



Federació de
Municipis de
Catalunya

HABITATGE I URBANISME

Quin impacte té a nivell local?

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



LLEI HABITATGE I URBANISME

Quin impacte té a nivell local?

La Llei 11/2025, en vigència des de l'1 de gener de 2026, té un impacte destacat en l'habitatge i l'urbanisme a escala local, reforçant la funció social de l'habitatge, la protecció pública, la transparència, la coordinació entre administracions i la capacitat d'intervenció municipal en la millora urbana i en la protecció de col·lectius vulnerables.



PLANEJAMENT I GESTIÓ DE L'ÚS DEL SÒL

Prioritat residencial: El planejament ha de garantir que, en municipis amb demanda forta, l'ús predominant sigui la residència habitual i permanent, podent prohibir altres usos residencials.

Allotjament en equipaments: Es permet implantar l'ús d'allotjament temporal de protecció en parcel·les d'equipament comunitari públic sense modificar el planejament, fins i tot sobre el vol d'edificis existents.

Reserves d'HPP: S'estableixen reserves mínimes del 50% del sostre en sòl urbanitzable i del 40% en urbà no consolidat per a habitatge de protecció pública. Almenys la meitat s'ha de destinar a lloguer.

Urbanitzacions amb dèficits: S'introdueix un règim especial (DA 25a) que permet classificar-les com a sòl urbà no consolidat, amb reserves ajustades (5-10 m²/habitatge) i possibilitat de sistemes de baix cost.



IMPACTE ECONÒMIC I CESSIONS

Cànon urbanístic: En projectes d'interès general superior s'estableix un cànon del 2% sobre el cost real de la construcció a favor del municipi, que s'encarrega de la seva gestió i recaptació.

Reducció de cessions: El percentatge de cessió de sòl es redueix a la meitat (del 10% al 5%) per a promotors socials que realitzin HPP de lloguer o cessió d'ús permanent.

Exempció d'aparcaments: En promocions d'HPP de lloguer, el promotor resta exempt de construir places d'aparcament, llevat que l'ajuntament ho exigeixi de forma justificada en la llicència.



GESTIÓ ADMINISTRATIVA I LLICÈNCIES

Agilització per a HPP: Els expedients de llicència per a habitatge protegit es consideren de naturalesa homogènia per facilitar-ne la tramitació conjunta.

Informes d'idoneïtat: S'habiliten els col·legis professionals per emetre informes d'idoneïtat tècnica que agilitzin la concessió de llicències.

Caducitat i terminis: Els procediments de protecció de la legalitat urbanística caduquen als 18 mesos. Els informes sectorials de l'administració s'han d'emetre, generalment, en un mes.



HABITATGE I POLÍTIQUES SOCIALS

Agents de l'autoritat: El personal tècnic d'inspecció d'habitatge tindrà la condició d'agent de l'autoritat i les seves actes tindran presumpció de certa.

Tanteig i retracte: S'amplien els supòsits per exercir aquests drets en zones de mercat tensionat i per a habitatges propietat de grans tenidors o provinents de subhastes.

Lloguer d'habitacions: La suma de les rendes de les habitacions en zones tensionades no pot superar la renda màxima de l'arrendament unitari de l'habitatge.

Adjudicació prioritària: Els promotors poden utilitzar procediments on es prioritzi l'antiguitat de la inscripció en el Registre de sol·licitants.



TRANSPARÈNCIA I DIGITALITZACIÓ

Accés interoperable: Cal garantir l'accés telemàtic en format interoperable al contingut íntegre dels instruments de planejament i gestió urbanística.

Tramesa obligatòria: Els ajuntaments han d'enviar a la Generalitat una còpia completa dels expedients de gestió aprovats en un termini de dos mesos des de la seva fermesa.



CANVIS EN L'ORGANITZACIÓ I COOPERACIÓ

Dissolució de consorcis: Els consorcis entre l'INCASÒL i els ajuntaments per a Àrees Residencials Estratègiques s'han de dissoldre en un any.

Itineraris no motoritzats: Es promou la col·laboració per crear vies per a vianants o bicicletes, la titularitat de les quals es pot atribuir als ens locals un cop executades.

Avaluació d'actuacions: Cal aprovar plans d'avaluació per a les actuacions finançades amb fons públics per garantir la transparència i l'eficiència.



ÀMBIT	IMPACTE CONCRET	EFFECTE PER A L'AJUNTAMENT
Urbanisme i Planejament	Allotjament temporal en equipaments	Permet implantar aquest ús en parcel·les d'equipament públic sense modificar el planejament . Es pot edificar sobre el vol d'equipaments existents si és compatible.
	Reserves mínimes d'HPP	Obligació de reservar el 50% del sostre en urbanitzable i el 40% en urbà no consolidat per a habitatge protegit. Almenys la meitat ha de ser de lloguer.
	Regularització d'urbanitzacions	Nou règim per a urbanitzacions amb dèficits: es poden classificar com a sòl urbà no consolidat amb serveis de baix cost a càrrec dels propietaris.
Impacte Econòmic	Cànon urbanístic del 2%	Generació d'un ingrés directe del 2% sobre el cost real de construcció en projectes d'interès general superior. La gestió i recaptació és estrictament municipal .
	Reducció de cessions	La cessió d'aprofitament es redueix al 5% (la meitat) per a promotors socials que facin HPP de lloguer o cessió d'ús permanent.
Gestió Administrativa	Simplificació de llicències	Els expedients per a HPP es consideren de naturalesa homogènia per agilitzar la tramitació. Els col·legis professionals poden emetre informes d'idoneïtat tècnica.
	Terminis d'informes sectorials	L'ajuntament ha d'emetre informes sectorials en un mes (màxim dos, si s'autoritza) per a projectes d'interès general.
Habitatge i Polítiques Socials	Inspecció i disciplina	El personal tècnic municipal d'inspecció d'habitatge passa a tenir la condició d' agent de l'autoritat . Les seves actes tenen presumpció de certa.
	Tanteig i retracte	Ampliació d'aquests drets en zones tensionades o subhastes, permetent a l'Administració local exercir-los per incrementar el parc públic .
	Adjudicació d'HPP	Possibilitat de prioritzar l'adjudicació per antiguitat en el registre de sol·licitants municipal . La no participació injustificada és causa de baixa del registre.
Transparència i Digitalització	Interoperabilitat de dades	Obligació de garantir l' accés telemàtic interoperable a tot el planejament i gestió urbanística. Cal trametre dades a la Generalitat en un termini de dos mesos .
Mobilitat i Cooperació	Itineraris no motoritzats	L'ajuntament pot donar conformitat a projectes de vies per a vianants/bicis de la Generalitat o diputacions i assumir-ne la titularitat un cop fets.
Organització Institucional	Dissolució de consorcis ARE	Els consorcis entre INCASÒL i ajuntaments s'han de dissoldre en un any i substituir-se per convenis urbanístics.