

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.

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.

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, 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.»

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 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.

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 dels 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 directors 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 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

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'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:

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)