



RECOPIACIÓ FITXES

TERMINI APORTACIONS **18 JULIOL 2025**



**Diputació
Barcelona**

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

Comunitat d'UDUs
Grup de Treball FINANÇAMENT



urbambdeficits@diba.cat

Eines proposades

Fase 1: Inversió i regularització



BLOC 1

BLOC 2

BLOC 3

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



**Diputació
Barcelona**

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

Comunitat d'UDUs
Grup de Treball FINANÇAMENT



urbambdeficits@diba.cat

Pagament i cobrament

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

F1. Quotes d'urbanització

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.

Modalitats:
Modalitat de reparcel·lació per cooperació - Administració actuant - Persones propietàries
Modalitat de reparcel·lació per compensació - Junta de compensació (o EUC) - Persones propietàries.

Quantia: La quantia global totes les quotes d'urbanització = Total Despeses d'urbanització.

- a) La totalitat de les obres d'urbanització (vialitat, sanejament, subministrament d'aigua, etc.)
- b) El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, etc.
- c) Altres conceptes, com indemnitzacions i despeses de formalització i gestió.

- Modalitats i condicions de pagament:**
- Pagaments dineraris (per defecte).
 - Pagament en espècie (terrenys edificables): Fitxa F2
 - Si la persona obligada incompleix obligacions: Fitxa F3

Possibilitat d'ajornament i fraccionament del pagament (Fitxa: F6).

Moment: l'aprovació de les quotes d'urbanització comporta l'obligatorietat del pagament.
Bestretes: l'administració actuant pot exigir el pagament anticipat per l'import corresponent a les despeses previstes per als següents sis mesos (RLU art. 181.1).

Recomanacions: Prioritzar i modificar, si és el cas, el sistema d'actuació en favor de cooperació.
Considerar la delegació la gestió de les quotes a la DIBA (ORGT): Fitxa F7.



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

Comunitat d'UDUs
Grup de Treball FINANÇAMENT



urbambdeficits@diba.cat



Pagament i cobrament

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

F2. Pagament en espècie (terrenys edificables)

Descripció: possibilitat de 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.

Està subjecte al pagament del l'IIVTNU (Impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana).

Avaluació / interès: el pagament en espècie incrementa les opcions i possibilitats de pagament.

Modalitat per cooperació: per l'administració actual (l'ajuntament) el pagament en espècie no es pot considerar equivalent al pagament dinerari; els temps de realització d'un i l'altre no tenen per què coincidir.

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

Pagament en espècie: l'administració rep el bé en funció del temps d'execució de les obres.

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 (no té perquè coincidir amb el valor comptabilitzat pel pagament de les quotes).

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).



Pagament i cobrament

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

F3. Recaptació voluntària i involuntària (constrenyiment i expropiació)

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

En període voluntari, les persones obligades al pagament de les quotes es poden acollir a les possibilitats d'ajornament i fraccionament.

Un cop vençut el període voluntari, si les persones propietàries incompleixen l'obligació de pagar les despeses d'urbanització, l'administració urbanística:

- 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 (art. ... TRLUC).
- L'incompliment pot donar lloc a l'expropiació forçosa (art. ... TRLUC).

Avaluació / interès: Les vies de constrenyiment o expropiació tenen el risc de dilatar els temps de cobrament, donar lloc a situacions d'insolvència o generar conflictivitat social.

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) [font].

Recomanacions: Es recomana afavorir les condicions per maximitzar el pagament en període voluntari.

La via de constrenyiment i la via d'expropiació es consideren eines excepcionals i no generalment recomanables per la regularització de les UDUS, pels impactes socials que pot comportar i per la possible dilatació en el temps dels procediments i els cobraments.

Pagament i cobrament

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

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

Descripció:

TRLUC: Article 127 Efectes de l'aprovació dels projectes de reparcel·lació “b) L'afectació amb efectes de garantia real de les parcel·les adjudicades al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació.”

Article 134 Afectació de finques i formulació del projecte de reparcel·lació “1. Totes les finques incloses dins un polígon d'actuació urbanística sotmès a reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica, queden afectades amb caràcter de garantia real al compliment dels deures imposats per aquesta Llei inherents a la dita modalitat, encara que llurs propietaris o propietàries no s'hagin adherit a la junta de compensació. L'afectació ha de constar adequadament en el Registre de la Propietat.”

“En relació al pagament de les despeses d'urbanització, es va insistir en el fet de que aquestes despeses estan assegurades ja que l'afecció al pagament d'aquestes despeses es preferent a qualsevol altra i a totes les hipoteques i càrregues anteriors, excepte els crèdits en favor de l'Estat al que es refereix l'article 1.923 del Codi Civil. Així ho aclareix el Reglament de Gestió Urbanística en el seu article 126 però també la jurisprudència existent al respecte” ()

4



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

Comunitat d'UDUs
Grup de Treball FINANÇAMENT



urbambdeficits@diba.cat

Pagament i cobrament

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

F5. Destinar la cessió de l'aprofitament a pagar el cost de la implantació dels equipaments i infraestructures

Descripció: És possible destinar, total o parcialment, el percentatge d'aprofitament que correspon a l'administració actuant (l'ajuntament) a:

“pagar 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” (TRLUC).

Aquest precepte 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”) i actualment consta a la TRLUC ([Disposició adicional Vint-i-cinquena](#)).

S'exclou de la cessió de sòl d'aprofitament aquelles urbanitzacions que com a mínim estiguin consolidades en un 50% de la seva superfície ([¿potestatiu o obligació?](#)) ([Decret 2/2025, en vigor però pendent de convalidació en el parlament](#)).

Avaluació / interès: Si les cessions d'aprofitament es realitzen en forma de sòl i l'administració actuant destina el valor de la seva alienació a pagar les despeses contemplades: té l'efecte net de reduir les despeses d'urbanització suportat pels privats, reduint, per tant, les quotes urbanístiques.

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

Quantia: La quantia s'estableix com a màxim, igual a l'aprofitament que pertoca a l'ajuntament.

5

Pagament i cobrament

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

F6. Fraccionament i ajornament de les quotes

Descripció: És possible ajornar i fraccionar el pagament de les quotes d'urbanització a l'administració.

- a) L'ajuntament gestiona el cobrament de les quotes d'urbanització: l'ajornament i fraccionament d'acord amb les ordenances del propi ajuntament.
- b) L'ajuntament delega la recaptació en favor de la DIBA (mitjançant l'ORGT): s'adeqüen a la normativa recollida en l'Ordenança general (OGORGT).

Avaluació / interès: 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. El fraccionament es pot combinar amb l'ajornament [font].

Modalitats i quanties: Per exemple, en el cas de la DIBA, els criteris generals de fraccionament (art 84, OGORGT) permeten un fraccionament fins a 36 mesos, però en el cas de les quotes urbanístiques (i les contribucions especials) pot ser major.

El termini màxim de fraccionament previst per llei de les quotes d'urbanització és 60 mesos (art. 190 RGR?).

Les quotes poden correspondre a les despeses previstes en els següents 6 mesos (bestretes, RLU art. 181.1) i cada quota pot ser fraccionada.

Si un projecte d'urbanització s'organitza en diferents fases, a cada fase li corresponen les respectives quotes, que poden ser fraccionades.

En general, correspon cobrar interessos pel cost financer derivat del fraccionament i l'ajornament. Per defecte, s'associa al tipus d'interès de demora, però, quan les ordenances fiscals ho prevegin i en casos determinats, es poden establir altres referències (tipus d'interès legal o tipus zero).

Exemple: Una quota total d'entre 5.000,01 € a 10.000 € fraccionada en 36 mesos resultaria en uns imports mensuals d'entre 138,89 € i 277,78 € (sense considerar interessos).



**Diputació
Barcelona**

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

Comunitat d'UDUs
Grup de Treball FINANÇAMENT



urbambdeficits@diba.cat

6

Pagament i cobrament

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

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

Descripció: L'Organisme de Gestió Tributària (ORGT) és un organisme de la DIBA 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 (rebutis 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.

Avaluació / interès: aprofitar els coneixements i pràctica de l'ORGT i reduir els recursos que l'ajuntament ha de destinar a la gestió de les quotes urbanístiques.



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

Comunitat d'UDUs
Grup de Treball FINANÇAMENT



urbambdeficits@diba.cat



Projecte d'urbanització

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

F8. Solucions alternatives d'urbanització per reduir despeses

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.

Avaluació / interès: Les solucions alternatives constitueixen un potencial que les modificacions legals recents ([Decret 2/2025, en vigor però pendent de convalidació en el parlament](#)) preveuen i promouen aquests solucions alternatives.

De l’estudi desenvolupat per la DIBA en la matèria es van identificar 26 d’alternatives d’urbanització per reduir els costos:

ÍNDEX DE LES FITXES DE PROPOSTA		
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.

Projecte d'urbanització

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

F9. Disseny del projecte d'urbanització per fases (àmbits)

Descripció: 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 i permeten assolir la condició de solar a les parcel·les resultants (art. 72.5 TRLUC).

Recordar: els projectes d'urbanització poden fer referència a totes les obres d'urbanització o únicament a les obres d'urbanització bàsiques. 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.

Avaluació / interès: Amb el disseny per fases, s'obre la possibilitat d'executar la obra començant per les zones on hi ha una major interès o consens per part dels particulars.

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.

Recomanació: En cas d'abordar la regularització del conjunt de la UDU i els serveis urbanístics bàsics, es recomana referir-se a fases com a àmbits parcials de la urbanització dotant-los de la totalitat dels serveis per a que les parcel·les de l'àmbit obtinguin la condició de solar i, en conseqüència, es pugui produir la seva recepció formal (Article 169 RLU, apartat 2).

9



Projecte d'urbanització

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

F10. Recepció per infraestructures i serveis / Organitzar el projecte d'urbanització amb separates

Descripció: Les modificacions legals recents ([Decret 2/2025, en vigor però pendent de convalidació en el parlament](#)) 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](#)).

D'altra banda, 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.

Valoració: La recepció parcial pot per 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).

Quant a l'organització amb separates, 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).

Recomanació: En cas d'associar les inversions a la xarxa d'abastament d'aigua, d'un punt de vista econòmic, és possible aprovar unes tarifes de l'aigua diferenciada per la UDU per tal que el cost de la inversió recaigui en els propietaris de les parcel·les de la UDU, és a dir, establint una facturació diferenciada.



Projecte d'urbanització

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

F11. Redacció interna de projectes (urbanització i reparcel·lació)



Descripció: Alguns ajuntaments han assumit la redacció d'estudis previs o dels projectes d'urbanització i/o reparcel·lació d'algunes UDUS.

Avaluació / interès: Permet prendre la iniciativa l'ajuntament i, eventualment, reduir la seva repercussió en les quotes urbanístiques.

Actuació amb més recorregut en municipis escala suficient i recursos personals, tècnics i jurídics, suficients per poder assumir els projectes.

11



**Diputació
Barcelona**

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

Comunitat d'UDUs
Grup de Treball FINANÇAMENT



urbambdeficits@diba.cat

Projecte d'urbanització

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

F12. Adequació (dilatació) del pla etapes del projecte d'urbanització

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 defineixi fases o no (en el sentit de la fitxa F3).

Avaluació / interès: El ritme dels treballs pot revertir en un major (menor) nombre de quotes i menor (major) quantia associada a cada una d'elles

Si s'estableixen les quotes d'urbanització en funció del ritme d'execució de les obres i es realitzen cobraments periòdics de quotes (p. e., cada sis mesos).

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).

Inconvenients: Un allargament o dilatació dels temps i calendaris d'execució pot revertir en uns majors costos de les obres i majors molèsties pels veïns.

Exemples: 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.



**Diputació
Barcelona**

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

Comunitat d'UDUs
Grup de Treball **FINANÇAMENT**



urbambdeficits@diba.cat

12

Eines municipals

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

F13. Prestacions socials municipals d'urgència pel pagament (parcial) de les quotes d'urbanització

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, cal considerar quin és el mètode més adient de pagament de la prestació social (atenció, veure recomanacions).

Avaluació / interès: Un ajuntament pot considerar establir ajudes a aquelles famílies amb menys capacitat econòmica per fer front a les quotes d'urbanització.

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.

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

Exemples: un ajuntament va aprovar *Prestacions socials de caràcter econòmic d'urgència social a les famílies en situació de necessitat afectades per quotes urbanístiques* (2017). Va establir requisits d'empadronament al municipi i respecte els immobles propietat dels beneficiaris. La quantia depenia de 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 sense superar el 95% de l'import de la quota.

Va justificar la mesura 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) establia criteris de prioritització per donar ajuts als propietaris de les parcel·les.



**Diputació
Barcelona**

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

Comunitat d'UDUs
Grup de Treball FINANÇAMENT



urbambdeficits@diba.cat

Eines municipals

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

F14. Subvencions municipals per finançar gestió, redacció de projectes i obres d'urgència en UDUs

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.

Avaluació / interès: 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.

Exemples: un ajuntament va aprovar (2018) *Subvencions per a entitats urbanístiques amb dèficits urbanístics* amb l'objectiu de facilitar els processos de regularització de les UDUs 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 classifiquen 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.

La mesura es va justificar 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).



**Diputació
Barcelona**

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

Comunitat d'UDUs
Grup de Treball FINANÇAMENT



urbambdeficits@diba.cat

14

Eines municipals

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

F15. Derivació a serveis socials municipals per dificultats de pagament (SIDU)

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).

Aquesta fitxa es diferencia de la fitxa F13 Prestacions Socials municipals, a la que se li associen les prestacions econòmiques i les prestacions econòmiques d'urgència social.

Recomanació: Cal ser ben clar que aquesta via NO correspon a una condonació de deutes.

Exemples: en el marc de processos de regularització de UDUS de tres municipis els serveis socials municipals van atendre casos de vulnerabilitat per avaluar el suport i les opcions de pagament disponibles.

15



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

Comunitat d'UDUs
Grup de Treball FINANÇAMENT



urbambdeficits@diba.cat

Eines municipals

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

F16. Mitjans propis (brigada) per obres puntuals en la urbanització



Descripció: Eina amb especificats, segons la qual, en casos justificats (complexitat, contenció de costos derivats de dificultats tècniques (i l'eficiència), conciliació entre els propietaris de les parcel·les i les empreses que executen les obres), es destinen mitjans propis de l'ajuntament (recursos materials i maquinària) a algunes actuacions puntuals i concretes (com d'adaptació d'edificacions existents).

En el cas analitzat, la implicació de mitjans materials propis de l'ajuntament va anar de la mà de la contractació de personal per l'execució dels treballs, el cost del qual es va repercutir als propietaris de les parcel·les de la UDU via quotes urbanístiques.

Avantatges/Interès: En primer lloc, aquest procediment d'actuació directa per part de l'ajuntament, pot evitar el sobreencariment de les obres per dificultats sobrevingudes i coordinació entre agents privats (propietaris i empresa executora de les obres), revertint en unes menors despeses d'urbanització finals (i també, menors quotes).

En segon, aquest tipus d'eina pot tenir més o menys recorregut en funció dels mitjans materials propis de l'ajuntament.

Recomanació: Cal repercutir els costos via quotes urbanístiques, sent evidents aquells que tenen una quantificació i aplicació clara i directa (com la contractació de personal addicional) i cal justificar adequadament la necessitat de la mesura (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).

Exemples: l'ajuntament que va aprovar les mesures, va elaborar un informe justificant la necessitat tècnica i econòmica i justificant l'encaix en la normativa.



**Diputació
Barcelona**

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

Comunitat d'UDUs
Grup de Treball FINANÇAMENT



urbambdeficits@diba.cat

16

Eines municipals

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

F17. Concessió de serveis

Descripció: Eina Contracte mitjançant el qual un o diversos poders adjudicadors encomanen al concessionari la realització de la prestació d'algunes 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.

Avantatges/Interès: 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.

D'aquesta manera, es pot reduir la quantia total de les despeses d'urbanització a repercutir a les quotes d'urbanització.

Pagament: Mitjançant el model de retribució de la concessionària es pot establir que les persones particular beneficiàries del servei paguin el cost de la obra realitzada al llarg dels anys de la concessió, a partir del valor de l'amortització comptable.

Recomanació: 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.

Exemples: Alguns ajuntaments han utilitzat aquest mecanisme per realitzar les obres d'adequació de la xarxa d'abastament de l'aigua a una UDU.



Eines DIBA

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

F18. Suport al finançament local: Programa de crèdit local i Caixa de crèdit

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.

Avantatges/Interès: Per aquells ajuntaments que, en la modalitat per cooperació, assumeixin la iniciativa de la gestió i l'execució de les obres 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.

Segon, si en alguns casos particulars, quan els serveis urbanístics són de titularitat pública, l'ajuntament té la potestat d'executar inversions i treballs, el Suport al finançament local pot contribuir a l'obtenció de fons i a la contenció del cost financer.

Exemples: Respecte el primer punt anterior, per la urbanització de Ca l'Enrich de Calafell (en la modalitat de cooperació), l'ajuntament de Castellgalí 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).



**Diputació
Barcelona**

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

Comunitat d'UDUs
Grup de Treball FINANÇAMENT



urbambdeficits@diba.cat

Eines DIBA

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

F19. Programa general d'inversions (PGI)

Descripció: El 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 que 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. Per exemple:

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 €

Avantatges/Interès: És un instrument que permet contribuir a finançar les inversions dels ens locals.

Cal avaluar sota quines condicions, els ens locals poden destinar aquests fons a infraestructures equipaments i inversions localitzades en UDUS (en funció de la titularitat i la recepció dels àmbits i serveis).

En el cas de la xarxa d'abastament d'aigua, el **Programa sectorial de millora de les xarxes d'abastament d'aigua** contempla 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).



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

Comunitat d'UDUs
Grup de Treball FINANÇAMENT



19
urbambdeficits@diba.cat

Eines DIBA

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

F20. Subvenció d'estudis previs i redacció del projecte d'urbanització

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 pugui culminar la seva regularització.

Veure: Catàleg de Serveis del SEEP, Vials municipals: plans, estudis i projectes de paviments, enllumenat, carrils bici, ponts, talussos i urbanització.

Avantatges/Interès: Els ajuntaments beneficiaris poden contenir els costos associats als estudis i projectes associats al conjunt del procés de regularització conjunt de les UDUS.

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.

20



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

Comunitat d'UDUs
Grup de Treball FINANÇAMENT



urbambdeficits@diba.cat

Eines DIBA

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

F21. Pla únic d'obres i serveis de Catalunya (PUOSC)



Descripció: El PUOSC és un instrument de suport als municipis, mitjançant subvencions, per a tirar endavant diverses 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).

Les subvencions s'atorguen en règim de concurrència no competitiva.

Import: 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).

Condicions: Quant a les condicions considerades més rellevants, en primer lloc, 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”*.

Avantatges/Interès: Les ajudes del PUOSC constitueixen un instrument rellevant de suport als ajuntaments.

Tanmateix, per optar a les subvencions per realitzar obres a les UDU cal poder justificar que es compleixen les condicions per accedir-hi.

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.

21



Diputació
Barcelona

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

Comunitat d'UDUs
Grup de Treball FINANÇAMENT



urbambdeficits@diba.cat

Eines DIBA

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

F22. Préstecs de l'Institut Català de Finances (ICF)

Descripció: L'ICF, amb la línia ICF Ajuntaments, ofereix préstecs dirigits a ens locals (municipis) per finançar necessitats de circulat i avançaments de subvencions PUOSC (obres i serveis) i també, mitjançant el cofinançament, col·labora amb entitats financeres per incrementar els recursos per a projectes d'inversió i/o necessitats de circulat.

Amb el cofinançament, l'entitat financera i l'ICF formalitzen dues operacions bilaterals amb unitat d'acte. Aquests dos préstecs poden tenir condicions simètriques o asimètriques segons les necessitats.

Avantatges/Interès: Els préstecs del ICF poden facilitar l'accés al finançament dels municipis i contribuir a contenir les despeses financeres.

22



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

Comunitat d'UDUs
Grup de Treball FINANÇAMENT



urbambdeficits@diba.cat

Eines proposades en el seminari anterior (Fase inversió)

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

Eines addicionals, avançades a l'anterior seminari:

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

Finalment s'han desenvolupat i inclòs:

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



Fase inversió

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

F8. Aixecament de càrregues urbanístiques al Registre de la propietat

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

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

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

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

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

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

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

8

Fase inversió

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

F9. Cens emfitèutic

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

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

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

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

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

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

9



Fase inversió

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

F24. Altres fons de finançament supramunicipal

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

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

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

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

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

Préstecs de l'Institut Català de Finances.

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

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

Eines proposades

Eines de Gestió i anàlisi

Eines fiscals



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

Fases 1-3
Inversió
Intermèdia
Funcionament

Fase 3
Funcionament



Eines de gestió i anàlisi

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

G1. Anàlisi particular de l'encaix legal

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

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

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

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

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

1



Eines de gestió i anàlisi

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

G2. Identificació i gestió dels propietaris

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

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

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

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

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

2



**Diputació
Barcelona**

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

Comunitat d'UDUs
Grup de Treball FINANÇAMENT



urbambdeficits@diba.cat

Eines de gestió i anàlisi

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

G3. Estudis, anàlisis i planificació municipal

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

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

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

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

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

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

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

Eines de gestió i anàlisi

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

G4. Gestió de proximitat

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

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

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

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

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

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

(*) Referències prèvies:

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



**Diputació
Barcelona**

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

Comunitat d'UDUs
Grup de Treball FINANÇAMENT



urbambdeficits@diba.cat

4

Eines de gestió i anàlisi

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

G5. Gestió supramunicipal de serveis

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

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

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

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

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

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

5



**Diputació
Barcelona**

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

Comunitat d'UDUs
Grup de Treball FINANÇAMENT



urbambdeficits@diba.cat

Eines de gestió i anàlisi

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

G6. Anàlisi de la viabilitat i la sostenibilitat

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

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

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

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

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

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

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

Eines de gestió i anàlisi

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

G7. Informes tècnic-econòmics de les taxes municipals

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

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

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

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

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

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

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

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

Eines de gestió i anàlisi

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

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

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

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

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

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

En concret, pot contribuir a:

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

8



Eines de gestió i anàlisi

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

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

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

En concret: “Les cessions per a sistemes urbanístics pendents d'ésser efectuades s'inscriuen a favor de l'ajuntament en el Registre de la Propietat per mitjà de la documentació que exigeix la legislació hipotecària, a partir de l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, sense cap tipus de contraprestació ni de consentiment per part del titular registral” (incorporat a la DA 25.6 del TRLUC amb el Decret llei 2/2025).

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

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

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



**Diputació
Barcelona**

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

Comunitat d'UDUs
Grup de Treball FINANÇAMENT



urbambdeficits@diba.cat

Eines fiscals

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**Diputació
Barcelona**

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

Comunitat d'UDUs
Grup de Treball FINANÇAMENT



urbambdeficits@diba.cat



Eines fiscals

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

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

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

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

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

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

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

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

2

Eines fiscals

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

H3. Taxes municipals

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

Les taxes associades de manera clara amb localitzacions concretes són:

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

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

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

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

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

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

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



**Diputació
Barcelona**

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

Comunitat d'UDUs
Grup de Treball FINANÇAMENT



urbambdeficits@diba.cat

Eines fiscals

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

H4. Prestacions patrimonials de caràcter públic no tributari

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

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

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

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

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

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

Eines fiscals

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

H5. Contribucions especials

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

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

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

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

Abans de la recepció no són un mecanisme factible.

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

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

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

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



**Diputació
Barcelona**

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

Comunitat d'UDUs
Grup de Treball FINANÇAMENT



urbambdeficits@diba.cat

5

Eines fiscals

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

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

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

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

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

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

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

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



**Diputació
Barcelona**

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

Comunitat d'UDUs
Grup de Treball FINANÇAMENT



urbambdeficits@diba.cat

6

Eines fiscals

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

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

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

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

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

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

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



**Diputació
Barcelona**

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

Comunitat d'UDUs
Grup de Treball FINANÇAMENT



urbambdeficits@diba.cat

7

Eines fiscals

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

EF8. Transferències d'ens superiors

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

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

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

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

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

8



**Diputació
Barcelona**

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

Comunitat d'UDUs
Grup de Treball FINANÇAMENT



urbambdeficits@diba.cat