

LLEI

[Preàmbul](#)

Capítol I. Mesures en l'àmbit de l'obra pública

[Article 1.](#) Modificació de la Llei 3/2007, de l'obra pública

Capítol 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

Capítol III. Mesures en matèria d'urbanisme i habitatge

[Article 3.](#) Modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010

[Article 4.](#) Modificació del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006

[Article 5.](#) Modificació de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge

[Article 6.](#) Modificació del Decret llei 1/2015, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària

[Article 7.](#) Modificació de la Llei 11/2022, de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles

[Article 8.](#) Modificació del Decret llei 17/2019, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge

[Article 9.](#) Modificació de la Llei 12/2017, de l'arquitectura

[Article 10.](#) Modificació del Decret llei 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials

[Article 11.](#) Modificació del text refós de la Llei de carreteres, aprovat pel Decret legislatiu 2/2009

[Disposicions transitòries](#)

Primera. Qualificacions dels habitatges amb protecció oficial

Segona. Sistema de determinació de preus de venda màxims i de rendes màximes

Tercera. Exempció a l'aplicació de les reserves de sòl que estableix l'article 57.3 del text refós de la Llei d'urbanisme

[Disposició derogatòria](#)

[Disposicions finals](#)

Primera. Manteniment del rang reglamentari

Segona. Decret d'habilitació dels col·legis professionals i les entitats col·laboradores

Tercera. Entrada en vigor

LLEI

Preàmbul

I

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 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 aquesta llei, de manera 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 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 mesures que permetin de garantir-lo. Aquestes mesures afecten l'àmbit de l'habitatge pròpiament dit, mitjançant la incorporació de modificacions 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; del Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, i de la Llei 11/2022, de 29 de desembre, de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles. També afecten l'aspecte urbanístic, mitjançant modificacions del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i el seu Reglament, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

A aquest efecte, la Llei consta d'una part expositiva i d'una part dispositiva estructurada en onze articles distribuïts en tres capítols, tres disposicions transitòries, una disposició derogatòria i tres disposicions finals.

II

El primer capítol, relatiu a mesures en matèria d'obra pública, conté l'article 1, que modifica la Llei 3/2007, de 4 de juliol, de l'obra pública, la qual estableix els requisits i els procediments que s'han de complir per a 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 de l'article 19, relatiu a la tramitació dels projectes d'obres, contradeia sovint les disposicions que, respecte a aquesta tramitació, estableixen les legislacions sectorials aplicables a cada tipus d'obra i produïa confusions o interpretacions errònies que, amb aquesta modificació, es pretenen evitar.

III

L'article 2, del segon capítol, relatiu a mesures administratives, incorpora 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, d'una banda, concreta la destinació de les fiances que tingui en dipòsit l'Institut Català del Sòl per tal d'incrementar els recursos públics per a destinar-los a inversions per a la construcció d'habitatge públic protegit, i també l'obligació de mantenir disponibilitats per un import no inferior al 5 % per a garantir l'efectivitat en el pagament de les cancel·lacions i les devolucions corresponents. D'altra banda, reforça la capacitat d'inspecció i de disciplina del mercat del lloguer a través de la coordinació interadministrativa mitjançant la comunicació o cessió de dades a requeriment de l'autoritat competent, a efectes d'inspecció i sanció.

IV

Els articles del 3 a l'11, del capítol tercer, relatiu a mesures en matèria d'urbanisme i habitatge, incorporen diverses modificacions del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost; del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol; 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

Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme ([DOGC 31/12/2025](#))

extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària; de la Llei 11/2022, de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles; del Decret llei 17/2019; de la Llei 12/2017, de 6 de juliol, de l'arquitectura; del Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, i, finalment, del text refós de la Llei de carreteres, aprovat pel Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost.

Les modificacions introduïdes en el text refós de la Llei d'urbanisme i en el Reglament de la Llei d'urbanisme es refereixen, en primer lloc, 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 configurar-los així com una garantia del dret d'accés a la informació pública dels ciutadans.

La Llei defineix el concepte d'allotjament temporal de protecció, públic o privat, i, com a mesura per a garantir el dret a l'habitatge en municipis amb demanda residencial forta i acreditada, es possibilita que el planejament urbanístic garanteixi el predomini de l'ús d'habitatge com a residència habitual i permanent. S'estableix que en les zones d'ús residencial aquest ús sigui admès sempre pel planejament, i es pot establir la compatibilitat o la prohibició dels altres tipus residencials, d'acord amb els principis de desenvolupament territorial i urbà sostenible i de garantia i promoció del dret a l'habitatge.

Per tal de donar resposta immediata a necessitats temporals d'allotjament de col·lectius amb una especial dificultat per a accedir a l'habitatge, es permet la implantació de l'ús d'allotjament temporal de protecció en parcel·les i edificis d'equipament comunitari de titularitat pública en determinades condicions. Aquest ús també es pot incorporar al vol d'edificis d'equipaments existents quan l'ús principal hi sigui compatible i, si escau, amb la tramitació prèvia de l'instrument necessari per a ajustar-ne els paràmetres d'edificació.

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

Així mateix, s'incorporen diverses modificacions d'altres preceptes del text refós de la Llei d'urbanisme i es modifica la disposició addicional vint-i-cinquena per a garantir la necessària seguretat jurídica que ha de donar la regulació vigent aplicable i evitar preceptes que en puguin dificultar l'aplicació, ajustant les seves determinacions a disposicions que, per competència, esdevenen de compliment obligat i derogant aquelles normes que, per coherència, cal eliminar de l'ordenament jurídic. També s'incorporen al text refós de la Llei d'urbanisme les disposicions addicionals vint-i-vuitena, relativa a les places d'aparcament en l'habitatge de protecció pública de lloguer i en l'allotjament dotacional, i vint-i-novena, que estableix l'habilitació dels col·legis professionals i les entitats col·laboradores en el procediment de concessió de llicències urbanístiques.

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 de facilitar la continuïtat d'activitats en sòl rústic, legalment implantades, les quals contribueixen a l'economia del municipi on són.

Cal destacar també les mesures incorporades al text refós de la Llei d'urbanisme per a fomentar la simplificació del sector públic institucional: s'eliminen els consorcis urbanístics en les àrees residencials estratègiques, que se substitueixen per convenis urbanístics, i se'n regula un règim transitori per seguretat jurídica.

Moltes de les mesures relatives a modificacions de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge, són necessàries per a adaptar-la a la Llei de l'Estat 12/2023, pel dret a l'habitatge, amb l'objectiu de posar fi a 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 tensionat. Així, s'estableixen mesures per a 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.

En aquest àmbit, en el marc del títol IV de la Llei 18/2007, relatiu a la protecció dels consumidors i els usuaris d'habitatge en el mercat immobiliari, es defineixen i caracteritzen els arrendaments d'habitatges amb caràcter temporal i d'habitacions partint del fet que el contingut del dret de propietat sobre

Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme ([DOGC 31/12/2025](#))

l'habitatge inclou el seu ús principal com a llar (ús residencial habitual i permanent), tal com estableix l'article 5.2.d de la mateixa Llei del dret a l'habitatge.

Es crea la Comissió de Supervisió de Contractes d'Arrendament d'Habitatge com a òrgan de l'Administració de la Generalitat encarregat de coordinar, supervisar i controlar els espais de difusió d'ofertes d'habitatge en règim de lloguer i d'habitatges d'ús turístic, i també de coordinar i garantir el compliment de la normativa relativa als contractes d'arrendament d'habitatge. Igualment, es millora i reforça la inspecció en matèria d'habitatge declarant els inspectors agents de l'autoritat i regulant-ne les funcions.

Així mateix, 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 d'habitatge suficient i adequada, que doni resposta a la demanda existent i permeti un equilibri del mercat, i que asseguri la transparència i el funcionament correcte d'aquest mercat.

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

S'incorporen també modificacions per a concretar el règim de subjecció o exclusió dels habitatges amb protecció oficial al règim de preus de venda i rendes corresponents, mesures necessàries per a 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, se n'estableixen d'altres d'addicionals per a 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 a garantir una gestió més eficient en aquest àmbit.

D'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 Registre de grans tenidors d'habitatge.

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

En aquesta línia de mesures, es modifica l'article 2 del Decret Llei 1/2015, per a afegir supòsits addicionals de subjecció als drets de tanteig i retracte de l'Administració, perquè els pugui exercir per a afavorir l'equilibri entre l'oferta d'habitatge i la necessitat de residència habitual en els municipis declarats zones de mercat residencial tensionat. De la mateixa manera, en l'article 2.3 del Decret Llei 1/2015 es concreten supòsits en què no s'exercirà el dret de tanteig en relació amb determinades persones físiques inscrites en el Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial.

S'ha de tenir en compte, per a acabar, que s'estableix que tots els habitatges adquirits mitjançant l'exercici dels drets de tanteig i retracte s'han de qualificar de manera permanent com a habitatges amb protecció oficial, encara que superin els preus màxims establerts per al corresponent tipus d'habitatges amb protecció oficial, com a mesura per a incrementar el parc específic d'habitatges amb protecció oficial de règim general o figura equivalent.

Per la seva banda, l'article 7 incorpora diverses modificacions de 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 un desplegament reglamentari per a concretar-la.

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

Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme ([DOGC 31/12/2025](#))

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

L'article 10 modifica el Decret llei 1/2009, d'ordenació dels equipaments comercials, per a adaptar la norma a les circumstàncies sobre les noves modalitats d'habitatge que han anat sorgint, tal com reflecteixen les diferents normatives que s'han aprovat en relació amb l'habitatge.

En darrer lloc, s'afegeix una disposició addicional al text refós de la Llei de carreteres, aprovat pel Decret legislatiu 2/2009, la qual autoritza el departament competent en matèria d'infraestructures i les diputacions a impulsar, d'acord amb els municipis, itineraris no motoritzats, per tal de dinamitzar el territori.

Finalment, la Llei consta de tres disposicions transitòries, relatives a les qualificacions dels habitatges amb protecció oficial, al sistema de determinació de rendes màximes i preus de venda màxims, i a l'exempció a l'aplicació de les reserves de sòl; una disposició derogatòria, i tres disposicions finals, relatives al manteniment del rang reglamentari de determinats preceptes, al decret d'habilitació dels col·legis professionals i les entitats col·laboradores, i a l'entrada en vigor d'aquesta llei.

Capítol I. Mesures en l'àmbit de l'obra pública

Article 1. Modificació de la Llei 3/2007, 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.

»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 **del projecte** i l'audiència **als interessats** serveixen **per a complir** l'obligació d'oferir 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 el projecte** no ha estat sotmès a la preceptiva declaració d'impacte ambiental d'acord amb la legislació sectorial aplicable o amb la legislació ambiental, **s'ha** de sotmetre a aquest tràmit.»

Capítol 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

1. 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:

ARTICLE 7 Destinació de l'import de les fiances

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 conseqüents que s'esdevinguin.

«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 conseqüents que s'esdevinguin.»

2. S'afegeix un apartat, el 2, a l'article 11 de la Llei 13/1996, amb el text següent:

ARTICLE 11 Règim sancionador

En tot allò que no és regulat per aquesta Llei, és aplicable el règim sancionador establert per la Llei 24/1991, del 29 de novembre, de l'habitatge, l'aplicació de la qual es fa extensiva als contractes de lloguer de finques urbanes per a usos altres que els d'habitatge i de servei i subministrament.

«2. Les administracions públiques i les entitats de dret públic que, per les funcions que tenen atribuïdes, disposen de dades i documents relatius a contractes de lloguer de finques urbanes, i també aquelles que concedeixen qualsevol ajut o subvenció per al pagament de lloguers, tenen l'obligació de comunicar o de cedir les dades i els documents que consten en llurs expedients a requeriment de l'administració competent per a l'exercici de les tasques d'inspecció i sanció que estableix aquesta llei.»

Capítol III. Mesures en matèria d'urbanisme i habitatge

Article 3. Modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010

1. Es modifiquen les lletres *b* i *d* de l'apartat 5 i també l'apartat 6 de l'article 8 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que resten redactats de la manera següent:

Article 8. Publicitat i participació en els processos de planejament i de gestió urbanístics

1. Es garanteixen i s'han de fomentar els drets d'iniciativa, d'informació i de participació de la ciutadania en els processos urbanístics de planejament i de gestió.

2. Els ajuntaments poden constituir voluntàriament consells assessors urbanístics, com a òrgans locals de caràcter informatiu i deliberatiu, als efectes establerts per l'apartat 1.

Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme ([DOGC 31/12/2025](#))

3. Els processos urbanístics de planejament i de gestió, i el contingut de les figures del planejament i dels instruments de gestió, inclosos els convenis, estan sotmesos al principi de publicitat.

4. Tothom té dret a obtenir dels organismes de l'administració competent les dades certificades que els permetin assumir llurs obligacions i l'exercici de l'activitat urbanística.

5. La ciutadania té dret a consultar i ser informada sobre el contingut dels instruments de planejament i gestió urbanístics i, a aquests efectes:

a) En la informació pública dels instruments de planejament urbanístic, cal que, conjuntament amb el pla, s'exposi un document comprensiu dels extrems següents:

Primer. Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenden.

Segon. Un resum de l'abast de llurs determinacions i, en el cas que es tracti de la revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic, plànol d'identificació dels àmbits en els que l'ordenació proposada altera la vigent i resum de l'abast d'aquesta alteració.

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

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

c) Cal donar publicitat per mitjans telemàtics de la convocatòria d'informació pública en els procediments de planejament i gestió urbanístics i dels acords d'aprovació que s'adoptin en llur tramitació.

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.

«d) Es desenvolupen per reglament les formes de consulta i divulgació dels instruments de planejament i de gestió urbanística, 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 ~~ies~~ 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.

«6. Els organismes públics, els concessionaris de serveis públics i els 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.»

7. En matèria de planejament i de gestió urbanístics, els poders públics han de respectar la iniciativa privada, promoure-la en la mesura més àmplia possible i substituir-la en els casos d'insuficiència o d'incompliment, sens perjudici dels supòsits d'actuació pública directa.

8. La gestió urbanística es pot encomanar tant a la iniciativa privada com a organismes de caràcter públic i a entitats, societats o empreses mixtes.

2. Es modifica l'apartat 8 de l'article 9 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

Article 9. Directrius per al planejament urbanístic

1. Les administracions amb competències en matèria urbanística han de vetllar perquè les determinacions i l'execució del planejament urbanístic permetin assolir, en benefici de la seguretat i el benestar de les persones, uns nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental i de preservació enfront dels riscos naturals i tecnològics.

2. En els terrenys situats en zones de risc d'inundació o d'altres riscos quan, d'acord amb la legislació sectorial, puguin produir danys a les persones o béns, regeixen les limitacions d'ús del sòl que estableix la dita legislació. En el cas que la legislació sectorial no reguli les limitacions d'ús, no es pot admetre en les zones de risc greu dur a terme actuacions de nova urbanització, ni incrementar l'edificabilitat o la intensitat de l'ús previstes pel planejament en sòl urbà ni edificar en els terrenys situats en sòl no urbanitzable, llevat que es tracti d'una actuació urbanística que inclogui entre les obres d'urbanització les infraestructures o altres mesures que l'administració sectorial consideri necessàries.

2 bis. El planejament urbanístic no pot establir determinacions que contravinguin o dificultin l'execució dels plans sectorials que gestionin els riscos, i, en particular, ha d'adaptar-ne les determinacions al que estableixin aquests plans amb relació a les edificacions i els usos preexistents.

3. El planejament urbanístic ha de preservar els valors paisatgístics d'interès especial, el sòl d'alt valor agrícola, el patrimoni cultural i la identitat dels municipis, i ha d'incorporar les prescripcions adequades perquè les construccions i les instal·lacions s'adaptin a l'ambient on estiguin situades o bé on s'hagin de construir i no comportin un demèrit per als edificis o les restes de caràcter històric, artístic, tradicional o arqueològic existents a l'entorn.

4. El planejament urbanístic ha de preservar de la urbanització els terrenys de pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents.

5. La pèrdua dels valors forestals o paisatgístics de terrenys com a conseqüència d'un incendi no pot fonamentar la modificació de la seva classificació com a sòl no urbanitzable, la qual s'ha de mantenir durant el termini previst a la legislació en matèria de sòl, llevat que el canvi de classificació estigüés previst en un instrument de planejament urbanístic pendent d'aprovació que ja hagués estat objecte d'avaluació ambiental favorable.

6. Si l'avaluació d'impacte ambiental és preceptiva, el planejament urbanístic ha de contenir les determinacions adequades per fer efectives les mesures que contingui la declaració corresponent.

7. Les administracions urbanístiques han de vetllar perquè la distribució en el territori dels àmbits destinats a espais lliures i a equipaments s'ajusti a criteris que en garanteixin la funcionalitat en benefici de la col·lectivitat.

8. El planejament urbanístic i les ordenances sobre edificació i ús del sòl no poden establir condicionants en els usos del sòl que comportin restriccions a l'accés o a l'exercici de les activitats econòmiques que vulnerin els principis i requisits establerts per la Directiva de serveis. Per reglament s'han de regular les raons imperioses d'interès general que, d'acord amb la mateixa Directiva de serveis, permetin exceptuar-ne l'aplicació. Aquestes restriccions s'han d'ajustar als principis de necessitat, proporcionalitat i no-discriminació i quedar pertinentment justificada en la memòria del pla en ponderació amb la resta d'interessos generals considerats en el planejament.

«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 vulneren** 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 text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

Article 9 bis

Normes d'aplicació directa sobre instal·lacions per a l'aprofitament d'energies renovables, instal·lacions d'emmagatzematge mitjançant bateries, carregadors de vehicles elèctrics, generació de biogàs i la rehabilitació d'edificacions

1. S'admet la implantació de les instal·lacions per a l'aprofitament de l'energia solar mitjançant captadors solars tèrmics o panells fotovoltaics, sense necessitat de modificar el planejament urbanístic, en els casos següents:

a) Sobre la coberta de les edificacions i altres construccions auxiliars d'aquestes, incloses les pèrgoles dels aparcaments de vehicles, quan les instal·lacions no superin el metre d'alçada des de la coberta plana o, en cas de coberta inclinada, quan els captadors o els panells s'hi ubiquin adossats en paral·lel.

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 augmentar l'autoconsum renovable de l'edificació i no superin el metre d'alçada des de la rasant del sòl. Sens perjudici d'això, en el cas de construccions amb tipologia d'edificació aïllada o equipaments, les instal·lacions poden tenir una alçada màxima de 4 metres sempre que la seva implantació respecti les distàncies que estableix el planejament a límits de finca.

«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.»

c) En sòl no urbanitzable, als espais de terreny situats en un radi de cinquanta metres al voltant de la construcció, quan les instal·lacions es destinin a reduir-ne la demanda energètica.

4. Es modifica l'apartat 2 de l'article 9 bis del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

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

a) Sigui inviable tècnicament o econòmicament qualsevol altra solució.

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

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

Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme ([DOGC 31/12/2025](#))

veïnes.

ventilació, assolellament i vistes de les edificacions veïnes.

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

»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 text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

Article 23

Condicció d'administració actuant

1. La condició d'administració actuant correspon:

a) Als ajuntaments, en l'exercici de llurs competències urbanístiques en matèria de planejament i de gestió.

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, i si s'acorda entre l'Institut Català del Sòl i l'ajuntament afectat.

«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. Es modifica l'apartat 5 de l'article 34 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

Article 34. Sistemes urbanístics generals i locals

1. Integren els sistemes urbanístics generals els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si llur nivell de servei és d'abast municipal o superior. Els sistemes urbanístics generals configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà

2. Integren els sistemes urbanístics locals els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si llur nivell de servei és un àmbit d'actuació de sòl urbà o de sòl urbanitzable o el conjunt de sòl urbà d'un municipi, d'acord amb el que estableixin, en aquest darrer cas, el pla d'ordenació urbanística municipal o el programa d'actuació urbanística municipal.

3. [No vigent]

4. El sistema urbanístic de comunicacions comprèn totes les infraestructures necessàries per a la mobilitat de les persones i de les mercaderies, per transport terrestre, marítim o aeri, i comprèn també les àrees de protecció i les àrees d'aparcament de vehicles respectives.

5. El sistema urbanístic d'equipaments comunitaris comprèn els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de serveis tècnics i de transport, d'allotjament dotacional i els altres equipaments que siguin d'interès públic o d'interès social.

«5. El sistema urbanístic d'equipaments comunitaris comprèn els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de serveis tècnics i de transport, d'allotjament dotacional, **d'allotjament temporal de protecció** i els altres equipaments que siguin d'interès públic o d'interès social.

A aquest efecte, és equipament d'allotjament dotacional el que es destina a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet, per raó de: a) Dificultat d'emancipació. b) Requeriments d'acolliment, d'assistència sanitària o d'assistència social. c) Feina o estudi. d) Afectació per una actuació urbanística.	»A aquest efecte, és equipament d'allotjament dotacional el que es destina a satisfer les necessitats temporals d'habitació de les persones, en règim d'ús compartit de tots o una part dels elements de l'allotjament amb altres usuaris, o en règim d'ús privatiu d'un habitatge complet, per raó de: »a) Dificultat d'emancipació. »b) Requeriments d'acolliment, d'assistència sanitària o d'assistència social. »c) Feina o estudi. »d) Afectació per una actuació urbanística. »Així mateix, és equipament d'allotjament temporal de protecció, públic o privat, aquell que, en règim de limitació de renda, es destina a satisfer la necessitat d'allotjament de col·lectius amb dificultats d'accés a l'habitatge.»
--	---

7. S'afegeix un apartat, el 5 *quater*, a l'article 34 del text refós de la Llei d'urbanisme, amb el text següent:

«5 *quater*. En les parcel·les i els edificis qualificats d'equipament comunitari de titularitat pública que no tinguin assignada una destinació específica o que estiguin qualificats amb l'ús genèric d'interès públic i social, es permet d'implantar, sense necessitat de modificar el planejament urbanístic vigent, l'ús alternatiu d'allotjament temporal de protecció. Les condicions d'edificació de la parcel·la són les mateixes que les establertes per a l'equipament qualificat i es poden adaptar o modificar conformement als instruments urbanístics que correspongui d'acord amb la legislació urbanística.

»L'ús d'allotjament temporal de protecció pot ésser d'iniciativa privada, mitjançant el pla especial que justifiqui l'interès públic o social i la idoneïtat de la localització i que incorpori el concert amb l'administració competent en matèria d'habitatge que reguli les condicions d'accés i temporalitat per als col·lectius destinataris.

»L'ús d'allotjament temporal de protecció també es pot incorporar al vol de les edificacions implantades en sòls qualificats d'equipament comunitari, sempre que l'ús assignat sigui compatible i amb la tramitació prèvia de l'instrument que correspongui, si s'escau, per a adaptar-ne els paràmetres d'edificació.»

8. S'afegeix un article, el 37 *bis*, al text refós de la Llei d'urbanisme, amb el text següent:

«Article 37 *bis*. L'ús de residència habitual i permanent de persones

»1. El planejament urbanístic ha de garantir que en els municipis amb una demanda residencial forta i acreditada l'ús predominant dels habitatges sigui el de residència habitual i permanent de persones.

»2. El planejament urbanístic en les zones d'ús residencial ha d'admetre sempre el tipus d'ús com a residència habitual i permanent de persones, i es pot establir la compatibilitat o prohibició dels altres tipus residencials d'acord amb el principi de desenvolupament territorial i urbà sostenible i la garantia i promoció del dret a l'habitatge.»

9. S'afegeix un apartat, el 2, a l'article 43 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

Article 43 Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels sectors subjectes a un pla de millora urbana o dels polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 70.2.a, llevat dels supòsits següents:

a) En el cas de les àrees residencials estratègiques, els propietaris han de cedir el sòl corresponent al percentatge que estableixi el pla director, que pot ésser de fins al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector.

b) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'estableixi un nou polígon d'actuació urbanística que tingui per objecte una actuació aïllada de dotació a què fa referència la disposició addicional segona, el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic atribuït als terrenys inclosos en l'actuació, llevat que la modificació del planejament corresponent incrementi el sostre edificable de l'àmbit de l'actuació, supòsit en el qual el percentatge esmentat és del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

c) En el cas que per mitjà d'una modificació del planejament urbanístic general s'incrementi el sostre edificable d'un sector o d'un polígon d'actuació urbanística, els propietaris, a part de la cessió ordinària que corresponia a l'àmbit d'actuació, han de cedir el sòl corresponent al 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

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:	«2. Els percentatges de cessió de sòl corresponents a l'aprofitament urbanístic que estableix l'apartat 1 es redueixen a la meitat en el cas de promotors socials 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.	»a) Que la totalitat del sector o polígon sigui de titularitat d'un o diversos promotors públics o privats que tinguin la condició de promotors socials d'acord amb la legislació sectorial vigent.
b) Que siguin sectors d'ús residencial dominant.	»b) Que siguin sectors d'ús residencial dominant.
c) Que més de la meitat del sostre edificable estigui destinat a habitatge de protecció pública.	»c) Que més de la meitat del sostre edificable estigui destinat a habitatge de protecció pública.»
	»Aquesta reducció només s'aplica a l'aprofitament que correspongui a l'habitatge de protecció pública de lloguer o de cessió d'ús amb qualificació permanent.»

10. Es modifica la lletra h de l'apartat 6 de l'article 47 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

Article 47. Règim d'ús del sòl no urbanitzable

6. En sòl no urbanitzable, ultra les actuacions d'interès públic a què es refereix l'apartat 4, només es poden admetre com a noves construccions, respectant sempre les incompatibilitats i les determinacions de la normativa urbanística i sectorial aplicable:

Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme ([DOGC 31/12/2025](#))

- a) Les construccions i les dependències pròpies d'una activitat agrícola, ramadera, forestal, d'explotació de recursos naturals o, en general, rústica. Entre les construccions pròpies d'una explotació de recursos naturals procedents d'activitats extractives s'hi inclouen les instal·lacions destinades al primer tractament i a la selecció d'aquests recursos, sempre que aquestes activitats de selecció produeixin un impacte ambiental menor si es duen a terme al lloc d'origen.
- b) Les construccions destinades a habitatge familiar o a l'allotjament de persones treballadores temporeres que estiguin directament i justificadament associades a una de les activitats d'explotació a què fa referència la lletra a.
- c) Les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària.
- d) Les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el funcionament de les obres públiques.
- e) Les construccions destinades a l'activitat de càmping i a l'aparcament de caravanes, autocaravanes i remolcs tenda autoritzades pel pla d'ordenació urbanística municipal, que exigeixen en tots els casos la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.
- f) Les construccions destinades a usos auxiliars als autoritzats en les construccions a què fan referència les lletres a i b de l'apartat 3.
- g) Les construccions destinades a l'ampliació dels usos de turisme rural o hotelers autoritzats en les construccions a què fan referència les lletres a i b de l'apartat 3, que exigeixen la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic.

h) Excepcionalment, les instal·lacions de producció d'electricitat 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.

«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.»

11. Es modifica la lletra b de l'apartat 6 bis de l'article 47 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

6 bis. A l'efecte de la lletra b de l'apartat 6, 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 quan concorrin les circumstàncies següents:

a) Que el nou habitatge familiar se situï en un municipi rural amb una població inferior a cinc mil habitants.

b) Que la persona promotora de l'habitatge familiar sigui un descendent de la persona titular d'una explotació rústica familiar situada al municipi.

«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.»**

12. Es modifica l'apartat 1 de l'article 48 bis del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

Article 48 bis. Especificitats dels projectes d'actuació específica relatius a sistemes urbanístics de serveis tècnics

1. Tanmateix el que disposa l'article 48.1, s'autoritzen mitjançant l'aprovació d'un projecte

«1. **No obstant** el que disposa l'article 48.1, s'autoritzen mitjançant l'aprovació d'un projecte

d'actuació específica aquelles actuacions que comporten la implantació d'infraestructures relatives a un sistema urbanístic de serveis tècnics que preveuen les lletres a) i b) de l'apartat 5 bis de l'article 34, atenent les circumstàncies següents:

a) Quan no siguin previstes pel planejament territorial o urbanístic, es pot aprovar el projecte d'actuació específica, sense que sigui exigible modificar el planejament urbanístic ni aprovar un pla especial urbanístic autònom per a emparar l'actuació, sempre que les lleis no impedeixin l'actuació i aquesta no sigui prohibida expressament pel planejament esmentat.

b) Quan siguin previstes pel planejament territorial o urbanístic sense establir-ne l'ordenació detallada, es pot aprovar el projecte d'actuació específica amb subjecció a les determinacions del planejament esmentat, sense que sigui exigible aprovar un pla especial urbanístic de desenvolupament.

d'actuació específica aquelles actuacions que comporten la implantació d'infraestructures relatives a un sistema urbanístic de serveis tècnics a què fan referència les lletres a i b de l'apartat 5 bis de l'article 34, **i també aquelles a què fa referència la lletra c, sempre que es tracti de plantes de biogàs i llurs annexos destinats al tractament de residus provinents d'activitats en sòl no urbanitzable**, atenent les circumstàncies següents:

»a) Quan no siguin previstes pel planejament territorial o urbanístic, es pot aprovar el projecte d'actuació específica, sense que sigui exigible modificar el planejament urbanístic ni aprovar un pla especial urbanístic autònom per a emparar l'actuació, sempre que les lleis no impedeixin l'actuació i aquesta no sigui prohibida expressament pel planejament esmentat.

»b) Quan siguin previstes pel planejament territorial o urbanístic sense establir-ne l'ordenació detallada, es pot aprovar el projecte d'actuació específica amb subjecció a les determinacions del planejament esmentat, sense que sigui exigible aprovar un pla especial urbanístic de desenvolupament.»

13. Es modifiquen els apartats 2 i 3 de l'article 52 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resten redactats de la manera següent:

Article 52. Transformació i règim d'ús del sòl urbanitzable

1. Els propietaris o propietàries de sòl urbanitzable poden promoure'n la transformació, d'acord amb el que estableix l'article 33.4.

2. El règim d'ús del sòl urbanitzable no delimitat, mentre no es procedeixi a la seva transformació, s'ajusta al règim d'utilització, gaudi i disposició establert per aquest capítol per al sòl no urbanitzable.

3. En sòl urbanitzable delimitat no és possible d'autoritzar els usos i les obres regulats per l'article 47 per al sòl no urbanitzable.

«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.»**

14. Es modifica l'apartat 1 de l'article 53 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

Article 53 Usos i obres de caràcter provisional

1. En els terrenys compresos en sòl urbanitzable delimitat sotmesos a planejament urbanístic derivat o en polígons d'actuació urbanística, en sòl

«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.

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.»

15. Es modifica la lletra a de l'apartat 3 de l'article 53 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

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

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

16. Es modifica la lletra a de l'apartat 3 de l'article 54 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

Article 54. Procediment per a l'autorització d'usos provisionals del sòl i d'obres de caràcter provisional

2. L'autorització d'usos i obres provisionals resta supeditada a:

a) La constitució de les garanties necessàries per a assegurar la reposició de la situació alterada al seu estat originari.

«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.**»

17. Es modifica l'apartat 3 de l'article 57 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

Article 57. Plans d'ordenació urbanística municipal

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 sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30 per cent 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. Resten exempts d'aquesta obligació mínima els plans d'ordenació urbanística municipal següents, llevat que el planejament territorial o director urbanístic determini una altra cosa:

a) Els dels municipis que, per llur escassa complexitat urbanística, només distingeixen entre sòl urbà i sòl no urbanitzable.

«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 50% del sostre en actuacions de transformació urbanística del sòl urbanitzable.

»b) El sòl corresponent al 40% del sostre en les actuacions que es realitzin en el sòl urbà no consolidat.

b) Els dels municipis de menys de cinc mil habitants, que no són capitals de comarca i que compleixen els requisits següents:

Primer. Si en els dos anys anteriors a l'aprovació inicial del pla, la dinàmica d'atorgament de llicències ha estat inferior a cinc habitatges per cada mil habitants i any.

Segon. Si el pla no permet més de dos-cents habitatges de nova implantació per al conjunt dels àmbits d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat i en sòl urbanitzable a què fa referència l'apartat 4.

»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.

»Com a mínim la meitat de les reserves de sòl a què fa referència aquest article s'han de destinar a habitatges de protecció pública en règim d'arrendament.»

18. S'afegeix una lletra, la c, a l'article 93 del text refós de la Llei d'urbanisme, amb el text següent:

Article 93. Desenvolupament dels sectors urbanístics en subsectors

Els sectors subjectes a un pla de millora urbana i els sectors de planejament parcial urbanístic poden ésser objecte de desenvolupament per subsectors, sempre que es compleixin les condicions següents:

a) Es justifiquin la conveniència i l'oportunitat de la promoció.

b) S'acrediti l'equilibri de l'aprofitament urbanístic i de les cessions i càrregues entre el subsector i la resta de l'àmbit o, altrament, es garanteixi el reequilibrament corresponent mitjançant la cessió de terrenys a l'administració actuant, a compte de la reparcel·lació ulterior.

»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 la lletra b.

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

19. S'afegeix un apartat, el 7, a l'article 98 del text refós de la Llei d'urbanisme, amb el text següent:

Article 98. Modificació dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o d'equipaments esportius

«7. Quan la modificació de la figura de planejament a què fa referència l'apartat 1 tingui per objecte la construcció d'un equipament docent o sanitari de titularitat pública, amb la declaració prèvia d'interès general a aquest efecte, no és exigible, si afecta la viabilitat de l'establiment de l'equipament, el manteniment de la superfície i la funcionalitat dels sòls destinats a equipaments esportius.»

20. Es modifiquen el títol i els apartats 1, 2 i 3, i s'afegeix un apartat, el 3 bis, a l'article 103 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resten redactats de la manera següent:

«Article 103. Publicitat dels instruments de planejament i de gestió urbanística

1. Els instruments de planejament urbanístic són públics. Tothom pot consultar-los en tot moment, informar-se de llur contingut i obtenir-ne còpies a

»1. Els instruments de planejament i de gestió urbanística són públics. Tothom pot consultar-los en tot moment, informar-se de llur contingut i

l'ajuntament corresponent o al Registre de planejament urbanístic de Catalunya.	obtenir-ne còpies a l'ajuntament corresponent o al Registre urbanístic de Catalunya.
2. El Registre de planejament urbanístic de Catalunya garanteix la publicitat dels instruments de planejament urbanístic en vigor mitjançant la consulta pública presencial i telemàtica dels instruments que hi són dipositats.	»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 amb el Registre de planejament urbanístic de Catalunya que permeti 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. La publicació en el <i>Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya</i> dels acords d'aprovació definitiva dels plans urbanístics adoptats per l'Administració de la Generalitat ha d'incloure un 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. Els ajuntaments, en el termini de dos mesos a comptar de la fermesa en via administrativa dels instruments de gestió urbanística aprovats i de llurs modificacions, han d'enviar una còpia completa de l'expedient a l'Administració de la Generalitat, que ha d'incloure la tramesa de la documentació i les dades al Registre urbanístic de Catalunya per a permetre 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, tot garantint el compliment de la legislació en matèria de protecció de dades. Per ordre del conseller o consellera competent en matèria d'urbanisme, s'han d'establir les dades genèriques i específiques que els ajuntaments han d'enviar al Registre; 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 d'ésser operatiu el sistema de funcionament que estableix aquest apartat.»

21. Es modifica l'apartat 3 de l'article 115 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

Article 115. Valoració del sòl i supòsits indemnitzatoris

1. La valoració del sòl, i la dels altres béns i drets que l'administració hagi d'expropiar, s'han d'ajustar al que estableixi la legislació aplicable en matèria de sòl.

2. Els supòsits d'indemnització per raons urbanístiques es regulen per la legislació que els sigui aplicable i per aquesta Llei.

3. Als efectes de les indemnitzacions que preveu 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 definitivament aprovat, 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.	«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 l'entrada en vigor del planejament urbanístic general o derivat que correspongui. Si no s'han establert expressament terminis d'execució o aquests no estan 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 que s'hagi establert la corresponent ordenació detallada, sempre que la demora no sigui imputable a l'Administració. »
---	---

22. Es modifica l'apartat 3 de l'article 157 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

Article 157. Àrees residencials estratègiques

3. La condició d'administració actuant de les àrees residencials estratègiques correspon, en primer terme, a un consorci urbanístic del qual formin part, en tot cas, l'Institut Català del Sòl i l'ajuntament corresponent. La participació de l'Ajuntament en el consorci pot ser assumida, si així ho determina el consistori, per una entitat pública empresarial local o un organisme autònom local, sempre que reuneixin les condicions d'entitat urbanística especial d'acord amb el que estableix l'article 22. El consorci urbanístic s'ha de constituir en el termini de 3 mesos des de l'entrada en vigor del Pla director o en el termini proporcionat que aquest estableixi; en cas contrari l'administració actuant, si així ho determina la persona titular de la conselleria de Política Territorial i Obres Públiques, és l'Institut Català del Sòl.	«3. La condició d'administració actuant correspon a l'Institut Català del Sòl i a l'ajuntament corresponent en els termes que especifiqui el conveni urbanístic que s'ha de formalitzar. D'acord amb aquest conveni, la participació de l'ajuntament pot ésser assumida, si així ho determina l'ajuntament mateix, per una entitat pública empresarial local o per un organisme autònom local, sempre que compleixin les condicions d'entitat urbanística especial d'acord amb el que estableix l'article 22. Si el conveni no se signa en el termini de tres mesos a comptar de l'entrada en vigor del pla director o en el termini que aquest estableixi, l'administració actuant, si així ho determina la persona titular del departament competent en matèria d'urbanisme, és l'Institut Català del Sòl. »
---	---

23. S'afegeix un apartat, el 6, a l'article 188 del text refós de la Llei d'urbanisme, amb el text següent:

Article 188. Règim jurídic de les llicències urbanístiques

Primer@[Lectura](#)

...

«6. Tots els expedients incoats amb la sol·licitud de la llicència urbanística per a l'autorització d'obres de nova planta, de substitució o de rehabilitació, sempre que tinguin per finalitat promoure i construir habitatge de protecció pública, es consideren assumptes de naturalesa homogènia, d'acord amb la normativa sobre procediment administratiu, als efectes de llur tramitació administrativa.»

24. Es modifica l'apartat 1 de l'article 202 del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

Article 202. Caducitat dels procediments

1. Els procediments de protecció de la legalitat urbanística caduquen si, un cop transcorregut el termini màxim de **sis mesos** per dictar resolució, aquesta no ha estat dictada i notificada. Aquest termini resta interromput en els supòsits a què es refereix la legislació de procediment administratiu comú, i per tot el temps que calgui per fer les notificacions mitjançant edictes, si escau.

«1. Els procediments de protecció de la legalitat urbanística caduquen si, un cop transcorregut el termini màxim de **divuit mesos** per a 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.**»

25. Es modifica la disposició adicional vint-i-cinquena del text refós de la Llei d'urbanisme, que resta redactada de la manera següent:

«Disposició adicional vint-i-cinquena. Urbanitzacions amb dèficits urbanístics

1. En les urbanitzacions residencials amb dèficits urbanístics incloses dins l'àmbit d'aplicació de la Llei 3/2009, la depuració i el sanejament de les aigües residuals domèstiques es pot dur a terme mitjançant llur connexió a xarxes públiques properes o, alternativament, mitjançant sistemes autònoms que hauran d'ésser homologats segons les normes tècniques corresponents i que seran de titularitat municipal.

2. El cost dels sistemes autònoms a què fa referència aquesta disposició són a càrrec de les persones propietàries en els termes establerts en el planejament urbanístic.

»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 d'ésser objecte d'una regulació per part dels plans especials urbanístics o pels plans especials urbanístics de desenvolupament. Aquesta regulació ha d'incloure:

»a) L'especificació del règim jurídic aplicable a les parcel·les edificades per llurs valors naturals de connectivitat ecològica o per llur localització en el territori 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.

»b) La determinació dels serveis urbanístics bàsics que han de tenir els edificis que es poden mantenir en ús i la manera de prestar-los, sigui mitjançant sistemes individuals o mitjançant la connexió a xarxes públiques pròximes. En tot cas, el cost d'aquests serveis ha d'anar a càrrec dels propietaris dels dits edificis.

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

»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 de l'estudi de les possibilitats de concentració dels àmbits edificables que pot incloure 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 a destinar-les a sistema urbanístic per als espais lliures i a sistema urbanístic d'equipaments comunitaris de proximitat 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 metres quadrats 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 del municipi per a absorbir les esmentades necessitats i de les possibilitats de reforçar o ampliar aquests equipaments i de facilitar-hi l'accés.

»c) Les persones propietàries que formen part del nou àmbit 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 el conjunt del nou àmbit de la urbanització estigui consolidat per l'edificació en un 50% o més de la seva superfície. L'administració actuant pot alienar el sòl obtingut. 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 manera de prestar els serveis urbanístics bàsics procurant establir sistemes de baix cost que compleixin 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 tenen un projecte de reparcel·lació inscrit en el Registre de la Propietat, no es poden acollir a les especialitats que estableixen les lletres a i b de l'apartat 3.

»b) Si tenen una ordenació detallada, però no un projecte de reparcel·lació inscrit en el Registre de la Propietat, es pot plantejar una reducció de les reserves amb destinació als sistemes urbanístics per a espais lliures i d'equipaments comunitaris, complint el que estableix l'especialitat de la lletra b de l'apartat 3. Els sòls anteriorment destinats a les dites reserves han de passar a classificar-se com a sòl no urbanitzable, excepte que tinguin les condicions urbanístiques per a considerar-se sòl urbà.

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

»5. En les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1, les aigües residuals domèstiques es poden depurar i sanejar mitjançant la connexió a xarxes públiques pròximes o, alternativament, mitjançant sistemes autònoms, que han d'ésser homologats segons les normes tècniques corresponents i han d'ésser de titularitat municipal. El cost d'aquests sistemes autònoms va a càrrec dels propietaris 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 mena de contraprestació ni de consentiment per part del titular registral.»

26. Es modifica la disposició addicional vint-i-sisena del 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 poden ésser formulats com a plans directors urbanístics per a la implantació d'actuacions que el Govern declari d'interès general superior.

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 56.6, els plans que regula aquesta disposició incorporen 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 de les edificacions i altres construccions de nova planta, amb el nivell i la

»1. Es poden formular com a plans directors urbanístics per a la implantació d'actuacions que el Govern declari d'interès general superior 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, i 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, i també 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 que estableix 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.

documentació propis d'un projecte tècnic exigida per la legislació sobre ordenació de l'edificació per a l'obtenció de llicència urbanística.

d) La concreció de l'activitat o activitats que s'ha d'implantar, amb el nivell i la documentació exigida per la legislació de prevenció i control ambiental de les activitats per a l'obtenció d'autorització ambiental o llicència ambiental, si s'escau.

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 la excepcionalitat i conveniència de formular aquest tipus d'instrument urbanístic.

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) 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 de 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 estratègic, d'acord amb l'article 24 de la Llei

»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. Els plans que regula aquesta disposició, a més del que estableix l'apartat 2, 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 una part de l'edificació prevista en el pla.

»3. La presentació de propostes per a la formulació dels plans que regula 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 ha de comprendre les raons d'especial rellevància o repercussió territorial, social o econòmica que motivin l'excepcionalitat i conveniència de formular aquest tipus d'instrument urbanístic, i també de la viabilitat tècnica i econòmica atenent els usos existents o previstos en l'entorn.

»b) L'adequació o vinculació de l'actuació al 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.

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 <i>a, g i h</i>, 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 concedirà 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'elevat 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 Finestreta única empresarial.	»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 1 d'aquesta disposició, no cal aportar la documentació a què fan referència les lletres <i>a, g i h</i>, 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 als ajuntaments dels 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'elevat 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 finestreta única empresarial.
--	--

L'acord de declaració de l'interès públic s'ha de publicar en el <i>Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya</i>, 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 n'autoritzi un de més llarg, aquest termini no pot ser superior a dos mesos. 7. L'obtenció de l'autorització o llicència ambiental per a la implantació de les activitats projectades que les requereixin d'acord amb el que estableix la Llei 20/2009, del 4 de juliol, de prevenció i control ambiental de les activitats, s'ha de dur a terme d'acord amb el que estableix la dita llei, amb les regles següents: a) La tramitació i resolució correspon als òrgans ambientals del departament competent en matèria de medi ambient, inclosos els supòsits d'activitats subjectes a l'obtenció de llicència ambiental. b) L'òrgan urbanístic que tramita el pla urbanístic, prèviament a l'aprovació inicial, ha de trametre a l'òrgan ambiental competent l'estudi d'impacte ambiental i la documentació del projecte d'activitats incorporada en el pla, el qual durà a terme la seva verificació formal i 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 caldrà adreçar les consultes durant el tràmit d'informació pública.	»L'acord de declaració de l'interès públic s'ha de publicar en el <i>Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya</i>, s'ha de comunicar al departament que hagi formulat la proposta i a la Comissió de Territori de Catalunya, i s'ha de notificar als ens locals compresos en l'àmbit. »5. La formulació, tramitació i aprovació dels plans que regula aquesta disposició s'han de subjectar al que estableix el títol tercer 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 els 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, aquest no pot ésser superior a dos mesos. »7. En 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, aquesta obtenció de l'autorització o llicència ambiental s'ha de dur a terme d'acord amb el que estableix la dita llei, amb les regles següents: »a) La tramitació i resolució corresponen als òrgans ambientals del departament competent en matèria de medi ambient, inclosos els supòsits d'activitats subjectes a l'obtenció de la llicència ambiental. »b) L'òrgan urbanístic que tramita el pla urbanístic, prèviament a l'aprovació inicial, ha de trametre l'estudi d'impacte ambiental i la documentació del projecte d'activitats incorporada en el pla a l'òrgan ambiental competent, el qual en durà a terme la verificació formal i la suficiència en els termes de l'article 19 de la llei. »c) El resultat favorable de la suficiència i la idoneïtat de l'estudi d'impacte ambiental i de la documentació del projecte d'activitat s'ha de comunicar a l'òrgan urbanístic que tramita el pla urbanístic per a continuar els tràmits de l'aprovació inicial, amb indicació de les administracions públiques i les persones
---	--

d) Els tràmits d'informació pública previstos en els procediments d'autorització i llicència ambiental s'han de fer de manera conjunta amb el tràmit d'informació pública regulat per 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 previstos en els procediments corresponents i els altres informes preceptius que, atenent la naturalesa de l'activitat, hagi indicat l'òrgan ambiental.

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

e) Un cop fets els tràmits anteriors, l'òrgan competent en la tramitació del pla n'ha de remetre el resultat a l'òrgan ambiental, amb les modificacions introduïdes en la documentació, si s'escau, per a la continuació de 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 regulat en 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 restarà 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'impedirà 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

interessades a qui cal adreçar les consultes durant el tràmit d'informació pública.

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

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

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

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

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

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

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

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 se subjecten a la regulació del procediment d'aprovació del corresponent instrument de gestió urbanística 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 previst per aquesta.

9. A més dels efectes previstos en l'article 106, l'aprovació dels plans regulats en aquesta disposició implica el següent:

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 també l'obligació de l'edificació dels solars resultants.

c) La urbanització dels terrenys, la construcció de les edificacions de nova planta i la implantació de les activitats projectades s'ha 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.

»8. Les modificacions dels plans que regula aquesta disposició s'han de tramitar d'acord amb el que estableixen els articles 96 i següents, 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 IV**.

»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 IV**.

»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 d'una 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 d'una part de l'edificació prevista en el pla, la construcció dels edificis de nova planta i la implantació dels usos i les activitats projectats, que s'han de dur a terme amb subjecció a les determinacions i el programa**

En tot cas, si per a l'execució de les obres d'urbanització i d'edificació o per a l'inici de l'activitat projectada, la legislació sectorial exigeix l'obtenció d'altres autoritzacions o llicències, caldrà promoure'n l'obtenció prèviament a l'inici. L'inici de les obres d'edificació i l'inici de l'activitat 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, i també l'inici i el règim de control, 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 regulats, respectivament, en 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 podrà 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 meritació, 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	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 les activitats projectats 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, i també l'inici i el règim de control corresponents, se subjecten 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
---	---

necessitat de disposar d'altres títols urbanístics habilitants, amb les característiques següents:	construcció d'edificis 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.	»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 merita 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.	»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 l'apartat 9.c.
c) La gestió i la recaptació del cànon corresponen al municipi.	»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.	»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 46 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.	»12. Sens perjudici dels terminis que fixa 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.»

27. S'afegeix una disposició addicional, la vint-i-vuitena, al text refós de la Llei d'urbanisme, amb el text següent:

«Disposició addicional vint-i-vuitena. Dotació de places d'aparcament en l'habitatge de protecció pública de lloguer i en l'allotjament dotacional

»En el sòl on es promogui habitatge amb protecció oficial amb qualificació permanent destinat a lloguer o cessió d'ús i en el sòl qualificat de sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris d'allotjament dotacional, la persona promotora resta exempta de construir places d'aparcament sense necessitat de modificar el planejament. No obstant això, si el planejament vigent ho determina justificadament, l'ajuntament pot exigir, en el tràmit de la llicència, la construcció de places d'aparcament associades als habitatges.»

28. S'afegeix una disposició addicional, la vint-i-novena, al text refós de la Llei d'urbanisme, amb el text següent:

«Disposició addicional vint-i-novena. Habilitació dels col·legis professionals i les entitats col·laboradores en el procediment de concessió de llicències urbanístiques

»La Generalitat de Catalunya, en el marc del procés de simplificació i agilitat de les administracions públiques, i concretament per a garantir l'agilitat en la concessió de les llicències urbanístiques, mitjançant la direcció general competent en matèria d'urbanisme, ha d'habilitar els col·legis professionals i les entitats col·laboradores perquè tinguin competències d'habilitació i emissió d'informes d'idoneïtat tècnica dins el procediment de concessió de les llicències urbanístiques.»

29. S'afegeix una disposició transitòria, la vint-i-dosena, al text refós de la Llei d'urbanisme, amb el text 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 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.»

30. S'afegeix una disposició transitòria, la vint-i-tresena, al text refós de la Llei d'urbanisme, amb el text següent:

«Vint-i-tresena. Aplicació de la reducció dels percentatges de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat

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

Article 4. Modificació del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006

1. Es modifiquen l'apartat 1, la lletra d de l'apartat 2 i l'apartat 3 de l'article 17 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, que resten redactats de la manera següent:

Article 17 Publicitat dels instruments urbanístics

17.1 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 ~~de planejament urbanístic~~ de Catalunya.

«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.»

17.2 Als efectes del què estableix l'apartat anterior, els ajuntaments:

- 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.
- Han de facilitar còpies dels instruments de planejament i gestió urbanístics vigents a qui les sol·liciti.
Portal Jurídic de Catalunya 12
- 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.

17.3 Els ajuntaments dels municipis ~~de més de deu mil habitants~~ 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, vigents en llur àmbit territorial.

«d) Han de promoure la possibilitat de consultar els instruments de planejament i de 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, els plànols i els 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 Reglament de la Llei d'urbanisme, que resta redactat de la manera següent:

«Article 18. Registre urbanístic de Catalunya

18.1 El Registre ~~de planejament~~ urbanístic de Catalunya té per objecte garantir la publicitat dels instruments de planejament urbanístic en vigor i ha de permetre la consulta pública d'aquests instruments tant de forma presencial, com per mitjans telemàtics.

18.2 El Registre depèn del Departament de Política Territorial i Obres Públiques i correspon a les comissions territorials d'urbanisme la recopilació, dipòsit i tractament dels documents ~~que l'integren relatius a llur àmbit territorial~~, i facilitar la consulta de forma presencial d'aquests documents.

18.3 S'ha d'incorporar al Registre un exemplar complet de tots els instruments de planejament urbanístic vigents en l'àmbit de Catalunya, inclosos els plans urbanístics derivats aprovats definitivament pels ajuntaments.

18.4 El Registre de planejament urbanístic de Catalunya ha de garantir l'accés telemàtic, 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 i les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic, d'acord amb els requeriments tècnics que el Departament de Política Territorial i Obres Públiques estableix.

18.5 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

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

»2. El Registre urbanístic de Catalunya 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 presencial d'aquests documents.

»3. S'ha d'incorporar al Registre urbanístic de Catalunya un exemplar complet de tots els instruments de planejament i de gestió urbanístics 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. Amb els mateixos efectes que en l'apartat 4, en el cas de plans derivats aprovats definitivament pels ajuntaments, la documentació que s'ha de lliurar a les comissions territorials d'urbanisme en compliment de l'article 86 de la Llei d'urbanisme ha d'incorporar, a més de l'instrument de planejament complet en format paper, com a mínim el text de la memòria, les normes

planejament complet en format paper, com a mínim el text de la memòria i les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic, d'acord amb els requeriments tècnics que el Departament de Política Territorial i Obres Públiques estableix.

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. Els ajuntaments, en el termini de dos mesos a comptar de la fermesa en via administrativa dels instruments de gestió urbanística aprovats i de llurs modificacions, han d'enviar una còpia completa de l'expedient a l'Administració de la Generalitat, que ha d'incloure la tramesa de la documentació i les dades al Registre urbanístic de Catalunya per a permetre 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, els plànols i els 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. El sistema de funcionament que estableix aquest apartat és operatiu a comptar de la data que estableixi el departament competent en matèria d'urbanisme.

18.6 Qualsevol persona pot consultar els documents continguts en el Registre ~~de~~ **planejament** urbanístic de Catalunya i sol·licitar l'obtenció de còpies

»6. **Totes les persones** poden consultar els documents continguts en el Registre urbanístic de Catalunya i sol·licitar-ne l'obtenció de còpies.»

Article 5. Modificació de la Llei 18/2007, del dret a l'habitatge

1. S'afegeix una lletra, la *r*, a l'article 3 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, amb el text següent:

Article 3. Definicions

Als efectes del que disposa aquesta llei, s'entén per:

«*r*) **Contracte en frau**: qualsevol acord contractual que, de manera intencionada, incorpori clàusules o pràctiques enganyoses que vulnerin els drets dels consumidors o que desvirtuï l'equilibri contractual en matèria d'habitatge en els termes continguts en el dret aplicable.»

2. Es modifica la lletra *b* de l'apartat 3 de l'article 45 de la Llei 18/2007, que resta redactada de la manera següent:

Article 45. Igualtat en l'accés i l'ocupació de l'habitatge

b) La discriminació indirecta, que es produeix quan una disposició normativa, un pla, una clàusula convencional o contractual, un pacte individual, una decisió unilateral, la simulació o frau del contracte, un criteri o una pràctica, aparentment neutres, ocasionen un desavantatge particular a una persona respecte a altres en l'exercici del dret a l' habitatge. No hi ha discriminació indirecta si l' actuació té una finalitat legítima que la justifica objectivament i raonablement, i els mitjans utilitzats per assolir aquesta finalitat són adequats i necessaris.

«b) La discriminació indirecta, que es produeix quan una disposició normativa, un pla, una clàusula convencional o contractual, un pacte individual, una decisió unilateral, **la simulació del contracte, el contracte en frau**, un criteri o una pràctica, aparentment neutres, ocasionen un desavantatge particular a una persona respecte a d'altres en l'exercici del dret a l'habitatge. No hi ha discriminació indirecta si l'actuació té una finalitat legítima que la justifica objectivament i raonablement, i els mitjans emprats per a assolir aquesta finalitat són adequats i necessaris.»

3. S'afegeix un article, el 45 *bis*, a la Llei 18/2007, amb el text següent:

«Article 45 *bis*. Comissió de Supervisió de Contractes d'Arrendament d'Habitatge

»1. Es crea la Comissió de Supervisió de Contractes d'Arrendament d'Habitatge com a òrgan de col·laboració dels departaments competents en matèria d'habitatge, consum i turisme.

»2. La Comissió de Supervisió de Contractes d'Arrendament d'Habitatge és integrada per representants dels departaments competents en matèria d'habitatge, consum i turisme designats pel Govern.

»3. La Comissió de Supervisió de Contractes d'Arrendament d'Habitatge té per finalitat assegurar la protecció dels drets dels consumidors i l'equilibri en les relacions contractuals d'habitatge.

»4. La Comissió de Supervisió de Contractes d'Arrendament d'Habitatge té les funcions següents:

»a) Coordinar, supervisar i controlar les plataformes digitals, els portals immobiliaris i els altres espais de difusió d'ofertes d'habitatge en règim de lloguer i d'habitatges d'ús turístic.

»b) Supervisar, coordinar i garantir el compliment de la normativa relativa als contractes d'arrendament d'habitatge.»

4. S'afegeix un paràgraf a l'apartat 2 de l'article 15 de la Llei 18/2007, amb el text següent:

Article 15. Declaració d' àrees subjectes als drets de tempteig i retracte en relació amb els objectius dels plans locals d' habitatge

1. Els municipis, per complir els objectius dels plans locals d'habitatge i l'exigència d'incrementar el parc d'habitatges vinculats a polítiques socials que estableix l'article 73, per facilitar la conservació i rehabilitació d'edificis i per evitar l'expulsió d'ocupants o altres processos especulatius, poden delimitar

àrees en les quals es puguin exercir els drets de tempteig i retracte en favor de l'Administració pública sobre edificis plurifamiliars sencers usats principalment com a habitatge i àrees en les quals es puguin exercir els drets de tempteig i retracte en favor de l'Administració pública sobre habitatges concrets. Aquests drets de tempteig i retracte s'estenen a la transmissió d'accions o participacions socials de societats mercantils l'objecte de les quals estigui vinculat directament o indirectament a l'activitat immobiliària i que siguin propietàries d'algun d'aquests edificis o habitatges.

2. El Pla territorial sectorial d'habitatge, en funció de la importància de l'activitat immobiliària o de necessitats socials especials, pot proposar una delimitació d'àrees de tempteig i retracte per a les finalitats a què fa referència l'apartat 1 o pot delimitar-les directament, d'acord amb els municipis afectats.

Als efectes de la transmissió dels habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària, les àrees de tempteig i retracte poden coincidir amb les àrees de demanda residencial forta i acreditada delimitades en els plans locals d'habitatge, en el Pla territorial sectorial d'habitatge o, mentre aquestes no estiguin delimitades, amb les que preveu l'annex del Pla per al dret a l'habitatge.

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

5. S'afegeix un article, el 66 *bis*, a la Llei 18/2007, amb el text següent:

«Article 66 *bis*. Arrendament d'habitatges amb caràcter temporal

»1. Es considera arrendament d'habitatge permanent el destinat a la satisfacció de la necessitat d'habitatge, amb independència de la seva durada. No tenen aquesta consideració els habitatges destinats a usos recreatius, turístics o de temporada de vacances, tant si és temporada d'estiu com qualsevol altra temporada. En tot cas, aquests usos s'han de fer constar en el contracte.

»2. Als arrendaments subscrits amb caràcter temporal per raons professionals, laborals, d'estudis, d'atenció o assistència mèdica, de situacions provisionals en espera de lliurament d'habitatge o de retorn a la residència habitual, o per altres usos anàlegs que no siguin diferents de la satisfacció de la necessitat d'habitatge, se'ls apliquen les normes dels arrendaments d'habitatge relatives a la fiança, les garanties, la determinació i actualització de la renda, l'elevació de la renda per millores i l'assumpció de despeses generals i serveis individuals. També s'apliquen aquestes normes als contractes d'arrendament d'habitatge en què s'estableixi la durada però no la finalitat de caràcter temporal.

»3. En els casos a què fa referència l'apartat 2, cal deixar constància de la finalitat del contracte i la seva acreditació documental d'acord amb l'article 66. La documentació acreditativa s'ha de dipositar juntament amb la fiança en el registre corresponent. Es presumeix que l'arrendament té una finalitat d'habitatge permanent si en el registre corresponent no hi consta acreditat un ús diferent del d'habitatge.

»4. S'apliquen les normes relatives a l'arrendament per a usos diferents del d'habitatge a l'habitatge que té una finalitat exclusivament recreativa, de vacances o de lleure. Aquesta causa o finalitat s'ha de fer constar en el contracte amb aportació de la documentació específica conforme a la llei i s'ha d'acreditar degudament. També s'hi ha de fer constar el lloc de residència permanent de la part arrendatària. La documentació acreditativa s'ha de dipositar juntament amb la fiança en el registre corresponent.

»5. En el cas de pròrroga dels arrendaments temporals per causes acreditades, si l'arrendatari no ha acreditat expressament la causa de la temporalitat i que té la seva residència en un altre lloc, es considera sotmès al que disposa la legislació en matèria d'arrendaments urbans per a habitatge permanent i s'aplica el seu règim jurídic, inclosa la durada legal mínima, i el règim de pròrroques a comptar de la data en què es va formalitzar el contracte inicial.

«6. Si el contracte d'arrendament no es prorroga però es formalitza un nou contracte amb la mateixa part arrendatària i sobre el mateix habitatge, el nou contracte resta subjecte a les normes del contracte d'arrendament per a habitatge permanent, llevat que la part arrendadora acrediti degudament la pròrroga de les circumstàncies que causaven la necessitat temporal d'habitatge.»

6. S'afegeix un article, el 66 ter, a la Llei 18/2007, amb el text següent:

«Article 66 ter. Arrendament d'habitacions

«1. L'arrendament d'habitació és el contracte pel qual la part arrendadora s'obliga a atribuir a l'arrendatària l'ús exclusiu d'una habitació i el dret a utilitzar altres estances o espais d'ús comú de l'habitatge, a canvi d'un preu.

«2. L'arrendament d'habitacions ha de respectar els estàndards de superfície per persona i el lílindar màxim d'ocupació de l'habitatge fixats per la normativa sectorial en matèria d'habitatge i especificats en la cèdula d'habitabilitat.

«3. L'arrendament d'habitatge per habitacions o qualsevol altra classe de fragmentació física o contractual no desnaturalitza el caràcter d'arrendament d'habitatge ni evita l'aplicació de les regles que li són pròpies. En aquesta classe de contractes, la suma de les rendes pactades en diversos contractes d'arrendament de vigència simultània d'un habitatge situat en una zona de mercat residencial tensionat no pot ultrapassar la renda màxima aplicable a l'arrendament unitari de l'habitatge.»

7. S'afegeix una lletra, la c, a l'apartat 1 de l'article 79 de la Llei 18/2007, amb el text següent:

Article 79. Vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial

1. La qualificació dels habitatges amb protecció oficial és vigent mentre concorri alguna de les circumstàncies següents:

a) Que el planejament urbanístic les reservi a l'ús d'habitatge de protecció pública.

b) Que estiguin integrades en un patrimoni públic de sòl i d'habitatge.

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

8. S'afegeix un apartat, el 5, a l'article 79 de la Llei 18/2007, amb el text següent:

«5. En el cas d'habitatges qualificats o que es qualifiquin amb protecció oficial situats en una zona de mercat residencial tensionat, declarada d'acord amb el que estableix l'article 18 de la Llei de l'Estat 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge, aquesta qualificació serà vigent mentre ho sigui la declaració de zona de mercat residencial tensionat.»

9. Es modifica l'apartat 1 de l'article 83 de la Llei 18/2007, que resta redactat de la manera següent:

Article 83. Preus de venda i rendes màxims dels habitatges amb protecció oficial

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.

«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 83 bis i 83 ter o els que estableixin, si escau, els programes específics de foment de l'accés a l'habitatge i de la rehabilitació.»

10. Es modifica l'apartat 9 de l'article 95 de la Llei 18/2007, que resta redactat de la manera següent:

Article 95. Requisits dels sol·licitants

9. La inscripció en el Registre de Sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial caduca, ~~previa advertència de l'Administració que gestiona el Registre~~, en el termini d'un any, llevat que sigui renovada abans del transcurs d'aquest termini mitjançant la presentació d'una declaració responsable sobre el compliment dels requisits exigits.

«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.»

Eliminado: Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial caduca, previa advertencia de la Administración que gestiona el Registro, en el plazo de un año

11. S'afegeix un apartat, el 4, a l'article 101 bis de la Llei 18/2007, amb el text següent:

Article 101 bis. Adjudicació d' habitatges amb protecció oficial de promoció privada

1. En el supòsit de promocions privades d'habitatges amb protecció oficial amb ajuts públics, el procés d'adjudicació es regeix per les condicions i els criteris de selecció dels adjudicataris que estableixi l'Administració atorgant de l'ajut. Si aquesta Administració no es reserva per a si la gestió del procés d'adjudicació dels habitatges, correspon als promotors privats gestionar-lo.

En el cas d' habitatges en règim de lloguer, els primers i posteriors adjudicacions s' han de dur a terme per ordre de preferència segons la major antiguitat de la inscripció en el Registre de Sol·licitants d' Habitatges amb Protecció Oficial d' acord amb la llista proporcionada per l' Administració competent.

2. En el supòsit de promocions privades d'habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer, sense ajuts públics, sobre terrenys destinats urbanísticament a l'ús d'habitatge de protecció pública, correspon als promotors privats gestionar el procés d'adjudicació a partir de la llista proporcionada per l'Administració competent de persones inscrites en el Registre de Sol·licitants d'Habitatges amb Protecció Oficial d'acord amb el procediment que s'estableixi per reglament. En cas que es produeixin vacants o renúncies, l' adjudicació posterior dels habitatges afectats a altres sol·licitants s' ha d' efectuar d' acord amb l' article 103.

3. Para obtener la lista de personas inscritas en el Registro de Solicitantes de Viviendas con Protección Oficial, los promotores privados que gestionen el proceso de adjudicación lo tienen que solicitar ante el órgano gestor del Registro, indicando las condiciones relativas a los ingresos económicos u otros que, si procede, sean exigibles a las adjudicatarias de conformidad con esta Ley. La Administración dispone de un plazo máximo de un mes para facilitar este listado, que tiene que estar integrado por la relación de las personas inscritas que reúnan las condiciones exigidas para ser adjudicatarias y, si procede, ordenada por antigüedad de su inscripción al Registro.

«4. Els promotors, en el supòsit a què fa referència el segon paràgraf de l'apartat 1 i en el cas de les primeres adjudicacions a què fa referència l'apartat 2, poden optar per fer un procediment d'adjudicació en què es puguin presentar les persones inscrites en el 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 en el dit Registre amb més antiguitat de la inscripció. El fet que les persones inscrites, tot i complir els requisits establerts per l'anunci, no participin en el procediment és causa de 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. La baixa requereix la notificació prèvia a la persona interessada de la corresponent proposta de resolució administrativa i l'obertura d'un termini de quinze dies per a la presentació d'al·legacions.»

12. Es modifica l'article 108 de la Llei 18/2007, que resta redactat de la manera següent:

«Article 108. Inspecció

El personal tècnic al servei de les administracions públiques competents al qual s' encomani

»1. El personal tècnic al servei de les administracions públiques competents al qual

expressament l' exercici de les tasques d' inspecció en matèria d' habitatge té la condició d' agent de l' autoritat. Els fets que constaten els agents, formalitzats en actes d' inspecció, gaudeixen de la presumpció de certesa a efectes probatoris. A aquests efectes, en el marc de les exigències que estableix l' ordenament jurídic, aquests agents poden fer totes les actuacions imprescindibles per a comprovar el compliment d' aquesta llei.

s'encomana expressament l'exercici de les tasques d'inspecció en matèria d'habitatge **són els inspectors d'habitatge, els quals tenen la condició d'agents de l'autoritat amb caràcter general i, en particular, respecte a la responsabilitat administrativa i penal de les persones que ofereixin resistència o atemptin contra els mateixos agents, de fet o de paraula, tant en acte de servei com a conseqüència d'aquest.**

»Els fets que constaten, formalitzats en actes d'inspecció, gaudeixen de la presumpció de certesa a efectes probatoris. Dins les exigències que estableix l'ordenament jurídic, els inspectors poden dur a terme totes les actuacions imprescindibles per a comprovar si s'han comès les infraccions que tipifica aquesta llei.

»Els inspectors d'habitatge, abans d'exercir les potestats derivades de llur funció, s'han d'identificar, llevat que la identificació en pugui frustrar la finalitat. Els inspectors d'habitatge poden demanar l'auxili o la col·laboració d'altres administracions públiques, autoritats o cossos de seguretat per a l'exercici de llurs funcions.

»2. Són funcions dels inspectors d'habitatge:

»a) Investigar la comissió de presumptes infraccions d'aquesta llei.

»b) Emetre les actes d'inspecció i, si escau, informes complementaris.

»c) Advertir els inspeccionats de les irregularitats observades en els casos a què fa referència l'article 112, requerir als promotors que es duguin a terme les obres necessàries de reparació o de reconstrucció, fixant un termini adequat de compliment en funció de l'envergadura de les reparacions o reconstruccions que s'hagin de fer, i comunicar al responsable que si no es fan les obres en el termini fixat es proposarà a l'òrgan competent la incoació d'un expedient sancionador.

»d) Adoptar, en casos d'urgència, les mesures cautelars necessàries, que han d'ésser ratificades per l'òrgan competent per a adoptar-les.

»e) Exigir als inspeccionats l'exhibició de la documentació que sigui rellevant en la investigació dels fets i requerir que aquesta documentació sigui tramesa a les dependències administratives pertinents, i també exigir l'aportació posterior de dades o documents que

	no s'hagin pogut facilitar en el moment de la visita d'inspecció. »f) Col·laborar en els procediments administratius sancionadors iniciats per les infraccions que tipifica aquesta llei. »g) Les altres que els siguin atribuïdes per llei o per reglament. »3. L'acta de la visita d'inspecció ha d'estar numerada i ha d'identificar l'inspector actuant, la data, l'hora i el lloc on s'estén. Hi ha de constar la identificació de les persones investigades i dels compareixents amb nom, cognoms i números de documents oficials d'identitat, i la qualitat de la representació, si s'escau. »L'acta d'inspecció ha de recollir els fets rellevants per a la investigació i les dades objectives i circumstàncies que permetin de determinar millor les infraccions o irregularitats observades, llur abast i els presumptes responsables. Pot anar acompanyada de documentació diligenciada per l'inspector actuant i ha de recollir, si escau, les manifestacions que els compareixents hi vulguin fer constar. »Les actes d'inspecció tenen la consideració de document públic i han d'anar signades per l'inspector actuant.»
--	--

13. Es modifica la lletra f de l'apartat 1 de l'article 124 de la Llei 18/2007, que resta redactada de la manera següent:

Article 124. Infraccions greus

1. Són infraccions greus en matèria de qualitat del parc immobiliari:

f) Negar-se a subministrar dades a l'Administració o obstruir o no facilitar les funcions d'informació, control o inspecció, en l'exercici de les competències establertes per aquesta llei	«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 grans tenidors d'habitatge. »
---	---

14. Es modifica la disposició addicional vint-i-setena de la Llei 18/2007, que resta redactada de la manera següent:

D.A. 27a. Registre de grans tenidors d' habitatge

«1. Es crea el Registre de grans tenidors 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	«1. Es crea el Registre de grans tenidors 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 tenidors d'acord amb el que estableix l'article 5 de la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica.	siguin grans tenidors d'acord amb el que estableix l'article 5 de la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per a 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 de l'Estat 12/2023, tinguin la consideració de grans tenidors.
2. La inscripció en el Registre s'ha de fer en el termini d'un mes des de l'entrada en vigor d'aquesta llei o des del compliment dels requisits que originen l'obligació d'inscriure's en el Registre.	»2. Les persones a què fa referència l'apartat 1, des del moment en què es compleixin els requisits que originen l'obligació d'inscriure's en el Registre, han de comunicar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya llur condició de grans tenidors i el nombre d'habitatges de què són titulars, sens perjudici que, quan entri en vigor el reglament que reguli el funcionament del Registre, hagin d'inscriure-s'hi, d'acord amb la forma, les dades i els terminis que determini el dit reglament.
3. Els grans tenidors que siguin persones jurídiques han de comunicar a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya el nombre i la relació d'habitatges dels quals són titulars	
4. 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 facilitar la consulta de les dades recollides.	»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.»

15. S'afegeix una disposició transitòria, la dotzena, a la Llei 18/2007, amb el text següent:

«Disposició transitòria dotzena. Habitatges amb protecció oficial qualificats definitivament abans de l'entrada en vigor de la Llei de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme

»La vigència de la qualificació dels habitatges amb protecció oficial que estableix l'article 79.5 és aplicable als habitatges amb protecció oficial que estiguin qualificats definitivament abans de l'entrada en vigor de la Llei de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme i que estiguin inclosos en una zona de mercat residencial tensionat.»

Article 6. Modificació del Decret Llei 1/2015, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària

1. S'afegeix un apartat, el 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:

Article 2 Dret de tempteig i retracte

1. La transmissió dels habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària que hagin estat adquirits després de l'entrada en vigor de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, està subjecta al dret de tempteig i retracte de l'Administració de la Generalitat. Aquest dret d'adquisició preferent afecta la primera i posteriors transmissions dels habitatges durant la vigència d'aquest Decret Llei.

«2. A més de la transmissió a què fa referència l'apartat 1, estan subjectes als drets de tanteig i retracte de l'Administració de la Generalitat:

»a) La transmissió de qualsevol habitatge situat en una zona declarada mercat residencial tensionat que sigui propietat d'un gran tenidor persona jurídica que estigui inscrit en el Registre de grans tenidors d'habitatge.

»No estan subjectes als drets de tanteig i retracte que estableix l'apartat 1 les transmissions d'habitatges de nova construcció que es facin en el termini d'un any a comptar de l'atorgament de la cèdula d'habilitat. Les empreses promotores que tenen exclusivament existències d'habitatges de nova construcció únicament per a transmetre'ls a tercers no estan subjectes a l'obligació d'inscriure aquests habitatges i d'inscriure's elles mateixes en el Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant i en el Registre de grans tenidors, respectivament, mentre es compleixin els requisits corresponents, fins que no hagi passat un any des que els dits habitatges hagin obtingut la cèdula d'habilitat.

»No estan subjectes als drets de tanteig i retracte que estableix el paràgraf anterior les transmissions d'habitatges de nova construcció o gran rehabilitació que es facin en el termini d'un any a comptar de l'atorgament de la cèdula d'habilitat, ni les transmissions entre les societats d'un mateix grup empresarial que tinguin el mateix objecte social o exerceixin una activitat immobiliària similar sempre que es tracti de la primera transmissió d'una obra nova.

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

2. S'afegeix una lletra, la h, a l'apartat 3 de l'article 2 del Decret Llei 1/2015, 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 declarin acollir-se a aquesta excepció i que compleixin els requisits següents:

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

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

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

»L'incompliment dels requisits 2n i 3r comporta l'exercici del dret de retracte per part de la Generalitat de Catalunya, en els termes que estableix la lletra e.»

3. S'afegeix un apartat, el 4, a l'article 2 del Decret Llei 1/2015, amb el text següent:

«4. Tots els habitatges adquirits mitjançant l'exercici dels drets de tanteig i retracte que estableix aquest article s'han de qualificar de manera permanent com a habitatges amb protecció oficial de règim general o figura equivalent existent, encara que superin els preus màxims establerts per al corresponent tipus d'habitatges amb protecció oficial.

»El preu màxim d'aquests habitatges en successives transmissions és el preu establert en l'escriptura pública d'adquisició de l'habitatge, incrementat amb la variació interanual de l'índex de preus de 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.»

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

Disposició transitòria única

1. Les persones titulars dels habitatges que es trobin en els supòsits que preveu la nova disposició adicional 24 de la Llei 18/2007, del 28 de desembre, a l'entrada en vigor del decret llei, han de comunicar

Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme ([DOGC 31/12/2025](#))

a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, en el termini màxim de tres mesos des de l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei, la informació prevista en aquella disposició addicional.

2. Mentre no s'aprovi el Reglament que ha de desenvolupar el funcionament del Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant, les persones titulars dels habitatges que es trobin en els supòsits que preveu la nova disposició addicional 24 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, han de fer la comunicació prevista en aquella disposició addicional en el termini màxim de quinze dies des de la data d'adquisició de l'habitatge.

«3. Mentre no entri en vigor el decret que ha de desplegar el Registre de grans tenidors d'habitatge, les persones jurídiques que vulguin transmetre habitatges situats en una zona declarada mercat residencial tensionat, d'acord amb el que estableix l'article 2.2, han de declarar si tenen la condició de gran tenidor. Si declaren que no tenen aquesta condició, han d'aportar un certificat registral acreditatiu del nombre d'habitatges de què són propietàries en el moment de formalitzar l'escriptura de compravenda, acompanyat, si s'escau, de la documentació que demostrï que les dades del dit certificat no estan actualitzades o no són correctes. Aquest certificat i els documents que l'acompanyin s'han de testimoniar, si s'escau, en el títol.»

5. Es modifica el paràgraf primer de la disposició final primera del Decret Llei 1/2015, que resta redactat de la manera següent:

Les mesures d'intervenció previstes als articles 2 i 4 s'estableixen amb caràcter temporal i es limita el seu exercici als 12 anys següents a l'entrada en vigor d'aquest Decret Llei.

«Les mesures d'intervenció a què fan referència els articles 2 i 4 s'estableixen amb caràcter temporal. L'exercici d'aquestes mesures es limita als vint-i-quatre anys següents a l'entrada en vigor d'aquest decret llei.»

Article 7. Modificació de la Llei 11/2022, 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, de 29 de desembre, de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles, que resta redactat de la manera següent:

Article 1. Objecte i finalitat

1. L'objecte d'aquesta llei és crear i regular el Fons de Recuperació Urbana, Ambiental i Social de Barris i Viles d'Atenció Especial.

2. Les finalitats del Fons de Recuperació Urbana, Ambiental i Social de Barris i Viles d'Atenció Especial són pal·liar les desigualtats socials i fomentar l'equitat territorial.

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 fer front a la crisi ambiental per mitjà del millorament de les condicions de vida de la població als barris i viles 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.

«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, que resta redactat de la manera següent:

Article 9. Execució de les actuacions 1. Correspon als municipis executar les actuacions per a les quals han rebut una aportació econòmica del Fons de Recuperació Urbana, Ambiental i Social de Barris i Viles d'Atenció Especial, directament o indirectament, per mitjà de qualsevol de les fórmules que estableix la

normativa vigent. 2. Les actuacions que cal executar s'han de guiar pel programa memòria d'intervenció integral aprovat, i es poden ampliar amb recursos aliens al Fons de Recuperació Urbana, Ambiental i Social de Barris i Viles d'Atenció Especial o modificar d'una manera raonada i d'acord amb les necessitats que s'identifiquin durant l'aplicació del programa memòria

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, sens perjudici de les pròrrogues que hi pugui haver. Aquest termini es pot ampliar a vuit anys, sempre que al cap de quatre anys s'hagi assolit el 50% de la despesa.

«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 de l'atorgament del finançament s'hagi executat el 50% del pressupost global inclòs en el programa memòria d'intervenció integral.»**

4. El municipi responsable d'executar les actuacions ha d'adoptar les mesures organitzatives necessàries per a garantir la coordinació del conjunt d'accions recollides al programa memòria d'intervenció integral i l'ha de dotar amb personal i recursos suficients per a complir aquestes funcions. A aquest efecte, pot crear una oficina local del pla de barris.

5. Les actuacions que es facin sobre immobles de propietat privada es poden dur a terme, si escau, d'acord amb un contracte de col·laboració entre les entitats actuants i els propietaris, en els termes que estableix la normativa vigent.

6. Les modalitats de seguiment i avaluació de les actuacions per part del Govern s'han d'establir a les bases de la convocatòria, d'acord amb el que estableix el capítol VII

3. Es modifica la lletra f de l'apartat 3 de l'article 17 de la Llei 11/2022, que resta redactada de la manera següent:

Article 17. Programa memòria d'intervenció integral

1. Els municipis han d'elaborar participativament un programa memòria d'intervenció integral en què es justifiqui la necessitat d'actuació d'acord amb les situacions a què fa referència l'article 11, la definició de les actuacions per a aconseguir els objectius establerts i la delimitació de l'àrea d'atenció especial.

2. D'acord amb la tipologia que estableix l'article 16.1, es distingeixen els dos tipus de programa memòria següents:

a) Programes memòria per al finançament de nous projectes d'intervenció integral, destinats a àrees que no han rebut finançament prèviament o que, tot i que han rebut finançament del Fons de Recuperació Urbana, Ambiental i Social de Barris i Viles d'Atenció Especial o d'altres programes de regeneració urbana, plantegen la necessitat d'una nova intervenció.

b) Programes memòria de continuïtat, destinats a àrees que han rebut finançament del Fons de Recuperació Urbana, Ambiental i Social de Barris i Viles d'Atenció Especial o d'altres programes de regeneració urbana i que requereixen intervencions per a mantenir o intensificar les transformacions ja iniciades.

3. Correspon al Govern d'establir les característiques que ha de complir el programa memòria d'intervenció integral, que ha de contenir:

a) La delimitació de l'àrea en la qual es vol intervenir, i la descripció de la seva situació social, urbanística, ambiental i econòmica.

b) La proposta d'actuació, amb el detall de totes les accions previstes, justificant-ne degudament la necessitat per mitjà d'un recull d'indicadors i dades disponibles.

c) El pressupost global previst, amb el detall del cost de cada una de les actuacions previstes i les emissions de diòxid de carboni que s'associen a cadascuna.

Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme ([DOGC 31/12/2025](#))

d) Les mesures de desenvolupament comunitari i acció social inclusiva, que han d'incloure el marc de participació ciutadana i els mecanismes concrets per a impulsar el paper actiu dels agents socials identificats en les àrees d'atenció especial, o les mesures per afavorir-ne l'aparició.

e) El calendari de desplegament de les diverses accions previstes i els recursos destinats per a cadascuna, especificant-ne l'aportació que es proposa de cada administració.

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

«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.»

g) Les intervencions públiques en curs o projectades en l'àrea d'actuació.

h) La memòria del procés participatiu dut a terme per a elaborar el programa memòria d'intervenció integral en el cas que s'hagi desplegat formalment.

4. Es modifica l'apartat 1 de l'article 20 de la Llei 11/2022, que resta redactat de la manera següent:

Article 20. Finançament

1. La contribució del Fons de Recuperació Urbana, Ambiental i Social de Barris i Viles d'Atenció Especial al finançament de les actuacions resoltes 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.

«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.»

2. La contribució a què fa referència l'apartat 1 pot consistir en aportacions econòmiques o bé en la pràctica per part de l'Administració de la Generalitat o pels seus ens vinculats d'actuacions materials o de prestació de serveis compresos en el projecte.

3. Els municipis poden establir contribucions especials o quotes urbanístiques a càrrec dels propietaris beneficiaris de les actuacions per a cobrir el cofinançament que correspongui, d'acord amb els requisits que estableix la legislació aplicable. En aquest cas, s'ha de garantir que llur establiment no generi una situació de greuge o perjudici per als propietaris amb rendes més baixes

5. Es modifica l'apartat 2 de l'article 22 de la Llei 11/2022, que resta redactat de la manera següent:

Article 22. Cens emfitèutic

1. Els habitatges i els locals de propietat privada que es beneficiïn directament d'ajuts, subvencions o actuacions públiques en aplicació d'aquesta llei per mitjà de millores, sia en l'immoble sia en els elements comunitaris de l'edificació, poden ésser afectats per un cens emfitèutic a fi que, en cas de transmissió, les administracions públiques puguin rescabalar-se, si escau, de l'increment del valor dels immobles derivat de les inversions efectuades. L'establiment del cens emfitèutic s'ha d'acordar en el marc del contracte de col·laboració a què fa referència l'article 9.5.

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 per l'ajuntament sobre l'immoble afectat. Aquest import es redueix

«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 de Recuperació**

progressivament en funció del temps que resti del termini de durada establert.

Urbana, Ambiental i Social de Barris i Viles d'Atenció Especial. Aquest import es redueix progressivament en funció del temps que resti del termini de durada establert.»

3. Els recursos obtinguts per mitjà de l'aplicació del cens emfitèutic s'han de destinar al finançament del Fons de Recuperació Urbana, Ambiental i Social de Barris i Viles d'Atenció Especial.

6. Es modifica l'apartat 3 de l'article 25 de la Llei 11/2022, que resta redactat de la manera següent:

Article 25. Seguiment i avaluació dels projectes

1. El desenvolupament d'aquesta llei ha d'ésser objecte d'avaluació periòdica per part del Govern, que ha de presentar al Parlament de Catalunya un informe detallat del seu funcionament i resultats cada quatre anys.

2. Les modalitats d'avaluació i seguiment de cada un dels programes memòria d'intervenció integral finançats pel Fons de Recuperació Urbana, Ambiental i Social de Barris i Viles d'Atenció Especial s'han d'establir a les bases de la convocatòria.

3. Per a garantir que s'assoleixen els objectius de rellevància, eficiència i efectivitat en l'assignació i l'ús dels recursos públics i també de transparència i rendició de comptes, s'ha d'elaborar un pla d'avaluació de les actuacions que inclogui les avaluacions *ex ante*, *in itinere* i *ex post* que s'han de fer en els diversos moments del projecte. El pla d'avaluació s'ha d'aprovar per decret del Govern.

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

4. Sens perjudici del que estableix l'apartat 3, totes les propostes de més d'un milió d'euros han d'ésser avaluades *ex ante* en termes d'impacte econòmic i social, i d'aquestes, com a mínim un 25% han de rebre una avaluació *ex post* en els mateixos termes.

Article 8. Modificació del Decret llei 17/2019, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge

1. Es modifica l'apartat 1 de la disposició transitòria segona del Decret llei 17/2019, que resta redactat de la manera següent:

Segona

Habitatges amb protecció oficial qualificats definitivament abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei

1. Són aplicables als habitatges amb protecció oficial qualificats definitivament abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei la vigència de la qualificació i els preus de venda i rendes màxims determinats d'acord amb el règim jurídic vigent quan es van qualificar, llevat que es tracti d'habitatges que formin part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge, supòsit en el qual s'aplica el nou règim pel que fa a la vigència de la qualificació.

«1. Són aplicables als habitatges amb protecció oficial qualificats definitivament abans de l'entrada en vigor d'aquest decret llei la vigència de la qualificació i els preus de venda i de rendes **determinats d'acord amb el règim jurídic vigent quan es van qualificar, llevat que es tracti d'habitatges que formin part d'un patrimoni públic de sòl i d'habitatge.**

»Els habitatges amb protecció oficial inclosos en una zona tensionada, declarada d'acord amb l'article 18 de la Llei de l'Estat 12/2023, mantenen llur qualificació i els preus màxims de venda i de

rendes determinats d'acord amb el règim jurídic vigent en el moment en què es van qualificar, però s'aplica el nou règim respecte a la vigència de la qualificació.

En qualsevol cas, els habitatges esmentats només es poden desqualificar a iniciativa de la mateixa Administració en els termes regulats a l'article 79.3 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.

»En qualsevol cas, els habitatges esmentats només es poden desqualificar a iniciativa de la mateixa Administració en els termes regulats per l'article 79.3 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge.»

2. En el cas d'habitatges qualificats definitivament abans de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei, que, d'acord amb la qualificació urbanística del sòl, s'hagin de destinar a l'ús d'habitatge de protecció pública, s'ha de fer constar aquesta circumstància en les escriptures públiques de transmissió de la seva propietat i en el Registre de la Propietat.

2. Es modifiquen el títol i l'apartat 1 de la disposició transitòria cinquena *bis* del Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge que resten redactats 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 rendes màxims per metre quadrat de superfície útil següents:

Règim	Venda (€/m²)		Lloguer/cessió d'ús (€/m²)	
	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 l'arquitectura

S'afegeix un apartat, el 3, a l'article 12 de la Llei 12/2017, de 6 de juliol, de l'arquitectura, amb el text següent:

Article 12. Subjectes obligats i modalitats de contractació

1. Els ens, organismes i entitats que integren el sector públic de Catalunya subjectes a la legislació sobre contractes del sector públic han de contractar el procés arquitectònic i els instruments de planejament urbanístic d'acord amb l'esmentada legislació, amb les especificitats que determina aquest capítol per a les modalitats següents:

- a) Concursos d'idees d'arquitectura i de planejament urbanístic.
- b) Contractació de serveis del procés arquitectònic.

Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme ([DOGC 31/12/2025](#))

c) Contractació conjunta de l'elaboració del projecte i l'execució de l'obra i concessió de construcció i explotació d'obra del procés arquitectònic.

d) Contractació de la redacció dels instruments de planejament urbanístic i dels projectes d'urbanització.

2. Resten subjectes a les especificitats determinades per aquest capítol els contractes de les lletres *b*, *c* i *d* que requereixen un projecte d'edificació de nova construcció, rehabilitació o reforma definit per la legislació en matèria d'ordenació de l'edificació amb un valor estimat del contracte igual o superior als 60.000 euros. Igualment resten subjectes a les determinacions d'aquest capítol els contractes esmentats, amb un valor estimat inferior, si l'òrgan de contractació, atenent llur singularitat i rellevància, així ho resol de manera motivada.

«3. 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, 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, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, que resten redactades de la manera següent:

Article 5 Definicions

A efectes d'aquest Decret llei i de les disposicions que la despleguin s'entén per:

«*k*) **Ús residencial**: 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 i privats).

«*l*) **Ordenació detallada**: ordenació que inclou, com a mínim, el règim urbanístic del sòl i les zones i els sistemes, amb llurs 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 l'apartat 2 de l'article 7 del Decret llei 1/2009, que resta redactat de la manera següent:

Article 7 Trames urbanes consolidades (TUC)

1. Als efectes d'aquest Decret llei, s'inclouen en la trama urbana consolidada d'un municipi els àmbits següents:

...

2. Als efectes d'aquest article:

a) S'entén per usos comercials inserits en els usos residencials, la distribució dels establiments comercials integrada amb els usos residencials dominants en una determinada zona, amb la presència de locals situats a les plantes baixes dels edificis o en edificacions independents, sempre que configuren una ordenació urbanística unitària.

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

«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 configuren 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 del privat com del públic, representa més del 50% del sostre total de l'aprofitament privat.

»c) S'interpreta que hi ha continuïtat quan es produeix la contigüitat entre fronts de parcel·lació, vinculada a la confrontació

d'ordenacions adjacents recolzades en una mateixa via pública.»

Article 11. Modificació del text refós de la Llei de carreteres, aprovat pel Decret legislatiu 2/2009

S'afegeix una disposició addicional, la quarta, al text refós de la Llei de carreteres, aprovat pel Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, amb el text següent:

«Disposició addicional quarta. Projectes de vies d'itineraris no motoritzats

»1. El departament competent en matèria d'infraestructures, amb la conformitat dels ajuntaments, pot promoure, aprovar i executar projectes que tinguin per objecte desenvolupar itineraris no motoritzats que es puguin recórrer a peu o en bicicleta, amb la finalitat de dinamitzar turísticament un territori, posar en valor camins, elements patrimonials i paisatgístics o fer accessibles espais naturals, amb la màxima coherència i integració amb els valors històrics, ambientals, culturals i paisatgístics de l'àmbit pel qual transcorren.

»2. Si la via de l'itinerari no motoritzat té una longitud superior a deu quilòmetres, se n'ha de redactar prèviament un projecte informatiu. Altrament, n'hi ha prou amb la redacció d'un projecte urbanístic constructiu. La normativa tècnica de les carreteres no és aplicable obligatòriament a aquests projectes. Els projectes resten sotmesos al que disposa la normativa en matèria d'avaluació ambiental de projectes.

»3. L'aprovació del projecte d'itinerari no motoritzat comporta la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupació a efectes expropiatoris. Així mateix, porta implícita la declaració d'urgència.

»4. La titularitat de la via de l'itinerari no motoritzat, una vegada executada l'obra, es pot atribuir als ens locals, que, en aquest supòsit, tenen la condició de beneficiaris de l'expropiació. Amb aquesta finalitat, es pot signar el corresponent conveni amb els ens locals. Aquestes vies també es poden cedir a altres administracions.

»5. El que estableixen els apartats de l'1 al 4 és aplicable també als projectes que, amb idèntica finalitat, promoguin les diputacions de Barcelona, Tarragona, Lleida i Girona en els àmbits territorials respectius.

»6. Sens perjudici del que estableix aquest article, els itineraris no motoritzats, si estan previstos en un instrument de planejament urbanístic, també es poden executar mitjançant projectes d'obres ordinaris o projectes d'urbanització.

»En el cas que l'actuació estigui prevista en un instrument de planejament urbanístic, el departament competent en matèria d'infraestructures o la diputació de l'àmbit territorial corresponent poden exercir la potestat expropiatòria per a executar aquests projectes i substituir l'administració actuant.»

Disposicions transitòries

Primera. Qualificacions dels habitatges amb protecció oficial

1. Aquesta disposició transitòria és aplicable a les qualificacions dels habitatges amb protecció oficial 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'aquesta llei.

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

3. A les 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, s'hi han d'adjuntar els documents següents:

Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme ([DOGC 31/12/2025](#))

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

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

Segona. Sistema de determinació de preus de venda màxims i de rendes màximes

1. Aquesta disposició transitòria és aplicable al sistema de determinació de preus de venda màxims i de rendes màximes fins a l'adaptació del Decret 75/2014, de 27 de maig, del Pla per al dret a l'habitatge, al nou sistema que estableix aquesta llei.

2. 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 el coeficient 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.

3. 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.

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

Tercera. Exempció a l'aplicació de les reserves de sòl que estableix l'article 57.3 del text refós de la Llei d'urbanisme

1. En el cas dels plans d'ordenació urbanística municipal, revisions o modificacions d'aquests plans aprovats inicialment abans de l'entrada en vigor d'aquesta llei, no és obligatòria l'aplicació de les reserves de sòl que estableix l'article 57.3 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010.

2. L'exempció que estableix l'apartat 1 es manté per un període de dos anys a comptar de l'aprovació inicial del planejament territorial o director urbanístic, sempre que s'hagin evacuat tots els informes preceptius de l'Administració de la Generalitat.

Disposició derogatòria

Resten derogades les normes i disposicions següents:

a) L'apartat 3 *ter* de l'article 188 del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

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

c) El capítol III del Decret 106/2009, 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.

d) L'article 6 del Decret llei 3/2025, de 4 de març, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria de contractació pública.

e) L'apartat 6 de l'article 18 de la Llei 12/2017, de 6 de juliol, de l'arquitectura.

f) 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 ajuts destinats als ajuntaments de Catalunya per al finançament de l'execució de les obres d'urbanització previstos en el capítol IV de la Llei 3/2009, del 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics.

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

Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme ([DOGC 31/12/2025](#))

Disposicions finals

Primera. Manteniment del rang reglamentari

Els preceptes del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, modificats per aquesta Llei, mantenen el rang reglamentari de decret a efectes de desplegament, modificació i derogació.

Segona. Decret d'habilitació dels col·legis professionals i les entitats col·laboradores

Als efectes del que estableix expressament l'article 188.3 *bis* del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, el Govern, en el termini de sis mesos a comptar de l'entrada en vigor de la present Llei, ha d'aprovar el decret d'habilitació a què fa referència el dit article 188.3 *bis* i ha d'establir el règim d'habilitació, emissió, verificació i control dels col·legis professionals i les entitats col·laboradores.

Tercera. Entrada en vigor

Aquesta Llei entra en vigor l'endemà d'haver estat publicada en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Per tant, ordeno que tota la ciutadania a la qual sigui aplicable aquesta Llei cooperi al seu compliment i que els tribunals i les autoritats als quals pertorqui la facin complir.

Palau de la Generalitat, 29 de desembre de 2025

Salvador Illa i Roca

President de la Generalitat de Catalunya

Sílvia Paneque i Sureda

Consellera de Territori, Habitatge i Transició Ecològica