

Proposició de llei de modificació del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, per a l'adopció de mesures de contenció de l'especulació en les zones de mercat residencial tensat.

202-00064/15

PRESENTACIÓ: GP COMUNS

Reg. 62705 / Admissió a tràmit: Mesa del Parlament, 04.11.2025

A la Mesa del Parlament

David Cid Colomer, portaveu, Susanna Segovia Sánchez, portaveu adjunta del Grup Parlamentari Comuns, d'acord amb el que estableixen els articles 111.b i 138.2 del Reglament del Parlament, presenten la proposició de llei següent i sol·liciten que es tramiti pel procediment de **lectura única**:

Article 1. S'afegeix un nou apartat 9 a l'article 9 del decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 9. Directrius per al planejament urbanístic.

9. En els àmbits declarats zones de mercat residencial tens d'acord amb el previst en la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel Dret a l'Habitatge, el planejament urbanístic i les ordenances municipals poden preveure que els actes d'adquisició i els negocis jurídics que atribueixin o transmetin facultats d'adquisició o de disposició sobre immobles d'ús residencial, habitatges individuals o edificis majoritàriament residencials, duts a terme per qualsevol persona jurídica, o per les persones físiques que tinguin la consideració de gran tenidor, hagin de destinar-se a habitatge habitual i permanent de la persona adquirent.

Aquesta previsió s'haurà de subjectar a les següents condicions:

- a) Als efectes d'aquest article, s'entendran compresos, a més de la compravenda, els contractes preparatoris o dispositius que comportin l'opció de compra, la pro-mesa de venda, la cessió de posició contractual o negocis equivalents dirigits a obtenir el mateix resultat econòmic.*
- b) L'immoble objecte dels negocis jurídics que es fa referència en l'apartat a) anterior, haurà de destinar-se a residència habitual de la persona gran tenidora adquirent, dins els termini màxim de dotze mesos comptat des de la data de l'adquisició o de la celebració del negoci jurídic equivalent. En situacions justificades per trasllat laboral forçós, separació o altres circumstàncies personals sobrevingudes de caràcter objectiu, o per la necessitats d'efectuar obres de condicionament dels immobles per al seu ús d'habitatge habitual, prèvia acreditació davant l'administració competent, aquesta pot concedir una pròrroga motivada, que no podrà superar els 6 mesos.*
- c) Les compres d'habitatges que facin les persones físiques, que no tinguin la condició de grans tenidores, han de destinar-se a habitatge habitual i permanent de la persona adquirent, a habitatge permanent d'un familiar fins a segon grau de*

consanguinitat o a arrendament d'habitatge habitual apli-cant el límit de renda previst per les zones de mercat residencial tens.

- d) En el cas que l'objecte del negoci jurídic sigui un edifici residencial complet, es permeten les adquisicions d'habitatges que tinguin per filanitat destinar-los a arrendament d'habitatge habitual apli-cant el límit de renda previst per les zones de mercat residencial tens.*
- e) La limitació tindrà caràcter extraordinari i transitori i, com a màxim, la seva durada es perllongarà durant la vigència de la zona de mercat residencial tensionat sobre la que s'apliqui. Si l'immoble estigués arrendat, la cessació es produirà a la finalització del contracte en vigor, sense que procedeixi imposar noves obligacions de destí.*
- f) En zona de mercat residencial tensionat,, podran adquirir- excepcionalment, t, un habitatge diferent de l'habitual quan constitueixi la única segona residència de la persona adquirent i estigui situada en un municipi diferent al del seu habitatge habi-tual. En cap cas podrà destinar-se a allotjament turístic o de temporada.*

No estan subjectes a les limitacions previstes a l'article 9.9, sempre que es justifiquin adequadament:

- a) Les adquisicions dels habitatges individuals per causa de mort. En tal cas, les persones adquirents, si no transmeten l'habitatge ni l'utilitzen com a habitatge habitual propi o d'un familiar en primer grau, hauran de destinar-ho a arrendament d'habitatge habitual d'acord amb el règim de contenció de rendes aplicable. Les adquisicions per causa de mort d'edificis complets queden subjectes a la limitació prevista a l'art 9.9 per aquesta classe d'immobles",*
- b) Les adquisicions efectuades per administracions públiques, o entitats del tercer sector, quan tinguin per finalitat la destinació a habitatge protegit, social o assequible.*
- c) Les adquisicions d'edificis destinats a operacions de rehabilitació integral amb compromís de destí a arrendament d'habitatge habitual, degudament acreditat mitjançant pla d'usos i calendari d'execució.*

Article 2. Es modifica l'article 57. el subapartat *b* de l'apartat 2 amb la següent redacció.

Article 57. Plans d'ordenació urbanística municipal:

2. Correspon als plans d'ordenació urbanística municipal, com a mínim:

- a. Classificar el sòl, amb vista a l'establiment del règim jurídic corresponent.*
- b. Definir el model d'implantació urbana i les determinacions per al desenvolupament urbanístic, d'acord amb el que estableix l'article 3. En les zones de mer-cat residencial tens, prèviament declarades d'acord amb el previst en la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel Dret a l'Habitatge, poden establir les limitacions pre-vistes en l'article 9.9 d'aquesta Llei, per assegurar el manteniment del desenvolupa-ment urbanístic sostenible.*

Article 3. S'afegeix un punt 3 i 4 a l'article 68

Article 68. Plans especials urbanístics autònoms

3. Es poden aprovar plans especials urbanístics autònoms per limitar la intensitat dels usos admesos pel planejament urbanístic, per causes justificades d'interès general.

4. Es poden aprovar plans especials urbanístics autònoms en les zones de mercat residencial tensionat, prèviament declarades d'acord amb el previst en la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel Dret a l'Habitatge, per limitar les adquisicions d'habitatges, per qualsevol títol, només per destinar-los a la residència habitual de la persona adquirent i de l'adquisició, per qualsevol títol, d'edificis d'habitatges només per destinar-los arrendament d'habitatge permanent i habitual, per les causes i en els termes previstos en l'article 9,9 d'aquesta Llei, quan aquesta habilitació no es prevegi expressament en el planejament urbanístic.

Article 4. S'afegeix un nou apartat 3 al article 69, amb la següent redacció

Article 69. Determinacions i document dels plans especials urbanístics

3. Els plans especials que limitin la intensitat dels usos o l'adquisició d'habitatges o edificis sencers d'habitatges d'acord amb el previst als apartats 3 i 4 de l'article 67 d'aquesta Llei hauran d'incorporar en la seva Memòria la justificació dels efectes del comportament o evolució del mercat immobiliari en règim de lloguer o de compra que comporten la vulneració del principi de desenvolupament urbanístic sostenible en la configuració del model d'ordenació, en els termes previnguts en l'article 3 d'aquesta Llei i de l'article 3 del Reial Decret 7/2015, pel que es va aprovar el Text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, sempre que aquesta justificació no s'hagi incorporat ja directament en la memòria elaborada per la declaració de la zona de mercat residencial tens.

Article 5. S'afegeix un nou apartat 3 a l'article 78. amb la següent redacció

Article 78. Formulació del planejament urbanístic derivat

3. Quan el Plans especials autònoms tinguin la finalitat prevista en l'apartat 4 de l'article 68 en les Zones de Mercat Residencial Tensat prèviament delimitades d'acord amb el previst en la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel Dret a l'Habitatge, les entitats representatives d'interessos col·lectius vinculats al dret a l'habitatge poden instar l'administració competent a iniciar la tramitació corresponent. entre elles les comunitats, agrupacions i associacions d'arrendataris constituïdes a l'efecte, les cooperatives d'habitatge constituïdes a l'efecte, els arrendataris d'habitatges de finques urbanes i les empreses, entitats o societats que intervinguin en nom de qualsevol dels subjectes anteriors.

Article 6. Es modifica el punt 3 de l'article 85 que quedarà redactat de la següent forma

Article 85. Tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats

3. L'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans especials urbanístics de desenvolupament i autònoms que tinguin per objecte la implantació de sistemes urbanístics d'interès supramunicipal, la limitació de la intensitat dels usos, o la limitació de les adquisicions d'habitatges o d'edificis sencers d'habitatges d'acord amb el previst als apartats 3 i 4 de l'article 67 d'aquesta Llei, corresponen a l'administració competent.

Article 7. S'afegeixen dos lletres noves f , g i h a l'article 213 amb la següent redacció

Article 213. Infraccions urbanístiques molt greus

f) L'adquisició d'habitatges, d'edificis d'habitatges o d'edificis destinats a ús residencial, encara que no disposin de divisió horitzontal, situats en zones de mercat tensat, quan aquesta adquisició comporti el manteniment d'un destí contrari al previst pel planejament.

g) La manca de destinació efectiva a ús residencial habitual dels habitatges o edificis destinats a habitatge, amb o sense divisió horitzontal, dins el termini màxim de dotze mesos comptats des de la data de l'adquisició o del negoci jurídic equivalent, quan aquesta destinació sigui exigible. d'acord amb l'article 9.9

h) La formalització d'actes o negocis jurídics simulats, indirectes o en frau de llei, inclosos els formalitzats mitjançant persones interposades, societats instrumentals o altres estructures jurídiques equivalents, amb la finalitat d'eludir les limitacions de destinació establertes.

Disposició final primera. Impacte pressupostari

Els preceptes que eventualment comportessin la realització de despeses amb càrrecs als Pressupostos de la Generalitat, o una disminució dels ingressos, produiran efectes a partir de l'entrada en vigor de la Llei de pressupostos corresponent a l'exercici pressupostari immediatament posterior a l'entrada en vigor de la llei.

Disposició Final segona. Entrada en vigor

Aquesta llei entra en vigor l'endemà de la seva publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

David Cid Colomer, portaveu; Susanna Segovia Sánchez, portaveu adjunta, GP Comuns