

MOLINS DE REI

PLAÇA LLIBERTAT

50 Habitatges HPO, Local i Aparcament



COOPERATIVA D'HABITATGES LLAR CATALÒNIA SCCL



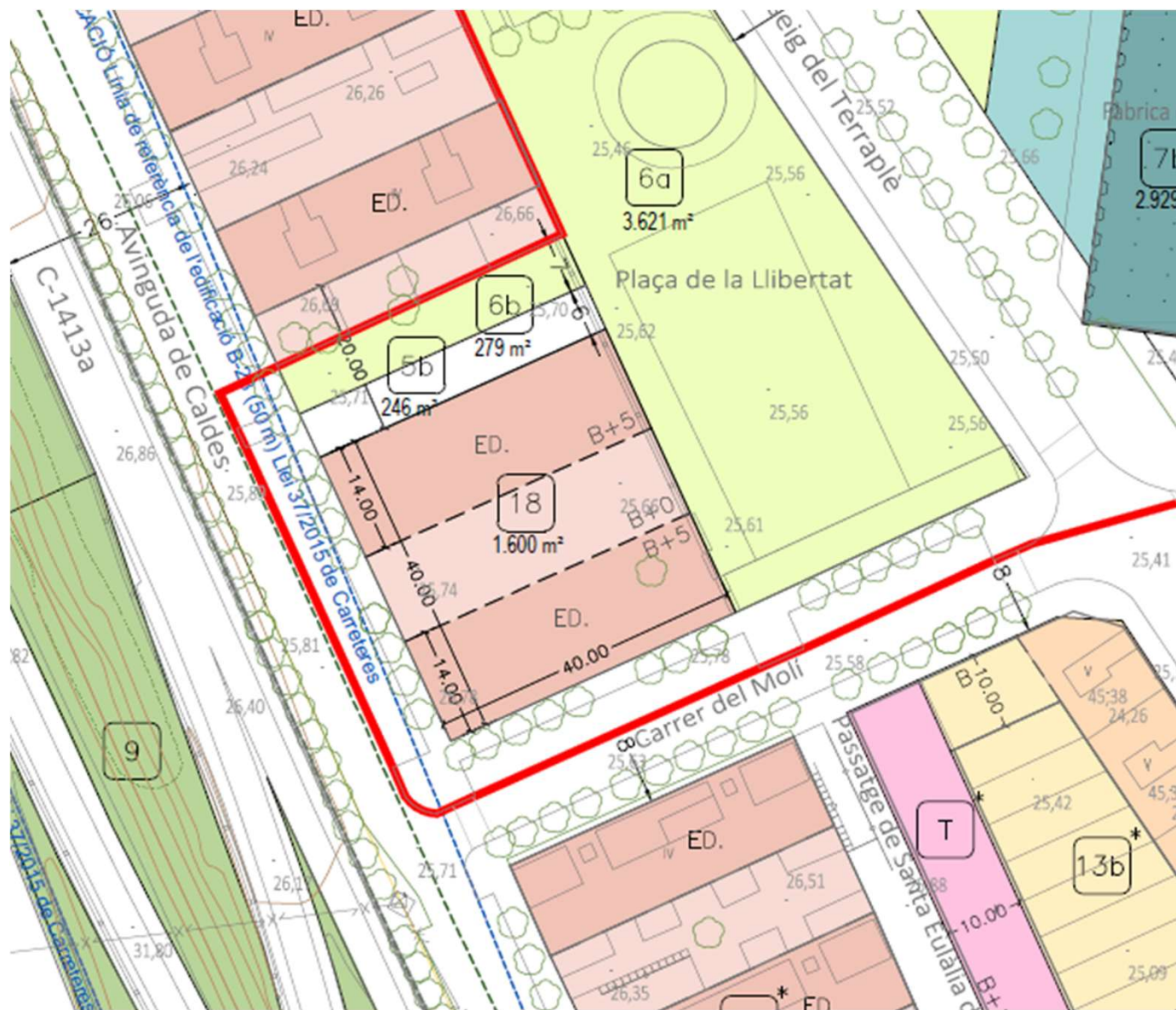
**Ajuntament
de Molins de Rei**





EMPLAÇAMENT FOTOGRÀFIC





LLEENDA ZONIFICACIÓ

QUADRE QUALIFICACIONS MPPGM			
QUALIFICACIONS		SUPERFÍCIE (m²)	%
ZONES	(18) Volumetria específica	2.594	16%
	TOTAL ZONES	2.594	16%
SISTEMES			
	(6a) Parcs i jardins urbans actuals de caràcter local	3.621	10%
	(6b) Parcs i jardins urbans de nova creació de caràcter local	3.597	19%
	(7b) Equipaments comunitaris i dotacions de nova creació de caràcter local	2.929	16%
	(5b) Via cicla	1.417	9%
	(5) Xarxa veïnal bàsica	4.515	26%
TOTAL SISTEMES		16.879	80%
TOTAL		18.673	100%





LLEGENDA ORDENACIÓ

- Q

PLANEJAMENT : ORDENACIÓ

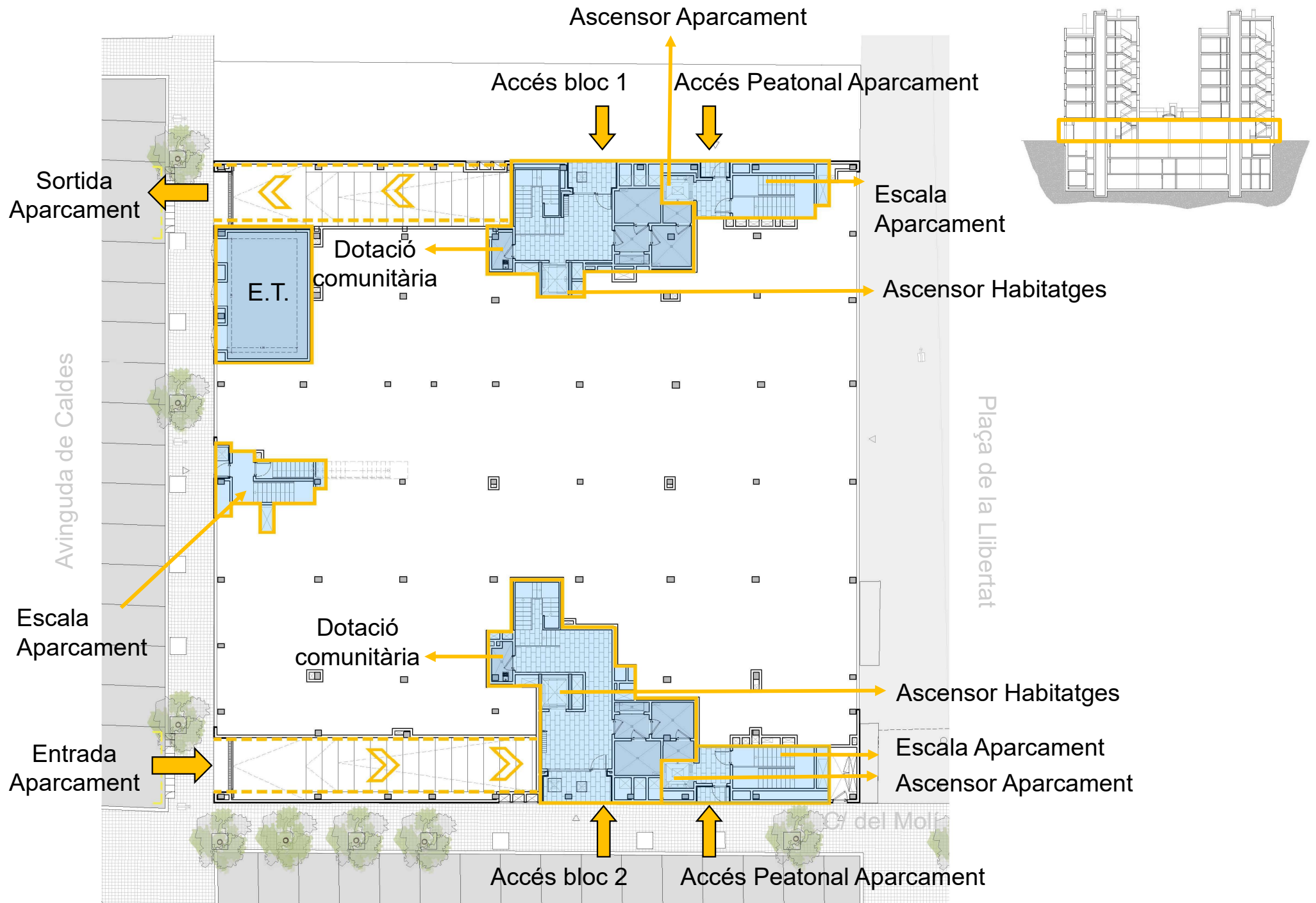




IMATGES DEL LLOC

ESTAT ACTUAL





Sala
Contraincendis

Avinguda de Caldes

Escala
Aparcament

Ascensor
Habitatges

Ascensor
Aparcament

Escala
Aparcament

Sala
Manteniment

Sortida Aparcament
Públic / Privat

Accés Sot -2 / -3
Aparcament Privat

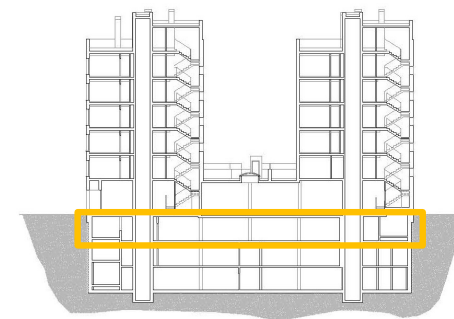
Sala
Manteniment

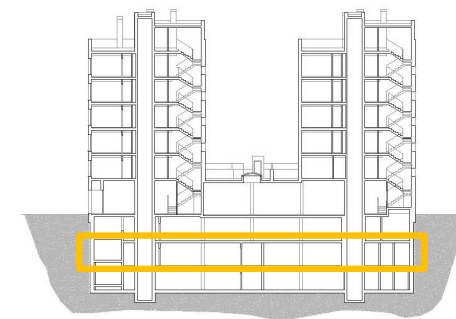
Ascensor
Habitatges

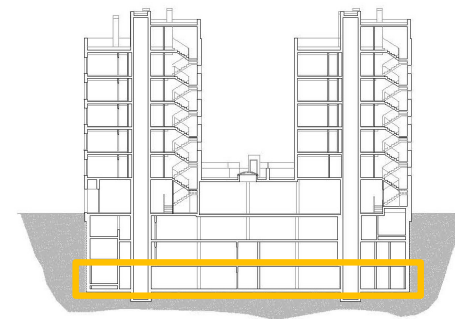
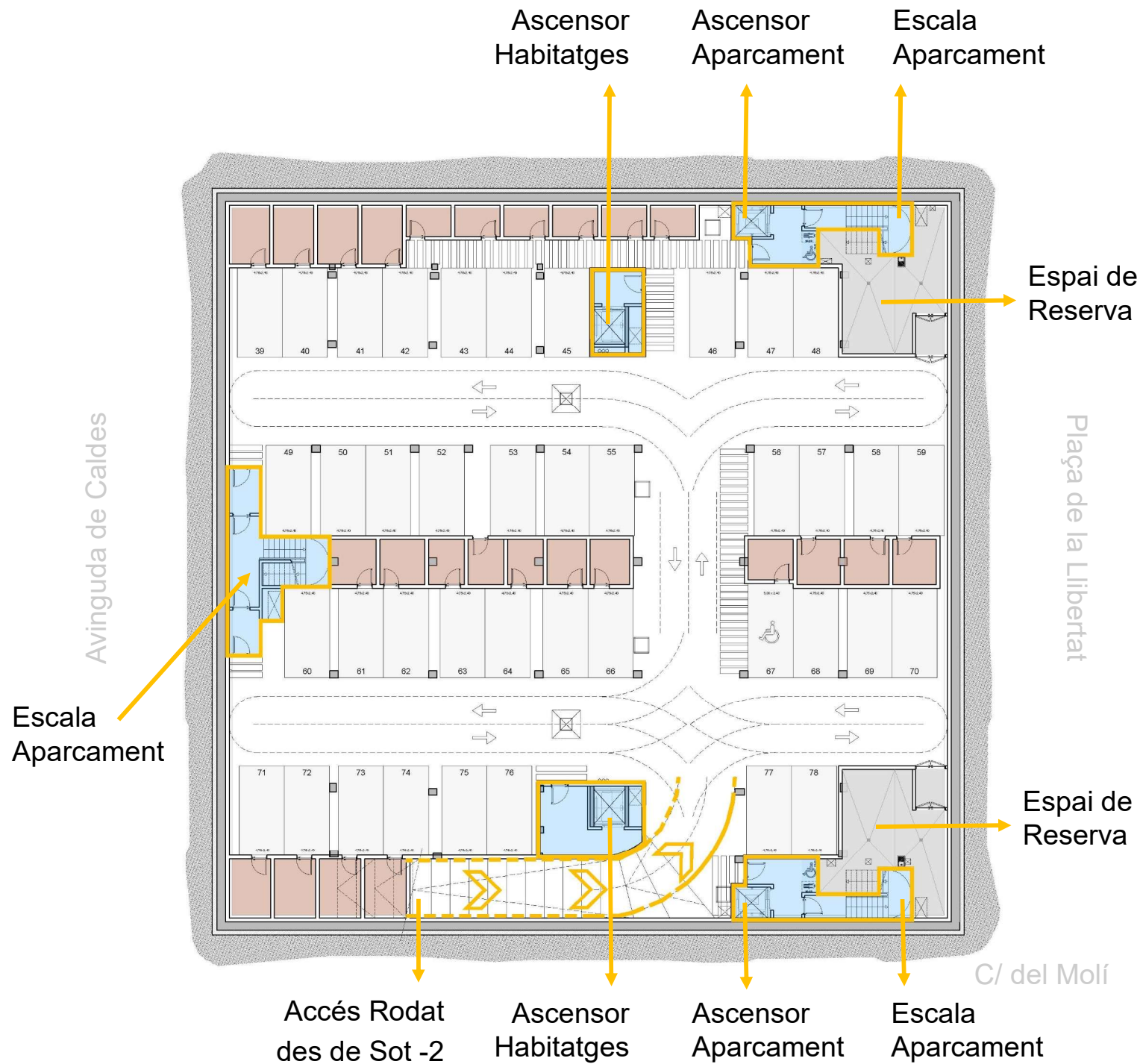
Ascensor
Aparcament

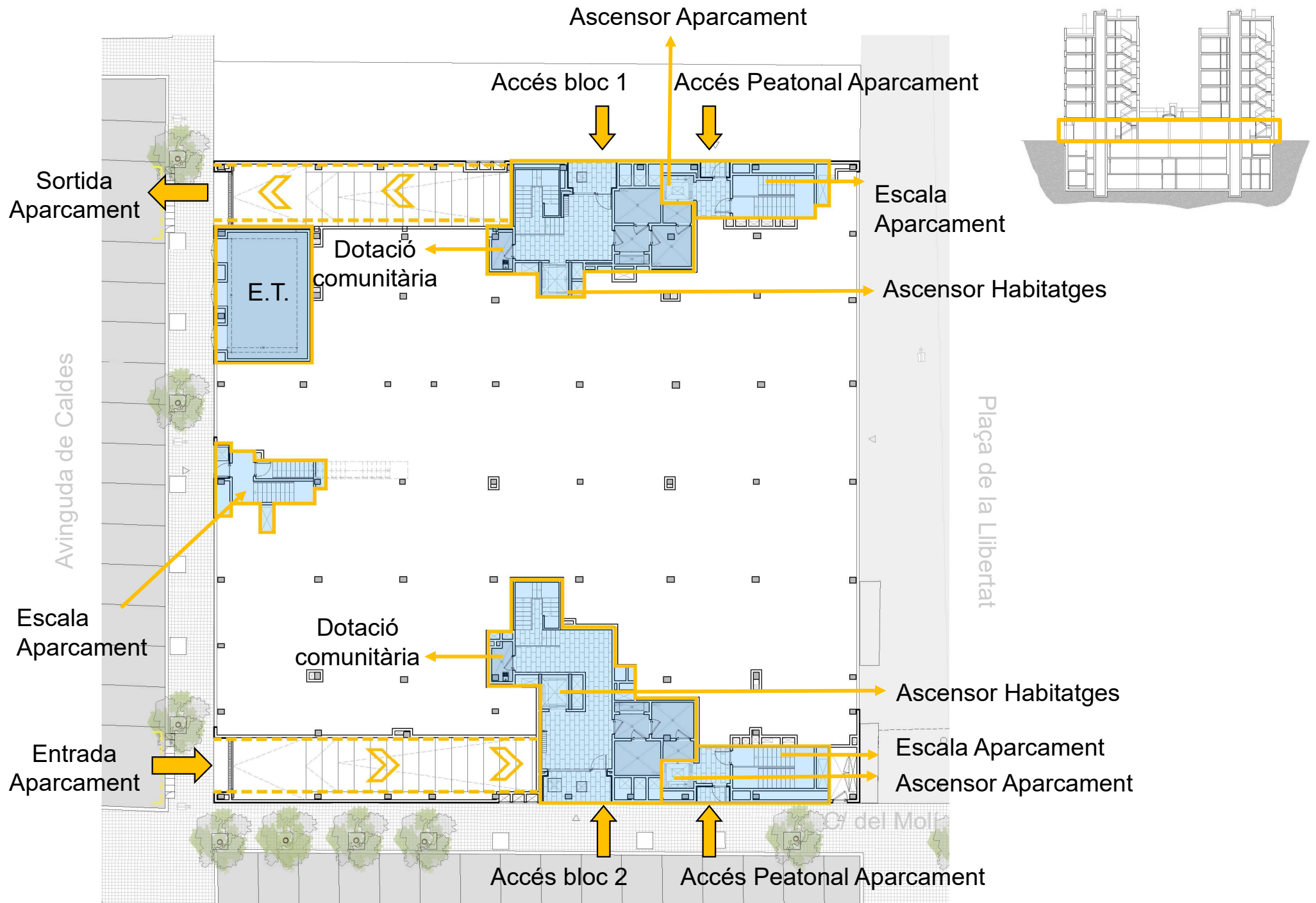
Escala
Aparcament

C/ del Molí

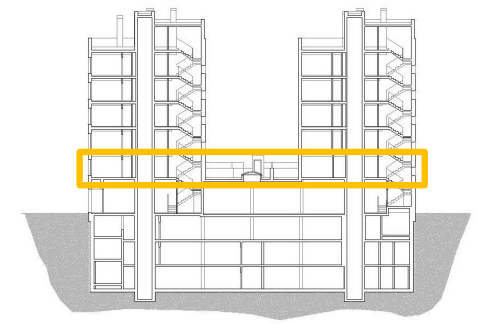
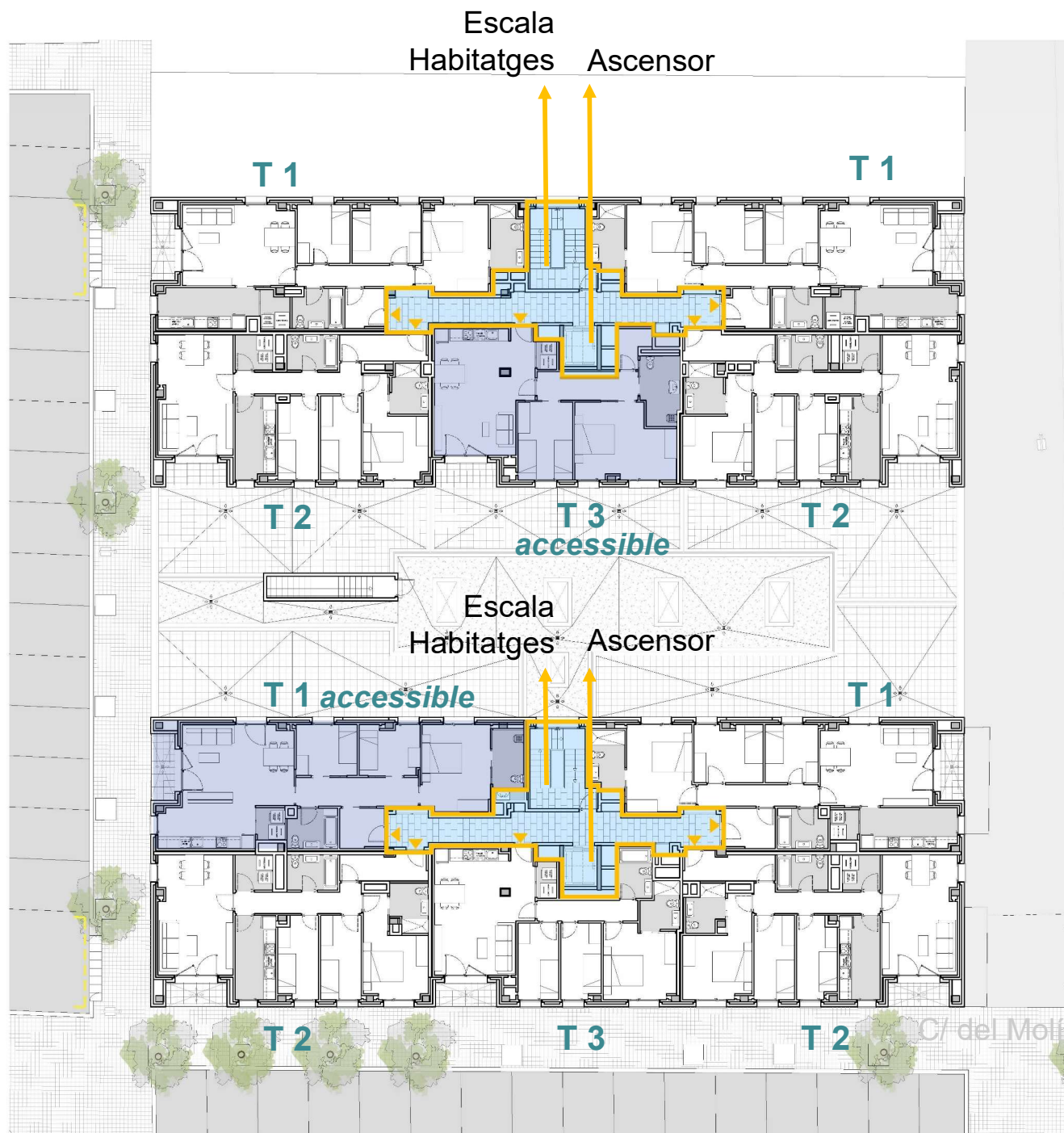






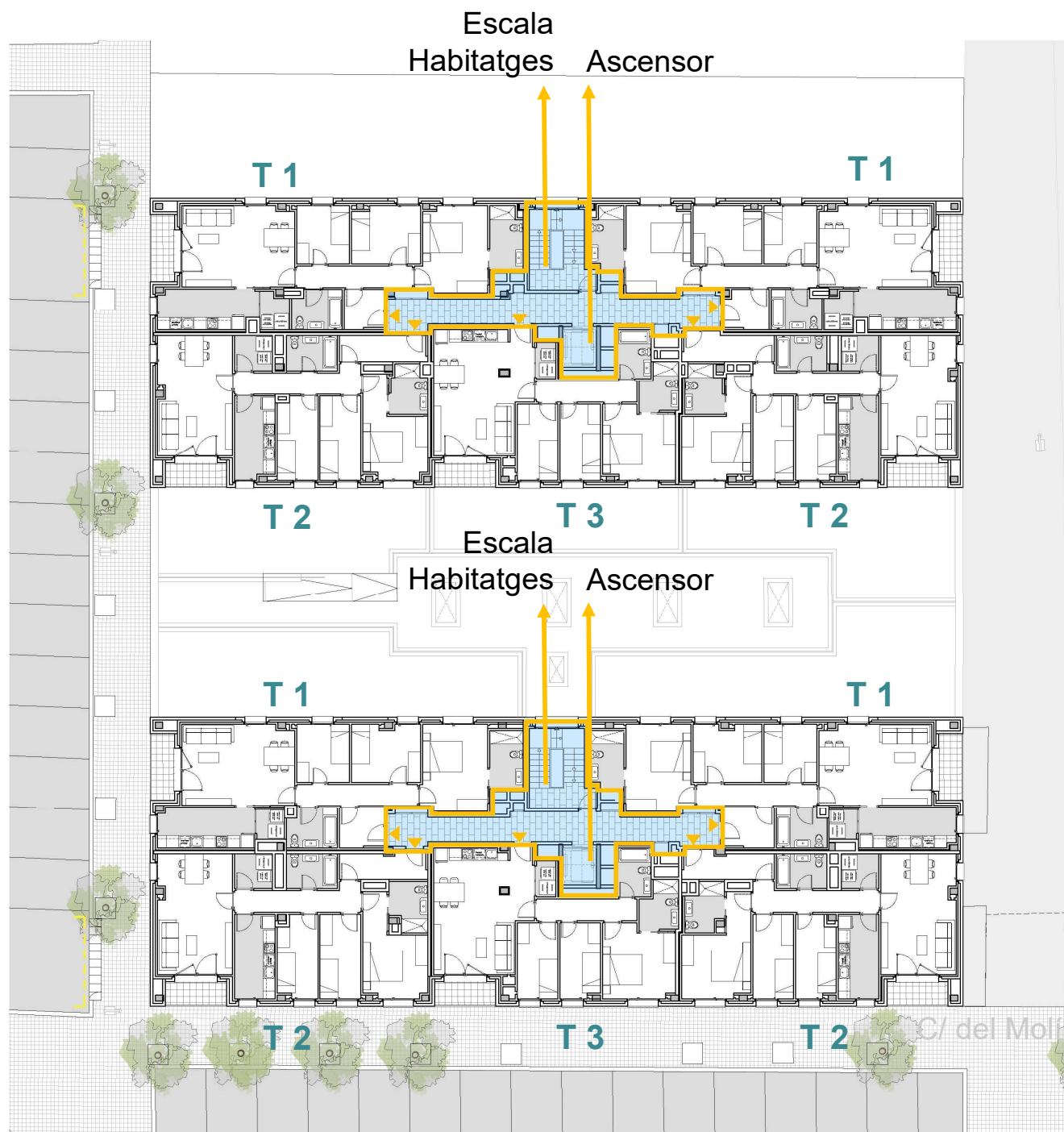


Avinguda de Caldes

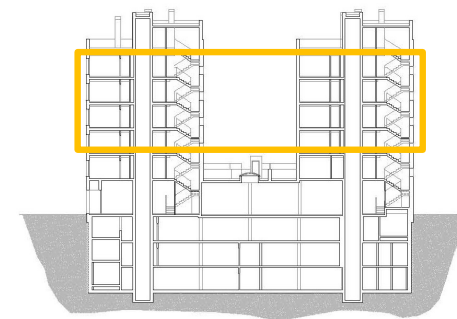


Plaça de la Llibertat

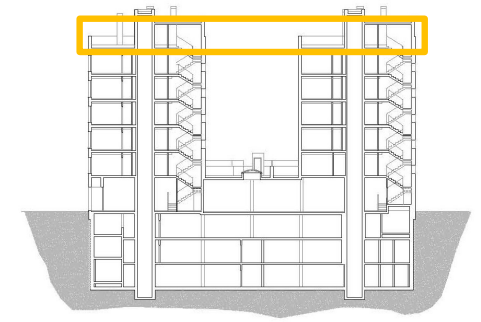
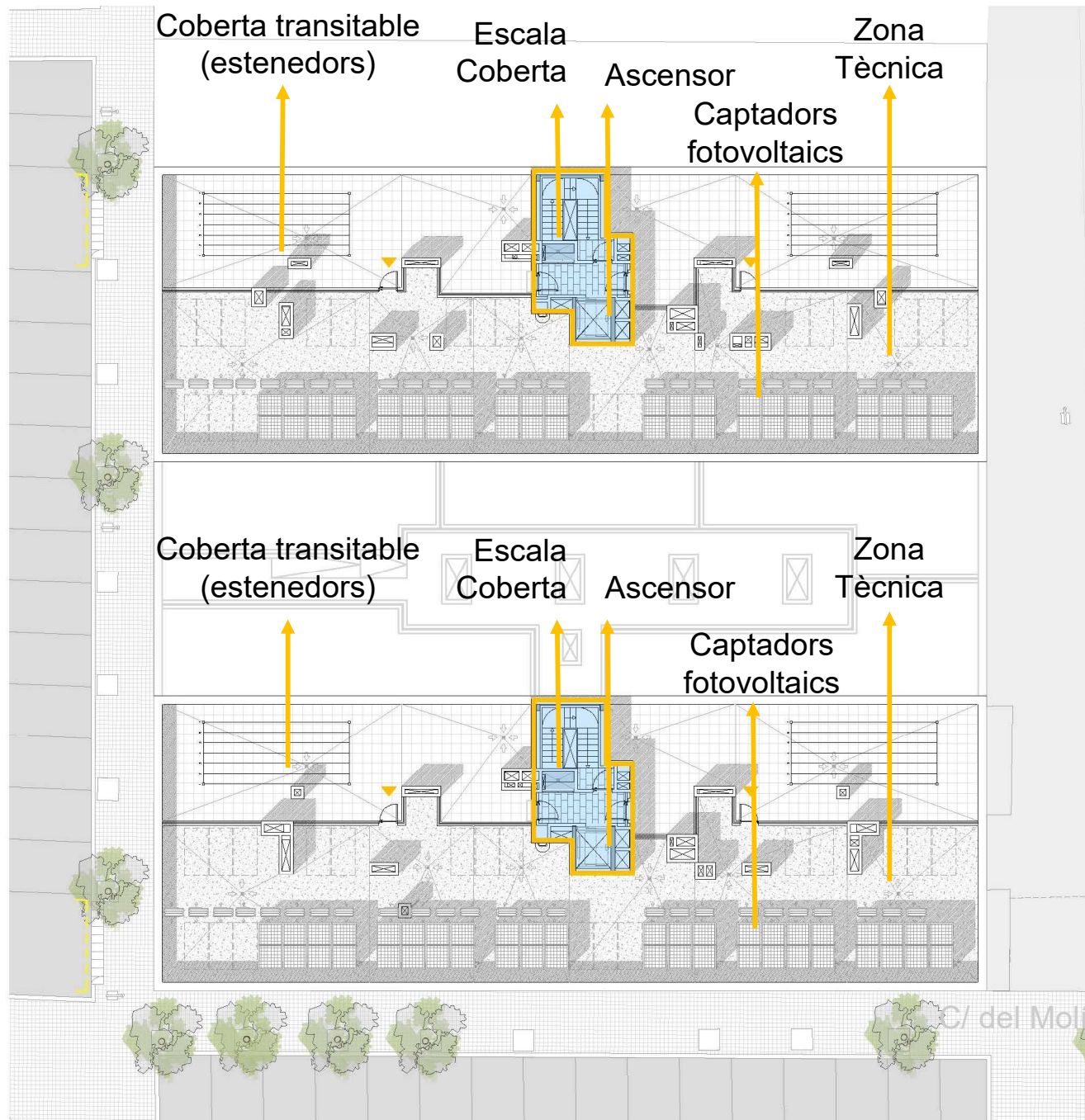
Avinguda de Caldes



Plaça de la Llibertat



Avinguda de Caldes



Plaça de la Llibertat



TIPOLOGIA 1

3 Habitacions
20 UNITATS

SUP. ÚTIL INTERIOR 83,70 m²

SUP. ÚTIL EXTERIOR 3,70 m²

BLOC 1



BLOC 2

* Una de les unitats podrà ser convertida en habitatge adaptat (T1 accessible)



TIPOLOGIA 2

3 Habitacions
20 UNITATS

SUP. ÚTIL INTERIOR 82,40 m²

SUP. ÚTIL EXTERIOR 3,40 m²

BLOC 1



BLOC 2





TIPOLOGIA 3

3 Habitacions
10 UNITATS

SUP. ÚTIL INTERIOR 70,30 m²

SUP. ÚTIL EXTERIOR 3,40 m²

BLOC 1



BLOC 2

* Una de les unitats podrà ser convertida en habitatge adaptat (T3 accessible)



PERSPECTIVES

PROJETE



PERSPECTIVES

PROJETE



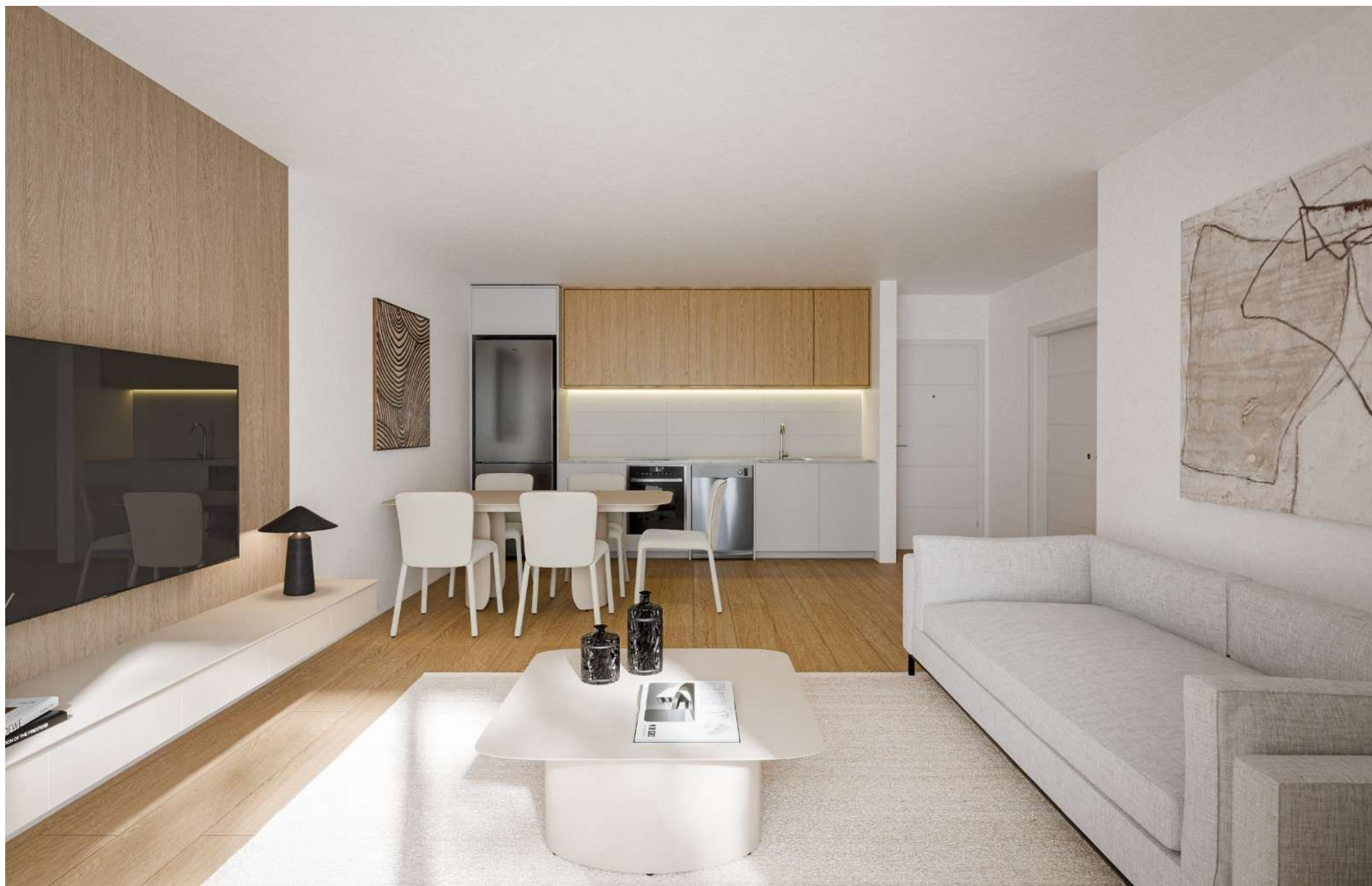
PERSPECTIVES

PROJECTE



PERSPECTIVES

PROJECTE



PERSPECTIVES

PROJECTE



PERSPECTIVES

PROJECTE



PERSPECTIVES

PROJETE



Informació habitatges amb protecció oficial de règim general en dret de superfície a MOLINS DE REI

La protecció oficial

Els habitatges amb protecció oficial són aquells que han estat declarats com a tals per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya (AHC) a petició d'un promotor.

La protecció oficial s'estén a les places d'aparcament i trasters vinculats als habitatges.

Aquesta **qualificació suposa** que:

1. L'habitatge s'ha de **destinar a residència habitual i permanent** del/s titular/s.
En cap cas no es pot destinar a segona residència o a altres usos incompatibles amb l'habitatge.
Es considera que un habitatge no es destina a domicili habitual i permanent si els titulars de l'obligació estan tres mesos seguits a l'any sense ocupar-lo, i no hi ha una causa que ho justifiqui.
2. Els adquirents d'habitatges amb protecció no el poden cedir o llogar a altres persones, excepte en situacions excepcionals i prèvia autorització de l'AHC.

La **durada de la protecció oficial** d'aquests habitatges és **permanent** per tractar-se de promoció sobre sòl amb reserva urbanística de destinació a Habitatges de Protecció Oficial (Decret Llei 17/2019).

Preus màxims de venda del dret de superfície (primera transmissió)

El **preu del venda del dret de superfície** depèn del règim de protecció oficial de la seva qualificació¹.

Per determinar el preu de venda de les places d'aparcament i dels trasters, la superfície útil màxima computable, incloent-hi la part corresponent d'elements comuns, és de 25 m2 pels garatges de cotxes i de 8 m2 pels trasters.

2026

Preus màxims del Dret de superfície de **règim general** [85% del mòdul vigent²]:

- ☐ **Habitatge: 2.476,20€/m2 superfície útil**
- ☐ **Garatge i traster vinculat/s: 1.238,10€/m2**

Dret de superfície

¹ Disposició transitòria cinquena bis del **DECRET LLEI 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge: Actualització automàtica el primer de gener de cada any, d'acord amb la variació percentual experimentada per l'índex de preus al consum en la data de l'actualització. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha de publicar anualment els preus i les rendes màxims actualitzats.**

² Disposició transitòria segona del Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i Urbanisme: El preu màxim de transmissió del dret de superfície d'un habitatge amb protecció oficial és del 85 % del preu màxim de venda.

La duració de l'adjudicació de la propietat superficiària serà de **75 anys**.

Autorització per la transmissió a tercers de la propietat superficiària

Sempre que el nou adquirent reuneixi els requisits necessaris per a l'adjudicació d'un habitatge amb protecció oficial, l'Ajuntament de Molins de Rei, en tant que propietari del sòl, haurà de donar aquesta autorització en cas que opti per no recuperar ell mateix la propietat superficiària.

Requisits per a adquirir un habitatge protegit (HPO)

1. Les persones adquirents han d'estar inscrites al Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial.
2. Els ingressos familiars ponderats de les persones adquirents no poden superar:
 - 5,00 vegades l'IRSC per a adquirir HPO de règim general

Taula d'ingressos familiars màxims (5,00 vegades l'IRSC)

Aplicable a HPO Règim General a les àrees de demanda forta i acreditada - 2026

Membres unitat familiar	1 membre	2 membres	3 membres	4 membres o més
	64.147,87 €	66.131,82 €	68.976,20 €	71.275,41 €

Per determinar la quantia dels ingressos familiars es pren com a referència la suma de les següents caselles de la declaració de l'IRPF (presentades per cada un dels membres de la unitat familiar o de convivència de l'últim període impositiu amb termini de presentació vençut, en el moment de la sol·licitud del visat):

- casella 435 (Base Imposable General) i
- casella 460 (Base Imposable de l'Estalvi),

3. Les persones adquirents no poden ser titulars:
 - del ple domini o d'un dret real d'ús i gaudi sobre algun altre habitatge protegit
 - d'un habitatge lliure, excepte que se li hagi privat del seu ús per causes no imputables a la persona interessada.

Més informació a habitatge.gencat.cat

**** Cada habitatge dispondrà d'un calendari de pagaments individualitzat, per lo que aquest calendari és de caràcter orientatiu**

PREGUNTES FREQUENTS

Què és una cooperativa d'habitatges?

Una cooperativa d'habitatges és un conjunt de persones que s'uneixen en societat per satisfer una necessitat comuna, la d'adquirir un habitatge. L'adquirent o adjudicatari s'incorpora com a **soci de la cooperativa** adscrit a una fase (promoció d'habitatges) concreta. Cada fase tindrà autonomia de gestió i patrimoni separat de les restants fases, per tant, no es veurà afectada per la gestió econòmica que realitzin les altres fases.

La cooperativa té un òrgan d'administració que és el **Consell Rector**. El Consell Rector pren les decisions necessàries per complir l'objectiu de la cooperativa: construir i lliurar els habitatges.

La cooperativa d'habitatge actua com a **promotor**, si bé, a diferència d'altres promotors immobiliaris renuncia a obtenir el seu legítim benefici amb la finalitat d'aconseguir un menor preu d'adjudicació dels habitatges per als seus socis. Tots els socis tenen veu i vot i poden expressar la seva voluntat en les assemblees generals que se celebren com a mínim cada any. Atenent que les cooperatives d'habitatges estan formades per socis, no experts en la tasca de realitzar una promoció immobiliària, és habitual que la cooperativa encarregui una empresa gestora especialitzada (en el nostre cas Qualitat Habitatge Social, S.A.), que realitzi, de forma integral, totes les gestions necessàries per dur a terme la promoció i lliurar els habitatges.

En conclusió, la fórmula cooperativa de promoció d'habitatges permet que l'adquirent tingui una major representativitat, que el procés immobiliari sigui més transparent i que s'aconsegueixi un menor preu final de l'habitatge.

Què és una promoció immobiliària?

Una promoció immobiliària és un projecte de gran complexitat en el qual intervenen professionals de múltiples sectors d'activitat econòmica com ara taxadors, agents d'assegurances, enginyers industrials, enginyers en telecomunicacions, geòlegs, topògrafs, arquitectes, arquitectes tècnics, advocats, notaris, registradors de la propietat, ... i múltiples empreses com ara oficines de control tècnic, enginyeries de projectes, entitats financeres, entitats asseguradores, empreses d'estudis d'enginyeria, companyies subministradores, ... i organismes i administracions públiques com Ajuntaments, Agència de l'Habitatge de Catalunya, Ministeris, oficines d'homologació, Col·legis professionals d'Arquitectes, Arquitectes Tècnics i Enginyers, Bombers, laboratoris d'assajos, etc. En tot aquest complex procés, és fonamental la funció de direcció i coordinació general que exerceix Qualitat Habitatge Social, S.A. com a gestor del procés.

Quins són els principals processos d'una promoció immobiliària?

Un esquema simplificat dels principals processos a desenvolupar en una promoció immobiliària és el que indiquem a continuació. Aquest exemple no implica necessàriament una seqüència cronològica:

1. Negociar i assolir acords amb les Administracions Públiques i les entitats privades per a la transmissió del sòl a preus que permetin la viabilitat de la promoció.
2. Adquisició d'un sòl edificable.
3. Elaboració del projecte tècnic.
4. Aconseguir el finançament de la promoció.
5. Comercialitzar el producte.

6. Tramitar la llicència i altres estudis necessaris.
7. Construir l'edifici.
8. Declarar l'obra nova de l'edifici i realitzar la seva inscripció en el Registre de la Propietat.
9. Transmetre totes les entitats i constituir la comunitat de propietaris.

Què és un habitatge amb protecció oficial?

Un habitatge amb protecció oficial és aquell que rep aquesta qualificació per part de l'Administració per ajustar-se a una sèrie de requisits tècnics prefixats i per no superar uns preus màxims fixats per llei. Aquesta qualificació permet que els adquirents gaudeixin d'una sèrie de beneficis fiscals.

D'altra banda, l'adjudicació de sòls a les cooperatives esmentada està condicionada en moltes ocasions a que els habitatges a promoure siguin habitatges subjectes a algun règim de protecció.

Què és un règim de protecció?

Un règim de protecció és un conjunt de regles i limitacions administratives, financeres i tècniques que s'han d'aplicar obligatòriament als habitatges que s'acullin a aquest règim, per exemple, el preu màxim de venda d'un habitatge serà diferent segons el seu règim de protecció.

Per què habitatges protegits?

Amb la qualificació d'una promoció d'habitatges com a protegida es garanteixen uns preus de venda inferiors als del mercat i l'obtenció de beneficis fiscals a l'adquirent.

Quantes classes de règim de protecció hi ha?

En l'actualitat existeixen tres classes de règims de protecció oficial. A continuació, es detallen els tipus d'habitatges amb protecció oficial existents:

Règim Especial

Règim General

Règim de Preu Concertat

Què és el mòdul bàsic de protecció oficial?

És el preu base per metre quadrat útil de superfície d'habitatge, plaça d'aparcament i traster fixat per l'Administració com a preu de venda màxim.

S'estableix un mòdul únic per a cadascun dels règims de protecció oficial.

L'Agència de l'Habitatge de Catalunya publica anualment els preus màxims actualitzats.