



**PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PER A L'ADQUISICIÓ D'UNA
PARCEL·LA AL CASC ANTIC DE CASTELLÓ D'EMPÚRIES**

1. DESCRIPCIÓ, MISSIÓ I FINALITAT DEL CONTRACTE

1.1. Descripció

El present Plec de Prescripcions Tècniques (PPT) té per objecte definir les característiques mínimes que ha de complir la parcel·la a adquirir per part de l'Ajuntament de Castelló d'Empúries, en el marc de l'expedient núm. **2026/424**, mitjançant concurs públic, amb la finalitat de destinar-la a la revitalització del casc antic i a la construcció d'habitatges assequibles.

L'adquisició s'inscriu en el marc del projecte municipal de millora del nucli històric de Castelló d'Empúries, per impulsar la cohesió social, millorar la qualitat de l'entorn urbà i preservar el patrimoni arquitectònic i cultural.

1.2. Missió, objectiu i finalitat

La missió del present contracte és adquirir un bé immoble ubicat al casc antic de Castelló d'Empúries que permeti impulsar polítiques públiques d'habitatge assequible i alhora contribuir a la revitalització urbana del nucli històric del municipi.

L'objectiu principal és dotar el municipi d'un sòl apte per a la construcció d'habitatges destinats preferentment a lloguer assequible, amb la finalitat de donar resposta a les necessitats residencials de la població local, especialment aquells col·lectius que tenen dificultats d'accés a l'habitatge en condicions de mercat.

Aquesta adquisició s'emmarca en una finalitat estratègica més àmplia, orientada a:

- 1.2.1. Revertir els processos de degradació urbana que afecten el casc antic.
- 1.2.2. Afavorir la cohesió social i l'estabilitat residencial en l'entorn històric.
- 1.2.3. Promoure el reequilibri territorial i la dinamització econòmica de la zona.

10/06/2026

Signatura 1 de 1
MARIA PUJOL PUJADAS

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació d8eef458da5f473cac9fd9baac8eb92d001

Data document: 14/05/2026

Url de validació <https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





1.2.4. Garantir la conservació i integració arquitectònica d'acord amb els criteris de protecció patrimonial vigents.

1.2.5. Crear espais de qualitat per als residents i contribuir a l'atractiu turístic i cultural del municipi.

1.3. Qualificació del contracte

El contracte definit té la qualificació de contracte privat, tal com estableix l'article 9 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es traslladen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014.

En conseqüència, el règim jurídic aplicable es desdobla en dues fases diferenciades: la fase de preparació i adjudicació, que es regeix pels principis generals de la legislació de contractes del sector públic (publicitat, concurrència, transparència, no-discriminació i objectivitat); i la fase d'efectes i extinció, que es regeix pel dret privat.

1.4. Justificació de la no divisió en lots

La decisió de no dividir en lots l'objecte del contracte queda justificada pels serveis tècnics, atès que la divisió en lots comportaria dificultats en la correcta execució des del punt de vista de la naturalesa del contracte. L'objecte és únic: l'adquisició d'una parcel·la determinada al casc antic del municipi, i no resulta raonable ni tècnicament viable la seva fragmentació.

1.5. Codi d'identificació (CPV)

CPV: 70120000-8 – Compravenda de béns immobles.

1.6. Procediment de selecció i adjudicació

L'adquisició tindrà lloc mitjançant concurs públic, d'acord amb l'article 116.4 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques, i els articles 28 i següents del Reglament General de la Llei 33/2003, aprovat per Reial Decret 1373/2009, de 28 d'agost.

S'aplicaran els principis de la Llei de Contractes del Sector Públic per resoldre els dubtes i les llacunes que poguessin presentar-se, especialment

10/06/2026

Signatura 1 de 1
MARIA PUJOL PUJADAS

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació d8eef458da5f473cac9fd9baac8eb92d001

Data document: 14/05/2026

Url de validació <https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp>

Metadades Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





els principis d'igualtat de tracte entre licitadors, lliure concurrència, transparència i eficiència en l'ús dels fons públics.

L'adjudicació del contracte es realitzarà aplicant els criteris d'adjudicació establerts a la clàusula setena del present plec.

2. NORMATIVA APLICABLE

L'adquisició del bé immoble objecte d'aquest expedient queda subjecta al marc normatiu següent:

- 2.1. Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya.
- 2.2. Decret 305/2006, de 18 de juliol, Reglament de la Llei d'Urbanisme.
- 2.3. Decret 336/1988, de 17 d'octubre, Reglament del Patrimoni dels Ens Locals de Catalunya.
- 2.4. Reial Decret 1372/1986, de 13 de juny, Reglament de Béns de les Entitats Locals.
- 2.5. Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques (art. 116.4).
- 2.6. Reial Decret 1373/2009, de 28 d'agost, Reglament General de la Llei 33/2003 (arts. 28 i ss.).
- 2.7. Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (art. 9).
- 2.8. Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge de Catalunya (arts. 4; 73-80).
- 2.9. Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local (arts. 21 i 22).
- 2.10. Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals (art. 213).
- 2.11. Llei Orgànica 2/2012, de 27 d'abril, d'Estabilitat Pressupostària i Sostenibilitat Financera (art. 7).

3. CARACTERÍSTIQUES TÈCNIQUES DEL BÉ A ADQUIRIR

3.1. Ubicació





La parcel·la haurà d'estar situada dins del casc antic de Castelló d'Empúries, en l'àmbit definit com a nucli antic pel Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) vigent.

Es consideraran aptes únicament els terrenys o immobles ubicats dins d'aquest àmbit, amb accessibilitat adequada des de la via pública. Es valorarà positivament la proximitat a equipaments i serveis públics, i l'impacte potencial de la intervenció sobre la millora de l'entorn immediat.

3.2. Superfície de la parcel·la

La superfície del terreny haurà de ser compresa entre els valors següents:

Paràmetre	Valor mínim	Valor màxim
Superfície	100 m ²	200 m ²
Nombre mínim d'habitatges	4	-
Nombre màxim de plantes	PB + 2	-

Aquest rang de superfícies garanteix la viabilitat de la promoció d'un mínim de quatre habitatges assequibles i assegura la correcta integració volumètrica en el nucli històric, d'acord amb les condicions del POUM.

3.3. Classificació i qualificació urbanística

La parcel·la haurà de complir les condicions urbanístiques següents:

- 3.3.1. Estar classificada com a sòl urbà consolidat o no consolidat, o sòl urbanitzable, conforme al POUM.
- 3.3.2. Tenir qualificació urbanística compatible amb l'ús residencial i, si escau, amb equipaments de titularitat pública.
- 3.3.3. No presentar cap incompatibilitat urbanística ni legal que impossibiliti l'obtenció de llicències d'obres, de primera ocupació o d'altres autoritzacions necessàries per a la seva destinació.

Signatura 1 de 1
MARIA PUJOL PUJADAS
10/06/2026

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	d8eef458da5f473cacf9fdbaac8eb92d001	Data document: 14/05/2026
Url de validació	https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	





3.3.4. No estar subjecta a expropiació, afectació sistèmica o qualsevol altra restricció que limiti la seva transmissió o destinació.

3.4. Edificabilitat i volumetria

La parcel·la haurà de permetre:

3.4.1. La construcció d'una planta baixa i dues plantes pis com a mínim, d'acord amb les limitacions d'alçada i volumetria establertes pel POUM i el Catàleg de Protecció del patrimoni arquitectònic.

3.4.2. El respecte del caràcter arquitectònic del nucli antic, incloent materials, tipologies constructives, alineacions i composició de façanes.

3.4.3. La compatibilitat amb les prescripcions de protecció patrimonial aplicables a la zona, en cas que l'immoble estigui inclòs en algun nivell de protecció del catàleg municipal.

3.5. Capacitat constructiva i programa funcional

El terreny o immoble haurà de tenir capacitat per albergar un mínim de quatre habitatges, destinats preferentment a ús residencial assequible. Cadascun dels habitatges haurà de complir:

3.5.1. Les condicions d'habitabilitat vigents, d'acord amb el Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

3.5.2. Els estàndards mínims de superfície útil, accessibilitat i dotació d'instal·lacions establerts per la normativa catalana.

3.5.3. Els criteris d'eficiència energètica i sostenibilitat exigits per la normativa vigent en matèria de edificació.

3.6. Infraestructures i serveis

La parcel·la haurà d'estar connectada, o ser tècnicament connectable, a les xarxes bàsiques d'infraestructures urbanes:

3.6.1. Xarxa d'abastament d'aigua potable.

3.6.2. Subministrament elèctric.

3.6.3. Xarxa de sanejament i clavegueram.

3.6.4. Telecomunicacions.

10/06/2026

Signatura 1 de 1
MARIA PUJOL PUJADAS

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació

d8eef458da5f473cac9fd9dbaac8eb92d001

Data document: 14/05/2026

Url de validació

<https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp>

Metadades

Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





A més, haurà d'estar situada en una zona amb accés adequat a equipaments públics, transport, i serveis bàsics per als futurs residents.

3.7. Compatibilitat amb el patrimoni cultural i arquitectònic

La proposta haurà de respectar les determinacions següents:

- 3.7.1. Compliment estricte de les determinacions del POUM i del Catàleg de Protecció del Patrimoni Arquitectònic i Cultural de Castelló d'Empúries.
- 3.7.2. Integració arquitectònica, tipològica i paisatgística amb l'entorn del nucli antic.
- 3.7.3. Prohibició d'enderrocs de elements amb valor patrimonial sense autorització expressa dels organismes competents.
- 3.7.4. Possibilitat d'imposició de condicionants específics per part dels serveis tècnics municipals o d'ens supramunicipals competents en matèria de patrimoni cultural (Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya).

3.8. Estat de conservació

L'immoble o terreny ofert haurà d'estar lliure d'ocupants, càrregues, gravàmens i afectacions que impedeixin o limitin la seva transmissió i destinació als usos previstos. En cas que l'immoble presenti edificació existent, s'haurà d'indicar l'estat de conservació i si existeix informe d'idoneïtat tècnica.

4. PRESSUPOST BASE DE LICITACIÓ I VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE

El Pressupost Base de Licitació s'ha calculat d'acord amb els Valors bàsics dels immobles urbans de l'Agència Tributària de Catalunya per a l'exercici 2026, considerant que Castelló d'Empúries s'emmarca a l'àrea A06 i que el casc antic correspon a la categoria 5a (ubicació de qualitat similar a la mitjana per a ús residencial).

El preu unitari de referència aplicat és de **691 €/m²**, d'acord amb la valoració del tècnic geògraf municipal. Atenent a la superfície màxima prevista de 200 m², el pressupost resultant és el que segueix:

Signatura 1 de 1
MARIA PUJOL PUJADAS
10/06/2026

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	d8eef458da5f473cac9fd9baac8eb92d001	Data document: 14/05/2026
Url de validació	https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	





Concepte	Import
Pressupost Base de Licitació (IVA exclòs)	138.200,00 €
IVA (21%)	29.022,00 €
Pressupost Base de Licitació (IVA inclòs)	167.222,00 €
Preu de referència per m ²	691 €/m ²
Superfície màxima de licitació	200 m ²
Partida pressupostària	17 232 62218 Patrimoni Municipal del Sòl

El pressupost base de licitació s'adequa als preus de mercat d'acord amb la informació recollida a la Memòria justificativa (Exp. 2026/424) i la documentació que obra a l'expedient. El finançament s'imputarà a la partida pressupostària indicada, capítol 6 d'inversions, tal com avala l'informe favorable de la Intervenció municipal de data 24 de març de 2026.

S'entén que el pressupost inclou la totalitat del preu d'adquisició, les despeses de formalització (escriptura pública, impostos i taxes) i la inscripció en el Registre de la Propietat. No s'admetran despeses addicionals no contemplades en l'oferta presentada.

5. OBLIGACIONS DE LES PARTS

5.1. Aptitud per contractar

Podran presentar ofertes les persones naturals o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguin plena capacitat d'obrar i acreditin ser propietàries o titulars de drets sobre l'immoble ofert. No podran participar les persones que estiguin incurses en cap de les causes de prohibició de contractar previstes a la LCSP.

Signatura 1 de 1
MARIA PUJOL PUJADAS
10/06/2026

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	d8eef458da5f473cacf9fdbaac8eb92d001	Data document: 14/05/2026
Url de validació	https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	





5.2. Obligacions del venedor

El venedor estarà obligat a:

- 5.2.1. Garantir que el bé immoble ofert és lliure de càrregues, gravàmens, ocupants i limitacions que impedeixin o dificultin la seva transmissió lliure i plena a l'Ajuntament.
- 5.2.2. Facilitar tota la documentació registral, cadastral i urbanística necessària per acreditar la titularitat i les característiques de l'immoble.
- 5.2.3. Respondre de l'existència de possibles vicis ocults i de qualsevol circumstància que pugui afectar al valor o a la destinació del bé.
- 5.2.4. Col·laborar en els tràmits necessaris per a la formalització de l'escriptura pública de compravenda davant notari i la posterior inscripció al Registre de la Propietat.
- 5.2.5. Lliurar el bé en les condicions descrites a l'oferta i lliure d'ocupació en el termini establert al contracte.

5.3. Obligacions de l'Ajuntament

L'Ajuntament de Castelló d'Empúries es compromet a:

- 5.3.1. Tramitar el procediment de concurs públic amb plena observança dels principis de publicitat, concurrència, transparència, objectivitat i no-discriminació.
- 5.3.2. Realitzar el pagament del preu acordat en el termini i les condicions que s'estableixin al contracte de compravenda.
- 5.3.3. Formalitzar l'escriptura pública de compravenda davant notari i procedir a la inscripció en el Registre de la Propietat.
- 5.3.4. Destinar l'immoble adquirit a usos d'interès públic, d'acord amb la finalitat prevista en la Memòria justificativa.
- 5.3.5. Donar d'alta l'immoble en l'Inventari Municipal de Béns amb la qualificació jurídica corresponent.

6. TERMINIS I FORMALITZACIÓ

Un cop resolt el concurs i notificada l'adjudicació, l'Ajuntament i el venedor seleccionat hauran de formalitzar l'escriptura pública de compravenda en un

Signatura 1 de 1
MARIA PUJOL PUJADAS
10/06/2026

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	d8eef458da5f473cacf9fdbaac8eb92d001	Data document: 14/05/2026
Url de validació	https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	





termini màxim de trenta (30) dies hàbils des de la notificació de la resolució d'adjudicació.

La inscripció de l'adquisició al Registre de la Propietat s'efectuarà en el termini que sigui tècnicament possible un cop atorgada l'escriptura. L'alta de l'immoble en l'Inventari Municipal de Béns es realitzarà en el termini màxim de trenta (30) dies hàbils des de la formalització.

Un cop formalitzada l'adquisició, l'Ajuntament procedirà a encarregar l'estudi tècnic, urbanístic i socioeconòmic de l'immoble per determinar el destí final més idoni, en coherència amb el POUM vigent i els objectius estratègics municipals.

7. CRITERIS D'ADJUDICACIÓ

L'adjudicació del concurs es realitzarà valorant de manera comparativa les ofertes presentades d'acord amb els criteris que s'indiquen al plec de clàusules administratives.

8. VISITA TÈCNICA

L'Ajuntament podrà convocar visites tècniques informatives als immobles candidats, prèvia sol·licitud dels propietaris interessats. Aquestes visites no seran obligatòries però es recomana la seva realització per tal de facilitar l'anàlisi de l'adequació de les parcel·les als requisits del present plec.

Durant les visites, els serveis tècnics municipals podran sol·licitar informació addicional o aclariments sobre les característiques de l'immoble. La informació recollida tindrà caràcter tècnic i no vinculant per al procés d'adjudicació.

9. CONFIDENCIALITAT I PROTECCIÓ DE DADES

L'adjudicatari queda expressament obligat a mantenir absoluta confidencialitat i reserva sobre qualsevol dada que pogués conèixer amb motiu del compliment del contracte, amb especial atenció a les dades de caràcter personal, que no podrà copiar ni utilitzar amb una finalitat diferent de la prevista en el contracte.

Signatura 1 de 1
MARIA PUJOL PUJADAS
10/06/2026

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	d8eef458da5f473cac9fdbaac8eb92d001	Data document: 14/05/2026
Url de validació	https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	





Ajuntament de
Castelló d'Empúries
Pl. Joc de la Pilota, 1
17486 Castelló d'Empúries
T. 972 250 426
ajuntament@castello.cat
www.castello.cat
NIF P-1705200 B

ÀREA D'ACCIÓ SOCIAL
Departament d'Habitatge
MPP
Exp. 2025/424

S'haurà d'actuar en estricte compliment del Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016 (RGPD), de la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de Protecció de Dades Personals i garantia dels drets digitals, i de qualsevol altra normativa aplicable en matèria de protecció de dades.

L'adjudicatari es compromet a no guardar cap còpia de qualsevol material, informació o documentació a la qual pugui tenir accés amb motiu del compliment dels serveis objecte del present contracte, i a destruir o retornar qualsevol documentació rebuda un cop finalitzat el contracte.

10. INTERPRETACIÓ I COMPLIMENT DEL PLEC

L'Ajuntament de Castelló d'Empúries és l'òrgan competent per interpretar el present plec i resoldre qualsevol dubte o discrepància que pugui sorgir en la seva aplicació.

Qualsevol aspecte no previst explícitament en aquest document es resoldrà d'acord amb la normativa urbanística, patrimonial i contractual aplicable, i amb els criteris tècnics i jurídics municipals.

Contra les resolucions administratives que s'adoptin en el marc d'aquest procediment, cabrà interposar els recursos administratius i jurisdiccionals que estableix la normativa vigent.

Maria Pujol Pujadas

Tècnica d'Habitatge

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

Signatura 1 de 1
MARIA PUJOL PUJADAS
10/06/2026

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	d8eef458da5f473cacf9fdbaac8eb92d001	Data document: 14/05/2026
Url de validació	https://valida.castello.cat/verificadorfirma.asp	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	

