CONVENI ENTRE L'AJUNTAMENT DE TÉRMENS I L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA PER A LA PROMOCIÓ D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL EN UN SOLAR MUNICIPAL INSCRIT A LA RESERVA PÚBLICA DE SOLARS

REUNITS

D'una part, el senyor Miquel Bagudanch Gené, director de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (en endavant, l'Agència), que actua en nom i representació d'aquesta entitat en virtut del nomenament efectuat per Acord del Govern 255/2024, de 3 de desembre (DOGC número 9304, de 4 de desembre de 2024), i de conformitat amb les funcions atribuïdes en l'article 7.3.e) de la llei 13/2009, de 22 de juliol, de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i en l'article 2.2.h) dels Estatuts de l'Agència, aprovats pel Decret 157/2010, de 2 de novembre.

I de l'altra part, la senyora Concep Cañadell Salvia, l'alcaldessa de l'Ajuntament de Térmens (en endavant, Ajuntament), que actua en nom i representació de l'esmentat Ajuntament, en ús de les facultats que li atribueixen els articles 21.1.b) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local i l'article 53 del Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei Municipal de Règim Local de Catalunya, estant expressament facultat mitjançant acord del Ple de l'Ajuntament de Térmens de data 30 de setembre de 2026 i assistit pel secretari/per la secretària de l'Ajuntament, la senyora Àgueda Rufat Casals.

Les parts es reconeixen mútuament la capacitat necessària per subscriure aquest conveni i, a aquest efecte,

EXPOSEN

I.- D'acord amb el que disposa l'article 2 de la Llei 13/2009, de 22 de juliol, de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, aquesta és una entitat de dret públic que té per finalitat executar i gestionar les polítiques d'habitatge que són competència de la Generalitat de Catalunya, les quals s'han de desenvolupar d'acord amb els principis de subsidiarietat, cooperació i col·laboració amb els ens locals, i en concertació, si escau, amb altres ens de caràcter públic o privat.

Igualment, d'acord amb l'article 3.1 de la Llei 13/2009 esmentada, correspon a l'Agència, entre d'altres funcions, gestionar, executar, coordinar i difondre els ajuts destinats a la promoció i el foment d'habitatges amb protecció oficial, així com la funció d'administrar i gestionar el parc d'habitatges de la Generalitat i les promocions d'habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer d'altres promotors públics que convinguin gestionar-los i administrar-los amb l'Agència.

II.- L'Ajuntament, d'acord amb l'article 25.2.a) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local pot exercir competències en els termes de la legislació de l'Estat i de les Comunitats Autònomes, en matèria de promoció i gestió de l'habitatge de protecció pública amb criteris de sostenibilitat financera. En similar sentit es pronuncia l'article 66.3.d) de Decret Legislatiu de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya que reconeix la competència pròpia del municipi en matèria de promoció i gestió d'habitatges.

Així mateix, tant l'article 25.2.a) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril com l'article 66.3.d) de Decret Legislatiu de 28 d'abril, preveuen que són competències dels ajuntaments l'ordenació, la gestió, l'execució i la disciplina urbanístiques.

III.- La Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, té com objecte garantir el dret a tota persona a accedir a un habitatge digne i adequat a les seves necessitats, considerant que el proveïment d'habitatges destinats a polítiques socials és un servei d'interès general, on el sector públic s'ha d'implicar ja sigui generant directament aquests habitatges o bé mitjançant la col·laboració amb d'altres sectors.

IV.- Entre d'altres mesures adreçades a assolir un increment de l'oferta d'habitatge protegit, mitjançant l'Acord GOV/225/2024, de 15 d'octubre, pel qual s'aproven mesures urgents per a l'increment de l'oferta d'habitatge protegit (DOGC núm. 9270, de 17 d'octubre de 2024), es va acordar la realització dels tràmits pertinents per a concretar els solars que formaran part de la "Reserva Pública de Solars", i que una vegada aquests solars estiguin inscrits en un registre concret, aleshores, es farà una convocatòria pública per a la promoció d'habitatges.

V.- Posteriorment, mitjançant l'Acord del Govern aprovat en la sessió del dia 18 de febrer de 2025, s'han determinat les condicions bàsiques que han de regir la reserva pública de solars per incrementar l'oferta d'habitatge protegit, establint-se en el mencionat Acord, entre d'altres aspectes, el règim de tinença dels habitatges construïts sobre els solars inscrits a la reserva pública de solars.

VI.- La Resolució TER/607/2025, de 26 de febrer, per la qual s'aprova el procediment per a la inscripció de sòls a la reserva pública de solars per a l'any 2025 (DOGC núm. 9361, de 28 de febrer de 2025), té per objecte determinar el procediment per a la inscripció de sòls a la reserva pública de solars que es configura com a requisit indispensable per accedir a les diferents línies d'ajuts a la promoció d'habitatge amb protecció oficial que s'aprovaran mitjançant les corresponents convocatòries. La Resolució TER/607/2025 estableix en l'apartat 1.2.b) de l'Annex que podran formar part de la reserva pública de solars els sòls públics que complint els requisits previstos en aquesta resolució, no disposin de promotor i l'ens titular del sòl, mitjançant la formalització d'un conveni d'encàrrec de gestió, encomani la selecció del promotor al Departament de la Generalitat de Catalunya competent en matèria d'Habitatge o alguna de les entitats del sector públic adscrites a aquest Departament.

Així mateix, estableix la Resolució TER/607/2025 en el seu apartat 3.1, que en el supòsit en què l'ens públic titular del sòl encarregui al Departament de la Generalitat de Catalunya competent en matèria d'Habitatge o alguna de les entitats del sector públic adscrites a aquest Departament la selecció del promotor d'acord amb el que disposa el punt 1.2.b), i una vegada dictada la resolució d'inscripció de solars, s'atorgarà a aquest ens públic un termini per subscriure l'encàrrec de gestió amb la Generalitat de Catalunya on s'establiran

el termes concrets d'aquest encàrrec, que, en qualsevol cas, es regiran pels criteris assenyalats en l'esmentat apartat 3.1.

En data 18 de març de 2026, es va publicar en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 9627, la Resolució TER/742/2026, de 12 de març, per la qual s'aprova el procediment per a la inscripció de sòls a la reserva pública de solars per a l'any 2026. Aquesta resolució manté, en essència, el règim jurídic previst a la Resolució TER/607/2025 pel que fa als mecanismes d'inscripció de sòls i a la possibilitat que els ens titulars encomanin a la Generalitat de Catalunya la selecció del promotor mitjançant un encàrrec de gestió.

VII.- El titular de la Direcció de Promoció de l'Habitatge de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya va resoldre la inscripció en la reserva pública de solars d'un solar públic, propietat de l'Ajuntament, que no disposa de promotor i que té les característiques següents:

- Emplaçament: situada al carrer Nou, 42, a Térmens.
- Descripció física: porció de terreny de figura irregular d'una superfície de 449 m².
- Característiques físiques: la parcel·la es troba lliure de qualsevol element o impediment físic que obstaculitzi la promoció dels habitatges amb protecció oficial.
- Descripció registral de la finca:
  URBANA: TERRENO, sito en Térmens, calle Nou, sin número, de cabida según Catastro cuatrocientos cuarenta y nueve metros cuadrados. Linda: frente, con calle de situación; por la derecha entrando, con parcelas catastrales números 4011112CG1241S0001JS, 4011113CG1241S0001ES y 4011114CG1241S0001SS, situadas en los números venticuatro, ventiséis y ventiocho de la calle Prat de la Riba, que pertenecen a José María Bello Tarsa, Jaime Gardeñes Torreguitart y Adela Torreguitart Huguet, respectivamente; izquierda, con parcela catastral número 4011117CG1241S0001HS, situada en el número cuarenta y cuatro, de la calle Nou, que pertenece a Antonio Cortada García; y por el fondo, con parcela catastral número 4011111CG1241S0001IS, situada en el número ventidós de la calle Prat de la Riba, que pertenece a María Pilar Llorens Josa.
- Dades registrals: actualment aquesta parcel·la forma part de la finca registral 2.769 inscrita al Registre de la Propietat de Balaguer, al tom 3.361, llibre 84, foli 57.
- Dades cadastrals: Actualment aquesta parcel·la forma part de la referència cadastral 4011116CG1241S0001US.
- Titularitat: Ple domini de l'Ajuntament.
- Naturalesa jurídica: bé patrimonial.
- Qualificació urbanística: Sol urbà, zona d'urbà tradicional, clau 2.
- Nombre màxim d'habitatges permesos pel planejament: 11 habitatges *(calculats amb una ràtio de 70 m^2 sostre construïts).*
- Càrregues i gravàmens: lliures de càrregues i gravàmens, amb l'excepció de les afeccions de caràcter fiscal, així com lliure d'arrendaments, ocupants i/o precaristes.
- Dades de geolocalització solar (coordinació Cadastre-Registre de la Propietat): Sense coordinació Cadastre-Registre (UTM 31 N: 313.981,25; 4.620.961,55).
- La finca té una servitud de pas de 5,5 metres d'amplada per tota la llargada a l'extrem nord-est. Aquesta servitud afecta només a la planta baixa i la seva superfície (169 m²) s'ha descomptat de l'edificabilitat en planta baixa.

Agència de l'Habitatge de Catalunya

Manifesta el representant legal de l'Ajuntament que conforme l'art. 98.3 de la Llei 7/2022, de 8 d'abril, de residus i sòls contaminats per a una economia circular, que sobre la finca *no s'han realitzat* activitats potencialment contaminants del sòl.

S'adjunten el plànol de situació de la parcel·la urbanística (**document annex número 1**) i el certificat d'aprofitament urbanístic emès per la secretària municipal (**document annex número 2**) i el certificat cadastral (**document annex número 3)**.

VIII.- D'acord amb l'exposat, les parts han manifestat el seu interès recíproc en què a l'Agència li sigui encarregada per l'Ajuntament la selecció del promotor que ha de resultar adjudicatari del solar descrit en l'antecedent VII i així poder promoure la construcció d'habitatges per donar allotjament a persones amb necessitats d'habitatge al municipi. Al seu torn, els promotors d'habitatges inscrits en la reserva publica de solars podran accedir a les línies d'ajuts regulades en el punt 7 de la Resolució TER/607/2025 o de la Resolució TER/742/2026. En aquest sentit, s'ha aprovat la Resolució TER/2515/2025, d'1 de juliol, per la qual s'aproven les bases reguladores per a la concessió d'ajuts, en règim de concurrència pública no competitiva, per a la promoció d'habitatges amb protecció oficial en sòls inscrits a la reserva pública de solars, la qual estableix que són susceptibles d'accedir a aquests ajuts les promocions d'habitatges amb protecció oficial de nova construcció o gran rehabilitació que es desenvolupin sobre sòls que disposin de resolució d'inscripció a la reserva pública de solars i que disposin de la corresponent resolució de qualificació provisional d'habitatges amb protecció oficial.

IX.- Així mateix, mitjançant aquest conveni l'Ajuntament constitueix a favor de l'Agència un dret de superfície sobre el mencionat solar amb l'única finalitat que l'Agència el transmeti a l'adjudicatària del concurs i vetlli durant la vigència del dret de superfície pel compliment de les condicions contractuals establertes, amb l'objectiu de donar compliment a l'encàrrec de gestió. Aquest dret de superfície haurà de ser inscrit al Registre de la Propietat d'acord amb el que preveu l'article 2.3 del Decret de 8 febrer de 1946 pel qual s'aprova la nova redacció oficial de la Llei hipotecaria.

X.- De conformitat amb l'article 11.1 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic i els articles 10 i 116.2 de la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya, la realització d'activitats de caràcter material o tècnic de la competència dels òrgans administratius o de les entitats de dret públic es pot encarregar a altres òrgans o entitats de dret públic de la mateixa Administració o d'una altra, sempre que entre les seves competències estiguin aquestes activitats, per raons d'eficàcia o quan no es posseeixin els mitjans tècnics idonis per exercir-les.

En aquest sentit, l'encàrrec per part de l'Ajuntament a l'Agència, consistent en tramitar el procediment de selecció del promotor que ha de resultar adjudicatari del dret de superfície sobre el solar descrit en l'antecedent VII, prèviament constituït a favor de l'Agència, es justifica (i) per raons d'eficàcia, atès que l'Agència és qui té accés i gestiona la reserva pública de solars en tot l'àmbit de Catalunya i disposa dels mitjans tècnics idonis per a la tramitació del procediment; així mateix, es justifica perquè (ii) l'interès general que es desprèn de l'actuació proposada, l'alt volum d'habitatges que implica, així com les corresponents economies d'escala que es poden generar, no es poden afrontar per l'Ajuntament per si sol, requerint-se que sigui l'Agència qui dugui a terme el procediment de selecció del promotor, ateses les seves dimensions i els mitjans personals i materials amb els que compta.

D'acord amb l'article 11.3.b) de la Llei 40/2015, i l'article 10.5 de la Llei 26/2010, quan l'encàrrec de gestió s'efectuï entre òrgans i entitats de dret públic d'administracions diferents, s'ha de formalitzar mitjançant la signatura del conveni corresponent entre elles, que ha d'establir almenys les determinacions que s'indiquen en el mencionat article 10.5 de la Llei 26/2010.

D'acord amb l'article 11.1 de la Llei 40/2015 i l'article 10.7 de la Llei 26/2010, l'encàrrec regulat en el conveni no té un objecte propi d'un contracte inclòs en l'àmbit d'aplicació de la legislació de contractes del sector públic.

Per tot això, ambdues parts acorden formalitzar aquest conveni, d'acord amb les següents,

CLÀUSULES

PRIMERA.- Objecte

L'objecte del present conveni és l'encàrrec a l'Agència de la tramitació d'un concurs públic per seleccionar el promotor que dugui a terme la construcció d'habitatges amb protecció oficial sobre el solar descrit a la part expositiva, així com constituir a favor d'aquesta un dret de superfície per tal que formalitzi el contracte amb l'adjudicatària del concurs i vetlli durant els 75 anys de vigència del dret de superfície pel compliment de les condicions contractuals establertes.

SEGONA.- Encàrrec de gestió a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

2.1.- L'Ajuntament encarrega a l'Agència la gestió de la tramitació d'un concurs públic per seleccionar el promotor que ha de resultar adjudicatari del dret de superfície sobre el solar, amb l'objectiu últim que el promotor construeixi habitatges amb protecció oficial i en realitzi la seva gestió i manteniment, que serà supervisada per l'Agència.

Concretament, l'abast i el contingut de l'activitat encarregada a l'Agència és el següent:

a) Elaboració dels plecs reguladors del concurs públic.
b) Tramitació d'un concurs públic mitjançant un procediment amb publicitat i concurrència per tal de seleccionar el promotor adjudicatari del solar inscrit a la reserva pública de solars, amb qui l'Agència formalitzarà el dret de superfície sobre el solar.
c) Fer, si es considera convenient, agrupacions de solars d'un o de diversos municipis, per tal de facilitar la concurrència dels promotors al procediment per a l'adjudicació dels solars per a la construcció dels habitatges.
d) Establir en els plecs la resta de condicions que tingui per convenient pel que fa als criteris per a la selecció dels promotors, solvència dels licitadors, garanties i condicions que assegurin durant els 75 anys de vigència del dret de superfície les condicions imposades a la reserva de solars i als plecs.

Aquest conveni no implica la cessió de la titularitat de les competències municipals ni dels elements substantius del seu exercici a favor de l'Agència.

2.2.- L'Agència efectuarà amb els seus mitjans personals i materials l'encàrrec de gestió, i no repercutirà a l'Ajuntament, titular del sòl, cap cost.

2.3.- Si un cop tramitat el concurs públic no es pot seleccionar cap promotor, l'Agència podrà incloure aquest solar en un nou concurs, sempre i quan sigui vigent la inscripció a la reserva pública de solars.

TERCERA.- Constitució d'un dret de superfície a favor de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya

3.1. L'Ajuntament constitueix i cedeix, amb caràcter gratuït, a favor de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, que accepta i adquireix, un dret de superfície sobre i sota la finca descrita a l'exposen d'aquest conveni, lliure de càrregues, gravàmens, ocupants, llogaters, i al corrent de pagament de taxes i impostos.

Aniran a càrrec de l'Agència les despeses i tributs de qualsevol classe que es produeixin com a conseqüència de la formalització del dret de superfície constituït al seu favor, sense perjudici que posteriorment pugui repercutir el seu cost al promotor seleccionat en el concurs.

El dret de superfície que es constitueix i cedeix tindrà una durada de 75 anys. Aquest termini es podrà prorrogar per un altre període no superior al màxim legal, abans de la seva finalització, i de mutu acord entre l'Ajuntament i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

L'eficàcia de la constitució del dret de superfície a favor de l'Agència queda subjecta a un terme suspensiu, que s'entendrà acomplert en el moment en què es produeixi l'adjudicació del solar per l'Agència a favor del promotor seleccionat. En el supòsit de no produir-se aquesta adjudicació en el termini de dos anys des de la formalització del conveni, la transmissió del dret de superfície a favor de l'Agència de l'Habitatge restarà sense efecte.

En el cas que s'adjudiqui el dret de superfície sobre el solar al promotor seleccionat en el corresponent concurs però finalment no és transmeti al seu favor el dret de superfície, el dret de superfície a favor de l'Agència quedarà resolta de forma automàtica en el termini d'un any des de l'adjudicació i, en aquest cas, el solar retornarà a l'Ajuntament.

En cas que finalment no s'adjudiqui el dret de superfície constituït o en el cas que s'adjudiqui al promotor seleccionat en el corresponent concurs però finalment no és transmeti al seu favor el dret de superfície, el titular del sòl podrà sol·licitar la cancel·lació registral, acreditant formalment que no tingut lloc l'esmentada adjudicació.

La transmissió del dret de superfície al promotor adjudicatari es formalitzarà en document públic que es presentarà al Registre de la Propietat per a la seva inscripció.

3.2. L'atorgament del dret de superfície a favor de l'Agència s'efectua a l'empara del que s'estableix a l'article 2.3 del Decret de 8 febrer de 1946 pel qual s'aprova la nova redacció oficial de la Llei hipotecaria i d'acord amb l'establert a la disposició addicional segona de la Llei 5/2007, el 4 de juliol, de mesures fiscals i financeres, atès que es constitueix com a instrument per donar compliment a l'encàrrec de gestió i l'habilitarà a:

a. Adjudicar el solar per construir els habitatges en qualsevol dels règims de tinença esmentats al punt 4 de la Resolució TER 607/2025, si bé es prioritzarà el règim de lloguer o cessió d'ús respecte dels habitatges construït en règim de transmissió del dret de superfície als adjudicataris.
b. Transmetre al promotor seleccionat el dret de superfície.
c. Realitzar totes les actuacions necessàries durant el termini de vigència del dret de superfície per garantir la construcció i transmissió dels habitatges amb protecció oficial i supervisar el seu manteniment i la gestió pel promotor, d'acord amb les condicions establertes al plec de clàusules reguladores del concurs públic per a la constitució d'un dret real de superfície, i en el títol de transmissió del dret de superfície a favor del promotor.
d. En cas d'extinció o resolució anticipada del dret de superfície a favor del promotor, tindrà lloc la seva reversió a favor l'Agència, juntament amb totes les edificacions i instal·lacions, promogudes, construïdes i incorporades permanentment a la finca.

3.3. El dret real de superfície es constitueix amb l'objectiu de fer efectiu el dret dels ciutadans a accedir a un habitatge digne i adequat i, en concret, per atendre les necessitats residencials del municipi de Térmens, considerant que el proveïment d'habitatges destinats a polítiques socials és un servei d'interès general, i que es concretarà en la construcció d'una promoció d'un màxim de 11 habitatges *(calculats amb una ràtio de 70 m^2 sostre construïts).*

Atesa la finalitat del dret real de superfície, així com el caràcter d'entitat de dret públic de la Generalitat de Catalunya que ostenta l'Agència, la constitució del dret de superfície tindrà caràcter gratuït, per la qual cosa no s'imposa a l'Agència l'obligació de satisfer cap cànon a la propietat.

Ambdues parts, en la representació que ostenten, valoren a efectes fiscals l'edificació a revertir en l'import de setanta-quatre mil quatre-cents cinquanta-set euros amb vint cèntims (74.457,20- *€).*

La constitució del dret real de superfície es troba subjecte a l'impost sobre el valor afegit (IVA).

3.4. A més de les causes generals aplicables a l'extinció dels drets reals previstes a l'article 532-1 i els seus efectes, previstos a l'article 564-6, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, seran causes d'extinció del dret de superfície a favor de l'Agència les següents:

- El transcurs del termini de vigència.
- El mutu acord entre les parts.

3.5. La resolució i extinció del dret de superfície atorgat a favor de l'Agència pel transcurs del termini de vigència comportarà la reversió dels terrenys, edificacions i instal·lacions a favor de l'Ajuntament. Aixecada l'acta de reversió, l'Ajuntament en farà seva la plena propietat i passarà a prendre'n possessió i ocupar, sense solució de continuïtat. L'Agència, per la seva banda, restarà alliberada de les seves obligacions.

En cas d'extinció o resolució anticipada del dret de superfície transmès a favor del promotor, no tindrà lloc la seva reversió a favor l'Ajuntament sinó a favor de l'Agència als efectes que aquesta continuï desenvolupant les actuacions que van justificar la constitució del dret de superfície al seu favor.

3.6. El dret de superfície que transmetrà l'Agència de l'Habitatge de Catalunya a favor del promotor adjudicatari es regula en el plec de clàusules reguladores dels concurs i en el document que es formalitzi per a la seva transmissió. Algunes de les condicions generals són les següents:

3.6.1. Segons l'establert, el dret de superfície tindrà una durada de 75 anys, prorrogable per un altre període no superior al màxim legal, a comptar des de l'adjudicació d'aquest dret per part de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya al promotor seleccionat en el corresponent concurs. Finalitzat aquest termini, les construccions i instal·lacions promogudes pel promotor es revertiran a l'Ajuntament de Térmens en bon estat de conservació, manteniment i funcionament, d'acord amb el nivell exigible a la naturalesa de les construccions i instal·lacions amb el pas del temps.

No obstant l'anterior, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya pot establir com a criteri de valoració en els plecs reguladors del concurs que els licitadors proposin una reducció en aquest termini màxim de reversió, en el qual supòsit regirà el termini proposat pel licitador.

L'Agència col·laborarà amb l'Ajuntament en el moment que tingui lloc la reversió del terreny, de les edificacions i de les instal·lacions a favor de l'ens municipal, un cop exhaurit el termini de vigència del dret de superfície transmès a favor del promotor i supervisarà la correcta execució de la reversió.

En cas d'extinció o resolució anticipada del dret de superfície a favor del promotor, tindrà lloc la seva reversió a favor l'Agència, juntament amb totes les edificacions i instal·lacions, promogudes, construïdes i incorporades permanentment a la finca.

3.6.2. El dret de superfície, atesa la seva finalitat d'utilitat pública, i l'interès social prioritari i urgent existent en incrementar l'oferta d'habitatge protegit, tindrà caràcter gratuït, motiu pel qual no s'imposarà al promotor superficiari l'obligació de satisfer cap cànon a la propietat.

No obstant l'anterior, l'Agència de l'Habitatge de Catalunya pot establir com a criteri de valoració en els plecs reguladors del concurs que els licitadors proposin l'establiment d'un cànon. En el cas que s'estableixi, aquest cànon es satisfarà en tot cas a l'Ajuntament titular del sòl de la següent forma:

- En el cas d'habitatges en règim de lloguer o cessió d'ús, el cànon es satisfarà anualment en forma d'un percentatge dels lloguer cobrats a partir de l'any 28 des de la finalització de les obres.

- En el cas d'habitatges que es promoguin en règim de transmissió del dret de superfície als adjudicataris, la contraprestació ofertada pel licitador s'abonarà d'una sola vegada a l'Ajuntament en el moment que es transmeti el dret de superfície a favor de l'adjudicatari del concurs.

3.7. Atès que l'Agència és una entitat de dret públic de la Generalitat de Catalunya, se sol·liciten les exempcions o bonificacions fiscals que corresponguin, i del/de la senyor/a registrador/a de la propietat la pràctica de la inscripció dels negocis jurídics continguts en aquest document.

QUARTA.- Compromisos de l'Ajuntament de Térmens

L'Ajuntament assumeix les obligacions següents:

1. Donar-se per assabentat de la resolució d'adjudicació dictada per l'Agència mitjançant l'emissió de la corresponent presa de raó, en el termini de 10 dies naturals comptats des de la notificació de l'esmentada resolució.

2. Resoldre sobre l'atorgament de la llicència d'edificació en el termini de tres mesos a comptar des de la presentació a l'Ajuntament del projecte bàsic per part de l'adjudicatari del concurs. A aquests efectes, des del moment de l'adjudicació del concurs i fins a la finalització de les obres, designarà un tècnic que farà el seguiment de la llicència. Aquest termini de tres mesos ho serà sense perjudici de les suspensions del procediment provocades per possibles esmenes de deficiències, requeriments de nova documentació i informes sectorials.

3. L'Ajuntament continuarà assumint al seu càrrec la conservació, manteniment, assegurances i qualsevol tribut o taxa que afectin al solar objecte del present conveni en el període transcorregut entre l'acompliment del terme suspensiu de la clàusula 3.1 i la transmissió efectiva del dret de superfície del solar al promotor adjudicatari del concurs.

4. Autoritzar i facilitar als licitadors del concurs l'accés al solar per tal de fer les comprovacions i estudis necessaris per tal de formalitzar les ofertes.

5. En el cas que els habitatges s'ofereixin en règim de lloguer o cessió d'ús i l'Ajuntament s'hagi reservat el procediment d'adjudicació dels habitatges o gestioni el registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial, haurà de remetre al promotor, a requeriment d'aquest, i en el termini màxim d'un mes la llista de persones seleccionades o inscrites, tal com estableix l'article 101.bis.3 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. En el supòsit que hagi transcorregut aquest termini sense donar resposta, el promotor podrà adjudicar els habitatges a les persones que tingui per convenient que compleixin els requisits necessaris per accedir a un habitatge amb protecció oficial i que estiguin inscrites al registre de sol·licitants.

   Així mateix, en un o altre cas, la llista elaborada per l'Ajuntament haurà de tenir en compte que el cost del lloguer dels habitatges no pot superar el 30% dels ingressos de les persones que formin part de la llista.

6. Col·laborar amb l'Agència en el desenvolupament de les tasques derivades d'aquest conveni.

CINQUENA.- Adjudicació dels habitatges amb protecció oficial i procediment d'adjudicació.

5.1. Procediment d'adjudicació:

a) Procediment d'adjudicació pels habitatges amb protecció oficial que s'ofereixin en règim de lloguer o cessió d'ús:

El procediment d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial es durà a terme pel promotor, tant pel que fa a la primera adjudicació com a les successives.

b) Pels habitatges amb protecció oficial que s'ofereixin en dret de superfície:

El procediment d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial es durà a terme pel promotor, tant pel que fa a la primera adjudicació com a les successives de conformitat amb allò establert a l'article 101 de la Llei 18/2007 de 28 de desembre.

5.2. Reserves i criteris d'adjudicació:

L'Ajuntament i l'Agència estableixen de mutu acord que els següents criteris d'adjudicació:

a) Els habitatges amb protecció oficial que s'ofereixin en règim de lloguer o cessió d'ús

- L'Agència reservarà un màxim d'un 10% dels habitatges resultants per destinar-los a les situacions de major vulnerabilitat residencial existents en el mateix municipi o en d'altres municipis de la comarca que no disposin de serveis socials municipals, a través de la mesa d'emergències.

- Es destinarà un mínim del 25% de tots els habitatges resultants a persones joves amb 35 anys o menys.

- S'exigirà una antiguitat mínima d'empadronament als sol·licitants de tres (3) anys.

b) Pels habitatges amb protecció oficial que s'ofereixin en dret de superfície:

- Es destinarà un mínim del 25% de tots els habitatges resultants a persones joves amb 35 anys o menys.

- S'exigirà una antiguitat mínima d'empadronament als sol·licitants de tres (3) anys.

SISENA.- Places d'aparcament

D'acord amb el que determina la disposició addicional vint-i-vuitena del Decret legislatiu 1/2010, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, ambdues parts acorden que en les promocions d'habitatges amb protecció oficial destinat a lloguer o cessió d'ús, la persona promotora dels habitatges resta exempta de construir places d'aparcaments.

SETENA.- Protecció de dades personals

7.1. Les dades personals de les persones intervinents, incloses en el present conveni, seran tractades per cadascuna de les parts, com a responsables del tractament, amb l'única finalitat de permetre el desenvolupament, compliment i control d'aquest conveni, essent la seva execució la base legitimadora del tractament d'acord amb l'article 6.1.b) del Reglament (UE) 2106/679 (RGPD). Les dades dels intervinents es conservaran 5 anys des de que el conveni perdi la seva vigència, moment en el qual es procedirà al seu bloqueig

fins la prescripció de les eventuals responsabilitats derivades del tractament. Les dades de les parts podran ser comunicades a tercers únicament si esdevé necessari per complir amb les seves respectives obligacions contractuals o legals de conformitat amb la normativa vigent, com ara la publicació al Registre de convenis de la Generalitat o al Portal de transparència. Les dades identificatives de les persones intervinents són necessàries per a la subscripció del conveni; la negativa a facilitar-les podria suposar la impossibilitat de la seva subscripció.

Les persones afectades poden contactar amb la persona delegada de protecció de dades de l'altra entitat, a través de l'adreça electrònica ajuntament@temrens.cat, en el cas de l'Ajuntament; o l'adreça electrònica dpo.ahc@gencat.cat, en el cas de l'Agència.

Així mateix, les persones intervinents poden exercir els drets d'accés, rectificació, supressió, oposició, limitació i portabilitat mitjançant una comunicació al delegat de protecció de dades de la respectiva entitat.

Si consideren que el tractament de les seves dades vulnera la normativa sobre protecció de dades, poden presentar una reclamació prèvia davant de la persona delegada de protecció de dades, o bé, una reclamació davant l'Autoritat Catalana de Protecció de Dades.

7.2. Les parts manifesten que coneixen, compleixen i se sotmeten de manera expressa a la normativa vigent en matèria de protecció de dades personals, i es comprometen a donar un ús adequat a les dades d'aquesta naturalesa a les quals puguin accedir a conseqüència del desenvolupament d'aquest conveni. Amb aquest objecte, compliran amb el que preveu, així com en les altres disposicions vigents en matèria de protecció de dades.

7.3. En el supòsit de tractament de dades de caràcter personals, l'Agència tindrà la condició d'encarregat del tractament de les dades personals a les que accedeixi en execució de l'encàrrec de gestió, i li és aplicable el que disposa la normativa de protecció de dades personals. Mitjançant un acord d'encàrrec del tractament, d'acord amb l'article 28 del Reglament (UE) 2016/679, es regulen els tractaments que pogués efectuar l'Agència per compte de l'Ajuntament, que és la responsable del tractament.

VUITENA.- Comissió de seguiment

Es constitueix una Comissió de seguiment d'aquest conveni amb les funcions d'efectuar un seguiment efectiu del grau de compliment dels objectius i dels compromisos adquirits i resoldre les controvèrsies que puguin sorgir en la interpretació i el compliment d'aquest conveni. Així mateix, en cas d'extinció anticipada del Conveni, la Comissió de seguiment establirà la forma de finalitzar les actuacions i compromisos en curs.

Per part de l'Agència, es designa com a membre d'aquesta Comissió de seguiment al Subdirector General de Promoció de l'Habitatge Protegit i Sòl Residencial Associat o persona en qui delegui i per part de l'Ajuntament de Térmens, l'alcaldessa o persona en qui delegui.

Aquesta Comissió de seguiment es reunirà com a mínim un cop cada sis mesos i en qualsevol moment a petició de qualsevol d'ambdues parts.

NOVENA.- Eficàcia i vigència

En compliment de l'article 112.2 de la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya i l'article 11.3.b) de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, aquest conveni es perfecciona amb la signatura de les parts intervinents i serà eficaç un cop s'hagi publicat íntegrament als corresponents diaris o butlletins oficials de las administracions implicades.

La vigència d'aquest conveni finalitza en el moment en què s'extingeixi el dret de superfície constituït sobre el solar inscrit a la reserva pública de solars i es produeixi la reversió de l'edifici a favor de l'Ajuntament.

DESENA.- Causes d'extinció del conveni

El Conveni s'extingirà pel compliment de les actuacions que constitueixen el seu objecte o per incórrer en una de les següents causes de resolució:

a) La finalització del termini de vigència i, si escau, de les seves pròrrogues.
b) El mutu acord, manifestat per escrit.
c) L'incompliment de les obligacions i els compromisos assumits per part d'algun dels signants. En aquest cas, la part interessada a resoldre anticipadament el conveni ha de comunicar la seva intenció a l'altra part amb una antelació mínima de 15 dies.
d) La denúncia unilateral del conveni amb un preavís de tres mesos, perquè existeixen causes excepcionals i justificades que dificulten o impossibiliten el compliment del seu contingut.
e) Altres causes d'extinció previstes en la normativa aplicable.

ONZENA.- Controvèrsies

Les parts es comprometen a resoldre de mutu acord les diferències que puguin sorgir en l'execució i interpretació d'aquest conveni, a través de la Comissió de seguiment. Tanmateix, les qüestions litigioses que poguessin sorgir sobre el compliment d'aquest conveni es resoldran per la jurisdicció contenciosa administrativa, d'acord amb el que disposa la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

DOTZENA.- Règim de modificació

La modificació del present Conveni requerirà l'acord de les parts i haurà de constar per escrit en forma d'addenda.

TRETZENA.- Publicitat

Aquest conveni, que es formalitza mitjançant la seva signatura, s'ha de publicar íntegrament en el Butlletí Oficial de la Província de Lleida d'acord amb el que estableix l'article 112.2 de la Llei 26/2010, del 3 d'agost, de règim jurídic i de procediment de les administracions públiques de Catalunya i l'article 11.3.b) de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, així com al web del Registre de convenis de col·laboració

i cooperació de la Generalitat, que és accessible des del Portal de la Transparència. La publicació a la seu electrònica del Registre de Convenis de col·laboració i cooperació de la Generalitat no té efectes preceptius per a la inscripció d'aquest Conveni al Registre de la Propietat.

Les obligacions previstes en aquest apartat relatives a la publicació al Butlletí Oficial de la Província de Lleida i al Registre de convenis de col·laboració i cooperació de la Generalitat de Catalunya seran dutes a terme per part de l'Ajuntament.

I, en prova de conformitat, les parts signen electrònicament el present conveni,

Miquel Bagudanch Gené Director Agència de l'Habitatge de Catalunya · Generalitat de Catalunya 2026.10.28 14:57:09 +01'00' Director de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya	CONCEPCION CAÑADELL SALVIA - DNI 78087596C (SIG) 2026.10.27 12:13:06 +01'00' Alcaldessa de l'Ajuntament de Térmens
	AGUEDA RUFAT CASALS - DNI 78081665T (SIG) 2026.10.27 12:14:56 +01'00' Secretària de l'Ajuntament de Térmens

ANNEX 1: PLÀNOL DE SITUACIÓ



0 10 20 m

Reserva Pública de Solars 2025 - 578P2Q7T4 C/ Nou 42, Térmens

ANNEX 2: CERTIFICAT D'APROFITAMENT URBANÍSTIC

ÀGUEDA RUFAT CASALS (1 de 2)
Secretaria - Interventora acctal.
Data Signatura: 15/10/2026
HASH: 20a0eb27455b081ec6d9f0e2e5b21483c

CONCEPCION CAÑADELL SALVIA (2 de 2)
Alcaldessa
Data Signatura: 15/10/2026
HASH: c16441583455387c245a9c69de907893

Ajuntament de Térmens

CERTIFICAT D'APROFITAMENT URBANÍSTIC

Dades de l'immoble:

Adreça: **carrer Nou, 42**

Referència cadastral: **4011116CG1241S0001US**

Superfície: 449 m²

Àgueda Rufat Casals, secretari-interventor acctal de l'Ajuntament de Térmens, en relació a l'immoble de referència i d'acord amb l'informe urbanístic de Magda Gorgues Sans, arquitecta municipal de l'Ajuntament de Térmens, de data 07/10/2026,

CERTIFICO: Que l'aprofitament, qualificació i condicions urbanístiques de la finca de referència cadastral 4011116CG1241S0001US, situada al carrer Nou 42 del municipi de Térmens són les següents:

1. PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT:

   Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Térmens (POUM), aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida en data 4/6/2024 supeditat a la presentació d'un text refós que incorporés una sèrie de prescripcions i en data 5/10/2022 va donar la seva conformitat al text refós del POUM.

   Publicat al DOGC número 8800 de data 24/11/2022 a l'efecte de la seva executivitat immediata.

2. CLASSIFICACIÓ I QUALIFICACIÓ DEL SÒL:

   Classificació: SÒL URBÀ

   Qualificació: Zona d'urbà tradicional, clau 2

   No està inclòs en cap sector de desenvolupament

3. ALTRA INFORMACIÓ requerida a la Resolució TER/607/2025, de 26 de febrer, per la qual s'aprova el procediment per a la inscripció de sòls a la reserva pública de solars per a l'any 2025:

   - **El solar no forma part de les reserves de sòl destinat a HPO i del patrimoni de sòl i habitatge**
   - **Nombre màxim d'habitatges permesos pel planejament: 3 habitatges**
   - **Nombre màxim d'HPO** tenint en compte la DA 24a del TRLUC (el nombre màxim d'habitatges que es pot construir en una determinada parcel·la és el que resulti de dividir el sostre edificable per la ràtio de 70 m² per habitatge). En cas d'habitatge de renda lliure, la densitat es calcula d'acord amb les previsions del

Codi Validació: 6LE5AN297WL53ZFX7XZDSSADQ
Verificació: https://termens.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 9

POUM, que en el cas de Térmens és de 90 m² de superfície útil mínima i un màxim de 3 habitatges per parcel·la): **3 habitatges**

- **Sostre màxim** previst per cadascun dels usos permesos: **776 m² per ús residencial** (PB 280 m² + P1 248 m² + P2 248 m²). La normativa no fixa un sostre diferenciat segons l'ús, sinó que l'edificabilitat deriva dels paràmetres volumètrics.
- El sòl no es troba en cap dels supòsits previstos al punt 2.3

  "2.3 No seran inscribibles a la reserva pública de solars els sòls que, malgrat disposin de la condició de solar en els termes previstos a l'article 29 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, sol·licitin la seva inscripció d'acord amb el punt 1.2.b) i es trobin en algun dels següents supòsits:

  -Sòls inclosos en àmbits subjectes a suspensió de llicències.

  -Sòls amb pendents superiors al 20%.

  -Sòls afectats per servituds de domini públic, altres càrregues, edificacions preexistents o altres aspectes que pugin afectar l'aprofitament urbanístic del solar, si no hi consta el compromís municipal de cancel·lar, enderrocar o deixar sense efectes aquestes situacions abans de l'inici de les obres de construcció dels habitatges.

  -Sòls afectats per riscos greus per a les persones."

- La finca té una servitud de pas de 5,5 metres d'amplada per tota la llargada a l'extrem nord-est. Aquesta servitud afecta només a la planta baixa i la seva superfície (169 m²) s'ha descomptat de l'edificabilitat en planta baixa.

S'adjunta nota simple del Registre de la Propietat on consta la servitud de pas, fitxa cadastral i ortofoto, plànol d'ordenació del POUM i article 118 del POUM que regula la clau 2.

El que es fa constar a Térmens, a la data de la signatura electrònica, amb el vistiplau de l'alcaldessa.

Codi Validació: 6LE5AN297WL53ZFX7XZDSSADQ
Verificació: https://termens.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 2 de 9



EZ2179419

04/2019

Notaría de FCO. JAVIER LAZARO AYUSO
Balaguer (Lleida)

0,15 €

Para: 973443548 Página 3 de 4 22/01/2020, 8:16:45

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BALAGUER
NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS

Página
Fecha 22/1/2020
Hora 09:00
Solicitud 54/2020

FINCA: 2769 de TERMENS
IDUFIR: 25001000821700

PROPIAS DE ESTA FINCA

Servidumbre

SERVIDUMBRE de PASO constituida sobre la finca descrita, que será predio sirviente, y en favor de finca registral 3.382, que será predio dominante, del tenor literal siguiente: "a)La servidumbre consiste en un PASO DE CINCO METROS Y MEDIO DE ANCHO, que discurrirá por la derecha entrando de la finca registral número 2769, en toda su lingitud, a favor de la finca registral 3.382, propiedad de doña Pilar Josa Soler. El paso continúa con el mismo ancho, de cinco metros y medio, hasta la registral 3.382, propiedad de doña Pilar Josa Solé, que se encuentra justo al fondo según se entra de la registral 2.769. b) Esta servidumbre se establece con carácter real, de tal modo que afectará al predio sirviente y beneficiará al dominante, cualquiera que sean sus dueños o titulares sucesivos. c) Esta servidumbre podrá extinguirse de común acuerdo entre los que sean en cada momento propietarios de los predios dominante y sirviente. d) Los gastos de conservación y reparación de la servidumbre serán de cuenta del predio dominante. e) El predio sirviente podrá abrir todo tipo de ventanas y huecos para luces y vistas, dado que el terreno sigue siendo de su propiedad, y el único derecho que concede es el de paso". Así resulta de la inscripción 7ª de fecha tres de septiembre de dos mil siete, al folio 57 del libro 84, tomo 3361 del Archivo, motivada por una escritura otorgada ante el Notario de Lleida, Don Antonio Chaves Rivas, el treinta y uno de julio de dos mil siete.

Afección

AFECCION durante el plazo de CINCO años, contados a partir del día dieciséis de octubre de dos mil diecinueve.

Codi Validació: 6LE5AN297WL53ZFX7XZDSSADQ
Verificació: https://termens.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 3 de 9

GOBIERNO DE ESPAÑA — VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO — MINISTERIO DE HACIENDA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 4011116CG1241S0001US

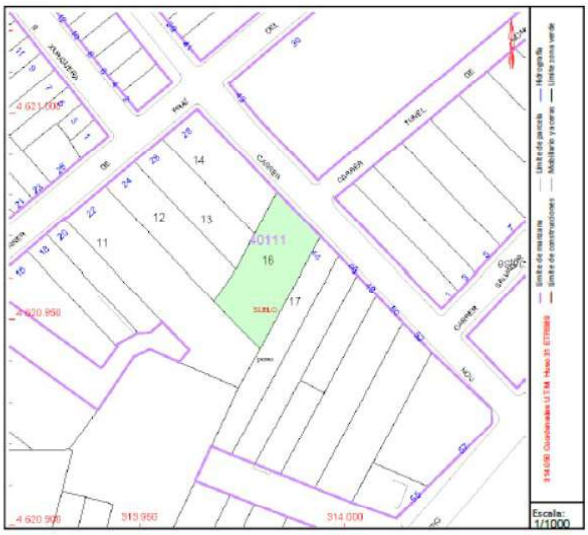
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL NOU Suelo
25670 TERMENS [LLEIDA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 449 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

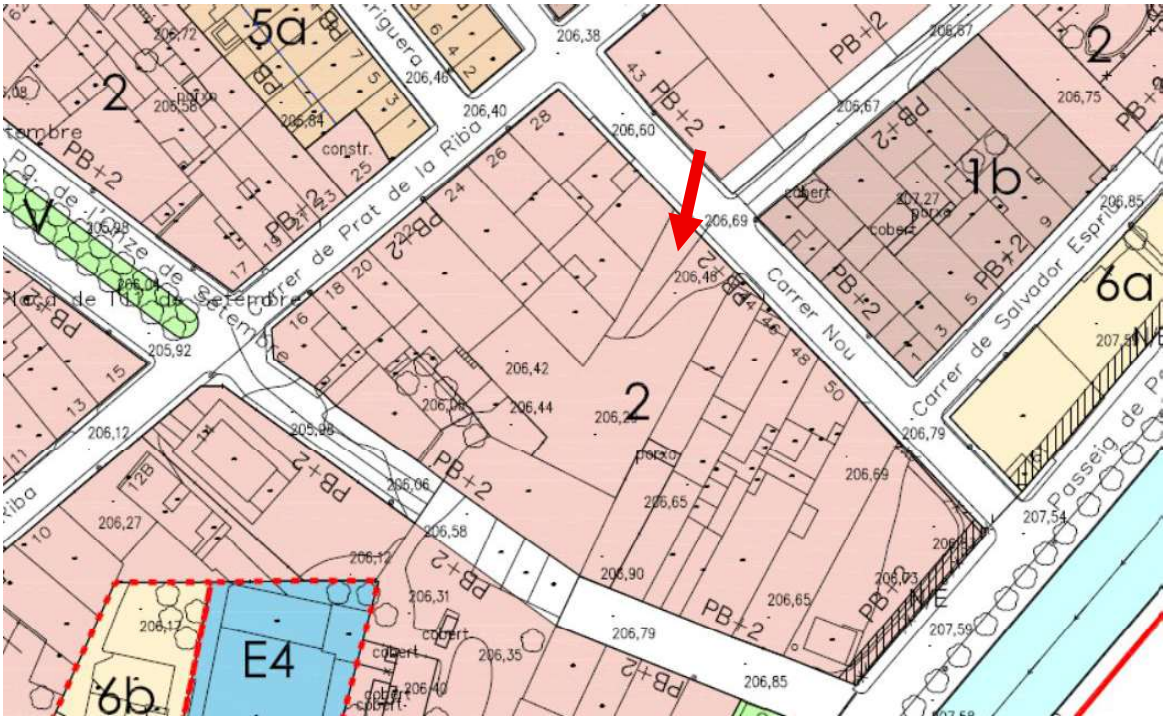
Registro: BALAGUER
Código registral único: 25001000821700
Fecha coordinación: 02/03/2020

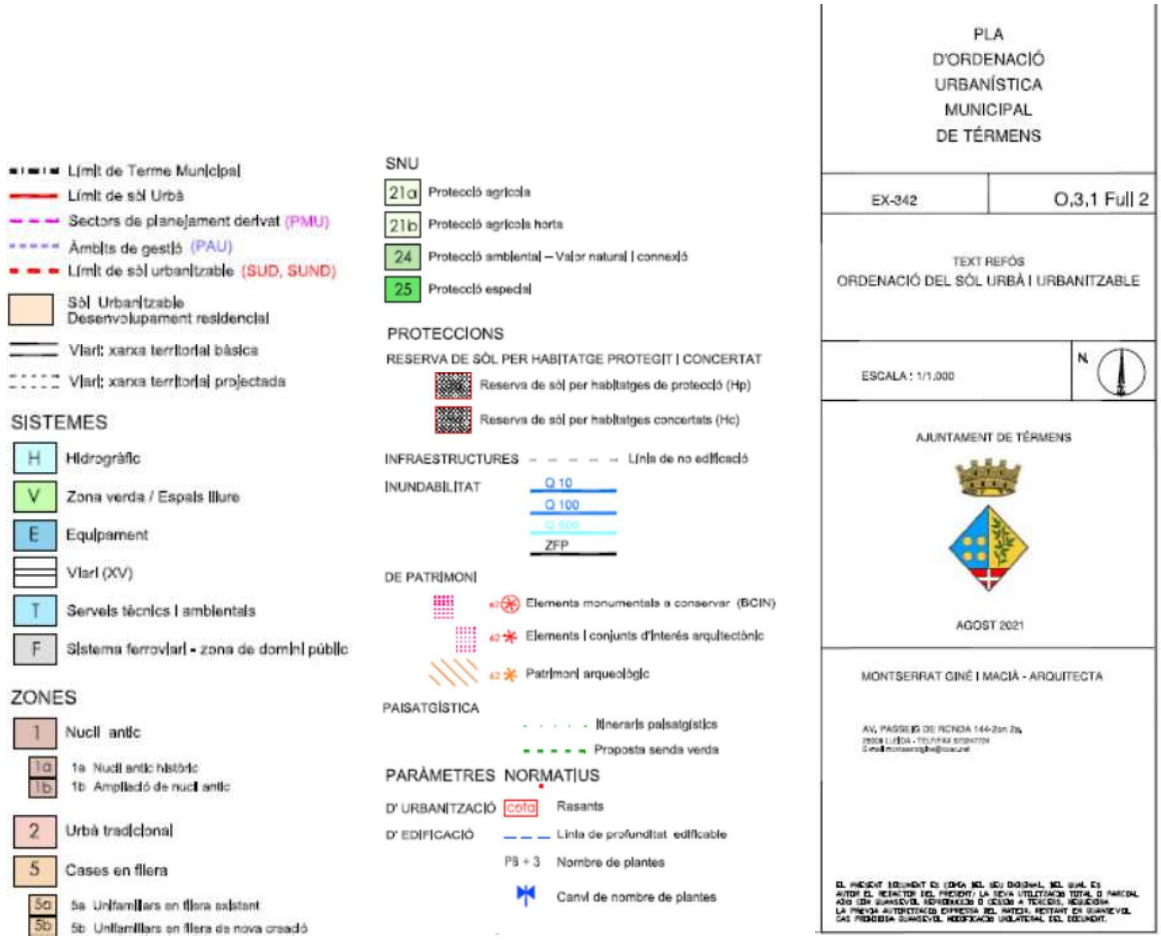
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles , 30 de Abril de 2025



Codi Validació: 6LE5AN297WL53ZFX7XZDSSADQ
Verificació: https://termens.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 4 de 9





Codi Validació: 6LE5AN297WL53ZFX7XZDSSADQ
Verificació: https://termens.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 5 de 9

Article 118.- Urbà tradicional, clau 2

1. Definició

Correspon a la zona de creixement urbà amb front al carrer, desenvolupada al llarg de carrers de nou traçat, camins que han esdevingut carrers i al llarg de les carreteres que travessen la població.

L'edificació és entre mitgeres i alineada a vial.

En aquesta zona es pretén la conservació de l'estructura urbana i edificatòria, preservant l'edificació d'interès arquitectònic, urbanístic, cultural i històric.

2. Condicions de la parcel·lació

a) *Superfície de parcel·la mínima:* 150,00 m2

b) *Front mínim de parcel·la:* 6,00 m

c) *Fondària mínima de parcel·la:* 15,00 m

d) Les parcel·les existents, amb façana, fondària o superfície inferior a fixada, registrades al Registre de la Propietat amb anterioritat a la data d'aprovació inicial del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, també seran edificables. Per tant, aquestes condicions són d'aplicació a les noves parcel·les resultants de les segregacions posteriors a l'aprovació del Pla d'Ordenació.

3. Condicions de l'edificació

a) *Tipus d'ordenació:* edificació alineada a vial. No s'admeten les reculades a excepció de les que per raons de preexistència, s'han incorporat a la fesomia del nucli.

b) *Edificabilitat màxima:* L'edificabilitat de la zona serà la conseqüència de l'aplicació dels diferents extrems que defineixen els volums possibles d'edificabilitat, així com l'Índex d'Edificabilitat Net serà funció d'aquests paràmetres d'ordenació.

c) *Superfície mínima útil de l'habitatge*: Pel que fa a evitar la possibilitat de construcció o establiment d'infrahabitatge s'estableix una superfície mínima útil de l'habitatge de 90 m2, amb un màxim de 3 habitatges per parcel.la.

d) Densitat màxima d'habitatges: 1 habitatge cada 150 m2 de sostre residencial construït

e) *Fondària edificable màxima:* Amb caràcter general s'estableix una fondària edificable màxima en plantes pis de 16 m En les parcel·les de fondària igual o major a 13 m, s'haurà de mantenir una separació mínima de 3 metres al fons de la parcel·la. Per a la resta de parcel·les, és a dir, aquelles amb fondària inferior a 13 m, es permetrà edificar fins al fons de parcel·la, sempre respectant les vistes i llum de les propietats veïnes (art. 546-10 del Codi Civil de Catalunya).

En planta baixa es permet edificar el 100% de la parcel·la.

f) Alçada reguladora i nombre de plantes: Els plànols d'ordenació grafien el nombre màxim de plantes permeses en referència al vial. Les alçades reguladores corresponents a cada nombre de plantes venen fixades en l'article 60 inclòs en la regulació de l'edificació alineada a vial .

g) *Punt d'aplicació de l'alçada reguladora*: D'acord amb les regles sobre determinació d'alçades establertes en l'article 61 inclòs en la regulació de l'edificació alineada a vial.

Plaça Catalunya núm. 1, Térmens. 25670 Lleida. Tfno. 973 180 010. Fax: 973 180 110
ajuntament@termens.cat http://www.ccnoguera.cat/termens/

Codi Validació: 6LE5AN297WL53ZFX7XZDSSADQ
Verificació: https://termens.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 6 de 9

h) *Alçada de la planta baixa:* Serà similar a la de les cases veïnes, amb una alçada màxima de 4,00 m.

i) *Coberta:* Les noves cobertes s'executaran a dues vessants amb la directriu horitzontal paral·lela al carrer i amb un pendent màxim del 30%. El material de revestiment de les cobertes serà de color rogenc-terrós. També s'admeten terrats en coberta.

j) *Sotacoberta habitable:* Formant part de l'habitatge del pis inferior i sense accés independent.

k) *Elements sortints:* Vol del ràfec igual al dels cossos sortints.

l) *Cossos sortints:* Han de complir les següents condicions:

- L'alçada lliure entre la vorera i els cossos sortints és de 3,00 m.
- Als carrers d'amplada inferior a 6,00 m no es permeten els cossos sortints tancats.
- La volada màxima dels balcons als carrers d'amplada inferior a 8,00 m. és de 45 cm. i als carrers de més de 8,00 m. el vol màxim és de 85 cm., sense ultrapassar, en cap cas, el 10% l'amplada del carrer, ni ultrapassar l'amplada de la vorera.
- La volada màxima dels cossos sortints posteriors o al pati de mançana serà:
- Igual a l'establerta per a l'alineació a vial o façana principal, en cada cas.
- El pati resultant entre la projecció del vol i el llindar posterior de la finca, mesurat perpendicularment al punt mig de la façana posterior, no serà inferior als 3,00 m.

m) *Ocupació planta soterrani:* Al igual que la planta baixa, pot ocupar el 100% de la parcel·la.

n) *Elements sortints* : S'admeten els elements sortints dels ràfecs i barbacanes amb un vol màxim de 40 cm. Així com els dels terrats i cobertes planes amb un vol màxim de 15 cm. Sempre dins dels límits establerts amb caràcter general a l'article 77 inclòs en la regulació de l'edificació alineada a vial

o) *Tanques:* Els solars es tancaran dels veïns i del carrer amb una tanca opaca d'una alçada entre 1,80 i 2,50 m.

p) *Elements tècnics de les instal·lacions:* Els elements tècnics de les instal·lacions (aparells d'aire condicionat, antenes parabòliques i similars) no podran ser visibles des del carrer i espais públics, i es col·locaran de manera que no produeixin molèsties (aigua, aire calent, soroll...) als vianants i als veïns.

q) *Composició i materials de façanes:* Es vetllarà pel manteniment de les condicions estètiques i dels elements tradicionals i s'hauran de complir les següents condicions:

- Els murs mitgers al descobert s'hauran d'acabar amb materials de façana. Es prohibeixen els acabaments amb envà pluvial vist i els revestiments superficials de mal comportament a la intempèrie.
- Les cobertes inclinades seran de color terrós-argillós, no permetent-se el color negre ni la xapa metal·lica.
- En les obres de reforma, el tractament de material i color en les plantes baixes serà similar al de la resta de l'edifici, no permetent-se aplacats que desvirtuïn els materials que eren característics de l'edifici original.

Plaça Catalunya núm. 1, Térmens. 25670 Lleida. Tfno. 973 180 010. Fax: 973 180 110
ajuntament@termens.cat http://www.ccnoguera.cat/termens/

Codi Validació: 6LE5AN297WL53ZFX7XZDSSADQ
Verificació: https://termens.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 7 de 9

4. Condicions d'ús

Amb caràcter general la regulació dels usos es la següent:

Usos principals: habitatge unifamiliar i habitatge plurifamiliar.

Usos compatibles: Hoteler, restauració, comercial en planta baixa, oficines i serveis privats, sanitari-assistencial, serveis funeraris en la modalitat de sales de vetlla, docent, sòcio-cultural, esportiu, recreatiu i espectacles, magatzem en planta baixa i industria en la modalitat de petit taller, aquest últim també només en planta baixa.

Aparcament: No són d'obligat compliment les normes establertes en l'apartat B.2 de les Disposicions Addicionals d'aquesta normativa, sobre previsió de places de garatges, en actuacions de rehabilitació o reforma que no impliquin l'enderrocament de l'edifici, i sempre que no comportin la creació de 6 o més habitatges.

En actuacions de substitució d'edificis i nova construcció, s'aplicarà la regulació general establerta en l'apartat B.2 de les Disposicions Addicionals. No serà d'obligat compliment la regulació general en aquelles actuacions que no suposin la creació de més de 3 habitatges.

Codi Validació: 6LE5AN297WL53ZFX7XZDSSADQ
Verificació: https://termens.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 8 de 9

Plaça Catalunya núm. 1, Térmens. 25670 Lleida. Tfno. 973 180 010. Fax: 973 180 110
ajuntament@termens.cat http://www.ccnoguera.cat/termens/

Codi Validació: 6LE5AN297WL53ZFX7XZDSSADQ
Verificació: https://termens.eadministracio.cat/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 9 de 9

ANNEX 3: CERTIFICAT CADASTRAL

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 4011116CG1241S0001US

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL NOU Suelo 25670 TERMENS [LLEIDA]

Clase: Urbano
Uso principal: Suelo sin edif.

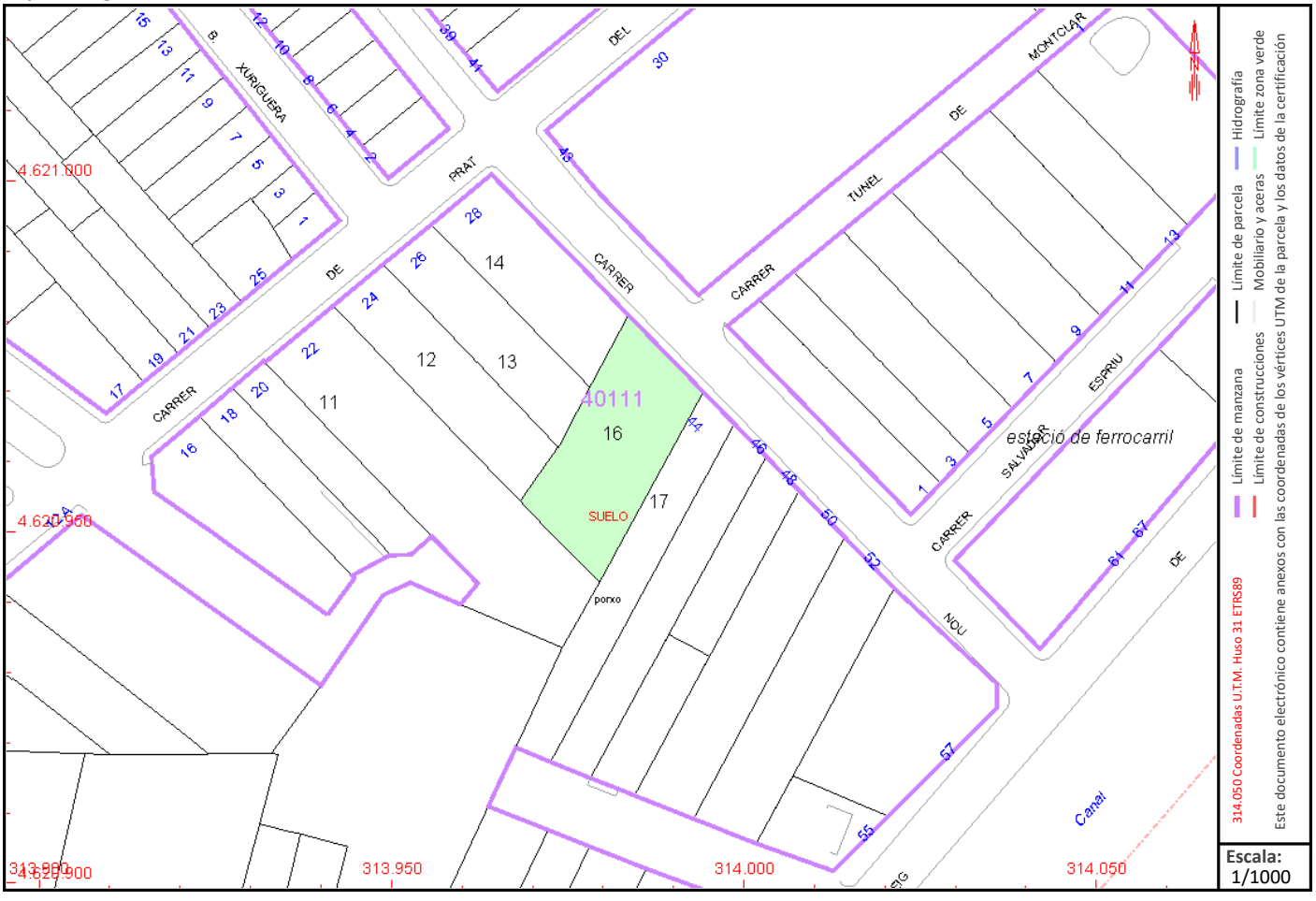
Valor catastral: [2026]	**19.328,53 €**
Valor catastral suelo:	19.328,53 €
Valor catastral construcción:	0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
AJUNTAMENT DE TERMENS	P2527500I	100,00% de propiedad	CL MAYOR 25670 TERMENS [LLEIDA]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 449 m2



COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Registro: BALAGUER
Estado: Inmueble sobre parcela Coordinada
Código registral único: 25001000821700
Fecha: 02/03/2020

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: DEPARTAMENT DE TERRITORI HABITATGE I TRANSICIO ECOLOGICA - GENCAT
Finalidad: Investigació Pla 50.000
Fecha de emisión: 21/10/2026

Documento firmado con CSV y sello de la **Dirección General del Catastro**
CSV: **F1NBKH58G4Z1PK88** (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 21/10/2026