

URBANISME

Què canvia per als ajuntaments?

Llei 11/2026, de 9 de juliol, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic (Llei d'acompanyament) publicada al DOGC el 13 de juliol de 2026.

Aquesta norma incorpora modificacions legislatives rellevants que afecten directament les competències municipals en la gestió del sòl i el dret a l'habitatge, amb l'objectiu de reforçar la transparència del mercat de lloguer, millorar l'eficàcia inspectora i agilitzar la finalització de parcs públics d'habitatge.

URBANISME

Agilització, autoconsum i habitatge inacabat

Les modificacions del Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU) busquen mobilitzar sòl i finalitzar promocions aturades.



Foment de l'autoconsum renovable en sòl urbà (art. 9 bis)

- **Modificació:** Es flexibilitza la instal·lació de plaques solars en espais de parcel·les no ocupats per edificacions.
- **Detall tècnic:** Es permet la seva implantació general quan no superin el **metre d'alçada**. Com a novetat, en edificacions aïllades o equipaments, l'alçada pot arribar fins als **quatre (4) metres**, sempre que es respectin les distàncies als límits de la finca establertes pel planejament.

IMPACTE LOCAL

Els ajuntaments han d'adaptar les seves ordenances i els criteris de planejament a aquests nous llindars, que prevalen sobre ordenances municipals més restrictives.



Protecció de construccions tradicionals en sòl no urbanitzable (art. 56.1 i DF 10a)

- **Modificació:** S'inclou com a objectiu dels **Plans Directors Urbanístics (PDU)** l'ordenació i regulació de construccions tradicionals vinculades a activitats productives primàries en espais agraris periurbans.
- **Detall tècnic:** El govern impulsarà PDUs específics per identificar aquestes construccions, fer-ne la diagnosi i regular-ne els usos, la rehabilitació i la possible ampliació.

IMPACTE LOCAL

Els municipis amb zones agràries contigües al sòl urbà hauran d'integrar aquestes noves regulacions en la seva planificació urbanística per preservar el patrimoni agrari tradicional.



Agilització de Sectors d'Urbanització Prioritària (Art. 144.2 i 146.1)

- **Modificació:** S'estableixen terminis més breus i imperatius per accelerar el desenvolupament de sectors estratègics.
- **Detall tècnic:** Es fixa el termini d'**un any** per a l'aprovació inicial del planejament derivat i del projecte d'urbanització. A més, el termini per a la redacció del projecte de **taxació conjunta** es redueix a **sis mesos** des de la declaració del sector.

IMPACTE LOCAL

Obliga les oficines tècniques municipals a una gestió molt més àgil d'aquests sectors per evitar demores en la mobilització de sòl.



Gestió mitjançant Entitats Urbanístiques Especials (Art. 157.3)

- **Modificació:** Es permet una major flexibilitat organitzativa en l'assumpció de la condició d'administració actuant.
- **Detall tècnic:** La participació municipal en actuacions urbanístiques pot ésser assumida per **entitats públiques empresarials locals** o **organismes autònoms locals** que tinguin la consideració d'entitat urbanística especial.

IMPACTE LOCAL

Els ajuntaments poden delegar la gestió urbanística complexa en ens instrumentals propis, facilitant la col·laboració amb l'INCASÒL.



Mobilització d'edificis residencials inacabats (DT 4a de la Llei 3/2012)

- **Modificació:** Règim excepcional (vigència de 2 anys) per a finalitzar promocions aturades amb llicències anteriors al 2012.
- **Condicions:** Cal informe tècnic que n'acrediti la seguretat estructural i que el **70% dels habitatges** es destinin a **HPO permanent** o s'incorporin al parc públic.

IMPACTE LOCAL

Ofereix als municipis una eina clau per eliminar "esquelets" urbanístics i augmentar ràpidament l'oferta d'habitatge assequible.



Moratòria en les reserves de sòl per a HPO (Art. 107)

- **Modificació:** S'estableix una **moratòria de dos anys** en l'aplicació de les noves reserves mínimes d'HPO per a planejaments que ja havien iniciat la seva tramitació abans de la Llei 11/2025.
- **Excepció:** La Generalitat podrà autoritzar reduccions d'aquestes reserves en sectors de **baixa densitat** (menys de 25 hab/ha) o on la tipologia sigui incompatible amb l'HPO.