

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

CONCURS PÚBLIC PER A L'ADJUDICACIÓ DE SOLARS PROVINENTS DE LA PRIMERA I POSTERiors CONVOCATÒRIES DE LA RESERVA PÚBLICA DE SOLARS, PER A DESTINAR-LOS A LA PROMOCIÓ, CONSTRUCCIÓ I GESTIÓ D'HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL, I PROCEDIMENT PREVI PER A PROMOURE'L.

L'objecte d'aquesta memòria és exposar les causes, necessitats, l'objecte, terminis, els criteris de valoració, les solvències així com d'altres paràmetres que motiven la celebració del concurs per a l'adjudicació dels solars inscrits a la primera convocatòria de la Reserva Pública de Solars per a la promoció, construcció i gestió d'habitatges de protecció oficial.

1. Antecedents i necessitats

L'accés a l'habitatge s'ha convertit en un dels principals factors de desigualtat i risc de pobresa per a una part significativa de la població, especialment entre els joves i les llars que destinen més del 40 % dels seus ingressos a les despeses d'habitatge. Fins i tot quan es consigna més del 30 % dels ingressos a l'habitatge, en el cas de rendes mitjanes, s'agreuja el risc de privació en altres àmbits essencials de la vida, com l'alimentació, la salut, la formació o la cultura. Aquesta situació s'explica, en gran part, per la insuficiència d'oferta d'habitatge assequible a Catalunya en relació amb la demanda existent, la qual genera situacions d'exclusió residencial en persones que, tot i disposar de capacitat econòmica per afrontar el cost de l'habitatge, no troben opcions al mercat a preus accessibles sense haver de realitzar un sobreesforç desproporcionat. L'exclusió residencial, que constitueix una forma d'exclusió social, es tradueix en la manca d'un habitatge digne i adequat i pot manifestar-se en diverses formes: absència de sostre, manca de llar pròpia o habitatges que no compleixen els requisits mínims de seguretat, salubritat o habitabilitat.

Per a revertir l'anterior, el Pla de Govern per a la XV Legislatura fixa com a objectius específics (1.7) garantir l'accés a un habitatge digne a tothom, ampliant el parc públic i de lloguer assequible, configurant-se l'anterior com una prioritat per abordar les desigualtats i assegurar un desenvolupament inclusiu, atès que l'increment del parc públic i de lloguer assequible oferirà oportunitats reals als joves, a llars amb rendes baixes i a les famílies amb menys recursos i contribuirà a un futur més equitatiu.

El Pla de Govern estableix com a mesures per a l'acompliment de l'anterior objectiu generar 50.000 habitatges protegits de lloguer per a l'horitzó 2030 i mobilitzar sòl residencial per construir habitatge protegit, agilitzant les tramitacions urbanístiques i la inversió pública i privada així com posar a disposició de la Reserva Pública de Solars tots els sòls disponibles del patrimoni de la Generalitat de Catalunya per contribuir a la promoció i construcció d'habitatges de protecció oficial.

Amb l'objectiu de donar resposta a aquesta problemàtica, el Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica ha impulsat l'aprovació del Pla Territorial Sectorial d'Habitatge (PTSH), que es configura com l'instrument de planificació estratègica a llarg termini de les polítiques públiques d'habitatge. Aquest document identifica les necessitats i els déficits existents en matèria d'habitatge, i planifica, tant des d'una perspectiva

	Doc. original signat per: Jaume Fornt i Paradell 24/04/2026	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 29/04/2029	Data creació còpia: 29/04/2026 09:42:52
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	Pàgina 1 de 33



temporal com territorial, les actuacions necessàries per garantir el dret a un habitatge digne i adequat, tenint en compte les característiques socioeconòmiques de les llars i les especificitats de cada territori.

El PTSH estableix dos objectius principals: d'una banda, assolir el principi de solidaritat urbana en els municipis inclosos en àrees de demanda residencial forta i acreditada; i de l'altra, incrementar el parc d'habitatge de lloguer social fins a representar el 7% del total d'habitatges principals de Catalunya.

L'Acord de Govern GOV/225/2024, de 15 d'octubre, pel qual s'aproven mesures urgents per a l'increment de l'oferta d'habitatge protegit, va aprovar tot un seguit de mesures adreçades a assolir un increment de l'oferta d'habitatge protegit, especialment de lloguer, les quals van des d'alternatives per aconseguir més disponibilitat de sòl per a la construcció d'habitatges d'aquesta naturalesa, fins a canvis del tipus administratiu per simplificar la tramitació dels procediments corresponents.

L'anterior inclou l'acord de realització dels tràmits pertinents per concretar els solars que formaran part de la "Reserva Pública de Solars". Una vegada aquests solars es trobessin inscrits en un registre concret per a aquest projecte, es portaria a terme una convocatòria pública anual per a la promoció d'habitatges, per la qual s'admetrien:

- Solars públics que ja disposin de promotor i requereixin els ajuts.
- Solars públics sense promotor pels que el titular sol·liciti a la Generalitat que lideri el procés de construcció dels habitatges directament o a través de tercers.
- Promotors privats que vulguin construir ells els habitatges amb ajuts o que la Generalitat els llogui els habitatges resultants.

A partir del coneixement dels solars disponibles mitjançant aquesta primera convocatòria, es quantificaran i articularan els ajuts necessaris per assegurar la viabilitat de la construcció de tots els solars presentats, així com el finançament necessari a través de l'Institut Català de Finances.

Una vegada es disposi dels ajuts, es farà una segona convocatòria per al seu atorgament quan es tracti de promotors amb sòl adjudicat, o per adjudicar el sòl i els ajuts quan es tracti de promotors sense sòl adjudicat.

L'Acord de Govern de 18 de febrer de 2025 determina les condicions bàsiques que han de regir la reserva pública de solars per incrementar l'oferta d'habitatge protegit, determinant els requisits mínims que han de complir els solars que optin a inscriure's a la reserva pública de solars; les condicions a què s'han de subjectar els contractes de lloguer sobre els habitatges de protecció oficial que es construeixin en els solars inscrits a la reserva pública de solars; el règim de tinença dels habitatges construïts sobre els solars inscrits a la reserva pública de solars; i els ajuts que s'han d'articular per a la promoció d'habitatges en règim de lloguer.

En data 28 de febrer de 2025, es va publicar al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (núm. 9361) 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, fixant l'objecte del procediment, objectius, àmbit d'actuacions i exclusions, els

	Doc. original signat per: Jaume Fornt i Paradell 24/04/2026	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 29/04/2029	Data creació còpia: 29/04/2026 09:42:52
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	
			Pàgina 2 de 33



condicionants i especificacions de l'encàrrec de gestió a la Generalitat de Catalunya per a la selecció de promotor, els règims de tinença admissibles dels habitatges que es construeixin en els solars inscrits, les condicions dels contractes de lloguer dels habitatges protegits que es construeixin en els solars inscrits a la reserva pública de solars, les determinacions de la transmissió dels drets de superfície als adjudicataris, els ajuts per a la promoció d'habitatges, els ens inscribibles, el termini per a la presentació de sol·licituds, els requisits que havien de complir els solars i els habitatges per a la seva inscripció, la documentació necessària, el procediment i resolució de les inscripcions rebudes i les incompatibilitats vers els ajuts disposats en la Resolució.

En data 1 d'abril de 2025, es va publicar al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (núm. 9383) la Resolució TER/1110/2025, de 28 de març, de modificació de 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, resolent-se l'ampliació del termini per a la presentació de sol·licituds a la Reserva Pública de Solars.

En data 25 d'abril de 2025, es va publicar al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (núm. 9400) la Resolució TER/1469/2025, de 23 d'abril, de segona modificació de 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, per la qual es modificava la lletra d) del punt 12 relativa a la declaració responsable conforme no s'han rebut ajuts a la promoció reconeguts per l'Estat o la Generalitat de Catalunya així com la modificació del punt 15.1 relativa a compatibilitats i incompatibilitats dels ajuts.

En data 4 de juliol de 2025, es va publicar al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (núm. 9447) 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.

En data 26 de novembre de 2025, es va publicar al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (núm. 9550) la Resolució TER/4319/2025, de 21 de novembre, de modificació de 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.

Pel que fa als condicionants i especificacions de l'encàrrec de gestió a la Generalitat de Catalunya per a la selecció de promotor fixats per la Resolució TER/607/2025, de 26 de febrer, els criteris que hauran de regir els encàrrecs i per tant, les principals característiques del present concurs, són els següents:

- a) Potestat per part de la Generalitat de Catalunya per a la realització de lots de solars d'un o de diversos municipis, per tal de facilitar la concurrència dels promotors al procediment per a l'adjudicació dels solars per a la construcció dels habitatges.
- b) Possibilitat per part de la Generalitat de Catalunya d'adjudicar el sòl per construir els habitatges en qualsevol dels règims de tinença previstos, prioritzant el règim de lloguer o el major percentatge d'habitatges en aquest règim de tinença respecte d'altres.

	Doc original signat per: Jaume Fornt i Paradell 24/04/2026	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 29/04/2029	Data creació còpia: 29/04/2026 09:42:52
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	Pàgina 3 de 33



- c) L'adjudicació dels solars a favor dels futurs promotors es durà a terme mitjançant la figura de la concessió administrativa en el cas de solars qualificats d'equipament dotacional o dret de superfície en el cas de solars d'ús residencial.
- d) El termini de vigència de la cessió dels solars a favor del promotor dels habitatges en ambdós casos serà de 75 anys.
- e) L'encàrrec de gestió s'efectuarà amb mitjans propis de la Generalitat de Catalunya, sense que els seus costos es repercuteixin al titular del sòl.
- f) A l'encàrrec de gestió es fixarà que a partir de l'any 28 des de la qualificació definitiva dels habitatges es destinarà un percentatge dels lloguers cobrats pel promotor a compensar al municipi per l'aportació del solar.
- g) A l'encàrrec de gestió es determinaran, de comú acord amb el municipi, els criteris d'adjudicació dels habitatges resultants.

Tanmateix, l'eficàcia de la inscripció a la reserva de solars quedarà condicionada a la signatura de l'encàrrec, sense perjudici de poder-se presentar a ulteriors convocatòries en el cas d'incompliment d'aquest termini.

A la primera convocatòria de la Reserva Pública de Solars, es van registrar un total de 670 sol·licituds d'inscripció de solars amb una capacitat aproximada per a la promoció de més de 22.000 habitatges.

Els anteriors solars es reparteixen segons si els seus titulars van indicar a la sol·licitud d'inscripció si es reservaven la selecció i adjudicació de promotor pels seus propis mitjans, o bé si encarregaven a la Generalitat de Catalunya la selecció i adjudicació de promotor, amb el següent resultat:

Sol·licituds	Solars	Habitatges
Sol·licituds de titulars de solars que es reserven el procediment de selecció i adjudicació del promotor.	333	14.771
Sol·licituds de titulars de sòl que encarreguen a la Generalitat la selecció i adjudicació de promotor.	337	7.499
Total solars	670	22.270

En conseqüència i segons la Resolució TER/607/2025, de 26 de febrer, els titulars dels solars que van indicar a la seva sol·licitud l'encàrrec per part de la Generalitat de Catalunya per a la selecció i adjudicació de promotor han de formalitzar el corresponent encàrrec de gestió necessari per a l'habilitació jurídica competencial per a poder portar a terme la celebració del present concurs.

Atenent el volum de sol·licituds rebudes per les quals s'encarregava a la Generalitat la selecció i adjudicació de promotor (337), els sòls s'han dividit segons la capacitat constructiva d'habitatges que presenta cada un d'ells en dos grups, segons si la seva capacitat de promoció d'habitatges és inferior o superior als 20 habitatges.

- Solars amb capacitat superior als 20 habitatges: 128.
- Solars amb capacitat inferior als 20 habitatges: 209.

L'anterior distribució obeeix a les necessitats de concurrència que poden generar per part dels operadors interessats així com a la viabilitat econòmica de les promocions, atès que



aquells solars que disposen d'una capacitat inferior als 20 habitatges o que amb capacitats superiors presenten singularitats específiques, requereixen la necessitat d'articular procediments de concurrència, subjectes als principis de transparència i publicitat, adaptats i adaptables a la realitat de cada un dels sòls i a les característiques que cada un d'ells presenta amb la voluntat de cercar el promotor idoni per a cada una de les promocions concretes.

Segons l'anterior, els solars que formaran part del present procediment són en la seva majoria els sòls amb capacitat inferior als 20 habitatges i d'altres que amb capacitats superiors presenten característiques específiques que han rebut la resolució favorable d'inscripció, d'acord amb els requisits establerts a la Resolució TER/607/2025, de 26 de febrer.

Cal destacar que els solars amb un potencial d'habitatges inferior als 40 presenten una major dificultat objectiva per trobar promotors disposats a desenvolupar-los, especialment en règim de lloguer o cessió d'ús, tal com, d'altra banda, ja va quedar palès a la Resolució TER/2515/2025 (DOGC de 4.7.25), on, en el seu apartat 5.5 ja es feia aquesta diferenciació, en aquest cas per reduir els ajuts a retornar en aquest tipus de promocions.

En relació a aquest grup de solars de menys de 20 habitatges, s'han modificat les bases de la convocatòria d'ajuts a través de la Resolució TER/4319/2025, de 21 de novembre, en el sentit de què quan es tracti de solars en els quals s'hagi encomanat pel titular del sòl a l'Agència la gestió del procediment de selecció de promotor, permetre l'aplicació de la fórmula de transmissió del dret de superfície als usuaris pel 100% dels habitatges encara que estiguin als àmbits 1, 2 o 3, amb la voluntat que promotors o constructors locals puguin interessar-se de forma individual per aquests solars si no han de destinar-los necessàriament a lloguer o cessió d'ús, tot i que seguirà prioritzant-se aquesta figura si hi ha promotors interessats en desenvolupar-la.

Ateses les característiques i potencials màxims constructius dels solars, s'ha configurat un procediment d'adjudicació adaptat a les necessitats que els mateixos presenten amb la voluntat de donar satisfacció als criteris de viabilitat econòmica i concurrència, mitjançant procediments pels quals, els operadors econòmics podran presentar una sol·licitud manifestant el seu interès en promoure l'inici d'un concurs per la transmissió d'un dret de superfície o concessió administrativa sobre un o diversos solars inscrits a la reserva pública del solars publicats, amb la finalitat que l'Agència iniciï el corresponent concurs públic d'acord amb les previsions del Plec de Clàusules Administratives Particulars.

Pel que fa a l'adjudicació de patrimoni públic, amb caràcter general i prioritari, s'ha de realitzar mitjançant un concurs públic, tant si aquesta és onerosa com gratuïta, donat que és el mecanisme que millor garanteix el principi de lliure concurrència i igualtat de tracte entre les entitats interessades. A diferència de l'adjudicació directa, l'adjudicació mitjançant concurs permet resoldre de forma objectiva i transparent la competència que es pugui produir entre entitats per accedir a sòl públic.

Amb l'anterior, es dona compliment al disposat a l'article 166.2 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme pel qual es determina que *"les administracions públiques o les entitats urbanístiques especials que*

	<p>Doc original signat per: Jaume Fornt i Paradell 24/04/2026</p>	<p>Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 29/04/2029</p> <p>Original electrònic / Còpia electrònica autèntica</p>	<p>Data creació còpia: 29/04/2026 09:42:52</p> <p>Pàgina 5 de 33</p>
		<p>CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ</p>	



gestionen el corresponent patrimoni públic de sòl i d'habitatge poden cedir gratuïtament o alienar amb caràcter oneros els béns que hi són integrats mitjançant un concurs públic, llevat dels supòsits regulats per aquesta secció i per la legislació aplicable en matèria d'habitatge, en els quals es pot fer per adjudicació directa.”

En aquest sentit, s'han formalitzat els corresponents convenis amb els titulars dels sòls objecte del present concurs segons la naturalesa jurídica dels seus titulars amb l'Agència de l'Habitatge de Catalunya i amb les següents característiques que delimiten els mecanismes jurídics corresponents:

1. Constitució d'un encàrrec a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya per a la tramitació d'un concurs públic per seleccionar el promotor que dugui a terme la construcció d'habitatges amb protecció oficial sobre el solar que hagin inscrit.

Mitjançant l'encàrrec indicat, l'Agència elaborarà els corresponents plecs que regularan el concurs públic i la seva posterior tramitació mitjançant un procediment amb publicitat i concurrència, fixant els criteris per a la selecció dels promotors, solvència dels licitadors, garanties i condicions que assegurin durant els 75 anys de vigència del dret de superfície/de la concessió administrativa les condicions disposades a la reserva de solars i als plecs. Tanmateix, alguns municipis han manifestat la voluntat de presentar els seus solars al concurs mitjançant una agrupació de solars determinada.

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

2. Constitució d'un dret de superfície/concessió administrativa a favor de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

La formalització del conveni suposarà que el titular del sòl constitueixi i cedeixi, amb caràcter gratuït, en favor de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, un dret de superfície o una concessió administrativa per un període de 75 anys (amb possibilitat de prorrogar el dret de superfície per un altre període no superior al màxim legal, abans de la seva finalització, i de mutu acord entre el titular del sòl i l'Agència de l'Habitatge de Catalunya) sobre i sota el solar inscrit, el qual es lliurarà lliure de càrregues, gravàmens, ocupants, llogaters i al corrent de pagament de taxes i impostos, per a posteriorment, transmetre'l a l'adjudicatari del concurs públic.

L'atorgament del dret de superfície/de la concessió administrativa a favor de l'Agència s'efectuarà 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 hipotecària, atès que es constitueix com a instrument per donar compliment a l'encàrrec de gestió i l'habilitarà a:

- a. Adjudicar el solar per construir els habitatges en qualsevol dels règims de tinença esmentats al punt 4 de la Resolució TER 607/2025, si bé es prioritzarà el règim de lloguer o cessió d'ús respecte dels habitatges

	Doc. original signat per: Jaume Fornt i Paradell 24/04/2026	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 29/04/2029	Data creació còpia: 29/04/2026 09:42:52
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	Pàgina 6 de 33



construït en règim de transmissió del dret de superfície als adjudicataris.

- b. Transmetre al promotor seleccionat el dret de superfície/la concessió administrativa.
- c. Realitzar totes les actuacions necessàries durant el termini de vigència del dret de superfície/de la concessió per garantir la construcció i transmissió dels habitatges amb protecció oficial i supervisar el seu manteniment i la gestió pel promotor, d'acord amb les condicions establertes al plec de clàusules reguladores del concurs públic per a la constitució d'un dret real de superfície/d'una concessió administrativa, i en el títol de transmissió del dret de superfície/concessió administrativa a favor del promotor.
- d. En cas d'extinció o resolució anticipada del dret de superfície/concessió administrativa a favor del promotor, tindrà lloc la seva reversió a favor de l'Agència, juntament amb totes les edificacions i instal·lacions, promogudes, construïdes i incorporades permanentment a la finca.

Aquesta constitució del dret de superfície/concessió administrativa a favor de l'Agència quedarà subjecta a un terme suspensiu, que s'entendrà acomplert en el moment en què es produeixi l'adjudicació del solar per l'Agència a favor del promotor seleccionat.

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

Un cop finalitzin els terminis, les construccions i instal·lacions promogudes pel promotor es revertiran al titular del sòl 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.

Si un cop tramitat el concurs públic no s'ha pogut seleccionar cap promotor per al solar en concret, l'Agència podrà incloure'l en una agrupació de solars d'un nou concurs, sempre i quan no hagi transcorregut el termini d'un any des de la finalització del concurs i sigui vigent la inscripció del solar a la "reserva pública de solars".

La vigència dels convenis finalitzaran en el moment en què s'extingeixin els drets de superfície/concessions administratives que es constitueixin sobre els solars inscrits a la reserva pública de solars i es produeixi la reversió de l'edifici en favor dels titulars dels sòls.

De la mateixa manera, els convenis estableixen els compromisos per part dels titulars dels sòls, com comparèixer en la formalització de la resolució feta per l'Agència i signar-

	Doc original signat per: Jaume Fornt i Paradell 24/04/2026	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 29/04/2029	Data creació còpia: 29/04/2026 09:42:52
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	Pàgina 7 de 33

la; atorgar la llicència d'edificació en el termini de tres mesos des de la presentació del projecte bàsic (podent-se suspendre per esmenes, nova documentació o informes sectorials); designació d'un tècnic per fer el seguiment des de l'adjudicació fins a la finalització de les obres; conservació, manteniment, assegurances i tributs del solar fins a la transmissió efectiva del dret de superfície o concessió administrativa al promotor; autoritzar i facilitar als licitadors l'accés per fer comprovacions i estudis necessaris per preparar les ofertes; indicar si el procediment d'adjudicació el realitzarà el titular del sòl (primeres o successives) o bé el promotor, remissió de les llistes del registre de sol·licitants al promotor en el termini màxim d'un mes així com les eventuais conseqüències de no realitzar-ho; que el cost del lloguer no superi el 30% dels ingressos dels inscrits; col·laborar amb l'Agència en les tasques derivades del conveni.

2. Objecte

Constitueix l'objecte del present, establir els procediments que regiran els concursos per a la selecció dels promotors adjudicataris dels solars amb capacitat inferior als 20 habitatges o que presenten singularitats específiques i que han rebut la resolució favorable d'inscripció, d'acord amb els requisits establerts a la Resolució TER/607/2025, de 26 de febrer, i la transmissió d'un dret real de superfície o concessió administrativa a favor de l'entitat que resulti adjudicatària del concurs respecte de les finques que s'indiquen al plec amb la finalitat de destinar-los a la promoció, construcció i gestió d'edificis d'habitatges de protecció oficial en règim de lloguer/cessió d'ús i/o transmissió del dret de superfície als adjudicataris dels habitatges en els percentatges i supòsits admesos en la reserva de solars.

L'objecte dels concursos públics comprendrà les prestacions principals següents:

- L'adjudicació dels solars.
- La transmissió del dret de superfície o de la concessió administrativa sobre cada un dels solars o agrupació de solars, constituït prèviament a favor de l'Agència pel titular del sòl. En el cas de solars titularitat de l'Incasòl, en lloc de la transmissió per l'Agència del dret de superfície o concessió prèviament constituït al seu favor pel titular del sòl, l'Incasòl constituirà directament un dret de superfície o concessió a favor de les entitats que resultin adjudicatàries del concurs.
- La promoció i construcció dels edificis previstos a cada solar.
- Gestió del procés d'ocupació dels habitatges (adjudicació si no li ho ha reservat l'Ajuntament i signatura dels contractes de lloguer, cessió d'ús o dret de superfície).
- Gestió integral dels contractes de lloguer o de cessió d'ús durant el termini de vigència del dret de superfície/concessió.
- Manteniment i conservació de l'edifici durant el termini de vigència del dret de superfície/concessió.
- Reversió de l'edifici en finalitzar el termini del dret de superfície o concessió.

El sostre destinat a ús comercial i/o terciari, segons la regulació urbanística de cada edificació, podrà ser explotat per l'adjudicatari en condicions de mercat per qualsevol títol jurídic admès en dret, incloent la venda del dret de superfície.

	<p>Doc. original signat per: Jaume Fornt i Paradell 24/04/2026</p>	<p>Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 29/04/2029</p> <p>Original electrònic / Còpia electrònica autèntica</p>	<p>Data creació còpia: 29/04/2026 09:42:52</p> <p>Pàgina 8 de 33</p>
		<p>CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ</p>	



Tanmateix, el present procediment es troba configurat i resta obert a la participació de diverses tipologies de licitadors i amb configuracions jurídiques diferents, com entitats sense ànim de lucre, cooperatives d'habitatge, així com persones físiques, de manera individual o mitjançant fórmules associatives admeses en dret.

Atenent aquestes possibilitats, es preveuen la incorporació de propostes que contemplin l'autopromoció, entenent-se aquesta com la iniciativa directa del promotor per impulsar, coordinar i assumir la responsabilitat global del procés de promoció dels habitatges destinats al seu ús propi, incloent la definició del projecte, la contractació dels agents que intervinguin en el procés edificatori i el compliment de totes les obligacions tècniques, econòmiques i de gestió inherents a la promoció.

En aquests supòsits d'autopromoció, quan es tracti d'iniciatives provinents de persones físiques, els licitadors hauran d'acreditar estar inscrits al Registre de Sol·licitants d'Habitatge Protegit Oficial i hauran de designar l'empresa o empreses encarregades de l'execució de les obres, així com, si escau, de la direcció tècnica corresponent, les quals hauran de complir els requisits de solvència econòmica, financera i tècnica exigits en el present plec. Tot això sense perjudici que la responsabilitat última sobre la correcta execució del projecte, la seva viabilitat, el compliment dels terminis i l'adequació a les condicions del concurs correspongui a la persona autopromotora com a adjudicatària.

Tots els licitadors hauran d'acreditar, en qualsevol cas, el compliment dels requisits de capacitat d'obrar i de les solvències econòmica, financera i tècnica o professional mínimes que s'estableixin als plecs, amb la finalitat de garantir la seva aptitud per a una correcta adjudicació del concurs, així com la viabilitat tècnica, econòmica i jurídica de les promocions que se'n derivin, tant en les fases de construcció com de gestió dels habitatges.

3. Tipologia de contracte i procediment.

Per determinació de l'article 9 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014, i atesa la finalitat del procediments que es liciten -adjudicació de solar i transmissió del dret de superfície respecte d'un bé patrimonial d'un ens municipal, empresa pública o consorci (adjudicació del sòl i constitució del dret de superfície o concessió en el cas de solars de l'Incasòl), o atorgament de concessió administrativa respecte d'un bé de domini públic-, es regiran per la legislació patrimonial, excloent-se de l'aplicació de la referida Llei de Contractes, llevat dels seus principis per resoldre dubtes i buits (art. 4 LCSP).

L'estructura del present procediment comportarà la publicació actualitzada dels diversos solars a mesura que els mateixos s'inscriguin a la reserva pública de solars, a la Plataforma de Serveis de Contractació Pública i al web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

Aquest procediment presenta la finalitat de què els diferents operadors econòmics interessats, puguin manifestar el seu interès en promoure l'inici d'un concurs per la transmissió d'un dret de superfície o concessió administrativa sobre un o diversos solars

	<p>Doc original signat per: Jaume Fornt i Paradell 24/04/2026</p>	<p>Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 29/04/2029</p> <p>Original electrònic / Còpia electrònica autèntica</p>	<p>Data creació còpia: 29/04/2026 09:42:52</p> <p>Pàgina 9 de 33</p>
		<p>CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ</p>	



inscrits a la reserva pública del solars publicats, per a que l'Agència iniciï el concurs públic corresponent.

Presentada l'anterior sol·licitud d'interès per iniciar el concurs pels canals habilitats i verificada la seva correcció, es dictarà pel director de l'Agència en el termini màxim d'1 mes la resolució d'inici del concurs públic per a la transmissió del dret de superfície o concessió administrativa del solar sobre el qual recau la sol·licitud, podent-se presentar en el concurs tots els operadors econòmics que hi estiguin interessats.

Atès l'exposat, un cop publicada la resolució d'inici del concurs per al solar o solars específics, el termini per a la presentació de proposicions serà de 30 dies naturals des de la publicació de la citada resolució a la Plataforma de Serveis de Contractació Pública.

Les licitadores hauran de presentar la documentació que conformi les seves ofertes, mitjançant l'eina de Sobre digital, accessible a l'adreça web següent: <https://contractaciopublica.gencat.cat/perfil/ahc> i constaran de tres (3) sobres, designats respectivament amb les lletres A, B, i C.

4. Cànon a favor del titular del sòl.

La base tercera de 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 disposa al seu apartat f) que a l'encàrrec de gestió es fixarà que a partir de l'any 28 des de la qualificació definitiva dels habitatges es destinarà un percentatge dels lloguers cobrats pel promotor a compensar al municipi per l'aportació del solar.

D'altra banda, mitjançant Resolució TER/4319/2025, de 21 de novembre, es modifica l'anterior Resolució, puntualitzant que, en el cas de solars que l'Agència de l'Habitatge de Catalunya tregui a concurs per l'encomana de gestió dels Ajuntaments, la quantitat a ingressar, si s'escau, serà la que resulti de les ofertes presentades en l'esmentat concurs.

En conseqüència, atesa la modificació anterior, la finalitat d'utilitat pública del concurs, l'interès social prioritari i urgent existent en incrementar l'oferta d'habitatge protegit i els convenis formalitzats amb els titulars dels sòls en els que es reconeix aquesta gratuïtat, el dret de superfície i la concessió administrativa a favor del promotor tindran caràcter gratuït, i no s'imposarà al promotor superficiari/concessionari l'obligació de satisfer cap cànon a la propietat, llevat de les propostes que resultin adjudicatàries en les que el promotor hagi ofert l'establiment d'un cànon en favor del titular del sòl segons els criteris de valoració fixats en els concursos.

L'interès i la utilitat pública del present concurs, motiva la supressió d'aquelles barreres d'entrada o d'aquelles eventuais reticències que pugui suposar l'establiment d'un cànon obligatori per als adjudicataris de les agrupacions de solars a pagar a favor dels titulars dels sòls. Les dinàmiques de cost i rendibilitat que es poden derivar de l'adjudicació dels solars, es configuren com a complexes davant d'un contracte que constituirà un seguit de drets i obligacions a curt, mig i llarg termini, raó per la qual, es configura com a un dels aspectes essencials la viabilitat econòmica de cada un dels projectes que es desenvolupin, evitant-se mitjançant la no previsió d'un cànon obligatori friccions

	<p>Doc original signat per: Jaume Fornt i Paradell 24/04/2026</p>	<p>Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 29/04/2029</p> <p>Original electrònic / Còpia electrònica autèntica</p>	<p>Data creació còpia: 29/04/2026 09:42:52</p> <p>Pàgina 10 de 33</p>
		<p>CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ</p>	

administratives i financeres en la fase inicial que puguin comprometre la concurrència en els procediments.

En canvi, l'establiment d'un cànon potestatiu per als licitadors permet portar a terme una competència eficient entre les propostes, evitant una redistribució prematura i obligada dels recursos, la qual cosa podria minvar la rendibilitat del projecte i desincentivar les inversions, podent en conseqüència, mitjançant la inexistència d'un cànon fix i obligatori incentivar la concurrència i la col·laboració públic-privada, però alhora permetent-se amb la previsió d'un cànon potestatiu a ofertar o no pels licitadors aquesta possibilitat en benefici dels titulars del sòl.

5. Requisits tècnics, normatius i constructius.

Són requisits d'obligat compliment exigibles a totes les promocions, els següents:

1. Els edificis que es construeixin hauran de tenir un consum d'energia primària no renovable inferior als valors límit inclosos a la següent taula, en funció de la zona climàtica on s'ubiqui l'edifici, segons la classificació climàtica del Codi Tècnic de l'Edificació. Aquests valors límit suposen una reducció del 20 % respecte als establerts a la secció HE0 del Document Bàsic DB HE d'Estalvi d'energia del CTE, per a edificis nous destinats a ús residencial habitatge.

Valor límit $C_{ep,nren,lim}$

B	C	D	E
≤22,4	≤25,6	≤30,4	≤ 34,4

- 2 Els edificis no podran incorporar generadors tèrmics que utilitzin combustibles d'origen fòssil, sense perjudici que quan es transposi la Directiva (UE) 2024/1275, a banda de l'anterior, hauran de complir amb les seves disposicions.
- 3 Un mínim del 75% dels habitatges construïts a cada solar hauran de disposar de ventilació natural transversal, amb una superfície de les obertures igual o superior a 1,00 m² en la part oposada a la de ventilació principal, en alguna de les següents tipologies de ventilació natural transversal:
 - a. Obertures a dues façanes oposades que donin a un espai obert (vial i/o pati d'illa).
 - b. Obertures que donin a un espai obert (vial i/o pati d'illa) i a un celobert, pati de ventilació o atri bioclimàtic Els patis han de tenir obertura inferior i superior de superfície equivalent a la superfície en planta del pati i han de permetre la inscripció d'un diàmetre de 1,80m lliures.
 - c. Obertures a dues façanes en cantonada (90° aprox.) que donin a un espai obert (vial i/o pati d'illa)
- 4 Es preveurà en la totalitat dels habitatges un espai exterior d'ús privatiu, recomanant un diàmetre mínim d'1,50 m, entenent aquest espai com un espai més

	Doc original signat per: Jaume Fornt i Paradell 24/04/2026	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 29/04/2029	Data creació còpia: 29/04/2026 09:42:52
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ			Pàgina 11 de 33



de l'habitatge i tenint en compte que la part d'aquest espai exterior que vola sobre l'espai públic tindrà les dimensions màximes que permeti la normativa urbanística aplicable.

L'adjudicatari del concurs, en el termini dels 2 mesos de que disposa per presentar l'avantprojecte a l'Ajuntament, haurà d'acreditar davant l'Agència de l'Habitatge de Catalunya l'acompliment dels requisits d'obligat compliment.

Són recomanacions susceptibles d'acompliment o, en el seu defecte, amb necessitat d'explicar-se per l'adjudicatari la seva falta de seguiment ("comply or explain" o principi de complir o explicar), les següents:

1. La durabilitat dels edificis i el seu fàcil manteniment i reposició a un cost assequible.
2. La dimensió de la comunitat de veïns haurà de tenir en compte la facilitat de gestió veïnal de la promoció i la repercussió del cost econòmic de manteniment que suposa cada nucli de comunicació vertical.
3. Les promocions hauran de prioritzar els sistemes passius propis de l'edificació davant dels sistemes actius de climatització.
4. Les promocions hauran de tenir present la perspectiva de gènere tant en l'interior dels habitatges com ens els espais comuns de l'edifici:
 - La percepció de seguretat s'ha de garantir tant en els recorreguts interiors de l'edifici com en la seva relació amb l'entorn mitjançant l'ordenació de la planta baixa.
Els espais comuns han de ser segurs i inclusius. Els accessos a l'edifici, en particular, han de presentar una configuració espacial clara, regular i transparent, sense racons ocults.
 - La cuina s'ha de dissenyar tenint en compte la seva ubicació i una dimensió suficient per a permetre el treball de més d'una persona.
5. Per millorar les condicions d'habitabilitat dels usuaris i la seva qualitat de vida s'haurà d'aplicar els següents criteris de confort ambiental, privacitat i espais exteriors:
 - Les condicions lumíniques de les estances es basaran en l'aprofitament màxim de la llum natural.
 - Caldrà assegurar unes bones condicions acústiques mitjançant un aïllament adient entre locals i l'aplicació de mesures d'absorció acústica als espais d'estada.
 - L'ordenació de l'edifici garantirà la privacitat dels habitatges en relació amb els espais comuns de l'edifici o els espais exteriors públics.
6. En els casos en que la normativa prevegi un espai destinat a dia d'avui a aparcament de vehicles, s'haurà de preveure unes condicions de disseny flexible per permetre un canvi d'ús, com ara garantir condicions lumíniques i de ventilació

	Doc. original signat per: Jaume Fornt i Paradell 24/04/2026	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 29/04/2029	Data creació còpia: 29/04/2026 09:42:52
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	Pàgina 12 de 33



que admetessin certes activitats comunitàries en el futur, sempre que sigui possible.

7. S'incorporarà, en la mesura que sigui possible, l'ús de biomaterials de proximitat.

L'adjudicatari del concurs, en el termini dels 2 mesos de que disposa per presentar l'avantprojecte a l'Ajuntament, haurà d'acreditar davant l'Agència de l'Habitatge de Catalunya l'acompliment dels requisits recomanats o, en el seu cas, la justificació per la qual no han pogut ser tinguts en compte.

6. Configuració i divisió dels solars.

D'acord amb el que estableix 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, un dels principis rectors fonamentals que han de presidir els encàrrecs formulats pels titulars de sòl a la Generalitat de Catalunya és el relatiu a la capacitat d'ordenació i configuració flexible dels solars disponibles. En concret, la Resolució reconeix expressament la potestat de l'Administració per establir agrupacions de solars, tant dins d'un mateix municipi com entre municipis diferents, amb la finalitat de facilitar la concurrència efectiva de promotors en els procediments públics d'adjudicació dels solars destinats a la construcció d'habitatges.

Aquesta facultat d'agrupació respon a una lògica de millora de l'eficiència administrativa i econòmica, ja que permet, si s'escau, generar agrupacions amb una dimensió i atractiu suficients per afavorir la participació d'un major nombre d'operadors, garantir una competència real i efectiva i, alhora, optimitzar el desplegament de les polítiques públiques d'habitatge.

Igualment, la Resolució deixa palès que aquesta possibilitat no constitueix una obligació automàtica, sinó un instrument discrecional, que ha d'ésser valorat cas per cas en funció de les característiques urbanístiques, territorials, econòmiques i socials dels solars afectats.

En el present procediment, i en els concursos que se'n puguin derivar, s'ha considerat que no resulta procedent dur a terme l'agrupació de solars, atès que les circumstàncies específiques de cada un d'ells, així com la voluntat de garantir una major precisió en l'adjudicació i execució dels projectes, aconsellen la seva licitació individualitzada.

Tot i l'exposat, es contempla la possibilitat de què, si diversos solars presenten característiques comunes, coherència funcional i territorial, i per petició expressa dels seus titulars, es podran realitzar agrupacions de diversos solars. En aquests casos, les proposicions que realitzin els licitadors hauran de versar necessàriament sobre la totalitat dels solars que integren cada una de les agrupacions, aconseguint la formulació de propostes per a la totalitat dels solars que conformin l'agrupació.

En conseqüència, es preveu la convocatòria de tants concursos com solars resultin inscrits i publicats, principalment de manera individual, tant a la Plataforma de Serveis de Contractació Pública com al web de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, garantint així els principis de publicitat, transparència, lliure concurrència i igualtat de tracte entre els

	<p>Doc. original signat per: Jaume Fornt i Paradell 24/04/2026</p>	<p>Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 29/04/2029</p> <p>Original electrònic / Còpia electrònica autèntica</p>	<p>Data creació còpia: 29/04/2026 09:42:52</p> <p>Pàgina 13 de 33</p>
		<p>CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ</p>	



possibles promotors interessats. Aquesta decisió contribueix a reforçar la seguretat jurídica del procediment, permet una millor adequació dels projectes a la realitat concreta de cada solar i assegura una gestió més acurada i eficient del parc públic de sòl destinat a habitatge.

7. Valoració de les proposicions.

L'adjudicació de les possibles agrupacions i dels solars, es realitzarà mitjançant una pluralitat de criteris d'adjudicació segons les proposicions que resultin més avantatjoses, avaluable sobre la base de criteris sotmesos a judicis de valor i criteris sotmesos a fórmules aritmètiques i automàtiques, als efectes de cercar les propostes que ofereixin el millor equilibri en les diferents fases d'execució de les promocions (promoció i construcció dels edificis previstos a cada solar, gestió dels processos d'ocupació dels habitatges, gestió integral dels contractes, així com el manteniment i conservació dels edificis durant la vigència dels diferents drets de superfície/concessions) i en les condicions econòmiques i financeres durant la vigència dels drets de superfície/concessions administratives.

Atenent l'eventual existència de concursos que busquin adjudicar agrupacions de solars o solars concrets, les valoracions concretes es determinaran en funció de les següents:

<p>Concurs configurat amb un únic solar</p>	<p>En la valoració dels criteris d'adjudicació, la puntuació màxima a obtenir per la suma dels valors obtinguts en cada un dels criteris és de 100 punts, distribuïda en un màxim de 40 punts corresponents a criteris subjectius que requereixen d'un judici de valor i 60 punts corresponents a criteris avaluable de forma automàtica.</p> <p>Quan no resulti d'aplicació alguns dels criteris que requereixen d'un judici de valor o alguns dels criteris avaluable de forma automàtica d'acord amb les característiques indicades de cada solar en les respectives fitxes, la puntuació màxima s'ajustarà a la suma de les puntuacions dels criteris aplicables.</p>
<p>Concurs configurat amb una agrupació de solars</p>	<p>L'adjudicació de l'agrupació de solars serà el resultat d'aplicar la mitjana aritmètica a les puntuacions obtingudes un cop valorats els criteris d'adjudicació respecte de tots els solars que integren l'agrupació de solars.</p> <p>En la valoració dels criteris d'adjudicació de cada solar, la puntuació màxima a obtenir per la suma dels valors obtinguts en cada un dels criteris és de 100 punts, distribuïda en un màxim de 40 punts corresponents a criteris subjectius que requereixen d'un judici de valor i 60 punts corresponents a criteris avaluable de forma automàtica</p> <p>Quan no resulti d'aplicació alguns dels criteris que requereixen d'un judici de valor o alguns dels criteris avaluable de forma automàtica d'acord amb les característiques indicades de cada solar en les respectives fitxes, la puntuació màxima s'ajustarà a la suma de les puntuacions dels criteris aplicables.</p> <p>Un cop obtinguda la puntuació total respecte dels criteris d'adjudicació relatius als diferents solars que conformen l'agrupació de solars, l'agrupació s'adjudicaran a l'empresa que obtingui la millor mitjana aritmètica en l'agrupació, un cop sumades les puntuacions totals obtingudes per cada solar i dividides entre el nombre de solars que integren l'agrupació.</p>

	<p>Doc original signat per: Jaume Fornt i Paradell 24/04/2026</p>	<p>Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 29/04/2029</p> <p>Original electrònic / Còpia electrònica autèntica</p>	<p>Data creació còpia: 29/04/2026 09:42:52</p> <p>Pàgina 14 de 33</p>
<p>CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ</p>			



La definició dels criteris de valoració del present procediment s'ha realitzat amb la finalitat de garantir la viabilitat i l'estabilitat financera de les actuacions, evitant que les millores proposades pels licitadors comportin compromisos desproporcionats que puguin posar en risc l'execució adequada dels projectes.

Els criteris seleccionats busquen identificar aquelles propostes que aportin millores qualitatives en la gestió i execució, limitant el pes relatiu dels aspectes que podrien afectar negativament la viabilitat econòmica de les promocions. D'aquesta manera, es pretén evitar la presentació d'ofertes que, com a conseqüència d'una ponderació excessiva de criteris amb impacte econòmic, assumeixin obligacions financeres difícilment sostenibles a curt, mig o llarg termini.

Aquesta configuració contribueix, així mateix, a preservar la concurrència i la competència efectiva, permetent la participació d'operadors amb diferents capacitats econòmiques i evitant la creació de barreres d'entrada artificials. S'assegura, per tant, un equilibri entre qualitat i viabilitat, valorant les millores amb impacte econòmic com a aportacions voluntàries, però sense comprometre l'objectiu principal del procediment: la construcció d'habitatge protegit amb garanties de solvència i seguretat jurídica.

El pes relatiu assignat als criteris econòmics contribueix igualment a reduir el risc d'incompliment contractual, en la mesura que evita incentivar propostes que puguin derivar posteriorment en tensions financeres o en la necessitat de renegociar les condicions del contracte.

El repartiment global de la puntuació respon, en definitiva, a la voluntat d'equilibrar criteris vinculats a la viabilitat econòmica, l'eficiència constructiva i la qualitat de l'execució, amb criteris orientats a garantir la sostenibilitat social, funcional i econòmica de les promocions al llarg del temps, especialment quan els habitatges es destinen, totalment o parcialment, als règims de lloguer i cessió d'ús. Aquesta orientació és coherent amb els objectius del Pla de Govern per a la XV Legislatura, que estableix com a prioritat l'ampliació del parc públic i de lloguer assequible fins a l'horitzó 2030.

En aquest marc, el sistema de puntuació prioritza aquells àmbits que aporten un major valor públic i una millor resposta a les necessitats residencials actuals, sense que això impliqui cap restricció d'accés al procediment ni la limitació de cap model legítim de promoció o explotació dels admesos a la reserva pública de solars. Els criteris es defineixen amb caràcter proporcional i objectiu, d'acord amb els principis de transparència, igualtat de tracte i concurrència.

Tot i que alguns criteris compten amb una ponderació superior, la seva configuració permet la presentació de propostes per part de qualsevol tipologia de promotor i en qualsevol dels règims de tinença admesos, essent d'aplicació únicament quan, d'acord amb les bases, es proposi l'explotació dels habitatges en règim de lloguer, cessió d'ús o règims mixtos amb els percentatges mínims establerts, sense generar avantatges indeguts ni exclusions prèvies.

	Doc. original signat per: Jaume Fornt i Paradell 24/04/2026	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 29/04/2029	Data creació còpia: 29/04/2026 09:42:52
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ			Pàgina 15 de 33

En conseqüència, el sistema de valoració garanteix un tracte igualitari entre tots els licitadors, assegurant que les ofertes siguin avaluades conforme a criteris comuns i amb independència de la seva naturalesa jurídica, estructura societària o model de negoci.

En definitiva, la ponderació establerta permet seleccionar les propostes que millor combinen eficiència, qualitat constructiva i responsabilitat social, alineant el procediment d'adjudicació amb les polítiques públiques d'habitatge vigents, dins d'un marc de competència oberta, assegurant la viabilitat global dels projectes i la consecució dels objectius socials del concurs.

a. Criteris avaluables en base a judici de valor.

Criteri		Puntuació
A	Pla econòmic i financer.	Fins a 5 punts.
B	Optimització del nombre i tipologia d'habitatges a construir en cada solar.	Fins a 5 punts.
C	Metodologia en la planificació i control de l'execució de les obres.	
	C.1 Estratègia aplicada pel desenvolupament de les promocions.	Fins a 5 punts.
	C.2 Implementació de solucions industrialitzades.	Fins a 5 punts.
D	Pla de conservació i manteniment de l'edifici.	Fins a 10 punts.
E	Pla de gestió social del lloguer.	Fins a 10 punts.
TOTAL		Fins a 40 punts.

Justificació dels criteris:

A.- Pla econòmic i financer.

El present criteri valorarà la coherència de l'estudi de viabilitat i pla econòmic i financer corresponent a la promoció i construcció de l'edifici, així com la seva gestió durant el termini de vigència del dret de superfície/concessió administrativa en aquells supòsits en les que l'explotació de les promocions es porti a terme mitjançant el lloguer o cessió d'ús dels habitatges, als efectes de vetllar per la viabilitat de la promoció i la seva adequació a la legalitat en matèria econòmica, financera i fiscal, així com als requeriments legals específics de la promoció d'habitatge protegit.

La incorporació d'un criteri subjectiu basat en la presentació d'un pla econòmic-financer es justifica per la necessitat de garantir l'equilibri econòmic-financer de l'operació a curt, mig i llarg termini i comprovar que el promotor disposa dels mecanismes financers necessaris per mantenir el servei i la robustesa econòmica del projecte.

Aquest criteri permet avaluar la coherència entre pressupost i execució, assegurant que els costos i ingressos previstos són realistes i ben argumentats. A més, facilita la identificació i gestió dels riscos financers mitjançant escenaris i mesures de mitigació, incrementant la seguretat de l'Administració i dels futurs residents. L'aplicació d'aquest criteri assegura que l'adjudicatari tingui una visió integral i sostenible del projecte residencial, permet comparar qualitativament les ofertes des del punt de vista econòmic

	Doc. original signat per: Jaume Fornt i Paradell 24/04/2026	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 29/04/2029	Data creació còpia: 29/04/2026 09:42:52
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	Pàgina 16 de 33

més enllà del preu, redueix l'exposició al risc d'incompliment financer o insolvència durant l'execució i explotació i fomenta una major qualitat i responsabilitat financera en el prestador del servei.

B.- Optimització del nombre i tipologia d'habitatges a construir en cada solar.

Per a la valoració del present criteri, caldrà presentar una proposta detallada del nombre d'habitatges a construir en cada solar, especificant-ne les tipologies i el nombre de dormitoris. En l'elaboració posterior dels projectes executius s'admetrà una variació màxima del $\pm 15\%$ respecte dels habitatges proposats inicialment.

Es valorarà especialment la millor optimització del solar, la proposta que prevegi el major nombre d'habitatges possible i la correcta incorporació d'aquest nombre d'habitatges al Pla Econòmic i Financer del projecte.

La puntuació relativa a l'optimització del nombre i la tipologia d'habitatges a construir en cadascun dels solars es justifica per la necessitat d'assegurar un ús eficient del sòl disponible i de maximitzar l'impacte social de l'actuació.

Aquest criteri permet premiar aquelles ofertes que proposin el nombre més alt d'habitatges, amb una distribució equilibrada de tipologies i dormitoris, garantint així una adequada resposta a la diversitat de necessitats residencials existents.

A més, la integració coherent d'aquest nombre d'habitatges en el Pla Econòmic i Financer reforça l'alineació entre la planificació arquitectònica i la viabilitat econòmica del projecte, assegurant-ne la sostenibilitat i l'equilibri global. D'aquesta manera, es fomenta una visió integral que combina optimització urbanística, adequació funcional i solidesa financera, contribuint a l'objectiu d'incrementar l'oferta d'habitatge protegit amb criteris d'eficiència i responsabilitat.

C.- Metodologia en la planificació i control de l'execució de les obres.

La valoració de la metodologia en la planificació i control de l'execució de les obres es fonamenta en la necessitat d'assegurar una estratègia global que garanteixi coherència, eficiència i optimització dels terminis i recursos.

Tanmateix, en aquells supòsits en els que les propostes es realitzin sobre una agrupació de diverses promocions, s'exigeix una planificació integrada que eviti duplicitats, redueixi costos i asseguri la simultaneïtat de fases, maximitzant l'ús dels mitjans tècnics i humans.

Aquest criteri es divideix en dos blocs:

.- Estratègia aplicada al desenvolupament de les promocions.

El present criteri es justifica per la necessitat de garantir una planificació integral i eficient en l'execució de les promocions, assegurant la coherència entre fases, recursos i terminis.

L'estratègia aplicada al desenvolupament de les promocions és determinant per minimitzar riscos, evitar duplicitats, identificar el/els contractista/es i els seus industrials

	Doc original signat per: Jaume Fornt i Paradell 24/04/2026	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 29/04/2029	Data creació còpia: 29/04/2026 09:42:52
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	Pàgina 17 de 33



principals o, en el seu cas, com es seleccionaran, i com s'optimitzarà l'ús dels mitjans tècnics i humans.

La valoració de l'estructura organitzativa i l'adequació dels mitjans materials en la fase de projecte i en la fase d'obra permetrà comprovar la capacitat del licitador per coordinar equips, i garantir la qualitat i el compliment dels terminis. Igualment, l'anàlisi de la coherència del cronograma assegura que la l'execució de les tasques previstes és viable i que existeixen estratègies per prevenir retards.

Aquest criteri, per tant, fomenta una gestió professional, ordenada i orientada a l'eficiència, aspecte essencial en un contracte que cerca la promoció de nous habitatges i que en alguns casos pot agrupar diversos solars, requerint en conseqüència una execució coordinada i robusta.

.- Implementació de solucions industrialitzades.

Per a la valoració del criteri, les propostes hauran d'incorporar la descripció de les solucions d'industrialització que es preveu aplicar en cadascun dels solars, d'acord amb una definició estandarditzada que s'adjuntarà a les fitxes corresponents de cada un d'ells sempre i quan els mateixos permetin adoptar aquesta tipologia de solucions.

Aquesta descripció s'entén com una identificació qualitativa de les solucions previstes, sense haver de concretar el grau d'intensitat d'industrialització aplicable als diferents habitatges o components constructius, atès que aquest aspecte és objecte d'un criteri de valoració automàtica específica.

Des del punt de vista tècnic, l'anàlisi de les solucions proposades es fonamenta en la seva versemblança i coherència amb les característiques físiques i urbanístiques de cada solar, així com amb les exigències funcionals i normatives corresponents. Es valora, per tant, que les propostes siguin realistes, tècnicament viables i compatibles amb el desenvolupament posterior dels projectes executius.

Així mateix, s'haurà de definir la metodologia prevista per a la implementació de les solucions industrialitzades, incloent la identificació dels responsables tècnics assignats al projecte i el seu rol en la coordinació i supervisió del procés. Igualment, s'haurà d'identificar les empreses industrialitzadores que intervindran en el desenvolupament de les diferents solucions, indicant la ubicació dels seus centres de producció i els principals mitjans tècnics, productius i logístics de què disposen.

L'aplicació de sistemes constructius industrialitzats es configura com un element clau en aquells solars on les seves condicions ho permetin, especialment amb l'objectiu de reduir terminis d'execució, millorar la qualitat constructiva, minimitzar riscos associats a l'obra tradicional i garantir la sostenibilitat econòmica i tècnica del conjunt de promocions.

Des d'una perspectiva global, la industrialització contribueix a l'homogeneïtzació dels processos constructius, a l'optimització dels recursos i a un major control dels costos i dels terminis, aspectes especialment rellevants en projectes d'habitatge com els plantejats.

	<p>Doc. original signat per: Jaume Fornt i Paradell 24/04/2026</p>	<p>Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 29/04/2029</p> <p>Original electrònic / Còpia electrònica autèntica</p>	<p>Data creació còpia: 29/04/2026 09:42:52</p> <p>Pàgina 18 de 33</p>
		<p>CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ</p>	



La seva aplicació requereix, alhora, una planificació rigorosa i una execució altament coordinada entre tots els agents implicats.

En aquest sentit, les propostes hauran de posar de manifest l'existència d'una estratègia integral orientada a maximitzar l'eficiència, la fiabilitat i la qualitat del procés constructiu, tot fomentant la innovació, la seguretat i la responsabilitat en la gestió del projecte, en coherència amb els objectius generals de l'actuació.

C.- Pla de conservació i manteniment dels edificis.

La incorporació d'aquest criteri, aplicable tant a les actuacions en què es proposi l'explotació dels habitatges en règim de lloguer o cessió d'ús com a aquelles en què coexisteixin aquests règims amb la transmissió parcial dels drets de superfície sempre i quan, com a mínim, el 50 % dels habitatges es destinin als règims de lloguer o en cessió d'ús, es justifica per la necessitat de garantir la sostenibilitat, la funcionalitat i la qualitat dels edificis durant tota la vigència del dret de superfície.

En aquest sentit, un pla de conservació i manteniment adequadament definit assegura la realització periòdica de les actuacions preventives i correctives necessàries, amb l'assignació de recursos suficients per preservar la qualitat constructiva i evitar deterioraments que puguin comprometre la seguretat i el confort dels usuaris. La valoració d'aquest pla permet verificar la coherència entre la programació de les intervencions, els mitjans tècnics i humans assignats i els sistemes de gestió del manteniment, alhora que contribueix a reduir els riscos econòmics i operatius a llarg termini mitjançant una planificació responsable i la previsió dels costos associats a la conservació, incloent el manteniment preventiu i correctiu i els protocols de rotació entre llogaters.

Així mateix, garanteix que l'adjudicatari disposi d'una estratègia clara per actuar amb eficàcia i qualitat davant incidències, incorporant sistemes domòtics i mecanismes de comunicació eficients, contribuint a la durabilitat del parc d'habitatges, a la protecció de l'interès públic i a la millora de l'experiència dels residents, reforçant la viabilitat i la qualitat global de les promocions.

D.- Pla de gestió social del lloguer.

La incorporació d'aquest criteri es justifica per la necessitat de garantir una gestió social integral que asseguri la correcta administració dels habitatges i la convivència entre els arrendataris/cessionaris durant tota la vigència del dret de superfície.

Com amb el criteri anterior, el present resultarà d'aplicació quan a les actuacions previstes es proposi explotar els habitatges en règim de lloguer o cessió d'ús i en aquelles en les quals es puguin transmetre parcialment els drets de superfície dels habitatges, i que per tant, coexisteixin amb els règims de lloguer o cessió d'ús amb els mateixos percentatges mínims indicats al criteri anterior.

El pla ha de definir protocols clars per a la selecció i contractació, facturació, rotació i resolució d'incidències, així com establir mecanismes d'avaluació i millora continuada. Aquesta planificació és essencial per assegurar la sostenibilitat del projecte i la protecció de l'interès públic, ja que permet anticipar i gestionar situacions complexes com

	<p>Doc original signat per: Jaume Fornt i Paradell 24/04/2026</p>	<p>Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 29/04/2029</p> <p>Original electrònic / Còpia electrònica autèntica</p>	<p>Data creació còpia: 29/04/2026 09:42:52</p> <p>Pàgina 19 de 33</p>
		<p>CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ</p>	

impagaments, conflictes de convivència o necessitats socials específiques.

A més, el criteri fomenta la responsabilitat social del promotor, valorant la seva capacitat per oferir un model d'atenció als arrendataris basat en la participació, la comunicació i l'acompanyament de col·lectius vulnerables. Inclou també la definició d'estratègies per impulsar la cohesió comunitària, la mediació en conflictes i la implementació de protocols davant incompliments contractuals, amb mesures preventives i correctives.

En definitiva, aquest criteri garanteix que l'adjudicatari disposi d'una estructura i uns recursos adequats per gestionar no només els aspectes tècnics del contracte, sinó també els socials, contribuint a la qualitat de vida dels residents i a la estabilitat del parc d'habitatges.

b. Criteris avaluable de forma automàtica.

	Criteri	Puntuació
F	Destinació del 100% dels habitatges a lloguer o cessió d'ús.	Fins a 10 punts
	Pel compliment de les condicions següents.	
G	G.1 Habitatges construïts en règim cooperatiu de cessió d'ús o d'altres fórmules que impliquin la construcció dels habitatges per l'ús dels propis licitadors.	Fins a 15 punts
	G.2 Habitatges promoguts o gestionats per entitats adherides a la xarxa d'habitatges d'inclusió de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.	Fins a 5 punts
	Per l'adopció d'un dels següents compromisos.	
H	H.1 Reducció en 5 anys del termini del dret de superfície o concessió.	Fins a 5 punts
	H.2 L'enderroc, a càrrec del promotor, de les edificacions preexistents ubicades al solar, quan així es determini en les fitxes.	
I	Reducció dels terminis parcials o finals de construcció dels edificis.	Fins a 5 punts
	Establiment de cànon a favor del titular del sòl.	
J	J.1 Pel règim de tinença de lloguer i/o cessió d'ús.	Fins a 5 punts
	J.2 Pel règim de tinença de transmissió del dret de superfície a favor dels adjudicataris.	
K	Compromís de retorn de la subvenció per diferencial de rendes en règim de lloguer o cessió d'ús.	Fins a 5 punts
L	Construcció industrialitzada.	Fins a 10 punts
	TOTAL	Fins a 60 punts

Justificació dels criteris.

F.- Destinació del 100% dels habitatges a lloguer o cessió d'ús.

El criteri que valora el compromís de destinar el 100% dels habitatges objecte de promoció en règim de lloguer o cessió d'ús es fonamenta en la necessitat d'alinejar les actuacions amb els objectius estratègics establerts pel Govern de la Generalitat en matèria

	Doc. original signat per: Jaume Fornt i Paradell 24/04/2026	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 29/04/2029	Data creació còpia: 29/04/2026 09:42:52
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	Pàgina 20 de 33



d'habitatge.

L'accés a un habitatge digne i assequible constitueix un dret reconegut i una prioritat de les polítiques públiques, atès que la manca d'oferta suficient d'habitatge assequible a Catalunya genera situacions de sobre esforç econòmic i exclusió residencial, especialment entre col·lectius vulnerables, joves i llars amb rendes baixes. Aquesta problemàtica ha estat identificada en el Pla Territorial Sectorial d'Habitatge (PTSH), que fixa com a objectius incrementar el parc d'habitatge de lloguer social fins al 7% del total d'habitatges principals i garantir el principi de solidaritat urbana en municipis amb alta demanda acreditada.

El compromís de destinar la totalitat dels habitatges a lloguer o cessió d'ús es considera un element determinant per assegurar la coherència amb les polítiques públiques i maximitzar l'impacte social de la promoció, contribuint directament a l'ampliació del parc d'habitatge assequible, donant resposta a la demanda existent, reduint les desigualtats socials derivades del sobre cost residencial i prevenir situacions d'exclusió residencial, garantint el dret a un habitatge digne i adequat.

Per tot això, la valoració positiva d'aquest compromís s'integra com a criteri objectiu en el present procediment, atès que incrementa la utilitat pública de la proposta i la seva adequació als instruments de planificació estratègica vigents.

G.- Pel compliment de les condicions seqüents.

El present criteri es valorarà en dos subcriteris, un pel qual s'atorgarà determinada puntuació en aquells casos en els que les propostes promotores provinquin d'iniciatives promogudes en règim cooperatiu o d'altres fórmules que impliquin la construcció dels habitatges per l'ús dels propis licitadors, i l'altre, per aquells habitatges promoguts o gestionats per entitats adherides a la Xarxa d'Habitatges d'Inserció Social de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

En cas que les propostes rebudes contemplin l'acompliment de les dues condicions anteriors, es rebra la totalitat de puntuació del present criteri.

.- Habitatges construïts en règim cooperatiu o d'altres fórmules que impliquin la construcció dels habitatges per l'ús dels propis licitadors.

L'establiment d'un criteri de valoració que afavoreixi les propostes promotores basades en iniciatives en règim cooperativista o en altres fórmules d'autopromoció pels propis licitadors es fonamenta en la naturalesa i finalitat del dret de superfície/concessió administrativa sobre sòl de titularitat pública, així com en els principis d'interès general que poden presidir la seva adjudicació.

El dret de superfície/concessió administrativa, com a institució jurídica que permet dissociar la propietat del sòl de la titularitat de l'edificació amb caràcter temporal, constitueix un instrument idoni per al desplegament de polítiques públiques d'habitatge orientades a garantir l'efectivitat del dret d'accés a un habitatge digne, adequat i assequible. En aquest marc, resulta pertinent establir criteris d'adjudicació que valorin que l'ús i aprofitament del sòl públic restin alineats amb finalitats socials i no aquelles que

	<p>Doc original signat per: Jaume Fornt i Paradell 24/04/2026</p>	<p>Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 29/04/2029</p> <p>Original electrònic / Còpia electrònica autèntica</p>	<p>Data creació còpia: 29/04/2026 09:42:52</p> <p>Pàgina 21 de 33</p>
		<p>CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ</p>	



puguin cercar una finalitat primordialment econòmica.

Les fórmules cooperatives i d'autopromoció presenten una naturalesa jurídica i funcional que les diferencia d'aquelles promocions immobiliàries provinents d'altres promotors amb una naturalesa més mercantilista, atès que els destinataris finals de l'habitatge coincideixen amb els promotors del projecte.

Aquesta circumstància comporta l'absència d'una finalitat centrada en la rendibilitat i garanteix que el valor econòmic generat es destini exclusivament a cobrir els costos reals de construcció, gestió i manteniment, en coherència amb els principis de bona administració, eficiència en l'ús dels recursos públics i funció social de la propietat.

Així mateix, la promoció d'habitatge mitjançant règims cooperatius o d'autopromoció reforça la finalitat social del present concurs, en tant que, per la seva pròpia configuració jurídica i organitzativa, afavoreix l'estabilitat de l'ús residencial dels habitatges i la coherència amb la destinació prevista durant tota la vigència del dret de superfície/concessió, contribuint a preservar la finalitat d'interès general associada a l'ús del sòl.

Aquesta garantia resulta especialment rellevant quan l'Administració cedeix l'aprofitament del sòl per un període prolongat, atès que permet preservar l'interès públic subjacent a l'operació. Tanmateix, cal remarcar, que en cas que aquest licitador sigui seleccionat com el que ha presentat la millor oferta, haurà d'acreditar, dins el termini establert als plecs, l'acord amb l'Ajuntament.

Des d'un punt de vista jurídic, la introducció d'aquest criteri compleix els principis d'objectivitat, proporcionalitat i no discriminació, en la mesura que no exclou cap forma promotora de manera directa, sinó que valora positivament aquelles propostes que acrediten una major contribució a les finalitats socials pròpies de l'actuació. El criteri es troba directament vinculat a l'objecte de l'adjudicació del dret de superfície/concessió administrativa i resulta adequat per identificar aquelles iniciatives que ofereixen un retorn social més elevat.

En conseqüència, la valoració específica de les iniciatives promogudes en règim cooperatiu o d'altres fórmules d'autopromoció es justifica plenament com a mecanisme jurídic legítim per orientar l'adjudicació del dret de superfície o concessió administrativa cap a models d'habitatge socialment responsables, assegurant un ús del sòl públic conforme a la seva funció social i als objectius de les polítiques públiques d'habitatge.

Es preveu que en el cas que aquest licitador sigui seleccionat com el que ha presentat la millor oferta, haurà d'acreditar, dins dels terminis que s'estableixin als plecs, l'acord amb l'Ajuntament.

Cal posar de manifest que l'exigència d'acreditar l'acord amb l'Ajuntament no constitueix un requisit merament formal, sinó que deriva directament de la naturalesa pública dels solars objecte del dret de superfície o concessió administrativa, els quals són titularitat de l'Administració concreta. Aquesta titularitat comporta la necessitat que qualsevol actuació d'aprofitament del sòl es dugui a terme en plena coherència amb les polítiques municipals d'habitatge, urbanístiques i socials vigents, així com amb els objectius estratègics definits

	<p>Doc original signat per: Jaume Fornt i Paradell 24/04/2026</p>	<p>Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 29/04/2029</p> <p>Original electrònic / Còpia electrònica autèntica</p>	<p>Data creació còpia: 29/04/2026 09:42:52</p> <p>Pàgina 22 de 33</p>
		<p>CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ</p>	



pel consistori en exercici de les seves competències. En conseqüència, la vinculació efectiva de la proposta adjudicatària amb l'Ajuntament garanteix que el projecte seleccionat s'integri de manera harmoniosa en el marc de l'acció pública local, assegurant que l'ús del sòl públic respongui de forma continuada a l'interès general, a la funció social del patrimoni municipal i als principis que regeixen l'actuació de les administracions públiques.

.- Habitatges promoguts o gestionats per entitats adherides a la Xarxa d'habitatges d'inserció social de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya.

L'establiment d'un criteri de valoració específic per a les propostes que prevegin la promoció o gestió d'habitatges per part d'entitats adherides a la Xarxa d'Habitatges d'Inserció Social de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, amb el compromís de reservar un percentatge mínim d'un 20% dels habitatges a persones amb ingressos limitats, es fonamenta en els objectius de cohesió social, equitat i garantia de l'accés a l'habitatge que han d'informar les actuacions públiques en aquesta matèria.

Aquest criteri permet reforçar la funció social del dret de superfície/concessió administrativa sobre sòl públic, assegurant que una part significativa dels habitatges es destini, de manera estable i en coordinació amb l'administració municipal corresponent, a col·lectius que presenten especials dificultats d'accés al mercat residencial ordinari. La vinculació del criteri a uns límits d'ingressos objectivables, referenciats a l'Indicador de Renda de Suficiència de Catalunya (IRSC), constitueix un mecanisme adequat i proporcional per garantir que la destinació social dels habitatges respongui a criteris transparents i verificables.

La participació d'entitats adherides a la Xarxa d'Habitatges d'Inserció Social aporta, a més, un valor afegit rellevant des del punt de vista jurídic i funcional, atesa la seva experiència acreditada en la gestió d'habitatges destinats a persones en situació de vulnerabilitat o risc d'exclusió residencial, així com en la coordinació amb els serveis socials i els mecanismes d'adjudicació pública. Aquesta circumstància contribueix a garantir una gestió adequada dels habitatges reservats i una correcta articulació amb els instruments públics d'atenció a l'emergència habitacional, inclosa la Mesa d'Emergències, tenint en compte que el percentatge del 10% dels habitatges reservats a la Mesa s'integra i es considera inclòs dins la reserva mínima establerta del 20%.

El criteri també incorpora garanties jurídiques suficients pel que fa a la seva efectivitat, en tant que condiona la seva plena valoració a l'acreditació posterior, per part del licitador proposat com a adjudicatari, de l'acord amb l'Ajuntament on se situïn els habitatges respecte de l'establiment de la reserva, així com, si escau, de l'acord de gestió amb l'entitat adherida a la Xarxa. Aquesta exigència assegura la viabilitat jurídica i operativa del compromís assumit i permet verificar-ne la compatibilitat amb les polítiques municipals d'habitatge.

Des d'una perspectiva jurídica, el criteri es troba directament vinculat a l'objecte del concurs i compleix els principis d'igualtat, objectivitat i proporcionalitat, atès que no imposa una obligació general a totes les propostes, sinó que valora aquelles que incorporen un major retorn social mitjançant la destinació d'una part dels habitatges a col·lectius prioritaris. En aquest sentit, el criteri constitueix un instrument legítim per

	<p>Doc original signat per: Jaume Fornt i Paradell 24/04/2026</p>	<p>Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 29/04/2029</p> <p>Original electrònic / Còpia electrònica autèntica</p>	<p>Data creació còpia: 29/04/2026 09:42:52</p> <p>Pàgina 23 de 33</p>
		<p>CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ</p>	



orientar l'adjudicació del dret de superfície/concessió administrativa cap a iniciatives que reforcin l'interès públic, sense restringir indegudament la concurrència.

En conseqüència, la valoració específica de les propostes que integrin habitatges promoguts o gestionats en el marc de la Xarxa d'Habitatges d'Inserció Social, amb una reserva mínima del 20% d'habitatges per a persones amb ingressos inferiors als llindars establerts, es justifica plenament com a mesura adequada per promoure un ús socialment responsable del sòl públic i per avançar en la garantia efectiva del dret a l'habitatge.

H.- Per l'adopció d'un dels següents compromisos.

.- Reducció 5 anys del termini del dret de superfície o concessió.

El present criteri té com a objectiu incentivar una gestió més eficient i dinàmica del sòl públic, així com garantir una major capacitat de rotació i disponibilitat per a noves polítiques d'habitatge en el futur.

El dret de superfície/concessió administrativa són figures jurídiques que permeten la cessió del sòl per a la construcció d'habitatges, durant períodes perllongats la qual cosa pot arribar a limitar la possibilitat de reassignar el sòl a noves necessitats socials o estratègiques.

La reducció proposada, considerant-se mínima als efectes de garantir les viabilitats i estabilitats econòmiques i financeres de les diferents promocions, pot contribuir a l'increment de la flexibilitat en la gestió del patrimoni públic, permetent que el sòl pugui ser reutilitzat abans per a noves promocions o per adaptar-se a canvis demogràfics i socioeconòmics, reduir el risc d'obsolescència en edificacions i models de gestió, afavorint la renovació periòdica i la incorporació de criteris més actuals en matèria d'eficiència energètica, sostenibilitat i accessibilitat i assegurar un retorn anticipat del sòl a l'Administració, reforçant la seva capacitat d'intervenció en el mercat residencial, i garantint en conseqüència, la continuïtat de les polítiques públiques d'habitatge.

.- Per l'enderroc, a càrrec del promotor, de les edificacions preexistents ubicades al solar.

El present criteri té com a finalitat garantir una adequada preparació urbanística del solar objecte de concessió o dret de superfície, així com optimitzar els recursos públics associats al desenvolupament de les actuacions d'habitatge previstes.

L'assumpció, per part del promotor, dels enderrocs de les edificacions preexistents comporta una reducció directa de les càrregues econòmiques i operatives per a l'Administració titular del sòl, alliberant recursos públics que poden ser destinats a altres polítiques d'interès general, especialment en matèria d'habitatge, cohesió social o regeneració urbana.

A més, aquest compromís contribueix a una major agilitat en l'execució de les promocions, en concentrar en un únic operador totes les actuacions prèvies necessàries per a l'inici de les obres, reduint riscos de desajustos temporals, duplicitats tècniques o interferències administratives derivades de l'execució separada dels enderrocs. Aquesta integració de

	<p>Doc original signat per: Jaume Fornt i Paradell 24/04/2026</p>	<p>Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 29/04/2029</p> <p>Original electrònic / Còpia electrònica autèntica</p>	<p>Data creació còpia: 29/04/2026 09:42:52</p> <p>Pàgina 24 de 33</p>
		<p>CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ</p>	



funcionalitats incideix positivament en la planificació global del projecte, en la coordinació de les fases d'obra i en la previsió econòmica de la promoció.

Igualment, l'enderroc a càrrec del promotor permet una millor adequació de l'actuació a les necessitats específiques del projecte proposat, facilitant una lectura unitària del solar, una optimització de les solucions constructives i una adaptació més eficient a les condicions urbanístiques, ambientals i estructurals de l'àmbit. Tot això afavoreix una implantació arquitectònica més racional i coherent, amb impactes positius en termes de sostenibilitat, seguretat i qualitat urbana.

La valoració del present criteri serà d'aplicació exclusivament en aquells supòsits en què, segons s'estableixi expressament a les fitxes particulars de cada solar sotmès a concurs, existeixin edificacions preexistents susceptibles de ser enderrocades. En aquests casos, el compromís assumit pel promotor tindrà la consideració de millora qualitativa en la gestió del sòl i en la viabilitat global de l'actuació, reforçant l'interès públic de la proposta presentada.

I.- Reducció dels terminis parcials o finals de construcció dels edificis.

Els plecs reguladors de les presents licitacions disposen terminis màxims per a la planificació i execució de les diferents promocions, essent l'objectiu del present criteri garantir una execució més àgil i eficient de les promocions, accelerant la posada en servei dels habitatges i, per tant, la consecució dels objectius públics en matèria d'habitatge.

La problemàtica actual d'accés a l'habitatge requereix mesures urgents per incrementar l'oferta disponible en el menor temps possible. Els terminis prolongats de construcció poden retardar l'efectivitat de les polítiques públiques, mantenint situacions de tensió en el mercat residencial i dificultant la resposta a les necessitats socials. Per això, la reducció dels terminis comporta un seguit d'avantatges com la disponibilitat anticipada dels habitatges, contribuint a reduir la pressió sobre la demanda i a prevenir situacions d'exclusió residencial, millorar l'eficiència en la gestió del contracte i la reducció de riscos associats a increments de costos, modificacions i incidències derivades de dilacions temporals.

Aquest criteri fomenta la participació d'operadors amb capacitat tècnica i organitzativa per optimitzar processos constructius, assegurant la qualitat i la seguretat, però amb una planificació temporal més ajustada i la seva adequació a les necessitats urgents del territori.

J.- Establiment de cànon a favor del titular del sòl.

Segons consta al present, atesa la finalitat d'utilitat pública del present procediment i l'interès social prioritari i urgent d'incrementar l'oferta d'habitatge protegit, els convenis formalitzats amb els titulars tindran caràcter gratuït, sense imposar al promotor superficiari/concessionari l'obligació de satisfer cap cànon, llevat que aquest sigui ofert voluntàriament pel licitador com a millora.

L'elecció d'un cànon potestatiu respon a criteris d'eficiència i concurrència, evitant barreres d'entrada que podrien desincentivar la participació i comprometre la viabilitat

	<p>Doc original signat per: Jaume Fornt i Paradell 24/04/2026</p>	<p>Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 29/04/2029</p> <p>Original electrònic / Còpia electrònica autèntica</p>	<p>Data creació còpia: 29/04/2026 09:42:52</p> <p>Pàgina 25 de 33</p>
		<p>CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ</p>	



econòmica dels projectes. Aquest criteri es configura, per tant, com un element de valor afegit que fomenta la responsabilitat social empresarial i la contribució voluntària al municipi o altre ens titular del sòl, sense imposar obligacions que podrien desincentivar inversions estratègiques en habitatge protegit.

L'establiment d'un criteri de valoració que exigeix als licitadors indicar, per a cada solar, el percentatge d'habitatges que es destinaran al règim de lloguer o cessió d'ús i el percentatge que es destinaran a la transmissió del dret de superfície als usuaris finals, respon a la necessitat de definir amb claredat el model d'explotació i de retorn econòmic associat a l'atorgament del dret de superfície/concessió administrativa sobre sòl de titularitat pública.

Aquest criteri permet adaptar la valoració econòmica de les ofertes a la diversitat de règims jurídics de tinença previstos, posant de manifest que les diferents fórmules d'accés a l'habitatge generen fluxos econòmics i estructures de contraprestació diferenciades. En coherència amb aquest plantejament, la puntuació total associada al criteri es distribueix de manera proporcional en funció del percentatge d'habitatges atribuït a cada règim, obtenint-se el valor corresponent als habitatges en lloguer o cessió d'ús i el valor corresponent als habitatges en règim de transmissió del dret de superfície als usuaris.

El sistema de càlcul proposat, basat en una ponderació percentual directa, garanteix el compliment dels principis d'objectivitat, transparència i proporcionalitat, en tant que la puntuació assignada deriva automàticament de dades quantificables i verificables indicades pel licitador. Així mateix, la previsió d'una regla d'arrodoniment que opera a l'alça en favor de la puntuació corresponent als habitatges en règim de lloguer o cessió d'ús, i a la baixa per als habitatges en règim de transmissió del dret de superfície, constitueix una opció legítima de política pública orientada a afavorir els règims de tinença que ofereixen una major flexibilitat i capacitat d'adaptació a les necessitats residencials al llarg del temps, sense excloure cap de les fórmules admeses.

- Pel règim de tinença de lloguer i/o cessió d'ús.

Pel que fa als habitatges destinats a lloguer o cessió d'ús, el criteri preveu la valoració del compromís del licitador d'aportar un cànon a favor dels titulars dels sòls, configurat com un percentatge sobre les rendes dels lloguers o les quantitats percebudes per la cessió d'ús, a satisfer a partir de l'any vint-i-vuitè des de la finalització de les obres. Aquesta configuració permet compatibilitzar la viabilitat econòmica del projecte durant la seva fase inicial amb l'objectiu d'obtenir un retorn econòmic progressiu per al patrimoni públic del sòl, un cop consolidada l'explotació dels habitatges.

La determinació de la puntuació mitjançant la comparació del percentatge de cànon ofert per cada licitador amb la mitjana aritmètica de les ofertes presentades introdueix un mecanisme de concurrència competitiva que incentiva ofertes equilibrades i realistes, evita propostes desproporcionades i reforça la igualtat de tracte entre els participants. El càlcul proporcional de la puntuació garanteix, a més, una assignació objectiva i comparable de les ofertes, plenament conforme amb els principis que regeixen la contractació i la gestió patrimonial públiques.

- Pel règim de tinença de transmissió del dret de superfície a favor dels

	<p>Doc original signat per: Jaume Fornt i Paradell 24/04/2026</p>	<p>Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 29/04/2029</p> <p>Original electrònic / Còpia electrònica autèntica</p>	<p>Data creació còpia: 29/04/2026 09:42:52</p> <p>Pàgina 26 de 33</p>
		<p>CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ</p>	



adjudicatariis.

Respecte dels habitatges destinats a la transmissió del dret de superfície als adjudicatariis finals, el criteri valora el compromís del licitador d'abonar una contraprestació econòmica en concepte de cànon en el moment en què l'Agència formalitza la transmissió d'aquest dret a favor dels usuariis. En aquest supòsit, la puntuació s'atribueix en funció de la quantia econòmica ofertada, de manera que s'atorga la màxima puntuació a l'oferta amb una major contraprestació i la resta s'avaluen proporcionalment respecte de la mitjana de les ofertes presentades.

Aquest sistema de valoració resulta coherent amb la naturalesa jurídica del règim de transmissió del dret de superfície, en tant que la contraprestació es concreta en un moment determinat i es vincula directament a la transmissió del dret als usuariis, assegurant així un retorn econòmic immediat i cert per als titulars dels sòls. A aquests efectes, s'equiparen a aquesta modalitat les altres fórmules que impliquin la construcció dels habitatges pels seus propis licitadors, en tant que comparteixen la mateixa lògica jurídica i econòmica pel que fa a la relació entre promotors, usuariis i titulars del sòl.

Des d'un punt de vista jurídic, els criteris es troben directament vinculats a l'objecte del concurs i a les condicions d'ús del dret de superfície/concessió administrativa, atès que incideix en la manera com es materialitza l'aprofitament del sòl públic i en el grau de compliment de la seva funció social. La seva configuració no imposa una obligació taxativa sobre el règim de tinença, sinó que estableix un mecanisme de valoració que permet prioritzar aquelles propostes que ofereixen un major alineament amb els objectius públics en matèria d'habitatge.

En conseqüència, aquest criteri de valoració es considera adequat, proporcional i conforme als principis que regeixen l'activitat contractual i patrimonial de l'Administració, i constitueix un instrument legítim per orientar l'adjudicació del dret de superfície cap a models d'accés a l'habitatge socialment equilibrats i compatibles amb l'interès general.

K.- Compromís de retorn de la subvenció per diferencial de rendes en règim de lloguer o cessió d'ús.

El present criteri valora el compromís d'establir, en aquelles promocions en règim de lloguer o cessió d'ús, ja sigui total o parcialment amb els mínims indicats, el retorn del percentatge dels lloguers cobrats o de la contraprestació per la cessió d'ús percebuda a partir de l'any 28 des de la qualificació definitiva dels habitatges, tenint com a finalitat reforçar la sostenibilitat econòmica del sistema públic d'habitatge i garantir la reinversió dels recursos en noves polítiques socials.

Aquest mecanisme de retorn voluntari s'integra com a millora competitiva en el procediment, ja que permet que part dels beneficis generats per la promoció reverteixin en un fons públic de la Generalitat de Catalunya destinat a incrementar l'oferta d'habitatge protegit, fomentant la corresponsabilitat social dels operadors privats i contribuint a la consolidació d'un model de col·laboració públic-privada equilibrat. Per altra banda es garanteix un retorn diferit, sostenible i voluntari, evitant tensions financeres en la fase inicial del projecte i assegurant que la contribució es produeixi quan la promoció ja ha generat estabilitat econòmica.

	Doc. original signat per: Jaume Fornt i Paradell 24/04/2026	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 29/04/2029	Data creació còpia: 29/04/2026 09:42:52
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	Pàgina 27 de 33



La valoració positiva d'aquest compromís suposa l'establiment d'un sistema que incentiva la competència qualitativa entre licitadors, assegurant que les millores proposades tinguin un impacte real en la sostenibilitat del sistema públic d'habitatge.

L.- Construcció industrialitzada.

El present criteri té com a finalitat incentivar l'ús de sistemes constructius innovadors que millorin l'eficiència, la qualitat i la sostenibilitat en la promoció d'habitatge protegit sempre i quan els solars permetin l'aplicació de solucions industrialitzades.

La industrialització en la construcció, definida com el procés d'elaboració de components en instal·lacions industrials fora de l'obra amb posterior muntatge en sec, aporta avantatges significatius com la reducció de terminis d'execució, accelerant la disponibilitat dels habitatges i donant resposta a la urgència social existent, millora de la qualitat i traçabilitat gràcies a processos controlats en entorns industrials que assegurin el compliment normatiu i la durabilitat, sostenibilitat i reducció d'impacte ambiental mitjançant l'optimització de recursos, la disminució de residus i la reducció d'emissions associades a processos tradicionals i seguretat en obra, reduint riscos laborals per la menor intensitat d'activitat in situ.

La valoració es determinarà en funció de la ràtio d'industrialització i garantirà la coherència amb les especificitats tècniques de cada agrupació.

Aquest criteri s'integra com a element estratègic per fomentar la modernització del sector, alineant-se amb els objectius de les polítiques d'habitatge i amb les directrius europees en matèria de sostenibilitat i digitalització. La seva aplicació contribueix a una construcció més ràpida, segura i respectuosa amb el medi ambient, incrementant la utilitat pública del projecte.

8. Solvències.

a. Econòmica i financera.

La solvència econòmica i financera dels licitadors, havent d'acreditar per a la participació al present concurs els següents requisits:

- Volum anual de negocis: la mitjana dels ingressos dels licitadors en els darrers 3 anys ha de ser superior a la xifra resultant de multiplicar 8.000 € per habitatge a construir.

A efectes de realitzar el càlcul de la mitjana dels ingressos, es multiplicarà la xifra de 8.000 € pel nombre d'habitatges totals a construir en el solar pel qual el licitador hagi presentat la seva oferta.

Excepcionalment, si l'objecte del concurs està configurat per una agrupació de solars, a efectes de realitzar el càlcul de la mitjana dels ingressos, es multiplicarà la xifra de 8.000 € pel nombre d'habitatges totals a construir en l'agrupació de solars a la qual el licitador hagi presentat la seva oferta.

	Doc original signat per: Jaume Fornt i Paradell 24/04/2026	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 29/04/2029	Data creació còpia: 29/04/2026 09:42:52
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	Pàgina 28 de 33



La referida solvència econòmica i financera s'acreditarà amb els comptes anuals aprovats i dipositats al Registre Mercantil o en el registre oficial en què s'hagi d'estar inscrit i els corresponents comptes d'auditoria, si l'entitat està obligada a auditar-los. Els empresaris individuals no inscrits al Registre mercantil han d'acreditar-lo mitjançant els seus llibres d'inventaris i comptes anuals legalitzats pel Registre Mercantil.

Els criteris de solvència econòmica i financera establerts per a la participació en el present concurs han estat definits d'acord amb els principis de proporcionalitat, adequació i no discriminació. La seva configuració respon exclusivament a la naturalesa i risc de les actuacions, amb l'objectiu de garantir que els licitadors disposin de capacitat suficient per executar les promocions sense comprometre la viabilitat econòmica ni l'interès públic. Els límits fixats s'han establert amb criteris objectius, vinculats directament a la dimensió real dels projectes, evitant requisits excessius que limitin la concurrència i assegurant, alhora, la participació d'operadors amb solvència acreditada.

En aquest sentit, l'exigència d'un volum anual de negocis proporcional al nombre d'habitatges a construir (8.000 € per habitatge) garanteix que els licitadors disposen d'una activitat econòmica suficient per afrontar el projecte.

Tanmateix, el present concurs permet la participació mitjançant Unions Temporals d'Empreses (UTE), la qual cosa afavoreix la concurrència i facilita que diversos operadors puguin sumar capacitats tècniques i econòmiques per complir els requisits establerts, respectant sempre els principis de transparència i igualtat de tracte, així com el fet de poder recórrer a mitjans externs per a l'acreditació de la solvència econòmica sempre i quan s'acrediti la disposició dels citats mitjans per a tota la vigència de l'execució del contracte.

b. Tècnica o professional.

Per a la participació als concursos corresponents, s'exigirà als licitadors acreditar el següent requisit:

- Acreditar haver promogut o gestionat en els darrers 10 anys un nombre equivalent d'habitatges a la meitat del nombre d'habitatges que conformen el solar o l'agrupació dels solars, en el seu cas.

La referida solvència tècnica o professional s'acreditarà a través de la relació de les obres i/o serveis realitzats on consti el nombre d'habitatges, l'import, la data i el destinatari públic o privat dels mateixos, acompanyada de:

- Quan el destinatari sigui una entitat del sector públic: Certificats de bona execució expedits o visats per l'òrgan competent de l'entitat pública per qui s'hagi executat l'obra o s'hagin prestat els serveis.
- Quan el destinatari sigui un subjecte privat: Certificat expedit per aquest o, a falta d'aquest certificat, declaració del licitador acompanyada dels

	Doc. original signat per: Jaume Fornt i Paradell 24/04/2026	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 29/04/2029	Data creació còpia: 29/04/2026 09:42:52
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	Pàgina 29 de 33



documents obrants en poder del mateix que acreditin fefaentment la realització de la prestació (informe vida laboral, factures, etc.).

Els criteris de solvència tècnica establerts per a la participació en el present concurs responen a la necessitat de garantir que els licitadors disposin d'experiència acreditada en la promoció i gestió d'habitatges, assegurant la correcta execució de les actuacions.

La fixació d'un període de deu anys té una doble finalitat: d'una banda, garantir que els licitadors acreditin una trajectòria suficient per afrontar projectes d'aquesta magnitud; i, de l'altra, afavorir la pluralitat de participants, evitant restringir la concurrència a operadors que hagin desenvolupat recentment grans volums d'habitatges. Aquesta amplitud temporal permet incorporar empreses amb experiència consolidada, encara que la seva activitat hagi pogut ser inferior en els darrers exercicis, fomentant així la competència i la diversitat d'ofertes.

Aquest requisit es justifica també en el context del mercat immobiliari posterior a la crisi financera del 2009, que va evidenciar la importància de comptar amb operadors amb experiència contrastada per garantir la viabilitat tècnica i econòmica dels projectes. La crisi va comportar una reestructuració profunda del sector, amb una major exigència de professionalització, control de riscos i solvència operativa. Per això, la capacitat tècnica acreditada esdevé un element essencial per assegurar que els licitadors poden afrontar les complexitats pròpies de la promoció residencial, des de la gestió urbanística fins a la construcció i comercialització, en un entorn regulat i competitiu. Així mateix, el termini de 10 anys permet incloure el període transcorregut des de l'inici d'una certa recuperació del sector de la promoció després de l'esclat de la bombolla immobiliària l'any 2008.

A banda de l'anterior, cal tenir en compte que la majoria d'empreses promotores existents no s'han dedicat fins el moment a la construcció d'habitatges de lloguer, activitat que es pretén incentivar i multiplicar exponencialment mitjançant el Pla 50.000. En aquest sentit la formulació dels requisits de la promoció o gestió en termes alternatius, permet que puguin participar en el concurs, tant empreses promotores que fins el moment no han gestionat habitatges de lloguer, com empreses més enfocades en la seva activitat a la gestió de lloguers que fins el moment no han promogut tants habitatges, amb l'avinentesa que ambdues hauran d'acreditar els mateixos requisits de solvència econòmica i financera.

Cal destacar, finalment, que el present concurs permet la participació mitjançant Unions Temporals d'Empreses (UTE), la qual cosa afavoreix la concurrència i facilita que diversos operadors puguin sumar experiència i capacitats tècniques per complir els requisits establerts, respectant sempre els principis de transparència i igualtat de tracte.

c. Integració de les solvències a través de mitjans externs.

Les solvències exigides per a la participació en el present concurs, es podran acreditar basant-se en la solvència i mitjans d'altres entitats, amb independència de la naturalesa jurídica dels vincles existents amb aquestes, sempre que el licitador demostrï que durant tota la durada de l'execució del contracte pot disposar efectivament d'aquesta solvència i mitjans, i l'entitat a la qual recorri no estigui incursa en una prohibició de contractar.

	<p>Doc original signat per: Jaume Fornt i Paradell 24/04/2026</p>	<p>Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 29/04/2029</p> <p>Original electrònic / Còpia electrònica autèntica</p>	<p>Data creació còpia: 29/04/2026 09:42:52</p> <p>Pàgina 30 de 33</p>
		<p>CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ</p>	



En el cas que l'empresa licitadora recorri a la solvència i mitjans d'altres empreses haurà d'indicar aquesta circumstància en la seva declaració responsable i haurà de presentar una altra declaració responsable separada per cadascuna de les empreses a la solvència de les quals recorri.

En les mateixes condicions, els empresaris que concorrin agrupats en UTE poden recórrer a les capacitats d'entitats alienes a la UTE.

9. Garanties.

Al present concurs, no es requerirà la constitució de garantia provisional atenent a la gratuïtat del dret de superfície i de la concessió.

Respecte la garantia definitiva a constituir per l'adjudicatària respecte de cadascun dels drets de superfície o concessions administratives adjudicats sobre cada solar, es quantificarà de forma diferenciada en base a la naturalesa de les activitats a realitzar, establint-se a aquests efectes dues fases diferenciades que són les següents:

- a) La fase d'execució de l'obra, que s'estendrà des de la transmissió del dret de superfície o de la concessió administrativa fins a l'acabament del termini de garantia de l'obra d'1 any, que es comptarà des del dia de l'aixecament de l'acta de comprovació de l'obra sense reserves.

El licitador que hagi presentat l'oferta més avantatjosa està obligat a constituir una garantia definitiva que ascendirà a la quantitat equivalent al 3% del valor de construcció de cada solar i es constituirà pel mateix dins del termini de 15 dies hàbils a partir de la notificació de l'adjudicació del solar, sense incloure l'IVA.

Aquesta garantia serà retornada al promotor en el termini d'1 any des que hagi acreditat el compliment de les obligacions derivades de l'execució de les obres de construcció de l'edifici, s'hagi expedit el certificat final d'obra i s'hagi inscrit la declaració d'obra nova al Registre de la Propietat.

En el cas de fórmules que impliquin la construcció dels habitatges per l'ús dels propis licitadors, la garantia es retornarà una vegada s'acrediti l'expedició del certificat final d'obra i la qualificació definitiva de l'habitatge.

- b) La fase d'explotació, conservació i gestió de l'/les edificació/ns, que s'estendrà des de l'acabament de la fase anteriorment indicada fins a la terminació de la vigència del dret de superfície o de la concessió administrativa i la reversió de l'/les edificació/ns al titular del sòl.

La garantia definitiva corresponent a l'explotació, conservació i gestió de l'/les edificació/ns es fixa en el 0,5% del valor de construcció de cada solar certificat efectivament pel promotor, segons quedi recollit en els documents tècnics d'execució de l'obra.

	Doc. original signat per: Jaume Fornt i Paradell 24/04/2026	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 29/04/2029	Data creació còpia: 29/04/2026 09:42:52
		Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	Pàgina 31 de 33



La garantia es constituirà a favor de l'Agència en el termini màxim d'1 mes des que el promotor certifiqui que han finalitzat les obres, en efectiu o en valors, mitjançant aval bancari o contracte d'assegurança de caució, d'acord amb la normativa que resulti d'aplicació i les instruccions que l'Agència realitzi al respecte.

Aquesta garantia serà retornada a l'adjudicatari en el termini màxim d'1 any comptador des de la finalització del dret de superfície o de la concessió administrativa.

La garantia relativa a la fase d'explotació, conservació i gestió de l'/les edificació/ns només serà exigible en el cas de promocions total o parcialment de lloguer o en règim cooperatiu de cessió d'ús.

Les garanties establertes en el present concurs responen a la necessitat de salvaguardar els interessos públics i assegurar el compliment íntegre de les obligacions assumides per part dels adjudicataris i criteris de prudència financera, evitant imposar càrregues excessives als licitadors i afavorint la viabilitat econòmica de les actuacions. La seva configuració s'ha dissenyat atenent als principis de proporcionalitat, adequació i mínima càrrega econòmica per als licitadors, tenint en compte les naturaleses econòmiques derivades de l'adjudicació del dret de superfície i/o concessió administrativa.

L'absència de constitució de garantia provisional troba la seva fonamentació en evitar la limitació de requisits econòmics d'entrada per a la participació al concurs. Aquesta decisió s'alinea amb el principi de reducció de càrregues administratives i fomenta la concurrència, evitant imposar obligacions innecessàries en una fase prèvia a l'adjudicació.

Per la seva part, la garantia definitiva es configura com un instrument essencial per assegurar el compliment de les obligacions derivades de l'adjudicació, establint-se en dues fases diferenciades que responen a la naturalesa temporal i funcional de les obligacions assumides, fase d'execució de l'obra i fase d'explotació de la promoció, aquesta última només exigible en el cas de promocions total o parcialment de lloguer o en règim cooperatiu de cessió d'ús.

Respecte la primera fase, la constitució d'una garantia definitiva equivalent al 3% del valor de construcció de cada solar, exclos l'IVA, resulta coherent amb els estàndards habituals en la contractació pública i resulta suficient per cobrir eventuais costos derivats d'incompliments o defectes en l'execució.

Respecte la fase d'explotació, conservació i gestió, la constitució de la garantia pretén cobrir el risc principal de deteriorament o gestió inadequada de l'edificació, que podria afectar el valor patrimonial que revertirà a l'Administració.

Aquesta segona garantia, equivalent al 0,5% del valor de construcció certificat, reflecteix la menor intensitat del risc, però assegura la disponibilitat d'un instrument coercitiu suficient per garantir el compliment de les obligacions de conservació.

	Doc. original signat per: Jaume Fornt i Paradell 24/04/2026	Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web csv.gencat.cat fins al 29/04/2029 Original electrònic / Còpia electrònica autèntica	Data creació còpia: 29/04/2026 09:42:52 Pàgina 32 de 33
		CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ	



Agència de l'Habitatge
de Catalunya

Barcelona,

Jaume Fornt Paradell
Subdirector General de Promoció de l'Habitatge Protegit i
Sòl Residencial Associat
Direcció de Promoció de l'Habitatge