

Manifest dels Ajuntaments de Catalunya afectats per urbanitzacions amb dèficits urbanístics i/o no recepcionades

Els ajuntaments sotasignats exposen la seva preocupació per una problemàtica que perdura des de fa dècades i que afecta greument la qualitat de vida de milers de ciutadans i ciutadanes de Catalunya: **la presència d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics i/o no recepcionades**. Centenars de municipis catalans comparteixen aquesta realitat, que tot i ser estructural, ha estat insuficientment abordada. Es tracta probablement d'un dels reptes urbanístics més gran del país, amb una afectació estimada d'un 10% de la població.

Origen i característiques del problema

La majoria d'aquestes urbanitzacions van sorgir entre les dècades dels 60 i 80, en un context de creixement urbanístic ràpid, sovint sense una planificació adequada i amb una intervenció pública limitada. Moltes es van construir sobre terrenys amb orografia complicada, parcel·lacions disperses i mancances en serveis bàsics i infraestructures mínimes. Amb el pas del temps, aquesta situació no s'ha regularitzat, convertint aquests àmbits en focus de mancances urbanístiques i socials greus.

Els dèficits estructurals afecten elements essencials com el clavegueram, l'enllumenat públic, les xarxes d'aigua potable, la pavimentació, l'accessibilitat viària, l'adequació dels espais públics i la seguretat. Això repercuteix directament en la qualitat de vida, la cohesió social i la capacitat d'actuació de les administracions locals.

La manca de condició de solar, segons la llei, obliga a suspendre i denegar la majoria de les llicències urbanístiques, fet que frena l'activitat econòmica, genera greuges comparatius entre veïns i alimenta la tensió social i el desgast institucional.

Bloqueig legal i financer

Actualment, molts ajuntaments es troben atrapats en una situació de bloqueig legal i financer. Tot i que la Llei d'Urbanisme vigent estableix instruments de gestió per la transformació del sòl, la liquidació de les quotes urbanístiques derivades de les obres de regularització que han d'assumir els veïns resulta inassolible per 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 població envellida, pensionistes o famílies amb ingressos baixos. Alhora, la manca de reparcel·lació i la consegüent inscripció al registre de la propietat, no permet sol·licitar crèdits hipotecaris a les entitats financeres.

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 arrelada.

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

Davant la gravetat i complexitat de la situació exposada, els ajuntaments sotasignats **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 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:
 - Incloure un **inventari actualitzat i complet** de totes les urbanitzacions amb dèficits, amb la seva situació jurídica, urbanística i de serveis.
 - **Classificar i prioritzar** les actuacions segons el grau de problemàtica i l'impacte social (per exemple, risc d'incendis, accessibilitat, manca de serveis bàsics).
 - Fixar **estàndards mínims adaptats** i permetre la recepció parcial per serveis, evitant bloquejos legals.
 - Establir **mecanismes de coordinació supramunicipal**, per afrontar conjuntament problemàtiques compartides per més d'un municipi.
 - Servir de base per a la creació de **línies de finançament específiques**
 - Tenir en compte les circumstàncies concretes de cada urbanització en l'aprovació dels instruments urbanístics.
- 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 viabilitat tècnica** a l'hora d'exigir millores urbanístiques, reconeixent les especificitats dels municipis petits, dispersos i amb capacitat econòmica limitada.
- També considerem necessari establir **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 per a la regularització d'urbanitzacions

- Proposem la creació d'un Fons per a la regularització d'urbanitzacions que permeti la destinació de recursos als ajuntaments per a finançar la formulació i l'execució de programes d'adequació de les urbanitzacions i la redacció de projectes, tal i com preveia la Llei 3/2009 de 10 de març de Regularització i Millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics. Aquelles obres o actuacions que correspongui finançar als titulars de parcel·les hauran de quedar-ne excloses.
- Aquest Fons, amb participació de la Generalitat i altres entitats supramunicipals, haurà de prioritzar els municipis més petits i aquells

amb menys capacitat econòmica.

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.
- **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 veïns i veïnes o propietaris 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.

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.

Demanam 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 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 consells comarcals, 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. 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:
 - Garantir el dret dels veïns a viure en entorns dignes.
 - Facilitar la recepció progressiva d'aquestes urbanitzacions.
 - Restablir la cohesió social i territorial als municipis afectats.
- Es demana que la Generalitat i/o les Diputacions ofereixin **assistència tècnica i jurídica continuada** als ajuntaments a través de convenis, equips de suport especialitzats o entitats públiques de mediació i gestió.

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

És hora d'actuar. És hora de deixar enrere la cronificació i apostar per una resposta valenta.

Els sotasignats