HABITATGES A URBANITZACIONS AMB DÈFICITS URBANÍSTICS.

APLICACIÓ DE LA LLEI 11/2025

Laura Corsunsky Zeitune

Experta en Dret Públic i Urbanisme. Sòcia fundadora i Directora de la Firma CORSUNSKY ADVOCATS & CONSULTORS SLP, i de la Firma CORSUNSKY LAW & LAND SL.

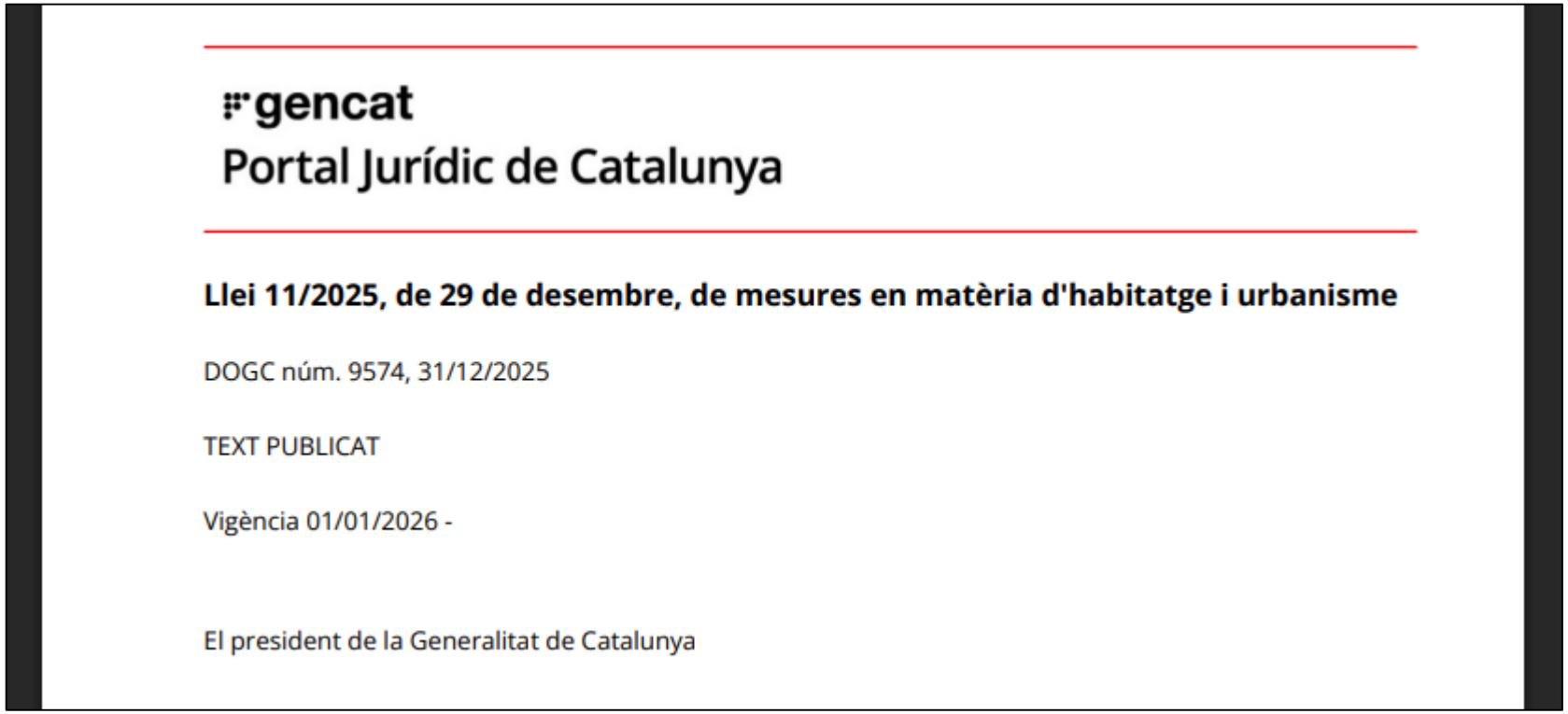
CORSUNSKY

ADVOCATS & CONSULTORS

Aula de Formació



PART TEÒRICA: MARC NORMATIU D'ACORD AMB LA LLEI 11/2015, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme.



gencat

Portal Jurídic de Catalunya

Llei 11/2025, de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme

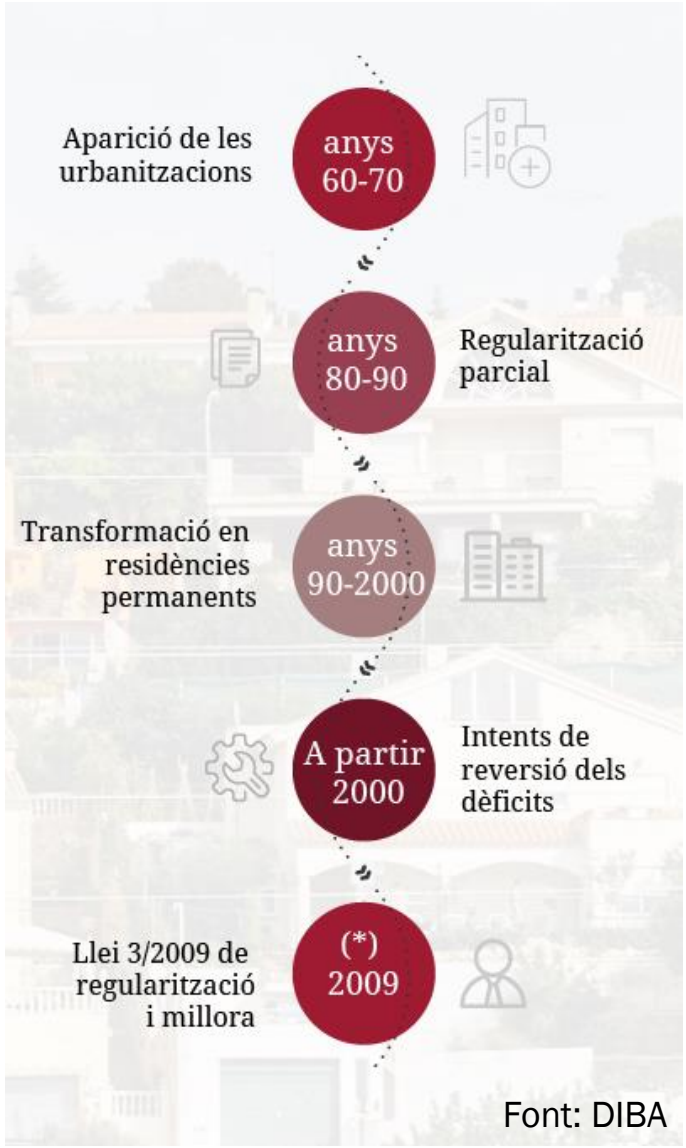
DOGC núm. 9574, 31/12/2025

TEXT PUBLICAT

Vigència 01/01/2026 -

El president de la Generalitat de Catalunya

1. CONCEPTES BÀSICS



Font: DIBA

Les **urbanitzacions amb dèficits** es caracteritzen per:

- Habitatges unifamiliars aïllats, baixa densitat.
- Manquen totalment o parcialment els serveis urbanístics bàsics (art. 27 TRLUC) o els tenen precaris
- Obres no recepcionades per part dels Ajuntaments
- Presenten dèficits jurídics (*per exemple, la no inscripció del Projecte d'Equidistribució per falta de cessions o de recepció de les obres d'urbanització*...), i/o dèficits de planejament (*aparició de nova normativa o incompliment en el moment de la seva implantació*).
- Implantades la majoria als anys 60-70.

1. CONCEPTES BÀSICS

Iniciativa Privada i Iniciativa Pública: la gestió de la regularització pot seguir dues vies principals, depenent de qui lideri el procés de culminació i millora de la urbanització:

1

Iniciativa Privada
(Sistema de Reparcel·lació en la Modalitat de Compensació Bàsica)

Els propietaris es constitueixen en **Junta de Compensació** (entitat urbanística col·laboradora).

Són els propietaris qui formulen els projectes de reparcel·lació i urbanització, executen les obres i assumeixen els costos directament.

L'Administració actua com a tutora i supervisora de la legalitat.

1. CONCEPTES BÀSICS

2

Iniciativa Pública
(Sistema de Reparcel·lació per Cooperació):

L'Ajuntament assumeix la condició d'**Administració actuant** (article 23 del TRLUC).

En el sistema de reparcel·lació per **cooperació**, l'Ajuntament redacta PR + PU i executa les obres, i el cost es repercuteix als propietaris mitjançant quotes d'urbanització (al 100%).

La Llei 11/2025 dona mecanismes per tal que l'Administració pugui liderar aquests processos en urbanitzacions amb dèficits crònics on la iniciativa privada ha fracassat, utilitzant la flexibilitat de la **DA 25a** per executar les obres per fases o unitats de gestió parcial.

1. CONCEPTES BÀSICS

Obligacions dels propietaris de finques en urbanitzacions amb dèficits

El dret de propietat en el dret espanyol i català no és absolut, sinó que té una **funció social** que comporta deures urbanístics inherents. Aquests deures es recullen principalment a l'article 44 del TRLUC.

Deures comuns (Sòl urbà no consolidat i urbanitzable)

Repartiment equitatiu: Distribuir els beneficis i les càrregues derivades del planejament.

Cessió de sòl: Cedir gratuïtament a l'Ajuntament el sòl reservat per a sistemes urbanístics (vials, zones verdes, equipaments) tant locals com generals adscrits.

Costejar i executar la urbanització: Aquesta és l'obligació més rellevant en urbanitzacions amb dèficits. Inclou totes les obres de vialitat, sanejament, aigua, llum, enllumenat públic i les infraestructures de connexió amb les xarxes generals.

1. CONCEPTES BÀSICS

!

Finques ja edificades: el fet que una finca tingui una construcció preexistent (encara que sigui antiga o tingui llicència d'edificació de fa dècades) no l'eximeix del deure de contribuir als costos d'urbanització. L'obligació neix de la necessitat que el terreny assoleixi la condició jurídica de **solar**.

- Si la urbanització no està acabada o té dèficits, la finca no és un solar "de ple dret".
- Els propietaris d'habitatges ja construïts han de pagar les quotes d'urbanització corresponents per completar els serveis que li manquen.

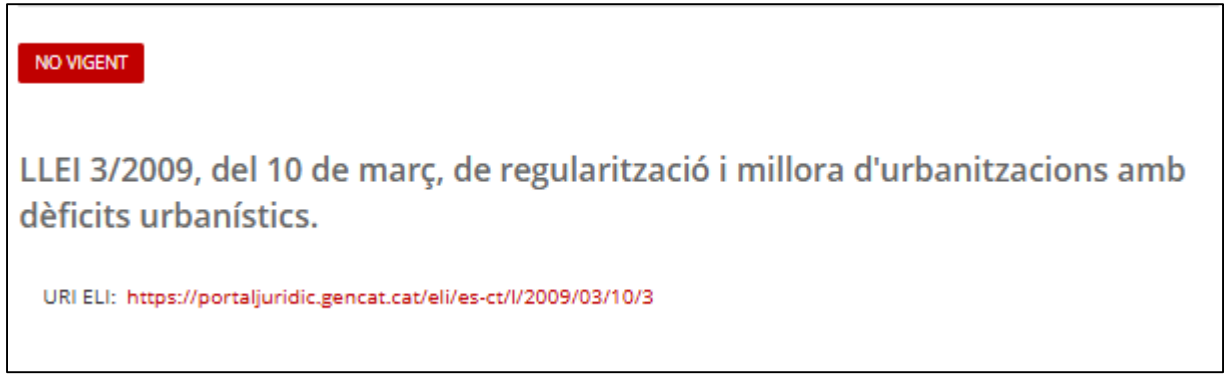
Les finques pendents d'edificació: No poden obtenir llicència d'obra nova (o no poden edificar) fins que el sòl no assoleixi la condició de solar o es garanteixi la urbanització simultània (de la urbanització i de l'edificació).

2. LA DISPOSICIÓ ADDICIONAL 25A DEL TRLUC.

Antecedents i el canvi legislatiu de 2025

Fins a l'entrada en vigor de la Llei 11/2025 de 29 de desembre, de mesures en matèria d'habitatge i urbanisme, les urbanitzacions amb dèficits urbanístics es regulaven de forma dual: pel TRLUC i per la Llei 3/2009 del 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics.

La nova llei deroga expressament la Llei 3/2009 per eliminar aquesta dualitat, considerant que els instruments de gestió ordinària del TRLUC, reforçats per la **Disposició Adicional Vint-i-cinquena (DA 25a, inclosa dins del TRLUC)**, són suficients i més eficaços.



2. LA DISPOSICIÓ ADDICIONAL 25A DEL TRLUC.

Disposició addicional Vint-i-cinquena

Urbanitzacions amb dèficits urbanístics

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.

→ Es concreta l'àmbit d'aplicació temporal i físic (1956 – 1981).

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 d'ésser objecte d'una regulació per part dels plans especials urbanístics o pels plans especials urbanístics de desenvolupament. Aquesta regulació ha d'incloure:

→ Si el planejament vigent manté la classificació de SNU (per ser reglada o per inadequació del terreny), s'han de regular mitjançant **Plans Especials (PEU)**.

2. LA DISPOSICIÓ ADDICIONAL 25A DEL TRLUC.

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

a) Per a classificar l'àmbit com a sòl urbà no consolidat, cal valorar i justificar les possibilitats de reducció de l'àmbit de la urbanització a partir de l'estudi de les possibilitats de concentració dels àmbits edificables que pot incloure 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 a destinar-les a sistema urbanístic per als espais lliures i a sistema urbanístic d'equipaments comunitaris de proximitat 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 metres quadrats 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 del municipi per a absorbir les esmentades necessitats i de les possibilitats de reforçar o ampliar aquests equipaments i de facilitar-hi l'accés.

c) Les persones propietàries que formen part del nou àmbit 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 el conjunt del nou àmbit de la urbanització estigui consolidat per l'edificació en un 50% o més de la seva superfície. L'administració actuant pot alienar el sòl obtingut. 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.

→ Aquest és el nucli de la reforma. Es crea un "**SUNC especial**" que rebaixa els estàndards generals per fer viable econòmicament la urbanització.

→ Es preveu la possibilitat de reduir l'àmbit *(a)*, disminuir les reserves de sistemes *(b)*, i establir una cessió de l'aprofitament en un 5% *(c)*.

2. LA DISPOSICIÓ ADDICIONAL 25A DEL TRLUC.

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

→ Exempció d'HPO

e) S'ha de concretar la manera de prestar els serveis urbanístics bàsics procurant establir sistemes de baix cost que compleixin condicions tècniques homologables.

f) Es poden efectuar recepcions parcials de les obres d'urbanització referides a determinats àmbits o infraestructures.

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:

→ Es respecta el **principi de seguretat jurídica**. Si un polígon ja ha tancat la seva reparcel·lació registralment, **NO** es pot "reobrir" per aplicar les noves especialitats.

a) Si tenen un projecte de reparcel·lació inscrit en el Registre de la Propietat, no es poden acollir a les especialitats que estableixen les lletres a i b de l'apartat 3.

b) Si tenen una ordenació detallada, però no un projecte de reparcel·lació inscrit en el 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, complint el que estableix l'especialitat de la lletra b de l'apartat 3. Els sòls anteriorment destinats a les dites reserves han de passar a classificar-se com a sòl no urbanitzable, excepte que tinguin les condicions urbanístiques per a considerar-se sòl urbà.

c) En el cas que eventualment es plantegin increments de sostre o de densitat per a optimitzar l'ocupació de sòls amb bona posició territorial, els increments s'han de subjectar al compliment de les obligacions generals que aquesta llei estableix per al sòl urbà no consolidat.

2. LA DISPOSICIÓ ADDICIONAL 25A DEL TRLUC.

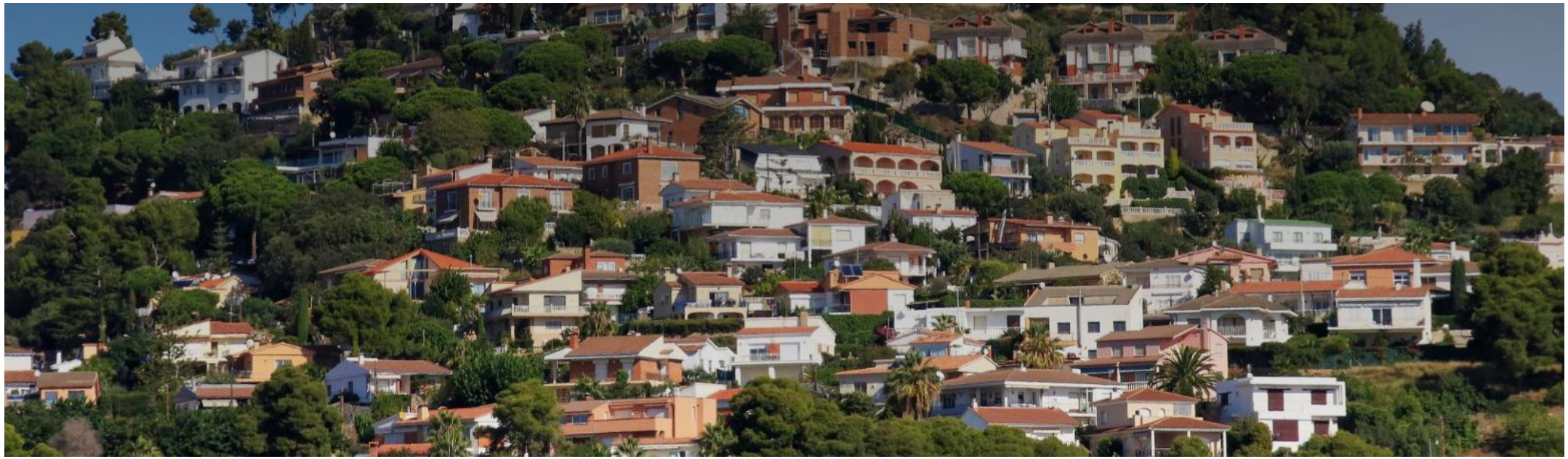
5. En les urbanitzacions a què fa referència l'apartat 1, les aigües residuals domèstiques es poden depurar i sanejar mitjançant la connexió a xarxes públiques pròximes o, alternativament, mitjançant sistemes autònoms, que han d'ésser homologats segons les normes tècniques corresponents i han d'ésser de titularitat municipal. El cost d'aquests sistemes autònoms va a càrrec dels propietaris 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 mena de contraprestació ni de consentiment per part del titular registral.

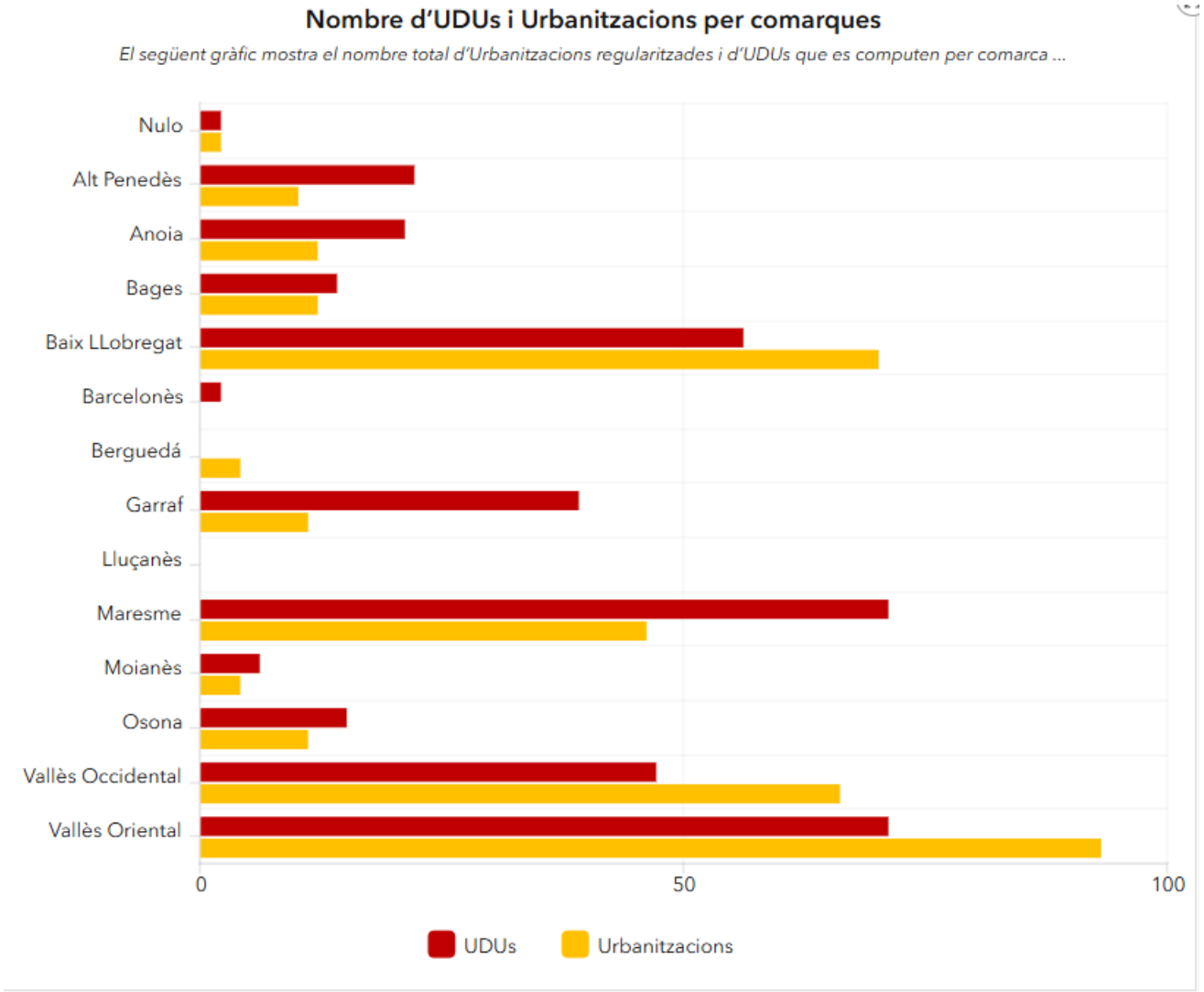
Un dels grans problemes de les urbanitzacions amb dèficits és el clavegueram en zones amb molta pendent. La llei permet ara sistemes autònoms (depuradores biològiques de parcel·la o grup), però amb una condició: **la titularitat ha de ser municipal, assumint els costos els propietaris.**

L'aprovació administrativa del projecte de reparcel·lació esdevé títol suficient per a la mutació demanial en el Registre de la Propietat.

PART PRÀCTICA: ANÀLISI DE LA SITUACIÓ ACTUAL A CATALUNYA



La demarcació de Barcelona és l'àmbit on la presència d'aquestes urbanitzacions resulta més destacada, sobretot dins de la Regió Metropolitana de Barcelona i les comarques veïnes.

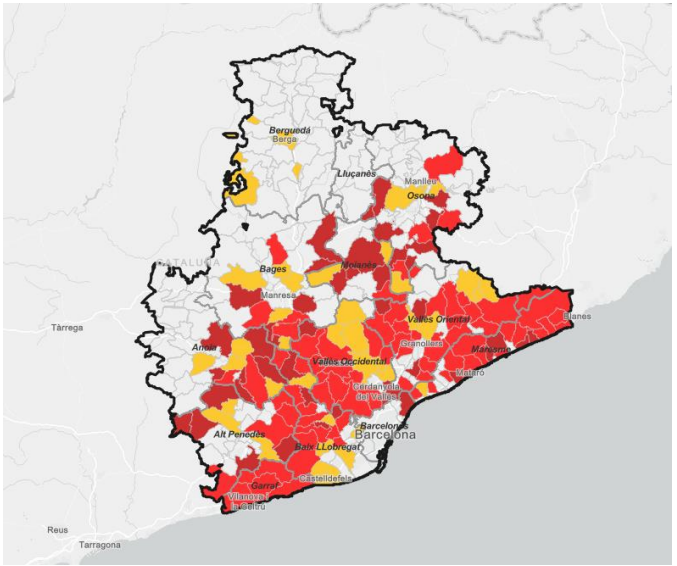


341

Urbanitzacions SENSE dèficits

366

Urbanitzacions AMB dèficits





Al Maresme hi ha més urbanitzacions no recepcionades que sense dèficits (3Cat)

Posar ordre a les urbanitzacions amb dèficits: "Estem creant veïns de primera i de segona"

Una campanya defensa modificar la normativa perquè els veïns de les urbanitzacions anomenades no recepcionades no hagin de pagar milers d'euros o patir el deteriorament dels serveis

11/03/2026

UNA VUITANTENA D'ALCALDES RECLAMEN UN FONS PER REGULARITZAR LES URBANITZACIONS AMB DÈFICITS



La iniciativa, presentada al Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, reclama al Govern i al Parlament la redacció d'un **Pla Director Urbanístic (PDU)** de totes les urbanitzacions amb dèficits de Catalunya; la **reforma de la Llei d'Urbanisme** per adaptar-la a la realitat dels municipis amb urbanitzacions deficitàries i la **creació d'un fons per a la regularització d'urbanitzacions** que permeti finançar projectes i programes d'adequació.

104.6 FM
RÀDIO ARGENTONA

ARGENTONA RECLAMA JUNTAMENT AMB 80 MUNICIPIS SOLUCIONS PER A LES URBANITZACIONS AMB DÈFICITS



L'Ajuntament d'Argentona forma part dels 80 municipis catalans que han signat el manifest. La vila té dues urbanitzacions amb dèficits urbanístics pendents de recepcionar: **Can Raimí** i Can Cabot**.**

Ajuntament d'Argentona

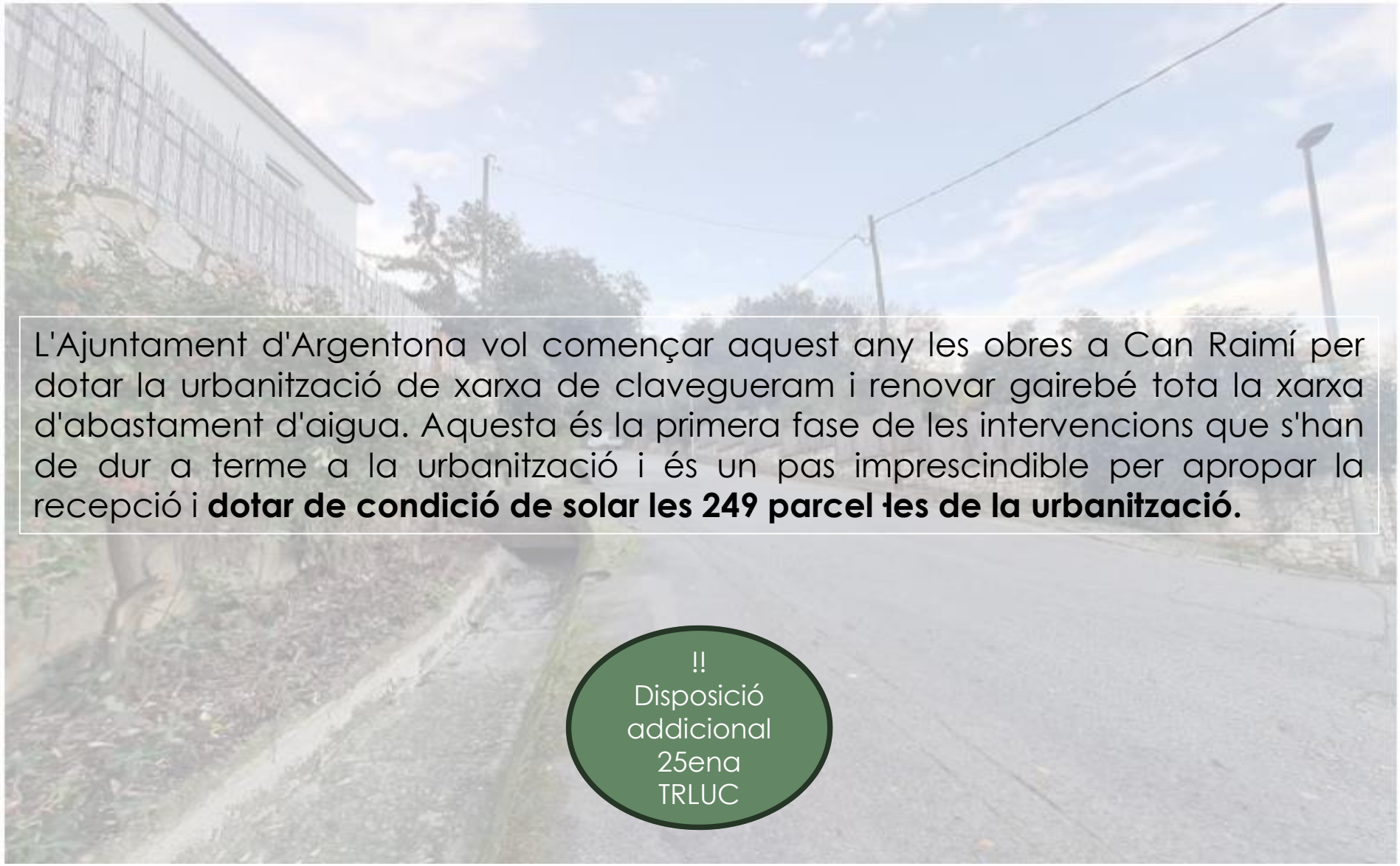
L'AJUNTAMENT D'ARGENTONA JA DISPOSA DE LES "ALTERNATIVES DE REGULARITZACIÓ DE LES URBANITZACIONS DE CAN CABOT I CAN RAIMÍ"



La Diputació de Barcelona lliura un **informe** on es plantegen estratègies de viabilitat i culminació del procés de transformació que ha estat bloquejat durant anys per la càrrega econòmica a imputar als veïns de Can Cabot i Can Raimí. S'han estudiat diferents escenaris per esbrinar el potencial de reducció dels costos d'urbanització.

104.6 FM
RÀDIO ARGENTONA

L'AJUNTAMENT D'ARGENTONA VOL INICIAR AQUEST ANY LES OBRES DEL CLAVEGUERAM DE CAN RAIMÍ



L'Ajuntament d'Argentona vol començar aquest any les obres a Can Raimí per dotar la urbanització de xarxa de clavegueram i renovar gairebé tota la xarxa d'abastament d'aigua. Aquesta és la primera fase de les intervencions que s'han de dur a terme a la urbanització i és un pas imprescindible per apropar la recepció i **dotar de condició de solar les 249 parcel·les de la urbanització.**

!!
Disposició addicional 25ena TRLUC

!!
Disposició addicional 25ena TRLUC

En tant que s'ha de procedir a completar les obres d'urbanització d'aquest polígon antic, i tenint en consideració que aquest polígon entra en els supòsits que preveu la Disposició addicional vint-i-cinquena del TRLUC, es duu a terme una reparcel·lació **sense cessió del 10% ni del 5% d'aprofitament a favor de l'ajuntament d'Argentona** per part dels propietaris inclosos en el polígon, i amb l'objecte de donar compliment a la fitxa prevista i als paràmetres de la mateixa del vigent POUM d'Argentona.

UN MODEL DE PLANIFICAR PER TRANSFORMAR I CULMINAR

En data 20 de novembre de 2014, mitjançant Resolució d'Alcaldia de l'Ajuntament d'Argentona, es va aprovar definitivament el canvi de sistema d'actuació urbanística de la UA Y Can Raimí a reparcel·lació en la seva modalitat de cooperació. **És l'ajuntament qui ha recuperat la competència per tal de culminar el procés de gestió urbanística de Can Raimí.**

Fa més de 40 anys que es va iniciar el procés d'obertura i urbanització de vials i es va parcel·lar. El Pla parcial de Can Raimí es va aprovar en data 22 de gener de 1968 i la seva Modificació, en data 19 d'octubre de 1973. Tot i això, les obres d'urbanització mai van acabar i la cessió a l'Ajuntament encara resta pendent de regularització. **Ens trobàvem amb una urbanització amb dèficits urbanístics.**

L'Ajuntament d'Argentona resoldrà la liquidació de la junta de compensació de Can Raimí, i procedirà a la licitació de part de les obres d'urbanització que es contenen en les quotes d'urbanització que es plasmen en el projecte de reparcel·lació de 2025 en forma de quota provisional del compte de liquidació provisional. Es tindran en compte els pagaments fets pels propietaris fins a l'actualitat quant a quotes d'urbanització i compensacions per excessos i defectes.

RECULL DE FOTOGRAFIES CAN RAIMÍ, ARGENTONA



RECULL DE FOTOGRAFIES CAN RAIMÍ, ARGENTONA



RECULL DE FOTOGRAFIES CAN RAIMÍ, ARGENTONA



PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ PER COOPERACIÓ DEL PA-1 CAN RAIMÍ DEL TERME MUNICIPAL D'ARGENTONA

DESEMBRE 2025

EQUIP REDACTOR SEGONS CONTRACTE BASAT ACM:

CORSUNSKY

ADVOCATS & CONSULTORS

I. MEMÒRIA..... 3

1. *OBJECTE I ÀMBIT DEL PROJECTE..... 3*
2. *PROMOTOR I TÈCNICS REDACTORS..... 4*
3. *MARC LEGAL..... 4*
4. *ANTECEDENTS URBANÍSTICS..... 5*
5. *SISTEMA D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA, MODALITAT I SUPÒSIT DE REPARCEL·LACIÓ..... 8*
6. *RESERVA D'HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL..... 9*
7. *IDENTIFICACIÓ I SUPERFÍCIES DE LA UNITAT REPARCEL·LABLE..... 9*
8. *RELACIÓ D'INTERESSATS I DESCRIPCIÓ DE LA SEVA INTERVENCIÓ..... 9*
9. *CRITERIS I OPERACIONS RESPECTE LES FINQUES APORTADES..... 10*
10. *DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES APORTADES..... 11*
11. *CRITERIS VALORACIÓ FINQUES RESULTANTS I COMPENSACIONS..... 386*
12. *DESCRIPCIÓ DE LES PARCEL·LES RESULTANTS..... 399*
13. *JUSTIFICACIÓ DEL TRASLLAT DE CÀRREGUES I PETICIONS AL REGISTRE 767*
14. *GEOREFERENCIACIÓ..... 768*
15. *PLÀNOLS..... 769*
16. *QUADRES..... 770*
17. *ANNEXES..... 771*

Art. 171. PA.1 - Can Raimí

1.- Es fixa el Polígon d'actuació "PA.1- Can Raimí" de sòl urbà no consolidat, amb l'objectiu de completar les obres d'urbanització d'aquesta antiga urbanització, en especial la connexió de sanejament amb la xarxa municipal, així com refer o completar la resta de serveis urbanístics.

Per les seves característiques i època d'implantació, aquesta antiga urbanització entra en els supòsits que preveu la "Llei 3/2009 de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics", i en la que no es preveu cap increment de sostre ni de densitat respecta al pla parcial aprovat que va donar lloc a la urbanització.

El POUM delimita el polígon d'actuació per a la equidistribució de càrregues i costos d'urbanització.

2.- Els paràmetres urbanístics d'aplicació són el següents :

Superfície total: 340.021 m2

Sistemes:
- Espais lliures: 52.189 m2
- Sist. hidrogràfic: 8.919 m2
- Equipaments: 6.153 m2
- Serveis tècnics: 416 m2
- Vialitat: 55.442 m2

Cessió obligatòria i gratuïta de sistemes per aquelles afectacions derivades d'ajustos viaris fets respecte a l'ordenació anterior

Cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament urbanístic establert a l'article 43 del TRLU. Atès que es un àmbit amb l'edificació consolidada, i d'acord al previst a l'Art. 7.5 i 7.6 de la Llei 3/2009, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, aquesta cessió es pot substituir pel seu valor econòmic per pagar total o parcialment el cost de les infraestructures, serveis i equipaments dins l'àmbit o pel reforçament dels externs que donen servei a l'àmbit.

Qualificació urbanística:

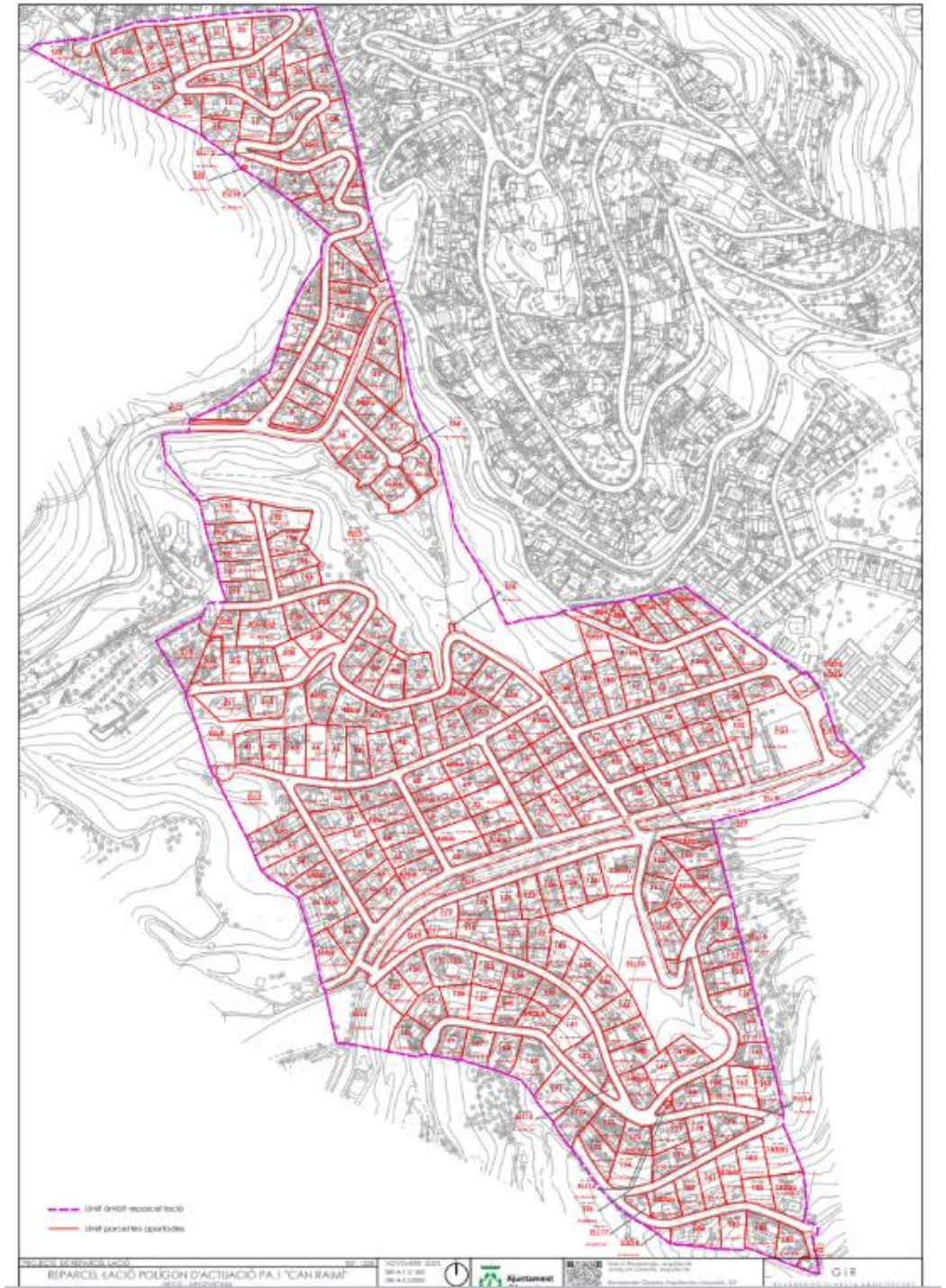
Unifamiliar aïllat Subzona 7a: 216.902 m2

Obligacions: Completar les obres d'urbanització.

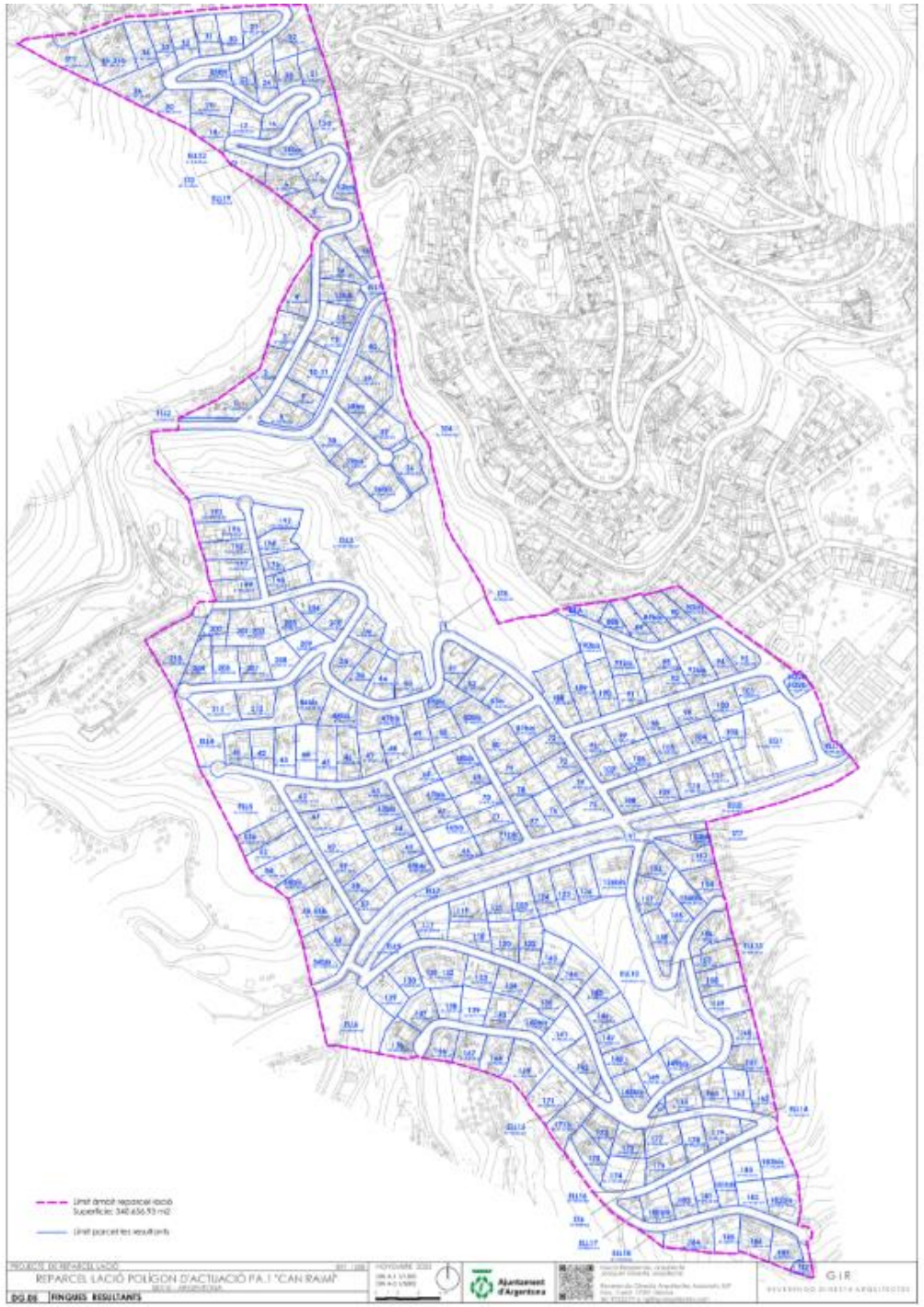
3.- Es fixa el sistema d'actuació de Reparcel·lació en la modalitat de cooperació. i es programa la seva execució en el primer sexenni.

Un total de 249 parcel·les

Finques aportades



Finques resultants



HABITATGES A URBANITZACIONS AMB DÈFICITS URBANÍSTICS.

APLICACIÓ DE LA LLEI 11/2025

Laura Corsunsky Zeitune

Experta en Dret Públic i Urbanisme. Sòcia fundadora i Directora de la Firma CORSUNSKY ADVOCATS & CONSULTORS SLP, i de la Firma CORSUNSKY LAW & LAND SL.

CORSUNSKY

ADVOCATS & CONSULTORS

Aula de Formació

