



Impacte sobre les UDUs del Decret Llei 2/2025

de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme

Lorena Perona

Responsable d'Estratègies Urbanes - Servei d'Urbanisme (DB)



Servei d'Urbanisme
Àrea d'Urbanisme, Habitatge i Regeneració Urbana



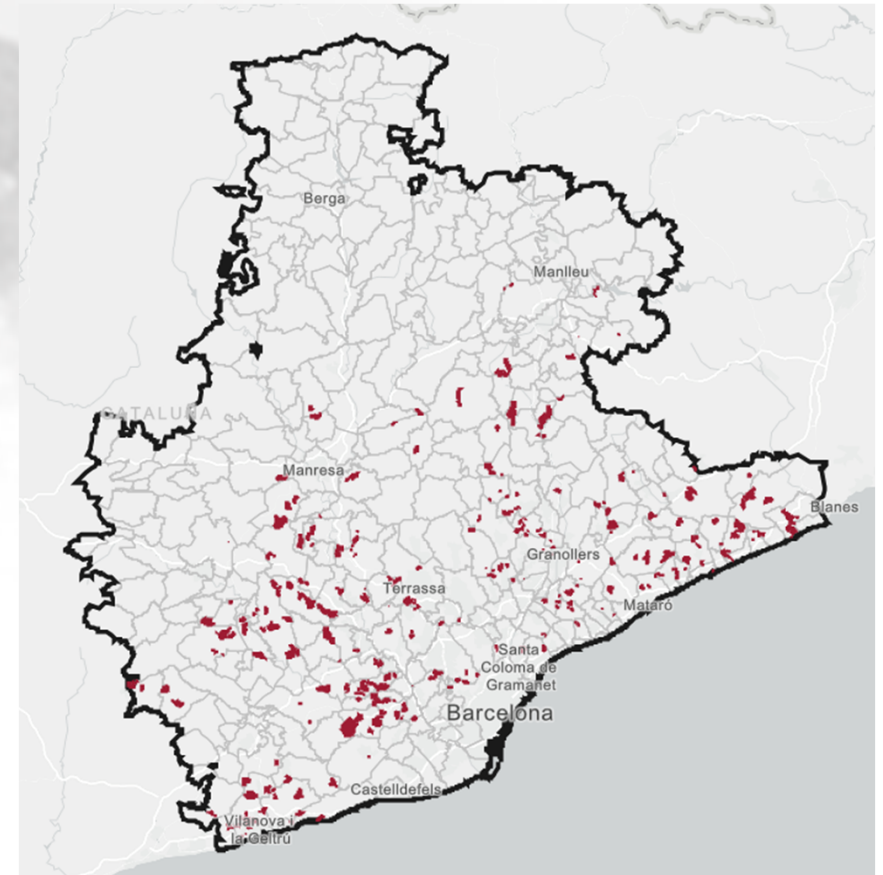
urbambdeficits@diba.cat

Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme

PREÀMBUL

Assenyala que «la problemàtica de l'accés a l'habitatge, considerat un dret fonamental, **requereix que s'adoptin amb urgència mesures que permetin garantir-lo, tot i la inexistència d'un nou pressupost.** Aquestes mesures afecten l'àmbit de l'habitatge pròpiament dit, mitjançant la incorporació de modificacions a:

- Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge;
- Decret llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària;
- Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge,
- Llei 11/2022, de 29 de desembre de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles,
- Llei 12/2017, de 6 de juliol, de la arquitectura,
- Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials
- **TRLUC i RLUC**



Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme

ESTRUCTURA DE LA NORMA

Una part expositiva i una part dispositiva estructurada en:

- tres títols
- deu articles (del 3 al 9 es completa DA 25a del TRLUC),
- una disposició transitòria,
- una disposició derogatòria (Llei 3/2009 RMUDU) i
- dues disposicions finals.

ORDRE

PTO/82/2010, de 19 de febrer, per la qual s'aproven les bases reguladores dels ajuts destinats als ajuntaments de Catalunya per al finançament de l'execució de les obres d'urbanització previstes en el Capítol IV de la Llei 3/2009, del 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb déficits urbanístics.

La Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb déficits urbanístics, té per finalitat principal afavorir la finalització de les obres d'urbanització i l'establiment de serveis a les urbanitzacions amb l'objectiu de millorar la qualitat de vida dels residents i assolir-ne la seva integració en el municipi. Per aconseguir aquest objectiu la Llei ha creat, a més de diferents mesures d'ordenació i gestió urbanística, tres instruments financers destinats a la realització, per part dels ajuntaments, de les actuacions que possibilitaran el compliment de les seves finalitats: el Fons per a la regularització de les urbanitzacions, el Finançament de l'execució de la urbanització i els Ajuts als parcel·listes.

A la regulació del primer d'aquests instruments la Llei dedica el capítol III, en el qual es crea un Fons que permet la formulació i el desenvolupament del Programa d'Adequació, definit al seu article 12. A aquest fi, per Ordre del conseller de Política Territorial i Obres Públiques, el passat mes de juliol, es va fer pública la primera convocatòria per a l'atorgament dels ajuts destinats a la regularització de les urbanitzacions.

El segon instrument, objecte d'aquesta Ordre, es descriu al capítol IV de la Llei i consisteix en una línia d'ajuts, en forma de préstecs a càrrec de l'Institut Català del Sòl, que s'adreça als ajuntaments que hagin formulat un Programa d'Adequació, o que disposin de la documentació que reuneixi les condicions previstes a l'article 13 de la Llei, amb l'objectiu de facilitar la celeritat en l'execució de les obres d'urbanització i en la implantació dels serveis, i de garantir el compliment de les obligacions contractuals i tributaries.

Finalment al capítol V, es preveu la creació d'una línia d'ajuts per facilitar el pagament de les quotes d'urbanització a aquells parcel·listes que, per la seva situació socioeconòmica, precisen de l'ajut públic per tal de poder fer front al compliment de les obligacions d'urbanització.

A fi d'assolir una major eficàcia i eficiència en la tramitació dels procediments de subvencions, i amb la voluntat de garantir la continuïtat d'aquesta actuació, s'ha considerat oportú aprovar aquestes noves bases reguladores generals que regiran tots els procediments de subvencions destinades a fomentar el finançament de les obres d'urbanització previstes en el Capítol IV de la Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora de les urbanitzacions.

Per això, d'acord amb les previsions del capítol IX del Text refós de la Llei de finances públiques de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 3/2002, de 24 de desembre, així com els preceptes de caràcter bàsic de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions, i del seu Reglament, aprovat pel Reial decret 887/2006, de 21 de juliol, i la resta de normativa aplicable,

textos legislatius



Llei
de regularització i millora
d'urbanitzacions amb
déficits urbanístics



Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme

ESTRUCTURA DE LA NORMA

Una part expositiva i una part dispositiva estructurada en:

- **tres títols**

El primer títol, relatiu a **mesures en matèria d'obra pública**, conté l'article 1, que modifica la Llei 3/2017, de 4 de juliol, de l'obra pública, ...

El segon títol, relatiu a **mesures administratives**, incorpora, amb l'article 2, una modificació de la Llei 13/1996, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge, ...

El tercer títol, relatiu a **mesures en matèria d'urbanisme i habitatge**, incorpora, de l'article 3 al 9, diverses modificacions del TRLUC i del RLUC.

ORDRE

PTO/82/2010, de 19 de febrer, per la qual s'aproven les bases reguladores dels ajuts destinats als ajuntaments de Catalunya per al finançament de l'execució de les obres d'urbanització previstes en el Capítol IV de la Llei 3/2009, del 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb déficits urbanístics.

La Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb déficits urbanístics, té per finalitat principal afavorir la finalització de les obres d'urbanització i l'establiment de serveis a les urbanitzacions amb l'objectiu de millorar la qualitat de vida dels residents i assolir-ne la seva integració en el municipi. Per aconseguir aquest objectiu la Llei ha creat, a més de diferents mesures d'ordenació i gestió urbanística, tres instruments financers destinats a la realització, per part dels ajuntaments, de les actuacions que possibilitaran el compliment de les seves finalitats: el Fons per a la regularització de les urbanitzacions, el Finançament de l'execució de la urbanització i els Ajuts als parcel·listes.

A la regulació del primer d'aquests instruments la Llei dedica el capítol III, en el qual es crea un Fons que permet la formulació i el desenvolupament del Programa d'Adequació, definit al seu article 12. A aquest fi, per Ordre del conseller de Política Territorial i Obres Públiques, el passat mes de juliol, es va fer pública la primera convocatòria per a l'atorgament dels ajuts destinats a la regularització de les urbanitzacions.

El segon instrument, objecte d'aquesta Ordre, es descriu al capítol IV de la Llei i consisteix en una línia d'ajuts, en forma de préstecs a càrrec de l'Institut Català del Sòl, que s'adreça als ajuntaments que hagin formulat un Programa d'Adequació, o que disposin de la documentació que reuneixi les condicions previstes a l'article 13 de la Llei, amb l'objectiu de facilitar la celeritat en l'execució de les obres d'urbanització i en la implantació dels serveis, i de garantir el compliment de les obligacions contractuals i tributaries.

Finalment al capítol V, es preveu la creació d'una línia d'ajuts per facilitar el pagament de les quotes d'urbanització a aquells parcel·listes que, per la seva situació socioeconòmica, precisen de l'ajut públic per tal de poder fer front al compliment de les obligacions d'urbanització.

A fi d'assolir una major eficàcia i eficiència en la tramitació dels procediments de subvencions, i amb la voluntat de garantir la continuïtat d'aquesta actuació, s'ha considerat oportú aprovar aquestes noves bases reguladores generals que regiran tots els procediments de subvencions destinades a fomentar el finançament de les obres d'urbanització previstes en el Capítol IV de la Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora de les urbanitzacions.

Per això, d'acord amb les previsions del capítol IX del Text refós de la Llei de finances públiques de Catalunya, aprovat pel Decret legislatiu 3/2002, de 24 de desembre, així com els preceptes de caràcter bàsic de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions, i del seu Reglament, aprovat pel Reial decret 887/2006, de 21 de juliol, i la resta de normativa aplicable,



Llei
de regularització i millora
d'urbanitzacions amb
déficits urbanístics

textos legislatius



Servei d'Urbanisme
Àrea d'Urbanisme, Habitatge i Regeneració Urbana



urbambdeficits@diba.cat

Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme

ESTRUCTURA DE LA NORMA

Una part expositiva i una part dispositiva estructurada en:

- tres títols

El primer títol, relatiu a **mesures en matèria d'obra pública**, conté l'article 1, que modifica la Llei 3/2017, de 4 de juliol, de l'obra pública, ...

El segon títol, relatiu a **mesures administratives**, incorpora, amb l'article 2, una modificació de la Llei 13/1996, del Registre i el dipòsit de fiances dels contractes de lloguer de finques urbanes i de modificació de la Llei 24/1991, de l'habitatge, ...

El tercer títol, relatiu a **mesures en matèria d'urbanisme i habitatge**, incorpora, de l'article 3 al 9, diverses modificacions del TRLUC i del RLUC



- S'incorporen mesures per **fomentar l'habitatge públic protegit** i altres tipus d'allotjament.
- S'incorporen mesures relatives a les **explotacions familiars agràries** a fi de fer front a la problemàtica derivada de procediments successoris i per facilitar la continuïtat d'activitats en sòl rústic, legalment implantades.
- S'eliminen els **consorcis urbanístics en les AREs**, que se substitueixen per convenis urbanístics.



- Es dota de **publicitat els instruments de gestió urbanística** a fi de garantir el mateix nivell de publicitat i informació que les figures de planejament urbanístic.
- S'estableix un **règim especial per abordar el problema de les urbanitzacions** nascudes els anys 60 i 70, consolidades sovint amb mancances i processos d'urbanització inacabats, que han aflorat atesa la tendència actual de convertir-les de segona a primera residència.



Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme

“Article 103. TRLUC. Publicitat dels instruments de planejament i de gestió urbanística”

3 bis. En el termini màxim de 2 mesos des de la fermesa en via administrativa dels instruments de gestió urbanística aprovats i de les seves modificacions, els ajuntaments han d'enviar una còpia completa de l'expedient a la Generalitat, que ha d'incloure la documentació i les dades al Registre urbanístic de Catalunya per permetre la consulta telemàtica, en format interoperable, ..., tot garantint el compliment de la legislació en matèria de protecció de dades. Per ordre del conseller/a competent en la matèria, s'han d'establir les dades genèriques i específiques que els ajuntaments han d'enviar al Registre, (...).»

“Article 17. RLUC. Publicitat dels instruments urbanístics”

3. Els ajuntaments han de garantir la consulta per mitjans telemàtics, com a mínim, de ... la memòria, plànols i altres documents dels instruments de gestió urbanística, vigents en llur àmbit territorial, garantint el compliment de la legislació de protecció de dades. ...»

(!) Fins ara tan sols estaven obligats a garantir la consulta per mitjans telemàtics els ajuntaments dels municipis de més de deu mil habitants.



- S'incorporen mesures per **fomentar l'habitatge públic protegit** i altres tipus d'allotjament.
- S'incorporen mesures relatives a les **explotacions familiars agràries** a fi de fer front a la problemàtica derivada de procediments successoris i per facilitar la continuïtat d'activitats en sòl rústic, legalment implantades.
- S'eliminen els **consorcis urbanístics en les AREs**, que se substitueixen per convenis urbanístics.
- Es dota de **publicitat els instruments de gestió urbanística** a fi de garantir el mateix nivell de publicitat i informació que les figures de planejament urbanístic.
- S'estableix un **règim especial per abordar el problema de les urbanitzacions** nascudes els anys 60 i 70, consolidades sovint amb mancances i processos d'urbanització inacabats, que han aflorat atesa la tendència actual de convertir-les de segona a primera residència.



Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme

Disposició addicional vint-i-cinquena

1. El règim especial que estableix aquesta disposició és aplicable a les urbanitzacions residencials amb dèficits urbanístics implantades en el territori entre l'entrada en vigor de la Llei del sòl i ordenació urbana, de 12 de maig de 1956, i l'entrada en vigor de la Llei 9/1981, de 18 de novembre, de protecció de la legalitat urbanística, que tinguin obres d'urbanització pendents de recepció, per la qual s'ajunten les disposicions:
2. Les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1 que, d'acord amb el planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta disposició, estan **classificades com a SNU** i que **hagin de mantenir aquesta classificació pel fet de trobar-se d'una classificació reglada o per la inadequació dels terrenys per al desenvolupament urbà**, han de ser objecte d'una regulació per part dels PEU, pels PMU o pels PEUD ...
3. Les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1 que no es trobin en el supòsit de l'apartat 2, amb independència de quina sigui la classificació atorgada pel planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta disposició, poden ser classificades i regulades com a SUNC amb les següents especialitats: ...
4. No obstant el que estableix l'apartat 3, quan es tracti **d'urbanitzacions classificades pel planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta disposició com a sòl urbanitzable o sòl urbà no consolidat**: ...
5. En les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1, la depuració i el sanejament de les aigües residuals domèstiques es pot dur a terme mitjançant la connexió a xarxes públiques properes o, alternativament, mitjançant sistemes autònoms que han d'ésser homologats segons les normes tècniques corresponents i d'ésser de titularitat municipal. El cost d'aquests sistemes autònoms va a càrrec de les persones propietàries...
6. Les cessions per a sistemes urbanístics pendents d'ésser efectuades s'inscriuen a favor de l'ajuntament en el Registre de la Propietat per mitjà de la documentació que exigeix la legislació hipotecària, a partir de l'aprovació definitiva del projecte d'urbanització, sense cap tipus de contraprestació ni de consentiment per part del titular registral.

Àmbit d'aplicació

SNU

No SNU

SUD o SUNC

Cessions

«Disposició addicional vint-i-cinquena»

1. El règim especial que estableix aquesta disposició és aplicable a les urbanitzacions residencials amb dèficits urbanístics implantades en el territori entre l'entrada en vigor de la Llei del sòl i ordenació urbana, de 12 de maig de 1956, i l'entrada en vigor de la Llei 9/1981, de 18 de novembre, de protecció de la legalitat urbanística, que tinguin **obres d'urbanització pendents de recepció** per part de l'ajuntament corresponent.

2. Les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1 que, d'acord amb el planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta disposició, estan **classificades com a sòl no urbanitzable i que hagin de mantenir aquesta classificació pel fet de tractar-se d'una classificació reglada o per la inadequació dels terrenys per al desenvolupament urbà**, han de ser objecte d'una regulació per part dels plans especials urbanístics, pels plans de millora urbana o pels plans especials urbanístics de desenvolupament que inclogui: ...

3. Les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1 que no es trobin en el supòsit de l'apartat 2, amb independència de quina sigui la **classificació atorgada pel planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta disposició**, poden ser classificades i regulades com a sòl urbà no consolidat amb les següents especialitats: ...

4. No obstant el que estableix l'apartat 3, quan es tracti **d'urbanitzacions classificades pel planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta disposició com a sòl urbanitzable o sòl urbà no consolidat**: ...

5. En les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1, la depuració i el sanejament de les aigües residuals domèstiques es pot dur a terme mitjançant la connexió a xarxes públiques properes o, alternativament, mitjançant sistemes autònoms que han d'ésser homologats segons les normes tècniques corresponents i d'ésser de titularitat municipal. El cost d'aquests sistemes autònoms va a càrrec de les persones propietàries en els termes que estableix el planejament local.

6. Les cessions per a sistemes urbanístics pendents d'ésser efectuades s'inscriuen a favor de l'ajuntament en el Registre de la Propietat per mitjà de la documentació que exigeix la legislació hipotecària, a partir de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, sense cap tipus de contraprestació ni de consentiment per part del titular registral.

«Disposició addicional vint-i-cinquena»

1. El règim especial que estableix aquesta disposició és aplicable a les urbanitzacions residencials amb dèficits **urbanístics implantades en el territori** entre l'entrada en vigor de la Llei del sòl i ordenació urbana, de 12 de maig de 1956, i l'entrada en vigor de la Llei 9/1981, de 18 de novembre, de protecció de la legalitat urbanística, que tinguin **obres d'urbanització pendents de recepció** per part de l'ajuntament corresponent.

Llei 3/2009 de Regularització i Milora d'Urbanitzacions amb Dèficits Urbanístics

Àmbit d'aplicació

1. Aquesta llei s'aplica a les urbanitzacions que compleixen les condicions següents:

- a) Estar integrades **majoritàriament per edificacions aïllades** destinades a habitatges **unifamiliars**.
- b) Estar **mancades, totalment o parcialment, d'obres d'urbanització o de dotació dels serveis urbanístics** que estableix l'article 27 del TRLUC, **o tenir aquestes obres i aquests serveis en un estat manifestament precari**, que no permeti donar un servei adequat a l'àmbit.
- c) Disposar **d'obres d'urbanització que no hagin estat objecte de recepció** per l'ajuntament.
- d) Haver-se implantat en el territori entre l'entrada en vigor de la Llei del sòl i ordenació urbana del 12 de maig de 1956 i l'entrada en vigor de la Llei 9/1981, del 18 de novembre, de protecció de la legalitat urbanística. A aquests efectes, **s'entén per implantació el procés principal de transformació física i parcel·lació del sòl amb l'objectiu de crear un àmbit residencial**.

2. Les urbanitzacions situades en sòl classificat com a SNU en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta llei només poden ésser regularitzades si un POUM en modifica la classificació urbanística.

3. En cap cas no poden ésser objecte de consolidació:

- a) Les urbanitzacions situades en SNU de protecció especial de conformitat amb els planejaments territorial o urbanístic o amb la legislació sectorial, sens perjudici del que estableix l'article 5.3 d'aquesta llei.
- b) Les urbanitzacions situades en altres tipus o classes de sòl, si el planejament territorial o un pla director urbanístic ho impedeixen.



**Diputació
Barcelona**

Servei d'Urbanisme
Àrea d'Urbanisme, Habitatge i Regeneració Urbana



urbambdeficits@diba.cat

«Disposició addicional vint-i-cinquena»

1. El règim especial que estableix aquesta disposició és aplicable a les urbanitzacions residencials amb dèficits urbanístics implantades en el territori entre l'entrada en vigor de la Llei del sòl i ordenació urbana, de 12 de maig de 1956, i l'entrada en vigor de la Llei 9/1981, de 18 de novembre, de protecció de la legalitat urbanística, que tinguin obres d'urbanització pendents de recepció per part de l'ajuntament corresponent.

2. Les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1 que, d'acord amb el planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta disposició, estan **classificades com a sòl no urbanitzable i que hagin de mantenir aquesta classificació pel fet de tractar-se d'una classificació reglada o per la inadequació dels terrenys per al desenvolupament urbà**, han de ser objecte d'una regulació per part dels plans especials urbanístics, pels plans de millora urbana o pels plans especials urbanístics de desenvolupament que inclogui: ...

3. Les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1 que no es trobin en el supòsit de l'apartat 2, amb independència de quina sigui la classificació atorgada pel planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta disposició, poden ser classificades i regulades com a sòl urbà no consolidat amb les següents especialitats: ...

4. No obstant el que estableix l'apartat 3, quan es tracti **d'urbanitzacions classificades pel planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta disposició com a sòl urbanitzable o sòl urbà no consolidat**: ...

5. En les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1, la depuració i el sanejament de les aigües residuals domèstiques es pot dur a terme mitjançant la connexió a xarxes públiques properes o, alternativament, mitjançant sistemes autònoms que han d'ésser homologats segons les normes tècniques corresponents i d'ésser de titularitat municipal. El cost d'aquests sistemes autònoms va a càrrec de les persones propietàries en els termes que estableix el planejament local.

6. Les cessions per a sistemes urbanístics pendents d'ésser efectuades s'inscriuen a favor de l'ajuntament en el Registre de la Propietat per mitjà de la documentació que exigeix la legislació hipotecària, a partir de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, sense cap tipus de contraprestació ni de consentiment per part del titular registral.

«Disposició addicional vint-i-cinquena»

2. Les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1 que, d'acord amb el planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta disposició, estan **classificades com a sòl no urbanitzable i que hagin de mantenir aquesta classificació pel fet de tractar-se d'una classificació reglada o per la inadequació dels terrenys per al desenvolupament urbà, han de ser objecte d'una regulació** per part dels plans especials urbanístics, pels plans de millora urbana o pels plans especials urbanístics de desenvolupament que inclogui: ...

Llei 3/2009 de Regularització i Milora d'Urbanitzacions amb Dèficits Urbanístics

Àmbit d'aplicació

1. Aquesta llei s'aplica a les urbanitzacions que compleixen les condicions següents:

- a) Estar integrades **majoritàriament** per **edificacions aïllades** destinades a habitatges **unifamiliars**.
- b) Estar **mancades, totalment o parcialment, d'obres d'urbanització o de dotació dels serveis urbanístics** que estableix l'article 27 del TRLUC, **o tenir aquestes obres i aquests serveis en un estat manifestament precari**, que no permeti donar un servei adequat a l'àmbit.
- c) Disposar **d'obres d'urbanització que no hagin estat objecte de recepció** per l'ajuntament.
- d) Haver-se implantat en el territori entre l'entrada en vigor de la Llei del sòl i ordenació urbana del 12 de maig de 1956 i l'entrada en vigor de la Llei 9/1981, del 18 de novembre, de protecció de la legalitat urbanística. A aquests efectes, **s'entén per implantació el procés principal de transformació física i parcel·lació del sòl amb l'objectiu de crear un àmbit residencial**.

2. Les urbanitzacions situades en sòl classificat com a SNU en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta llei **només poden ésser regularitzades si un POUM en modifica la classificació urbanística**.

3. **En cap cas no poden ésser objecte de consolidació:**

- a) Les urbanitzacions situades en **SNU de protecció especial** de conformitat amb els planejaments territorial o urbanístic o amb la legislació sectorial, sens perjudici del que estableix l'article 5.3 d'aquesta llei.
- b) Les urbanitzacions situades en altres tipus o classes de sòl, si el planejament territorial o un pla director urbanístic ho impedeixen.



**Diputació
Barcelona**

Servei d'Urbanisme
Àrea d'Urbanisme, Habitatge i Regeneració Urbana



urbambdeficits@diba.cat

«Disposició addicional vint-i-cinquena»

2. Les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1 que, d'acord amb el planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta disposició, estan **classificades com a sòl no urbanitzable i que hagin de mantenir aquesta classificació pel fet de tractar-se d'una classificació reglada o per la inadequació dels terrenys per al desenvolupament urbà**, han de ser objecte d'una regulació per part dels **plans especials urbanístics, pels plans de millora urbana o pels plans especials urbanístics de desenvolupament** que inclogui: ...



Capítol 1

Plans d'ordenació del territori

Secció 1

Disposicions generals

Article 87

Tipus de plans

1. La planificació del territori segons els usos a què s'ha de destinar el sòl es duu a terme mitjançant el planejament territorial i local.
2. Constitueixen el planejament territorial els plans d'ordenació següents:
 - a) Les estratègies territorials.
 - b) Els plans directors d'actuació territorial.
3. Constitueixen el planejament local els plans d'ordenació següents:
 - a) Els plans d'estructura urbana.
 - b) Les normes de planejament urbanístic.
 - c) Els plans de nova extensió urbana.
 - d) Els plans urbanístics d'actuació local.
 - e) Els plans urbanístics autònoms d'infraestructures locals.

Article 88

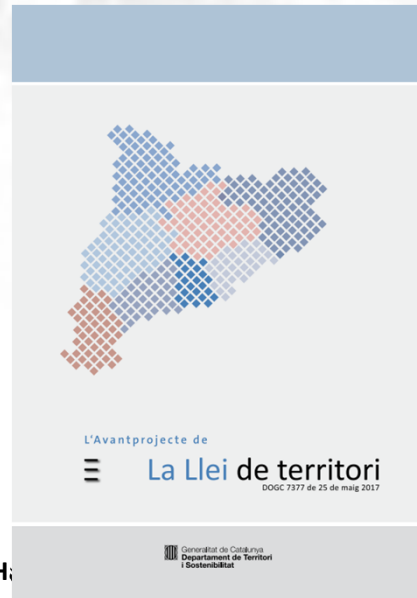
Planejament estructural i derivat

1. El planejament estructural, que defineix l'estructura bàsica del territori, és constituït pels plans d'ordenació següents:
 - a) Les estratègies territorials.
 - b) Els plans d'estructura urbana.
 - c) Les normes de planejament urbanístic.
2. El planejament derivat, que desenvolupa o complementa l'estructura bàsica del territori, és constituït pels plans d'ordenació següents:
 - a) Els plans directors d'actuació territorial.
 - b) Els plans de nova extensió urbana.
 - c) Els plans urbanístics d'actuació local.
 - d) Els plans urbanístics autònoms d'infraestructures locals.

«Disposició addicional vint-i-cinquena»

2. Les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1 que, d'acord amb el planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta disposició, estan **classificades com a sòl no urbanitzable i que hagin de mantenir aquesta classificació pel fet de tractar-se d'una classificació reglada o per la inadequació dels terrenys per al desenvolupament urbà**, han de ser objecte d'una regulació per part dels plans especials urbanístics, pels plans de millora urbana o pels plans especials urbanístics de desenvolupament que inclogui:

- 1. L'especificació del règim jurídic aplicable a les parcel·les edificades d'acord amb la regulació general del sòl no urbanitzable, distingint entre les edificacions implantades legalment i les que estan en situació assimilada de fora d'ordenació.
- 2. La determinació de quins són els serveis urbanístics bàsics de què han de disposar les edificacions que es poden mantenir en ús i la forma de prestar-los, sigui mitjançant sistemes individuals o mitjançant la connexió a xarxes públiques properes. En tot cas, el cost d'aquests serveis ha d'anar a càrrec de les persones propietàries de les esmentades edificacions.



Subsecció segona
Obres implantades il·legalment

Article 85
Fora d'ordenació assimilada

1. Són en situació de fora d'ordenació assimilada les edificacions implantades il·legalment respecte de les quals hagi prescrit l'acció de restauració de la realitat física alterada en els supòsits següents:

- a) En qualsevol classe de sòl, quan els terrenys estiguin afectats per l'execució d'una actuació urbanística o per a l'execució aïllada d'un sistema urbanístic.
- b) En els espais oberts, quan siguin il·legalitzables o no es legalitzin.

2. Les edificacions en la situació de fora d'ordenació assimilada poden mantenir l'ús il·legal implantat sota un règim de mera tolerància mentre no cessi aquest ús i sempre que:

- a) El planejament d'ordenació del territori no impedeixi l'ús.
- b) L'ús no pertorbi la funcionalitat urbanística del sòl en l'entorn d'influència.
- c) Les edificacions no se situïn en zones de risc natural o tecnològic i disposin de les condicions exigides per les lleis perquè serveixin de suport a l'ús a què es destinen.

Urbanitzacions en sòl no urbanitzable

Estudi comparat d'estratègies d'actuació en urbanitzacions de baixa densitat en sòl no urbanitzable

Març de 2021



9.- Urbanitzacions en SNU dins l'àmbit normatiu d'altres CCAA

La problemàtica que abordem no és exclusiva del territori català i per això, l'anàlisi no es restringeix a les urbanitzacions catalanes i a la seva normativa territorial i urbanística d'aplicació, si no que s'amplia a les urbanitzacions ubicades en les altres 16 Comunitats Autònomes que configuren l'Estat Espanyol, l'anàlisi de les quals pot ajudar a cercar vies d'anàlisi, diagnòstic o solució d'aplicació per les nostres realitats més properes.

9.1.- Anàlisi individualitzat de cada Comunitat Autònoma

A continuació analitzem per cadascuna de les 16 Comunitats Autònomes de l'E: com s'aborda la problemàtica de les urbanitzacions amb dèficits específicame d'especial protecció, estructurant l'anàlisi en els següents 10 punts:

1. Marc normatiu urbanístic general
2. Existència o no d'una normativa específica que abordi la problemàtica
3. Nomenclatura específica que li dona la normativa de la comunitat
4. Concepte, definició i categorització del SNU d'especial protecció a nivell at
5. Marge de maniobra (què permet la normativa autonòmica?) en SNU genèr
6. Marge de maniobra (què permet la normativa autonòmica?) en SNU d'espe
7. Via específica de regularització per les UDUs en SNU i en especial protecc
8. Eina o instrument específic de regularització
9. Conseqüència de la impossibilitat de regularització
10. Conclusions (trets més destacats) de l'enfoc de la problemàtica per part d autonòmica

L'ordre d'anàlisi que seguim és alfabètic, tal i com segueix:

- Andalusia
- Aragó
- Principat d'Astúries
- Illes Balears
- Canàries
- Cantàbria
- Castella i Lleó
- Castella La Manxa
- Comunitat Valenciana
- Extremadura
- Galícia
- Comunitat de Madrid
- Regió de Múrcia
- Comunitat Foral de Navarra
- País Basc
- La Rioja

10.- Principals conclusions

1.- La difusió del model d'ocupació del sòl amb urbanitzacions residencials de baixa densitat en general, fins i tot implantades en SNU d'Especial Protecció, és un problema compartit arreu del món, d'Europa i d'Espanya, tot i que cada context territorial l'anomena d'una manera diferent.

2.- La UE recomana el seu monitoratge i seguiment per tenir més garanties de resolució. Tot i les diferents iniciatives iniciades arreu d'Espanya amb aquest objectiu, i sense oblidar les dificultats de la seva quantificació real, destaca l'experiència de la Diputació de Barcelona amb el seu projecte de Catalogació de les UDUs de la demarcació com una de les iniciatives més ambicioses.

3.- Habitualment es planteja la solució a la problemàtica de les UDUs en SNU per dues vies diferenciades: amb un procediment específic o amb instruments ja existents a la regulació autonòmica urbanística. Totes dues però s'han demostrat insuficients i no prou eficaces, fins i tot la LLMRUDUs catalana, molt especialment per la resolució de les UDUs en SNU d'especial protecció. El problema lluny d'apropar-se a una solució, continua existint amb l'agregant de permanència futura.

4.- Les normatives autonòmiques que plantegen un procediment específic, es basen normalment en el planejament general, desenvolupant a posteriori Plans Especials amb nomenclatures diverses (PE de regularització, PE d'assentaments no regularitzats, etc), pràctica que no té encaix a la normativa catalana.

5.- És evident la dificultat d'apropar dues aspiracions tant distants: per una banda, els particulars intentant evitar la sanció i/o demolició dels seus habitatges i per una altra banda, l'administració que cerca complir la llei sense recórrer a accions severes i excessivament lesives per l'infractor. El primer ha actuat contravenint la llei, alhora que el segon ha omès les seves obligacions d'execució de disciplina urbanística. Per tot plegat, cal cercar solucions justes amb l'interès general però també conciliadores amb amb la casuística individual.

6.- L'avantprojecte de la Llei de Territori sembla introduir un règim ja explorat en alguna altra comunitat autònoma: el de Fora d'Ordenació Assimilada, per la regularització administrativa i jurídica de les construccions edificades sense llicència municipal. Atès però que a Catalunya no prescriuen mai ni les infraccions urbanístiques sobre terrenys destinats a espais lliures públics o sistema viari ni sobre els terrenys classificats com a SNU (i d'especial protecció) aquesta figura no aporta llum als efectes del que en aquest estudi ens ocupa.

7.- En l'àmbit de la regularització, es considera amb caràcter general que l'administració sempre ha d'estar present. El que sembla més convenient és un grau de participació pública el més equitatiu possible, a mig camí entre la posició majoritària de les societats locals de gestió directa i la participació minoritària de l'entitat local de la gestió indirecta. Algunes publicacions proposen com a eina de cooperació en favor de la regularització de les situacions irregulars i/o il·legals, la creació d'una societat mixta formada per l'entitat local corresponent i el sector privat

8.- Es fa palesa la dificultat a Espanya d'executar l'enderroc d'una construcció contrària a la llei i de restituir l'entorn al seu estat anterior, atenent l'important cost econòmic i social.

9.- Es detecta una tendència generalitzada a la desregularització del SNU. Diverses Comunitats Autònomes han suavitzat o estan suavitzant les seves normes per permetre un major aprofitament residencial del sòl rústic, argumentat en la necessitat d'ampliar els usos permesos en aquesta classe de sol, com a manera de preservar i desenvolupar el medi rural.

10.- Per garantir que aquesta desregularització es faci en condicions òptimes, cal garantir una coexistència reglada (amb serveis autosuficients, no connectats amb xarxa, no contaminants, etc), que vagi més enllà del simple règim de tolerància que introdueix l'Avantprojecte de la Llei de Territori, especialment pensat per aquelles urbanitzacions que no poden integrar-se als assentaments urbans.

«Disposició addicional vint-i-cinquena»

2. Les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1 que, d'acord amb el planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta disposició, estan **classificades com a sòl no urbanitzable i que hagin de mantenir aquesta classificació pel fet de tractar-se d'una classificació reglada o per la inadequació dels terrenys per al desenvolupament urbà**, han de ser objecte d'una regulació per part dels plans especials urbanístics, pels plans de millora urbana o pels plans especials urbanístics de desenvolupament que inclogui:

- 1. L'especificació del règim jurídic aplicable a les parcel·les edificades d'acord amb la regulació general del sòl no urbanitzable, distingint entre les edificacions implantades legalment i les que estan en situació assimilada de fora d'ordenació.
- 2. La determinació de quins són els serveis urbanístics bàsics de què han de disposar les edificacions que es poden mantenir en ús i la forma de prestar-los, sigui mitjançant sistemes individuals o mitjançant la connexió a xarxes públiques properes. En tot cas, el cost d'aquests serveis ha d'anar a càrrec de les persones propietàries de les esmentades edificacions.

«Disposició addicional vint-i-cinquena»

1. El règim especial que estableix aquesta disposició és aplicable a les urbanitzacions residencials amb dèficits urbanístics implantades en el territori entre l'entrada en vigor de la Llei del sòl i ordenació urbana, de 12 de maig de 1956, i l'entrada en vigor de la Llei 9/1981, de 18 de novembre, de protecció de la legalitat urbanística, que tinguin obres d'urbanització pendents de recepció per part de l'ajuntament corresponent.

2. Les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1 que, d'acord amb el planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta disposició, estan **classificades com a sòl no urbanitzable i que hagin de mantenir aquesta classificació pel fet de tractar-se d'una classificació reglada o per la inadequació dels terrenys per al desenvolupament urbà**, han de ser objecte d'una regulació per part dels plans especials urbanístics, pels plans de millora urbana o pels plans especials urbanístics de desenvolupament que inclogui: ...

3. Les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1 que no es trobin en el supòsit de l'apartat 2, amb independència de quina sigui la classificació atorgada pel planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta disposició, poden ser classificades i regulades com a **sòl urbà no consolidat** amb les següents especialitats: ...

4. No obstant el que estableix l'apartat 3, quan es tracti **d'urbanitzacions classificades pel planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta disposició com a sòl urbanitzable o sòl urbà no consolidat**: ...

5. En les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1, la depuració i el sanejament de les aigües residuals domèstiques es pot dur a terme mitjançant la connexió a xarxes públiques properes o, alternativament, mitjançant sistemes autònoms que han d'ésser homologats segons les normes tècniques corresponents i d'ésser de titularitat municipal. El cost d'aquests sistemes autònoms va a càrrec de les persones propietàries en els termes que estableix el planejament local.

6. Les cessions per a sistemes urbanístics pendents d'ésser efectuades s'inscriuen a favor de l'ajuntament en el Registre de la Propietat per mitjà de la documentació que exigeix la legislació hipotecària, a partir de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, sense cap tipus de contraprestació ni de consentiment per part del titular registral.

«Disposició addicional vint-i-cinquena»

3. Les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1 que no es trobin en el supòsit de l'apartat 2, amb independència de quina sigui la classificació atorgada pel planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta disposició, poden ser classificades i regulades com a sòl urbà no consolidat amb les següents especialitats:

- a) Per a classificar l'àmbit com a SUNC cal valorar i justificar les possibilitats de reducció de l'àmbit de la urbanització a partir d'estudiar les possibilitats de concentració dels àmbits edificables i de la resposta de les persones propietàries sobre la seva voluntat de participar en la urbanització. En el cas que aquesta resposta doni una distribució irregular de les persones propietàries interessades a participar en la urbanització, cal plantejar-se també les possibilitats de permutes de propietats i de fórmules de prestació individual dels serveis bàsics per a determinades parcel·les per tal d'acotar al màxim les obres d'urbanització.
- b) Dins l'àmbit de la urbanització s'han d'efectuar unes reserves de sòl per destinar-les a sistema urbanístic per als espais lliures en terrenys de menys del 20% de pendent i a sistema urbanístic d'equipaments comunitaris de proximitat que, en conjunt, tinguin una superfície equivalent a entre 5 i 10 m2 per habitatge. El pla ha de justificar la reserva que estableixi en funció de les necessitats del potencial de població, de la capacitat dels equipaments públics existents al municipi per absorbir les esmentades necessitats i de les possibilitats de reforçar o ampliar aquests equipaments i de facilitar-ne l'accés.
- c) Les persones propietàries que formen part de la urbanització han de cedir a l'administració competent el sòl lliure de càrregues d'urbanització en què es pugui materialitzar el 5 % de l'aprofitament urbanístic atribuït a l'àmbit d'actuació, excepte que la urbanització estigui consolidada per l'edificació en un 50 % o més de la seva superfície. El sòl obtingut pot ser alienat per l'administració actuant i el producte obtingut s'ha de destinar a pagar, totalment o parcialment, el cost d'implantació dels equipaments dins l'àmbit d'actuació o de l'ampliació o el reforçament de les infraestructures i els equipaments externs que han de donar servei a l'àmbit.
- d) No tenen l'obligació d'efectuar reserves per a habitatge de protecció pública.
- e) S'ha de concretar la forma de prestar els SUB procurant establir sistemes de baix cost que reuneixin condicions tècniques homologables.
- f) Es poden efectuar recepcions parcials de les obres d'urbanització referides a determinats àmbits o infraestructures.

«Disposició addicional vint-i-cinquena»

3. Les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1 que no es trobin en el supòsit de l'apartat 2, amb independència de quina sigui la classificació atorgada pel planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta disposició, poden ser classificades i regulades com a sòl urbà no consolidat amb les següents especialitats:

- a) Per a classificar l'àmbit com a SUNC cal valorar i justificar les possibilitats de reducció de l'àmbit de la urbanització a partir d'estudiar les possibilitats de concentració dels àmbits edificables i de la resposta de les persones propietàries sobre la seva voluntat de participar en la urbanització. En el cas que aquesta resposta doni una distribució irregular de les persones propietàries interessades a participar en la urbanització, cal plantejar-se també les possibilitats de permutes de propietats i de fórmules de prestació individual dels serveis bàsics per a determinades parcel·les per tal d'acotar al màxim les obres d'urbanització.
- b) Dins l'àmbit de la urbanització s'han d'efectuar unes reserves de sòl per destinar-les a sistema urbanístic per als espais lliures en terrenys de menys del 20% de pendent i a sistema urbanístic d'equipaments comunitaris de proximitat que, en conjunt, tinguin una superfície equivalent a entre 5 i 10 m2 per habitatge. El pla ha de justificar la reserva que estableixi en funció de les necessitats del potencial de població, de la capacitat dels equipaments públics existents al municipi per absorbir les esmentades necessitats i de les possibilitats de reforçar o ampliar aquests equipaments i de facilitar-ne l'accés.
- c) Les persones propietàries que formen part de la urbanització han de cedir a l'administració competent el sòl lliure de càrregues d'urbanització en què es pugui materialitzar el 5 % de l'aprofitament urbanístic atribuït a l'àmbit d'actuació, excepte que la urbanització estigui consolidada per l'edificació en un 50 % o més de la seva superfície. El sòl obtingut pot ser alienat per l'administració actuant i el producte obtingut s'ha de destinar a pagar, totalment o parcialment, el cost d'implantació dels equipaments dins l'àmbit d'actuació o de l'ampliació o el reforçament de les infraestructures i els equipaments externs que han de donar servei a l'àmbit.
- d) No tenen l'obligació d'efectuar reserves per a habitatge de protecció pública.
- e) S'ha de concretar la forma de prestar els SUB procurant establir sistemes de baix cost que reuneixin condicions tècniques homologables.
- f) Es poden efectuar recepcions parcials de les obres d'urbanització referides a determinats àmbits o infraestructures.

«Disposició addicional vint-i-cinquena»

3. Les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1 que no es trobin en el supòsit de l'apartat 2, amb independència de quina sigui la classificació atorgada pel planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta disposició, poden ser classificades i regulades com a sòl urbà no consolidat amb les següents especialitats:

- a) Per a classificar l'àmbit com a SUNC cal valorar i justificar les possibilitats de reducció de l'àmbit de la urbanització a partir d'estudiar les possibilitats de concentració dels àmbits edificables i de la resposta de les persones propietàries sobre la seva voluntat de participar en la urbanització. En el cas que aquesta resposta doni una distribució irregular de les persones propietàries interessades a participar en la urbanització, cal plantejar-se també les possibilitats de permutes de propietats i de fórmules de prestació individual dels serveis bàsics per a determinades parcel·les per tal d'acotar al màxim les obres d'urbanització.
- b) Dins l'àmbit de la urbanització s'han d'efectuar unes reserves de sòl per destinar-les a sistema urbanístic per als espais lliures en terrenys de menys del 20% de pendent i a sistema urbanístic d'equipaments comunitaris de proximitat que, en conjunt, tinguin una superfície equivalent a entre 5 i 10 m2 per habitatge. El pla ha de justificar la reserva que estableixi en funció de les necessitats del potencial de població, de la capacitat dels equipaments públics existents al municipi per absorbir les esmentades necessitats i de les possibilitats de reforçar o ampliar aquests equipaments i de facilitar-ne l'accés.
- c) Les persones propietàries que formen part de la urbanització han de cedir a l'administració competent el sòl lliure de càrregues d'urbanització en què es pugui materialitzar el 5 % de l'aprofitament urbanístic atribuït a l'àmbit d'actuació, excepte que la urbanització estigui consolidada per l'edificació en un 50 % o més de la seva superfície. El sòl obtingut pot ser alienat per l'administració actuant i el producte obtingut s'ha de destinar a pagar, totalment o parcialment, el cost d'implantació dels equipaments dins l'àmbit d'actuació o de l'ampliació o el reforçament de les infraestructures i els equipaments externs que han de donar servei a l'àmbit.
- d) No tenen l'obligació d'efectuar reserves per a habitatge de protecció pública.
- e) S'ha de concretar la forma de prestar els SUB procurant establir sistemes de baix cost que reuneixin condicions tècniques homologables.
- f) Es poden efectuar recepcions parcials de les obres d'urbanització referides a determinats àmbits o infraestructures.

«Disposició addicional vint-i-cinquena»

3. Les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1 que no es trobin en el supòsit de l'apartat 2, amb independència de quina sigui la classificació atorgada pel planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta disposició, poden ser classificades i regulades com a sòl urbà no consolidat amb les següents especialitats:

- a) Per a classificar l'àmbit com a SUNC cal valorar i justificar les possibilitats de reducció de l'àmbit de la urbanització a partir d'estudiar les possibilitats de concentració dels àmbits edificables i de la resposta de les persones propietàries sobre la seva voluntat de participar en la urbanització. En el cas que aquesta resposta doni una distribució irregular de les persones propietàries interessades a participar en la urbanització, cal plantejar-se també les possibilitats de permutes de propietats i de fórmules de prestació individual dels serveis bàsics per a determinades parcel·les per tal d'acotar al màxim les obres d'urbanització.
- b) Dins l'àmbit de la urbanització s'han d'efectuar unes reserves de sòl per destinar-les a sistema urbanístic per als espais lliures en terrenys de menys del 20% de pendent i a sistema urbanístic d'equipaments comunitaris de proximitat que, en conjunt, tinguin una superfície equivalent a entre 5 i 10 m2 per habitatge. El pla ha de justificar la reserva que estableixi en funció de les necessitats del potencial de població, de la capacitat dels equipaments públics existents al municipi per absorbir les esmentades necessitats i de les possibilitats de reforçar o ampliar aquests equipaments i de facilitar-ne l'accés.
- c) Les persones propietàries que formen part de la urbanització han de cedir a l'administració competent el sòl lliure de càrregues d'urbanització en què es pugui materialitzar el 5 % de l'aprofitament urbanístic atribuït a l'àmbit d'actuació, excepte que la urbanització estigui consolidada per l'edificació en un 50 % o més de la seva superfície. El sòl obtingut pot ser alienat per l'administració actuant i el producte obtingut s'ha de destinar a pagar, totalment o parcialment, el cost d'implantació dels equipaments dins l'àmbit d'actuació o de l'ampliació o el reforçament de les infraestructures i els equipaments externs que han de donar servei a l'àmbit.
- d) No tenen l'obligació d'efectuar reserves per a habitatge de protecció pública.
- e) S'ha de concretar la forma de prestar els SUB procurant establir sistemes de baix cost que reuneixin condicions tècniques homologables.
- f) Es poden efectuar recepcions parcials de les obres d'urbanització referides a determinats àmbits o infraestructures.

«Disposició addicional vint-i-cinquena»

3. Les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1 que no es trobin en el supòsit de l'apartat 2, amb independència de quina sigui la classificació atorgada pel planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta disposició, poden ser classificades i regulades com a sòl urbà no consolidat amb les següents especialitats:

- a) Per a classificar l'àmbit com a SUNC cal valorar i justificar les possibilitats de reducció de l'àmbit de la urbanització a partir d'estudiar les possibilitats de concentració dels àmbits edificables i de la resposta de les persones propietàries sobre la seva voluntat de participar en la urbanització. En el cas que aquesta resposta doni una distribució irregular de les persones propietàries interessades a participar en la urbanització, cal plantejar-se també les possibilitats de permutes de propietats i de fórmules de prestació individual dels serveis bàsics per a determinades parcel·les per tal d'acotar al màxim les obres d'urbanització.
- b) Dins l'àmbit de la urbanització s'han d'efectuar unes reserves de sòl per destinar-les a sistema urbanístic per als espais lliures en terrenys de menys del 20% de pendent i a sistema urbanístic d'equipaments comunitaris de proximitat que, en conjunt, tinguin una superfície equivalent a entre 5 i 10 m2 per habitatge. El pla ha de justificar la reserva que estableixi en funció de les necessitats del potencial de població, de la capacitat dels equipaments públics existents al municipi per absorbir les esmentades necessitats i de les possibilitats de reforçar o ampliar aquests equipaments i de facilitar-ne l'accés.
- c) Les persones propietàries que formen part de la urbanització han de cedir a l'administració competent el sòl lliure de càrregues d'urbanització en què es pugui materialitzar el 5 % de l'aprofitament urbanístic atribuït a l'àmbit d'actuació, excepte que la urbanització estigui consolidada per l'edificació en un 50 % o més de la seva superfície. El sòl obtingut pot ser alienat per l'administració actuant i el producte obtingut s'ha de destinar a pagar, totalment o parcialment, el cost d'implantació dels equipaments dins l'àmbit d'actuació o de l'ampliació o el reforçament de les infraestructures i els equipaments externs que han de donar servei a l'àmbit.
- d) No tenen l'obligació d'efectuar reserves per a **habitatge de protecció pública**.
- e) S'ha de concretar la forma de prestar els SUB procurant establir sistemes de baix cost que reuneixin condicions tècniques homologables.
- f) Es poden efectuar recepcions parcials de les obres d'urbanització referides a determinats àmbits o infraestructures.

«Disposició addicional vint-i-cinquena»

3. Les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1 que no es trobin en el supòsit de l'apartat 2, amb independència de quina sigui la classificació atorgada pel planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta disposició, poden ser classificades i regulades com a sòl urbà no consolidat amb les següents especialitats:

- a) ...
- b) ...
- c) ...
- d) No tenen l'obligació d'efectuar reserves per a habitatge de protecció pública.

textos legislatius



Llei

de regularització i millora
d'urbanitzacions amb
dèficits urbanístics



Article 6

Estàndards urbanístics i reserves per a habitatges de protecció pública

1. Els instruments de planejament urbanístic que s'elaboren per a regularitzar l'ordenació urbanística d'una urbanització han d'establir les reserves per als sistemes de comunicacions, equipaments comunitaris i espais lliures públics, d'acord amb el que estableix la legislació urbanística.
2. Les reserves mínimes obligatòries per a habitatge de protecció pública que estableix la legislació urbanística només s'han de preveure si, eventualment, els instruments de planejament urbanístic que s'elaboren per a regularitzar la urbanització admeten un increment de sostre o de densitat residencial respecte al que estableix el planejament urbanístic a l'empara del qual es dugué a terme l'operació de transformació del sòl o, si no n'hi ha, respecte a les condicions de densitat i de sostre mitjanes de les parcel·les i de les edificacions existents. En aquest cas, els percentatges de reserva s'apliquen sobre l'increment de sostre residencial o sobre el sostre corresponent a l'increment de densitat.



«Disposició addicional vint-i-cinquena»

3. Les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1 que no es trobin en el supòsit de l'apartat 2, amb independència de quina sigui la classificació atorgada pel planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta disposició, poden ser classificades i regulades com a sòl urbà no consolidat amb les següents especialitats:

- a) Per a classificar l'àmbit com a SUNC cal valorar i justificar les possibilitats de reducció de l'àmbit de la urbanització a partir d'estudiar les possibilitats de concentració dels àmbits edificables i de la resposta de les persones propietàries sobre la seva voluntat de participar en la urbanització. En el cas que aquesta resposta doni una distribució irregular de les persones propietàries interessades a participar en la urbanització, cal plantejar-se també les possibilitats de permutes de propietats i de fórmules de prestació individual dels serveis bàsics per a determinades parcel·les per tal d'acotar al màxim les obres d'urbanització.
- b) Dins l'àmbit de la urbanització s'han d'efectuar unes reserves de sòl per destinar-les a sistema urbanístic per als espais lliures en terrenys de menys del 20% de pendent i a sistema urbanístic d'equipaments comunitaris de proximitat que, en conjunt, tinguin una superfície equivalent a entre 5 i 10 m2 per habitatge. El pla ha de justificar la reserva que estableixi en funció de les necessitats del potencial de població, de la capacitat dels equipaments públics existents al municipi per absorbir les esmentades necessitats i de les possibilitats de reforçar o ampliar aquests equipaments i de facilitar-ne l'accés.
- c) Les persones propietàries que formen part de la urbanització han de cedir a l'administració competent el sòl lliure de càrregues d'urbanització en què es pugui materialitzar el 5 % de l'aprofitament urbanístic atribuït a l'àmbit d'actuació, excepte que la urbanització estigui consolidada per l'edificació en un 50 % o més de la seva superfície. El sòl obtingut pot ser alienat per l'administració actuant i el producte obtingut s'ha de destinar a pagar, totalment o parcialment, el cost d'implantació dels equipaments dins l'àmbit d'actuació o de l'ampliació o el reforçament de les infraestructures i els equipaments externs que han de donar servei a l'àmbit.
- d) No tenen l'obligació d'efectuar reserves per a habitatge de protecció pública.
- e) S'ha de concretar la forma de prestar els SUB procurant establir sistemes de baix cost que reuneixin condicions tècniques homologables.
- f) Es poden efectuar recepcions parcials de les obres d'urbanització referides a determinats àmbits o infraestructures.

«Disposició addicional vint-i-cinquena»

3. Les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1 que no es trobin en el supòsit de l'apartat 2, amb independència de quina sigui la classificació atorgada pel planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta disposició, poden ser classificades i regulades com a sòl urbà no consolidat amb les següents especialitats:

- a) Per a classificar l'àmbit com a SUNC cal valorar i justificar les possibilitats de reducció de l'àmbit de la urbanització a partir d'estudiar les possibilitats de concentració dels àmbits edificables i de la resposta de les persones propietàries sobre la seva voluntat de participar en la urbanització. En el cas que aquesta resposta doni una distribució irregular de les persones propietàries interessades a participar en la urbanització, cal plantejar-se també les possibilitats de permutes de propietats i de fórmules de prestació individual dels serveis bàsics per a determinades parcel·les per tal d'acotar al màxim les obres d'urbanització.
- b) Dins l'àmbit de la urbanització s'han d'efectuar unes reserves de sòl per destinar-les a sistema urbanístic per als espais lliures en terrenys de menys del 20% de pendent i a sistema urbanístic d'equipaments comunitaris de proximitat que, en conjunt, tinguin una superfície equivalent a entre 5 i 10 m2 per habitatge. El pla ha de justificar la reserva que estableixi en funció de les necessitats del potencial de població, de la capacitat dels equipaments públics existents al municipi per absorbir les esmentades necessitats i de les possibilitats de reforçar o ampliar aquests equipaments i de facilitar-ne l'accés.
- c) Les persones propietàries que formen part de la urbanització han de cedir a l'administració competent el sòl lliure de càrregues d'urbanització en què es pugui materialitzar el 5 % de l'aprofitament urbanístic atribuït a l'àmbit d'actuació, excepte que la urbanització estigui consolidada per l'edificació en un 50 % o més de la seva superfície. El sòl obtingut pot ser alienat per l'administració actuant i el producte obtingut s'ha de destinar a pagar, totalment o parcialment, el cost d'implantació dels equipaments dins l'àmbit d'actuació o de l'ampliació o el reforçament de les infraestructures i els equipaments externs que han de donar servei a l'àmbit.
- d) No tenen l'obligació d'efectuar reserves per a habitatge de protecció pública.
- e) S'ha de concretar la forma de prestar els SUB procurant establir sistemes de baix cost que reuneixin condicions tècniques homologables.
- f) Es poden efectuar recepcions parcials de les obres d'urbanització referides a determinats àmbits o infraestructures.

«Disposició addicional vint-i-cinquena»

1. El règim especial que estableix aquesta disposició és aplicable a les urbanitzacions residencials amb dèficits urbanístics implantades en el territori entre l'entrada en vigor de la Llei del sòl i ordenació urbana, de 12 de maig de 1956, i l'entrada en vigor de la Llei 9/1981, de 18 de novembre, de protecció de la legalitat urbanística, que tinguin obres d'urbanització pendents de recepció per part de l'ajuntament corresponent.
2. Les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1 que, d'acord amb el planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta disposició, estan **classificades com a sòl no urbanitzable i que hagin de mantenir aquesta classificació pel fet de tractar-se d'una classificació reglada o per la inadequació dels terrenys per al desenvolupament urbà**, han de ser objecte d'una regulació per part dels plans especials urbanístics, pels plans de millora urbana o pels plans especials urbanístics de desenvolupament que inclogui: ...
3. Les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1 que no es trobin en el supòsit de l'apartat 2, amb independència de quina sigui la **classificació atorgada pel planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta disposició**, poden ser classificades i regulades com a sòl urbà no consolidat amb les següents especialitats: ...
4. No obstant el que estableix l'apartat 3, quan es tracti **d'urbanitzacions classificades pel planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta disposició com a sòl urbanitzable o sòl urbà no consolidat**: ...
5. En les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1, la depuració i el sanejament de les aigües residuals domèstiques es pot dur a terme mitjançant la connexió a xarxes públiques properes o, alternativament, mitjançant sistemes autònoms que han d'ésser homologats segons les normes tècniques corresponents i d'ésser de titularitat municipal. El cost d'aquests sistemes autònoms va a càrrec de les persones propietàries en els termes que estableix el planejament local.
6. Les cessions per a sistemes urbanístics pendents d'ésser efectuades s'inscriuen a favor de l'ajuntament en el Registre de la Propietat per mitjà de la documentació que exigeix la legislació hipotecària, a partir de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, sense cap tipus de contraprestació ni de consentiment per part del titular registral.

«Disposició addicional vint-i-cinquena»

1. ...

2. ...

3. ...

4. No obstant el que estableix l'apartat 3, quan es tracti **d'urbanitzacions classificades pel planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta disposició com a sòl urbanitzable o sòl urbà no consolidat:**

- a) Si disposen de **projecte de reparcel·lació inscrit al Registre de la Propietat**, no poden acollir-se a les especialitats que estableixen els punts a) i b) de l'apartat 3.
- b) Si disposen d'ordenació detallada, però **no de projecte de reparcel·lació inscrit al Registre de la Propietat**, es pot plantejar una reducció de les reserves amb destinació als sistemes urbanístics per a espais lliures i d'equipaments comunitaris, donant compliment al que estableix l'especialitat del punt b) de l'apartat 3. Els sòls anteriorment destinats a les dites reserves han de passar a classificar-se com a sòl no urbanitzable.
- c) En el cas que eventualment es **plantegin increments de sostre o de densitat** per optimitzar l'ocupació de sòls amb bona posició territorial, els increments han de subjectar-se al compliment de les exigències generals establertes per aquesta llei per al sòl urbà no consolidat.

«Disposició addicional vint-i-cinquena»

1. El règim especial que estableix aquesta disposició és aplicable a les urbanitzacions residencials amb dèficits urbanístics implantades en el territori entre l'entrada en vigor de la Llei del sòl i ordenació urbana, de 12 de maig de 1956, i l'entrada en vigor de la Llei 9/1981, de 18 de novembre, de protecció de la legalitat urbanística, que tinguin obres d'urbanització pendents de recepció per part de l'ajuntament corresponent.
2. Les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1 que, d'acord amb el planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta disposició, estan **classificades com a sòl no urbanitzable i que hagin de mantenir aquesta classificació pel fet de tractar-se d'una classificació reglada o per la inadequació dels terrenys per al desenvolupament urbà**, han de ser objecte d'una regulació per part dels plans especials urbanístics, pels plans de millora urbana o pels plans especials urbanístics de desenvolupament que inclogui: ...
3. Les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1 que no es trobin en el supòsit de l'apartat 2, amb independència de quina sigui la **classificació atorgada pel planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta disposició**, poden ser classificades i regulades com a sòl urbà no consolidat amb les següents especialitats: ...
4. No obstant el que estableix l'apartat 3, quan es tracti **d'urbanitzacions classificades pel planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta disposició com a sòl urbanitzable o sòl urbà no consolidat**: ...
5. En les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1, la depuració i el sanejament de les aigües residuals domèstiques es pot dur a terme mitjançant la connexió a xarxes públiques properes o, alternativament, mitjançant sistemes autònoms que han d'ésser homologats segons les normes tècniques corresponents i d'ésser de titularitat municipal. El cost d'aquests sistemes autònoms va a càrrec de les persones propietàries en els termes que estableix el planejament local.
6. Les cessions per a sistemes urbanístics pendents d'ésser efectuades s'inscriuen a favor de l'ajuntament en el Registre de la Propietat per mitjà de la documentació que exigeix la legislació hipotecària, a partir de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, sense cap tipus de contraprestació ni de consentiment per part del titular registral.

«Disposició addicional vint-i-cinquena»

1. El règim especial que estableix aquesta disposició és aplicable a les urbanitzacions residencials amb dèficits urbanístics implantades en el territori entre l'entrada en vigor de la Llei del sòl i ordenació urbana, de 12 de maig de 1956, i l'entrada en vigor de la Llei 9/1981, de 18 de novembre, de protecció de la legalitat urbanística, que tinguin obres d'urbanització pendents de recepció per part de l'ajuntament corresponent.
2. Les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1 que, d'acord amb el planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta disposició, estan **classificades com a sòl no urbanitzable i que hagin de mantenir aquesta classificació pel fet de tractar-se d'una classificació reglada o per la inadequació dels terrenys per al desenvolupament urbà**, han de ser objecte d'una regulació per part dels plans especials urbanístics, pels plans de millora urbana o pels plans especials urbanístics de desenvolupament que inclogui: ...
3. Les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1 que no es trobin en el supòsit de l'apartat 2, amb independència de quina sigui la **classificació atorgada pel planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta disposició**, poden ser classificades i regulades com a sòl urbà no consolidat amb les següents especialitats: ...
4. No obstant el que estableix l'apartat 3, quan es tracti **d'urbanitzacions classificades pel planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigor d'aquesta disposició com a sòl urbanitzable o sòl urbà no consolidat**: ...
5. En les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1, la depuració i el sanejament de les aigües residuals domèstiques es pot dur a terme mitjançant la connexió a xarxes públiques properes o, alternativament, mitjançant sistemes autònoms que han d'ésser homologats segons les normes tècniques corresponents i d'ésser de titularitat municipal. El cost d'aquests sistemes autònoms va a càrrec de les persones propietàries en els termes que estableix el planejament local.
6. Les cessions per a sistemes urbanístics pendents d'ésser efectuades s'inscriuen a favor de l'ajuntament en el Registre de la Propietat per mitjà de la documentació que exigeix la legislació hipotecària, a partir de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, sense cap tipus de contraprestació ni de consentiment per part del titular registral.

Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme

textos legislatius



Llei

de regularització i millora
d'urbanitzacions amb
dèficits urbanístics



Disposició final primera



Descarrega fragment



Comparteix fragment

Prevenió d'incendis forestals

En els processos de consolidació de les urbanitzacions objecte d'aquesta llei cal tenir en compte les mesures de prevenció d'incendis forestals que estableix la normativa vigent i les mesures que escaiguin en cada cas en matèria de protecció civil, i garantir-ne el compliment. En aquest sentit:

- a) Els instruments de planejament urbanístic que calgui elaborar han de preveure la constitució de les franges de protecció perimetral contra incendis forestals que estableix la normativa vigent.
- b) Les urbanitzacions a les quals sigui aplicable el que estableix la Llei 5/2003, del 22 d'abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana, han d'elaborar un pla d'autoprotecció contra incendis forestals que s'ha d'incorporar al Pla d'actuació municipal, de conformitat amb el que estableix el Pla Infocat.



**Diputació
Barcelona**

Servei d'Urbanisme
Àrea d'Urbanisme, Habitatge i Regeneració Urbana



urbambdeficits@diba.cat

Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme

Resum

Règim especial aplicable a altres àmbits, més enllà d'UDUs

SNU

- Les que han de seguir així poden ser **REGULADES** (positives referències d'altres CCAA ... **cal aclarir**)
- **L'EXTINCIÓ** no es contempla (però què fer amb les que s'han d'extingir segons PPTT ... **cal instrumental**)
- L'instrument de planejament ha de determinar els **SUB** a disposar i prestar (**cal desenvolupament reglamentari**)

SUD i SUNC

- Promou reducció àmbit, concentració edificabilitats i reduir càrregues (**a voluntat dels propietaris?** ... **i densificació?**)
- Cerca qualitat efectiva de **ZONES VERDES** amb pendent < 20% (com resoldre les existents? ... **ubicació en SNU?**)
- Obviant altres realitats de recepció de les UDUs ... possibilita **RECEPCIÓ** per infraestructures (**... implementació?**)



Consideracions finals

- Valoració positiva de règim especial però en disposició “adicional”
- Sorprèn l'ordre escollit i difícil interpretació d'allò que és d'aplicació a una UDU concreta, en barrejar-se destí final de la urbanització amb planejament vigent (no sempre coincident, realitat física i jurídica)
- S'estableix estrictament un marc regulador urbanístic però **continua sent necessari** (aclarir el que es derivarà en desenvolupament reglamentari):
 - **alineament de disposicions sectorials** concurrents
 - **preveure figures de PPTT**, que permetin aterrar el marc regulador en la realitat del territori (diversitat)
 - **impuls de programes de finançament** i de gestió específics





Gràcies



**Diputació
Barcelona**

Servei d'Urbanisme
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats
Àrea d'Urbanisme, Habitatge i Regeneració Urbana

urbambdeficits@diba.cat