MOLINS DE REI

PLAÇA LLIBERTAT

50 Habitatges HPO, Local i Aparcament



Ajuntament de Molins de Rei

LLAR CATALONIA

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 qualificació[1].

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 vigent[2]]:

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

[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.

Dret de superfície

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 - 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

LLAR CATALONIA

PREGUNTES FREQÜENTS

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?

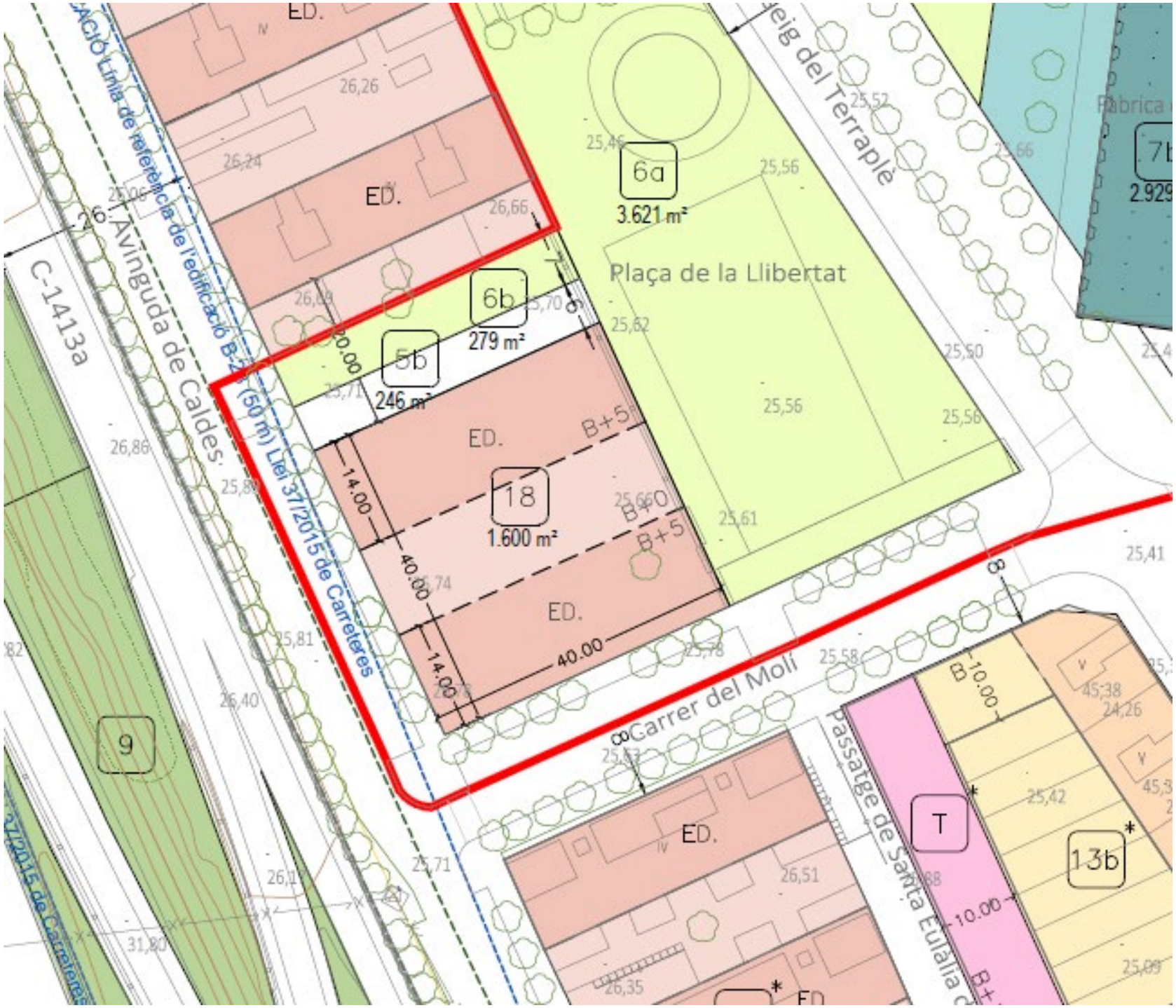
És el preu base per metre quadrat útil de superfície d'habitatge de protecció oficial fixat per l'Administració com a preu de venda màxim. També fixa els mòduls pels annexos vinculats als habitatges, places d'aparcament i trasters.

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.



EMPLAÇAMENT FOTOGRÀFIC



LLEGENDA ZONIFICACIÓ

QUADRE QUALIFICACIONS MPPGM			
QUALIFICACIONS		SUPERFÍCIE (m²)	%
ZONES			
(18)	Volumetria específica	2.594	14%
	TOTAL ZONES	2.594	14%
SISTEMES			
(6a)	Parcs i jardins urbans actuals de caràcter local	3.621	19%
(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 cívica	1.417	8%
(5)	Xarxa viària bàsica	4.515	24%
	TOTAL SISTEMES	16.079	86%
	TOTAL	18.673	100%

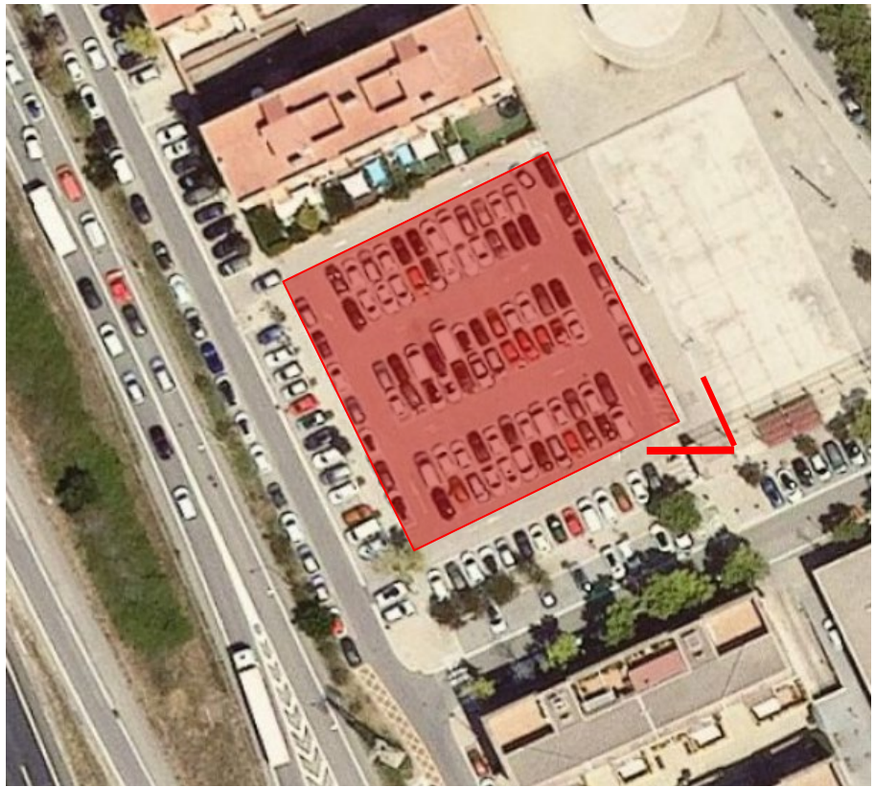
PLANEJAMENT : ZONIFICACIÓ





IMATGES DEL LLOC



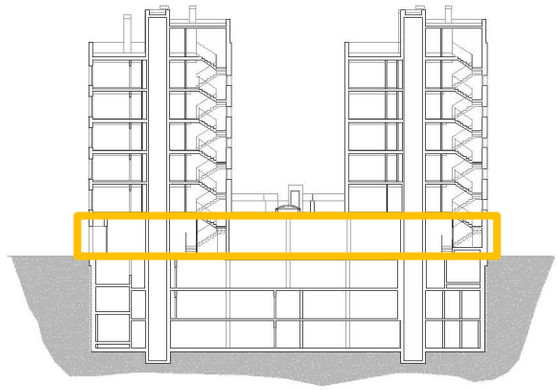


ESTAT ACTUAL

Ascensor Aparcament

Accés bloc 1

Accés Peatonal Aparcament



Sortida Aparcament

Escala Aparcament

Dotació comunitària

E.T.

Ascensor Habitatges

Avinguda de Caldes

Plaça de la Llibertat

Escala Aparcament

Dotació comunitària

Ascensor Habitatges

Entrada Aparcament

Escala Aparcament

Ascensor Aparcament

C/ del Molí

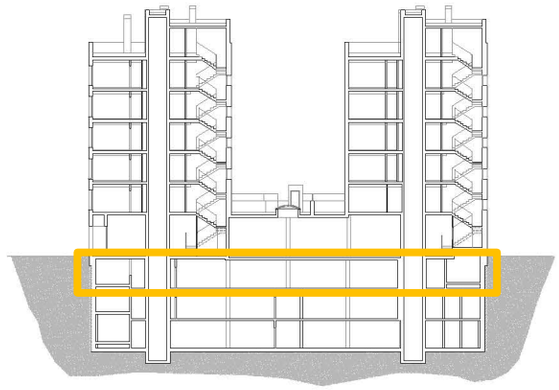
Accés bloc 2

Accés Peatonal Aparcament

Ascensor Habitatges

Ascensor Aparcament

Escala Aparcament



Sala Manteniment

Sala Contraincendis

Sortida Aparcament Públic / Privat

Avinguda de Caldes

Plaça de la Llibertat

Escala Aparcament

Accés Sot -2 / -3 Aparcament Privat

Sala Manteniment

C/ del Molí

Ascensor Habitatges

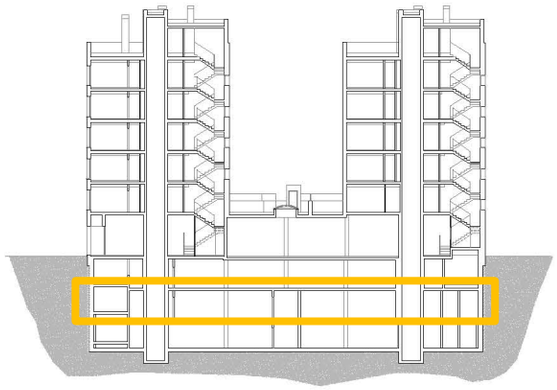
Ascensor Aparcament

Escala Aparcament

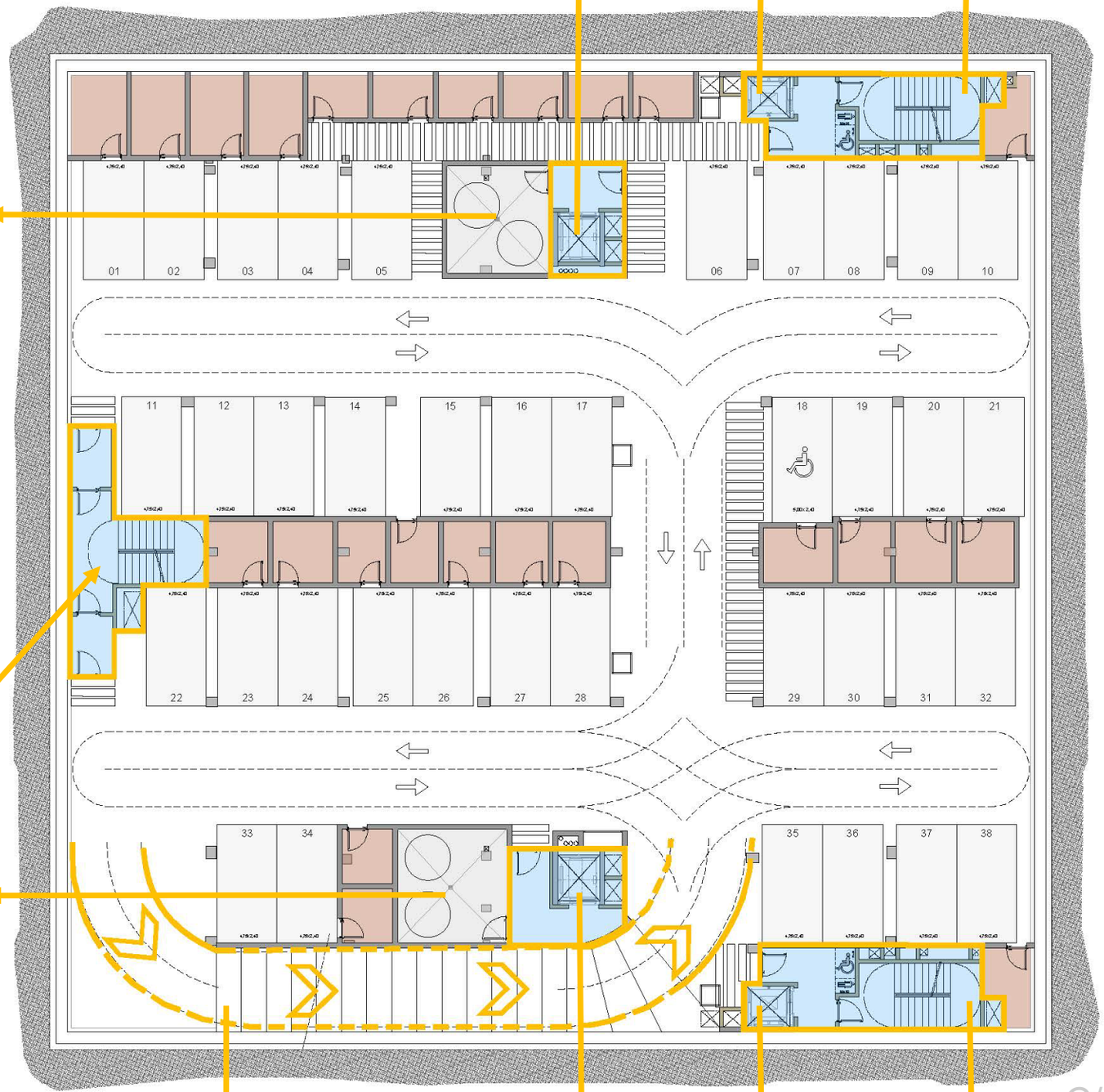
Ascensor Habitatges

Ascensor Aparcament

Escala Aparcament



Tractament Aigües Grises



Avinguda de Caldes

Plaça de la Llibertat

Escala Aparcament

Tractament Aigües Grises

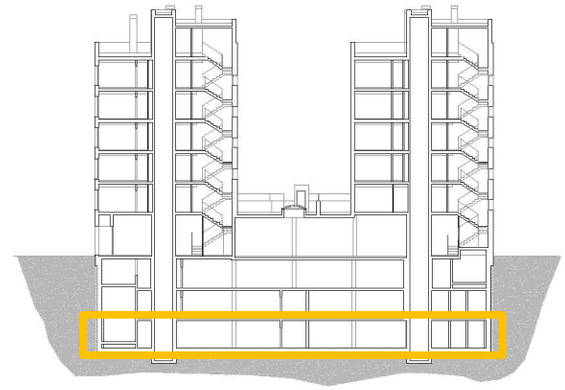
C/ del Molí

Accés Rodat des de Sot -1

Ascensor Habitatges

Ascensor Aparcament

Escala Aparcament



Ascensor Habitatges

Ascensor Aparcament

Escala Aparcament

Espai de Reserva

Avinguda de Caldes

Plaça de la Llibertat

Escala Aparcament

Espai de Reserva

C/ del Molí

Accés Rodat des de Sot -2

Ascensor Habitatges

Ascensor Aparcament

Escala Aparcament

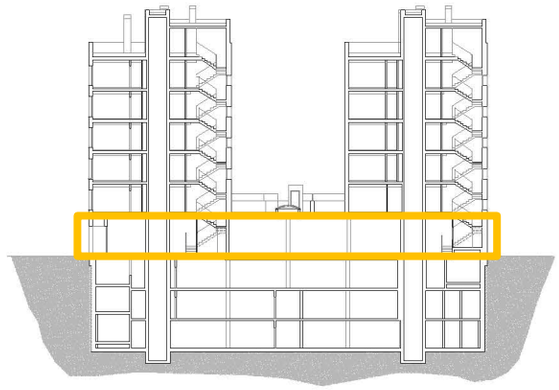
MOLINS DE REI - PLAÇA LLIBERTAT | Av. de Caldes núm. 36 (Bloc 1) i C/ Molí núm. 12 (Bloc 2), 08750 Molins de Rei | **PLANTA SOTERRANI -3 (BLOC 1 / BLOC 2)**

N

Ascensor Aparcament

Accés bloc 1

Accés Peatonal Aparcament



Sortida Aparcament

Escala Aparcament

Dotació comunitària

E.T.

Ascensor Habitatges

Avinguda de Caldes

Plaça de la Llibertat

Escala Aparcament

Dotació comunitària

Ascensor Habitatges

Entrada Aparcament

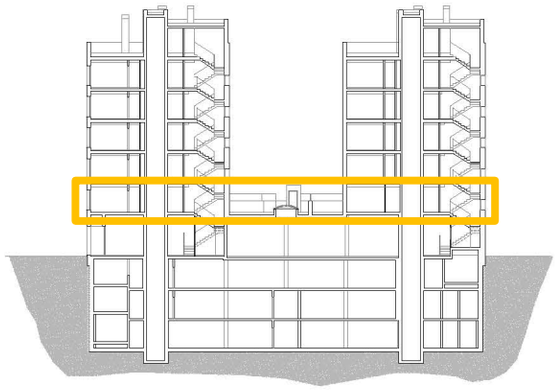
Escala Aparcament

Ascensor Aparcament

C/ del Molí

Accés bloc 2

Accés Peatonal Aparcament



Escala
Habitatges
Ascensor

T 3

T 3

T 1

T 2
accessible

T 1

Escala
Habitatges
Ascensor

T 3 *accessible*

T 3

T 1

T 2

T 1

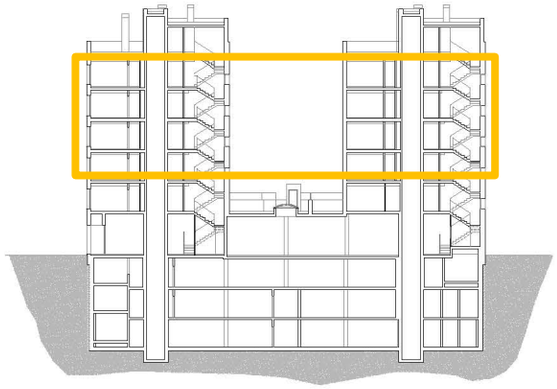
Avinguda de Caldes

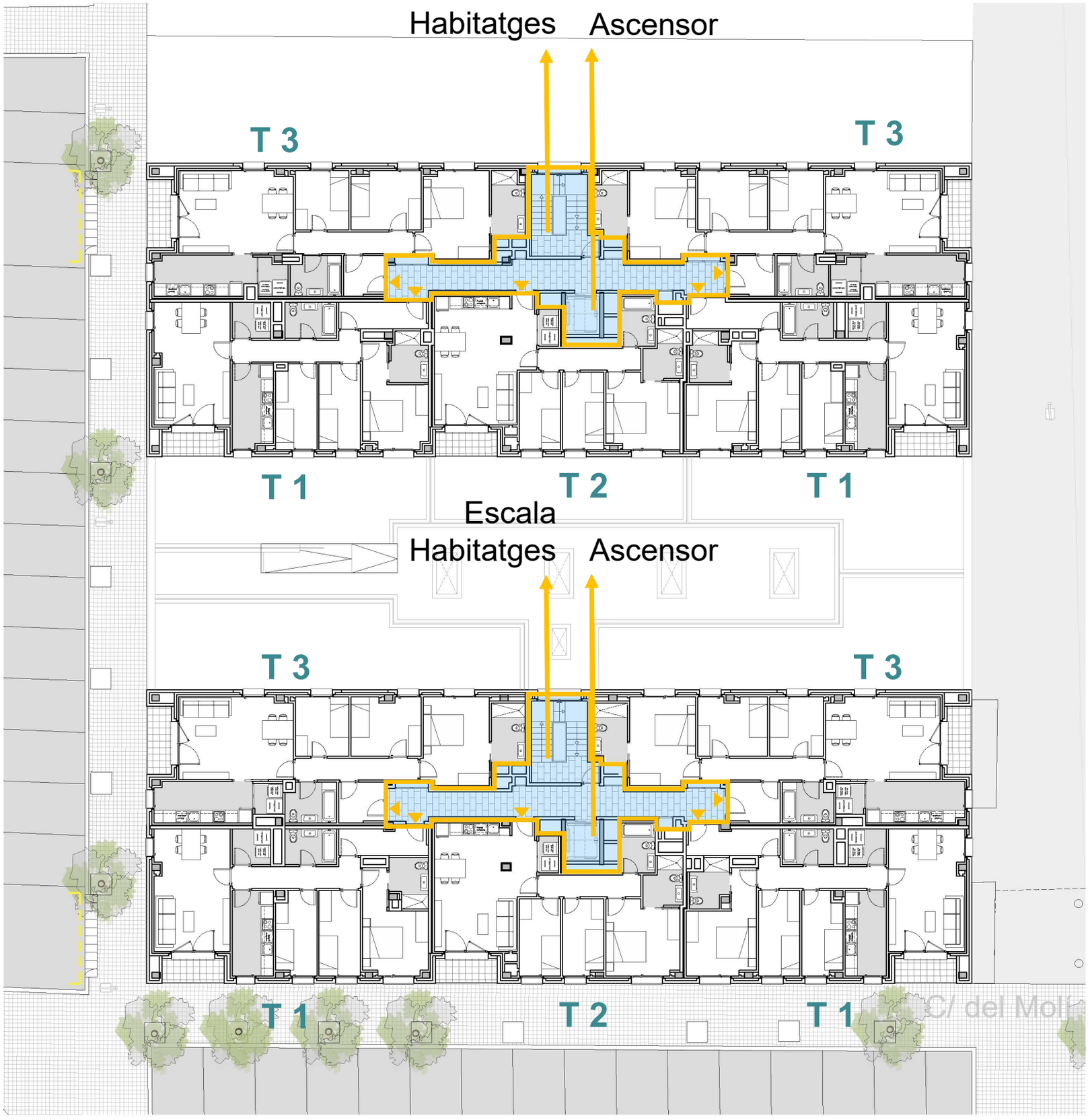
Plaça de la Llibertat

C/ del Molí

MOLINS DE REI - PLAÇA LLIBERTAT | Av. de Caldes núm. 36 (Bloc 1) i C/ Molí núm. 12 (Bloc 2), 08750 Molins de Rei | **PLANTA PRIMERA (BLOC 1 / BLOC 2)**

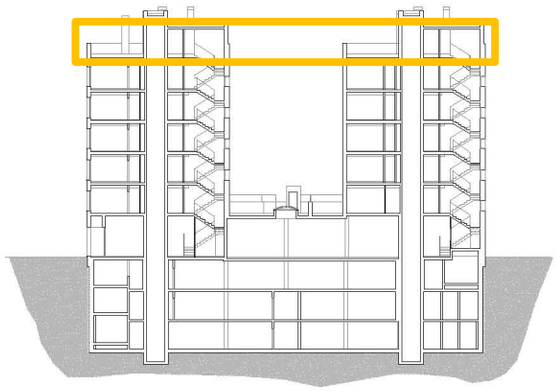
N

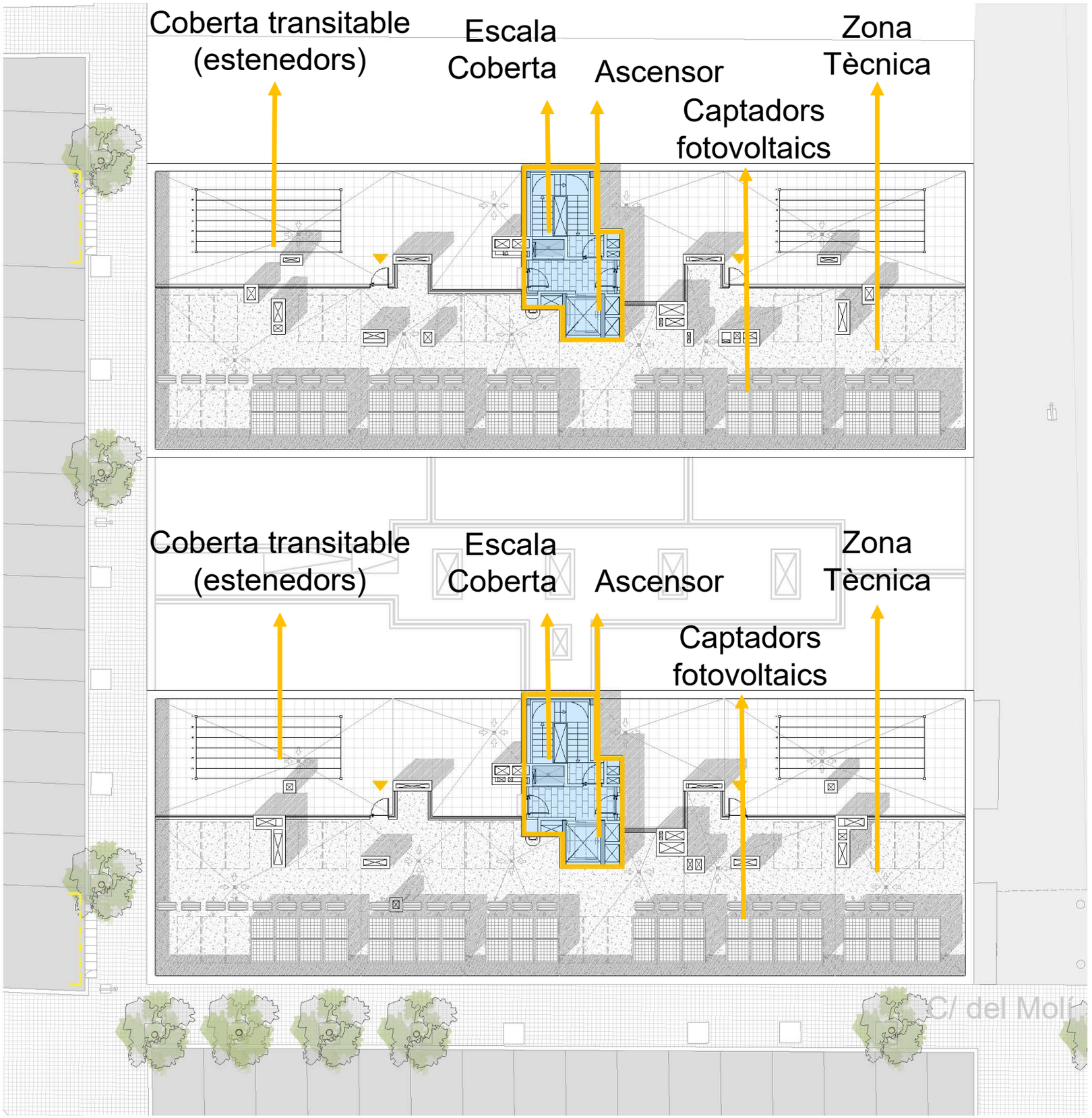




MOLINS DE REI - PLAÇA LLIBERTAT | Av. de Caldes núm. 36 (Bloc 1) i C/ Molí núm. 12 (Bloc 2), 08750 Molins de Rei | **PLANTA TIPUS (BLOC 1 / BLOC 2)**

N




Coberta transitable
(estenedors)
Escala
Coberta
Ascensor
Captadors
fotovoltaics
Zona
Tècnica
Coberta transitable
(estenedors)
Escala
Coberta
Ascensor
Captadors
fotovoltaics
Zona
Tècnica
Avinguda de Caldes
Plaça de la Llibertat
C/ del Molí

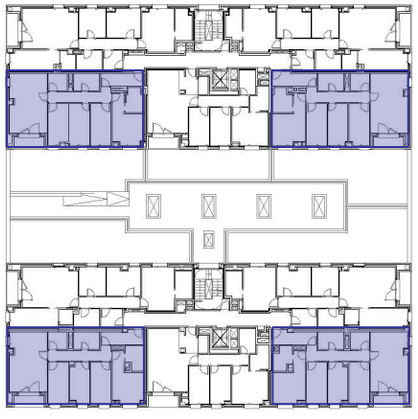
TIPOLOGIA 1

3 Habitacions
20 UNITATS

SUP. ÚTIL INTERIOR 82,40 m²
SUP. ÚTIL EXTERIOR 3,40 m²

BLOC 1

BLOC 2





TIPOLOGIA 2

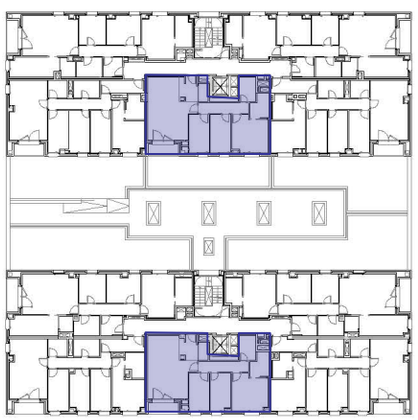
3 Habitacions
10 UNITATS

SUP. ÚTIL INTERIOR	70,30 m²
SUP. ÚTIL EXTERIOR	3,40 m²

* Una de les unitats podrà ser convertida en habitatge adaptat (T2 accessible)

BLOC 1

BLOC 2





TIPOLOGIA 3

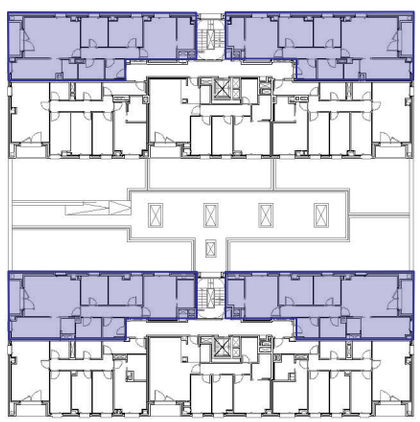
3 Habitacions
20 UNITATS

SUP. ÚTIL INTERIOR 83,70 m²
SUP. ÚTIL EXTERIOR 3,70 m²

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

BLOC 1

BLOC 2





PERSPECTIVES

PROJECTE



PERSPECTIVES

PROJECTE











CALENDARI DE PAGAMENTS - MODALITAT A
MOLINS DE REI - PLAÇA LLIBERTAT

HPO RÈGIM GENERAL - DRET DE SUPERFÍCIE.
PIS D'APROXIMADAMENT 70 M2 ÚTILS, PARKING I TRASTER.

		Euros
PREU FINAL **APROXIMAT (SENSE IVA)**:		226.000,00
QUANTITATS FINS AL LLIURAMENT DE CLAUS:	20,00%	45.000,00
QUANTITATS PENDENTS AL LLIURAMENT DE CLAUS:	80,00%	181.000,00

Concepte	Data	Aportació	4,00% IVA	Total Euros
Pagament Nº.1 (Quota Aportació Voluntària al Capital)	gen-27	25.000,00		25.000,00
Pagament Nº.2 (Entrega a compte)	març-27	2.500,00	100,00	2.600,00
Pagament Nº.3 (Entrega a compte)	juny-27	2.500,00	100,00	2.600,00
Pagament Nº.4 (Entrega a compte)	set-27	2.500,00	100,00	2.600,00
Pagament Nº.5 (Entrega a compte)	des-27	2.500,00	100,00	2.600,00
Pagament Nº.6 (Entrega a compte)	març-28	2.500,00	100,00	2.600,00
Pagament Nº.7 (Entrega a compte)	juny-28	2.500,00	100,00	2.600,00
Pagament Nº.8 (Entrega a compte)	set-28	2.500,00	100,00	2.600,00
Pagament Nº.9 (Entrega a compte)	des-28	2.500,00	100,00	2.600,00
Total pagaments		45.000,00	800,00	45.800,00
Pagament de l'IVA, al lliurement de claus (aprox.):	des-28		8.240,00	8.240,00

NOTA:
A la formalització del contracte d´adjudicació s´abonaran, independentment de les quantitats previstes pel pagament de l´habitatge, els següents conceptes:

1) **200 euros** en concepte d'aportació obligatòria al Capital Social de la Cooperativa.
2) **2.500 euros** en concepte de quota d´ingrés a la Cooperativa.

*** El Tipus % aplicable en concepte d'IVA serà el que estableixi la normativa fiscal vigent en el moment en que es realitzi cada pagament.**
**** Cada habitatge disposarà d´un calendari de pagaments individualitzat. Aquest calendari és de caràcter orientatiu.**

CALENDARI DE PAGAMENTS - MODALITAT B
MOLINS DE REI - PLAÇA LLIBERTAT

HPO RÈGIM GENERAL - DRET DE SUPERFÍCIE.
PIS D'APROXIMADAMENT 85 M2 ÚTILS, PARKING I TRASTER.

			Euros
PREU FINAL **APROXIMAT (SENSE IVA)**:			260.500,00
QUANTITATS FINS AL LLIURAMENT DE CLAUS:	20,00%		52.200,00
QUANTITATS PENDENTS AL LLIURAMENT DE CLAUS:	80,00%		208.300,00

Concepte	Data	Aportació	4,00% IVA	Total Euros
Pagament Nº.1 (Quota Aportació Voluntària al Capital)	gen-27	25.000,00		25.000,00
Pagament Nº.2 (Entrega a compte)	març-27	3.400,00	136,00	3.536,00
Pagament Nº.3 (Entrega a compte)	juny-27	3.400,00	136,00	3.536,00
Pagament Nº.4 (Entrega a compte)	set-27	3.400,00	136,00	3.536,00
Pagament Nº.5 (Entrega a compte)	des-27	3.400,00	136,00	3.536,00
Pagament Nº.6 (Entrega a compte)	març-28	3.400,00	136,00	3.536,00
Pagament Nº.7 (Entrega a compte)	juny-28	3.400,00	136,00	3.536,00
Pagament Nº.8 (Entrega a compte)	set-28	3.400,00	136,00	3.536,00
Pagament Nº.9 (Entrega a compte)	des-28	3.400,00	136,00	3.536,00
Total pagaments		52.200,00	1.088,00	53.288,00
Pagament de l'IVA, al lliurement de claus (aprox.):	des-28		9.332,00	9.332,00

NOTA:
A la formalització del contracte d´adjudicació s´abonaran, independentment de les quantitats previstes pel pagament de l´habitatge, els següents conceptes:

1) **200 euros** en concepte d'aportació obligatòria al Capital Social de la Cooperativa.
2) **2.500 euros** en concepte de quota d´ingrés a la Cooperativa.

*** El Tipus % aplicable en concepte d'IVA serà el que estableixi la normativa fiscal vigent en el moment en que es realitzi cada pagament.**
**** Cada habitatge disposarà d´un calendari de pagaments individualitzat. Aquest calendari és de caràcter orientatiu.**

93.601.10.80
info@llarcatalonia.cat

SORTEIG PROMOCIONS HABITATGES PROTECCIÓ OFICIAL MOLINS DE REI

Llar Catalonia, SCCL realitzarà sorteig per establir l'ordre d'elecció per a les següents promocions a Molins de Rei d'habitatges de protecció oficial, amb plaça d'aparcament i trastero vinculats:

- **Fase Llibertat**: 50 habitatges amb protecció oficial en dret de superfície als Sectors "El Molí" i "El Terraplé", Avda. de Caldes amb carrer del Molí.
- **Fase Guardioles**: 34 habitatges amb protecció oficial de venda al Sector "Les Guardioles", carrer Turó del Mulei.

El sorteig serà públic i es realitzarà davant Notari.
Es regirà seguint les normes que s'estableixen a les Bases acordades amb l'Ajuntament de Molins de Rei.

Les persones o unitats de convivència interessades en l'adjudicació d'un dels habitatges, prèvia acreditació dels requisits requerits, es podran inscriure als efectes de participar en el sorteig per determinar els preadjudicataris dels habitatges i l'ordre per escollir habitatge entre ells. Del citat sorteig resultarà un número d'adjudicataris igual al d'habitatges a adjudicar i la resta obtindran un número de reserva.
Les persones interessades que no reuneixin el requisit de residència únicament podran accedir als habitatges quan s'hagi exhaurit la llista resultant dels sortejos de residents.
Cada persona interessada participarà amb un únic número.

Requisits per participar en el sorteig

Requisits comuns per a RESIDENTS a Molins de Rei
Llista A: Estar empadronats al municipi de Molins de Rei: • amb una antiguitat mínima ininterrompuda de tres (3) anys • o, subsidiàriament, acreditar que han estat empadronats al municipi almenys tres (3) anys durant els darrers deu (10) anys anteriors a la data del sorteig.
Llista B: Estar empadronats al municipi de Molins de Rei: • amb una antiguitat mínima ininterrompuda de més d'un (1) any a la data del sorteig.
Acreditació: Certificat històric d'empadronament actual

Requisits residents a Molins de Rei (Llista A) amb mobilitat reduïda – habitatge adaptat
Residents que compleixin el requisit de la Llista A, tinguin la condició legal de persona amb discapacitat i acreditin la necessitat d'un habitatge adaptat.
Acreditació: 1) Certificat de discapacitat amb el barem de mobilitat aprovat, i 2) Certificat de necessitat d'habitatge adaptat

Requisits residents a Molins de Rei (Llista A) amb discapacitat superior al 33%
Residents que compleixin el requisit de la Llista A i tinguin la condició legal de persona amb discapacitat superior al 33%
Acreditació: Certificat de discapacitat amb el barem de discapacitat superior al 33%

Requisits residents a Molins de Rei (Llista A) per joves menors de 35 anys
Residents que compleixin el requisit de la Llista A i siguin menors de 35 anys en el moment de la celebració del sorteig

Inscripció al sorteig

Les persones interessades hauran de realitzar la seva inscripció presencialment per a optar a l'adjudicació d'un dels habitatges de les promocions.

Per a la inscripció i recollida de números caldrà exhibir DNI original.
Per inscriure i recollir número en nom d'altres persones serà necessari lliurar autorització signada i exhibir el DNI o fotocòpia de l'autoritzant i autoritzat.

Procediment del sorteig

Primer sorteig: Reserva de 4 habitatges adaptats: dos a cada promoció	Per persones amb mobilitat reduïda (necessitat habitatge adaptat) residents a Molins de Rei durant el termini mínim exigit a la Llista A
Segon sorteig: Reserva de 4 habitatges per persones amb discapacitat superior al 33%: dos a cada promoció	Per persones que tinguin la condició legal de discapacitat superior al 33% residents a Molins de Rei durant el termini mínim exigit a la Llista A
Tercer sorteig: Reserva de 40 habitatges (30 a Fase Llibertat i 10 a Fase Guardioles): Joves menors de 35 anys	Per persones menors de 35 anys en el moment de la celebració del sorteig residents a Molins de Rei durant el termini mínim exigit a la Llista A
Quart sorteig: Residents Llista A	Residents a Molins de Rei durant el termini mínim exigit a la Llista A
Cinquè sorteig: Residents Llista B	Residents a Molins de Rei durant el termini mínim exigit a la Llista B
Sisè sorteig: Resta de sol·licitants interessats	Per persones que no reuneixin el requisit de residència a Molins de Rei

Període per inscripció al sorteig i recollida de números de participació

Inici: dimarts 17 de novembre de 2026, a les 10.00 hores

Final: dijous 10 de desembre de 2026, a les 14.00 hores

El dilluns 7 de desembre de 2026 no es faran inscripcions ni es lliuraran números de participació.

Lloc i horari on formalitzar inscripció al sorteig i recollida de número de participació

Oficina	Dies	Horari
Oficina Municipal d'Habitatge Plaça del Mercat, 6 08750 Molins de Rei	**De dilluns a dijous**	**de 10.00 a 14.00 / de 15.00 a 19.00 h**
	Divendres	**de 10.00 a 14.00 h**

Data del sorteig

14 de desembre de 2026 a les 19.30 hores

Lloc de celebració del sorteig

Foment Molins Cultural
Passeig del Terraplé, 49
08750 Molins de Rei