



Gener de 2026

Nota informativa sobre la Llei 11/2025, de 29 de Desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme

El dia 31 de desembre de 2025 es va publicar al DOGC la **Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme**, té com a objectiu principal fer front a la problemàtica de l'accés a l'habitatge, considerat un dret fonamental, mitjançant la modificació de diverses normes sectorials. La llei s'estructura en tres capítols que abasten des de l'obra pública fins a mesures administratives i urbanístiques.

La llei es fonamenta en la capacitat de la Generalitat per fixar prioritats i objectius en polítiques d'habitatge, tant per al sector públic com per al privat, respectant sempre el dret a la propietat. S'estructura en **onze articles dividits en tres capítols**, a més de disposicions transitòries, derogatòries i finals, que modifiquen un ampli ventall de lleis sectorials prèvies.

Principals mesures:

A continuació, es resumeixen els elements fonamentals d'aquesta normativa:

1. Obra Pública

- **Obra pública:** Es modifica la normativa per evitar confusions en la tramitació dels projectes d'obres de competència de la Generalitat, ajustant-la a la legislació sectorial.

2. Habitatge i Mercat de Lloguer

- **Gestió de fiances:** L'Institut Català del Sòl (**INCASOL**) ha de destinar l'import de les fiances dels contractes de lloguer que tingui en dipòsit a inversions per la **construcció d'habitatge públic protegit i a actuacions directes en nuclis antics o subjectes a renovació urbana**, mantenint una reserva del 5% per garantir les devolucions que s'esdevinguin.
- **Inspecció i disciplina:** Es reforça la coordinació interadministrativa obligant a la **comunicació o cessió de dades** sobre contractes de lloguer per facilitar les tasques d'inspecció i sanció.

- **Regulació de lloguers temporals i d'habitacions:** Es defineixen i caracteritzen els arrendaments temporals (per estudis, feina o salut) i per habitacions, per evitar el **frau de llei** i garantir que se'ls apliquin les normes sobre rendes i fiances quan no es demostrï una finalitat diferent de la de residència permanent.
- **Control d'ofertes:** Es crea la **Comissió de Supervisió de Contractes d'Arrendament d'Habitatge** per controlar les plataformes digitals i portals immobiliaris, garantint el compliment de la normativa de lloguer i d'ús turístic.
- **Grans tenidors:** Es crea un **Registre de grans tenidors d'habitatge** per identificar els immobles que les administracions poden mobilitzar. Negar-se a subministrar dades a aquest registre es considera una infracció greu.
- **Inspectors com a autoritat:** El personal d'inspecció d'habitatge és declarat **agent de l'autoritat**, i les seves actes gaudeixen de presumpció de certesa.
- **Drets de tanteig i retracte:** S'amplien els supòsits en què la Generalitat pot exercir aquests drets, incloent-hi les transmissions de grans tenidors en zones tensionades i els immobles provinents de subhastes judicials o administratives.
- **Vigència permanent:** Els habitatges adquirits per tanteig i retracte o situats en zones tensionades mantindran la seva qualificació d'HPO de manera permanent, amb l'objectiu d'evitar l'especulació i incrementar el parc públic.

3. Urbanisme i Planejament:

- **Reserves de sòl:** Es fixen reserves mínimes de sòl per a HPO: un 50% del sostre en sòl urbanitzable i un 40% en sòl urbà no consolidat, de les quals la meitat s'han de destinar a lloguer. Se n'eximeixen els POUM dels municipis que per llur escassa complexitat urbanística només distingeixen entre sòl urbà i sòl no urbanitzable.
- **Ús residencial permanent:** En municipis amb demanda residencial forta (zones tensionades), el planejament urbanístic pot exigir que l'ús predominant dels habitatges sigui la **residència habitual i permanent**, podent-hi prohibir altres tipologies, com l'ús turístic.
- **Allotjament temporal de protecció:** Es crea aquesta figura per atendre col·lectius amb dificultats especials i se'n permet la implantació en edificis o parcel·les d'**equipaments comunitaris públics** sense necessitat de modificar el planejament.

- **Simplificació administrativa:** S'habilita els col·legis professionals i entitats col·laboradores per emetre informes d'idoneïtat tècnica i agilitzar la concessió de **llicències urbanístiques**.

La llei també inclou mesures per facilitar la continuïtat de les **explotacions familiars agràries** en sòl rústic i autoritza la creació d'**itineraris no motoritzats** (per a vianants o bicicletes) per dinamitzar el territori.

Principals afectacions per als ens locals:

La Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme, introdueix canvis que reordenen les competències, obligacions i facultats de les entitats locals catalanes. Aquestes modificacions afecten principalment el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), el seu Reglament (RLU) i la Llei 18/2007 del dret a l'habitatge.

A continuació es detallen les afectacions principals per a les entitats locals segons els preceptes normatius modificats:

1. Transparència i Gestió del Planejament

Les entitats locals veuen reforçada la seva obligació de publicitat activa i digitalització del planejament:

- **Accés telemàtic interoperable:** Els ajuntaments han de garantir l'accés telemàtic al contingut íntegre dels instruments de planejament i gestió urbanística en format interoperable (Art. 8.5.b i 8.6 TRLU; Art. 17 RLU).
- **Comunicació al Registre Urbanístic de Catalunya:** S'estableix l'obligació d'enviar una còpia completa de l'expedient dels instruments de gestió urbanística a l'Administració de la Generalitat en un termini de dos mesos des de la seva fermesa administrativa per a la seva consulta telemàtica (Art. 103.3 bis TRLU; Art. 18.5 bis RLU).

2. Control dels Usos de l'Habitatge

La llei atorga noves eines als ajuntaments per protegir el dret a l'habitatge permanent:

- **Prioritat de l'ús residencial permanent:** En municipis amb demanda residencial forta, el planejament urbanístic ha de garantir que l'ús predominant sigui la residència habitual i permanent, podent-hi prohibir altres tipus residencials com l'ús turístic (Art. 37 bis TRLU).

- Habitatge en equipaments públics: Es permet als ens locals implantar l'ús d'allotjament temporal de protecció en parcel·les i edificis qualificats d'equipament comunitari de titularitat pública sense necessitat de modificar el planejament (Art. 34.5 quater TRLU).

3. Increments en les Reserves de Sòl per a Habitatge Protegit

Es modifiquen els estàndards mínims que els plans d'ordenació urbanística municipal (POUM) han de respectar (Art. 57.3 TRLU):

- Reserva en sòl urbanitzable: Augmenta fins al 50% del sostre de nova implantació.
- Reserva en sòl urbà no consolidat: Augmenta fins al 40% del sostre.
- Obligació de lloguer: Com a mínim la meitat d'aquestes reserves s'ha de destinar a habitatges de protecció oficial en règim d'arrendament.
- Els nous estàndards seran d'aplicació als POUM que s'aprovin, revisin o modifiquin a partir de l'entrada en vigor de la llei, però no als que s'haguessin aprovat inicialment abans d'aquella data.

4. Simplificació de Llicències i Gestió Administrativa

- Habilitació d'entitats col·laboradores: Es preveu que la Generalitat habiliti col·legis professionals perquè emetin informes d'idoneïtat tècnica que agilitzin la concessió municipal de llicències urbanístiques (Disp. Add. 29a TRLU).
- Places d'aparcament: Els ajuntaments perden l'obligació d'exigir aparcaments en HPO de lloguer, tot i que poden fer-ho si ho determinen justificadament en el tràmit de la llicència (Disp. Add. 28a TRLU).
- Dissolució de consorcis: Els consorcis entre l'INCASOL i els ajuntaments per a l'execució d'ARE s'han de dissoldre en el termini d'un any i substituir-se per convenis (Disp. Trans. 22a TRLU).

5. Fiscalitat i Recursos Econòmics

- Cànon Urbanístic: Per a actuacions declarades d'interès general superior amb execució directa (sense llicència municipal), es genera un cànon del 2% sobre el cost real de l'obra a favor del municipi afectat per compensar la pèrdua de la taxa de llicència (Disp. Add. 26a.11 TRLU).
- Destinació de fiances: L'INCASOL ha de coordinar amb els ajuntaments afectats les inversions de les fiances de lloguer per a la construcció d'habitatge públic (Art. 7.1 Llei 13/1996).

6. Cooperació en Inspecció i Dinamització Territorial

- Cessió de dades: Les entitats locals que disposin de dades sobre contractes de lloguer o ajuts han de cedir-les a l'administració competent per a la inspecció i sanció (Art. 11.2 Llei 13/1996).
- Itineraris no motoritzats: Les diputacions i ajuntaments poden col·laborar en el desenvolupament d'itineraris per a vianants o bicicletes, dels quals poden acabar sent-ne els titulars (Disp. Add. 4a Llei de Carreteres).

Enllaços:

Enllaç a la norma: [Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme](#)