

Asunto:

RECIENTE NORMATIVA DE INTERÉS

Contenido:

Seguidamente analizamos la **NORMATIVA PUBLICADA** en el último mes, siendo la **más destacada la referida a continuación:**

- ORDEN FOM/459/2025, de 30 de abril, por la que se aprueba el Plan de Inspección de Vivienda para 2025 en materia de vivienda protegida y fianzas, y las medidas complementarias del Plan Antifraude relativas al Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Publicado en el BOA núm. 87 de 9 mayo de 2025. **ARAGON**.
<https://www.boa.aragon.es/cgi-bin/EBOA/BRSCGI?CMD=VEROBJ&MLKOB=1392190400808>
- Resolución de 5 de mayo de 2025, de la Dirección General de Vivienda y Suelo, por la que se publica el Acuerdo por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del programa 1998 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008. Publicado en el BOE núm. 113, de 10/05/2025.
<https://www.boe.es/buscar/pdf/2025/BOE-A-2025-9152-consolidado.pdf>
- Resolución de modificación de anexos del Decreto 1/2025, de 9 de enero, por el que se regulan determinadas ayudas del Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda 2022-2025 en el ámbito de la **Comunidad Autónoma de Cantabria**. BOC núm. 89 de 12 de mayo. (página 5).
<https://bc.cantabria.es/boces/verPdfAction.do?idBlob=40303&tipoPdf=0>
- Ley 2/2025, de 15 de abril, de medidas urbanísticas urgentes para favorecer las tareas de reconstrucción después de los daños producidos por la Dana. Publicado en el DOGV núm. 10089, de 16/04/2025, BOE núm. 119, de 17/05/2025.
<https://www.boe.es/buscar/pdf/2025/BOE-A-2025-9743-consolidado.pdf>
- Decreto-ley 3/2025, de 14 de marzo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo mediante proyectos residenciales estratégicos en el municipio de **Palma**. Publicado en el BOIB núm. 33, de 15/03/2025, BOE núm. 124, de 23/05/2025.
<https://www.boe.es/buscar/pdf/2025/BOE-A-2025-10211-consolidado.pdf>
- LEY 5/2025, de 30 de mayo, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat. Publicado en el DOGV núm. 10120, de 31/05/2025 **Generalitat Valenciana**.
https://dogv.gva.es/datos/2025/05/31/pdf/2025_19489_es.pdf



Otra normativa:

- Acuerdo de 30 de abril de 2025, del Pleno del Tribunal Constitucional, sobre **cómputo de plazos procesales y administrativos los días 28 y 29 de abril de 2025**. Publicado en el BOE núm. 105, de 1 de mayo de 2025. NO COMPUTAN.
<https://www.boe.es/boe/dias/2025/05/01/pdfs/BOE-A-2025-8709.pdf>
- Resolución de 24 de abril de 2025, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se somete a información pública **la modificación de las Normas Técnicas de Auditoría**, Comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, NIA-ES 260 (Revisada) y Formación de la opinión y emisión del informe de auditoría sobre los estados financieros, NIA-ES 700 (Revisada). Publicado en el BOE núm. 105, de 1 de mayo de 2025.
<https://www.boe.es/boe/dias/2025/05/01/pdfs/BOE-A-2025-8725.pdf>
- Resolución de 5 de mayo de 2025, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de interés oficiales de referencia del mercado hipotecario. Publicado en el BOE núm. 109, de 6 de mayo de 2025.
<https://www.boe.es/boe/dias/2025/05/06/pdfs/BOE-A-2025-8962.pdf>
- EXTRACTO de la Resolución de 22 de abril de 2025 por la que se establecen las **bases reguladoras para la concesión de ayudas a las comunidades de propietarios/as para la reparación, la rehabilitación y/o la adaptación de los edificios de viviendas protegidas** promovidos por este instituto, y se convocan para el año 2025 (código de procedimiento VI420A). Publicado en el BOG núm. 87 de 8 mayo de 2025. **INSTITUTO GALLEGO DE LA VIVIENDA Y SUELO**.
https://www.xunta.gal/dog/Publicados/2025/20250508/AnuncioC3Q2-240425-0006_es.pdf
- Resolución de 7 de mayo de 2025, de la Secretaría General del Tesoro y Financiación Internacional, por la que se actualiza el Anexo 1 incluido en la Resolución de 4 de julio de 2017, de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera, por la que se define el **principio de prudencia financiera** aplicable a las operaciones de endeudamiento y derivados de las comunidades autónomas y entidades locales. Publicado en el BOE núm. 112, de 9 de mayo de 2025.
<https://www.boe.es/boe/dias/2025/05/09/pdfs/BOE-A-2025-9101.pdf>
- **Recurso de inconstitucionalidad** n.º 2440-2025, contra el apartado dos de la disposición final séptima de la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de **eficiencia del Servicio Público de Justicia**. Publicado en el BOE núm. 113, de 10 de mayo de 2025.
<https://www.boe.es/boe/dias/2025/05/10/pdfs/BOE-A-2025-9147.pdf>
- Resolución de 5 de mayo de 2025, del Banco de España, por la que se publican los índices y tipos de referencia aplicables para el cálculo del valor de mercado en la compensación por riesgo de tipo de interés de los préstamos hipotecarios, así como para el cálculo del diferencial que se ha de aplicar para la obtención del valor de mercado de los préstamos o créditos que se cancelan anticipadamente. Publicado en el BOE núm. 115, de 13 de mayo de 2025.
<https://www.boe.es/boe/dias/2025/05/13/pdfs/BOE-A-2025-9382.pdf>
- Resolución de 6 de mayo de 2025, de la Dirección General de Agenda Urbana y Arquitectura, por la que se publica **la Adenda al Convenio de colaboración con la Comunidad Autónoma de Extremadura, para la ejecución del Programa de Impulso a la Rehabilitación de Edificios Públicos**. Publicado en el BOE núm. 116, de 14 de mayo de 2025.
<https://www.boe.es/boe/dias/2025/05/14/pdfs/BOE-A-2025-9453.pdf>



- Resolución de 30 de abril de 2025, del Organismo Autónomo Organismo Estatal de Inspección de Trabajo y Seguridad Social, por la que se crea la sede electrónica del organismo. Publicado en el BOE núm. 118, de 16 de mayo de 2025.
<https://www.boe.es/boe/dias/2025/05/16/pdfs/BOE-A-2025-9642.pdf>
- Ley 6/2024, de 20 de diciembre, de **Presupuestos Generales** de la Junta de Comunidades de **Castilla-La Mancha para 2025**. Publicado en el BOE núm. 124, de 23 de mayo de 2025.
<https://www.boe.es/boe/dias/2025/05/23/pdfs/BOE-A-2025-10208.pdf>
- Decreto-ley 5/2025, de 25 de marzo, por el que se adoptan **medidas urgentes** en materia fiscal, de gastos de personal y otras administrativas. Publicado en el BOE núm. 125, de 24 de mayo de 2025. **Comunidad Autónoma de Cataluña**.
<https://www.boe.es/boe/dias/2025/05/24/pdfs/BOE-A-2025-10270.pdf>
- Decreto-ley 6/2025, de 25 de marzo, por el que se adoptan **medidas urgentes** en materia del impuesto sobre las **estancias en establecimientos turísticos**. Publicado en el BOE núm. 125, de 24 de mayo de 2025. **Comunidad Autónoma de Cataluña**.
<https://www.boe.es/boe/dias/2025/05/24/pdfs/BOE-A-2025-10271.pdf>
- Resolución de 22 de mayo de 2025, de la Dirección General de Planificación y Coordinación Energética, por la que se actualiza el Anexo I de la Orden TED/845/2023, de 18 de julio, por la que se aprueba el **catálogo de medidas estandarizadas de eficiencia energética**. Publicado en el BOE núm. 127, de 27 de mayo de 2025.
<https://www.boe.es/boe/dias/2025/05/27/pdfs/BOE-A-2025-10474.pdf>
- Orden TED/535/2025, de 28 de mayo, por la que se aprueban **las bases reguladoras para la concesión de ayudas a proyectos innovadores de almacenamiento energético** susceptibles de ser cofinanciadas con fondos de la Unión Europea. Publicado en el BOE núm. 129, de 29 de mayo de 2025.
<https://www.boe.es/boe/dias/2025/05/29/pdfs/BOE-A-2025-10668.pdf>
- Orden VAU/540/2025, de 29 de mayo, por la que **se crea la Oficina Técnica del PERTE para la Industrialización de la Vivienda**. Publicado en el BOE núm. 130, de 30 de mayo de 2025.
<https://www.boe.es/boe/dias/2025/05/30/pdfs/BOE-A-2025-10687.pdf>
- Orden TED/542/2025, de 28 de mayo, por la que se establecen las **bases reguladoras para las convocatorias de ayudas al impulso de la economía circular de bienes de equipo para energías renovables**, Programa **Renocicla**, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, financiado por la Unión Europea-Next Generation EU. Publicado en el BOE núm. 130, de 30 de mayo de 2025.
<https://www.boe.es/boe/dias/2025/05/30/pdfs/BOE-A-2025-10761.pdf>

1.-ORDEN FOM/459/2025, DE 30 DE ABRIL, POR LA QUE SE APRUEBA EL PLAN DE INSPECCIÓN DE VIVIENDA PARA 2025 EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA Y FIANZAS, Y LAS MEDIDAS COMPLEMENTARIAS DEL PLAN ANTIFRAUDE RELATIVAS AL REAL DECRETO 853/2021, DE 5 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE REGULAN LOS PROGRAMAS DE AYUDA EN MATERIA DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y VIVIENDA SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

ORDEN FOM/459/2025, de 30 de abril, por la que se aprueba el Plan de Inspección de Vivienda para 2025 en materia de vivienda protegida y fianzas, y las medidas complementarias del Plan Antifraude relativas al Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los



programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, publicada en el Boletín Oficial de Aragón número 87 de 9 mayo de 2025. **ARAGON.**

Plan de inspección de vivienda

Se aprueba el Plan de investigación de vivienda para el 2025 , investigación y comprobación de la normativa sobre políticas públicas de suelo y vivienda que se realiza a través de la Inspección de vivienda, cuyas facultades vienen recogidas en el artículo 35 de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida que son :

- La investigación y comprobación del cumplimiento de la Ley
- La propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas para asegurar el cumplimiento de la legislación vigente, incluidas las de protección y restauración de la legalidad.
- La propuesta de incoación de los expedientes sancionadores y medidas de protección y restablecimiento de la legalidad que procedan.
- La propuesta de ejercicio del derecho de retracto cuando, a su juicio, proceda, cuantificando el precio máximo legalmente exigible o el inferior que hubiere de satisfacer la Administración titular del mismo.

Por otro lado, el artículo 15 de la Ley 10/1992, de 4 de noviembre, de fianzas de arrendamientos y otros contratos, determina que las funciones inspectoras, con el fin de comprobar e investigar el exacto cumplimiento de las obligaciones establecidas por la Ley, corresponderán al órgano competente en materia de vivienda y fianzas de arrendamientos.

En la programación de objetivos en esta materia de fianzas, para el año 2025, se limita el número de contratos inspeccionados a 200, una vez alcanzada esa cifra de inspecciones, el titular de la Dirección General de Vivienda podrá ordenar la finalización, por este año, de las actividades de inspección en materia de fianzas, y cursar instrucciones a las Subdirecciones Provinciales de Vivienda para que no se sigan remitiendo posibles expedientes a la Inspección de Vivienda.

Medidas complementarias del Plan Antifraude

Aprobado el 10 de febrero de 2022, el Plan de medidas antifraude del Departamento, dentro del marco del Plan Antifraude del Departamento, se continuará con las inspecciones a realizar por la Inspección de Vivienda, autoridad pública con autonomía en su trabajo, para constatar que se están cumpliendo las medidas antifraude respecto al Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, tanto en las convocatorias como en cualquier acto de ejecución de los Fondos del MRR, relativas al Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre.

2.-RESOLUCIÓN DE 5 DE MAYO DE 2025, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA Y SUELO, POR LA QUE SE PUBLICA EL ACUERDO POR EL QUE SE REVISAN Y MODIFICAN LOS TIPOS DE INTERÉS EFECTIVOS ANUALES VIGENTES PARA LOS PRÉSTAMOS CUALIFICADOS O CONVENIDOS CONCEDIDOS EN EL MARCO DEL PROGRAMA 1998 DEL PLAN DE VIVIENDA 1996-1999, PLAN DE VIVIENDA 2002-2005 Y PLAN DE VIVIENDA 2005-2008.

Resolución de 5 de mayo de 2025, de la Dirección General de Vivienda y Suelo, por la que se publica el Acuerdo por el que se revisan y modifican los tipos de interés efectivos anuales vigentes para los préstamos cualificados o convenidos concedidos en el marco del programa 1998 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008. Publicado en el BOE número 113, de 10 de mayo de 2025.



El **Consejo de Ministros, en su reunión del 25 de marzo de 2025**, a propuesta de la Ministra de Vivienda y Agenda Urbana, aprobó un acuerdo para revisar y modificar los tipos de interés efectivos anuales de los préstamos cualificados. Estos préstamos son aquellos concedidos en el marco del programa 1998 del Plan de Vivienda 1996-1999, Plan de Vivienda 2002-2005 y Plan de Vivienda 2005-2008.

Por Acuerdos del Consejo de Ministros de 29 de marzo de 2022 y 26 de marzo de 2024 se realizó la última revisión de los tipos de interés aplicables a los préstamos cualificados acogidos al Programa 1998 del Plan 1996-1999 y a los Planes 2002-2005 y 2005-2008, respectivamente, quedando fijados los tipos de interés en el 1,32 por 100 anual para el Programa 1998, en el 3,80 por 100 anual para el Plan 2002-2005 y en el 3,84 para el Plan 2005-2008.

Se realiza una nueva revisión de los tipos de interés efectivos anuales, aplicando las metodologías correspondientes, atendiendo en cada caso, y se acuerda:

- **Nuevo tipo de interés efectivo anual, revisado y modificado, aplicable a los préstamos cualificados concedidos en el marco del Programa 1998 del Plan de Vivienda 1996-1999.** será del 2,92 por ciento anual.
- **Nuevo tipo de interés efectivo anual, revisado y modificado, aplicable a los préstamos cualificados concedidos para la financiación del Plan de Vivienda 2002-2005.** será del 2,78 por ciento anual.
- **Nuevo tipo de interés efectivo anual, revisado y modificado, aplicable a los préstamos convenidos concedidos para la financiación del Plan de Vivienda 2005-2008.** será del 2,84 por ciento anual.

Este tipo de interés será de aplicación a todos los préstamos convenidos ya concedidos por las entidades de crédito colaboradoras, correspondientes al citado Plan 2005-2008, salvo a los que se refiere el apartado 1.b) de la disposición transitoria primera del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, que se regirán por lo dispuesto en la Orden FOM/268/2002, de 11 de febrero, y en los Acuerdos del Consejo de Ministros que revisen el tipo de interés de los préstamos convenidos del Plan de Vivienda 2002-2005.

Aplicación de los nuevos tipos de interés modificados sin costes para los prestatarios.

Las entidades de crédito que concedieron los correspondientes préstamos cualificados o convenidos, a que se refieren los apartados anteriores de este acuerdo, aplicarán el nuevo tipo de interés establecido sin coste para los prestatarios

3.- RESOLUCIÓN DE MODIFICACIÓN DE ANEXOS DEL DECRETO 1/2025, DE 9 DE ENERO, POR EL QUE SE REGULAN DETERMINADAS AYUDAS DEL PLAN ESTATAL PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA 2022-2025 EN EL ÁMBITO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANTABRIA

Resolución de modificación de anexos del Decreto 1/2025, de 9 de enero, por el que se regulan determinadas ayudas del Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda 2022-2025 en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria. BOC núm 89 de 12 de mayo.

Mediante el Decreto 1/2025, de 9 de enero, se regulan determinadas ayudas del Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda 2022-2025 en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

En los meses de aplicación del Decreto autonómico, se ha puesto de manifiesto la necesidad de adaptar determinados **formularios normalizados** (anexos), incorporando de forma expresa e individualizada la autorización para la consulta y verificación telemática de los datos personales de las personas solicitantes necesarios para la tramitación de las solicitudes de ayudas en estricto cumplimiento de la normativa en materia de protección de datos personales y, por otro



lado, se han identificado términos o expresiones en los anexos que pueden dar lugar a interpretaciones ambiguas o confusas, lo que dificulta su correcta aplicación.

- Se modifican determinados anexos del Decreto 1/2025, de 9 de enero, por el que se regulan determinadas ayudas del Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda 2022-2025 en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria. Se modifican los anexos I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XII y XIV del Decreto 1/2025, de 9 de enero, por el que se regulan determinadas ayudas del Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda 2022-2025 en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Cantabria, que quedaran redactados como figuran en la Resolución.
- Los anexos I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XII y XIV que se hayan presentado con anterioridad a la entrada en vigor de la Resolución mantendrán su validez.

4.- LEY 2/2025, DE 15 DE ABRIL, DE MEDIDAS URBANÍSTICAS URGENTES PARA FAVORECER LAS TAREAS DE RECONSTRUCCIÓN DESPUÉS DE LOS DAÑOS PRODUCIDOS POR LA DANA

Ley 2/2025, de 15 de abril, de medidas urbanísticas urgentes para favorecer las tareas de reconstrucción después de los daños producidos por la Dana. Publicado en el DOGV núm. 10089, de 16/04/2025, «BOE» núm. 119, de 17/05/2025.

Esta Ley surge ante la necesidad de adoptar, con carácter extraordinario y urgente, una serie de medidas especiales en materia urbanística, exclusivamente aplicables en los municipios afectados por la DANA, que den cobertura y faciliten las tareas de reconstrucción. Se trata de evitar que la reconstrucción quede atrapada en las actuales rigideces del sistema urbanístico.

Se tiene en cuenta, en relación a los usos del suelo afectado por la inundación la **necesidad de lograr un equilibrio entre el no desarrollo de suelos con riesgo de inundabilidad, y la necesidad de facilitarlos para lograr el crecimiento económico de los municipios.**

Como se señala en el preámbulo de la Ley esta dialéctica no es novedosa y no hay que remontarse mucho en el pasado para recordarla: en 2018 un importante número de municipios de L'Horta Sud (hoy prácticamente todos afectados por la DANA) formularon recurso contencioso-administrativo contra la modificación del Reglamento del dominio público hidráulico, aprobada por la Administración general del Estado, por entender que limitaba en exceso los usos permitidos en suelo inundable. La Generalitat asumió dichas reivindicaciones y también formuló recurso. Mediante Sentencia núm. 1349/2019, de 10 de octubre de 2019, el Tribunal Supremo zanjó la cuestión desestimando el recurso al razonar la **prevalencia de la protección de personas y bienes frente a cualquier otro argumento, ya de naturaleza competencial, ya de cualquier otra índole.**

Además, la sentencia introdujo un distinguo que la presente ley incorpora: las referencias a clases de suelo, a los efectos de esta norma, no son las de la legislación urbanística valenciana (urbano, urbanizable y no urbanizable), sino la propia de las situaciones básicas que reconoce la ley estatal del suelo (rural y urbanizado), salvo excepciones, aquellas donde las medidas a implantar se regulan mejor recurriendo a dicha clasificación urbanística.

De este modo, la dualidad suelo inundable-no inundable únicamente tiene encaje, a los efectos de la ley, en las citadas situaciones básicas, particularmente en la del suelo rural (pues en el urbanizado se mantienen los usos y demás parámetros propios del planeamiento urbanístico de aplicación, siguiendo lo indicado por dicha sentencia).

La Ley regula:

La figura de los planes especiales urbanísticos de reconstrucción. Tras los daños provocados por las inundaciones en viviendas y polígonos industriales y terciarios, la tarea de



reconstrucción puede hacer necesaria la creación de suelos aptos para la ubicación de nuevas viviendas o en los que reubicar alguno de los polígonos afectados.

En ese sentido, en el artículo 39 del Real Decreto-ley 7/2024, de 11 de noviembre, por el que se adoptaron medidas urgentes para el impulso del Plan de respuesta inmediata, reconstrucción y relanzamiento frente a los daños causados por la dana en diferentes municipios entre el 28 de octubre y el 4 de noviembre de 2024, expresamente se hace mención a la posibilidad de que puedan tramitarse «instrumentos de planificación territorial o urbanístico dirigidos en los municipios afectados por la dana a **crear suelos finalistas para la construcción de vivienda protegida**» o «**planes de interés regional dirigidos también a esa misma finalidad**».

Se establecen determinaciones urbanísticas específicas para integrar adecuadamente suelos destinados a las nuevas infraestructuras hidráulicas o de otro tipo que puedan resultar necesarias.

Se considera necesario introducir de modo inmediato la figura del plan especial urbanístico de reconstrucción como un instrumento de planeamiento urbanístico flexible y de tramitación urgente dirigido a facilitar la obtención de suelo finalista para la construcción de viviendas o polígonos industriales y a facilitar, con las determinaciones urbanísticas que resulten necesarias, las tareas de reconstrucción.

No podría acometerse la tarea de reconstrucción si esas alteraciones han de efectuarse a través de la modificación o revisión de los correspondientes planes generales municipales

No se modifica el texto refundido de la ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021 (TRLOTUP), normativa urbanística vigente en la Comunitat Valenciana, sino que **se establece una regulación especial aplicable exclusivamente a los municipios afectados por la Dana y vinculada a las tareas de reconstrucción.**

- **Los planes especiales urbanísticos de reconstrucción serán de tramitación y aprobación autonómica.**
- No estarán jerárquicamente sujetos al planeamiento general urbanístico y territorial.
- Podrán afectar a uno o a varios municipios y a cualquier clase de suelo.
- En la norma se establecen las reglas especiales que resultan necesarias para facilitar su tramitación, pronta aprobación y ejecución.
- Los ayuntamientos podrán tramitar y aprobar mediante un procedimiento preferente y urgente, modificaciones de planeamiento en suelo en situación básica urbanizado.

Se crea la figura de los **proyectos de reconstrucción local (PRL)**, los cuales tendrán un carácter excepcional. Mediante esta figura, un ayuntamiento afectado por la Dana podrá, mediante acuerdo de pleno adoptado por mayoría absoluta, destinar un suelo vacante no ejecutado, calificado como equipamiento dotacional, a la construcción de viviendas residenciales. Igualmente podrán ser objeto de PRL los solares vacantes de patrimonio municipal del suelo u otros de naturaleza patrimonial.

La figura contempla la obligación de que los ayuntamientos, en un plazo de tres años, impulsen modificaciones de planeamiento con la finalidad de obtener suelo destinado a equipamientos, suelo que ahora, dada esta extraordinaria coyuntura, se destina a vivienda. Esta obligación se plantea con el objetivo de compensar este transitorio desequilibrio entre dotaciones y suelo edificable. La Generalitat podrá tramitar también estos proyectos.

Se establece unas **reglas especiales en materia de compatibilidad urbanística** en actuaciones promovidas por las Administraciones públicas relacionadas con las situaciones de emergencia que ha provocado la Dana.

Se incluye la regla expresa por la que se considera uso urbanístico compatible las actuaciones promovidas por las distintas Administraciones públicas en suelo no urbanizable dirigidas a paliar los daños provocados por la dana.



Igualmente, a la regulación general relativa a los usos provisionales en suelos urbanos o urbanizables establecida en el TRLOTUP, se considera necesario añadir una regulación específica, con carácter extraordinario y urgente, aplicable exclusivamente a los municipios afectados por la dana, por la que se establece que **se podrá implantar de forma provisional cualquier uso o instalación necesaria dirigida a paliar los daños provocados por la inundación.**

Con esta medida se permite con carácter provisional utilizar cualquier espacio incluido en esas clases de suelo para las tareas precisas en los trabajos de reconstrucción. Para aumentar la flexibilidad de las determinaciones del planeamiento sin necesidad de tramitar modificaciones, en la situación excepcional de los municipios afectados por la dana, se establece que, **en el suelo urbano y urbanizable, se podrá sustituir el uso dotacional de equipamiento inicialmente previsto por otro igualmente dotacional,** bastando el acuerdo del ayuntamiento, previa la conformidad de las administraciones sectoriales afectadas. Las reglas especiales de compatibilidad urbanística incluidas en el artículo 5 producirán efecto desde el 29 de octubre de 2024, para dar así también cobertura a las actuaciones urgentes ya ejecutadas antes de la entrada en vigor del Decreto ley 20/2024, de 30 de diciembre.

El artículo 6 se ocupa de las **edificaciones legalmente implantadas ubicadas en suelo en situación básica urbanizado, incluidas aquellas en situación de fuera de ordenación.**

Los daños producidos por la riada van a exigir en muchos casos su restitución o reconstrucción, con actuaciones estructurales que podrían exceder de las legalmente permitidas por el planeamiento en las edificaciones en situación de fuera de ordenación.

La situación excepcional provocada por la dana exige prever un régimen especial en el que, también para estas construcciones legales ubicadas en suelo en situación básica urbanizado en situación de fuera de ordenación, sea posible su total restitución o reconstrucción, ello llegando más allá de lo ordinariamente permitido en dicho régimen de fuera de ordenación. Así pues, **las actuaciones de reparación, restitución o reconstrucción sobre estas edificaciones se someten al régimen de declaración responsable.** En caso de que nos encontremos frente a obras de edificación de nueva planta, o frente a obras de intervención sobre edificios catalogados o protegidos, dicha declaración responsable deberá acompañarse de un certificado de conformidad de entidad colaboradora urbanística (ECUV).

Se establece que **cuando hubiera de procederse a la completa reconstrucción de la edificación a esta le serán aplicables las condiciones de adecuación de las edificaciones y la urbanización establecidas en ese anexo.**

La disposición transitoria segunda regula la tramitación de los procedimientos urbanísticos hasta la aprobación de la revisión del PATRICOVA, prevista en la disposición adicional primera. Este régimen transitorio sustituye al previsto en el Decreto ley 20/2024, de 30 de diciembre, como consecuencia de la publicación por parte de la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio de la cartografía Dana.

5.- DECRETO-LEY 3/2025, DE 14 DE MARZO, DE ACTUACIONES URGENTES DESTINADAS A LA OBTENCIÓN DE SUELO MEDIANTE PROYECTOS RESIDENCIALES ESTRATÉGICOS EN EL MUNICIPIO DE PALMA

Decreto-ley 3/2025, de 14 de marzo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo mediante proyectos residenciales estratégicos en el municipio de Palma. Publicado en el BOIB núm. 33, de 15/03/2025, «BOE» núm. 124, de 23/05/2025.

La realidad de Palma en materia de vivienda es de emergencia habitacional en la medida que el déficit acumulado y la demanda estimada para el horizonte no pueden ser cubiertos únicamente mediante la utilización de los mecanismos urbanísticos ordinarios de transformación urbanística del suelo, sino que requieren una actuación decidida de todas las partes implicadas, tanto

públicas como privadas.

La situación actual impone la **adopción de medidas que faciliten** el ofrecimiento del mayor número de viviendas posible en el municipio de Palma, donde se concentra casi un tercio de la población de les Illes Balears, con el fin de contrapesar aquella demanda, sentando las bases para reequilibrar el mercado de vivienda, y con ello hacer posible el ejercicio por la ciudadanía del derecho de acceder a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, en condiciones asequibles. Por todo ello, en el marco de los objetivos inicialmente planteados por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana para las comunidades autónomas de cara al próximo Plan Estatal de Vivienda 2026-2029, **con este Decreto-ley se pretende :**

- **Incentivar en el municipio de Palma el desarrollo de suelo para lograr una rápida puesta a disposición para la edificación de viviendas asequible, aumentando el ritmo actual de licencias de construcción.**
- **Cubrir el déficit de construcción** privada actual y recuperar ritmos de construcción acorde con la demanda, aumentando la oferta de vivienda asequible e incrementando la inversión en vivienda pública en Palma, para ponernos a ritmos europeos.
- **Aumentar la disponibilidad y eficiencia de los recursos públicos** para reducir el tiempo medio de resolución de expedientes urbanísticos , la presente norma incorpora, para el municipio de Palma, la figura de los **proyectos residenciales estratégicos**, cuyo objeto es agilizar los trámites administrativos fusionando en una única tramitación el plan de ordenación y los proyectos de reparcelación y urbanización, para desarrollar ámbitos de suelo urbanizable y urbano destinados a uso residencial en los que se reserve un porcentaje de vivienda destinado a algún régimen de protección pública, de modo que se pueda producir con celeridad y en la cantidad requerida el suelo urbanizado necesario para atender el déficit actual de viviendas y las demandas previstas.

El procedimiento de aprobación que plantea este Decreto-ley para la nueva figura de los **proyectos residenciales estratégicos** pretende agilizar y simplificar el que la Ley 5/2008 estableció para las reservas estratégicas de suelo.

De este modo, los proyectos residenciales estratégicos se configuran como **instrumentos de intervención directa** que tienen por objeto proyectar la ejecución inmediata de actuaciones de interés general que se desarrollen en el municipio de Palma, por su contribución a solucionar la emergencia habitacional, aun cuando no tengan previsión ni acomodo en el planeamiento urbanístico.

Con este nuevo instrumento se trata de **agilizar los trámites** para que el suelo sea óptimo para albergar la construcción de viviendas –debiendo estar un porcentaje destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública–, más allá de los desarrollos tradicionales de suelos urbanizables o urbanos no consolidados con destino residencial.

Se dispone que su regulación prevalece y se impone sobre cualquier otra norma autonómica o insular o instrumento de planeamiento aprobado que sea disconforme, sin necesidad de llevar a cabo procesos de modificación o adaptación que retrasen su efectividad.

La disposición final primera regula la **reserva de suelo destinada a la generación de energía renovable en los nuevos desarrollos urbanísticos** previstos en el planeamiento de Palma.

La disposición final segunda establece que la **superficie de los terrenos sometidos a actuaciones urbanísticas en suelo urbano no computará como crecimiento**.

La disposición final tercera **modifica algunos apartados de la actual regulación de la vivienda de precio limitado** de la Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda, con el fin de garantizar que el 30 % de las viviendas de precio limitado de una promoción se reserven a menores de 35 años. También se prevé que haya una inscripción provisional en el



Registro de viviendas de precio limitado, previa a la inscripción definitiva que se regula en la disposición adicional decimosegunda de la Ley 3/2024, de 3 de mayo.

La disposición final cuarta establece la **aplicación del procedimiento de urgencia a los expedientes de licencias urbanísticas municipales relativas a los proyectos de edificación** derivados de la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública.

La disposición final quinta hace referencia al **cálculo de densidad aplicable a los ámbitos de las reservas estratégicas de suelo** de la Ley 5/2008, de 14 de mayo.

La disposición final sexta incorpora un requisito en el artículo 70 de la Ley 5/2018, de 19 de junio, de la vivienda de las Illes Balears, consistente en **acreditar la residencia por un tiempo mínimo** en el municipio donde se encuentre la vivienda.

La disposición final séptima establece un **régimen para las nuevas viviendas** que resulten de las actuaciones previstas en aplicación de las disposiciones adicionales decimoséptima, decimooctava y vigesimoprimera de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

La disposición final octava modifica la disposición adicional segunda del Decreto-ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, facilitando la **aplicación del procedimiento de establecimiento del derecho de superficie** a las viviendas sometidas a algún régimen de protección con destino exclusivo al alquiler, con fijación de precios máximos y para la construcción y gestión de alojamientos dotacionales.

La disposición final novena introduce **medidas de agilización y simplificación para promociones de viviendas de titularidad pública declaradas como inversión de interés autonómico** de las Illes Balears.

La disposición final duodécima modifica el apartado 8 de la disposición adicional decimoséptima de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, a fin de **permitir la reconversión de locales existentes en viviendas** cuando se ubican por encima de la cota de inundación, aunque se hallen dentro de la delimitación de las zonas de flujo preferente o del resto de zonas inundables que resulte de los estudios hidrológicos o hidráulicos aprobados o validados por la Administración hidráulica.

6.- LEY 5/2025, DE 30 DE MAYO, DE MEDIDAS FISCALES, DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA, Y DE ORGANIZACIÓN DE LA GENERALITAT

LEY 5/2025, de 30 de mayo, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat, publicada en el DOGV núm. 10120, de 31/05/2025 **Generalitat Valenciana**

A continuación destacamos las Principales medidas adoptadas.

6.1.- **MODIFICACIÓN DE LA REGULACIÓN DEL DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO SOBRE LA VIVIENDA PROTEGIDA.**

Destacar la modificación de la regulación del derecho de tanteo y retracto sobre la vivienda protegida, a través de la DISPOSICIÓN DEROGATORIA Única. **Queda derogado el Decreto ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana, mediante los derechos de tanteo y retracto**, con efectos desde el dos de junio de 2025 que específicamente regulaba los derechos de tanteo y retracto sobre la vivienda de protección oficial que tiene la Administración en la Comunidad Valenciana.



Dicha regulación queda sustituida por la que, desde la misma fecha, pasa a incluirse en la Ley de vivienda:

- Los derechos de adquisición preferente de la Administración.
- El ejercicio del derecho de tanteo.
- El ejercicio del derecho de retracto.
- Los deberes de colaboración de organismos y funcionarios públicos.
- Ejercicio de los derechos de adquisición preferente a favor de tercera persona.
- Cesión de los derechos de adquisición preferente a los municipios.
- El régimen transitorio de los derechos de adquisición sobre las viviendas de protección pública.

Igualmente se deroga el Decreto 80/2023, de 26 de mayo, del Consell, por el que se aprueban las normas de diseño y calidad en edificios de vivienda.

6.1.1.- Derechos de adquisición preferente de la Administración.

Regulados en el artículo 120 de la Ley de medidas 5/2025. Se da contenido a los artículos 50, 51, 52 y 53 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la vivienda de la Comunitat Valenciana, que quedan redactados como sigue:

«Artículo 50. Derechos de adquisición preferente de la Administración.

1. La Generalitat es titular de los derechos de tanteo y retracto respecto de todas las viviendas de protección pública y sus anejos, de acuerdo con la ley, en tanto se mantenga dicha calificación. El ejercicio de los citados derechos se ajustará a las condiciones y el procedimiento señalado en esta ley.

2. Los derechos de adquisición preferente serán de aplicación a las segundas y sucesivas ventas, incluidas las derivadas de un procedimiento de ejecución patrimonial o realización patrimonial extrajudicial, de viviendas de protección pública y sus anejos.

Se exceptúan las transmisiones realizadas en el ámbito de un procedimiento concursal ya sea en la fase de convenio o ya sea en la fase de liquidación, así como las transmisiones efectuadas en cumplimiento de un acuerdo extrajudicial de pagos.

3. La Generalitat será titular de los derechos de tanteo y retracto respecto de las ventas efectuadas durante todo el período de vigencia del régimen de protección que corresponda, a contar desde la calificación definitiva.

4. La Generalitat ejercerá los derechos de tanteo y retracto con cargo a sus presupuestos y en el supuesto de las viviendas de promoción pública y sus anejos lo hará a través de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo o quien asuma sus competencias.

5. Cuando se ejerzan los derechos de adquisición preferente, el precio de adquisición de las viviendas de protección pública será el que se hubiere fijado para la transmisión objeto de tanteo o de retracto.

El precio de adquisición de las viviendas de protección pública no podrá superar en ningún caso el precio máximo legalmente establecido en los casos de viviendas protegidas sujetas a dicha limitación. Si el precio fijado fuera superior al precio máximo legalmente establecido, la Generalitat podrá ejercitar los derechos de tanteo y de retracto por este último precio.

Artículo 51. Ejercicio del derecho de tanteo

1. Todas las personas propietarias de viviendas de protección pública deberán notificar al servicio territorial competente en materia de vivienda, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, la decisión de venderlas especificando los siguientes datos:

- a) Datos de la persona titular o personas titulares de la vivienda objeto de transmisión.*
- b) Datos de identificación de la vivienda y, en su caso, de sus anejos, incluyendo el estado*

de cargas y estado de ocupación.

c) Precio de la transmisión y forma de pago proyectada.

d) Datos de la persona interesada en la adquisición, con referencia expresa al cumplimiento de los requisitos exigidos para acceder a la vivienda.

e) Cualquier otra condición esencial de la venta.

Los efectos de la notificación **caducarán a los seis meses** contados desde la fecha de su recepción por la Administración. Cualquier transmisión que se realice transcurrido este plazo se entenderá efectuada sin dicha notificación a efectos del ejercicio del derecho de retracto.

Si la notificación fuera incompleta o defectuosa, la Generalitat podrá requerir a la persona transmitente para que la subsane en el plazo de diez días hábiles, quedando entretanto en suspenso el plazo para el ejercicio del derecho de tanteo.

2. El derecho de tanteo podrá ejercitarse en **el plazo de sesenta días naturales** a partir del día siguiente a aquél en que se haya producido la recepción de la notificación correctamente formulada. Transcurrido ese plazo sin que la Generalitat haya ejercitado el tanteo, se entenderá que renuncia al mismo. La Generalitat podrá comunicar a la persona transmitente, antes de que finalice el plazo, su renuncia a ejercer el derecho de tanteo.

Con el objeto de colaborar en el ejercicio del derecho de tanteo, la persona titular de la vivienda sujeta a tanteo facilitará, cuando así fuere requerida en el marco de la ley, el acceso a la misma para que la Generalitat pueda valorar su interés. El plazo para el ejercicio del derecho de tanteo se suspenderá desde el día en que la Generalitat curse requerimiento a la persona titular de la vivienda hasta el día en que se produzca el acceso efectivo a la misma o, de no ser posible dicho acceso, hasta el día en que haya tenido entrada en el Registro General de la conselleria competente en materia de vivienda la comunicación de la persona titular en la que se indiquen y justifiquen las causas que lo impiden. El incumplimiento del deber de colaboración comportará la aplicación del régimen sancionador previsto en el título V de la presente ley.

3. El derecho de tanteo se ejercitará mediante resolución de la dirección general competente en materia de vivienda dictada al efecto, la cual se notificará de forma fehaciente a la persona transmitente, procediéndose al pago del precio en el plazo de cuatro meses desde la mencionada notificación, salvo que en las condiciones de la transmisión se hayan establecido plazos superiores. Transcurrido dicho plazo sin que se haya procedido al pago del precio, se entenderá que la Administración renuncia al tanteo por razones de interés público y dictará resolución revocando aquella por la que ejercitó el derecho de tanteo, quedando así el transmitente en libertad para vender en las mismas condiciones comunicadas durante un nuevo plazo de seis meses.

Si la Administración no dictara ese acto revocatorio, el transmitente podrá solicitar dicha resolución. Transcurrido un mes desde esa solicitud sin contestación expresa por parte de la Administración se entenderá dictada esa revocación por silencio administrativo. En este caso, el plazo de seis meses para transmitir se computará desde que se entienda dictado el acto revocatorio.

Artículo 52. Ejercicio del derecho de retracto

1. Las personas adquirentes de viviendas de protección pública deberán notificar a la conselleria competente en materia de vivienda, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, la adquisición efectuada en el plazo de quince días naturales a contar desde la misma, indicando las condiciones en que se haya efectuado mediante entrega de copia del documento en que se hubiera formalizado.

Si la enajenación de la vivienda se produjera como consecuencia de un procedimiento de ejecución patrimonial o de realización patrimonial extrajudicial, el organismo que realice la adjudicación o funcionario que la autorice, deberá notificarlo a la conselleria competente en materia de vivienda en el plazo de tres días hábiles. La notificación consistirá en la remisión de una copia del testimonio del decreto firme de adjudicación de la vivienda o de la certificación de adjudicación o de una copia simple del documento en que se hubiera formalizado, según corresponda. La notificación deberá contener, en todo caso, el precio y la identificación de la



persona adjudicataria, a quien se advertirá que se cursa la notificación a fin de que pueda acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el régimen que resulte de aplicación. Dicha acreditación no será exigible si resultara adjudicataria la persona titular del préstamo o crédito objeto de reclamación, en cuyo caso se le advertirá de las condiciones de uso y transmisión de la vivienda protegida si la Generalitat decidiera no ejercitar el derecho de retracto.

Si la notificación fuera incompleta o defectuosa, la Generalitat podrá requerir para que se subsane en el plazo de diez días hábiles, quedando entretanto en suspenso el plazo para el ejercicio del derecho de retracto.

2. La Generalitat podrá ejercer el derecho de retracto en los siguientes supuestos:

- a) Cuando no se le haya realizado la notificación prevista en el artículo precedente.
- b) Cuando se haya omitido en la misma cualquiera de los requisitos establecidos.
- c) Cuando se haya producido la transmisión después de haber caducado la notificación o antes de que transcurra el plazo para el ejercicio del derecho de tanteo.
- d) Cuando se haya realizado la transmisión en condiciones distintas de las notificadas.
- e) Cuando la transmisión se produzca como consecuencia de un procedimiento de ejecución patrimonial o de realización patrimonial extrajudicial de la vivienda.

3. Este derecho se ejercitará en el plazo de sesenta días naturales a contar desde el día siguiente a aquel en que se haya producido la recepción de la notificación correctamente formulada. Si no se realiza la notificación, el plazo de sesenta días se contará desde que la Generalitat tuviera conocimiento de la transmisión efectuada y de sus condiciones.

Notificada la transmisión, con el objeto de colaborar en el ejercicio del derecho de retracto, la nueva persona titular de la vivienda sujeta a retracto facilitará, cuando así fuere requerida en el marco de la ley, el acceso a la misma para que la Generalitat pueda valorar su interés. El plazo de sesenta días naturales para el ejercicio del derecho de retracto se suspenderá desde el día en que la Generalitat curse requerimiento a la persona adquirente de la vivienda hasta el día en que se produzca el acceso efectivo a la misma o, de no ser posible dicho acceso, hasta el día en que haya tenido entrada en el Registro General de la conselleria competente en materia de vivienda la comunicación de la persona titular en la que se indiquen y justifiquen las causas que lo impiden. El incumplimiento del deber de colaboración comportará la aplicación del régimen sancionador previsto en el título V de la presente ley.

4. Transcurrido el plazo previsto para el ejercicio del retracto conforme a los apartados anteriores sin que la Generalitat notifique su voluntad de ejercer el derecho, se entenderá renunciado el ejercicio del mismo respecto de la transmisión notificada.

La Generalitat podrá comunicar a la persona adquirente, antes de que finalice el plazo, su voluntad de no ejercer el derecho de retracto.

5. El derecho de retracto se ejercitará mediante resolución de la dirección general competente en materia de vivienda dictada al efecto, la cual se notificará de forma fehaciente a la persona adquirente, procediéndose al pago del precio en el plazo de cuatro meses desde la mencionada notificación, salvo que en las condiciones de la transmisión se hayan establecido plazos superiores. Transcurrido dicho plazo sin que se haya procedido al pago del precio, se entenderá que la Administración renuncia al retracto por razones de interés público y dictará resolución revocando aquella por la que ejercitó el derecho de retracto.

Si la Administración no dictara ese acto revocatorio, el adquirente podrá solicitar dicha resolución. Transcurrido un mes desde esa solicitud sin contestación expresa por parte de la Administración se entenderá dictada esa revocación por silencio administrativo.

Artículo 53. Especiales deberes de colaboración de organismos y funcionarios públicos

1. Los notarios exigirán, para autorizar escrituras que documenten la transmisión de una vivienda de protección pública, que se acredite por la persona transmitente la notificación a la conselleria competente en materia de vivienda de la decisión de vender, así como el vencimiento del plazo establecido para el ejercicio del derecho de tanteo o la renuncia de la Generalitat si éste no hubiera vencido, circunstancias que deberán constar en las



correspondientes escrituras.

La concesión del correspondiente visado conforme a la legislación de vivienda de protección pública, que se incorporará a la escritura, implicará no solo el cumplimiento de los requisitos necesarios para la venta por la persona transmitente y adquirente en materia de tanteo y retracto, sino también el cumplimiento de las preceptivas notificaciones, así como la renuncia por parte de la Generalitat al ejercicio de dichos derechos.

2. Para inscribir en el Registro de la Propiedad correspondiente la transmisión de una vivienda de protección pública, los registradores exigirán que las escrituras cumplan con los requisitos previstos en el apartado anterior o, cuando proceda el derecho de retracto, que se acredite la notificación a la conselleria competente en materia de vivienda efectuada por la persona adquirente o por el organismo que realice la adjudicación o funcionario que la autorice, a que se refiere el artículo 52 anterior, así como el vencimiento del plazo establecido para el ejercicio del derecho de retracto o la renuncia de la Generalitat si éste no hubiera vencido».

6.1.2.- Ejercicio de los derechos de adquisición preferente a favor de tercera persona

Regulados en el artículo 121 de la Ley 5/2025 de medidas, se añaden dos nuevos artículos a la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la vivienda de la Comunitat Valenciana, sobre el ejercicio de derechos de a favor de tercera persona y sobre la cesión de derechos a los municipios, que quedan redactados como sigue:

«Artículo 53 bis. Ejercicio de los derechos de adquisición preferente a favor de tercera persona»>>

1. La Generalitat podrá ejercer los derechos de adquisición preferente establecidos en los artículos anteriores a favor de un **ente local o cualquier ente del sector público institucional autonómico o local** con competencias en materia de vivienda.

2. La Generalitat podrá, así mismo, ejercer los derechos **a favor de entidades sin ánimo de lucro** que realicen funciones de inserción de colectivos en situación de vulnerabilidad, a favor de personas que hubieren **consolidado un derecho subjetivo con respecto a la vivienda**, y a favor de **personas inscritas en el registro de demandantes de vivienda de protección pública**. En este último caso, deberá respetarse el orden establecido conforme a los criterios de adjudicación de viviendas y la persona a cuyo favor se ejercite el derecho deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos socioeconómicos que estuvieren establecidos. A los efectos de esta norma, se entenderá que una persona tiene un derecho subjetivo respecto de una vivienda cuando exista una situación posesoria que satisfaga sus necesidades vitales y que cumpla con la función social de la vivienda.

3. Cuando se ejerzan los derechos de adquisición preferente a favor de tercera persona, los gastos que genere la transmisión serán de cuenta de esta, así como el abono del precio a la persona transmitente o cualquier otro gasto análogo derivado, directa o indirectamente, de la transmisión. La actuación de la Generalitat se limitará al ejercicio fehaciente del derecho conforme a lo establecido en la ley, indicando expresamente que se ejerce el derecho a favor de tercera persona.

4. La tercera persona beneficiaria se someterá a los criterios que establezca la Generalitat respecto del destino de la vivienda y, en particular, al régimen de protección que resulte de aplicación.

5. El documento público en el que se formalice la transmisión de propiedad resultante del ejercicio de los derechos de adquisición preferente a favor de tercera persona hará constar el régimen de protección establecido para las viviendas del patrimonio público de la Generalitat, lo cual deberá reflejarse en la respectiva inscripción registral.

Artículo 53 ter. Cesión de los derechos de adquisición preferente a los municipios

1. La Generalitat podrá ceder los derechos de adquisición preferente al municipio donde radique



la vivienda objeto de tanteo o retracto, que podrá ejercerlos directamente o a través de cualquier ente del sector público institucional en quien hubiera delegado las competencias en materia de vivienda.

2. La cesión de los citados derechos se formalizará mediante la firma de un convenio en el que se determinarán las condiciones de la cesión y, en especial, las relativas al destino de los inmuebles y a los criterios para su adjudicación.

En todo caso, la Generalitat se reservará la preferencia en el ejercicio de estos derechos. Sin perjuicio de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, cuando así proceda, la conselleria competente en materia de vivienda remitirá al decanato del Colegio de Registradores de la Comunidad Valenciana y al Colegio Notarial de València el texto de los convenios celebrados.

3. Si la Generalitat no comunicara al municipio cesionario, en el plazo de diez días naturales, el ejercicio de su preferencia, los derechos de adquisición preferente se entenderán cedidos al municipio con quien se hubiese suscrito el convenio, que podrá ejercitarlos de acuerdo con el procedimiento establecido en la ley.

No obstante, si el municipio decidiera no ejercitar los mencionados derechos, lo pondrá en inmediato conocimiento de la conselleria competente en materia de vivienda, quien podrá ejercitarlos de manera subsidiaria.

4. La Administración o entidad cesionaria que ejercite los derechos de adquisición preferente asumirá íntegramente los gastos que genere la transmisión, así como el abono del precio a la persona transmitente o cualquier otro gasto análogo derivado, directa o indirectamente, de la transmisión.

5. Las viviendas y sus anejos adquiridos por los municipios mediante el ejercicio de los derechos de adquisición preferente cedidos conforme a este artículo se calificarán como viviendas protegidas con carácter permanente por su mera adquisición, quedando incorporadas al régimen de protección pública a todos los efectos y sin límite temporal, y sujetas a los derechos de adquisición preferente a favor de la Generalitat. Dichas circunstancias se harán constar en el documento público en el que se formalice la adquisición y en su inscripción registral.

6. La cesión de los derechos de adquisición preferente a favor de los municipios queda limitada al primer ejercicio de cualquiera de los citados derechos en relación con cada vivienda, sin perjuicio de que el segundo o sucesivo ejercicio del mismo pueda ser también objeto de cesión».

6.1.3.- Régimen transitorio de los derechos de adquisición sobre las viviendas de protección pública

Mediante el artículo 122 de la Ley de medidas, se añade una nueva disposición transitoria a la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la vivienda de la Comunitat Valenciana.

1. Los derechos de adquisición preferente regulados en los artículos 50 a 53 ter de la presente ley, se aplicarán directa e íntegramente a las segundas y sucesivas ventas de viviendas de protección pública de promoción privada, cuya fecha de calificación definitiva sea posterior a la entrada en vigor de esta Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la vivienda de la Comunitat Valenciana.

En el caso de las viviendas de protección pública de promoción pública, los derechos de adquisición preferente regulados en los artículos 50 a 53 ter de la presente ley, se aplicarán directa e íntegramente a las segundas y sucesivas ventas de viviendas, durante todo el periodo de vigencia del régimen de protección que corresponda y aun cuando su cédula de calificación definitiva fuera anterior a la entrada en vigor de esta Ley 8/2004 de 20 de octubre, de la vivienda de la Comunitat Valenciana, cuando el citado régimen estableciera los derechos de adquisición preferente a favor de la Administración.



2. Los procedimientos de adquisición preferente iniciados al amparo del Decreto ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto, que no hubieren finalizado, continuarán su tramitación conforme a las disposiciones de dicho decreto ley, incluidas las disposiciones relativas a la calificación permanente de las viviendas adquiridas mediante el ejercicio de tales derechos.

3. Los procedimientos de adquisición preferente iniciados y concluidos al amparo del Decreto ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto, en caso de impugnación de la firmeza de dichos actos jurídicos, se regirán por el régimen legal que resultó de aplicación en dicho procedimiento, sin perjuicio de la aplicación complementaria de la regulación contenida en la presente ley, en lo que no sea contraria al citado régimen legal.

4. Desde la entrada en vigor de esta norma, cualquier referencia realizada por una disposición normativa a lo dispuesto en el Decreto ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto, se entenderá realizada a lo dispuesto al régimen jurídico de los derechos de adquisición preferentes regulados en esta Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la vivienda de la Comunitat Valenciana».

6.2.- **VIVIENDA**

En cuanto al ámbito de la vivienda, se modifica la Ley 3/2004, de 30 de junio, de ordenación y fomento de la calidad de la edificación, la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la vivienda de la Comunitat Valenciana y el Decreto 106/2021, de 6 de agosto, del Consell, del registro de vivienda de la Comunitat Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas.

Se regula concretamente en el artículo 149 de la Ley 5/2025 de medidas .Se suprime la letra f del apartado 2 del artículo 46 del Decreto 106/2021, de 6 de agosto, del Consell, del registro de vivienda de la Comunitat Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas.

Y en el Artículo 150, se adiciona un artículo 5 bis en la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la vivienda de la Comunitat Valenciana, de apoyo a personas propietarias de viviendas ocupadas.

Se crea la oficina especializada para el asesoramiento y acompañamiento a las personas víctimas de la ocupación de viviendas sin título jurídico habilitante o incumplimientos contractuales. Estará adscrita a la conselleria competente en materia de vivienda de la Generalitat Valenciana y reglamentariamente se desarrollarán las competencias atribuidas, y su régimen de organización y funcionamiento.

6.3.- **ORDENACIÓN Y FOMENTO DE LA CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN**

A través del artículo 109 de la Ley de medidas 5/2025 , se modifica el apartado 5 del artículo 33 de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de ordenación y fomento de la calidad de la edificación, quedando redactado como sigue:

«Artículo 33. Exigencia de la Licencia Municipal de Ocupación

[...]

5. En el caso de viviendas protegidas de nueva construcción, la calificación definitiva sustituirá a la licencia de ocupación cuando se trate de la primera transmisión de la vivienda. En segunda o posteriores transmisiones de viviendas con protección pública, se estará a lo establecido en los apartados anteriores de este artículo».

Artículo 110

Se añade una disposición adicional quinta en la Ley 3/2004, de 30 de junio, de ordenación y fomento de la calidad de la edificación, con la siguiente redacción:

«Disposición adicional quinta. **Título habilitante para la ocupación de las edificaciones.**

Todas las menciones contenidas en esta Ley a los términos «licencia municipal de ocupación» o



«licencia de ocupación», deberán entenderse referidas al título habilitante para la ocupación de las edificaciones conforme a la legislación urbanística en vigor, ya sea declaración responsable o licencia».

6.4.- OTRAS MEDIDAS

En el ámbito de las competencias que corresponden a la Vicepresidencia Primera y Conselleria de Servicios Sociales, Igualdad y Vivienda, se modifica la Ley 3/2019, de 18 de febrero, de servicios sociales inclusivos en la Comunitat Valenciana, para **permitir delegar la provisión y gestión de los servicios sociales de atención secundaria en las entidades legales**, dado la imposibilidad de asumir el gran volumen de gestión que ello conlleva por parte de la Generalitat

En el ámbito de las competencias que corresponden a la Conselleria de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio, es relevante la modificación de la Ley 6/2022, de 5 de diciembre, de la Generalitat, del cambio climático y la transición ecológica de la Comunitat Valenciana, con la que se pretende una **reducción de trabas y barreras innecesarias o desproporcionadas** –y de algunos preceptos que puedan suponer duplicidades– para impulsar el desarrollo sostenible de la actividad económica valenciana, al tiempo que se alinean los objetivos climáticos y los marcos temporales de ejecución de las medidas con lo establecido en la normativa europea y estatal en la materia.

Las medias adoptadas son las siguientes:

- **El artículo 276** modifica el artículo 35 de la Ley 6/2022, de 5 de diciembre, de la Generalitat, del cambio climático y la transición ecológica de la Comunitat Valenciana, quedando redactado de la siguiente manera: **«No se podrá otorgar la licencia de primera ocupación a nuevas edificaciones sin disponer previamente del certificado de eficiencia energética, debidamente inscrito, en los casos en que dicho certificado sea exigible de acuerdo con la normativa básica estatal aplicable».**
- **El artículo 278** modifica el apartado 1 del artículo 37 de la Ley 6/2022, de 5 de diciembre, de la Generalitat, del cambio climático y la transición ecológica de la Comunitat Valenciana, quedando redactado de la siguiente manera: **«Artículo 37. Regeneración urbana 1. Las medidas que se adopten en materia de planeamiento urbanístico en conformidad con el texto refundido de la Ley del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana aprobado por el Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, en el diseño y ejecución de proyectos de urbanización de nuevas áreas urbanas o en la regeneración de espacios urbanos degradados, deben ir encaminadas a impulsar la rehabilitación del parque de viviendas y los edificios de consumo energético casi nulo y a reducir la vulnerabilidad y las emisiones de gases de efecto invernadero... ».**
- **El artículo 284** modifica el apartado 4 del artículo 51 de la Ley 6/2022, de 5 de diciembre, de la Generalitat, del cambio climático y la transición ecológica de la Comunitat Valenciana, quedando redactado de la siguiente manera: **«Artículo 51. Participación local en instalaciones de generación renovable [...] 4. El Consell, por decreto, podrá crear una bolsa de terrenos donde sus propietarios los puedan poner a disposición para el desarrollo de proyectos de energías renovables. El desarrollo reglamentario de esta ley debe regular sus criterios y requisitos, teniendo en cuenta la interoperabilidad de esta bolsa con otros registros ya existentes y con la información cartográfica».**
- **El artículo 285** modifica los apartados 1, 2, 5, 7 y 8 del artículo 55 de la Ley 6/2022, de 5 de diciembre, de la Generalitat, del cambio climático y la transición ecológica de la Comunitat Valenciana, quedando redactado de la siguiente manera:

«Artículo 55. Aprovechamiento de los grandes aparcamientos en superficie y de cubiertas

1. Los espacios destinados en las plazas de estacionamiento de todos los nuevos aparcamientos de titularidad privada en suelo urbano situados en superficie que ocupen un área total superior a 1.000 metros cuadrados se han de cubrir con placas de generación solar fotovoltaica destinadas al autoconsumo de las instalaciones asociadas al aparcamiento, bien en el espacio del aparcamiento o bien en la cubierta de las instalaciones, siempre que exista viabilidad técnica, o salvo que se garantice el origen renovable de su consumo energético dentro de los objetivos marcados por la Unión Europea.

2. En las instalaciones de titularidad privada con aparcamiento en superficie en suelo urbano que ocupe un área total de 1.500 metros cuadrados o más, y disponga de una potencia contratada de 50 kW o más, se promoverá la generación solar fotovoltaica para autoconsumo, bien en el espacio de aparcamiento, bien en la cubierta de las instalaciones, o salvo que se garantice el origen renovable de su consumo energético dentro de los objetivos marcados por la Unión Europea

[...]

5. Sin perjuicio de lo establecido en la normativa básica estatal, se debe incorporar generación solar fotovoltaica para las cubiertas de las siguientes edificaciones, siempre que sea técnicamente adecuada y viable desde el punto de vista económico y funcional:

a) Edificios residenciales plurifamiliares y viviendas unifamiliares. b) Construcciones de uso dotacional, industrial o terciario, de titularidad pública o privada, con una superficie en planta superior a 250 metros cuadrados. Esta disposición se ha de aplicar en edificaciones, edificios o viviendas unifamiliares de nueva construcción, y en los que sean objeto de una reforma integral o cambio de uso con una superficie en planta superior a 500 metros cuadrados. Se establece la posibilidad de instalar estos sistemas en ubicaciones alternativas como fachadas en la misma parcela. Quedan exceptuadas aquellas edificaciones, edificios o viviendas con cubierta de fibrocemento y en aquellos casos en los que las sombras proyectadas hagan inviable la instalación, lo cual se debe justificar mediante un estudio técnico.

6. De manera excepcional, el organismo competente en la autorización de la correspondiente actuación puede determinar la exención o limitación de las obligaciones establecidas en este artículo por motivos de inviabilidad técnica o de protección del paisaje o del patrimonio cultural, con el informe previo favorable del ayuntamiento correspondiente.

7. En edificaciones o cubiertas industriales con techos no aptos para la implantación de instalaciones fotovoltaicas, se debe favorecer la sustitución por techos que sean aptos para estas, a través de incentivos fiscales o líneas de apoyo específicas para este tipo de reformas.

8. Para facilitar la integración de proyectos de generación renovable en entornos urbanizados y conseguir una mayor penetración de renovables en cubiertas y aparcamientos, cuando sea necesaria la conexión de las diferentes partes de un mismo proyecto para asegurar la viabilidad económica y que esta se tenga que hacer a través de suelo público, la administración competente ha de facilitar las servidumbres.

9. Las administraciones públicas deben fomentar las instalaciones fotovoltaicas para todo tipo de empresas en los términos establecidos en la legislación vigente. Lo dispuesto en los apartados anteriores se entiende sin perjuicio de lo establecido en el Decreto ley 14/2020, de 7 de agosto, del Consell, de medidas para acelerar la implantación de instalaciones para el aprovechamiento de las energías renovables por la emergencia climática y la necesidad de la reactivación económica urgente».



OBSERVATORIO DE LA GESTIÓN PÚBLICA

En el Observatorio de la Gestión Pública se destaca la siguiente actividad:

- Diploma de Experto Universitario en Gestión económico-financiera en el sector público. Ver [aquí](#)
- Informe 9/2025 de 27 de mayo de la Junta Consultiva de Contratación Pública de Canarias sobre diversas cuestiones relativas a los encargos a Medios Propios. Ver [aquí](#)
- Revista de la Cátedra UNESCO de vivienda. Ver [aquí](#)
- Sentencia Encargo TRAGSA. Ver [aquí](#)

ARTÍCULOS/DOCUMENTOS DE INTERÉS

- Sanción a financiera por reincidir en préstamos usurarios. Vía El Derecho.com. Ver [aquí](#)
- Reducción por arrendamiento de vivienda. Vía El Derecho.com .Ver[aquí](#)
- Nueva Bauhaus Europea. Ver [aquí](#)

Otros documentos/información de interés:

- [Guía de buenas prácticas sobre tramitación de contratos menores](#). Castilla-La Mancha
- Gobierno [legislación](#)
- Herramienta de visualización de datos [ELISA](#). **Seguimiento de las convocatorias de licitaciones, subvenciones y su resolución PRTR.**
- Línea de [préstamos ICO](#) para vivienda social.

Un cordial saludo,

Ana Silvestre Navarro
Juan Manuel Pérez Mira
Enrique Bueso Guirao