



# CERTIFICAT

EXPEDIENT NÚM.	ÒRGAN COL·LEGIAT	DATA DE LA SESSIÓ
535/2026	El ple	24/02/2026

EN QUALITAT DE SECRETARI/A D'AQUEST ÒRGAN, CERTIFICO:

Que en la sessió celebrada en la data a dalt indicada es va adoptar el següent acord:

## PROPOSTA D'APROVACIÓ DE LA MOCIÓ DELS AJUNTAMENTS DE CATALUNYA AFECTATS PER URBANITZACIONS AMB DÈFICITS URBANÍSTICS I/O NO RECEPCIONADES. APROVACIÓ

Favorable

Tipus de votació: Ordinària

A favor: 12, En contra: 0, Abstencions: 1, Absents: 0

## FETS I FONAMENTS DE DRET

### 3.-PROPOSTA D'APROVACIÓ DE LA MOCIÓ DELS AJUNTAMENT DE CATALUNYA AFECTATS PER URBANITZACIONS AMB DÈFICITS URBANÍSTICS I / O NO RECEPCIONADES. Aprovació (535/2026)

L'Ajuntament de Santa Cristina d'Aro, conjuntament amb altres ajuntaments afectats, volem manifestar la nostra preocupació per una problemàtica que arrosseguem des de fa dècades i que afecta greument la qualitat de vida de milers de ciutadans i ciutadanes del nostre país: les urbanitzacions amb dèficits urbanístics i/o no recepcionades.

A Catalunya, centenars de municipis comparteixen una problemàtica que, tot i ser estructural, ha estat històricament invisibilitzada i insuficientment abordada: **l'existència d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics greus i/o no recepcionades per l'administració municipal. Volem deixar patent que parlem de la problemàtica urbanística més important de Catalunya, amb afectació a un 10 % de la població.**

Es tracta, majoritàriament, d'urbanitzacions nascudes entre les dècades dels 60 i 80, en un context de creixement urbanístic accelerat, sovint mancat de planificació i amb una intervenció pública molt limitada. En molts casos, aquests nuclis residencials es van construir sobre terrenys de difícil orografia, amb parcel·lacions disperses, mancances en serveis bàsics i sense les infraestructures mínimes requerides. Amb el pas dels anys, aquests àmbits no només no s'han regularitzat, sinó que s'han convertit en focus de greus mancances urbanístiques i socials.

Les urbanitzacions afectades **presenten dèficits estructurals** en elements essencials com el clavegueram, l'enllumenat públic, les xarxes de subministrament d'aigua potable, a pavimentació dels





carrers, l'accessibilitat viària, l'adequació dels espais públics i la seguretat. Aquests dèficits impacten directament en la qualitat de vida dels residents, en la cohesió social del municipi i en la capacitat d'actuació de les administracions locals.

El règim d'aplicació a les parcel·les incloses en aquestes urbanitzacions derivat de la manca de condició de solar que estableix la llei obliga a les administracions locals a la suspensió i denegació de la majoria de llicències urbanístiques, fet que frena l'activitat econòmica, genera greuges comparatius entre veïns del mateix municipi i alimenta una situació de tensió social i desgast institucional constant.

Actualment, molts ajuntaments es troben atrapats en una situació de bloqueig legal i financer. La Llei d'Urbanisme vigent estableix els instruments urbanístics i de gestió per a la transformació del sòl; tanmateix, en els casos de liquidació de quotes urbanístiques derivades de les obres de regularització que han d'assumir els veïns, ha quedat palès que aquestes resulten inassolibles per a la majoria dels residents. En nombroses urbanitzacions, aquestes quotes poden oscil·lar entre els 30.000 i els 80.000 euros per parcel·la, fet especialment greu en zones amb una població envellida, amb pensionistes o famílies amb ingressos baixos.

En aquest context, **si els ajuntaments, tal com estableix la llei, decideixen tirar endavant els projectes d'urbanització i repercutir als veïns les quotes corresponents, no només es condemna econòmicament els residents, sinó que, de retruc, també es posa en risc la viabilitat financera dels mateixos ajuntaments**, que difícilment podrien assumir el percentatge d'impagats que previsiblement es generaria. Aquesta situació suposa, per tant, **un greu risc per a la tresoreria municipal** i compromet la sostenibilitat econòmica de moltes corporacions locals.

En paral·lel, els ajuntaments **tenen molt limitat destinar recursos públics** a urbanitzacions no recepcionades, encara que aquestes tinguin dèficits evidents en serveis de competència municipal i prestació obligatòria.

Aquesta realitat no és anecdòtica. Segons l'Inventari d'urbanitzacions elaborat per la Generalitat l'any 2015, a Catalunya es van identificar 1.433 urbanitzacions. D'aquestes, **prop de 730 presentaven dèficits urbanístics**: 598 tenien obres d'urbanització pendents i 132 no havien respost sobre el compliment de les obligacions. Aquest catàleg de 2015 va permetre disposar per primera vegada d'una radiografia completa de la situació de les urbanitzacions al país.

En els darrers anys, aquesta problemàtica s'ha vist agreujada per diversos factors socials i econòmics. El canvi generacional, l'extensió del teletreball, l'aixecament de peatges i, sobretot, la greu problemàtica de l'habitatge al nostre país —amb preus desorbitats i l'accés cada cop més restringit per als joves— han fet que moltes famílies i nous residents optin per establir-se a les urbanitzacions. Allò que en el seu origen van ser segones residències, avui s'han convertit en habitatges habituals, de manera que aquestes urbanitzacions es troben ara a plena capacitat i acullen una població estable i creixent que necessita serveis i formula demandes legítimes a les administracions públiques.

Molts d'aquests nuclis es troben en municipis petits o mitjans, amb una capacitat administrativa i financera molt limitada, fet que agreuja encara més la incapacitat per afrontar solucions reals i sostenibles.



En aquest context, les corporacions municipals afectades, tot i el seu compromís actiu per revertir aquesta situació, **es veuen abocades a una paràlisi administrativa i a una frustració institucional creixent**, derivada de la manca d'eines normatives adequades i de recursos específics per donar resposta a una problemàtica tan arrelada com oblidada.

Aquesta és la situació que vivim diàriament als nostres municipis. Una realitat complexa, cronificada i injusta que necessita ser abordada amb visió global, determinació política responsabilitat institucional.

Davant la gravetat i complexitat de la situació exposada, **fem una crida urgent a les institucions competents, especialment a la Generalitat de Catalunya i al Parlament**, per impulsar un canvi normatiu, financer i organitzatiu que permeti afrontar de manera estructural, justa i sostenible aquesta problemàtica.

Les nostres demandes tenen la voluntat de ser concretes i viables, i es fonamenten en la voluntat de garantir l'equitat territorial, la dignitat urbana i el dret dels veïns i veïnes a viure en entorns urbans segurs i adequats:

### **1. Pla director i reforma de la Llei d'Urbanisme de Catalunya**

- Demanem a la Generalitat la **redacció d'un Pla Director Urbanístic de totes les urbanitzacions amb dèficits de Catalunya**, que sigui l'eina marc per establir criteris clars, homogenis i aplicables arreu del territori. Aquest Pla hauria de:

- o Incloure un **inventari actualitzat i complet** de totes les urbanitzacions amb dèficits, amb la seva situació jurídica, urbanística i de serveis.

- o **Classificar i prioritzar** les actuacions segons el grau de problemàtica i l'impacte social (per exemple, risc d'incendis, accessibilitat, mancança de serveis bàsics).

- o Fixar **estàndards mínims adaptats** i permetre la recepció parcial per serveis, evitant bloquejos legals.

- o Establir **mecanismes de coordinació supramunicipal**, per afrontar conjuntament problemàtiques compartides per més d'un municipi.

- o Servir de base per a la creació de **línies de finançament específiques** i per canalitzar els recursos del futur Fons Autonòmic de Regularització Urbanística.

- o Adaptar els instruments urbanístics a les circumstàncies concretes de cada urbanització.

- Tot i les darreres incorporacions al Text Refós de la Llei d'urbanisme per l'aprovació del Decret 2 /2025 de 25 de febrer cal una **modificació de la Llei d'Urbanisme de Catalunya** que permeti donar respostes reals i adaptades a la realitat dels municipis amb urbanitzacions deficitàries. Aquesta reforma hauria d'incorporar **criteris de proporcionalitat socioeconòmica i viabilitat tècnica** a l'hora d'exigir millores urbanístiques, reconeixent les especificitats dels municipis petits, dispersos i amb capacitat econòmica limitada.



- També reclamem **excepcions o ajustaments raonables dels estàndards tècnics** (reserves de sòl, punts de llum, canalitzacions) en zones on aquests són desproporcionats i innecessaris.

## 2. Creació d'un fons específic autonòmic

- Proposem la creació d'un Fons Autonòmic per a la Regularització Urbanística, dotat pressupostàriament amb participació de la Generalitat i altres ens supramunicipals, destinat a cofinançar obres i projectes de regularització, prioritzant municipis petits o amb més dèficits acumulats. Aquest **fons de suport econòmic estable i dotat** ha d'estar destinat exclusivament a finançar actuacions en urbanitzacions amb dèficits urbanístics i/o no recepcionades.
- Aquest fons ha de prioritzar els municipis amb menys capacitat econòmica i les actuacions que incideixin directament en serveis bàsics com sanejament, accessos, enllumenat i subministrament d'aigua potable.
- El Pla de barris i viles és el mitjà per fer efectiva la Llei 11/2022 de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles, i ha de tenir en compte aquestes urbanitzacions.

## 3. Establiment de mecanismes alternatius de finançament: ajuts i facilitats per a les famílies afectades

- Cal habilitar fórmules financeres per alleugerir i facilitar l'assumpció de la càrrega econòmica als residents, especialment en contextos de vulnerabilitat.
- Proposem la **creació de quotes urbanístiques bonificades**, fraccionades així com sistemes de **copagament públic-privat** que permetin avançar cap a la recepció de les urbanitzacions.
- **L'Institut Català de Finances**, com a banca de promoció pública, ha de ser l'eina de país que ajudi en la resolució d'aquest problema, **facilitant l'accés a crèdits i Subvencions als parcel·listes afectats**
- Reclamem línies de **subvencions i crèdits tous**, gestionats de forma àgil, per a les comunitats de propietaris i els parcel·listes que vulguin impulsar la regularització dels seus serveis.
- També demanem la **implementació de bonificacions fiscals o exempcions temporals** per a aquells veïns que acreditin la seva col·laboració en els processos de millora urbanística.

## 4. Adopció de solucions tècniques alternatives, més sostenibles i assequibles

- Instem a revisar i aplicar amb més flexibilitat la normativa existent per tal de permetre **sistemes alternatius de depuració i sanejament**, com ara solucions descentralitzades o ecològiques, que poden resultar més viables i sostenibles que les exigències tècniques convencionals, especialment en àrees amb orografia complicada.
- Tot i que la Llei d'Urbanisme ja obre la porta a aquestes alternatives, cal una **major sensibilitat i implicació per part de les administracions sectorials** (com l'Agència Catalana de l'Aigua) i un



**suport tècnic clar** que orienti els ajuntaments i les comunitats veïnals sobre com implementar aquests sistemes.

- Demanem, doncs, que es **clarifiquin els mecanismes i procediments** per a la seva posada en marxa i que aquestes solucions, un cop validades, **comptin amb reconeixement legal efectiu** que permeti considerar el sòl com a urbà Consolidat. No n'hi ha prou amb que la llei ho permeti: cal que es faciliti i es practiqui en la realitat administrativa.

### **5.Simplificació dels processos administratius i suport tècnic**

- Sol·licitem simplificar la tramitació urbanística, establint terminis clars, procediments unificats i reduint la burocràcia, això inclou un control més efectiu dels processos i suport específic als ajuntaments més petits.

- Proposem la **creació d'unitats supramunicipals de suport tècnic i jurídic** que ofereixin assistència directa als ajuntaments que ho necessitin. Aquest model ja existeix a la demarcació de Barcelona i es podria estendre a la resta de províncies a través de les diputacions o entitats municipalistes, proporcionant consultes tècniques i jurídiques.

### **6.Millora del marc legal registral**

- Potenciar les relacions amb els registres de la propietat, establint una línia àgil de comunicació que faciliti la inscripció dels drets i deures dels propietaris.

### **7.Potenciació del planejament supramunicipal**

- En aquelles zones on diverses urbanitzacions travessen límits municipals o comparteixen problemàtiques, cal fomentar **plans conjunts de gestió**, que agrupin serveis, racionalitzin costos i permetin solucions mancomunades, especialment en mobilitat, sanejament, seguretat i infraestructures bàsiques.

### **8.Coordinació institucional i lideratge polític**

- És necessari establir un espai permanent de coordinació entre la Generalitat, els ajuntaments i altres institucions supramunicipals (Diputacions, entitats municipalistes, AMB, Consells Comarcals), amb capacitat d'impuls, seguiment i finançament dels processos de regularització. Es proposa la creació d'una taula de treball conjunta que permeti elaborar un full de ruta clar i consensuat amb els objectius de:

- o Garantir el dret dels veïns a viure en entorns dignes i segurs.

- o Facilitar la recepció progressiva d'aquestes urbanitzacions.

- o Restablir la cohesió social i territorial als municipis afectats.



- Es proposa la creació d'una Associació de municipis afectats per urbanitzacions amb dèficits urbanístics i/o no recepcionades amb entitat pròpia per formar part activa dels processos de creació i modificació de les normes.
- Es demana que la Generalitat ofereixi **assistència tècnica i jurídica continuada** als ajuntaments a través de convenis, equips de suport especialitzats o entitats públiques de mediació i gestió.
- Es considera imprescindible desenvolupar una **estratègia nacional** per a la resolució gradual dels dèficits urbanístics de les urbanitzacions existents.
- El Pla director d'urbanitzacions amb dèficits ha de ser l'eina que garanteixi la implementació efectiva d'aquest full de ruta.

Aquest conjunt de mesures no només busquen resoldre una problemàtica urbanística, sinó garantir els drets fonamentals dels residents d'aquestes urbanitzacions: el dret a una ciutat digna, el dret a la igualtat d'oportunitats i el dret a viure amb seguretat, serveis i qualitat de vida.

Vista la proposta de resolució PR/2026/288 de 5 de febrer de 2026.

## RESOLUCIÓ

**Primer.-** Adherir-se al manifest dels Ajuntaments de Catalunya afectats per urbanitzacions amb dèficits urbanístics i/o no recepcionades.

**Segon.-** Instar a les institucions competents, especialment a la Generalitat de Catalunya i al Parlament, per impulsar un canvi normatiu, financer i organitzatiu que permeti afrontar de manera estructural, justa i sostenible aquesta problemàtica, adoptant entre d'altres, les mesures següents:

- Redacció d'un Pla director i reforma de la Llei d'Urbanisme de Catalunya
- Creació d'un fons específic autonòmic estable destinat exclusivament a finançar actuacions en urbanitzacions amb dèficits urbanístics i/o no recepcionades.
- Establiment de mecanismes alternatius de finançament: ajuts i facilitats per a les famílies afectades.
- Adopció de solucions tècniques alternatives, més sostenibles i assequibles
- Simplificació dels processos administratius i suport tècnic
- Millores del marc legal registral.
- Potenciar el planejament supramunicipal.
- Coordinació institucional i lideratge polític
- Assistència tècnica i jurídica continuada.



–Desenvolupament d'una estratègia nacional.

**Tercer.-** Comunicar l'adopció d'aquests acords al Departament de la Presidència de la Generalitat de Catalunya, al Parlament de Catalunya, als grups parlamentaris amb representació al Parlament de Catalunya, i als Ajuntaments afectats.

I, per tal que així consti en l'expedient, lliuro aquest certificat d'ordre; cal advertir que, de conformitat amb el que indica l'article 206 del ROF, que es fa la reserva sobre el que en resulti de l'aprovació de l'acta.

**DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT**