

RocaJunyent Informa

Departamento de Derecho Público y Urbanismo
3 de marzo de 2025



Decreto Ley 2/2025, de 25 de febrero, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de vivienda y urbanismo

El día 26 de febrero de 2025 ha sido publicado en el [DOGC](#) el Decreto Ley 2/2025, de 25 de febrero, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de vivienda y urbanismo. El texto ha sido promulgado en un contexto de prórroga presupuestaria en Catalunya, con el objetivo de abordar una serie de medidas sobre cuestiones de urgencia y necesidad inaplazable para garantizar el derecho de acceso a una vivienda digna.

Por lo que respecta a las medidas en materia de urbanismo, el Decreto Ley despliega una serie de modificaciones e incorporaciones de nuevos artículos en el Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo, en el Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Urbanismo, y en el Decreto Ley 1/2009, de 22 de diciembre, de ordenación de los equipamientos comerciales.

Los aspectos más destacables de las modificaciones se proyectan particularmente sobre las medidas de fomento de la vivienda protección pública, el régimen de publicidad de instrumentos de gestión y la regulación de las urbanizaciones con déficits

urbanísticos, entre otras materias. Debe ponerse especial énfasis en la ampliación a dieciocho meses del plazo de caducidad de los procedimientos de protección de la legalidad urbanística, modificación muy relevante y que nada tiene que ver con el objetivo principal de esta modificación legislativa.

Las novedades más relevantes introducidas mediante el Decreto Ley 2/2025, son las siguientes:

1. Modificaciones del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo (TRLUC), y del Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Urbanismo (RLUC):

- **Régimen de publicidad y participación de los instrumentos de gestión:** Se modifican los artículos 8 y 103 del TRLUC para equiparar el régimen de transparencia y acceso de los instrumentos de gestión con el existente para los instrumentos del planeamiento. A tales efectos, se extienden las previsiones de acceso telemático, consulta y divulgación a los instrumentos de gestión. Adicionalmente, se prevé la obligación de facilitar la información y documentación necesaria para la redacción de los instrumentos de gestión en un formato interoperable para los Ayuntamientos y al Registro Urbanístico de Catalunya. En coherencia con lo anterior, el Decreto Ley modifica los artículos 17 y 18 del RLUC.
- **Compatibilidad con la Directiva de Servicios de los condicionantes en los usos del suelo por razones de imperiosa necesidad en el planeamiento:** Se introduce una modificación del artículo 9.8 del TRLUC para esclarecer que solo pueden establecerse restricciones en el acceso o ejercicio de las actividades económicas por razones imperiosas de interés general limitándose, únicamente, a las razones previstas en la propia Directiva de Servicios (ajustándose a los principios de necesidad, proporcionalidad y no discriminación).
- **Modificaciones para fomentar la construcción y reserva de suelo para vivienda de protección pública:** Se modifica el artículo 43 del TRLUC para añadir en la regulación del deber de cesión de suelo con aprovechamiento del suelo urbano no consolidado un nuevo epígrafe 2º que establece la previsión de una reducción a la mitad de los porcentajes de cesión de suelo para las promociones sociales sin ánimo de lucro que desarrollen vivienda de protección pública cuando cumplan los siguientes requisitos: (i) la totalidad de la propiedad de los terrenos sea de promotores públicos o privados sin ánimo de lucro; (ii) sean sectores de uso residencial dominante y que (iii) más de la mitad del techo edificable esté destinado a vivienda de protección pública.

Se modifica el artículo 57.3 del TRLUC para concretar el porcentaje de las reservas mínimas que deben prever los nuevos POUMs, sus modificaciones o sus revisiones, en caso de calificar suelo de uso residencial de nueva

implantación, para ser destinadas a la construcción de vivienda de protección pública. De esta forma, se deberá reservar el suelo correspondiente (i) al 40% del techo en actuaciones de transformación urbanística del suelo urbanizable y (ii) al 30% del techo en actuaciones en suelo urbano no consolidado. Además, se limita su exención única y exclusivamente a los municipios de escasa complejidad urbanística.

Por último, se incorpora en el artículo 188 del TRLUC, la posibilidad de solicitar licencia básica previa para aquellas obras de nueva planta, sustitución o rehabilitación, con finalidad de promover y construir vivienda de protección pública. Dicha licencia, cuyo plazo máximo de resolución es de un mes, habilita a ejecutar las obras, sin perjuicio de que, durante la ejecución, el procedimiento de licencia debe continuar hasta que se obtenga la validación del resto de parámetros urbanísticos. El inicio de la actuación con licencia básica se produce bajo la responsabilidad solidaria de la persona promotora, constructora y los directores/as de la obra.

- **Modificaciones en el concepto de construcciones destinadas a vivienda familiar en suelo no urbanizable asociadas a una explotación rústica:** Se modifica el artículo 47.6.bis del TRLUC para añadir como condición para presu-
mir que la implantación de una nueva construcción de vivienda familiar o la re-
utilización de una ya existente tiene como finalidad el alojamiento de trabajado-
res asociados a explotaciones rústicas, el requisito que la persona titular de la explotación rústica tiene que vivir en la explotación.
- **Cambios en el régimen de usos y obras provisionales:** Se modifica el ar-
tículo 53 del TRLUC para prever expresamente que en suelo urbanizable deli-
mitado y no delimitado se puedan autorizar, con carácter provisional, los usos y
obras previstos en el Capítulo V. Adicionalmente, se incorpora como usos pro-
visionales autorizables el uso de aparcamiento de vehículos.

Por lo que respecta a los requisitos de autorización, se concreta que la consti-
tución de garantías pueda realizarse en cualquier forma admitida en derecho,
incluida la hipoteca unilateral.

- **Modificaciones de sistemas urbanísticos para equipamientos docentes o sanitarios de titularidad pública:** Se añade en el artículo 98 del TRLUC la ex-
cepción de exigencia del mantenimiento de la superficie y funcionalidad de los
suelos destinados a equipamientos deportivos cuando la modificación tenga
por objeto la construcción de un equipamiento docente o sanitario de titularidad
pública, si media previa declaración de interés general.
- **Indemnizaciones por modificaciones o revisiones del planeamiento:** Se
incorpora en el artículo 115 del TRLUC la regulación de los plazos para la de-
terminación del carácter anticipado del planeamiento a efectos indemnizatorios

(constaba regulado en el artículo 28 del RLUC, precepto que el Decreto Ley deroga expresamente).

- **Ampliación del plazo de caducidad procedimiento de protección de la legalidad urbanística:** Se modifica el artículo 202 del TRLUC y se amplía el plazo de caducidad del procedimiento de los seis meses actuales, a dieciocho meses.
- **Modificación sustancial del régimen de urbanizaciones con déficits urbanísticos:** Queda derogado el régimen anterior de la Ley 3/2009 de 10 de marzo, de regularización y mejora de urbanizaciones con déficit urbanístico. En su lugar, mediante la modificación de la Disposición Adicional vigesimoquinta del TRLUC, se establece un régimen especial para aquellas urbanizaciones de los años 60 y 70 consolidadas con deficiencias y procesos de urbanización inacabados. En este sentido, en el Preámbulo se hace referencia a la tendencia actual de convertir aquellas urbanizaciones de segunda a primera residencia.

Se efectúa una distinción entre los supuestos de clasificación y condiciones de urbanización entre suelo no urbanizable, suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado. Adicionalmente, para la depuración y saneamiento, se contempla el régimen de conexión a las redes públicas o por sistemas autónomos.

Por último, se establece que las cesiones para sistemas urbanísticos pendientes se inscriban a favor del Ayuntamiento desde la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, sin ningún tipo de contraprestación ni consentimiento del titular.

- **Modificación de la regulación de los planes urbanísticos para la implantación de actuaciones declaradas de interés general superior:** Se incorpora mediante la Disposición adicional vigesimosexta del TRLUC la posibilidad de formular como planes urbanísticos para actuaciones de interés general superior por parte del Govern, los planes directores urbanísticos de delimitación de una o varias áreas residenciales estratégicas y de las determinaciones necesarias para la ejecución directa.

2. Novedades del Decreto Ley 1/2009, de 22 de diciembre, de ordenación de los equipamientos comerciales:

- **Adaptación de la norma a las nuevas modalidades de vivienda:** Las modificaciones de texto tienen relevancia en materia urbanística, puesto que se incorporan las definiciones de uso residencial y ordenación detallada. Adicionalmente, en materia de planificación y ordenación territorial del uso comercial, se modifican las definiciones de áreas residenciales, uso residencial dominante y

la interpretación de la continuidad entre frentes de parcelación vinculada a la confrontación de ordenaciones adyacentes.

El conjunto de medidas introducidas por el Decreto Ley en materia de urbanismo, inciden en distintas áreas que exigen un estudio detallado de la normativa aplicable. Dado su carácter de Decreto Ley, el texto deberá ser convalidado por el Pleno del Parlament de Catalunya en el transcurso de 30 días desde su promulgación y deberá atenderse a sus posibles modificaciones en sede parlamentaria.