

DISPOSICIONES GENERALES

DEPARTAMENTO DE LA PRESIDENCIA

Decreto ley 2/2025, de 25 de febrero, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de vivienda y urbanismo

El presidente de la Generalitat de Catalunya

El artículo 67.6.a del Estatuto de autonomía de Cataluña establece que los decretos ley son promulgados, en nombre del rey, por el presidente o presidenta de la Generalitat.

De acuerdo con eso, promulgo este

DECRETO LEY

Preámbulo

La falta de aprobación de los presupuestos de la Generalitat de Catalunya para el 2025 comporta por segundo año consecutivo una nueva situación de prórroga presupuestaria, en concreto de la Ley 2/2023, de 16 de marzo, de presupuestos de la Generalitat de Catalunya para el 2023.

El artículo 33 del texto refundido de la Ley de finanzas públicas de Cataluña, aprobado por el Decreto legislativo 3/2002, de 24 de diciembre, establece que, si por cualquier motivo el 1 de enero el presupuesto no está aprobado, se considera prorrogado automáticamente el del año anterior en sus créditos iniciales hasta la aprobación y la publicación de los nuevos en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Consiguientemente, durante un periodo de prórroga presupuestaria en el ejercicio 2025 y sin perjuicio del marco legal que comporta la situación de prórroga, se plantea una serie de retos que el Gobierno de Cataluña debe afrontar y que, por razón de su urgencia y necesidad, no pueden aplazarse.

Hay que tener en cuenta que el artículo 26 del Estatuto de autonomía de Cataluña determina que los poderes públicos deben establecer medidas en normas con rango de ley con el fin de garantizar el derecho de acceder a una vivienda digna.

El artículo 137 del Estatuto de autonomía de Cataluña establece que corresponde a la Generalitat la competencia exclusiva en materia de vivienda, la cual incluye, entre otros, el establecimiento de prioridades y objetivos de la actividad de fomento de las administraciones públicas de Cataluña en materia de vivienda y la adopción de las medidas necesarias para alcanzarlos, tanto con relación al sector público como al privado. Este título competencial fundamenta las medidas que se adoptan mediante este Decreto ley, de forma respetuosa con los derechos de los ciudadanos y, concretamente, con el derecho a la propiedad.

Así mismo, de acuerdo con el artículo 148.1.3 de la Constitución española, se asumieron competencias plenas en urbanismo, de manera que el artículo 149 del Estatuto de autonomía de Cataluña otorga también a la Generalitat competencias exclusivas en ordenación del territorio, el paisaje y el litoral, y en urbanismo, siempre respetando las competencias del Estado.

La problemática del acceso a la vivienda, considerada un derecho fundamental, requiere que se adopten con urgencia medidas que permitan garantizarlo, a pesar de la inexistencia de un nuevo presupuesto. Estas medidas afectan al ámbito de la vivienda propiamente dicho, mediante la incorporación de modificaciones a la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda; al Decreto ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria; al Decreto ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, o a la Ley 11/2022, de 29 de diciembre, de mejoramiento urbano, ambiental y social de los barrios y las villas. También afectan a la vertiente urbanística, mediante previsiones en el texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, o su Reglamento, aprobado por el

CVE-DOGC-B-25056101-2025

Decreto 305/2006, de 18 de julio.

A este efecto, la norma consta de una parte expositiva y de una parte dispositiva estructurada en tres títulos, diez artículos, una disposición transitoria, una disposición derogatoria y dos disposiciones finales.

El primer título, relativo a medidas en materia de obra pública, contiene el artículo 1, que modifica la Ley 3/2017, de 4 de julio, de la obra pública, la cual establece los requisitos y los procedimientos que se tienen que cumplir para, entre otros, proyectar las obras públicas que la misma ley define; además, sus disposiciones complementan la legislación sectorial aplicable a cada tipo de obra. Sin embargo, la redacción actual del artículo 19, relativo a la tramitación de los proyectos de obras, contradice a menudo las disposiciones que, con respecto a esta tramitación, establecen las legislaciones sectoriales aplicables a cada tipo de obra y produce confusiones o interpretaciones erróneas que, mediante la modificación que se propone, se pretenden evitar.

El segundo título, relativo a medidas administrativas, incorpora, con el artículo 2 del Decreto ley, una modificación de la Ley 13/1996, del Registro y el depósito de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas y de modificación de la Ley 24/1991, de la vivienda, ya que concreta el destino de las fianzas que tenga en depósito el Instituto Catalán del Suelo con el fin de incrementar los recursos públicos para destinarlos a inversiones para la construcción de vivienda pública protegida, así como la obligación de mantener disponibilidades por un importe no inferior al 5 % para garantizar la efectividad en el pago de las cancelaciones y las devoluciones correspondientes.

El tercer título, relativo a medidas en materia de urbanismo y vivienda, incorpora, del artículo 3 al 9, varias modificaciones del Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo (TRLUC); del Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo (RLUC); de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda; del Decreto ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria; de la Ley 11/2022, de 29 de diciembre, de mejoramiento urbano, ambiental y sociales de los barrios y las villas; del Decreto ley 17/2019, de 23 de diciembre; de la Ley 12/2017, de 6 de julio, de la arquitectura, y, por último, del Decreto ley 1/2009, de 22 de diciembre, de ordenación de los equipamientos comerciales.

Las modificaciones introducidas en el TRLUC y en el RLUC se refieren a ámbitos como la publicidad de los instrumentos de gestión urbanística con el fin de garantizar el mismo nivel de publicidad e información que las figuras de planeamiento urbanístico, y se configuran de esta manera como una garantía del derecho de acceso a la información pública de los ciudadanos.

Así mismo se incorporan varias modificaciones de otros preceptos del TRLUC y también una disposición adicional, la vigesimoquinta, para garantizar la necesaria seguridad jurídica que debe dar la regulación vigente aplicable y evitar previsiones que puedan dificultar la aplicación, ajustando sus determinaciones a disposiciones que, por competencia, resultan de obligado cumplimiento y derogando aquellas normas que, por coherencia, hay que eliminar del ordenamiento jurídico.

También se establecen medidas para fomentar la vivienda pública protegida y otros tipos de alojamiento: se garantiza la eficacia en la gestión del suelo destinado a este tipo de vivienda, se simplifica la obtención del permiso para iniciar la ejecución y la promoción, y se agiliza la contratación para la redacción del proyecto y la dirección de obra.

Por otra parte, se incorporan medidas relativas a las explotaciones familiares agrarias con el fin de hacer frente a la problemática derivada de procedimientos sucesorios y para facilitar la continuidad de actividades en suelo rústico, legalmente implantadas, las cuales contribuyen a la economía del municipio donde se ubican.

Hay que destacar también las medidas incorporadas al TRLUC para fomentar la simplificación del sector público institucional: se eliminan los consorcios urbanísticos en las AREs, que se sustituyen por convenios urbanísticos, y se regula un régimen transitorio por seguridad jurídica.

Con respecto a las medidas vinculadas a la disposición adicional vigesimoquinta y la derogación de la Ley 3/2009, de 10 de marzo, de regularización y mejora de urbanizaciones con déficits urbanísticos, así como de la Orden PTO/82/2010, vinculada a la mencionada norma, se justifican con el fin de resolver la problemática de un gran número de urbanizaciones en suelo rústico. Se establece un régimen especial para abordar el problema de las urbanizaciones nacidas los años 60 y 70, consolidadas a menudo con carencias y procesos de urbanización inacabados, que han aflorado dada la tendencia actual de convertirlas de segunda en primera residencia.

En cuanto a las medidas relativas a modificaciones de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, muchas son necesarias para adaptarla a la Ley 12/2023 estatal, por el derecho a la vivienda, con el objetivo de revertir las deficiencias o insuficiencias del mercado de vivienda y favorecer el equilibrio entre la oferta de vivienda y la necesidad de residencia habitual en los municipios declarados zonas de mercado

CVE-DOGC-B-25056101-2025

residencial tensionado. Así, se establecen medidas para reforzar la seguridad jurídica y la eficacia de las competencias de la Administración con el fin de movilizar directamente las viviendas propiedad de grandes tenedores, con el fin de garantizar a las familias el acceso a una vivienda digna y adecuada.

Así mismo, hay que ampliar los ámbitos en que la Administración puede ejercer los derechos de tanteo y retracto con el fin de favorecer la existencia de una oferta de vivienda suficiente y adecuada, que dé respuesta a la demanda existente y permita un equilibrio del mercado, y que asegure la transparencia y un correcto funcionamiento de este mercado.

La previsión de programas específicos es precisamente una medida orientada a disponer de viviendas asequibles suficientes y en condiciones de habitabilidad para poder atender las necesidades de la población que requiere un alojamiento.

Se incorporan también modificaciones para concretar el régimen de sujeción o exclusión de las viviendas de protección oficial al régimen de precios de venta y rentas correspondientes, medidas necesarias para fomentar la incorporación del parque ya existente de viviendas al régimen de la protección oficial, con el consiguiente incremento del parque protegido y la reducción de la especulación.

Correlativamente a las medidas mencionadas, hay que establecer otras adicionales para garantizar la protección del derecho a la vivienda que corresponde a la Administración. Así, con la modificación del plazo de caducidad de la inscripción en el Registro de solicitantes de vivienda con protección oficial o con la previsión de la manifestación de la voluntad de las personas inscritas previamente al ofrecimiento de la adjudicación, se establecen medidas para garantizar una gestión más eficiente en este ámbito.

Por otra parte, se incorpora una infracción con carácter grave en el artículo 124, relativa a la negativa al suministro de datos a la Administración en relación con el Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas o el de personas grandes tenedoras de viviendas.

Precisamente en relación con este último punto se modifica la disposición adicional vigesimosexta para concretar el desarrollo reglamentario que tiene que permitir la entrada en funcionamiento del Registro de personas grandes tenedoras de viviendas, la necesidad del cual se determina como prioritaria en el momento actual con el fin de identificar las viviendas que son susceptibles de movilización por parte de las administraciones públicas.

En esta línea de medidas se modifica el Decreto ley 1/2015, de 24 de marzo, en el artículo 5, con el fin de añadir supuestos adicionales de sujeción al derecho de tanteo y retracto de la Administración, para que los pueda ejercer para favorecer el equilibrio entre la oferta de vivienda y la necesidad de residencia habitual en los municipios declarados zonas de mercado residencial tensionado. De la misma manera, se añade una previsión al artículo 2.3 del Decreto ley 1/2015 para concretar supuestos en que no se ejercerá el derecho de tanteo en relación con determinadas personas físicas inscritas en el Registro de solicitantes de vivienda con protección oficial.

Hay que tener en cuenta, para acabar, que se prevé que todas las viviendas adquiridas mediante el ejercicio del derecho de tanteo y retracto se tendrán que calificar de forma permanente como viviendas con protección oficial, aunque no superen los precios máximos establecidos por la correspondiente tipología de viviendas con protección oficial, como medida para incrementar el parque específico de viviendas con protección oficial de régimen general o figura equivalente.

Por su parte, el artículo 7 incorpora varias modificaciones de la Ley 11/2022, de 29 de diciembre, de mejoramiento urbano, ambiental y social de los barrios y las villas, con el fin de facilitar la aplicación sin necesidad de prever, en todo caso, un desarrollo reglamentario para concretarla.

Finalmente, hay que hacer mención de la modificación del Decreto ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, mediante el artículo 8, concretamente de la disposición transitoria quinta *bis*, en el artículo 7 del Decreto ley, para actualizar los precios de venta y rentas máximas que se aplican durante la transitoriedad de régimen jurídico aplicable, garantizar la viabilidad de las nuevas promociones por todo el territorio y facilitar la financiación de las promociones.

El artículo 9 incorpora modificaciones de la Ley 12/2017, de 6 de julio, de la arquitectura, para establecer una simplificación administrativa de la redacción y el encargo de proyectos, esenciales en el ámbito de la vivienda que nos ocupa.

Finalmente, el artículo 10 incorpora modificaciones al Decreto ley 1/2009, de 22 de diciembre, de ordenación de los equipamientos comerciales, con el fin de adaptar la norma a las circunstancias sobre las nuevas modalidades de vivienda que han ido surgiendo, tal y como queda reflejado en las diferentes normativas que se han aprobado en relación con la vivienda.

CVE-DOGC-B-25056101-2025

La disposición transitoria que recoge el Decreto ley es para concretar las disposiciones aplicables hasta la adaptación del Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda, a las modificaciones que el mismo Decreto ley incorpora. Concreta las disposiciones aplicables a las calificaciones de las viviendas con protección oficial.

De acuerdo con la situación expuesta y con artículo 38 de la Ley 13/2008, de 5 de noviembre, de la presidencia de la Generalitat y del Gobierno, el Gobierno, ante la necesidad extraordinaria y urgente que suscita la situación de prórroga mencionada, puede dictar disposiciones legislativas provisionales, bajo la forma de decreto ley, en los términos del artículo 64 del Estatuto de autonomía de Cataluña. La norma del decreto ley es que es un recurso extraordinario del Gobierno y, por lo tanto, se tiene que hacer un uso prudente y limitado a las situaciones que realmente merecen la consideración de urgentes y convenientes.

Este decreto ley responde a los principios de buena regulación establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, y en el artículo 62 de la Ley 19/2014, de 29 de diciembre, de transparencia, acceso a la información y buen gobierno. El principio de necesidad ha quedado acreditado en la justificación y la concurrencia del presupuesto habilitante que exige el artículo 64 del Estatuto de autonomía de Cataluña ha quedado descrita en esta parte expositiva.

De acuerdo con los principios de necesidad y eficacia, este decreto ley se justifica por las razones de interés general que persigue esta norma y que exige un instrumento jurídico eficaz; así, el decreto ley es el instrumento más inmediato para garantizar su consecución. Por otra parte, se cumple el principio de proporcionalidad, ya que se trata de la regulación mínima e indispensable para la consecución de los objetivos descritos. De la misma manera, el principio de seguridad jurídica resulta plenamente garantizado porque la norma respeta el sistema de fuentes y el resto del ordenamiento jurídico, dentro de los que se inserta coherentemente.

En uso de la autorización que concede el artículo 64 del Estatuto de autonomía de Cataluña; de conformidad con el artículo 38 de la Ley 13/2008, del 5 de noviembre, de la presidencia de la Generalitat y del Gobierno;

A propuesta de la consejera de Territorio, Vivienda y Transición Ecológica, y con la deliberación previa del Gobierno,

Decreto:

Título I

Medidas en el ámbito de la obra pública

Artículo 1

Modificación de la Ley 3/2007, de 4 de julio, de la obra pública

Se modifica el artículo 19 de la Ley 3/2007, de 4 de julio, de la obra pública, que resta redactado de la manera siguiente:

«Artículo 19 Tramitación de proyectos de obras de competencia de la Generalitat

»1. El proyecto debe ser redactado por un o una proyectista, bajo el control del promotor y, si procede, del gestor, y debe ser visado por los colegios profesionales si así lo determina la legislación. El coordinador o coordinadora de seguridad y salud en la fase de elaboración del proyecto debe redactar los documentos que son exigibles de acuerdo con la legislación de seguridad y salud en el trabajo.

»2. La tramitación del proyecto debe sujetarse al procedimiento que establece la legislación sectorial, el cual debe cumplir lo que determinan los apartados del 3 al 5.

»3. El proyecto tiene que ser aprobado técnicamente por el promotor de la obra, después de haber sido emitido el informe de supervisión preceptivo.

»4. La información pública y la audiencia del proyecto sirven para dar cumplimiento a la información de la relación de bienes y derechos afectados que requiere la legislación sobre expropiación forzosa.

»5. Si no se ha elaborado ni se ha tramitado ningún estudio informativo o anteproyecto, o si este documento no ha sido sometido a la preceptiva declaración de impacto ambiental de acuerdo con la legislación sectorial

CVE-DOGC-B-25056101-2025

aplicable o con la legislación medioambiental, el proyecto debe ser sometido a este trámite.»

Título II

Medidas administrativas

Artículo 2

Modificación de la Ley 13/1996, del Registro y el depósito de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas y de modificación de la Ley 24/1991, de la vivienda

Se modifica el apartado 1 del artículo 7 de la Ley 13/1996, de 29 de julio, del Registro y el depósito de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas y de modificación de la Ley 24/1991, de la vivienda, que queda redactado de la manera siguiente:

«1. El Instituto Catalán del Suelo debe destinar el importe de las fianzas que tenga en depósito a inversiones para la construcción pública de viviendas, con una atención especial a las promociones en régimen de alquiler y a actuaciones directas en cascos antiguos o sujetas a un proceso de renovación urbana, y también a las finalidades que le son propias de acuerdo con su regulación. En estas actuaciones, la colaboración y la coordinación con los ayuntamientos afectados deben llevarse a cabo de acuerdo con lo que establece el apartado 2. En todo caso, el Instituto Catalán del Suelo tiene que mantener disponibilidades por un importe no inferior al 5 % de estos recursos para garantizar la efectividad en el pago de las cancelaciones y las devoluciones consiguientes que ocurran.»

Título III

Medidas en materia de urbanismo y vivienda

Artículo 3

Modificación del Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo

1. Se modifican las letras b) y d), del apartado 5 y se modifica el apartado 6 del artículo 8 del Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo, que restan redactadas de la manera siguiente:

«b) Hay que garantizar el acceso telemático en un formato interoperable al contenido íntegro de los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística vigentes.»

«d) se desarrollan por reglamento las formas de consulta y divulgación de los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística y los medios de acceso de la ciudadanía en estos instrumentos y la prestación de asistencia técnica para que puedan comprenderlos correctamente.»

«6. Los organismos públicos, los concesionarios de servicios públicos y los y las particulares tienen que facilitar la documentación y la información necesarias para la redacción de los planes urbanísticos y de los instrumentos de gestión urbanística en un formato interoperable.»

2. Se modifica el apartado 8 del artículo 9 del Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado de la manera siguiente:

planeamiento urbanístico y las ordenanzas sobre edificación y uso del suelo solo pueden establecer condicionantes en los usos del suelo que comporten restricciones en el acceso o en el ejercicio de las actividades económicas si estos no vulneran los principios y requisitos establecidos por la Directiva de servicios y están justificados por razones imperiosas de interés general de acuerdo con la misma Directiva. Estas restricciones se tienen que ajustar a los principios de necesidad, proporcionalidad y no discriminación y quedar pertinentemente justificadas en la memoria del plan en ponderación con el resto de los intereses generales considerados en el planeamiento.»

CVE-DOGC-B-25056101-2025

3. Se modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 9 *bis* del Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo, que resta redactada de la manera siguiente:

«b) En los espacios de las parcelas en suelo urbano no ocupados por las edificaciones y otras construcciones auxiliares de estas, cuando las instalaciones se destinen a reducir la demanda energética de la edificación y no superen el metro de altura desde la rasante del suelo ni comporten una ocupación de la parcela superior al 25 % de su superficie no edificable. Sin perjuicio de eso, en el caso de construcciones con tipología de edificación aislada, las instalaciones no pueden superar los 2,2 metros de altura desde la rasante del suelo y no pueden comportar una ocupación de la parcela superior al 50 % de su superficie no edificable.»

4. Se modifica el apartado 2 del artículo 9 *bis* del Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo, que resta redactado de la manera siguiente:

«2. Los proyectos de obras para la rehabilitación de edificaciones preexistentes pueden comportar la autorización para ocupar, mientras subsista la edificación, suelos reservados a sistemas urbanísticos o terrenos privados inedificables que sean indispensables para instalar ascensores u otros elementos relacionados con la accesibilidad de las personas, o para reducir la demanda energética anual del edificio mediante la intervención sobre aquellos elementos de la envolvente térmica que influyan para dar cumplimiento a los requerimientos y las exigencias técnicas que el Código técnico de edificación establece para los elementos intervenidos, y de acuerdo con lo que establece la legislación en materia de suelo, siempre que:

»a) Sea inviable técnica o económicamente cualquier otra solución.

»b) No se perjudique sensiblemente la funcionalidad del sistema urbanístico afectado o las condiciones de ventilación, soleamiento y vistas de las edificaciones vecinas.

»En estos supuestos no es necesaria la modificación del planeamiento urbanístico.»

5. Se modifica la letra b) del apartado 1 del artículo 23 del Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo, que resta redactada de la manera siguiente:

«b) En el Instituto Catalán del Suelo, si lo determina el planeamiento urbanístico o la declaración de sector de urbanización prioritaria de acuerdo con el artículo 142.3, si así lo determina la persona titular del departamento competente en materia de urbanismo de acuerdo con el artículo 157.3, y si se acuerda entre el Instituto Catalán del Suelo y el ayuntamiento afectado.»

6. Se añade un nuevo apartado 2 al artículo 43 del Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado de la manera siguiente:

«2. Los porcentajes de cesión de suelo correspondientes al aprovechamiento urbanístico que establece el apartado anterior se reducen a la mitad en el caso de promociones sociales sin ánimo de lucro que lleven a cabo viviendas de protección pública. Esta reducción debe aplicarse con los requisitos siguientes:

»a) Que la totalidad de los terrenos afectados sean de titularidad de uno o varios promotores públicos o privados sin ánimo de lucro, que tengan la condición de promotores sociales de acuerdo con la legislación sectorial vigente.

»b) Que sean sectores de uso residencial dominante.

»c) Que más de la mitad del techo edificable esté destinado a vivienda de protección pública.»

7. Se modifica la letra h) del apartado 6 del artículo 47 del Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo, que resta redactada de la manera siguiente:

«h) Excepcionalmente, las instalaciones de producción de energía mediante fuentes renovables destinadas al autoconsumo con el objetivo de dar servicio a actividades legalmente implantadas emplazadas en sectores limítrofes en el suelo no urbanizable y en el cual estas instalaciones no puedan ser construidas, sea por insuficiencia o por agotamiento del espacio disponible dentro del sector.»

8. Se modifica la letra b) del apartado 6 *bis* del artículo 47 del Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo, que resta redactada de la manera siguiente:

«b) Que la persona promotora de la vivienda familiar sea un descendiente de la persona titular de una explotación rústica familiar situada en el municipio. La persona titular de la explotación rústica debe residir en esta explotación.»

9. Se modifican el apartado 2 y el apartado 3 del artículo 52 del Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo, que restan redactados de la manera siguiente:

CVE-DOGC-B-25056101-2025

«2. El régimen de uso del suelo urbanizable no delimitado, mientras no se haga su transformación, se ajusta al régimen de utilización, disfrute y disposición que establece este capítulo para el suelo no urbanizable, si bien se pueden autorizar los usos y obras provisionales que describe el capítulo V.

»3. En suelo urbanizable delimitado no es posible autorizar los usos y las obras que regula el artículo 47 para el suelo no urbanizable. Con carácter provisional y transitorio se pueden autorizar los usos y obras provisionales que describe el capítulo V.»

10. Se modifica el apartado 1 del apartado 3 del artículo 53 del Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado de la manera siguiente:

«1. En los terrenos comprendidos en suelo urbanizable delimitado sometidos a planeamiento urbanístico derivado o en polígonos de actuación urbanística, en suelo urbanizable no delimitado y, fuera de estos ámbitos, en los terrenos destinados a sistemas urbanísticos, se pueden autorizar usos y obras de carácter provisional que no prohíban la legislación y el planeamiento sectoriales o el planeamiento territorial o urbanístico, mientras no se haya iniciado el procedimiento de reparcelación, de ocupación directa o de expropiación correspondiente para la ejecución de la actuación urbanística que los pueda afectar.»

11. Se modifica la letra a) del apartado 3 del artículo 53 del Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo, que resta redactada de la manera siguiente:

«3.a) El almacenaje o el depósito simple y mero de mercancías, de bienes muebles y el aparcamiento de vehículos.»

12. Se modifica la letra a) del apartado 3 del artículo 54 del Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo, que resta redactada de la manera siguiente:

«3.a) La constitución de las garantías necesarias para asegurar la reposición de la situación alterada a su estado originario, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, incluida la hipoteca unilateral y por el importe que se determine en el momento de otorgar la licencia de obras.»

13. Se modifica el apartado 3 del artículo 57 del Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado de la manera siguiente:

«3. Los planes de ordenación urbanística municipal y sus modificaciones y revisiones deben reservar para la construcción de viviendas de protección pública el suelo suficiente para el cumplimiento de los objetivos definidos en la memoria social que, como mínimo, debe cumplir los porcentajes del techo que se califique para el uso residencial de nueva implantación, destinados a venta, al alquiler o a otras formas de cesión de uso, siguientes:

»a) El suelo correspondiente al 40 % del techo en actuaciones de transformación urbanística del suelo urbanizable.

»b) El suelo correspondiente al 30 % del techo en las actuaciones que se realicen en el suelo urbano no consolidado.

»Salvo que el planeamiento territorial o director urbanístico determinen otra cosa, restan exentos de esta obligación mínima los planes de ordenación urbanística municipal de los municipios que por su escasa complejidad urbanística solo distinguen entre suelo urbano y suelo no urbanizable.»

14. Se añade un nuevo apartado c) al artículo 93 del Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado de la manera siguiente:

«c) Se acredite la ordenación detallada de todo el sector, mediante un avance de planeamiento urbanístico derivado que abarque todo el sector y que se desarrolle en subsectores, con el fin de garantizar lo que establece el apartado b de este artículo.

»No obstante, los planes urbanísticos derivados pueden ajustar la ordenación detallada del avance del planeamiento urbanístico derivado de la totalidad del sector.»

15. Se añade un nuevo apartado, el 7, al artículo 98 del Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo, que resta redactado de la manera siguiente:

«7. Cuando la modificación de la figura de planeamiento a la que se refiere el apartado 1 tenga por objeto la construcción de un equipamiento docente o sanitario de titularidad pública, previa declaración de interés general al efecto, no será exigible el mantenimiento de la superficie y funcionalidad de los suelos destinados a equipamientos deportivos.»

16. Se modifican el título y los apartados 1, 2 y 3, y se añade un apartado, el 3.bis, en el artículo 103, del

CVE-DOGC-B-25056101-2025

Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado de la manera siguiente:

«Artículo 103

»Publicidad de los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística

»1. Los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística son públicos. Todo el mundo puede consultarlos en todo momento, informarse de su contenido y obtener copias en el ayuntamiento correspondiente o en el Registro urbanístico de Cataluña.

»2. El Registro urbanístico de Cataluña garantiza la publicidad de los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística en vigor mediante la consulta pública presencial y telemática, en formato interoperable, de los instrumentos que en él están depositados.

»3. La publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* de los acuerdos de aprobación definitiva de los planes urbanísticos adoptados por la Administración de la Generalitat debe incluir el enlace al Registro urbanístico de Cataluña que permita hacer la consulta telemática del contenido de los documentos que conforman el plan, con el fin de facilitar el acceso inmediato al contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

»3 bis. En el plazo máximo de dos meses desde la firmeza en vía administrativa de los instrumentos de gestión urbanística aprobados y de sus modificaciones, los ayuntamientos deben enviar una copia completa del expediente a la Administración de la Generalitat, que tiene que incluir la documentación y los datos en el Registro urbanístico de Cataluña para permitir la consulta telemática, en formato interoperable, del contenido de los documentos que lo conforman y así facilitar el acceso inmediato al contenido de los instrumentos de gestión urbanística correspondientes, garantizando el cumplimiento de la legislación en materia de protección de datos. Por orden del consejero o consejera competente en la materia, deben establecerse los datos genéricos y específicos que los ayuntamientos tienen que enviar al Registro, así como el formato y el protocolo de envío de los datos y de los documentos asociados a los expedientes de planeamiento y de gestión urbanística y la fecha en que tiene que ser operativa esta nueva forma de funcionamiento.

»4. Todo el mundo tiene derecho a ser informado por escrito por el ayuntamiento que corresponda, en el plazo de un mes a contar de la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a una finca o a un sector de suelo, mediante la emisión de certificados de régimen urbanístico. Los titulares del derecho de iniciativa en las actuaciones de urbanización ejercen el derecho de consulta mediante la solicitud de los correspondientes certificados de régimen urbanístico o, en el caso del suelo urbanizable no delimitado, mediante el procedimiento de consulta establecido por el artículo 75.

»5. La publicidad relativa a una urbanización de iniciativa privada debe explicitar la fecha de aprobación definitiva del plan correspondiente y el órgano administrativo que la ha dispuesto, y no puede contener ninguna indicación contradictoria con el contenido de dicho plan.»

17. Se modifica el apartado 3 del artículo 115 del Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado de la manera siguiente:

«3. A efectos de las indemnizaciones que establece la legislación aplicable en el caso de modificaciones o revisiones del planeamiento urbanístico que impidan o alteren la facultad de participar en actuaciones de transformación urbanística, hace falta que los terrenos cuenten con planeamiento derivado en vigor, cuando este es necesario, y, en todo caso, con la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y de reparcelación, cuando sea aplicable este sistema de actuación. El plazo para desarrollar, ejecutar y patrimonializar los derechos urbanísticos se computa, en todo caso, desde la vigencia del planeamiento urbanístico general o derivado que corresponda. En defecto de previsión expresa de plazos de ejecución o que estos no estén vinculados a la aprobación definitiva y entrada en vigor del planeamiento, a efectos indemnizatorios, las modificaciones y revisiones no tienen carácter anticipado si han transcurrido tres años desde la entrada en vigor del planeamiento que prevea el desarrollo o desde que se haya establecido la correspondiente ordenación detallada, siempre que la demora no sea imputable a la Administración.»

18. Se añade un apartado, el 3 ter, al artículo 188 del Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo, con el texto siguiente:

«3 ter. En el procedimiento de solicitud de licencia urbanística se puede solicitar una licencia básica previa cuando se trate de obras de nueva planta, de sustitución o de rehabilitación; en cualquier caso, con la finalidad de promover y construir vivienda de protección pública.

»La obtención de esta licencia básica habilita a la persona interesada a ejecutar las obras que ampara esta licencia, sin perjuicio de que, durante la ejecución, el procedimiento de licencia tiene que continuar hasta que

CVE-DOGC-B-25056101-2025

se obtenga la validación del resto de parámetros urbanísticos necesarios a través de la obtención de la correspondiente licencia urbanística y las autorizaciones que procedan. El plazo máximo de resolución de la licencia básica es de un mes.

»El inicio de la actuación con licencia básica se produce bajo la responsabilidad solidaria de la persona promotora, la constructora y la persona o personas técnicas que integren la dirección de la obra. Esta responsabilidad abarca la conformidad de las obras con la ordenación urbanística aplicable y la adecuación al proyecto presentado.

»La documentación que debe acompañar la solicitud de licencia básica, que en todo caso tiene que incluir un proyecto básico, así como el procedimiento de otorgamiento y denegación, debe regularse en las ordenanzas municipales.

»El plazo de resolución de la licencia urbanística es de un mes desde la concesión de la licencia básica. En caso de denegación de la licencia urbanística, la construcción ejecutada queda sin posibilidad de uso ni funcionamiento, sin perjuicio de las medidas de restablecimiento de la legalidad y sancionadora que correspondan. La concesión de la licencia urbanística habilita para la realización de la totalidad de la ejecución en los términos solicitados en esta.»

19. Se modifica el apartado 1 del artículo 202 del Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo, que resta redactado de la manera siguiente:

«1. Los procedimientos de protección de la legalidad urbanística caducan si, una vez transcurrido el plazo máximo de dieciocho meses para dictar resolución, esta no ha sido dictada y notificada. Este plazo queda suspendido en los supuestos a que se refiere la legislación de procedimiento administrativo común.»

20. Se modifica la disposición adicional vigesimoquinta del Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo, que resta redactada de la manera siguiente:

«Disposición adicional vigesimoquinta

»Urbanizaciones con déficits urbanísticos

»1. El régimen especial que establece esta disposición es aplicable a las urbanizaciones residenciales con déficits urbanísticos implantadas en el territorio entre la entrada en vigor de la Ley del suelo y ordenación urbana, de 12 de mayo de 1956, y la entrada en vigor de la Ley 9/1981, de 18 de noviembre, de protección de la legalidad urbanística, que tengan obras de urbanización pendientes de recepción por parte del ayuntamiento correspondiente.

»2. Las urbanizaciones a que hace referencia el apartado 1 que, de acuerdo con el planeamiento urbanístico vigente a la entrada en vigor de esta disposición, están clasificadas como suelo no urbanizable y que tengan que mantener esta clasificación por el hecho de tratarse de una clasificación reglada o por la inadecuación de los terrenos para el desarrollo urbano, tienen que ser objeto de una regulación por parte de los planes especiales urbanísticos, por los planes de mejoramiento urbano o por los planes especiales urbanísticos de desarrollo que incluya:

»1. La especificación del régimen jurídico aplicable a las parcelas edificadas de acuerdo con la regulación general del suelo no urbanizable, distinguiendo entre las edificaciones implantadas legalmente y las que están en situación asimilada de fuera de ordenación.

»2. La determinación de cuáles son los servicios urbanísticos básicos de los que deben disponer las edificaciones que se pueden mantener en uso y la forma de prestarlos, sea mediante sistemas individuales o mediante la conexión a redes públicas próximas. En todo caso, el coste de estos servicios tiene que ir a cargo de las personas propietarias de las mencionadas edificaciones.

»3. Las urbanizaciones a que hace referencia el apartado 1 que no se encuentren en el supuesto del apartado 2, con independencia de cuál sea la clasificación otorgada por el planeamiento urbanístico vigente a la entrada en vigor de esta disposición, pueden ser clasificadas y reguladas como suelo urbano no consolidado con las siguientes especialidades:

»a) Para clasificar el ámbito como en suelo urbano no consolidado hace falta valorar y justificar las posibilidades de reducción del ámbito de la urbanización a partir de estudiar las posibilidades de concentración de los ámbitos edificables y de la respuesta de las personas propietarias sobre su voluntad de participar en la urbanización. En caso de que esta respuesta dé una distribución irregular de las personas propietarias interesadas en participar en la urbanización, hay que plantearse también las posibilidades de permutas de propiedades y de fórmulas de prestación individual de los servicios básicos para determinadas parcelas con el fin de acotar al máximo las obras de urbanización.

CVE-DOGC-B-25056101-2025

»b) Dentro del ámbito de la urbanización deben efectuarse unas reservas de suelo para destinarlas a sistema urbanístico para los espacios libres en terrenos de menos del 20 % de pendiente y a sistema urbanístico de equipamientos comunitarios de proximidad que, en conjunto, tengan una superficie equivalente a entre 5 y 10 m² por vivienda. El plan debe justificar la reserva que establezca en función de las necesidades del potencial de población, de la capacidad de los equipamientos públicos existentes en el municipio para absorber las mencionadas necesidades y de las posibilidades de reforzar o ampliar estos equipamientos y facilitar el acceso.

»c) Las personas propietarias que forman parte de la urbanización tienen que ceder a la administración competente el suelo libre de cargas de urbanización en que se pueda materializar el 5 % del aprovechamiento urbanístico atribuido al ámbito de actuación, excepto que la urbanización esté consolidada por la edificación en un 50 % o más de su superficie. El suelo obtenido puede ser enajenado por la administración actuante y el producto obtenido debe destinarse a pagar, total o parcialmente, el coste de implantación de los equipamientos dentro del ámbito de actuación o de la ampliación o el reforzamiento de las infraestructuras y los equipamientos externos que tienen que dar servicio en el ámbito.

»d) No tienen la obligación de efectuar reservas para vivienda de protección pública.

»e) se tiene que concretar la forma de prestar los servicios urbanísticos básicos procurando establecer sistemas de abajo coste que reúnan condiciones técnicas homologables.

»f) se pueden efectuar recepciones parciales de las obras de urbanización referidas en determinados ámbitos o infraestructuras.

»4. No obstante lo que establece el apartado 3, cuando se trate de urbanizaciones clasificadas por el planeamiento urbanístico vigente a la entrada en vigor de esta disposición como suelo urbanizable o suelo urbano no consolidado:

»a) Si disponen de proyecto de reparcelación inscrito en el Registro de la Propiedad, no pueden acogerse a las especialidades que establecen los puntos a) y b) del apartado 3.

»b) Si disponen de ordenación detallada, pero no de proyecto de reparcelación inscrito en el Registro de la Propiedad, se puede plantear una reducción de las reservas con destino a los sistemas urbanísticos para espacios libres y de equipamientos comunitarios, dando cumplimiento a lo que establece la especialidad del punto b) del apartado 3. Los suelos anteriormente destinados a dichas reservas deben pasar a clasificarse como suelo no urbanizable.

»c) En caso de que eventualmente se planteen incrementos de techo o de densidad para optimizar la ocupación de suelos con buena posición territorial, los incrementos deben sujetarse al cumplimiento de las exigencias generales establecidas por esta ley para el suelo urbano no consolidado.

»5. En las urbanizaciones a que hace referencia el apartado 1, la depuración y el saneamiento de las aguas residuales domésticas se puede llevar a cabo mediante la conexión a redes públicas próximas o, alternativamente, mediante sistemas autónomos que tienen que ser homologados según las normas técnicas correspondientes y ser de titularidad municipal. El coste de estos sistemas autónomos va a cargo de las personas propietarias en los términos que establece el planeamiento local.

»6. Las cesiones para sistemas urbanísticos pendientes de ser efectuadas se inscriben a favor del ayuntamiento en el Registro de la Propiedad por medio de la documentación que exige la legislación hipotecaria, a partir de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, sin ningún tipo de contraprestación ni de consentimiento por parte del titular registral.»

21. Se modifica la disposición adicional vigesimosexta del Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo, que resta redactada de la manera siguiente:

«Vigesimosexta

»Planes urbanísticos para la implantación de actuaciones declaradas de interés general superior

»1. Los planes directores urbanísticos de delimitación y ordenación de sectores de interés supramunicipal para la ejecución directa de actuaciones de especial relevancia social o económica o de características singulares del artículo 56.1.g) se pueden formular como planes directores urbanísticos para la implantación de actuaciones que el Gobierno declare de interés general superior.

»También se pueden formular como planes urbanísticos para la implantación de actuaciones declaradas de interés general superior por parte del Gobierno los planes directores urbanísticos de delimitación de una o de varias áreas residenciales estratégicas y de las determinaciones necesarias para la ejecución directa de estas actuaciones, que regula el artículo 56.1.f) así como las modificaciones de dichos planes directores urbanísticos.

CVE-DOGC-B-25056101-2025

»A los efectos de lo que establece esta disposición, exclusivamente, una determinada actuación se puede declarar de interés general superior cuando de manera debidamente justificada concurren razones excepcionales de especial relevancia o repercusión territorial, social o económica.

»Estos planes, que tienen la consideración de instrumentos de carácter excepcional, quedan sujetos a la regulación especial contenida en esta disposición.

»2. Además de las determinaciones de ejecución directa que establece el artículo 56, los planes que regula esta disposición tienen que incorporar las siguientes:

»a) La concreción del trazado y las características de las obras de urbanización con el nivel y la documentación propios de un proyecto de urbanización.

»b) La documentación necesaria que permita ejecutar la gestión urbanística integrada del ámbito o ámbitos que se delimiten, por medio del sistema de actuación urbanística que corresponda.

»c) La concreción de los usos o actividades que se tienen que implantar, con el nivel y la documentación que exige la legislación de prevención y control ambiental de las actividades para la obtención de autorización ambiental o licencia ambiental, si procede.

»2 bis. Además de lo que prevé el apartado 2, los planes que regula esta disposición también pueden incorporar la documentación propia del proyecto técnico que exige la legislación sobre ordenación de la edificación para la obtención de licencia urbanística de toda o parte de la edificación prevista en el plan.

»3. La presentación de propuestas para la formulación de los planes regulados en esta disposición corresponde únicamente a los departamentos de la Administración de la Generalitat. El departamento competente en materia de urbanismo tiene que someter la propuesta a la declaración, por parte del Gobierno, del interés general superior de la actuación, con la incorporación de los documentos siguientes:

»a) La memoria justificativa de la actuación, que comprenda las razones de especial relevancia o repercusión territorial, social o económica que motiven la excepcionalidad y conveniencia de formular este tipo de instrumento urbanístico, así como de la viabilidad técnica y económica atendiendo los usos existentes o previstos en el entorno.

»b) La adecuación o vinculación de la actuación en el planeamiento territorial vigente.

»c) Un estudio preliminar de la incidencia ambiental y paisajística de la actuación.

»d) Los planos de emplazamiento y delimitación del ámbito de la actuación.

»e) Los planos básicos de ordenación de la actuación.

»f) Las características principales, la descripción y los planos del edificios y las construcciones de nueva planta que se pretendan construir.

»g) Las características principales y la descripción de los usos y las actividades que se pretendan implantar.

»h) La previsión de disponer de recursos económicos o de obtener financiación adecuada y suficiente para costear las actuaciones propuestas.

»Cuando se trate de un proyecto empresarial designado como estratégico, de acuerdo con el artículo 24 de la Ley 18/2020, del 28 de diciembre, de facilitación de la actividad económica, que requiera un plan urbanístico de acuerdo con lo que establece el apartado primero de esta disposición, no hace falta aportar la documentación a qué hacen referencia las letras a), g) y h), en la medida en que esta haya sido aportada anteriormente durante el procedimiento de designación como proyecto empresarial estratégico.

»El departamento competente en materia de urbanismo tiene que conceder un trámite de audiencia al ayuntamiento del municipio o municipios comprendidos en el ámbito territorial de la actuación propuesta y al Área Metropolitana de Barcelona si el alcance de la propuesta del plan afecta a algún municipio de este ámbito, durante el plazo de un mes, para que se manifiesten con relación a la actuación de interés general superior propuesta.

»El consejero o consejera del departamento competente en materia de urbanismo tiene que elevar la propuesta de formulación del plan al Gobierno, con el informe previo favorable de la Comisión de Territorio de Cataluña sobre la adecuación y compatibilidad de la propuesta con los objetivos, las directrices y las determinaciones del planeamiento territorial, y sobre la ponderación de la concurrencia del interés urbanístico superior de la actuación.

»4. El acuerdo del Gobierno que, si procede, declare el interés general superior de la actuación propuesta debe

CVE-DOGC-B-25056101-2025

tener el contenido siguiente:

»a) Debe apreciar la concurrencia en la actuación propuesta de las razones excepcionales de especial relevancia o repercusión territorial, social o económica que motiven la declaración.

»b) Debe designar el órgano de la Administración de la Generalitat al que se atribuirán funciones de coordinación interdepartamental de todos los documentos que haya que elaborar para la tramitación del planeamiento urbanístico y la ejecución correspondiente, especialmente con respecto a la coordinación de los informes sectoriales de los diversos departamentos y organismos por razón de sus competencias.

»En el caso de los proyectos empresariales estratégicos, el órgano responsable de la coordinación interdepartamental es la Oficina de Gestión Empresarial, como impulsora de la ventanilla única empresarial.

»El acuerdo de declaración del interés público debe publicarse en el *Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya*, debe comunicarse al departamento que haya formulado la propuesta, a la Comisión de Territorio de Cataluña, y debe notificarse a las entidades locales comprendidas en el ámbito.

»5. La formulación, tramitación y aprobación de los planes regulados en esta disposición tienen que sujetarse a lo que establece el título tercero de la ley para los planes directores urbanísticos del artículo 56, con las especificidades reguladas en los apartados siguientes.

»6. La tramitación de los planes que regula esta disposición tiene carácter preferente para la actuación del conjunto de la Administración de la Generalitat.

»Los departamentos y las entidades y organismos que integran el sector público institucional de la Administración de la Generalitat tienen que emitir los informes a que se refiere el artículo 83.3 en el plazo de un mes; en el caso de que una disposición autorice un plazo más largo, no puede ser superior a dos meses.

»7. Los planes que prevean la implantación de actividades que requieran la obtención de la autorización o licencia ambiental de acuerdo con lo que establece la Ley 20/2009, de 4 de julio, de prevención y control ambiental de las actividades, la obtención de esta tiene que llevarse a cabo de acuerdo con lo que establece dicha ley, con las reglas siguientes:

»a) La tramitación y resolución corresponden a los órganos ambientales del departamento competente en materia de medio ambiente, incluidos los supuestos de actividades sujetas a la obtención de la licencia ambiental.

»b) El órgano urbanístico que tramita el plan urbanístico, previamente a la aprobación inicial, tiene que enviar el estudio de impacto ambiental y la documentación del proyecto de actividades incorporada al plan al órgano ambiental competente, el cual llevará a cabo la verificación formal y la suficiencia en los términos del artículo 19 de la ley.

»c) El resultado favorable de la suficiencia y la idoneidad del estudio de impacto ambiental y de la documentación del proyecto de actividad debe comunicarse al órgano urbanístico que tramita el plan urbanístico para continuar los trámites de la aprobación inicial, con indicación de las administraciones públicas y las personas interesadas a quienes hay que dirigir las consultas durante el trámite de información pública.

»d) Los trámites de información pública que establecen los procedimientos de autorización y licencia ambiental tienen que hacerse de manera conjunta con el trámite de información pública que regula el artículo 86 *bis*.3, junto con las consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas que haya indicado el órgano ambiental, y deben solicitarse los informes que establecen los procedimientos correspondientes y los otros informes preceptivos que, atendiendo la naturaleza de la actividad, haya indicado el órgano ambiental.

»La participación de los municipios en la tramitación ambiental queda integrada en el trámite de información pública y de consulta que sigue a la aprobación inicial de los planes directores urbanísticos.

»e) Una vez hechos los trámites anteriores, el órgano competente en la tramitación del plan debe remitir el resultado al órgano ambiental, con las modificaciones introducidas en la documentación, si procede, para que continúe la tramitación del procedimiento de obtención de la autorización o la licencia ambiental que corresponda.

»f) La resolución del procedimiento de obtención de la autorización o la licencia ambiental que regula este apartado debe dictarse y notificarse en el plazo de tres meses a contar de la finalización del trámite de información pública conjunto a que hace referencia la letra c).

»Mientras, la tramitación urbanística de la aprobación del plan queda en suspenso hasta que se envíen las actuaciones hechas al órgano que haya aprobado inicialmente el plan, para la reanudación del procedimiento

CVE-DOGC-B-25056101-2025

de aprobación.

»g) En el supuesto de que el órgano ambiental competente deniegue la autorización o la licencia ambiental, o dicte cualquier otra resolución que impida la continuación, tiene que impedirse la tramitación del plan respecto de las determinaciones de los edificios de nueva planta y la implantación de las actividades proyectadas.

»En estos casos, la entidad que ha formulado el plan puede presentar nuevamente la documentación exigida para iniciar un nuevo trámite de obtención de autorización ambiental o licencia ambiental, que dará lugar, si procede, a un nuevo trámite de información pública y de consultas.

»8. Las modificaciones de los planes regulados en esta disposición deben tramitarse de acuerdo con lo que establecen los artículos 96 y siguientes de esta ley, con las especificidades siguientes:

»a) Las modificaciones que afecten a las determinaciones del sistema de actuación urbanística, instrumento de gestión urbanística y proyecto de urbanización, se sujetan a la regulación del procedimiento de aprobación correspondiente contenida en el título cuarto.

»b) Las modificaciones que afecten a las determinaciones relativas a la ejecución de las edificaciones y construcciones de nueva planta se sujetan a la regulación establecida en su normativa reguladora, y corresponde la aprobación a la administración actuante.

»c) Las modificaciones que afecten a las determinaciones relativas a la implantación de las actividades proyectadas se sujetan a la regulación establecida en su normativa reguladora y corresponde la aprobación al órgano ambiental competente, si se refieren a actividades en régimen de autorización o licencia ambiental, o a la administración actuando en el resto de los casos.

»d) A cualquier otra modificación diferente de las anteriores que afecte a las determinaciones reguladas en la legislación sectorial se le aplica el régimen de modificación que establece esta.

»9. Además de los efectos que establece el artículo 106, la aprobación de los planes que regula esta disposición implica las cuestiones siguientes:

»a) La ejecución de la gestión urbanística integrada del ámbito o ámbitos delimitados por los planes tiene los efectos jurídicos y económicos que correspondan en función del sistema de gestión considerado, de acuerdo con lo que establece el título cuarto.

»b) La obligación y el interés inmediato de la ejecución de las obras de urbanización básicas y, en caso de que se haya incorporado la documentación propia del proyecto técnico de toda o parte de la edificación prevista en el plan, también la obligación de la edificación de los solares resultantes para los que se haya concretado la edificación.

»c) La urbanización de los terrenos y, en caso de que se haya incorporado la documentación propia del proyecto técnico de toda o parte de la edificación prevista en el plan, la construcción de las edificaciones de nueva planta y la implantación de los usos y las actividades proyectadas, que tienen que llevarse a cabo con sujeción a las determinaciones y el programa temporal o plan de etapas previstos en la documentación de los planes, sin que haya que disponer de ningún otro título urbanístico habilitante.

»En todo caso, si para la ejecución de las obras de urbanización y de edificación o para el inicio de los usos o de las actividades proyectadas, la legislación sectorial exige la obtención de otras autorizaciones o licencias, hay que promover la obtención previamente al inicio.

»El inicio de las obras de edificación y el inicio de los usos y las actividades que establece el plan deben comunicarse previamente al ayuntamiento correspondiente.

»d) La vigencia y los efectos de la autorización o la licencia ambiental otorgada para la implantación de las actividades proyectadas, siempre que esta sea requerida por la Ley 20/2009, del 4 de julio, de prevención y control ambiental de las actividades, y también el inicio y el régimen de control correspondientes, se sujeta a las determinaciones de la legislación sectorial aplicable, y corresponde a los órganos ambientales competentes el ejercicio de las potestades que tienen atribuidas legalmente.

»e) Es aplicable el régimen de declaración de incumplimiento de las obligaciones de urbanizar o de edificar y los efectos que regulan, respectivamente, los artículos 150 y 151.

»10. La ejecución de los planes que regula esta disposición corresponde a la administración actuante, que ejerce las potestades que la legislación urbanística atribuye con relación a la gestión, la intervención en la edificación y uso del suelo y la protección de la legalidad, con la asistencia del departamento competente en materia de urbanismo, cuando no intervenga como administración actuante, y en coordinación con el resto de administraciones que tengan que intervenir en cumplimiento de la legislación sectorial aplicable.

CVE-DOGC-B-25056101-2025

»No obstante, la ejecución de la actuación urbanística se puede complementar con la formalización de convenios interadministrativos entre el departamento competente en materia de urbanismo, el municipio o municipios comprendidos en el ámbito del plan y la administración actuante, si es diferente de los anteriores.

»11. La aprobación definitiva de los planes regulados por esta disposición supone la generación, como carga de urbanización, de un canon urbanístico a favor del municipio o municipios comprendidos en su ámbito, en contraprestación por el carácter inmediatamente ejecutivo con relación a la construcción de edificaciones de nueva planta sin necesidad de disponer de otros títulos urbanísticos habilitantes, con las características siguientes:

»a) El canon es del 2 % sobre el importe constituido por el coste real y efectivo de la construcción proyectada en el plan que sea objeto de ejecución directa.

»b) El canon se genera en el momento de iniciarse las obras de edificación correspondientes sobre la base del importe del presupuesto de ejecución material, con la comunicación previa a que hace referencia la letra c) del apartado 9.

»c) La gestión y la recaudación del canon corresponden al municipio.

»d) Los recursos obtenidos por medio de este canon tienen que destinarse a los municipios.

»12. Sin perjuicio de los plazos regulados en esta disposición, en el caso de los proyectos empresariales estratégicos es aplicable el artículo 47 del Decreto 131/2022, del 5 de julio, del Reglamento de la Ley de facilitación de la actividad económica, que permite la tramitación preferente y urgente por parte de las administraciones públicas afectadas con el fin de reducir los plazos e imposibilitar las prórrogas.»

22. Se añade una disposición transitoria, la vigesimosegunda, al Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactada de la manera siguiente:

«Vigesimosegunda

»Plazo de disolución de los consorcios urbanísticos para la ejecución de las áreas residenciales estratégicas

»Los consorcios urbanísticos constituidos entre el Instituto Catalán del Suelo y los ayuntamientos para la ejecución de las áreas residenciales estratégicas tienen que disolverse en el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor de esta disposición transitoria. La disolución del consorcio comporta las correspondientes compensaciones económicas entre sus miembros con respecto a los gastos sufragados hasta la fecha, tanto para la modificación de planeamiento como para la gestión del área residencial estratégica.»

23. Se añade una nueva disposición transitoria, la vigesimotercera, al Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactada de la manera siguiente:

«Vigesimotercera

»La reducción prevista en el artículo 43.2 se aplica a las actuaciones que, en el momento de su entrada en vigor no dispongan de un instrumento de planeamiento aprobado inicialmente que regule la ordenación detallada.»

Artículo 4

Modificación del Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo

1. Se modifica el apartado 1, la letra d) del apartado 2 y el apartado 3 del artículo 17 del Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo, que queda redactado de la manera siguiente:

«Artículo 17

»Publicidad de los instrumentos urbanísticos

»1. Los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanísticos vigentes son públicos y cualquier persona puede consultarlos en todo momento, informarse de su contenido y solicitar la obtención de copias al ayuntamiento correspondiente o al Registro urbanístico de Cataluña.

»2. A los efectos de lo que establece el apartado anterior, los ayuntamientos:

»a) Tienen que tener un ejemplar completo y debidamente diligenciado de cada uno de los instrumentos de

CVE-DOGC-B-25056101-2025

planeamiento y gestión urbanísticos vigentes a disposición del público durante el horario de oficina.

»b) Tienen que facilitar copias de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos vigentes a quien las solicite.

»c) Tienen que adoptar las medidas organizativas necesarias para garantizar que se atiendan las solicitudes de información que pueda formular cualquier persona, por escrito o por medio de consulta verbal, sobre las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos vigentes.

»d) Tienen que promover la posibilidad de consultar los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos por medios telemáticos y en un formato interoperable.

»3. Los ayuntamientos tienen que garantizar la consulta por medios telemáticos, como mínimo, de la memoria, de las normas urbanísticas y de los planos de ordenación de los instrumentos de planeamiento municipal, general y derivado, y de la memoria, planos y otros documentos de los instrumentos de gestión urbanística, vigentes en su ámbito territorial, garantizando el cumplimiento de la legislación de protección de datos. La consulta por medios telemáticos también debe permitir el acceso a los datos genéricos y específicos del expediente.»

2. Se modifica el artículo 18 del Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo, que resta redactado de la manera siguiente:

«Artículo 18

»Registro urbanístico de Cataluña

»1. El Registro urbanístico de Cataluña tiene por objeto garantizar la publicidad de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística en vigor y tiene que permitir la consulta pública de estos instrumentos tanto de forma presencial como por medios telemáticos y en formato interoperable.

»2. El Registro depende del Departamento competente en materia de urbanismo y corresponde a las comisiones territoriales de urbanismo la recopilación, el depósito y el tratamiento de los documentos y datos que lo integran relativos en su ámbito territorial, y facilitar la consulta de forma presencial de estos documentos.

»3. Debe incorporarse al Registro un ejemplar completo de todos los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística vigentes en el ámbito de Cataluña, incluidos los planes urbanísticos derivados y los instrumentos de gestión urbanística aprobados definitivamente por los ayuntamientos, garantizando el formato interoperable de la información y el cumplimiento de la legislación de protección de datos.

»4. El Registro urbanístico de Cataluña debe garantizar el acceso telemático en formato interoperable, como mínimo, a la memoria, a las normas urbanísticas y a los planos de ordenación que integran los instrumentos de planeamiento en vigor. A estos efectos, la documentación que tiene que entregarse a los órganos de la Generalitat para la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico debe incorporar, además del expediente completo en formato papel, como mínimo el texto de la memoria, las normas urbanísticas, los planos de ordenación y los datos genéricos y específicos en soporte informático, de acuerdo con los requerimientos técnicos que el departamento competente en materia de urbanismo establece.

»5. También a estos efectos, en el caso de planes derivados aprobados definitivamente por los ayuntamientos, la documentación que hay que entregar a las comisiones territoriales de urbanismo en cumplimiento del artículo 86 de la Ley de urbanismo debe incorporar, además del instrumento de planeamiento completo en formato papel, como mínimo, el texto de la memoria, las normas urbanísticas, los planos de ordenación y los datos genéricos y específicos en soporte informático, de acuerdo con los requerimientos técnicos que el departamento competente en materia de urbanismo establece.

»5 bis. En el plazo máximo de dos meses desde la firmeza en vía administrativa de los instrumentos de gestión urbanística aprobados y de sus modificaciones, los ayuntamientos deben enviar una copia completa del expediente a la Administración de la Generalitat que tiene que incluir la documentación y los datos en el Registro urbanístico de Cataluña que permita la consulta telemática, en formato interoperable, del contenido de los documentos que lo conforman, con el fin de facilitar el acceso inmediato al contenido de los instrumentos de gestión urbanística correspondientes. A estos efectos, la documentación que debe entregarse tiene que incorporar, además del expediente completo en formato papel, como mínimo, el texto de la memoria, planos y otros documentos de los instrumentos de gestión urbanística y los datos genéricos y específicos, en soporte informático, de acuerdo con los requerimientos técnicos que el departamento competente en materia de urbanismo establece, que tienen que garantizar el cumplimiento de la legislación de protección de datos. Esta nueva manera de funcionar será operativa en la fecha que establezca el departamento competente en materia de urbanismo.

CVE-DOGC-B-25056101-2025

»6. Cualquier persona puede consultar los documentos contenidos en el Registro urbanístico de Cataluña y solicitar la obtención de copias.»

Artículo 5

Modificación de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda

1. Se añade un párrafo al apartado 2 del artículo 15 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, con el texto siguiente:

«En la transmisión de viviendas en zonas declaradas mercado residencial tensionado, la Administración de la Generalitat puede ejercer el derecho de tanteo y retracto en estos ámbitos.»

2. Se añade la letra c) al apartado 1 del artículo 79 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, con el texto siguiente:

«c) Que así lo establezcan programas específicos de fomento del acceso a la vivienda y de la rehabilitación.»

3. Se modifica el apartado 1 del artículo 83 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, que queda redactado de la manera siguiente:

«1. Las viviendas con protección oficial se sujetan al régimen de precios de venta y de rentas que corresponde abonar a los usuarios como máximo, determinados de acuerdo con los artículos del 83 *bis* al 83 *ter* o los que establezcan, en su caso, los programas específicos de fomento del acceso a la vivienda y de la rehabilitación.»

4. Se modifica el apartado 9 del artículo 95 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, que queda redactado de la manera siguiente:

«La inscripción en el Registro de solicitantes de vivienda con protección oficial caduca en el plazo de dos años, a menos que sea renovada antes del transcurso de este plazo mediante la presentación de una declaración responsable sobre el cumplimiento de los requisitos exigidos.»

5. Se añade un apartado, el 4, al artículo 101 *bis* de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, con el texto siguiente:

«4. En el supuesto de que se describe en el segundo párrafo del apartado 1 y en el caso de las primeras adjudicaciones del apartado 2, los promotores pueden optar por hacer un procedimiento de adjudicación al que se puedan presentar las personas inscritas en el Registro de solicitantes de viviendas con protección oficial que estén interesadas en la promoción concreta de que se trate. En este supuesto, tienen prioridad en la adjudicación de las viviendas las personas presentadas inscritas en el mencionado Registro con más antigüedad de la inscripción. Las personas inscritas que, a pesar de cumplir los requisitos establecidos en el anuncio, no participen en el procedimiento, causan baja del registro salvo en los casos en que se acredite que la vivienda o las condiciones de contratación no son adecuadas para la unidad de convivencia.»

6. Se modifica la letra f) del apartado 1 del artículo 124 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, que queda redactada de la manera siguiente:

«f) Negarse a suministrar datos a la Administración, obstruir o no facilitar las funciones de información, control o inspección, o incumplir las obligaciones de comunicación, en tiempo y forma, de los datos que tienen que ser objeto de inscripción en el Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante y en el Registro de personas grandes tenedoras de vivienda.»

7. Se modifica la Disposición adicional vigesimoséptima de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, que resta redactada de la manera siguiente:

«1. Se crea el Registro de personas grandes tenedoras de vivienda, con carácter administrativo, que depende de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, en el que deben inscribirse las personas jurídicas que sean grandes tenedoras de acuerdo con lo que establece el artículo 5 de la Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética, y las personas que, de acuerdo con el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, tengan la consideración de grandes tenedoras.

»2. Las personas a las que hace referencia el apartado anterior, desde el momento en que se cumplan los requisitos que originan la obligación de inscribirse en el Registro, deben comunicar a la Agencia de la Vivienda de Cataluña su condición de grandes tenedoras, así como el número de viviendas de que son titulares, sin perjuicio de que cuando entre en vigor el reglamento que regule el funcionamiento del Registro, deban llevar a cabo esta inscripción, de acuerdo con la forma, los datos y los plazos que determine el reglamento.

CVE-DOGC-B-25056101-2025

»3. La Agencia de la Vivienda de Cataluña tiene que colaborar con los entes locales, comarcales y supramunicipales y con la Administración de justicia para facilitar la consulta de los datos recogidos.»

Artículo 6

Modificación del Decreto ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria

1. Se añade un apartado 2 al artículo 2 del Decreto ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria, con el texto siguiente:

«2. También están sujetos al derecho de tanteo y retracto de la Administración de la Generalitat:

«1. La transmisión de cualquier vivienda situada en una zona declarada mercado residencial tensionado que sea propiedad de un gran tenedor persona jurídica que esté inscrito en el Registro de personas grandes tenedoras de vivienda, de acuerdo con lo que establece la disposición adicional vigesimoséptima de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, o de acuerdo con lo que establece el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Este derecho de adquisición preferente afecta la primera transmisión y las posteriores de las viviendas durante la vigencia de este Decreto ley.

»No están sujetas al tanteo y retracto que establece el párrafo anterior las transmisiones de viviendas de nueva construcción que se hagan a personas físicas para su uso propio.

»2. La adjudicación de cualquier vivienda que provenga de una subasta administrativa o judicial.»

2. Se añade la letra h) al apartado 3 del artículo 2 del Decreto Ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria, con el texto siguiente:

«h) La Administración de la Generalitat de Catalunya no ejerce el derecho de tanteo en el caso de adquisiciones de viviendas por parte de personas físicas que cumplan los siguientes requisitos y que declaren acogerse a esta excepción:

»1. Que estén inscritas en el Registro de solicitantes de vivienda con protección oficial.

»2. Que se comprometan a solicitar, en el plazo de 1 mes desde la fecha de adquisición de la vivienda, la calificación de la vivienda como vivienda con protección oficial de régimen general o figura equivalente existente y con carácter permanente.

»3. Que se comprometan a destinar la vivienda que adquieran a vivienda habitual y permanente durante un periodo mínimo de 10 años, a contar desde la fecha de adquisición.

El incumplimiento de los compromisos de los apartados 2 y 3 comporta el ejercicio del derecho de retracto por parte de la Generalitat de Catalunya, en los términos que establece la letra e) de este artículo.»

3. Se añade el apartado 4 al artículo 2 del Decreto Ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria, con el texto siguiente:

«4. Todas las viviendas adquiridas mediante el ejercicio del derecho de tanteo y retracto establecido en este artículo tienen que calificarse de forma permanente como viviendas con protección oficial de régimen general o figura equivalente existente, aunque superen los precios máximos establecidos para la correspondiente tipología de viviendas con protección oficial.

El precio máximo de estas viviendas en sucesivas transmisiones es el precio establecido en la escritura pública de adquisición de la vivienda, incrementado con la variación interanual del índice de precios al consumo calculada en función de las medias anuales del conjunto del Estado, entre el año de la calificación y el año de la formalización del contrato.

Este sistema de fijación de los precios se aplica también al supuesto que establece el apartado 3.h) de este artículo.»

4. Se añade un apartado 3 a la disposición transitoria única del Decreto ley 1/2015, con el texto siguiente:

«3. Mientras no entre en vigor el Decreto regulador que tiene que desplegar el Registro de personas grandes tenedoras de vivienda, las personas jurídicas que quieran transmitir viviendas situadas en una zona declarada

CVE-DOGC-B-25056101-2025

mercado residencial tensionado, de acuerdo con lo que establece el artículo 2.2 de este Decreto ley, deben acreditar mediante certificación registral el número de viviendas de que son propietarias en el momento de formalizar la escritura de compraventa. Esta certificación debe testimoniarse en el título.»

Artículo 7

Modificación de la Ley 11/2022, de 29 de diciembre, de mejoramiento urbano, ambiental y social de los barrios y las villas

1. Se modifica el apartado 3 del artículo 1 de la Ley 11/2022, del 29 de diciembre, de mejoramiento urbano, ambiental y social de los barrios y las villas, que queda redactado de la manera siguiente:

«3. El Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial tiene que contribuir a evitar el riesgo de fractura social y a hacer frente a la crisis ambiental por medio de la mejora de las condiciones de vida de la población en los barrios, villas y áreas urbanas que sufren déficits urbanísticos, baja calidad de la edificación, falta de equipamientos y servicios, dificultades de accesibilidad, riesgos ambientales, exposición grave a los efectos de la emergencia climática, alta vulnerabilidad social y riesgos de exclusión.»

2. Se modifica el apartado 3 del artículo 9 de la Ley 11/2022, de 29 de diciembre, de mejoramiento urbano, ambiental y social de los barrios y las villas, que resta redactado de la manera siguiente:

«3. Cada una de las actuaciones financiadas debe ejecutarse en un plazo máximo de cinco años a contar de la fecha de otorgamiento de la financiación. Este plazo puede ampliarse a ocho años, siempre que al cabo de cuatro años desde el otorgamiento de la financiación se haya ejecutado el 50 % del presupuesto global incluido en el programa memoria de intervención integral.»

3. Se modifica la letra f) del apartado 3 del artículo 17 de la Ley 11/2022, de 29 de diciembre, de mejoramiento urbano, ambiental y social de los barrios y las villas, que queda redactada de la manera siguiente:

«f) El modelo de gobernanza propuesto, que explicita tanto la distribución de tareas y responsabilidades entre los miembros del partenariado público-comunitario, si hay, como la relación con las diversas administraciones públicas implicadas y otros agentes económicos y sociales.»

4. Se modifica el apartado 1 del artículo 20 de la Ley 11/2022, de 29 de diciembre, de mejoramiento urbano, ambiental y social de los barrios y las villas, que resta redactado de la manera siguiente:

«1. La contribución del Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial a la ejecución de los proyectos que han obtenido financiación se establece en cada caso y tiene que representar como mínimo el 50 % y como máximo el 75 % del presupuesto global del proyecto, si bien excepcionalmente puede llegar al 90 %, de acuerdo con los criterios que determine la convocatoria correspondiente.»

5. Se modifica el apartado 2 del artículo 22 de la Ley 11/2022, de 29 de diciembre, de mejoramiento urbano, ambiental y social de los barrios y las villas, que queda redactado de la manera siguiente:

«2. El censo enfitéutico no puede tener una duración superior a diez años. El importe que debe ser resarcido en caso de transmisión no puede ser superior a la inversión efectuada sobre el inmueble afectado con cargo al Fondo. Este importe se reduce progresivamente en función del tiempo que quede del plazo de duración establecido.»

6. Se modifica el apartado 3 del artículo 25 de la Ley 11/2022, de 29 de diciembre, de mejoramiento urbano, ambiental y social de los barrios y las villas, que queda redactado de la manera siguiente:

«3. Para garantizar que se alcanzan los objetivos de relevancia, eficiencia y efectividad en la asignación y el uso de los recursos públicos y también de transparencia y rendición de cuentas, debe elaborarse un plan de evaluación de las actuaciones que incluya las evaluaciones *ex ante*, *in itinere* y *ex post* que tienen que hacerse en los diversos momentos del proyecto. El departamento competente en materia de actuaciones de fomento del programa de barrios y áreas urbanas de atención especial debe aprobar el plan de evaluación.»

Artículo 8

Modificación del Decreto ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda

CVE-DOGC-B-25056101-2025

1. Se modifica el apartado 1 de la disposición transitoria quinta *bis* del Decreto ley 17/2019, de 23 de diciembre, añadida por el Decreto ley 50/2020, de 9 de diciembre, que queda redactada de la manera siguiente:

«Quinta *bis*

»Precios máximos de venta y de rentas de acuerdo con el régimen anterior

»1. Cuando, de conformidad con la disposición transitoria quinta, es aplicable el sistema de determinación de los precios máximos de venta y de rentas de acuerdo con el régimen anterior, las viviendas con protección oficial se sujetan a los precios y a las rentas máximos por metro cuadrado de superficie útil siguientes:

Régimen	Venta (€/m ²)		Alquiler/cesión de uso (€/m ²)	
	Vivienda	Anexos	Vivienda	Anexos
Régimen general	2.836,59	1.418,29	10,65	5,33
Régimen especial	2.493,10	1.246,55	9,35	4,67
Precio concertado	3.001,68	1.200,67	10,65	4,26

Artículo 9

Modificación de la Ley 12/2017, de 6 de julio, de la arquitectura

1. Se añade un apartado, el 4, al artículo 12 de la Ley 12/2017, de 6 de julio, de la arquitectura, que resta redactado de la manera siguiente:

«4. Quedan exentos de las especificidades que determina este capítulo los contratos a que hace referencia el apartado 1 cuando se trate de proyectos vinculados a viviendas de protección pública.»

Artículo 10

Modificación del Decreto ley 1/2009, de 22 de diciembre, de ordenación de los equipamientos comerciales.

1. Se añaden dos nuevas letras, la k) y la l), al artículo 5 del Decreto ley 1/2009, de 22 de diciembre, de ordenación de los equipamientos comerciales, que queda redactado de la manera siguiente:

«k) Usos residenciales: el uso residencial de renta libre y vivienda protegida en cualquier modalidad; el sistema urbanístico de viviendas dotacionales públicas, alojamiento dotacional (también el de iniciativa privada) y alojamiento con espacios comunes complementarios (públicos privados).

»l) Ordenación detallada: incluye, como mínimo, el régimen urbanístico del suelo y las zonas y sistemas, con sus normas específicas. Las zonas deben contener los parámetros de ordenación, las condiciones de ordenación y edificación, las condiciones de los usos y el techo por usos de cada zona. Los sistemas deben contener el tipo, el ámbito, el objeto, el uso general y complementario, la titularidad, el sistema de ordenación, la ocupación y las condiciones de ordenación de la edificación.»

2. Se modifica el segundo apartado del artículo 7 del Decreto ley 1/2009, de 22 de diciembre, de ordenación de los equipamientos comerciales, que resta redactado de la manera siguiente:

«2. A los efectos de este artículo:

»a) Se entiende por *áreas residenciales* el conjunto de zonas y sistemas en suelo urbano o en sectores en suelo urbanizable con planeamiento urbanístico con ordenación detallada aprobada y vigente, siempre que configure una ordenación unitaria que dé continuidad al conjunto del tejido urbano residencial.

»b) Se entiende que el uso residencial es dominante cuando el techo de los usos residenciales, tanto privado como público, representa más del 50 % del techo total del aprovechamiento privado.

»c) Se interpreta que hay continuidad cuando se produce la contigüidad entre frentes de parcelación, vinculada

CVE-DOGC-B-25056101-2025

a la confrontación de ordenaciones adyacentes apoyadas en un mismo vial.»

Disposición transitoria

Disposición aplicable hasta la adaptación del Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda

Primera

Hasta la adaptación del Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda, a las modificaciones introducidas por los artículos 5 y 6 de este Decreto ley, son aplicables las disposiciones siguientes a las calificaciones de las viviendas con protección oficial:

1. Las características de las viviendas con protección oficial establecidas en el artículo 44 del Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda, no son aplicables a las viviendas existentes que se califiquen, por el ejercicio del derecho de tanteo y retracto o de acuerdo con programas específicos de fomento del acceso a la vivienda y de la rehabilitación, que deben regirse por las condiciones que prevén estos programas.

2. En el supuesto de solicitudes de calificación definitiva de viviendas con protección oficial de viviendas existentes con cédula de habitabilidad vigente que se califiquen de acuerdo con programas específicos de fomento en el acceso a la vivienda y la rehabilitación, la documentación a adjuntar es la siguiente:

a) Documento acreditativo de la titularidad de las viviendas y de la inexistencia de cargas y gravámenes que impidan su uso.

b) Número de identificación de la cédula de habitabilidad.

Segunda

Hasta la adaptación del Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda, al nuevo sistema de determinación de precios de venta y rentas máximos, son aplicables las disposiciones siguientes:

1. A los efectos de determinar los ingresos máximos de las personas solicitantes que accedan a las viviendas con protección oficial calificadas de acuerdo con el sistema de precios que establece la disposición transitoria quinta del Decreto ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, los ingresos de las unidades familiares o unidades de convivencia deben ponderarse con los coeficientes C (composición de la unidad) en función de los miembros de la unidad y el coeficiente U (ubicación) de la zona A que establece el artículo 4.2 del Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda.

2. El precio de venta del suelo urbanizado calificado urbanísticamente para la construcción de viviendas con protección oficial no puede superar el 20 % del precio de venta por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas con protección oficial de régimen general o régimen especial, vigente en el momento de la transmisión.

3. El precio máximo de transmisión del derecho de superficie de una vivienda con protección oficial es del 85 % del precio máximo de venta.

Disposición derogatoria

Quedan derogadas las disposiciones siguientes:

El artículo 97 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

El capítulo III del Decreto 106/3009, de 19 de mayo, por el que se regulan el Registro de solicitantes de viviendas con protección oficial de Cataluña y los procedimientos de adjudicación de las viviendas con protección oficial.

El apartado 2 del artículo 49 de la Ley 5/2017, de 28 de marzo, con efectos de la entrada en vigor de la

CVE-DOGC-B-25056101-2025

modificación del artículo 24 de la misma Ley 5/2017, efectuada por el artículo 27 de esta Ley de medidas.

El apartado 6 del artículo 18 de la Ley 12/2027, del 6 de julio, de la arquitectura.

La ley 3/2009, de 10 de marzo, de regularización y mejora de urbanizaciones con déficits urbanísticos, y la orden PTO/82/2010, de 19 de febrero, por la que se aprueban las bases reguladoras de los ayuntamientos de Cataluña para la financiación de la ejecución de las obras de ejecución previstos en el capítulo IV de la Ley 3/2009, del 10 de marzo, de regularización y mejora de urbanizaciones con déficits urbanísticos.

El artículo 28 del Decreto 305/2006, del 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Urbanismo.

Disposición final primera

Mantenimiento del rango reglamentario

Las modificaciones hechas al Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo, mantienen el rango reglamentario de decreto a efectos de despliegue, modificación y derogación.

Disposición final segunda

Entrada en vigor

Este Decreto ley entra en vigor el día siguiente de haber sido publicado en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

Barcelona, 25 de febrero de 2025

Salvador Illa i Roca

Presidente de la Generalitat de Catalunya

Sílvia Paneque i Sureda

Consejera de Territorio, Vivienda y Transición Ecológica

(25.056.101)