



**Àrea d'Urbanisme, Habitatge i Regeneració Urbana**

Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Compte d'Urgell 187 · 08036 Barcelona

Tel. 934 022 890 · Fax 934 020 653

o.habitatge@diba.cat · www.diba.cat

**RESUM NORMATIU 2/2025**

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

**Publicació:** DOGC 9359 de 26-2-2025

**Vigència:** 27-02-2025 (*pendent de validació parlamentària*)

**Estructura:** consta d'una part expositiva i d'una part dispositiva estructurada en tres títols, 10 articles, 1 disposició transitòria, 1 disposició derogatòria i 2 disposicions finals.

**Objectiu:** adoptar un seguit de mesures en matèries d'habitatge i urbanística 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, per a garantir el dret d'accés a l'habitatge considerat un dret fonamental.

**Normativa modificada:**

- Llei 3/2017, de 4 de juliol, de l'obra pública (text consolidat)
- 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 (text consolidat)
- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, Text refós de la Llei d'urbanisme (text consolidat)
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (text consolidat)
- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge (text consolidat)
- 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 (text consolidat)
- Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge (text consolidat)

- Llei 11/2022, de 29 de desembre, de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles ([text consolidat](#))

## Contingut:

### I. Mesures en l'àmbit de l'obra pública (art.1)

- **Simplificació tramitació de projectes d'obres competència de la Generalitat**

Modifica la **Llei 3/2017 de l'obra pública**, la qual estableix els requisits i els procediments que s'han de complir per projectar les obres públiques i complementa la legislació sectorial aplicable a cada tipus d'obra.

Concretament clarifica la redacció dels seu **art. 19** relatiu a la Tramitació de projectes d'obres de competència de la Generalitat, en el sentit d'evitar contradiccions en la tramitació de projectes d'obres públiques entre aquesta llei i les legislacions sectorials aplicables cada tipus d'obra i es clarifiquen els requisits i procediments.

### II. Mesures administratives (art. 2)

- **Disponibilitat de les fiances en dipòsit de l'INCASÒL**

Incorpora una modificació en 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**, fixant l'obligació de mantenir disponibilitats per un import no inferior al **5%** (fins ara del 10%) dels recursos obtinguts de les fiances en dipòsit, per a garantir l'efectivitat en el pagament de les cancel·lacions i les devolucions corresponents, amb la finalitat de que es destinin aquests recursos a inversions per a la construcció pública d'habitatges.

En la Memòria justificativa del Decret llei de 24/02/2025 les mesures anteriors vinculades a l'article 7 de la Llei 13/1996, a l'article 12 de la Llei 12/2017, així com als articles 43, 188, disposició addicional Vint-i-sisena, disposició addicional Vint-i-vuitena, disposició transitòria Vint-i-tresena del TRLU es justifiquen en la finalitat d'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.

### III. Mesures en l'àmbit d'urbanisme (art. 3 i 4)

#### Modificacions del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost (TRLU)

- **Millora de l'accés a la informació i publicitat tant dels instruments de planejament com dels de gestió urbanística**

Per tal d'assegurar el dret de la ciutadania a consultar i ser informada sobre els contingut dels instruments urbanístics, s'incorpora l'obligació de garantir l'accés telemàtic dels instruments de gestió urbanística a més dels instruments de planejament urbanístic. S'estableix que el format de la informació dels instruments urbanístics sigui interoperable.

S'estableix el termini i tràmit, un cop els Ajuntaments aprovin els instruments de gestió urbanística, per tal de facilitar l'accés immediat al seu contingut en el Registre planejament urbanístic de Catalunya el qual amplia el seu contingut incorporant els instruments de gestió urbanístic i passa a anomenar-se Registre urbanístic de Catalunya. Per ordre del conseller/a competent en la matèria s'establirà les dades, format i protocol d'enviament, garantint el compliment de la legislació en matèria de protecció de dades. Es modifica **l'article 8, lletres b) i d) de l'apartat 5 i l'apartat 6, i l'article 103 en el qual també s'afegeix un apartat 3 bis** (no es modifica la Disposició Addicional Setena de compliment de les obligacions de publicitat per mitjans telemàtics).

Aquest articulat es desenvolupa reglamentàriament en els **articles 17 i 18** també modificats del **Reglament de la Llei d'urbanisme**.

- **Directrius per al planejament urbanístic. Restriccions en l'ús del sòl**

Es modifica **l'apartat 8 de l'article 9**, eliminant la possibilitat que per reglament es puguin regular les raons imperioses d'interès general per establir condicionants en els usos del sòl que comportin restriccions d'accés o a l'exercici de les activitats econòmiques si aquests no vulneren els principis i requisits establerts per la Directiva de serveis. Aquestes raons imperioses d'interès general s'han de justificar d'acord amb la Directiva i només es poden establir sinó vulneren els principis i requisits establerts en l'esmentada directiva.

- **Mesures de foment per a la implantació d'instal·lacions d'energia renovable en sòl urbà**

Es modifiquen algunes de les normes d'aplicació directa sobre instal·lacions per a l'aprofitament de l'energia solar recollides en **l'article 9 bis del TRLU** amb les modificacions següents:

1. S'afegeixen requisits addicionals per a la implantació de les instal·lacions d'energia solar mitjançant captadors tèrmics o panells fotovoltaics, sense

necessitat de modificar el planejament urbanístic, en els espais de les parcel·les en sòl urbà. En aquest sentit es modifica la **lletra b) de l'apartat 1 de l'article 9 bis TRLU** sobre **“Normes d'aplicació directa sobre instal·lacions per l'aprofitament de l'energia solar”** que queda redactat 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.»*

2. Es modifica també **l'apartat 2 de l'article 9 bis** que regula els requisits per a l'autorització de projectes d'obres de rehabilitació d'edificis que ocupin sòls reservats a sistemes, eliminant l'exigència d'un percentatge mínim de demanda de calefacció o de refrigeració i afegint que la reducció de la demanda energètica anual es faci a través de la intervenció sobre elements de l'envolupant tèrmica:

*«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 ~~com a mínim el 30% de~~ la demanda energètica anual ~~destinada a la calefacció o la refrigeració~~ 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.»*

- **Condicció d'administració actuant de les ARE, del consorci al conveni urbanístic**

Es modifica la **lletra b) de l'apartat 1 de l'article 23 i s'afegeix una nova Disposició Addicional vint-i-dosena**, sobre **“Termini de dissolució dels consorcis urbanístics per a l'execució de les àrees residencials estratègiques”**.

Es modifica l'articulat del Text refós de Llei d'urbanisme per tal que la condició d'administració actuant de les àrees residencials estratègiques (ARE), que fins ara era

del consorci urbanístic format per l'Institut Català del Sòl (INCASÒL) i l'ajuntament corresponent, pugui substituir-se per convenis urbanístics. La nova **Disposició transitòria vint-i-dosena** regula la dissolució dels consorcis ja constituïts en el termini d'un any a comptar des de l'entrada en vigor d'aquesta disposició.

- **Reducció a la meitat del percentatge de cessió de sòl en promocions socials sense ànim de lucre destinades a habitatge amb protecció oficial.**

S'afegeix un nou **apartat 2 a l'article 43** sobre "Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat". Les cessions d'aprofitament en sòl urbà no consolidat es redueixen a la meitat en cas de promocions socials sense ànim de lucre que duguin a terme habitatges de protecció pública, i es fixen uns requisits. S'incentiva així la construcció d'habitatge de protecció pública i el paper del promotor social, per altra banda, es facilita la viabilitat econòmica del desenvolupament dels sectors.

Aquesta novetat també té associada una **nova Disposició transitòria del TRLU, la vint-i-tresena** per establir que aquesta reducció dels percentatges 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.

- **Règim d'ús del sòl no urbanitzable**

### **1. Instal·lacions de producció d'energia renovable per autoconsum**

Es modifica la **lletra h) de l'apartat 6 de l'article 47** per substituir el concepte "electricitat" per "energia" per fer extensible la possibilitat de permetre com a nova construcció en sòl no urbanitzable d'instal·lacions de generació d'energia a partir de fonts renovables i no exclusivament l'elèctrica.

### **2. Foment de la continuïtat de les explotacions rústiques familiars**

Es modifica la **lletra b) de l'apartat 6 bis de l'article 47** on es recullen les circumstàncies per les que es presumeix que les noves construccions o la reutilització de les existents per a destinar-les a l'ús d'habitatge familiar estan directament i justificadament associades a una explotació rústica.

Per fer front a la problemàtica derivada de procediments successoris i per afavorir la continuïtat de les activitats en sòl rústic legalment implantades, es reforça l'obligació per part del titular d'una explotació rústica que resideixi en l'habitatge d'aquesta explotació, en el cas que un descendent vulgui implantar o reutilitzar una construcció en aquesta explotació per destinar-la a habitatge.

- **Transformació i règim d'ús del sòl urbanitzable. Usos i obres provisionals**

Es modifiquen **l'apartat 2 i l'apartat 3 de l'article 52**, per fer possible l'autorització d'usos i obres provisionals, amb caràcter provisional i transitori en sòls urbanitzables delimitats i no delimitats.

- **Mesures en relació a l'autorització d'usos i obres de caràcter provisional**

Es modifica **l'apartat 1 de l'apartat 3 de l'article 53** permetent els usos i obres de caràcter provisional en sòls urbanitzables delimitats i polígons d'actuació (es suprimeix el concepte de sector). S'amplien aquests usos en terrenys classificats de sòl urbanitzable no delimitat (on abans només s'admetien usos propis del sòl no urbanitzable). Es detecta que amb aquesta modificació es deixa fora de poder implantar aquests usos els àmbits de planejament derivat en sòl urbà tals com els Plans de Millora Urbana o els Plans especials on abans sí que es permetien aquests usos.

Es modifica la **lletra a) de l'apartat 3 de l'article 53** per afegir l'ús provisional d'aparcament de vehicles en el llistat dels usos provisionals que es poden autoritzar (tal i com ja ho preveia el Reglament de la Llei d'urbanisme).

Procediment per a l'autorització d'usos i obres de caràcter provisional:  
en relació al procediment per a l'autorització d'usos i obres caràcter provisional es modifica la **lletra a) de l'apartat 3 de l'article 54**, per concretar les formes de constitució de les garanties a que estan supeditades les autoritzacions d'usos i obres provisionals del sòl i és per determinar que l'import d'aquestes garanties es farà en el moment de l'atorgament de la llicència d'obres.

- **Percentatge de reserva de sòl per a la construcció d'HPP en transformacions urbanístiques.**

Es modifica **l'apartat 3 de l'article 57**, per augmentar el percentatge de reserva de sòl suficient per a la construcció d'habitatges de protecció pública mínim obligatori en transformacions urbanístiques en sòl urbanitzable amb el sòl corresponent al 40% del sostre, que han de preveure els POUM i les seves modificacions i revisions, en adaptació al Text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana (en endavant TRLSRU), i manté el percentatge de reserva del 30% del sostre en les actuacions en el sòl urbà no consolidat, que caldrà veure quin serà el seu encaix amb el TRLSRU. També preveu i detalla una excepció en relació a aquesta obligació per als municipis d'escassa complexitat urbanística eliminant els supòsits d'excepció en municipis de menys de 5.000 habitants i capitals de comarca.

No estableix cap excepció en cas d'inviabilitat econòmica pel desenvolupament d'aquests àmbits. No es modifica la **Disposició transitòria tercera** respecte l'adaptació del planejament urbanístic general i reserves de sòl per a habitatge de protecció pública i aplicació de les reserves en els instruments de planejament urbanístic en tràmit.

- **Ampliació de les condicions a complir per al desenvolupament dels sectors urbanístics en subsectors**

S'afegeix un **nou apartat c) a l'article 93**, on es recull una nova condició d'acreditar l'ordenació detallada de tot el sector mitjançant un avanç de planejament urbanístic per a poder dur a terme el desenvolupament per subsectors dels sectors subjectes

planejament urbanístic derivat i que el planejament urbanístic derivat pot ajustar aquesta ordenació detallada de l'avanç de la totalitat del sector.

- **Es fixen excepcions en la reserva de sòl per a equipaments docents i sanitaris**

S'afegeix un **nou apartat 7 a l'article 98**, per tal de fixar excepcions en el manteniment de la superfície i funcionalitat dels sòls destinats a equipaments esportius quan la modificació de la figura de planejament (que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals), sigui per a la construcció d'un equipament docent o sanitari de titularitat pública, prèvia la seva declaració d'interès general.

- **Clarificar els terminis d'execució del planejament a efectes indemnitzatoris en supòsits de modificació o revisió del planejament urbanístic**

Es completa el redactat de **l'apartat 3 de l'article 115**, sobre les indemnitzacions que les revisions o modificacions del planejament poden provocar quan impedeixen o alteren la facultat de participar en actuacions de transformació urbanística.

S'estableix que el termini per a desenvolupar, executar i patrimonialitzar els drets urbanístics es computa des de la vigència el planejament urbanístic general o derivat que correspongui i també es fixa un termini supletori de tres anys en defecte de previsió expressa de terminis pel planejament urbanístic o quan els terminis previstos no es vinculin a l'aprovació definitiva o a l'entrada en vigor del planejament.

En aquest sentit, es **deroga l'article 28 RLU** sobre "Determinació del caràcter anticipat de les modificacions del planejament a efectes indemnitzatoris" que quedaria regulat per la nova previsió de l'apartat 3 de l'article 115 del TRLU.

- **Creació de la llicència bàsica prèvia per obres de nova planta, de substitució o de rehabilitació per promoure i construir habitatge de protecció pública**

La nova llicència bàsica prèvia es regula en el **nou apartat 3 ter**, que s'afegeix a **l'article 188** "Règim jurídic de les llicències urbanístiques" del TRLU, i es podrà sol·licitar per a executar obres, en qualsevol cas per a habitatge de protecció pública i es resol en un mes. Amb aquesta llicència bàsica es poden iniciar les obres, però cal continuar el procediment per obtenir la llicència urbanística que es resoldrà en un mes des de la concessió de la llicència bàsica. Si es denega la llicència urbanística, la construcció no es pot utilitzar i es poden aplicar mesures sancionadores.

Pel que fa a la responsabilitat solidària de la persona promotora, la constructora i la direcció de l'obra seran responsables de la conformitat de les obres amb la normativa urbanística. Aquesta responsabilitat abasta la conformitat de les obres amb l'ordenació urbanística aplicable i l'adequació al projecte presentat.

La sol·licitud de llicència bàsica prèvia ha d'incloure, com a mínim un projecte bàsic i la resta de documentació recollida en les ordenances municipals. També s'haurà de regular per ordenança municipal el procediment d'atorgament i denegació d'aquest nou tipus de llicència. En cas de denegació de la llicència urbanística, la construcció executada queda sense possibilitat d'ús ni funcionament, sense perjudici de les mesures de restabliment de la legalitat i sancionadora que corresponguin.

- **Ampliació del termini de caducitat dels procediments de protecció de la legalitat urbanística**

Es modifica l'apartat 1 de l'article 202 de "Caducitat dels procediments", per ampliar el termini de caducitat dels procediments de protecció de la legalitat urbanística, que passa d'un màxim de 6 mesos a 18 mesos.

També es preveu que aquest termini de 18 mesos resti suspès (abans s'establia que "resti interromput") en els supòsits a què es refereix la legislació de procediment administratiu comú.

Arrel d'aquesta ampliació del termini, alhora s'elimina el concepte d'interrupció del termini i també s'elimina el darrer incís "*i per tot el temps que calgui per fer les notificacions mitjançant edictes, si escau*"

- **Mesures relatives a les urbanitzacions amb dèficits urbanístics**

**Es deroga la Llei 3/2009 de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits i l'Ordre PTO/82/2010** vinculada a l'esmentada norma.

Es modifica la **Disposició Addicional Vint-i-cinquena** del TRLUC on s'abordava exclusivament el tema dels sistemes de depuració i sanejament a les urbanitzacions residencials amb dèficits urbanístics. Amb la modificació es manté la possibilitat de dur a terme la depuració i sanejament de les aigües residencials domèstiques mitjançant la connexió a xarxes públiques properes o amb sistemes autònoms de titularitat municipal i a càrrec de les persones propietàries (DA 25.5) però també s'estableix un règim especial aplicable a les urbanitzacions residencials amb dèficits implantades en el territori entre 12/05/1956 i 18/11/1981, que tinguin obres d'urbanització pendents de recepció per part de l'ajuntament.

**En aquesta DA 25ª s'incorporen alguns dels preceptes de la Llei 3/2009** que facilitava la regularització de les UDUs. És el cas de la possibilitat d'alienar la cessió de sòl amb aprofitament per pagar la implantació d'equipaments dins àmbit o ampliació/reforç d'infraestructures i equipaments externs que donin servei i la possibilitat d'inscriure les cessions de sistemes en 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 necessitat ni de contraprestació ni de consentiment per part del titular registral.



Amb l'objectiu de resoldre la problemàtica d'un gran nombre d'urbanitzacions en sòl rústic, es contempla que les urbanitzacions situades en sòl no urbanitzable i que han de seguir així per tenir una classificació reglada o inadequació terrenys per desenvolupament urbà es regulin amb PEU, PMU o PEUD, que incloguin el règim jurídic aplicable a les parcel·les edificades (regulació general SNU) i defineixin els serveis urbanístics bàsics que han de disposar i la forma de prestar-los, anant a càrrec dels propietaris de les cases.

Tota la resta d'urbanitzacions independentment de la seva classificació poden passar a sòl urbà no consolidat, reduint l'àmbit concentrant edificabilitats, amb 5-10 m<sup>2</sup>/habitatge de sistema d'espais lliures i equipaments comunitaris de proximitat, amb cessió de sòl d'un 5% de l'aprofitament, sense obligació de reserves d'habitatge de protecció oficial, amb serveis urbanístics bàsics de baix cost i permetent la recepció parcial per àmbits o infraestructures.

Finalment s'exclou d'aquests paràmetres de cessió de sistemes i aprofitament les urbanitzacions situades en SUD o SUNC amb projecte de reparcel·lació inscrit al registre de la propietat, i s'exclou de la cessió de sòl d'aprofitament aquelles urbanitzacions que com a mínim estiguin consolidades en un 50% de la seva superfície.

- **Modificació de la figura dels plans urbanístics per a la implantació d'actuacions declarades d'interès general superior com instruments de planejament que permeten desenvolupar projectes de rellevància excepcional.**

Es modifica la **Disposició addicional vint-i-sisena** del TRLU que regula la figura d'aquests plans urbanístics com instruments de planejament que permeten desenvolupar projectes de rellevància excepcional, a la qual ens remetem a efectes de la seva consulta.

### **Modificacions del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU)**

- **Mesures per garantir l'accés públic als instruments de planejament i de gestió urbanística**

Es garanteix que qualsevol persona pugui consultar aquests instruments urbanístics (planejament i gestió) en tot moment i sol·licitar còpies a l'ajuntament o al Registre urbanístic de Catalunya, d'acord amb l'establert en el TRLU, independentment de la mida del municipi (abans només era per als municipis de més de 10.000 habitants), modificant-se **l'apartat 1, la lletra d) de l'apartat 2 i l'apartat 3 de l'article 17 RLU.**

- **Reforç de la funció del Registre urbanístic de Catalunya per garantir la publicitat dels instruments urbanístics.**

**Es modifica l'article 18** pel que fa a la denominació del Registre que passa a denominar-se "Registre urbanístic de Catalunya", abans era "Registre de planejament urbanístic de Catalunya".

Es desenvolupa per reglament els canvis introduïts en el TRLU, referents al Registre urbanístic de Catalunya, la incorporació al Registre dels instruments de gestió urbanística, l'obligació del format interoperable dels documents dels instruments urbanístics, i es detalla en el **nou apartat 5 bis** com i en quins terminis els ajuntaments hauran de remetre i incloure la documentació i les dades al Registre urbanístic de Catalunya en relació als instruments de gestió urbanística aprovats i modificats.

Els documents dels instruments de gestió urbanística i dades genèriques i específiques en suport informàtic s'hauran de lliurar d'acord amb els requeriments tècnics que el departament competent en matèria d'urbanisme estableix (la **modificació de l'article 103 del TRLU** estableix per ordre del Conseller/a competent en la matèria).

#### **IV. Mesures en l'àmbit d'habitatge (art. 5 a 9)**

S'incorporen tota una sèrie de mesures que modifiquen la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge necessàries per a l'adaptació de la LDH a la Llei 12/2023, estatal pel 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 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 l'Acord de Govern 225/2024, mitjançant la regulació normativa dels habitatges protegits.

En conseqüència, per implementar les diferents mesures en matèria d'habitatge que preveu aquest Acord de Govern 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.

#### **Modificacions de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge (LDH) (art. 5):**

- **Ampliació del dret de tanteig i retracte:**

S'amplien 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.

Amb aquesta finalitat s'afegeix un paràgraf a l'**apartat 2 a l'article 15** de la LDH relatiu a la Declaració d'àrees subjectes als drets de tanteig i retracte amb relació als objectius dels plans locals d'habitatge, en virtut del qual l'Administració de la Generalitat podrà exercir el dret de tanteig i retracte en la transmissió d'habitatges en zones declarades mercat residencial tensat.

- **Nous programes de foment de l'accés a l'habitatge i rehabilitació:**

Es modifica l'**apartat 1 de l'art 79** de la LDH relatiu a la Vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial, i s'afegeix als supòsits en que la qualificació dels habitatges amb protecció oficial serà vigent, quan així ho estableixin els programes específics de foment de l'accés a l'habitatge i de rehabilitació.

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

- **Règim de preus dels habitatges amb protecció oficial (HPO):**

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

En aquest sentit, es modifica l'**apartat 1 de l'art 83** de la LDH relatiu als Preus màxims de venda i de lloguer dels habitatges de protecció oficial. Aquests preus es determinen segons els articles 83 bis i 83 ter i ara també els que estableixin, en el seu cas, els programes de foment de l'accés a l'habitatge i rehabilitació.

- **Termini d'inscripció en el Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial (RSHPO):**

Per a garantir la protecció del dret a l'habitatge que correspon a l'Administració s'adopten mesures addicionals com la modificació del termini de caducitat de la inscripció al RSHPO o la previsió de la manifestació de la voluntat de les persones inscrites prèviament a l'oferiment de l'adjudicació, que garanteixen una gestió més eficient.

Així, es modifica l'**art 95, apartat 9** de la LDH que regula els Requisits dels sol·licitants del RSHPO, ampliant la caducitat anual de la inscripció que passa a ser de 2 anys, llevat de si es renova amb una declaració responsable i sense necessitat de previ advertiment de l'Administració que gestiona el Registre.

- **Prioritat en l'adjudicació d'habitatges amb protecció oficial:**

A més s'afegeix un **apartat 4 a l'article 101 bis** relatiu a l'Adjudicació d'habitatges amb protecció oficial de promoció privada, en virtut del qual en determinats supòsits, els promotors poden establir procediments d'adjudicació prioritària per a persones inscrites al Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial, tenint en compte l'antiguitat

de la inscripció. Els sol·licitants que complint els requisits no participin en el procediment, causen baixa del registre, llevat de si justifiquen que l'habitatge ofert o condicions de contractació no son adequades per a la seva unitat de convivència.

- **Obligacions de subministrament de dades a l'Administració:**

S'incorpora la tipificació com a infracció greu en matèria de qualitat del parc immobiliari el fet de 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, 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, obligacions que s'han de complir en temps i forma. En aquest sentit es dona nova redacció a l'**art. 124.1.f) de la LDH**.

- **Registre de persones grans tenidores :**

Modifica la **Disposició Addicional 27<sup>a</sup>** de la LDH, en virtut de la qual es crea el Registre de persones grans tenidores d'habitatge, que depèn de l'Agència de l'habitatge de Catalunya i que es determina com a prioritari per tal d'identificar els habitatges que són susceptibles de mobilització per part de les Administracions públiques.

Es canvia el nom del Registre que passa a ser de persones grans tenidores (abans de grans tenidors). S'afegeix que també s'hi hauran d'inscriure les persones que tinguin aquesta consideració d'acord amb l'art.3 k) de la Llei 12/2023 estatal, pel dret a l'habitatge. La inscripció és obligatòria des del moment en què es compleixin els requisits i es concreta el desenvolupament reglamentari que permetrà l'entrada en funcionament del Registre.

### **Modificacions 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 (art. 6)**

- **Supòsits addicionals de subjecció als drets de tanteig i retracte:**

En primer lloc s'amplien els supòsits en què l'Administració pot exercir drets de tanteig i retracte per poder adquirir habitatges en zones de mercat residencial tensat.

En segon lloc, afegeix una previsió en l'**article 2.3 del DLL1/2015** per tal de concretar supòsits en què no s'exercirà el dret de tanteig en relació amb determinades persones físiques inscrites en el registre:

- quan afectin persones inscrites al RSHPO
- quan es destinin a habitatges amb protecció oficial.

En tercer lloc, preveu que tots els habitatges adquirits mitjançant l'exercici dels drets de tanteig i retracte s'hauran de qualificar de forma permanent com a HPO, encara que no superin els preus màxims establerts per la tipologia corresponent d'HPO, com a mesura

per incrementar el parc específic d'habitatges amb protecció oficial de règim general o figura equivalent.

### **Modificacions del Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge (art.8)**

- **Actualització preus de venda i rendes màximes:**

Es modifica la **Disposició Transitòria 5ªbis del DLL17/2019**, afegida pel Decret llei 50/2020, de 9 de desembre, per tal d'actualitzar els preus de venda i rendes màximes que s'apliquen durant la transitorietat de règim jurídic aplicable, per garantir la viabilitat de les noves promocions arreu del territori, facilitant el finançament de les promocions.

Els nous preus i rendes màximes són els següents:

Règim	Venda (€/m <sup>2</sup> )		Lloguer/cessió d'ús (€/m <sup>2</sup> )	
	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

### **Modificació de la Llei 11/2022, del 29 de desembre, de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles (art.7)**

L'art 7 modifica la Llei 11/2022 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.

- **Objecte i finalitat del Fons de Recuperació Urbana, Ambiental i Social de Barris i Viles d'Atenció Especial**

A l'**article 1, apartat 3**, inclou com a àmbit d'actuació, les àrees urbanes junt amb els barris i viles amb dèficits urbanístics.

- **Execució de les actuacions**

Es modifica l'**apartat 3 de l'article 9** de la Llei 11/2022, en el sentit que les actuacions finançades s'han d'executar en un termini màxim de 5 anys (se suprimeixen les

pròrrogues) a comptar de la data d'atorgament del finançament, si bé es pot ampliar a 8 anys si es compleixen determinades condicions.

- **Programa memòria d'intervenció integral**

Es modifica la **lletra f) de l'apartat 3 de l'article 17** de la Llei 11/2022 relatiu al model de governança que ha de contenir el programa memòria d'intervenció integral, que ha d'explicitar tant la distribució de tasques i responsabilitats entre els membres del partenariat publicocomunitari (se suprimeix la paraula “sol·licitant”), com la relació amb les diverses administracions públiques implicades i altres agents econòmics i socials.»

- **Finançament**

Aclareix la redacció de **l'apartat 1 de l'article 20** de la Llei 11/2022, sobre 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.

- **Cens emfitèutic**

D'entre les eines per a gestionar les transformacions urbanes la Llei 11/2022 regula a **l'article 22** el cens emfitèutic. Es modifica **l'apartat 2** en el sentit que 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 (en la redacció anterior es referia a la inversió efectuada per l'ajuntament sobre l'immoble afectat).

- **Seguiment i avaluació dels projectes**

Amb la finalitat d'agilitzar processos, estableix que l'aprovació del pla d'actuació s'ha d'aprovar pel departament competent en matèria d'actuacions de foment del programa de barris i àrees urbanes d'atenció especial, i no per decret del Govern com establia la redacció anterior de **l'apartat 3 de l'article 25**.

### **Modificació de la Llei 12/2017, de 6 de juliol, de l'arquitectura (art. 9)**

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

- **Subjectes obligats i modalitats de contractació**

Queden exempts de compliment de les especificitats que determina el Capítol III de la Llei 12/2017, relatiu a Normes complementàries a la contractació els contractes que tractin projectes vinculats a habitatges de protecció pública. En aquest sentit s'afegeix un nou apartat a l'article 12.

## V. Altres modificacions

### Modificació del Decret llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials (art. 10)

- **Adaptació a les noves modalitats d'habitatge**

Les modificacions al Decret llei 1/2009 són essencialment per tal d'adaptar la norma a les circumstàncies sobre les noves modalitats d'habitatge que han anat sorgint.

Així a l'**article 5, s'afegeixen les lletres k) i la l)**, amb les definicions d'Usos residencials i d'Ordenació detallada, respectivament.

I a l'**article 7** relatiu a les Trames Urbanes Consolidades (TUC) es concreten els conceptes d'àrees residencials i de l'ús residencial dominant.

## VI. Disposicions transitòries

Concreten 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.

- **Disposició transitòria primera**

En la qualificació dels HPO fins a l'adaptació del Decret 75/2014 a les modificacions introduïdes pels articles 5 i 6 d'aquest Decret llei, són aplicables les disposicions següents:

- No son aplicables les característiques dels HPO establertes a l'article 44 del D75/2014, 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.
- En el supòsit de sol·licituds de qualificació definitiva d'HPO 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:
  - Document acreditatiu de la titularitat dels habitatges i de la inexistència de càrregues i gravàmens que n'impedeixin l'ús.
  - Número d'identificació de la cèdula d'habilitat.

- **Disposició transitòria segona**

En relació al sistema de determinació de preus de venda i rendes màxims, fins a l'adaptació del Decret 75/2014 són aplicables les disposicions següents:

1. Als efectes de determinar els ingressos màxims de les persones sol·licitants que accedeixin als HPO qualificats d'acord amb el sistema de preus que estableix la DT5ª del DLL17/2019, 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.
2. El preu de venda del sòl urbanitzat qualificat urbanísticament per a la construcció d'HPPO 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 HPO és del 85 % del preu màxim de venda.

## **VII. Disposició derogatòria**

Queden derogades les següents disposicions normatives:

- 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.
- 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.

