans d'haver-se edificat la parcel·la, s'aprova una modificació del planejament urbanístic general que comporti un increment de valor de l'esmentat terreny. Aquesta modificació només pot tenir lloc per les circumstàncies sobrevingudes que objectivament la legitimin d'acord amb el què disposa l'article 97.2.a del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.
4. La no obtenció de la llicència ambiental per activitats, per la qual es va optar a la concurrència en el termini de 3 mesos a comptar des de la finalització de les obres de construcció. *(aquesta clàusula només serà d'aplicació en el supòsit que la parcel·la adjudicada es destini a una activitat comercial)*

## ONZENA

Resolt el contracte i sense perjudici d'altres responsabilitats, el comprador tindrà dret a la devolució del 70% del capital pagat fins a la data de la cancel·lació amb l'IVA corresponent.



En el supòsit que l'adquirent hagi realitzat obres a la parcel·la, abans de la resolució del contracte, tindrà dret a que se li aboni el valor de les obres i edificacions que hagi realitzat de conformitat amb la llicència d'obres atorgada. Aquest import, així com els possibles danys efectuats a la parcel·la, serà calculat per un pèrit oficial designat pel Col·legi d'Arquitectes de Catalunya. Aquest encàrrec serà satisfet per meitats entre la part compradora i l'Institut Català del Sòl.

Els imports abans esmentats, als quals té dret l'adquirent, seran retornats prèvia deducció de les càrregues i gravàmens constituïts amb l'autorització de l'Institut Català del Sòl i dels possibles danys que s'hagin efectuat a la parcel·la, quan aquesta sigui venuda a tercers per l'Institut Català del Sòl.

#### DOTZENA

En el supòsit que les càrregues i gravàmens autoritzats, sobrepassin la quantitat fixada en la clàusula tretzena, l'Institut Català del Sòl se'n rescabalarà amb càrrec a l'import en què es valorin les obres o les edificacions realitzades.

#### TRETZENA

En el supòsit que les obres fossin il·legals o no s'acomodessin a la llicència d'obres, l'import de la demolició de tot allò que hagi estat construït indegudament es restarà de la quantitat a retornar a l'adquirent.

#### CATORZENA

En tot cas, el domini de la parcel·la venuda, juntament amb totes les seves accessions, revertirà amb caràcter retroactiu al patrimoni de l'Institut Català del Sòl, acreditant el compliment de la condició resolutòria per qualsevol dels mitjans de prova admesos en Dret i el lliurament o la consignació a favor de l'interessat de l'esmentat 70% amb les pertinents deduccions.

### **RESPONSABILITATS PER INCOMPLIMENT I DANYS**

#### QUINZENA

L'adquirent es compromet a indemnitzar l'Institut Català del Sòl pels danys i perjudicis que pugui ocasionar en l'obra urbanitzadora del polígon, que seran valorats pels serveis tècnics d'aquest organisme. La indemnització es farà efectiva d'acord amb allò que s'estableix en el capítol cinquè del títol VI de la Llei de règim jurídic de les Administracions públiques i del Procediment Administratiu comú.

#### SETZENA

El comprador s'obliga a notificar a l'Institut Català del Sòl l'acabament de les obres, per tal que per part dels serveis tècnics d'aquest Institut es pugui comprovar si s'han efectuat danys a l'obra urbanitzadora, i, si s'escau, es valori la seva quantia.

En el supòsit que en finalitzar les obres de construcció, la urbanització estigués cedida a l'Ajuntament corresponent, el comprador assumirà les mateixes responsabilitats amb l'administració municipal.

### **CONDICIONS RELATIVES A LA INSCRIPCIÓ**

#### DISSETENA

La transmissió de la parcel·la es realitza a l'atorgament del present contracte, lliurant-se la finca a la compradora. L'Institut Català del Sòl formalitzarà mitjançant escriptura pública autoritzada davant notari la compravenda objecte d'aquest contracte, a requeriment de qualsevol d'ambdues parts.

La part compradora estarà obligada a facilitar a l'Institut Català del Sòl una còpia simple de l'escriptura formalitzada.



#### DIVUITENA

El comprador s'obliga a donar-se d'alta i a tramitar el canvi de nom de la parcel·la adquirida en el Centre de Gestió Cadastral, a efectes de l'Impost sobre Béns Immobles (IBI), assumint la condició de subjecte passiu i obligat al pagament d'aquest impost a partir del període impositiu següent a la data de signatura d'aquest contracte.

Abans de signar l'escriptura de compravenda de la parcel·la, el comprador haurà d'acreditar davant de l'Institut Català del Sòl haver efectuat el canvi de nom, així com trobar-se al corrent de pagament de l'Impost de Béns Immobles.

#### DINOVENA

Totes les despeses que es derivin per aquest atorgament i les que es produeixin a partir de la signatura d'aquest document seran a càrrec de la part compradora, i en quant als impostos se satisfaran segons llei.

#### VINTENA

Atès que el transmissor és una entitat de dret públic de la Generalitat de Catalunya i d'acord amb allò que disposa l'article 11.3 de la Llei 4/80 de 16 de desembre se sol·liciten les exempcions fiscals pertinents.

*Pel cas que es construeixin habitatges a la parcel·la, s'establirà en el moment del contracte un dret de tempteig i retracte a favor de l'Institut Català del Sòl.*

**ANNEX II**  
**NORMATIVA URBANÍSTICA**  
**EXTRACTE DE LES ORDENANCES REGULADORES de la**  
**Modificació puntual núm. 25 del POUM d'Amposta: Ampliació d'ús**  
**comercial i oficines en la qualificació urbanística residencial 14a**

### 3.4. Planejament vigent i planejament proposat en la Modificació puntual del POUM d'Amposta

- **Fitxa del PAU -3 de sòl urbà no consolidat "Avinguda Santa Bàrbara – Carmelites Missioneres Teresianes"**

PLANEJAMENT VIGENT	PLANEJAMENT PROPOSAT
<b>1. Definició</b>	
Correspon a terrenys de sòl urbà no consolidat, que compten amb planejament aprovat on cal la gestió urbanística per la seva execució. Els objectius són l'obtenció per cessió gratuïta i obligatòria dels sistemes assenyalats pel POUM dins l'àmbit del Polígon d'actuació, l'equidistribució dels beneficis i càrregues del planejament i la urbanització dels terrenys.	
<b>2. Delimitació i àmbit</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Superfície delimitada: 31.353,78 m<sup>2</sup> sòl</li> <li>- Es delimita el Polígon d'actuació núm. 3 (PAU-3) del POUM</li> </ul>	
<b>3. Condicions d'ordenació</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La densitat d'habitatges és de 17,86 habitatges / ha. Nombre d'habitatges: 56 habitatges</li> <li>- S'adscriu al sistema viari una superfície de 7.882,14 m<sup>2</sup> sòl (25,14%)</li> <li>- S'adscriu al sistema d'equipaments educatius (clau 3a) una superfície d'11.061,87 m<sup>2</sup> sòl (37,98 %)</li> <li>- D'acord amb l'article 43.1 de la LUC 2/02, com que no es contemplen nous usos dins de l'àmbit de planejament ni es produeix edificabilitat addicional, no serà necessari que el Polígon d'actuació cedeixi el percentatge corresponent al 10% d'aprofitament urbanístic.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La densitat d'habitatges és de 17,86 habitatges / ha. Nombre d'habitatges: 56 habitatges. <b>En cas d'ocupar sostre edificable amb ús comercial o d'oficines es reduirà un habitatge permès per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre ocupat amb ús comercial o d'oficines.</b></li> <li>- S'adscriu al sistema viari una superfície de 7.882,14 m<sup>2</sup> sòl (25,14%)</li> <li>- S'adscriu al sistema d'equipaments educatius (clau 3a) una superfície d'11.061,87 m<sup>2</sup> sòl (37,98 %)</li> <li>- <b>D'acord amb l'article 40.2 del Decret Legislatiu 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i l'article 99 del decret legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, donat que l'actuació urbanística objecte de la present modificació no suposa un increment de l'aprofitament urbanístic per raó de la transformació d'usos preexistents i no hi ha augment d'edificabilitat, l'actuació està exempta de la cessió del 15% d'aprofitament urbanístic mig de l'actuació.</b></li> </ul>

<b>4. Condicions d'edificació i ús</b>	
<p>S'apliquen les següents regulacions</p> <p>a. Edificació residencial de volums plurifamiliar de la subzona 14a, amb les següents característiques:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Superfície de la subzona: 4.055 m<sup>2</sup>s</li><li>- Sostre màxim edificable a la subzona: 5.555 m<sup>2</sup>s</li></ul> <p>(No s'han comptabilitzat dins d'aquesta xifra els voladus autoritzats per la normativa)</p> <p>El polígon d'actuació haurà de destinar, com a mínim, el sòl corresponent al 20% del sostre residencial per la construcció d'habitatges de protecció pública i un 10% addicional d'habitatges en alguna modalitat corresponent a habitatge assequible.</p> <p>b. Edificació industrial aïllada en la subzona 15c1, amb les següents característiques:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Superfície de la subzona: 3.169 m<sup>2</sup>s</li><li>- Sostre màxim edificable a la subzona: 2.218 m<sup>2</sup>st</li></ul> <p>En qualsevol cas, el sostre màxim resultarà de l'aplicació de les determinacions aplicables a la clau urbanística corresponent</p>	<p>S'apliquen les següents regulacions</p> <p>a. Edificació <b>comercial o d'oficines i/o</b> residencial de volums plurifamiliar de la subzona 14a, amb les següents característiques:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Superfície de la subzona: 4.055 m<sup>2</sup>s</li><li>- Sostre màxim edificable a la subzona: 5.555 m<sup>2</sup>s, <b>el qual queda repartit:</b><ul style="list-style-type: none"><li>. <b>parcel·la 1: 2.757,40 m<sup>2</sup> st (*)</b></li><li>. <b>parcel·la 2: 2.797,60 m<sup>2</sup> st</b></li></ul></li></ul> <p>(No s'han comptabilitzat dins d'aquesta xifra els voladus autoritzats per la normativa)</p> <p>El polígon d'actuació haurà de destinar, com a mínim, el sòl corresponent al <b>50% del sostre qualificat amb la clau 14a</b> per la construcció d'habitatges de protecció pública.</p> <p>b. Edificació industrial aïllada en la subzona 15c1, amb les següents característiques:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Superfície de la subzona: 3.169 m<sup>2</sup>s</li><li>- Sostre màxim edificable a la subzona: 2.218 m<sup>2</sup>st</li></ul> <p>En qualsevol cas, el sostre màxim resultarà de l'aplicació de les determinacions aplicables a la clau urbanística corresponent</p>
<b>5. Condicions de gestió i execució</b>	
Sistema d'actuació per reparcel·lació segons la modalitat de cooperació	

*(\*)La parcel·la 1 d'aquesta normativa es correspon a la parcel·la 2 objecte de la concurrència*

• **art. 131 i 132 de la normativa del POUM vigent**

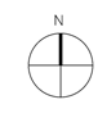
**SUBZONA 14a Avinguda Santa Bàrbara – Carmelites Missioneres Teresianes**

	PLANEJAMENT VIGENT	PLANEJAMENT PROPOSAT
<b>Art. 131- Condicions d'edificació</b>		
parcel·la mínima	1.500 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>
façana mínima parcel·la	20 m	20 m
alineacions	segons volumetria específica	segons volumetria específica
fondària	grafiada en plànols ordenació OR-04 (12 m)	- en ús comercial i oficines: 30 m, garantint un mínim de separació a límits de parcel·la de 2 m. En planta baixa s'admetrà la seva ocupació total mentre es garanteixi la separació mínima de 2m. respecte els límits de les parcel·les veïnes, admetent la possibilitat de supressió d'aquesta separació en planta baixa quan la titularitat de totes dues parcel·les sigui la mateixa - en ús residencial: 12 m
índex d'edificabilitat net	establert per gàlibs	establert per gàlibs de l'ús residencial
ocupació	grafiada en plànols ordenació OR-04	grafiada en plànol 3 d'aquesta modificació puntual de POUM. En planta baixa de l'ús comercial o d'oficines es preveurà una separació mínima de 2 m. respecte els límits de les parcel·les veïnes, admetent la possibilitat de supressió d'aquesta separació quan la titularitat de totes dues parcel·les sigui la mateixa
ocupació planta soterrani	es permet ocupar una franja de 4 m d'amplada paral·lela a la façana posterior de l'edifici	es permet ocupar la totalitat de la parcel·la
nombre de plantes màxim	PB+3p	PB+3p

alçada màxima	13,50 m	13,50 m
separació a vials	4,00 m excepte en façana principal	4,00 m excepte en façana principal
separació a veïns	grafiada en plànols ordenació OR-04	<b>grafiada en el plànol 3 d'aquesta Modificació puntual del POUM</b>

<b>Art. 132- Condicions d'ús</b>	
<p>S'admeten l'ús 1.3 d'habitatge plurifamiliar i el 16.1 ús d'aparcament en garatge particular lligat a l'ús residencial.</p> <p>Es permetrà l'ús d'habitatge a la planta baixa sempre que s'utilitzin solucions arquitectòniques que garanteixin la intimitat dels habitatges situats en aquest nivell</p>	<p>S'admeten l'ús d'habitatge plurifamiliar (ús 1.3, d'acord amb l'art. 341), <b>l'ús comercial, petits, mitjans i grans establiments, així com establiments comercials singulars (ús 4, d'acord amb l'art. 341), l'ús d'oficines (ús 5, d'acord amb l'art. 341)</b> i l'ús d'aparcament (ús 16, d'acord amb l'art. 341).</p> <p><b>L'ús d'aparcament relacionat amb l'ús comercial s'haurà d'ajustar a la legislació vigent. En grans establiments caldrà dotar de dues places d'aparcament per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre.</b></p> <p>Es permetrà l'ús d'habitatge a la planta baixa sempre que s'utilitzin solucions arquitectòniques que garanteixin la intimitat dels habitatges situats en aquest nivell</p>

**ANNEX III**  
**PLÀNOLS PARCEL·LA**



--- límit àmbit PAU-3  
- - - límit àmbit modificació puntual POUM



Títol del Projecte  
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM D'AMPOSTA: AMPLIACIÓ D'ÚS TERCARI EN LA QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA RESIDENCIAL 14a

Emplaçament  
AMPOSTA

Títol del Plànol  
EMPLAÇAMENT

Autor del Projecte  
ÀREA DE PRODUCCIÓ DE SÒL  
UNITAT DE PRODUCCIÓ DE SÒL ÀMBIT SUD

L'ARQUITECTA

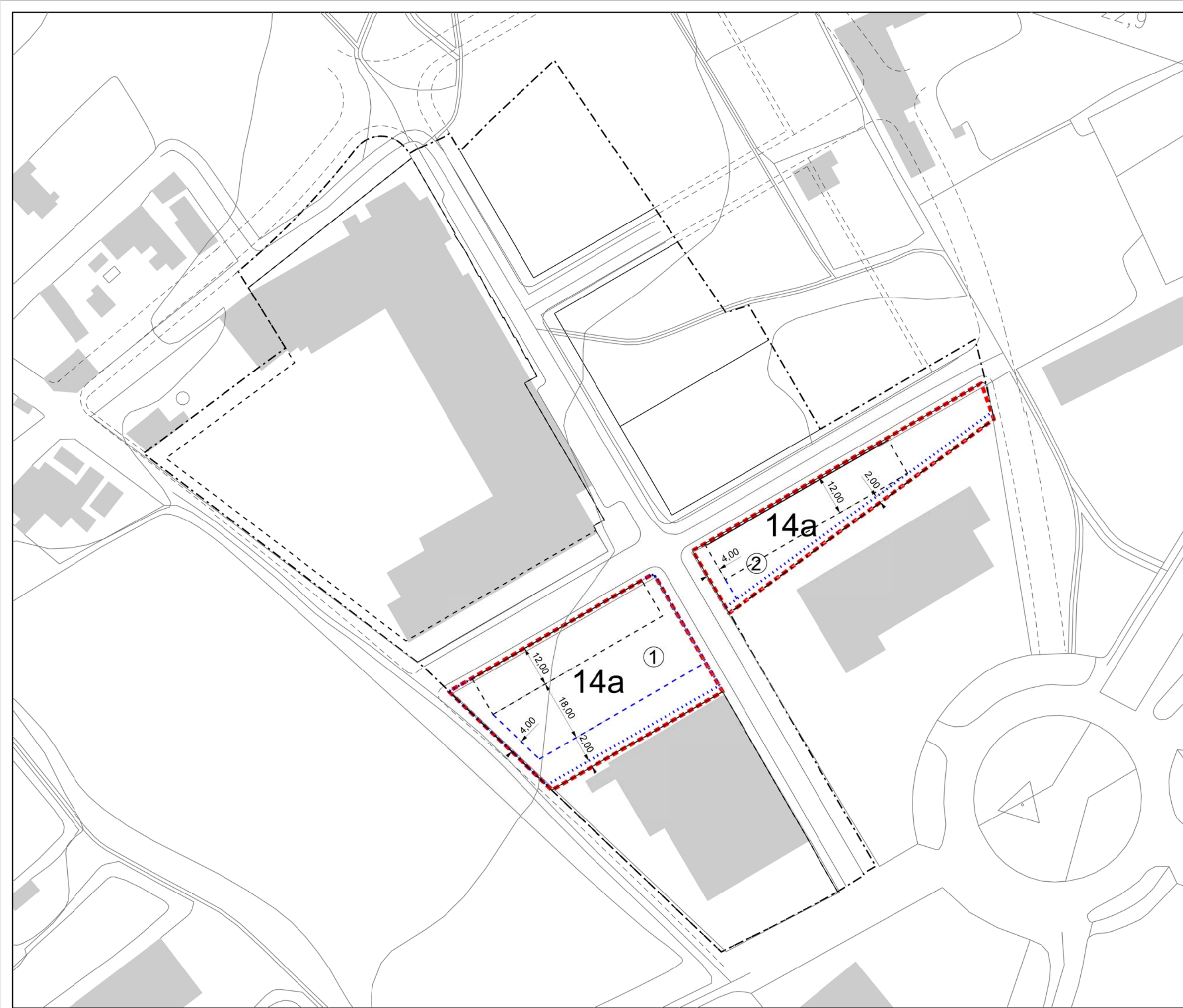
Escala  
1/2.000



Data  
Febrer 2011

Núm. Plànol  
1





- ① número parcel·la
- gàlib màxim ús residencial
- ..... gàlib màxim ús terciari en Pb  
 (separació a límits de parcel·les veïnes de 2 m, excepte quan coincideixi la titularitat de les dues parcel·les, cas que s'admetria la supressió d'aquests dos metres)
- gàlib màxim ús terciari en Pb+1, Pb+2 i Pb+3
- - - límit àmbit PAU-3
- límit àmbit modificació puntual POUM



Títol del Projecte  
**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL POUM D'AMPOSTA: AMPLIACIÓ D'ÚS TERCARI EN LA QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA RESIDENCIAL 14a**

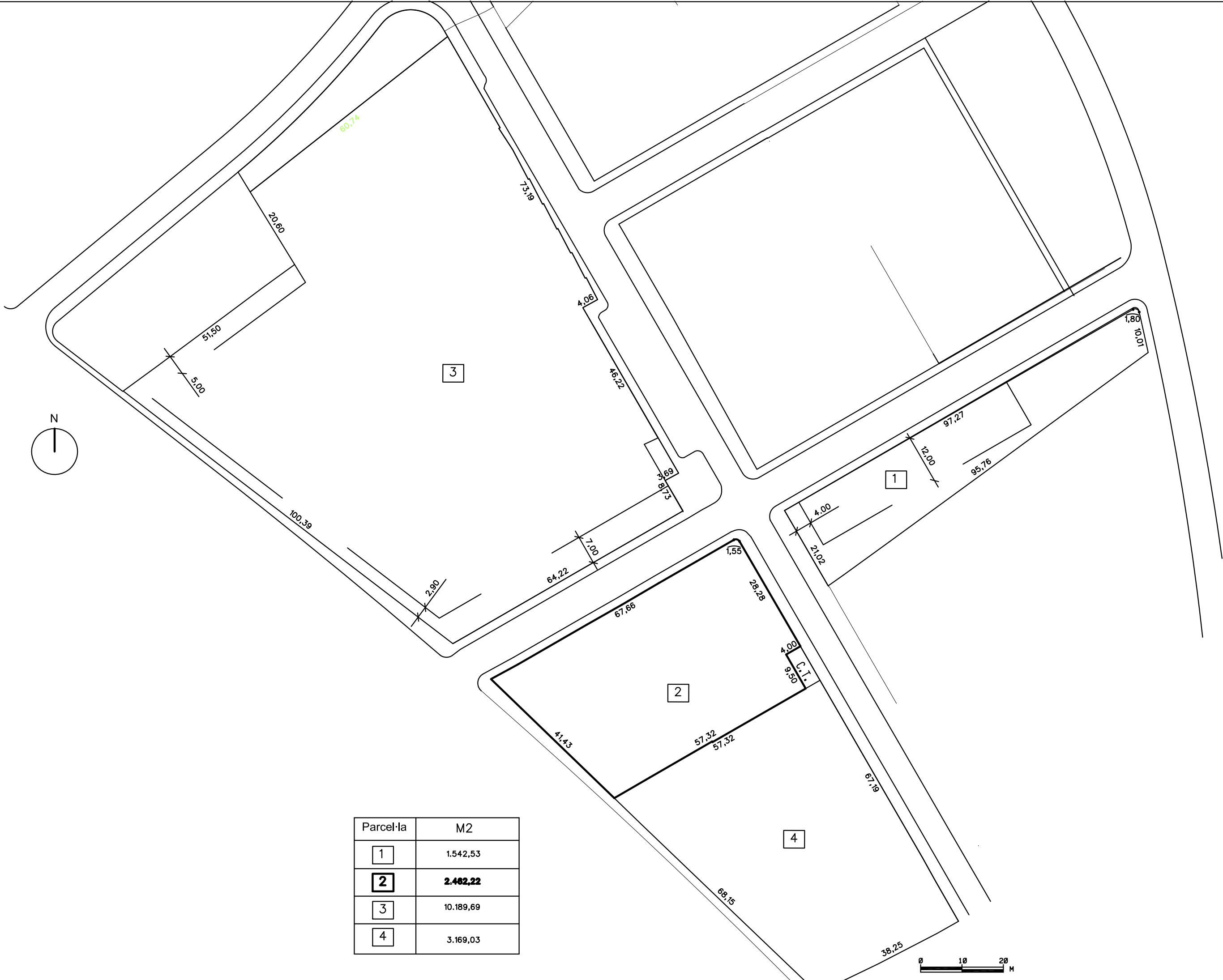
Emplaçament  
**AMPOSTA**

Títol del Plànol  
**PLANEJAMENT PROPOSAT**

Autor del Projecte  
**ÀREA DE PRODUCCIÓ DE SÒL**  
 UNITAT DE PRODUCCIÓ DE SÒL ÀMBIT SUD

L'ARQUITECTA  
 Escala  
 1/1.000

Data	Núm. Plànol
<b>Febrer 2011</b>	<b>3</b>



Parcel·la	M2
1	1.542,53
<b>2</b>	<b>2.462,22</b>
3	10.189,69
4	3.169,03

ANNEX IV

MODEL DE PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ (anirà dins del sobre 3 tancat)

En/Na \_\_\_\_\_, amb NIF núm. \_\_\_\_\_, actuant  
en nom i representació de \_\_\_\_\_, amb domicili a  
\_\_\_\_\_, al carrer \_\_\_\_\_, CP \_\_\_\_\_, telèfon  
\_\_\_\_\_

MANIFESTA

**ESTAR INTERESSAT EN L'ADJUDICACIÓ DE LA PARCEL·LA 2 DE L'ACTUACIÓ  
RESIDENCIAL AVINGUDA SANTA BÀRBARA D'AMPOSTA AMB LES SEGÜENTS  
CONDICIONS:**

Assenyalar l'opció escollida.

1. Destinar la parcel·la als següents usos (es pot marcar més d'un ús):

- ( ) Residencial
- ( ) Comercial
- ( ) Oficines

2. Que està interessat en la compra de la parcel·la, escollint la forma de pagament següent:

( ) al comptat

Que el preu proposat per adquirir la parcel·la és de:

\_\_\_\_\_ € (igualar o millorar la quantitat de 437.859,00 €).

3. El pla d'etapes previst per l'edificació de la parcel·la contempla:

Inici d'obres abans de \_\_\_\_\_ mesos des de la signatura del contracte de compravenda.  
(màxim 24 mesos des de la signatura de la compravenda).

Final d'obres abans de \_\_\_\_\_ mesos des de la signatura del contracte de compravenda.  
(màxim 42 mesos des de la signatura de la compravenda).

Signatura:

**ANNEX V**

**MODEL D'INSTÀNCIA** (que anirà fora dels 3 sobres presentats)

En/Na \_\_\_\_\_, amb NIF núm. \_\_\_\_\_, actuant  
en nom i representació de \_\_\_\_\_, amb NIF núm.  
\_\_\_\_\_, domicili a \_\_\_\_\_, al carrer  
\_\_\_\_\_, CP \_\_\_\_\_, telèfon \_\_\_\_\_,

**EXPOSA**

Que aporta la documentació requerida per a poder concórrer a l'adjudicació de la parcel·la 2 de l'actuació residencial Avinguda Santa Bàrbara d'Amposta, i la lliura a l'Àrea de Vendes d'acord amb el què s'estableix al plec de condicions.

El sotassinat manifesta estar assabentat i acceptar les ordenances i condicions que regeixen aquesta adjudicació mitjançant concurrència d'ofertes, que no està comprés en cap causa de incapacitat o incompatibilitat per a contractar amb l'administració, i que està al corrent de les seves obligacions fiscals i de la seguretat social.

Per la qual cosa,

**SOL·LICITA**

Que es tingui per presentada aquesta instància a l'efecte de poder concórrer a l'adjudicació de la parcel·la 2 de l'actuació residencial Avinguda Santa Bàrbara d'Amposta.

Barcelona, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2011