

*NOVETAT 2022: Acord de col·laboració Clavell – Canals*

*Aquest nou any hem decidit establir un acord de col·laboració entre professionals i serem tots 2 (Dolors Clavell i Aleix Canals) els qui, a partir d'ara, us informarem de les novetats normatives, elaborant i publicant conjuntament les Notes informatives en els 2 espais web i quedant a la vostra disposició per resoldre qualsevol dubte o aclariment que us pugui sorgir.*

Barcelona, 7 de gener de 2022

**NOTA INFORMATIVA: PUBLICACIÓ DE LA [Llei 2/2021](#), D'ACOMPANYAMENT AL PRESSUPOST  
DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA**

El proppassat 31 de desembre de 2021, es va publicar la [Llei 2/2021](#), del 29 de desembre, de mesures fiscals, financeres, administratives i del sector públic, és a dir la "Llei d'acompanyament" a la Llei de pressupostos de la Generalitat de Catalunya. Aquesta norma introdueix algunes modificacions en relació a l'habitatge, i una profunda modificació del [Decret Legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya](#) (en endavant, [TRLUC](#)).

En aquesta nota, farem un breu resum de les indicades novetats. Podeu consultar el text complet de la [Llei 2/2021](#), punxant aquí.

**1. Definició de gran tenidor:** Es produeix la modificació de la [Llei 14/2015, del 21 de juliol, de l'impost sobre els habitatges buits](#), a través de la qual s'amplia la definició de gran tenidor als efectes de la Llei a qualsevol persona física o jurídica (fins ara, només afectava a les persones jurídiques i Fons d'inversió sense personalitat jurídica).

2. **Deducció IRPF als arrendataris:** S'estableix una modificació de la [Llei 31/2002](#), per tal d'incorporar una deducció en l'IRPF dels llogaters del 10% de les quantitats satisfetes per al lloguer de l'habitatge habitual (amb el límit de 600 euros anuals).

3. **Modificacions Llei urbanisme:** Es produeixen diferents modificacions del [TRLUC](#), dirigides a :

**3.1 Més possibilitats d'actuació en sistemes urbanístics per tal de:**

3.1.1 Permetre la **implantació d'instal·lacions destinades a la reducció del consum d'energia i a la millora de l'habitabilitat**. En aquest sentit, es regula la possibilitat d'autoritzar l'ocupació, mentre subsisteixi l'edificació existent, de **sòls reservats a sistemes urbanístics o terrenys privats no edificables** que siguin indispensables per a la implantació d'aquestes instal·lacions.

3.1.2 Permetre la **implantació d'infraestructures de sistemes urbanístics** en sòls que **no estiguin reservats prèviament pel planejament** per a aquests usos, en els següents supòsits:

3.1.2.1 Si van acompanyats del corresponent projecte aprovat d'acord amb la legislació sectorial.

3.1.2.2 En cas que s'admeti l'ús d'equipament i altres de caràcter privat, en terrenys que tinguin la condició de solar.

3.1.2.3 En els centres destinats a prestar serveis d'interès general, si es permeten els usos d'equipament o de caràcter privat, i hi concorren les circumstàncies de l'art. 47,3 [TRLUC](#), o bé quan aquests usos no estiguin previstos però hi concorren les circumstàncies de l'art. 47,3,ter del [TRLUC](#).

3.1.2.4 Els serveis tècnics en sòl no urbanitzable d'acord amb el que estableix l'art. 48,bis del [TRLUC](#), i els que suposin únicament la realització d'obres de connexió a una infraestructura prèviament implantada.

**3.2 Més possibilitats d'actuació en sòl no urbanitzable, acceptant-se el següent:**

3.2.1 **Ampliar els supòsits d'utilització del Sòl no Urbanitzable i les seves construccions** (per exemple, s'introdueix la possibilitat d'usos per a activitats professionals, en una llista

de *numerus apertus*), sempre que (i) fomentin la preservació i la conservació de les construccions i en permetin corregir l'impacte ambiental, i (ii) no siguin incompatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat respectiu. Aquesta utilització requerirà d'informe favorable vinculant de la comissió territorial d'urbanisme, si no està expressament previst al Catàleg aprovat.

3.2.2 S'incrementen els supòsits en els que es poden **ampliar les construccions** per a permetre **usos auxiliars als preexistents, així com l'ampliació de construccions dedicades als usos de turisme rural o hoteler**. Aquesta ampliació requerirà d'informe favorable vinculant de la comissió territorial d'urbanisme, si no està expressament previst al Catàleg. En el mateix sentit, es flexibilitzen els requisits per a ampliar les construccions per a destinar-les a **habitatge de temporers vinculats a una explotació agrícola**.

3.2.3 Es **flexibilitza l'exigència de vincular els habitatges en sòl no urbanitzable a una explotació agrària en municipis amb menys de 2.000 habitants**, de manera que es presumirà la seva vinculació a una explotació agrària (per a permetre la seva utilització com a habitatge), si es donen les condicions corresponents.

3.2.4 S'introdueix la necessitat que els projectes de noves construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o rústica, disposin **d'informe favorable per part de la comissió territorial d'urbanisme, quan superin en planta els 5.000 m<sup>2</sup> o tinguin una alçada superior a 12 mts, llevat que es tracti d'instal·lacions ramaderes preexistents sense ampliació de capacitat productiva**.

3.2.5 S'autoritza la **divisió horitzontal** de les construccions en sòl no urbanitzable (implementades d'acord amb l'art. 47,3 [TRLUC](#)), si bé és necessari que el planejament les autoritzi i que en aquestes divisions es respecti la normativa d'habitabilitat en relació als habitatges resultants.

3.2.6 **S'elimina la necessitat d'aprovar el Catàleg conjuntament amb un Pla d'Ordenació Urbanística Municipal**.

3.2.7 Es **ratifiquen els llinars** establerts al [Decret 64/2014](#), a l'efecte d'exigir l'informe de la comissió territorial d'urbanisme que pertoqui i de l'òrgan competent de la Generalitat en matèria de paisatge, pel que fa a les construccions pròpies d'una activitat agrícola, ramadera o, en general, rústica.

**3.3 Més possibles actuacions en terrenys públics:** S'ajusta la normativa per a permetre l'ocupació temporal de terrenys de titularitat pública per part d'instal·lacions desmuntables

o mòbils per al desenvolupament d'activitats d'interès social, ja siguin públiques o privades, per un termini màxim de 4 anys (amb possibilitat d'una pròrroga de 4 anys).

**3.4 Reserves en actuacions de dotació:** Es modifica el règim de reserves urbanístiques en actuacions urbanístiques de dotació, de manera que:

3.4.1 Si l'actuació comporta la transformació dels usos, cal complir el que estableix el ja vigent art. 100,3 [TRLUC](#).

3.4.2 Si la modificació únicament comporta un increment del sostre o de la densitat, cal incrementar les reserves d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2 de l'art. 100 [TRLUC](#).

3.4.3 Quan escaigui, les majors reserves cal situar-les en les parcel·les amb major aprofitament. Ara bé si això no és possible, es poden situar de forma discontinua fora de l'àmbit però a una distància màxima de 500 mts, o bé substituir-les pel seu equivalent en metàl·lic.

3.4.4 Es modifica la Disposició addicional segona ajustant la necessitat de satisfer les reserves d'acord amb la nova incorporació de l'apartat 4 de l'article 100 del [TRLUC](#). En aquest sentit, s'estableix la possibilitat de satisfer la cessió que escaigui en metàl·lic quan així ho estableixi la modificació del planejament, i computant per a la determinació de la xifra els beneficis i les càrregues de l'actuació, amb l'atorgament de la llicència.

**3.5 Actuacions en els volums i usos disconformes.** Es modifica el règim de les construccions en volum o ús disconforme. En aquest sentit:

3.5.1 En queden excloses les construccions en espais naturals protegits, que en tot cas seran considerades fora d'ordenació.

3.5.2 Es preveu la possibilitat d'autoritzar els usos i activitats en construccions amb volum disconforme, si els nous usos son compatibles amb el nou planejament.

3.5.3 S'estableix la possibilitat de limitar en construccions amb volum disconforme, les obres de rehabilitació autoritzables a través del planejament, així com també subjectar-ne la seva autorització a les determinacions que s'hi continguin. Ara bé, en tot cas s'hauran d'autoritzar aquells increments de volum que no suposin un major grau de disconformitat.

3.5.4 S'estableix que l'increment d'establiments o d'habitatges haurà d'autoritzar-se, sempre que es compleixin els requeriments del planejament vigent en matèria de densitat o nombre màxim d'habitatges o establiments en els edificis en situació de volum disconforme.

3.5.5 En construccions en situació de volum disconforme, s'estableix la necessitat d'autoritzar les obres per a la retirada dels elements perillosos per a la salut pública, i la seva substitució per a altres amb la mateixa funcionalitat. Ara bé, malgrat l'autorització d'aquestes obres, la seva execució no comportarà increment de valor als efectes de l'expropiació o reparcel·lació ulteriors.

3.5.6 Les edificacions fora d'ordenació afectades parcialment per una nova alineació de vial però no incloses en cap sector de planejament derivat, queden assimilades al règim de les construccions en situació de volum disconforme.

3.5.7 S'introdueix un nou règim per als usos preexistents al nou planejament urbanístic. En aquest sentit s'estableix que:

3.5.7.1 Els usos preexistents es poden mantenir sempre que no estiguin situats en espais naturals protegits i mentre no esdevinguin incompatibles amb aquest.

3.5.7.2 Els usos incompatibles amb el nou planejament es consideraran fora d'ordenació quan el nou planejament els declari incompatibles i els subjecti a cessament de forma expressa. En aquest cas (i també en relació als usos en volum disconforme en espais naturals protegits), no serà possible el canvi de titularitat ni la renovació de les llicències d'ús.

**3.6 Silenci administratiu en llicències:** Es modifica el règim del silenci administratiu positiu per a l'atorgament de llicències urbanístiques. D'aquesta manera, el silenci sempre serà negatiu quan l'objecte de la petició sigui la realització d'una obra de nova planta que requereix un projecte tècnic.

Igualment, el silenci també serà negatiu quan es demani autorització per a la realització d'alguna de les següents actuacions:

3.6.1 Moviments de terra o esplanacions dels terrenys en sòl no urbanitzable.

3.6.2 Obres de construcció, d'edificació i d'instal·lació de nova planta en sòl no urbanitzable o la instal·lació provisional o permanent de cases prefabricades o instal·lacions similars en aquesta classe de sòl.

3.6.3 La tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva que es derivi de la legislació de protecció del domini públic.

3.6.4 Els que contravinguin a la legalitat urbanística.

### 3.7 Altres qüestions modificades:

**3.7.1 Despeses d'urbanització:** S'ajusta el contingut de l'article 124 del [TRLUC](#) per tal de facilitar el cobrament de les despeses d'urbanització amb càrrec a l'aprofitament resultant de l'actuació urbanística.

**3.7.2 Fases en els projectes d'urbanització:** Es preveu la possibilitat d'executar un projecte d'urbanització per fases, de manera que ara, **si una part de les obres executades poden entrar en servei** sense dependre de l'execució de les que resten pendents, es podrà considerar finalitzada la fase corresponent. En el mateix sentit, s'estableix la possibilitat que l'administració actuant o l'entitat urbanística col·laboradora, exigeixin els pagaments als propietaris afectats per fases.

**3.7.3 Comissió Territori Catalunya:** Es modifica la regulació de la Comissió de Territori de la Generalitat per tal de dotar-la també de les **funcions consultiva i interpretativa de la normativa i planejament urbanístics**, creant la secció corresponent per a aquestes matèries.

**3.7.4 Tramitació planejament derivat:** S'estableix la necessitat de **consulta prèvia de l'avanç de pla** (per tal de valorar-ne l'adequació als principis del [TRLUC](#)), en relació als plans parcials urbanístics que desenvolupin **sòl urbanitzable delimitat o no delimitat**.

**3.7.5 Iniciativa privada en plans directors:** S'introdueix la possibilitat de la **iniciativa privada per a la formulació de plans directors** urbanístics (art. 56,1,g [TRLUC](#)). Amb la presentació de la documentació corresponent, la Comissió de Territori de Catalunya podrà assumir la iniciativa, en el termini de 3 mesos des de la presentació de la proposta.

**3.7.6 Actuacions en immobles afectats per expedients de reparcel·lació:** Es modifica el règim de les construccions i els usos afectats per un expedient de reparcel·lació, de forma que es permet la realització de totes aquelles **obres d'enderroc i les que no siguin incompatibles amb l'execució de l'actuació fins que no s'iniciïn els tràmits per a l'aprovació del projecte**.

**3.7.7 AREs:** Es modifica el règim de les Àrees Residencials Estratègiques, i s'estableix la necessitat que l'INCASOL formi part del Consorci Urbanístic que constitueixi l'administració actuant.

**3.7.8 Actuacions en l'AMB:** En la formulació de plans amb sectors d'interès supramunicipal, s'estableix la necessitat de **convocar als municipis afectats i a l'Àrea Metropolitana** (quan s'afecti a algun municipi que en formi part), així com a les altres administracions que eventualment puguin resultar afectades.

3.7.8.1 S'estableix la possibilitat que el Pla Director de l'Àrea Metropolitana de Barcelona (AMB) pugui establir **supòsits en els que l'AMB pugui formular i aprovar inicialment i provisionalment** els nous planejaments directors urbanístics per a àmbits o actuacions concretes d'interès metropolità, sense que calgui la modificació del mateix Pla director.

3.7.8.2 S'afegeix una nova disposició addicional al [TRLUC](#), que requereix la **necessitat de consultar a l'AMB per a l'elaboració de plans directors** urbanístics per atendre a interessos suprametropolitans que afectin l'àmbit metropolità. En aquest sentit, s'estableix que els Plans Directors en tràmit hauran d'ajustar-se als nous requeriments per a la seva tramitació posterior a l'entrada en vigor de la modificació indicada, conservant els tràmits formulats fins a l'aprovació de l'esmentada modificació.

**3.7.9 Ciutat de Barcelona:** Es modifica el règim d'autorització d'**usos i obres provisionals** a la ciutat de Barcelona, de manera que l'atorgament d'aquest tipus de llicències es podrà **tramitar directament per part d'aquest Ajuntament**.

**4. Modificació de la [Llei 13/2002, de turisme de Catalunya](#).** Es modifica amb l'objectiu d'incorporar-hi la modalitat de Llar compartida, que es defineix com l'allotjament per habitacions d'un habitatge en el que hi viu el titular de l'establiment. S'estableix la necessitat que aquestes explotacions disposin de l'autorització corresponent i compleixin amb la resta d'obligacions aplicables a les altres modalitats d'allotjament. S'estableix la possibilitat de limitar aquestes autoritzacions a través de les Ordenances Municipals corresponents, sempre que es justifiqui que hi concorren raons imperioses d'interès general, en els termes de la [Llei 20/2013, de Garantia d'Unitat de Mercat](#).

5. **Modificació de la [Llei 18/2007](#)**, del Dret a l'Habitatge de Catalunya. Es modifica el règim dels habitatges subjectes al règim de protecció oficial, en relació a la regulació de la transmissió dels annexos de l'habitatge (places d'aparcament i trasters). En aquest sentit, s'estableix la necessitat que per a transmetre aquests elements es disposi de la cèdula de qualificació definitiva, i que la seva transmissió es dugui a terme pel preu màxim autoritzat i prèvia presentació del contracte translatiu corresponent davant del departament de la Generalitat competent en la matèria.

Ara bé, aquesta transmissió no implicarà la devolució de les subvencions percebudes, i requerirà exigir a l'adquirent el compliment dels requisits mínims d'accés a habitatge protegit. Igualment, es podrà dur a terme l'arrendament d'aquests elements sense necessitat de divisió horitzontal de l'immoble.

Quedem a la vostra disposició per a ampliar o aclarir aquesta informació, us recordem que podeu contactar amb nosaltres a través dels correus electrònics: [dcn@clavellconsulting.com](mailto:dcn@clavellconsulting.com) i [aleix@aleixcanalsadvocats.com](mailto:aleix@aleixcanalsadvocats.com)

Dolors Clavell i Nadal

Aleix Canals Compan