

**ANNEX 7.** Contracte de constitució d'un dret d'opció de compra de cosa futura de la finca situada a la partida anomenada 'Hostal Nou' i posterior addenda el 27 de febrer de 2023

**CONSTITUCIÓ D'UN DRET D'OPCIÓ DE COMPRA DE COSA FUTURA RELATIU A LA FINCA SITUADA A LA PARTIDA ANOMENADA "HOSTAL NOU" DEL MUNICIPI DE RIUDELLOTS DE LA SELVA.**

Barcelona, 3 de setembre de 2019.

**REUNITS**

D'una part, el senyor Albert Civit i Fons, com a director de l'Institut Català del Sòl, nomenat mitjançant l'Acord de Govern 24/2018, de 26 de juny, publicat al DOGC núm. 7652 de 28 de juny de 2018.

D'una altra part, el senyor Jaume Juher Iglesias, major d'edat, amb domicili a [REDACTED] provist de NIF [REDACTED].

**INTERVENEN**

El primer, en nom de l'Institut Català del Sòl amb NIF Q0840001-B, ens públic de la Generalitat de Catalunya, adscrit al Departament de Territori i Sostenibilitat, de conformitat amb les competències que li atorga la seva llei fundacional 4/1980, de 16 de desembre, text consolidat. Té el seu domicili a Barcelona, carrer de Còrsega, 273.

Té la facultat d'intervenir en aquest acte en virtut del seu càrrec de Director de l'esmentat ens, i en ús de les facultats que té delegades segons acord del Consell d'Administració de l'Institut Català del Sòl de data 2 de juliol, de 2014, elevat a públic, mitjançant escriptura autoritzada pel notari de Barcelona, senyor Ramon García Torrent Carballo, el dia 30 de setembre de 2014 amb número 2255 del seu protocol.

El senyor Jaume Juher Iglesias Conseller-Delegat de la companyia mercantil ROBERLO, S.A., amb domicili a RIUDELLOTS DE LA SELVA (Girona), Ctra. N-II, km 706,5 i amb CIF núm. A-17013947, segons escriptura pública d'elevació a públic dels acords socials -nomenament de membres del Consell d'Administració, distribució de càrrecs i nomenament de conseller-delegat de la companyia mercantil ROBERLO, S.A. atorgada davant la Notària de Santa Coloma de Farners, senyora Maria Dos Anjos González, el 23 de gener de 2015.

Les parts, en la condició en que cadascuna d'elles intervé, es reconeixen mútuament capacitat legal necessària per atorgar el present contracte, i

**EXPOSEN**

1

- I.- Que l'Institut Català del Sòl i la societat RIULAND, S.L. són propietàries per meitats indivises de la finca següent:

**DESCRIPCIÓ:** "RÚSTEGA: CASA amomenada "Hostal Nou" situada en el terme de Riudellots de la Selva, composta d'una extensió de terreny de cabuda, segons Registre de quatre-cents cinquanta-sis mil dos-cents trenta-set metres cinquanta decímetres quadrats, i segons recent medició de cinc-cents vuit mil vuit-cents vint-i-cinc metres amb setanta-set decímetres quadrats, dins la qual es troba situada la casa de pagès coneguda per "Hostal Nou" assenyalada amb el número 16, de planta baixa i un pis, amb pati interior i una era contigua, formant tot una sola finca que està travessada per la carretera G-534 d'accés a l'aeroport. Confronta: Est, Manso Mestre, Manso Riera i altres i porció segregada que serà de Catalana de Gas, S.A., avui Gas Natural SDG, S.A.; Sud, Francesc Taulina, Josep Barrera i altres i porció segregada que serà de Catalana de Gas, S.A. avui Gas Natural SDG, S.A. Oest, Blanca de Pujadas i Amparo de Ciurana; Nord, Blanca de Pujadas, Manso la Abadia i altres".

**TÍTOL:** Pel que fa a una meitat indivisa, pertany a la societat RIULAND, S.L., en plena propietat, a títol d'aportació, segons escriptura atorgada davant el Notari de Barcelona, senyor Francisco Armas Omedes en data 29 de setembre de 2004, amb el número de protocol 2835.

Pel que fa a l'altra meitat indivisa, pertany a l'Institut Català del Sòl en plena propietat, a títol de compravenda, segons escriptura atorgada davant el Notari de Barcelona, senyor José Bauzá Corchs en data 27 de juny de 2006, amb el número 2037 del seu protocol.

**INSCRIPCIÓ:** Inscrita en el Registre de la Propietat de Santa Coloma de Farners, al tom 2320, Llibre 31 de Riudellots de la Selva, Foli 57, finca registral 586.

**CÀRREGUES:** La finca es troba afectada a les següents càrregues:

- 1.- Servitud pel pas permanent de gasoducte natural a favor de la finca 1696 de Riudellots, inscrita al tom 2322, llibre 32, foli 93, inscripció 6a.
- 2.- Servitud de pas de gasoducte de gas natural en una longitud de dos-cents trenta-cinc metres lineals a favor de GAS NATURAL SDG, S.A., constituïda davant el Notari de Vilanova i la Geltrú, senyor Ricardo Ferrer Marsal, en data 3 de febrer de 1999, inscrita al tom 2320, llibre 31, foli 56, inscripció 8a.
- 3.- Consta, per nota al marge, que amb data 20 de maig de 2004 s'ha expedit la certificació previnguda en l'article 32.1 del Reglament Hipotecari, per estar aquesta finca afectada pel projecte d'expropiació forçosa 12-GI-3090 "Projecte de construcció de l'Autovia Tordera-Formells de la Selva" seguit pel Ministerio de Fomento, Direcció General de Carreteres Demarcació de Carreteres de l'estat a Catalunya.
- 4.- En el títol que ha motivat la inscripció 10a, la societat RIULAND, S.L., mitjançant els seus representants es comprometen personalment amb plena indemnitat de l'Institut Català del Sòl, a satisfer els drets que legítimament correspongui a la senyora Angels Massaneda Font o els seus causahabents, pel cas que resulti convenient amb motiu del desenvolupament urbanístic de la finca, extingir els drets de la senyora Angels Massaneda Font sobre aquesta finca o bé

reallotjant-la o sigui quina sigui la forma en que hauran de satisfer-los -ja sigui el propi reallotjament i/o la indemnització econòmica-, i sigui quin sigui l'import econòmic que eventualment hagi que satisfer. Donada l'avanzada edat de l'arrendatària, pel cas que la senyora Angels Massaneda Font no tingui a la seva disposició o no tingui suficients mitjans econòmics per disposar de forma permanent d'un allotjament alternatiu o una vivenda alternativa -com a mínim, en règim d'arrendament- encara que hagin percebut, en el seu cas, una indemnització econòmica de la societat RIULAND, S.L. aquesta darrera no podrà optar per satisfer únicament la indemnització econòmica que pugui ser exigible i, per tant, RIULAND S.L. haurà de proporcionar-li a més al seu càrrec, l'ús de la vivenda que li permeti acabar la seva vida dignament. Les responsabilitats pecuniàries en què pugui incórrer RIULAND, S.L. en cas d'incompliment de les obligacions aquí assumides correran a càrrec, subsidiàriament, de la meitat indivisa que RIULAND, S.L. se reserva en propietat d'aquesta finca -amb plena indemnitat de la meitat indivisa adquirida per l'Incasòl-, i per tant, constituirà un gravàmen que seguirà aquella participació indivisa de la finca encara que aquesta es transmeti, de forma que, en la futura reparcel·lació del sector que es delimiti per planejament urbanístic aquest gravàmen constituirà una despesa d'urbanització que haurà de ser assumit pel seu propietari com a càrrega individualitzada -i no exigible al conjunt de la comunitat reparcel·latòria-. A aquests efectes, les dues parts contractants sol·liciten del Registre de la Propietat la inscripció d'aquesta clàusula, sens perjudici del compromís que assumeix RIULAND, S.L. de fer constar en el títol transmissor, cas d'existir, el compromís aquí assumit als efectes de la subrogació de l'adquirent, de conformitat amb el que estableix l'article 21 de la vigent Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i Valoracions i l'article 18 de la nova Llei 8/2007, de 28 de maig del Sòl. Santa Comoma de Farners, 5 de desembre de 2007.

REFERÈNCIA CADASTRAL: La finca objecte de compravenda és part de la referència cadastral: 17159A001000130000QD i la 17159A001000120000QR.

II.- Que en data 26 de febrer de 2018 la societat ROBERLO, S.A., va presentar davant l'Institut Català del Sòl una oferta per a l'adquisició de la seva meitat indivisa d'una porció de terreny amb una superfície de 40.998 m2 de sòl sense urbanitzar situada dins la finca descrita a l'expositiu I d'aquest contracte, per un preu unitari de 30 €/m2 de sòl, més els impostos corresponents.

Així mateix condicionava aquesta oferta a l'aprovació definitiva de la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament del municipi que delimitarà l'àmbit del sector "Hostal Nou" de 49.959 m2 de superfície, reclassificant els terrenys d'aquest àmbit, actualment classificats, en part, de Sòl no urbanitzable I, en part, de sòl urbà, a sòl urbanitzable, fixant com a Administració actuant del sector a l'Ajuntament de Riudellots de la Selva i, per tant, receptora del 15% d'aprofitament urbanístic del sector, i determinant com a sistema d'actuació urbanística el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

III.- Que de conformitat amb el que disposa l'article 169 del DL 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, l'Institut Català del Sòl va publicar l'anunci de l'oferta presentada per la societat compareixent en aquest contracte, als diaris La Vanguardia i el Periòdico en data 8 de març de 2018, així com en el tauler d'anuncis de l'Ajuntament de Riudellots de la Selva.

IV.- En dates 9 de maig de 2018, i 14 i 20 de juny de 2019, la Direcció de l'Institut Català del Sòl ha resolt adjudicar la meitat indivisa d'una porció de terreny de sòl sense urbanitzar, propietat de l'Institut Català del Sòl, situada dins la finca descrita a l'expositiu I d'aquest contracte a favor de la societat ROBERLO, S.A.

Que portant a efecte l'adjudicació enunciada, els compareixents en la qualitat en què intervenen,

#### PACTEN

Primer L'Institut Català del Sòl mitjançant el seu representant, constitueix un dret d'opció de compra de cosa futura a favor de la societat ROBERLO, S.A. que, mitjançant el seu representant, l'accepta, sobre la meitat indivisa del terreny de 41.224 m2 de superfície de sòl sense urbanitzar situat dins la finca descrita a l'expositiu I d'aquest contracte, que serà objecte de la compravenda i que haurà de ser determinat amb l'aprovació definitiva de la Modificació puntual de les Normes subsidiàries (MpNS) de planejament del municipi que delimitarà l'àmbit del sector "Hostal Nou" de Riudellots de la Selva.

El document de la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament del municipi delimitarà l'àmbit del sector "Hostal Nou" de Riudellots de la Selva, pel que fa a la zona amb aprofitament, es qualificarà de sòl d'activitat econòmica, i es preveurà l'ús industrial i l'ús d'aparcament.

La parcel·la es determinarà en el corresponent Projecte de Reparcel·lació del Sector "Hostal Nou" de Riudellots de la Selva.

El sòl d'activitat econòmica resultant, per si mateix, no esdevindrà parcel·la mínima edificable fins que no s'agrupi amb la parcel·la on actualment desenvolupa l'activitat empresarial ROBERLO, S.A., per la qual cosa serà necessària l'agrupació de la nova parcel·la amb l'existent i que la qualificació d'ambdues sigui igual o compatible.

A títol identificatiu, s'adjunten 2 plànols de la finca objecte de l'opció de compra, Annex 1. Topogràfic i cadastral i Annex 2: zonificació proposada.

L'Incasòl ha redactat i presentat davant l'Ajuntament de Riudellots de la Selva l'Avanç de la MpNSP SAE "Hostal Nou" en el que s'inclouen els següents paràmetres urbanístics i de gestió:

**Superfície del sector:** 4,99 Ha, d'acord amb aquest Avanç. Tanmateix, de conformitat amb els estudis actuals, la superfície del sector serà finalment de 5,0396 Ha.

**Objectius:** Aportar sòl per desenvolupar activitats econòmiques, necessari per a cobrir la demanda actual del municipi, i en aquest sentit ampliar la disponibilitat de sòl al voltant del sector industrial existent, afavorint la cohesió i consolidació de la trama industrial.

Configurar una reordenació del sector industrial existent, en un sector d'activitats econòmiques de major mida, que pot representar un important potencial per la seva situació estratègica enfront de l'eix viari de l'A2.

Afavorir els principis de compacitat i sostenibilitat atès que el futur sector s'ubica a tocar el sòl industrial consolidat que conjuntament amb el futur desenvolupament, comportarà la creació d'un continu industrial que afavoreix el millor aprofitament de la xarxa de serveis i la sinèrgia de les activitats que s'hi desenvolupen.

Garantir una millor funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes i els equipaments, i en aquest sentit incloure la Masia Hostal Nou en aquest àmbit, en tant que es tracta una edificació d'interès històric per a Riudellots, únic exponent d'hostal situat a peu del Camí Reial (Camí Ral), tot garantint-ne la seva preservació mitjançant la qualificació de sòl d'equipament públic, i així enaltir aquest espai envoltant-lo de les noves zones verdes públiques.

**Condicions d'ordenació:** El Pla Parcial definirà la xarxa viària interna, localitzarà els sistemes d'equipament, espais lliures públics i sistemes tècnics.

El Pla Parcial definirà els paràmetres urbanístics de cadascuna de les zones previstes, fixant les condicions de parcel·lació, d'ús i d'edificació.

**Condicions d'edificació:** L'alçada màxima de les edificacions és de 12 metres.

Tanmateix, aquesta alçada reguladora es podrà superar amb instal·lacions singulars vinculades a l'activitat, sempre que sigui justificat pel procés de fabricació i en cap cas sobrepassin els 25 metres d'alçada total. Les noves instal·lacions singulars que superin l'alçada reguladora hauran de complir les condicions següents: i) Es disposaran al voltant de les edificacions principals existents dels sectors o com ampliació de les mateixes; ii) Sempre que les infraestructures ho permetin es situaran a la part posterior de les finques.

Les construccions no ultrapassaran la cota de 176 metres sobre el nivell del mar. En el cas que les construccions previstes superin la cota esmentada o es trobin en valors pròxims serà necessari un nou informe vinculant de la *Direcció General de Aviació Civil (DGAC)*.

**Condicions de gestió:** Sistema d'actuació de reparcel·lació en modalitat de compensació bàsica.

**Condicions d'ús:** L'ús principal d'aquest sector és industrial.

**Edificabilitat i ocupació màxima:** 1 m<sup>2</sup>st / m<sup>2</sup>sòl sobre la parcel·la neta i 75% de la parcel·la neta.

**Cessions mínimes:**

- Sistemes: per a zones verdes i espais lliures públics: mínim 10% sup. Sector; per a equipaments mínim 5% superfície del sector; per a vialitat i sistemes tècnics: es definiran en el Pla Parcial.
- Zones: sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urban. del sector.

**Administració actuant:** Ajuntament de Riudellots de la Selva.

Segon El preu de la compravenda de la meitat indivisa, com exercici del dret d'opció de compra, és de sis-cents divuit mil tres-cents seixanta euros (**618.360 €**), més l'IVA corresponent.

L'Institut Català del Sòl manifesta rebre en aquest acte la quantitat de cent vuitanta-cinc mil cinc-cents vuit euros (**185.508 €**), equivalents al 30% del preu, en concepte de prima per a la concessió del dret d'opció de compra, més trenta-vuit mil nou-cents cinquanta-sis euros amb seixanta-vuit cèntims (**38.956,68 €**) corresponents al 21 % d'IVA, mitjançant xec bancari nominatiu, fotocòpia del qual s'incorpora en aquest document.

La quantitat ara lliurada anirà a compte del preu de venda en cas d'exercir-se, per part de ROBERLO SA, el dret d'opció establert en el present document.

Tercer Aquest dret d'opció de compra tindrà una durada màxima de 3 anys a comptar des de la signatura del present document.

No obstant, dins de la durada dels tres anys anteriorment fixada, l'exercici del dret per part de ROBERLO, S.A. s'haurà de portar a terme en el termini màxim del mes comprès entre l'aprovació definitiva de la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament del municipi de Riudellots de la Selva, que delimitarà el sector "Hostal Nou", i dels instruments de gestió corresponents i la publicació de l'esmentat planejament, fixant-se com a dia màxim l'anterior a la publicació de dit planejament.

Quart.- ROBERLO SA es coneixedor de que el sòl d'activitat econòmica resultant, per si mateix, no esdevindrà parcel·la mínima edificable fins que no s'agrupi amb la parcel·la on, actualment desenvolupa la seva activitat empresarial, per la qual cosa serà necessària l'agrupació de la nova parcel·la amb l'existent i que la qualificació d'ambdues sigui igual o compatible, de conformitat amb el que disposa el planejament que es troba pendent d'aprovació.

Cinquè.- Seran de càrrec de ROBERLO, S.A. tots els costos derivats del procés de transformació urbanística d'aquest sòl, incloent planejament, projecte d'urbanització, projecte de reparcel·lació i tots els costos d'urbanització i gestió del sector que es puguin donar, sense que res pugui reclamar a l'Incasòl per aquests conceptes. Un cop executades les obres d'urbanització ROBERLO SA, s'obliga a cedir-les a favor de l'Ajuntament de Riudellots de la Selva.

ROBERLO SA redactarà el projecte d'urbanització amb simultaneïtat amb la MpNSP a l'efecte que es tramitin simultàniament amb la MpNSP del sector.

Serà també a càrrec de ROBERLO SA la cessió a l'administració actuant del 15 % de l'aprofitament urbanístic resultant del sector.

Així mateix, també serà a càrrec de ROBERLO SA, la indemnització substitutòria equivalent al valor de l'aprofitament no adjudicat als propietaris de la finca de 368 m<sup>2</sup> (Sr. Roure i Sra. Massaneda) que es fixi en el projecte de reparcel·lació, atès que la quantitat dels drets dels

propietaris de la finca no arriba al 15 % de l'aprofitament de la parcel·la mínima edificable.

Atesa l'existència d'un arrendament històric en la finca a transformar urbanísticament i, d'acord amb el que preveu la inscripció desena de la finca registral número 586, objecte del present contracte, serà de càrrec de la societat RIULAND SL, amb plena indemnitat per ROBERLO S.A., satisfer la indemnització que es fixi en el Projecte de Reparcel·lació, amb motiu del desenvolupament urbanístic de la finca, per tal d'extingir els drets de l'arrendament, en tant que incompatible amb el planejament.

Sisè.- Quan es procedeixi a la formalització del document contractual de la compravenda, l'Incasòl, juntament amb RIULAND SL, atesa la seva condició de propietaris indivisos de la finca, procediran al seu afitament, als efectes de que quedin ben definits els límits de la finca.

#### CONDICIONS RESOLUTÒRIES ESPECIALS DEL DRET D'OPCIÓ DE COMPRA

Primer L'exercici del dret d'opció de compra i la formalització del contracte privat o escriptura de compravenda de la finca resultant de la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament del municipi que delimitarà l'àmbit del sector "Hostal Nou" de Riudellots de la Selva a tramitar, resta resolutoriament condicionat al compliment de les premises següents:

- 1) La societat ROBERLO, S.A. podrà resoldre aquest contracte si finalment no s'aprova definitivament l'instrument de planejament en un termini de 3 anys comptats des de la data de firma d'aquest contracte, per causes imputables a l'Institut Català del Sòl. En el supòsit que transcorregut aquest termini, no s'hagi aprovat la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries amb uns paràmetres urbanístics equiparables als previstos a l'Avanç, relacionats al Pacte Primer, ROBERLO SA, podrà mantenir-se en la seva adjudicació o resoldre el contracte havent de retornar l'Institut Català del Sòl la totalitat del preu abonat en el termini màxim de 90 dies. Aquesta quantitat a retornar no generarà cap tipus d'interès a favor de l'adjudicatari.
- 2) L'Institut Català del Sòl podrà resoldre aquest contracte si, un cop aprovat definitivament l'instrument de planejament i convocada a la firma del contracte o escriptura de compravenda, la societat ROBERLO, S.A. no compareix o havent comparegut, no formalitza la transmissió en el termini del mes comprès entre l'aprovació definitiva de dit instrument de planejament urbanístic i dels instruments de gestió corresponents i la publicació de l'esmentat planejament, en els termes establerts en el pacte Tercer del present document. En aquest cas, l'Institut Català del Sòl no retornarà a la societat ROBERLO, S.A. la quantitat abonada en aquest acte.

#### CONDICIONS RELATIVES A LA FINCA QUE S'INCLOURAN EN EL CONTRACTE DE COMPRAVENDA PEL QUE FA A LA MEITAD INDIVISA A TRANSMETRE PER L'INCASÒL

Primera La finca no es podrà hipotecar, sense l'autorització de l'Institut Català del Sòl, fins que no estigui totalment pagat el seu import.

Quan l'Institut Català del Sòl autoritzi la constitució d'hipoteca sobre la finca venuda a favor d'una entitat de crèdit, i en garantia dels préstecs o crèdits atorgats per a la seva edificació, dita hipoteca tindrà caràcter preferent sobre les condicions resolutòries pactades en aquest document, exceptuant la que garanteix el pagament de la part del preu ajornat.

Segona El comprador destinarà la parcel·la adquirida a usos industrials, i es compromet a respectar íntegrament les normes urbanístiques vigents a la zona.

Tercera L'adquirent haurà d'iniciar l'edificació en el termini de 2 anys a comptar des de la data en què es pugui sol·licitar la llicència d'edificació i es finalitzarà la construcció en el termini de 4 anys, també a comptar des de la mateixa data, de conformitat amb el que estableix l'article 170.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, tot això pel que fa, com a mínim, al 50% de la superfície edificable en planta de la parcel·la (4.730,25 m2 sòl)

L'Institut Català del Sòl podrà, prèvia sol·licitud del comprador, prorrogar el termini d'inici d'obres de la parcel·la en 6 mesos més, si aquest no ha pogut obtenir la llicència municipal d'obres per causes que no li siguin imputables i que haurà de justificar fefaentment.

Quarta El comprador es compromet a comunicar a l'Institut Català del Sòl l'inici de les obres de construcció, i a aportar el certificat de final d'obres quan finalitzi.

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

Cinquena El comprador no podrà alienar per actes entre vius la parcel·la adquirida, totalment o parcialment, sense l'autorització expressa de l'Institut Català del Sòl. Un cop la parcel·la sigui edificada d'acord amb el que es preveu en aquest contracte, la seva alienació requerirà la prèvia formalització de l'escriptura d'obra nova i, en el seu cas, de divisió en propietat horitzontal de l'edifici.

Sisena Abans de realitzar qualsevol obra en la parcel·la, l'adquirent haurà de construir un gual d'accés i la tanca provisional de la parcel·la.

En tot cas, quan s'acabin les obres d'edificació caldrà que estiguin finalitzades també les de construcció de la tanca definitiva.

- Setena** Si les ordenances reguladores del polígon determinen que l'edificació s'ha de separar dels límits de la parcel·la deixant una zona lliure, l'Institut Català del Sòl hi podrà constituir servitud aèria o soterrània quan fos necessari per a pas i establiment de qualsevol xarxa de serveis, llevat de les xarxes generals de sanejament, d'abastament d'aigua i d'enllumenat públic, que, en cap cas, es podran establir en la parcel·la objecte d'adjudicació.
- Vuitena** En el cas de destinar la parcel·la a les activitats susceptibles d'afectar el medi ambient, la seguretat i la salut de les persones les quals queden regulades per la Llei 20/2009 de 4 de desembre de prevenció i control ambiental de les activitats i en qualsevol altra disposició que estableixi condicions concretes, tant pel que fa a la construcció, com a la instal·lació i l'explotació d'aquestes activitats, les servituds i les normes correctores que la legislació vigent comporti, hauran d'afectar exclusivament els terrenys d'aquesta.
- Novena** La parcel·la ha estat venuda per l'Institut Català del Sòl en compliment de les finalitats que li assenyala la seva Llei de creació i reguladora, 4/1980 de 16 de desembre, text consolidat, que disposen les mesures necessàries a adoptar per garantir l'ús de sòl d'acord amb l'interès general.

**CONDICIONS DE RESOLUCIÓ DEL CONTRACTE QUE S'INCLOURAN EN EL CONTRACTE DE COMPRAVENDA PEL QUE FA A LA MEITAD INDIVISA A TRANSMETRE PER L'INCASÒL**

- Primera** Als efectes de l'article 170 TRLUC, en el document contractual de compravenda també s'haurà de fer constar la condició resolutòria que garanteixi el següent:
- 1) La possibilitat de resoldre el contracte en cas de falta de pagament per part del comprador de qualsevol de les fraccions del preu ajornat al seu venciment, sempre i aquest impagament sigui per un import superior al 15% del preu íntegre, més els interessos.
- En aquest supòsit, s'estarà al que estableixi l'article 621-54.3 de la Llei 3/2017 de 15 de febrer del llibre VI del Codi Civil Català.
- 2) Els terminis de construcció fixats de la següent manera: 2 anys per iniciar obres i 4 anys per finalitzar-les, ambdós terminis comptats des de la data en què el comprador pugui sol·licitar la llicència d'edificació, tot això pel que fa, com a mínim, al 50% de l'ocupació en planta baixa de la parcel·la. Es podrà sol·licitar una pròrroga de sis mesos per començar o acabar les esmentades obres.
  - 3) La impossibilitat de vendre la parcel·la a un tercer, sense el consentiment de l'Incasòl, en el cas de no haver complert amb els terminis i condicions d'edificació.

- 4) La prevista en l'article 170 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, consistent que si en el termini de 5 anys, i abans d'haver-se edificat la parcel·la, s'aprova una modificació del planejament urbanístic general que comporti un increment del valor de l'esmentat terreny, es podria resoldre el contracte. Aquesta modificació només pot tenir lloc per les circumstàncies sobrevingudes que objectivament legitimin la modificació, d'acord amb el que disposa l'article 97.2 del Text refós abans esmentat.

**Segona** Resolt el contracte i sense perjudici d'altres responsabilitats, el comprador tindrà dret a la devolució del 50% de l'import base pagat fins a la data de la cancel·lació amb l'IVA corresponent. En el supòsit de la clàusula anterior, punt 4t, l'import a retornar serà del 100% amb l'IVA corresponent. No obstant això, no seran objecte de devolució les quantitats lliurades en concepte d'interessos.

**Tercera** 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 perit oficial designat pel col·legi professional competent. L'import d'aquest encàrrec serà satisfet per meitats entre la part compradora i l'Institut Català del Sòl.

Els imports esmentats a les anteriors clàusules Primera i Segona, els 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.

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

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

**Sisena** En tot cas, el domini de la parcel·la venuda, juntament amb totes les seves accions, revertirà amb caràcter retroactiu al patrimoni de l'Institut Català del Sòl, acreditant el compliment de la condició de resolució per qualsevol dels mitjans de prova admesos en Dret i el lliurament o la consignació a favor de l'interessat de l'esmentat 50% ó 100%, amb les pertinents deduccions.

**CONDICIONS RELATIVES A LA FORMALITZACIÓ EN ESCRITURA PÚBLICA D'AQUEST CONTRACTE DE CONSTITUCIÓ D'UN DRET D'OPCIÓ DE COMPRA DE COSA FUTURA I DEL FUTUR CONTRACTE COMPRAVENDA PEL QUE FA A LA MEITAD INDIVISA A TRANSMETRE PER L'INCASÒL**

Primera      Ambdues parts compareixents podran elevar a públic aquest contracte de constitució d'un dret d'opció de compra de cosa futura, anant totes les despeses notariales, registrals i d'impostos a càrrec de la part que ho hagi sol·licitat.

Segona      L'Institut Català del Sòl formalitzarà mitjançant contracte de compravenda privat o escriptura pública autoritzada davant de notari i a requeriment de qualsevol d'ambdues parts, la transmissió de la finca objecte de compravenda una vegada s'hagi aprovat definitivament l'instrument del planejament, però abans de procedir a la seva publicació, per la qual cosa en el planejament caldrà fixar tots els requisits imprescindibles d'eficàcia previstos a la clàusula primera de les condicions resolutòries del contracte.

Totes les despeses notariales, registrals i d'impostos que es derivin de l'atorgament de l'escriptura de compravenda aniran a càrrec de la part compradora, excepte l'impost sobre l'increment del valor dels terrenys que anirà a càrrec de l'Institut Català del Sòl.

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

Tercera      Un cop signat el contracte o escriptura de compravenda, la part compradora 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 l'efecte de l'impost sobre béns immobles (IBI), assumint la condició de subjecte passiu i obligat al pagament d'aquest impost.

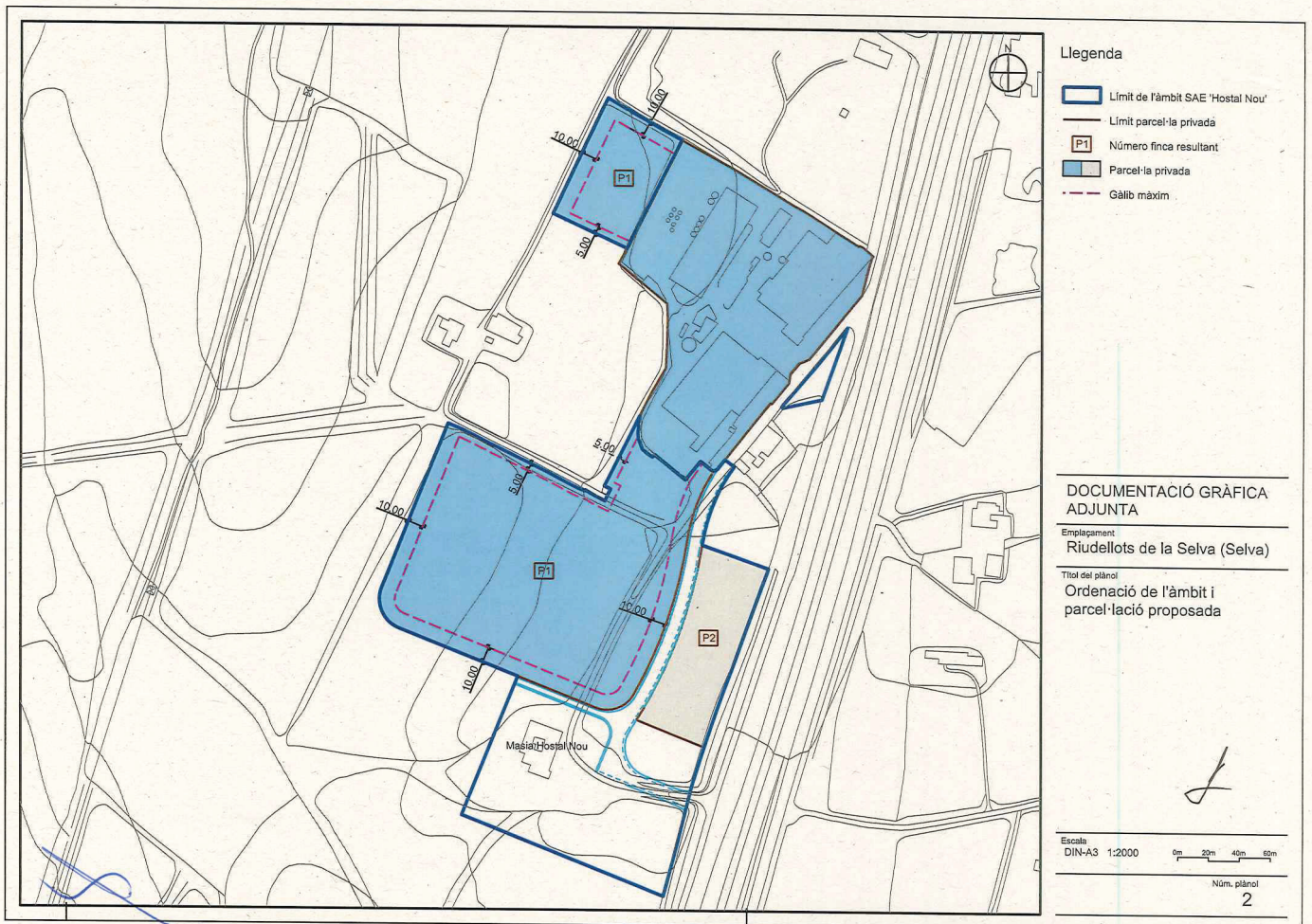
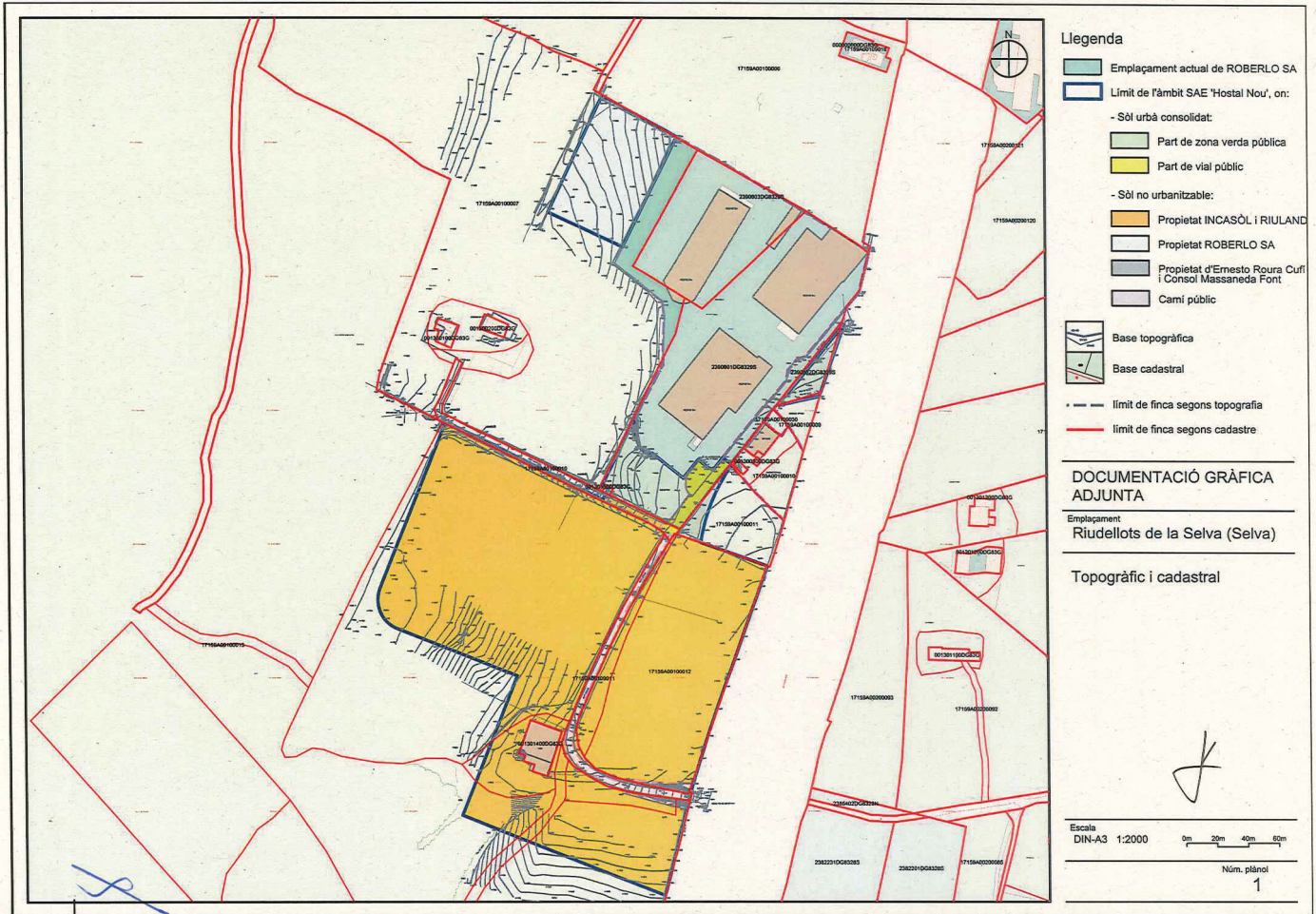
I en prova de conformitat, se subscriu aquest document, per duplicat exemplar, en el lloc i data indicats a l'encapçalament.

Per l'Institut Català del Sòl

Albert Civit i Fons

Per la societat ROBERLO, S.A

Jaume Juher Iglesias



**ADDENDA AL CONTRACTE DE CONSTITUCIÓ D'UN DRET D'OPCIÓ DE COMPRA DE COSA FUTURA DE LA FINCA SITUADA A LA PARTIDA ANOMENADA "HOSTAL NOU" DEL MUNICIPI DE RIUDELLOTS DE LA SELVA.**

A Barcelona, el dia 27 de febrer de 2023.

**REUNITS**

D'una part, la senyora Maria Sisternas Tusell, com a directora de l'Institut Català del Sòl, nomenat mitjançant l'Acord de Govern 240/2022, de 15 de novembre, publicat al DOGC núm. 8796 de 18 de novembre de 2022.

D'una altra part, el senyor Jaume Juher Iglesias, major d'edat, amb domicili a [redacted] i provist de NIF [redacted]

**INTERVENEN**

La primera, en nom de l'Institut Català del Sòl amb NIF Q0840001-E, ens públic de la Generalitat de Catalunya, adscrit al Departament de Territori, de conformitat amb les competències que li atorga la seva llei fundacional 4/1980, de 16 de desembre, text consolidat. Té el seu domicili a Barcelona, carrer de Còrsega, 273.

Té la facultat d'intervenir en aquest acte en virtut del seu càrrec de directora de l'esmentat ens, i en ús de les facultats que té delegades segons acord del Consell d'Administració de l'Institut Català del Sòl de data 2 de juliol, de 2014, elevat a públic, mitjançant escriptura autoritzada pel notari de Barcelona, senyor Ramon García Torrent Carballo, el dia 30 de setembre de 2014 amb número 2255 del seu protocol.

El senyor Jaume Juher Iglesias, com a representant legal de Briolf Group, S.L., societat designada com a Administrador Únic de Roberlo S.A.U., amb domicili a RIUDELLOTS DE LA SELVA (Girona), Ctra. N-II, km 706,5 i amb CIF núm. A-17013947, segons escriptura pública de cessament i nomenament d'un administrador únic atorgada davant la Notària de Santa Coloma de Farners, senyora Maria Dos Anjos González, el 30 de gener de 2020.

Les parts, en la condició en que cadascuna d'elles intervé, es reconeixen mútuament capacitat legal necessària per atorgar la present addenda, i

**EXPOSEN**

I.- L'Institut Català del Sòl i la societat RIULAND, S.L. són propietàries per meitats indivises de la finca amomenada "Hostal Nou" situada en el terme de Riudellots de la Selva, formada per una extensió de terreny de cabuda, segons Registre de quatre-cents cinquanta-sis mil dos-cents trenta-set metres cinquanta decímetres quadrats (456.237,50 m<sup>2</sup>), i segons recent medició de cinc-cents vuit mil vuit-cents vint-i-cinc metres amb setanta-set decímetres quadrats (508.825,77m<sup>2</sup>). La finca es troba inscrita en el Registre de la Propietat de Santa Coloma de Farners, al tom 2320, Llibre 31 de Riudellots de la Selva, Foli 57, finca registral 586.

II.- En data 26 de febrer de 2018 la societat ROBERLO, S.A.U., va presentar una oferta per a l'adquisició d'una superfície de 40.998 m<sup>2</sup> de sòl sense urbanitzar situada dins la finca abans descrita, per un preu unitari de 30 €/m<sup>2</sup> de sòl, més els impostos corresponents.

Aquesta oferta es condicionava a l'aprovació definitiva de la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament del municipi que delimitarà l'àmbit del sector "Hostal Nou" de 49.959 m<sup>2</sup> de superfície, reclassificant els terrenys d'aquest àmbit, actualment classificats, en part, de Sòl no urbanitzable i, en part, de sòl urbà, a sòl urbanitzable, fixant com a Administració actuant del sector a l'Ajuntament de Riudellots de la Selva i, per tant, rectora del 15% d'aprofitament urbanístic del sector, i determinant com a sistema d'actuació urbanística el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

III.- Que de conformitat amb el que disposa l'article 169 del DL 1/2010 de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, l'Institut Català del Sòl va publicar l'anunci de l'oferta presentada per la societat ROBERLO, S.A.U. als diaris La Vanguardia i el Periòdic en data 8 de març de 2018, així com en el tauler d'anuncis de l'Ajuntament de Riudellots de la Selva.

IV.- En data 9 de maig de 2018 la Direcció de l'Institut Català del Sòl va resoldre adjudicar la meitat indivisa d'una porció de terreny de 40.998 m<sup>2</sup> de sòl sense urbanitzar, propietat de l'Institut Català del Sòl, a la societat ROBERLO, S.A.U. Aquesta resolució va ser posterior rectificada mitjançant resolucions del director de l'Institut Català del Sòl de dates 14 i 20 de juny de 2019.

V.- El 28 de maig de 2018 es va formalitzar el Conveni de col·laboració urbanística entre l'Ajuntament de Riudellots de la Selva, l'empresa ROBERLO, S.A.U., la societat RIULAND, S.L. i l'Institut Català del Sòl pel desenvolupament i execució d'una àrea d'activitat econòmica a Riudellots de la Selva, amb l'objecte de poder ampliar l'empresa ROBERLO S.A.U. situada en aquest municipi i dedicada a la fabricació de productes químics per a carrosseries de vehicles.

VI.- El 3 de setembre de 2019, l'Institut Català del Sòl i la societat ROBERLO, S.A.U. van formalitzar un contracte de constitució d'un dret d'opció de compra futura, relatiu a la finca situada a la partida anomenada "Hostal Nou" del municipi de Riudellots de la Selva. Les parts van acordar que el dret d'opció de compra tindria una durada màxima de 3 anys, a comptar des de la signatura del document, és a dir, amb una vigència fins el 3 de setembre de 2022 i que la superfície objecte de compravenda seria una meitat indivisa de 41.224 m<sup>2</sup> situats dins la finca registral 586 de Riudellots de la Selva.

Així mateix, en aquest contracte es condicionava l'opció de compra a l'aprovació definitiva de la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de planejament que delimitarà l'àmbit del sector "Hostal Nou", al municipi de Riudellots de la Selva, de conformitat amb els paràmetres urbanístics i de gestió establerts a l'esmentat contracte.

VII.- En la mateixa data, les parts van formalitzar la corresponent acta de pagament relativa als costos derivats del procés de transformació urbanística, acordant que l'Incasòl redactaria els documents de planejament i gestió urbanística detallats a l'esmentada acta.

VIII.- El 20 de desembre de 2019, l'Incasòl va presentar davant de l'Ajuntament de Riudellots de la Selva la Modificació puntual de les Normes Subsidiàries de planejament – en endavant MpNSP – del SAE "Hostal Nou" per a la seva tramitació.

IX.- Després de practicar diverses esmenes a la MpNSP – del SAE "Hostal Nou" a instàncies dels serveis tècnics municipals, el 23 de desembre de 2020 l'Incasòl va presentar oficialment davant l'Ajuntament la MpNSP SAE "Hostal Nou" per tal de procedir a la seva tramitació urbanística.

X.- El 15 de març de 2021, el Ple de l'Ajuntament de Riudellots de la Selva va acordar aprovar inicialment la MpNSP SAE "Hostal Nou". Amb posterioritat, aquest document va ser deixat sense efecte pel mateix Ple.

XI.- Atès que aquesta finca havia de quedar exclosa de l'àmbit, l'Incasòl va treballar en el transcurs dels mesos següents en una nova delimitació de l'àmbit per tal de refer l'ordenació i alhora recollir la petició expressa de l'empresa ROBERLO, S.A.U. d'ampliar la superfície del sector per fer front a les seves necessitats futures.

El 7 de març de 2022, l'Incasòl va lliurar a l'Ajuntament de Riudellots de la Selva la nova documentació de la MpNSP del SAE "Hostal Nou", que recollia la delimitació d'àmbit ampliat per a la seva aprovació inicial. Aquest document va incloure totes les peticions efectuades, tant per l'Ajuntament com per l'empresa

ROBERLO S.A.U., i va configurar l'ordenació del sector de mida més gran, passant de l'anterior delimitació de 5 Ha a 7,6 Ha de superfície aproximada.

XII.- El 3 de setembre de 2022 finalitzava la vigència prevista per un termini de tres anys prevista en el contracte d'opció de compra de cosa futura, sense que s'hagués aprovat, ni inicialment, el document de la MpNSP que delimitaria l'àmbit del sector "Hostal Nou" de Riudellots de la Selva", de conformitat amb els paràmetres establerts en l'esmentat conveni.

Per aquesta raó, el 2 de setembre de 2022, és a dir, abans d'esgotar el termini de vigència previst en el contracte, la Direcció de l'Institut Català del Sòl va resoldre autoritzar una pròrroga per un termini de tres (3) mesos més, fins el 3 de desembre de 2022, de l'esmentat contracte de constitució d'un dret d'opció de compra de cosa futura als efectes de dur a terme els estudis corresponents, la preparació i posterior presentació de la MpNSP que delimitarà l'àmbit del sector "Hostal Nou" de Riudellots de la Selva.

XIII.- El termini previst per la primera pròrroga pràcticament es va esgotar quan es va tenir constància que el 30 de novembre de 2022 l'Ajuntament de Riudellots de la Selva va aprovar inicialment la MpNSP que delimitarà l'àmbit del sector "Hostal Nou" de Riudellots de la Selva", per la qual cosa en data 1 de desembre de 2022, la directora de l'Institut Català del Sòl va resoldre, a instàncies de ROBERLO, S.A.U. autoritzar una segona pròrroga per un termini d'un mes i mig, a comptar des del 3 de desembre de 2022, és a dir, fins el 18 de gener de 2023 als efectes de dur a terme els estudis derivats de la MpNSP sobre l'àmbit del sector "Hostal Nou" de Riudellots de la Selva.

XIV.- A instàncies d'una nova sol·licitud per part de ROBERLO, S.A.U. la Direcció de l'Institut Català del Sòl va resoldre en data 17 de gener de 2023 autoritzar una tercera pròrroga per un termini de 22 dies més, és a dir fins el dia 9 de febrer de 2023, del contracte de constitució d'un dret d'opció de compra de cosa futura relatiu a la finca situada a la partida anomenada "Hostal Nou" del municipi de Riudellots de la Selva, per tal de poder formalitzar una novació del contracte inicial, signat el 3 de setembre de 2019, modificant el termini de vigència del mateix per tal de poder-lo ampliar, així com per actualitzar la superfície que ROBERLO, S.A.U. té previst adquirir, segons l'esmentat contracte, la qual passaria a ser de 48.630 m<sup>2</sup>.

XV.- Després d'una nova sol·licitud per part de ROBERLO, S.A.U., la Direcció de l'Institut Català del Sòl va resoldre en data 6 de febrer de 2023 autoritzar una quarta pròrroga per un termini de 11 dies més a comptar des del dia 9 de febrer de 2023, és a dir fins el dia 20 de febrer de 2023, del contracte de constitució d'un dret d'opció de compra de cosa futura relatiu a la finca situada a la partida anomenada "Hostal Nou" del municipi de Riudellots de la Selva, per tal de poder formalitzar una novació del contracte inicial, signat el 3 de setembre de 2019, modificant, entre d'altres, el termini de vigència del mateix per tal de poder-lo ampliar, així com per actualitzar la superfície que ROBERLO, S.A.U. té previst adquirir, segons l'esmentat contracte, la qual passaria a ser de 48.630 m<sup>2</sup>.

XVI.-Finalment, després d'una nova sol·licitud per part de ROBERLO, S.A.U. la Direcció de l'Institut Català del Sòl va resoldre en data 17 de febrer de 2023 autoritzar una cinquena pròrroga per un termini de sis (6) dies més a comptar des del dia 20 de febrer de 2023, és a dir fins el dia 26 de febrer de 2023, del contracte de constitució d'un dret d'opció de compra de cosa futura relatiu a la finca situada a la partida anomenada "Hostal Nou" del municipi de Riudellots de la Selva, per tal de poder formalitzar una novació del contracte inicial, signat el 3 de setembre de 2019. Atès que el dia 26 de febrer és dia inhàbil (diumenge), la pròrroga s'estendria al següent dia hàbil després del dia d'expiració del termini, és a dir, fins el dia 27 de febrer de 2023.

De conformitat amb tot l'exposat anteriorment, les parts acorden signar la present addenda amb la finalitat d'adaptar el contingut del contracte de constitució d'un dret d'opció de compra futura, relatiu a la finca situada a la partida anomenada "Hostal Nou" del municipi de Riudellots de la Selva, signat entre l'Institut Català del Sòl i la societat ROBERLO, S.A.U. en data 3 de setembre de 2019, a les noves premises urbanístiques previstes per la MpNSP que delimitarà l'àmbit del sector "Hostal Nou" de Riudellots de la Selva" aprovada inicialment per l'Ajuntament d'aquest municipi en data 30 de novembre de 2022, en base als següents:

## PACTES

**PRIMER.-** Tal i com s'ha exposat anteriorment, es fa del tot necessari adaptar el contingut del contracte de constitució d'un dret d'opció de compra futura, relatiu a la finca situada a la partida anomenada "Hostal Nou" del municipi de Riudellots de la Selva signat en data 3 de setembre de 2019 entre l'Institut Català del Sòl i la societat ROBERLO, S.A.U. a les noves premises urbanístiques fixades per la MpNSP que delimitarà l'àmbit del sector "Hostal Nou" de Riudellots de la Selva", aprovada inicialment per l'Ajuntament d'aquest municipi en data 30 de novembre de 2022. En aquest sentit, les parts acorden la modificació del pacte Primer de l'esmentat contracte el qual passa a tenir la següent redacció:

*"Primer L'Institut Català del Sòl mitjançant el seu representant, constitueix un dret d'opció de compra de cosa futura a favor de la societat ROBERLO, S.A.U. que, mitjançant el seu representant, accepta, sobre la meitat indivisa del terreny de 48.630 m<sup>2</sup> de superfície de sòl sense urbanitzar situat dins la finca descrita a l'expositiu I d'aquest contracte, que serà objecte de la compravenda i que haurà de ser determinat amb l'aprovació definitiva de la Modificació puntual de les Normes subsidiàries (MpNS) de planejament del municipi que delimitarà l'àmbit del sector "Hostal Nou" de Riudellots de la Selva.*

*El document de la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament del municipi delimitarà l'àmbit del sector "Hostal Nou" de Riudellots de la Selva, pel que fa a la zona amb aprofitament, es qualificarà de sòl d'activitat econòmica, i es preveurà l'ús industrial i l'ús d'aparcament.*

*La parcel·la es determinarà en el corresponent Projecte de Reparcel·lació del Sector "Hostal Nou" de Riudellots de la Selva.*

*El sòl d'activitat econòmica resultant, per si mateix, no esdevindrà parcel·la mínima edificable fins que no s'agrupi amb la parcel·la on actualment desenvolupa l'activitat empresarial ROBERLO, S.A.U., per la qual cosa serà necessària l'agrupació de la parcel·la resultant d'aquest planejament amb la parcel·la resultant UA ROBERLO. Un cop agrupada la parcel·la mínima serà de 65.000 m<sup>2</sup> de sòl.*

*A títol identificatiu, s'adjunten 2 plànols de la finca objecte de l'opció de compra, Annex 1. Topogràfic i cadastral i Annex 2: zonificació proposada.*

*En data 30 de novembre de 2022 l'Ajuntament de Riudellots de la Selva va aprovar inicialment la MpNSP que delimitarà l'àmbit del sector "Hostal Nou" de Riudellots de la Selva", en base als següents paràmetres urbanístics i de gestió:*

**Superfície del sector:** La MpNSP aprovada inicialment en data 30 de novembre de 2022 considera un àmbit a desenvolupar d'aproximadament 7,5 Ha.

**Objectius:** Aportar sòl per desenvolupar activitats econòmiques, necessari per a cobrir la demanda actual del municipi, i en aquest sentit ampliar la disponibilitat de sòl al voltant del sector industrial existent, afavorint la cohesió i consolidació de la trama industrial. Configurar una reordenació del sector industrial existent, en un sector d'activitats econòmiques de major mida, que pot representar un important potencial per la seva situació estratègica enfront de l'eix viari de l'A2.

Afavorir els principis de compacitat i sostenibilitat atès que el futur sector s'ubica a tocar el sòl industrial consolidat que conjuntament amb el futur desenvolupament, comportarà la creació d'un continu industrial que afavoreix el millor aprofitament de la xarxa de serveis i la sinèrgia de les activitats que s'hi desenvolupen.

Garantir una millor funcionalitat dels espais lliures, les zones verdes i els equipaments, i en aquest sentit incloure la Masia Hostal Nou en aquest àmbit, en tant que es tracta una edificació d'interès històric per a Riudellots, únic exponent d'hostal situat a peu del Camí Reial (Camí Ral), tot garantint-ne la seva preservació

mitjançant la qualificació de sòl d'equipament públic, i així enallir aquest espai envoltant-lo de les noves zones verdes públiques.

**Condicions d'ordenació:** La MpNSP conté el detall del planejament derivat, per la qual cosa les condicions d'ordenació venen regulades en la mateixa.

**Condicions d'edificació:** L'alçada reguladora màxima és de 12 metres, amb caràcter general, sense fixació específica de número de plantes. Aquesta alçada es compta sobre la cota de referència de la planta baixa.

Tanmateix es podrà sobrepassar la referida alçada fins a un màxim de 25 metres, destinada tant a edificis logístics com pels elements singulars que es puguin generar, com són magatzems tipus silges automatitzades o altres, sempre que això no comporti un increment del sostre edificable. Aquestes instal·lacions singulars hauran de complir les condicions següents: i) Els volums hauran de tractar-se exteriorment amb colors clars i uniformes, i no podran incorporar cap tipus de retolació ni il·luminació exterior. ii) Els volums es situaran a la part posterior de la parcel·la per esmorteir l'impacte visual des de l'autovia A-2. iii) Les construccions no ultrapassaran la cota de 176 metres sobre el nivell del mar. En el cas que les construccions es preveu que la superin o es trobin en valors pròxims serà necessari un nou informe vinculat de la Direcció General de Aviació Civil (DGAC).

**Condicions de gestió:** Sistema d'actuació de reparcel·lació en modalitat de compensació bàsica.

**Condicions d'ús:** L'ús industrial és permès en les mateixes condicions d'ús que el sòl urbà contigu, per raó de la seva necessària agrupació. També es permet l'ús d'aparcament.

**Edificabilitat i ocupació màxima:** 1 m<sup>2</sup>st / m<sup>2</sup>sòl sobre la parcel·la neta i 75% de la parcel·la neta. Les instal·lacions singulars que superin l'alçada reguladora computaran com a ocupació i en cap cas suposaran més del 40% de l'ocupació.

**Cessions mínimes:**

- Sistemes: per a espais lliures públics en un sector urbanitzable: mínim 10% sup. Sector; per a equipaments mínim 5% superfície del sector; per a vialitat i sistemes tècnics: es definiran en la MpNSP del SAE "Hostal Nou".

- Zones: sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

**Administració actuant:** Ajuntament de Riudellots de la Selva".

**SEGON.-** Així mateix, les parts, de comú acord, pacten l'actualització del preu de la part indivisa de la finca a transmetre atès el termini transcorregut des de la formalització del contracte de constitució d'un dret d'opció de compra futura, relatiu a la finca situada a la partida anomenada "Hostal Nou" del municipi de Riudellots de la Selva signat en data 3 de setembre de 2019, per la qual cosa, el pacte Segon passa a tenir la següent redacció:

"Segon El preu total de la compravenda fixat com exercici del dret d'opció de compra d'una meitat indivisa d'un terreny de superfície 41.224 m<sup>2</sup> de sòl sense urbanitzar situats a la finca registral 586 de Riudellots de la Selva es va fixar en la quantitat de sis-cents divuit mil tres-cents seixanta euros (618.360 €), més l'IVA corresponent, a raó de 30 €/m<sup>2</sup> de sòl.

Les parts acorden actualitzar el preu de la compravenda de conformitat amb la variació experimentada per l'índex de garantia de competitivitat pel període comprès entre els mesos de setembre de 2019 i setembre de 2022 de manera que el preu resultant aplicable a la nova superfície de 48.630 m<sup>2</sup> que serà objecte del dret d'opció de compra passa a ser de set-cents quaranta-nou mil vint-i-quatre euros amb set cèntims (749.024,07 €), més l'IVA corresponent.

L'Institut Català del Sòl va rebre en data 3 de setembre de 2019, a la firma del contracte de constitució d'un dret d'opció de compra futura, relatiu a la finca situada a la partida anomenada "Hostal Nou" del municipi de Riudellots de la Selva, la quantitat de cent vuitanta-cinc mil cinc-cents vuit euros (185.508 €), equivalents al 30% del preu fixat per la finca en l'esmentat contracte, en concepte de prima per a la concessió del dret d'opció de compra, més altres trenta-vuit mil nou-cents cinquanta-sis euros amb seixanta-vuit cèntims (38.956,68 €) corresponents al 21 % d'IVA, d'aquest mateix preu.

La societat ROBERLO, S.A.U. lliura en aquest acte la quantitat de quaranta-set mil quatre-cents trenta-un euros amb sis cèntims (47.431,06 €), dels quals trenta-nou mil cent noranta-nou euros amb vint-i-dos cèntims (39.199,22 €) corresponen a part del preu de la finca que serà objecte del dret d'opció de compra, més altres vuit mil dos-cents trenta-un euros amb vuitanta-quatre cèntims (8.231,84 €) corresponen al 21% d'IVA d'aquest mateix preu, mitjançant transferència bancària, còpia de la qual s'incorpora al present document, amb càrrec al compte corrent número IBAN

S.A., titularitat de la societat ROBERLO S.A.U. Aquesta quantitat que va ser abonada al compte corrent titularitat de l'Institut Català del Sòl a l'entitat [redacted]

Aquestes quantitats, sumades a les anteriors quantitats lliurades en data 3 de setembre de 2019 equivalen al 30% del preu, en concepte de prima per a la concessió del dret d'opció de compra, més l'IVA corresponent d'aquesta part del preu.

Les quantitats lliurades aniran a compte del preu de venda en cas d'exercir-se, per part de ROBERLO, S.A.U., el dret d'opció establert en el present document.

Així mateix, les parts manifesten que sobre els terrenys de 48.630 m<sup>2</sup> de superfície, propietat per meitats indivises de l'Incasòl i de la societat RIULAND, S.L. es troba situada una masia d'alt valor històric que haurà de ser lliurada a l'Ajuntament de Riudellots de la Selva, comptant amb tots els subministraments per tal de ser destinada a equipament municipal en concepte cessió del 15% de l'aprofitament mig del sector.

Segons informe tècnic de l'Ajuntament de Riudellots de la Selva de juliol de 2017 el valor de la masia és de dos-cents vint-i-cinc mil tres-cents setanta-dos euros amb seixanta-nou cèntims (225.372,69 €).

L'aprofitament urbanístic quedarà determinat en el Projecte de reparcel·lació, el qual es tramitarà amb simultaneïtat a la MpNSP del sector. Atès que l'ordenació urbanística que es proposarà no permetrà individualitzar en una única parcel·la l'aprofitament que s'ha de cedir s'efectuarà d'acord amb el que preveu la Llei d'urbanisme

- Part del valor de l'aprofitament serà l'import que resulti de la valoració de la masia.
- El diferencial entre el valor de la masia i l'import resultant del 15% d'aprofitament urbanístic s'efectuarà per l'equivalent del seu valor econòmic.

En conseqüència, les parts acorden que la societat ROBERLO, S.A.U. abonarà en el moment d'exercir el dret d'opció establert en el present document altres cent dotze mil sis-cents vuitanta-sis euros amb trenta-cinc cèntims (112.686,35 €) en concepte de preu per la transmissió d'una meitat indivisa de la masia que serà lliurada a l'Ajuntament de Riudellots de la Selva pel concepte abans esmentat.

**TERCER.-** Pel que fa a la durada del contracte, cal tenir present que l'aprovació inicial de la MpNSP que delimitarà l'àmbit del sector "Hostal Nou" de Riudellots de la Selva no va ser aprovada inicialment per l'Ajuntament d'aquest municipi fins el 30 de novembre de 2022. Caldrà doncs pactar un nou període de duració del contracte que sigui suficient pel normal desenvolupament de la modificació de planejament prevista i necessària per assolir l'objecte del present contracte. Ambdues parts acorden una ampliació del termini inicialment previst. Per aquest motiu, el pacte tercer passarà a ser el següent:

**"Tercer** Aquest dret d'opció de compra tindrà una durada màxima de 3 anys a comptar des de la signatura de la present addenda.

No obstant, dins de la durada dels tres anys anteriorment fixada, l'exercici del dret per part de ROBERLO, S.A.U. s'haurà de portar a terme en el termini màxim del mes comprès entre l'aprovació definitiva de la Modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament del municipi de Riudellots de la Selva, que delimitarà el sector "Hostal Nou", i dels instruments de gestió corresponents i la publicació de l'esmentat planejament, fixant-se com a dia màxim l'anterior a la publicació de dit planejament".

**QUART.-** En relació amb el Pacte Cinquè del contracte original, l'Institut Català del Sòl i la societat ROBERLO, S.A.U. pacten el següent redactat:

**"Cinquè** Seran de càrrec de ROBERLO, S.A.U. tots els costos derivats del procés de transformació urbanística d'aquest sòl, incloent planejament, projecte d'urbanització, projecte de reparcel·lació i tots els costos d'urbanització i gestió del sector que es puguin donar, sense que res pugui reclamar a l'Institut Català del Sòl per aquests conceptes. Un cop executades les obres d'urbanització, ROBERLO, S.A.U. s'obliga a cedir les a favor de l'Ajuntament de Riudellots de la Selva.

ROBERLO, S.A.U. redactarà el projecte d'urbanització amb simultaneïtat amb la MpNSP a l'efecte que es tramitin simultàniament amb la MpNSP del sector.

Serà també de càrrec de ROBERLO, S.A.U. la cessió a l'administració actuant del 15% de l'aprofitament urbanístic resultant del sector.

Així mateix, ROBERLO, S.A.U. assumirà, en el marc del procés de transformació urbanística, el pagament de qualsevol indemnització substitutòria equivalent al valor de l'aprofitament que no s'adjudiqui i que es fixi en el projecte de reparcel·lació, a favor d'aquells propietaris que la quantia dels seus drets aportats

*no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, a tenor del que disposa l'article 126.1 lletra d) del TRLUC.*

*No obstant l'anterior, atesa l'existència d'un arrendament històric en la finca a transformar urbanísticament i respecte de la qual l'Institut Català del Sòl ostenta la titularitat d'una meitat indivisa, serà a càrrec de la societat RIULAND, S.L., amb plena indemnitat per ROBERLO, S.A.U., satisfer la indemnització que es fixi en via administrativa en el marc del Projecte de Reparcel·lació per tal d'extingir els drets de l'arrendament sobre la mateixa incloent les despeses per trasllat a favor de l'esmentat arrendatari, atès la seva incompatibilitat amb el futur planejament a desenvolupar, sent de càrrec de ROBERLO, S.A.U. qualsevol increment de dita indemnització que es pugui produir com a conseqüència d'una hipotètica posterior impugnació de dita indemnització. No obstant l'anterior, en el cas que amb anterioritat a l'execució del Projecte de Reparcel·lació que es redacti per a transformar el sector Hostal Nou, RIULAND, S.L. hagi ja fet efectiva aquesta indemnització i extingit l'arrendament històric sobre la finca, ROBERLO, S.A.U. no podrà exigir a la societat RIULAND, S.L. el pagament de cap altra indemnització dimanant del citat dret d'arrendament ni per cap altre concepte."*

**CINQUÈ.-** D'altra banda, amb vocació d'aclariment i major concreció, dins l'apartat de les Condicions Resolutòries Especials del Dret d'Opció de Compra, es modifica el punt 1) de l'apartat Primer, que queda redactat tal i com segueix:

*"1) La societat ROBERLO, S.A.U. podrà resoldre aquest contracte si finalment no s'aprova definitivament l'instrument de planejament (és a dir, la Modificació Puntual de les Normes Subsidiàries) o bé s'hagi aprovat amb uns paràmetres urbanístics no equiparables als previstos a l'Avenç –dins el termini fixat en el contracte de constitució del dret d'opció de compra, o bé en el termini fixat en les successives addendes, sempre que dita circumstància es doni per qualsevol causa no imputable a ROBERLO, S.A.U. En aquest supòsit, ROBERLO, S.A.U. podrà escollir entre mantenir-se en la seva adjudicació, o bé resoldre el contracte havent de retornar-li l'Institut Català del Sòl la totalitat del preu abonat en el termini màxim improrrogable de 90 dies. Aquesta quantitat a retornar no generarà cap tipus d'interès a favor de l'adjudicatari".*

**SISÈ.-** Novament, ens trobem que la superfície de la finca que haurà de ser objecte de compravenda, amb l'aprovació inicial per part de l'Ajuntament de Riudellots de la Selva de la MpnSP que delimitarà l'àmbit del sector "Hostal

Nou" d'aquest municipi de data 30 de novembre de 2022, ha passat de tenir 41.224 m<sup>2</sup> a 48.630 m<sup>2</sup>. I aquest fet afecta a l'edificabilitat de la parcel·la. Per tant, en el cas de la condició tercera de les relatives a la finca que s'inclouran en el contracte de compravenda pel que fa a la meitat indivisa a transmetre per l'Incasòl s'haurà d'adaptar al planejament aprovat inicialment, i passarà a tenir el redactat següent:

*"Tercera L'adquirent haurà d'iniciar l'edificació en el termini de 2 anys a comptar des de la data en què es pugui sol·licitar la llicència d'edificació i es finalitzarà la construcció en el termini de 4 anys, també a comptar des de la mateixa data, de conformitat amb el que estableix l'article 170.1 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, tot això pel que fa, com a mínim, al 50% de la superfície edificable en planta de la parcel·la.*

*L'Institut Català del Sòl podrà, prèvia sol·licitud del comprador, prorrogar el termini d'inici d'obres de la parcel·la, així com també el termini de finalització de les mateixes en períodes de 6 mesos més, si aquest no ha pogut obtenir la llicència municipal d'obres o a resultes de qualsevol circumstància que no li sigui imputable i que haurà de justificar fefaentment".*

**SETÈ.-** En el moment de la formalització del contracte de constitució d'un dret d'opció de compra futura, relatiu a la finca situada a la partida anomenada "Hostal Nou" del municipi de Riudellots de la Selva era d'aplicació l'article 621-54.3 de la Llei 3/2017, de 19 de febrer del Llibre VI del Codi Civil Català. Amb posterioritat, l'esmentat precepte ha estat declarat nul i inconstitucional pel que fa al procediment notarial, en la resolució de conflictes, tal i com es va pactar. És per aquest motiu que s'haurà d'adaptar la condició primera de les condicions de resolució del contracte que s'inclouran en el contracte de compravenda pel que fa a la meitat indivisa a transmetre per l'Incasòl sisè a la legislació vigent aplicable. Per tant, aquesta clàusula passarà a tenir la següent redacció:

*"Primera Als efectes de l'article 170 TRLUC, en el document contractual de compravenda també s'haurà de fer constar la condició resolutòria que garanteixi el següent:*

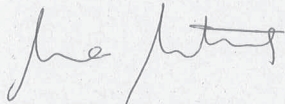
- 1) La manca de pagament per part del comprador d'un import que superi el 15% del preu íntegrament més els interessos.*
- 2) Els terminis de construcció fixats de la següent manera: 2 anys per iniciar obres i 4 anys per finalitzar-les, ambdós terminis comptats des de la data en què el comprador pugui sol·licitar la llicència d'edificació, tot això pel que fa, com a mínim, al 50% de l'ocupació en planta baixa de la parcel·la. Es podrà sol·licitar una pròrroga de sis mesos per començar o acabar les esmentades obres.*

- 3) *La impossibilitat de vendre la parcel·la a un tercer, sense el consentiment de l'Incasòl, en el cas de no haver complert amb els terminis i condicions d'edificació.*
- 4) *La prevista en l'article 170 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, consistent que si en el termini de 5 anys, i abans d'haver-se edificat la parcel·la, s'aprova una modificació del planejament urbanístic general que comporti un increment del valor de l'esmentat terreny, es podria resoldre el contracte. Aquesta modificació només pot tenir lloc per les circumstàncies sobrevingudes que objectivament legitimin la modificació, d'acord amb el que disposa l'article 97.2 del Text refós abans esmentat".*

**VUITÈ.-** Resta subsistent i amb plens efectes el contracte de constitució d'un dret d'opció de compra futura, relatiu a la finca situada a la partida anomenada "Hostal Nou" del municipi de Riudellots de la Selva formalitzat entre l'Institut Català del Sòl i la societat la societat ROBERLO, S.A.U. en data 3 de setembre de 2019, en tot allò que no ha estat objecte de modificació per la present addenda, a excepció d'aquelles disposicions la interpretació i/o execució de les quals resulti contrària a les previsions contingudes en aquesta addenda.

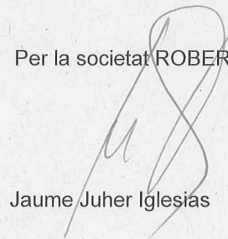
I perquè consti, se signa la present addenda per duplicat i a un sol efecte, en el lloc i la data assenyalats a l'encapçalament.

Per l'Institut Català del Sòl



Maria Sisternas Tusell

Per la societat ROBERLO, S.A.U.



Jaume Juher Iglesias