



Terra de Mar

Projecte d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús a Palamós

Setembre de 2026

Amb finançament de



00— Índex

00— Índex	1
01— Introducció	2
02— Una alternativa d'accés a l'habitatge	3
02.1— Què és la cessió d'ús?	3
02.2— Qui som Sostre Cívic?	4
Els nostres projectes	4
Som una cooperativa per projectes	4
03— El projecte	5
03.1— L'edifici	5
03.2— Sostenibilitat i confort	6
03.3— Comunitat i inclusió	6
04— Habitatge disponible	13
04.1— Dades econòmiques de l'habitatge 1A	14
05— Quins requisits s'han de complir?	15
05.1— Requisits d'accés	15
05.2— Criteris de preferència per establir ordre de prioritat d'accés	15
06— Com serà el procés d'incorporacions?	17

01— Introducció

Sostre Cívic som una entitat amb més de 2.500 persones sòcies, 20 anys de trajectòria, 25 projectes d'habitatge cooperatiu, i una desena de grups que treballen en l'impuls de nous projectes en cessió d'ús.

Terra de Mar és un projecte de **34 habitatges cooperatius en cessió d'ús i de protecció oficial**, impulsat i gestionat per Sostre Cívic a Palamós. Neix per oferir una alternativa estable, assequible i no especulativa en un municipi on la pressió turística i residencial dificulta cada vegada més l'accés a l'habitatge.

L'edifici s'aixeca en un solar públic de l'avinguda de Catalunya, **cedit per l'Ajuntament de Palamós a Sostre Cívic** mitjançant un dret de superfície de 75 anys. Així, el sòl continua sent públic i els habitatges mantenen la seva funció social a llarg termini. La cooperativa és la propietària de l'edifici i les persones sòcies usuàries hi accedeixen amb un dret d'ús estable i indefinit.

El projecte amplia el parc d'habitatge assequible del municipi i consolida una fórmula de col·laboració publico cooperativa que posa els recursos públics i cooperatius al servei del dret a l'habitatge.



02— Una alternativa d'accés a l'habitatge

02.1— Què és la cessió d'ús?

El model d'**habitatge cooperatiu en cessió d'ús** està molt estès en [països com Dinamarca o Uruguai](#) i a Catalunya és impulsat des del 2004 per diferents entitats com Sostre Cívic.

Amb el model de cessió d'ús, les persones que hi viuen tenen el **dret d'utilitzar l'habitatge indefinidament, és a dir, per tota la vida**. És una alternativa al lloguer i la compra. Les quotes mensuals són estables i no depenen del mercat immobiliari. A més, es garanteix el dret a l'habitatge a llarg termini amb un **model no especulatiu, sense ànim de lucre** i que entén **l'habitatge com un bé d'ús i no d'inversió**, posant les persones i les seves necessitats al centre.

Això s'aconsegueix gràcies a les dues característiques bàsiques d'aquest model:

- **Propietat col·lectiva:** La propietat dels habitatges és de la cooperativa, evitant l'especulació i el lucre individual, ja que no és possible llogar o vendre l'habitatge. A més, es fomenta la participació de les persones sòcies mitjançant una organització democràtica i participativa.
- **Dret d'ús:** Les persones sòcies de la cooperativa hi poden viure **al llarg de tota la vida, per temps indefinit, i a preu de cost**. Requereix una aportació inicial i el pagament de quotes mensuals que deriven dels costos d'adquisició, manteniment i funcionament del projecte d'habitatge cooperatiu, i que són estables, ja que no depenen de la situació del mercat immobiliari.
- **Valors de l'economia social i solidària:** Tots els nostres projectes parteixen de la voluntat d'**arrelament al territori** i l'impuls del **bé comú**. Els espais comuns es comparteixen amb el barri, i en tots els processos es té en compte la **sostenibilitat ambiental**, localment i global.

→ [Per saber-ne més...](#)

→ [Preguntes freqüents](#)

02.2— Qui som Sostre Cívic?

Sostre Cívic som una entitat amb **més de 2.500 socis i vint anys de trajectòria** que promou un model alternatiu d'accés a l'habitatge més just i accessible. Ho fem a través de la divulgació, l'assessorament, la cerca de finançament, i la **promoció i gestió d'habitatge cooperatiu en règim de cessió d'ús**. Som una cooperativa sense ànim de lucre i, també, promotora social d'habitatge.

Els nostres projectes

En l'actualitat tenim **25 projectes** (15 en fase de convivència i 10 en promoció) arreu del territori català: cinc a Barcelona (Princesa 49, La Balma, Cirerers, Can 70, Sant Andreu), Sant Cugat del Vallès (Clau Mestra), Cardedeu (Cal Paler Nou), Sant Feliu de Guíxols (Walden XXI), Martorell (Mur), Palafrugell (Ponent), Argelaguer (El Turrós), Sant Joan de Vilatorrada, Palamós, Calonge, Terrassa, Manresa, Valls, Lleida i Olesa de Montserrat (La Xicoira).

→ [Aquí pots consultar tots els nostres projectes](#)

Som una cooperativa per projectes

Sostre Cívic és una cooperativa d'habitatges on cada projecte d'habitatge cooperatiu pot tenir **la seva pròpia forma de funcionament i d'organització interna amb autonomia** en tot allò que afecta les decisions relatives al propi projecte. Alhora, tots els projectes comparteixen espais i àmbits de decisió, així com els **valors i principis cooperatius** de Sostre Cívic. Aquesta fórmula permet evitar l'especulació i enforteix els valors i objectius comuns.



03— El projecte

03.1— L'edifici

Terra de Mar compta amb **34 habitatges de protecció oficial**, d'entre 1 i 4 dormitoris, distribuïts en una planta baixa i cinc plantes. L'aparcament, amb 34 places, se situa en superfície a la planta baixa, sota un porxo obert.

L'edifici s'organitza en **dos volums oberts cap a la riera**. Les passeres d'accés als habitatges afavoreixen la ventilació creuada, l'entrada de llum natural i la trobada entre veïnes. A més dels habitatges, el projecte incorpora espais comuns pensats per compartir serveis, reforçar la vida comunitària i facilitar la corresponsabilitat en la gestió de l'edifici.



Dades arquitectòniques principals:

- 34 habitatges de protecció oficial, d'1 a 4 dormitoris.
- Edifici de planta baixa i cinc plantes.
- Qualificació energètica A.
- Estratègies d'eficiència energètica i sostenibilitat.
- Espais comunitaris vinculats al model cooperatiu.
- 34 places d'aparcament en superfície.
- Certificació ambiental VERDE, del Green Building Council Espanya.

03.2— Sostenibilitat i confort

El projecte incorpora **criteris avançats de sostenibilitat i eficiència energètica**. Té qualificació energètica A i certificació ambiental VERDE del Green Building Council España, una de les acreditacions de construcció sostenible més exigents.

Entre les mesures ambientals hi ha una façana industrialitzada amb entramat de fusta, ventilació creuada, proteccions solars mòbils, aerotèrmia centralitzada, instal·lació fotovoltaica, monitoratge energètic i reciclatge d'aigües grises. Aquestes solucions redueixen l'impacte ambiental, milloren el confort i ajuden a contenir la despesa energètica quotidiana.



03.3— Comunitat i inclusió

Les persones sòcies usuàries **participen en la presa de decisions i en la definició de la vida comunitària**. Aquesta participació forma part del projecte des del grup impulsor i continua en la gestió quotidiana dels espais, els serveis i la convivència.

El 25% dels habitatges **es destina prioritàriament a col·lectius amb més dificultats d'accés a l'habitatge**: joves, famílies monoparentals i persones majors de 65 anys. A més, un conveni amb la [Fundació TRESC](#) reserva un habitatge per afavorir la vida independent i la inclusió comunitària de **persones amb discapacitat intel·lectual o trastorn de salut mental**.

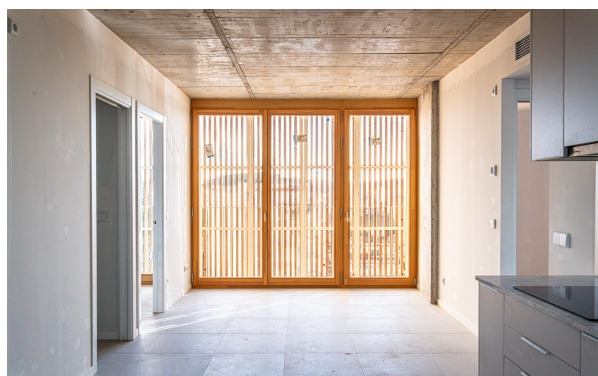
DADES BÀSIQUES

Situació	Avinguda Catalunya s/n. Palamós.
Referència cadastral	9937909EGO393N0001RI
Superfície del solar	996 m ²
Nombre d'habitatges	34 habitatges (HPO)
Nombre d'aparcaments	34 aparcaments

SUPERFÍCIES GENERALS

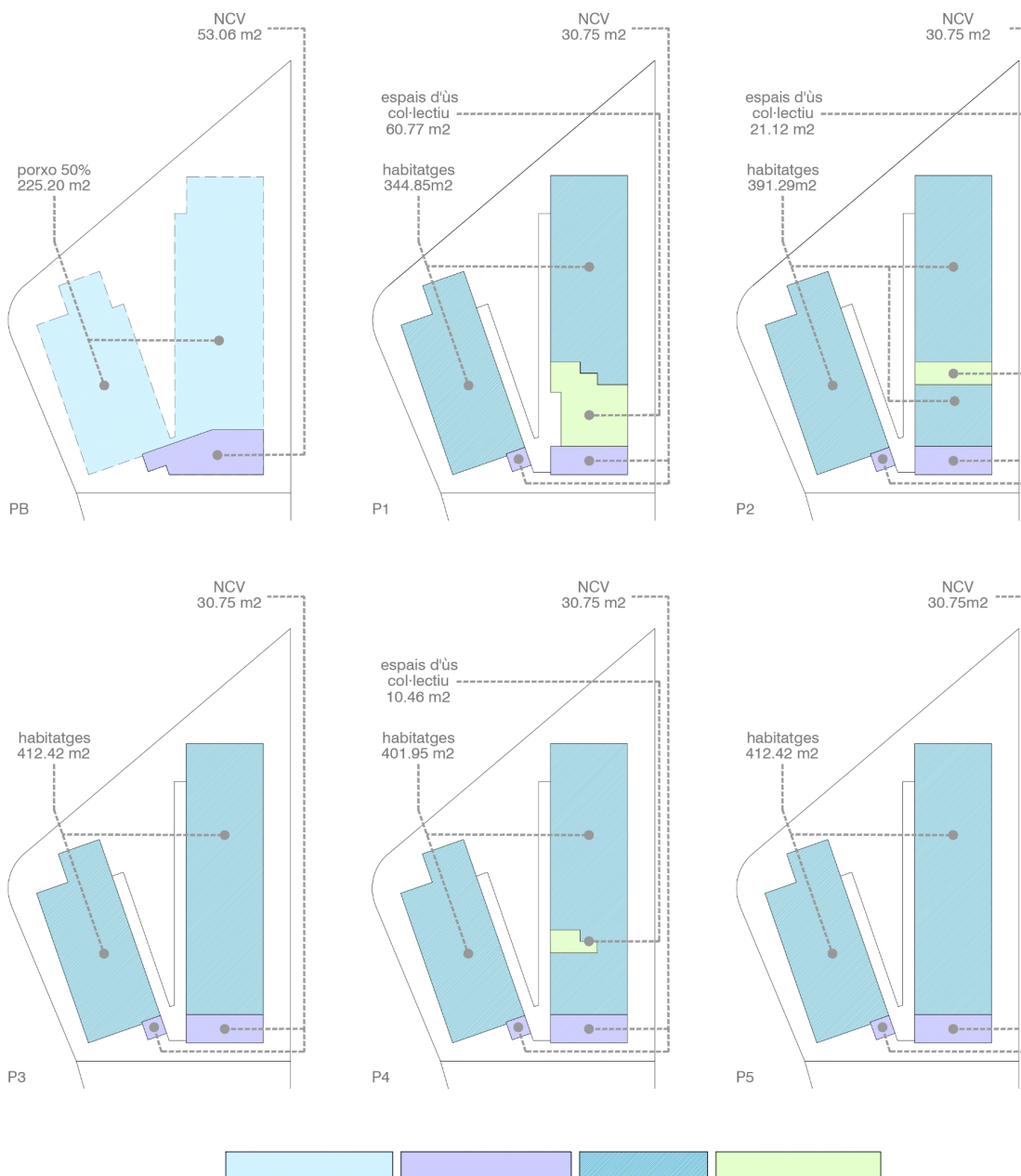
Total aparcament	830 m ²
Total habitatges	1.967,4 m ²
Total espais comuns	218 m ²
Total espais comuns passeres	289,83 m ²
Total espais comuns ús col·lectiu	93,78 m ²
Total espais servei ús col·lectiu	108,72 m ²
TOTAL SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES	3.507,7 m²

HABITATGES	Unitats	Superfície
Habitatge tipus S (1 dormitori)	10 habitatges	38 – 39 m ² (+ 1,3 m ² de balcó)
Habitatge tipus M (2 dormitoris)	14 habitatges	48 m ² (+ 1,5 m ² de balcó)
Habitatge tipus L (3 dormitoris)	9 habitatges	57 – 59 m ² (+ 1,5 m ² de balcó)
Habitatge tipus XL (4 dormitoris)	1 habitatge	66 m ² (+ 1,5 m ² de balcó)



DISTRIBUCIÓ DELS ESPAIS EN L'EDIFICI

SUPERFÍCIES COMPUTABLES



QUADRE SUPERFÍCIES COMPUTABLES

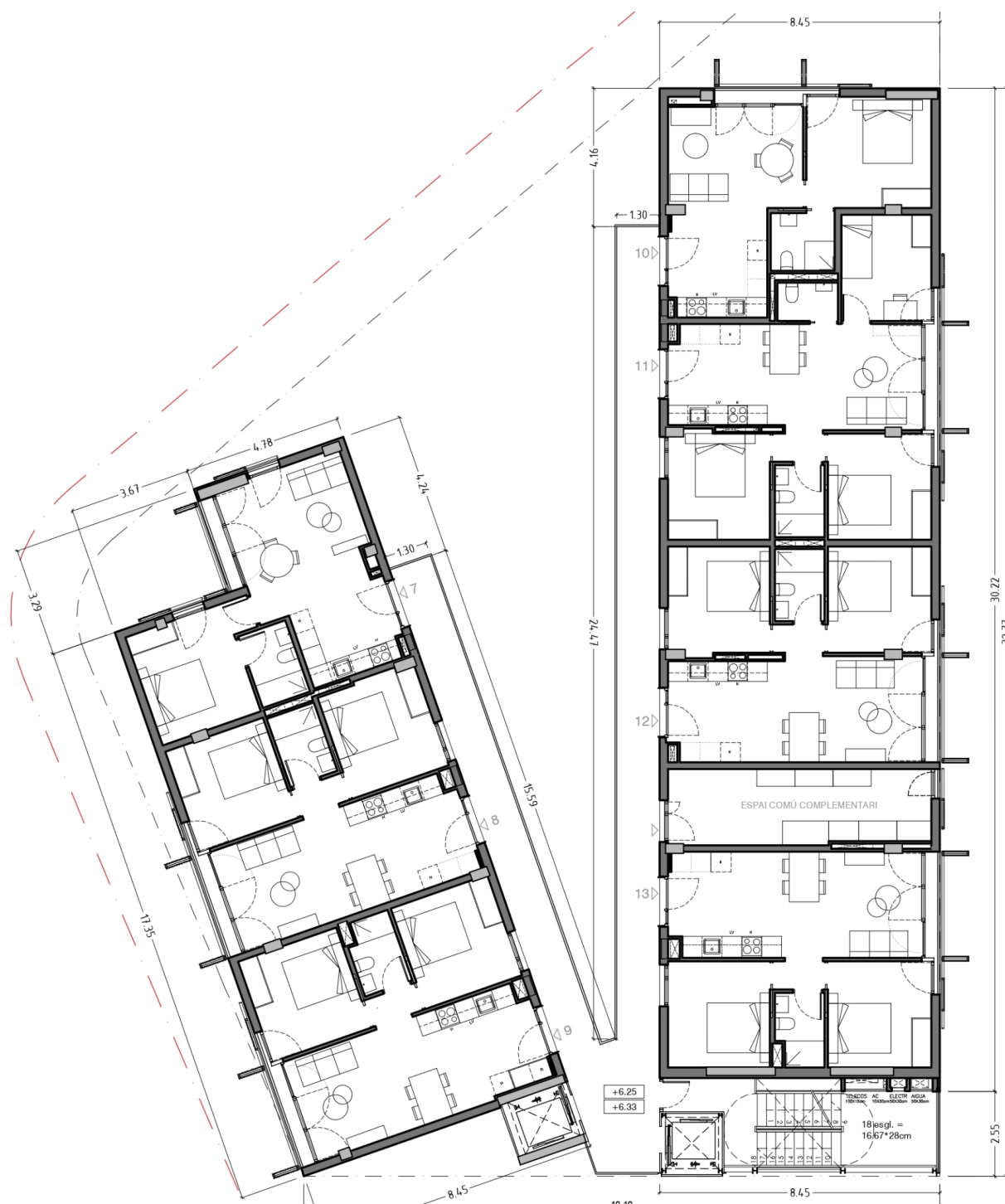
	porxo (50%)-m ²	espais comuns (NCV)-m ²	habitatges m ²	espais ús col·lectiu-m ²	total
planta baixa	225,20	53,06			278,26
planta 1		30,75	344,85	60,77	436,37
planta 2		30,75	391,29	21,12	443,16
planta 3		30,75	412,42		443,17
planta 4		30,75	401,00	10,46	442,21
planta 5		30,75	412,42		443,17
total	225,20	206,81	1961,98	92,35	2486,34

PLANTES TIPUS DE L'EDIFICI

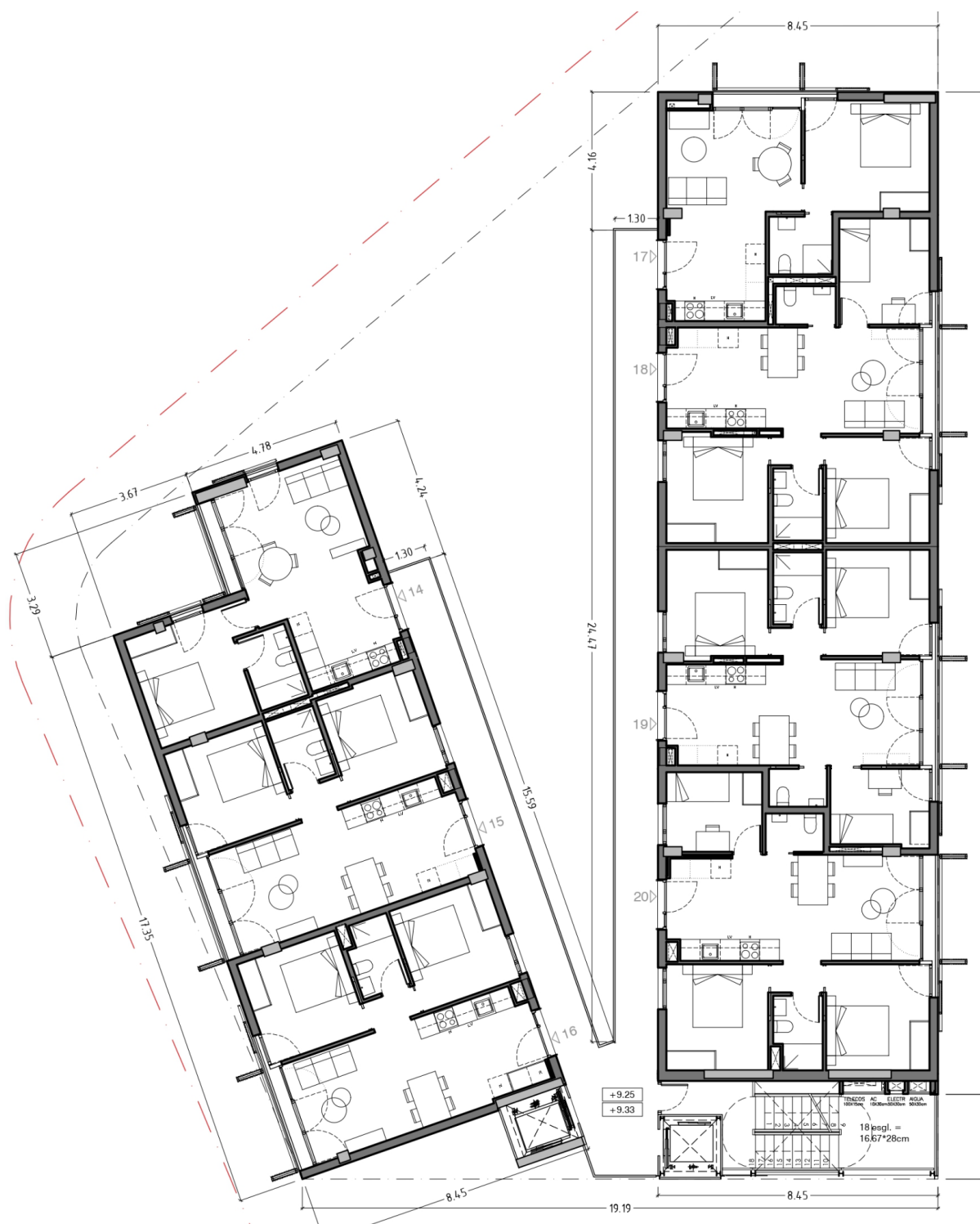
Planta 1a



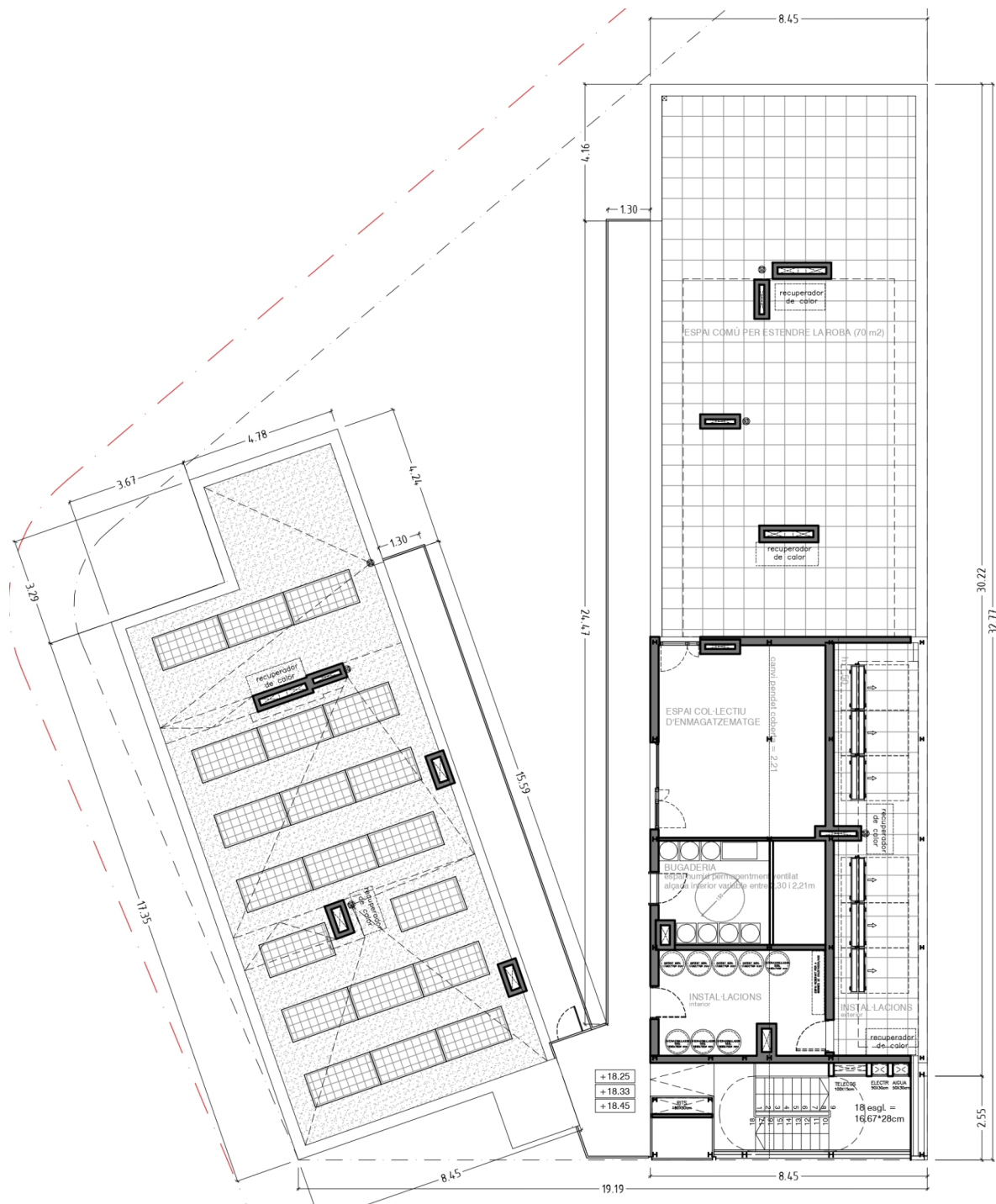
Planta 2a



Planta 3a, 4a i 5a



Terrat



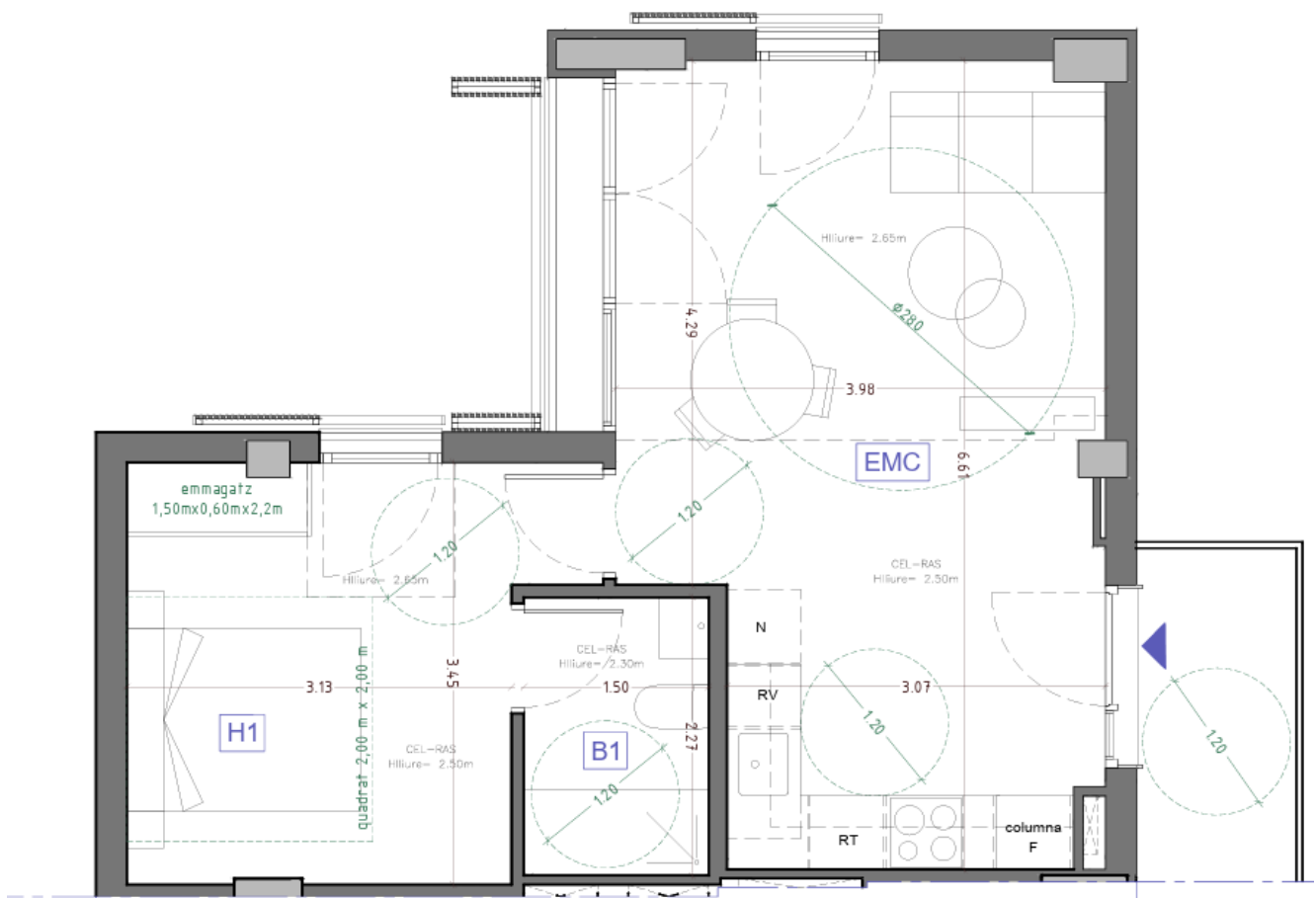
04—Habitatge disponible

Actualment, hi ha 1 habitatge vacant: l'**habitatge 1A**.

És un habitatge situat a la primera planta, al passatge del Pont Eiffel, 4, de Palamós. Té 38,99 m² útils interiors i 1,30 m² de superfície exterior en un balcó. Disposa d'una habitació, sala menjador, cuina i bany complet, i té una ocupació màxima de dues persones. És un habitatge de protecció oficial en règim de cessió d'ús.

Aquest habitatge té una ocupació màxima de 2 persones.

Plànol de l'habitatge:



04.1— Dades econòmiques de l'habitatge 1A

Amb el model d'habitatge cooperatiu en cessió d'ús es fan dos tipus d'ingressos: l'aportació inicial i les quotes mensuals.

APORTACIÓ INICIAL

Formada per la **quota d'ingrés**, que abona tota persona sòcia a qui se li adjudica un habitatge de la cooperativa, i l'**aportació de capital social**, que és retornable en cas de baixa.

En el cas de l'habitatge disponible al projecte Terra de Mar, l'aportació inicial és de **14.600 €**, i es compon del Capital Social (13.100 €, retornable en cas de baixa) i la Quota d'ingrés (1.500 €, no retornable).

QUOTA MENSUAL

Les quotes mensuals es paguen a partir de l'entrada a viure i signatura del contracte i es cobren entre els dies 1 i 7 de cada mes mitjançant domiciliació bancària.

1. La **quota d'ús** es paga en funció de la superfície de l'habitatge. En el cas del 1A és de **405 €**.

2. La **quota de serveis estimada: 140 € euros al mes, aproximadament**. Aquesta quota inclou:

- Impostos: Taxa d'escombraries, IBI i l'IVA dels serveis comuns.
- L'aportació al fons pel manteniment de l'edifici.
- Despeses comunitàries: ascensor, manteniments instal·lacions centralitzades, assegurança de tots els habitatges i edifici, subministraments comunitaris...
- Servei d'internet col·lectiu per cable i wifi per a tots els habitatges.

Quota de soci: Per accedir als habitatges és imprescindible ser soci de Sostre Cívic. La quota trimestral és de 36 euros, no inclosos en la taula de quotes anterior i desgravable a Hisenda un 80%, fins a import màxim segons preveu la llei.

→ [Més informació](#)

3. La **quota mensual de l'aparcament** està inclosa en la quota d'ús.

Les xifres responen al funcionament a preu de cost del projecte i **poden ajustar-se d'acord amb els costos reals i els acords de la comunitat**. Els subministraments privatis de l'habitatge, com l'aigua i l'electricitat, **no estan inclosos** en la quota de serveis (la previsió és de **70 €/mes** per habitatge).

05— Quins requisits s'han de complir?

05.1— Requisits d'accés

- 1. Ser soci/sòcia de Sostre Cívic.** En tractar-se d'un projecte impulsat per una cooperativa, cal ser-ne membre. En cas de no ser-ho, cal fer-se'n per participar.
- 2. Participar en les formacions bàsiques previstes sobre el model d'habitatge cooperatiu i cooperativisme.** Les persones que s'incorporin al projecte, s'han de comprometre a participar en les sessions formatives que es duren a terme.
- 3. Complir els requisits d'habitatge de protecció oficial i estar inscrit al Registre de Sol·licitants d'HPO.** Els requisits d'HPO fixats per la Llei són:
 - **Tenir necessitat d'habitatge**, és a dir, si no es té habitatge en propietat, amb dret de superfície o usdefruit. Hi ha [alguns supòsits](#) en què es considera que hi ha necessitat d'habitatge tot i tenir-ne.
 - Residir en un municipi de Catalunya (empadronament).
 - Complir el [límit d'ingressos](#) que estableix la normativa sobre habitatges amb protecció oficial. En aquest cas, 3,5 vegades l'IRSC per la Zona B, on es troba el municipi de Palamós:

3,5 IRSC: Límit d'ingressos brut anual de la Unitat Efectiva de Convivència, segons nre. de persones

1 membre	2 membres	3 membres	4 o més membres
42.097,04	43.399,01	45.265,63	46.774,49

*Actualitzat en data d'1 de gener de 2026

05.2— Criteris de preferència

- 1. Acreditar empadronament vigent a Palamós** o acreditar un històric d'empadronament continuat de com a mínim deu anys.
- 2. Antiguitat de soci** de Sostre Cívic.

06— Com serà el procés d'incorporacions?

1. Omplir el **formulari d'inscripció al web del projecte** <https://sostrecivic.coop/projectes/terra-de-mar/> des del **16 de setembre fins al 7 d'octubre de 2026**.

Per fer la inscripció efectiva, caldrà haver presentat la documentació sol·licitada en el procés d'incorporació.

2. Un cop revisats els requisits d'accés es **comunicarà** l'ordre d'incorporació al projecte **a les persones inscrites**. El criteri utilitzat per establir l'ordre serà segons antiguitat de sòcia a la cooperativa.
3. Les 10 primeres persones de la llista hauran de **confirmar el seu interès** per correu electrònic, fent arribar la documentació que acredita la capacitat econòmica de les UC per entrar a formar part del projecte en un termini de 7 dies.
4. Trobada i visita a l'edifici (2a setmana d'octubre).
5. Un cop feta la visita, es **confirmarà l'assignació de l'habitatge**, i llavors caldrà realitzar, com a mínim, el 50% de l'**aportació** inicial establerta (7.300 €). La resta d'aportació s'haurà d'haver abonat en el termini màxim de sis mesos.
6. La **signatura del contracte** de cessió d'ús i l'entrada a viure a l'habitatge està prevista per l'**1 de novembre de 2026**.

Per a més informació, pots escriure'ns a incorporacionsprojectes@sostrecivic.cat