



Tercer **Seminari Web** sobre el Finançament de les UDUs

26 de juny de 2025



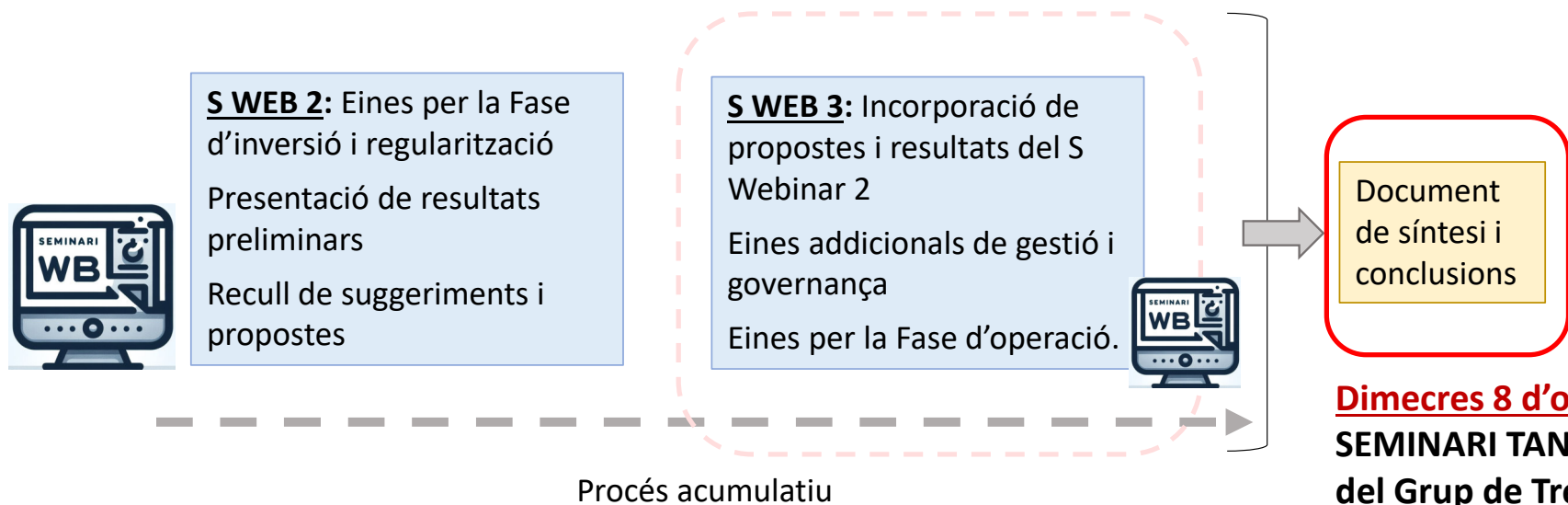
Servei d'Urbanisme
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats
Àrea d'Urbanisme, Habitatge i Regeneració Urbana

Comunitat d'UDUs
Grup de Treball FINANÇAMENT



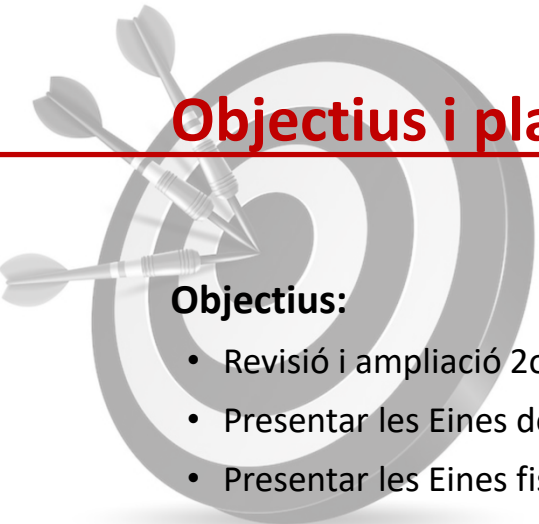
urbambdeficits@diba.cat

Organització dels Seminaris Web



Dimecres 8 d'octubre
SEMINARI TANCAMENT
del Grup de Treball de
finançament





Objectius i plantejament del 3er Seminari Web del Grup de Finançament

Objectius:

- Revisió i ampliació 2on Seminari Eines per la fase d'inversió i regularització i retorn.
- Presentar les Eines de gestió i anàlisi – Fase d'inversió i operació
- Presentar les Eines fiscals – Fase d'operació i manteniment.
- Retorn, informacions addicionals i propostes

Plantejament del S Web com a grup de treball

S'informen de les propostes d'Eines identificades i es va recollint el retorn, informacions i propostes.



**Diputació
Barcelona**

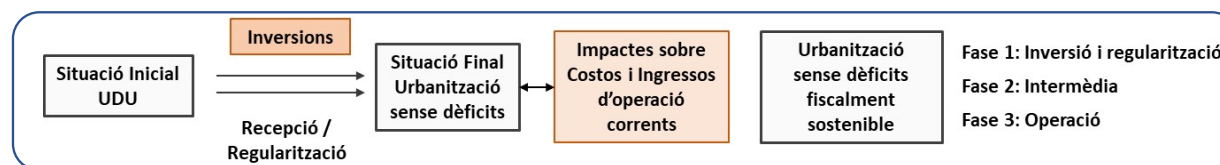
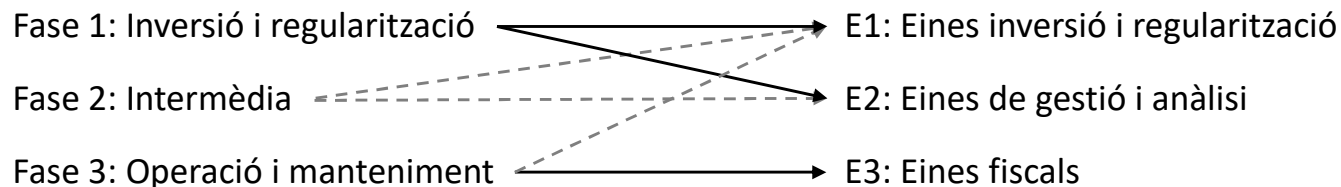
Servei d'Urbanisme
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats
Àrea d'Urbanisme, Habitatge i Regeneració Urbana

Comunitat d'UDUs
Grup de Treball FINANÇAMENT



urbambdeficits@diba.cat

Fases i Eines identificades



Fase 2 Intermèdia → Entre la finalització de les obres i l'assumpció del conjunt de les activitats (i costos) de conservació-manteniment i operació dels serveis urbanístics (bàsics) en forma de serveis municipals (obligatoris i altres).

- Les obres es van finalitzant però encara no es produeix la recepció per part de l'ajuntament
- Les obres s'han finalitzat i s'han recepcionat per part de l'ajuntament, però correspon als propietaris (junta de conservació, modalitat compensació) la conservació de la urbanització.
- Hi ha recepcions parcials d'obres de determinats àmbits o infraestructures, però no el conjunt de la urbanització.

Una única **Eina específica**: Conservació a càrrec dels propietaris (Junta de conservació). [Durada determinada o indeterminada si voluntari].

Fase 3 Operació i manteniment → Les obres s'han recepcionat i les activitats de conservació, manteniment i operació dels serveis correspon a l'ajuntament. Amb el temps, es poden produir millores a les obres i serveis.



Eines proposades en el seminari anterior (Fase inversió)

Grup	Nº	Títol
Pagament i cobrament	1	Quotes d'urbanització
	2	Pagament en espècie
	3	Recaptació voluntària, constrenyiment i expropiació
	4	Afecció de la finca com a garantia del pagament de les quotes
	5	Destinar cessió d'aprofitament a pagar el cost de la implantació dels equipaments i les infraestructures
	6	Fraccionament i ajornament de les quotes
	7	Delegar recaptació en favor de la Diputació de Barcelona
	8	Aixecament de càrregues urbanístiques al Registre de la propietat
	9	Cens emfitèutic
Projecte d'urbanització	10	Solucions alternatives d'urbanització per reduir despeses
	11	Disseny del projecte d'urbanització per fases (àmbits i serveis)
	12	Organitzar el projecte d'urbanització amb separates
	13	Redacció interna de projectes d'urbanització i reparcel·lació
	14	Adequació (dilatació) del pla etapes del projecte d'urbanització
Eines municipals	15	Prestacions socials municipals d'urgència pel pagament (parcial) de les quotes d'urbanització
	16	Subvencions municipals per obres en UDUs
	17	Derivació a serveis socials municipals per dificultats de pagament (SIDU)
	18	Mitjans propis (brigada) per obres puntuals en la urbanització
	19	Concessió de serveis
Eines DIBA	20	Suport al finançament local: Programa de crèdit local i Caixa de crèdit (DIBA)
	21	Programa general d'inversions 2024 – 2027 (DIBA)
	22	Subvenció del cost dels honoraris de redacció del projecte d'urbanització
Eines d'altres administracions	23	Pla únic d'obres i serveis de Catalunya (PUOSC, de la Generalitat al municipi)
	24	Altres fonts de finançament supramunicipal

Eines addicionals, avançades a l'anterior seminari:

- Càrregues urbanístiques (Aixecament o no)
- Cens emfitèutic
- Altres fonts de finançament supramunicipal: Llei de barris Llei de l'Estatut de municipis rurals (Avantprojecte, Fons d'inversió), ACA ajudes

Finalment s'han desenvolupat i inclòs:

- F8. Aixecament de càrregues urbanístiques al Registre de la propietat
- F9. Cens emfitèutic
- F24. Altres fonts de finançament supramunicipal



Fase inversió

Grup	Nº	Títol
Pagament i cobrament	1	Quotes d'urbanització
	2	Pagament en espècie
	3	Recaptació voluntària, constrenyiment i expropiació
	4	Afecció de la finca com a garantia del pagament de les quotes
	5	Destinar cessió d'aprofitament a pagar el cost de la implantació dels equipaments i les infraestructures
	6	Fraccionament i ajornament de les quotes
	7	Delegar recaptació en favor de la Diputació de Barcelona
	8	Aixecament de càrregues urbanístiques al Registre de la propietat
	9	Cens emfitèutic
Projecte d'urbanització	10	Solucions alternatives d'urbanització per reduir despeses
	11	Disseny del projecte d'urbanització per fases (àmbits i serveis)
	12	Organitzar el projecte d'urbanització amb separates
	13	Redacció interna de projectes d'urbanització i reparcel·lació
Eines municipals	14	Adequació (dilatació) del pla etapes del projecte d'urbanització
	15	Prestacions socials municipals d'urgència pel pagament (parcial) de les quotes d'urbanització
	16	Subvencions municipals per obres en UDU's
	17	Derivació a serveis socials municipals per dificultats de pagament (SIDU)
	18	Mitjans propis (brigada) per obres puntuals en la urbanització
Eines DIBA	19	Concessió de serveis
	20	Suport al finançament local: Programa de crèdit local i Caixa de crèdit (DIBA)
	21	Programa general d'inversions 2024 – 2027 (DIBA)
Eines d'altres administracions	22	Subvenció del cost dels honoraris de redacció del projecte d'urbanització
	23	Pla únic d'obres i serveis de Catalunya (PUOSC, de la Generalitat al municipi)
	24	Altres fonts de finançament supramunicipal

F8. Aixecament de càrregues urbanístiques al Registre de la propietat

Descripció: Un cop acomplert el procés d'urbanització, es poden aixecar les càrregues urbanístiques derivades del projecte de reparcel·lació inscrites en el Registre de la propietat, però aquest procediment comporta costos.

En el context de la modalitat de cooperació, l'ajuntament pot derivar l'aixecament de les càrregues als propietaris dels solars.

Considerant que les càrregues urbanístiques caduquen als 7 anys, els propietaris poden optar per esperar a la seva caducitat.

En cas que un particular vulgui o necessiti aixecar la càrrega urbanística, l'ajuntament pot realitzar un certificat conforme les quotes urbanístiques han estat liquidades i que s'autoritza al Registre de Propietat a treure la càrrega. D'aquesta manera, cada propietari assumeix el cost si ho necessita.

Interès: D'acord amb el que ha comunicat algun ajuntament, l'aixecament final de les càrregues pot comportar un cost addicional significatiu.

Per tant, si es deriva l'aixecament als propietaris que ho vulguin o ho necessitin, es redueixen els costos a assumir per part de l'ajuntament.

A més, pels propietaris que no vulguin aixecar les càrregues en els 7 anys posteriors a la finalització del procediment, les càrregues caducaran automàticament.

8

Fase inversió

Grup	Nº	Títol
Pagament i cobrament	1	Quotes d'urbanització
	2	Pagament en espècie
	3	Recaptació voluntària, constrenyiment i expropiació
	4	Afecció de la finca com a garantia del pagament de les quotes
	5	Destinar cessió d'aprofitament a pagar el cost de la implantació dels equipaments i les infraestructures
	6	Fraccionament i ajornament de les quotes
	7	Delegar recaptació en favor de la Diputació de Barcelona
	8	Aixecament de càrregues urbanístiques al Registre de la propietat
	9	Cens emfitèutic
Projecte d'urbanització	10	Solucions alternatives d'urbanització per reduir despeses
	11	Disseny del projecte d'urbanització per fases (àmbits i serveis)
	12	Organitzar el projecte d'urbanització amb separates
	13	Redacció interna de projectes d'urbanització i reparcel·lació
Eines municipals	14	Adequació (dilatació) del pla etapes del projecte d'urbanització
	15	Prestacions socials municipals d'urgència pel pagament (parcial) de les quotes d'urbanització
	16	Subvencions municipals per obres en UDUs
	17	Derivació a serveis socials municipals per dificultats de pagament (SIDU)
	18	Mitjans propis (brigada) per obres puntuals en la urbanització
Eines DIBA	19	Concessió de serveis
	20	Suport al finançament local: Programa de crèdit local i Caixa de crèdit (DIBA)
	21	Programa general d'inversions 2024 – 2027 (DIBA)
Eines d'altres administracions	22	Subvenció del cost dels honoraris de redacció del projecte d'urbanització
	23	Pla únic d'obres i serveis de Catalunya (PUOSC, de la Generalitat al municipi)
	24	Altres fonts de finançament supramunicipal

F9. Cens emfitèutic

Descripció: Prestació dinerària anual (pensió) amb caràcter perpetu o temporal i redimible que es vincula a la propietat d'una finca. També pot establir el dret a percebre un percentatge respecte el preu de la finca en cada transmissió de la finca (lluïsmes).

- La Llei 3/2009 (derogada) contemplava préstecs subvencionats per al pagament de les quotes d'urbanització als titulars de parcel·les en UDUs que fossin garantits mitjançant un cens emfitèutic.
- Llei 11/2022 (Llei de barris) contempla la possibilitat d'establir un cens emfitèutic en habitatges i locals privats que es beneficiïn d'ajuts, subvencions o actuacions públiques per a que, "en cas de transmissió, les administracions públiques puguin rescabalar-se, si escau, de l'increment del valor dels immobles derivat de les inversions efectuades".

És a dir, el cens emfitèutic pot representar una garantia de pagament, l'establiment d'un pagament anual recurrent o l'establiment d'un percentatge del valor de venda.

Interès: En primer lloc, el cens emfitèutic pot establir una garantia per al pagament de la corresponent pensió, però cal considerar que, en general, la propietat de les finques ja representen una garantia per al pagament de les despeses d'urbanització (mitjançant les quotes).

En segon, el lluïsmes pot suposar la participació de l'administració pública en les possibles plusvàlues immobiliàries derivades dels processos d'urbanització i regularització en cas de transmissions per compravenda. Aquesta figura té sentit si s'estableix algun tipus d'ajut per als titulars de la finca per al pagament de les despeses d'urbanització.

En tercer lloc, cal assenyalar que la Llei 3/2009 ha estat derogada.

9

Fase inversió

Grup	Nº	Títol
Pagament i cobrament	1	Quotes d'urbanització
	2	Pagament en espècie
	3	Recaptació voluntària, constrenyiment i expropiació
	4	Afecció de la finca com a garantia del pagament de les quotes
	5	Destinar cessió d'aprofitament a pagar el cost de la implantació dels equipaments i les infraestructures
	6	Fraccionament i ajornament de les quotes
	7	Delegar recaptació en favor de la Diputació de Barcelona
	8	Aixecament de càrregues urbanístiques al Registre de la propietat
	9	Cens emfiteutic
Projecte d'urbanització	10	Solucions alternatives d'urbanització per reduir despeses
	11	Disseny del projecte d'urbanització per fases (àmbits i serveis)
	12	Organitzar el projecte d'urbanització amb separates
	13	Redacció interna de projectes d'urbanització i reparcel·lació
Eines municipals	14	Adequació (dilatació) del pla etapes del projecte d'urbanització
	15	Prestacions socials municipals d'urgència pel pagament (parcial) de les quotes d'urbanització
	16	Subvencions municipals per obres en UDUs
	17	Derivació a serveis socials municipals per dificultats de pagament (SIDU)
	18	Mitjans propis (brigada) per obres puntuals en la urbanització
Eines DIBA	19	Concessió de serveis
	20	Suport al finançament local: Programa de crèdit local i Caixa de crèdit (DIBA)
	21	Programa general d'inversions 2024 – 2027 (DIBA)
Eines d'altres administracions	22	Subvenció del cost dels honoraris de redacció del projecte d'urbanització
	23	Pla únic d'obres i serveis de Catalunya (PUOSC, de la Generalitat al municipi)
	24	Altres fonts de finançament supramunicipal

F24. Altres fons de finançament supramunicipal

Descripció: Fons de finançament potencials, però cal seguir la seva evolució futura curt i mig termini.

- Llei de Barris (Llei 11/2022, del 29 de desembre) i desenvolupament.
- Llei de l'Estatut de municipis rurals (Avantprojecte, establiment de Fons d'Inversió).
- Ajudes de l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA).

La **Llei de Barris** preveu l'atorgament d'ajudes als municipis o zones del municipi que compleixen determinades característiques mitjançant el *Fons de Recuperació Urbana, Ambiental i Social de Barris i Viles d'Atenció Especial* (cofinançament). Es preveu que el desenvolupament del Fons per als propers anys 2025-2029 s'aprovi a curt termini mitjançant el *Projecte de decret de desplegament de la Llei 11/2022*. Es contemplen 3 tipus d'actuacions subvencionables, que s'han de sol·licitar mitjançant un Programa memòria d'intervenció integral (PMII) que abasti els 3 tipus. El PMII ha de incloure actuacions en els 3 àmbits d'actuació (no només en un).

Llei de l'Estatut de municipis rurals preveu la creació d'un Fons d'Inversió específic per municipis rurals, però pel moment es tracta d'un avantprojecte i no es troba concretat.

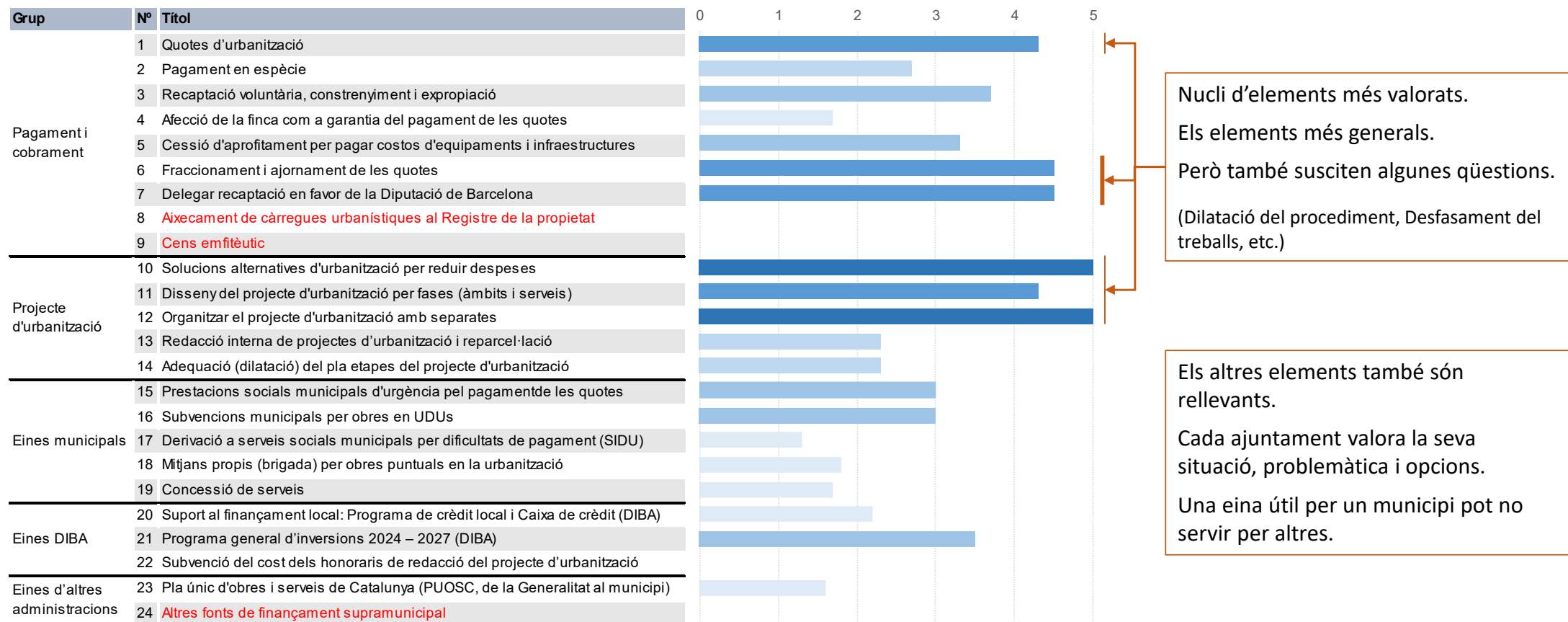
Les **Ajudes de l'ACA** es van modificant cada any. Actualment no ens consten ajudes per xarxes a l'àmbit municipal com en els anys anteriors. Cal anar fent el seguiment per convocatòries futures.

Préstecs de l'Institut Català de Finances.

L'elaboració de **Agenda Urbana Local** pot considerar-se com una eina per obtenir finançament europeu.

Interès: Les possibilitats de finançament o cofinançament d'actuacions per a millorar els serveis municipals (obligatoris, urbanístics bàsics, altres) faciliten la realització dels treballs.

Valoració eines seminari anterior (Fase inversió)



Qüestions i consideracions de les persones participants amb relació a les 3 noves fitxes.

Eines proposades

Eines de Gestió i anàlisi

Eines fiscals



Grup	Nº	Títol
Eines de Gestió i Anàlisi	1	Anàlisi particular de l'encaix legal
	2	Identificació i gestió dels propietaris
	3	Estudis, anàlisis i planificació municipal
	4	Gestió de proximitat
	5	Gestió supramunicipal de serveis
	6	Anàlisi de la viabilitat i la sostenibilitat
	7	Informes tècnic-econòmics de les taxes municipals
	8	Anàlisi de l'equilibri entre zones i l'equitat
	9	Inscripció de les cessions de sistemes urbanístics en el Registre de la Propietat
Eines Fiscals	1	Impost sobre bens immobles IBI 1: Actualització de valors cadastrals per la urbanització
	2	Impost sobre bens immobles IBI 2: Actualització de valors cadastrals per noves construccions
	3	Taxes municipals
	4	Prestacions patrimonials de caràcter públic no tributari (concessions, altres)
	5	Contribucions especials
	6	Impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO)
	7	Impost sobre l'increment del valor dels terrenys urbans (IIVTNU, plusvàlua)
	8	Transferències d'ens superiors

Fases 1-3
Inversió
Intermèdia
Funcionament

Fase 3
Funcionament



Eines de gestió i anàlisi

Grup	Nº	Títol
Eines de Gestió i Anàlisi	1	Anàlisi particular de l'encaix legal
	2	Identificació i gestió dels propietaris
	3	Estudis, anàlisis i planificació municipal
	4	Gestió de proximitat
	5	Gestió supramunicipal de serveis
	6	Anàlisi de la viabilitat i la sostenibilitat
	7	Informes tècnic-econòmics de les taxes municipals
	8	Anàlisi de l'equilibri entre zones i l'equitat
	9	Inscripció de les cessions de sistemes urbanístics en el Registre de la Propietat
Eines Fiscals	1	Impost sobre bens immobles IBI 1: Actualització de valors cadastrals per la urbanització
	2	Impost sobre bens immobles IBI 2: Actualització de valors cadastrals per noves construccions
	3	Taxes municipals
	4	Prestacions patrimonials de caràcter públic no tributari (concessions, altres)
	5	Contribucions especials
	6	Impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO)
	7	Impost sobre l'increment del valor dels terrenys urbans (IIVTNU, plusvàlua)
	8	Transferències d'ens superiors

G1. Anàlisi particular de l'encaix legal

Descripció: L'adequació a la normativa és fonamental. Algunes de les eines indicades per la fase d'inversió (les que suposen assumir despeses per part de les administracions públiques) poden portar associades qüestions d'encaix legal, pel que cal assegurar la seva aplicabilitat en el cada cas concret.

Interès: La participació, suport o ajudes de les administracions públiques poden contribuir a resoldre les problemàtiques de la UDU, ja sigui mitjançant ajudes d'ens superiors a determinades inversions en millores d'infraestructures o mitjançant ajudes als propietaris (per al pagament de les quotes o per a la realització dels projectes).

Assegurar el seu encaix legal pot obrir possibilitats i evitar contratemps.

(*) Suport de la DIBA: La Diputació ofereix (Catàleg de Serveis) diferents serveis orientats a proporcionar suport jurídic als ajuntaments:

- **Suport en matèria urbanística** (Àrea d'Urbanisme, Habitatge i Regeneració Urbana): aquest servei contempla, entre altres, la Redacció d'informes i assistència tècnica i jurídica en matèria urbanística vinculats a les UDU.
- **Dictàmens i assessorament jurídics** (Àrea de Presidència): Consisteix en assessorar jurídicament als ens locals en qüestions concretes relacionades amb les seves competències.
- **Consultes jurídiques** (Àrea de Presidència): servei d'assessorament jurídic ràpid consistent en l'atenció telefònica o via correu electrònic de consultes puntuals.

1



Eines de gestió i anàlisi

Grup	Nº	Títol
Eines de Gestió i Anàlisi	1	Anàlisi particular de l'encaix legal
	2	Identificació i gestió dels propietaris
	3	Estudis, anàlisis i planificació municipal
	4	Gestió de proximitat
	5	Gestió supramunicipal de serveis
	6	Anàlisi de la viabilitat i la sostenibilitat
	7	Informes tècnic-econòmics de les taxes municipals
	8	Anàlisi de l'equilibri entre zones i l'equitat
	9	Inscripció de les cessions de sistemes urbanístics en el Registre de la Propietat
Eines Fiscals	1	Impost sobre bens immobles IBI 1: Actualització de valors cadastrals per la urbanització
	2	Impost sobre bens immobles IBI 2: Actualització de valors cadastrals per noves construccions
	3	Taxes municipals
	4	Prestacions patrimonials de caràcter públic no tributari (concessions, altres)
	5	Contribucions especials
	6	Impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO)
	7	Impost sobre l'increment del valor dels terrenys urbans (IIVTNU, plusvàlua)
	8	Transferències d'ens superiors

G2. Identificació i gestió dels propietaris

Descripció: Consisteix en la identificació dels propietaris de les parcel·les de la UDU afectats per la obligació de assumir les càrregues urbanístiques i les corresponents quotes d'urbanització.

El padró fiscal de l'IBI constitueix el punt de partida, però en algunes ocasions pot resultar incomplet (copropietat) o desactualitzat, pel que cal pel realitzar treballs de preparació.

Interès: La correcta i màxima identificació dels propietaris de les parcel·les de la UDU és fonamental.

Als propietaris els correspon assumir els costos d'urbanització via quotes, en especial en la modalitat de cooperació per tal de tractar els retorns i problemàtiques per part dels propietaris i també avaluar i reduir la possibilitat d'impagaments (per no localització dels propietaris o altres factors).

Aquest és un element rellevant assenyalat per municipis que han assolit la regularització d'alguna UDU i una recomanació per a la resta de municipis.

2

Eines de gestió i anàlisi

Grup	Nº	Títol
Eines de Gestió i Anàlisi	1	Anàlisi particular de l'encaix legal
	2	Identificació i gestió dels propietaris
	3	Estudis, anàlisis i planificació municipal
	4	Gestió de proximitat
	5	Gestió supramunicipal de serveis
	6	Anàlisi de la viabilitat i la sostenibilitat
	7	Informes tècnic-econòmics de les taxes municipals
	8	Anàlisi de l'equilibri entre zones i l'equitat
	9	Inscripció de les cessions de sistemes urbanístics en el Registre de la Propietat
Eines Fiscals	1	Impost sobre bens immobles IBI 1: Actualització de valors cadastrals per la urbanització
	2	Impost sobre bens immobles IBI 2: Actualització de valors cadastrals per noves construccions
	3	Taxes municipals
	4	Prestacions patrimonials de caràcter públic no tributari (concessions, altres)
	5	Contribucions especials
	6	Impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO)
	7	Impost sobre l'increment del valor dels terrenys urbans (IIVTNU, plusvàlua)
	8	Transferències d'ens superiors

G3. Estudis, anàlisis i planificació municipal

Descripció: Els estudis (anàlisis, treballs, planificació) de la realitat (social, urbanística, econòmica, ambiental, etc.) permeten:

- (i) Ampliar els coneixements a disposició de l'Ajuntament de les característiques i disposicions de la població.
- (ii) Realitzar anàlisis i planificacions estratègiques.
- (iii) Ajustar els projectes d'urbanització i la seva materialització.
- (iv) Abordar problemàtiques específiques d'alguns grups poblacionals.
- (v) Legitimar el procés i tractar possibles oposicions o discrepàncies.
- (vi) Facilitar l'accés a algunes ajudes.

Contrapartida: aquest tipus d'anàlisi, però, poden comportar costos, en la mesura que requereixen treballs específics.

Interès: Conèixer la realitat socioeconòmica de les persones propietàries de la UDU així com les dificultats específiques que poden afrontar. En conseqüència, definir estratègies per minimitzar els impactes dels eventuais projectes d'urbanització i processos de reparcel·lació i per facilitar el compliment de les obligacions.

En un sentit més ampli, poden servir per definir estratègies de polítiques i models a escala de la UDU o municipal.

(*) Suport de la DIBA: Alguns dels serveis de la Diputació es poden adaptar a aquesta qüestió ([cal consultar amb les àrees implicades](#)).

- **Diagnosi i estratègies (DIES) d'urbanisme** (Àrea d'Urbanisme, Habitatge i Regeneració Urbana) és el més específic per a les problemàtiques de les UDU (el propi recurs indica que poden fer referència a l'adequació, regularització o millora de les UDU).



**Diputació
Barcelona**

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

Comunitat d'UDUs
Grup de Treball FINANÇAMENT



urbambdeficits@diba.cat

3

Eines de gestió i anàlisi

Grup	Nº	Títol
Eines de Gestió i Anàlisi	1	Anàlisi particular de l'encaix legal
	2	Identificació i gestió dels propietaris
	3	Estudis, anàlisis i planificació municipal
	4	Gestió de proximitat
	5	Gestió supramunicipal de serveis
	6	Anàlisi de la viabilitat i la sostenibilitat
	7	Informes tècnic-econòmics de les taxes municipals
	8	Anàlisi de l'equilibri entre zones i l'equitat
	9	Inscripció de les cessions de sistemes urbanístics en el Registre de la Propietat
Eines Fiscals	1	Impost sobre bens immobles IBI 1: Actualització de valors cadastrals per la urbanització
	2	Impost sobre bens immobles IBI 2: Actualització de valors cadastrals per noves construccions
	3	Taxes municipals
	4	Prestacions patrimonials de caràcter públic no tributari (concessions, altres)
	5	Contribucions especials
	6	Impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO)
	7	Impost sobre l'increment del valor dels terrenys urbans (IIVTNU, plusvàlua)
	8	Transferències d'ens superiors

G4. Gestió de proximitat

Descripció: La comunicació i la transparència afavoreixen que les persones afectades disposin d'informació clara i accessible sobre el procediment, les fases i les implicacions jurídiques i econòmiques, facilitant la comprensió i el coneixement dels drets i deures associats a l'actuació.

Es poden considerar **diversos formats** de comunicació i participació: sessions informatives presencials, notificacions personalitzades, espais web amb accés a la documentació, punts d'atenció físics, atenció individualitzada i formularis per a consultes o aportacions.

Alguns municipis que han assolit la regularització d'una UDU han expressat que habilitar un **espai físic i/o una persona de consulta** (in situ) durant tot el procés són elements que van afavorir el procés.

En suma, és recomana informar de primera mà als propietaris afectats, afavorint la claredat informativa, el llenguatge inclusiu i la comunicació personalitzada, adaptant els formats i canals als possibles perfils d'afectats existents: propietaris residents o no residents, persones llogateres, situacions de vulnerabilitat econòmica o social, etc.

Interès: La comunicació i transparència pot reforçar la confiança institucional, facilitar la traçabilitat, minimitzar la desinformació, reduir la conflictivitat i afavorir l'execució del projecte.

Els mecanismes de comunicació i retorn poden contribuir a teixir noves relacions i millorar la governança amb els agents afectats del territori. Per exemple, identificant els propietaris amb més dificultats (econòmiques) i valorar l'establiment de mesures de suport.

(*) Referències prèvies:

- Article 11 de la Llei 3/2009 de Regularització i Millora d'Urbanitzacions amb Dèficits Urbanístics: "Junta Avaluadora d'Obres d'Urbanització" (NO VIGENT).
- Article 12 de la LLEI 2/2004, de 4 de juny, de millora de barris, àrees urbanes i viles que requereixen una atenció especial: "Comitè d'avaluació i seguiment" (NO VIGENT).



**Diputació
Barcelona**

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

Comunitat d'UDUs
Grup de Treball FINANÇAMENT



urbambdeficits@diba.cat

4

Eines de gestió i anàlisi

Grup	Nº	Títol
Eines de Gestió i Anàlisi	1	Anàlisi particular de l'encaix legal
	2	Identificació i gestió dels propietaris
	3	Estudis, anàlisis i planificació municipal
	4	Gestió de proximitat
	5	Gestió supramunicipal de serveis
	6	Anàlisi de la viabilitat i la sostenibilitat
	7	Informes tècnic-econòmics de les taxes municipals
	8	Anàlisi de l'equilibri entre zones i l'equitat
	9	Inscripció de les cessions de sistemes urbanístics en el Registre de la Propietat
Eines Fiscals	1	Impost sobre bens immobles IBI 1: Actualització de valors cadastrals per la urbanització
	2	Impost sobre bens immobles IBI 2: Actualització de valors cadastrals per noves construccions
	3	Taxes municipals
	4	Prestacions patrimonials de caràcter públic no tributari (concessions, altres)
	5	Contribucions especials
	6	Impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO)
	7	Impost sobre l'increment del valor dels terrenys urbans (IIVTNU, plusvàlua)
	8	Transferències d'ens superiors

G5. Gestió supramunicipal de serveis

Descripció: Es tracta d'identificar aquells casos en els que la gestió supramunicipal pot representar una avantatge per afrontar les problemàtiques específiques de les UDU, no una consideració global sobre la gestió supramunicipal.

En general, els municipis poden delegar la gestió de serveis municipals a ens supramunicipals (mancomunitats de municipis, consells comarcals, diputació, etc.), qüestió que es pot avaluar pel municipi en el seu conjunt.

En canvi, aquí es vol posar de manifest que la morfologia de les UDU dintre els termes municipals, deslligades dels nuclis històrics, pot comportar casos identificats com a **disfuncionalitats territorials** (art. 21, Decret 244/2007 de 6 de novembre, pel qual es regula la constitució i la demarcació territorial dels municipis, de les entitats municipals descentralitzades i de les mancomunitats de Catalunya).

Per exemple, una Urbanització: (b) annexa al nucli d'un municipi veí, formant un continu urbà, (c) partida per un o més termes municipals, (d) aïllada de la seva capital i amb accés des d'un municipi veí o (f) aïllada de la resta del municipi pel pas d'infraestructures o accidents geogràfics o per la modificació del territori.

Interès: La gestió supramunicipal específica per a la UDU pot optimitzar el disseny i els costos dels serveis urbanístics bàsics (i les infraestructures) i també els costos dels serveis associats.

Per exemple, que es pugui realitzar una gestió supramunicipal de la infraestructura i el servei entre el municipi de la UDU i el municipi veí amb més accés o formant un continu urbà amb la UDU.

5



Eines de gestió i anàlisi

Grup	Nº	Títol
Eines de Gestió i Anàlisi	1	Anàlisi particular de l'encaix legal
	2	Identificació i gestió dels propietaris
	3	Estudis, anàlisis i planificació municipal
	4	Gestió de proximitat
	5	Gestió supramunicipal de serveis
	6	Anàlisi de la viabilitat i la sostenibilitat
	7	Informes tècnic-econòmics de les taxes municipals
	8	Anàlisi de l'equilibri entre zones i l'equitat
	9	Inscripció de les cessions de sistemes urbanístics en el Registre de la Propietat
Eines Fiscals	1	Impost sobre bens immobles IBI 1: Actualització de valors cadastrals per la urbanització
	2	Impost sobre bens immobles IBI 2: Actualització de valors cadastrals per noves construccions
	3	Taxes municipals
	4	Prestacions patrimonials de caràcter públic no tributari (concessions, altres)
	5	Contribucions especials
	6	Impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO)
	7	Impost sobre l'increment del valor dels terrenys urbans (IIVTNU, plusvàlua)
	8	Transferències d'ens superiors

G6. Anàlisi de la viabilitat i la sostenibilitat

Descripció: L'anàlisi i previsió, des de l'inici del projecte, de les despeses i ingressos derivades tant del procés de regularització com el funcionament posterior de la UDU per preveure l'impacte sobre les finances municipals a mitjà i llarg termini.

Comporta comptabilitzar les **inversions** per a la regularització, però també els efectes sobre les **despeses d'operació i manteniment** per la provisió dels serveis obligatoris i d'altres serveis municipals localitzats a la UDU o utilitzats per la població de la UDU.

També cal preveure els efectes sobre els **ingressos municipals** (IBI, taxes, transferències).

Interès: L'anàlisi de viabilitat i sostenibilitat permet anticipar resultats i possibles ajustaments a realitzar (pel cantó de la despesa o de l'ingrés) per assolir la sostenibilitat, evitant situacions d'escanyament de la hisenda local.

Aquesta anàlisi es pot realitzar a escala global del municipi o diferenciant per zones (amb les dades de partida adequades).

(*) Suport de la DIBA: La Diputació ofereix, mitjançant el Catàleg de serveis, dos recursos que poden alimentar l'anàlisi de la viabilitat i la sostenibilitat ([cal consultar amb les àrees implicades](#)).

- **Plans de viabilitat econòmica** (Àrea de Bon Govern, Assistència Local i Cohesió Territorial): estudi de planificació pluriennal ajustat a la normativa vigent, que consisteix en proposar mesures per assegurar els equilibris financers necessaris i el compliment dels controls legals, per assegurar la viabilitat econòmica a mig i llarg termini.
- **Suport a la gestió de residus, la neteja viària i l'economia circular** (Àrea d'Acció Climàtica i Transició Energètica): En particular, el suport al disseny i anàlisi del servei de neteja viària (respecte la qual no es poden establir taxes); la gestió de residus s'aborda en la fitxa següent.

Eines de gestió i anàlisi

Grup	Nº	Títol
Eines de Gestió i Anàlisi	1	Anàlisi particular de l'encaix legal
	2	Identificació i gestió dels propietaris
	3	Estudis, anàlisis i planificació municipal
	4	Gestió de proximitat
	5	Gestió supramunicipal de serveis
	6	Anàlisi de la viabilitat i la sostenibilitat
	7	Informes tècnic-econòmics de les taxes municipals
	8	Anàlisi de l'equilibri entre zones i l'equitat
	9	Inscripció de les cessions de sistemes urbanístics en el Registre de la Propietat
Eines Fiscals	1	Impost sobre bens immobles IBI 1: Actualització de valors cadastrals per la urbanització
	2	Impost sobre bens immobles IBI 2: Actualització de valors cadastrals per noves construccions
	3	Taxes municipals
	4	Prestacions patrimonials de caràcter públic no tributari (concessions, altres)
	5	Contribucions especials
	6	Impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO)
	7	Impost sobre l'increment del valor dels terrenys urbans (IIVTNU, plusvàlua)
	8	Transferències d'ens superiors

G7. Informes tècnic-econòmics de les taxes municipals

Descripció: Els informes tècnic-econòmics estan destinats a establir les quanties d'una taxa municipal per la prestació d'un determinat servei municipal a partir de l'anàlisi dels costos de la provisió del servei.

D'aquesta manera poden: (a) Alimentar l'anàlisi de la viabilitat i sostenibilitat de la UDU i municipal, (b) Justificar modificacions de les taxes per assegurar la sostenibilitat del servei i (c) Justificar taxes diferenciades en zones o àrees del municipi amb costos diferents.

Cal recordar que taxes es poden establir només per aquells serveis o conceptes que la llei preveu. També, que la taxa de residus (o, en el cas, en forma de prestació patrimonial de caràcter públic no tributari) a l'actualitat és d'aplicació obligatòria "específica, diferenciada i no deficitària".

Interès: Les taxes representen un percentatge molt rellevant dels ingressos municipals, en especial, algunes d'elles, com la taxa de recollida i gestió de residus.

Les taxes permeten ajustar la recaptació als costos per garantir el seu equilibri a llarg termini.

Quan l'informe tècnic-econòmic determina que hi ha costos amb magnituds diferents i significatives per zones dintre un mateix municipi, les taxes permeten establir quotes tributàries diferenciades per zones, qüestió que pot ser rellevant per a urbanitzacions de baixa densitat.

Suport de la DIBA: La Diputació ofereix, mitjançant el Catàleg de serveis ([cal consultar amb les àrees implicades](#)):

- **Suport a la gestió de residus, la neteja viària i l'economia circular** (Àrea d'Acció Climàtica i Transició Energètica): En particular, el suport al disseny i anàlisi del servei de recollida i tractament de residus i estudis de l'estructura de taxes.

Eines de gestió i anàlisi

Grup	Nº	Títol
Eines de Gestió i Anàlisi	1	Anàlisi particular de l'encaix legal
	2	Identificació i gestió dels propietaris
	3	Estudis, anàlisis i planificació municipal
	4	Gestió de proximitat
	5	Gestió supramunicipal de serveis
	6	Anàlisi de la viabilitat i la sostenibilitat
	7	Informes tècnic-econòmics de les taxes municipals
	8	Anàlisi de l'equilibri entre zones i l'equitat
	9	Inscripció de les cessions de sistemes urbanístics en el Registre de la Propietat
Eines Fiscals	1	Impost sobre bens immobles IBI 1: Actualització de valors cadastrals per la urbanització
	2	Impost sobre bens immobles IBI 2: Actualització de valors cadastrals per noves construccions
	3	Taxes municipals
	4	Prestacions patrimonials de caràcter públic no tributari (concessions, altres)
	5	Contribucions especials
	6	Impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO)
	7	Impost sobre l'increment del valor dels terrenys urbans (IIVTNU, plusvàlua)
	8	Transferències d'ens superiors

G8. Anàlisi de l'equilibri entre zones i l'equitat

Descripció: Les diferents característiques urbanístiques i els possibles diferents nivells de serveis en zones o àrees del municipi (en especial, entre nuclis tradicionals més compactes i urbanitzacions més disperses) pot donar peu a avaluar qüestions d'equilibri territorial i equitat.

Per a realitzar l'anàlisi cal considerar tant els ingressos com els costos.

A més, es recomana diferenciar entre els anomenats serveis a la propietat (imputació de la localització i el servei més directa, per exemple, la neteja viària o l'enllumenat públic) i els serveis a les persones (el servei no té per què localitzar-se a tots els nuclis del municipi i la seva imputació és menys directa, com l'administració general, serveis de cultura, etc.).

Interès: Aquesta anàlisi pot complementar les anàlisis (de les dues fitxes) anteriors, contribuint a justificar les accions municipals tant pel cantó de la despesa com de l'ingrés.

En concret, pot contribuir a:

- Ajustar els nivells de provisió del servei i els seus costos associats (mantenint els estàndards obligats per llei) per tal d'equilibrar els costos amb els ingressos.
- Justificar ajustaments o increments de les taxes municipals a tot o part del municipi per tal d'ajustar els ingressos als costos.
- Quantificar els impactes de les urbanitzacions de baixa densitat sobre la hisenda local i mesurar si tenen o no un impacte negatiu.

8



Eines de gestió i anàlisi

Grup	Nº	Títol
Eines de Gestió i Anàlisi	1	Anàlisi particular de l'encaix legal
	2	Identificació i gestió dels propietaris
	3	Estudis, anàlisis i planificació municipal
	4	Gestió de proximitat
	5	Gestió supramunicipal de serveis
	6	Anàlisi de la viabilitat i la sostenibilitat
	7	Informes tècnic-econòmics de les taxes municipals
	8	Anàlisi de l'equilibri entre zones i l'equitat
	9	Inscripció de les cessions de sistemes urbanístics en el Registre de la Propietat
Eines Fiscals	1	Impost sobre bens immobles IBI 1: Actualització de valors cadastrals per la urbanització
	2	Impost sobre bens immobles IBI 2: Actualització de valors cadastrals per noves construccions
	3	Taxes municipals
	4	Prestacions patrimonials de caràcter públic no tributari (concessions, altres)
	5	Contribucions especials
	6	Impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO)
	7	Impost sobre l'increment del valor dels terrenys urbans (IIVTNU, plusvàlua)
	8	Transferències d'ens superiors

G9. Inscripció de les cessions de sistemes urbanístics en el Registre de la Propietat

Descripció: Els ajuntaments poden inscriure en el Registre de la Propietat les cessions per a sistemes urbanístics previstes en el projecte de reparcel·lació, sense consentiment dels propietaris.

En concret: “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” (incorporat a la DA 25.6 del TRLUC amb el Decret llei 2/2025).

Amb aquest articulat la llei actual reforça les possibilitats d'inscripció en el Registre de la Propietat per part de l'ajuntament, sense contrapartides pels titulars anteriors, que estaven previstes a la pròpia TRLUC (art. 156) i a la Llei 3/2009 (art. 7).

Interès: S'avalua que aquest procediment pot contribuir a:

- **Facilitar la regularització jurídica:** els ajuntaments poden inscriure al seu nom els sistemes urbanístics (vials, zones verdes, etc.) sense necessitat de negociació amb els propietaris ni de contraprestació. Això elimina un dels principals obstacles per a la recepció formal de les urbanitzacions.
- **Impulsar la recepció municipal:** Un cop inscrites les cessions, l'ajuntament pot assumir legalment el manteniment i la gestió dels serveis, cosa inviable en molts casos per manca de titularitat pública dels espais.
- **Agilitzar la gestió urbanística:** Aquesta mesura pot substituir processos llargs i costosos com les expropiacions o convenis urbanístics, i permet avançar cap a la consolidació urbanística de forma més eficient.
- **Millora l'accés a subvencions i inversions públiques:** Amb la titularitat pública dels sistemes, s'obra la porta a que els ajuntaments optin a ajuts per a la millora d'infraestructures.

Aportacions i retorn Eines de gestió i anàlisi

- Aportacions
- Preguntes
- Comentaris



**Diputació
Barcelona**

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

Comunitat d'UDUs
Grup de Treball FINANÇAMENT



urbambdeficits@diba.cat

Eines fiscals

Grup	Nº	Títol
Eines de Gestió i Anàlisi	1	Anàlisi particular de l'encaix legal
	2	Identificació i gestió dels propietaris
	3	Estudis, anàlisis i planificació municipal
	4	Gestió de proximitat
	5	Gestió supramunicipal de serveis
	6	Anàlisi de la viabilitat i la sostenibilitat
	7	Informes tècnic-econòmics de les taxes municipals
	8	Anàlisi de l'equilibri entre zones i l'equitat
	9	Inscripció de les cessions de sistemes urbanístics en el Registre de la Propietat
Eines Fiscals	1	Impost sobre bens immobles IBI 1: Actualització de valors cadastrals per la urbanització
	2	Impost sobre bens immobles IBI 2: Actualització de valors cadastrals per noves construccions
	3	Taxes municipals
	4	Prestacions patrimonials de caràcter públic no tributari (concessions, altres)
	5	Contribucions especials
	6	Impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO)
	7	Impost sobre l'increment del valor dels terrenys urbans (IIVTNU, plusvàlua)
	8	Transferències d'ens superiors

H1. Impost sobre bens immobles 1: Actualització de valors cadastrals

Descripció: El procés de regulació i la conseqüent recepció pot tenir implicacions sobre l'IBI via l'increment del valor cadastral, que constitueix la base imposable de l'IBI.

Els valors cadastrals dels sòls i les construccions els fixa i els actualitza el Cadastre Immobiliari, tenint en compte diferents factors, també el grau d'urbanització.

L'actualització es pot iniciar d'ofici per part del Cadastre o per petició de l'Ajuntament.

L'actualització dels valors pot realitzar-se mitjançant una **ponència de valors total** o una **parcial**. En el cas de la recepció d'una UDU, podria ser parcial.

Les actualitzacions de valors totals comporten limitacions respecte la possibilitat d'establir reduccions a la base imposable o bonificacions a la quota íntegra per graduar l'increment de la quota liquidable al llarg d'uns anys.

Interès: L'increment dels ingressos per l'IBI derivat de la UDU regularitzada per l'actualització de valors cadastrals pot contribuir a la sostenibilitat de la hisenda local, contrarestant els possibles increments de les despeses per la provisió de serveis públics.

Es tracta d'un impost recurrent i (quasi) permanent, pel que pot contribuir a la sostenibilitat a llarg termini.

L'ajuntament pot sol·licitar al Cadastre l'actualització dels valors, per assegurar que es realitzi.

Pot comportar majors problemàtiques amb els propietaris, els quals, després d'assumir les despeses d'urbanització, se'ls demanaria un major IBI des de la realització de la nova ponència de valors.



**Diputació
Barcelona**

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

Comunitat d'UDUs
Grup de Treball FINANÇAMENT



urbambdeficits@diba.cat



Eines fiscals

Grup	Nº	Títol
Eines de Gestió i Anàlisi	1	Anàlisi particular de l'encaix legal
	2	Identificació i gestió dels propietaris
	3	Estudis, anàlisis i planificació municipal
	4	Gestió de proximitat
	5	Gestió supramunicipal de serveis
	6	Anàlisi de la viabilitat i la sostenibilitat
	7	Informes tècnic-econòmics de les taxes municipals
	8	Anàlisi de l'equilibri entre zones i l'equitat
	9	Inscripció de les cessions de sistemes urbanístics en el Registre de la Propietat
Eines Fiscals	1	Impost sobre bens immobles IBI 1: Actualització de valors cadastrals per la urbanització
	2	Impost sobre bens immobles IBI 2: Actualització de valors cadastrals per noves construccions
	3	Taxes municipals
	4	Prestacions patrimonials de caràcter públic no tributari (concessions, altres)
	5	Contribucions especials
	6	Impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO)
	7	Impost sobre l'increment del valor dels terrenys urbans (IIVTNU, plusvàlua)
	8	Transferències d'ens superiors

H2. Impost sobre bens immobles 2: Actualització per noves construccions

Descripció: El procés de regulació pot donar peu a que s'atorguin noves llicències de construcció, les quals, un cop efectuades les obres, poden revertir en actualitzacions dels seus valors cadastrals i, en conseqüència, dels ingressos per l'IBI.

Les noves construccions han de ser objecte de declaració o comunicació al Cadastre (Llei Cadastre, art. 11-16), les quals motiven la seva valoració cadastral (art. 24, 28).

L'IBI per la nova construcció es començarà a pagar l'any següent a la data que indica el certificat final d'obres com a data d'acabament de l'obra.

[Consultar possibilitat d'establir bonificacions per graduar en el temps l'increment de la quota de l'IBI.](#)

Interès: A l'actualitat, en algunes UDU s'ha suspès l'atorgament de llicències d'obra nova a causa de la situació de provisionalitat i manca de serveis urbanístics bàsics.

L'assoliment de la condició de solar per les parcel·les pot donar peu a una nova situació, on es produeixin noves construccions, amb un increment dels ingressos corrents i recurrents a mitjà i llarg termini, contribuint a l'equilibri entre ingressos i despeses.

2



Eines fiscals

Grup	Nº	Títol
Eines de Gestió i Anàlisi	1	Anàlisi particular de l'encaix legal
	2	Identificació i gestió dels propietaris
	3	Estudis, anàlisis i planificació municipal
	4	Gestió de proximitat
	5	Gestió supramunicipal de serveis
	6	Anàlisi de la viabilitat i la sostenibilitat
	7	Informes tècnic-econòmics de les taxes municipals
	8	Anàlisi de l'equilibri entre zones i l'equitat
	9	Inscripció de les cessions de sistemes urbanístics en el Registre de la Propietat
Eines Fiscals	1	Impost sobre bens immobles IBI 1: Actualització de valors cadastrals per la urbanització
	2	Impost sobre bens immobles IBI 2: Actualització de valors cadastrals per noves construccions
	3	Taxes municipals
	4	Prestacions patrimonials de caràcter públic no tributari (concessions, altres)
	5	Contribucions especials
	6	Impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO)
	7	Impost sobre l'increment del valor dels terrenys urbans (IIVTNU, plusvàlua)
	8	Transferències d'ens superiors

H3. Taxes municipals

Descripció: Els ajuntaments poden establir taxes per la prestació de serveis públics, l'aprofitament especial del domini públic local o la realització d'activitats administratives de competència local, algunes de les quals representen fonts d'ingressos fonamentals:

Les taxes associades de manera clara amb localitzacions concretes són:

- Taxa pel Servei d'abastament d'aigua (programa de despesa 300).
- Taxa pel Servei de clavegueram (301).
- Taxa pel Servei de recollida d'escombraries (302).
- Taxa pel Servei de tractament de residus (303).
- Llicències urbanístiques (321).
- Cèdules d'habitabilitat i llicències 1a ocupació (322).
- Taxa per entrada de vehicles (331).
- Taxa d'estacionament de vehicles (330).
- Taxa per ús privatiu o aprofitament especial del domini públic local per empreses o entitats explotadores de serveis de subministrament (332).
- Taxa per ús privatiu o aprofitament especial del domini públic local per empreses o entitats explotadores de serveis de telecomunicacions (333).

Les quatre darreres taxes constitueixen taxes per la utilització privativa o l'aprofitament especial del domini públic, no per la prestació de serveis.

Interès: Les taxes permeten ajustar la recaptació als costos de provisió dels serveis oferts, garantint la seva sostenibilitat a llarg termini, ja sigui a escala global del municipi o per zones o àmbits municipals.

Les taxes identificades tenen un caràcter localitzat: es pot associar l'ingrés a unes propietats immobiliàries i/o a unes localitzacions concretes al municipi.

Mitjançant un informe tecnicoeconòmic es poden analitzar els costos dels serveis a escala global del municipi, però també diferenciant per zones o àmbits en funció de diferents variables (Suport DIBA).

Si es posen de manifest costos diferenciats per zones, és possible aprovar quotes diferenciades també per zones.

Així, és possible igualar el grau de cobertura dels ingressos respecte els costos per les diferents zones del municipi.



**Diputació
Barcelona**

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

Comunitat d'UDUs

Grup de Treball FINANÇAMENT



urbambdeficits@diba.cat

Eines fiscals

Grup	Nº	Títol
Eines de Gestió i Anàlisi	1	Anàlisi particular de l'encaix legal
	2	Identificació i gestió dels propietaris
	3	Estudis, anàlisis i planificació municipal
	4	Gestió de proximitat
	5	Gestió supramunicipal de serveis
	6	Anàlisi de la viabilitat i la sostenibilitat
	7	Informes tècnic-econòmics de les taxes municipals
	8	Anàlisi de l'equilibri entre zones i l'equitat
	9	Inscripció de les cessions de sistemes urbanístics en el Registre de la Propietat
Eines Fiscals	1	Impost sobre bens immobles IBI 1: Actualització de valors cadastrals per la urbanització
	2	Impost sobre bens immobles IBI 2: Actualització de valors cadastrals per noves construccions
	3	Taxes municipals
	4	Prestacions patrimonials de caràcter públic no tributari (concessions, altres)
	5	Contribucions especials
	6	Impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO)
	7	Impost sobre l'increment del valor dels terrenys urbans (IIVTNU, plusvàlua)
	8	Transferències d'ens superiors

H4. Prestacions patrimonials de caràcter públic no tributari

Descripció: En alguns municipi, els ajuntaments no presten directament els serveis obligatoris que poden associar-se a taxes (veure fitxa anterior), sinó que es presten mitjançant personificació privada (per exemple, empresa pública) o gestió indirecta (per exemple, concessió).

En aquests casos, les contraprestacions econòmiques que es perceben per la prestació dels serveis públics tenen la condició de prestacions patrimonials de caràcter públic no tributari (*).

Interès: Com s'ha vist amb les taxes, les prestacions patrimonials de caràcter públic no tributari permeten ajustar els ingressos als costos de provisió dels serveis oferts per tal de garantir la viabilitat de l'operador i el servei.

Així mateix, també és possible associar-les a unes propietats immobiliàries i/o a unes localitzacions concretes al municipi i establir preus diferenciats per zones (si els costos són també per zones). Així, és possible igualar el grau de cobertura dels ingressos respecte els costos per zones del municipi.

Per últim, aquesta figura pot estar lligada a una **concessió**. Com es va veure, les empreses concessionàries podrien ser actors susceptibles d'assumir algunes despeses de les obres d'urbanització necessàries a les UDU, sempre que els puguin recuperar posteriorment mitjançant els ingressos de prestacions patrimonials; i sabent que l'import de les prestacions pot ser diferent per zones del municipi, de manera que el cost repercuteixi als propietaris de les parcel·les.

(*) Quant a les característiques i diferències entre taxes i prestacions públiques de caràcter no tributari, així com els informes i documents econòmic-financers que les acompanyen, veure, per exemple: Diputació de Barcelona, INFORMES TECNICOECONÒMICS.



**Diputació
Barcelona**

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

Comunitat d'UDUs
Grup de Treball FINANÇAMENT



urbambdeficits@diba.cat

4

Eines fiscals

Grup	Nº	Títol
Eines de Gestió i Anàlisi	1	Anàlisi particular de l'encaix legal
	2	Identificació i gestió dels propietaris
	3	Estudis, anàlisis i planificació municipal
	4	Gestió de proximitat
	5	Gestió supramunicipal de serveis
	6	Anàlisi de la viabilitat i la sostenibilitat
	7	Informes tècnic-econòmics de les taxes municipals
	8	Anàlisi de l'equilibri entre zones i l'equitat
	9	Inscripció de les cessions de sistemes urbanístics en el Registre de la Propietat
Eines Fiscals	1	Impost sobre bens immobles IBI 1: Actualització de valors cadastrals per la urbanització
	2	Impost sobre bens immobles IBI 2: Actualització de valors cadastrals per noves construccions
	3	Taxes municipals
	4	Prestacions patrimonials de caràcter públic no tributari (concessions, altres)
	5	Contribucions especials
	6	Impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO)
	7	Impost sobre l'increment del valor dels terrenys urbans (IIVTNU, plusvàlua)
	8	Transferències d'ens superiors

H5. Contribucions especials

Descripció: Són tributs que s'estableixen en funció dels beneficis o augment de valor dels seus béns que gaudeixen els subjectes passius com a conseqüència de la realització d'obres públiques o de l'establiment o ampliació de serveis públics de caràcter local.

La base imposable (total) de les contribucions especials es reparteix entre els subjectes passius beneficiats, d'acord amb diferents normes.

Les quotes de les contribucions especials poden ajornar-se o fraccionar-se per un termini màxim de 5 anys, si ho sol·licita el subjecte passiu.

Interès: Les contribucions especials poden constituir un instrument per finançar i implementar **millores addicionals** a les UDU un cop aquestes hagin estat recepcionades per l'ajuntament.

Abans de la recepció no són un mecanisme factible.

Ara bé, les contribucions especials poden ser rellevants si, en anys posteriors a la recepció, es plantegen noves millores respecte els serveis urbanístics més bàsics instaurats durant el procés de regularització.

Això permetria distribuir en el temps el pagament per part dels particulars, deixant per un moment futur l'establiment de qualitats o nivells de serveis de major cost.

Cal assenyalar que imposa, per a l'ajuntament, una despesa de, com a mínim, el 10% del cost dels treballs realitzats (descomptant eventuais subvencions).

Si la urbanització ja està recepcionada, l'ajuntament podria optar a eventuais ajudes o subvencions per determinades obres, reduint-se el cost total respecte el que calcular el repartiment entre el 90% i el 10% entre els privats i l'ajuntament.



**Diputació
Barcelona**

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

Comunitat d'UDUs
Grup de Treball FINANÇAMENT



urbambdeficits@diba.cat

5

Eines fiscals

Grup	Nº	Títol
Eines de Gestió i Anàlisi	1	Anàlisi particular de l'encaix legal
	2	Identificació i gestió dels propietaris
	3	Estudis, anàlisis i planificació municipal
	4	Gestió de proximitat
	5	Gestió supramunicipal de serveis
	6	Anàlisi de la viabilitat i la sostenibilitat
	7	Informes tècnic-econòmics de les taxes municipals
	8	Anàlisi de l'equilibri entre zones i l'equitat
	9	Inscripció de les cessions de sistemes urbanístics en el Registre de la Propietat
Eines Fiscals	1	Impost sobre bens immobles IBI 1: Actualització de valors cadastrals per la urbanització
	2	Impost sobre bens immobles IBI 2: Actualització de valors cadastrals per noves construccions
	3	Taxes municipals
	4	Prestacions patrimonials de caràcter públic no tributari (concessions, altres)
	5	Contribucions especials
	6	Impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO)
	7	Impost sobre l'increment del valor dels terrenys urbans (IIVTNU, plusvàlua)
	8	Transferències d'ens superiors

EF6. Impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO)

Descripció: El procés de regularització de la UDU pot donar peu a que s'atorguin noves llicències de construcció, les quals, poden tenir implicacions en la recaptació per l'ICIO, l'impost que grava la realització de construccions, instal·lacions o obres (queden exemptes les infraestructures bàsiques públiques).

La base imposable correspon als costos de la construcció, instal·lació i obra. La quota s'obté aplicant el tipus de gravamen sobre la base imposable.

Hi ha la possibilitat d'establir bonificacions potestatives, però aquestes corresponen a supòsits que en general no poden afectar de manera global a zones concretes com les UDU.

Valoració: Amb la regularització d'una UDU, l'ICIO pot tenir alguns impactes puntuals i no generalitzats sobre els ingressos de l'ajuntament.

Depèn de la possibilitat i voluntat dels particulars per realitzar noves construccions.

És un impost puntual i un possible ingrés a considerar, però s'avalua que no és rellevant per la sostenibilitat de la hisenda local a mitjà i llarg termini.



**Diputació
Barcelona**

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

Comunitat d'UDUs
Grup de Treball FINANÇAMENT



urbambdeficits@diba.cat

6

Eines fiscals

Grup	Nº	Títol
Eines de Gestió i Anàlisi	1	Anàlisi particular de l'encaix legal
	2	Identificació i gestió dels propietaris
	3	Estudis, anàlisis i planificació municipal
	4	Gestió de proximitat
	5	Gestió supramunicipal de serveis
	6	Anàlisi de la viabilitat i la sostenibilitat
	7	Informes tècnic-econòmics de les taxes municipals
	8	Anàlisi de l'equilibri entre zones i l'equitat
	9	Inscripció de les cessions de sistemes urbanístics en el Registre de la Propietat
Eines Fiscals	1	Impost sobre bens immobles IBI 1: Actualització de valors cadastrals per la urbanització
	2	Impost sobre bens immobles IBI 2: Actualització de valors cadastrals per noves construccions
	3	Taxes municipals
	4	Prestacions patrimonials de caràcter públic no tributari (concessions, altres)
	5	Contribucions especials
	6	Impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO)
	7	Impost sobre l'increment del valor dels terrenys urbans (IIVTNU, plusvàlua)
	8	Transferències d'ens superiors

EF7. Impost sobre l'increment del valor dels terrenys urbans (IIVTNU, plusvàlua)

Descripció: El procés de regularització de la UDU pot tenir aparellades transmissions de propietat a causa de:

- Propietaris que transfereixen les parcel·les abans o després del procés.
- Pagament de quotes o deutes urbanístics mitjançant terrenys edificables. Cal ressaltar que el pagament de quotes urbanístiques mitjançant terrenys (a l'ajuntament, si s'urbanitza segons la modalitat de cooperació) comporta el pagament de l'IIVTNU.

Interès: S'avalua que els efectes sobre els ingressos per l'IIVTNU per la regularització de la UDU tindran, en general, un impacte marginal sobre la hisenda local.

El procés pot fomentar un major nombre de transmissions de propietat, produint algun impacte de caràcter temporal, mentre es produeixen els ajustaments, però no es preveu un comportament d'alienació generalitzat.

D'altra banda, si hi ha una revisió dels valors cadastrals, això suposarà uns majors ingressos per l'IIVTNU per totes les transmissions futures, generant un impacte a llarg termini, però que s'avalua marginal, ja que depèn de les compravendes que es vagin realitzant.



**Diputació
Barcelona**

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

Comunitat d'UDUs
Grup de Treball FINANÇAMENT



urbambdeficits@diba.cat

7

Eines fiscals

Grup	Nº	Títol
Eines de Gestió i Anàlisi	1	Anàlisi particular de l'encaix legal
	2	Identificació i gestió dels propietaris
	3	Estudis, anàlisis i planificació municipal
	4	Gestió de proximitat
	5	Gestió supramunicipal de serveis
	6	Anàlisi de la viabilitat i la sostenibilitat
	7	Informes tècnic-econòmics de les taxes municipals
	8	Anàlisi de l'equilibri entre zones i l'equitat
	9	Inscripció de les cessions de sistemes urbanístics en el Registre de la Propietat
Eines Fiscals	1	Impost sobre bens immobles IBI 1: Actualització de valors cadastrals per la urbanització
	2	Impost sobre bens immobles IBI 2: Actualització de valors cadastrals per noves construccions
	3	Taxes municipals
	4	Prestacions patrimonials de caràcter públic no tributari (concessions, altres)
	5	Contribucions especials
	6	Impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO)
	7	Impost sobre l'increment del valor dels terrenys urbans (IIVTNU, plusvàlua)
	8	Transferències d'ens superiors

EF8. Transferències d'ens superiors

Descripció: En la mesura que la regularització de la UDU comporti millores dels serveis urbanístics i públics i, en alguns casos, noves construccions o habitatges, és possible que la població empadronada a la urbanització s'incrementi.

Considerant que les transferències de l'Estat i de la Generalitat depenen en bona mesura de la població empadronada, aleshores, un increment de la població de dret portaria aparellat un increment dels ingressos de la hisenda local.

Interès: Aquest és un factor addicional que s'avalua marginal i que no depèn directament de l'ajuntament.

No obstant això, es considera com un element més per avaluar la sostenibilitat fiscal a mig i llarg termini i respecte el qual l'ajuntament pot realitzar accions per promoure el municipi i l'empadronament.

Cal ponderar també el fet que una major població empadronada pot comportar també una major demanda i/o obligacions de servei públic.

8



**Diputació
Barcelona**

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

Comunitat d'UDUs
Grup de Treball FINANÇAMENT



urbambdeficits@diba.cat

Aportacions i retorn Eines fiscals

- Aportacions
- Preguntes
- Comentaris





urbambdeficits@diba.cat

Gràcies



**Diputació
Barcelona**

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

Comunitat d'UDUs
Grup de Treball FINANÇAMENT



urbambdeficits@diba.cat