



# Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme

Direcció General d'Ordenació Territorial, Urbanisme i Arquitectura

Direcció General d'Habitatge

Gener 2026



Generalitat  
de Catalunya

El Govern de  
*Tothom*

1

---

# **TRANSPARÈNCIA I PUBLICITAT DELS INSTRUMENTS DE PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA**

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

### Article 8. apartat 5 lletres b) i d), i l'apartat 6

art. 3.1

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

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

«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**.»

Garantir el dret a la transparència i a la informació pública, també per als instruments de gestió urbanística, i que ho sigui en format interoperable.

Modificació ja introduïda en el Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer.

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

**Article 103, modifiquen el títol i els apartats 1, 2 i 3**

**art. 3.20**

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

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

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

»3. La publicació en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya dels acords d'aprovació definitiva dels plans urbanístics adoptats per l'Administració de la Generalitat ha d'incloure 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.

Millores en la transparència i l'accés a la informació pública en matèria urbanística.

Apartats modificats pel Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer.

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

### Article 103, s'afegeix l'apartat 3 bis

art. 3.20

»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.»

Millores en la transparència i l'accés a la informació pública en matèria urbanística.

Canvis respecte del redactat introduït pel Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer, per tal de millorar-ne la claredat, la coherència normativa i la precisió formal.

## Modificació del Reglament de la Llei d'urbanisme

### Article 17, apartat 1, apartat 2 lletra d) i apartat 3

#### art. 4.1

«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.»

«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.»

Correccions lingüístiques menors.

Apartats ja modificats pel Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer.

## Modificació del Reglament de la Llei d'urbanisme

### Article 18

art. 4.2

«Article 18. Registre urbanístic de Catalunya

»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**.

Canvis menors terminològics, formals i de precisió.

Article modificat pel Decret llei 2/2025, de 25 de febrer.

# Modificació del Reglament de la Llei d'urbanisme

## Article 18

art. 4.2

»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 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.

Canvi menor de precisió.

Article modificat pel Decret  
lleí 2/2025, de 25 de febrer.

# 2

---

## **SIMPLIFICACIÓ I AGILITZACIÓ ADMINISTRATIVA**

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

### Article 23. Apartat 1, lletra b)

art. 3.5

«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.**»

Incorporació del supòsit derivat de la modificació de l'art. 157.3 TRLU en la gestió de les AREs.

Modificació ja introduïda en el Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer.

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

### Article 157, apartat 3

«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.**»

**art. 3.22**

Mesura de simplificació del sector públic institucional.

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

### S'afegeix disposició transitòria vint-i-dosena

art. 3.29

#### «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.»

Simplificació del sector públic institucional.

Reforç de la seguretat jurídica.

Mesura ja introduïda pel Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer.

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

### Article 93, lletra c

art. 3.18

«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.»

Canvi menor en la referència a la lletra b.

Aquest apartat c) es va introduir en el Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer.

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

## Disposició adicional vint-i-sisena

art. 3.26

«Vint-i-sisena. **Plans urbanístics per a la implantació d'actuacions declarades d'interès general superior**

»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.

Simplificació i millora de la tècnica normativa.

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

### Disposició adicional vint-i-sisena

art. 3.26

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

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

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

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

»2 bis. 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.

En l'apartat 2 bis, reordenació i clarificació sistemàtica (sense canvis en el contingut).

**Disposició adicional vint-i-sisena**

**art. 3.26**

»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.

Sense canvis respecte de la regulació anterior.

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

### Disposició adicional vint-i-sisena

art. 3.26

- »e) Els plànols bàsics d'ordenació de l'actuació.
- »f) Les característiques principals, la descripció i els plànols dels edificis i les construccions de nova planta que es pretenguin construir.
- »g) Les característiques principals i la descripció dels usos i les activitats que es pretenguin implantar.
- »h) La previsió de disposar de recursos econòmics o d'obtenir finançament adequat i suficient per a costejar les actuacions proposades.
- »Quan es tracti d'un **projecte empresarial designat com a estratègic**, d'acord amb l'article 24 de la Llei 18/2020, del 28 de desembre, de facilitació de l'activitat econòmica, que requereixi un pla urbanístic d'acord amb el que estableix l'apartat 1 d'aquesta disposició, no cal aportar la documentació a què fan referència les lletres a, g i h, en la mesura que aquesta hagi estat aportada anteriorment durant el procediment de designació com a projecte empresarial estratègic.

Sense canvis respecte de la regulació anterior.

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

### Disposició adicional vint-i-sisena

art. 3.26

»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.

Canvi menor en la redacció.

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

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

### Disposició adicional vint-i-sisena

art. 3.26

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

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

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

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

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

Canvi terminològic per millora de la tècnica normativa.

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

### Disposició addicional vint-i-sisena

art. 3.26

»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.

Canvis menors per millora de la tècnica normativa.

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

### Disposició addicional vint-i-sisena

art. 3.26

»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.

Sense canvis respecte de la regulació anterior.

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

### Disposició addicional vint-i-sisena

art. 3.26

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

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

Sense canvis respecte de la regulació anterior.

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

### Disposició addicional vint-i-sisena

art. 3.26

»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.

Sense canvis respecte de la regulació anterior.

»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.

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

### Disposició adicional vint-i-sisena

art. 3.26

»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.

Sense canvis respecte de la regulació anterior.

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

### Disposició adicional vint-i-sisena

art. 3.26

»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 temporal o pla d'etapes previstos en la documentació dels plans, sense que calgui disposar de cap altre títol urbanístic habilitant.

En l'apartat 9.c), canvi menor per la unificació terminològica.

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

### Disposició adicional vint-i-sisena

art. 3.26

»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.

Sense canvis respecte de la regulació anterior.

»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.

Sense canvis respecte de la regulació anterior.

»11. **L'aprovació definitiva** dels plans regulats per aquesta disposició suposa la generació, com a càrrega d'urbanització, **d'un cànon urbanístic a favor del municipi o municipis** compresos en llur àmbit, en contraprestació pel caràcter immediatament executiu **amb relació a la construcció d'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.

»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**.

Canvi menor per la unificació terminològica.

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

### Disposició adicional vint-i-sisena

art. 3.26

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

»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.»

Sense canvis respecte de la regulació anterior.

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

### Article 188, s'afegeix l'apartat 6

art. 3.23

«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 **assumpes de naturalesa homogènia**, d'acord amb la normativa sobre procediment administratiu, als efectes de llur tramitació administrativa.»

Mesura de simplificació de l'activitat administrativa.

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

## S'afegeix disposició addicional vint-i-novena

art. 3.28

«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 agilitació de les administracions públiques, i concretament per a garantir l'agilitació 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.»

Simplificació i agilitació de l'activitat administrativa.

## Modificació de la Llei d'arquitectura

### Article 12, s'afegeix un apartat 3

art. 9

»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**»

Proposta d'agilització  
administrativa

Article modificat pel Decret Llei  
2/2025, de 25 de febrer.

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

## Article 48 bis. Apartat 1

«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 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.»

**art. 3.12**

Ampliació dels supòsits d'autorització de projectes d'actuació específica de sistemes urbanístics de serveis tècnics.

# 3

---

**INCREMENT DEL SÒL D'HABITATGE I FACILITAR LA  
QUALIFICACIÓ I PROMOCIÓ D'HABITATGE PROTEGIT I  
DOTACIONAL**

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

### Article 9, apartat 8

art. 3.2

«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.»

Dotar l'article d'una redacció en sentit positiu i eliminar remissions reglamentàries innecessàries, de forma que sigui la Directiva de serveis qui estableixi les raons imperioses d'interès general.

Modificació ja introduïda en el Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer.

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

### Article 34. Apartat 5

«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.

»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.»

#### art. 3.6

Introducció de l'allotjament temporal de protecció com a una categoria nova de sistemes urbanístics d'equipaments comunitaris, amb la seva definició.

## Article 34. S'afegeix l'apartat 5 quater

«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.»

**art. 3.7**

Addició d'un nou apartat que regula la implantació de l'ús d'allotjament temporal de protecció.

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

### Article 37 bis.

art. 3.8

«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.»

Addició d'un nou article per a regular l'ús de residència habitual i permanent de les persones.

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

### Article 43. S'afegeix l'apartat 2

art. 3.9

«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 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**.

»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.»

Ampliació del concepte de promotors socials respecte del redactat anterior.

Especificació que l'àmbit d'aplicació de la reducció.

Nova redacció.

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

### S'afegeix disposició addicional vint-i-vuitena

art. 3.27

«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.»

Incentivar promocions d'habitatge de protecció pública de lloguer i d'allotjaments dotacionals.

Exempció flexible segons les necessitats de cada municipi.

## Modificació de la Llei 13/1996, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer

### Es modifica l'apartat 1 de l'article 7

**art. 2.1**

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

Incrementar la capacitat inversora de l'Incasòl en la producció d'habitatge de lloguer

---

# Mòdul únic

## Modificació del Decret llei 17/2019 de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge

### Es modifiquen el títol i l'apartat 1 de la disposició transitòria cinquena bis

art. 8.2

»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    |

Establir un mòdul únic a tot Catalunya, que tingui en compte els costos de construcció

## Disposició transitòria segona

**DT 2a**

(...) 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.

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

Establir el preu del sòl qualificat d'habitatge protegit, i del valor en cas de transmissió del dret de superfície

---

# **Tanteig i retracte**

## Modificació de la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge

### S'afegeix un paràgraf a l'apartat 2 de l'article 15

«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.»

## Modificació del Decret llei 1/2015, de mobilització d'habitatges d'execucions hipotecàries

### S'afegeix un apartat 2 a l'article 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:

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

**art. 6.2**

Ampliar els supòsits en els que la Generalitat pot exercir el dret de tanteig i retracte per adquirir habitatges del mercat lliure

## Modificació del Decret llei 1/2015, de mobilització d'habitatges d'execucions hipotecàries

### S'afegeix un paràgraf a l'apartat 2 de l'article 15

**art. 6.2/3**

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'habitabilitat

### S'afegeix una lletra h a l'apartat 3 de l'article 2

S'habiliten supòsits en els que es limita el dret de tanteig de la Generalitat

h) (...) 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 per-manent.

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

---

# **Qualificació d'habitatge protegit**

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

### S'afegeix un apartat 5 a l'article 79

«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.»

### S'afegeix una disposició transitòria, la dotzena

»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.»

**art 5.8/15**

Moratòria de desqualificacions  
mentre duri la declaració de  
ZMRT

# 4

---

## **INCREMENT DE RESERVES D'HABITATGE PROTEGIT**

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

### Article 57. Apartat 3

«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**.

»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**.»

**art. 3.17**

Actualització de les reserves d'HPP a la situació actual i, en tot cas, als estàndards fixats per la legislació estatal.

Obligació que la meitat de les reserves siguin en règim d'arrendament.

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

### Exempció reserves article 57.3

TR 3a

«3. En els 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 per 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»

»

Adaptació del termini a l'entrada en vigor de la Llei 11/2025.

# 5

---

## **MITIGACIÓ DEL CANVI CLIMÀTIC I MILLORA DE L'ACCESSIBILITAT**

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

**Article 9 bis. Modifica la lletra b de l'apartat 1**

**art. 3.3**

«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.»

Canvi de finalitat (promoció de la reducció de la demanda energètica)

Introducció de límits d'ocupació de parcel·la

Reducció de l'alçada màxima

Modificació ja introduïda en el Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer.

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

### Article 9 bis. Apartat 2

art. 3.4

«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 ventilació, assolellament i vistes de les edificacions veïnes.
- »En aquests supòsits no és necessària la modificació del planejament urbanístic.»

Introducció d'una referència expressa a l'exoneració de la necessitat de modificació del planejament urbanístic en aquests supòsits.

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

### Article 47. Lletre h) de l'apartat 6

art. 3.10

«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.»

Introducció d'un nou supòsit de de noves construccions admissibles en sòl no urbanitzable.

Modificació ja introduïda en el Decret llei 2/2025, de 25 de febrer.

# 6

---

## **USOS EN SÒL NO URBANITZABLE I OBRES PROVISIONALS**

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

### Article 47. Lletres b) de l'apartat 6 bis

art. 3.11

«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.»

Canvi en el redactat del supòsit de presumpció de destinació a l'ús d'habitatge familiar.

Modificació ja introduïda en el Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer.

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

### Article 52. Apartats 2 i 3

**art. 3.13**

«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.»

Referència expressa als usos i obres provisionals.

Modificació ja introduïda en el Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer.

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

### Article 53. Apartat 1

«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.»

### Article 53. Apartat 3 lletra a)

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

**art. 3.14**

**art. 3.15**

Incorporació del SUND com a sòl subjecte a usos i obres de caràcter provisional.

Correcció lingüística menor en la lletra a) de l'apartat 3.

Modificacions ja introduïda en el Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer.

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

### Article 54. Apartat 3 lletra a)

art. 3.16

«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.»

Obligació d'incorporar en la sol·licitud d'autorització d'usos i obres provisionals documentació relativa a les garanties per a la reposició dels sòls.

7

---

## **URBANITZACIONS AMB DÈFICITS**

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

## Disposició adicional vint-i-cinquena

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

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

**art. 3.25**

Nova regulació de les urbanitzacions amb dèficits urbanístics.

Introduïda amb el Decret llei 2/2025, de 25 de febrer.

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

### Disposició addicional vint-i-cinquena

art. 3.25

»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.

Supressió de la referència errònia als plans de millora urbana.

Concreció de l'abast de la justificació l'apartat 2.a).

Canvis menors de millora de la tècnica normativa.

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

## Disposició addicional vint-i-cinquena

art. 3.25

»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.

En l'apartat 3.a), eliminació de la referència a la voluntat de participació de les persones propietàries i simplificació del criteri.

En l'apartat 3.b), modificació per coherència normativa (el límit de pendent també aplica als equipaments comunitaris).

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

### Disposició addicional vint-i-cinquena

art. 3.25

»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.

En l'apartat 3.c), millora de la seguretat jurídica:

- Precisió que el percentatge s'aplica al "*nou àmbit*".
- Referència expressa a la facultat d'alienació.

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

### Disposició addicional vint-i-cinquena

art. 3.25

»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.

En l'apartat 4.c), facilitació de la regularització:

- Possibilitat de classificar les reserves com a sòl urbà.

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

### Disposició adicional vint-i-cinquena

art. 3.25

»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.»

En l'apartat 5, millora de la seguretat jurídica:

- Exigència de la titularitat municipal.

En l'apartat 6, ajust terminològic menor.

# 8

---

## **ALTRES ASPECTES TÈCNICS I DE SEGURETAT JURÍDICA**

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

### Article 98, apartat 7

art. 3.19

«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.»

Introducció de la necessitat que s'acrediti la inviabilitat de la implantació de l'equipament per a eximir la modificació del planejament del manteniment de les superfícies i la funcionalitat dels sòls d'equipament esportiu.

Aquest apartat es va introduir en el Decret llei 2/2025, de 25 de febrer.

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

### Article 115, apartat 3

#### art. 3.21

«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.»

Canvis menors en la redacció i millora de la tècnica normativa.

Modificació ja introduïda en el Decret llei 2/2025, de 25 de febrer.

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

## S'afegeix disposició transitòria vint-i-tresena

art. 3.30

«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.**»

Reforç de la seguretat jurídica.

Mesura ja introduïda pel Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer.

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

### Article 202, apartat 1

**art. 3.24**

«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.»

Mesura relativa al reforç de la seguretat jurídica en matèria urbanística.

9

---

**ÚS RESIDENCIAL ASSEQUIBLE, HABITUAL I  
PERMANENT**

---

# **Disciplina d'Habitatge**

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

### S'afegeix l'article 45 bis

**art. 5.3**

»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 és integrada per representants dels departaments competents en matèria d'habitatge, consum i turisme designats pel Govern.

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

»4. La Comissió de Supervisió 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.»

Creació d'un espai de coordinació interdepartamental per facilitar el compliment de la legislació que afecta als contractes d'arrendament

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

### Es modifica l'article 108

**art. 5.12**

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

»2. Són funcions dels inspectors d'habitatge:

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

Es crea el cos d'inspectors d'habitatge

## Modificació de la Llei 13/1996, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer

### S'afegeix un apartat 2, a l'article 11

**art. 2.2**

«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.»

Millorar la capacitat d'inspecció de l'administració mitjançant l'intercanvi de dades de diverses fonts

---

# **Lloguers de temporada i d'habitacions**

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

### S'afegeix l'article 66 bis.

**art. 5.5.**

«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 (...)

(...)

S'amplia el perímetre de contractes de lloguer als quals se'ls apliquen les normes dels d'arrendament d'habitatge permanent

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

### S'afegeix l'article 66 ter

«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.»

**art. 5.6.**

S'amplia la protecció dels contractes d'habitacions, i es prohibeix que la suma de les rendes de les habitacions superi la renda total de l'habitatge

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

### S'afegeix una lletra *r* a l'article 3

«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.»

### Es modifica la lletra *b* de l'apartat 3 de l'article 45

«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

**art 5.1/.2.**

Incrementar la protecció dels arrendataris davant potencials clàusules enganyoses en els contractes de lloguer, i davant estratègies de discriminació per accedir a un habitatge de lloguer.



**Generalitat  
de Catalunya**

El Govern de  
**Tothom**

Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica

Direcció general d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Arquitectura

[gencat.cat](http://gencat.cat)

[Dgotu.territori@gencat.cat](mailto:Dgotu.territori@gencat.cat)