

Antecedents

Decret llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme

Tram. 203-00008/15

Reg. 26099 / Admissió a tràmit de la iniciativa: Mesa del Parlament, 04.03.2025

DOCUMENTACIÓ	Pàgines
Índex de la documentació aportada a l'expedient.	2
1. Text del Decret llei aprovat en la sessió del Govern 25.02.2025	3-29
2. Publicació del Decret llei al DOGC de 26.02.2025	30-49
3. Certificat del secretari del Govern de 25.02.2025	50
4. Certificat del secretari general de DTER donant vip expedient de 26.02.25	51
5. Informe justificatiu previst a l'article 38.3 de la Llei 13/2008, àmbit d'habitatge, de data 24.02.2025	52-59
6 Informe justificatiu previst a l'article 38.3 de la Llei 13/2008, àmbit d'urbanisme, de data 24.02.2025	60-63
7. Informe jurídic de data 24.02.2025	64-75
8. Informe de la DG Pressupostos de 24.02.2025	76-77



Índex de documents corresponents a l'expedient del Decret llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme.

Doc. Núm.	Concepte
-----------	----------

-
- | | |
|-----|--|
| 01. | Text del Decret llei aprovat en la sessió del Govern de 25.02.25 |
| 02. | Publicació del Decret llei al DOGC de 26.02.25 |
| 03. | Certificat del secretari del Govern de 25.02.25 |
| 04. | Certificat del secretari general del DTER donant vip expedient de 26.02.25 |
| 05. | Informe justificatiu previst a l'art. 38.3 de la Llei 13/2008, àmbit d'habitatge, de data 24.02.25 |
| 06. | Informe justificatiu previst a l'art. 38.3 de la Llei 13/2008, àmbit d'urbanisme, de data 24.02.25 |
| 07. | Informe jurídic de data 24.02.25 |
| 08. | Informe de la DG Pressupostos de 24.02.25 |

Decret llei

/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme

El president de la Generalitat de Catalunya

L'article 67.6.a de l'Estatut d'autonomia de Catalunya estableix que els decrets llei són promulgats, en nom del rei, pel president o presidenta de la Generalitat.

D'acord amb això, promulgo aquest

DECRET LLEI

Preàmbul

La manca d'aprovació dels pressupostos de la Generalitat de Catalunya per al 2025 comporta per segon any consecutiu una nova situació de pròrroga pressupostària, en concret de la Llei 2/2023, de 16 de març, de pressupostos de la Generalitat de Catalunya per al 2023.

L'article 33 del text refós de la Llei de finances públiques de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 3/2002, de 24 de desembre, estableix que, si per qualsevol motiu l'1 de gener el pressupost no està aprovat, es considera prorrogat automàticament el de l'any anterior en els seus crèdits inicials fins a l'aprovació i la publicació dels nous al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Conseqüentment, durant un període de pròrroga pressupostària a l'exercici 2025 i sense perjudici del marc legal que comporta la situació de pròrroga, es planteja un seguit de reptes que el Govern de Catalunya ha d'afrontar i que, per raó de la seva urgència i necessitat, no es poden ajornar.

Cal tenir en compte que l'article 26 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya determina que els poders públics han d'establir mesures en normes amb rang de llei per tal de garantir el dret d'accedir a un habitatge digne.

L'article 137 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya estableix que correspon a la Generalitat la competència exclusiva en matèria d'habitatge, la qual inclou, entre altres, l'establiment de prioritats i objectius de l'activitat de foment de les administracions públiques de Catalunya en matèria d'habitatge i l'adopció de les mesures necessàries per a assolir-los, tant amb relació al sector públic com al privat. Aquest títol competencial fonamenta les mesures que s'adopten mitjançant aquest Decret llei, de forma respectuosa amb els drets dels ciutadans i, concretament, amb el dret a la propietat.

Així mateix, d'acord amb l'article 148.1.3 de la Constitució espanyola, es van assumir competències plenes en urbanisme, de manera que l'article 149 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya atorga també a la Generalitat competències exclusives en ordenació del territori, el paisatge i el litoral, i en urbanisme, sempre respectant les competències de l'Estat.

La problemàtica de l'accés a l'habitatge, considerat un dret fonamental, requereix que s'adoptin amb urgència mesures que permetin garantir-lo, tot i la inexistència d'un nou pressupost. Aquestes mesures afecten l'àmbit de l'habitatge pròpiament dit, mitjançant la incorporació de modificacions a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge; al Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària; al Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, o a la Llei 11/2022, de 29 de desembre, de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles. També afecten la vessant urbanística, mitjançant previsions en el text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, o el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

A aquest efecte, la norma consta d'una part expositiva i d'una part dispositiva estructurada en tres títols, deu articles, una disposició transitòria, una disposició derogatòria i dues disposicions finals.

El primer títol, relatiu a mesures en matèria d'obra pública, conté l'article 1, que modifica la Llei 3/2017, de 4 de juliol, de l'obra pública, la qual estableix els requisits i els procediments que s'han de complir per, entre d'altres, projectar les obres públiques que la mateixa llei defineix; a més, les seves disposicions complementen la legislació sectorial aplicable a cada tipus d'obra. Tanmateix, la redacció actual de l'article 19, relatiu a la tramitació dels projectes d'obres, contradiu sovint les disposicions que, respecte a aquesta tramitació, estableixen les legislacions sectorials aplicables a cada tipus d'obra i produeix confusions o interpretacions errònies que, mitjançant la modificació que es proposa, es pretenen evitar.

El segon títol, relatiu a mesures administratives, incorpora, amb l'article 2 del Decret llei, una modificació de la Llei 13/1996, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge, ja que concreta el destí de les fiances que tingui en dipòsit l'Institut Català del Sòl per tal d'incrementar els recursos públics per destinar-los a inversions per a la construcció d'habitatge públic protegit, així com l'obligació de mantenir disponibilitats per un import no inferior al 5 % per garantir l'efectivitat en el pagament de les cancel·lacions i les devolucions corresponents.

El tercer títol, relatiu a mesures en matèria d'urbanisme i habitatge, incorpora, de l'article 3 al 9, diverses modificacions del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC); del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC); de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge; del Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària; de la Llei 11/2022, de 29 de desembre, de millorament urbà, ambiental i socials dels barris i les viles; del Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de la Llei 12/2017, de 6 de juliol, de l'arquitectura, i a l'últim del Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

Les modificacions introduïdes en el TRLUC i en el RLUC es refereixen a àmbits com la publicitat dels instruments de gestió urbanística a fi de garantir el mateix nivell de publicitat i informació que les figures de planejament urbanístic, i es configuren d'aquesta manera com una garantia del dret d'accés a la informació pública dels ciutadans.

Així mateix s'incorporen diverses modificacions d'altres preceptes del TRLUC i també una disposició addicional, la vint-i-cinquena, per garantir la necessària seguretat jurídica que ha de donar la regulació vigent aplicable i evitar previsions que puguin dificultar-ne l'aplicació, ajustant les seves determinacions a disposicions que, per competència, esdevenen d'obligat compliment i derogant aquelles normes que, per coherència, cal eliminar de l'ordenament jurídic.

També s'estableixen mesures per fomentar l'habitatge públic protegit i altres tipus d'allotjament: es garanteix l'eficàcia en la gestió del sòl destinat a aquest tipus d'habitatge, se simplifica l'obtenció del permís per iniciar-ne l'execució i la promoció, i s'agilitza la contractació per a la redacció del projecte i la direcció d'obra.

D'altra banda, s'incorporen mesures relatives a les explotacions familiars agràries a fi de fer front a la problemàtica derivada de procediments successoris i per facilitar la continuïtat d'activitats en sòl rústic, legalment implantades, les quals contribueixen a l'economia del municipi on s'ubiquen.

Cal destacar també les mesures incorporades al TRLUC per fomentar la simplificació del sector públic institucional: s'eliminen els consorcis urbanístics en les AREs, que se substitueixen per convenis urbanístics, i es regula un règim transitori per seguretat jurídica.

Pel que fa a les mesures vinculades a la disposició addicional vint-i-cinquena i la derogació de la Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, així com de l'Ordre PTO/82/2010, vinculada a l'esmentada norma, es justifiquen per tal de resoldre la problemàtica d'un gran nombre d'urbanitzacions en sòl rústic. S'estableix un règim especial per abordar el problema de les urbanitzacions nascudes els anys 60 i 70, consolidades sovint amb mancances i processos d'urbanització inacabats, que han aflorat atesa la tendència actual de convertir-les de segona a primera residència.

Quant a les mesures relatives a modificacions de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, moltes són necessàries per adaptar-la a la Llei 12/2023 estatal, pel dret a l'habitatge, amb l'objectiu de revertir les deficiències o insuficiències del mercat d'habitatge i afavorir l'equilibri entre l'oferta d'habitatge i la necessitat de residència habitual en els municipis declarats zones de mercat residencial tensat. Així, s'estableixen mesures per reforçar la seguretat jurídica i l'eficàcia de les competències de l'Administració per tal de mobilitzar directament els habitatges propietat de grans tenidors, a fi de garantir a les famílies l'accés a un habitatge digne i adequat.

Així mateix, cal ampliar els àmbits en què l'Administració pot exercir els drets de tanteig i retracte per tal d'afavorir l'existència d'una oferta d'habitatge suficient i adequada, que doni resposta a la demanda existent i permeti un equilibri del mercat, i que asseguri la transparència i un correcte funcionament d'aquest mercat.

La previsió de programes específics és precisament una mesura orientada a disposar d'habitatges assequibles suficients i en condicions d'habitabilitat per poder atendre les necessitats de la població que requereix un allotjament.

S'incorporen també modificacions per concretar el règim de subjecció o exclusió dels habitatges de protecció oficial al règim de preus de venda i rendes corresponents, mesures

necessàries per fomentar la incorporació del parc ja existent d'habitatges al règim de la protecció oficial, amb el consegüent increment del parc protegit i la reducció de l'especulació.

Correlativament a les mesures esmentades, cal establir-ne unes altres d'addicionals per garantir la protecció del dret a l'habitatge que correspon a l'Administració. Així, amb la modificació del termini de caducitat de la inscripció en el Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial o amb la previsió de la manifestació de la voluntat de les persones inscrites prèviament a l'oferiment de l'adjudicació, s'estableixen mesures per garantir una gestió més eficient en aquest àmbit.

D'una altra banda, s'incorpora una infracció amb caràcter greu a l'article 124, relativa a la negativa al subministrament de dades a l'Administració en relació amb el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats o el de persones grans tenidores d'habitatges.

Precisament en relació amb aquest darrer punt es modifica la disposició addicional vint-i-sisena per concretar el desenvolupament reglamentari que ha de permetre l'entrada en funcionament del Registre de persones grans tenidores, la necessitat del qual es determina com a prioritària en el moment actual per tal d'identificar els habitatges que són susceptibles de mobilització per part de les administracions públiques.

En aquesta línia de mesures es modifica el Decret Llei 1/2015, de 24 de març, en l'article 5, per tal d'afegir supòsits addicionals de subjecció al dret de tanteig i retracte de l'Administració, perquè els pugui exercir per afavorir l'equilibri entre l'oferta d'habitatge i la necessitat de residència habitual en els municipis declarats zones de mercat residencial tensat. De la mateixa manera, s'afegeix una previsió en l'article 2.3 del Decret Llei 1/2015 per concretar supòsits en què no s'exercirà el dret de tanteig en relació amb determinades persones físiques inscrites al Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial.

S'ha de tenir en compte, per acabar, que es preveu que tots els habitatges adquirits mitjançant l'exercici del dret de tanteig i retracte s'hauran de qualificar de forma permanent com a habitatges amb protecció oficial, encara que no superin els preus màxims establerts per la corresponent tipologia d'habitatges amb protecció oficial, com a mesura per incrementar el parc específic d'habitatges amb protecció oficial de règim general o figura equivalent.

Per la seva banda, l'article 7 incorpora diverses modificacions de la Llei 11/2022, de 29 de desembre, de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles, per tal de facilitar-ne l'aplicació sense necessitat de preveure, en tot cas, un desenvolupament reglamentari per concretar-la.

Finalment, cal fer esment de la modificació del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, mitjançant l'article 8, concretament de la disposició transitòria cinquena *bis*, en l'article 7 del Decret Llei, per actualitzar els preus de venda i rendes màximes que s'apliquen durant la transitorietat de règim jurídic aplicable, garantir la viabilitat de les noves promocions arreu del territori i facilitar el finançament de les promocions.

L'article 9 incorpora modificacions de la Llei 12/2017, de 6 de juliol, de l'arquitectura, per establir una simplificació administrativa de la redacció i l'encàrrec de projectes, essencials en l'àmbit de l'habitatge que ens ocupa.

Finalment, l'article 10 incorpora modificacions al Decret llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, per tal d'adaptar la norma a les circumstàncies sobre les noves modalitats d'habitatge que han anat sorgint, tal com queda reflectit en les diferents normatives que s'han aprovat en relació amb l'habitatge.

La disposició transitòria que recull el Decret llei és per concretar les disposicions aplicables fins a l'adaptació del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, a les modificacions que el mateix Decret llei incorpora. Concreta les disposicions aplicables a les qualificacions dels habitatges amb protecció oficial.

D'acord amb la situació exposada i amb article 38 de la Llei 13/2008, de 5 de novembre, de la presidència de la Generalitat i del Govern, el Govern, davant la necessitat extraordinària i urgent que suscita la situació de pròrroga esmentada, pot dictar disposicions legislatives provisionals, sota la forma de decret llei, en els termes de l'article 64 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya. La norma del decret llei és que és un recurs extraordinari del Govern i, per tant, se n'ha de fer un ús prudent i limitat a les situacions que realment mereixen la consideració d'urgents i convenients.

Aquest decret llei respon als principis de bona regulació establerts a l'article 129 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, i a l'article 62 de la Llei 19/2014, de 29 de desembre, de transparència, accés a la informació i bon govern. El principi de necessitat ha quedat acreditat a la justificació i la concurrència del pressupost habilitant que exigeix l'article 64 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya ha quedat descrita en aquesta part expositiva.

D'acord amb els principis de necessitat i eficàcia, aquest decret llei es justifica per les raons d'interès general que persegueix aquesta norma i que exigeix un instrument jurídic eficaç; així, el decret llei és l'instrument més immediat per garantir-ne l'assoliment. D'altra banda, es compleix el principi de proporcionalitat, ja que es tracta de la regulació mínima i indispensable per a la consecució dels objectius descrits. De la mateixa manera, el principi de seguretat jurídica resulta plenament garantit perquè la norma respecta el sistema de fonts i la resta de l'ordenament jurídic, dins dels quals s'insereix coherentment.

En ús de l'autorització que concedeix l'article 64 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya; de conformitat amb l'article 38 de la Llei 13/2008, del 5 de novembre, de la presidència de la Generalitat i del Govern;

A proposta de la consellera de Territori, Habitatge i Transició Ecològica, i amb la deliberació prèvia del Govern,

Decreto:

Títol I

Mesures en l'àmbit de l'obra pública

Article 1

Modificació de la Llei 3/2007, de 4 de juliol, de l'obra pública

Es modifica l'article 19 de la Llei 3/2007, de 4 de juliol, de l'obra pública, que resta redactat de la manera següent:

«Article 19 Tramitació de projectes d'obres de competència de la Generalitat

»1. El projecte ha d'ésser redactat per un o una projectista, sota el control del promotor i, si escau, del gestor, i ha d'ésser visat pels col·legis professionals si així ho determina la legislació. El coordinador o coordinadora de seguretat i salut en la fase d'elaboració del projecte ha de redactar els documents que són exigibles d'acord amb la legislació de seguretat i salut en el treball.

»2. La tramitació del projecte s'ha de subjectar al procediment que estableix la legislació sectorial, el qual ha de complir el que determinen els apartats del 3 al 5.

»3. El projecte ha d'ésser aprovat tècnicament pel promotor de l'obra, després d'haver estat emès l'informe de supervisió preceptiu.

»4. La informació pública i l'audiència del projecte serveixen per a donar compliment a la informació de la relació de béns i drets afectats que requereix la legislació sobre expropiació forçosa.

»5. Si no s'ha elaborat ni s'ha tramitat cap estudi informatiu o avantprojecte, o si aquest document no ha estat sotmès a la preceptiva declaració d'impacte ambiental d'acord amb la legislació sectorial aplicable o amb la legislació mediambiental, el projecte ha d'ésser sotmès a aquest tràmit.»

Títol II

Mesures administratives

Article 2

Modificació de la Llei 13/1996, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge

Es modifica l'apartat 1 de l'article 7 de la Llei 13/1996, de 29 de juliol, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

«1. L'Institut Català del Sòl ha de destinar l'import de les fiances que tingui en dipòsit a inversions per a la construcció pública d'habitatges, amb una atenció especial a les promocions en règim de lloguer i a actuacions directes en nuclis antics o subjectes a un procés de renovació urbana, i també a les finalitats que li són pròpies d'acord amb la seva regulació. En aquestes actuacions, la col·laboració i la coordinació amb els ajuntaments afectats s'han de dur a terme d'acord amb el que estableix l'apartat 2. En tot cas, l'Institut Català del Sòl ha de mantenir disponibilitats per un import no inferior al 5 % d'aquests recursos per a garantir l'efectivitat en el pagament de les cancel·lacions i les devolucions consegüents que s'esdevinguin.»

Títol III

Mesures en matèria d'urbanisme i habitatge

Article 3

Modificació del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme

1. Es modifiquen les lletres b) i d), de l'apartat 5 i es modifica l'apartat 6 de l'article 8 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, que resten redactades de la manera següent:

«b) Cal garantir l'accés telemàtic en un format interoperable al contingut íntegre dels instruments de planejament i de gestió urbanística vigents.»

«d) Es desenvolupen per reglament les formes de consulta i divulgació dels instruments de planejament i de gestió urbanística i els mitjans d'accés de la ciutadania a aquests instruments i la prestació d'assistència tècnica perquè puguin comprendre'ls correctament.»

«6. Els organismes públics, els concessionaris de serveis públics i els i les particulars han de facilitar la documentació i la informació necessàries per a la redacció dels plans urbanístics i dels instruments de gestió urbanística en un format interoperable.»

2. Es modifica l'apartat 8 de l'article 9 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

«8. El planejament urbanístic i les ordenances sobre edificació i ús del sòl només poden establir condicionants en els usos del sòl que comportin restriccions a l'accés o a l'exercici de les activitats econòmiques si aquests no vulnereu els principis i requisits establerts per la Directiva de serveis i estan justificats per raons imperioses d'interès general d'acord amb la mateixa Directiva. Aquestes restriccions s'han d'ajustar als principis de necessitat, proporcionalitat i no-discriminació i quedar pertinentment justificades en la memòria del pla en ponderació amb la resta d'interessos generals considerats en el planejament.»

3. Es modifica la lletra b) de l'apartat 1 de l'article 9 *bis* del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

«b) Als espais de les parcel·les en sòl urbà no ocupats per les edificacions i altres construccions auxiliars d'aquestes, quan les instal·lacions es destinin a reduir la demanda energètica de l'edificació i no superin el metre d'alçada des de la rasant del sòl ni comportin una ocupació de la parcel·la superior al 25 % de la seva superfície no edificable. Sens perjudici d'això, en el cas de construccions amb tipologia d'edificació aïllada, les instal·lacions no poden superar els 2,2 metres d'alçada des de la rasant del sòl i no poden comportar una ocupació de la parcel·la superior al 50 % de la seva superfície no edificable.»

4. Es modifica l'apartat 2 de l'article 9 *bis* del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

«2. Els projectes d'obres per a la rehabilitació d'edificacions preexistents poden comportar l'autorització per ocupar, mentre subsisteixi l'edificació, sòls reservats a sistemes urbanístics o terrenys privats inedificables que siguin indispensables per instal·lar ascensors o altres elements relacionats amb l'accessibilitat de les persones, o per a reduir la demanda energètica anual de l'edifici mitjançant la intervenció sobre aquells elements de l'envolupant tèrmica que hi influeixin per donar compliment als requeriments i les exigències tècniques que el Codi tècnic d'edificació estableix per als elements intervinguts, i d'acord amb el que estableix la legislació en matèria de sòl, sempre que:

»a) Sigui inviable tècnicament o econòmicament qualsevol altra solució.

»b) No es perjudiqui sensiblement la funcionalitat del sistema urbanístic afectat o les condicions de ventilació, assolellament i vistes de les edificacions veïnes.

»En aquests supòsits no és necessària la modificació del planejament urbanístic.»

5. Es modifica la lletra b) de l'apartat 1 de l'article 23 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

«b) A l'Institut Català del Sòl, si ho determina el planejament urbanístic o la declaració de sector d'urbanització prioritària d'acord amb l'article 142.3, si així ho determina la persona titular del departament competent en matèria d'urbanisme d'acord amb l'article 157.3, i si s'acorda entre l'Institut Català del Sòl i l'ajuntament afectat.»

6. S'afegeix un nou apartat 2 a l'article 43 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

«2. Els percentatges de cessió de sòl corresponents a l'aprofitament urbanístic que estableix l'apartat anterior es redueixen a la meitat en el cas de promocions socials sense ànim de lucre que duguin a terme habitatges de protecció pública. Aquesta reducció s'ha d'aplicar amb els requisits següents:

»a) Que la totalitat dels terrenys afectats siguin de titularitat d'un o diversos promotors públics o privats sense ànim de lucre, que tinguin la condició de promotors socials d'acord amb la legislació sectorial vigent.

»b) Que siguin sectors d'ús residencial dominant.

»c) Que més de la meitat del sostre edificable estigui destinat a habitatge de protecció pública.»

7. Es modifica la lletra h) de l'apartat 6 de l'article 47 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

«h) Excepcionalment, les instal·lacions de producció d'energia mitjançant fonts renovables destinades a l'autoconsum amb l'objectiu de donar servei a activitats legalment implantades emplaçades en sectors limítrofs al sòl no urbanitzable i en els quals aquestes instal·lacions no puguin ésser construïdes, sia per insuficiència o per esgotament de l'espai disponible dins el sector.»

8. Es modifica la lletra b) de l'apartat 6 *bis* de l'article 47 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

«b) Que la persona promotora de l'habitatge familiar sigui un descendent de la persona titular d'una explotació rústica familiar situada al municipi. La persona titular de l'explotació rústica ha de residir en aquesta explotació.»

9. Es modifiquen l'apartat 2 i l'apartat 3 de l'article 52 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, que resten redactats de la manera següent:

«2. El règim d'ús del sòl urbanitzable no delimitat, mentre no se'n faci la transformació, s'ajusta al règim d'utilització, gaudi i disposició que estableix aquest capítol per al sòl no urbanitzable, si bé es poden autoritzar els usos i obres provisionals que descriu el capítol V.

»3. En sòl urbanitzable delimitat no és possible d'autoritzar els usos i les obres que regula l'article 47 per al sòl no urbanitzable. Amb caràcter provisional i transitori es poden autoritzar els usos i obres provisionals que descriu el capítol V.»

10. Es modifica l'apartat 1 de l'apartat 3 de l'article 53 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

«1. En els terrenys compresos en sòl urbanitzable delimitat sotmesos a planejament urbanístic derivat o en polígons d'actuació urbanística, en sòl urbanitzable no delimitat i, fora d'aquests àmbits, en els terrenys destinats a sistemes urbanístics, es poden autoritzar usos i obres de caràcter provisional que no prohibeixin la legislació i el planejament sectorials o el planejament territorial o urbanístic, mentre no s'hi hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'ocupació directa o d'expropiació corresponent per a l'execució de l'actuació urbanística que els pugui afectar.»

11. Es modifica la lletra a) de l'apartat 3 de l'article 53 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

«3.a) L'emmagatzematge o el dipòsit simple i mer de mercaderies, de béns mobles i l'aparcament de vehicles.»

12. Es modifica la lletra a) de l'apartat 3 de l'article 54 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

«3.a) La constitució de les garanties necessàries per a assegurar la reposició de la situació alterada al seu estat originari, en qualsevol de les formes admeses en dret, inclosa la hipoteca unilateral i per l'import que es determini en el moment d'atorgar la llicència d'obres.»

13. Es modifica l'apartat 3 de l'article 57 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

«3. Els plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social que, com a mínim, ha de complir els percentatges del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús, següents:

»a) El sòl corresponent al 40 % del sostre en actuacions de transformació urbanística del sòl urbanitzable.

»b) El sòl corresponent al 30 % del sostre en les actuacions que es realitzin en el sòl urbà no consolidat.

»Llevat que el planejament territorial o director urbanístic determinin una altra cosa, resten exempts d'aquesta obligació mínima els plans d'ordenació urbanística municipal dels

municipis que per llur escassa complexitat urbanística només distingeixen entre sòl urbà i sòl no urbanitzable.»

14. S'afegeix un nou apartat c) a l'article 93 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

«c) S'acrediti l'ordenació detallada de tot el sector, mitjançant un avanç de planejament urbanístic derivat que abasti tot el sector i que es desenvolupi en subsectors, a fi de garantir el que estableix l'apartat b d'aquest article.

»No obstant això, els plans urbanístics derivats poden ajustar l'ordenació detallada de l'avanç del planejament urbanístic derivat de la totalitat del sector.»

15. S'afegeix un nou apartat, el 7, a l'article 98 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

«7. Quan la modificació de la figura de planejament a la que es refereix l'apartat 1 tingui per objecte la construcció d'un equipament docent o sanitari de titularitat pública, prèvia declaració d'interès general a l'efecte, no serà exigible el manteniment de la superfície i funcionalitat dels sòls destinats a equipaments esportius.»

16. Es modifiquen el títol i els apartats 1, 2 i 3, i s'afegeix un apartat, el 3.bis, a l'article 103, del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

«Article 103

»Publicitat dels instruments de planejament i de gestió urbanística

»1. Els instruments de planejament i de gestió urbanística són públics. Tothom pot consultar-los en tot moment, informar-se de llur contingut i obtenir-ne còpies a l'ajuntament corresponent o al Registre urbanístic de Catalunya.

»2. El Registre urbanístic de Catalunya garanteix la publicitat dels instruments de planejament i de gestió urbanística en vigor mitjançant la consulta pública presencial i telemàtica, en format interoperable, dels instruments que hi són dipositats.

»3. La publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* dels acords d'aprovació definitiva dels plans urbanístics adoptats per l'Administració de la Generalitat ha d'incloure l'enllaç al Registre urbanístic de Catalunya que permeti fer la consulta telemàtica del contingut dels documents que conformen el pla, per tal de facilitar l'accés immediat al contingut dels instruments de planejament urbanístic.

»3 bis. En el termini màxim de dos mesos des de la fermesa en via administrativa dels instruments de gestió urbanística aprovats i de les seves modificacions, els ajuntaments han d'enviar una còpia completa de l'expedient a l'Administració de la Generalitat, que ha d'incloure la documentació i les dades al Registre urbanístic de Catalunya per permetre la consulta telemàtica, en format interoperable, del contingut dels documents que el conformen i així facilitar l'accés immediat al contingut dels instruments de gestió urbanística corresponents, tot garantint el compliment de la legislació en matèria de protecció de dades. Per ordre del conseller o consellera competent en la matèria, s'han d'establir les dades

genèriques i específiques que els ajuntaments han d'enviar al Registre, així com el format i el protocol d'enviament de les dades i dels documents associats als expedients de planejament i de gestió urbanística i la data en què ha de ser operativa aquesta nova forma de funcionament.

»4. Tothom té dret a ésser informat per escrit per l'ajuntament que pertorqui, en el termini d'un mes a comptar de la sol·licitud, del règim urbanístic aplicable a una finca o a un sector de sòl, mitjançant l'emissió de certificats de règim urbanístic. Els titulars del dret d'iniciativa en les actuacions d'urbanització exerceixen el dret de consulta mitjançant la sol·licitud dels corresponents certificats de règim urbanístic o, en el cas del sòl urbanitzable no delimitat, mitjançant el procediment de consulta establert per l'article 75.

»5. La publicitat relativa a una urbanització d'iniciativa privada ha d'explicitar la data d'aprovació definitiva del pla corresponent i l'òrgan administratiu que l'ha disposada, i no pot contenir cap indicació contradictòria amb el contingut del dit pla.»

17. Es modifica l'apartat 3 de l'article 115 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

«3. A l'efecte de les indemnitzacions que estableix la legislació aplicable en el cas de modificacions o revisions del planejament urbanístic que impedeixin o alterin la facultat de participar en actuacions de transformació urbanística, cal que els terrenys comptin amb planejament derivat en vigor, quan aquest és necessari, i, en tot cas, amb l'aprovació definitiva dels projectes d'urbanització i de reparcel·lació, quan sigui aplicable aquest sistema d'actuació. El termini per a desenvolupar, executar i patrimonialitzar els drets urbanístics es computa, en tot cas, des de la vigència del planejament urbanístic general o derivat que correspongui. En defecte de previsió expressa de terminis d'execució o que aquests no estiguin vinculats a l'aprovació definitiva i entrada en vigor del planejament, a efectes indemnitzatoris, les modificacions i revisions no tenen caràcter anticipat si han transcorregut tres anys des de l'entrada en vigor del planejament que prevegi el desenvolupament o des de que s'hagi establert la corresponent ordenació detallada, sempre que la demora no sigui imputable a l'Administració.»

18. S'afegeix un apartat, el 3 *ter*, a l'article 188 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, amb el text següent:

«3 *ter*. En el procediment de sol·licitud de llicència urbanística es pot sol·licitar una llicència bàsica prèvia quan es tracti d'obres de nova planta, de substitució o de rehabilitació, en qualsevol cas amb la finalitat de promoure i construir habitatge de protecció pública.

»L'obtenció d'aquesta llicència bàsica habilita la persona interessada a executar les obres que empara aquesta llicència, sens perjudici que, durant l'execució, el procediment de llicència ha de continuar fins que s'obtingui la validació de la resta de paràmetres urbanístics necessaris a través de l'obtenció de la corresponent llicència urbanística i les autoritzacions que escaiguin. El termini màxim de resolució de la llicència bàsica és d'un mes.

»L'inici de l'actuació amb llicència bàsica es produeix sota la responsabilitat solidària de la persona promotora, la constructora i la persona o persones tècniques que integren la direcció de l'obra. Aquesta responsabilitat abasta la conformitat de les obres amb l'ordenació urbanística aplicable i l'adequació al projecte presentat.

»La documentació que ha d'acompanyar la sol·licitud de llicència bàsica, que en tot cas ha d'incloure un projecte bàsic, així com el procediment d'atorgament i denegació, s'ha de regular en les ordenances municipals.

»El termini de resolució de la llicència urbanística és d'un mes des de la concessió de la llicència bàsica. En cas de denegació de la llicència urbanística, la construcció executada queda sense possibilitat d'ús ni funcionament, sens perjudici de les mesures de restabliment de la legalitat i sancionadora que corresponguin. La concessió de la llicència urbanística habilita per a la realització de la totalitat de l'execució en els termes sol·licitats en aquesta.»

19. Es modifica l'apartat 1 de l'article 202 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

«1. Els procediments de protecció de la legalitat urbanística caduquen si, un cop transcorregut el termini màxim de divuit mesos per dictar resolució, aquesta no ha estat dictada i notificada. Aquest termini resta suspès en els supòsits a què es refereix la legislació de procediment administratiu comú.»

20. Es modifica la disposició addicional vint-i-cinquena del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

«Disposició addicional vint-i-cinquena

»Urbanitzacions amb dèficits urbanístics

»1. El règim especial que estableix aquesta disposició és aplicable a les urbanitzacions residencials amb dèficits urbanístics implantades en el territori entre l'entrada en vigor de la Llei del sòl i ordenació urbana, de 12 de maig de 1956, i l'entrada en vigor de la Llei 9/1981, de 18 de novembre, de protecció de la legalitat urbanística, que tinguin obres d'urbanització pendents de recepció per part de l'ajuntament corresponent.

»2. Les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1 que, d'acord amb el planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta disposició, estan classificades com a sòl no urbanitzable i que hagin de mantenir aquesta classificació pel fet de tractar-se d'una classificació reglada o per la inadequació dels terrenys per al desenvolupament urbà, han de ser objecte d'una regulació per part dels plans especials urbanístics, pels plans de millora urbana o pels plans especials urbanístics de desenvolupament que inclogui:

»1. L'especificació del règim jurídic aplicable a les parcel·les edificades d'acord amb la regulació general del sòl no urbanitzable, distingint entre les edificacions implantades legalment i les que estan en situació assimilada de fora d'ordenació.

»2. La determinació de quins són els serveis urbanístics bàsics de què han de disposar les edificacions que es poden mantenir en ús i la forma de prestar-los, sigui mitjançant sistemes individuals o mitjançant la connexió a xarxes públiques properes. En tot cas, el cost d'aquests serveis ha d'anar a càrrec de les persones propietàries de les esmentades edificacions.

»3. Les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1 que no es trobin en el supòsit de l'apartat 2, amb independència de quina sigui la classificació atorgada pel planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta disposició, poden ser classificades i regulades com a sòl urbà no consolidat amb les següents especialitats:

»a) Per a classificar l'àmbit com a sòl urbà no consolidat cal valorar i justificar les possibilitats de reducció de l'àmbit de la urbanització a partir d'estudiar les possibilitats de concentració dels àmbits edificables i de la resposta de les persones propietàries sobre la seva voluntat de participar en la urbanització. En el cas que aquesta resposta doni una distribució irregular de

les persones propietàries interessades a participar en la urbanització, cal plantejar-se també les possibilitats de permutes de propietats i de fórmules de prestació individual dels serveis bàsics per a determinades parcel·les per tal d'acotar al màxim les obres d'urbanització.

»b) Dins l'àmbit de la urbanització s'han d'efectuar unes reserves de sòl per destinar-les a sistema urbanístic per als espais lliures en terrenys de menys del 20 % de pendent i a sistema urbanístic d'equipaments comunitaris de proximitat que, en conjunt, tinguin una superfície equivalent a entre 5 i 10 m² per habitatge. El pla ha de justificar la reserva que estableixi en funció de les necessitats del potencial de població, de la capacitat dels equipaments públics existents al municipi per absorbir les esmentades necessitats i de les possibilitats de reforçar o ampliar aquests equipaments i de facilitar-ne l'accés.

»c) Les persones propietàries que formen part de la urbanització han de cedir a l'administració competent el sòl lliure de càrregues d'urbanització en què es pugui materialitzar el 5 % de l'aprofitament urbanístic atribuït a l'àmbit d'actuació, excepte que la urbanització estigui consolidada per l'edificació en un 50 % o més de la seva superfície. El sòl obtingut pot ser alienat per l'administració actuant i el producte obtingut s'ha de destinar a pagar, totalment o parcialment, el cost d'implantació dels equipaments dins l'àmbit d'actuació o de l'ampliació o el reforçament de les infraestructures i els equipaments externs que han de donar servei a l'àmbit.

»d) No tenen l'obligació d'efectuar reserves per a habitatge de protecció pública.

»e) S'ha de concretar la forma de prestar els serveis urbanístics bàsics procurant establir sistemes de baix cost que reuneixin condicions tècniques homologables.

»f) Es poden efectuar recepcions parcials de les obres d'urbanització referides a determinats àmbits o infraestructures.

»4. No obstant el que estableix l'apartat 3, quan es tracti d'urbanitzacions classificades pel planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta disposició com a sòl urbanitzable o sòl urbà no consolidat:

»a) Si disposen de projecte de reparcel·lació inscrit al Registre de la Propietat, no poden acollir-se a les especialitats que estableixen els punts a) i b) de l'apartat 3.

»b) Si disposen d'ordenació detallada, però no de projecte de reparcel·lació inscrit al Registre de la Propietat, es pot plantejar una reducció de les reserves amb destinació als sistemes urbanístics per a espais lliures i d'equipaments comunitaris, donant compliment al que estableix l'especialitat del punt b) de l'apartat 3. Els sòls anteriorment destinats a les dites reserves han de passar a classificar-se com a sòl no urbanitzable.

»c) En el cas que eventualment es plantegin increments de sostre o de densitat per optimitzar l'ocupació de sòls amb bona posició territorial, els increments han de subjectar-se al compliment de les exigències generals establertes per aquesta llei per al sòl urbà no consolidat.

»5. En les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1, la depuració i el sanejament de les aigües residuals domèstiques es pot dur a terme mitjançant la connexió a xarxes públiques properes o, alternativament, mitjançant sistemes autònoms que han d'ésser homologats segons les normes tècniques corresponents i d'ésser de titularitat municipal. El cost d'aquests sistemes autònoms va a càrrec de les persones propietàries en els termes que estableix el planejament local.

»6. Les cessions per a sistemes urbanístics pendents d'ésser efectuades s'inscriuen a favor de l'ajuntament en el Registre de la Propietat per mitjà de la documentació que exigeix la legislació hipotecària, a partir de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, sense cap tipus de contraprestació ni de consentiment per part del titular registral.»

21. Es modifica la disposició addicional vint-i-sisena del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

«Vint-i-sisena

»Plans urbanístics per a la implantació d'actuacions declarades d'interès general superior

»1. Els plans directores urbanístics de delimitació i ordenació de sectors d'interès supramunicipal per a l'execució directa d'actuacions d'especial rellevància social o econòmica o de característiques singulars de l'article 56.1.g) es poden formular com a plans directores urbanístics per a la implantació d'actuacions que el Govern declari d'interès general superior. »També es poden formular com a plans urbanístics per a la implantació d'actuacions declarades d'interès general superior per part del Govern els plans directores urbanístics de delimitació d'una o de diverses àrees residencials estratègiques i de les determinacions necessàries per a l'execució directa d'aquestes actuacions, que regula l'article 56.1.f) així com les modificacions dels dits plans directores urbanístics.

»Als efectes del que estableix aquesta disposició, exclusivament, una determinada actuació es pot declarar d'interès general superior quan de manera degudament justificada hi concorrin raons excepcionals d'especial rellevància o repercussió territorial, social o econòmica.

»Aquests plans, que tenen la consideració d'instruments de caràcter excepcional, resten subjectes a la regulació especial continguda en aquesta disposició.

»2. A més de les determinacions d'execució directa que estableix l'article 56, els plans que regula aquesta disposició han d'incorporar les següents:

»a) La concreció del traçat i les característiques de les obres d'urbanització amb el nivell i la documentació propis d'un projecte d'urbanització.

»b) La documentació necessària que permeti executar la gestió urbanística integrada de l'àmbit o àmbits que es delimitin, per mitjà del sistema d'actuació urbanística que correspongui.

»c) La concreció dels usos o activitats que s'han d'implantar, amb el nivell i la documentació que exigeix la legislació de prevenció i control ambiental de les activitats per a l'obtenció d'autorització ambiental o llicència ambiental, si s'escau.

»2 bis. A més del que preveu l'apartat 2, els plans que regula aquesta disposició també poden incorporar la documentació pròpia del projecte tècnic que exigeix la legislació sobre ordenació de l'edificació per a l'obtenció de llicència urbanística de tota o part de l'edificació prevista en el pla.

»3. La presentació de propostes per a la formulació dels plans regulats en aquesta disposició correspon únicament als departaments de l'Administració de la Generalitat. El departament competent en matèria d'urbanisme ha de sotmetre la proposta a la declaració, per part del Govern, de l'interès general superior de l'actuació, amb la incorporació dels documents següents:

»a) La memòria justificativa de l'actuació, que compregui les raons d'especial rellevància o repercussió territorial, social o econòmica que motivin l'excepcionalitat i conveniència de formular aquest tipus d'instrument urbanístic, així com de la viabilitat tècnica i econòmica atenent els usos existents o previstos en l'entorn.

»b) L'adequació o vinculació de l'actuació en el planejament territorial vigent.

»c) Un estudi preliminar de la incidència ambiental i paisatgística de l'actuació.

»d) Els plànols d'emplaçament i delimitació de l'àmbit de l'actuació.

»e) Els plànols bàsics d'ordenació de l'actuació.

»f) Les característiques principals, la descripció i els plànols del edificis i les construccions de nova planta que es pretenguin construir.

»g) Les característiques principals i la descripció dels usos i les activitats que es pretenguin implantar.

»h) La previsió de disposar de recursos econòmics o d'obtenir finançament adequat i suficient per a costejar les actuacions proposades.

»Quan es tracti d'un projecte empresarial designat com a estratègic, d'acord amb l'article 24 de la Llei 18/2020, del 28 de desembre, de facilitació de l'activitat econòmica, que requereixi un pla urbanístic d'acord amb el que estableix l'apartat primer d'aquesta disposició, no cal aportar la documentació a què fan referència les lletres a), g) i h), en la mesura que aquesta hagi estat aportada anteriorment durant el procediment de designació com a projecte empresarial estratègic.

»El departament competent en matèria d'urbanisme ha de concedir un tràmit d'audiència a l'ajuntament del municipi o municipis compresos en l'àmbit territorial de l'actuació proposada i a l'Àrea Metropolitana de Barcelona si l'abast de la proposta del pla afecta algun municipi d'aquest àmbit, durant el termini d'un mes, perquè es manifestin amb relació a l'actuació d'interès general superior proposada.

»El conseller o consellera del departament competent en matèria d'urbanisme ha d'eleva la proposta de formulació del pla al Govern, amb l'informe previ favorable de la Comissió de Territori de Catalunya sobre l'adequació i compatibilitat de la proposta amb els objectius, les directrius i les determinacions del planejament territorial, i sobre la ponderació de la concurrència de l'interès urbanístic superior de l'actuació.

»4. L'acord del Govern que, si s'escau, declari l'interès general superior de l'actuació proposada ha de tenir el contingut següent:

»a) Ha d'apreciar la concurrència en l'actuació proposada de les raons excepcionals d'especial rellevància o repercussió territorial, social o econòmica que motivin la declaració.

»b) Ha de designar l'òrgan de l'Administració de la Generalitat al qual s'atribuiran funcions de coordinació interdepartamental de tots els documents que calgui elaborar per a la tramitació del planejament urbanístic i l'execució corresponent, especialment pel que fa a la coordinació dels informes sectorials dels diversos departaments i organismes per raó de llurs competències.

»En el cas dels projectes empresarials estratègics, l'òrgan responsable de la coordinació interdepartamental és l'Oficina de Gestió Empresarial, com a impulsora de la finestra única empresarial.

»L'acord de declaració de l'interès públic s'ha de publicar en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, s'ha de comunicar al departament que hagi formulat la proposta, a la Comissió de Territori de Catalunya, i s'ha de notificar a les entitats locals compreses en l'àmbit.

»5. La formulació, tramitació i aprovació dels plans regulats en aquesta disposició s'han de subjectar al que estableix el títol tercer de la Llei per als plans directores urbanístics de l'article 56, amb les especificitats regulades en els apartats següents.

»6. La tramitació dels plans que regula aquesta disposició té caràcter preferent per a l'actuació del conjunt de l'Administració de la Generalitat.

»Els departaments i les entitats i organismes que integren el sector públic institucional de l'Administració de la Generalitat han d'emetre els informes a què es refereix l'article 83.3 en el termini d'un mes; en el cas que una disposició autoritzi un termini més llarg, no pot ser superior a dos mesos.

»7. Els plans que prevegin la implantació d'activitats que requereixin l'obtenció de l'autorització o llicència ambiental d'acord amb el que estableix la Llei 20/2009, del 4 de juliol, de prevenció i control ambiental de les activitats, l'obtenció d'aquesta s'ha de dur a terme d'acord amb el que estableix la dita Llei, amb les regles següents:

- »a) La tramitació i resolució corresponen als òrgans ambientals del departament competent en matèria de medi ambient, inclosos els supòsits d'activitats subjectes a l'obtenció de la llicència ambiental.
- »b) L'òrgan urbanístic que tramita el pla urbanístic, prèviament a l'aprovació inicial, ha de trametre l'estudi d'impacte ambiental i la documentació del projecte d'activitats incorporada en el pla a l'òrgan ambiental competent, el qual en durà a terme la verificació formal i la suficiència en els termes de l'article 19 de la llei.
- »c) El resultat favorable de la suficiència i la idoneïtat de l'estudi d'impacte ambiental i de la documentació del projecte d'activitat s'ha de comunicar a l'òrgan urbanístic que tramita el pla urbanístic per a continuar els tràmits de l'aprovació inicial, amb indicació de les administracions públiques i les persones interessades a qui cal adreçar les consultes durant el tràmit d'informació pública.
- »d) Els tràmits d'informació pública que estableixen els procediments d'autorització i llicència ambiental s'han de fer de manera conjunta amb el tràmit d'informació pública que regula l'article 86 *bis*.3, juntament amb les consultes a les administracions públiques afectades i a les persones interessades que hagi indicat l'òrgan ambiental, i s'han de sol·licitar els informes que estableixen els procediments corresponents i els altres informes preceptius que, atenent la naturalesa de l'activitat, hagi indicat l'òrgan ambiental.
- »La participació dels municipis en la tramitació ambiental resta integrada en el tràmit d'informació pública i de consulta que segueix a l'aprovació inicial dels plans directores urbanístics.
- »e) Un cop fets els tràmits anteriors, l'òrgan competent en la tramitació del pla n'ha de trametre el resultat a l'òrgan ambiental, amb les modificacions introduïdes en la documentació, si s'escau, perquè continuï la tramitació del procediment d'obtenció de l'autorització o la llicència ambiental que correspongui.
- »f) La resolució del procediment d'obtenció de l'autorització o la llicència ambiental que regula aquest apartat s'ha de dictar i notificar en el termini de tres mesos a comptar de la finalització del tràmit d'informació pública conjunt a què fa referència la lletra c).
- »Mentrestant, la tramitació urbanística de l'aprovació del pla resta en suspens fins que es trametin les actuacions fetes a l'òrgan que hagi aprovat inicialment el pla, per a la represa del procediment d'aprovació.
- »g) En el supòsit que l'òrgan ambiental competent denegui l'autorització o la llicència ambiental, o dicti qualsevol altra resolució que n'impedeixi la continuació, s'ha d'impedir la tramitació del pla respecte de les determinacions dels edificis de nova planta i la implantació de les activitats projectades.
- »En aquests casos, l'entitat que ha formulat el pla pot presentar novament la documentació exigida per a iniciar un nou tràmit d'obtenció d'autorització ambiental o llicència ambiental, que donarà lloc, si s'escau, a un nou tràmit d'informació pública i de consultes.
- »8. Les modificacions dels plans regulats en aquesta disposició s'han de tramitar d'acord amb el que estableixen els articles 96 i següents d'aquesta llei, amb les especificitats següents:
- »a) Les modificacions que afectin les determinacions del sistema d'actuació urbanística, instrument de gestió urbanística i projecte d'urbanització, se subjecten a la regulació del procediment d'aprovació corresponent continguda en el títol quart.
- »b) Les modificacions que afectin les determinacions relatives a l'execució de les edificacions i construccions de nova planta se subjecten a la regulació establerta en llur normativa reguladora, i en correspon l'aprovació a l'administració actuant.
- »c) Les modificacions que afectin les determinacions relatives a la implantació de les activitats projectades se subjecten a la regulació establerta en llur normativa reguladora i en correspon

l'aprovació a l'òrgan ambiental competent, si es refereixen a activitats en règim d'autorització o llicència ambiental, o a l'administració actuant en la resta de casos.

»d) A qualsevol altra modificació diferent de les anteriors que afecti les determinacions regulades en la legislació sectorial se li aplica el règim de modificació que estableix aquesta.

»9. A més dels efectes que estableix l'article 106, l'aprovació dels plans que regula aquesta disposició implica les qüestions següents:

»a) L'execució de la gestió urbanística integrada de l'àmbit o àmbits delimitats pels plans té els efectes jurídics i econòmics que corresponguin en funció del sistema de gestió considerat, d'acord amb el que estableix el títol quart.

»b) L'obligació i l'interès immediat de l'execució de les obres d'urbanització bàsiques i, en el cas que s'hagi incorporat la documentació pròpia del projecte tècnic de tota o part de l'edificació prevista en el pla, també l'obligació de l'edificació dels solars resultants per als quals s'hagi concretat l'edificació.

»c) La urbanització dels terrenys i, en el cas que s'hagi incorporat la documentació pròpia del projecte tècnic de tota o part de l'edificació prevista en el pla, la construcció de les edificacions de nova planta i la implantació dels usos i les activitats projectades, que s'han de dur a terme amb subjecció a les determinacions i el programa temporal o pla d'etapes previstos en la documentació dels plans, sense que calgui disposar de cap altre títol urbanístic habilitant.

»En tot cas, si per a l'execució de les obres d'urbanització i d'edificació o per a l'inici dels usos o de les activitats projectades, la legislació sectorial exigeix l'obtenció d'altres autoritzacions o llicències, cal promoure'n l'obtenció prèviament a l'inici.

»L'inici de les obres d'edificació i l'inici dels usos i les activitats que estableix el pla s'han de comunicar prèviament a l'ajuntament corresponent.

»d) La vigència i els efectes de l'autorització o la llicència ambiental atorgada per a la implantació de les activitats projectades, sempre que aquesta sigui requerida per la Llei 20/2009, del 4 de juliol, de prevenció i control ambiental de les activitats, i també l'inici i el règim de control corresponents, se subjecta a les determinacions de la legislació sectorial aplicable, i correspon als òrgans ambientals competents l'exercici de les potestats que tenen atribuïdes legalment.

»e) És aplicable el règim de declaració d'incompliment de les obligacions d'urbanitzar o d'edificar i els efectes que regulen, respectivament, els articles 150 i 151.

»10. L'execució dels plans que regula aquesta disposició correspon a l'administració actuant, que exerceix les potestats que la legislació urbanística atribueix amb relació a la gestió, la intervenció en l'edificació i ús del sòl i la protecció de la legalitat, amb l'assistència del departament competent en matèria d'urbanisme, quan no intervingui com a administració actuant, i en coordinació amb la resta d'administracions que hagin d'intervenir en compliment de la legislació sectorial aplicable.

»No obstant això, l'execució de l'actuació urbanística es pot complementar amb la formalització de convenis interadministratius entre el departament competent en matèria d'urbanisme, el municipi o municipis compresos en l'àmbit del pla i l'administració actuant, si és diferent dels anteriors.

»11. L'aprovació definitiva dels plans regulats per aquesta disposició suposa la generació, com a càrrega d'urbanització, d'un cànon urbanístic a favor del municipi o municipis compresos en llur àmbit, en contraprestació pel caràcter immediatament executiu amb relació a la construcció d'edificacions de nova planta sense necessitat de disposar d'altres títols urbanístics habilitants, amb les característiques següents:

»a) El cànon és del 2 % sobre l'import constituït pel cost real i efectiu de la construcció projectada en el pla que sigui objecte d'execució directa.

»b) El cànon es genera en el moment d'iniciar-se les obres d'edificació corresponents sobre la base de l'import del pressupost d'execució material, amb la comunicació prèvia a què fa referència la lletra c) de l'apartat 9.

»c) La gestió i la recaptació del cànon corresponen al municipi.

»d) Els recursos obtinguts per mitjà d'aquest cànon s'han de destinar als municipis.

»12. Sens perjudici dels terminis regulats en aquesta disposició, en el cas dels projectes empresarials estratègics és aplicable l'article 47 del Decret 131/2022, del 5 de juliol, del Reglament de la Llei de facilitació de l'activitat econòmica, que permet la tramitació preferent i urgent per part de les administracions públiques afectades per tal de reduir els terminis i impossibilitar les pròrrogues.»

22. S'afegeix una disposició transitòria, la vint-i-dosena, al Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

«Vint-i-dosena

»Termini de dissolució dels consorcis urbanístics per a l'execució de les àrees residencials estratègiques

»Els consorcis urbanístics constituïts entre l'Institut Català del Sòl i els ajuntaments per a l'execució de les àrees residencials estratègiques s'han de dissoldre en el termini d'un any a comptar des de l'entrada en vigor d'aquesta disposició transitòria. La dissolució del consorci comporta les corresponents compensacions econòmiques entre els seus membres pel que fa a les despeses sufragades fins a la data, tant per a la modificació de planejament com per a la gestió de l'àrea residencial estratègica.»

23. S'afegeix una nova disposició transitòria, la vint-i-tresena, al Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

«Vint-i-tresena

»La reducció prevista en l'article 43.2 s'aplica a les actuacions que, en el moment de la seva entrada en vigor no disposin d'un instrument de planejament aprovat inicialment que en reguli l'ordenació detallada.»

Article 4

Modificació del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme

1. Es modifica l'apartat 1, la lletra d) de l'apartat 2 i l'apartat 3 de l'article 17 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

«Article 17

»Publicitat dels instruments urbanístics

»1. Els instruments de planejament i de gestió urbanístics vigents són públics i qualsevol persona pot consultar-los en tot moment, informar-se de llur contingut i sol·licitar l'obtenció de còpies a l'ajuntament corresponent o al Registre urbanístic de Catalunya.

»2. Als efectes del que estableix l'apartat anterior, els ajuntaments:

- »a) Han de tenir un exemplar complet i degudament diligenciat de cada un dels instruments de planejament i gestió urbanístics vigents a disposició del públic durant l'horari d'oficina.
- »b) Han de facilitar còpies dels instruments de planejament i gestió urbanístics vigents a qui les sol·liciti.
- »c) Han d'adoptar les mesures organitzatives necessàries per a garantir que s'atenguin les sol·licituds d'informació que pugui formular qualsevol persona, per escrit o per mitjà de consulta verbal, sobre les determinacions dels instruments de planejament i gestió urbanístics vigents.
- »d) Han de promoure la possibilitat de consultar els instruments de planejament i gestió urbanístics per mitjans telemàtics i en un format interoperable.
- »3. Els ajuntaments han de garantir la consulta per mitjans telemàtics, com a mínim, de la memòria, de les normes urbanístiques i dels plànols d'ordenació dels instruments de planejament municipal, general i derivat, i de la memòria, plànols i altres documents dels instruments de gestió urbanística, vigents en llur àmbit territorial, garantint el compliment de la legislació de protecció de dades. La consulta per mitjans telemàtics també ha de permetre l'accés a les dades genèriques i específiques de l'expedient.»

2. Es modifica l'article 18 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

«Article 18

»Registre urbanístic de Catalunya

»1. El Registre urbanístic de Catalunya té per objecte garantir la publicitat dels instruments de planejament i gestió urbanística en vigor i ha de permetre la consulta pública d'aquests instruments tant de forma presencial com per mitjans telemàtics i en format interoperable.

»2. El Registre depèn del Departament competent en matèria d'urbanisme i correspon a les comissions territorials d'urbanisme la recopilació, el dipòsit i el tractament dels documents i dades que l'integren relatius a llur àmbit territorial, i facilitar la consulta de forma presencial d'aquests documents.

»3. S'ha d'incorporar al Registre un exemplar complet de tots els instruments de planejament i de gestió urbanística vigents en l'àmbit de Catalunya, inclosos els plans urbanístics derivats i els instruments de gestió urbanística aprovats definitivament pels ajuntaments, garantint el format interoperable de la informació i el compliment de la legislació de protecció de dades.

»4. El Registre urbanístic de Catalunya ha de garantir l'accés telemàtic en format interoperable, com a mínim, a la memòria, a les normes urbanístiques i als plànols d'ordenació que integren els instruments de planejament en vigor. A aquests efectes, la documentació que s'ha de lliurar als òrgans de la Generalitat per a l'aprovació definitiva dels instruments de planejament urbanístic ha d'incorporar, a més de l'expedient complet en format paper, com a mínim el text de la memòria, les normes urbanístiques, els plànols d'ordenació i les dades genèriques i específiques en suport informàtic, d'acord amb els requeriments tècnics que el departament competent en matèria d'urbanisme estableix.

»5. També a aquests efectes, en el cas de plans derivats aprovats definitivament pels ajuntaments, la documentació que s'ha de lliurar a les comissions territorials d'urbanisme en compliment de l'article 86 de la Llei d'urbanisme ha d'incorporar, a més de l'instrument de

planejament complet en format paper, com a mínim, el text de la memòria, les normes urbanístiques, els plànols d'ordenació i les dades genèriques i específiques en suport informàtic, d'acord amb els requeriments tècnics que el departament competent en matèria d'urbanisme estableix.

»5 *bis*. En el termini màxim de dos mesos des de la fermesa en via administrativa dels instruments de gestió urbanística aprovats i de les seves modificacions, els ajuntaments han d'enviar una còpia completa de l'expedient a l'Administració de la Generalitat que ha d'incloure la documentació i les dades al Registre urbanístic de Catalunya que permeti la consulta telemàtica, en format interoperable, del contingut dels documents que el conformen, per tal de facilitar l'accés immediat al contingut dels instruments de gestió urbanística corresponents. A aquests efectes, la documentació que s'ha de lliurar ha d'incorporar, a més de l'expedient complet en format paper, com a mínim, el text de la memòria, plànols i altres documents dels instruments de gestió urbanística i les dades genèriques i específiques, en suport informàtic, d'acord amb els requeriments tècnics que el departament competent en matèria d'urbanisme estableix, que han de garantir el compliment de la legislació de protecció de dades. Aquesta nova manera de funcionar serà operativa en la data que estableixi el departament competent en matèria d'urbanisme.

»6. Qualsevol persona pot consultar els documents continguts en el Registre urbanístic de Catalunya i sol·licitar l'obtenció de còpies.»

Article 5

Modificació de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

1. S'afegeix un paràgraf a l'apartat 2 de l'article 15 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb el text següent:

«En la transmissió d'habitatges en zones declarades mercat residencial tensat, l'Administració de la Generalitat pot exercir el dret de tanteig i retracte en aquests àmbits.»

2. S'afegeix la lletra c) a l'apartat 1 de l'article 79 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb el text següent:

«c) Que així ho estableixin programes específics de foment de l'accés a l'habitatge i de la rehabilitació.»

3. Es modifica l'apartat 1 de l'article 83 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

«1. Els habitatges amb protecció oficial se subjecten al règim de preus de venda i de rendes que correspon abonar als usuaris com a màxim, determinats d'acord amb els articles del 83 *bis* al 83 *ter* o els que estableixin, en el seu cas, els programes específics de foment de l'accés a l'habitatge i de la rehabilitació.»

4. Es modifica l'apartat 9 de l'article 95 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

«La inscripció al Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial caduca en el termini de dos anys, llevat que sigui renovada abans del transcurs d'aquest termini mitjançant la presentació d'una declaració responsable sobre el compliment dels requisits exigits.»

5. S'afegeix un apartat, el 4, a l'article 101 *bis* de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb el text següent:

«4. En el supòsit que es descriu al segon paràgraf de l'apartat 1 i en el cas de les primeres adjudicacions de l'apartat 2, els promotors poden optar per fer un procediment d'adjudicació en què es puguin presentar les persones inscrites al Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial que estiguin interessades en la promoció concreta de què es tracti. En aquest supòsit, tenen prioritat en l'adjudicació dels habitatges les persones presentades inscrites a l'esmentat Registre amb més antiguitat de la inscripció. Les persones inscrites que, tot i complir els requisits establerts a l'anunci, no participin en el procediment, causen baixa del registre llevat dels casos en què s'acrediti que l'habitatge o les condicions de contractació no són adequades per a la unitat de convivència.»

6. Es modifica la lletra f) de l'apartat 1 de l'article 124 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

«f) Negar-se a subministrar dades a l'Administració, obstruir o no facilitar les funcions d'informació, control o inspecció, o incomplir les obligacions de comunicació, en temps i forma, de les dades que han d'ésser objecte d'inscripció en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant i en el Registre de persones grans tenidores d'habitatge.»

7. Es modifica la Disposició addicional vint-i-setena de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

«1. Es crea el Registre de persones grans tenidores d'habitatge, amb caràcter administratiu, que depèn de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, al qual s'han d'inscriure les persones jurídiques que siguin grans tenidores d'acord amb el que estableix l'article 5 de la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, i les persones que, d'acord amb l'article 3.k) de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, tinguin la consideració de grans tenidores.

«2. Les persones a què fa referència l'apartat anterior, des del moment en què es compleixin els requisits que originen l'obligació d'inscriure's al Registre, han de comunicar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, la seva condició de grans tenidores, així com el nombre d'habitatges de què són titulars, sens perjudici que quan entri en vigor el reglament que reguli el funcionament del Registre, hagin de dur a terme aquesta inscripció, d'acord amb la forma, les dades i els terminis que determini el reglament.

«3. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha de col·laborar amb els ens locals, comarcals i supramunicipals i amb l'Administració de justícia per a facilitar la consulta de les dades recollides.»

Article 6

Modificació del Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària

1. S'afegeix un apartat 2 a l'article 2 del Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, amb el text següent:

«2. També estan subjectes al dret de tanteig i retracte de l'Administració de la Generalitat:

«1. La transmissió de qualsevol habitatge situat en una zona declarada mercat residencial tensat que sigui propietat d'un gran tenidor persona jurídica que estigui inscrit en el Registre de persones grans tenidores d'habitatge, d'acord amb el que estableix la disposició addicional vint-i-setena de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, o d'acord amb el que estableix l'article 3.k) de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge. Aquest dret d'adquisició preferent afecta la primera transmissió i les posteriors dels habitatges durant la vigència d'aquest Decret Llei.

No estan subjectes al tanteig i retracte que estableix el paràgraf anterior, les transmissions d'habitatges de nova construcció que es facin a persones físiques per al seu ús propi.

»2. L'adjudicació de qualsevol habitatge que provingui d'una subhasta administrativa o judicial.»

2. S'afegeix la lletra h) a l'apartat 3 de l'article 2 del Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, amb el text següent:

«h) L'Administració de la Generalitat de Catalunya no exerceix el dret de tanteig en el cas d'adquisicions d'habitatges per part de persones físiques que compleixin els següents requisits i que declarin acollir-se a aquesta excepció:

»1. Que estiguin inscrites en el Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial.

»2. Que es comprometin a sol·licitar, en el termini d'1 mes des de la data d'adquisició de l'habitatge, la qualificació de l'habitatge com habitatge amb protecció oficial de règim general o figura equivalent existent i amb caràcter permanent.

»3. Que es comprometin a destinar l'habitatge que adquireixin a habitatge habitual i permanent durant un període mínim de 10 anys, a comptar des de la data d'adquisició.

L'incompliment dels compromisos dels apartats 2 i 3 comporta l'exercici del dret de retracte per part de la Generalitat de Catalunya, en els termes que estableix la lletra e) d'aquest article.»

3. S'afegeix l'apartat 4 a l'article 2 del Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, amb el text següent:

«4. Tots els habitatges adquirits mitjançant l'exercici del dret de tanteig i retracte establert en aquest article s'han de qualificar de forma permanent com a habitatges amb protecció oficial de règim general o figura equivalent existent, encara que superin els preus màxims establerts per a la corresponent tipologia d'habitatges amb protecció oficial.

El preu màxim d'aquests habitatges en successives transmissions és el preu establert a l'escriptura pública d'adquisició de l'habitatge, incrementat amb la variació interanual de l'índex de preus al consum calculada en funció de les mitjanes anuals del conjunt de l'Estat, entre l'any de la qualificació i l'any de la formalització del contracte.

Aquest sistema de fixació dels preus s'aplica també al supòsit que estableix l'apartat 3.h) d'aquest article.»

4. S'afegeix un apartat 3 a la disposició transitòria única del Decret llei 1/2015, amb el text següent:

«3. Mentre no entri en vigor el Decret regulador que ha de desplegar el Registre de persones grans tenidores d'habitatge, les persones jurídiques que vulguin transmetre habitatges situats en una zona declarada mercat residencial tensat, d'acord amb el que estableix l'article 2.2 d'aquest Decret llei, han d'acreditar mitjançant certificació registral el nombre d'habitatges de què són propietàries en el moment de formalitzar l'escriptura de compravenda. Aquesta certificació s'ha de testimoniar en el títol.»

Article 7

Modificació de la Llei 11/2022, del 29 de desembre, de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles

1. Es modifica l'apartat 3 de l'article 1 de la Llei 11/2022, del 29 de desembre, de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles, que resta redactat de la manera següent:

«3. El Fons de Recuperació Urbana, Ambiental i Social de Barris i Viles d'Atenció Especial ha de contribuir a evitar el risc de fractura social i a fer front a la crisi ambiental per mitjà del millorament de les condicions de vida de la població als barris, viles i àrees urbanes que pateixen dèficits urbanístics, baixa qualitat de l'edificació, manca d'equipaments i serveis, dificultats d'accessibilitat, riscos ambientals, exposició greu als efectes de l'emergència climàtica, alta vulnerabilitat social i riscos d'exclusió.»

2. Es modifica l'apartat 3 de l'article 9 de la Llei 11/2022, del 29 de desembre, de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles, que resta redactat de la manera següent:

«3. Cadascuna de les actuacions finançades s'ha d'executar en un termini màxim de cinc anys a comptar de la data d'atorgament del finançament. Aquest termini es pot ampliar a vuit anys, sempre que al cap de quatre anys des de l'atorgament del finançament s'hagi executat el 50 % del pressupost global inclòs al programa memòria d'intervenció integral.»

3. Es modifica la lletra f) de l'apartat 3 de l'article 17 de la Llei 11/2022, del 29 de desembre, de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles, que resta redactada de la manera següent:

«f) El model de governança proposat, que expliciti tant la distribució de tasques i responsabilitats entre els membres del partenariat publicocomunitari, si n'hi ha, com la relació amb les diverses administracions públiques implicades i altres agents econòmics i socials.»

4. Es modifica l'apartat 1 de l'article 20 de la Llei 11/2022, del 29 de desembre, de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles, que resta redactat de la manera següent:

«1. La contribució del Fons de Recuperació Urbana, Ambiental i Social de Barris i Viles d'Atenció Especial a l'execució dels projectes que han obtingut finançament s'estableix en cada cas i ha de representar com a mínim el 50 % i com a màxim el 75 % del pressupost global del projecte, si bé excepcionalment pot arribar al 90 %, d'acord amb els criteris que determini la convocatòria corresponent.»

5. Es modifica l'apartat 2 de l'article 22 de la Llei 11/2022, del 29 de desembre, de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles, que resta redactat de la manera següent:

«2. El cens emfitèutic no pot tenir una durada superior a deu anys. L'import que ha d'ésser rescablat en cas de transmissió no pot ésser superior a la inversió efectuada sobre l'immoble afectat amb càrrec al Fons. Aquest import es redueix progressivament en funció del temps que resti del termini de durada establert.»

6. Es modifica l'apartat 3 de l'article 25 de la Llei 11/2022, del 29 de desembre, de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles, que resta redactat de la manera següent:

«3. Per a garantir que s'assoleixen els objectius de rellevància, eficiència i efectivitat en l'assignació i l'ús dels recursos públics i també de transparència i rendició de comptes, s'ha d'elaborar un pla d'avaluació de les actuacions que inclogui les avaluacions *ex ante*, *in itinere* i *ex post* que s'han de fer en els diversos moments del projecte. El departament competent en matèria d'actuacions de foment del programa de barris i àrees urbanes d'atenció especial ha d'aprovar el pla d'avaluació.»

Article 8

Modificació del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge

1. Es modifica l'apartat 1 de la disposició transitòria cinquena *bis* del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, afegida pel Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, que resta redactada de la manera següent:

«Cinquena *bis*

»Preus màxims de venda i de rendes d'acord amb el règim anterior

»1. Quan, de conformitat amb la disposició transitòria cinquena, és aplicable el sistema de determinació dels preus màxims de venda i de rendes d'acord amb el règim anterior, els habitatges amb protecció oficial se subjecten als preus i a les rendes màxims per metre quadrat de superfície útil següents:

Règim	Venda (€/m ²)		Lloguer/cessió d'ús(€/m ²)	
	Habitatge	Annexos	Habitatge	Annexos
Règim general	2.836,59	1.418,29	10,65	5,33
Règim especial	2.493,10	1.246,55	9,35	4,67
Preu concertat	3.001,68	1.200,67	10,65	4,26

Article 9

Modificació de la Llei 12/2017, de 6 de juliol, de l'arquitectura

1. S'afegeix un apartat, el 4, a l'article 12 de la Llei 12/2017, del 6 de juliol, de l'arquitectura, que resta redactat de la manera següent:

«4. Resten exempts de les especificitats que determina aquest capítol els contractes a què fa referència l'apartat 1 quan es tracti de projectes vinculats a habitatges de protecció pública.»

Article 10

Modificació del Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

1. S'afegeixen dues noves lletres, la k) i la l), a l'article 5 del Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, que resten redactades de la manera següent:

»k) Usos residencials: l'ús residencial de renda lliure i habitatge protegit en qualsevol modalitat; el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, allotjament dotacional (també el d'iniciativa privada) i allotjament amb espais comuns complementaris (públics privats).

»l) Ordenació detallada: inclou, com a mínim, el règim urbanístic del sòl i les zones i sistemes, amb les seves normes específiques. Les zones han de contenir els paràmetres d'ordenació, les condicions d'ordenació i edificació, les condicions dels usos i el sostre per usos de cada zona. Els sistemes han de contenir el tipus, l'àmbit, l'objecte, l'ús general i complementari, la titularitat, el sistema d'ordenació, l'ocupació i les condicions d'ordenació de l'edificació.»

2. Es modifica el segon apartat de l'article 7 del Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, que resta redactat de la manera següent:

»2. Als efectes d'aquest article:

»a) S'entén per àrees residencials el conjunt de zones i sistemes en sòl urbà o en sectors en sòl urbanitzable amb planejament urbanístic amb ordenació detallada aprovada i vigent, sempre que configuri una ordenació unitària que doni continuïtat al conjunt del teixit urbà residencial.

»b) S'entén que l'ús residencial és dominant quan el sostre dels usos residencials, tant privat com públic, representa més del 50% del sostre total de l'aprofitament privat.

»c) S'interpreta que hi ha continuïtat quan es produeix la contigüitat entre fronts de parcel·lació, vinculada a la confrontació d'ordenacions adjacents recolzades en un mateix vial.»

Disposició transitòria

Disposició aplicable fins a l'adaptació del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge

Primera

Fins a l'adaptació del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, a les modificacions introduïdes pels articles 5 i 6 d'aquest Decret llei, són aplicables les disposicions següents a les qualificacions dels habitatges amb protecció oficial:

1. Les característiques dels habitatges amb protecció oficial establertes a l'article 44 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, no són aplicables als habitatges existents que es qualifiquin, per l'exercici del dret de tanteig i retracte o d'acord amb programes específics de foment a l'accés a l'habitatge i de la rehabilitació, que s'han de regir per les condicions que preveuen aquests programes.

2. En el supòsit de sol·licituds de qualificació definitiva d'habitatges amb protecció oficial d'habitatges existents amb cèdula d'habitabilitat vigent que es qualifiquin d'acord amb programes específics de foment de l'accés a l'habitatge i la rehabilitació, la documentació a adjuntar és la següent:

a) Document acreditatiu de la titularitat dels habitatges i de la inexistència de càrregues i gravàmens que n'impedeixin l'ús.

b) Número d'identificació de la cèdula d'habitabilitat.

Segona

Fins a l'adaptació del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, al nou sistema de determinació de preus de venda i rendes màxims, són aplicables les disposicions següents:

1. Als efectes de determinar els ingressos màxims de les persones sol·licitants que accedeixin als habitatges amb protecció oficial qualificats d'acord amb el sistema de preus que estableix la disposició transitòria cinquena del Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, els ingressos de les unitats familiars o unitats de convivència s'han de ponderar amb els coeficients C (composició de la unitat) en funció dels membres de la unitat i el coeficient U (ubicació) de la zona A que estableix l'article 4.2 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge.

2. El preu de venda del sòl urbanitzat qualificat urbanísticament per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial no pot superar el 20 % del preu de venda per metre quadrat de superfície útil dels habitatges amb protecció oficial de règim general o règim especial, vigent en el moment de la transmissió.

3. El preu màxim de transmissió del dret de superfície d'un habitatge amb protecció oficial és del 85 % del preu màxim de venda.

Disposició derogatòria

Resten derogades les disposicions següents:

- L'article 97 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- El capítol III del Decret 106/3009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.
- L'apartat 2 de l'article 49 de la Llei 5/2017, de 28 de març, amb efectes de l'entrada en vigor de la modificació de l'article 24 de la mateixa Llei 5/2017, efectuada per l'article 27 d'aquesta Llei de mesures.
- L'apartat 6 de l'article 18 de la Llei 12/2027, del 6 de juliol, de l'arquitectura.
- La llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, i l'ordre PTO/82/2010, de 19 de febrer, per la qual s'aproven les bases reguladores dels ajuntaments de Catalunya per al finançament de l'execució de les obres d'execució previstos en el capítol IV de la Llei 3/2009, del 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics.

- L'article 28 del Decret 305/2006, del 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Disposició final primera

Manteniment del rang reglamentari

Les modificacions fetes al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, mantenen el rang reglamentari de decret a efectes de desplegament, modificació i derogació.

Disposició final segona

Entrada en vigor

Aquest Decret llei entra en vigor l'endemà d'haver estat publicat al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Barcelona, 25 de febrer de 2025

Salvador Illa i Roca

President de la Generalitat de Catalunya

Sílvia Paneque i Sureda

Consellera de Territori, Habitatge i Transició Ecològica

DISPOSICIONS GENERALS

DEPARTAMENT DE LA PRESIDÈNCIA

Decret llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme

El president de la Generalitat de Catalunya

L'article 67.6.a de l'Estatut d'autonomia de Catalunya estableix que els decrets llei són promulgats, en nom del rei, pel president o presidenta de la Generalitat.

D'acord amb això, promulgo aquest

DECRET LLEI

Preàmbul

La manca d'aprovació dels pressupostos de la Generalitat de Catalunya per al 2025 comporta per segon any consecutiu una nova situació de pròrroga pressupostària, en concret de la Llei 2/2023, de 16 de març, de pressupostos de la Generalitat de Catalunya per al 2023.

L'article 33 del text refós de la Llei de finances públiques de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 3/2002, de 24 de desembre, estableix que, si per qualsevol motiu l'1 de gener el pressupost no està aprovat, es considera prorrogat automàticament el de l'any anterior en els seus crèdits inicials fins a l'aprovació i la publicació dels nous al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Conseqüentment, durant un període de pròrroga pressupostària a l'exercici 2025 i sense perjudici del marc legal que comporta la situació de pròrroga, es planteja un seguit de reptes que el Govern de Catalunya ha d'afrontar i que, per raó de la seva urgència i necessitat, no es poden ajornar.

Cal tenir en compte que l'article 26 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya determina que els poders públics han d'establir mesures en normes amb rang de llei per tal de garantir el dret d'accedir a un habitatge digne.

L'article 137 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya estableix que correspon a la Generalitat la competència exclusiva en matèria d'habitatge, la qual inclou, entre altres, l'establiment de prioritats i objectius de l'activitat de foment de les administracions públiques de Catalunya en matèria d'habitatge i l'adopció de les mesures necessàries per a assolir-los, tant amb relació al sector públic com al privat. Aquest títol competencial fonamenta les mesures que s'adopten mitjançant aquest Decret llei, de forma respectuosa amb els drets dels ciutadans i, concretament, amb el dret a la propietat.

Així mateix, d'acord amb l'article 148.1.3 de la Constitució espanyola, es van assumir competències plenes en urbanisme, de manera que l'article 149 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya atorga també a la Generalitat competències exclusives en ordenació del territori, el paisatge i el litoral, i en urbanisme, sempre respectant les competències de l'Estat.

La problemàtica de l'accés a l'habitatge, considerat un dret fonamental, requereix que s'adoptin amb urgència mesures que permetin garantir-lo, tot i la inexistència d'un nou pressupost. Aquestes mesures afecten l'àmbit de l'habitatge pròpiament dit, mitjançant la incorporació de modificacions a la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge; al Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària; al Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, o a la Llei 11/2022, de 29 de desembre, de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles. També afecten la vessant urbanística, mitjançant previsions en el text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, o el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

A aquest efecte, la norma consta d'una part expositiva i d'una part dispositiva estructurada en tres títols, deu articles, una disposició transitòria, una disposició derogatòria i dues disposicions finals.

CVE-DOGC-A-25056101-2025

El primer títol, relatiu a mesures en matèria d'obra pública, conté l'article 1, que modifica la Llei 3/2017, de 4 de juliol, de l'obra pública, la qual estableix els requisits i els procediments que s'han de complir per, entre d'altres, projectar les obres públiques que la mateixa llei defineix; a més, les seves disposicions complementen la legislació sectorial aplicable a cada tipus d'obra. Tanmateix, la redacció actual de l'article 19, relatiu a la tramitació dels projectes d'obres, contradiu sovint les disposicions que, respecte a aquesta tramitació, estableixen les legislacions sectorials aplicables a cada tipus d'obra i produeix confusions o interpretacions errònies que, mitjançant la modificació que es proposa, es pretenen evitar.

El segon títol, relatiu a mesures administratives, incorpora, amb l'article 2 del Decret llei, una modificació de la Llei 13/1996, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge, ja que concreta el destí de les fiances que tingui en dipòsit l'Institut Català del Sòl per tal d'incrementar els recursos públics per destinar-los a inversions per a la construcció d'habitatge públic protegit, així com l'obligació de mantenir disponibilitats per un import no inferior al 5 % per garantir l'efectivitat en el pagament de les cancel·lacions i les devolucions corresponents.

El tercer títol, relatiu a mesures en matèria d'urbanisme i habitatge, incorpora, de l'article 3 al 9, diverses modificacions del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC); del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC); de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge; del Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària; de la Llei 11/2022, de 29 de desembre, de millorament urbà, ambiental i socials dels barris i les viles; del Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de la Llei 12/2017, de 6 de juliol, de l'arquitectura, i a l'últim del Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

Les modificacions introduïdes en el TRLUC i en el RLUC es refereixen a àmbits com la publicitat dels instruments de gestió urbanística a fi de garantir el mateix nivell de publicitat i informació que les figures de planejament urbanístic, i es configuren d'aquesta manera com una garantia del dret d'accés a la informació pública dels ciutadans.

Així mateix s'incorporen diverses modificacions d'altres preceptes del TRLUC i també una disposició addicional, la vint-i-cinquena, per garantir la necessària seguretat jurídica que ha de donar la regulació vigent aplicable i evitar previsions que puguin dificultar-ne l'aplicació, ajustant les seves determinacions a disposicions que, per competència, esdevenen d'obligat compliment i derogant aquelles normes que, per coherència, cal eliminar de l'ordenament jurídic.

També s'estableixen mesures per fomentar l'habitatge públic protegit i altres tipus d'allotjament: es garanteix l'eficàcia en la gestió del sòl destinat a aquest tipus d'habitatge, se simplifica l'obtenció del permís per iniciar-ne l'execució i la promoció, i s'agilitza la contractació per a la redacció del projecte i la direcció d'obra.

D'altra banda, s'incorporen mesures relatives a les explotacions familiars agràries a fi de fer front a la problemàtica derivada de procediments successoris i per facilitar la continuïtat d'activitats en sòl rústic, legalment implantades, les quals contribueixen a l'economia del municipi on s'ubiquen.

Cal destacar també les mesures incorporades al TRLUC per fomentar la simplificació del sector públic institucional: s'eliminen els consorcis urbanístics en les AREs, que se substitueixen per convenis urbanístics, i es regula un règim transitori per seguretat jurídica.

Pel que fa a les mesures vinculades a la disposició addicional vint-i-cinquena i la derogació de la Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, així com de l'Ordre PTO/82/2010, vinculada a l'esmentada norma, es justifiquen per tal de resoldre la problemàtica d'un gran nombre d'urbanitzacions en sòl rústic. S'estableix un règim especial per abordar el problema de les urbanitzacions nascudes els anys 60 i 70, consolidades sovint amb mancances i processos d'urbanització inacabats, que han aflorat atesa la tendència actual de convertir-les de segona a primera residència.

Quant a les mesures relatives a modificacions de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, moltes són necessàries per adaptar-la a la Llei 12/2023 estatal, pel dret a l'habitatge, amb l'objectiu de revertir les deficiències o insuficiències del mercat d'habitatge i afavorir l'equilibri entre l'oferta d'habitatge i la necessitat de residència habitual en els municipis declarats zones de mercant residencial tensat. Així, s'estableixen mesures per reforçar la seguretat jurídica i l'eficàcia de les competències de l'Administració per tal de mobilitzar directament els habitatges propietat de grans tenidors, a fi de garantir a les famílies l'accés a un habitatge digne i adequat.

Així mateix, cal ampliar els àmbits en què l'Administració pot exercir els drets de tanteig i retracte per tal d'afavorir l'existència d'una oferta d'habitatge suficient i adequada, que doni resposta a la demanda existent i permeti un equilibri del mercat, i que asseguri la transparència i un correcte funcionament d'aquest mercat.

CVE-DOGC-A-25056101-2025

La previsió de programes específics és precisament una mesura orientada a disposar d'habitatges assequibles suficients i en condicions d'habitabilitat per poder atendre les necessitats de la població que requereix un allotjament.

S'incorporen també modificacions per concretar el règim de subjecció o exclusió dels habitatges de protecció oficial al règim de preus de venda i rendes corresponents, mesures necessàries per fomentar la incorporació del parc ja existent d'habitatges al règim de la protecció oficial, amb el consegüent increment del parc protegit i la reducció de l'especulació.

Correlativament a les mesures esmentades, cal establir-ne unes altres d'addicionals per garantir la protecció del dret a l'habitatge que correspon a l'Administració. Així, amb la modificació del termini de caducitat de la inscripció en el Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial o amb la previsió de la manifestació de la voluntat de les persones inscrites prèviament a l'oferiment de l'adjudicació, s'estableixen mesures per garantir una gestió més eficient en aquest àmbit.

D'una altra banda, s'incorpora una infracció amb caràcter greu a l'article 124, relativa a la negativa al subministrament de dades a l'Administració en relació amb el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats o el de persones grans tenidores d'habitatges.

Precisament en relació amb aquest darrer punt es modifica la disposició addicional vint-i-sisena per concretar el desenvolupament reglamentari que ha de permetre l'entrada en funcionament del Registre de persones grans tenidores, la necessitat del qual es determina com a prioritària en el moment actual per tal d'identificar els habitatges que són susceptibles de mobilització per part de les administracions públiques.

En aquesta línia de mesures es modifica el Decret Llei 1/2015, de 24 de març, en l'article 5, per tal d'afegir supòsits addicionals de subjecció al dret de tanteig i retracte de l'Administració, perquè els pugui exercir per afavorir l'equilibri entre l'oferta d'habitatge i la necessitat de residència habitual en els municipis declarats zones de mercat residencial tensat. De la mateixa manera, s'afegeix una previsió en l'article 2.3 del Decret Llei 1/2015 per concretar supòsits en què no s'exercirà el dret de tanteig en relació amb determinades persones físiques inscrites al Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial.

S'ha de tenir en compte, per acabar, que es preveu que tots els habitatges adquirits mitjançant l'exercici del dret de tanteig i retracte s'hauran de qualificar de forma permanent com a habitatges amb protecció oficial, encara que no superin els preus màxims establerts per la corresponent tipologia d'habitatges amb protecció oficial, com a mesura per incrementar el parc específic d'habitatges amb protecció oficial de règim general o figura equivalent.

Per la seva banda, l'article 7 incorpora diverses modificacions de la Llei 11/2022, de 29 de desembre, de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles, per tal de facilitar-ne l'aplicació sense necessitat de preveure, en tot cas, un desenvolupament reglamentari per concretar-la.

Finalment, cal fer esment de la modificació del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, mitjançant l'article 8, concretament de la disposició transitòria cinquena *bis*, en l'article 7 del Decret Llei, per actualitzar els preus de venda i rendes màximes que s'apliquen durant la transitorietat de règim jurídic aplicable, garantir la viabilitat de les noves promocions arreu del territori i facilitar el finançament de les promocions.

L'article 9 incorpora modificacions de la Llei 12/2017, de 6 de juliol, de l'arquitectura, per establir una simplificació administrativa de la redacció i l'encàrrec de projectes, essencials en l'àmbit de l'habitatge que ens ocupa.

Finalment, l'article 10 incorpora modificacions al Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, per tal d'adaptar la norma a les circumstàncies sobre les noves modalitats d'habitatge que han anat sorgint, tal com queda reflectit en les diferents normatives que s'han aprovat en relació amb l'habitatge.

La disposició transitòria que recull el Decret Llei és per concretar les disposicions aplicables fins a l'adaptació del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, a les modificacions que el mateix Decret Llei incorpora. Concreta les disposicions aplicables a les qualificacions dels habitatges amb protecció oficial.

D'acord amb la situació exposada i amb l'article 38 de la Llei 13/2008, de 5 de novembre, de la presidència de la Generalitat i del Govern, el Govern, davant la necessitat extraordinària i urgent que suscita la situació de pròrroga esmentada, pot dictar disposicions legislatives provisionals, sota la forma de decret llei, en els termes de l'article 64 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya. La norma del decret llei és que és un recurs extraordinari del Govern i, per tant, se n'ha de fer un ús prudent i limitat a les situacions que realment mereixen la consideració d'urgents i convenients.

CVE-DOGC-A-25056101-2025

Aquest decret llei respon als principis de bona regulació establerts a l'article 129 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, i a l'article 62 de la Llei 19/2014, de 29 de desembre, de transparència, accés a la informació i bon govern. El principi de necessitat ha quedat acreditat a la justificació i la concurrència del pressupost habilitant que exigeix l'article 64 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya ha quedat descrita en aquesta part expositiva.

D'acord amb els principis de necessitat i eficàcia, aquest decret llei es justifica per les raons d'interès general que persegueix aquesta norma i que exigeix un instrument jurídic eficaç; així, el decret llei és l'instrument més immediat per garantir-ne l'assoliment. D'altra banda, es compleix el principi de proporcionalitat, ja que es tracta de la regulació mínima i indispensable per a la consecució dels objectius descrits. De la mateixa manera, el principi de seguretat jurídica resulta plenament garantit perquè la norma respecta el sistema de fonts i la resta de l'ordenament jurídic, dins dels quals s'insereix coherentment.

En ús de l'autorització que concedeix l'article 64 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya; de conformitat amb l'article 38 de la Llei 13/2008, del 5 de novembre, de la presidència de la Generalitat i del Govern;

A proposta de la consellera de Territori, Habitatge i Transició Ecològica, i amb la deliberació prèvia del Govern,

Decreto:

Títol I

Mesures en l'àmbit de l'obra pública

Article 1

Modificació de la Llei 3/2007, de 4 de juliol, de l'obra pública

Es modifica l'article 19 de la Llei 3/2007, de 4 de juliol, de l'obra pública, que resta redactat de la manera següent:

«Article 19 Tramitació de projectes d'obres de competència de la Generalitat

»1. El projecte ha d'ésser redactat per un o una projectista, sota el control del promotor i, si escau, del gestor, i ha d'ésser visat pels col·legis professionals si així ho determina la legislació. El coordinador o coordinadora de seguretat i salut en la fase d'elaboració del projecte ha de redactar els documents que són exigibles d'acord amb la legislació de seguretat i salut en el treball.

»2. La tramitació del projecte s'ha de subjectar al procediment que estableix la legislació sectorial, el qual ha de complir el que determinen els apartats del 3 al 5.

»3. El projecte ha d'ésser aprovat tècnicament pel promotor de l'obra, després d'haver estat emès l'informe de supervisió preceptiu.

»4. La informació pública i l'audiència del projecte serveixen per a donar compliment a la informació de la relació de béns i drets afectats que requereix la legislació sobre expropiació forçosa.

»5. Si no s'ha elaborat ni s'ha tramitat cap estudi informatiu o avantprojecte, o si aquest document no ha estat sotmès a la preceptiva declaració d'impacte ambiental d'acord amb la legislació sectorial aplicable o amb la legislació mediambiental, el projecte ha d'ésser sotmès a aquest tràmit.»

Títol II

Mesures administratives

Article 2

Modificació de la Llei 13/1996, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge

CVE-DOGC-A-25056101-2025

Es modifica l'apartat 1 de l'article 7 de la Llei 13/1996, de 29 de juliol, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

«1. L'Institut Català del Sòl ha de destinar l'import de les fiances que tingui en dipòsit a inversions per a la construcció pública d'habitatges, amb una atenció especial a les promocions en règim de lloguer i a actuacions directes en nuclis antics o subjectes a un procés de renovació urbana, i també a les finalitats que li són pròpies d'acord amb la seva regulació. En aquestes actuacions, la col·laboració i la coordinació amb els ajuntaments afectats s'han de dur a terme d'acord amb el que estableix l'apartat 2. En tot cas, l'Institut Català del Sòl ha de mantenir disponibilitats per un import no inferior al 5 % d'aquests recursos per a garantir l'efectivitat en el pagament de les cancel·lacions i les devolucions consegüents que s'esdevinguin.»

Títol III

Mesures en matèria d'urbanisme i habitatge

Article 3

Modificació del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme

1. Es modifiquen les lletres b) i d), de l'apartat 5 i es modifica l'apartat 6 de l'article 8 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, que resten redactades de la manera següent:

«b) Cal garantir l'accés telemàtic en un format interoperable al contingut íntegre dels instruments de planejament i de gestió urbanística vigents.»

«d) Es desenvolupen per reglament les formes de consulta i divulgació dels instruments de planejament i de gestió urbanística i els mitjans d'accés de la ciutadania a aquests instruments i la prestació d'assistència tècnica perquè puguin comprendre'ls correctament.»

«6. Els organismes públics, els concessionaris de serveis públics i els i les particulars han de facilitar la documentació i la informació necessàries per a la redacció dels plans urbanístics i dels instruments de gestió urbanística en un format interoperable.»

2. Es modifica l'apartat 8 de l'article 9 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

«8. El planejament urbanístic i les ordenances sobre edificació i ús del sòl només poden establir condicionants en els usos del sòl que comportin restriccions a l'accés o a l'exercici de les activitats econòmiques si aquests no vulnereu els principis i requisits establerts per la Directiva de serveis i estan justificats per raons imperioses d'interès general d'acord amb la mateixa Directiva. Aquestes restriccions s'han d'ajustar als principis de necessitat, proporcionalitat i no-discriminació i quedar pertinentment justificades en la memòria del pla en ponderació amb la resta d'interessos generals considerats en el planejament.»

3. Es modifica la lletra b) de l'apartat 1 de l'article 9 *bis* del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

«b) Als espais de les parcel·les en sòl urbà no ocupats per les edificacions i altres construccions auxiliars d'aquestes, quan les instal·lacions es destinin a reduir la demanda energètica de l'edificació i no superin el metre d'alçada des de la rasant del sòl ni comportin una ocupació de la parcel·la superior al 25 % de la seva superfície no edificable. Sens perjudici d'això, en el cas de construccions amb tipologia d'edificació aïllada, les instal·lacions no poden superar els 2,2 metres d'alçada des de la rasant del sòl i no poden comportar una ocupació de la parcel·la superior al 50 % de la seva superfície no edificable.»

4. Es modifica l'apartat 2 de l'article 9 *bis* del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

«2. Els projectes d'obres per a la rehabilitació d'edificacions preexistents poden comportar l'autorització per ocupar, mentre subsisteixi l'edificació, sòls reservats a sistemes urbanístics o terrenys privats ineducables que siguin indispensables per instal·lar ascensors o altres elements relacionats amb l'accessibilitat de les persones, o per a reduir la demanda energètica anual de l'edifici mitjançant la intervenció sobre aquells elements de

CVE-DOGC-A-25056101-2025

l'envolupant tèrmica que hi influeixin per donar compliment als requeriments i les exigències tècniques que el Codi tècnic d'edificació estableix per als elements intervinguts, i d'acord amb el que estableix la legislació en matèria de sòl, sempre que:

»a) Sigui inviable tècnicament o econòmicament qualsevol altra solució.

»b) No es perjudiqui sensiblement la funcionalitat del sistema urbanístic afectat o les condicions de ventilació, assolament i vistes de les edificacions veïnes.

»En aquests supòsits no és necessària la modificació del planejament urbanístic.»

5. Es modifica la lletra b) de l'apartat 1 de l'article 23 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

«b) A l'Institut Català del Sòl, si ho determina el planejament urbanístic o la declaració de sector d'urbanització prioritària d'acord amb l'article 142.3, si així ho determina la persona titular del departament competent en matèria d'urbanisme d'acord amb l'article 157.3, i si s'acorda entre l'Institut Català del Sòl i l'ajuntament afectat.»

6. S'afegeix un nou apartat 2 a l'article 43 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

«2. Els percentatges de cessió de sòl corresponents a l'aprofitament urbanístic que estableix l'apartat anterior es redueixen a la meitat en el cas de promocions socials sense ànim de lucre que duguin a terme habitatges de protecció pública. Aquesta reducció s'ha d'aplicar amb els requisits següents:

»a) Que la totalitat dels terrenys afectats siguin de titularitat d'un o diversos promotors públics o privats sense ànim de lucre, que tinguin la condició de promotors socials d'acord amb la legislació sectorial vigent.

»b) Que siguin sectors d'ús residencial dominant.

»c) Que més de la meitat del sostre edificable estigui destinat a habitatge de protecció pública.»

7. Es modifica la lletra h) de l'apartat 6 de l'article 47 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

«h) Excepcionalment, les instal·lacions de producció d'energia mitjançant fonts renovables destinades a l'autoconsum amb l'objectiu de donar servei a activitats legalment implantades emplaçades en sectors limítrofs al sòl no urbanitzable i en els quals aquestes instal·lacions no puguin ésser construïdes, sia per insuficiència o per esgotament de l'espai disponible dins el sector.»

8. Es modifica la lletra b) de l'apartat 6 bis de l'article 47 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

«b) Que la persona promotora de l'habitatge familiar sigui un descendent de la persona titular d'una explotació rústica familiar situada al municipi. La persona titular de l'explotació rústica ha de residir en aquesta explotació.»

9. Es modifiquen l'apartat 2 i l'apartat 3 de l'article 52 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, que resten redactats de la manera següent:

«2. El règim d'ús del sòl urbanitzable no delimitat, mentre no se'n faci la transformació, s'ajusta al règim d'utilització, gaudi i disposició que estableix aquest capítol per al sòl no urbanitzable, si bé es poden autoritzar els usos i obres provisionals que descriu el capítol V.

»3. En sòl urbanitzable delimitat no és possible d'autoritzar els usos i les obres que regula l'article 47 per al sòl no urbanitzable. Amb caràcter provisional i transitori es poden autoritzar els usos i obres provisionals que descriu el capítol V.»

10. Es modifica l'apartat 1 de l'apartat 3 de l'article 53 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

«1. En els terrenys compresos en sòl urbanitzable delimitat sotmesos a planejament urbanístic derivat o en polígons d'actuació urbanística, en sòl urbanitzable no delimitat i, fora d'aquests àmbits, en els terrenys destinats a sistemes urbanístics, es poden autoritzar usos i obres de caràcter provisional que no prohibeixin la legislació i el planejament sectorials o el planejament territorial o urbanístic, mentre no s'hi hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'ocupació directa o d'expropiació corresponent per a l'execució de l'actuació urbanística que els pugui afectar.»

CVE-DOGC-A-25056101-2025

11. Es modifica la lletra a) de l'apartat 3 de l'article 53 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

«3.a) L'emmagatzematge o el dipòsit simple i mer de mercaderies, de béns mobles i l'aparcament de vehicles.»

12. Es modifica la lletra a) de l'apartat 3 de l'article 54 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

«3.a) La constitució de les garanties necessàries per a assegurar la reposició de la situació alterada al seu estat originari, en qualsevol de les formes admeses en dret, inclosa la hipoteca unilateral i per l'import que es determini en el moment d'atorgar la llicència d'obres.»

13. Es modifica l'apartat 3 de l'article 57 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

«3. Els plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social que, com a mínim, ha de complir els percentatges del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús, següents:

»a) El sòl corresponent al 40 % del sostre en actuacions de transformació urbanística del sòl urbanitzable.

»b) El sòl corresponent al 30 % del sostre en les actuacions que es realitzin en el sòl urbà no consolidat.

»Llevat que el planejament territorial o director urbanístic determinin una altra cosa, resten exempts d'aquesta obligació mínima els plans d'ordenació urbanística municipal dels municipis que per llur escassa complexitat urbanística només distingeixen entre sòl urbà i sòl no urbanitzable.»

14. S'afegeix un nou apartat c) a l'article 93 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

«c) S'acrediti l'ordenació detallada de tot el sector, mitjançant un avanç de planejament urbanístic derivat que abasti tot el sector i que es desenvolupi en subsectors, a fi de garantir el que estableix l'apartat b d'aquest article.

»No obstant això, els plans urbanístics derivats poden ajustar l'ordenació detallada de l'avanç del planejament urbanístic derivat de la totalitat del sector.»

15. S'afegeix un nou apartat, el 7, a l'article 98 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

«7. Quan la modificació de la figura de planejament a la que es refereix l'apartat 1 tingui per objecte la construcció d'un equipament docent o sanitari de titularitat pública, prèvia declaració d'interès general a l'efecte, no serà exigible el manteniment de la superfície i funcionalitat dels sòls destinats a equipaments esportius.»

16. Es modifiquen el títol i els apartats 1, 2 i 3, i s'afegeix un apartat, el 3.bis, a l'article 103, del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

«Article 103

»Publicitat dels instruments de planejament i de gestió urbanística

»1. Els instruments de planejament i de gestió urbanística són públics. Tothom pot consultar-los en tot moment, informar-se de llur contingut i obtenir-ne còpies a l'ajuntament corresponent o al Registre urbanístic de Catalunya.

»2. El Registre urbanístic de Catalunya garanteix la publicitat dels instruments de planejament i de gestió urbanística en vigor mitjançant la consulta pública presencial i telemàtica, en format interoperable, dels instruments que hi són dipositats.

»3. La publicació en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* dels acords d'aprovació definitiva dels plans urbanístics adoptats per l'Administració de la Generalitat ha d'incloure l'enllaç al Registre urbanístic de Catalunya que permeti fer la consulta telemàtica del contingut dels documents que conformen el pla, per tal de facilitar l'accés immediat al contingut dels instruments de planejament urbanístic.

»3 bis. En el termini màxim de dos mesos des de la fermesa en via administrativa dels instruments de gestió

CVE-DOGC-A-25056101-2025

urbanística aprovats i de les seves modificacions, els ajuntaments han d'enviar una còpia completa de l'expedient a l'Administració de la Generalitat, que ha d'incloure la documentació i les dades al Registre urbanístic de Catalunya per permetre la consulta telemàtica, en format interoperable, del contingut dels documents que el conformen i així facilitar l'accés immediat al contingut dels instruments de gestió urbanística corresponents, tot garantint el compliment de la legislació en matèria de protecció de dades. Per ordre del conseller o consellera competent en la matèria, s'han d'establir les dades genèriques i específiques que els ajuntaments han d'enviar al Registre, així com el format i el protocol d'enviament de les dades i dels documents associats als expedients de planejament i de gestió urbanística i la data en què ha de ser operativa aquesta nova forma de funcionament.

«4. Tothom té dret a ésser informat per escrit per l'ajuntament que pertorqui, en el termini d'un mes a comptar de la sol·licitud, del règim urbanístic aplicable a una finca o a un sector de sòl, mitjançant l'emissió de certificats de règim urbanístic. Els titulars del dret d'iniciativa en les actuacions d'urbanització exerceixen el dret de consulta mitjançant la sol·licitud dels corresponents certificats de règim urbanístic o, en el cas del sòl urbanitzable no delimitat, mitjançant el procediment de consulta establert per l'article 75.

«5. La publicitat relativa a una urbanització d'iniciativa privada ha d'explicitar la data d'aprovació definitiva del pla corresponent i l'òrgan administratiu que l'ha disposada, i no pot contenir cap indicació contradictòria amb el contingut del dit pla.»

17. Es modifica l'apartat 3 de l'article 115 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

«3. A l'efecte de les indemnitzacions que estableix la legislació aplicable en el cas de modificacions o revisions del planejament urbanístic que impedeixin o alterin la facultat de participar en actuacions de transformació urbanística, cal que els terrenys comptin amb planejament derivat en vigor, quan aquest és necessari, i, en tot cas, amb l'aprovació definitiva dels projectes d'urbanització i de reparcel·lació, quan sigui aplicable aquest sistema d'actuació. El termini per a desenvolupar, executar i patrimonialitzar els drets urbanístics es computa, en tot cas, des de la vigència del planejament urbanístic general o derivat que correspongui. En defecte de previsió expressa de terminis d'execució o que aquests no estiguin vinculats a l'aprovació definitiva i entrada en vigor del planejament, a efectes indemnitzatoris, les modificacions i revisions no tenen caràcter anticipat si han transcorregut tres anys des de l'entrada en vigor del planejament que prevegi el desenvolupament o des de que s'hagi establert la corresponent ordenació detallada, sempre que la demora no sigui imputable a l'Administració.»

18. S'afegeix un apartat, el 3 *ter*, a l'article 188 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, amb el text següent:

«3 *ter*. En el procediment de sol·licitud de llicència urbanística es pot sol·licitar una llicència bàsica prèvia quan es tracti d'obres de nova planta, de substitució o de rehabilitació, en qualsevol cas amb la finalitat de promoure i construir habitatge de protecció pública.

«L'obtenció d'aquesta llicència bàsica habilita la persona interessada a executar les obres que empara aquesta llicència, sens perjudici que, durant l'execució, el procediment de llicència ha de continuar fins que s'obtingui la validació de la resta de paràmetres urbanístics necessaris a través de l'obtenció de la corresponent llicència urbanística i les autoritzacions que escaiguin. El termini màxim de resolució de la llicència bàsica és d'un mes.

«L'inici de l'actuació amb llicència bàsica es produeix sota la responsabilitat solidària de la persona promotora, la constructora i la persona o persones tècniques que integren la direcció de l'obra. Aquesta responsabilitat abasta la conformitat de les obres amb l'ordenació urbanística aplicable i l'adequació al projecte presentat.

«La documentació que ha d'acompanyar la sol·licitud de llicència bàsica, que en tot cas ha d'incloure un projecte bàsic, així com el procediment d'atorgament i denegació, s'ha de regular en les ordenances municipals.

«El termini de resolució de la llicència urbanística és d'un mes des de la concessió de la llicència bàsica. En cas de denegació de la llicència urbanística, la construcció executada queda sense possibilitat d'ús ni funcionament, sens perjudici de les mesures de restabliment de la legalitat i sancionadora que corresponguin. La concessió de la llicència urbanística habilita per a la realització de la totalitat de l'execució en els termes sol·licitats en aquesta.»

19. Es modifica l'apartat 1 de l'article 202 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

«1. Els procediments de protecció de la legalitat urbanística caduquen si, un cop transcorregut el termini màxim de divuit mesos per dictar resolució, aquesta no ha estat dictada i notificada. Aquest termini resta suspès en els supòsits a què es refereix la legislació de procediment administratiu comú.»

CVE-DOGC-A-25056101-2025

20. Es modifica la disposició addicional vint-i-cinquena del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

«Disposició addicional vint-i-cinquena

»Urbanitzacions amb dèficits urbanístics

»1. El règim especial que estableix aquesta disposició és aplicable a les urbanitzacions residencials amb dèficits urbanístics implantades en el territori entre l'entrada en vigor de la Llei del sòl i ordenació urbana, de 12 de maig de 1956, i l'entrada en vigor de la Llei 9/1981, de 18 de novembre, de protecció de la legalitat urbanística, que tinguin obres d'urbanització pendents de recepció per part de l'ajuntament corresponent.

»2. Les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1 que, d'acord amb el planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta disposició, estan classificades com a sòl no urbanitzable i que hagin de mantenir aquesta classificació pel fet de tractar-se d'una classificació reglada o per la inadequació dels terrenys per al desenvolupament urbà, han de ser objecte d'una regulació per part dels plans especials urbanístics, pels plans de millora urbana o pels plans especials urbanístics de desenvolupament que inclogui:

»1. L'especificació del règim jurídic aplicable a les parcel·les edificades d'acord amb la regulació general del sòl no urbanitzable, distingint entre les edificacions implantades legalment i les que estan en situació assimilada de fora d'ordenació.

»2. La determinació de quins són els serveis urbanístics bàsics de què han de disposar les edificacions que es poden mantenir en ús i la forma de prestar-los, sigui mitjançant sistemes individuals o mitjançant la connexió a xarxes públiques properes. En tot cas, el cost d'aquests serveis ha d'anar a càrrec de les persones propietàries de les esmentades edificacions.

»3. Les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1 que no es trobin en el supòsit de l'apartat 2, amb independència de quina sigui la classificació atorgada pel planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta disposició, poden ser classificades i regulades com a sòl urbà no consolidat amb les següents especialitats:

»a) Per a classificar l'àmbit com a sòl urbà no consolidat cal valorar i justificar les possibilitats de reducció de l'àmbit de la urbanització a partir d'estudiar les possibilitats de concentració dels àmbits edificables i de la resposta de les persones propietàries sobre la seva voluntat de participar en la urbanització. En el cas que aquesta resposta doni una distribució irregular de les persones propietàries interessades a participar en la urbanització, cal plantejar-se també les possibilitats de permutes de propietats i de fórmules de prestació individual dels serveis bàsics per a determinades parcel·les per tal d'acotar al màxim les obres d'urbanització.

»b) Dins l'àmbit de la urbanització s'han d'efectuar unes reserves de sòl per destinar-les a sistema urbanístic per als espais lliures en terrenys de menys del 20 % de pendent i a sistema urbanístic d'equipaments comunitaris de proximitat que, en conjunt, tinguin una superfície equivalent a entre 5 i 10 m² per habitatge. El pla ha de justificar la reserva que estableixi en funció de les necessitats del potencial de població, de la capacitat dels equipaments públics existents al municipi per absorbir les esmentades necessitats i de les possibilitats de reforçar o ampliar aquests equipaments i de facilitar-ne l'accés.

»c) Les persones propietàries que formen part de la urbanització han de cedir a l'administració competent el sòl lliure de càrregues d'urbanització en què es pugui materialitzar el 5 % de l'aprofitament urbanístic atribuït a l'àmbit d'actuació, excepte que la urbanització estigui consolidada per l'edificació en un 50 % o més de la seva superfície. El sòl obtingut pot ser alienat per l'administració actuant i el producte obtingut s'ha de destinar a pagar, totalment o parcialment, el cost d'implantació dels equipaments dins l'àmbit d'actuació o de l'ampliació o el reforçament de les infraestructures i els equipaments externs que han de donar servei a l'àmbit.

»d) No tenen l'obligació d'efectuar reserves per a habitatge de protecció pública.

»e) S'ha de concretar la forma de prestar els serveis urbanístics bàsics procurant establir sistemes de baix cost que reuneixin condicions tècniques homologables.

»f) Es poden efectuar recepcions parcials de les obres d'urbanització referides a determinats àmbits o infraestructures.

»4. No obstant el que estableix l'apartat 3, quan es tracti d'urbanitzacions classificades pel planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta disposició com a sòl urbanitzable o sòl urbà no consolidat:

»a) Si disposen de projecte de reparcel·lació inscrit al Registre de la Propietat, no poden acollir-se a les especialitats que estableixen els punts a) i b) de l'apartat 3.

»b) Si disposen d'ordenació detallada, però no de projecte de reparcel·lació inscrit al Registre de la Propietat,

CVE-DOGC-A-25056101-2025

es pot plantejar una reducció de les reserves amb destinació als sistemes urbanístics per a espais lliures i d'equipaments comunitaris, donant compliment al que estableix l'especialitat del punt b) de l'apartat 3. Els sòls anteriorment destinats a les dites reserves han de passar a classificar-se com a sòl no urbanitzable.

»c) En el cas que eventualment es plantegin increments de sostre o de densitat per optimitzar l'ocupació de sòls amb bona posició territorial, els increments han de subjectar-se al compliment de les exigències generals establertes per aquesta llei per al sòl urbà no consolidat.

»5. En les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1, la depuració i el sanejament de les aigües residuals domèstiques es pot dur a terme mitjançant la connexió a xarxes públiques properes o, alternativament, mitjançant sistemes autònoms que han d'ésser homologats segons les normes tècniques corresponents i d'ésser de titularitat municipal. El cost d'aquests sistemes autònoms va a càrrec de les persones propietàries en els termes que estableix el planejament local.

»6. Les cessions per a sistemes urbanístics pendents d'ésser efectuades s'inscriuen a favor de l'ajuntament en el Registre de la Propietat per mitjà de la documentació que exigeix la legislació hipotecària, a partir de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, sense cap tipus de contraprestació ni de consentiment per part del titular registral.»

21. Es modifica la disposició addicional vint-i-sisena del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

«Vint-i-sisena

»Plans urbanístics per a la implantació d'actuacions declarades d'interès general superior

»1. Els plans directors urbanístics de delimitació i ordenació de sectors d'interès supramunicipal per a l'execució directa d'actuacions d'especial rellevància social o econòmica o de característiques singulars de l'article 56.1.g) es poden formular com a plans directors urbanístics per a la implantació d'actuacions que el Govern declari d'interès general superior.

»També es poden formular com a plans urbanístics per a la implantació d'actuacions declarades d'interès general superior per part del Govern els plans directors urbanístics de delimitació d'una o de diverses àrees residencials estratègiques i de les determinacions necessàries per a l'execució directa d'aquestes actuacions, que regula l'article 56.1.f) així com les modificacions dels dits plans directors urbanístics.

»Als efectes del que estableix aquesta disposició, exclusivament, una determinada actuació es pot declarar d'interès general superior quan de manera degudament justificada hi concorrin raons excepcionals d'especial rellevància o repercussió territorial, social o econòmica.

»Aquests plans, que tenen la consideració d'instruments de caràcter excepcional, resten subjectes a la regulació especial continguda en aquesta disposició.

»2. A més de les determinacions d'execució directa que estableix l'article 56, els plans que regula aquesta disposició han d'incorporar les següents:

»a) La concreció del traçat i les característiques de les obres d'urbanització amb el nivell i la documentació propis d'un projecte d'urbanització.

»b) La documentació necessària que permeti executar la gestió urbanística integrada de l'àmbit o àmbits que es delimitin, per mitjà del sistema d'actuació urbanística que correspongui.

»c) La concreció dels usos o activitats que s'han d'implantar, amb el nivell i la documentació que exigeix la legislació de prevenció i control ambiental de les activitats per a l'obtenció d'autorització ambiental o llicència ambiental, si s'escau.

»2 bis. A més del que preveu l'apartat 2, els plans que regula aquesta disposició també poden incorporar la documentació pròpia del projecte tècnic que exigeix la legislació sobre ordenació de l'edificació per a l'obtenció de llicència urbanística de tota o part de l'edificació prevista en el pla.

»3. La presentació de propostes per a la formulació dels plans regulats en aquesta disposició correspon únicament als departaments de l'Administració de la Generalitat. El departament competent en matèria d'urbanisme ha de sotmetre la proposta a la declaració, per part del Govern, de l'interès general superior de l'actuació, amb la incorporació dels documents següents:

»a) La memòria justificativa de l'actuació, que comprengui les raons d'especial rellevància o repercussió territorial, social o econòmica que motivin l'excepcionalitat i conveniència de formular aquest tipus d'instrument urbanístic, així com de la viabilitat tècnica i econòmica atenent els usos existents o previstos en l'entorn.

CVE-DOGC-A-25056101-2025

- »b) L'adequació o vinculació de l'actuació en el planejament territorial vigent.
 - »c) Un estudi preliminar de la incidència ambiental i paisatgística de l'actuació.
 - »d) Els plànols d'emplaçament i delimitació de l'àmbit de l'actuació.
 - »e) Els plànols bàsics d'ordenació de l'actuació.
 - »f) Les característiques principals, la descripció i els plànols del edificis i les construccions de nova planta que es pretenguin construir.
 - »g) Les característiques principals i la descripció dels usos i les activitats que es pretenguin implantar.
 - »h) La previsió de disposar de recursos econòmics o d'obtenir finançament adequat i suficient per a costejar les actuacions proposades.
- »Quan es tracti d'un projecte empresarial designat com a estratègic, d'acord amb l'article 24 de la Llei 18/2020, del 28 de desembre, de facilitació de l'activitat econòmica, que requereixi un pla urbanístic d'acord amb el que estableix l'apartat primer d'aquesta disposició, no cal aportar la documentació a què fan referència les lletres a), g) i h), en la mesura que aquesta hagi estat aportada anteriorment durant el procediment de designació com a projecte empresarial estratègic.
- »El departament competent en matèria d'urbanisme ha de concedir un tràmit d'audiència a l'ajuntament del municipi o municipis compresos en l'àmbit territorial de l'actuació proposada i a l'Àrea Metropolitana de Barcelona si l'abast de la proposta del pla afecta algun municipi d'aquest àmbit, durant el termini d'un mes, perquè es manifestin amb relació a l'actuació d'interès general superior proposada.
- »El conseller o consellera del departament competent en matèria d'urbanisme ha d'eleva la proposta de formulació del pla al Govern, amb l'informe previ favorable de la Comissió de Territori de Catalunya sobre l'adequació i compatibilitat de la proposta amb els objectius, les directrius i les determinacions del planejament territorial, i sobre la ponderació de la concurrència de l'interès urbanístic superior de l'actuació.
- »4. L'acord del Govern que, si s'escau, declari l'interès general superior de l'actuació proposada ha de tenir el contingut següent:
- »a) Ha d'apreciar la concurrència en l'actuació proposada de les raons excepcionals d'especial rellevància o repercussió territorial, social o econòmica que motivin la declaració.
 - »b) Ha de designar l'òrgan de l'Administració de la Generalitat al qual s'atribuiran funcions de coordinació interdepartamental de tots els documents que calgui elaborar per a la tramitació del planejament urbanístic i l'execució corresponent, especialment pel que fa a la coordinació dels informes sectorials dels diversos departaments i organismes per raó de llurs competències.
- »En el cas dels projectes empresarials estratègics, l'òrgan responsable de la coordinació interdepartamental és l'Oficina de Gestió Empresarial, com a impulsora de la finestra única empresarial.
- »L'acord de declaració de l'interès públic s'ha de publicar en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, s'ha de comunicar al departament que hagi formulat la proposta, a la Comissió de Territori de Catalunya, i s'ha de notificar a les entitats locals compreses en l'àmbit.
- »5. La formulació, tramitació i aprovació dels plans regulats en aquesta disposició s'han de subjectar al que estableix el títol tercer de la llei per als plans directores urbanístics de l'article 56, amb les especificitats regulades en els apartats següents.
- »6. La tramitació dels plans que regula aquesta disposició té caràcter preferent per a l'actuació del conjunt de l'Administració de la Generalitat.
- »Els departaments i les entitats i organismes que integren el sector públic institucional de l'Administració de la Generalitat han d'emetre els informes a què es refereix l'article 83.3 en el termini d'un mes; en el cas que una disposició autoritzi un termini més llarg, no pot ser superior a dos mesos.
- »7. Els plans que prevegin la implantació d'activitats que requereixin l'obtenció de l'autorització o llicència ambiental d'acord amb el que estableix la Llei 20/2009, del 4 de juliol, de prevenció i control ambiental de les activitats, l'obtenció d'aquesta s'ha de dur a terme d'acord amb el que estableix la dita llei, amb les regles següents:
- »a) La tramitació i resolució corresponen als òrgans ambientals del departament competent en matèria de medi ambient, inclosos els supòsits d'activitats subjectes a l'obtenció de la llicència ambiental.

CVE-DOGC-A-25056101-2025

»b) L'òrgan urbanístic que tramita el pla urbanístic, prèviament a l'aprovació inicial, ha de trametre l'estudi d'impacte ambiental i la documentació del projecte d'activitats incorporada en el pla a l'òrgan ambiental competent, el qual en durà a terme la verificació formal i la suficiència en els termes de l'article 19 de la llei.

»c) El resultat favorable de la suficiència i la idoneïtat de l'estudi d'impacte ambiental i de la documentació del projecte d'activitat s'ha de comunicar a l'òrgan urbanístic que tramita el pla urbanístic per a continuar els tràmits de l'aprovació inicial, amb indicació de les administracions públiques i les persones interessades a qui cal adreçar les consultes durant el tràmit d'informació pública.

»d) Els tràmits d'informació pública que estableixen els procediments d'autorització i llicència ambiental s'han de fer de manera conjunta amb el tràmit d'informació pública que regula l'article 86 *bis*.3, juntament amb les consultes a les administracions públiques afectades i a les persones interessades que hagi indicat l'òrgan ambiental, i s'han de sol·licitar els informes que estableixen els procediments corresponents i els altres informes preceptius que, atenent la naturalesa de l'activitat, hagi indicat l'òrgan ambiental.

»La participació dels municipis en la tramitació ambiental resta integrada en el tràmit d'informació pública i de consulta que segueix a l'aprovació inicial dels plans directors urbanístics.

»e) Un cop fets els tràmits anteriors, l'òrgan competent en la tramitació del pla n'ha de trametre el resultat a l'òrgan ambiental, amb les modificacions introduïdes en la documentació, si s'escau, perquè continuï la tramitació del procediment d'obtenció de l'autorització o la llicència ambiental que correspongui.

»f) La resolució del procediment d'obtenció de l'autorització o la llicència ambiental que regula aquest apartat s'ha de dictar i notificar en el termini de tres mesos a comptar de la finalització del tràmit d'informació pública conjunt a què fa referència la lletra c).

»Mentrestant, la tramitació urbanística de l'aprovació del pla resta en suspens fins que es trametin les actuacions fetes a l'òrgan que hagi aprovat inicialment el pla, per a la represa del procediment d'aprovació.

»g) En el supòsit que l'òrgan ambiental competent denegui l'autorització o la llicència ambiental, o dicti qualsevol altra resolució que n'impedeixi la continuació, s'ha d'impedir la tramitació del pla respecte de les determinacions dels edificis de nova planta i la implantació de les activitats projectades.

»En aquests casos, l'entitat que ha formulat el pla pot presentar novament la documentació exigida per a iniciar un nou tràmit d'obtenció d'autorització ambiental o llicència ambiental, que donarà lloc, si s'escau, a un nou tràmit d'informació pública i de consultes.

»8. Les modificacions dels plans regulats en aquesta disposició s'han de tramitar d'acord amb el que estableixen els articles 96 i següents d'aquesta llei, amb les especificitats següents:

»a) Les modificacions que afectin les determinacions del sistema d'actuació urbanística, instrument de gestió urbanística i projecte d'urbanització, se subjecten a la regulació del procediment d'aprovació corresponent continguda en el títol quart.

»b) Les modificacions que afectin les determinacions relatives a l'execució de les edificacions i construccions de nova planta se subjecten a la regulació establerta en llur normativa reguladora, i en correspon l'aprovació a l'administració actuant.

»c) Les modificacions que afectin les determinacions relatives a la implantació de les activitats projectades se subjecten a la regulació establerta en llur normativa reguladora i en correspon l'aprovació a l'òrgan ambiental competent, si es refereixen a activitats en règim d'autorització o llicència ambiental, o a l'administració actuant en la resta de casos.

»d) A qualsevol altra modificació diferent de les anteriors que afecti les determinacions regulades en la legislació sectorial se li aplica el règim de modificació que estableix aquesta.

»9. A més dels efectes que estableix l'article 106, l'aprovació dels plans que regula aquesta disposició implica les qüestions següents:

»a) L'execució de la gestió urbanística integrada de l'àmbit o àmbits delimitats pels plans té els efectes jurídics i econòmics que corresponguin en funció del sistema de gestió considerat, d'acord amb el que estableix el títol quart.

»b) L'obligació i l'interès immediat de l'execució de les obres d'urbanització bàsiques i, en el cas que s'hagi incorporat la documentació pròpia del projecte tècnic de tota o part de l'edificació prevista en el pla, també l'obligació de l'edificació dels solars resultants per als quals s'hagi concretat l'edificació.

»c) La urbanització dels terrenys i, en el cas que s'hagi incorporat la documentació pròpia del projecte tècnic de tota o part de l'edificació prevista en el pla, la construcció de les edificacions de nova planta i la implantació

CVE-DOGC-A-25056101-2025

dels usos i les activitats projectades, que s'han de dur a terme amb subjecció a les determinacions i el programa temporal o pla d'etapes previstos en la documentació dels plans, sense que calgui disposar de cap altre títol urbanístic habilitant.

»En tot cas, si per a l'execució de les obres d'urbanització i d'edificació o per a l'inici dels usos o de les activitats projectades, la legislació sectorial exigeix l'obtenció d'altres autoritzacions o llicències, cal promoure'n l'obtenció prèviament a l'inici.

»L'inici de les obres d'edificació i l'inici dels usos i les activitats que estableix el pla s'han de comunicar prèviament a l'ajuntament corresponent.

»d) La vigència i els efectes de l'autorització o la llicència ambiental atorgada per a la implantació de les activitats projectades, sempre que aquesta sigui requerida per la Llei 20/2009, del 4 de juliol, de prevenció i control ambiental de les activitats, i també l'inici i el règim de control corresponents, se subjecta a les determinacions de la legislació sectorial aplicable, i correspon als òrgans ambientals competents l'exercici de les potestats que tenen atribuïdes legalment.

»e) És aplicable el règim de declaració d'incompliment de les obligacions d'urbanitzar o d'edificar i els efectes que regulen, respectivament, els articles 150 i 151.

»10. L'execució dels plans que regula aquesta disposició correspon a l'administració actuant, que exerceix les potestats que la legislació urbanística atribueix amb relació a la gestió, la intervenció en l'edificació i ús del sòl i la protecció de la legalitat, amb l'assistència del departament competent en matèria d'urbanisme, quan no intervingui com a administració actuant, i en coordinació amb la resta d'administracions que hagin d'intervenir en compliment de la legislació sectorial aplicable.

»No obstant això, l'execució de l'actuació urbanística es pot complementar amb la formalització de convenis interadministratius entre el departament competent en matèria d'urbanisme, el municipi o municipis compresos en l'àmbit del pla i l'administració actuant, si és diferent dels anteriors.

»11. L'aprovació definitiva dels plans regulats per aquesta disposició suposa la generació, com a càrrega d'urbanització, d'un cànon urbanístic a favor del municipi o municipis compresos en llur àmbit, en contraprestació pel caràcter immediatament executiu amb relació a la construcció d'edificacions de nova planta sense necessitat de disposar d'altres títols urbanístics habilitants, amb les característiques següents:

»a) El cànon és del 2 % sobre l'import constituït pel cost real i efectiu de la construcció projectada en el pla que sigui objecte d'execució directa.

»b) El cànon es genera en el moment d'iniciar-se les obres d'edificació corresponents sobre la base de l'import del pressupost d'execució material, amb la comunicació prèvia a què fa referència la lletra c) de l'apartat 9.

»c) La gestió i la recaptació del cànon corresponen al municipi.

»d) Els recursos obtinguts per mitjà d'aquest cànon s'han de destinar als municipis.

»12. Sens perjudici dels terminis regulats en aquesta disposició, en el cas dels projectes empresarials estratègics és aplicable l'article 47 del Decret 131/2022, del 5 de juliol, del Reglament de la Llei de facilitació de l'activitat econòmica, que permet la tramitació preferent i urgent per part de les administracions públiques afectades per tal de reduir els terminis i impossibilitar les pròrrogues.»

22. S'afegeix una disposició transitòria, la vint-i-dosena, al Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

«Vint-i-dosena

»Termini de dissolució dels consorcis urbanístics per a l'execució de les àrees residencials estratègiques

»Els consorcis urbanístics constituïts entre l'Institut Català del Sòl i els ajuntaments per a l'execució de les àrees residencials estratègiques s'han de dissoldre en el termini d'un any a comptar des de l'entrada en vigor d'aquesta disposició transitòria. La dissolució del consorci comporta les corresponents compensacions econòmiques entre els seus membres pel que fa a les despeses sufragades fins a la data, tant per a la modificació de planejament com per a la gestió de l'àrea residencial estratègica.»

23. S'afegeix una nova disposició transitòria, la vint-i-tresena, al Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

«Vint-i-tresena

»La reducció prevista en l'article 43.2 s'aplica a les actuacions que, en el moment de la seva entrada en vigor

CVE-DOGC-A-25056101-2025

no disposin d'un instrument de planejament aprovat inicialment que en reguli l'ordenació detallada.»

Article 4

Modificació del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme

1. Es modifica l'apartat 1, la lletra d) de l'apartat 2 i l'apartat 3 de l'article 17 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

«Article 17

»Publicitat dels instruments urbanístics

»1. Els instruments de planejament i de gestió urbanístics vigents són públics i qualsevol persona pot consultar-los en tot moment, informar-se de llur contingut i sol·licitar l'obtenció de còpies a l'ajuntament corresponent o al Registre urbanístic de Catalunya.

»2. Als efectes del que estableix l'apartat anterior, els ajuntaments:

»a) Han de tenir un exemplar complet i degudament diligenciat de cada un dels instruments de planejament i gestió urbanístics vigents a disposició del públic durant l'horari d'oficina.

»b) Han de facilitar còpies dels instruments de planejament i gestió urbanístics vigents a qui les sol·liciti.

»c) Han d'adoptar les mesures organitzatives necessàries per a garantir que s'atenguin les sol·licituds d'informació que pugui formular qualsevol persona, per escrit o per mitjà de consulta verbal, sobre les determinacions dels instruments de planejament i gestió urbanístics vigents.

»d) Han de promoure la possibilitat de consultar els instruments de planejament i gestió urbanístics per mitjans telemàtics i en un format interoperable.

»3. Els ajuntaments han de garantir la consulta per mitjans telemàtics, com a mínim, de la memòria, de les normes urbanístiques i dels plànols d'ordenació dels instruments de planejament municipal, general i derivat, i de la memòria, plànols i altres documents dels instruments de gestió urbanística, vigents en llur àmbit territorial, garantint el compliment de la legislació de protecció de dades. La consulta per mitjans telemàtics també ha de permetre l'accés a les dades genèriques i específiques de l'expedient.»

2. Es modifica l'article 18 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

«Article 18

»Registre urbanístic de Catalunya

»1. El Registre urbanístic de Catalunya té per objecte garantir la publicitat dels instruments de planejament i gestió urbanística en vigor i ha de permetre la consulta pública d'aquests instruments tant de forma presencial com per mitjans telemàtics i en format interoperable.

»2. El Registre depèn del Departament competent en matèria d'urbanisme i correspon a les comissions territorials d'urbanisme la recopilació, el dipòsit i el tractament dels documents i dades que l'integren relatius a llur àmbit territorial, i facilitar la consulta de forma presencial d'aquests documents.

»3. S'ha d'incorporar al Registre un exemplar complet de tots els instruments de planejament i de gestió urbanística vigents en l'àmbit de Catalunya, inclosos els plans urbanístics derivats i els instruments de gestió urbanística aprovats definitivament pels ajuntaments, garantint el format interoperable de la informació i el compliment de la legislació de protecció de dades.

»4. El Registre urbanístic de Catalunya ha de garantir l'accés telemàtic en format interoperable, com a mínim, a la memòria, a les normes urbanístiques i als plànols d'ordenació que integren els instruments de planejament en vigor. A aquests efectes, la documentació que s'ha de lliurar als òrgans de la Generalitat per a l'aprovació definitiva dels instruments de planejament urbanístic ha d'incorporar, a més de l'expedient complet en format paper, com a mínim el text de la memòria, les normes urbanístiques, els plànols d'ordenació i les dades genèriques i específiques en suport informàtic, d'acord amb els requeriments tècnics que el departament competent en matèria d'urbanisme estableix.

»5. També a aquests efectes, en el cas de plans derivats aprovats definitivament pels ajuntaments, la documentació que s'ha de lliurar a les comissions territorials d'urbanisme en compliment de l'article 86 de la Llei d'urbanisme ha d'incorporar, a més de l'instrument de planejament complet en format paper, com a

CVE-DOGC-A-25056101-2025

mínim, el text de la memòria, les normes urbanístiques, els plànols d'ordenació i les dades genèriques i específiques en suport informàtic, d'acord amb els requeriments tècnics que el departament competent en matèria d'urbanisme estableix.

»5 *bis*. En el termini màxim de dos mesos des de la fermesa en via administrativa dels instruments de gestió urbanística aprovats i de les seves modificacions, els ajuntaments han d'enviar una còpia completa de l'expedient a l'Administració de la Generalitat que ha d'incloure la documentació i les dades al Registre urbanístic de Catalunya que permeti la consulta telemàtica, en format interoperable, del contingut dels documents que el conformen, per tal de facilitar l'accés immediat al contingut dels instruments de gestió urbanística corresponents. A aquests efectes, la documentació que s'ha de lliurar ha d'incorporar, a més de l'expedient complet en format paper, com a mínim, el text de la memòria, plànols i altres documents dels instruments de gestió urbanística i les dades genèriques i específiques, en suport informàtic, d'acord amb els requeriments tècnics que el departament competent en matèria d'urbanisme estableix, que han de garantir el compliment de la legislació de protecció de dades. Aquesta nova manera de funcionar serà operativa en la data que estableixi el departament competent en matèria d'urbanisme.

»6. Qualsevol persona pot consultar els documents continguts en el Registre urbanístic de Catalunya i sol·licitar l'obtenció de còpies.»

Article 5

Modificació de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge

1. S'afegeix un paràgraf a l'apartat 2 de l'article 15 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb el text següent:

«En la transmissió d'habitatges en zones declarades mercat residencial tensat, l'Administració de la Generalitat pot exercir el dret de tanteig i retracte en aquests àmbits.»

2. S'afegeix la lletra c) a l'apartat 1 de l'article 79 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb el text següent:

«c) Que així ho estableixin programes específics de foment de l'accés a l'habitatge i de la rehabilitació.»

3. Es modifica l'apartat 1 de l'article 83 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

«1. Els habitatges amb protecció oficial se subjecten al règim de preus de venda i de rendes que correspon abonar als usuaris com a màxim, determinats d'acord amb els articles del 83 *bis* al 83 *ter* o els que estableixin, en el seu cas, els programes específics de foment de l'accés a l'habitatge i de la rehabilitació.»

4. Es modifica l'apartat 9 de l'article 95 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que resta redactat de la manera següent:

«La inscripció al Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial caduca en el termini de dos anys, llevat que sigui renovada abans del transcurs d'aquest termini mitjançant la presentació d'una declaració responsable sobre el compliment dels requisits exigits.»

5. S'afegeix un apartat, el 4, a l'article 101 *bis* de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb el text següent:

«4. En el supòsit que es descriu al segon paràgraf de l'apartat 1 i en el cas de les primeres adjudicacions de l'apartat 2, els promotors poden optar per fer un procediment d'adjudicació en què es puguin presentar les persones inscrites al Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial que estiguin interessades en la promoció concreta de què es tracti. En aquest supòsit, tenen prioritat en l'adjudicació dels habitatges les persones presentades inscrites a l'esmentat Registre amb més antiguitat de la inscripció. Les persones inscrites que, tot i complir els requisits establerts a l'anunci, no participin en el procediment, causen baixa del registre llevat dels casos en què s'acrediti que l'habitatge o les condicions de contractació no són adequades per a la unitat de convivència.»

6. Es modifica la lletra f) de l'apartat 1 de l'article 124 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

«f) Negar-se a subministrar dades a l'Administració, obstruir o no facilitar les funcions d'informació, control o inspecció, o incomplir les obligacions de comunicació, en temps i forma, de les dades que han d'ésser objecte d'inscripció en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant i en el Registre de persones grans tenidores d'habitatge.»

CVE-DOGC-A-25056101-2025

7. Es modifica la Disposició addicional vint-i-setena de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, que resta redactada de la manera següent:

«1. Es crea el Registre de persones grans tenidores d'habitatge, amb caràcter administratiu, que depèn de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, al qual s'han d'inscriure les persones jurídiques que siguin grans tenidores d'acord amb el que estableix l'article 5 de la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, i les persones que, d'acord amb l'article 3.k) de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, tinguin la consideració de grans tenidores.

»2. Les persones a què fa referència l'apartat anterior, des del moment en què es compleixin els requisits que originen l'obligació d'inscriure's al Registre, han de comunicar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, la seva condició de grans tenidores, així com el nombre d'habitatges de què són titulars, sens perjudici que quan entri en vigor el reglament que reguli el funcionament del Registre, hagin de dur a terme aquesta inscripció, d'acord amb la forma, les dades i els terminis que determini el reglament.

»3. L'Agència de l'Habitatge de Catalunya ha de col·laborar amb els ens locals, comarcals i supramunicipals i amb l'Administració de justícia per a facilitar la consulta de les dades recollides.»

Article 6

Modificació del Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària

1. S'afegeix un apartat 2 a l'article 2 del Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, amb el text següent:

«2. També estan subjectes al dret de tanteig i retracte de l'Administració de la Generalitat:

«1. La transmissió de qualsevol habitatge situat en una zona declarada mercat residencial tensat que sigui propietat d'un gran tenidor persona jurídica que estigui inscrit en el Registre de persones grans tenidores d'habitatge, d'acord amb el que estableix la disposició addicional vint-i-setena de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, o d'acord amb el que estableix l'article 3.k) de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge. Aquest dret d'adquisició preferent afecta la primera transmissió i les posteriors dels habitatges durant la vigència d'aquest Decret Llei.

No estan subjectes al tanteig i retracte que estableix el paràgraf anterior, les transmissions d'habitatges de nova construcció que es facin a persones físiques per al seu ús propi.

»2. L'adjudicació de qualsevol habitatge que provingui d'una subhasta administrativa o judicial.»

2. S'afegeix la lletra h) a l'apartat 3 de l'article 2 del Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, amb el text següent:

«h) L'Administració de la Generalitat de Catalunya no exerceix el dret de tanteig en el cas d'adquisicions d'habitatges per part de persones físiques que compleixin els següents requisits i que declarin acollir-se a aquesta excepció:

»1. Que estiguin inscrites en el Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial.

»2. Que es comprometin a sol·licitar, en el termini d'1 mes des de la data d'adquisició de l'habitatge, la qualificació de l'habitatge com habitatge amb protecció oficial de règim general o figura equivalent existent i amb caràcter permanent.

»3. Que es comprometin a destinar l'habitatge que adquireixin a habitatge habitual i permanent durant un període mínim de 10 anys, a comptar des de la data d'adquisició.

L'incompliment dels compromisos dels apartats 2 i 3 comporta l'exercici del dret de retracte per part de la Generalitat de Catalunya, en els termes que estableix la lletra e) d'aquest article.»

3. S'afegeix l'apartat 4 a l'article 2 del Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, amb el text següent:

«4. Tots els habitatges adquirits mitjançant l'exercici del dret de tanteig i retracte establert en aquest article s'han de qualificar de forma permanent com a habitatges amb protecció oficial de règim general o figura

CVE-DOGC-A-25056101-2025

equivalent existent, encara que superin els preus màxims establerts per a la corresponent tipologia d'habitatges amb protecció oficial.

El preu màxim d'aquests habitatges en successives transmissions és el preu establert a l'escriptura pública d'adquisició de l'habitatge, incrementat amb la variació interanual de l'índex de preus al consum calculada en funció de les mitjanes anuals del conjunt de l'Estat, entre l'any de la qualificació i l'any de la formalització del contracte.

Aquest sistema de fixació dels preus s'aplica també al supòsit que estableix l'apartat 3.h) d'aquest article.»

4. S'afegeix un apartat 3 a la disposició transitòria única del Decret Llei 1/2015, amb el text següent:

«3. Mentre no entri en vigor el Decret regulador que ha de desplegar el Registre de persones grans tenidores d'habitatge, les persones jurídiques que vulguin transmetre habitatges situats en una zona declarada mercat residencial tensat, d'acord amb el que estableix l'article 2.2 d'aquest Decret Llei, han d'acreditar mitjançant certificació registral el nombre d'habitatges de què són propietàries en el moment de formalitzar l'escriptura de compravenda. Aquesta certificació s'ha de testimoniar en el títol.»

Article 7

Modificació de la Llei 11/2022, del 29 de desembre, de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles

1. Es modifica l'apartat 3 de l'article 1 de la Llei 11/2022, del 29 de desembre, de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles, que resta redactat de la manera següent:

«3. El Fons de Recuperació Urbana, Ambiental i Social de Barris i Viles d'Atenció Especial ha de contribuir a evitar el risc de fractura social i a fer front a la crisi ambiental per mitjà del millorament de les condicions de vida de la població als barris, viles i àrees urbanes que pateixen dèficits urbanístics, baixa qualitat de l'edificació, manca d'equipaments i serveis, dificultats d'accessibilitat, riscos ambientals, exposició greu als efectes de l'emergència climàtica, alta vulnerabilitat social i riscos d'exclusió.»

2. Es modifica l'apartat 3 de l'article 9 de la Llei 11/2022, del 29 de desembre, de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles, que resta redactat de la manera següent:

«3. Cadascuna de les actuacions finançades s'ha d'executar en un termini màxim de cinc anys a comptar de la data d'atorgament del finançament. Aquest termini es pot ampliar a vuit anys, sempre que al cap de quatre anys des de l'atorgament del finançament s'hagi executat el 50 % del pressupost global inclòs al programa memòria d'intervenció integral.»

3. Es modifica la lletra f) de l'apartat 3 de l'article 17 de la Llei 11/2022, del 29 de desembre, de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles, que resta redactada de la manera següent:

«f) El model de governança proposat, que expliciti tant la distribució de tasques i responsabilitats entre els membres del partenariat publicocomunitari, si n'hi ha, com la relació amb les diverses administracions públiques implicades i altres agents econòmics i socials.»

4. Es modifica l'apartat 1 de l'article 20 de la Llei 11/2022, del 29 de desembre, de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles, que resta redactat de la manera següent:

«1. La contribució del Fons de Recuperació Urbana, Ambiental i Social de Barris i Viles d'Atenció Especial a l'execució dels projectes que han obtingut finançament s'estableix en cada cas i ha de representar com a mínim el 50 % i com a màxim el 75 % del pressupost global del projecte, si bé excepcionalment pot arribar al 90 %, d'acord amb els criteris que determini la convocatòria corresponent.»

5. Es modifica l'apartat 2 de l'article 22 de la Llei 11/2022, del 29 de desembre, de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles, que resta redactat de la manera següent:

«2. El cens emfitèutic no pot tenir una durada superior a deu anys. L'import que ha d'ésser rescabalat en cas de transmissió no pot ésser superior a la inversió efectuada sobre l'immoble afectat amb càrrec al Fons. Aquest import es redueix progressivament en funció del temps que resti del termini de durada establert.»

6. Es modifica l'apartat 3 de l'article 25 de la Llei 11/2022, del 29 de desembre, de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles, que resta redactat de la manera següent:

«3. Per a garantir que s'assoleixen els objectius de rellevància, eficiència i efectivitat en l'assignació i l'ús dels recursos públics i també de transparència i rendició de comptes, s'ha d'elaborar un pla d'avaluació de les

CVE-DOGC-A-25056101-2025

actuacions que inclogui les avaluacions *ex ante*, *in itinere* i *ex post* que s'han de fer en els diversos moments del projecte. El departament competent en matèria d'actuacions de foment del programa de barris i àrees urbanes d'atenció especial ha d'aprovar el pla d'avaluació.»

Article 8

Modificació del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge

1. Es modifica l'apartat 1 de la disposició transitòria cinquena *bis* del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, afegida pel Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre, que resta redactada de la manera següent:

«Cinquena *bis*

»Preus màxims de venda i de rendes d'acord amb el règim anterior

»1. Quan, de conformitat amb la disposició transitòria cinquena, és aplicable el sistema de determinació dels preus màxims de venda i de rendes d'acord amb el règim anterior, els habitatges amb protecció oficial se subjecten als preus i a les rendes màxims per metre quadrat de superfície útil següents:

Règim	Venda (€/m ²)		Lloguer/cessió d'ús (€/m ²)	
	Habitatge	Annexos	Habitatge	Annexos
Règim general	2.836,59	1.418,29	10,65	5,33
Règim especial	2.493,10	1.246,55	9,35	4,67
Preu concertat	3.001,68	1.200,67	10,65	4,26

Article 9

Modificació de la Llei 12/2017, de 6 de juliol, de l'arquitectura

1. S'afegeix un apartat, el 4, a l'article 12 de la Llei 12/2017, del 6 de juliol, de l'arquitectura, que resta redactat de la manera següent:

«4. Resten exempts de les especificitats que determina aquest capítol els contractes a què fa referència l'apartat 1 quan es tracti de projectes vinculats a habitatges de protecció pública.»

Article 10

Modificació del Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

1. S'afegeixen dues noves lletres, la k) i la l), a l'article 5 del Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, que resten redactades de la manera següent:

»k) Usos residencials: l'ús residencial de renda lliure i habitatge protegit en qualsevol modalitat; el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, allotjament dotacional (també el d'iniciativa privada) i allotjament amb espais comuns complementaris (públics privats).

»l) Ordenació detallada: inclou, com a mínim, el règim urbanístic del sòl i les zones i sistemes, amb les seves normes específiques. Les zones han de contenir els paràmetres d'ordenació, les condicions d'ordenació i edificació, les condicions dels usos i el sostre per usos de cada zona. Els sistemes han de contenir el tipus, l'àmbit, l'objecte, l'ús general i complementari, la titularitat, el sistema d'ordenació, l'ocupació i les condicions d'ordenació de l'edificació.»

2. Es modifica el segon apartat de l'article 7 del Decret Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, que resta redactat de la manera següent:

CVE-DOGC-A-25056101-2025

»2. Als efectes d'aquest article:

- »a) S'entén per àrees residencials el conjunt de zones i sistemes en sòl urbà o en sectors en sòl urbanitzable amb planejament urbanístic amb ordenació detallada aprovada i vigent, sempre que configuri una ordenació unitària que doni continuïtat al conjunt del teixit urbà residencial.
- »b) S'entén que l'ús residencial és dominant quan el sostre dels usos residencials, tant privat com públic, representa més del 50% del sostre total de l'aprofitament privat.
- »c) S'interpreta que hi ha continuïtat quan es produeix la contigüïtat entre fronts de parcel·lació, vinculada a la confrontació d'ordenacions adjacents recolzades en un mateix vial.»

Disposició transitòria

Disposició aplicable fins a l'adaptació del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge

Primera

Fins a l'adaptació del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, a les modificacions introduïdes pels articles 5 i 6 d'aquest Decret llei, són aplicables les disposicions següents a les qualificacions dels habitatges amb protecció oficial:

1. Les característiques dels habitatges amb protecció oficial establertes a l'article 44 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, no són aplicables als habitatges existents que es qualifiquin, per l'exercici del dret de tanteig i retracte o d'acord amb programes específics de foment a l'accés a l'habitatge i de la rehabilitació, que s'han de regir per les condicions que preveuen aquests programes.
2. En el supòsit de sol·licituds de qualificació definitiva d'habitatges amb protecció oficial d'habitatges existents amb cèdula d'habilitat vigent que es qualifiquin d'acord amb programes específics de foment de l'accés a l'habitatge i la rehabilitació, la documentació a adjuntar és la següent:
 - a) Document acreditatiu de la titularitat dels habitatges i de la inexistència de càrregues i gravàmens que n'impedeixin l'ús.
 - b) Número d'identificació de la cèdula d'habilitat.

Segona

Fins a l'adaptació del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, al nou sistema de determinació de preus de venda i rendes màxims, són aplicables les disposicions següents:

1. Als efectes de determinar els ingressos màxims de les persones sol·licitants que accedeixin als habitatges amb protecció oficial qualificats d'acord amb el sistema de preus que estableix la disposició transitòria cinquena del Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, els ingressos de les unitats familiars o unitats de convivència s'han de ponderar amb els coeficients C (composició de la unitat) en funció dels membres de la unitat i el coeficient U (ubicació) de la zona A que estableix l'article 4.2 del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla pel dret a l'habitatge.
2. El preu de venda del sòl urbanitzat qualificat urbanísticament per a la construcció d'habitatges amb protecció oficial no pot superar el 20 % del preu de venda per metre quadrat de superfície útil dels habitatges amb protecció oficial de règim general o règim especial, vigent en el moment de la transmissió.
3. El preu màxim de transmissió del dret de superfície d'un habitatge amb protecció oficial és del 85 % del preu màxim de venda.

Disposició derogatòria

Resten derogades les disposicions següents:

CVE-DOGC-A-25056101-2025

L'article 97 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

El capítol III del Decret 106/3009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de sol·licitants d'habitatges amb protecció oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.

L'apartat 2 de l'article 49 de la Llei 5/2017, de 28 de març, amb efectes de l'entrada en vigor de la modificació de l'article 24 de la mateixa Llei 5/2017, efectuada per l'article 27 d'aquesta Llei de mesures.

L'apartat 6 de l'article 18 de la Llei 12/2027, del 6 de juliol, de l'arquitectura.

La llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, i l'ordre PTO/82/2010, de 19 de febrer, per la qual s'aproven les bases reguladores dels ajuntaments de Catalunya per al finançament de l'execució de les obres d'execució previstos en el capítol IV de la Llei 3/2009, del 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics.

L'article 28 del Decret 305/2006, del 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Disposició final primera

Manteniment del rang reglamentari

Les modificacions fetes al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, mantenen el rang reglamentari de decret a efectes de desplegament, modificació i derogació.

Disposició final segona

Entrada en vigor

Aquest Decret llei entra en vigor l'endemà d'haver estat publicat al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Barcelona, 25 de febrer de 2025

Salvador Illa i Roca

President de la Generalitat de Catalunya

Sílvia Paneque i Sureda

Consellera de Territori, Habitatge i Transició Ecològica

(25.056.101)



JAVIER VILLAMAYOR CAAMAÑO, secretari del Govern de la Generalitat de Catalunya,

CERTIFICO:

Que en la sessió del Govern de la Generalitat del dia 25 de febrer de 2025, s'ha pres, entre d'altres, l'acord que es reproduïx a continuació:

“A proposta de la consellera de Territori, Habitatge i Transició Ecològica, s'aprova el Decret llei pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme (SIG25TER0199).”

I, perquè consti, signo aquest certificat a Barcelona.



Jordi Terrades i Santacreu, Secretari General del Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica,

C E R T I F I C O :

Que dono la meva conformitat a la documentació que forma part de l'expedient del Decret llei pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme.

I, perquè així consti i als efectes oportuns, signo aquest certificat

Memòria justificativa del Decret llei pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme.

1. Introducció

Les mesures proposades pel Decret llei objecte de la present memòria responen a la necessitat de dur a terme una sèrie de modificacions en la regulació normativa de l'habitatge protegit amb la finalitat de poder impulsar les mesures establertes en l'Acord de Govern 225/2024, de 15 d'octubre, pel qual s'aproven mesures urgents per a l'increment de l'oferta d'habitatge protegit, i que preveu la intervenció pública en aquest àmbit de manera urgent i primordial, convertint l'habitatge en una de les grans prioritats de Catalunya.

L'Acord GOV/225/2024, de 15 d'octubre, pel qual s'aproven mesures urgents per a l'increment de l'oferta d'habitatge protegit, estableix que actualment, la demanda d'habitatge supera de llarg els habitatges de protecció oficial disponibles, i per poder resoldre aquesta situació, és necessari planificar i coordinar el conjunt de les administracions públiques competents en matèria d'habitatge i els sectors que hi estan implicats, aprovant 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.

Així doncs, les mesures que estableix aquest Acord de Govern, en matèria d'habitatge, són les que preveuen un increment de l'oferta d'habitatge protegit, fent els tràmits pertinents per concretar els solars que formaran part de la "Reserva Pública de Solars" i sol·licitant a l'Institut Català de Finances que es doti dels mitjans necessaris per impulsar, amb els seus criteris de risc, una línia de préstecs destinada a operadors públics i privats que construeixin en el marc de la "Reserva pública de solars" habitatges protegits de lloguer o allotjaments dotacionals.

La concreció dels solars que integraran l'anomenada "Reserva pública de solar" i que ha estat objecte d'un Acord de Govern específic de data 18 de febrer de 2025, es farà mitjançant una primera convocatòria anual, i 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, que suplirà la manca de finançament per part de la banca privada dels habitatges protegits de lloguer.

Altrament, l'Acord també preveu fer una convocatòria anual de lloguer garantit a 50 anys d'edificis d'obra nova qualificats d'habitatge protegit, en els termes de l'Annex de l'Acord

i que pretén aconseguir que en part dels solars privats existents es puguin construir habitatges que seran destinats a habitatges protegits de lloguer.

A més es crearà un nou tipus d'habitatge protegit anomenat “habitatge de preu limitat”, per la qual cosa es sol·licitarà a l'ICF la creació d'un “Fons Públic d'Emancipació” per ajornar, amb el topall que es fixi, l'entrada que han de satisfer els joves per a la compra del primer habitatge en el tipus “habitatge de preu limitat”.

Aquesta nova tipologia d'habitatge protegit es preveu que tingui una durada permanent on el preu màxim de venda de l'habitatge en segones i ulteriors transmissions estarà limitat i es correspondrà amb el preu adquisició de l'habitatge que es qualifiqui, actualitzat únicament amb l'IPC i sense que pugui participar en conseqüència de les plusvàlues que l'evolució a l'alça del mercat immobiliari pugui generar.

Finalment, s'intensificarà l'adquisició d'habitatges en municipis qualificats com a zones de mercat residencial tensat, incorporant diferents mesures per tal d'ampliar els supòsits d'exercici del dret d'adquisició preferent (tanteig i retracte) per a l'adquisició d'habitatges de segona mà per la Generalitat, atès que reforçar l'adquisició d'aquests habitatges resulta una eina clau per afrontar les situacions de desnonament que passen per les mesos d'emergència.

És per això que s'incorporen tota una sèrie de mesures que modifiquen la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge; el Decret llei 1/2015, de 24 de març de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària; el Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge i el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, amb la finalitat de poder impulsar les mesures establertes en aquest Acord de Govern mitjançant la regulació normativa dels habitatges protegits.

Per tant, es preveuen modificacions en la regulació de l'habitatge protegit pel que fa als preus de venda i rendes màxims, els supòsits d'exercici del dret de tanteig i retracte per part de l'Administració de la Generalitat, la vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial i el procediment d'adjudicació, per implementar les diferents mesures en matèria d'habitatge que preveu aquest Acord de Govern.

2. Marc normatiu en què s'insereix la proposta i la seva justificació

1) Article 137.1 EAC que estableix que correspon a la Generalitat de Catalunya la competència exclusiva en matèria d'habitatge.

2) Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.

3) Llei 18/2007, del dret a l'habitatge.

4) Decret Llei 1/2015, de 24 de març de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.

5) Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

6) Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge

7) Acord GOV/225/2024, de 15 d'octubre, pel qual s'aproven mesures urgents per a l'increment de l'oferta d'habitatge protegit.

8) Acord del Govern, de 18 de febrer de 2025, pel qual es determinen les condicions bàsiques que han de regir la reserva pública de solars per incrementar l'oferta d'habitatge protegit.

3. Descripció de les mesures adoptades

El Decret Llei consta d'una part expositiva i d'una part dispositiva estructurada en 3 títols, 10 articles, 1 disposició transitòria, 1 disposició derogatòria i dues disposicions finals.

Així l'article 5 modifica preceptes de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, necessàries per a procedir a la seva adaptació a la Llei 12/2023, estatal per a l'habitatge, i així mateix revertir les deficiències o insuficiències del mercat d'habitatge, afavorint l'equilibri entre l'oferta d'habitatge i la necessitat de residència habitual en els municipis declarats zones de mercat residencial tensat.

Així s'estableixen mesures per reforçar la seguretat jurídica i eficàcia de les competències de l'Administració per tal de mobilitzar directament els habitatges propietat de grans tenidors, a fi de garantir l'accés a un habitatge digne i adequat per a les famílies.

Així mateix és necessari ampliar els àmbits en què l'Administració pot exercir els drets de tanteig i retracte per tal d'afavorir l'existència d'una oferta suficient i adequada d'habitatge, que doni resposta a la demanda existent i permeti un equilibri del mercat, assegurant la transparència i un correcte funcionament del mateix.

La previsió de programes específics és precisament una mesura orientada a disposar d'habitatges assequibles suficients i en condicions d'habitabilitat per poder atendre les necessitats de la població que requereix d'un allotjament.

S'incorporen també modificacions per tal de concretar el règim de subjecció o exclusió dels habitatges de protecció oficial al règim de preus de venda i rendes corresponents, mesures necessàries per fomentar la incorporació del parc ja existent d'habitatges el

règim de la protecció oficial, amb el consegüent increment del parc protegit i evitant així l'especulació.

Correlativament a les esmentades mesures, cal establir d'altres addicionals per garantir la protecció del dret a l'habitatge que correspon a l'Administració. Així amb la modificació del termini de caducitat de la inscripció en el Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial o amb la previsió de la manifestació de la voluntat de les persones inscrites prèviament a l'oferiment de l'adjudicació, s'estableixen mesures per garantir una gestió més eficient en aquest àmbit.

Per una altra banda, s'incorpora una infracció amb caràcter de greu, a l'article 124, relativa a la negativa al subministrament de dades a l'Administració en relació amb el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats o el de persones grans tenidores d'habitatges.

Precisament en relació amb aquest darrer es modifica la disposició addicional vint-i-sisena per tal de concretar el desenvolupament reglamentari que permetrà l'entrada en funcionament del Registre de persones grans tenidores, la necessitat del qual es determina com a prioritari en el moment actual per tal d'identificar els habitatges que són susceptibles de mobilització per part de les Administracions públiques.

L'article 6 modifica el Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, per tal de preveure supòsits addicionals de subjecció al dret de tanteig i retracte de l'Administració, per tal que aquesta els pugui exercir per afavorir l'equilibri entre l'oferta d'habitatge i la necessitat de residència habitual en els municipis declarats zones de mercat residencial tensat. De la mateixa manera es preveu l'afegit una previsió en l'article 2.3 del Decret Llei 1/2015 per tal de concretar supòsits en què no s'exercirà el dret de tanteig en relació amb determinades persones físiques inscrites en el registre de sol·licitants amb protecció oficial.

Tenint en compte per últim que es preveu que tots els habitatges adquirits mitjançant l'exercici del dret de tanteig i retracte s'hauran de qualificar de forma permanent com habitatges amb protecció oficial encara que no superin els preus màxims establerts per la corresponent tipologia d'habitatges amb protecció oficial, com a mesura per a incrementar el parc específic d'habitatges amb protecció oficial de règim general o figura equivalent.

L'article 8 modifica el Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, mitjançant l'article 8, concretament de la seva Disposició transitòria cinquena bis, en l'article 7 del Decret Llei, per tal d'actualitzar els preus de venda i rendes màximes que s'apliquen durant la transitorietat de règim jurídic aplicable i garantir la viabilitat de les noves promocions arreu del territori, facilitant el finançament de les promocions.

Finalment la Disposició transitòria que recull el Decret Llei és per concretar les disposicions aplicables fins a l'adaptació del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, a les modificacions que el propi Decret Llei incorpora, concretant les disposicions que resulten d'aplicació a les qualificacions dels habitatges amb protecció oficial.

També es preveu una disposició derogatòria en relació amb l'article 97 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre i en conseqüència del Capítol III del Decret 106/3009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial.

Per últim, la disposició final única fixa l'entrada en vigor del Decret Llei per a l'endemà que hagi estat publicat al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

4. Justificació de la necessitat extraordinària de la iniciativa

Les mesures que es proposen en el Decret Llei es dicten a l'empara de l'article 137.1 de l'EAC i dels Acords de GOV/225/2024, de 15 d'octubre, pel qual s'aproven mesures urgents per a l'increment de l'oferta d'habitatge protegit i Acord del Govern, de 18 de febrer de 2025, pel qual es determinen les condicions bàsiques que han de regir la reserva pública de solars per incrementar l'oferta d'habitatge protegit, i responen a la necessitats de modificar la regulació de l'habitatge protegit per implementar les diferents mesures en matèria d'habitatge que preveuen aquests Acords de Govern.

Cal tenir en compte les competències assumides per la Generalitat de Catalunya en matèria d'habitatge a l'empara de l'article 137.1 de l'EAC, com a títol que fonamenta les mesures que s'adopten mitjançant el present Decret Llei, sense que a través d'aquestes es vegin vulnerats els drets fonamentals.

L'article 64 de l'EAC estableix que en el cas d'una necessitat extraordinària i urgent, el Govern de la Generalitat pot dictar disposicions legislatives provisionals sota la forma de decret Llei i que no poden ésser objecte de decret Llei la reforma de l'Estat, les matèries que són objecte de lleis de desenvolupament bàsic, la regulació essencial i el desenvolupament directe dels drets reconeguts per l'Estatut i per la Carta dels drets i els deures dels ciutadans de Catalunya i el pressupost de la Generalitat.

5. Justificació de la urgència de la iniciativa

En els darrers anys, l'augment constant dels preus de l'habitatge no ha estat proporcional a la millora dels ingressos familiars, la qual cosa ha provocat un empobriment progressiu de moltes llars. Aquesta descompensació ha generat dificultats per a les famílies a l'hora d'afrontar les despeses i els costos derivats de l'habitatge.

Entre les diverses formes d'exclusió, un dels problemes més estès és fer front a les despeses excessives que comporta pagar habitatge; també ho és la inadequació de molts habitatges o els insegurs.

L'accés a l'habitatge, a més, s'ha convertit en un problema que afecta cada vegada més persones. Ho agreuja l'augment continuat dels preus de compravenda i l'increment dels tipus d'interès associats als crèdits en el moment de l'adquisició.

En aquest context, el lloguer es va consolidar com una alternativa a la compravenda d'habitatges, la qual cosa va provocar un augment creixent dels contractes de lloguer des de l'any 2001 fins a l'actualitat. En els darrers anys, el lloguer també ha patit una greu crisi d'assequibilitat, marcada per una constant escalada dels preus.

Els joves són un dels col·lectius que més està patint aquesta situació, de manera perllongada en el temps, de no poder accedir a un habitatge a causa de no tenir ingressos suficients o per haver de suportar inestabilitat laboral. La conseqüència és que s'emancipen cada vegada més tard. L'augment demogràfic dels últims anys tampoc no ha anat acompanyat de polítiques d'habitatge que tinguessin un creixement similar a la demanda residencial.

Per tot això, la intervenció pública en aquest àmbit és urgent i primordial, fet que converteix l'habitatge en una de les grans prioritats de Catalunya.

La producció d'habitatge a Catalunya ha estat històricament i és el principal instrument polític en aquest àmbit. Això no obstant, la situació actual és que la demanda supera de llarg els habitatges de protecció oficial disponibles. Per resoldre aquesta situació, és necessari planificar i coordinar el conjunt de les administracions públiques competents en matèria d'habitatge i els sectors que hi estan implicats.

La concertació entre el Govern de la Generalitat i els ajuntaments és una fórmula que permet assolir una cota alta de producció d'habitatge assequible alta, tal com demostra l'experiència del 2010 amb el segon Govern de progrés a Catalunya.

De la mateixa manera, a causa de la magnitud del repte, també té una gran importància que s'hi impliqui la participació privada, que estigui compromesa amb un país de progrés i el seu creixement, que alhora assumeixi una rendibilitat equilibrada i honesta.

L'Acord de Govern 225/2024 va aprovar tot un seguit de mesures urgents 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, i per tal d'implementar-les és necessari la modificació de diversos articles de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge; el Decret Llei 1/2015, de 24 de març de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària; el Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge i el Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.

6. Impacte pressupostari de la norma

Impacte econòmic de les mesures

No es preveu cap impacte pressupostari negatiu atès que versa sobre aspectes de la normativa d'habitatge que es portarà a terme amb els recursos existents.

7. Llista de disposicions afectades

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
- Decret Llei 1/2015, de 24 de març de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.
- Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
- Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge.

8. Taula de vigències

Amb motiu de l'entrada en vigor del Decret Llei de mesures urgents en matèria de d'habitatge i urbanisme, s'han de considerar modificats o addicionats els preceptes següents:

1) Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge:

S'afegeix un paràgraf a l'apartat 2 de l'article 15
S'afegeix la lletra c) a l'apartat 1 de l'article 79
Es modifica l'apartat 1 de l'article 83
Es modifica l'apartat 9 de l'article 95
S'afegeix un apartat, el 4, a l'article 101 bis
Es modifica la lletra f) de l'apartat 1 de l'article 124
Es modifica la Disposició addicional vint-i-setena

2) Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària

S'afegeix un apartat 2, a l'article 2
S'afegeix la lletra h) a l'apartat 3 de l'article 2
S'afegeix l'apartat 4 a l'article 2
S'afegeix un apartat 3 a la Disposició transitòria única

3) Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

Es modifica l'apartat 1 de la Disposició transitòria cinquena bis del Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, afegida pel Decret llei 50/2020, de 9 de desembre.

4) Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge

Disposició transitòria primera fins a l'adaptació del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, a les modificacions introduïdes pels articles 5 i 6 d'aquest Decret llei

Disposició transitòria segona fins a l'adaptació del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge al nou sistema de determinació de preus de venda i rendes màxims.

Finalment, la disposició derogatòria deroga l'article 97 de la Llei 18/2007, i en conseqüència el Capítol III del Decret 106/3009, de 19 de maig, pel qual es regulen el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial de Catalunya i els procediments d'adjudicació dels habitatges amb protecció oficial. I la disposició final segona fixa l'entrada en vigor del Decret llei per a l'endemà que hagi estat publicat al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Barcelona, a la data de la signatura electrònica

2025.02.24
'00'01+ 16:21:15

Lídia Guillén Simón
Secretària d'Habitatge

Memòria justificativa del Decret llei pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme

1. Introducció

La manca d'aprovació dels pressupostos de la Generalitat de Catalunya per al 2025 comporta per segon any consecutiu una nova situació de pròrroga pressupostària, en concret de la Llei 2/2023, de 16 de març, de pressupostos de la Generalitat de Catalunya per al 2023.

L'article 33 del text refós de la Llei de finances públiques de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 3/2002, de 24 de desembre, estableix que, si per qualsevol motiu l'1 de gener el pressupost no està aprovat, es considerarà prorrogat automàticament el de l'any anterior en els seus crèdits inicials fins a l'aprovació i la publicació dels nous al *Diari Oficial de la Generalitat*.

Consegüentment, durant un període de pròrroga pressupostària a l'exercici 2025 i sense perjudici del marc legal que comporta la situació de pròrroga, es planteja un seguit de reptes que el Govern de Catalunya ha d'afrontar i que, per raó de la seva urgència i necessitat, no es poden ajornar.

La problemàtica de l'accés a l'habitatge considerat com un dret fonamental, requereix tot i la inexistència d'un nou pressupost, l'adopció amb urgència de mesures que permetin la seva garantia. Aquestes mesures afecten a l'àmbit de l'habitatge pròpiament dit, mitjançant incorporació de modificacions en la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, el Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, el Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge o la Llei 11/2022, de 29 de desembre, de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles; així com des de la vessant urbanística, mitjançant previsions en el Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost o el seu Reglament, aprovat pel Decret 3057/2006, de 18 de juliol.

2. Justificació de les mesures proposades en l'àmbit urbanístic

Pel que fa a les mesures que afecten al Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU) i al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU), així com a la Llei 12/2017, del 6 de juliol, de l'arquitectura i a la Llei 13/1996, de 29 de juliol, del Registre i el dipòsit

de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge, cal assenyalar que resulten necessàries en base a les consideracions següents, tot tenint en compte que les mesures són concretes i d'eficàcia immediata per fer front a la situació d'extraordinària i urgent necessitat i tenen relació directa amb la situació que pretenen afrontar i, a més a més, modifiquen de manera immediata la situació jurídica existent.

Les mesures relatives als articles 8 i 103 del TRLU i als articles 17 i 18 del RLU es justifiquen per tal d'assegurar la publicitat dels instruments de gestió urbanística al mateix nivell que es publiquen les figures de planejament urbanístic, i així garantir el dret a la informació pública d'acord amb l'establert a l'article 8 del TRLU on, en el seu a l'apartat cinquè, ja estableix que la ciutadania té dret a consultar i ser informada sobre el contingut dels instruments de planejament i gestió urbanística la qual cosa, pel que fa als instrument de gestió, no s'havia regulat. A més, l'accés telemàtic al contingut d'ambdós instruments ha de ser interoperable, extrem que tampoc s'especificava. Com a conseqüència de l'anterior, s'adapta el contingut i denominació de l'actual Registre de Planejament, que passa a denominar-se Registre Urbanístic de Catalunya.

Les mesures vinculades als articles 9, 57, 115, 202, la disposició adicional Vint-i-cinquena del TRLU, la disposició derogatòria relativa al nou règim que regula aquesta disposició adicional Vint-i-cinquena, com també la derogació de l'article 28 del Reglament de la Llei d'urbanisme, es justifiquen per tal de garantir la necessària seguretat jurídica que ha de donar la regulació vigent aplicable sense previsions que en dificultin la seva aplicació, ajustant les seves determinacions a disposicions que, per competència, esdevenen d'obligat compliment i derogant aquelles normes que, per coherència, cal suprimir de l'ordenament jurídic.

Les mesures relatives als articles 9bis i 47.6 del TRLU es justifiquen per tal de combatre l'emergència climàtica, incentivar el necessari estalvi energètic i incorporar regulacions que simplifiquin els tràmits per les instal·lacions d'obtenció d'energies renovables.

Les mesures vinculades a l'article 7 de la Llei 13/1996, així com als articles 43, 188, disposició adicional Vint-i-sisena, disposició adicional Vint-i-vuitena, disposició transitòria Vint-i-tresena del TRLU, i a l'article 12 de la Llei 12/2017 es justifiquen per a incrementar el recursos públics per tal de destinar-los a inversions per a la construcció d'habitatge públic protegit (HPP), fomentar aquest tipus d'habitatge i altres tipus d'allotjaments tot garantint l'eficàcia en la gestió del sòl destinat a HPP, simplificant l'obtenció del permís per iniciar l'execució d'obres d'HPP, afavorint les promocions d'HPP de lloguer i agilitzant la contractació del servei redacció de projecte i direcció d'obra.

Les mesures que fan referència a l'article 23 i disposició transitòria Vint-i-dosena del TRLU es justifiquen per tal de fomentar la simplificació del sector públic institucional tot eliminant els consorcis urbanístics en les AREs substituint-los per convenis urbanístics i regulant-ne, així mateix, un règim transitori per seguretat jurídica. Finalment, amb la mesura relativa a l'article 98, en aquelles actuacions declarades d'interès general, es flexibilitzen els requisits a donar compliment en les modificacions de planejament associades.

Les mesures vinculades a la disposició addicional Vint-i-cinquena i la derogació de la Llei 3/2009, del 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics i l'Ordre PTO/82/2010 vinculada a la llei citada, es justifiquen per tal de resoldre la problemàtica d'un gran nombre d'urbanitzacions en sòl rústic, tot preveient un règim especial per abordar el problema de les urbanitzacions nascudes els anys 60 i 70, consolidades sovint amb mancances i processos d'urbanització inacabats que han aflorat atesa la tendència actual de convertir-les de segona a primera residència.

Les mesures relatives als articles 47.6 bis del TRLU es justifica, d'una banda pel fet que les explotacions familiars agràries depenen del relleu generacional i, en el context actual, s'ha constatat que l'envelliment i la successió són el principal repte econòmic i polític que perceben els propis titulars de les explotacions, per tant es pretén fer front a aquest repte successori. D'altra banda, també es justifiquen per tal de facilitar la continuïtat d'activitats en sòl rústic, legalment implantades, les quals contribueixen a l'economia del municipi on s'ubiquen.

3. Justificació de la necessitat extraordinària i de la urgència de la iniciativa

Les mesures que es proposen en el Decret Llei responen a les necessitats reals en matèria habitatge, des de la vessant urbanística, entre d'altres, de foment de l'habitatge de protecció pública (en endavant HPP) facilitant el desenvolupament d'aquest tipus d'habitatge i millorant la capacitat de les administracions per gestionar el sòl amb aquesta destinació. Així mateix, també s'aporten mesures d'agilitació que suposen una intervenció simplificadora directa en el sobredimensionament de l'estructura del sector públic institucional amb la corresponent reducció de costos, guanyant en eficàcia i eficiència en les actuacions i en la utilització de recursos públics amb intervencions simplificadores directes.

Tot l'anterior justifica la necessitat extraordinària de tramitar aquest Decret Llei per tal d'assegurar la efectivitat immediata de totes les mesures proposades en un context de creixent dificultat per la ciutadania de poder accedir a un habitatge i garantir la necessària seguretat jurídica de les actuacions que resulten de l'execució de les mesures proposades.



4. Impacte pressupostari de la norma

Amb caràcter general, les mesures proposades que incideixen en l'habitatge des de la vessant urbanística tenen un impacte positiu sobre la realitat social atès que pretenen pal·liar la dificultat d'accés a un habitatge adequat i digne per part de la ciutadania i, d'altra banda, les mesures de caire simplificador tenen, també, un impacte positiu atès que permeten simplificar i minorar costos en el sector públic guanyant en eficiència i eficàcia. De l'anàlisi de l'impacte pressupostari de cadascuna de les mesures proposades es pot concloure que, en termes generals, no se'n desprenen despeses derivades fins i tot, en alguns casos, es preveu una reducció de la despesa pública. I, des del punt de vista dels ingressos, si bé és cert que les mesures no cerquen incrementar els recursos públics si que, en determinats casos, comporten una major eficiència en la seva gestió.

Víctor Puga i López
Secretari de Territori, Urbanisme i Agenda Urbana
Signat electrònicament

2025.02.24
22:21:01 +01'00'



INFORME JURIDIC en relació amb el projecte de Decret Llei pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme

I) ANTECEDENTS

Se sotmet a informe d'aquesta Assessoria Jurídica el projecte de *Decret Llei pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme*, juntament amb les memòries justificatives corresponents.

Aquest informe jurídic té caràcter preceptiu i s'emet de conformitat amb l'article 38.3 de la Llei 13/2008, del 5 de novembre, de la presidència de la Generalitat i del Govern i en relació amb l'article 4 de la Llei 7/1996, de 5 de juliol, d'organització dels serveis jurídics de l'Administració de la Generalitat de Catalunya i l'article 16 del Decret 106/2024, d'11 de juny, pel qual s'aprova el Reglament dels serveis jurídics de l'Administració de la Generalitat de Catalunya. Així mateix s'ha seguit la Instrucció 1/2024, de la Direcció del Gabinet Jurídic, sobre els informes relatius a iniciatives normatives que se sotmeten a l'aprovació del Govern.

Per a la redacció d'aquest informe s'ha tingut en compte i s'ha analitzat la versió del Decret Llei de data 24 de febrer de 2025, així com les memòries justificatives signades pel Secretari de Territori, Urbanisme i Agenda Urbana i per la Secretaria d'Habitatge, ambdues de data 25 de febrer de 2025. Així mateix, durant l'elaboració del present informe també s'ha considerat l'informe favorable de la Direcció General de Pressupostos de data 24 de febrer de 2024.

II) ANÀLISIS JURÍDICA

2.1. Consideracions generals dels Decrets Llei.

Els decrets Llei són disposicions normatives provisionals amb força de Llei dictades pel Govern en casos de necessitat extraordinària i urgent. En aquest sentit, en el Dictamen 2/2021, de 29 de juliol, del Consell de Garanties Estatutàries, es defineixen els decrets Llei en els termes següents: *“D'acord amb el marc constitucional (art. 86 CE) i estatutari (art. 64 EAC), substancialment coincidents en aquest punt, el decret Llei és una norma amb rang de Llei que aprova el poder executiu «en cas de necessitat extraordinària i urgent». La regulació constitucional i estatutària incorpora altres elements en la seva configuració jurídica com són la previsió d'unes matèries excloses i l'obligatorietat de la votació parlamentària en un termini de 30 dies per tal que el decret Llei, fins aquell*

moment norma provisional, adquireixi plena estabilitat a l'ordenament jurídic, o bé quedi derogat."

Pel que fa al pressupòsit dels decrets llei, denominat doctrinalment "*fet habilitant*" o "*pressupòsit de fet habilitant de la figura del decret llei*", suposa, en termes de la doctrina del Consell de Garanties Estatutàries o del propi Tribunal Constitucional, l'existència d'una "*necessitat extraordinària i urgent*" (article 86.1 de la Constitució i article 64.1 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya), considerant-se al respecte la distinció entre el caràcter extraordinari i l'element d'urgència.

Pel que fa la necessitat extraordinària, fent-nos ressò de les consideracions que al respecte fa el Consell de Garanties Estatutàries en el Dictamen 2/20212 (FJ 2), disposa que: "*A) Així, pel que fa a la necessitat extraordinària del decret llei, ha estat entesa per la doctrina del Tribunal Constitucional i d'aquest Consell com l'existència d'una situació excepcional, conjuntural i de difícil previsió que requereix una intervenció normativa immediata i amb força de llei per part del poder executiu amb l'objectiu de fer front a determinats objectius de governabilitat (STC 137/2011, de 14 de setembre, FJ 4, i DCGE 15/2014, FJ 2.3). Així, es considera que és suficient, en relació amb l'abast de la necessitat, que aquesta s'origini en les tasques concretes i habituals del Govern i que no cal que siguin necessitats extremes o absolutes (STC 6/1983, de 4 de febrer, FJ 5)".*

Així mateix, el Consell de Garanties Estatutàries, fa una sèrie de consideracions sobre la nota de la imprevisibilitat com a característica necessària de la situació excepcional que fonamenta l'aprovació d'un decret llei, en els termes següents: "*Finalment, i per tal de completar aquest apartat, cal fer una breu referència a la nota de la imprevisibilitat com a característica necessària de la situació excepcional que fonamenta l'aprovació d'un decret llei. En aquest punt, la jurisprudència constitucional ha acollit un criteri flexible. Així, la STC 39/2013, de 14 de febrer (FJ 5), fent referència a jurisprudència anterior, estima que «la valoración de la extraordinaria y urgente necesidad de una medida puede ser independiente de su imprevisibilidad e, incluso, de que tenga su origen en la previa inactividad del propio Gobierno siempre que concorra efectivamente la excepcionalidad de la situación» (STC 1/2012, de 13 de enero, FJ 6), pues «lo que aquí debe importar no es tanto la causa de las circunstancias que justifican la legislación de urgencia cuanto el hecho de que tales circunstancias efectivamente concurren» (SSTC 11/2002, de 17 de enero, FJ 6; y 68/2007, de 28 de marzo FJ 8)".*

Per últim, i quant a la necessitat urgent, el mateix Consell, el reiterat dictamen 2/2021, formula les següents consideracions que cal tenir en compte: "*B) Quant a la necessitat urgent del decret llei, aquest element apareix vinculat, tant en la jurisprudència*

constitucional com en la nostra doctrina consultiva, a la impossibilitat d'aprovar la regulació extraordinària mitjançant el procediment legislatiu ordinari o d'urgència, és a dir, es posa en relleu que els objectius pretesos per aquesta normativa no s'assolirien si s'hagués de seguir l'opció d'aprovar una llei parlamentària.

Així, el Tribunal Constitucional entén que “el fin que justifica la legislación de urgencia no es otro que subvenir a “situaciones concretas de los objetivos gubernamentales que por razones difíciles de prever requieran una acción normativa inmediata en un plazo más breve que el requerido por la vía normal o por el procedimiento de urgencia para la tramitación parlamentarias de las leyes” (per totes, STC 137/2011, FJ 4). En el cas dels decrets llei autonòmics, la jurisprudència constitucional ha advertit que en l'apreciació de la urgència cal tenir en compte que els parlaments de les comunitats autònomes, a diferència de les cambres parlamentàries estatals, són unicamerals i que aquest fet pot permetre aprovar les lleis més ràpidament i no haver de recórrer necessàriament a la figura del decret llei (STC 157/2016, de 22 de setembre, FJ 5).

Per la seva banda, el Consell considera que “el Govern únicament estaria legitimat per exercir la seva potestat normativa mitjançant decret llei quan per la via de la tramitació parlamentària de naturalesa més urgent no fos raonablement viable o possible assolir els objectius perseguits per l'acció normativa (DCGE 15/2014, FJ 2.3, que es remet al DCGE 7/2010, FJ 3 i 4).

En aquests dictàmens es posa de manifest que en el Parlament unicameral català es preveuen procediments legislatius destinats a facilitar la celeritat en la tramitació d'iniciatives legislatives governamentals, com són el procediment d'urgència i el de lectura única (art. 107 i 138 Reglament del Parlament, respectivament), factor a tenir en compte en el moment de valorar la necessitat de la urgència d'una norma de rang legal emanada del Govern”.

2.2. Configuració particular dels Decrets llei en l'àmbit de la Generalitat de Catalunya.

En l'àmbit de la Generalitat de Catalunya, els Decrets llei es preveuen a l'article 64 de l'EAC, en els termes següents:

“En cas d'una necessitat extraordinària i urgent, el Govern pot dictar disposicions legislatives provisionals sota la forma de decret llei.

No poden ésser objecte de decret llei la reforma de l'Estatut, les matèries que són objecte de lleis de desenvolupament bàsic, la regulació essencial i el desenvolupament

directe dels drets reconeguts per l'Estatut i per la Carta dels drets i els deures dels ciutadans de Catalunya i el pressupost de la Generalitat.

Els decrets llei resten derogats si en el termini improrrogable dels trenta dies subsegüents a la promulgació no són validats expressament pel Parlament després d'un debat i una votació de totalitat.

El Parlament pot tramitar els decrets llei com a projectes de llei pel procediment d'urgència, dins el termini establert per l'apartat 2".

Així com en l'article 38 de la Llei 13/2008, del 5 de novembre, de la presidència de la Generalitat i del Govern, en els termes següents:

"El Govern, en cas d'una necessitat extraordinària i urgent, pot dictar disposicions legislatives provisionals, sota la forma de decret llei, en els termes de l'article 64 de l'Estatut.

La tramitació d'un decret llei s'inicia a proposta del departament o els departaments competents per raó de la matèria, als quals correspon d'elaborar el projecte corresponent. L'inici de la tramitació s'ha de comunicar al secretari o secretària del Govern.

Els projectes de decret llei han d'incloure una exposició de motius en què es raoni expressament la necessitat extraordinària i urgent de la iniciativa i han d'anar acompanyats amb un informe que justifiqui aquesta necessitat i certifiqui que les mesures proposades són congruents i estan en relació directa amb la situació que s'ha d'afrontar, i es poden acompanyar amb altres memòries, estudis, informes i dictàmens sobre l'adequació de les mesures proposades als fins que es persegueixen. En tot cas els projectes de decret llei han d'ésser objecte d'un informe dels serveis jurídics de la Generalitat.

Correspon als consellers dels departaments que han elaborat un projecte de decret llei de sotmetre'l a l'aprovació del Govern.

Tan bon punt hagi estat publicat un decret llei en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, el Govern ho ha de comunicar al Parlament, perquè n'acordi la convalidació o la derogació".

Cal fer especial esment al contingut de l'apartat primer del referit article 64 de l'EAC en tant en quant es refereix als supòsits que no poden ser objecte de decret llei, com la reforma de l'Estat, les matèries que són objecte de lleis de desenvolupament bàsic, la regulació essencial i el desenvolupament directe dels drets reconeguts per l'Estatut i per la Carta dels drets i els deures dels ciutadans de Catalunya i el pressupost de la

Generalitat.

Destaquen també les referides normes l'exigència de que els decrets lleis només es poden dictar en casos de necessitat extraordinària i urgent, i que resten derogats si en el termini improrrogable dels trenta dies següents a la seva promulgació no son validats de manera expressa pel Parlament després d'un debat i votació a la totalitat. En aquest sentit, l'apartat 5 del referit també article 38 de la Llei 13/2008, determina que tan bon punt hagi estat publicat un decret llei en el DOGC, el Govern ho ha de comunicar al Parlament, precisament perquè acordi la seva convalidació o derogació, en el seu cas.

Cal complimentar les següents previsions quant als decrets llei, tenint en compte que els preceptes referits, juntament amb l'article 32 de la Llei 13/2008, atribueixen al Govern l'aprovació dels Decrets llei, i per tant els consellers dels departaments corresponents que elaboren el projecte de decret llei, l'han de sotmetre a l'aprovació del Govern. És per això que l'article 32.2 també preveu que són signats pel President o Presidenta de la Generalitat i pels consellers competents que han formulat la proposta.

Finalment cal considerar, de conformitat amb l'article 67.6 de l'EAC i article 11 de la Llei 13/2008, que correspon la promulgació dels decrets llei al president o presidenta de la Generalitat així com la seva publicació tant en el DOGC com en el BOE.

2.3. Tramitació dels Decrets llei.

Les particularitats procedimentals s'estableixen als apartats 2, 3 i 4 de l'article 38 de la Llei 13/2008, que es reproduïxen a continuació.

Així, d'acord amb l'apartat 2 de l'article 38 de la Llei 13/2008, la tramitació d'un decret llei s'inicia a proposta del departament o els departaments competents per raó de la matèria, als quals correspon d'elaborar el projecte corresponent. L'inici de la tramitació s'ha de comunicar al secretari o secretària del Govern.

Pel que fa al contingut dels projectes de decret llei i la conformació de l'expedient corresponent, l'apartat 3 de l'article 38 de la Llei 13/2008 estableix que els projectes de decret llei han d'incloure una exposició de motius en què es raoni expressament la necessitat extraordinària i urgent de la iniciativa i han d'anar acompanyats amb un informe que justifiqui aquesta necessitat i certifiqui que les mesures proposades són congruents i estan en relació directa amb la situació que s'ha d'afrontar, i es poden acompanyar amb altres memòries, estudis, informes i dictàmens sobre l'adequació de les mesures proposades als fins que es persegueixen. En tot cas, els projectes de decret llei han d'ésser objecte d'un informe dels serveis jurídics de la Generalitat.

Finalment, l'apartat 4 de l'article 38 de la Llei 13/2008 disposa que correspon als

consellers dels departaments que han elaborat un projecte de decret llei de sotmetre'l a l'aprovació del Govern.

III) COMPETÈNCIES DE LA GENERALITAT PER A LA PROPOSTA DEL DECRET LLEI QUE S'INFORMA

3.1. Fonamentació competencial.

El projecte de Decret llei sotmès a informe s'empara principalment en la competència atribuïda a la Generalitat de Catalunya en matèria d'habitatge, concretament l'article 137 de l'EAC i en l'article 149 de l'EAC, que atorga també a la Generalitat competències exclusives en ordenació del territori, paisatge, litoral i urbanisme, sempre respectant les competències de l'Estat.

L'article 137 de l'Estatut d'autonomia de Catalunya estableix que correspon a la Generalitat la competència exclusiva en matèria d'habitatge, la qual inclou, entre altres, l'establiment de prioritats i objectius de l'activitat de foment de les administracions públiques de Catalunya en matèria d'habitatge i l'adopció de les mesures necessàries per a assolir-los, tant amb relació al sector públic com al privat. Aquest títol competencial fonamenta les mesures que s'adopten mitjançant aquest Decret llei, de forma respectuosa amb els drets dels ciutadans i, concretament, amb el dret a la propietat.

D'acord amb l'article 148.1.3 de la CE, es van assumir competències plenes en urbanisme amb l'aprovació de l'Estatut d'Autonomia de 1979. L'article 149 de l'Estatut actual atorga a la Generalitat competències exclusives en ordenació del territori, paisatge, litoral i urbanisme, sempre respectant les competències de l'Estat. En base a aquest precepte, la Generalitat té competències per definir el marc normatiu en matèria d'urbanisme.

3.2. Tramitació.

Com ha quedat dit amb anterioritat, la tramitació d'aquest decret llei s'ha de subjectar al que determina l'article 38 de la Llei 13/2008, de 5 de novembre, de la presidència de la Generalitat i del Govern que estableix els següents tràmits essencials:

a) Inici del procediment i elaboració de la proposta a càrrec del departament o departaments competents per raó de la matèria.

En aquest cas, essent l'objecte del projecte de Decret llei adoptar mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme, cal determinar que correspon al departament que té atribuïda aquesta matèria, en aquest cas el departament

de Territori, Habitatge i Transició Ecològica, la iniciativa de la proposta, tal com així s'ha fet.

b) Comunicació formal al Secretari del Govern.

Consta a l'expedient la tramesa de la comunicació formal per part del SG del departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica al Secretari del Govern per a l'inici de la tramitació.

c) Sotmetre el projecte de Decret Llei a l'aprovació del Govern per part de la Consellera de Territori, Habitatge i Transició Ecològica.

D'acord amb el que estableix l'article 8.1.b) del Reglament del Consell Tècnic del Govern, aprovat pel Decret 413/2011, de 13 de desembre, els projectes de decret Llei no són objecte d'examen i deliberació del Consell Tècnic.

d) Finalment, el decret Llei un cop aprovat pel Govern i publicat al DOGC, s'ha de comunicar al Parlament perquè n'acordi la seva validació expressa en el termini dels trenta dies subsegüent a la seva promulgació. Altrament resten derogats. El Parlament pot tramitar els decrets Llei com a projectes de Llei pel procediment d'urgència.

e) Comunicació a la Comissió Europea.

De conformitat amb la Instrucció 1/2024, de la Direcció del Gabinet Jurídic, relativa als informes jurídics sobre iniciatives normatives que se sotmeten a l'aprovació del Govern, en el marc de l'avaluació jurídica del procediment cal verificar si és preceptiva la comunicació del projecte a la Comissió Europea en aplicació de la Directiva (UE) 2015/1535, per la qual s'estableix un procediment d'informació en matèria de reglamentacions tècniques i de regles relatives als serveis de la societat de la informació (transposada mitjançant el Reial decret 1337/1999), o bé de la Directiva 2006/123/CE, relativa als serveis en el mercat interior (transposada en els aspectes generals per la Llei estatal 17/2009).

La Directiva (UE) 2015/1535 s'aplica a tots els projectes normatius que introdueixin reglamentacions tècniques, incloent-hi especificacions tècniques, altres requisits, regles relatives als serveis o normes que restringeixin la fabricació, importació, comercialització o utilització de productes, així com el subministrament o utilització de serveis o l'establiment de prestadors de serveis. S'entén per "producte" qualsevol producte industrial o agrícola, inclosos els productes pesquers. Pel que fa als serveis, la Directiva s'aplica únicament als serveis de la societat de la informació, definits com aquells prestats a distància, per via electrònica, a petició individual i a canvi de remuneració.

En aquest context, es considera “especificació tècnica” qualsevol document que defineixi les característiques requerides d’un producte, com ara dimensions, etiquetatge o procediments de producció. Així mateix, es poden considerar “altres requisits” aquells relacionats amb la protecció dels consumidors o del medi ambient.

Pel que fa a la Directiva 2006/123/CE, la normativa de transposició estableix com a objectiu facilitar la llibertat d’establiment dels prestadors i la lliure prestació de serveis, simplificant els procediments administratius i promovent un nivell elevat de qualitat dels serveis, tot evitant restriccions injustificades o desproporcionades al funcionament dels mercats. Aquesta Directiva, en el seu article 15.7, preveu la notificació prèvia a la Comissió Europea en cas d’aprovació d’una norma amb rang legal o reglamentari, com seria el cas d’un Decret Llei.

Per tant, en el cas que el contingut del projecte de Decret Llei afecti els àmbits regulats per les directives esmentades en els termes exposats en aquest informe jurídic, serà preceptiva la seva notificació a la Comissió Europea.

3.3. Documentació.

En relació amb la documentació, l’article 38 de la Llei 13/2008, del 5 de novembre, disposa que els projectes de decret Llei han d’anar acompanyats d’un informe que justifiqui la necessitat extraordinària i urgent de la iniciativa.

En compliment d’aquest requeriment, s’ha tramès a aquesta Assessoria Jurídica, juntament amb el text del projecte de Decret Llei, memòries justificatives per part de la Secretaria de Territori, Urbanisme i Agenda Urbana i la Secretaria d’Habitatge.

Pel que fa a la memòria justificativa tramesa per la Secretaria de Territori, Urbanisme i Agenda Urbana, justifica la necessitat extraordinària i urgent de la iniciativa, en el seu apartat 3, en el qual afirma: “Les mesures que es proposen en el Decret Llei responen a les necessitats reals en matèria habitatge, des de la vessant urbanística, entre d’altres, de foment de l’habitatge de protecció pública (en endavant HPP) facilitant el desenvolupament d’aquest tipus d’habitatge i millorant la capacitat de les administracions per gestionar el sòl amb aquesta destinació. Així mateix, també s’aporten mesures d’agilitació que suposen una intervenció simplificadora directa en el sobredimensionament de l’estructura del sector públic institucional amb la corresponent reducció de costos, guanyant en eficàcia i eficiència en les actuacions i en la utilització de recursos públics amb intervencions simplificadores directes.”

D'altra banda, pel que fa a la memòria justificativa de la Secretaria d'Habitatge, contempla la necessitat extraordinària en el seu apartat 4. A la memòria s'indica que, "les mesures que es proposen en el Decret Llei es dicten a l'empara de l'article 137.1 de l'EAC i dels Acords de GOV/225/2024, de 15 d'octubre, pel qual s'aproven mesures urgents per a l'increment de l'oferta d'habitatge protegit i Acord del Govern, de 18 de febrer de 2025, pel qual es determinen les condicions bàsiques que han de regir la reserva pública de solars per incrementar l'oferta d'habitatge protegit, i responen a la necessitat de modificar la regulació de l'habitatge protegit per implementar les diferents mesures en matèria d'habitatge que preveuen aquests Acords de Govern".

En relació amb la urgència de les mesures, la memòria de la Secretaria d'Habitatge, la justifica en el seu apartat 5. En el text de la memòria, entre altres, estableix: "la intervenció pública en aquest àmbit és urgent i primordial, fet que converteix l'habitatge en una de les grans prioritats de Catalunya."

IV) ESTRUCTURA I CONTINGUT

En relació amb l'estructura i el contingut del projecte de decret Llei, s'observa que aquest consta de tres títols, un preàmbul i una part dispositiva que consta d'un total de 10 articles. Així mateix, el projecte de decret Llei també consta d'una disposició transitòria, una disposició derogatòria i dues disposicions finals.

Com s'ha indicat, de l'anàlisi del projecte es constata que el seu contingut no incideix en cap de les matèries que, d'acord amb l'article 64 EAC, no poden ser objecte d'un decret Llei.

a) Preàmbul:

Pel que fa al Preàmbul com recull el marc normatiu, justifica la necessitat extraordinària i urgent del decret Llei i sintetitza el seu contingut.

b) Articulat

Tal i com s'ha exposat, el Decret Llei consta de deu articles dividits en tres títols.

- Pel que fa al títol I, recull les mesures en l'àmbit de l'obra pública.
 - Article 1: Modifica l'article 19 de la Llei 3/2007, de 4 de juliol, de l'obra pública per a la seva adaptació normativa i concreció de l'àmbit d'aplicació sense entrar en contradiccions amb d'altres

normes sectorial, la qual cosa impossibilita la seva correcta aplicació.

- Respecte el títol II, fa referència a les mesures administratives.
 - Article 2: Modificació de la Llei 13/1996, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge.
- D'altra banda, el Títol III, estableix les mesures en matèria d'urbanisme i habitatge i presenta la següent estructura:
 - Article 3: Modificació del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme amb diferents mesures:
 - Modificació de l'article 8: apartat 5 (lletres b i d) i apartat 6.
 - Modificació de l'article 9.8.
 - Modificació de l'article 9 bis: apartat 1 lletra b).
 - Modificació de l'article 9 bis: apartat 2.
 - Modificació de l'article 23.1.b)
 - S'afegeix l'apartat 2 a l'article 43.
 - Modificació de l'article 47.6. lletra h)
 - Modificació de l'article 47 apartat 6 bis, lletra b).
 - Modificació de l'article 52.2. i .3
 - Modificació de l'article 53.3.1.
 - Modificació de l'article 53.3 lletra a)
 - Modificació de l'article 54.3. lletra a)
 - Modificació de l'article 57.3
 - S'afegeix la lletra c) a l'article 93.
 - S'afegeix l'apartat 7 a l'article 98.
 - Modificació de l'article 103.1, 2 i 3 i s'afegeix l'apartat 3 bis.
 - Modificació de l'article 115.3
 - S'afegeix l'apartat 3 ter a l'article 188.
 - Modificació de l'article 202.1
 - Modificació de la Disposició Addicional Vint-i-cinquena.
 - Modificació de la Disposició Addicional Vint-i-sisena.
 - S'afegeix la disposició transitòria Vint-i-dosena.
 - S'afegeix la disposició transitòria Vint-i-tresena.
 - Article 4: Modificació del RLUC (Decret 305/2006, de 18 de juliol).
 - Modificació de l'article 17.1, 2.d) i 3.
 - Modificació de l'article 18.

- Article 5: Modificació de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.
 - o S'afegeix un paràgraf a l'article 15.2
 - o S'afegeix la lletra c) a l'article 79.1.
 - o Modificació de l'article 83.1
 - o Modificació de l'article 95.9.
 - o S'afegeix l'apartat 4 a l'article 101 bis.
 - o Modificació de l'article 124.1 lletra f)
 - o Modificació de la Disposició addicional Vint-i-setena.
 - Article 6: Modificació del Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària.
 - o S'afegeix l'apartat 2 a l'article 2.
 - o S'afegeix la lletra h) a l'apartat 3 de l'article 2.
 - o S'afegeix l'apartat 4 a l'article 2.
 - o S'afegeix un apartat 3 a la Disposició transitòria única.
 - Article 7: Modificació de la Llei 11/2022, de 29 de desembre, de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles.
 - o Modificació de l'article 1.3
 - o Modificació de l'article 9.3.
 - o Modificació de l'article 17.3. lletra f).
 - o Modificació de l'article 20.1.
 - o Modificació de l'article 22.2.
 - o Modificació de l'article 25.3.
 - Article 8: Modificació del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per a millorar l'accés a l'habitatge.
 - o Modificació de l'apartat 1 de la Disposició transitòria cinquena bis.
 - Article 9: Modificació de la Llei 12/2017, de 6 de juliol, de l'arquitectura. Concretament s'afegeix un nou apartat 4 a l'article 12.
 - Article 10: Modificació Decret Llei 1/2009 d'equipaments comercials.
- Disposició transitòria: El projecte de Decret Llei preveu una disposició

transitòria dividida en dos apartats aplicable fins a l'adaptació del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge

- Disposició derogatòria: El text concreta quines són aquelles disposicions que queden derogades amb l'aprovació del Decret Llei.
- Disposicions finals: El Projecte de Decret consta de dues disposicions finals. La primera, estableix que les modificacions fetes al Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, mantenen el rang reglamentari de decret a efectes de desplegament, modificació i derogació. La segona, concreta que l'entrada en vigor del decret llei serà a l'endemà d'haver estat publicat al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*

V) CONCLUSIONS

La proposta de projecte de Decret llei pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme s'ajusta a les previsions de l'article 38 de la Llei 13/2008, de 5 de novembre, de la presidència de la Generalitat i del Govern pel que fa als aspectes formals i procedimentals. Així mateix, justifica la necessitat i la urgència de les mesures en el seu preàmbul i les memòries. Per tant, no es detecta cap obstacle que pugui suposar un impediment per a la seva tramitació i aprovació pel Govern.

Barcelona, 24 de febrer de 2025.

Data: 2025.02.24
19:40:02 +01'00'

Mireia Bou Ganduxer

Advocada de la Generalitat

Maria del Pilar Garcia Cruz
- DNI [REDACTED] (TCAT)
2025.02.24 19:46:52
+01'00'

Ma. Pilar García Cruz

Advocada en cap

INFORME SOBRE PROPOSTA DE DISPOSICIÓ

Disposició: Decret llei pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme

Departament: Territori, Habitatge i Transició Ecològica

Impacte pressupostari: indeterminat en aquesta fase

1. Descripció i justificació de la proposta

La problemàtica de l'accés a l'habitatge considerat com un dret fonamental, requereix tot i la inexistència d'un nou pressupost, l'adopció amb urgència de mesures que permetin la seva garantia. Mitjançant el decret llei que s'informa, es prenen mesures que afecten a l'àmbit de l'habitatge pròpiament dit, mitjançant incorporació de modificacions en la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, el Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, el Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge o la Llei 11/2022, de 29 de desembre, de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles; així com des de la vessant urbanística, mitjançant previsions en el Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost o el seu Reglament, aprovat pel Decret 3057/2006, de 18 de juliol.

Així mateix, mitjançant el decret llei es modifica la regulació normativa de l'habitatge protegit amb la finalitat de poder impulsar les mesures establertes en l'Acord de Govern 225/2024, de 15 d'octubre, pel qual s'aproven mesures urgents per a l'increment de l'oferta d'habitatge protegit, i que preveu la intervenció pública en aquest àmbit de manera urgent i primordial, convertint l'habitatge en una de les grans prioritats de Catalunya.

Amb la proposta s'aporta la documentació següent:

- Memòria justificativa del Decret llei pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme, emesa per la secretària d'Habitatge en data 24-2-2025.
- Memòria de la Secretaria de Territori, Urbanisme i Agenda Urbana

Segons la Memòria de la Secretaria d'Habitatge, "no es preveu cap impacte pressupostari negatiu atès que versa sobre aspectes de la normativa d'habitatge que es portarà a terme amb els recursos existents."

Segons la Memòria de la Secretaria de Territori, Urbanisme i Agenda Urbana, les mesures de caire simplificador proposades al decret llei tenen un impacte positiu ja que permeten minorar costos en el sector públic guanyant en eficiència i eficàcia. S'esmenta que " De l'anàlisi de l'impacte pressupostari de cadascuna de les mesures proposades es pot concloure que, en termes generals, no se'n desprenen despeses derivades fins i tot, en alguns casos, es preveu una reducció de la despesa pública. I, des del punt de vista dels ingressos, si bé és cert que les mesures no cerquen incrementar els recursos públics si que, en determinats casos, comporten una major eficiència en la seva gestió."

2. Anàlisi i impacte pressupostari

- a) Pel que fa a la modificació de l'article 124 de la Llei 18/2007, no es deriven despeses de la mesura proposada, però sí que es generarà un impacte positiu en els ingressos com a conseqüència de la millora de la tipificació de les infraccions i la consegüent tramitació dels expedients sancionadors, però no es quantifica.
- b) En relació amb l'article 6 que modifica el Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària, la previsió de despeses i ingressos dependrà del pressupost amb què anualment la Generalitat pugui dotar aquesta línia per a l'adquisició d'immobles, si bé cal tenir en compte també que el dret pot cedir-se a tercers com Ajuntaments o promotors social o entitats del tercer sector, sense afectar en aquest cas el pressupost de la Generalitat.
- c) L'article 2 del decret llei modifica l'apartat 1 de l'article 7 de la Llei 13/1996, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge, en el sentit de reduir del 10% al 5% l'import de les fiances que l'INCASOL ha de mantenir disponible per garantir l'efectivitat en el pagament de les cancel·lacions i les devolucions consegüents que s'esdevinguin. Cal tenir en compte que els ingressos per fiances tenen naturalesa financera i, en conseqüència, si es destinen a inversió, despesa que té naturalesa no financera, es produirà un augment del dèficit. Per tant, amb aquesta mesura s'obtindria més finançament però s'empitjoraria el dèficit de la Generalitat. Segons els comptes anuals 2023 de l'INCASOL, l'import de les fiances dipositades a 31-12-2023 era de 1.728,2M€. El 5% d'aquest import, que és el que s'alliberaria per executar inversions, és de 86,4M€. D'utilitzar-se per finançar despesa no financera, es produiria un empitjorament del dèficit per aquest import.

3. Conclusions

Vist l'exposat, des del punt estrictament pressupostari aquest centre directiu emet informe sobre la proposta de *Decret llei pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme* remarcant que, com s'esmenta a l'apartat 2.c) d'aquest informe, l'aprovació i execució de la mesura de l'article 2 del projecte de decret llei podria comportar un empitjorament del dèficit de la Generalitat que caldria tenir en compte durant l'execució 2025

La directora general de Pressupostos

Document signat
digitalment per:
Esther Pallarols i Llinàs
Directora general de
Pressupostos

2025.02.24
20:26:06
+01'00'