



CONVENI ENTRE L'AJUNTAMENT DE PALAU-SATOR I L'AGÈNCIA DE L'HABITATGE DE CATALUNYA PER A LA PROMOCIÓ D'HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL EN SOLARS MUNICIPALS INSCRITS 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, el senyor Jordi Riembau Vila, alcalde de l'Ajuntament de Palau-sator (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 24 de febrer de 2026 i assistit pel secretari de l'Ajuntament, el senyor Albert Miravet Masip.

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. Addicionalment, l'apartat 3.2 de la Resolució TER/607/2025 estableix que l'eficàcia de la inscripció a la reserva de solars quedarà condicionada a la signatura de l'encàrrec en el termini que es fixi a la Resolució d'inscripció, sense perjudici de poder-se presentar a ulteriors convocatòries en el cas d'incompliment d'aquest termini.

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 dels següents solars públics, propietat de l'Ajuntament, que no disposen de promotor i que tenen les característiques que seguidament s'exposen:

SOLAR 1:

- Emplaçament: situat al carrer del Clos núm. 1 del nucli de Fontclara del municipi de Palau-sator.
- Descripció física: porció de terreny de figura irregular d'una superfície de 566 m² segons certificació cadastral.
- 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 FR1.- Porció de terreny procedent de la finca registral 567 de Palau-Sator, ubicat al nord-est del nucli de Fontclara, de superfície cinc-cents seixanta-cinc metres i cinquanta decímetres quadrats, que LIMITA: al Nord, amb els terrenys de l'hereu o drethavent del senyor Ramon Puig; al Sud, amb el carrer de la Font; a l'Oest, amb un espai verd públic propietat de l'Ajuntament; i a l'Est, amb la finca de resultat número dos, propietat de l'Ajuntament. Usos: clau 5*A. Habitatge protegit.
- Dades registrals: finca registral 1429 inscrita al Registre de la Propietat de la Bisbal d'Empordà, al tom 3253, llibre 43, foli 207 de Palau-sator.
- Dades cadastrals: referència cadastral 0293302EG1409S0001MU.
- Titularitat: Ple domini de l'Ajuntament.
- Naturalesa jurídica: Finca que pertany al Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge. Bé Patrimonial.
- Classificació del sòl: Sòl urbà consolidat.
- Qualificació urbanística: Zona d'Habitatge Protegit (clau RHp), a la subzona de Fontclara.
- Nombre màxim d'habitatges permesos pel planejament: 4 habitatges.
- Càrregues i gravàmens: lliure de càrregues i gravàmens, amb l'excepció de les afeccions de caràcter fiscal (ja vençuda), així com lliure d'arrendaments, ocupants o precaristes.

D'acord amb l'article 98.3 de la Llei 7/2022, de 8 d'abril, de residus i sòls contaminats per a una economia circular, l'Ajuntament declara que en aquest solar no s'ha realitzat cap activitat potencialment contaminant del sòl.

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

SOLAR 2:

- Emplaçament: situat al carrer del Clos núm. 3 del nucli de Fontclara del municipi



de Palau-sator.

- Descripció física: porció de terreny de figura irregular d'una superfície de 565 m² segons certificació cadastral.
- 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 FR2.- Porció de terreny procedent de la finca registral 567 de Palau-sator, ubicat al nord-est del nucli de Fontclara, de superfície cinc-cents seixanta-cinc metres quadrats i cinquanta decímetres quadrats, que LIMITA; al Nord, amb els terrenys de l'hereu o drethavent del senyor Ramon Puig; al Sud, amb el carrer de la Font; a l'Oest, amb la finca de resultat número dos propietat de l'Ajuntament; i a l'Est, amb la finca de resultat número tres, propietat de Fontclara Investments, SL. Usos: clau 5*B. Habitatge assequible.
- Dades registrals: finca registral 1430 inscrita al Registre de la Propietat de la Bisbal d'Empordà, al tom 3253, llibre 43, foli 210 de Palau-sator.
- Dades cadastrals: referència cadastral 0293303EG1409S0001OU.
- Titularitat: Ple domini de l'Ajuntament.
- Naturalesa jurídica: Finca que pertany al Patrimoni Municipal del Sòl i Habitatge. Bé Patrimonial.
- Classificació del sòl: Sòl urbà consolidat.
- Qualificació urbanística: Zona d'Habitatge Protegit (clau RHp), a la subzona de Fontclara.
- Nombre màxim d'habitatges permesos pel planejament: 4 habitatges.
- Càrregues i gravàmens: lliure de càrregues i gravàmens, amb l'excepció de les afeccions de caràcter fiscal (ja vençuda), així com lliure d'arrendaments, ocupants o precaristes.

D'acord amb l'article 98.3 de la Llei 7/2022, de 8 d'abril, de residus i sòls contaminats per a una economia circular, l'Ajuntament declara que en aquest solar no s'ha realitzat cap activitat potencialment contaminant del sòl.

S'adjunten el plànol de situació de la parcel·la urbanística (**document annex número 4**) i el certificat d'aprofitament urbanístic emès pel secretari municipal (**document annex número 5**) i el certificat cadastral (**document annex número 6**).

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/s promotor/s que ha/n de resultar adjudicatari/s dels solars descrits en l'antecedent VII, amb la finalitat que la inscripció d'aquests solars en la reserva pública de solars sigui eficaç, 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 pública de solars podran accedir a les línies d'ajuts regulades en el punt 7 de la Resolució TER/607/2025. 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 prevista a la Resolució TER/607/2025, 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 cadascun dels mencionats solars amb l'única finalitat que l'Agència els transmeti als adjudicatari dels concursos i vetlli durant la vigència dels drets 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/s promotor/s que ha/n de resultar adjudicatari/s dels corresponents drets de superfície sobre els solars descrit en l'antecedent VII, prèviament constituïts 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/s promotor/s, 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/s promotor/s que dugui/n a terme la construcció d'habitatges amb protecció oficial sobre els solars descrits a la part expositiva, així com constituir a



favor d'aquesta els respectius drets de superfície per tal que formalitzi els contractes amb l'/les adjudicatària/es del concurs i vetlli durant els 75 anys de vigència dels drets 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/s promotor que ha/n de resultar adjudicatari/s dels corresponents drets de superfície sobre els solars, amb l'objectiu últim que el/s promotor/s construeixi/n habitatges amb protecció oficial i en realitzi/n 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/s promotor/s adjudicatari/s dels solars inscrits a la reserva pública de solars, amb qui l'Agència formalitzarà els corresponents drets de superfície sobre els solars.
- c) Establir en els plecs la resta de condicions que tingui per convenient pel que fa als criteris per a la selecció del/s promotor/s, solvència dels licitadors, garanties i condicions que assegurin durant els 75 anys de vigència dels drets 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 aquests solars en un nou concurs, sempre i quan sigui vigent la inscripció a la reserva pública de solars.

TERCERA.- Constitució d'un dret de superfície sobre cadascun dels solars 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 de cadascuna de les finques descrites a l'expositiu d'aquest conveni, lliures 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 dels drets de superfície constituïts al seu favor, sense perjudici que posteriorment pugui repercutir el seu cost al/s promotor/s seleccionat/s en el concurs.

Els drets de superfície que es constitueixen i cedeixen tindran 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 dels drets 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 corresponent solar per l'Agència a favor del promotor seleccionat.

En el cas que s'adjudiqui el dret de superfície d'un dels solars objecte del present conveni al promotor seleccionat en el corresponent concurs però finalment no és formalitzat al seu favor el dret de superfície, el dret de superfície a favor de l'Agència quedarà resolt de forma automàtica en el termini d'un any des de l'adjudicació del solar i, en aquest cas, aquest darrer retornarà a l'Ajuntament. La resolució del dret de superfície respecte d'un dels dos solars objecte del present conveni no afectarà al dret de superfície constituït sobre l'altre solar objecte del conveni. Mentre es mantingui constituït el dret de superfície sobre un dels dos solars, el present conveni seguirà vigent.

3.2. L'atorgament dels drets 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, atès que es constitueixen com a instruments per donar compliment a l'encàrrec de gestió i habilitarà a:

- a. Adjudicar els solars 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/s promotor/s seleccionat/s els drets de superfície.
- c. Realitzar totes les actuacions necessàries durant el termini de vigència dels drets 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 dels drets reals de superfície, i en els títols de transmissió dels drets de superfície a favor del/s promotor/s.
- d. En cas d'extinció o resolució anticipada del dret de superfície a favor del promotor, tindrà lloc reversió a favor l'Agència, juntament amb totes les edificacions i instal·lacions, promogudes, construïdes i incorporades permanentment a la finca. L'extinció o resolució anticipada del dret de superfície respecte d'un dels dos solars objecte del present conveni no afectarà al dret de superfície constituït sobre l'altre solar objecte del conveni. Mentre es mantingui constituït el dret de superfície sobre un dels dos solars, el present conveni seguirà vigent.

3.3. Els drets reals de superfície es constitueixen 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 Palau-sator, considerant que el proveïment d'habitatges destinats a polítiques socials és un servei d'interès general.

Atesa la finalitat dels drets reals de superfície, així com el caràcter d'entitat de dret públic de la Generalitat de Catalunya que ostenta l'Agència, la constitució dels drets de superfície tindran 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 les edificacions a revertir en l'import de cinquanta-quatre mil tres-cents set euros amb setanta



cèntims (**54.307,7- €**) per a la finca del carrer del Clos núm. 1 / cinquanta-quatre mil dos-cents onze euros amb setanta-cinc cèntims (**54.211,75- €**) [carrer del Clos núm. 3].

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 de cadascun/a dels drets de superfície atorgats a favor de l'Agència pel transcurs del termini de vigència comportarà la reversió del respectiu solar, 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 pel fa al concret solar que ha estat objecte de reversió, seguint obligada respecte del/s solar/s que no ho han estat.

En cas d'extinció o resolució anticipada del/s dret/s de superfície transmès/sos a favor del/s promotor/s, 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/s dret/s de superfície al seu favor.

3.6. Els drets de superfície que transmetrà l'Agència de l'Habitatge de Catalunya a favor del/s promotor/s adjudicatari/s es regula en el plec de clàusules reguladores dels concursos i en els documents que es formalitzin per a la seva transmissió. Algunes de les condicions generals són les següents:

3.6.1. El termini màxim del dret de superfície atorgat al/s promotor/s serà el període que resti de vigència del dret de superfície atorgat a l'Agència en el moment que es formalitzi la transmissió del mateix al/s promotor/s adjudicatari/s del concurs. Finalitzat aquest termini, les construccions i instal·lacions promogudes pel/s promotor/s es revertiran a l'Ajuntament 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 quin 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/s promotor/s 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 les finques.



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/s promotor/s superficiari/s 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 Palau-sator

L'Ajuntament assumeix les obligacions següents:

1. Comparèixer en la formalització de la resolució de l'adjudicació dels drets de superfície dels solars duta a terme per l'Agència amb la corresponent signatura.
2. Resoldre sobre l'atorgament de les llicències 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 als solars objecte del present conveni en el període transcorregut entre l'acompliment del terme suspensiu de la clàusula 3.1 i la transmissió efectiva dels drets de superfície dels solars al/s promotor/s adjudicatari/s del concurs.
4. Autoritzar i facilitar als licitadors del concurs l'accés als solars 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/s promotor/s podran adjudicar els habitatges a les persones que tingui/n 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 els següents criteris d'adjudicació:

- a) Per als 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 3 anys.
- b) Per als 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 d'1 any.

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 o allotjaments dotacionals, 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 eventuais 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@palau-sator.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 Palau-sator, l'alcalde/essa 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 les administracions implicades.

La vigència d'aquest conveni finalitza en el moment en què s'extingeixi la totalitat dels drets de superfície constituïts sobre els solars objecte del Conveni inscrits a la reserva pública de solars i es produeixi la reversió dels edificis construïts sobre aquests 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 Girona 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.

Les obligacions previstes en aquest apartat relatives a la publicació al Butlletí Oficial de la Província de Girona 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,

Director de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya	Alcalde de l'Ajuntament de Palau-sator
	Secretari de l'Ajuntament de Palau-sator

ANNEX 1: PLÀNOL DE SITUACIÓ SOLAR 1



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Provincia de GIRONA

Municipio de PALAU-SATOR

Coordenadas U.T.M. Huso: 31 ETRS89

ESCALA 1:600



CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Parcela Catastral: 0293302EG1409S

[510,107 ; 4,649,217]

[510,251 ; 4,649,217]



[510,107 ; 4,649,139]

[510,251 ; 4,649,139]

Este documento no es una certificación catastral

ANNEX 2: CERTIFICAT D'APROFITAMENT URBANÍSTIC SOLAR 1

Codi Segur de Verificació:
551cc943-38e2-4081-a0a7-cf9b71ee3dd9
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171215_2026_34560313
Data d'impressió: 06/03/2026 09:03:50
Pàgina 1 de 3

SIGNATURES
1.- ALBERT MIRAVET MASIP (TCAT) (Secretari - Interventor), 06/03/2026 09:02



Ajuntament del municipi de **Palau-sator**
Sant Feliu de Boada, Fontclara i Sant Julià de Boada
Baix Empordà

Albert Miravet Masip, secretari-interventor de l'Ajuntament de Palau-sator

CERTIFICO:

PRIMER.-Que en data 15 d'abril de 2025, l'arquitecte tècnic assessor municipal, va emetre el següent informe:

FRANCESC GALI CAMOS, arquitecte tècnic, atesa la sol·licitud de l' AJUNTAMENT DE PALAU-SATOR de que s'informi urbanísticament sobre el solar de referència cadastral 0293302EG1409S0001MU, i concretament si el solar forma part de les reserves de sòl destinat a HPO i del patrimoni públic de sòl i habitatge, el nombre màxim d'habitatges permesos per el planejament, el sostre màxim previst per cadascun dels usos permesos i que el sòl no es troba en cap dels supòsits de no inscripció previstos a la Resolució TER/607/2025, emet el següent INFORME

IDENTIFICACIÓ DE LA PARCEL·LA

Referència cadastral 0293302EG1409S0001MU amb superfície de 566 m2 de sòl, segons cadastre



INFORME URBANÍSTIC

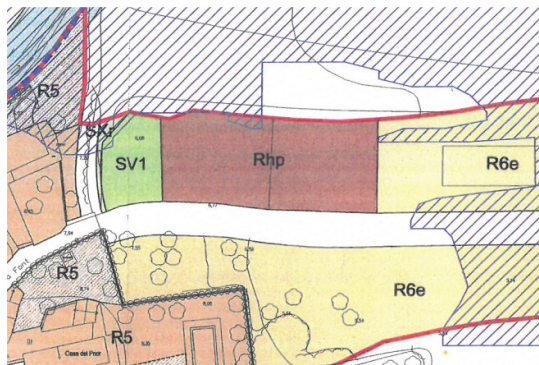
D'acord amb el POUM de Palau-sator, la parcel·la de referència cadastral 0293302EG1409S0001MU es troba situada en una zona classificada de sòl Urbà i qualificada de Zona d'Habitatge Protegit (clau RHp), a la subzona de Fontclara

Codi Segur de Verificació:
551cc943-38e2-4081-a0a7-cf9b71ee3dd9
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171215_2026_34560313
Data d'impressió: 06/03/2026 09:03:50
Pàgina 2 de 3

SIGNATURES
1.- ALBERT MIRAVET MASIP (TCAT) (Secretari - Interventor), 06/03/2026 09:02



Ajuntament del municipi de Palau-sator
Sant Feliu de Boada, Fontclara i Sant Julià de Boada
Baix Empordà



D'acord amb el POUM de Palau-sator, la ordenació de la subzona RHP – Fontclara, es la següent:

- *Edificabilitat: L'índex d'edificabilitat neta sobre la parcel·la neta es fixa en 1'00 m2 sostre / m2 sòl*
- *Les alineacions i els gàlils per a la ubicació de la construcció són els definits en els plànols.*
- *L'alçada reguladora màxima i el número màxim de plantes serà de 6'50 m, corresponent a planta baixa més una planta pis.*
- *La parcel·lació serà l'existent. Per a noves segregacions les parcel·les resultants hauran de tenir una superfície mínima de 400 m2, amb una façana mínima permesa de 10 m.*
- *L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 50% de la parcel·la neta.*
- *Així mateix, l'ocupació màxima de la façana per a edificacions serà la meitat de la longitud total de façana a carrer. La resta haurà d'estar reculada un mínim de 3 m.*
- *La densitat màxima serà de 4 habitatges protegits per aquesta parcel·la. El POUM de Palau-sator determina una densitat màxima de 8 habitatges protegits per tot l'àmbit del RHP de la subzona de Fontclara, que està format per dues parcel·les de dimensions similars (566 m2 i 565 m2)*
- *Cossos i elements sortints: S'aplicarà el que disposa la normativa general del POUM per a la zona R4*
- *Característiques estètiques de la composició : S'aplicarà el que disposa la normativa general del POUM per a la zona R4*
- *Te la consideració de solar.*
- *Es possible obtenir llicència ajustada als paràmetres de Habitatge Protegit, amb característiques estètiques de la composició segons el que disposa la normativa general del POUM per a la zona R4 (Zona d'Ordenació Oberta)*
- *No hi ha revisió de planejament en curs.*

Codi Segur de Verificació:
551cc943-38e2-4081-a0a7-cf9b71ee3dd9
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171215_2026_34560313
Data d'impressió: 06/03/2026 09:03:50
Pàgina 3 de 3

SIGNATURES
1.- ALBERT MIRAVET MASIP (TCAT) (Secretari - Interventor), 06/03/2026 09:02



Ajuntament del municipi de **Palau-sator**
Sant Feliu de Boada, Fontclara i Sant Julià de Boada
Baix Empordà

INFORMACIÓ COMPLEMENTÀRIA:

El solar forma part de les reserves de sòl destinat a HPO i del patrimoni públic de sòl i habitatge.

El sòl no es troba en cap dels supòsits de no inscripció previstos a la Resolució TER/607/2025

*Palau-sator
El tècnic ass municipal*

SEGON.-Que la normativa urbanística d'aplicació al municipi és actualment la mateixa de la data de l'emissió de l'informe anterior, motiu pel qual el informe és plenament vigent a la data d'avui.

I perquè així consti, als efectes oportuns, estenc el present certificat a la data de la signatura electrònica.

ANNEX 3: CERTIFICAT CADASTRAL SOLAR 1

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 0293302EG1409S0001MU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CLA-FONTCLARA Suelo FINCA R.1 17256 PALAU-SATOR [GIRONA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

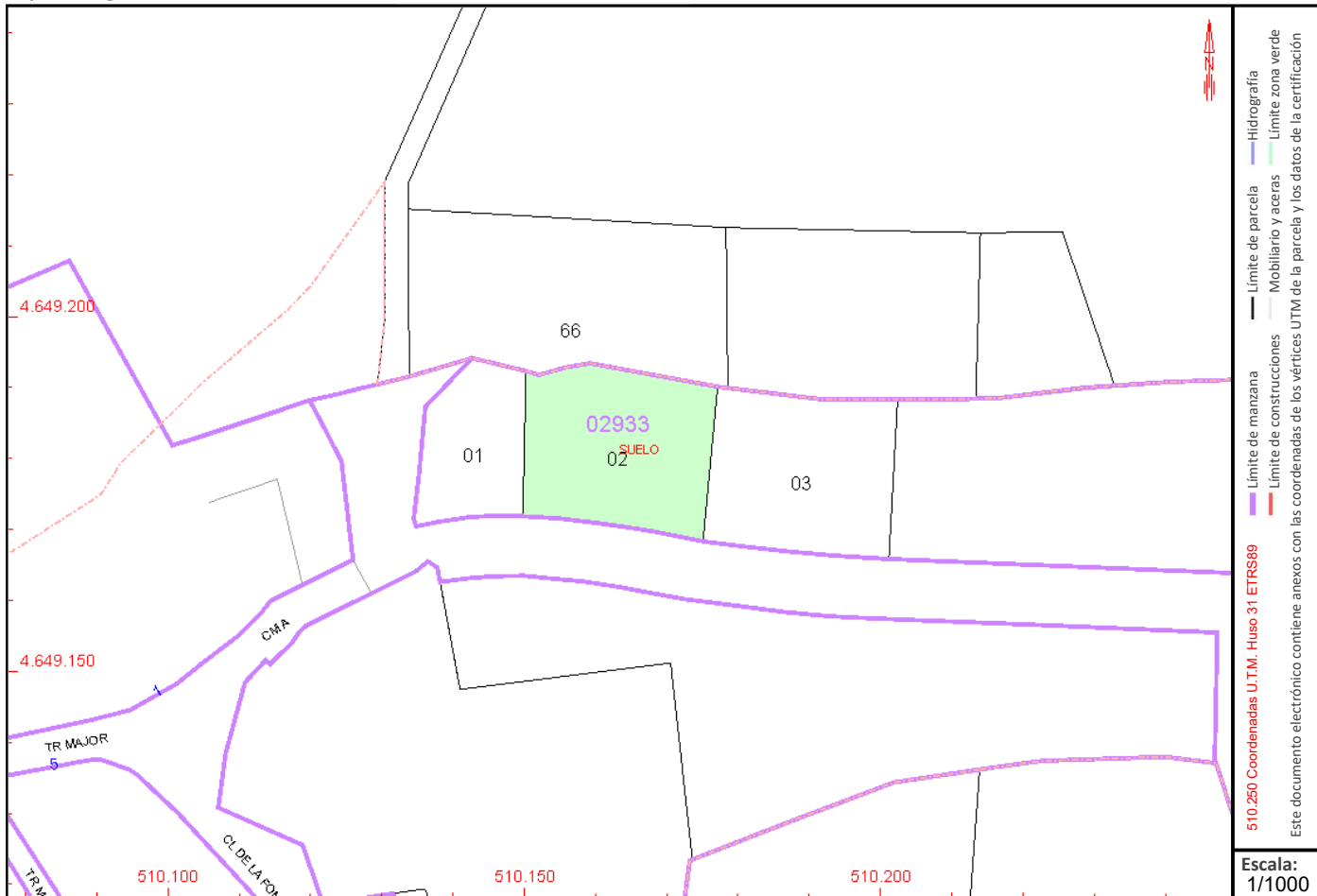
Valor catastral: [2025]: 11.544,68 €
Valor catastral suelo: 11.544,68 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
AJUNTAMENT DE PALAU SATOR	P1712900H	100,00% de propiedad	PZ AJUNTAMENT 17256 PALAU-SATOR [GIRONA]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 566 m2



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: AYUNTAMIENTO DE PALAU-SATOR

Finalidad: registre solars hpo

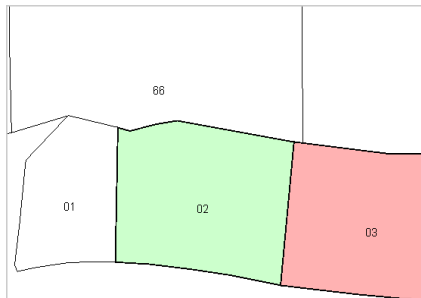
Fecha de emisión: 15/04/2025



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 0293302EG1409S0001MU

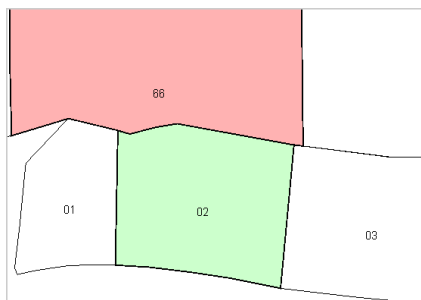
RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 0293303EG1409S0001OU
Localización: CL A-FONTCLARA FINCA RESULT 2 PALAU-SATOR [GIRONA]

Titularidad principal

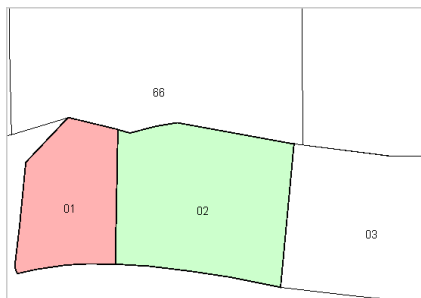
Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
AJUNTAMENT DE PALAU SATOR	P1712900H	PZ AJUNTAMENT 17256 PALAU-SATOR [GIRONA]



Referencia catastral: 17129A002000660000OW
Localización: Polígono 2 Parcela 66 PUIG D'EN GELI. PALAU-SATOR [GIRONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
MERCADER JORDA AMADEO	40493935C	CL FONT 5 17256 PALAU-SATOR [GIRONA]



Referencia catastral: 0293301EG1409S0001FU
Localización: CL A-FONTCLARA ZONA VERDA PALAU-SATOR [GIRONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
AJUNTAMENT DE PALAU SATOR	P1712900H	PZ AJUNTAMENT 17256 PALAU-SATOR [GIRONA]



ANNEX 4: PLÀNOL DE SITUACIÓ SOLAR 2



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Provincia de GIRONA

Municipio de PALAU-SATOR

Coordenadas U.T.M. Huso: 31 ETRS89

ESCALA 1:600



CARTOGRAFÍA CATASTRAL

Parcela Catastral: 0293303EG1409S

[510,117 ; 4,649,217]

[510,261 ; 4,649,217]



[510,117 ; 4,649,139]

[510,261 ; 4,649,139]

© D. G. del Catastro

ANNEX 5: CERTIFICAT D'APROFITAMENT URBANÍSTIC SOLAR 2

Codi Segur de Verificació:
70da5ea5-0f91-4b3d-8da1-8eda9d415f79
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171215_2026_34560305
Data d'impressió: 06/03/2026 09:03:06
Pàgina 1 de 3

SIGNATURES
1.- ALBERT MIRAVET MASIP (TCAT) (Secretari - Interventor), 06/03/2026 09:02



Ajuntament del municipi de Palau-sator
Sant Feliu de Boada, Fontclara i Sant Julià de Boada
Baix Empordà

Albert Miravet Masip, secretari-interventor de l'Ajuntament de Palau-sator

CERTIFICO:

PRIMER.-Que en data 15 d'abril de 2025, l'arquitecte tècnic assessor municipal, va emetre el següent informe:

FRANCESC GALI CAMOS, arquitecte tècnic, atesa la sol·licitud de l' AJUNTAMENT DE PALAU-SATOR de que s'informi urbanísticament sobre el solar de referència cadastral 0293303EG1409S0001OU, i concretament si el solar forma part de les reserves de sòl destinat a HPO i del patrimoni públic de sòl i habitatge, el nombre màxim d'habitatges permesos per el planejament, elsostre màxim previst per cadascun dels usos permesos i que el sòl no es troba en cap dels supòsits de no inscripció previstos a la Resolució TER/607/2025, emet el següent INFORME

IDENTIFICACIÓ DE LA PARCEL·LA

Referència cadastral 0293303EG1409S0001OU amb superfície de 565 m2 de sòl, segons cadastre



INFORME URBANÍSTIC

D'acord amb el POUM de Palau-sator, la parcel·la de referència cadastral 0293303EG1409S0001OU es troba situada en una zona classificada de sòl Urbà i qualificada de Zona d'Habitatge Protegit (clau RHp), a la subzona de Fontclara

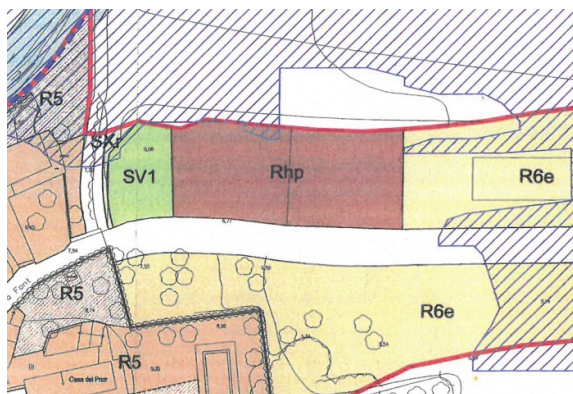
AJUNTAMENT DE PALAU-SATOR
Aquest document es una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://palausator.emunicipis.ddgi.cat/OAC/validarDoc.jsp> - Utilitzi el 'Codi Segur de Verificació' que apareix a la capçalera.

Codi Segur de Verificació:
70da5ea5-0f91-4b3d-8da1-8eda9d415f79
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171215_2026_34560305
Data d'impressió: 06/03/2026 09:03:06
Pàgina 2 de 3

SIGNATURES
1.- ALBERT MIRAVET MASIP (TCAT) (Secretari - Interventor), 06/03/2026 09:02



Ajuntament del municipi de Palau-sator
Sant Feliu de Boada, Fontclara i Sant Julià de Boada
Baix Empordà



D'acord amb el POUM de Palau-sator, la ordenació de la subzona RHP – Fontclara, es la següent:

- *Edificabilitat: L'índex d'edificabilitat neta sobre la parcel·la neta es fixa en 1'00 m² sostre / m² sòl*
- *Les alineacions i els gàlils per a la ubicació de la construcció són els definits en els plànols.*
- *L'alçada reguladora màxima i el número màxim de plantes serà de 6'50 m, corresponent a planta baixa més una planta pis.*
- *La parcel·lació serà l'existent. Per a noves segregacions les parcel·les resultants hauran de tenir una superfície mínima de 400 m², amb una façana mínima permesa de 10 m.*
- *L'ocupació màxima de la parcel·la serà del 50% de la parcel·la neta.*
- *Així mateix, l'ocupació màxima de la façana per a edificacions serà la meitat de la longitud total de façana a carrer. La resta haurà d'estar reculada un mínim de 3 m.*
- *La densitat màxima serà de 4 habitatges protegits per aquesta parcel·la. El POUM de Palau-sator determina una densitat màxima de 8 habitatges protegits per tot l'àmbit del RHP de la subzona de Fontclara, que està format per dues parcel·les de dimensions similars (566m² i 565m²)*
- *Cossos i elements sortints: S'aplicarà el que disposa la normativa general del POUM per a la zona R4*
- *Característiques estètiques de la composició : S'aplicarà el que disposa la normativa general del POUM per a la zona R4*
- *Te la consideració de solar.*
- *Es possible obtenir llicència ajustada als paràmetres de Habitatge Protegit, amb característiques estètiques de la composició segons el que disposa la normativa general del POUM per a la zona R4 (Zona d'Ordenació Oberta)*
- *No hi ha revisió de planejament en curs.*

Codi Segur de Verificació:
70da5ea5-0f91-4b3d-8da1-8eda9d415f79
Origen: Administració
Identificador document: ES_L01171215_2026_34560305
Data d'impressió: 06/03/2026 09:03:06
Pàgina 3 de 3

SIGNATURES
1.- ALBERT MIRAVET MASIP (TCAT) (Secretari - Interventor), 06/03/2026 09:02



Ajuntament del municipi de **Palau-sator**
Sant Feliu de Boada, Fontclara i Sant Julià de Boada
Baix Empordà

INFORMACIÓ COMPLEMENTÀRIA:

El solar forma part de les reserves de sòl destinat a HPO i del patrimoni públic de sòl i habitatge.

El sòl no es troba en cap dels supòsits de no inscripció previstos a la Resolució TER/607/2025

*Palau-sator
El tècnic ass municipal*

SEGON.-Que la normativa urbanística d'aplicació al municipi és actualment la mateixa de la data de l'emissió de l'informe anterior, motiu pel qual el informe és plenament vigent a la data d'avui.

I perquè així consti, als efectes oportuns, estenc el present certificat a la data de la signatura electrònica.

ANNEX 6: CERTIFICAT CADASTRAL SOLAR 2

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 0293303EG1409S00010U

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL A-FONTCLARA Suelo FINCA RESULT. 2 17256 PALAU-SATOR [GIRONA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

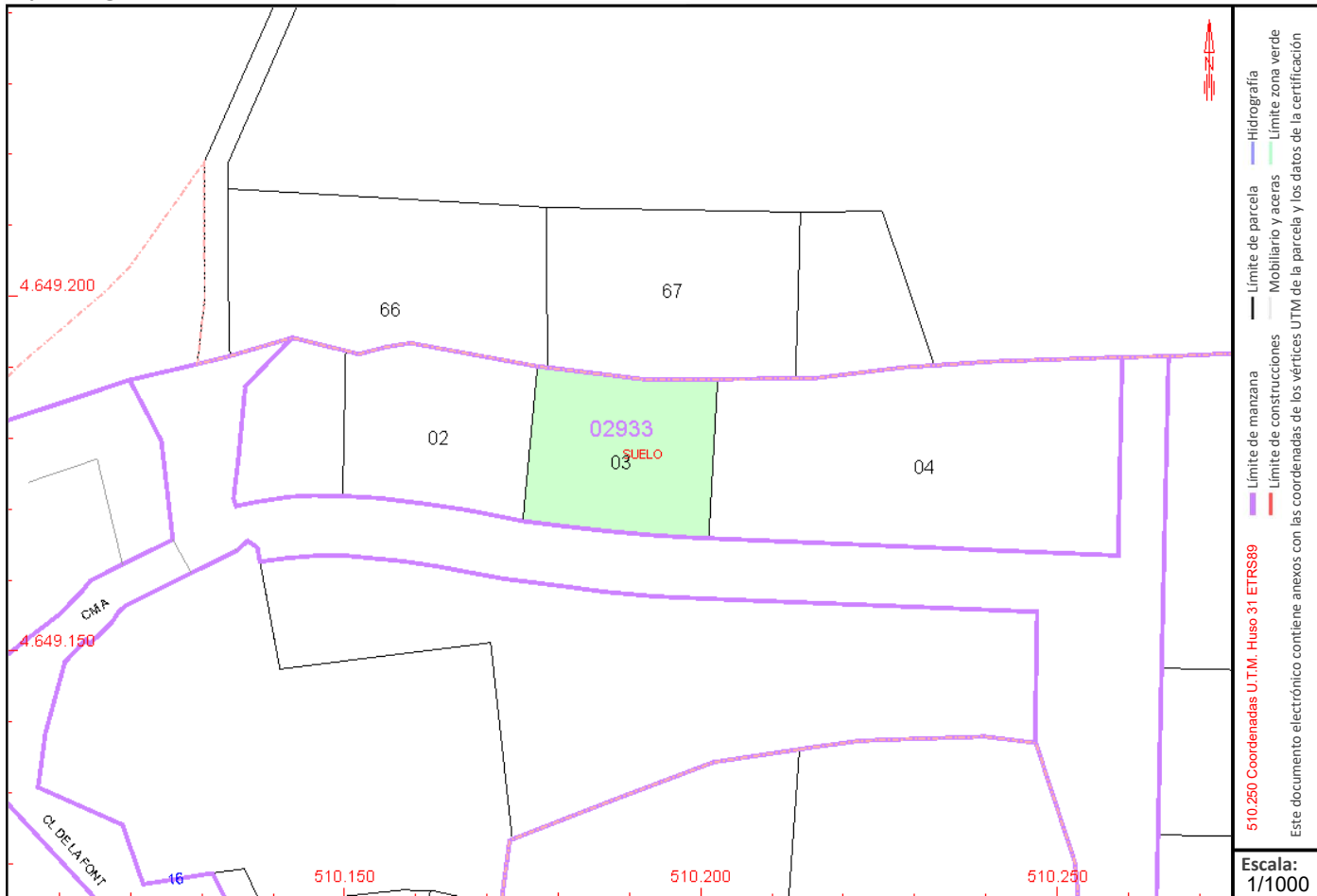
Valor catastral: [2025]: 11.544,68 €
Valor catastral suelo: 11.544,68 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad:

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio
AJUNTAMENT DE PALAU SATOR	P1712900H	100,00% de propiedad	PZ AJUNTAMENT 17256 PALAU-SATOR [GIRONA]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 565 m2



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: AYUNTAMIENTO DE PALAU-SATOR

Finalidad: registre solars hpo

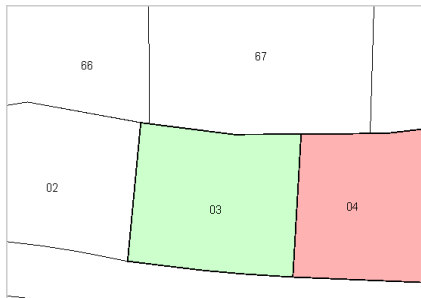
Fecha de emisión: 15/04/2025



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 0293303EG1409S0001OU

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

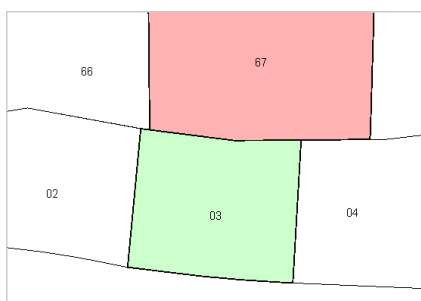


Referencia catastral: 0293304EG1409S0001KU

Localización: CL A-FONTCLARA FINCA RESULT. 3
PALAU-SATOR [GIRONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
FARRE TORRAS MARIA EMILIA	35036482F	CL DOCTOR ROUX 111 Pl:03 Pt:1 08017 BARCELONA [BARCELONA]

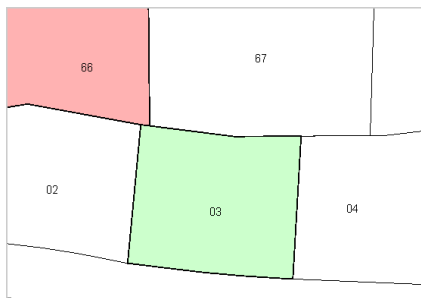


Referencia catastral: 17129A002000670000OA

Localización: Polígono 2 Parcela 67
PUIG D'EN GELI. PALAU-SATOR [GIRONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
CAMPS CASAÑAS SALVADOR	40243092S	CR ACCESO PALAU 2 17256 PALAU-SATOR [GIRONA]

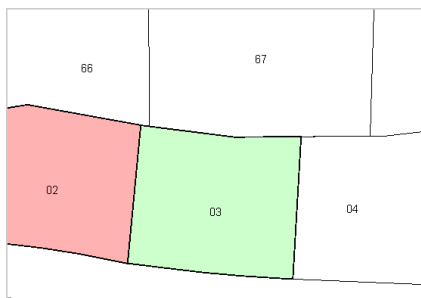


Referencia catastral: 17129A002000660000OW

Localización: Polígono 2 Parcela 66
PUIG D'EN GELI. PALAU-SATOR [GIRONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
MERCADER JORDA AMADEO	40493935C	CL FONT 5 17256 PALAU-SATOR [GIRONA]



Referencia catastral: 0293302EG1409S0001MU

Localización: CL A-FONTCLARA FINCA R. 1
PALAU-SATOR [GIRONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio
AJUNTAMENT DE PALAU SATOR	P1712900H	PZ AJUNTAMENT 17256 PALAU-SATOR [GIRONA]

