

Nou sistema d'ajuts a la promoció de 50.000 habitatges.

La Reserva Pública de Solars.

22 d'abril de 2025



Agència de l'Habitatge
de Catalunya



**Generalitat
de Catalunya**

1. Què és la Reserva Pública de Solars i per a què serveix?

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 (<https://dogc.gencat.cat/ca/document-del-dogc/?documentId=1007679>)

La Reserva Pública de Solars és un mecanisme de concreció dels solars que es destinaran a incrementar l'oferta d'habitatge protegit.

- La Resolució aprovada estableix:
 - els **requisits** per a poder fer efectiva la inscripció dels solars.
 - els **passos i documents** necessaris.
 - les diferents **opcions de gestió** de l'adjudicació dels solars.
 - les **modalitats de tinença** dels futurs habitatges.

1. Què és la Reserva Pública de Solars i per a què serveix?

1.a). Metodologia i dues convocatòries

- Conèixer els solars disponibles.
- Preveure els ajuts: condició per a obtenir-los.



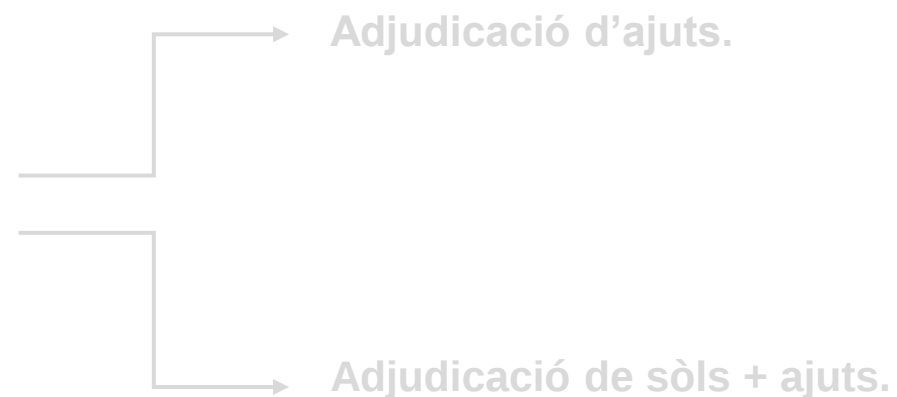
Publicació de la reserva de solars.

(certificats amb 2 anys de vigència)



Activació de dues convocatòries.

(requisit: certificació de la reserva)



1. Què és la Reserva Pública de Solars i per a què serveix?

1.a). Metodologia i dues convocatòries

- Conèixer els solars disponibles.
- Preveure els ajuts: condició per a obtenir-los.



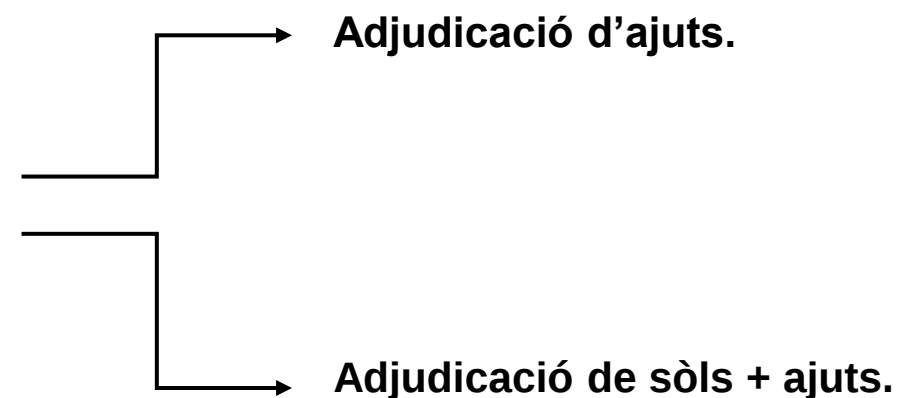
Publicació de la reserva de solars.

(certificats amb 2 anys de vigència)



Activació de dues convocatòries.

(requisit: certificació de la reserva)



1. Què és la Reserva Pública de Solars i per a què serveix?

1.b). Opcions dels ajuntaments i compromisos municipals

- L'única opció que ha de prendre l'Ajuntament en aquest moment és **decidir si vol adjudicar el solar a un promotor per construir els habitatges o si vol encarregar aquesta gestió a la Generalitat.**
- La inscripció del solar no determina un compromís: és una **condició necessària per obtenir els ajuts que estableix la Generalitat** per les diferents modalitats.
 - En cas que l'Ajuntament vulgui encarregar la gestió de l'adjudicació del solar a la Generalitat, els compromisos s'assumiran per ambdues parts amb la signatura del conveni de l'encàrrec de gestió.
- En el moment de rebre la resolució inscrivint el solar a la Reserva Pública de Solars, **l'ajuntament tindrà un termini de 10 dies hàbils per concretar la tria** entre destinació a lloguer o a dret de superfície, si no ho té decidit en el moment de fer la sol·licitud.

1. Què és la Reserva Pública de Solars i per a què serveix?

1.c). Tipologia de sòl i de solars

Tipus de sòl

- **Sòl privat** on el propietari vol construir habitatge en règim de lloguer o cessió d'ús.
- **Sòl públic (dotacional o d'ús residencial):**
 - **Amb promotor adjudicat** (adjudicació directa o amb concurs).
 - **Sense promotor** però amb **ajuntament que vol adjudicar-lo** directament o amb concurs.
 - **Sense promotor** però amb **ajuntament que vol encarregar a la Generalitat** la selecció del promotor.

1. Què és la Reserva Pública de Solars i per a què serveix?

1.c). Tipologia de sòl i de solars

Solars que s'admeten a la Reserva

- **Solar d'acord amb les condicions definides a l'article 29 del DI 1/2010, text refós Llei Urbanisme**, que hauran d'estar urbanitzats i disposar de connexions a les xarxes de sanejament, aigua i electricitat, i sense càrregues urbanístiques.
- **Solars amb estructures no finalitzades.**
- **Solars afectats per servituds, càrregues o edificacions, sempre que hi hagi un compromís municipal de cancel·lació, enderrocament o desafectació abans d'inici de les obres.**

Solars que no s'admeten a la Reserva

- **Solars en àmbits de suspensió de llicències.**
- **Solars amb pendents superiors al 20%.**
- **Solars afectats per riscos greus per a les persones.**
- **Solars amb Resolució de concessió d'ajuts per a la promoció d'HPO per part de la Generalitat.**

1. Què és la Reserva Pública de Solars i per a què serveix?

1.d). Qui es pot presentar a la Reserva?

- **L'Ajuntament pot presentar el solar a la reserva.**
 - Quan s'hagi constituït el dret de superfície a favor del promotor, **serà aquest qui podrà presentar-se a la convocatòria per obtenir els ajuts.**

1.e). Quina vigència té la inscripció a la Reserva?

- La inscripció dels solars a la Reserva té una **vigència de 2 anys.**
 - Durant tot aquest termini els promotors es podran presentar a la convocatòria d'ajuts.
 - Si aquests 2 anys s'esgoten i encara no s'ha adjudicat el solar, l'Ajuntament haurà de tornar a presentar-lo a la següent convocatòria de la reserva pública que es faci.
 - Els solars de l'Àmbit 4 hauran d'acreditar un mínim del triple de sol·licitants o inscrits al Registre de Sol·licitants d'HPO respecte dels habitatges previstos al solar.

2. Què han de tenir en compte els municipis que encarreguin la gestió de l'adjudicació del solar a la Generalitat?

- Si l'Ajuntament encarrega a la Generalitat la gestió d'adjudicar el solar, els criteris per a la selecció dels adjudicataris dels habitatges **es consensuaran mitjançant un conveni d'encàrrec de gestió**.
 - Els criteris **podran ser proposats pel municipi** dins el marc vigent.
- La **signatura de l'adjudicació i la constitució a favor del promotor del dret de superfície o la concessió administrativa correspondrà a l'Ajuntament** que ha encarregat la gestió.
 - Aquest punt es regularà en el conveni d'encàrrec de gestió entre la Generalitat i l'Ajuntament.
- Al concurs que realitzarà la Generalitat **es prioritzaran les ofertes dels promotors que proposin un major percentatge de lloguer**, respecte de les altres opcions que proposin les modalitats de transmissió del dret de superfície o cessió d'ús.

2. Què han de tenir en compte els municipis que encarreguin la gestió de l'adjudicació del solar a la Generalitat?

- La Generalitat **podrà fer lots de solars** per facilitar la concurrència de promotors.
- L'adjudicació serà **en concessió administrativa (solars dotacionals) o de dret de superfície (solars residencials)**.
- **El termini de vigència de la cessió serà de 75 anys.**
- L'encàrrec de gestió es farà amb mitjans propis de la Generalitat, i **a partir de l'any 28** des de la qualificació definitiva dels habitatges **una part dels lloguers cobrats pel promotor es destinaran a compensar el municipi per l'aportació del solar.**

3. Què implica la inclusió dels municipis en 4 àmbits?

- Unificació dels mòduls de la Zona A.
 - Què pagaran els llogaters?
 - **Renda màxima fixada en funció de l'àmbit on es trobi el municipi (Llistat a l'Acord de Govern de 18/02/2025).**
 - Municipis de l'àmbit 1: 10,65 €/m2 superfície útil per la meitat dels habitatges de cada solar i 8,65 €/m2 per l'altra meitat.
 - Municipis de l'àmbit 2: 8,65 €/m2.
 - Municipis de l'àmbit 3: 7,65 €/m2.
 - Municipis de l'àmbit 4: 6,64 €/m2.
- En tot cas, renda màxima amb topall mòdul HPO.**
- **Renda sense repercussions addicionals** (IBI, costos reparació, manteniment o millora...).
 - **Actualització amb IPC anual**, tot i que la Generalitat pot indicar disminucions o augments diferents.

4. Quins són els règims de tinença previstos?

- **Lloguer.**
- **Cessió d'ús.**
 - **Habitatge cooperatiu en cessió d'ús.**
- **Transmissió del dret de superfície** (en sòls no dotacionals).

Reserva del 25% per a joves i del 10% per a casos de vulnerabilitat.

5. Quines són les condicions per a la transmissió del dret de superfície als adjudicataris?

○ Dret de superfície per 75 anys.

- Una vegada construïts, en lloc de llogar-los, el promotor transmetrà el dret de superfície pels anys restants als adjudicataris dels habitatges, que compraran aquest dret.
- Quan finalitzi el termini de 75 anys atorgat en el títol constitutiu del dret de superfície, la propietat plena dels habitatges retornarà al municipi.

○ Percentatge màxim d'habitatges per a dret de superfície

- Municipis de l'àmbit 1: 20% del total d'habitatges de la promoció.
- Municipis de l'àmbit 2: 30% del total d'habitatges de la promoció.
- Municipis de l'àmbit 3: 40% del total d'habitatges de la promoció.
- Municipis de l'àmbit 4: 100% del total d'habitatges de la promoció.
- **Es podran incrementar els percentatges si s'han fet actuacions de lloguer i dret de superfície 5 anys abans que permetin amb els solars aportats arribar als nivells establerts d'HPO.**

○ Transmissió del dret de superfície als adjudicataris amb quota per l'habitatge i els elements comuns d'un **màxim del 85% del mòdul vigent**. Per exemple, un habitatge de 60 m² útils sense aparcament tindria un preu màxim de 144.666 €.

5. Quines són les condicions per a la transmissió del dret de superfície als adjudicataris?

○ Condicions específiques:

- **No hi ha subvencions previstes per a aquesta modalitat**, però els solars podran accedir al finançament de l'ICF (fins al 100% per als particulars).
- **Per accedir al finançament de l'ICF cal incloure al títol constitutiu del dret de superfície a favor del promotor les determinacions de l'apartat 6 de la Resolució TER 607/2025**, que impliquen:
 - 75 anys de vigència.
 - Transmissió del promotor a l'adjudicatari a preu de la normativa vigent.
 - Obligacions o prohibicions establertes per a l'adjudicatari en l'ús o transmissió de l'habitatge.
- **L'AHC podrà resoldre la transmissió del dret de superfície** a favor de l'adjudicatari si es compleixen diversos supòsits, com ara no destinar l'habitatge a residència habitual.
- **L'habitatge no es pot vendre a tercers sense autorització de l'AHC**, que podrà adquirir-lo o designar un tercer com a nou titular.

6. Quins són els tipus d'ajuts en funció del règim de tinença?

○ Lloguer i cessió d'ús

- **Import de la subvenció** (mensual i durant 28 anys).
 - Diferencial entre superfície total per 10,65€ (valor actualitzat anualment a l'IPC) i la renda màxima establerta. Subvenció mensual: $(Xm2 \times 10,65€) - \text{renda mensual}$.
- **Possibilitat de préstecs ICF pel 100% de l'actuació.**
- **Bonificació de l'1,5% del tipus d'interès per a préstecs ICF de convocatòria 2025.**
 - Bonificació durant 20 anys.
 - % actualitzat en futures convocatòries.

○ Transmissió de dret de superfície

- Possibilitat de finançament de l'ICF del 100% del cost de l'actuació per al promotor, o del 100% del preu de transmissió per a l'adquirent del dret de superfície.

7. Quines són les opcions pels solars privats?

- Els solars privats poden inscriure's a la Reserva **per promoure habitatge de lloguer**.
- Posteriorment podran presentar-se a la convocatòria per obtenir els ajuts previstos a l'apartat 7 de la Resolució publicada.

8. Quin és el procediment de tramitació i el calendari?

- **Tramitació telemàtica i documents de:**
 - la titularitat del sòl, el dret de superfície o concessió
 - el certificat o informe urbanístic municipal de reserva de sòl per a HPO i de topalls de planejament.
 - declaració responsable sobre altres ajuts, i geometria del solar.
- **Inici de convocatòria d'inscripció el 3 d'abril de 2025. Fi de convocatòria el 5 de maig de 2025.**



Agència de l'Habitatge
de Catalunya



Generalitat
de Catalunya

Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica

Bústia de Consultes:

reservapublicasolars.ahc@gencat.cat

www.gencat.cat