
Dotació de continguts i acompanyament al Grup de treball sobre el finançament de les UDUs

Fase 3

Valoració conjunta de les propostes

Octubre 2025

**HABITATGE
URBANISME
ACTIVITATS**



CRÈDITS

EQUIP REDACTOR

GLLG Gabinet Estudis Econòmics SL

Àlvar Garola

doctor economista, cap de projecte

Bernat Arias

economista

Gemma Vélez

economista

Àngels Garcia

arquitecta

ENS DESTINATARI

DIPUTACIÓ DE BARCELONA Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

CONTRACTACIÓ I GESTIÓ

DIPUTACIÓ DE BARCELONA / ÀREA D'URBANISME, HABITATGE I
REGENERACIÓ URBANA

GERÈNCIA DE SERVEIS D'HABITATGE, URBANISME I ACTIVITATS

Lorena Perona

arquitecta, Servei d'Urbanisme

Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

C/ Comte d'Urgell, 187

Edifici el Rellotge, 2a planta

08036 Barcelona

Tel. 934 022 724

<https://www.diba.cat/web/hua>

INDEX

1.	INTRODUCCIÓ	4
2.	METODOLOGIA.....	5
3.	ANTECEDENTS.....	6
3.1.	Recorregut i derogació de la Llei 3/2009, del 10 de març.....	7
3.2.	L'Informe del Síndic de Greuges 2013.....	8
3.3.	Nova estratègia i Catàleg d'urbanitzacions amb dèficits del DTES	9
3.4.	Catàleg d'urbanitzacions amb dèficits de la demarcació de Barcelona	10
3.5.	Comunitat d'Urbanitzacions amb Dèficits Urbanístics i Grups de treball	11
3.6.	Seminari web “Activació dels grups de treball de la Comunitat d'UDUs: Regulació i Finançament”.....	12
3.7.	La modificació de la TRLUC mitjançant el Decret 2/2025, de 25 de febrer	13
4.	MARC D'ANÀLISI.....	14
4.1.	Marc d'anàlisi econòmica	14
4.2.	Marc normatiu bàsic	17
4.3.	El procés d'urbanització estàndard i la realitat de les UDUs	21
4.4.	La recepció i la titularitat de les obres	22
5.	TREBALLS DE PREPARACIÓ	24
5.1.	Reunions amb agents rellevants	24
5.2.	Fonts bibliogràfiques	34
6.	SEMINARIS WEB.....	41
7.	EINES A DISPOSICIÓ DELS AJUNTAMENTS	48
7.1.	Eines identificades.....	48
7.2.	Aportacions, valoracions i comentaris dels assistents als Seminaris Web	50
7.3.	Aprenentatges i reflexions	52
8.	CONCLUSIONS	55
	ANNEX 1: FITXES D'EINES A DISPOSICIÓ DELS AJUNTAMENTS	59
	ANNEX 2: EINES I MODALITATS D'ACTUACIÓ	111
	ANNEX 3: EXEMPLES D'APLICACABILITAT D'EINES.....	112

1. INTRODUCCIÓ

El Servei d'Urbanisme de la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (endavant GSHUA) de la Diputació de Barcelona encetà el 2018 el "Programa d'Urbanitzacions amb Dèficits" (endavant UDUs).

En el marc d'aquest programa, el 2023 es posà en funcionament la plataforma corporativa "Comunitat d'Urbanitzacions amb Dèficits Urbanístics" (part de les Comunitats de Coneixement de la Diputació), un espai relacional dirigit prioritàriament a tots aquells ens locals de la demarcació que tenen UDUs en el seu terme municipal, però també a tots els agents, organismes i institucions que participen en la gestió d'àmbits de baixa densitat residencial.

En abril de 2024, la Comunitat d'UDUs va realitzar el Seminari web d'Activació per iniciar l'activitat dels Grups de treball (GT) per tal d'identificar i prioritzar les qüestions a abordar en cada grup de treball, i concretar-ne la composició i el funcionament. Fruit d'aquest seminari, es va considerar prioritària l'activació i dotació de continguts del grup de "Finançament", per posteriorment fer el mateix en relació als grups de treball de "Regulació" i "Governança".

L'encàrrec "*Dotació de continguts i acompanyament al Grup de treball sobre el Finançament de les UDUs*" té l'objectiu de cobrir la necessitat de proporcionar continguts de treball i acompanyament tècnic al GT Finançament mitjançant grups de treball (seminaris web) amb els integrants de la Comunitat d'UDUs, per poder avançar en la concreció de les qüestions a abordar i la seva priorització, identificar solucions per assolir la recepció de les UDUs i, en definitiva, per poder millorar el suport que la GSHUA a través del Servei d'Urbanisme dona al món local en relació a les UDUs.

El GT Finançament i l'encàrrec parteixen de les conclusions del Seminari web esmentat anteriorment i es materialitza en la participació i acompanyament de l'equip redactor en els seminaris web organitzats, facilitant els continguts necessaris mitjançant la revisió d'antecedents, fonts i bibliografia i les reunions de treball prèvies amb agents rellevants, participant i orientant els seminaris i recollint i incorporant el retorn, propostes i ampliacions de les persones participants.

Al llarg de l'encàrrec s'han organitzat quatre seminaris web, entre novembre 2024 i octubre 2025.

Aquest document recull el conjunt dels treballs realitzats i compendia i sintetitza les anàlisis i els resultats assolits en forma de propostes d'eines (recursos, instruments, mecanismes) de caràcter financer i econòmic a disposició dels ajuntaments per assolir les inversions necessàries i la recepció de les UDUs.

2. METODOLOGIA

La metodologia bàsica per a la dotació de continguts i acompanyament del grup de treball ha consistit en la realització de treballs previs de preparació, d'una banda, i dels Seminaris web, de l'altre. Els resultats conjunts s'inclouen en aquest document.

Els treballs previs han consistit en la revisió dels antecedents, la identificació de fonts i bibliografia amb relació a les UDUs i la realització de reunions de treball i discussió amb actors rellevants.

Cada Seminari web s'han estructurat en dos o tres blocs. En els primers, han intervingut alguns dels actors rellevants contactats, exposant les seves experiències i aprenentatges. En els darrers, l'equip redactor ha presentat la seva proposta de continguts, consistent en recursos i instruments (anomenats Eines) a disposició dels ajuntaments per assolir la regularització i recepció de les UDUs. Cada bloc dels seminaris han estat oberts a les aportacions de les persones assistents, de manera oral o escrita i aquestes aportacions s'han utilitzat com material addicional per elaborar els continguts.

El conjunt dels treballs i tasques han estat elaborats per l'equip redactor amb l'acompanyament continu de la Gerència de Serveis d'habitatge, Urbanisme i Activitats (Lorena Perona, arquitecta, Servei d'Urbanisme).

La dotació de continguts orientats a la regularització de les UDU, de manera progressiva i ampliada al llarg dels successius seminaris, ha consistit en la definició i explicitació d'un marc econòmic d'anàlisi i d'un conjunt d'eines a disposició dels ajuntaments, que pugui configurar-se i adaptar-se a les diferents realitats dels municipis i les urbanitzacions.

S'ha abordat el GT Finançament amb una perspectiva econòmica, considerant i avaluant les variables amb una incidència en les inversions requerides a les UDU i el seu finançament, i de manera complementària, les implicacions de les urbanitzacions sobre la hisenda local.

Tot i prendre una perspectiva econòmica, també s'han considerat aspectes tècnics i normatius clau i amb implicacions sobre el finançament i el conjunt d'eines proposades.

S'entén que els procediments urbanístics són complexos i requereixen un abordament multidisciplinari.

En aquest sentit, alguns dels elements aquí assenyalats poden ser repesos i ampliat en els GT Regulació i GT Governança.

Així mateix, algunes de les eines identificades deriven de casos observats amb rellevància econòmica, però, al mateix temps, no es troben considerades de manera explícita en que s'ha identificat com el procés d'urbanització estàndard previst d'acord amb la normativa vigent (posterior a l'establiment de les UDU; la realitat de les UDU no sempre correspon al cas estàndard normatiu).

Donada l'heterogeneïtat i la complexitat de casos en que es troben les UDUs, en l'adaptació o transposició d'aquestes eines cal assegurar sempre el seu encaix normatiu a partir de les circumstàncies concretes de cada municipi. Es recomana, per tant, com una eina addicional de gestió, l'anàlisi jurídic concreta de cada cas de la mà amb el secretari/interventor de l'ajuntament i del suport que ofereix la Diputació de Barcelona.

3. ANTECEDENTS

L'abordatge institucional de les UDUs a Catalunya s'ha desenvolupat de manera progressiva des de principis dels anys 2000, a través de treballs de diagnosi, iniciatives legislatives i accions de suport als ens locals.

Uns dels primers estudis de referència es van realitzar a la província de Barcelona i van ser liderats per Joan Barba i Montserrat Mercadé¹. Aquests treballs van identificar prop de 800 urbanitzacions de baixa densitat residencial, de les quals aproximadament la meitat no estaven formalment recepcionades. Aquestes primeres anàlisis van permetre quantificar, en estudis publicats els anys 2003 i 2006, un total de 1.433 urbanitzacions a tot Catalunya, de les quals 848 es localitzaven a la província de Barcelona, amb 396 considerades com a urbanitzacions amb dèficits urbanístics².

En paral·lel, el Síndic de Greuges va començar a incloure aquesta problemàtica en els seus informes al Parlament a partir de 2005, reconeixent-ne la recurrència i la manca de solucions efectives³.

L'any 2009, el Parlament de Catalunya va aprovar la Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora de les urbanitzacions amb dèficits urbanístics, amb l'objectiu d'oferir un marc jurídic per a la seva ordenació, regularització i integració.

D'acord amb el Síndic de Greuges, l'impacte de la norma va ser, però, limitat, tal i com va manifestar en un informe específic presentat el 2013⁴.

Així mateix, el 2014 el Departament de Territori i Sostenibilitat (DTES) va valorar que la llei, no obstant els esforços, no va aconseguir els objectius que perseguia i va definir una nova estratègia orientada a establir un inventari sistemàtic d'urbanitzacions amb dèficits⁵. Aquesta tasca va culminar el 2015 amb la publicació, per part de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme, del catàleg d'urbanitzacions amb dèficits.

¹ Informació a partir de: DIBA, 2022, Monogràfic, Catàleg d'urbanitzacions amb dèficits: el coneixement com a eina per la intervenció, HabitatgeDiba, Butlletí d'Urbanisme, Habitatge i Regeneració Urbana. URL: <https://www.diba.cat/es/web/hua/llistabutlletins/-/newsletter/53599666/112/369903566/cat%C3%A0leg-d-urbanitzacions-amb-d%C3%A8ficits-el-coneixement-com-a-eina-per-la-intervenci%C3%B3>.

² Informació a partir de: DIBA, Urbanisme – Baixa densitat. URL: <https://www.diba.cat/es/web/hua/baixa-densitat>.

³ Síndic de Greuges (2006) Informe al Parlament 2005.

⁴ Síndic de Greuges (2013) Informe del Síndic de Greuges sobre les Urbanitzacions amb dèficits.

⁵ Govern.cat, 2014, TES impulsa una nova estratègia per a la millora d'urbanitzacions amb dèficits, 19 febrer 2014. URL: <https://govern.cat/salaprensa/notes-premsa/249733/tes-impulsa-nova-estrategia-millora-urbanitzacions-deficits>.

Segons aquest catàleg, a Catalunya hi havia 1.433 urbanitzacions, 742 de les quals no havien estat recepcionades.

De manera complementària i partint del precedent del DTES, entre 2017 i 2021, la Diputació de Barcelona va elaborar el Catàleg d'Urbanitzacions amb dèficits a la demarcació. En aquest marc, es van identificar 673 àmbits de baixa densitat residencial, dels quals 335 es poden categoritzar com a UDUs. Aquests àmbits estan situats en 117 municipis, ocupen 10.585 hectàrees i acullen una població estimada del voltant de 78.000 habitants i 42.300 habitatges⁶.

Amb l'objectiu de donar suport als ens locals en la regulació i gestió d'aquests teixits, la Diputació de Barcelona va posar en marxa el 2018 el Programa d'Urbanitzacions amb dèficits urbanístics⁷.

Aquesta iniciativa ha anat acompanyada de la creació, el març de 2023, de la Comunitat de Coneixement d'Urbanitzacions amb Dèficits Urbanístics, un espai per a la transmissió de coneixement i la col·laboració entre agents implicats. En aquest marc, el 24 d'abril de 2024 es van activar dos grups de treball específics centrats, respectivament, en la regulació i el finançament de les UDUs⁸.

Per últim, cal indicar el canvi normatiu de 2025 mitjançant el Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer, que deroga la Llei 3/2009 i modifica el text refós de la Llei d'urbanisme (Decret Legislatiu 1/2010), incloent una disposició addicional Vint-i-cinquena específica per a les urbanitzacions amb dèficits urbanístics.

3.1. Recorregut i derogació de la Llei 3/2009, del 10 de març

La Llei 3/2009 tenia per objecte fer front a les problemàtiques de mancances de serveis i processos d'urbanització inacabats i facilitar els processos de regularització definitiva de les urbanitzacions.

La llei va establir una definició d'urbanitzacions amb dèficits i les va dotar d'un règim especial en matèria urbanística amb relació a tres temes decisius: els estàndards urbanístics, les cessions i les reserves (capítol I, articles 4-10)⁹.

Així mateix, Llei establí tres mecanismes de finançament:

- i) Fons per a la regularització de les UDUs: conjunt de projectes i processos necessaris per a la regularització: programa d'adequació, processos de participació, plans urbanístics, projectes de reparcel·lació, projectes per a serveis urbanístics bàsics, etc., Inclou, en un sol

⁶ Informació a partir de: DIBA, Urbanisme – Baixa densitat. URL: <https://www.diba.cat/es/web/hua/baixa-densitat>.

⁷ DIBA, 2023, Es posa en marxa la Comunitat de Coneixement d'Urbanitzacions amb Dèficits Urbanístics (UDUs), HabitatgeDiba, Butlletí d'Urbanisme, Habitatge i Regeneració Urbana. URL:

<https://www.diba.cat/es/web/hua/llistabutlletins/-/newsletter/53599666/117/389382722/presentacio-i-activacio-de-la-comunitat-de-coneixement-urbanitzacions-amb-deficits-urbanistics>.

⁸ DIBA, 2023, Es posa en marxa la Comunitat de Coneixement d'Urbanitzacions amb Dèficits Urbanístics (UDUs), HabitatgeDiba, Butlletí d'Urbanisme, Habitatge i Regeneració Urbana.

⁹ Síndic de Greuges (2013) Informe del Síndic de Greuges sobre les Urbanitzacions amb dèficits.

punt la realització d'obres de competència municipal derivades de l'execució dels programes d'adequació, i adquisició del sòl públic derivat de l'aplicació d'aquests programes.

- ii) Finançament de l'execució: línia d'ajuts per als ajuntaments que hagin formulat un programa d'adequació, en forma de préstecs de l'Institut Català del Sòl per a la totalitat o una part dels fons necessaris per l'execució de les obres. El préstec es reintegra mitjançant la recaptació de les quotes d'urbanització dels propietaris particulars.
- iii) Finançament per a parcel·listes: línia d'ajuts per al pagament de les quotes d'urbanització als titulars de parcel·les, sota determinades condicions, en forma de préstecs subvencionats que poden ésser garantits per mitjà de la constitució d'un cens emfitèutic sobre la parcel·la afectada.

Els anys 2009 i 2010 es van obrir i atorgar dues convocatòries de subvencions en el marc d'aquesta llei, amb una dotació total aproximada de 24 M€ afectant a 88 urbanitzacions per a redactar plans de millora i per l'execució d'obres de millora¹⁰.

De manera complementària, el 2009 es va impulsar la realització de programes d'adequació pilots en 10 municipis amb una inversió total de 3 M€, unes experiències de referència per a definir les línies d'ajuts¹¹.

D'acord amb l'informe del Síndic de Greuges de 2013, els primers anys de vigència de la Llei van permetre emprendre actuacions de regularització i millora en 99 urbanitzacions, però amb la crisi es van interrompre les convocatòries, sent les darreres de 2010.

En consonància amb aquesta paràlisi, ja el 2014 el DTES va promoure una nova estratègia per a la millora d'urbanitzacions amb dèficits, com es veu a continuació.

La Llei 3/2009 va ser derogada pel Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme.

3.2. L'Informe del Síndic de Greuges 2013

En 2013 el Síndic va engegar una reflexió i va publicar un informe sobre els obstacles que dificulten o impedeixen la regularització de les UDU's i recomanar línies d'actuació que ajudin a superar-los. L'enfocament de l'informe va ser de caràcter pràctic per contribuir a identificar les qüestions clau. Dels treballs realitzats, el Síndic va extraure un seguit de conclusions que adreça en forma de recomanacions i suggeriments a les administracions competents.

¹⁰ Veure: Govern.cat, 2009, El Parlament aprova la Llei de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, 4 març 2009. URL: <https://govern.cat/salaprensa/notes-premsa/84947/parlament-aprova-lllei-regularitzacio-millora-urbanitzacions-deficits-urbanistics>. Govern.cat, 2010, El Govern selecciona els beneficiaris dels ajuts per a la millora de 52 urbanitzacions, 22 juny 2010. URL: <https://govern.cat/gov/notes-premsa/40703/govern-selecciona-beneficiaris-dels-ajuts-millora-52-urbanitzacions>.

¹¹ Govern.cat, 2009c, El DPTOP concedeix 9,9 MEUR en ajuts per a la millora de 36 urbanitzacions, 18 desembre 2009. URL: <https://govern.cat/salaprensa/notes-premsa/17550/dptop-concedeix-99-meur-ajuts-millora-36-urbanitzacions>.

D'acord amb el Síndic, les UDUs constitueixen un problema de caràcter estructural i consolidat, que requereixen solucions específiques i coordinades entre administracions, però al mateix temps evitant distorsions amb altres àmbits o zones del municipi. Les mancances de serveis a les UDUs encara han quedat més paleses amb la conversió progressiva d'aquestes urbanitzacions en zones de residència habitual.

Les queixes recollides pel Síndic afecten a qüestions com les restriccions i exigències normatives no adaptades a les realitats de les UDUs, problemes registrals, o dificultats amb les empreses subministradores accentuades per la limitada capacitat de negociació per part dels ajuntaments.

L'informe conclou amb 9 recomanacions i suggeriments:

1. La creació d'un catàleg que reculli les urbanitzacions incloses en l'àmbit d'actuació del qual es parteix
2. La flexibilització de la normativa urbanística per adaptar-la a les necessitats i circumstàncies de cada urbanització
3. La creació d'una comissió d'avaluació i de gestió de la problemàtica de les urbanitzacions
4. Mesures amb relació al Registre de la Propietat
5. Fer un ús més alt del planejament supramunicipal com a eina
6. Fomentar la participació activa, compromesa i responsable del conjunt de propietaris de les urbanitzacions en procés de regularització
7. Mitjançant els instruments de planejament ja previstos per la Llei, cercar solucions imaginatives perquè aquestes urbanitzacions puguin assolir uns nivells adequats de qualitat de vida i sostenibilitat ambiental
8. La Generalitat, en exercici de les seves competències en matèria d'energia, ha de prestar suport tant als ajuntaments com als propietaris en les seves relacions amb les empreses subministradores de serveis
9. Estudiar la possibilitat d'admetre altres sistemes de depuració, diferents de la implantació d'estacions de depuració d'aigües residuals que siguin més barats, sostenibles i ecològics

3.3. Nova estratègia i Catàleg d'urbanitzacions amb dèficits del DTES

El 2014, el DTES va establir una nova orientació i estratègia institucional per abordar les problemàtiques de les UDUs.

Segons la seva diagnosi, anys després de l'aprovació de la Llei 3/2009 i les darreres convocatòries d'ajuts (en 2010) no s'havien assolit els objectius perseguits, de regularització dels assentaments i millora de les condicions de vida dels seus residents, per la interrupció de

l'atorgament d'ajuts públics que va comportar la crisi econòmica i per l'aplicació de solucions genèriques per a totes les urbanitzacions¹².

El nou enfocament es fonamenta en el coneixement detallat i actualitzat de la realitat de cada nucli i dels obstacles que han impedit engegar o acabar la urbanització de cada zona, per tal de caracteritzar i diagnosticar cada UDU i recercar de solucions ajustades a la situació de cada ajuntament i de cada urbanització. Aquest enfocament quedaria recollit en un catàleg d'urbanitzacions que va identificar unes 1.500 urbanitzacions a tot el territori¹³.

Així mateix, es va considerar la via de la flexibilització normativa, dins de la legislació urbanística, dels drets i els deures dels propietaris junt amb la indagació de fórmules de cost més assequible per a la urbanització, en la línia del recomanat pel Síndic de Greuges.

El principal resultat de la nova estratègia va ser la publicació, el 2015 i per part de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme, del **catàleg d'urbanitzacions amb dèficits** de Catalunya, estructurat per comarques, que inclou informació específica sobre la situació urbanística, registral, cadastral, de serveis i de la seva integració territorial¹⁴.

Aquest catàleg serviria de referència per al Catàleg d'urbanitzacions amb dèficits de la demarcació de Barcelona elaborat per la DIBA.

3.4. Catàleg d'urbanitzacions amb dèficits de la demarcació de Barcelona

El Catàleg d'urbanitzacions amb dèficits de la Demarcació es va iniciar el 2017 impulsat per la Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats (endavant GSHUA) de la DIBA, parint dels treballs previs i amb l'objectiu de disposar d'informació actualitzada i detallada per poder plantejar les estratègies d'intervenció més adients d'acord a la realitat del territori i posar-lo a disposició del món local (a través del sistema d'informació territorial SITMUN, la plataforma de dades obertes i un lloc web específic¹⁵).

Publicat al llarg de 2022, el Catàleg va identificar un total de 673 àmbits de baixa densitat residencial, dels quals 335 van ser categoritzats com UDUs, emplaçades en 117 municipis (al lloc web, actualment, 366 UDUs en 118 municipis, atès que el 2021 s'incorporen les UDUs en continuïtat amb la trama urbana, inicialment no catalogades)..

D'acord amb el Catàleg, s'entén per tant per UDUs, aquelles implantacions residencials de baixa densitat que no han complert el procés de transformació física i jurídica de sòl pautat

¹² Govern.cat, 2014, TES impulsa una nova estratègia per a la millora d'urbanitzacions amb dèficits, 19 febrer 2014.

URL: <https://govern.cat/salaprensa/notes-premsa/249733/tes-impulsa-nova-estrategia-millora-urbanitzacions-deficits>.

¹³ Dades citades a partir de: DIBA, 2022, Monogràfic, Catàleg d'urbanitzacions amb dèficits: el coneixement com a eina per la intervenció, HabitatgeDiba, Butlletí d'Urbanisme, Habitatge i Regeneració Urbana. URL: <https://www.diba.cat/es/web/hua/llistabutlletins/-/newsletter/53599666/112/369903566/cat%C3%A0leg-d-urbanitzacions-amb-d%C3%A8ficits-el-coneixement-com-a-eina-per-la-intervenci%C3%B3>.

¹⁴ Continua accessible públicament a través del portal del Departament (territori.gencat.cat).

¹⁵ Urbanitzacions amb dèficits urbanístics. Un visor del fenomen per a la demarcació de Barcelona. URL: <https://gisportal.diba.cat/portal/apps/storymaps/stories/8f4be9d9a4504c9bbff1cfff192f776>

normativament, i que per tant no han arribat al final del procés, sense haver assolit la condició de solar, com a condició prèvia per a l'atorgament de llicències.

Per cada àmbit categoritzat com UDU, s'inclou una fitxa individualitzada amb més de 90 paràmetres endreçats en 4 blocs temàtics acompanyats de 6 cartografies de situació i delimitació i 6 imatges representatives del seu estat.

El primer bloc recull dades generals sobre la urbanització (ubicació territorial, morfologia, població, habitatge, accessos, equipaments, dotacions i patrimoni cultural i natural); el segon inclou informació sobre els riscos naturals o tecnològics; el tercer aborda els paràmetres urbanístics que regulen la urbanització (planejament territorial i altres instruments de gestió i execució urbanística); el quart descriu el grau de cobertura, l'estat i el manteniment dels serveis i infraestructures de subministrament.

Sobre aquestes bases, el Catàleg ofereix una diagnosi precisa, tant des d'una perspectiva territorial global com a nivell individual per a cada urbanització. Així, s'han posat de manifest característiques i problemàtiques compartides, però també una gran varietat de casuístiques i circumstàncies singulars, que no corresponen als estàndards, normatives i procediments de la ciutat compacta.

S'avalua que els resultats obtinguts permeten nodrir futures accions i normatives, de caràcter més transversal o més específic, amb alguns denominadors comuns: flexibilitzar obligacions, reduir requeriments i alinear i coordinar polítiques sectorials.

3.5. Comunitat d'Urbanitzacions amb Dèficits Urbanístics i Grups de treball

En març 2023, el Servei d'Urbanisme de la Diputació va presentar i engegar la Comunitat de Coneixement d'Urbanitzacions amb dèficits urbanístics (CUDU, en endavant) que es constitueix com un nou espai relacional, d'intercanvi i aprenentatge estable, adreçat a tots els ens locals de la demarcació que tenen UDUs en el seu terme municipal així com a tots aquells agents implicats en la gestió i regularització d'aquests teixits urbans deficitaris¹⁶.

La CUDU s'insereix en el marc del Programa d'Urbanitzacions amb dèficits urbanístics del GSHUA, constituït per tres àmbits:

- Suport als ens locals a través del Catàleg de Serveis.
- Generació i difusió de coneixement, com el Catàleg d'UDUs i els treballs sectorials específics.
- Espais relacionals pels ens locals i altres agents implicats, com el CUDU.

¹⁶ DIBA, 2023, Es posa en marxa la Comunitat de Coneixement d'Urbanitzacions amb Dèficits Urbanístics (UDUs), HabitatgeDiba, Butlletí d'Urbanisme, Habitatge i Regeneració Urbana. URL: <https://www.diba.cat/es/web/hua/llistabutlletins/-/newsletter/53599666/117/389382722/presentacio-i-activacio-de-la-comunitat-de-coneixement-urbanitzacions-amb-deficits-urbanistics>.

D'acord amb les anàlisis realitzades, la problemàtica de les UDU s'aborda a partir de tres vectors clau: (1) Regulació, (2) Finançament i (3) Governança.

A partir d'aquests plantejaments, la comunitat va establir quatre grups de treball (CUDU, 2023):

- G1 Què n'opines?: Destinat als ens locals membres de la comunitat, per compartir i contrastar diagnosis, valoracions, consultes, problemàtiques, etc.
- G2 Actualització Catàleg d'UDUS: per mantenir-lo constantment actualitzada.
- G3 Regulació: per abordar la flexibilització o modificació de la normativa per adaptar-se a les UDUs, els instruments de planejament, les estratègies urbanístiques, etc.
- G4 Finançament: per tractar eines i instruments de finançament per als ajuntaments i per als privats, així com les alternatives d'urbanització per a reduir els costos d'urbanització.
- G5 Governança: per treballar la relació amb el conjunt d'agents implicats (administracions, propietaris, empreses subministradores de serveis)

En concordança amb aquest marc, en març de 2024 ve tenir lloc un seminari web destinat a activar els grups de treball Regulació i Finançament.

3.6. Seminari web “Activació dels grups de treball de la Comunitat d'UDUs: Regulació i Finançament”

Els objectius del seminari, desenvolupat en març de 2024, va ser identificar i prioritzar col·lectivament les qüestions específiques a abordar en els grups de treball G3 Regulació i G4 Finançament, i concretar-ne la composició i el funcionament (Basora i Sabaté, 2024).

Els destinataris van ser representants i tècnics d'ajuntaments i consells comarcals de la província de Barcelona. Van participar 41 persones: 27 representants de 22 ajuntaments, 2 representants de Consells Comarcals, 11 tècnics de la DIBA (majoritàriament del Servei d'Urbanisme) i 2 representants del Síndic de Greuges.

La sessió es va centrar a validar i prioritzar els temes i resultats a treballar. Les aportacions es recollien en un panell virtual, amb tres canals oberts de participació.

Amb relació al finançament, la taula recull aquelles qüestions que es van plantejar per part dels participants i que van rebre més suports.

Taula 1: G4 Finançament Temes a tractar més remarcats

Temàtica	Vots
Finançament local i autonòmic (per a totes les UDUs)	
Criteris urbanització per disminuir costos	14
Crèdits públics "tous" als propietaris particulars per assumir les quotes	12
Suport a municipis petits per gestionar desequilibris socials en UDUs	11
Reclamar fons Llei 3/2009	8
Subvencions municipals, per redacció de Projectes d'urbanització i Projectes de reparcel·lació, o que els assumeixin al 100%	6
Reducció de costos (UDUs a regularitzar)	
FRACCIONAMENT: per fases	10
Reducció d'estàndards urbanístics	7
REDUCCIÓ: solucions alternatives d'urbanització, amb pluvials directes a llera quan sigui possible	7
FRACCIONAMENT: execució d'obres	5
FRACCIONAMENT: infraestructures	5
FRACCIONAMENT: sectors	5
Finançament privat (UDUs a regularitzar)	
Facilitar pagaments fraccionats pels propietaris de les UDUs	8
Obligar a qui es va enriquir venent unes parcel·les com edificables (i no ho eren), a participar en els costos d'urbanització, malgrat ja no hi tingui propietats	7
Quotes d'urbanització. Reclamar fons Llei 3/2009	5
GRUP DE TREBALL SOBRE FINANÇAMENT: PRODUCTES RESULTANTS	
Préstecs ICF / ICO per a la propietat amb condicions molt favorables	11
Activació fons Llei 3/2009	11
Voluntat política (afegeixo, de govern i oposició. Voluntat de municipi)	5

Font: Elaboració pròpia a partir de Basora i Sabaté, 2024.

3.7. La modificació de la TRLUC mitjançant el Decret 2/2025, de 25 de febrer

En febrer de 2025 es va aprovar el Decret Llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme¹⁷, i que va suposar la derogació de la Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics i de la incorporació d'una disposició addicional vint-i-cinquena dedicada a les UDUs al Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Les mesures es justifiquen per tal de resoldre la problemàtica d'un gran nombre d'UDUs, establint un règim especial per abordar el problema de les urbanitzacions nascudes els anys 60 i 70, consolidades sovint amb mancances i processos d'urbanització inacabats, que han aflorat amb més intensitat donada la tendència actual de convertir-les de segona a primera residència¹⁸.

¹⁷ <https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=1007372>.

¹⁸ Formalment, les UDUs es defineixen: "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" (TRLUC, disposició addicional Vint-i-cinquena, Urbanitzacions amb dèficits urbanístics, 1).

Els principals elements destacats, amb relació a les qüestions abordades en aquest document i per a les UDUs que no estan classificades com a sòl no urbanitzable que hagin de mantenir aquesta classificació, són els següents:

- El sòl obtingut per les cessions de sòl lliure de càrregues d'urbanització en que es pugui materialitzar el 5% de l'aprofitament urbanístic pot ser alienat per l'administració actuant i el producte obtingut s'ha de destinar a pagar, totalment o parcialment, el cost dels equipaments o d'ampliació o reforçament de les infraestructures de l'àmbit.
- Les cessions no s'ha d'efectuar en cas a urbanització estigui consolidada per l'edificació en un 50 % o més de la seva superfície.
- No tenen l'obligació d'efectuar reserves per a habitatge de protecció pública.
- S'ha de concretar la forma de prestar els serveis urbanístics bàsics procurant establir sistemes de baix cost que reuneixin condicions tècniques homologables.
- La depuració i el sanejament de les aigües residuals domèstiques es pot dur a terme mitjançant la connexió a xarxes públiques properes o, alternativament, mitjançant sistemes autònoms homologats segons les normes tècniques corresponents i han d'ésser de titularitat municipal.
- Es poden efectuar recepcions parcials de les obres d'urbanització referides a determinats àmbits o infraestructures.
- 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.

4. MARC D'ANÀLISI

En primer lloc s'exposa el marc d'anàlisi econòmica per abordar les inversions necessàries a les UDUs i el seu finançament. Després, s'inclouen uns apartats dedicats a qüestions derivades del marc normatiu que condicionen l'enfocament econòmic i les propostes concretes per al finançament.

4.1. Marc d'anàlisi econòmica

El finançament dels projectes i de les obres d'urbanització són unes de les principals dificultats per aconseguir els processos d'urbanització, principalment per les dificultats per finançar les inversions requerides per la implementació dels serveis urbanístics que compleixin la normativa sectorial i tècnica, d'acord amb els antecedents descrits anteriorment.

En consonància, la principal problemàtica abordada pel GT Finançament correspon a la realització i finançament de les inversions necessàries per tal que les UDUs es dotin dels serveis

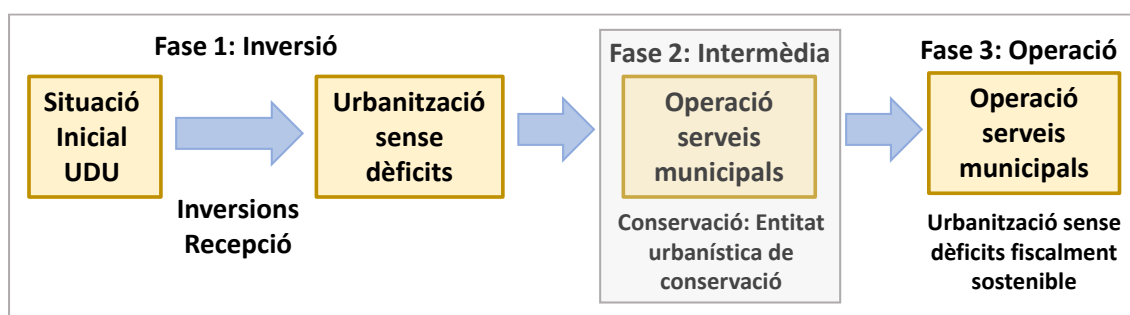
urbanístics bàsics, les parcel·les assoleixin la condició de solar i es pugui realitzar la seva recepció formal per part de l'ajuntament, junt el finançament d'aquestes inversions.

Ara bé, des d'una perspectiva econòmica, cal preveure que la realització de les obres d'urbanització i la seva recepció comportarà implicacions posteriors i a mitjà i llarg termini sobre la prestació de serveis municipals i els seus costos i també sobre els ingressos dels ajuntaments (tributaris i altres), és a dir, implicacions sobre les magnituds d'ingressos i despeses corrents i els pressupostos de la hisenda local.

Per tant, la focalització en la realització d'inversions i el seu finançament, es complementa amb una perspectiva i abordatge a mitjà i llarg termini, considerant els impactes de la regularització de les urbanitzacions a la hisenda local.

Els treballs previs realitzats i les aportacions dels participants en els Seminaris Web justifiquen que aquest tipus d'enfocament més extens per les interaccions que es donen entre inversió i operació i l'interès per a que les urbanitzacions siguin fiscalment sostenibles i els ajuntaments puguin proveir els serveis municipals (incloent les eventuales futures reinversions) mantenint els seu equilibri financer.

Figura 1: Passatge d'UDU a urbanització recepcionada (fiscalment sostenible)



Font: Elaboració pròpia.

D'acord amb aquest plantejament, l'enfocament econòmic segmenta el procés de regularització i funcionament de les UDU en tres fases:

- (1) **Fase d'inversió**: durant aquesta fase es realitzen els projectes d'urbanització i reparcel·lació i les obres d'urbanització. Acaba quan es realitza la cessió a l'ajuntament i aquest efectua la recepció.

En aquesta fase, el finançament és cabdal, però també entren en joc altres elements que hi influeixen, com són la magnitud de les inversions a realitzar (i les alternatives de solucions tècniques a implementar), l'organització i periodificació de les obres (pla de etapes, fases), l'aprovació de les quotes i les possibilitats de fraccionament o la identificació i relació amb els propietaris, entre d'altres.

Així mateix, les inversions realitzades i les seves característiques corresponen, en gran part, a les bases que després serviran per proveir els serveis municipals durant la fase d'operació i, per tant, tindran un impacte en les característiques i els costos dels serveis.

(2) **Fase intermèdia:** correspon al període entre la finalització de les obres i l'assumpció del conjunt dels costos de manteniment i operació dels serveis urbanístics en forma de serveis municipals (obligatoris i altres) i té implicacions sobre els costos de conservació. Aquesta fase no té per què donar-se de manera general en tots els processos de regularització (o no ha de ser significativa). Es consideren tres possibilitats:

a. Les obres es van finalitzant, però encara no es produeix la recepció per part de l'ajuntament. Els costos de conservació que es puguin generar corren a càrrec de la junta de compensació (modalitat compensació) o a de les persones propietàries via les quotes girades per l'ajuntament (modalitat cooperació). S'espera que, donat que es tracta d'obra nova o rehabilitació de l'existent, els costos de conservació siguin nuls o mínims en aquest període.

b. Les obres s'han finalitzat i s'han recepcionat per part de l'ajuntament, però correspon als propietaris la conservació de la urbanització (entitat urbanística de conservació, modalitat compensació), si es compleixen les condicions legals per imposar-li la conservació durant un nombre limitat d'anys (màxim 5, prorrogables 5 més) o si ho assumeixen voluntàriament (en acord amb l'ajuntament)¹⁹.

c. Es produeixen recepcions parcials d'obres referides a determinats àmbits o infraestructures (d'acord amb la modificació de 2025 de la TRLUC), però no el conjunt de la urbanització. L'ajuntament assumeix les despeses de conservació d'allò recepcionat (a menys que correspongui a la junta de conservació), però no la resta d'àmbits o infraestructures, que caurien en el cas a.

En un altre sentit, cal assenyalar que les despeses de conservació poden considerar-se diferenciades dels costos de provisió dels serveis (per exemple, el cost del subministrament elèctric per l'enllumenat públic) i la seva assumpció per part de l'ajuntament o de l'entitat urbanística de conservació dependrà dels acords establerts i dels estatus de la pròpia entitat²⁰.

(3) **Fase d'operació i manteniment:** un cop la urbanització ja sigui recepcionada, es poden donar efectes sobre les despeses i els ingressos corrents de l'ajuntament. Pel cantó de la despesa, la recepció de la urbanització pot comportar l'assumpció, modificació o ampliació dels serveis municipals prestats per l'ajuntament. Pel cantó dels ingressos, es poden produir modificacions dels ingressos per tributs, en especial de l'IBI i les taxes municipals (i inclús de les transferències d'ens superiors, si la recepció va aparellada de modificacions de la

¹⁹ D'acord amb els articles 44 TRLUC i 68.7 RUC, Disposició adicional quarta TRLUC. Les juntes de conservació són entitats urbanístiques col·laboradores (article 123 TRLUC i 187 RUC), i es poden constituir per: complir obligacions imposades pel planejament (article 201 RUC) o assumir voluntàriament el deure de conservació (article 202 RUC). Si els propietaris no es constitueixen en junta, l'Ajuntament pot conservar directament i repercutir les quotes corresponents (article 201.2 RUC). En cas d'incompliment, s'hi pot aplicar execució subsidiària (article 201.3 RUC). D'altra banda, s'interpreta que en la modalitat cooperació no es dona aquesta possibilitat (d'acord amb l'Informe jurídic 2018: competències i serveis municipals a dues UDU).

²⁰ D'acord amb l'Informe jurídic 2018: competències i serveis municipals a dues UDU.

població empadronada). A més, des d'una perspectiva a més llarg termini, el manteniment dels serveis municipals pot requerir reinversions.

Amb relació a l'operació dels serveis, es considera important incorporar en el marc d'anàlisi econòmic el principi de sostenibilitat fiscal, preveient que l'ajuntament pugui fer front als costos i mantenir els serveis municipals en el futur, anticipant els impactes de la regularització de la UDU sobre els ingressos i les despeses fiscals.

Aquest plantejament és assimilable al que comporta l'informe de sostenibilitat econòmica obligat per l'aprovació dels instruments d'ordenació de les actuacions de transformació urbanística. Aquests informes han de ponderar, en particular, l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants (Llei del sòl, TRLUC).

Encara que, en general, el processos de regularització de les UDUs no comportin el desenvolupament de nou planejament urbanístic o la modificació de l'existent i, per tant, no comportin l'elaboració i inclusió d'un informe de sostenibilitat, la qüestió de fons, és a dir, l'impacte sobre la sostenibilitat fiscal, és una qüestió rellevant a considerar.

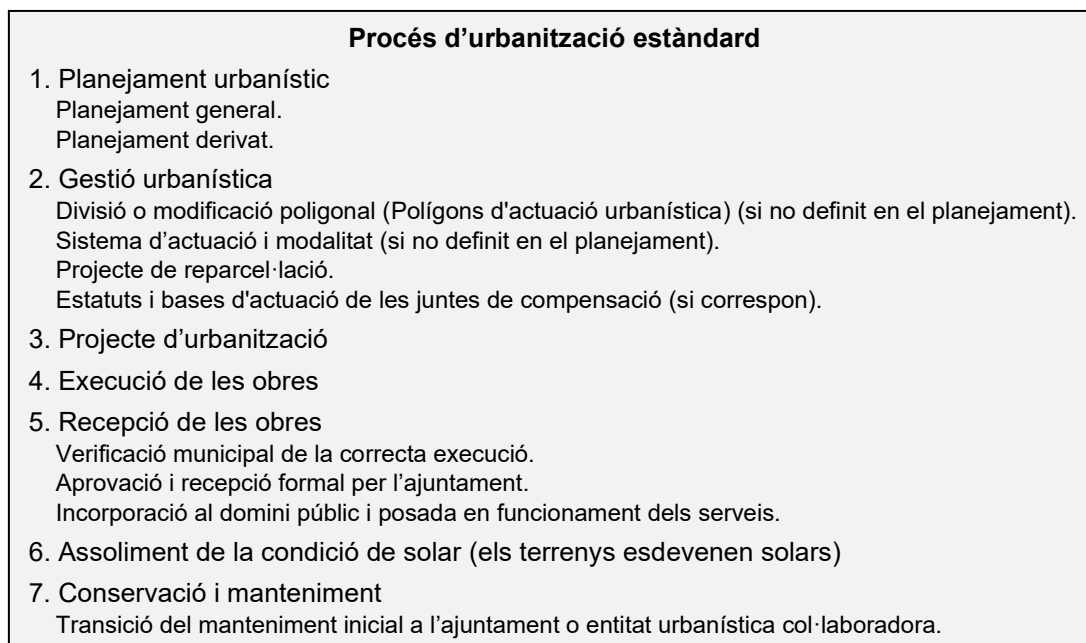
4.2. Marc normatiu bàsic

El marc normatiu dels processos d'urbanització a Catalunya es fonamenta principalment en el **Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC)** i el **Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLUC)**.

La normativa catalana es complementa i s'ajusta a la normativa estatal bàsica, en particular, al **Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana (TRLRHL)**, que abasta, entre altres qüestions les valoracions del sòl, les expropiacions urbanístiques, l'establiment i regulació dels instruments de planejament i gestió urbanística o la protecció de la legalitat urbanística.

La normativa estableix els instruments de gestió i els procediments d'execució urbanística rellevants amb relació a la regularització les UDU, així com els deures i obligacions de les parts.

D'acord amb la normativa es pot caracteritzar un procés d'urbanització estàndard vigent a l'actualitat (quadre), però que no era vigent en el moment en què es van iniciar les urbanitzacions que a dia d'avui es classifiquen com UDU's.

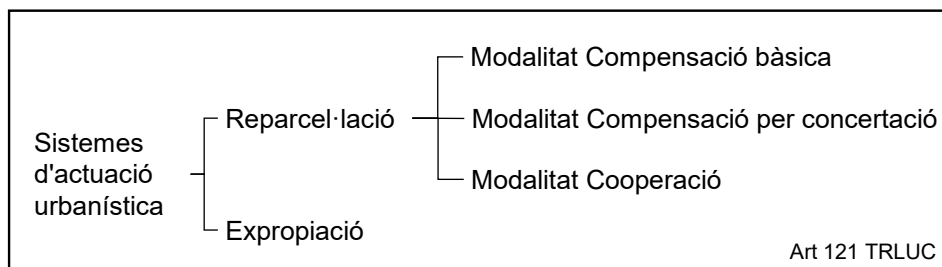


Quant als sistemes d'actuació i les seves modalitats, és rellevant diferenciar entre els sistemes de reparcel·lació de compensació (bàsica o per concertació) i de cooperació.

En les modalitats de compensació, la iniciativa de la actuació i l'execució urbanística recau en els propietaris de les finques: (i) que representin un mínim del 50% de la superfície del sector o del polígon, en la compensació bàsica o (ii) un mínim del 25% de la superfície del sector o del polígon i que han concertat amb l'ajuntament la gestió urbanística, en la compensació per concertació.

En canvi, en la modalitat cooperació l'administració actuant executa les obres d'urbanització amb càrrec a les dites persones propietàries. La iniciativa del projecte de reparcel·lació pot correspondre a l'administració actuant, als propietaris de les finques (amb un mínim del 50% de la superfície) o a una associació administrativa de cooperació, si ha estat constituïda.

Figura 2: Sistemes d'actuació urbanística i les seves modalitats



Cal assenyalar que en totes aquestes tres modalitats les persones propietàries de les finques tenen l'obligació d'assumir les següents despeses d'urbanització:

- Totalitat de les obres d'urbanització.
- Indemnitzacions per enderroc de construccions, destrucció de plantacions, obres i instal·lacions, exigides per l'execució del pla.
- Indemnitzacions per trasllat forçós d'activitats.
- Despeses per redacció de projectes.
- Despeses derivades d'inscripcions en registres públics i operacions jurídiques necessàries.
- Despeses de gestió justificades.
- Indemnitzacions per extinció de drets reals i personals.
- Despeses generades pel dret de real·lotjament (trasllat d'ocupants i elements accessoris).

Així mateix, el sistema de reparcel·lació comporta la cessió gratuïta:

- Del sòl reservat pel planejament urbanístic per als sistemes urbanístics, locals o generals, a l'administració municipal.
- D'un percentatge (no negatiu) de l'aprofitament urbanístic generat pel procés d'urbanització (d'acord amb el que estableixi la normativa en diferents casos) a l'administració actuant.
- De totes les obres d'urbanització previstes en l'actuació, com també les infraestructures de connexió amb les xarxes generals de serveis i les d'ampliació i reforçament de les existents fora de l'actuació que aquesta demani (amb el sòl corresponent) a l'ajuntament o a l'administració que pertochi.

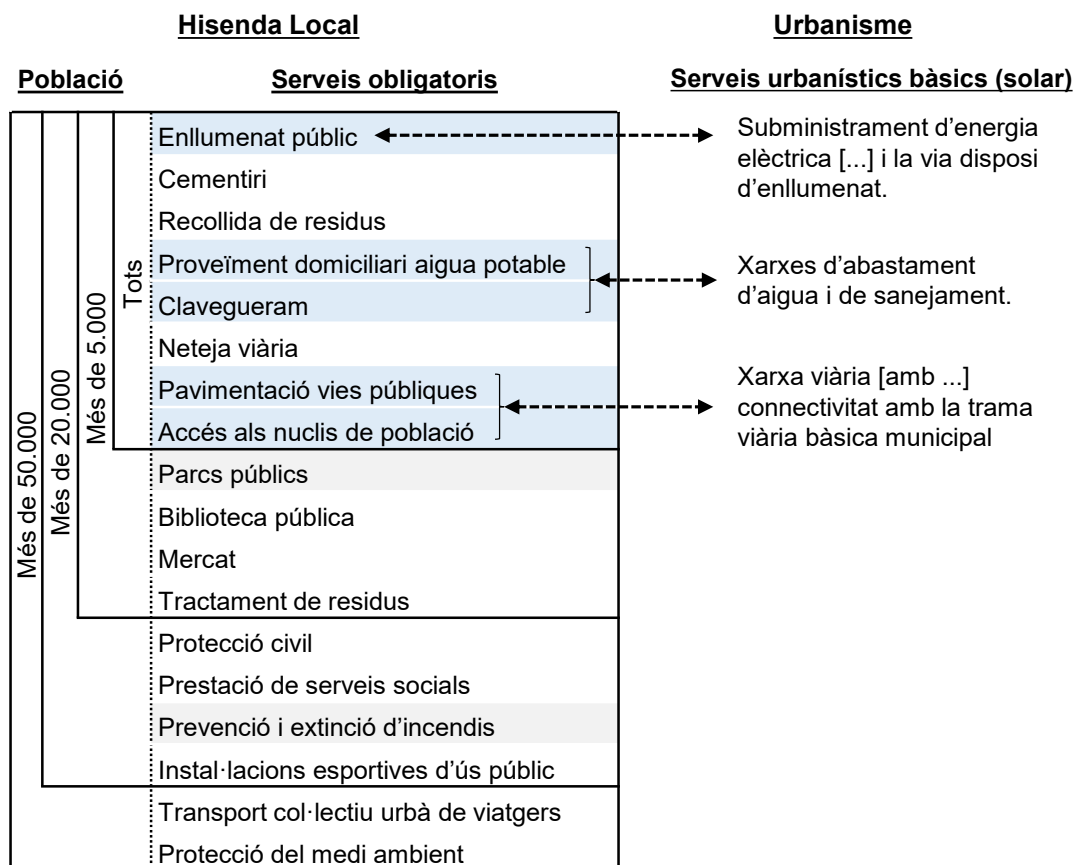
La culminació del procés d'urbanització comporta que els terrenys assoleixin la condició de solar: els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació i que compleixin els requisits següents:

- Urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic
- Disposin dels serveis urbanístics bàsics (si el planejament no especifica les determinacions)
 - La xarxa viària que tingui un nivell de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal.
 - Les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.
 - El subministrament d'energia elèctrica.
- Que tinguin assenyalades alineacions i rasants, si el planejament urbanístic les defineix.
- Susceptibles de llicència immediata perquè no han estat inclosos en un sector subjecte a un pla de millora urbana ni en un polígon d'actuació urbanística pendents de desenvolupament.
- Que, per edificar-los, no s'hagin de cedir terrenys per destinar-los a carrers o vies amb vista a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.

És rellevant apuntar la relació entre els serveis urbanístics bàsics que els polígons d'actuació (o sectors) han d'assolir i alguns dels serveis municipals de prestació obligatòria per als ens locals, d'acord amb la normativa de la Hisenda local, qüestió que es profunditzarà més endavant. En concret, el fet que alguns dels serveis de prestació obligatòria es prestin utilitzant i mantenint les infraestructures i equipaments executats durant el procés d'urbanització.

Recentment, la disposició addicional vint-i-cinquena de la TRLUC, inclosa pel Decret llei 2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme, estableix un règim especial per abordar les problemàtiques de les UDUs.

Figura 3: Serveis urbanístics bàsics i serveis municipals de prestació obligatòria



Font: Elaboració pròpia a partir de la TRLUC, la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local i l'Escola d'Administració Pública de Catalunya, Curs bàsic d'urbanisme.

El règim és aplicable a les UDUs implantades 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.

Com s'ha vist anteriorment, aquest règim determina algunes especificitats o diferències amb relació a qüestions com els sistemes per assolir els serveis urbanístics bàsics, les reserves de sòl per a sistemes urbanístics (espais lliures i equipaments), la destinació de l'import obtingut per l'alienació del sòl obtingut per l'administració mitjançant la cessió de l'aprofitament urbanístic atribuït a l'àmbit d'actuació a pagar, totalment o parcialment, el cost d'implantació dels equipaments, la no obligació d'efectuar reserves de sòl per a habitatge de protecció pública o la possibilitat d'efectuar recepcions parcials de les obres d'urbanització referides a determinats àmbits o infraestructures.

Per últim, cal considerar que si l'ajuntament actua mitjançant la modalitat cooperació, cal ajustar-se a la normativa, destacant el Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals i Llei orgànica 2/2012, de 27 d'abril, d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera.

4.3.El procés d'urbanització estàndard i la realitat de les UDUs

El procés d'urbanització estàndard d'acord amb la normativa vigent introduït en l'apartat precedent requereix establir un projecte d'urbanització i un projecte de reparcel·lació que concreti les càrregues i el seu repartiment i les cessions a l'ajuntament.

És, per tant, als propietaris de les parcel·les a qui correspon assumir les despeses d'urbanització (incloent els costos dels projectes i de gestió), repartint-se en quotes d'urbanització en proporció al valor de les finques resultants del projecte de reparcel·lació.

Un cop les obres d'urbanització estan realitzades i les parcel·les resultants disposen dels serveis urbanístics, les parcel·les assoleixen la condició de solar, es materialitzen les cessions i la urbanització pot ésser recepcionada per l'ajuntament. Fins que no es realitza la recepció de les obres, correspon als propietaris privats de les parcel·les, costejar i, executar si escau, les obres i el manteniment dels sistemes urbanístics i de les infraestructures urbanístiques necessàries per al seu manteniment.

D'acord amb aquest plantejament estàndard, el procés d'urbanització i la recepció de les obres es produiria en bloc, és a dir, assumint l'administració pública la propietat i operació dels sistemes des del moment de la recepció global de la urbanització. En canvi, de manera prèvia a la recepció, la propietat de les parcel·les i dels sistemes urbanístics (així com de l'aprofitament a cedir), seguiria en mans dels propietaris privats.

La realitat de les UDUs no sempre correspon al cas estàndard normatiu, en part, perquè corresponen a urbanitzacions que es van iniciar abans de l'establiment de les bases normatives actuals (i, en concret, de la Llei 9/1981, de 18 de novembre, de protecció de la legalitat urbanística).

En aquest sentit, s'han identificat una varietat de casos o situacions amb relació a la relació a la recepció de les obres, a la propietat de les infraestructures associades als serveis urbanístics bàsics o a la provisió d'alguns serveis municipals (podent ser obligatoris i urbanístics).

Alguns dels casos identificats són:

- UDUs on s'ha produït la recepció d'algun sistema o infraestructura, però no del conjunt de les obres d'urbanització (possibilitat que no semblava prevista en la legislació anterior, però sí en l'actual, arran del Decret 2/2025).
- UDUs amb abastament domiciliari d'aigua que reben el servei (a) per la provisió directe per part de l'ajuntament (amb la contraprestació corresponent a una taxa) (b) d'una empresa

concessionària (amb la contraprestació corresponent una prestació patrimonial de caràcter públic no tributari).

- UDUs on, respecte l'enllumenat públic, l'ajuntament assumeix la provisió del servei amb el cost de (a) subministrament i/o (b) manteniment i inclús, en algun cas, (c) inversions (de manera directa o aplicant subvencions d'altres administracions públiques).
- UDUs on l'ajuntament ha obtingut la titularitat pública d'alguna infraestructura mitjançant acta d'ocupació i, al mateix temps, no s'ha produït la seva recepció. Inclús, en algun cas s'ha establert una concessió amb la infraestructura pública no recepcionada.
- UDUs on hi ha hagut una recepció parcial de l'àmbit, una recepció tàcita o presumpta o una recepció amb dèficits.

4.4. La recepció i la titularitat de les obres

El procediment i lliurament i recepció de les obres d'urbanització es concreta en el RLUC (art. 169). En aquest s'indiquen els terminis per efectuar la cessió d'obres d'urbanització, instal·lacions i dotacions l'execució de les quals estigués prevista en el pla urbanístic i en el projecte d'urbanització aplicables, quan la seva execució no correspon directament a l'ajuntament.

Quan l'execució de la urbanització no correspon a l'ajuntament, el procediment de recepció de les obres d'urbanització segueix les regles següents:

- Quan acaben les obres d'urbanització, s'ha de comunicar a l'ajuntament i sol·licitar formalment la seva recepció.
- Documentació a presentar: (a) Actes de recepció de les obres fetes pel contractista, (b) descripció dels serveis urbanístics, (c) plànols i memòria amb les modificacions respecte al projecte aprovat, (d) valoració econòmica dels serveis que s'han de cedir a l'ajuntament.
- L'ajuntament té tres mesos per verificar si les obres compleixen el planejament i el projecte aprovat i, si escau, s'actua d'acord amb la normativa sobre contractació pública sobre recepció d'obres i terminis de garantia²¹.
- Esmena de deficiències: Si es detecten deficiències, un cop corregides, l'ajuntament ha de resoldre segons els punts anteriors. No pot afegir nous defectes diferents dels ja indicats.

En aquest article també es regula el que aquí anomenem la recepció parcial o per fases: la cessió (i el lliurament i recepció) una part del polígon d'actuació urbanística, encara que no s'hagi completat la urbanització de la totalitat del polígon, si es correspon amb una fase determinada a aquests efectes pel projecte d'urbanització, o si l'àrea ja urbanitzada disposa de tots els serveis urbanístics (constitueix una unitat funcional directament utilitzable).

²¹ Aquesta normativa fa referència a la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014.

Malgrat que la recepció és clau alhora de establir el canvi de classificació a sòl urbà consolidat i s'estableix com el punt final del desenvolupament de les obres d'urbanització, i l'assoliment de la condició de solar per part dels terrenys, hi ha diferents situacions parcials que poden desfigurar aquesta condició:

- Recepció parcial d'un àmbit. En casos on hi ha una divisió poligonal de l'àmbit és autoritzable un desenvolupament independent i, per tant, es pot recepcionar algun dels polígons que constitueixi una fase prevista al projecte d'urbanització, o bé constitueixi una unitat funcional directament utilitzable i operativa a l'ús que tingui assignat, de forma que aquest polígon obtindria la condició de sòl urbà consolidat.
- Recepció tàcita o presumpta. Es produeix quan, un cop executades les obres i inscrites les finques de nova creació al registre, no s'ha formalitzat la recepció de la urbanització, però es donen factors que permeten establir una recepció tàcita o presumpta. La recepció hauria de ser sempre expressa, i només pot admetre's de manera excepcional una recepció tàcita, quan existeixin actes inequívocs o concloents que la demostrin (com ara la inauguració oficial, el manteniment o l'atorgament de llicències), o bé, en determinats supòsits, per silenci administratiu (recepció presumpta). En qualsevol cas, cal que l'Ajuntament —o, si escau, l'autoritat judicial— dicti una resolució expressa que declari la recepció formal de la urbanització i n'estableixi les condicions corresponents (com ara la constitució o dissolució de juntes de conservació, entre d'altres).
- Recepció amb dèficits. Es considera també una situació de dèficits en aquells casos en que s'ha realitzat una recepció per part de l'administració però físicament a la urbanització es detecten dèficits en els serveis bàsics. En aquest cas es considera que la urbanització se situa en dèficits malgrat que la seva classificació sigui la de sòl urbà consolidat.

En un altre sentit, cal indicar també que l'ajuntament pot esdevenir titular d'obres que no han estat recepcionades.

D'una banda, de manera general, mitjançant l'ocupació directa l'administració actuant pot obtenir els terrenys que, essent afectats pel planejament urbanístic a qualsevol tipus de sistema urbanístic, general o local, s'hagin d'incorporar per cessió obligatòria al domini públic, seguint el procediment previst per la normativa (TRLUC, art. 156).

El procediment general comporta el reconeixement de l'administració actuant del dret de les persones propietàries a participar en el repartiment just dels beneficis i les càrregues en el sector o polígon d'actuació. Així mateix, l'ocupació directa pot generar drets a rebre indemnitzacions (de les persones propietàries en el sector o polígon o de persones titulars d'altres drets d'altres béns i drets que siguin incompatibles amb l'ocupació tenen dret a la indemnització que correspongui per raó de l'ocupació temporal).

D'altra banda, de manera específica per les UDUs, la Disposició addicional vint-i-cinquena de la TRLUC estableix que 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. És a dir, sense generar-se cap dret a indemnització.

5. TREBALLS DE PREPARACIÓ

Per tal de desenvolupar els continguts dels Seminaris web i la redacció de l'informe final, s'han realitzat un conjunt de treballs de preparació i complementaris consistents en reunions de treball i contactes amb actors rellevants i identificació de bibliografia específica.

En bona mesura, les reunions de treball també van servir de base per a les posteriors contribucions dels participants en els Seminaris web.

Les reunions els contactes van consistir en:

- Acompanyament amb l'Organisme de Gestió Tributària (ORGT)
- Reunió amb el Servei d'equipaments i espais públics (SEEP)
- Reunió amb Masquefa (UDU El Maset)
- Contactes amb Canyelles (UDU Les Palmeres)
- Reunió amb Sant Pere de Vilamajor (UDU Les Pungoles)
- Reunió amb Sant Antoni de Vilamajor (UDU Les Pungoles)
- Reunió amb Esparreguera (3 UDUs)
- Reunió amb l'Institut Català de Finances ICF

Les fonts bibliogràfiques analitzades:

- Dictamen 285/2022, de 26 de juliol, de la Comissió Jurídica Assessora: titularitat, recepció, manteniment i concessió
- Informe jurídic 2024: Xarxa d'aigua a una UDU
- Informe jurídic 2018: competències i serveis municipals a dues UDUs
- Prestacions socials de caràcter econòmic d'urgència social municipals i dictamen anterior de la Comissió Jurídica Assessora
- Arenys de Munt: subvencions destinades a urbanitzacions amb dèficits urbanístics

5.1. Reunions amb agents rellevants

5.1.1. Acompanyament de l'Organisme de Gestió Tributària (ORGT)

L'acompanyament de l'ORGT ha tingut el doble objectiu d'ampliar el coneixement (1) del suport de la Diputació, via l'ORGT, en la gestió i recaptació de tributs per delegació o encàrrec de gestió dels ens locals i (2) de l'aplicabilitat d'instruments fiscals i tributaris per assolir la regularització de les UDUs.

Respecte la primera qüestió, els representants de l'ORGT van assenyalar la possibilitat del recurs i que és als municipis a qui correspon efectuar una sol·licitud concreta de col·laboració amb l'ORGT, qui pot acceptar-la o no. L'acord de la Diputació d'acceptació concreta l'abast de les tasques. A la fitxa corresponent (fitxa F7) s'amplien les informacions respecte aquest servei.

Respecte la segona, l'ORGT incideix en que l'instrument previst per costejar les despeses d'urbanització són les quotes d'urbanització a càrrec dels propietaris de les parcel·les, incloent també les despeses de conservació fins a la recepció formal per part de l'ajuntament.

Per tant, els instruments tributaris (com taxes o contribucions especials), no poden ser d'aplicació fins a que s'hagi produït la recepció.

El plantejament correspon, doncs, al que s'ha anomenat procés d'urbanització estàndard.

Les persones representants de l'ORGT van participar als Seminaris web.

5.1.2. Acompanyament del Servei d'equipaments i espais públics (SEEP)

El SEEP proporciona suport tècnic i econòmic als ens locals amb relació a la redacció d'estudis urbanístics, cicle de l'aigua, equipaments, vials municipals o espais verds.

D'acord amb la seva experiència, la realitat de les UDUs desborda el cas previst pel procés d'urbanització estàndard.

Per exemple, hi ha UDUs en les que, per una raó o altra, l'ajuntament assumeix la provisió d'alguns serveis públics obligatoris, fent-se càrrec de l'operació i també d'inversions, de manera directa o mitjançant concessions.

En aquest sentit, han treballat amb ajuntaments en els que el servei d'abastament d'aigua d'una UDU el realitza una empresa concessionària que obté una retribució via la tarifa aprovada per l'ajuntament. En altres casos, és el propi ajuntament que proveeix el servei i obté una retribució via una taxa.

En canvi, amb altres serveis com el clavegueram o l'enllumenat és menys habitual. La xarxa de clavegueram pot ser molt costosa, més que la d'abastament. Algunes concessions comprenen tant l'abastament d'aigua com el clavegueram.

Amb relació a les despeses d'urbanització en un procés de regularització d'una UDU s'apunten les següents qüestions:

- El suport del SEEP pot repercutir en uns menors costos pels ajuntaments i, de manera indirecta, en unes menors despeses d'urbanització per als processos de regularització de les UDUs.

- Si la xarxa d'abastament d'aigua s'avalua en un estat correcte, no cal incloure obres addicionals en el projecte d'urbanització i, per tant, possibilita una reducció de les despeses d'urbanització i de les quotes d'urbanització.
- En els casos en els que l'ajuntament el servei d'abastament d'aigua es presta mitjançant concessió, es planteja la possibilitat que les inversions necessàries per assolir un estat correcte es cobreixin per part del prestatari i es repercuteixin als consumidors via tarifes (possibilitat de diferenciar per zones o nuclis del municipi).

Amb relació a aquestes qüestions, s'incideix en la necessitat de l'anàlisi jurídic de cada cas per assegurar l'adequació a la normativa i garantir la seguretat jurídica.

Per últim, es ressalta la importància que les tarifes de l'aigua (sigui en prestació directa o concessió) i taxes (clavegueram, residus) cobreixin el conjunt de costos dels serveis, incloent les reinversions necessàries, un tema en el que també es va tractar en la presentació del SEEP en el Tercer Seminari web.

5.1.3. Reunió amb Masquefa

L'ajuntament de Masquefa va assolir la urbanització i recepció de la urbanització el Maset fa uns anys, de manera que va deixar d'ésser una UDU.

El procés va ser complex i va requerir d'una combinació d'accions i instruments (eines) per aconseguir-lo i superar la oposició inicial de la majoria dels veïns.

Un cop establerta la modalitat de cooperació, l'ajuntament va obtenir ajudes per realitzar el projecte d'urbanització i el projecte de reparcel·lació, en el marc de la Llei 3/2009, quan era vigent, fet que va permetre una primera reducció de la despesa d'urbanització a repercutir als propietaris.

L'organització i concreció del projecte d'urbanització va ser rellevant en diferents aspectes: el projecte de la xarxa d'abastament es va incloure en separata, es van establir el pla d'etapes d'execució de manera dilatada i es va relegar l'execució de les voreres adjacents a les parcel·les als privats.

La inclusió com a separata del projecte relatiu a la xarxa d'abastament i clavegueram va anar de la mà amb la negociació de l'empresa que ja era concessionària del servei al municipi, de manera que l'empresa va assumir els costos de les inversions necessàries per adequar el servei. Aquesta era una inversió fonamental, ja que la urbanització no disposava prèviament de clavegueram i les cases funcionaven amb fosses sèptiques.

El cost de la inversió va ser recuperat a partir de les condicions relatives a les inversions i les establertes per garantir l'equilibri econòmic-financer de la concessió. Aquest mecanisme va permetre reduir de manera significativa les quotes a repercutir als propietaris.

De manera complementària, es va establir un conveni amb l'ACA per a l'establiment del col·lector en alta del sanejament, de manera que l'ACA va assumir part del cost.

El pla d'etapes i el calendari d'execució de les obres va permetre reduir els pagaments anuals a realitzar a l'empresa constructora. Tot i que va allargar les obres, va possibilitar que els pagaments anuals fossin més reduïts i, en conseqüència, les quotes també.

Amb relació a les voreres, el Maset es trobava en una situació que algunes ja havien estat executades pels propietaris mentre que altres no. Per tal de reduir les despeses d'urbanització i no generar tractaments diferenciats entre els propietaris, es va relegar l'execució de cada vorera i el seu cost a cada propietari. En general, els propietaris van anar assumint les obres a mesura que les obres de la urbanització avançaven. Des de l'ajuntament s'interpreta que els propietaris es van anar compromentent a mesura que veien com avançaven les obres i els seus resultats.

De manera complementària a les actuacions amb relació al projecte d'urbanització, les relatives a les quotes d'urbanització i la gestió de proximitat amb els propietaris i els veïns també van ser molt rellevants.

Es va fer un treball exhaustiu i detallat per tal d'identificar la pràctica totalitat dels propietaris i informar-los del procediment, per tal de maximitzar l'efectivitat de les notificacions i minimitzar els retorns i possibles impagaments.

Les comunicacions i reunions amb els propietaris per informar-los dels costos i beneficis que comportaria els treballs d'urbanització i les eventuais col·laboracions amb veïns per facilitar la comunicació van permetre reduir i contenir l'oposició al procés. Així mateix, el contracte amb l'empresa constructora va establir una persona de contacte de l'empresa per a que els veïns realitzessin consultes, si ho necessitaven.

Quant a l'aprovació de les quotes per part del ple municipal, es va preveure des de l'inici uns marges amplis entre l'aprovació inicial i el moment previst pel pagament per part dels propietaris, considerant possibles al·legacions o retorns en cas de no poder localitzar els propietaris que retardessin el cobrament.

Es va comptar amb el suport de l'ORGT de la Diputació per a la gestió del cobrament de les quotes, alleugerint els treballs administratius a assumir per part de l'ajuntament.

Cada quota es va fraccionar en dos pagaments sense cobrar interessos, una possibilitat d'acord amb la normativa de l'ORGT. A més, les quotes es van fer coincidir amb desembre i juny, mesos en que és habitual que les persones treballadores rebin la paga doble.

En els casos en que les persones no podien fer front al pagament de les quotes, l'ORGT proposava una nova reestructuració (mitjançant el fraccionament) dels pagaments més dilatada, d'acord amb la seva normativa.

En els casos més severs quan a incapacitat de pagament, es va treballar de la mà dels serveis d'assistència social de l'ajuntament per tal de realitzar una reestructuració definitiva a més llarg

termini dels pagaments. Aquest acompanyament i les facilitats de pagament no comportaven condonacions dels deutes.

Amb el conjunt d'aquestes mesures van aconseguir minimitzar els impagaments, sent inferiors al 5%.

Durant el període que van durar les obres, l'ajuntament va establir un servei de buidatge de les fosses sèptiques, el cost del qual es va cobrir amb l'establiment d'una taxa específica. Un cop les obres van ser finalitzades i recepcionades, els veïns de la urbanització van començar a pagar la taxa de clavegueram com a la resta del municipi.

Al llarg del procés i, en especial, un cop es va finalitzar i la urbanització va ser recepcionada, des de l'ajuntament valoren que l'acceptació del projecte per part dels propietaris i els veïns va augmentar de manera molt significativa, degut a les millores en la qualitat dels serveis. En aquest sentit, la substitució de fosses sèptiques per clavegueram va ser molt rellevant; en un inici, els habitatges de la urbanització s'utilitzaven majoritàriament com a segones residències, però al llarg dels anys va haver-hi una transformació progressiva en primeres residències, de manera que el sistema de fosses sèptiques va esdevenir insuficient i insostenible, comportant problemes d'olors i salubritat. El clavegueram va resoldre aquests problemes.

Amb relació a les eines identificades en el capítol 7 i l'annex 1, l'experiència d'aquest municipi correspon a:

- F1. Quotes d'urbanització.
- F6. Fraccionament i ajornament de les quotes
- F7. Delegar la recaptació a favor de la Diputació de Barcelona (ORGT)
- F14. Adequació del pla d'etapes del projecte d'urbanització
- F17. Derivació als serveis socials municipals per dificultats de pagament
- F19. Concessions de serveis.
- F24. Altres fonts de finançament supramunicipal (pels projectes d'urbanització i reparcel·lació, ACA per connexió en alta sanejament)
- F26. Identificació i gestió dels propietaris
- F28. Gestió de proximitat
- F36. Taxes municipals

5.1.4. Contacte amb Canyelles

L'ajuntament va impulsar, sota la modalitat de cooperació a partir de 2004, el procés d'urbanització de la UDU per tal d'assolir la recepció formal. El 2013 es va aprovar el projecte de reparcel·lació. A l'actualitat, el procés segueix actiu, però ja s'ha produït la recepció parcial d'algunes obres.

La modalitat de cooperació va comportar que la iniciativa i la gestió dels procediments (com la contractació de les empreses constructores) les realitzés l'ajuntament, amb càrrec als seus serveis generals. D'aquesta manera es van poder reduir algunes despeses de gestió que, en les modalitats de compensació, haurien assumit els propietaris. Tot i no representar uns imports molt rellevants amb relació al cost de les obres, això va permetre impulsar el procés i va contribuir a contenir els costos.

Així mateix, l'ajuntament va assumir la redacció dels projectes de reparcel·lació i d'urbanització (des de l'Oficina de desenvolupament municipal). El cost dels projectes es va repercutir als propietaris via les quotes d'urbanització, però la redacció interna va aconseguir contenir els costos també en aquest sentit. Cal assenyalar que aquesta actuació només és aplicable per part d'ajuntaments amb capacitat per assumir la redacció d'aquests projectes.

El projecte d'urbanització va portar aparellat l'execució de les obres d'urbanització per fases, per tal d'adequar les quotes urbanístiques a les capacitats financeres de la comunitat de propietaris i per poder realitzar recepcions parcials per sectors.

Per la gestió i cobrament de les quotes urbanístiques es va comptar amb l'estreta col·laboració de l'ORGT, a qui es va delegar la recaptació. Per aquelles persones propietàries amb més dificultats es va flexibilitzar el pagament de les quotes mitjançant fraccionaments i ajornaments, d'acord amb la normativa de l'ORGT.

Per reduir les despeses d'urbanització a repercutir als propietaris, l'ajuntament va destinar els ingressos obtinguts per les vendes les parcel·les corresponents al 10% de l'aprofitament urbanístic als costos de la urbanització, un cop les parcel·les van ser alienades per part de l'ajuntament.

Aquest tipus d'actuació està contemplada actualment en la disposició addicional Vint-i-cinquena del TRLUC (les cessions d'aprofitament són del 5% excepte que la urbanització estigui consolidada per l'edificació en un 50 % o més de la seva superfície).

L'ajuntament també va possibilitar en uns casos el pagament en espècie (mitjançant parcel·les). En concret, va establir dos convenis de compensació del deute amb dues de les empreses promotores de la urbanització que tenien un deute amb l'ajuntament per les quotes urbanístiques no satisfetes i per altres conceptes tributaris (IBI, taxes, etc.).

Els convenis tenien com objecte la liquidació del deute mitjançant un pagament en metàl·lic i una compensació a través de la transmissió de la propietat d'unes finques de l'interior de l'àmbit d'actuació del sector urbanístic. Cal assenyalar que el pagament en espècie (la transmissió de les parcel·les) comporta la generació de l'Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana (IIVTNU), que va ser també calculat i inclòs al conveni, doncs corresponia a les empreses satisfer-lo.

Es va optar per aquesta via considerant que era més viable que la via de constrenyiment, donada la situació financera de les empreses i la seva incapacitat per fer front al deute.

Un cop adquirida la propietat de les parcel·les, aquestes van ser alienades i els ingressos obtinguts es van dedicar a rescabalar-se dels deutes tributaris i dels deutes per les quotes urbanístiques no satisfetes de les empreses.

Per últim, l'ajuntament va destinar mitjans propis (humans, maquinària, materials) a determinades obres en la UDU.

Aquestes obres van estar circumscrites a treballs concrets que es van justificar en l'informe corresponent d'acord amb la seva complexitat i la major rapidesa i eficiència per part de l'ajuntament per aconseguir-los que les empreses privades, ja que involucraven treballs en parcel·les ja construïdes. En aquest context, les obres a realitzar comportaven negociacions amb els propietaris i l'aplicació de solucions ad hoc, comportant una major complexitat i una menor eficiència en el marc de les relacions entre l'ajuntament i l'empresa constructora, així com augments dels temps i els costos i la corresponent necessitat de consolidar preus contradictoris.

En assumir les obres de l'ajuntament, també es va encarregar de la gestió i negociació amb els propietaris, aconseguir reduir el temps i el cost de les obres.

Cal assenyalar que els costos imputats a les obres per part de l'ajuntament es van incloure com a despeses d'urbanització i es van repercutir en les quotes per els propietaris.

Amb relació a les eines identificades en el capítol 7 i l'annex 1, l'experiència d'aquest municipi correspon a:

- F1. Quotes d'urbanització.
- F2. Pagament en espècie
- [F3. Recaptació per constrenyiment]
- F6. Fraccionament i ajornament de les quotes
- F7. Delegar la recaptació a favor de la Diputació de Barcelona (ORGT)
- F11. Disseny del procés d'urbanització per fases
- F13. Redacció interna dels projectes d'urbanització i reparcel·lació
- F14. Adequació del pla d'etapes del projecte d'urbanització
- F18. Mitjans propis per obres a la UDU
- F25. Anàlisi particular de l'encaix legal
- F28. Gestió de proximitat

5.1.5. Reunió amb Sant Pere de Vilamajor (UDU Les Pungoles)

Les Pungoles és una UDU que se situa sobre els dos termes municipals de Sant Pere de Vilamajor (la menor part) i Sant Antoni de Vilamajor (la major part).

Amb relació a la part a Sant Pere de Vilamajor, hi ha hagut diferents projectes urbanístics successius, de 2006, de 2013 i de 2022, rebent suport de la DIBA. El darrer projecte va superar l'aprovació definitiva, però es va presentar un recurs de cassació pendent de resolució.

El projecte de reparcel·lació està previst i assumit per part de l'ajuntament (té previst un pressupost de 60.000 €), però no està encarregat. A més, és als propietaris a que correspondria assumir la despesa.

La qüestió de la urbanització i regularització roman enquistada per les despeses d'urbanització, que els veïns considerant molt elevades, tot i que els successius projectes han mirat de reduir-les.

Així mateix, alguns veïns reclamen que les obres es paguin mitjançant contribucions especials (l'ajuntament assumint el 10% del cost), no amb quotes urbanístiques, perquè consideren que la urbanització està estat recepcionada de manera tàcita.

Aquest plantejament no s'accepta per part de l'ajuntament, (1) primer i en especial perquè, no hi ha hagut una recepció tàcita i, d'acord amb la llei, és als propietaris a qui correspon assumir la despesa via quotes i (2) s'establiria una situació i un precedent problemàtic per l'ajuntament.

Amb relació a les cessions i les xarxes d'infraestructures, indiquen que les cessions estan fetes. En aquest sentit, l'ajuntament és propietari de les xarxes. Per aquesta raó, els veïns argumenten que s'hauria de fer amb contribucions especials. Ara bé, s'interpreta que les cessions no comporten la recepció per part de l'ajuntament (en aquest sentit, veure Dictamen 285/2022, de 26 de juliol, de la Comissió Jurídica Assessora).

Al mateix temps, expliquen que no han pogut accedir a algunes subvencions per millores i inversions en les infraestructures, perquè les obres no estan recepcionades. Per aquesta raó se senten en terra de ningú, la propietat ja no és dels privats, però les obres no estan recepcionades.

Quant al servei d'abastament d'aigua, el realitza una empresa concessionària per tot el municipi, amb unes úniques tarifes.

No han realitzat contactes per avaluar si la concessionària actual (o una altra) estaria disposada a assumir inversions en la xarxa a canvi de la seva recuperació via tarifes i en quines condicions. Els inquieta qui efecte podria tenir sobre les finances municipals si hi ha impagats a l'empresa concessionària.

No s'ha considerat la possibilitat d'establir tarifes de l'aigua diferenciades per la urbanització per tal de reflectir costos diferenciats o de repercutir el cost de les inversions a la urbanització i no a tot el municipi.

5.1.6. Reunió amb Sant Antoni de Vilamajor (UDU Les Pungoles)

A Sant Antoni, on se situa la major part de la UDU Les Pungoles, el ple municipal ha realitzat l'aprovació inicial del projecte d'urbanització, que abasta diferents elements de les infraestructures i xarxes: vialitat, enllumenat, aigua, etc.

Expliquen que una associació de propietaris està posant moltes qüestions al projecte.

S'han plantejat tirar endavant el procés d'urbanització mitjançant la modalitat de cooperació, però el fet de tenir d'assumir les despeses de partida representa una dificultat (encara que després les repercutís en quotes urbanístiques). En aquest sentit, el cost del projecte d'urbanització (dintre 4 i 5 M€) és molt elevat amb relació al pressupost de l'ajuntament (d'uns 7 M€).

La qüestió d'establir una ordenació del projecte d'urbanització per fases per tal de periodificar les despeses s'avalua com dificultós i una qüestió no evident.

L'abastament d'aigua a tot el municipi es realitza mitjançant una concessió que actualment es troba en pròrroga. Fa anys van tenir contactes per veure si la concessionària estaria disposada a assumir inversions en la UDU, però ja fa molt temps. A l'actualitat, està en procés l'actualització de la gestió de l'abastament d'aigua i es possible que no es realitzi mitjançant concessió. També han rebut ajudes per realitzar millores a la xarxa d'abastament, però no a les UDUs, sinó a altres nuclis.

5.1.7. Reunió amb Esparreguera

A Esparreguera hi ha tres UDUs: Can Rial, El Mas d'en Gall i Can Vinyals. Mentre les dues primeres estan quasi consolidades, i es consideren com barris ("perifèrics") del nucli urbà, la tercera és diferent, té molts més dèficits.

Les dues primeres les tracten, quasi, com sòl urbà consolidat i si fossin recepcionades, amb algunes qualificacions: no s'atorguen noves llicències de nova construcció fins que s'acabin de recepcionar. Fa anys, es va aprovar un POUM que les situava en sòl urbà consolidat, però el POUM va ser anul·lat per manca de documentació ambiental (no per les UDUs) i van tornar a estar en urbà no consolidat. Es tracta d'urbanitzacions que reben serveis públics i són utilitzades en gran mesura com a primera residència: Esparreguera ha esdevingut una ciutat-dormitori en bona mesura.

Els qüestions pendents per efectuar la recepció formal tenen a veure amb:

- Les cessions d'equipaments i parcs i jardins; queda pendent fer l'acte d'ocupació, inscriure-les al registre de propietat.
- La connexió del sistema de sanejament. Respecte la segona, sí que s'ha de realitzar (i pagar) el projecte, però no ho veuen com una qüestió insalvable, ja que, per realitzar la part de la distribució en alta, tenen el compromís de l'ACA d'assumir la despesa.

En un altre sentit, s'explica que en aquestes dues urbanitzacions es va invertir en la xarxa d'enllumenat com a part del Pla d'enllumenat municipal. El pla va rebre finançament de la DIBA via el Programa General d'Inversions. En els plecs de la licitació i concessió de les obres de l'enllumenat s'especifica que el titular de les instal·lacions és l'ajuntament. La no recepció de les urbanització no va suscitar qüestions ni per part de la intervenció de l'ajuntament ni de la DIBA.

La situació de la tercera UDU, Can Vinyals, és diferent. Els veïns tenen clar que han d'assumir el projecte d'urbanització, reparcel·lació i les obres via quotes d'urbanització, però, de totes maneres, la qüestió està força parada. No reben serveis públics, i des de l'ajuntament s'avalua que els veïns tenen poc coneixement del que suposaria completar el procés per recepcionar la urbanització.

5.1.8. Reunió amb l'Institut Català de Finances (ICF)

La reunió amb l'ICF va abordar qüestions relatives als mecanismes de finançament per a fer front a les despeses d'urbanització per a ajuntaments i per a agents privats, que cal tractar per separat.

Respecte el finançament per a ajuntaments, de manera habitual, concedeix finançament als ajuntaments amb tipus d'interès ajustats al principi de prudència financera, i amb condicions que poden adaptar-se a les necessitats específiques de cada municipi, tant pel que fa al termini com al període de carència. Aquests instruments poden ser rellevants en els processos d'urbanització en la modalitat de cooperació.

En general, el finançament correspon a actuacions d'inversió (que poden correspondre a determinades obres d'urbanització en modalitat de cooperació). El finançament per despeses corrents és menys habitual.

D'altra banda, en el marc del Pla únic d'obres i serveis de Catalunya (PUOSC), l'ICF també ofereix finançament als municipis per tal que puguin obtenir bestretes i iniciar o avançar obres i serveis d'interès públic sense haver d'esperar el cobrament efectiu de les subvencions concedides. En aquests casos, les condicions respecte el tipus d'interès poden ser més favorables. Cal tenir en compte, però, que l'accés a aquestes subvencions pot veure's limitat (o fins i tot impedit) en actuacions que afectin serveis urbanístics o infraestructures no recepcionades formalment per l'ajuntament, tot i que aquest en sigui el titular registral.

Respecte el finançament per a agents privats, cal diferenciar entre préstecs a entitats urbanístiques col·laboradores (com les juntes de compensació) i préstecs a persones físiques.

En el primer cas, tot i que actualment no existeix aquesta opció, de l'ICF s'avalua que, si s'articula un acompanyament institucional supramunicipal (per part de la Generalitat, diputacions o l'AMB) que assumeixi funcions de coordinació i suport en les relacions, es podria explorar la creació de línies de nous mecanismes de finançament per aquestes entitats quan actuïn segons la modalitat de compensació. Ara bé, el suport institucional per superar les dificultats habituals en aquests

processos (manca de consens, la insuficiència de recursos, la identificació de tots els propietaris o la presència d'impagats) seria fonamental per impulsar aquests mecanismes de finançament.

D'altra banda, s'exclou la possibilitat d'establir mecanismes de finançament directament per a persones físiques propietàries de les parcel·les. Aquest tipus de finançament (a persones físiques sense relació directe amb activitat econòmica) resulta estranya a l'ICF i només s'ha aplicat en alguns casos molt concrets (com l'ICF Habitatge Emancipació, per l'adquisició del primer habitatge i dirigit a població d'entre 18 i 35 anys).

5.2. Fonts bibliogràfiques

5.2.1. Dictamen 285/2022, de 26 de juliol, de la Comissió Jurídica Assessora: titularitat, recepció, manteniment i concessió

El dictamen aborda uns conflictes entre una urbanització que no ha estat recepcionada (amb projecte urbanístic aprovat el 1973) i l'ajuntament. La urbanització és un municipi de la demarcació de Girona. Tot i això, el dictamen és rellevant per les seves indicacions respecte les UDUs, la titularitat dels sistemes, la recepció, les despeses de manteniment i la possibilitat d'efectuar concessions.

El 1983 l'ajuntament va recepcionar la xarxa de subministrament i distribució d'aigua potable. El 1991 havia acceptat la xarxa en alta de sanejament, així com la línia d'alimentació elèctrica i l'escomesa elèctrica. En canvi, no es va recepcionar la xarxa d'aigües residuals en baixa, l'enllumenat públic i la vialitat, ja que presentaven deficiències i no s'adaptaven a la normativa.

Ara bé, en 1992 es va formalitzar la ocupació dels terrenys de titularitat municipal i de domini públic destinats a vialitat i zones verdes, passant a ser de titularitat pública. Segons el Dictamen això, però, no va representar el reconeixement d'una correcta execució de les obres, sinó que va ser el títol transmissor de la titularitat dels terrenys de domini públic. Per tant, no implica que l'obra fos recepcionada.

El Dictamen explica que en una sentència del TSJC de 2015 es va concloure que les obres no s'havien acabat per la seva recepció efectiva per existir deficiències importants en les infraestructures executades i que en data posterior no s'havien recepcionat les obres relatives a vialitat i xarxa d'enllumenat en mantenir-se les deficiències esmentades en la sentència.

El 2012 l'Ajuntament va establir una concessió administrativa a una empresa pel contracte de gestió del servei públic d'aparcament en superfície de diversos espais regulats del municipi, incloent una zona en la urbanització en qüestió, en virtut de la qual es beneficia d'un cànon.

En primer lloc i respecte les despeses de manteniment, el dictamen indica que pertoca als propietaris privats del polígon d'actuació (la urbanització) assumir les despeses de manteniment de les obres no finalitzades i no recepcionades; de conformitat amb l'article 42.2 del Decret

legislatiu 1/2010 (TRLU) i en relació amb l'article 30 b) del mateix text legal, és deure de les persones propietàries acabar i completar les obres d'urbanització.

A més: “l'acta d'ocupació dels terrenys de domini públic no modifica les obligacions dels propietaris de completar a llur càrrec la urbanització necessària perquè els terrenys assoleixin la condició de solar, de manera que, com indica l'Ajuntament, l'acta d'ocupació no va significar el reconeixement d'una correcta execució de les obres”.

En segon lloc i respecte la concessió, considera que aquesta s'ajusta a dret, ja que: “la simple titularitat pública dels vials, oberts al trànsit, malgrat no haver-se urbanitzat totalment el vial i per tant no haver-se recepcionat per l'Ajuntament, genera el dret de gravar l'ús privatiu o especial del sòl públic”.

És a dir, s'interpreta que la titularitat de un sistema urbanístic (i la infraestructura associada) permet realitzar una concessió administrativa a l'ajuntament, encara que el sistema no estigui recepcionat i que la despesa d'urbanització i de manteniment correspongui als propietaris de les parcel·les de la urbanització.

De manera addicional, quant a la relació entre “sòl urbà consolidat” i despeses d'urbanització, indica que: “efectivament, la qualificació de sòl urbà consolidat és compatible amb l'obligació de completar o acabar la urbanització”.

5.2.2. Informe jurídic 2024: Xarxa d'aigua a una UDU

L'informe jurídic es planteja (1) la possibilitat de destinar recursos propis de l'ajuntament o d'una subvenció de la Generalitat a la UDU i (2) la possibilitat de subrogar un contracte privat de subministrament d'aigua a la UDU²².

La UDU és una urbanització iniciada en la dècada de 1960 que es va realitzar sense projectes d'urbanització i de reparcel·lació. Malgrat la manca d'aquests instruments, el promotor va executar els vials, la xarxa d'abastament d'aigua i la xarxa d'electricitat, però no la xarxa de clavegueram ni l'enllumenat públic.

El Pla General d'Ordenació urbana (PGO) de 1982 va establir que la UDU s'havia d'executar per modalitat de cooperació.

En 1985 es va constituir la Entitat Urbanística de Conservació (EUC) de la UDU per “la conservació i millora de les obres d'urbanització i el manteniment, vigilància i si és el cas, explotació de les dotacions i instal·lacions dels serveis públics i privats que existeixen a l'àmbit de l'actuació de l'Entitat i, eventualment, l'execució d'aquelles obres i serveis l'execució del qual no correspongués al Promotor o, d'altres, com el clavegueram [...]”. A l'actualitat, l'EUC no ha finalitzat les obres d'urbanització.

²² El Informe jurídic 2024: Xarxa d'aigua a una UDU ha estat proporcionat per la Diputació de Barcelona, confidencial.

En 1990 l'ajuntament (1) va acceptar la cessió d'equipaments públics i dels vials i zones verdes i (2) va acordar recepcionar provisionalment les obres d'urbanització, condicionant la recepció definitiva a que l'EUC assumeixi els costos de completar les obres d'urbanització.

Posteriorment, el 2007, l'EUC va signar un contracte amb una empresa privada per l'abastament d'aigua en baixa i en alta, per 25 anys fins 2032 (hi havia contractes anteriors de 1997 i 2002). En el contracte s'indica que la xarxa d'abastament d'aigua és propietat de l'EUC.

El contracte també inclou l'execució d'unes obres a la xarxa d'abastament i altres de preinstal·lació de l'enllumenat públic; una part del cost de les obres correrà a càrrec de l'empresa, que els recuperarà via les factures d'aigua (la resta del cost, a càrrec dels propietaris).

Quant a les qüestions de fons, s'indica que:

- Tot i l'elevat grau d'edificació (consolidació) de la urbanització, considerar-la de facto "sòl urbà consolidat" no implicaria considerar les parcel·les com a solars; les parcel·les no podran assolir aquesta condició fins que s'hagin urbanitzat els serveis urbanístics pendents a càrrec dels actuals propietaris. Després, les obres podran ser recepcionades.
- Donat que la recepció provisional és de fa 30 anys i les mancances es concentren en el sanejament i l'enllumenat, però no en la xarxa d'abastament d'aigua, es podria considerar si aquesta és, de fet, pública. En aquest sentit, però, el contracte entre la EUC i l'empresa privada de 2007 en el que s'indica que la xarxa és privada, dificulta o preveu que es pugui afirmar que la xarxa d'abastament d'aigua és formalment de l'ajuntament.
- L'ajuntament no pot destinar el seu pressupost a inversions en la xarxa d'aigua de la que no és titular; tampoc pot optar a les subvencions de la Generalitat als ens locals per millorar les seves xarxes d'aigua (en un context de sequera).
- No seria possible recepcionar exclusivament la xarxa d'abastament d'aigua mantenint el contracte amb l'empresa privada. Com el contracte va ser signat entre EUC i l'empresa, ambdós privats, no pot ésser mantingut, assumit o subrogat per l'ajuntament en cas que aquest esdevingui titular de la xarxa. Si l'ajuntament recepcionés (o esdevingués titular de la xarxa d'abastament) s'extingiria el contracte per impossibilitat sobrevinguda (fet que podria donar peu a que l'empresa demanés indemnitzacions).

En aquest informe no es considera la separació o independència entre titularitat i recepció²³, com s'ha vist en el cas del Dictamen 285/2022 de la Comissió Jurídica Assessora.

5.2.3. Informe jurídic 2018: competències i serveis municipals a dues UDU

L'informe aborda els casos de dues urbanitzacions d'un municipi en situació de sòl urbà no consolidat, incloses en polígons d'actuació pendents de finalitzar les obres d'urbanització, sense

²³ "Les obres d'urbanització, un cop executades, han de ser acceptades a través d'un acte exprés de recepció definitiva, moment aquest a partir del qual l'Administració assumeix la titularitat de les obres d'urbanització, que s'integren en el domini públic".

que s'hagi formalitzat la recepció total o parcial d'aquestes obres, i de les que l'ajuntament està assumint costos de serveis, i en especial l'enllumenat públic²⁴. Les qüestions jurídiques tractades aborden diferents qüestions; a continuació es comenten aquelles que s'han considerat rellevants per aquest treball.

- Respecte la recepció tàcita de les obres d'urbanització, aquesta no ha de produir-se necessàriament per silenci administratiu després de l'oferiment de lliurament de les obres, ja que la jurisprudència contempla altres supòsits que poden donar lloc a la recepció tàcita, encara que no és un mecanisme o procediment delimitat, sinó que deriva dels actes propis de l'ens local i de caràcter concret. L'informe exemples que s'utilitzen com a base per delimitar la recepció tàcita: (a) urbanització acabada i l'ajuntament defensa el caràcter públic de les vies, (b) utilització continuada i subjecció a l'ús públic, (c) Vials oberts i d'ús públic, o realització d'un pla d'actuació, senyalització de vials, reconeixement de la possessió de la urbanització i caràcter públic dels vials, cobrament de taxes, (d) concessió de llicències de primera ocupació, etc.
- Amb relació a la prestació de serveis, l'informe assenyala que els ajuntaments tenen l'obligació de prestar els serveis públics que corresponen a competències municipals pròpies de caràcter obligatori, però això no suposa que hagi de prestar-lo de forma gratuïta o que hagi de fer front als costos d'implementació de les infraestructures. El tractament o repercussió dels costos depèn dels instruments que preveuen les lleis urbanístiques i tributàries. La jurisprudència només ha acceptat algunes poques excepcions molt concretes a aquesta interpretació respecte la obligatorietat de provisió de serveis municipals obligatoris (com en espais naturals protegits).
- En un altre sentit, l'informe jutja que els ajuntaments tenen l'obligació de prestar aquests serveis públics (com l'enllumenat públic, l'abastament d'aigua o la recollida de residus), encara que es tracti d'àmbits urbanístics pendents de recepció. Aquesta obligació no implica, però, que l'ajuntament hagi d'assumir en tots els casos els costos d'implementació de les infraestructures necessàries per a aquests serveis. En aquest sentit, el cost dels serveis públics es considera aliè a la gestió urbanística pròpiament dita, especialment quan no es tracta de despeses de manteniment o conservació derivades de les obres d'urbanització. En el cas concret de l'enllumenat públic, es considera que el cost de conservació i manteniment pot correspondre a l'entitat urbanística de conservació (EUC), mentre que el subministrament d'energia elèctrica pot anar a càrrec de l'ajuntament o de la mateixa EUC, segons estableixin els seus estatuts.
- L'instrument per finançar les despeses d'urbanització són les quotes d'urbanització a càrrec dels propietaris.
- Les contribucions especials en principi estarien excloses com a mode de finançament de les obres d'urbanització. Només en alguns casos en que es tracta d'obres no incloses en el projecte d'urbanització, que van més enllà del manteniment i conservació en els casos en que

²⁴ El Informe jurídic 2018: competències i serveis municipals a dues UDU ha estat proporcionat per la Diputació de Barcelona, confidencial.

s'ha executat i recepcionat parcialment les obres d'urbanització, o es troben al final de la seva execució. Les contribucions especials comporten un cost diferencial menor per als propietaris respecte les quotes urbanístiques, en primer lloc, perquè com a molt corresponen al 90% del cost total de l'obra (la resta l'ha d'assumir l'ajuntament) i perquè no estan subjectes a l'IVA.

- Recorda que la Llei 3/2009 (article 22), avui derogada, preveia l'establiment d'ajudes a persones propietàries que complissin determinades condicions per a fer front a les quotes d'urbanització.

5.2.4. Castellbisbal: prestacions socials i dictamen anterior de la Comissió Jurídica Assessora

En el municipi es van realitzar dues accions amb relació a una UDU que s'han considerat d'interès per analitzar:

- (1) L'existència d'un acord anterior de 2003 per part de l'ajuntament per assumir el 10% del cost d'urbanització de la UDU que el 2014 va ser considerat il·legal per la Comissió Jurídica Assessora.
- (2) L'establiment el 2017 de prestacions socials per part de l'ajuntament per tal de fer front a les quotes d'urbanització.

L'UDU és una urbanització iniciada la dècada de 1950 amb cases d'autoconstrucció i barraques i sense serveis urbanístics i públics²⁵. “Fins a l'any 1995 no és objecte d'un primer projecte de reparcel·lació, que s'ha d'imposar a situacions anòmales ja consolidades. Les condicions econòmiques i socials dels propietaris dificulten la realització de les obres d'urbanització, les quals ha d'assumir l'Ajuntament”²⁶.

El 2003 es va aprovar definitivament el Projecte modificat de la reparcel·lació del sector A i l'Ajuntament es va comprometre a assumir el 10 % del cost de les despeses d'urbanització. El procés efectiu d'urbanització va realitzar-se d'acord amb les modificacions del projecte de reparcel·lació aprovades entre 2003 i 2007 i va acabar quasi doblant el pressupost inicial.

El 2014 la Comissió Jurídica Assessora va dictaminar que la decisió municipal d'eximir els propietaris en un 10 % de la seva obligació de sufragar el cost de les obres i assumir-les l'Ajuntament és contrària a l'ordenament: és una il·legalitat que, a més, la categoria de nul·litat de ple dret.

²⁵ Castellbisbal una història Potaroja. De l'antiguitat al 1979, Àngel Casals Martínez (dir.), Ajuntament de Castellbisbal, 2022.

²⁶ Dictamen 360/2014, de 23 d'octubre: Revisió d'ofici a instància de l'Ajuntament de Castellbisbal de tres acords municipals relatius a la reparcel·lació del sector A. <https://portaljuridic.gencat.cat/ca/document-del-pjur/?documentId=701521> ; Veïns de Costablanca de Castellbisbal no pagaran el 10% de la urbanització; <https://www.elpuntavui.cat/article/793490.html>

No obstant això, considerant les circumstàncies socioeconòmiques, la complexitat del procés, el temps transcorregut i la bona fe de l'ajuntament i els veïns, conclou no revisar els acords de l'ajuntament (i l'assumpció del 10% de la despesa).

En segon lloc, com a conseqüència de l'increment del cost de les obres d'urbanització i de les condicions socials, el 2016 encara hi havia impagats amb relació a les quotes d'urbanització.

Amb l'objectiu de resoldre la situació, el 2017 va aprovar *Prestacions socials de caràcter econòmic d'urgència social a les famílies en situació de necessitat afectades per quotes urbanístiques* (de major o menor quantia en funció dels ingressos i les característiques familiars) amb una dotació total de 500.000 € (repartits en tres convocatòries).

Quant a la figura utilitzada, va aprovar les prestacions d'acord amb el Reglament regulador de les prestacions econòmiques de caràcter social del municipi i la Llei 13/2006, de 27 de juliol, de prestacions socials de caràcter econòmic.

Les bases estableixen condicions per accedir a les ajudes²⁷:

- Estar obligat al pagament de la quota urbanística
- Està empadronat al municipi
- Ni el sol·licitant i cap altra persona de la unitat de convivència pot estar tributant per l'IBI d'un altre immoble que no sigui residència habitual i un màxim d'una plaça d'aparcament, en qualsevol municipi.
- No es poden superar determinats llindars d'ingrés màxims per unitat de convivència (dues vegades l'Indicador de renda de suficiència de Catalunya, IRSC).

D'aquesta manera es restringia les ajudes a aquelles unitats de convivència amb residència a l'habitatge de la parcel·la afectada per les quotes urbanístiques i que complien determinades condicions de renda i patrimoni.

Aquest tipus d'actuació s'obre com una possibilitat per als ajuntaments que tinguin capacitat econòmica i voluntat d'ajudar al pagament de famílies necessitades (fitxa F15).

S'avalua que el tipus d'actuació se situa en la línia dels ajustos previstos per al pagament de les quotes d'urbanització per parcel·listes que complissin determinades condicions que preveia la Llei 3/2009, avui derogada. Cal assenyalar, però, que en aquell cas es tractava de préstecs subvencionats i no de subvencions a fons perdut.

²⁷ Veure: Prestacions socials de caràcter econòmic d'urgència social a les famílies en situació de necessitat afectades per quotes urbanístiques, any 2017, <https://cido.diba.cat/subvencions/6846929/prestacions-socials-de-caracter-economic-durgencia-social-a-les-families-en-situacio-de-necessitat-afectades-per-quotes-urbanistiques-any-2017-ajuntament-de-castellbisbal>.

5.2.5. Arenys de Munt: subvencions destinades a urbanitzacions amb dèficits urbanístics

El 2018 l'ajuntament va aprovar nova línia de subvencions per a les entitats urbanístiques del terme municipal que encara mantenen serveis no recepcionats per part de l'Ajuntament en el moment de la convocatòria de la subvenció.

L'establiment de les subvencions es va emmarcar en l'aplicació de la Llei 3/2009 per facilitar els processos de regularització de les UDUs del municipi amb l'objectiu de complir amb les determinacions del Planejament i legislació urbanística vigent, per a la seva recepció, així com la millora de la qualitat de vida dels residents, en el marc d'un desenvolupament urbanístic sostenible²⁸.

Les subvencions estaven destinades especialment a les urbanitzacions que es gestionen segons la modalitat de compensació; les que es gestionen segons la modalitat de cooperació només poden accedir a subvencions per obres d'urgència.

Les actuacions i projectes subvencionables inclouen:

- Projectes de reparcel·lació i urbanització que avancin cap a la recepció de parcial o total de la urbanització.
- Obres derivades de projectes d'urbanització o fases d'aquest.
- Obres d'urgència per a garantir la seguretat del veïnat de la urbanització i a tercers.

S'han obert convocatòries successives entre 2019 i 2023, amb un import total de 276.750,52 €, i ha la previsió de mantenir-les en els propers anys, d'acord amb el Pla Estratègic de Subvencions 2025-2027²⁹.

Aquestes actuacions són rellevants com a exemple de mesures per a contribuir a la regularització de les UDU quan el sistema d'actuació correspon a les modalitats de compensació, mitjançant ajudes a les entitats urbanístiques col·laboradores (fitxa F16).

²⁸ EDICTE, Bases específiques de subvencions destinades a urbanitzacions amb dèficits urbanístics, Ajuntament d'Arenys de Munt, Butlletí Oficial de la Província de Barcelona Data 7-6-2018, <https://bop.diba.cat/anuncis/antic/022018011684>.

²⁹ Imports: 26.750,52 €, 2019 (Butlletí Oficial de la Província de Barcelona Data 13-6-2019), 13.249,48 €, 2021a (Butlletí Oficial de la Província de Barcelona Data 20-1-2021) i 86.750,52 €, 2021b (Edicte Ajuntament, 21/10/2021), 100.000 €, 2022 (Butlletí Oficial de la Província de Barcelona Data 21-9-2022), 50.000 €, 2023 (Butlletí Oficial de la Província de Barcelona Data 16-8-2023),

6. SEMINARIS WEB

Al llarg de l'assistència i acompanyament al Grup de treball (GT) sobre el finançament de les UDUs s'han realitzat quatre Seminaris web per abordar als aspectes econòmics de les UDUs i la seva regularització mitjançant la presentació dels treballs de dotació de continguts per a la seva discussió i avaluació i les presentacions de les experiències d'actors rellevants (tècnics d'ajuntaments i d'altres ens públics).

Organització dels Seminaris Web

- **Primer:** 27 de novembre de 2024
 - Planificació estratègica de les infraestructures de serveis urbans d'Olivella, a càrrec de Mcrit, consultora redactora dels treballs.
 - Grup de Treball de Finançament de les UDUs , a càrrec de Gabinet d'Estudis Econòmics.
- **Segon:** 2 d'abril de 2025
 - Experiència de regularització d'UDUs, a càrrec de l'Ajuntament de Masquefa (Serveis Territorials i Secretari).
 - Eines econòmic-financeres municipals per la regularització de les UDUs, a càrrec de Gabinet d'Estudis Econòmics.
- **Tercer:** 26 de juny de 2025
 - Agenda Urbana d'un municipi amb UDUs. El cas de Tordera, a càrrec de l'Ajuntament de Tordera.
 - Actuació d'urgència davant la problemàtica de l'abastament d'aigua de les UDUs. El cas de Cabrera d'Anoia, a càrrec de tècnics del Servei d'Equipaments i Espai Públic de Diputació de Barcelona.
 - Eines econòmic-financeres municipals per les UDUs, a càrrec de Gabinet d'Estudis Econòmics.
- **Quart:** 6 d'octubre de 2025
 - Eines de l'Institut Català de Finances al servei de les UDUs, a càrrec de representants de l'ICF.
 - Document final del Grup de Treball de Finançament de les UDUs, a càrrec de Gabinet d'Estudis Econòmics.

En tots els seminaris, cada bloc es va seguir d'un torn de paraula obert i un debat de les qüestions tractades.

El **primer Seminari Web** d'activació es va estructurar en dos blocs³⁰. En el primer es van presentar els resultats de l'estudi sobre la "Planificació estratègica de les infraestructures dels serveis urbans d'Olivella", per contextualitzar i acotar la temàtica al voltant d'un cas analitzat en detall.

La representant d'Olivella va fer aportacions addicionals sobre la situació i l'estat actual dels treballs desenvolupats al seu municipi, fent especial menció al cost elevat que representen les actuacions amb relació als pressupostos municipals i la necessitat de justificar a la població resident la prioritització d'aquestes actuacions front altres necessitats.

En el segon bloc, l'equip redactor va presentar la proposta de continguts del GT Finançament per tractar i desenvolupar en els Seminaris Web següents, al voltant de tres tipologies d'eines: financeres, fiscals i altres.

Els assistents van manifestar el seu interès per conèixer els mitjans disponibles, a diferents nivells administratius (estat, Generalitat, local) i en aprofundir en el tema a nivell de finançament. Al mateix temps, alguns representats municipals van posar en relleu que, tot hi haver-se realitzat treballs i estudis previs en el seu municipis, l'elevat pressupost associat a les inversions i la complexitat en la gestió de les actuacions han impedit assolir resultats tangibles.

Entre el primer i el segon seminari es van mantenir contactes i organitzar reunions de treball amb l'ORGT i el SEEP de la Diputació de Barcelona i amb els ajuntaments de Sant Pere de Vilamajor, Sant Antoni de Vilamajor, Esparraguera, Masquefa i Canyelles.

Aquests treballs van contribuir a orientar els següents seminaris a les qüestions i eines de finançament i altres (ressaltant aquelles encaminades a la reducció i periodificació dels costos de les inversions a realitzar). Les eines fiscals tenen una menor rellevància durant la fase d'inversió i regularització i més recorregut en la fase d'operació.

L'objectiu dels dos següents seminaris ha ser avançar consensuadament en les qüestions apuntades en el primer seminari, amb un tractament més específic i detallat de les qüestions, per tal de proposar un conjunt d'instruments o mecanismes (anomenats Eines) per contribuir a la regularització de les UDUs.

D'una banda, es va comptar amb la participació d'actors que han tractat o tracten directament processos de regularització d'UDUs o amb qüestions connexes (com la gestió de les quotes d'urbanització i el finançament) que han aportat els seus coneixements i experiència.

De l'altra, l'equip redactor va proporcionar l'acompanyament tècnic, mitjançant la dotació de continguts econòmics i l'anàlisi de les propostes debatudes, amb especial atenció als impactes

³⁰ WEBINAR "Primera trobada del Grup de treball sobre Finançament de les UDUs", <https://comunitats.diba.cat/comunitat/comunitat-durbanitzacions-amb-deficits-urbanistics/grup/g4-financament/apunts/webinar-primera-trobada-del-grup-de-treball-sobre-financament-de-les-udus>.

financers i la sostenibilitat de les finances municipals, amb l'objectiu de donar pautes útils als ajuntaments.

El **segon Seminari web** també es va estructurar en dos blocs. El primer bloc va estar dedicat a la presentació de l'experiència de l'Ajuntament de Masquefa en la regularització i recepció de la urbanització del Maset per part de dos tècnics de l'ens³¹.

El contingut de la presentació va reproduir, en bona mesura, el contingut de la reunió documentada (apartat 5.1.3). Els assistents van expressar el seu interès pel cas mitjançant preguntes i comentaris als representants de l'Ajuntament de Masquefa.

En el segon bloc, l'equip redactor va presentar primer l'enfocament econòmic per a assolir la regularització de les urbanitzacions i la seva sostenibilitat fiscal. Després, les eines econòmic-financeres identificades fins el moment a disposició els ajuntaments per abordar les inversions necessàries i assolir els processos de regularització de les UDUs, és a dir, corresponents a la fase d'inversió.

Es va posar èmfasi en el paper fonamental de les quotes d'urbanització en els processos d'urbanització d'acord amb la normativa vigent per tal de finançar les actuacions i es van explicar les opcions de fraccionament i ajornament per facilitar el pagament als privats, així com la possibilitat de delegar la seva recaptació a la Diputació de Barcelona, comptant amb el suport de tècnics de l'ORGT

En un altre sentit, es va posar de manifest que l'estat de no recepció de les obres i els serveis urbanístics de les UDUs pot dificultar l'accés a línies de finançament supramunicipal específic per millores d'infraestructures i serveis (com el Programa general d'inversions de la Diputació o el Pla únic d'obres i serveis de Catalunya, PUOSC). S'avalua que aquesta qüestió caldrà abordar-la cada municipi de manera específica, en funció de si les infraestructures ja són de titularitat pública (tot i no haver estat recepcionades), si s'han realitzat recepcions per àmbits o infraestructures o parcials i de les pròpies característiques de les convocatòries.

De manera complementària, es posa de manifest la recent derogació (i en aquell moment, pendent d'aprovació definitiva³²) de la Llei 3/2009, d'urbanitzacions amb dèficits, i la inclusió de la Disposició addicional Vint-i-cinquena en el TRLUC, modificant el marc normatiu, suprimint la possibilitat de les línies de finançament supramunicipal de la Llei 3/2009, però establint particularitats per les UDUs al TRLUC, que es considerarien en els pròxims seminaris.

³¹ Segon Webinar sobre el Finançament de les UDUs, 25/03/2025, <https://comunitats.diba.cat/comunitat/urbanitzacions-amb-deficits-urbanistics/apunts/recordatori-segon-webinar-sobre-el-financament-de-les-udus>. Vídeo i documentació del Segon Seminari Web del Grup de Treball de Finançament de les UDUs, 02/04/2025, <https://comunitats.diba.cat/comunitat/urbanitzacions-amb-deficits-urbanistics/apunts/video-i-documentacio-del-segon-seminari-web-del-grup-de-treball-de-financament-de-les-udus>.

³² Decret 2/2025.

En aquest context, es posa en relleu les actuacions encaminades a la reduir i periodificar les despeses associades a les inversions necessàries, les possibilitats d'efectuar recepcions per àmbits o infraestructures i, en especial, el suport de la Diputació per a la realització d'estudis previs i projectes d'urbanització i la implementació de solucions alternatives d'urbanització.

Per últim, es va introduir el paper de les concessions, que pot ser més rellevant en aquelles UDUs on la provisió d'algun servei ja es realitza mitjançant una concessió municipal (com l'abastament d'aigua i el clavegueram). La seva aplicabilitat en cada municipi dependrà de la titularitat dels serveis i dels contractes preexistents. Poden obrir la possibilitat a que l'empresa concessionària realitzi les inversions que després recuperarà amb ingressos per tarifes o altres (i amb possibilitat d'establir tarifes diferenciades per zones).

Les concessions s'inclouen com una eina diferenciada perquè poden representar una mecanisme alternatiu de finançament, mentre que en cas de gestió directa per part de l'ajuntament (o mitjançant personalització privada), els mecanismes de finançament de les inversions i els costos d'operació s'inclouen en la resta d'eines considerades. D'altra banda, l'avaluació d'aquestes alternatives per a la gestió de serveis en cada municipi amb relació a qüestions com els costos, tarifes, característiques o qualitat del servei queden fora de l'àmbit d'aquest treball.

El segon bloc també va comptar amb la participació de les persones assistents, mitjançant les aportacions, retorns i ampliacions directes amb relació al contingut presentat (oral o escrites) i mitjançant una enquesta respecte les eines que havien suscitat més interès, que es recull en l'apartat següent.

El **tercer Seminari web** es va organitzar en tres blocs³³. En el primer, es va conèixer el cas de Tordera, municipi amb una presència significativa de UDUs, i com l'elaboració i implementació de l'Agenda Urbana està contribuint a abordar les problemàtiques de la baixa densitat amb dèficits³⁴.

L'Agenda Urbana contempla actuacions per a la sostenibilitat mediambiental, territorial i social en el marc dels objectius de desenvolupament sostenible (ODS) de les Nacions Unides³⁵. L'Agenda Urbana abasta actuacions pel conjunt de cada municipi, permeten abordar també les problemàtiques d'urbanitzacions.

En el cas de Tordera, l'Agenda Urbana inclou quatre eixos, un dels quals dedicat a les cinc UDUs del municipi que està permetent desenvolupar una visió i una anàlisi estratègica alineada amb

³³ Tercer Webinar sobre el finançament de les UDUs, 26/06/2025, <https://comunitats.diba.cat/comunitat/urbanitzacions-amb-deficits-urbanistics/apunts/tercer-webinar-sobre-el-financament-de-les-udus>. 41 eines de finançament per les UDUs, 30/06/2025, <https://comunitats.diba.cat/comunitat/urbanitzacions-amb-deficits-urbanistics/apunts/41-eines-de-financament-les-udus>.

³⁴ Agenda Urbana de Tordera 2030, <https://www.tordera.cat/tordera/el-municipi/agenda-urbana-de-tordera-2030>.

³⁵ Impuls de les agendes urbanes locals, 11/2022, <https://www.diba.cat/ca/web/pam-2020-2023/impuls-de-les-agendes-urbanes-locales>.

les orientacions globals, una agenda (identificar urgències, establir prioritats, anàlisi legal, etc.) i afavorir l'accés al finançament europeu.

En el segon bloc, el SEEP van presentar el pla de xoc per resoldre les deficiències en les infraestructures d'abastament d'aigua del municipi de Cabrera d'Anoia, amb un pes important de les UDUs. D'aquest cas concret se'n van derivar qüestions de caràcter més general amb relació als costos del servei d'abastament d'aigua, la importància de considerar la sostenibilitat del servei a llarg termini (incloent les reinversions) i la rellevància de les tarifes municipals d'abastament d'aigua per possibilitar-la.

En el tercer bloc, l'equip redactor va presentar l'ampliació del conjunt d'eines, amb un total de 41 eines, ampliant les exposades en el seminari anterior. En van incloure eines específiques per la fase d'inversió, com altres eines de gestió de caràcter econòmic i social relatives tant a la fase d'inversió com d'operació. En particular, es va incidir en el Programa General d'Inversions i de la Caixa de Crèdit (tots dos de Diputació de Barcelona).

Així mateix, es va incloure una breu presentació i reflexió respecte les eines de caràcter fiscal, que tenen el seu principal recorregut durant la fase d'operació, posant èmfasi també en el paper de les taxes (o, alternativament, prestacions patrimonials de caràcter públic no tributari) per garantir la sostenibilitat dels serveis i la hisenda local.

El **quart Seminari web** es organitzar en dos blocs³⁶. En el primer, la representat de l'ICF va explicar els mecanismes i instruments de la institució per contribuir al finançament dels municipis i, en concret, de les actuacions en les UDUs (en bona mesura, el contingut de la reunió prèvia documentada, apartat 5.1.8).

En el segon, l'equip redactor va presentar una valoració conjunta i síntesi de les propostes i treballs realitzats, incloent la recopilació final d'eines a disposició dels ajuntaments, una valoració de la seva aplicabilitat i rellevància, la possibilitat i importància de que cada municipi combini eines de caràcter transversal amb eines més específiques en funció de la seva realitat urbanística i social i exemples il·lustratius (estilitzats a partir de casos reals).

En aquest seminari, com en els tres anteriors, es va comptar amb la presència i suport de l'ORGT de la Diputació de Barcelona, realitzant aportacions i aclariments amb relació als serveis de l'organisme per als ens locals, la gestió i normativa de les quotes d'urbanització i altres aspectes de caràcter tributari relacionats, això com del suport que pot oferir al món local en la identificació de titulars de les parcel·les i en l'assessorament jurídic sobre la naturalesa dels ingressos i procediments de cobrament.

³⁶ Webinar de tancament del Grup de treball de Finançament de les UDUs, 10/09/2025, <https://comunitats.diba.cat/comunitat/urbanitzacions-amb-deficits-urbanistics/apunts/webinar-de-tancament-del-grup-de-treball-de-financament-de-les-udus>. Quart i darrer Webinar del Grup de treball de Finançament de les UDUs, 08/10/2025, <https://comunitats.diba.cat/comunitat/urbanitzacions-amb-deficits-urbanistics/apunts/quart-i-darrer-webinar-del-grup-de-treball-de-financament-de-les-udus>.

Al final del seminari es va realitzar una breu dinàmica participativa amb una eina virtual per identificar algunes eines econòmic-financeres amb més potencial d'acord amb els participants. Mitjançant el diàleg, se van aclarir qüestions sobre la naturalesa i l'aplicabilitat d'algunes eines indicades, identificant dificultats per la implementació d'algunes d'elles, l'esclariment de les quals podrien conformar línies de continuïtat de la feina encetada per aquest grup.

Participació als Seminaris Web

- **Primer:** 27 de novembre de 2024, representants de:
 - Ajuntament Molins de Rei
 - Ajuntament Mediona
 - Consell Comarcal Moianès (Ajuntament S Quirze Safaja)
 - Ajuntament Vilanova i la Geltrú
 - Ajuntament Sant Feliu de Codines
 - Ajuntament Palau Solità Plegamans
 - Ajuntament Arenys de Munt
 - Ajuntament Montcada i Reixac
 - Ajuntament Montornès del Vallès
- **Segon:** 2 d'abril de 2025 representants de:
 - Ajuntament d'Arenys de Mar
 - Ajuntament de Casserres
 - Ajuntament de Corbera de Llobregat
 - Ajuntament de Dosrius
 - Ajuntament de Masquefa
 - Ajuntament de Mataró
 - Ajuntament de Montcada i Reixac
 - Ajuntament de Montornès del Vallès
 - Ajuntament de Palau-solità i Plegamans
 - Ajuntament de Sant Cebrià de Vallalta
 - Ajuntament de Santa Eulàlia de Ronçana
 - Ajuntament de Teià
 - Servei d'Urbanisme, DIBA
 - Servei d'Equipaments i Espai Públic, DIBA
 - Organisme de Gestió Tributària, DIBA
 - AMB (Àrea Metropolitana de Barcelona)

Participació als Seminaris Web (continuació)

- **Tercer:** 26 de juny de 2025, representants de:
 - Ajuntament d'Argentona
 - Ajuntament de Casserres
 - Ajuntament de Castellbell i el Vilar
 - Ajuntament de Corbera de Llobregat
 - Ajuntament de Molins de Rei
 - Ajuntament de Montcada i Reixac
 - Ajuntament de Montornès del Vallès
 - Ajuntament de Santa Eulàlia de Ronçana
 - Ajuntament de Tordera
 - Ajuntament d'Olivella
 - Servei d'Urbanisme, DIBA
 - Servei d'Equipaments i Espai Públic, DIBA
 - Organisme de Gestió Tributària, DIBA
- **Quart:** 6 d'octubre de 2025, representants de:
 - Ajuntament d'Arenys de Mar
 - Ajuntament de Corbera del Llobregat
 - Ajuntament de Molins de Rei
 - Ajuntament de Montcada i Reixac
 - Ajuntament de Montornès del Vallès
 - Ajuntament de Muntanyola
 - Ajuntament de Palau-solità i Plegamans
 - Ajuntament de Sentmenat
 - Ajuntament de Vilanova del Vallès
 - Ajuntament del Papiol
 - Ajuntament del Pont de Vilomara i Rocafort
 - Servei d'Urbanisme, DIBA
 - Servei d'Equipaments i Espai Públic, DIBA
 - Organisme de Gestió Tributària, DIBA

Al llarg dels 4 Seminaris web han participat representants de 31 ajuntaments diferents.

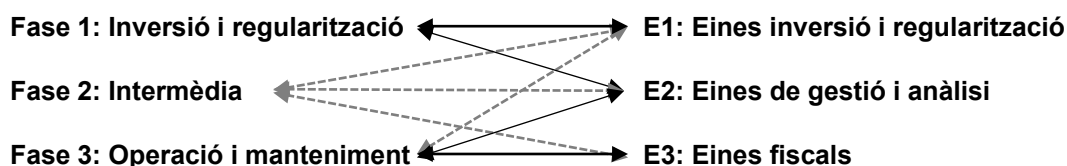
7. EINES A DISPOSICIÓ DELS AJUNTAMENTS

7.1. Eines identificades

Els seminaris i treballs realitzats han desembocat en la detecció de problemàtiques amb relació a la recepció de les UDUs i les inversions necessàries per assolir-la i d'altres relacionades amb la sostenibilitat dels serveis municipals a les urbanitzacions, així com de les Eines a l'abast dels ajuntament per superar-les.

La majoria de les eines fan referència a la fase d'inversió, però també s'han considerat eines amb relació a la fase intermèdia i, en especial, amb la fase d'operació. Primer, perquè es donen interaccions entre la inversió i la operació (les característiques de la inversió afecten l'operació); segon, perquè hi ha eines rellevants per la fase d'inversió, però que també són útils per l'operació; tercer, perquè la sostenibilitat dels serveis i la hisenda local és un element a considerar.

Figura 4: Fases i Eines identificades



Font: Elaboració pròpia.

A la Fase d'inversió, al capdavant se situen les eines de caràcter financer en un sentit més restringit: l'origen dels recursos, el seu destí, el tipus de retorn o amortització i el tipus d'interès, els terminis i altres condicions i garanties.

Ara bé, per aquesta Fase també s'han inclòs altres eines amb repercussions sobre els costos i, en conseqüència, sobre les necessitats de finançament, com són les consideracions amb relació a les solucions tècniques per a la implementació dels serveis urbanístics, l'organització del projecte d'urbanització o la possibilitat de delegar la recaptació de les quotes urbanístiques a la Diputació.

Respecte la Fase intermèdia, s'avalua que, en general, es pot abordar amb les Eines d'inversió i regularització i amb les Eines fiscals (segons els casos i els moments amb relació a la recepció) i només s'ha identificat una circumstància i eina específica per aquesta fase: l'assumpció de les despeses de conservació per part de l'entitat urbanística de conservació en els casos concrets que la normativa contempla.

Per la Fase d'operació, les principals eines són de caràcter fiscal (i tributari) que, al seu torn, tenen poca rellevància per la Fase d'inversió, doncs el mecanisme bàsic per finançar les despeses d'urbanització correspon a les quotes d'urbanització.

Algunes de les Eines de gestió i anàlisi són rellevants tant per la Fase d'inversió com la Fase d'operació, ja que, per les seves característiques i continguts tracten justament de les relacions

entre inversió, operació i sostenibilitat (com són les anàlisis de viabilitat i els informes tècnic-econòmics de taxes municipals).

Taula 2: Eines identificades

Grup	Subgrup	Nº	Títol
Eines per Inversió i Regulació	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	Cessió d'aprofitament per pagar costos d'equipaments i 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 pagamentde les quotes
		16	Subvencions municipals per obres en UDUs
		17	Derivació a serveis socials municipals per dificultats de pagament
		18	Mitjans propis (brigada) per obres puntuals en la urbanització
		19	Concessió de serveis
	Eines DIBA	20	Suport finançament local: Programa de crèdit local i Caixa de crèdit
		21	Programa general d'inversions 2024 – 2027 (DIBA)
	Eines d'altres administracions	22	Subvenció del cost de redacció del projecte d'urbanització
		23	Pla únic d'obres i serveis de Catalunya (PUOSC, Generalitat)
		24	Altres fonts de finançament supramunicipal
Grup - Subgrup			Títol
Eines de Gestió i Anàlisi		25	Anàlisi particular de l'encaix legal
		26	Identificació i gestió dels propietaris
		27	Estudis, anàlisis i planificació municipal
		28	Gestió de proximitat
		29	Gestió supramunicipal de serveis
		30	Anàlisi de la viabilitat i la sostenibilitat
		31	Informes tècnic-econòmics de les taxes municipals
		32	Anàlisi de l'equilibri entre zones i l'equitat
		33	Inscripció de les cessions de sistemes urbanístics en Registre de la Propietat
Grup - Subgrup			Títol
Eines Fiscals		34	IBI 1: Actualització de valors cadastrals per la urbanització
		35	IBI 2: Actualització de valors cadastrals per noves construccions
		36	Taxes municipals
		37	Prestacions patrimonials de caràcter públic no tributari (concessions, altres)
		38	Contribucions especials
		39	Impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO)
		40	Impost sobre l'increment del valor dels terrenys urbans (IIVTNU, plusvàlua)
		41	Transferències d'ens superiors

Font: Elaboració pròpia.

7.2. Aportacions, valoracions i comentaris dels assistents als Seminaris Web

Les aportacions, valoracions i comentaris de les persones assistents als Seminaris Web són elements addicionals per identificar i avaluar les eines disponibles per als ajuntaments, així com de l'enfocament econòmic proposat.

Per exemple, el cas de Masquefa ha estat rellevant per identificar, ampliar i avaluar algunes de les eines proposades. Les aportacions dels tècnics del Servei d'Equipaments i Espai Públic de Diputació de Barcelona contribueixen a justificar i exemplificar l'enfocament econòmic adoptat i avaluar la importància d'algunes eines, com les taxes municipals i els seus informes tècnic-econòmics. El retorn dels ajuntaments participants durant els seminaris va comportar l'ampliació o matisació del contingut d'alguna fitxa.

Durant el segon i el quarts Seminaris Web, es van realitzar, amb el suport del Servei d'Urbanisme de la Diputació de Barcelona (Lorena Perona) dues dinàmiques participatives per detectar aquelles eines proposades que van suscitar més interès entre els participants, els resultats de les quals es mostren a continuació i per recollir comentaris.

Taula 3: 2on Seminari web: Valoracions dels participants

Grup	Títol		
Pagament i cobrament	Quotes d'urbanització	4,3	
	Pagament en espècie	2,7	
	Recaptació voluntària, constrenyiment i expropiació	3,7	
	Afecció de la finca com a garantia del pagament de les quotes	1,7	
	Cessió d'aprofitament per pagar costos d'equip. i infraestruc.	3,3	
	Fraccionament i ajornament de les quotes	4,5	
	Delegar recaptació en favor de la Diputació de Barcelona	4,5	
Projecte d'urbanització	Solucions alternatives d'urbanització per reduir despeses	5	
	Disseny del projecte d'urbanització per fases (àmbits i serveis)	4,3	
	Organitzar el projecte d'urbanització amb separates	5	
	Redacció interna de projectes d'urbanització i reparcel·lació	2,3	
Eines municipals	Adequació (dilatació) del pla etapes del projecte d'urbanització	2,3	
	Prestacions socials municipals pel pagament de quotes	3	
	Subvencions municipals per obres en UDUs	3	
	Derivació a serveis socials municipals per dificultats de pagament	1,3	
	Mitjans propis (brigada) per obres puntuals en la urbanització	1,8	
Eines DIBA	Concessió de serveis	1,7	
	Programa de crèdit local i Caixa de crèdit (DIBA)	2,2	
	Programa general d'inversions 2024 – 2027 (DIBA)	3,5	
	Subvenció del cost de redacció del projecte d'urbanització		
Altres administracions	Pla únic d'obres i serveis de Catalunya (PUOSC)	1,6	
	Préstecs de l'Institut Català de Finances (ICF)	1,6	
	Altres Eines (treball en procés)		

Font: Elaboració pròpia a partir del procés participatiu. Nota: La nomenclatura i classificació d'algunes eines durant el segon seminari pot no coincidir amb la final.

A més de les quotes d'urbanització, que és l'eina bàsica, les opcions de fraccionament i ajornament de les quotes i la possibilitat de la seva delegació a la Diputació van suscitar més interès entre els participants.

Les eines relatives al projecte d'urbanització també van suscitar força interès, en especial la possibilitat d'aplicar solucions alternatives d'urbanització per reduir costos i les relatives al

disseny i organització del projecte per fases (àmbits i serveis) i la introducció de separates per abordar algun servei.

Ara bé, les votacions es distribueixen entre una gran varietat de les eines presentades en aquell seminari, pel que el resultat és indicatiu que algunes eines són més transversals per una majoria d'ajuntaments, però al mateix temps, la varietat d'eines identificades permet ajustar-se a realitats i interessos municipals diferents.

El procés participatiu del 4rt Seminari web es va centrar en les eines bàsiques de pagament i cobrament, en la primera ronda, i en les eines municipals i les eines de gestió i anàlisi, en la segona ronda.

Taula 4: 4rt Seminari web: Valoracions dels participants

			% de vots
Eines de pagament i cobrament	6 Fraccionament i ajornament de les quotes	42	
	7 Delegar recaptació en favor de la Diputació de Barcelona	21	
	2 Pagament en espècie	11	
	4 Afecció de la finca com a garantia del pagament de les quotes	11	
	3 Recaptació voluntària, constrenyiment i expropiació	5	
	5 Cessió d'aprofitament per pagar costos d'equip. i infraestruc.	5	
	8 Aixecament de càrregues urbanístiques al Registre propietat	5	
	9 Cens emfitèutic	0	
EGA	26 Identificació i gestió dels propietaris	19	
EGA	27 Estudis, anàlisis i planificació municipal	19	
EM	16 Subvencions municipals per obres en UDUs	13	
EGA	30 Anàlisi de la viabilitat i la sostenibilitat	13	
EM	15 Prestacions socials municipals pel pagament de les quotes	6	
EM	17 Derivació a serveis socials municipals per dificultats pagament	6	
EGA	28 Gestió de proximitat	6	
EGA	29 Gestió supramunicipal de serveis	6	
EGA	31 Informes tècnic-econòmics de les taxes municipals	6	
EGA	32 Anàlisi de l'equilibri entre zones i l'equitat	6	
EM	18 Mitjans propis (brigada) per obres puntuals en la urbanització	0	
EM	19 Concessió de serveis	0	

Font: Elaboració pròpia a partir del procés participatiu. Nota: EGA: Eines de gestió i anàlisi; EM: Eines municipals.

Com en el segon seminari, les eines de fraccionament i ajornament van resultar les més votades. Així mateix, els participants van mostrar més interès amb les eines amb que poden comptar amb suport de l'ORGT de la Diputació (o delegar a), ja que l'organisme també pot oferir suport amb relació a la gestió del padró municipal de l'IBI i, en conseqüència, en la identificació dels propietaris.

Ara bé, una altra vegada, les votacions es distribueixen entre una gran varietat de les eines presentades i valorades en el procés participatiu, indicant que la varietat d'eines identificades permet ajustar-se a realitats i interessos municipals diferents.

De manera complementària, durant aquest procés participatiu es van realitzar dues preguntes, amb les corresponents respostes:

1. Eines de pagament/cobrament: Quines dificultats trobeu per la seva implementació?
 - El cost dels projectes d'urbanització.
 - El cost de les obres

- Poc coneixement.
 - El coneixement de la situació social dels parcel·listes
 - Que els propietaris interioritzin l'obligació que tenen.
 - Pocs recursos, lligat a la incomprensió de l'obligació.
 - No adequació específica de les normatives sectorials (per exemple, aigua, contra incendis).
2. Eines municipals i eines de gestió i anàlisi. Quines dificultats trobar per la seva implementació?
- Coneixement transversal.
 - Opcions jurídicament no clares.
 - Implementació de concessions.
 - Falta de recursos propis.
 - Falta de recursos de personal (ocupats amb gestió corrent).
 - Canvis en el projecte urbanístic preexistent per incorporar solucions alternatives d'urbanització (nova contractació, redacció, etc.).

7.3. Aprenentatges i reflexions

L'anàlisi dels antecedents ha postat de manifest que les UDUs constitueixen unes realitats amb problemàtiques compartides, però al mateix temps heterogènies. En concordança, s'ha treballat amb l'objectiu d'identificar un ventall ampli d'eines a disposició dels ajuntaments, reconeixent que algunes que poden ser d'utilitat per alguns municipis, no ho siguin per d'altres.

Les eines proposades tenen diferents nivells o graus de generalitat o transversalitat. Algunes tenen un caràcter que s'avalua més transversal (com les quotes d'urbanització, que és bàsica i essencial, o el fraccionament) i d'altres d'aplicació més restringida en funció de cada cas (com el pla d'etapes i l'organització del calendari o l'establiment de prestacions socials municipals d'urgència per al pagament de les quotes).

Així mateix, l'aplicabilitat de les eines depèn de la modalitat del sistema d'actuació urbanística, diferenciant entre les modalitats de compensació i la modalitat de cooperació. La modalitat de cooperació permet utilitzar un major ventall d'eines. D'acord amb els treballs realitzats, es considera que permet reduir el risc de paràlisi o falta de progrés per assolir la recepció de les UDUs, estancat des de fa anys, amb relació als sistemes de compensació, on la iniciativa recau sobre privats. Ara bé, la modalitat de cooperació també requereix una major implicació dels ajuntaments com administracions actants i pot tenir majors implicacions en el pressupost municipal, com a mínim a curt i mitjà termini, a mesura que es van pagant els projectes i les obres i es van cobrant les quotes d'urbanització. En l'Annex 2 s'inclou una comparativa de l'aplicabilitat de les eines en funció de la modalitat d'actuació.

En la Figura 5 s'inclou una valoració, per part de l'equip redactor, de les eines proposades a partir dels treballs realitzats (seminaris, reunions, recerca), que pot servir de referència, però es

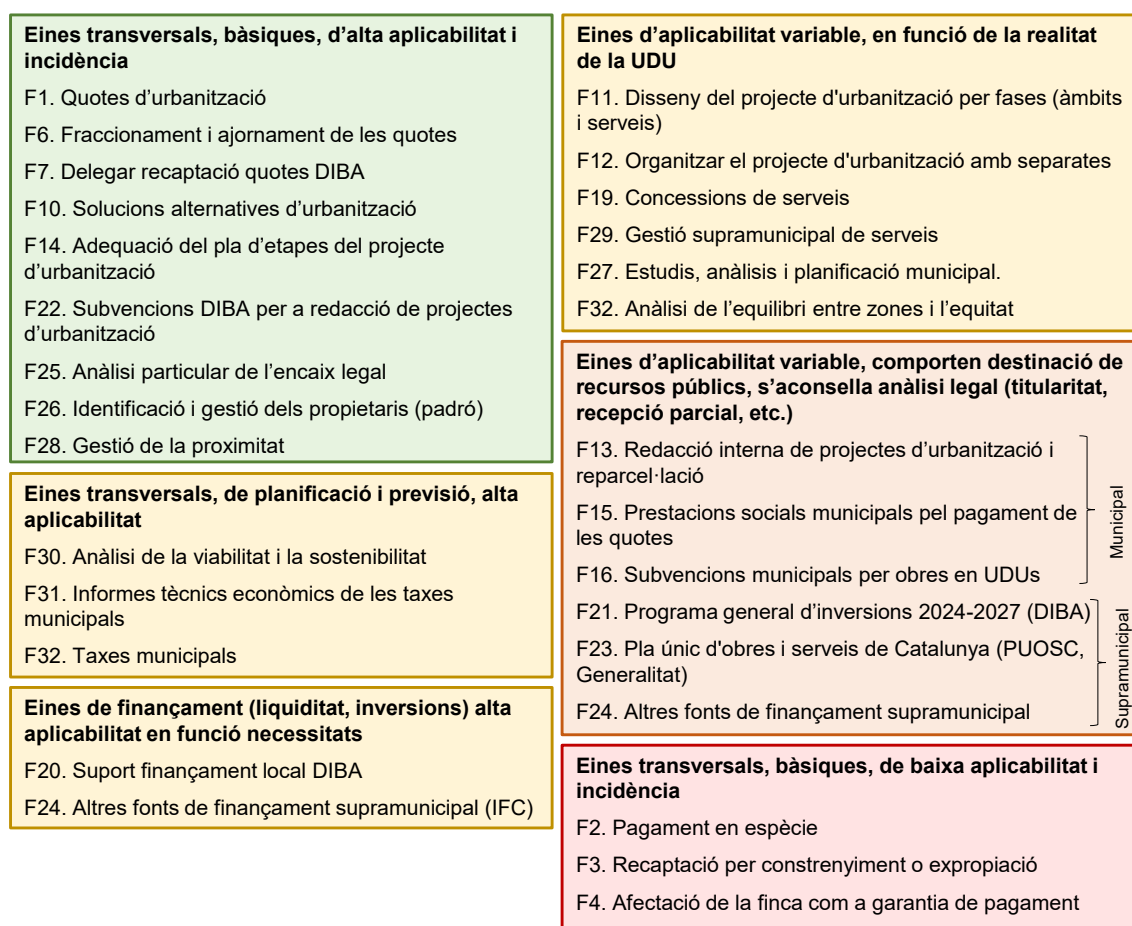
considera que cada ajuntament ha de realitzar la seva pròpia valoració. A més, no és exhaustiva de totes les eines, ja que no inclou les eines fiscals, corresponents bàsicament a la fase d'operació.

Les eines proposades no són, en general, excloents entre elles, sinó que, en bona mesura, es poden combinar, donant peu a diferents composicions o mix per afrontar les actuacions a realitzar.

Donada la varietat de realitats urbanístiques i eines proposades, cada ajuntament pot sospesar i calibrar l'aplicació de la combinació d'eines que més s'ajusta a les seves necessitats per tal de dur a terme les inversions necessàries, assolir la recepció de les urbanitzacions i preveure la sostenibilitat dels serveis i la hisenda local.

Les qüestions relacionades amb les inversions a realitzar, la magnitud dels seus costos i el seu finançament corresponen a les principals problemàtiques identificades amb relació a la regularització de les UDUs i la major part de les eines adrecen aquestes qüestions.

Figura 5: Valoració de les eines proposades (equip redactor, no exhaustiu)



Font: Elaboració pròpia.

És als propietaris de les parcel·les a qui correspon assumir les despeses d'urbanització mitjançant les quotes d'urbanització. Les eines identificades poden contribuir a reduir les despeses globals, minimitzar les quotes d'urbanització, flexibilitzar l'execució de les obres i els

pagaments de les quotes, afavorir el primer finançament de les obres d'urbanització per l'ajuntament (en modalitat de cooperació, a repercutir a les quotes) o pels privats (mitjançant les ajudes contemplades) o obrir la porta a la participació d'altres actors en casos de titularitat pública i/o concessions de determinades infraestructures, però no poden modificar en essència aquest principi.

En un altre sentit, la sostenibilitat fiscal de les actuacions i les urbanitzacions a mitjà i llarg termini no és una qüestió fútil, sinó que es recomana considerar-la des de l'inici de les actuacions; una apreciació compartida tant per l'equip redactor com pels tècnics de la Diputació de Barcelona consultats i participants en els Seminaris web.

Per això, s'ha optat per la inclusió d'un conjunt ampli d'eines fiscals corresponents a les competències dels ajuntaments per encarar la Fase d'operació, reconeixent, però, que algunes poden tenir més rellevància en el cas de les urbanitzacions (com és el cas de les taxes municipals i els informes tècnic-econòmics per establir la seva forma i quantia).

Establerta una composició o mix d'eines i mesures per una UDU i un municipi, es recomana una anàlisi específica i cas per cas de l'encaix legal de les actuacions previstes, en especial en aquells casos en què es contemplin altres eines que les més bàsiques del procés d'urbanització estàndard (les quotes urbanístiques i el fraccionament). Inclús en aquest casos, però, l'avaluació de l'encaix legal podria ser rellevant (per exemple, en cas que algun tribunal jutgés que en algun moment es va produir una recepció tàcita d'una urbanització o infraestructura).

La Diputació de Barcelona ofereix serveis i acompanyament als ens locals per aconseguir les inversions i recepció de les UDUs i bona part de les eines identificades tenen una correspondència o associació amb aquests serveis (suport tècnic per solucions i projectes d'urbanització, suport jurídic, finançament, delegació de la recaptació, etc.). Alguns d'aquests estan recollits i publicats al Catàleg de Serveis de la Diputació. A les fitxes d'eines corresponents es proporciona un major detall amb relació als serveis de la Diputació (recordant que els serveis específics poden tenir alguna modificació al llarg dels anys i que alguns es regeixen per convocatòries).

En l'Annex 3 s'inclouen dos exemples estilitzats (i simplificats) a partir de casos reals de l'aplicació de les eines proposades així com dos exemples conceptuals addicionals de dues combinacions possibles d'eines proposades en modalitat de cooperació o en modalitats de compensació.

Per últim, assenyalar que algunes de les qüestions i eines tractades en els Seminaris web i en aquest document es relacionen i poden ser ampliades i completades pels enfocaments proposats i els treballs realitzats en els GT Regulació i GT Governança.

8. CONCLUSIONS

Els Seminaris web i els treballs de preparació (reunions de treball i revisió d'antecedents, normativa i bibliografia) han permès posar a disposició dels ajuntaments un conjunt sistematitzat d'eines financeres, econòmiques i de gestió per oferir opcions viables que contribueixin a la recepció de les UDUs.

L'enfocament econòmic adoptat diferencia entre tres fases (inversió i recepció, intermèdia i operació) relacionades amb les accions a realitzar i les eines aplicables en cadascuna d'elles i considera les seves implicacions respecte al finançament, la hisenda local i la sostenibilitat. L'anàlisi i les eines proposades es focalitzen en la primera fase, la més crítica, per tal de cercar mecanismes que permetin assolir les inversions necessàries, però sense negligir el tractament a mitjà i llarg termini de la sostenibilitat de les urbanitzacions i el municipi.

En concret, s'han identificat 41 eines que els ajuntaments per abordar i assolir els processos de regularització. Atès que les UDUs constitueixen una realitat amb problemàtiques compartides i transversals, però al mateix temps, heterogènia amb relació a qüestions com la situació dels serveis, la titularitat de les infraestructures o les condicions socioeconòmiques, es recomana que cada ens avalui aquella combinació d'instruments que millor s'adapta a les seves necessitats i possibilitats.

La realitat de les UDUs, implantades des de fa dècades al territori, desborda el procés d'urbanització previst per la normativa actual instaurada posteriorment (aquí anomenat procés estàndard), fet que es veu parcialment reflectit en la disposició addicional Vint-i-cinquena del TRLUC dedicada a les UDUs.

En conseqüència, es proposa un enfocament pragmàtic i arrelat també en l'estudi de casos que permeti adaptar-se a la diversitat de situacions i complexitats detectades (com la presència d'infraestructures de titularitat pública, però sense recepció formal, l'assumpció de serveis per part de l'ajuntament o l'existència de contractes entre agents privats o entre l'ajuntament i empreses mitjançant concessions, entre d'altres).

En aquest sentit, algunes eines comporten la iniciativa i actuacions de les administracions públiques, en ocasions amb mobilització de recursos, sobretot dels ajuntaments, però considerant i promovent la cooperació amb administracions supramunicipals (Diputació de Barcelona, Generalitat de Catalunya i ens dependents).

Al mateix temps, però, és fonamental assegurar l'encaix legal de les actuacions i garantir la seguretat jurídica, raó per la qual es proposa una eina específica en aquest sentit, perquè l'aplicació d'algunes eines pot requerir una anàlisi específica per cada UDU en funció de la seva trajectòria urbanística i jurídica.

Per últim, la relació amb les persones propietàries i, en general, amb els veïns de les urbanitzacions i del municipi, també s'avalua com una qüestió rellevant, que s'aborda en algunes de les eines proposades.

Aquestes dues darreres qüestions poden constituir una línia de continuïtat per abordar i aprofundir en els grups de treball de la Comunitat d'Urbanitzacions amb Dèficits Urbanístics GT Regulació i GT Governança.

BIBLIOGRAFIA

Publicacions i pàgines web

BARBA, Joan; MERCADÉ, Montserrat (2006) Les urbanitzacions a la província de Barcelona: Localització i característiques dels sistemes de baixa densitat residencial. Barcelona: Diputació de Barcelona, 2006.

Basora, X., Sabaté, X (2024) WEBINAR “Activació dels grups de treball de la Comunitat d’UDUs: Regulació i Finançament”. Informe de resultats, 24 d’abril de 2024. Espai Tres (Dinamització i relatoria) i Diputació de Barcelona.

Casals Martínez, A. (dir.) (2022) Castellbisbal una història Potaroja. De l’antiguitat al 1979, Ajuntament de Castellbisbal.

Cuadrado, S. (2008) Ressenya: Les urbanitzacions a la província de Barcelona: Localització i característiques dels sistemes de baixa densitat residencial, Doc. Anàl. Geogr. 51, 2008,

CUDU (2023a) Webinar d'activació de la Comunitat d'Urbanitzacions amb Dèficits Urbanístics. URL:<https://comunitats.diba.cat/comunitat/urbanitzacions-amb-deficits-urbanistics/multimedia/webinar-dactivacio-de-la-comunitat-durbanitzacions-amb-deficits-urbanistics>

Departament de Territori, Habitatge i Transició Ecològica, Urbanitzacions, Recull provisional de les urbanitzacions amb dèficits a Catalunya amb l'objecte d'identificar tipologies de problemes, elaborar una diagnosi i proposar-ne solucions. URL: https://territori.gencat.cat/ca/06_territori_i_urbanisme/urbanisme/urbanitzacions/

DIBA (2022) Monogràfic, Catàleg d'urbanitzacions amb dèficits: el coneixement com a eina per la intervenció, HabitatgeDiba, Butlletí d'Urbanisme, Habitatge i Regeneració Urbana. URL: <https://www.diba.cat/es/web/hua/lлистabutlletins/-/newsletter/53599666/112/369903566/cat%C3%A0leg-d-urbanitzacions-amb-d%C3%A8ficits-el-coneixement-com-a-eina-per-la-intervencio%C3%B3>

DIBA (2023) Es posa en marxa la Comunitat de Coneixement d'Urbanitzacions amb Dèficits Urbanístics (UDUs), HabitatgeDiba, Butlletí d'Urbanisme, Habitatge i Regeneració Urbana. URL: <https://www.diba.cat/es/web/hua/lлистabutlletins/-/newsletter/53599666/117/389382722/presentacio-i-activacio-de-la-comunitat-de-coneixement-urbanitzacions-amb-deficits-urbanistics>

DIBA, Urbanisme – Baixa densitat. URL: <https://www.diba.cat/es/web/hua/baixa-densitat>

DIBA, Urbanitzacions amb dèficits urbanístics, Un visor del fenomen per a la demarcació de Barcelona, Servei d'Urbanisme, Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats. URL: <https://gisportal.diba.cat/portal/apps/storymaps/stories/8f4be9d9a4504c9bbff1cfff192f776>

Govern.cat (2008) El Govern aprova l'Avantprojecte de Llei de millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, 25 juny 2008. URL: <https://govern.cat/salaprensa/notes-premsa/88779/govern-aprova-avantprojecte-llei-millora-urbanitzacions-deficits-urbanistics>

Govern.cat (2009a) El Parlament aprova la Llei de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, 4 març 2009. URL: <https://govern.cat/salaprensa/notes-premsa/84947/parlament-aprova-llei-regularitzacio-millora-urbanitzacions-deficits-urbanistics>

Govern.cat (2009b) El Govern destina 9,9 milions d'euros a les ajudes per a millorar les urbanitzacions amb dèficits, 30 juny 2009. URL: <https://govern.cat/gov/notes-premsa/96130/govern-destina-99-milions-euros-ajudes-millorar-urbanitzacions-deficits>

Govern.cat (2009c) El DPTOP concedeix 9,9 MEUR en ajuts per a la millora de 36 urbanitzacions, 18 desembre 2009. URL: <https://govern.cat/salaprensa/notes-premsa/17550/dptop-concedeix-99-meur-ajuts-millora-36-urbanitzacions>

Govern.cat (2010) El Govern selecciona els beneficiaris dels ajuts per a la millora de 52 urbanitzacions, 22 juny 2010. URL: <https://govern.cat/gov/notes-premsa/40703/govern-selecciona-beneficiaris-dels-ajuts-millora-52-urbanitzacions>

Govern.cat (2014) TES impulsa una nova estratègia per a la millora d'urbanitzacions amb dèficits, 19 febrer 2014. URL: <https://govern.cat/salaprensa/notes-premsa/249733/tes-impulsa-nova-estrategia-millora-urbanitzacions-deficits>

Muñoz, F., (coord.) (2011) Estratègies vers la ciutat de baixa densitat: de la contenció a la gestió, Diputació de Barcelona, Col·lecció Estudis, Sèrie Territori, 9.

Síndic de Greuges (2006) Informe al Parlament 2005.

Síndic de Greuges (2013) Informe del Síndic de Greuges sobre les Urbanitzacions amb dèficits.

ANNEX 1: FITXES D'EINES A DISPOSICIÓ DELS AJUNTAMENTS

E1. Fase d'inversió i regularització

E1.1. Eines bàsiques de pagament i cobrament

- F1. Quotes d'urbanització
- F2. Pagament en espècie
- F3. Recaptació voluntària, constrenyiment i expropiació
- F4. Afecció de la finca com a garantia de pagament de les quotes
- F5. Cessió d'aprofitament per a pagar costos d'equipaments i infraestructures
- F6. Fraccionament i ajornament de les quotes
- F7. Delegació de la recaptació a favor de la Diputació de Barcelona (ORGT)
- F8. Aixecament de les càrregues urbanístiques al Registre de la propietat
- F9. Cens emfitèutic

E1.2. Eines per Inversió o Regularització – Eines tècniques

- F10. Solucions alternatives d'urbanització per reduir despeses
- F11. Disseny del projecte d'urbanització per fases (àmbits i serveis)
- F12. Organitzar el projecte d'urbanització amb separades
- F13. Redacció interna de projectes d'urbanització i reparcel·lació
- F14. Adequació del pla d'etapes del projecte d'urbanització

E1.3. Eines per Inversió o Regularització – Eines municipals

- F15. Prestacions socials municipals pel pagament de quotes d'urbanització
- F16. Subvencions municipals per obres en UDUs
- F17. Derivació a Serveis Socials municipals per dificultats de pagament
- F18. Mitjans propis per obres puntuals en la urbanització
- F19. Concessions de serveis

E1.4. Eines per Inversió o Regularització – Eines DIBA

- F20. Suport al finançament local: Programa crèdit local i Caixa crèdit
- F21. Programa general d'inversions 2024 – 2027 i programes sectorials
- F22. Subvenció del cost dels honoraris de redacció del projecte d'urbanització

E1.5. Eines per Inversió o Regularització – Eines DIBA

- F23. Pla únic d'obres i serveis de Catalunya (PUOSC, de la Generalitat al municipi)
- F24. Altres fonts de finançament supramunicipal

E2. Eines de gestió i anàlisi

- F25. Anàlisi particular de l'encaix legal
- F26. Identificació i gestió dels propietaris
- F27. Estudis, anàlisis i planificació municipal
- F28. Gestió de proximitat
- F29. Gestió supramunicipal dels serveis
- F30. Anàlisi de la viabilitat i la sostenibilitat
- F31. Informes tècnic-econòmics de les taxes municipals
- F32. Anàlisi de l'equilibri entre zones i l'equitat.
- F33. Inscripció de les cessions i els sistemes urbanístics en el Registre de la propietat

E3. Eines fiscals

- F34. Imposto sobre els bens immobles IBI 1: Actualització dels valors cadastrals a la urbanització
- F35. Imposto sobre els bens immobles IBI 2: Actualització dels valors cadastrals per noves construccions
- F36. Taxes municipals
- F37. Prestacions patrimonials de caràcter públic no tributari (concessions, altres)
- F38. Contribucions especials
- F39. Impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO)
- F40. Impost sobre l'increment de del valor dels terrenys urbans, (IIVTNU o plusvàlua)
- F41. Transferències d'ens superiors.

F1. Quotes d'urbanització

Classificació: E1.1

Descripció:

Les quotes d'urbanització resulten del repartiment de les despeses d'urbanització entre les persones adjudicatàries de les finques resultants de la reparcel·lació. Són el mecanisme previst per llei pel pagament de les despeses d'urbanització per tal que una finca assoleixi la condició de solar i la urbanització (el sector o el polígon) sigui recepcionada. És als titulars de les parcel·les a qui pertoca assumir despeses d'urbanització en proporció al valor de les finques resultants del projecte de reparcel·lació.

La quantia global (sumatori) de totes les quotes d'urbanització correspon al total de les despeses d'urbanització. Aquestes inclouen:

- a) La totalitat de les obres d'urbanització (vialitat, sanejament, subministrament d'aigua, subministrament d'energia elèctrica, jardineria i arbrat en parcs, jardins i vies públiques)
- b) El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.
- c) Altres conceptes, com indemnitzacions i despeses de formalització i gestió.

En la modalitat de reparcel·lació per compensació, és a la junta de compensació (o a l'entitat urbanística col·laboradora) qui executa les obres d'urbanització amb càrrec a les persones propietàries, obligades a satisfer el pagament.

En la modalitat de reparcel·lació per cooperació, l'administració actuant executa les obres d'urbanització amb càrrec a les persones propietàries, obligades a satisfer el pagament, mitjançant les quotes. Per tant, és a l'administració a qui correspon satisfer en primer lloc les obligacions concretes amb els contractistes (proveïdors dels serveis i obres), per recuperar-ho via quotes urbanístiques.

L'administració actuant pot exigir el pagament anticipat de les quotes d'urbanització per l'import corresponent a les despeses previstes per als següents sis mesos (en Modalitat de cooperació, RLU art. 181.1).

Les quotes es poden satisfer amb pagaments dineraris, per defecte.

La llei possibilita el pagament en espècie (parcel·les, veure fitxa F2), però requereix l'acord previ entre l'Administració o junta de compensació i els propietaris.

Si les quotes no són satisfetes per la persona obligada, l'Administració pot iniciar la via de constrenyiment i l'expropiació (fitxa F3).

Si les quotes no són satisfetes per la persona obligada, l'Administració pot iniciar la via de constrenyiment o, fins i tot, l'expropiació i sanció.

Cal recordar que en les quotes urbanístiques es produeix la inversió del subjecte passiu respecte l'IVA: és als propietaris de les parcel·les obligats al pagament de les quotes urbanístiques a qui correspon liquidar l'IVA associat amb l'Agència Tributària.

Valoració:

Les quotes d'urbanització són l'instrument bàsic cobrir les despeses d'urbanització i, per tant, és l'eina més general i transversal a aplicar.

Per tal de facilitar el pagament per part dels propietaris es poden aplicar les eines complementàries del grup E1.1 Pagament i Cobrament. Entre aquestes les que es valoren més rellevants són la F6. Fraccionament i ajornament de les quotes i F7. Delegació de la recaptació de les quotes a la Diputació de Barcelona.

De manera complementària, la resta d'eines del grup E1 poden contribuir a reduir les despeses d'urbanització i a periodificar i facilitar els pagaments.

Les quotes d'urbanització només no serien d'aplicació en cas que un acte administratiu o jurídic reconegués una recepció prèvia de les obres d'urbanització (tàcita, parcial), una eventualitat avaluada com molt minoritària en el cas de les UDUs.

Recomanacions:

D'acord amb l'experiència dels tècnics d'ajuntaments contactats, en la modalitat de cooperació cal preveure des de l'inici uns marges temporals amplis entre l'aprovació inicial de les quotes i el moment previst pel pagament per part dels propietaris, considerant possibles al·legacions o retorns en cas de no poder localitzar els propietaris que retardessin el cobrament.

En aquest sentit, els treballs previs d'identificació i gestió dels propietaris (F26) i la gestió de la proximitat (F28) contribueix a facilitar la gestió i cobrament de les quotes.

Normativa bàsica:

TRLUC, RLUC (Reglament de la Llei de Urbanisme).

F2. Pagament en espècie (terrenys edificables)

Classificació: E1.1

Descripció:

La llei permet realitzar el pagament en espècie, mitjançant la cessió de terrenys edificables lliures de càrregues; possibilitat que requereix l'acord previ entre l'administració actuant o junta de compensació i els propietaris interessats, ja que l'acceptació d'aquest mitjà és facultativa.

El pagament de quotes urbanístiques mitjançant la cessió de terrenys està subjecte al pagament del l'IIVTNU (Impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana).

Valoració:

El pagament en espècie incrementa les possibilitats de pagament dels privats obligats al pagament de les quotes d'urbanització

En la modalitat per cooperació, des del punt de vista de l'administració actual (l'ajuntament) el pagament en espècie no es pot considerar completament equivalent al pagament dinerari, ja que els temps de realització i l'import d'un i l'altre no tenen per què coincidir.

Amb el pagament dinerari, depèn del ritme d'execució de les obres i el gir de quotes urbanístiques junt amb les condicions d'ajornament i fraccionament.

Amb el pagament en espècie, l'administració rep el bé en funció del temps d'execució de les obres.

A més, en cas que l'administració actuant vulgui alienar els terrenys per tal d'obtenir recursos líquids (diners), requereix gestions addicionals i el valor de venda final dependrà de les condicions de mercat i no té perquè coincidir amb el valor enregistrat pel pagament de les quotes.

Per últim, s'ha de considerar que el valor les quotes urbanístiques i el valor dels terrenys cedits no coincideixin (exactament), de manera que siguin necessaris altres pagaments dineraris (en un o altre sentit) per igualar els imports (i sense oblidar l'IIVTNU).

Normativa bàsica:

TRLUC, RLUC (Reglament de la Llei de Urbanisme), Reial decret legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei reguladora de les hisendes locals.

F3. Recaptació voluntària i involuntària (constrenyiment i expropiació)

Classificació: E1.1

Descripció:

El pagament i recaptació de les quotes d'urbanització pot ser voluntari (procediment en període voluntari) o involuntari (constrenyiment i, de manera addicional, expropiació).

Un cop vençut el període voluntari, en primer lloc la llei contempla que, si les persones propietàries afectades incompleixen l'obligació de pagar les despeses d'urbanització corresponents, l'administració urbanística competent pot exigir el pagament de les quotes i ordenar l'execució forçosa de les obligacions incomplertes per mitjà del constrenyiment sobre el patrimoni de les persones deutores.

De manera complementària, en cas l'incompliment de les càrregues i les obligacions urbanístiques (i impossibilitat de fer efectiu el deute en via de constrenyiment), l'ajuntament pot iniciar el procediment d'expropiació per expropiar les finques la propietat de les quals incompleixi les seves obligacions.

Valoració:

La via de constrenyiment i la via d'expropiació es consideren eines bàsiques, però s'avalua que cal minimitzar l'ús d'aquestes vies o utilitzar-les, en general, de manera excepcional, en les processos de regularització de les UDU's.

Aquestes vies comporten procediments addicionals que poden comportar costos i dificultats de gestió i demorar-se en el temps.

A més, si l'administració esdevé propietària de terrenys edificables (per expropiació), per tal d'obtenir recursos líquids (dineraris) haurà d'alienar els terrenys, amb les consideracions respecte els temps d'execució, calendari i possibles diferències entre la valoració dels terrenys i el resultat de l'alienació (venda) final.

Quant a qüestions tributàries, l'expropiació també requereix comptabilitzar i satisfer l'IIVTNU (Impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana).

Normativa:

TRLUC, RLUC.

F4. Afecció de la finca com a garantia del pagament de les quotes

Classificació: E1.1

Descripció:

En els processos de reparcel·lació urbanística, les finques i parcel·les resultants queden afectades amb caràcter de garantia real al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses d'urbanització. Aquesta afecció es configura de manera automàtica en aprovar-se el projecte de reparcel·lació i ha de constar en el Registre de la Propietat, fins que s'acreditin el pagament i el compliment dels deures urbanístics corresponents.

L'afecció té caràcter preferent davant qualsevol altra càrrega o hipoteca anterior, excepte els crèdits en favor de l'Estat previstos en el Codi civil.

Valoració:

Aquesta és una figura general o transversal d'aplicació automàtica, però cal valorar-la com una garantia que, per si sola no comporta l'execució del cobrament, fet que li resta operativitat.

En cas d'impagament, l'administració ha d'acudir a les vies de constrenyiment o, si escau, d'expropiació segons el règim urbanístic aplicable, amb les dificultats que això pot comportar (fitxa F3).

Així, actua com a garantia jurídica i del registre de càrregues, sent una eina que aporta seguretat jurídica, però la seva implicació pel cobrament de les quotes d'urbanització és indirecta.

Normativa:

TRLUC, RLUC, Codi civil.

F5. Cessió de l'aprofitament per pagar el costos d'equipaments i infraestructures

Classificació: E1.1

Descripció:

Les persones propietàries de la UDU tenen l'obligació de cedir a l'administració competent el sòl lliure de càrregues d'urbanització en què es pugui materialitzar el 5 % de l'aprofitament urbanístic atribuït a l'àmbit d'actuació, excepte que la UDU estigui consolidada en un 50% o més de la seva superfície.

La llei permet alienar el sòl obtingut per destinar a pagar, total 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.

Així mateix, la llei permet sota determinats supòsits substituir aquesta cessió pel seu equivalent en sostre edificat o en metàl·lic (articles 46.2.b i 100.4.c.2n TRLUC).

Els equipaments comunitaris comprenen els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, de serveis tècnics i de transport, d'allotjament dotacional i els altres equipaments que siguin d'interès públic o d'interès social (art. 34.5 TRLUC).

Aquest tipus d'eina estava inclòs en la Llei 3/2009 (art. 7.6) amb un redactat diferent ("a pagar el cost de la implantació de les *infraestructures*, *els serveis* i els equipaments dins l'àmbit d'actuació).

Valoració:

Eina d'aplicabilitat variable, en funció del grau de consolidació de la UDU en qüestió i de les possibilitats i els terminis per alienar (i obtenir metàl·lic) la cessió de l'aprofitament.

La destinació de la cessió de l'aprofitament a pagar el cost d'implementació d'equipaments o reforçament d'infraestructures, en cas de poder-se aplicar, pot repercutir en unes menors despeses d'urbanització a repercutir en les quotes, reduint els imports suportats pels privats.

Si la cessió es produeix en sòl, l'ajuntament ha d'alienar-lo de manera prèvia a la seva destinació a pagar les costos indicats, podent-se demorar el procediment (o l'obtenció d'un valor diferent al valor estimat per la cessió).

Si el compliment dels deures de cessió de sòl se substitueix pel seu equivalent en metàl·lic (o si el valor final de l'alienació és equivalent al valor estimat de la cessió), l'efecte net pels propietaris és estalviar-se el valor monetari de la cessió d'aprofitament.

Normativa:

TRLUC, RLUC.

F6. Fraccionament i ajornament de les quotes [E.1.]

Classificació: E1.1

Descripció:

El fraccionament i ajornament de les quotes d'urbanització amplien i flexibilitzen els terminis de pagament de les quotes i poden reduir l'import de cada pagament (pel seu fraccionament).

Les quotes d'urbanització tenen la consideració d'ingressos públics (prestacions patrimonials de caràcter públic no tributari), pel que els és d'aplicació la normativa de la recaptació tributària i se'ls pot aplicar les mateixes possibilitats d'ajornament i fraccionament que als deutes tributaris.

El fraccionament i ajornament de les quotes no està regulat per la TRLUC, sinó que depèn de la normativa de la hisenda local i ordenances locals.

- Quan l'ajuntament gestiona el cobrament de les quotes d'urbanització, les possibilitats d'ajornament i fraccionament es determinen d'acord amb les ordenances del propi ajuntament.
- Quan l'ajuntament delega la recaptació en favor de la DIBA (mitjançant l'ORGT), l'ajornament i el fraccionament s'adeqüen a la normativa recollida en l'Ordenança general (OGORT)³⁷.

Amb caràcter general, el període màxim de fraccionament i ajornament és de 36 mesos, però de manera excepcional i de manera justificada per part de l'ajuntament (volum de l'import, situació econòmica-financera de l'obligada) es pot ampliar fins a un màxim de 60 mesos.

Valoració:

S'avalua que aquesta és una eina transversal i bàsica, amb una alta aplicabilitat i capacitat per facilitar els pagaments.

El fraccionament permet dividir el pagament de les quotes i perllongar-lo en el temps, reduint la quantia de cada pagament i facilitant que els particulars hi puguin fer front.

Normativa:

TRLUC, RLUC, RGR Reglament General de Recaptació (Reial decret 939/2005), OGORT Ordenança General Organisme de Gestió Tributària DIBA.

³⁷ Text íntegre de l'Ordenança general de gestió, inspecció i recaptació dels ingressos de dret públic la gestió dels quals ha estat delegada en la Diputació de Barcelona o es realitza mitjançant col·laboració interadministrativa (BOPB 24/01/2023)

F7. Delegar la recaptació de les quotes en favor de la Diputació de Barcelona

Classificació: E1.1

Descripció:

Els ajuntaments poden delegar la recaptació de les quotes d'urbanització en favor de la Diputació de Barcelona, de manera que la recaptació la gestioni Organisme de Gestió Tributària (ORGT), d'acord amb les seva normativa.

ORGT és un organisme de la Diputació de Barcelona amb capacitat per realitzar terme actuacions de gestió, inspecció o recaptació de tributs o ingressos de dret públic per compte dels municipis.

És als municipis a qui correspon efectuar una sol·licitud concreta de col·laboració amb l'ORGT (qui pot acceptar-la o no). L'acord de la Diputació d'acceptació concreta l'abast de la delegació o de l'encomana de gestió i es publica en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona per a general coneixement.

Entre les funcions bàsiques de l'ORGT s'indiquen:

- La pràctica de liquidacions per determinar els deutes per ingressos de dret públic (tributaris i no tributaris).
- L'expedició i notificació dels documents (rebutos i altres).
- La recaptació en període de pagament voluntari i en via de constrenyiment.
- La defensa dels interessos municipals davant els tribunals.
- La informació i l'assistència als contribuents i interessats.
- L'assessorament jurídic als ajuntaments.

S'observa, doncs, que la delegació a l'ORGT no només contempla la recaptació en període voluntari, sinó que també pot abastar la via de constrenyiment.

Valoració:

S'avalua que aquesta eina pot ser d'utilitat a molts municipis, en especial a aquells de menors dimensions (o amb menor capacitat per dedicar recursos humans a la gestió de la recaptació).

La delegació a l'ORGT pot comportar una major eficiència dels recursos públics a l'aprofitar els seus coneixements i pràctica.

Així mateix, permet reduir els recursos que l'ajuntament ha de destinar a la gestió de les quotes urbanístiques.

Normativa:

TRLUC, RLUC, RGR Reglament General de Recaptació (Reial decret 939/2005), OGORGT Ordenança General Organisme de Gestió Tributària DIBA.

F8. Aixecament de càrregues urbanístiques al Registre de la propietat

Classificació: E1.1

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.

Valoració:

S'avalua que aquesta és una eina d'aplicabilitat i impacte limitat, però que pot contribuir a contenir les despeses i els costos de gestió associats al procés de regularització de les UDUs.

D'acord amb el que han expressat ajuntaments contactats, 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 aixequin les càrregues en els 7 anys posteriors a la finalització del procediment, les càrregues caducaran automàticament.

F9. Cens emfitèutic

Classificació: E1.1

Descripció:

El cens emfitèutic és una 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 (lluïisme).

El cens emfitèutic ha tingut diferents inclusions a la normativa:

- 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".
- 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.

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.

Valoració:

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 (fitxa F4).

En segon, el lluïisme 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 (per exemple, fitxa F15).

S'avalua, per tant, que la seva aplicabilitat i impacte és, en general, limitada, tot i que pot ser rellevant per algun municipi.

Normativa:

Codi civil de Catalunya. Llei 11/2022, del 29 de desembre, de millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles.

F10. Solucions alternatives d'urbanització per reduir despeses

Classificació: E1.2

Descripció:

Anàlisi de les alternatives tècniques dels projectes d'urbanització i selecció de les adequades a cada cas per tal de contenir o reduir les despeses d'urbanització, ajustant-se a les possibilitats que contempla la normativa.

En aquest sentit, la Disposició addicional vint-i-cinquena de la TRLUC estableix de manera explícita, en el seu punt 5, la possibilitat d'efectuar la depuració i el sanejament de les aigües residuals domèstiques mitjançant sistemes autònoms homologats segons les normes tècniques corresponents i de titularitat municipal.

Valoració:

Les solucions alternatives constitueixen un potencial que les modificacions legals recents preveuen, fins i tot en sòl no urbanitzable. S'avalua que constitueixen una eina aplicable i amb un impacte rellevant sobre les despeses d'urbanització (les estimacions del SEEP de la DIBA indiquen reduccions en els projectes d'urbanització que poden arribar al 40%).

La Diputació de Barcelona va promoure el document *Actualització de l'estudi de solucions alternatives d'urbanització, infraestructures i serveis en els teixits residencials de baixa densitat*, (2023, Pinós i Alsedà, J.. Gestió: Zamora, D), en el qual es van identificar 26 alternatives d'urbanització per reduir costos i del que es desprèn que:

- S'admeten els sistemes autònoms de depuració (actualment, en les condicions fixades per la TRLUC).
- La xarxa de les UDUs pot ser unitària si així estava concebuda inicialment. Als punts d'abocament de pluvials al medi cal garantir que no hi ha afeccions a tercers ni al DPH. Cal instal·lar dispositius per reduir la càrrega contaminant a nivell de reixes i decantadors, fer-ne un manteniment correcte, i complementar amb neteges del medi immediat.
- Pel que fa a l'ús de suports compartits en l'enllumenat públic i per exemple telecomunicacions és del tot viable, però cal negociar amb les companyies les seves normes internes. Seria convenient acordar l'operador de manteniment de la xarxa de suports.
- Les franges de protecció són necessàries, però la seva dimensió es pot ajustar a les especificitats de cada cas concret.
- Els hidrants són imprescindibles per abastir d'aigua als bombers. Aquests poden adaptar els seus mitjans a cada cas, però cal disposar de la informació prèvia. Cal fer un estudi en cada cas, que convindria fos informat pel GRAF (Grup de recolzament d'actuacions forestals)

- Els culs de sac per a maniobres dels vehicles de bombers s'han de situar en els casos que siguin necessaris.
- La xarxa de gas és del tot prescindible.

Les 26 alternatives i propostes es van recollir en forma de fitxes:

Í N D E X D E L E S F I T X E S D E P R O P O S T A		
PAVIMENTACIÓ	1	Aplicar tipus de paviment segons jerarquia viària
	2	Beurades bituminoses
	3	Doble tractament superficial
	4	Estabilització de sòls in situ
	5	Paviments granulars
	6	Implantació de seccions tipus amb prioritat invertida
	7	Limitar la pavimentació a les cruïlles
ENLLUMENAT	8	Només a les cruïlles i accessos
	9	Nivells d'il·luminació mínims sota reglament
	10	Punts de llum autònoms sense xarxa
XARXES DE SERVEIS	11	Suport compartit pels serveis aeris
	12	Necessitat de la xarxa de gas
	12bis	Dotació de potència elèctrica
ACCESSIBILITAT	13	Implantació de seccions tipus amb prioritat invertida
	14	Establiment de zones 30 generalitzades
	15	Pavimentació parcial de la secció del carrer
SENYALITZACIÓ	16	Implantació de reductors de velocitat
	17	Nom de carrer i número de policia
	17bis	Senyalitzar els elements d'emergències
	17tris	Instal·lació de sistemes de videovigilància
SANEJAMENT	18	Xarxa unitària o exclusivament de residuals
	19	Drenatge per superfície i abocament al medi directe de les aigües d'escorrentiu
	20	Sistemes autònoms de depuració
PROTECCIÓ CONTRA INCENDIS	21	Franges de protecció
	22	Xarxa d'hidrants limitada als accessos
	23	Eliminació de l'espai de maniobra en cul-de-sac
ESPais LLIURES	24	Plaça nivell mínim
	25	Plaça nivell mig
	26	Zona extensiva nivell mínim

Font: Actualització de l'estudi de solucions alternatives d'urbanització, infraestructures i serveis en els teixits residencials de baixa densitat, 2023, Pinós i Alsedà, J.. Gestió: Zamora, D.

Normativa:

TRLUC.

F11. Disseny del projecte d'urbanització per fases (àmbits i serveis) [E.3]

Classificació: E1.2

Descripció:

La llei contempla la recepció de les obres d'urbanització per àmbits o serveis.

Amb relació als àmbits, és possible l'execució de les obres d'urbanització per fases:

- (1) Sempre que el projecte d'urbanització ho prevegi justificadament
- (2) Entenent per fase la part del polígon d'actuació urbanística que, després que siguin executades les obres, poden entrar en servei immediatament perquè no depenen de les obres pendents d'execució en la resta del polígon i permeten assolir la condició de solar a les parcel·les resultants (art. 72.5 TRLUC).

Per tant, cal definir les fases com a àmbits parcials de la urbanització dotant-los de la totalitat dels serveis. En cas que es definissin els diferents serveis com a fases independents, a la finalització de cada servei no serà una unitat funcional directament utilitzable, no es podrà obtenir la condició de solar i, en conseqüència, tampoc es podrà produir la seva recepció formal (Article 169 RLU, apartat 2).

Cal recordar també, que els projectes d'urbanització poden fer referència a totes les obres d'urbanització o únicament a les obres d'urbanització bàsiques (les relatives al sanejament, la compactació i l'anivellament de terrenys destinats a carrers o vies i les xarxes de subministrament i distribució d'aigua, d'energia elèctrica i de connexió a les xarxes de telecomunicacions). Si el projecte fa referència només a les obres d'urbanització bàsiques, s'ha de completar posteriorment amb un o diversos projectes d'urbanització complementaris.

En segon lloc, amb relació als serveis, les modificacions legals recents (Decret 2/2025) preveuen que es puguin efectuar recepcions parcials de les obres d'urbanització d'urbanitzacions no recepcionades, referides no sols a determinats àmbits sinó també a determinades infraestructures (disposició addicional vint-i-cinquena del TRLUC).

La recepció per serveis pot ser d'interès en alguns casos per tal que les infraestructures puguin acollir-se al funcionament i legislació dels serveis públics, encara que els serveis recepcionats no permetin assolir la condició de solars a les parcel·les de la urbanització.

Valoració:

En primer lloc, amb la subdivisió del projecte en obres bàsiques i complementàries es possibilita la execució i recepció parcial d'unes obres d'urbanització bàsiques primer i després les complementàries. Així es possibilita el pagament de les quotes d'urbanització d'un manera més gradual en el temps. En aquest sentit, "si l'actuació s'executa per fases,

es poden exigir pagaments a la bestreta específics als propietaris afectats per la fase que s'executi" (art. 122 TRLUC, 3.a).

En segon, la recepció parcial pot ser útil (1) en termes econòmics i (2) possibilitar també la recepció d'algunes urbanitzacions a les que només els hi falta un servei dels bàsics (p. e. Clavegueram), sense necessitat d'haver de tramitar un projecte integral (que, a més a més de les infraestructures absents, ha d'incorporar l'actualització i adaptació a normativa sectorial dels altres serveis ja existents). Per tant, indirectament és una mesura que també pot reduir el cost de les obres.

De manera complementària, amb el disseny per fases, s'obra la possibilitat d'executar la obra començant per les zones on hi ha una major interès o consens per part dels particulars.

D'altra banda, la modificació recent del text refós de la Llei d'Urbanisme permet recepcions per infraestructures, obrint noves possibilitats, però, donada la novetat legal, encara no és del tot clar com s'ha d'instrumentar jurídica i tècnicament.

La recepció per infraestructures pot obrir la porta a la recepció d'aquelles en millor estat (o que requereixen menys intervencions) de manera que, per l'ulterior manteniment o millores futures, es faciliti l'accés a polítiques de suport a les infraestructures locals (com el Pla Únic d'Obres i Serveis de Catalunya, PUOSC).

Normativa

TRLUC.

F12. Organització del projecte d'urbanització amb separates

Classificació: E1.2

Descripció:

L'organització del projecte d'urbanització amb separates fa referència a la possibilitat de dividir el projecte en diversos documents o subprojectes autònoms ("separates"), cadascun corresponent a un tipus d'obra, fase o infraestructura concreta (per exemple, xarxa d'abastament d'aigua), per facilitar la seva gestió, execució i finançament dins d'un mateix àmbit d'actuació urbanística.

Les separates, tot i ser autònomes, han de formar part del conjunt del projecte d'urbanització aprovat de manera coherent, però poden es poden executar de manera separada, possibilitant formes de planificació i execució tècnica i econòmica ajustades a cada servei o conjunt de serveis.

La utilització de separates per l'anàlisi i definició d'algun servei urbanístic pot permetre flexibilitzar la gestió del procés d'urbanització, explorant mecanismes alternatius per la realització dels treballs especificats en la separata.

L'organització del projecte amb separates també pot anar associada a la previsió de recepció d'una infraestructura determinada, d'acord amb la possibilitat d'efectuar en UDU recepcions parcials de les obres d'urbanització referides no sols a determinats àmbits sinó també a determinades infraestructures.

Valoració:

S'avalua que l'organització del projecte d'urbanització amb separates té una aplicabilitat variable, en funció de la realitat urbanística i social de cada municipi.

En cas d'implementar-se, pot contribuir a facilitar la gestió i recepció d'obres que es vulguin executar en diferents moments, per part de diferents contractistes o amb mecanismes de finançament diferenciats.

A continuació s'inclouen dos exemples en que la divisió per separates pot ser d'interès, d'acord amb les experiències dels ajuntaments consultats. Ara bé, la seva aplicabilitat i encaix legal a altres municipis cal analitzar-la cas per cas.

Per exemple, si existeix prèviament una concessió per la provisió del servei d'abastament d'aigua en una UDU, es pot considerar l'estudi de la xarxa d'abastament en separata i els mecanismes disponibles per tal que les inversions requerides es realitzi una empresa concessionària (mateixa o nova concessió) i recuperi el cost via les tarifes de l'aigua (que poden ser diferenciades per la UDU, veure fitxes F19, F31 i F36).

Per exemple, la recepció parcial pot possibilitar la recepció d'algunes urbanitzacions a les que només els hi falta un servei dels bàsics (p. e. clavegueram), sense necessitat d'haver

de tramitar un projecte integral (que, a més a més de les infraestructures absents, ha d'incorporar l'actualització i adaptació a normativa sectorial dels altres serveis ja existents).

Normativa

TRLUC, RLUC.

F13. Redacció interna de projectes d'urbanització i reparcel·lació

Classificació: E1.2

Descripció:

Alguns ajuntaments han assumit la redacció d'estudis previs o dels projectes d'urbanització i/o reparcel·lació d'algunes UDUs, sense necessitat de contractar externament tota la redacció del projecte.

El cost dels projectes s'ha incloure en les despeses d'urbanització, però pot representar un estalvi relatiu si l'ajuntament els pot realitzar amb uns menors recursos que els que suposaria una contractació exterior.

Valoració:

La redacció interna permet a l'Ajuntament prendre la iniciativa en el desenvolupament urbanístic, assegurar el control tècnic i jurídic dels projectes i, eventualment, reduir la repercussió de les despeses en les quotes urbanístiques dels propietaris.

És una actuació amb major recorregut en municipis amb escala suficient o disposició de suficients recursos tècnics, jurídics i personals qualificats, i capacitat organitzativa per assumir tot el procés internament.

Normativa

TRLUC, RLUC.

F14. Adequació (dilatació del pla d'etapes del projecte d'urbanització)

Classificació: E1.2

Descripció:

La gestió de l'organització i el calendari d'execució de les obres, amb el seu pla d'etapes, pot tenir incidència en la periodificació de les quotes i, per tant, en les seves quanties (fraccionades o no).

La gestió del calendari i les etapes pot ser rellevant amb independència que el projecte d'urbanització es defineixi amb fases o separates (en el sentit de la fitxes F12 i F13).

Valoració:

El ritme dels treballs pot revertir en un major (menor) nombre de quotes i menor (major) quantia associada a cada una d'elles, establint les quotes d'urbanització en funció del ritme d'execució de les obres i es realitzen cobraments periòdics de quotes.

El calendari d'execució pot possibilitar una periodificació més llarga, facilitant els pagaments per part dels particulars.

En un altre sentit, l'adequació del calendari d'adequació pot facilitar el respecte de les normes d'equilibri i estabilitat pressupostàries de l'ajuntament (Llei 2/2012 d'estabilitat pressupostària).

Ara bé, un allargament o dilatació dels temps i calendaris d'execució pot revertir en uns majors costos de les obres i majors molèsties pels veïns.

Per exemple, un municipi va adequar el calendari de les obres per tal de facilitar la divisió del pagament en més quotes (que, al seu torn, també es van poder fraccionar en sis pagaments).

Un altre municipi, que actuava en la modalitat per cooperació i, per tant, havia d'incloure el cost de les obres al pressupost municipal (tot i que esperés recupera-les via quotes), va ajustar el calendari per donar compliment a la Llei 2/2012 d'estabilitat pressupostària amb relació a la despesa anual.

Normativa

TRLUC, RLUC, Llei orgànica 2/2012, de 27 d'abril, d'estabilitat pressupostària i sostenibilitat financera

F15. Prestacions socials municipals d'urgència pel pagament de les quotes [E.2.]

Classificació: E1.3

Descripció:

Prestacions socials (transferències a fons perdut) als propietaris en determinades situacions socioeconòmiques per part de l'ajuntament per fer front al pagament de les quotes d'urbanització.

En el sistema d'actuació de modalitat per cooperació, l'ajuntament pot compensar la prestació social amb l'import de la quota d'urbanització a pagar a l'ajuntament. En la modalitat per compensació, s'entén que la prestació social es dirigiria al particular qui la destinaria la pagament de la quota d'urbanització.

La quantia s'estableix en funció de la quantia de les quotes urbanístiques, de les característiques socioeconòmiques dels titulars de les parcel·les i de les bases de la convocatòria (i el pressupost de la convocatòria).

Valoració:

Un ajuntament pot considerar establir ajudes a aquelles famílies amb menys capacitat econòmica per fer front a les quotes d'urbanització, si té capacitat i voluntat.

Tot i haver-se identificat experiències d'aquest tipus a Catalunya, es recomana una anàlisi específica de l'encaix legal abans d'instaurar-les al municipi.

S'avalua que és una eina amb un abast limitat, per imports destinats i població objectiu, però que pot contribuir a desencallar el procés d'urbanització en alguns casos, en que una fracció de la població (i propietaris) afectada té una manca manifesta de recursos.

Mitjançant les bases de la convocatòria, és possible limitar i graduar l'accés i la quantia de la prestació en funció de les característiques socioeconòmiques dels titulars de les parcel·les, de manera que es focalitzi en aquells casos objectiu.

Cal evitar la possible acumulació de deutes tributaris assegurant el destí de l'ajuda al pagament de les quotes (en la modalitat de cooperació, mitjançant la compensació d'imports).

Per exemple, un ajuntament va aprovar una prestació social: a més dels requisits d'empadronament al municipi i respecte els immobles propietat dels beneficiaris, la quantia es veu afectada per la relació entre els ingressos de la unitat familiar i IRSC (indicador de renda de suficiència de Catalunya), així com altres variables socioeconòmiques (edat, família monoparental, altres), però no pot superar el 95% de l'import de la quota.

Quant a la figura utilitzada, va aprovar *Prestacions socials de caràcter econòmic d'urgència social*, d'acord amb el Reglament regulador de les prestacions econòmiques de caràcter

social del municipi i la Llei 13/2006, de 27 de juliol, de prestacions socials de caràcter econòmic.

La Llei 03/2009 de UDUs (derogada) contemplava plantejava ajuts als propietaris de les parcel·les amb els següents criteris de prioritització:

- Tenir més de seixanta-cinc anys, formar part d'una unitat familiar monoparental o d'una família nombrosa, o trobar-se en situació de dependència.
- Tenir el domicili habitual a la parcel·la objecte de la liquidació de la quota d'urbanització i no disposar de cap altre habitatge en propietat.
- Tenir uns ingressos familiars ponderats que no superin els que estableix la convocatòria.

Normativa:

Llei 13/2006, de 27 de juliol, de prestacions socials de caràcter econòmic.

F16. Subvencions municipals per obres en UDUs

Classificació: E1.3

Descripció:

Subvencions de l'ajuntament destinades a entitats urbanístiques del terme municipal que encara mantenen serveis no recepcionats per part de l'Ajuntament en el moment de la convocatòria. És a dir, estan mancades, totalment o parcialment, d'obres d'urbanització o de dotació dels serveis urbanístics requerits per llei.

La majoria de les actuacions subvencionables estan delimitades a la modalitat de reparcel·lació per compensació, ja que en la modalitat per cooperació la iniciativa de la gestió correspon a l'Ajuntament.

Valoració:

S'avalua que és una eina amb un abast limitat, per imports destinats amb relació als costos dels projectes i les obres, però que pot contribuir als processos de regularització de les urbanitzacions amb dèficits urbanístics, ajudant a finançar les despeses, si ajuntament té capacitat econòmica i voluntat per assumir-ho.

Tot i haver-se identificat experiències d'aquest tipus a Catalunya, es recomana una anàlisi específica de l'encaix legal abans d'instaurar-les al municipi, ja que representa una font de finançament que ajuda als propietaris, obligats a assumir les despeses urbanístiques.

Per exemple, un ajuntament va aprovar el 2018 subvencions per a entitats urbanístiques amb dèficits urbanístics amb l'objectiu de facilitar els processos de regularització de les UDUs del municipi i ajudar a finançar la gestió, la redacció de projectes i les obres d'urbanització. La convocatòria de 2019 va destinar un pressupost màxim de 27.000 €.

Les actuacions subvencionables es classificaven en: (1) Projectes de reparcel·lació i urbanització que avancin cap a la recepció de parcial o total de la urbanització, (2) obres derivades de projectes d'urbanització o fases d'aquest i (3) obres d'urgència per a garantir la seguretat del veïnat de la urbanització i a tercers.

En el cas identificat, la mesura es justifica d'acord amb l'Ordenança general de Subvencions del municipi i la Llei 38/2003 general de subvencions (i amb l'objectiu de donar compliment a la Llei 3/2009, encara vigent en aquell moment).

La Llei 03/2009 de UDUS (derogada) contemplava com accions subvencionables:

- a) L'elaboració del programa d'adequació, amb els processos corresponents de participació ciutadana i d'assessorament als veïns i als propietaris.
- b) L'elaboració de plans urbanístics i dels projectes de reparcel·lació corresponents.

- c) L'elaboració de projectes d'urbanització per a la dotació dels serveis urbanístics bàsics (xarxa viària, xarxa d'abastament d'aigua, xarxa de sanejament, xarxa de subministrament d'energia elèctrica).
- d) L'elaboració de projectes per a l'accés a les telecomunicacions i als serveis postals.
- e) L'elaboració de projectes d'integració paisatgística.

Normativa:

Ordenança general de Subvencions del municipi i la Llei 38/2003, de 17 de novembre.

F17. Derivació a Serveis Socials per dificultats de pagament

Classificació: E1.3

Descripció:

En casos de vulnerabilitat social de persones amb dificultats per fer front pel pagament de les quotes urbanístiques, els ajuntaments poden proporcionar l'acompanyament o la intermediació dels serveis socials municipals amb l'objectiu de facilitar al màxim les opcions de pagament.

Entre els serveis socials bàsics, els serveis d'atenció social poden Informar, orientar i assessorar les persones, proposar mesures per millorar l'atenció a les persones i informar i ajudar en la gestió dels recursos i prestacions socials disponibles.

En particular, els serveis socials poden mediar per afavorir que les persones amb dificultats puguin assolir les condicions més favorables de fraccionament dels deutes tributaris (si no és el cas per defecte).

Valoració:

S'avalua que és una eina amb un abast limitat, com a opcions de darrera instància davant la impossibilitat de fer front als pagaments per part de persones propietàries en determinades situacions (empadronades al municipi, en situació de vulnerabilitat, famílies nombroses, etc.).

Aquestes actuacions estan encaminades a facilitar els pagaments (mitjançant majors ampliacions dels terminis d'ajornament i fraccionament, fitxa F6, que els considerats pel conjunt dels propietaris), però que en cap cas correspon a una condonació de deutes.

Per exemple, en el marc de processó de regularització de UDUS de diferents municipis els serveis socials municipals van atendre casos de vulnerabilitat avaluar el suport disponible i les possibilitats de reestructurar les obligacions (fraccionaments, ajornaments) per facilitar-ne el pagament.

F18. Mitjans propis per obres puntuals en la urbanització

Classificació: E1.3

Descripció:

Destinació de recursos propis de l'ajuntament (recursos humans i materials i maquinària) a algunes actuacions puntuals i justificades com: la complexitat de les actuacions, la conciliació entre els propietaris de les parcel·les i les empreses que executen les obres o l'eficiència i la contenció de costos davant de dificultats tècniques.

Les actuacions han de justificar-se i els costos imputats han de repercutir-se en les quotes d'urbanització.

Valoració:

Eina amb aplicabilitat variable en funció de les obres d'urbanització a realitzar, que ha d'anar acompanyada d'una justificació tècnica i jurídica. També depèn dels propis mitjans a disposició de l'ajuntament.

La seva aplicació pot evitar el sobreencariment de les obres per dificultats sobrevingudes i afavorir la coordinació entre agents privats (propietaris i empresa executora de les obres), revertint en unes menors despeses d'urbanització finals (i també, menors quotes).

En l'exemple analitzat, les dificultats derivaven d'obres d'urbanització que s'havien de realitzar en parcel·les ja construïdes, havent d'implementar solucions ad hoc negociades amb els propietaris i amb costos per determinar, pel que l'ajuntament, que actuava sota la modalitat de cooperació, va justificar la seva intervenció i l'aplicació de mitjans propis.

L'ajuntament justificar adequadament la necessitat de la mesura i, en particular, de la contractació de personal per l'execució dels treballs (en el cas particular analitzat, es va posar especial atenció a justificar la necessitat i capacitat pressupostària per contractar personal en els anys posteriors a la crisi financera de 2008).

Els costos imputats a l'actuació es repercutir a les despeses d'urbanització i a les quotes (sent evidents aquells que tenen una quantificació i aplicació clara i directa, com la contractació de personal addicional).

F19. Concessió de serveis

Classificació: E1.3

Descripció:

Contracte mitjançant el qual un o diversos poders adjudicadors encomanen al concessionari la realització de la prestació d'alguns serveis de la seva titularitat o competència.

Les concessions de serveis poden incloure l'execució d'inversions materials i immobilitzades que s'amortitzen al llarg de la concessió.

Actualment, en algunes UDUs hi ha empreses concessionàries que presten serveis, normalment d'abastament d'aigua (o d'abastament d'aigua més clavegueram).

Realitzar la concessió d'un servei que utilitza una infraestructura (xarxa o equipament), requereix que la infraestructura sigui de titularitat pública, amb independència de si ha estat recepcionada o no per l'ajuntament.

Valoració:

Eina amb aplicabilitat variable en funció de si existeix una concessió preexistent, la titularitat de la infraestructura i la valoració de les alternatives de gestió dels serveis públics implicats.

Mitjançant una concessió es pot plantejar que l'empresa concessionària assumeixi, en un primer moment, el cost de les obres d'adequació o millora d'una infraestructura o xarxa de propietat de l'ajuntament i recuperi el cost al llarg de la vigència de la concessió, mitjançant el sistema de retribució establert per l'equilibri econòmic-financer de la concessió.

Aquest tipus d'actuació requereix una anàlisi del seu fonament legal, per tal de garantir la seguretat jurídica per totes les parts implicades.

Cal assenyalar que hi ha la possibilitat, dintre un mateix municipi, d'establir tarifes o "preus" (en aquest cas, seria una prestació patrimonial de caràcter públic no tributari) diferenciades per zones, si es justifica pels costos diferencials del servei (veure fitxa F31 i F37).

La inclusió de les concessions com una fitxa diferenciada mentre que no s'inclouen fitxes amb altres alternatives de gestió respon al fet que pot correspondre a un mecanisme de finançament diferenciat.

En canvi, les altres alternatives de gestió, la gestió directa per part de l'ajuntament o la gestió directa mitjançant la personificació privada (mitjançant una empresa pública), no s'inclouen en fitxes separades perquè s'avalua que els mecanismes de finançament que comporten ja estan coberts implícitament per les altres fitxes (quotes d'urbanització, taxes, etc.).

L'objecte d'aquest anàlisi no és avaluar ni comparar les diferents alternatives de gestió, ni afavorir unes en front d'altres.

Es recomana establir un sistema de retribució de l'empresa concessionària mitjançant el qual, el cost de l'amortització de les obres realitzades a la UDU recaiguin en els propietaris (o residents) de les parcel·les o finques de la UDU.

Els ajuntaments poden sol·licitar suport de la DIBA per realitzar la licitació i contractació amb empreses concessionàries per tal de vetllar pels interessos públics i evitar possibles asimetries de coneixement (know-how) i capacitat de contractació entre l'empresa i l'ajuntament (en especial, els més petits).

Quant a exemples concrets, algun ajuntament ha utilitzat aquest mecanisme per finançar les obres d'adequació de la xarxa d'abastament de l'aigua a una UDUs.

F20. Suport al finançament local: Programa de crèdit local i Caixa de crèdit (DIBA)

Classificació: E1.4

Descripció:

La DIBA ofereix suport al finançament local mitjançant el Programa de crèdit local i la Caixa de crèdit.

El **Programa de crèdit local (PCL)**, té per objectiu reduir els costos financers dels préstecs dels municipis destinats a noves inversions mitjançant la negociació conjunta davant una entitat de crèdit, amb la qual cosa s'obté una línia de préstecs per a inversions a un tipus d'interès preferencial.

La **Caixa de Crèdit** és un instrument de cooperació local que té per objecte l'atorgament de crèdits als ajuntaments i ens locals per al finançament de: (a) noves inversions, (b) dèficit de finançament en inversions executades en exercicis anteriors i incloses en un pla de sanejament i (c) operacions incloses en un Pla de Sanejament o Econòmic i Financer. S'exclouen el refinançament de deute anterior i les operacions de tresoreria.

Valoració:

S'avalua que es tracta d'una eina d'alta aplicabilitat en funció de les necessitats de cada ajuntament.

Els ajuntaments que, en la modalitat de cooperació, assumeixin la iniciativa de la gestió i l'execució de les obres d'urbanització poden tenir mancances de liquiditat i necessitats de finançament per possibles decalatges entre el pagament de les obres i el cobrament de les quotes d'urbanització.

El Suport al finançament local pot facilitar l'obtenció de liquidat i contenir els possibles costos financers de l'operació. S'ha de considerar que, tot i que es poden establir bestretes per les quotes urbanístiques per les obres a executar en els propers sis mesos, si les quotes es fraccionen (i es donen algunes demores o impagats), l'ajuntament probablement haurà d'avançar alguns pagaments i/o suportar costos financers.

Per exemple, per les obres en una UDU (en la modalitat de cooperació), l'ajuntament va avançar el pagament de l'execució de les obres d'urbanització i, per tal de contenir les despeses financeres durant el temps que recuperaven l'import pel pagament de les quotes d'urbanització van sol·licitar i obtenir un crèdit mitjançant el Programa de crèdit local (PCL).

F21. Programa general d'inversions 2024 – 2027 i Programes sectorials (DIBA)

Classificació: E1.4

Descripció:

El Programa general d'inversions (PGI) és un programa de suport econòmic orientat a promoure de forma prioritària el manteniment i reposició d'infraestructures i equipaments i, en segon terme, la nova inversió que impulsin els ens locals destinataris.

El PGI ha assignat a cada ens local destinatari una dotació econòmica garantida en funció de criteris de població i reequilibri territorial. La dotació garantida es gestiona a través de dues línies de suport diferenciades: (1) línia 1 de projectes sostenibles (el 80% de la dotació) i (2) línia 2 fons incondicionat d'inversió (el 20% de la dotació). L'accés a la línia 1 s'efectua mitjançant una sol·licitud i l'acompliment dels requisits. La línia 2 pot destinar-se a qualsevol despesa de naturalesa inversora de l'ens local.

El PGI es dota de programes sectorials d'inversions que el complementen amb relació a àmbits inversors que la DIBA considera necessaris reforçar amb caràcter addicional. Les convocatòries específiques en regulen les condicions. Per exemple, respecte convocatòries anteriors:

Data d'aprovació	Programa sectorial	Destinatari	Import aprovat
19/12/2024	Obres i/o actuacions de reforma i adequació d'equipaments esportius municipals	Municipis	15.000.000,00 €
25/07/2024	Millora de polígons industrials 2025-2028	Municipis i entitats municipals descentralitzades	38.000.000,00 €
27/06/2024	Millora de les xarxes d'abastament d'aigua	Municipis	100.000.000,00 €
13/06/2024	Transició ecològica 2030 de suport a inversions locals pel clima	Municipis, consells comarcals, consorcis i mancomunitats	72.000.000,00 €
21/03/2024	Millora de camins municipals 2024-2027	Municipis de menys de 20.000 habitants	40.000.000,00 €
		Total	265.000.000,00 €

Valoració:

Eina que comporta el destí dels recursos obtinguts de la Diputació a les obres d'urbanització de les UDUs, pel que és necessari una anàlisi jurídica de en quines convocatòries i sota quines condicions els ens locals poden destinar els fons a infraestructures, equipaments i inversions localitzades en UDUs (en funció de la titularitat i la recepció dels àmbits i serveis).

En aquest sentit, cal assenyalar que en el cas de la **xarxa d'abastament d'aigua**, l'actual Programa sectorial de millora de les xarxes d'abastament d'aigua contempla de manera explícita els metres lineals de viari en urbanitzacions amb dèficits urbanístics (**UDU**) com un criteri i variable de distribució dels recursos (Text refós del règim regulador del Programa sectorial de millora de les xarxes d'abastament d'aigua, 25/07/2024).

L'accés als programes pot permetre reduir la despesa d'urbanització a repercutir als propietaris en la quantia subvencionada per l'ens supramunicipal.

F22. Subvenció del cost dels honoraris de redacció del projecte d'urbanització

Classificació: E1.4

Descripció:

El Servei d'Equipaments i Espai Públic (SEEP) de a DIBA ofereix, via el Catàleg de serveis, (i) la redacció d'estudis previs per la reducció dels costos d'urbanització i també (ii) la redacció de projectes d'urbanització per UDUs.

En particular, entre els serveis: s'inclou la redacció de documents tècnics pel diagnòstic de l'estat de les urbanitzacions amb dèficits urbanístics (UDU) i les actuacions necessàries per corregir les deficiències, d'acord amb els requeriments normatius, de manera que es puguí culminar la seva regularització.

Així mateix, amb algunes condicions, s'ofereixen subvencions parcials per a la redacció de projectes de reparcel·lació.

Valoració:

Cal avaluar quins estudis i projectes poden ser assumits per aquest recurs i, per tant, no imputats en les despeses d'urbanització a repercutir als propietaris de les finques resultants.

Els ajuntaments beneficiaris poden contenir els costos associats als estudis i projectes associats al conjunt del procés de regularització conjunt de les UDUs.

Així mateix, la col·laboració amb el SEEP pot facilitar la identificació i aplicació de solucions alternatives d'urbanització (fitxa F10).

F23. Pla únic d'obres i serveis de Catalunya (PUOSC, Generalitat al municipi)

Classificació: E1.5

Descripció:

EL PUOSC és un instrument de suport als municipis, mitjançant subvencions, per efectuar obres destinades a la dinamització econòmica i a la millora del territori.

La seva finalitat és assolir que els ens locals puguin executar obres i serveis de competència municipal (article 66 del text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, 2/2003).

L'import màxim que pot obtenir cada municipi es calcula d'acord amb un import fix per municipi i un import variable a repartir entre el conjunt dels municipis, considerant també, per a cada projecte seleccionat, el percentatge màxim de despesa subvencionable (en funció de la població del municipi).

Valoració:

Les ajudes del PUOSC constitueixen un instrument rellevant de suport als ajuntaments.

Tanmateix, per optar a les subvencions per realitzar obres a les UDUs cal poder justificar que es compleixen les condicions per accedir-hi, qüestió no evident.

En aquest sentit, les bases de la convocatòria actual estableixen, en el punt 4.1. “e) *Estar en disposició d'acreditar la titularitat pública o la condició de concessionari de domini públic respecte al bé o béns sobre els quals s'executa el projecte subvencionat, mitjançant el corresponent certificat de l'òrgan competent de l'ens local*”.

En segon, el punt 6.2. de la convocatòria indica com a despesa no subvencionable: “b) *Les despeses corresponents a projectes que, d'acord amb la normativa sectorial, hagin de ser finançades íntegrament a càrrec d'altres fonts de finançament públic o dels seus beneficiaris directes*”.

Per tant, és possible que l'accés a les subvencions no sigui possible fins que les infraestructures o serveis objecte de les obres siguin recepcionats per part de l'ajuntament (pel que han de complir els requisits normatius).

Normativa:

Decret 1/2025, de 7 de gener, pel qual s'aproven les bases reguladores i d'execució del Pla únic d'obres i serveis de Catalunya per al període 2025-2029.

Resolució PRE/381/2025, de 6 de febrer, per la qual s'obre la convocatòria única per a la concessió de subvencions del Pla únic d'obres i serveis de Catalunya per al període 2025-2029.

F24. Altres fons de finançament supramunicipal

Classificació: E1.5

Descripció:

Fons de finançament potencials:

- Préstecs de Institut Català de Finances
- 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).

Els préstecs de l'Institut Català de Finances (ICF) són atorgats a municipis sol·licitants per a la realització d'inversions, principalment, adequant la disponibilitat i els terminis i amb un tipus d'interès de prudència (veure apartat 5.1.8).

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 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 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.

Valoració:

Quant al finançament de l'ICF, s'avalua com una eina de finançament (liquiditat, inversions) d'alta aplicabilitat, a considerar en funció de les necessitats de cada municipi.

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

Amb relació a les altres opcions indicades, dependrà dels desenvolupaments normatius i financers.

Amb relació amb la Llei de barris, a les Preguntes freqüents del lloc web respecte Subvencions per al millorament urbà, ambiental i social dels barris i les viles d'atenció especial consta la següent informació:

“Poden optar a la subvenció del Fons de recuperació urbana, ambiental i social dels barris i les viles les urbanitzacions amb dèficits urbanístics? I pot ser una delimitació que agrupi més d’una urbanització?”

Per poder optar a rebre les subvencions cal que l'àmbit on es vol actuar sigui considerat com una àrea d'atenció especial. A més cal que el programa memòria d'intervenció integral prevegi actuacions en els tres camps d'actuació definits a la Llei i al Decret de desplegament.

Si es tracta d'una urbanització amb dèficits que compleix amb aquests requisits podrà optar a rebre finançament del Fons.

Caldria que l'àrea fos homogènia, assimilable a un barri i amb continuïtat física.”³⁸

Normativa:

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).

³⁸ https://territori.gencat.cat/ca/06_territori_i_urbanisme/barris-viles/subvencions-barris-viles/preguntes-frequents/

F25. Anàlisi particular de l'encaix legal

Classificació: E2

Descripció:

L'adequació a la normativa és fonamental per assegurar la seguretat jurídica a totes les parts implicades.

Respecte els ens locals i els ajuntaments, algunes de les eines proposades per la fase d'inversió, en especial les que suposen assumir despeses per part de les administracions públiques, poden portar associades qüestions respecte el seu encaix legal, pel que cal assegurar la seva aplicabilitat en el cada cas concret.

L'enfocament del GT Finançament és econòmic i és el marc de les eines proposades, però és necessari complementar-lo amb un enfocament jurídic.

Valoració:

És tracta d'una eina bàsica amb un caràcter transversal que s'ha d'implementar de la mà de la intervenció i secretaria dels ajuntaments per tal de d'obrir i justificar possibilitats i evitar contratemps.

D'una banda, 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, però són actuacions que s'han de justificar. S'avalua que aquesta valoració dependrà del tipus de participació o suport, la titularitat dels serveis i les infraestructures, l'existència de contractes previs o les possibles recepcions parcials.

D'altra banda i en un altre sentit, també pot ser rellevant en cas que els propietaris reclamin que la urbanització ja ha estat recepcionada de manera tàcita i que la figura normativa per cobrir els costos de les obres no són les quotes urbanístiques. La capacitat d'aclarir i defensar la no recepció (o, alternativament, en cas pertinent, la recepció tàcita) permet emmarcar amb claredat les actuacions a realitzar i les eines a aplicar.

Es recomana contactar a la Diputació de Barcelona per informar-se del suport jurídic que ofereix als ajuntaments en diferents àmbits (suport en matèria urbanística, dictàmens i assessorament jurídics, consultes jurídiques).

F26. Identificació dels propietaris i Gestió del Padró fiscal (de l'IBI)

Classificació: E2

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 ser necessari realitzar treballs de preparació.

El padró fiscal de l'IBI pot resultar incomplet, per no reflectir tots els propietaris dels bens immobles en casos de copropietat o no subjecció, o desactualitzat, per no reflectir alguns canvis experimentats pels immobles en qüestió o la seva titularitat, o, també, mostrar discrepàncies amb la realitat urbanística, entre altres³⁹.

Per tant, els treballs de preparació i afinament del padró contribueixen a la correcta identificació dels propietaris de les parcel·les de la UDU.

Aquestes qüestions són rellevants a l'hora de gestionar el procediment de regularització de les UDU, informar i gestionar la relació amb els propietaris i repercutir les despeses en les quotes d'urbanització evitant retorns per no localització dels afectats.

Valoració:

Es tracta d'una eina bàsica, d'alta aplicabilitat i transversal, d'especial rellevància en la modalitat de cooperació per tal que l'ajuntament s'asseguri que els propietaris reben tota la informació del procés des del seu inici i, en el moment que correspongui, les quotes d'urbanització.

Així, s'afavoreix la consideració i tractament dels retorns i problemàtiques suscitées per part dels propietaris, en primer lloc, i també avaluar i reduir la possibilitat d'impagaments per no localització dels propietaris (o altres factors).

El treball respecte la identificació dels propietaris i sobre el padró fiscal de l'IBI ha estat un element rellevant assenyalat per municipis que han assolit el procés de regularització d'alguna UDU i una recomanació per a la resta de municipis.

Així mateix, els tècnics de l'ORGT de la Diputació de Barcelona han expressat el suport que la institució pot oferir per identificar els titulars de les parcel·les mitjançant creuaments amb la base de dades de l'IBI.

³⁹ En aquest sentit, veure: EAPC Wiki: Ingressos i procediments tributaris de l'Administració local. 3. La gestió de l'impost sobre béns immobles. Consulta el 31/04/2025 a: <https://formaciooberta.eapc.gencat.cat/contingutsdels cursos/iipal/030/inici.html>.

F27. Estudis, anàlisis i planificació municipal

Classificació: E2

Descripció:

Els estudis (anàlisis, treballs, planificació) de la realitat (social, urbanística, econòmica, ambiental, etc.) pot permetre ampliar els coneixements a disposició de l'Ajuntament per tal d'obtenir una visió més completa de les característiques poblacionals, les possibilitats i predisposició de pagament, acceptació i oposició, etc., i per dissenyar i implementar els polítiques urbanístiques i socials. En concret, aquests coneixements poden servir per a:

- 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 plans 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.

Valoració:

S'avalua que és una eina d'aplicabilitat variable, a valorar en funció de la realitat municipal i de les seves UDUs i el balanç entre els avantatges i els costos que pot comportar.

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 inclús municipal (on emmarcar l'abordament de les UDUs).

Aquest tipus d'anàlisi, però, poden comportar costos significatius, en la mesura que requereixen treballs específics que no sempre es poden elaborar a partir de les bases documentals prèvies i cal desenvolupar-les (amb el cost que comporten; per exemple, enquestes, entrevistes, processos de participació, etc.).

Es recomana consultar els recursos que ofereix la DIBA destinats a la diagnosi de les problemàtiques municipals (o de barri). A l'actualitat es poden identificar diferents recursos en aquestes matèries, però s'aconsella actualitzar la recerca i el contacte amb la Diputació per posar el dia els recursos, les convocatòries i les condicions.

El recurs **Diagnosi i estratègies (DIES) d'urbanisme** és el que es considera més adequat a les problemàtiques de les UDU⁴⁰. Com explica: "Els documents de diagnosi i estratègies

⁴⁰ Consulta a, el 02/05/2025: <https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=348827>.

(DIES) tenen per objecte analitzar a fons la problemàtica plantejada i formular les estratègies (i si s'escau, les alternatives) d'actuació a portar a terme, establint els seus trets essencials (contingut, cost, calendari, agents, etc.). El propi recurs indica que els DIES poden fer referència a: “L'adequació, regularització o millora de les urbanitzacions amb dèficits urbanístics incloses al Catàleg d'UDU's de la Diputació de Barcelona”.

D'altra banda, hi ha altres recursos del catàleg que no s'avaluen tant específics, però que pot considerar-se la seva adequació per abordar problemàtiques de les UDU en un marc d'anàlisi, diagnosi i planificació municipal més ampli:

- **Disseny de l'Agenda Urbana Local** (Àrea d'Urbanisme, Habitatge i Regeneració Urbana): L'Agenda Urbana Local consisteix en el procés de planificació estratègica urbana i territorial dels municipis, basada en els objectius de desenvolupament sostenible (ODS) i la participació ciutadana. S'estructura en 4 fases: (i) Treballs inicials, (ii) Anàlisi i diagnosi, (iii) Pla d'acció i (iv) Sistema de seguiment i avaluació.

En aquest sentit, en el tercer Seminari web tècnics de l'Ajuntament de Tordera van explicar com l'Agenda Urbana ha contribuït a abordar les problemàtiques de les UDUs del municipi, entre altres qüestions, i pot facilitar l'accés a finançament europeu.

- **Barris i comunitats: motors de transformació social:** Té l'objectiu impulsar i reforçar projectes municipals en àrees urbanes complexes (barris) per a reduir les desigualtats socioeconòmiques, promoure la convivència inclusiva i un entorn urbà cohesionat. En l'anterior convocatòria van ser destinataris del fons els municipis de la província majors de 50.000 habitants (d'acord amb les dades del Padró oficial) amb un IVSO (Índex de Vulnerabilitat Social, prenent com a referència les dades a 2022) inferior a 100.

F28. Gestió de proximitat

Classificació: E2

Descripció:

La gestió de la proximitat fa referència a la comunicació i la transparència per afavorir 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'alguna 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.

Valoració:

S'avalua com una eina transversal, bàsica i d'alta aplicabilitat per part dels municipis.

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.

F29. Gestió supramunicipal de serveis

Classificació: E2

Descripció:

Aquesta eina fa referència a aquells casos en els que la gestió supramunicipal pot representar una avantatge per afrontar les problemàtiques específiques de les UDU, no una consideració general o global sobre la gestió supramunicipal.

La morfologia de les UDU dintre els termes municipals, deslligades dels nuclis històrics, pot comportar problemàtiques específiques o casos identificats com a disfuncionalitats territorials (art. 21, Decret 244/2007) que es poden mirar d'abordar mitjançant una gestió supramunicipal particularitzada per aquestes zones.

Els casos identificats com a disfuncionalitats territorials són:

- b) Nucli, no capital de municipi, annex al nucli d'un municipi veí, formant un continu urbà.
- c) Nucli, no capital del municipi, partit per un o més termes municipals.
- d) Nucli aïllat de la seva capital i amb accés des d'un municipi veí.
- f) Part d'un municipi aïllat de la resta del municipi pel pas d'infraestructures o accidents geogràfics o per la modificació del territori.

No es tracta, per tant, del fet que 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, sinó de d'aplicar solucions específiques per les UDU.

Valoració:

S'avalua com una eina d'aplicabilitat variable, en funció de la realitat de la UDU.

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.

Normativa:

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.

F30. Anàlisi de la viabilitat i la sostenibilitat

Classificació: E2

Descripció:

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

La regularització de les UDU comporta inversions, però un cop recepcionada comportarà despeses d'operació i manteniment per la provisió dels serveis obligatoris i, eventualment, d'altres serveis municipals localitzats a la UDU o que puguin ser utilitzats per la població empadronada a la UDU.

Així mateix, pot comportar modificacions en els ingressos municipals (IBI, taxes, transferències), com es veu a les fitxes següents.

Valoració:

S'avalua com una eina transversal de planificació i previsió d'alta aplicabilitat. L'anàlisi de viabilitat i sostenibilitat permet sistematitzar les partides i la previsió dels ingressos i les despeses municipals durant les fase d'inversió i d'operació, assegurar el compliment de la normativa pressupostària i facilitar l'accés a finançament supramunicipal (com de l'ICF).

Aquestes anàlisis permeten anticipar resultats a mitjà i llarg termini possibles ajustaments a realitzar sobre les despeses d'operació i els ingressos recurrents per assolir la sostenibilitat de la hisenda local i de les pròpies UDUs (es pot realitzar a escala municipal o per l'àmbit de la UDU, segmentant i territorialitzant l'anàlisi).

A l'actualitat, la Diputació ofereix un recurs en aquest sentit, però s'aconsella actualitzar la recerca i el contacte amb la Diputació per posar el dia els recursos, les convocatòries i les condicions. **Plans de viabilitat econòmica:** És un 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 destinat a ajuntaments, consells comarcals, mancomunitats, entitats municipals descentralitzades⁴¹.

D'altra banda, altres recursos poden alimentar l'anàlisi de la viabilitat i la sostenibilitat, com és el cas del Suport a la gestió de residus, la neteja viària i l'economia circular. En particular, les accions de suport a la prestació del servei de gestió de la recollida de residus i neteja viària i els estudis de viabilitat tècnica i econòmica en la recollida i neteja poden contribuir a un major coneixement i detall dels components dels plans de viabilitat.

⁴¹ Es poden trobar en línia alguns exemples, com de l'Ajuntament de Canyelles o de Castellví de la Marca .

F31. Informes tècnic-econòmics de les taxes municipals

Classificació: E2

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. Són rellevants per:

- 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.
- c) Justificar taxes diferenciades en zones o àrees del municipi amb costos diferents.

Amb relació a la normativa, en primer lloc, cal recordar que taxes es poden establir només per aquells serveis o conceptes que la llei preveu.

En segon, 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 (Llei 7/2022): *"específica, diferenciada i no deficitària, que permeti implantar sistemes de pagament per generació i que reflecteixi el cost real, directe o indirecte, de les operacions de recollida, transport i tractament dels residus"*⁴².

Valoració:

S'avalua com una eina transversal de planificació i previsió d'alta aplicabilitat. Les taxes representen un percentatge molt rellevant dels ingressos municipals, en especial, algunes d'elles, com la taxa de recollida i gestió de residus, i són bàsiques per assegurar la sostenibilitat de la hisenda municipal i les urbanitzacions, ja que permeten ajustar la recaptació als costos de provisió del servei per garantir el seu equilibri a llarg termini.

Aquesta anàlisi pot complementar les anàlisis, contribuint a justificar les accions municipals tant pel cantó de la despesa com de l'ingrés, en concret:

- 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.
- b) Justificar ajustaments o increments de les taxes municipals a tot o part del municipi per tal d'ajustar els ingressos als costos.

Amb relació a les problemàtiques específiques de les urbanitzacions de baixa densitat (com les UDU), és rellevant assenyalar que les taxes, quan l'informe tècnic-econòmic determina que hi ha costos amb magnituds diferents i significatives per zones dintre un mateix municipi, permeten establir quotes tributàries diferenciades per zones. Per tant, en cas de demostrar-se que la provisió d'algun d'aquests serveis a la UDU comporta costos

⁴² Tot i ser obligatòria, es considera una taxa perquè no té caràcter general sinó que deriva d'un servei específic i s'adreça a cobrir el seu cost.

més elevats, també és possible establir quotes més elevades, contribuint a la sostenibilitat de la hisenda local.

A l'actualitat, la Diputació ofereix un recurs en aquest sentit, però s'aconsella actualitzar la recerca i el contacte amb la Diputació per posar el dia els recursos, les convocatòries i les condicions.

Suport a la gestió de residus, la neteja viària i l'economia circular. En particular, els "Estudis de l'estructura de taxes i propostes de millora en el cas de pagaments per generació" ⁴³. En aquest cas, es tracta d'un suport específic per l'anàlisi del servei de gestió de residus i l'establiment de taxes municipals.

D'altra banda, la DIBA disposa de models d'Informe tècnic-econòmic i determinació dels cost de diferents serveis municipals que serveixen de marc i plantilla per a la realització de les anàlisis municipals⁴⁴. Així mateix, també proporciona documents explicatius de les diferències entre taxes i prestacions patrimonials de caràcter públic no tributari⁴⁵.

Normativa:

Llei 7/2022, de 8 d'abril, de residus i sòls contaminats per a una economia circular

⁴³ Disponible a l'enllaç: <https://catalegdeserveis-cercador.diba.cat/fitxa?id=356759>.

⁴⁴ Models d'informe tècnic-econòmic de la taxa i determinació del cost del servei, <https://www.acm.cat/juridic/models-informe-tecnic-economic-taxa-i-determinacio-cost-servei>.

⁴⁵ Informes tecnicoeconòmics: <https://www.diba.cat/documents/446873/272892027/Informe+T%C3%A8cnic+Eco.+Prestacions+Patrim.+car%C3%A0cter+p%C3%BAblic+no+tributari.pdf/380fe8fb-5fa3-49ee-8ecb-dcbe3c481d15>.

F32. Anàlisi de l'equilibri entre zones i l'equitat

Classificació: E2

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.

Valoració:

Eina d'aplicabilitat variable, en funció de la realitat socioeconòmica del municipi i de les UDUs, que pot contribuir a la gestió de la proximitat i a justificar les actuacions, tant en relació als propietaris en les UDUs com amb la població de la resta del municipi.

En concret, pot contribuir a:

- 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.
- b) Justificar ajustaments o increments de les taxes municipals a tot o part del municipi per tal d'ajustar els ingressos als costos.
- c) Quantificar els impactes de les urbanitzacions de baixa densitat sobre la hisenda local i mesurar si tenen o no un impacte negatiu.

Pel cantó dels serveis i el cost, 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.). Respecte els serveis a la propietat és més directe l'anàlisi per zones i els seus possibles impactes sobre l'equilibri i l'equitat, però una visió global requereix incloure també els serveis a les persones.

Pel cantó de l'ingrés, cal diferenciar entre els impostos, les taxes (identificant aquells serveis municipals pels que es pot establir taxes o no) i les transferències d'ens superiors. En la mesura que els ingressos en alguns casos també es poden assignar a una localització (per exemple, IBI, taxes de clavegueram, etc.) s'obre la via a estimar equilibris o desequilibris fiscals per zones del municipi.

F33. Inscripció de les cessions de sistemes urbanístics en el Registre de la Propietat

Classificació: E2

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.

“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**” (DA 25.6 del TRLUC).

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, derogada (art. 7).

Valoració:

Eina transversal i d'alta aplicabilitat. 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.
- **Impulsar la recepció municipal:** Un cop inscrites les cessions, l'ajuntament pot assumir legalment l'operació i 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, però caldrà avaluar-ho cas per cas, en funció de les condicions dels ajuts.

Normativa:

TRLUC.

F34. Impost sobre els bens immobles IBI 1: Actualització de valors cadastrals

Classificació: E3

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.

Valoració:

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.

D'altra banda, 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.

Normativa:

Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

F35. Impost sobre els bens immobles 2: Actualització per noves construccions

Classificació: E3

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. Cal consultar possibilitat d'establir bonificacions per graduar en el temps l'increment de la quota de l'IBI.

Valoració:

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.

Normativa:

Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

F36. Taxes municipals

Classificació: E3

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.

Valoració:

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 (fitxa F31).

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.

Normativa:

Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

F37. Prestacions patrimonials de caràcter públic no tributari

Classificació: E3

Descripció:

En alguns municipis, 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 percebin per la prestació dels serveis públics tenen la condició de prestacions patrimonials de caràcter públic no tributari⁴⁶.

Valoració:

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.

Normativa:

Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

⁴⁶ 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

F38. Contribucions especials

Classificació: E3

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.

Valoració:

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.

Normativa:

Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

F39. Impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO)

Classificació: E3

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 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 puntal 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.

F40. Impost sobre l'increment del valor dels terrenys urbans (IIVTNU)

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.

Valoració:

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.

F41. 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.

Valoració:

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.

ANNEX 2: EINES I MODALITATS D'ACTUACIÓ

L'aplicació de les eines depèn la modalitat d'actuació. Hi ha eines que l'ajuntament pot aplicar en les modalitats de compensació o en la modalitat de cooperació, però altres eines, en cas d'adoptar-se alguna modalitat de compensació hauria d'aplicar-se per part dels agents privats.

Grup	Subgrup	Nº	Títol	M. Coop.	M. Comp.
Eines per Inversió i Regulació	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	Cessió d'aprofitament per pagar costos d'equipaments i 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 pagamentde les quotes		
		16	Subvencions municipals per obres en UDUs		
		17	Derivació a serveis socials municipals per dificultats de pagament		
		18	Mitjans propis (brigada) per obres puntuals en la urbanització		
		19	Concessió de serveis		
	Eines DIBA	20	Suport finançament local: Programa de crèdit local i Caixa de crèdit		
		21	Programa general d'inversions 2024 – 2027 (DIBA)		
	Eines d'altres administracions	22	Subvenció del cost de redacció del projecte d'urbanització		
		23	Pla únic d'obres i serveis de Catalunya (PUOSC, Generalitat)		
		24	Altres fonts de finançament supramunicipal		
Grup - Subgrup		Títol	M. Coop.	M. Comp.	
Eines de Gestió i Anàlisi		25 Anàlisi particular de l'encaix legal			
		26 Identificació i gestió dels propietaris			
		27 Estudis, anàlisis i planificació municipal			
		28 Gestió de proximitat			
		29 Gestió supramunicipal de serveis			
		30 Anàlisi de la viabilitat i la sostenibilitat			
		31 Informes tècnic-econòmics de les taxes municipals			
		32 Anàlisi de l'equilibri entre zones i l'equitat			
		33 Inscripció de les cessions de sistemes urbanístics en Registre de la Propietat			
Grup - Subgrup		Títol	M. Coop.	M. Comp.	
Eines Fiscals		34 IBI 1: Actualització de valors cadastrals per la urbanització			
		35 IBI 2: Actualització de valors cadastrals per noves construccions			
		36 Taxes municipals			
		37 Prestacions patrimonials de caràcter públic no tributari (concessions, altres)			
		38 Contribucions especials			
		39 Impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO)			
		40 Impost sobre l'increment del valor dels terrenys urbans (IIVTNU, plusvàlua)			
		41 Transferències d'ens superiors			

Blau: Eines que pot aplicar l'ajuntament en les respectives modalitats.

Verd: Eines que poden aplicar els agents privats (junta de compensació, altres).

Blanc: Eines que no es poden aplicar.

ANNEX 3: EXEMPLES D'APLICACABILITAT D'EINES

A continuació s'inclouen dos exemples estilitzats (i simplificats) a partir de casos reals de l'aplicació de les eines proposades així com dos exemples conceptuals addicionals de dues combinacions possibles d'eines proposades en modalitat de cooperació o en modalitats de compensació.

Exemple estilitzat 1 - A partir de la UDU X, a l'actualitat recepcionada

Parcel·les: 800	Superfície parcel·les: 560.000 m2	Parcel·la mitjana: 700 m2
<u>Situació inicial:</u> Inversió total: 12.600.000 € Inversió mitjana m2: 22,50 €/m2 Inversió mitjana parcel·la: 15.750 €		
<u>Liquidació a parcel·listes:</u> Inversió: 7.102.109 € Inversió mitjana m2: 12,68 €/m2 Inversió mitjana parcel·la: 8.878		
<u>Inversió concessionària, tarifa i cost de la UDU</u>		
Cas de l'exemple - 1 única tarifa d'aigua per tot el municipi → tot el municipi paga la inversió repercutida en tarifes		
Cas alternatiu – Tarifa d'aigua diferenciada per la UDU (la UDU paga la inversió)		
F22: Subvenció del cost del projecte d'urbanització F12: Projecte d'urbanització amb separata (per abastament aigua) F19: Inversió abastament a càrrec de la concessionària (pre-establerta)		
Reducció del 44% de la despesa a repercutir als propietaris via quotes.		
F32: Anàlisi de l'equilibri entre zones i equitat F31. Informe tècnic-econòmic taxa municipal aigua F33. Taxa municipal diferenciada per la UDU → Paguen els veïns de la UDU		

Modalitat cooperació (altres eines aplicades)

F14: Adequació del pla d'etapes del projecte - 4 anys
F1: Quotes d'urbanització
F6: Fraccionament de les quotes (2 pagaments semestral, 1er bestreta, 2on als 6 mesos)
F7: Delegació recaptació a favor DIBA (ORGT) (reducció càrrega administrativa per l'ajuntament)
F26: Identificació i gestió dels propietaris
F28: Gestió de proximitat
F17: Derivació a serveis socials per dificultat de pagament
F36: Taxes municipals

Exemple numèric:

Inversió anual: 1.775.527 €
Quota anual (mitjana): 2.219 €
Quota fraccionada: 1.110 €
Percentatge impagament: 4%

Exemple estilitzat 2 - A partir de la UDU Y (estudi SEEP)

Parcel·les: 45 Superfície parcel·les: 33.750 m² Parcel·la mitjana: 750 m²

Inversió màxima:

Inversió total: 2.000.000 €

Inversió mitjana m²: 59,26 €/m²

Inversió mitjana parcel·la: 44.444 €

Inversió alternativa:

Inversió: 1.200.000 €

Inversió mitjana m²: 35,56 €/m²

Inversió mitjana parcel·la: 26.667 €

F10: Solucions alternatives d'urbanització

En particular, es va sol·licitar l'assistència del Servei d'Equipaments i Espai Públic (SEEP) de la DIBA. Els seus resultats es poden integrar en el projecte d'urbanització.

Reducció del 40% de la despesa a repercutir als propietaris **via quotes**.

Altres reflexions i estratègies de finançament:

Dividir en fases coherents, independents i funcionals (F11, F14).

Repercutir el cost de la xarxa d'abastament d'aigua en tarifes diferenciades (F31, F36)

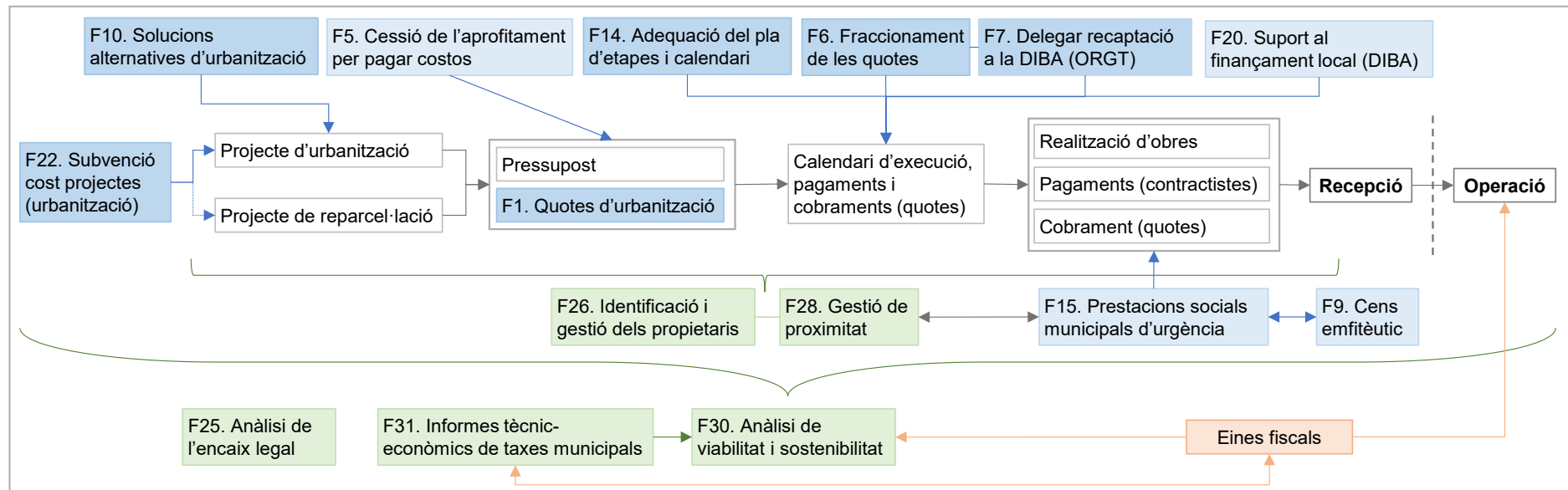
Traslladar costos d'inversió a una empresa concessionària que es repercutirà via tarifes (atenció negociació i contractació) (F19).

Exemple conceptual 1 – Modalitat de cooperació, combinació possible d'eines

Exemple ampli, on s'han ressaltat (blau més fort) algunes de les eines de la fase d'inversió i regularització considerades més rellevants pels assistents en els seminaris.

S'inclou des de l'inici la previsió dels impactes a mitjà i llarg termini (anàlisi viabilitat i sostenibilitat, eines fiscals), sobre la fase d'operació un cop la urbanització hagi estat recepcionada.

S'assumeix implícitament la gestió pública dels serveis municipals (no concessions).



Exemple conceptual 2 – Modalitats de compensació, combinació possible d'eines

Si s'opta per alguna de les modalitats de compensació, les eines que depenen de l'ajuntament són més limitades.

No s'inclouen les eines que dependrien exclusivament de la junta de compensació (o altre entitat urbanitzadora). Dintre el quadre en color rosat, s'inclou el procediment que depèn de la junta de compensació.

S'inclou des de l'inici la previsió dels impactes a mitjà i llarg termini, sobre la fase d'operació un cop la urbanització hagi estat recepcionada.

S'assumeix implícitament la gestió pública dels serveis municipals (no concessions).

