

I. DISPOSICIONES GENERALES

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CATALUÑA

5547 *Ley 11/2025, de 29 de diciembre, de medidas en materia de vivienda y urbanismo.*

EL PRESIDENTE DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA

Los artículos 65 y 67 del Estatuto prevén que las leyes de Cataluña son promulgadas, en nombre del rey, por el presidente o presidenta de la Generalitat. De acuerdo con lo anterior promulgo la siguiente ley.

PREÁMBULO

I

El artículo 137 del Estatuto de autonomía de Cataluña establece que corresponde a la Generalitat la competencia exclusiva en materia de vivienda, que incluye 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 la presente ley, de forma respetuosa con los derechos de los ciudadanos y, concretamente, con el derecho a la propiedad.

Asimismo, de acuerdo con el artículo 148.1.3 de la Constitución española, se asumieron competencias plenas en urbanismo, de modo que el artículo 149 del Estatuto de autonomía 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, considerado un derecho fundamental, requiere que se adopten medidas que permitan garantizarlo. Estas medidas afectan al ámbito de la vivienda propiamente dicho, mediante la incorporación de modificaciones 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; del Decreto ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, y de la Ley 11/2022, de 29 de diciembre, de mejora urbana, ambiental y social de los barrios y villas. También afectan al aspecto urbanístico, mediante modificaciones del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, y su reglamento, aprobado por el Decreto 305/2006, de 18 de julio.

A tal efecto, la ley consta de una parte expositiva y de una parte dispositiva estructurada en once artículos distribuidos en tres capítulos, tres disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y tres disposiciones finales.

II

El primer capítulo, relativo a medidas en materia de obra pública, contiene el artículo 1, que modifica la Ley 3/2007, de 4 de julio, de la obra pública, la cual establece los requisitos y procedimientos que deben cumplirse para proyectar las obras públicas que la propia ley define. Además, sus disposiciones complementan la legislación sectorial aplicable a cada tipo de obra. Sin embargo, la redacción del artículo 19, relativo a la tramitación de los proyectos de obras, contradecía con frecuencia las disposiciones que, respecto a esta tramitación, establecen las legislaciones sectoriales aplicables a

cada tipo de obra y producía confusiones o interpretaciones erróneas que, con la presente modificación, se pretenden evitar.

III

El artículo 2, del segundo capítulo, relativo a medidas administrativas, incorpora 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, por una parte, concreta el destino de las fianzas que tenga en depósito el Instituto Catalán del Suelo para incrementar los recursos públicos con el objeto de destinarlos a inversiones para la construcción de vivienda pública protegida, así como la obligación de mantener disponibilidades por importe no inferior al 5 % para garantizar la efectividad en el pago de las correspondientes cancelaciones y devoluciones. Por otra parte, refuerza la capacidad de inspección y disciplina del mercado del alquiler a través de la coordinación interadministrativa mediante la comunicación o cesión de datos a requerimiento de la autoridad competente, a efectos de inspección y sanción.

IV

Los artículos del 3 al 11, del capítulo tercero, relativo a medidas en materia de urbanismo y vivienda, incorporan varias modificaciones del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto; del Reglamento de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto 305/2006, de 18 de julio; 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 mejora urbana, ambiental y social de los barrios y villas; del Decreto ley 17/2019; de la Ley 12/2017, de 6 de julio, de la arquitectura; del Decreto ley 1/2009, de 22 de diciembre, de ordenación de los equipamientos comerciales, y, por último, del texto refundido de la Ley de carreteras, aprobado por el Decreto legislativo 2/2009, de 25 de agosto.

Las modificaciones introducidas en el texto refundido de la Ley de urbanismo y en el Reglamento de la Ley de urbanismo se refieren, en primer lugar, a ámbitos como la publicidad de los instrumentos de gestión urbanística al objeto de garantizar el mismo nivel de publicidad e información que las figuras de planeamiento urbanístico, y configurarlos así como una garantía del derecho de acceso a la información pública de los ciudadanos.

La ley define el concepto de alojamiento temporal de protección, público o privado, y como medida para garantizar el derecho a la vivienda en municipios con demanda residencial fuerte y acreditada, se posibilita que el planeamiento urbanístico garantice el predominio del uso de vivienda como residencia habitual y permanente. Se establece que en las zonas de uso residencial este uso sea admitido siempre por el planeamiento, pudiendo establecerse la compatibilidad o prohibición de los demás tipos residenciales, de acuerdo con los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible y de garantía y promoción del derecho a la vivienda.

Con el fin de dar respuesta inmediata a necesidades temporales de alojamiento de colectivos con especial dificultad para acceder a la vivienda, se permite la implantación del uso de alojamiento temporal de protección en parcelas y edificios de equipamiento comunitario de titularidad pública en determinadas condiciones. Este uso también puede incorporarse al vuelo de edificios de equipamientos existentes cuando su uso principal sea compatible y, si procede, previa tramitación del instrumento necesario para ajustar sus parámetros de edificación.

Además, se establecen medidas para fomentar la vivienda pública protegida y otras clases 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 su ejecución y

promoción, y se agiliza la contratación para la redacción del proyecto y la dirección de obra.

Asimismo, se incorporan varias modificaciones de otros preceptos del texto refundido de la Ley de urbanismo y se modifica la disposición adicional vigésima quinta para garantizar la necesaria seguridad jurídica que debe dar la regulación vigente aplicable y evitar preceptos que puedan dificultar su aplicación, ajustando sus determinaciones a disposiciones que, por competencia, devengan de cumplimiento obligado y derogando aquellas normas que, por coherencia, es preciso eliminar del ordenamiento jurídico. También se incorporan al texto refundido de la Ley de urbanismo las disposiciones adicionales vigésima octava, relativa a las plazas de aparcamiento en la vivienda de protección pública de alquiler y en el alojamiento dotacional, y vigésima novena, que establece la habilitación de los colegios profesionales y las entidades colaboradoras en el procedimiento de concesión de licencias urbanísticas.

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 de facilitar la continuidad de actividades en suelo rústico, legalmente implantadas, las cuales contribuyen a la economía del municipio donde se hallan.

Es preciso destacar también las medidas incorporadas en el texto refundido de la Ley de urbanismo para fomentar la simplificación del sector público institucional: se eliminan los consorcios urbanísticos en las áreas residenciales estratégicas, que se sustituyen por convenios urbanísticos, y se regula un régimen transitorio por seguridad jurídica.

Muchas de las medidas relativas a modificaciones de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda, son necesarias para adaptarla a la Ley del Estado 12/2023, por el derecho a la vivienda, con el objetivo de poner fin a 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 residencial tensionado. Así, se establecen medidas para reforzar la seguridad jurídica y la eficacia de las competencias de la Administración para movilizar directamente las viviendas propiedad de grandes tenedores, a fin de garantizar a las familias el acceso a una vivienda digna y adecuada.

En este ámbito, en el marco del título IV de la Ley 18/2007, relativo a la protección de los consumidores y los usuarios de vivienda en el mercado inmobiliario, se definen y caracterizan los arrendamiento de viviendas con carácter temporal y de habitaciones partiendo del hecho de que el contenido del derecho de propiedad sobre la vivienda incluye su uso principal como hogar (uso residencial habitual y permanente), tal y como establece el artículo 5.2.d de la propia Ley del derecho a la vivienda.

Se crea la Comisión de Supervisión de Contratos de Arrendamiento de Vivienda como órgano de la Administración de la Generalitat encargado de coordinar, supervisar y controlar los espacios de difusión de ofertas de vivienda en régimen de alquiler y viviendas de uso turístico, así como de coordinar y garantizar el cumplimiento de la normativa relativa a los contratos de arrendamiento de vivienda. Igualmente, se mejora y refuerza la inspección en materia de vivienda declarando a los inspectores agentes de la autoridad y regulando sus funciones.

Asimismo, se amplían los ámbitos en los que la Administración puede ejercer los derechos de tanteo y retracto a 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 el 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 a las necesidades de la población que requiere un alojamiento.

Se incorporan también modificaciones para concretar el régimen de sujeción o exclusión de las viviendas con 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, se establecen 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 de 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 al 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 Registro de grandes tenedores de vivienda.

Precisamente, en relación con este último punto, se modifica la disposición adicional vigésima sexta para concretar el desarrollo reglamentario que debe permitir la entrada en funcionamiento del Registro de grandes tenedores de vivienda, cuya necesidad se determina como prioritaria en el momento actual para identificar las viviendas que las administraciones públicas pueden movilizar.

En esta línea de medidas, se modifica el artículo 2 del Decreto ley 1/2015, para añadir supuestos adicionales de sujeción a los derechos de tanteo y retracto de la Administración, para que pueda ejercerlos con el fin de favorecer el equilibrio entre la oferta de vivienda y la necesidad de residencia habitual en los municipios declarados zonas de mercado residencial tensionado. De igual modo, en el artículo 2.3 del Decreto ley 1/2015 se concretan supuestos en los 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.

Debe tenerse en cuenta, para terminar, que se establece que todas las viviendas adquiridas mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto deben calificarse de forma permanente como viviendas con protección oficial, aunque superen los precios máximos establecidos para el correspondiente tipo 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 mejora urbana, ambiental y social de los barrios y villas, para facilitar su aplicación sin necesidad de prever un desarrollo reglamentario para su concreción.

Asimismo, es preciso mencionar la modificación de la disposición transitoria quinta bis del Decreto ley 17/2019, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, a fin de actualizar los precios de venta y las rentas máximas que se aplican durante la transitoriedad del régimen jurídico aplicable, garantizar la viabilidad de las nuevas promociones en todo el territorio y facilitar la financiación de las promociones.

El artículo 9 modifica la Ley 12/2017, de la arquitectura, para establecer una simplificación administrativa de la redacción y el encargo de proyectos, esenciales en el ámbito de la vivienda de protección pública.

El artículo 10 modifica el Decreto ley 1/2009, de ordenación de los equipamientos comerciales, para adaptar la norma a las circunstancias sobre las nuevas modalidades de vivienda que han ido surgiendo, tal y como reflejan las distintas normativas que se han aprobado en relación con la vivienda.

Por último, se añade una disposición adicional al texto refundido de la Ley de carreteras, aprobado por el Decreto legislativo 2/2009, la cual autoriza al departamento competente en materia de infraestructuras y a las diputaciones a impulsar, de acuerdo con los municipios, itinerarios no motorizados, para dinamizar el territorio.

Finalmente, la Ley consta de tres disposiciones transitorias, relativas a las calificaciones de las viviendas con protección oficial, al sistema de determinación de rentas máximas y precios de venta máximos, y a la exención a la aplicación de las reservas de suelo; una disposición derogatoria, y tres disposiciones finales, relativas al mantenimiento del rango reglamentario de determinados preceptos, al decreto de habilitación de los colegios profesionales y entidades colaboradoras, y a la entrada en vigor de la presente ley.

CAPÍTULO I

Medidas en el ámbito de la obra pública

Artículo 1. *Modificación de la Ley 3/2007, de la obra pública.*

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

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

1. El proyecto debe ser redactado por uno 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 establecido por la legislación sectorial, el cual debe cumplir lo determinado por los apartados del 3 al 5.

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

4. La información pública del proyecto y la audiencia a los interesados sirven para cumplir con la obligación de ofrecer 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 el proyecto no ha sido sometido a la preceptiva declaración de impacto ambiental de acuerdo con la legislación sectorial aplicable o con la legislación ambiental, debe someterse a este trámite.»

CAPÍTULO 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.*

1. 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 del siguiente modo:

«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 especial atención a las promociones en régimen de alquiler y a actuaciones directas en núcleos antiguos o sujetos a un proceso de renovación urbana, así como 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 establecido por el apartado 2. En todo caso, el Instituto Catalán del Suelo debe 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 se produzcan.»

2. Se añade un apartado, el 2, al artículo 11 de la Ley 13/1996, con el siguiente texto:

«2. Las administraciones públicas y las entidades de derecho público que, por las funciones que tienen atribuidas, disponen de datos y documentos relativos a contratos de alquiler de fincas urbanas, así como aquellas que conceden cualquier ayuda o subvención para el pago de alquileres, tienen la obligación de comunicar o de ceder los datos y documentos que constan en sus expedientes a requerimiento de la administración competente para el ejercicio de las tareas de inspección y sanción establecidas por la presente ley.»

CAPÍTULO III

Medidas en materia de urbanismo y vivienda

Artículo 3. Modificación del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010.

1. Se modifican las letras b y d del apartado 5 así como el apartado 6 del artículo 8 del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, que quedan redactados del siguiente modo:

«b) Debe garantizarse 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, los medios de acceso de la ciudadanía a estos instrumentos y la prestación de asistencia técnica para que pueda comprenderlos correctamente.»

«6. Los organismos públicos, los concesionarios de servicios públicos y los particulares deben facilitar la documentación e 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 texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

«8. El planeamiento urbanístico y las ordenanzas sobre edificación y uso del suelo solo pueden establecer condicionantes en los usos del suelo que comporten restricciones al acceso o al 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 propia Directiva. Estas restricciones deben ajustarse a los principios de necesidad, proporcionalidad y no discriminación y quedar pertinentemente justificadas en la memoria del plan en ponderación con el resto de intereses generales considerados en el planeamiento.»

3. Se modifica la letra b del apartado 1 del artículo 9 bis del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

«b) En los espacios de las parcelas en suelo urbano no ocupados por las edificaciones y demás 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 ello, 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 texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

«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 envolupante térmica que influyan para cumplir los requerimientos y las exigencias técnicas que el Código técnico de edificación establece para los elementos intervenidos, y de acuerdo con lo establecido por la legislación en materia de suelo, siempre y cuando:

- 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 texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactada del siguiente modo:

«b) Al 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 modifica el apartado 5 del artículo 34 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

«5. El sistema urbanístico de equipamientos comunitarios comprende los centros públicos, los equipamientos de carácter religioso, cultural, docente, deportivo, sanitario, asistencial, de servicios técnicos y de transporte, de alojamiento dotacional, de alojamiento temporal de protección y los demás equipamientos que sean de interés público o de interés social.

A tal efecto, es equipamiento de alojamiento dotacional el que se destina a satisfacer las necesidades temporales de habitación de las personas, en régimen de uso compartido de todos o una parte de los elementos del alojamiento con otros usuarios, o en régimen de uso privativo de una vivienda completa, por razón de:

- a) Dificultad de emancipación.
- b) Requerimientos de acogimiento, de asistencia sanitaria o de asistencia social.
- c) Trabajo o estudio.
- d) Afectación por una actuación urbanística.

Asimismo, es equipamiento de alojamiento temporal de protección, público o privado, aquel que, en régimen de limitación de renta, se destina a satisfacer la necesidad de alojamiento de colectivos con dificultades de acceso a la vivienda.»

7. Se añade un apartado, el 5 quater, al artículo 34 del texto refundido de la Ley de urbanismo, con el siguiente texto:

«5 quater. En las parcelas y los edificios calificados de equipamiento comunitario de titularidad pública que no tengan asignado un destino específico o que estén calificados con el uso genérico de interés público y social, se permite implantar, sin necesidad de modificar el planeamiento urbanístico vigente, el uso alternativo de alojamiento temporal de protección. Las condiciones de edificación de la parcela son las mismas que las establecidas para el equipamiento calificado y se pueden adaptar o modificar con arreglo a los instrumentos urbanísticos que corresponda de acuerdo con la legislación urbanística.

El uso de alojamiento temporal de protección puede ser de iniciativa privada, mediante el plan especial que justifique el interés público o social y la idoneidad de la localización y que incorpore el concierto con la administración competente en materia de vivienda que regule las condiciones de acceso y temporalidad para los colectivos destinatarios.

El uso de alojamiento temporal de protección también puede incorporarse al vuelo de las edificaciones implantadas en suelos calificados de equipamiento comunitario, siempre que el uso asignado sea compatible y previa tramitación del instrumento que corresponda, en su caso, para adaptar sus parámetros de edificación.»

8. Se añade un artículo, el 37 bis, al texto refundido de la Ley de urbanismo, con el siguiente texto:

«Artículo 37 bis. *El uso de residencia habitual y permanente de personas.*

1. El planeamiento urbanístico debe garantizar que en los municipios con una demanda residencial fuerte y acreditada el uso predominante de las viviendas sea el de residencia habitual y permanente de personas.

2. El planeamiento urbanístico en las zonas de uso residencial debe admitir siempre el tipo de uso como residencia habitual y permanente de personas, pudiendo establecerse la compatibilidad o prohibición de los demás tipos residenciales de acuerdo con el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible y la garantía y promoción del derecho a la vivienda.»

9. Se añade un apartado, el 2, al artículo 43 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

«2. Los porcentajes de cesión de suelo correspondientes al aprovechamiento urbanístico establecido por el apartado 1 se reducen a la mitad en el caso de promotores sociales que lleven a cabo viviendas de protección pública. Esta reducción debe aplicarse con los siguientes requisitos:

a) Que la totalidad del sector o polígono sea de titularidad de uno o varios promotores públicos o privados 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.

Esta reducción solo se aplica al aprovechamiento que corresponda a la vivienda de protección pública de alquiler o de cesión de uso con calificación permanente.»

10. Se modifica la letra h del apartado 6 del artículo 47 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactada del siguiente modo:

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

11. Se modifica la letra b del apartado 6 bis del artículo 47 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactada del siguiente modo:

«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.»

12. Se modifica el apartado 1 del artículo 48 bis del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

«1. No obstante lo dispuesto por el artículo 48.1, se autorizan mediante la aprobación de un proyecto de actuación específica aquellas actuaciones que comporten la implantación de infraestructuras relativas a un sistema urbanístico de servicios técnicos a que se refieren las letras a y b del apartado 5 bis del artículo 34, así como aquellas a las que se refiere la letra c, siempre que se trate de plantas de biogás y sus anexos destinados al tratamiento de residuos provenientes de actividades en suelo no urbanizable, atendiendo a las siguientes circunstancias:

a) Cuando no estén previstas por el planeamiento territorial o urbanístico, puede aprobarse el proyecto de actuación específica, sin que sea exigible modificar el planeamiento urbanístico ni aprobar un plan especial urbanístico autónomo para amparar la actuación, siempre que las leyes no impidan la actuación y esta no esté prohibida expresamente por dicho planeamiento.

b) Cuando estén previstas por el planeamiento territorial o urbanístico sin establecer su ordenación pormenorizada, se puede aprobar el proyecto de actuación específica con sujeción a las determinaciones del mencionado planeamiento, sin que sea exigible aprobar un plan especial urbanístico de desarrollo.»

13. Se modifican los apartados 2 y 3 del artículo 52 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que quedan redactados del siguiente modo:

«2. El régimen de uso del suelo urbanizable no delimitado, mientras no se realice su transformación, se ajusta al régimen de utilización, disfrute y disposición establecido por el presente capítulo para el suelo no urbanizable, si bien pueden autorizarse los usos y obras provisionales descritos por el capítulo V.

3. En suelo urbanizable delimitado no es posible autorizar los usos y obras regulados por el artículo 47 para el suelo no urbanizable. Con carácter provisional y transitorio pueden autorizarse los usos y obras provisionales descritos por el capítulo V.»

14. Se modifica el apartado 1 del artículo 53 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

«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, pueden autorizarse 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 pueda afectarles.»

15. Se modifica la letra a del apartado 3 del artículo 53 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactada del siguiente modo:

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

16. Se modifica la letra a del apartado 3 del artículo 54 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactada del siguiente modo:

«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.»

17. Se modifica el apartado 3 del artículo 57 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

«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 la venta, al alquiler o a otras formas de cesión de uso, siguientes:

a) El suelo correspondiente al 50 % del techo en actuaciones de transformación urbanística del suelo urbanizable.

b) El suelo correspondiente al 40 % del techo en las actuaciones que se realicen en el suelo urbano no consolidado.

A menos que el planeamiento territorial o director urbanístico determinen otra cosa, quedan 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.

Al menos la mitad de las reservas de suelo a que se refiere el presente artículo deben destinarse a viviendas de protección pública en régimen de arrendamiento.»

18. Se añade una letra, la c, al artículo 93 del texto refundido de la Ley de urbanismo, con el siguiente texto:

«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, a fin de garantizar lo establecido por la letra b.

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

19. Se añade un apartado, el 7, al artículo 98 del texto refundido de la Ley de urbanismo, con el siguiente texto:

«7. Cuando la modificación de la figura de planeamiento a 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

es exigible, si afecta a la viabilidad del establecimiento del equipamiento, al mantenimiento de la superficie y a la funcionalidad de los suelos destinados a equipamientos deportivos.»

20. Se modifican el título y los apartados 1, 2 y 3, y se añade un apartado, el 3 bis, al artículo 103 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que quedan redactados como sigue:

«Artículo 103. *Publicidad de los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística.*

1. Los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística son públicos. Todas las personas pueden consultarlos en todo momento, informarse de su contenido y obtener copias de ellos 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 depositados en él.

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 un enlace al Registro urbanístico de Cataluña que permita realizar 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. Los ayuntamientos, en el plazo de dos meses a contar desde la firmeza en vía administrativa de los instrumentos de gestión urbanística aprobados y de sus modificaciones, deben enviar una copia completa del expediente a la Administración de la Generalitat, que debe incluir el envío de la documentación y los datos al Registro urbanístico de Cataluña para permitir la consulta telemática, en formato interoperable, del contenido de los documentos que lo conforman para 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 materia de urbanismo, deben establecerse los datos genéricos y específicos que los ayuntamientos deben enviar al Registro; el formato y el protocolo de envío de los datos y documentos asociados a los expedientes de planeamiento y de gestión urbanística, y la fecha en que debe ser operativo el sistema de funcionamiento establecido por el presente apartado.»

21. Se modifica el apartado 3 del artículo 115 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

«3. A efectos de las indemnizaciones establecidas por 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, es necesario 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 de aplicación este sistema de actuación. El plazo para desarrollar, ejecutar y patrimonializar los derechos urbanísticos se computa, en todo caso, desde la entrada en vigor del planeamiento urbanístico general o derivado que corresponda. Si no se han establecido expresamente plazos de ejecución o estos no están 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 pormenorizada, siempre que la demora no sea imputable a la Administración.»

22. Se modifica el apartado 3 del artículo 157 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

«3. La condición de administración actuante corresponde al Instituto Catalán del Suelo y al ayuntamiento correspondiente en los términos que especifique el convenio urbanístico que debe formalizarse. De acuerdo con este convenio, la participación del ayuntamiento puede ser asumida, si así lo determina el propio ayuntamiento, por una entidad pública empresarial local o por un organismo autónomo local, siempre que cumplan las condiciones de entidad urbanística especial de acuerdo con lo establecido por el artículo 22. Si el convenio no se firma en el plazo de tres meses a contar desde la entrada en vigor del plan director o en el plazo que este establezca, la administración actuante, si así lo determina la persona titular del departamento competente en materia de urbanismo, es el Instituto Catalán del Suelo.»

23. Se añade un apartado, el 6, al artículo 188 del texto refundido de la Ley de urbanismo, con el siguiente texto:

«6. Todos los expedientes incoados con la solicitud de la licencia urbanística para la autorización de obras de nueva planta, de sustitución o de rehabilitación, siempre que tengan por finalidad promover y construir vivienda de protección pública, se consideran asuntos de naturaleza homogénea, de acuerdo con la normativa sobre procedimiento administrativo, a efectos de su tramitación administrativa.»

24. Se modifica el apartado 1 del artículo 202 del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

«1. Los procedimientos de protección de la legalidad urbanística caducan si, 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.»

25. Se modifica la disposición adicional vigésima quinta del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactada del siguiente modo:

«Disposición adicional vigésima quinta. *Urbanizaciones con déficits urbanísticos.*

1. El régimen especial establecido por la presente disposición es de aplicación 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 las que se refiere el apartado 1 que, de acuerdo con el planeamiento urbanístico vigente a la entrada en vigor de la presente disposición, están clasificadas como suelo no urbanizable y que deban mantener esta clasificación por tratarse de una clasificación reglada o por la inadecuación de los terrenos para el desarrollo urbano, deben ser objeto de una regulación por parte de los planes especiales urbanísticos o por los planes especiales urbanísticos de desarrollo. Esta regulación debe incluir:

a) La especificación del régimen jurídico aplicable a las parcelas edificadas por sus valores naturales de conectividad ecológica o por su localización en el territorio 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.

b) La determinación de los servicios urbanísticos básicos que deben tener los edificios que pueden mantenerse en uso y la forma de prestarlos, ya sea mediante sistemas individuales o mediante la conexión a redes públicas próximas. En todo caso, el coste de estos servicios debe ir a cargo de los propietarios de dichos edificios.

3. Las urbanizaciones a que se refiere el apartado 1 que no se encuentren en el supuesto del apartado 2, con independencia de la clasificación otorgada por el planeamiento urbanístico vigente a la entrada en vigor de la presente disposición, pueden clasificarse y regularse como suelo urbano no consolidado con las siguientes especialidades:

a) Para clasificar el ámbito como suelo urbano no consolidado, es necesario valorar y justificar las posibilidades de reducción del ámbito de la urbanización a partir del estudio de las posibilidades de concentración de los ámbitos edificables que puede incluir las posibilidades de permutas de propiedades y de fórmulas de prestación individual de los servicios básicos para determinadas parcelas para acotar al máximo las obras de urbanización.

b) Dentro del ámbito de la urbanización deben efectuarse unas reservas de suelo para destinarlas a sistema urbanístico para los espacios libres y a sistema urbanístico de equipamientos comunitarios de proximidad 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 metros cuadrados 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 del municipio para absorber dichas necesidades y de las posibilidades de reforzar o ampliar estos equipamientos y de facilitar el acceso a ellos.

c) Las personas propietarias que formen parte del nuevo ámbito de la urbanización deben ceder a la administración competente el suelo libre de cargas de urbanización en el que pueda materializarse el 5 % del aprovechamiento urbanístico atribuido al ámbito de actuación, salvo que el conjunto del nuevo ámbito de la urbanización esté consolidado por la edificación en un 50 % o más de su superficie. La administración actuante puede enajenar el suelo obtenido. 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 refuerzo de las infraestructuras y los equipamientos externos que deben dar servicio al ámbito.

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

e) Debe concretarse la forma de prestar los servicios urbanísticos básicos procurando establecer sistemas de bajo coste que cumplan condiciones técnicas homologables.

f) Pueden efectuarse recepciones parciales de las obras de urbanización referidas a determinados ámbitos o infraestructuras.

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

a) Si tienen un proyecto de reparcelación inscrito en el Registro de la Propiedad, no pueden acogerse a las especialidades establecidas por las letras a y b del apartado 3.

b) Si tienen una ordenación detallada, pero no un proyecto de reparcelación inscrito en el Registro de la Propiedad, puede plantearse una reducción de las reservas con destino a los sistemas urbanísticos para espacios libres y de equipamientos comunitarios, cumpliendo lo establecido por la especialidad de la letra b del apartado 3. Los suelos anteriormente destinados a dichas reservas deben pasar a clasificarse como suelo no urbanizable, salvo que tengan las condiciones urbanísticas para considerarse suelo urbano.

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 obligaciones generales establecidas por la presente ley para el suelo urbano no consolidado.

5. En las urbanizaciones a que se refiere el apartado 1, las aguas residuales domésticas pueden depurarse y sanearse mediante la conexión a redes públicas próximas o, alternativamente, mediante sistemas autónomos, que deben ser homologados según las normas técnicas correspondientes y deben ser de titularidad municipal. El coste de estos sistemas autónomos corre a cargo de los propietarios en los términos establecidos por 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 mediante la documentación que exige la legislación hipotecaria, a partir de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, sin contraprestación ni consentimiento alguno por parte del titular registral.»

26. Se modifica la disposición adicional vigésima sexta del texto refundido de la Ley de urbanismo, que queda redactada del siguiente modo:

«Vigésima sexta. Planes urbanísticos para la implantación de actuaciones declaradas de interés general superior.

1. Pueden formularse como planes directores urbanísticos para la implantación de actuaciones que el Gobierno declare de interés general superior 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, y los planes directores urbanísticos de delimitación de una o varias áreas residenciales estratégicas y de las determinaciones necesarias para la ejecución directa de estas actuaciones, reguladas por el artículo 56.1.f, así como las modificaciones de dichos planes directores urbanísticos.

A efectos de lo establecido por la presente disposición, exclusivamente, una determinada actuación puede declararse de interés general superior cuando de forma 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 establecida por la presente disposición.

2. Además de las determinaciones de ejecución directa establecidas por el artículo 56, los planes regulados por la presente disposición deben 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, mediante el sistema de actuación urbanística que corresponda.

c) La concreción de los usos o actividades que deben implantarse, con el nivel y la documentación exigidos por la legislación de prevención y control ambiental de las actividades para la obtención de autorización ambiental o licencia ambiental, en su caso.

2 bis. Los planes regulados por la presente disposición, además de lo establecido por el apartado 2, 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 una parte de la edificación prevista en el plan.

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

a) La memoria justificativa de la actuación, que debe comprender 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 a los usos existentes o previstos en el entorno.

b) La adecuación o vinculación de la actuación al planeamiento territorial vigente.

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

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

e) Los planos básicos de ordenación de la actuación.

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

g) Las características principales y la descripción de los usos y 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, de 28 de diciembre, de facilitación de la actividad económica, que requiera un plan urbanístico de acuerdo con lo establecido por el apartado primero de la presente disposición, no es necesario aportar la documentación a que se refieren 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 debe conceder un trámite de audiencia a los ayuntamientos de los municipios comprendidos en el ámbito territorial de la actuación propuesta y en el 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 debe elevar la propuesta de formulación del plan al Gobierno, previo informe favorable de la Comisión de Territorio de Cataluña sobre la adecuación y compatibilidad de la propuesta con los objetivos, directrices y determinaciones del planeamiento territorial, y sobre la ponderación de la concurrencia del interés urbanístico superior de la actuación.

4. El acuerdo del Gobierno que, en su caso, declare el interés general superior de la actuación propuesta debe tener el siguiente contenido:

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 sea preciso elaborar para la tramitación del planeamiento urbanístico y la ejecución correspondiente, especialmente en lo que se refiere a la coordinación de los informes sectoriales de los distintos 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 “Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya”, debe comunicarse al departamento que haya formulado la propuesta y 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 por la presente disposición deben sujetarse a lo establecido por el título tercero para los planes directores urbanísticos del artículo 56, con las especificidades reguladas por los siguientes apartados.

6. La tramitación de los planes regulados por la presente disposición tiene carácter preferente para la actuación del conjunto de la Administración de la Generalitat.

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

7. En los planes que prevean la implantación de actividades que requieran la obtención de la autorización o licencia ambiental de acuerdo con lo establecido por la Ley 20/2009, de 4 de diciembre, de prevención y control ambiental de las actividades, esta obtención de la autorización o licencia ambiental debe llevarse a cabo de acuerdo con lo establecido por dicha ley, con las siguientes reglas:

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

b) El órgano urbanístico que tramita el plan urbanístico, previamente a la aprobación inicial, debe enviar el estudio de impacto ambiental y la documentación del proyecto de actividades incorporada en el plan al órgano ambiental competente, que llevará a cabo su verificación formal y 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 las que deben dirigirse las consultas durante el trámite de información pública.

d) Los trámites de información pública establecidos por los procedimientos de autorización y licencia ambiental deben realizarse de forma conjunta con el trámite de información pública regulado por 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 establecidos por los procedimientos correspondientes y los demás informes preceptivos que, atendiendo a 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, en su caso, para la continuación de la tramitación del procedimiento de obtención de la autorización o licencia ambiental que corresponda.

f) La resolución del procedimiento de obtención de la autorización o la licencia ambiental regulado por el presente apartado debe dictarse y notificarse en el plazo de tres meses a contar desde la finalización del trámite de información pública conjunto al que se refiere la letra c.

Mientras tanto, la tramitación urbanística de la aprobación del plan queda en suspenso hasta que se envíen las actuaciones realizadas al órgano que haya aprobado inicialmente el plan, para la reanudación del procedimiento 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 su continuación, debe 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, en su caso, a un nuevo trámite de información pública y de consultas.

8. Las modificaciones de los planes regulados por la presente disposición deben tramitarse de acuerdo con lo establecido por los artículos 96 y siguientes, con las siguientes especificidades:

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 IV.

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 por su normativa reguladora, y corresponde su 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 por su normativa reguladora y corresponde su aprobación al órgano ambiental competente, si se refieren a actividades en régimen de autorización o licencia ambiental, o a la administración actuante en el resto de casos.

d) A cualquier otra modificación distinta a las anteriores que afecte a las determinaciones reguladas por la legislación sectorial se le aplica el régimen de modificación establecido por esta.

9. Además de los efectos establecidos por el artículo 106, la aprobación de los planes regulados por la presente disposición implica las siguientes cuestiones:

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 establecido por el título IV.

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 de una 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 de una parte de la edificación prevista en el plan, la construcción de los edificios de nueva planta y la implantación de los usos y actividades proyectados, que deben 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 sea preciso 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 actividades proyectados la legislación sectorial exige la obtención de otras autorizaciones o licencias, es necesario promover su obtención previamente al inicio.

El inicio de las obras de edificación y el inicio de los usos y actividades establecidos por 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, así como el inicio y el régimen de control correspondientes, se sujetan a las determinaciones de la legislación sectorial aplicable, correspondiendo a los órganos ambientales competentes el ejercicio de las potestades que tienen atribuidas legalmente.

e) Es de aplicación el régimen de declaración de incumplimiento de las obligaciones de urbanizar o de edificar y los efectos regulados, respectivamente, por los artículos 150 y 151.

10. La ejecución de los planes regulados por la presente disposición corresponde a la administración actuante, que ejerce las potestades que la legislación urbanística atribuye en relación con 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 deban intervenir en cumplimiento de la legislación sectorial aplicable.

No obstante, la ejecución de la actuación urbanística puede complementarse 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 la presente disposición supone el devengo, 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 en relación con la construcción de edificaciones de nueva planta sin necesidad de disponer de otros títulos urbanísticos habilitantes, con las siguientes características:

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 devenga en el momento de iniciarse las obras de edificación correspondientes en base al importe del presupuesto de ejecución material, con la comunicación previa a la que se refiere el apartado 9.c.

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

d) Los recursos obtenidos mediante este canon deben destinarse a los municipios.

12. Sin perjuicio de los plazos fijados por la presente disposición, en el caso de los proyectos empresariales estratégicos es de aplicación el artículo 47 del Decreto 131/2022, de 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 a fin de reducir los plazos e imposibilitar las prórrogas.»

27. Se añade una disposición adicional, la vigésima octava, al texto refundido de la Ley de urbanismo, con el siguiente texto:

«Disposición adicional vigésima octava. *Dotación de plazas de aparcamiento en la vivienda de protección pública de alquiler y en el alojamiento dotacional.*

En el suelo donde se promueva vivienda de protección oficial con calificación permanente destinada a alquiler o cesión de uso y en el suelo calificado de sistemas urbanísticos de equipamientos comunitarios de alojamiento dotacional, la persona promotora queda exenta de construir plazas de aparcamiento sin necesidad de modificar el planeamiento. Sin embargo, si el planeamiento vigente lo determina justificadamente, el ayuntamiento puede exigir, en el trámite de la licencia, la construcción de plazas de aparcamiento asociadas a las viviendas.»

28. Se añade una disposición adicional, la vigésima novena, al texto refundido de la Ley de urbanismo, con el siguiente texto:

«Disposición adicional vigésima novena. *Habilitación de los colegios profesionales y las entidades colaboradoras en el procedimiento de concesión de licencias urbanísticas.*

La Generalitat de Catalunya, en el marco del proceso de simplificación y agilización de las administraciones públicas, y concretamente para garantizar la agilización en la concesión de las licencias urbanísticas, mediante la dirección general competente en materia de urbanismo, debe habilitar a los colegios profesionales y las entidades colaboradoras para que tengan competencias de habilitación y emisión de informes de idoneidad técnica dentro del procedimiento de concesión de las licencias urbanísticas.»

29. Se añade una disposición transitoria, la vigésima segunda, al texto refundido de la Ley de urbanismo, con el siguiente texto:

«Vigésima segunda. *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 deben disolverse en el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor de la presente disposición transitoria. La disolución del consorcio comporta las correspondientes compensaciones económicas entre sus miembros en lo que se refiere a los gastos sufragados hasta la fecha, tanto para la modificación de planeamiento como para la gestión del área residencial estratégica.»

30. Se añade una disposición transitoria, la vigésima tercera, al texto refundido de la Ley de urbanismo, con el siguiente texto:

«Vigésima tercera. *Aplicación de la reducción de los porcentajes de cesión de suelo con aprovechamiento en suelo urbano no consolidado.*

La reducción establecida por 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 su ordenación detallada.»

Artículo 4. *Modificación del Reglamento de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto 305/2006.*

1. Se modifican el apartado 1, la letra d del apartado 2 y el apartado 3 del artículo 17 del Reglamento de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto 305/2006, de 18 de julio, que quedan redactados del siguiente modo:

«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 en el ayuntamiento correspondiente o en el Registro urbanístico de Cataluña.»

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

3. Los ayuntamientos deben 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, los planos y los demás 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 Reglamento de la Ley de urbanismo, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 18. *Registro urbanístico de Cataluña.*

1. El Registro urbanístico de Cataluña tiene por objeto garantizar la publicidad de los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanísticos en vigor y debe permitir la consulta pública de estos instrumentos tanto presencialmente como por medios telemáticos y en formato interoperable.

2. El Registro urbanístico de Cataluña 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 a su ámbito territorial, y facilitar la consulta presencial de estos documentos.

3. Debe incorporarse al Registro urbanístico de Cataluña un ejemplar completo de todos los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanísticos 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 debe 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 establecidos por el departamento competente en materia de urbanismo.

5. Con los mismos efectos que en el apartado 4, en el caso de planes derivados aprobados definitivamente por los ayuntamientos, la documentación que debe entregarse 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 establecidos por el departamento competente en materia de urbanismo.

5 bis. Los ayuntamientos, en el plazo de dos meses a contar desde la firmeza en vía administrativa de los instrumentos de gestión urbanística aprobados y de sus modificaciones, deben enviar una copia completa del expediente a la Administración de la Generalitat, que debe incluir el envío de la documentación y los datos al Registro urbanístico de Cataluña para permitir la consulta telemática, en formato interoperable, del contenido de los documentos que lo conforman para facilitar el acceso inmediato al contenido de los instrumentos de gestión urbanística correspondientes. A estos efectos, la documentación que debe entregarse debe incorporar, además del expediente completo en formato papel, como mínimo el texto de la memoria, los planos y los demás documentos de los instrumentos de gestión urbanística y los datos genéricos y específicos, en soporte informático, de acuerdo con los requerimientos técnicos establecidos por el departamento competente en materia de urbanismo, que deben garantizar el cumplimiento de la legislación de protección de datos. El sistema de funcionamiento establecido por el presente apartado es operativo a contar desde la fecha que establezca el departamento competente en materia de urbanismo.

6. Todas las personas pueden consultar los documentos contenidos en el Registro urbanístico de Cataluña y solicitar la obtención de copias.»

Artículo 5. Modificación de la Ley 18/2007, del derecho a la vivienda.

1. Se añade una letra, la r, al artículo 3 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, con el siguiente texto:

«r) Contrato en fraude: cualquier acuerdo contractual que, de forma intencionada, incorpore cláusulas o prácticas engañosas que vulneren los derechos de los consumidores o que desvirtúe el equilibrio contractual en materia de vivienda en los términos contenidos en el derecho aplicable.»

2. Se modifica la letra b del apartado 3 del artículo 45 de la Ley 18/2007, que queda redactada del siguiente modo:

«b) La discriminación indirecta, que se produce cuando una disposición normativa, un plan, una cláusula convencional o contractual, un pacto individual, una decisión unilateral, la simulación del contrato, el contrato en fraude, un criterio o una práctica, aparentemente neutros, ocasionan una desventaja particular a una persona respecto a otras en el ejercicio del derecho a la vivienda. No existe discriminación indirecta si la actuación tiene una finalidad legítima que la justifica objetiva y razonablemente, y los medios utilizados para alcanzar esta finalidad son adecuados y necesarios.»

3. Se añade un artículo, el 45 bis, a la Ley 18/2007, con el siguiente texto:

«Artículo 45 bis. *Comisión de Supervisión de Contratos de Arrendamiento de Vivienda.*

1. Se crea la Comisión de Supervisión de Contratos de Arrendamiento de Vivienda como órgano de colaboración de los departamentos competentes en materia de vivienda, consumo y turismo.

2. La Comisión de Supervisión de Contratos de Arrendamiento de Vivienda está integrada por representantes de los departamentos competentes en materia de vivienda, consumo y turismo designados por el Gobierno.

3. La Comisión de Supervisión de Contratos de Arrendamiento de Vivienda tiene por finalidad asegurar la protección de los derechos de los consumidores y el equilibrio en las relaciones contractuales de vivienda.

4. La Comisión de Supervisión de Contratos de Arrendamiento de Vivienda tiene las siguientes funciones:

a) Coordinar, supervisar y controlar las plataformas digitales, los portales inmobiliarios y los demás espacios de difusión de ofertas de vivienda en régimen de alquiler y de viviendas de uso turístico.

b) Supervisar, coordinar y garantizar el cumplimiento de la normativa relativa a los contratos de arrendamiento de vivienda.»

4. Se añade un párrafo al apartado 2 del artículo 15 de la Ley 18/2007, con el siguiente texto:

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

5. Se añade un artículo, el 66 bis, a la Ley 18/2007, con el siguiente texto:

«Artículo 66 bis. *Arrendamiento de viviendas con carácter temporal.*

1. Se considera arrendamiento de vivienda permanente el destinado a la satisfacción de la necesidad de vivienda, con independencia de su duración. No tendrán esta consideración las viviendas destinadas a usos recreativos, turísticos o de temporada de vacaciones, ya sea temporada de verano o cualquier otra temporada. En todo caso, estos usos deben hacerse constar en el contrato.

2. A los arrendamientos suscritos con carácter temporal por razones profesionales, laborales, de estudios, de atención o asistencia médica, de situaciones provisionales a la espera de entrega de vivienda o de regreso a la residencia habitual, o por otros usos análogos que no sean diferentes de la satisfacción de la necesidad de vivienda, se les aplican las normas de los arrendamientos de vivienda relativas a la fianza, las garantías, la determinación y actualización de la renta, la elevación de la renta por mejoras y la asunción de gastos generales y servicios individuales. También se aplican estas normas a los contratos de arrendamiento de vivienda en los que se establezca la duración pero no la finalidad de carácter temporal.

3. En los casos a que se refiere el apartado 2, debe dejarse constancia de la finalidad del contrato y su acreditación documental de acuerdo con el artículo 66. La documentación acreditativa debe depositarse junto con la fianza en el registro correspondiente. Se presume que el arrendamiento tiene una finalidad de vivienda permanente si en el registro correspondiente no consta acreditado un uso distinto al de vivienda.

4. Se aplican las normas relativas al arrendamiento para usos distintos al de vivienda a la vivienda que tiene una finalidad exclusivamente recreativa, de

vacaciones o de ocio. Esta causa o finalidad debe hacerse constar en el contrato con aportación de la documentación específica conforme a la ley y debe acreditarse debidamente. También debe hacerse constar el lugar de residencia permanente de la parte arrendataria. La documentación acreditativa debe depositarse junto con la fianza en el registro correspondiente.

5. En el caso de prórroga de los arrendamientos temporales por causas acreditadas, si el arrendatario no ha acreditado expresamente la causa de la temporalidad y que tiene su residencia en otro lugar, se considera sometido a lo dispuesto por la legislación en materia de arrendamientos urbanos para vivienda permanente y se aplica su régimen jurídico, incluida la duración legal mínima, y el régimen de prórrogas a contar desde la fecha en qué se formalizó el contrato inicial.

6. Si el contrato de arrendamiento no se prorroga pero se formaliza un nuevo contrato con la misma parte arrendataria y sobre la misma vivienda, el nuevo contrato queda sujeto a las normas del contrato de arrendamiento para vivienda permanente, salvo que la parte arrendadora acredite debidamente la prórroga de las circunstancias que causaban la necesidad temporal de vivienda.»

6. Se añade un artículo, el 66 ter, a la Ley 18/2007, con el siguiente texto:

«Artículo 66 ter. *Arrendamiento de habitaciones.*

1. El arrendamiento de habitación es el contrato por el que la parte arrendadora se obliga a atribuir a la arrendataria el uso exclusivo de una habitación y el derecho a utilizar otras estancias o espacios de uso común de la vivienda, a cambio de un precio.

2. El arrendamiento de habitaciones debe respetar los estándares de superficie por persona y el umbral máximo de ocupación de la vivienda fijados por la normativa sectorial en materia de vivienda y especificados en la cédula de habitabilidad.

3. El arrendamiento de vivienda por habitaciones o cualquier otra clase de fragmentación física o contractual no desnaturaliza el carácter de arrendamiento de vivienda ni evita la aplicación de las reglas que le son propias. En esta clase de contratos, la suma de las rentas pactadas en varios contratos de arrendamiento de vigencia simultánea de una vivienda situada en una zona de mercado residencial tensionado no puede exceder de la renta máxima aplicable al arrendamiento unitario de la vivienda.»

7. Se añade una letra, la c, al apartado 1 del artículo 79 de la Ley 18/2007, con el siguiente texto:

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

8. Se añade un apartado, el 5, al artículo 79 de la Ley 18/2007, con el siguiente texto:

«5. En el caso de viviendas calificadas o que se califiquen con protección oficial situadas en una zona de mercado residencial tensionado, declarada de acuerdo con lo establecido por el artículo 18 de la Ley del Estado 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, esta calificación estará vigente mientras lo esté la declaración de zona de mercado residencial tensionado.»

9. Se modifica el apartado 1 del artículo 83 de la Ley 18/2007, que queda redactado del siguiente modo:

«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 83 bis y 83 ter o los que establezcan, en su caso, los programas específicos de fomento del acceso a la vivienda y de la rehabilitación.»

10. Se modifica el apartado 9 del artículo 95 de la Ley 18/2007, que queda redactado del siguiente modo:

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

11. Se añade un apartado, el 4, al artículo 101 bis de la Ley 18/2007, con el siguiente texto:

«4. Los promotores, en el supuesto a que se refiere el segundo párrafo del apartado 1 y en el caso de las primeras adjudicaciones a que se refiere el apartado 2, pueden optar por realizar un procedimiento de adjudicación en el que puedan presentarse 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 dicho Registro con mayor antigüedad de la inscripción. El hecho de que las personas inscritas, aun cumpliendo los requisitos establecidos por el anuncio, no participen en el procedimiento es causa de 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. La baja requiere la notificación previa a la persona interesada de la correspondiente propuesta de resolución administrativa y la apertura de un plazo de quince días para la presentación de alegaciones.»

12. Se modifica el artículo 108 de la Ley 18/2007, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 108. *Inspección.*

1. El personal técnico al servicio de las administraciones públicas competentes al que se encomienda expresamente el ejercicio de las tareas de inspección en materia de vivienda son los inspectores de vivienda, los cuales tienen la condición de agentes de la autoridad con carácter general y, en particular, respecto a la responsabilidad administrativa y penal de las personas que ofrezcan resistencia o atenten contra los mismos agentes, de hecho o de palabra, tanto en acto de servicio como a consecuencia de este.

Los hechos que constatan, formalizados en actas de inspección, gozan de la presunción de certeza a efectos probatorios. Dentro de las exigencias establecidas por el ordenamiento jurídico, los inspectores pueden llevar a cabo todas las actuaciones imprescindibles para comprobar si se han cometido las infracciones tipificadas por la presente ley.

Los inspectores de vivienda, antes de ejercer las potestades derivadas de su función, deben identificarse, salvo que la identificación pueda frustrar su finalidad. Los inspectores de vivienda pueden solicitar el auxilio o la colaboración de otras administraciones públicas, autoridades o cuerpos de seguridad para el ejercicio de sus funciones.

2. Son funciones de los inspectores de vivienda:

- a) Investigar la comisión de presuntas infracciones de la presente ley.
- b) Emitir las actas de inspección y, en su caso, informes complementarios.

c) Advertir a los inspeccionados de las irregularidades observadas en los casos a que se refiere el artículo 112, requerir a los promotores que se lleven a cabo las obras necesarias de reparación o de reconstrucción, fijando un plazo adecuado de cumplimiento en función de la envergadura de las reparaciones o reconstrucciones que deban realizarse, y comunicar al responsable que si no se realizan las obras en el plazo fijado se propondrá al órgano competente la incoación de un expediente sancionador.

d) Adoptar, en casos de urgencia, las medidas cautelares necesarias, que deben ser ratificadas por el órgano competente para su adopción.

e) Exigir a los inspeccionados la exhibición de la documentación que sea relevante en la investigación de los hechos y requerir que esta documentación sea enviada a las dependencias administrativas pertinentes, así como exigir la posterior aportación de datos o documentos que no se hayan podido facilitar en el momento de la visita de inspección.

f) Colaborar en los procedimientos administrativos sancionadores iniciados por las infracciones tipificadas por la presente ley.

g) Las demás que se le atribuyan por ley o por reglamento.

3. El acta de la visita de inspección debe estar numerada y debe identificar al inspector actuante, la fecha, la hora y el lugar donde se extiende. Debe constar la identificación de las personas investigadas y de los comparecientes con nombre, apellidos y números de documentos oficiales de identidad, y la calidad de la representación, en su caso.

El acta de inspección debe recoger los hechos relevantes para la investigación y los datos objetivos y circunstancias que permitan determinar mejor las infracciones o irregularidades observadas, su alcance y los presuntos responsables. Puede ir acompañada de documentación diligenciada por el inspector actuante y debe recoger, si procede, las manifestaciones que los comparecientes quieran hacer constar.

Las actas de inspección tienen la consideración de documento público y deben ir firmadas por el inspector actuante.»

13. Se modifica la letra f del apartado 1 del artículo 124 de la Ley 18/2007, que queda redactada del siguiente modo:

«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 deben ser objeto de inscripción en el Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante y en el Registro de grandes tenedores de vivienda.»

14. Se modifica la disposición adicional vigésima séptima de la Ley 18/2007, que queda redactada del siguiente modo:

«1. Se crea el Registro de grandes tenedores de vivienda, con carácter administrativo, que depende de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, al que deben inscribirse las personas jurídicas que sean grandes tenedores de acuerdo con lo establecido por 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 del Estado 12/2023, tengan la consideración de grandes tenedores.

2. Las personas a las que se refiere el apartado 1, 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 tenedores y el número de viviendas de las que son titulares, sin perjuicio de que, cuando entre en vigor el reglamento que regule el funcionamiento del Registro,

deban inscribirse en él, de acuerdo con la forma, los datos y los plazos que determine dicho reglamento.

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

15. Se añade una disposición transitoria, la duodécima, a la Ley 18/2007, con el siguiente texto:

«Disposición transitoria duodécima. *Viviendas con protección oficial calificadas definitivamente antes de la entrada en vigor de la Ley de medidas en materia de vivienda y urbanismo.*

La vigencia de la calificación de las viviendas con protección oficial establecida por el artículo 79.5 es de aplicación a las viviendas con protección oficial que estén calificadas definitivamente antes de la entrada en vigor de la Ley de medidas en materia de vivienda y urbanismo y que estén incluidas en una zona de mercado residencial tensionado.»

Artículo 6. *Modificación del Decreto ley 1/2015, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria.*

1. Se añade un apartado, el 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 siguiente texto:

«2. Además de la transmisión a que se refiere el apartado 1, están sujetos a los derechos de tanteo y retracto de la Administración de la Generalitat:

a) 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 grandes tenedores de vivienda.

No están sujetas a los derechos de tanteo y retracto establecidos por el apartado 1 las transmisiones de viviendas de nueva construcción que se realicen en el plazo de un año a contar desde el otorgamiento de la cédula de habitabilidad. Las empresas promotoras que tienen exclusivamente existencias de viviendas de nueva construcción únicamente para transmitir las a terceros no están sujetas a la obligación de inscribir estas viviendas y de inscribirse ellas mismas en el Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante y en el Registro de grandes tenedores, respectivamente, mientras se cumplan los requisitos correspondientes, hasta que haya pasado un año desde que dichas viviendas hayan obtenido la cédula de habitabilidad.

No están sujetas a los derechos de tanteo y retracto establecidos por el párrafo anterior las transmisiones de viviendas de nueva construcción o gran rehabilitación que se realicen en el plazo de un año a contar desde el otorgamiento de la cédula de habitabilidad, ni las transmisiones entre las sociedades de un mismo grupo empresarial que tengan el mismo objeto social o ejerzan una actividad inmobiliaria similar siempre que se trate de la primera transmisión de una obra nueva.

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

2. Se añade una letra, la h, al apartado 3 del artículo 2 del Decreto ley 1/2015, con el siguiente texto:

«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 declaren acogerse a esta excepción y que cumplan los siguientes requisitos:

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

2.º Que se comprometan a solicitar, en el plazo de un mes a contar 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.º Que se comprometan a destinar la vivienda que adquieran a vivienda habitual y permanente durante un período mínimo de diez años, a contar desde la fecha de adquisición.

El incumplimiento de los requisitos 2.º y 3.º comporta el ejercicio del derecho de retracto por parte de la Generalitat de Catalunya, en los términos establecidos por la letra e.»

3. Se añade un apartado, el 4, al artículo 2 de la Ley 1/2015, con el siguiente texto:

«4. Todas las viviendas adquiridas mediante el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto que establece el presente artículo deben calificarse de forma permanente como viviendas con protección oficial de régimen general o figura equivalente existente, aunque superen los precios máximos establecidos para el correspondiente tipo 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 de 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 establecido por el apartado 3.h.»

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

«3. Mientras no entre en vigor el decreto que debe desarrollar el Registro de grandes tenedores de vivienda, las personas jurídicas que deseen transmitir viviendas situadas en una zona declarada mercado residencial tensionado, de acuerdo con lo establecido por el artículo 2.2, deben declarar si tienen la condición de gran tenedor. Si declaran que no tienen esta condición, deben aportar un certificado registral acreditativo del número de viviendas de las que son propietarias en el momento de formalizar la escritura de compraventa, acompañado, en su caso, de la documentación que demuestre que los datos de dicho certificado no están actualizados o no son correctos. Este certificado y los documentos que lo acompañen deben testimoniarse, en su caso, en el título.»

5. Se modifica el párrafo primero de la disposición final primera del Decreto ley 1/2015, que queda redactado del siguiente modo:

«Las medidas de intervención a las que se refieren los artículos 2 y 4 se establecen con carácter temporal. El ejercicio de estas medidas se limita a los veinticuatro años siguientes a la entrada en vigor del presente decreto ley.»

Artículo 7. *Modificación de la Ley 11/2022, de mejoramiento urbano, ambiental y social de los barrios y villas.*

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

«3. El Fondo de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial debe contribuir a evitar el riesgo de fractura social y hacer frente a la crisis ambiental mediante el mejoramiento de las condiciones de vida de la población en los barrios, villas y áreas urbanas que sufren déficits urbanísticos, baja calidad de la edificación, carencia 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, que queda redactado del siguiente modo:

«3. Cada una de las actuaciones financiadas debe ejecutarse en un plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de otorgamiento de la financiación. Este plazo puede ampliarse a ocho años, siempre que a los cuatro años del 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, que queda redactada del siguiente modo:

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

4. Se modifica el apartado 1 del artículo 20 de la Ley 11/2022, que queda redactado del siguiente modo:

«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 debe representar como mínimo el 50 % y como máximo el 75 % del presupuesto global del proyecto, aunque excepcionalmente puede llegar al 90 %, de acuerdo con los criterios determinados por la correspondiente convocatoria.»

5. Se modifica el apartado 2 del artículo 22 de la Ley 11/2022, que queda redactado del siguiente modo:

«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 de Recuperación Urbana, Ambiental y Social de Barrios y Villas de Atención Especial. Dicho 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, que queda redactado del siguiente modo:

«3. Para garantizar que se alcanzan los objetivos de relevancia, eficiencia y efectividad en la asignación y el uso de los recursos públicos, así como 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

deben realizarse en los distintos 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 medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda.*

1. Se modifica el apartado 1 de la disposición transitoria segunda del Decreto ley 17/2019, que queda redactado del siguiente modo:

«1. Son de aplicación a las viviendas con protección oficial calificadas definitivamente antes de la entrada en vigor del presente decreto ley la vigencia de la calificación y los precios máximos de venta y de rentas determinados de acuerdo con el régimen jurídico vigente cuando se calificaron, salvo que se trate de viviendas que formen parte de un patrimonio público de suelo y vivienda.

Las viviendas con protección oficial incluidas en una zona tensionada, declarada de acuerdo con el artículo 18 de la Ley del Estado 12/2023, mantienen su calificación y los precios máximos de venta y de rentas determinados de acuerdo con el régimen jurídico vigente en el momento en que se calificaron, pero se aplica el nuevo régimen respecto a la vigencia de la calificación.

En cualquier caso, las viviendas mencionadas solo pueden descalificarse a iniciativa de la propia Administración en los términos regulados por el artículo 79.3 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.»

2. Se modifica el apartado 1 de la disposición transitoria quinta bis del Decreto ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, que queda redactado del siguiente modo:

«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 de aplicación el sistema de determinación de los precios máximos de venta y de rentas con arreglo al régimen anterior, las viviendas con protección oficial se sujetan a los precios y 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 la arquitectura.*

Se añade un apartado, el 3, al artículo 12 de la Ley 12/2017, de 6 de julio, de la arquitectura, con el siguiente texto:

«3. Quedan exentos de las especificidades determinadas por el presente capítulo los contratos a que se refiere el apartado 1 cuando se trate de proyectos vinculados a viviendas de protección pública.»

Artículo 10. *Modificación del Decreto ley 1/2009, 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 quedan redactadas del siguiente modo:

«k) Uso residencial: 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 y privados).

l) Ordenación detallada: ordenación que incluye, como mínimo, el régimen urbanístico del suelo y las zonas y los 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, el empleo y las condiciones de ordenación de la edificación.»

2. Se modifica el apartado 2 del artículo 7 del Decreto ley 1/2009, que queda redactado del siguiente modo:

«2. A efectos del presente 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 del privado como del público, representa más del 50 % del techo total del aprovechamiento privado.

c) Se interpreta que existe continuidad cuando se produce la contigüidad entre frentes de parcelación, vinculada a la confrontación de ordenaciones adyacentes apoyadas en una misma vía pública.»

Artículo 11. *Modificación del texto refundido de la Ley de carreteras, aprobado por el Decreto legislativo 2/2009.*

Se añade una disposición adicional, la cuarta, al texto refundido de la Ley de carreteras, aprobado por el Decreto legislativo 2/2009, de 25 de agosto, con el siguiente texto:

«Disposición adicional cuarta. *Proyectos de vías de itinerarios no motorizados.*

1. El departamento competente en materia de infraestructuras, con la conformidad de los ayuntamientos, puede promover, aprobar y ejecutar proyectos que tengan por objeto desarrollar itinerarios no motorizados que puedan recorrerse a pie o en bicicleta, con el fin de dinamizar turísticamente un territorio, poner en valor caminos, elementos patrimoniales y paisajísticos o hacer accesibles espacios naturales, con la máxima coherencia e integración con los valores históricos, ambientales, culturales y paisajísticos del ámbito por el que transcurren.

2. Si la vía del itinerario no motorizado tiene una longitud superior a diez kilómetros, debe redactarse previamente un proyecto informativo. De lo contrario, basta con la redacción de un proyecto urbanístico constructivo. La normativa técnica de las carreteras no es de aplicación obligatoriamente a estos proyectos.

Los proyectos quedan sometidos a lo dispuesto por la normativa en materia de evaluación ambiental de proyectos.

3. La aprobación del proyecto de itinerario no motorizado comporta la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios. Asimismo, lleva implícita la declaración de urgencia.

4. La titularidad de la vía del itinerario no motorizado, una vez ejecutada la obra, puede atribuirse a los entes locales, que, en este supuesto, tienen la condición de beneficiarios de la expropiación. A tal fin, puede firmarse el correspondiente convenio con los entes locales. Estas vías también pueden cederse a otras administraciones.

5. Lo establecido por los apartados del 1 al 4 es de aplicación también a los proyectos que, con idéntica finalidad, promuevan las diputaciones de Barcelona, Tarragona, Lleida y Girona en sus respectivos ámbitos territoriales.

6. Sin perjuicio de lo establecido por el presente artículo, los itinerarios no motorizados, si están previstos en un instrumento de planeamiento urbanístico, también pueden ejecutarse mediante proyectos de obras ordinarios o proyectos de urbanización.

En caso de que la actuación esté prevista en un instrumento de planeamiento urbanístico, el departamento competente en materia de infraestructuras o la diputación del ámbito territorial correspondiente pueden ejercer la potestad expropiatoria para ejecutar estos proyectos y sustituir a la administración actuante.»

Disposición transitoria primera. Calificaciones de las viviendas con protección oficial.

1. Esta disposición transitoria es de aplicación a las calificaciones de las viviendas con protección oficial 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 la presente ley.

2. Las características de las viviendas con protección oficial establecidas por el artículo 44 del Decreto 75/2014 no son de aplicación a las viviendas existentes que se califiquen por el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto o de acuerdo con programas específicos de fomento del acceso a la vivienda y la rehabilitación, que deben regirse por las condiciones que prevén estos programas.

3. A las 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 del acceso a la vivienda y la rehabilitación, deben adjuntarse los siguientes documentos:

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.

Disposición transitoria segunda. Sistema de determinación de precios de venta máximos y de rentas máximas.

1. La presente disposición transitoria es de aplicación al sistema de determinación de precios de venta máximos y de rentas máximas hasta la adaptación del Decreto 75/2014, de 27 de mayo, del Plan para el derecho a la vivienda, al nuevo sistema establecido por la presente ley.

2. A 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 establecido por 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 el coeficiente 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.

3. 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.

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

Disposición transitoria tercera. *Exención a la aplicación de las reservas de suelo que establece el artículo 57.3 del texto refundido de la Ley de urbanismo.*

1. En el caso de los planes de ordenación urbanística municipal, revisiones o modificaciones de estos planes aprobados inicialmente antes de la entrada en vigor de la presente ley, no es obligatoria la aplicación de las reservas de suelo que establece el artículo 57.3 del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010.

2. La exención establecida por el apartado 1 se mantiene por un período de dos años a contar desde la aprobación inicial del planeamiento territorial o director urbanístico, siempre que se hayan evacuado todos los informes preceptivos de la Administración de la Generalitat.

Disposición derogatoria.

Quedan derogadas las siguientes normas y disposiciones:

a) El apartado 3 ter del artículo 188 del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto.

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

c) El capítulo III del Decreto 106/2009, 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.

d) El artículo 6 del Decreto ley 3/2025, de 4 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de contratación pública.

e) El apartado 6 del artículo 18 de la Ley 12/2017, de 6 de julio, de la arquitectura.

f) 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 las ayudas destinadas a los ayuntamientos de Cataluña para la financiación de la ejecución de las obras de urbanización previstas en el capítulo IV de la Ley 3/2009, de 10 de marzo, de regularización y mejora de urbanizaciones con déficits urbanísticos.

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

Disposición final primera. *Mantenimiento del rango reglamentario.*

Los preceptos del Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo, modificados por la presente ley, mantienen el rango reglamentario de decreto a efectos de desarrollo, modificación y derogación.

Disposición final segunda. *Decreto de habilitación de los colegios profesionales y las entidades colaboradoras.*

A efectos de lo establecido expresamente por el artículo 188.3 bis del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, el Gobierno, en el plazo de seis meses a contar desde la entrada en vigor de la presente ley, debe aprobar el decreto de habilitación a que se refiere dicho artículo 188.3 bis y debe establecer el

régimen de habilitación, emisión, verificación y control de los colegios profesionales y las entidades colaboradoras.

Disposición final tercera. *Entrada en vigor.*

La presente ley entra en vigor al día siguiente de su publicación en el «Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya».

Por tanto, ordeno que toda la ciudadanía a la cual sea aplicable esta Ley coopere en su cumplimiento y que los tribunales y autoridades a los que corresponda la hagan cumplir.

Palacio de la Generalitat, 29 de diciembre de 2025.—El Presidente de la Generalitat de Catalunya, Salvador Illa i Roca.—La Consejera de Territorio, Vivienda y Transición Ecológica, Sílvia Paneque i Sureda.

(Publicada en el «Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya» número 9574, de 31 de diciembre de 2025)