



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

6 d'octubre de 2025



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

Comunitat d'UDUs
Grup de Treball FINANÇAMENT



urbambdeficits@diba.cat

Reflexions

Les UDUs constitueixen unes realitats amb **problemàtiques compartides, però** al mateix temps **heterogènies**.

- **Les principals problemàtiques** identificades són: les **inversions** a realitzar, els seus **costos** i el seu **finançament**.
- La **sostenibilitat fiscal** de les actuacions i les urbanitzacions **a mitjà i llarg termini també és rellevant** i recomana considerar-la des de l'inici.
- S'han identificat un **ventall ampli d'eines** a disposició dels ajuntaments per assolir les inversions i la recepció formal.
- Les eines proposades tenen **diferents nivells o graus de transversalitat** o generalitat.
- Les eines **es poden combinar i complementar** entre elles.
- **Cada ajuntament ha de sospesar i calibrar les eines i la seva combinació** que més s'ajusta al seu cas (algunes poden ser d'utilitat per alguns municipis, però no per altres).
- La **realitat urbanística de les UDUs pot no correspondre al procés d'urbanització estàndard** previst per la legislació actual, condicionant les actuacions (recomanació anàlisi jurídica).
- L'aplicabilitat i abast de les eines varia en funció de la modalitat d'actuació (compensació o cooperació).



**Diputació
Barcelona**

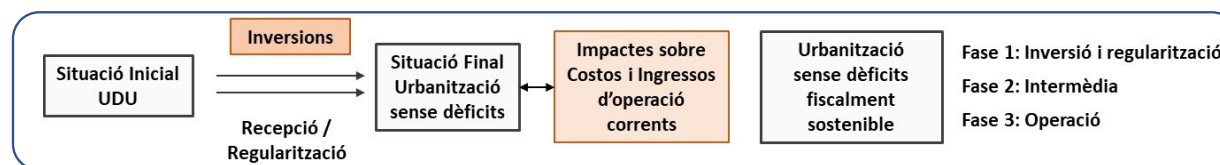
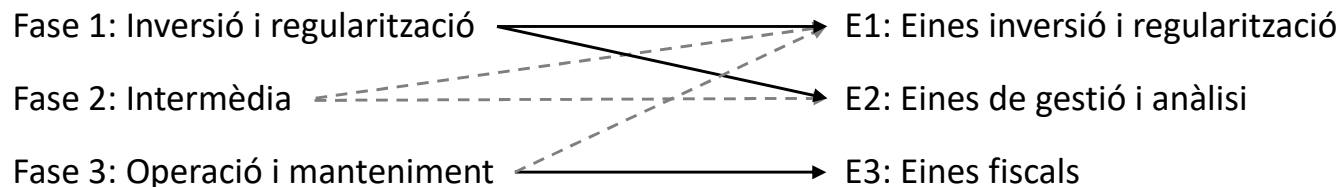
Servei d'Urbanisme
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats
Àrea d'Urbanisme, Habitatge i Regeneració Urbana

Comunitat d'UDUs
Grup de Treball FINANÇAMENT



urbambdeficits@diba.cat

Fases i Eines identificades



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

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

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

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



Eines

Les eines identificades estan recollides amb fitxes explicatives, que s'inclouran en el document.

S'ha optat per visió extensiva, incloent eines diverses, però reconeixent l'abast diferent de cada una.

A aplicar per l'ajuntament

A aplicar per la junta de compensació

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

Grup - Subgrup	Títol	M. Coop.	M. Comp.
Eines de Gestió i Anàlisi	25 Anàlisi particular de l'encaix legal		
	26 Identificació i gestió dels propietaris		
	27 Estudis, anàlisis i planificació municipal		
	28 Gestió de proximitat		
	29 Gestió supramunicipal de serveis		
	30 Anàlisi de la viabilitat i la sostenibilitat		
	31 Informes tècnic-econòmics de les taxes municipals		
	32 Anàlisi de l'equilibri entre zones i l'equitat		
	33 Inscripció de les cessions de sistemes urbanístics en Registre de la Propietat		
Grup - Subgrup	Títol	M. Coop.	M. Comp.
Eines Fiscals	34 IBI 1: Actualització de valors cadastrals per la urbanització		
	35 IBI 2: Actualització de valors cadastrals per noves construccions		
	36 Taxes municipals		
	37 Prestacions patrimonials de caràcter públic no tributari (concessions, altres)		
	38 Contribucions especials		
	39 Impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO)		
	40 Impost sobre l'increment del valor dels terrenys urbans (IIVTNU, plusvàlua)		
	41 Transferències d'ens superiors		

Eines: classificació i valoració (de l'equip redactor a partir seminaris i reunions)

Eines transversals, bàsiques, d'alta aplicabilitat i incidència

- F1. Quotes d'urbanització
- F6. Fraccionament i ajornament de les quotes
- F7. Delegar recaptació quotes DIBA
- F10. Solucions alternatives d'urbanització
- F11. Adequació del pla d'etapes del projecte d'urbanització
- F12. Subvencions DIBA per a redacció de projectes d'urbanització

Eines transversals, de planificació i previsió, alta aplicabilitat

- F30. Anàlisi de la viabilitat i la sostenibilitat
- F31. Informes tècnics econòmics de les taxes municipals
- F32. Taxes municipals

Eines de finançament (liquiditat, inversions) alta aplicabilitat en funció necessitats

- F20. Suport finançament local DIBA
- F24. Altres fonts de finançament supramunicipal (IFC)

Eines d'aplicabilitat variable, en funció de la realitat de la UDU

- F11. Disseny del projecte d'urbanització per fases (àmbits i serveis)
- F12. Organitzar el projecte d'urbanització amb separates
- F19. Concessions de serveis

Eines d'aplicabilitat variable, comporten destinació de recursos públics, s'aconsella anàlisi legal (titularitat, recepció parcial, etc.)

- F13. Redacció interna de projectes d'urbanització i reparcel·lació
- F15. Prestacions socials municipals pel pagament de les quotes
- F16. Subvencions municipals per obres en UDUs
- F21. Programa general d'inversions 2024-2027 (DIBA)
- F23. Pla únic d'obres i serveis de Catalunya (PUOSC, Generalitat)
- F24. Altres fonts de finançament supramunicipal

Supramunicipal Municipal

Eines transversals, bàsiques, de baixa aplicabilitat i incidència

- F2. Pagament en espècie
- F3. Recaptació per constrenyiment o expropiació
- F4. Afectació de la finca com a garantia de pagament



Modalitats d'actuació

Modalitat		Fase inversió (Curt-Mitjà termini)	Fase operació (Mitjà-Llarg termini)
Modalitat cooperació (iniciativa pública)	Relació amb Eines	Major nombre d'eines aplicables que en modalitat compensació	Mateixes eines aplicables que en modalitat compensació
	Pressupost municipal	Mitjana o alta incidència en pressupost municipal (avançar part de la despesa d'urbanització, gestió)	Mitjana o alta incidència en pressupost municipal (serveis municipals)
	Gestió i iniciativa	Menor risc de paràlisi, l'ajuntament pot dinamitzar i engegar el procés	Menor risc de no assolir-la
	Impacte socioeconòmic	Cost elevat per despesa d'urbanització i quotes. Més eines per a mitigar-ho. Fraccionament depèn de l'ordenança de l'ajuntament (o de l'ORGT, si delegació)	Millores substancials esperades dels serveis municipals.
Modalitat compensació (iniciativa privada)	Relació amb Eines	Menor nombre d'eines aplicables que en modalitat cooperació	Mateixes eines aplicables que en modalitat cooperació
	Pressupost municipal	Baixa o mitjana incidència en pressupost municipal (gestió i acompanyament)	Mitjana o alta incidència en pressupost municipal (serveis municipals)
	Gestió i iniciativa	Major risc paràlisi, depèn dels propietaris (situació encallada, poc marge per l'ajuntament)	Major risc de no assolir-la
	Impacte socioeconòmic	Cost elevat per despesa d'urbanització i quotes. Algunes eines poden contribuir a mitigar-ho. Fraccionament depèn dels estatus de la junta de compensació	Millores substancials esperades dels serveis municipals.



**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

Exemple 1 - A partir de la UDU X avui ja recepcionada

Parcel·les: 800

Superfície parcel·les: 560.000 m2

Parcel·la mitjana: 700 m2

Situació inicial:

Inversió total: 12.600.000 €

Inversió mitjana m2: 22,50 €/m2

Inversió mitjana parcel·la: 15.750 €

Liquidació a parcel·listes:

Inversió: 7.102.109 €

Inversió mitjana m2: 12,68 €/m2

Inversió mitjana parcel·la: 8.878

F22: Subvenció del cost del projecte d'urbanització

F12: Projecte d'urbanització amb separata (per abastament aigua)

F19: Inversió abastament a càrrec de la concessionària (pre-establerta)

Reducció del 44% de la despesa a repercutir als propietaris **via quotes**.

Inversió concessionària, tarifa i cost de la UDU

Cas de l'exemple - 1 única tarifa d'aigua per tot el municipi → tot el municipi paga la inversió repercutida en tarifes

Cas alternatiu – Tarifa d'aigua diferenciada per la UDU (la UDU paga la inversió)

F32. Anàlisi de l'equilibri entre zones i equitat

F31. Informe tècnic-econòmic taxa municipal aigua

F33. Taxa municipal diferenciada per la UDU → Paguen els veïns de la UDU



Exemple 1 - A partir de la UDU X avui ja recepcionada

Modalitat cooperació

F14: Adequació del pla d'etapes del projecte - 4 anys (Reducció quotes anuals, però pot incrementar costos d'urbanització i molèsties pels veïns)

F1: Quotes d'urbanització

F6: Fraccionament de les quotes (2 pagaments semestral, 1er bestreta, 2on als 6 mesos)

F7: Delegació recaptació a favor DIBA (ORGT) (reducció càrrega administrativa per l'ajuntament)

F26: Identificació i gestió dels propietaris

F28: Gestió de proximitat

F17: Derivació a serveis socials per dificultat de pagament

Exemple numèric:

Inversió anual: 1.775.527 €

Quota anual (mitjana): 2.219 €

Quota fraccionada: 1.110 €

Percentatge impagament: 4%

	Any 1		Any 2		Any 3		Any 4	
	Semestre 1	Semestre 2	Semestre 1	Semestre 2	Semestre 1	Semestre 2	Semestre 1	Semestre 2
Despesa ajuntament								
Pagament obres	1.775.527		1.775.527		1.775.527		1.775.527	
Gestió cobrament quotes	0		0		0		0	
Gestió municipal del projecte								
Ingrés ajuntament								
Bestreta quotes	852.253		852.253		852.253		852.253	
2na part quota		852.253		852.253		852.253		852.253
Saldo ajuntament	-923.274	852.253	-923.274	852.253	-923.274	852.253	-923.274	852.253
Saldo acumulat	-923.274	-71.021	-994.295	-142.042	-1.065.316	-213.063	-1.136.337	-284.084



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

Parcel·les: 45

Superfície parcel·les: 33.750 m²

Parcel·la mitjana: 750 m²

Inversió màxima:

Inversió total: 2.000.000 €

Inversió mitjana m²: 59,26 €/m²

Inversió mitjana parcel·la: 44.444 €

Inversió alternativa:

Inversió: 1.200.000 €

Inversió mitjana m²: 35,56 €/m²

Inversió mitjana parcel·la: 26.667 €

F10: Solucions alternatives d'urbanització

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

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

<u>Inversió</u>	<u>Màxima</u>	<u>Alternativa</u>
Abastament	239.183	169.297
Residuals	206.291	48.811
Soterrament	479.146	0
Enllumenat	137.796	91.574
Mobilitat/Paviments	937.583	690.318
Total	2.000.000	1.000.000

Altres reflexions i estratègies de finançament:

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

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

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

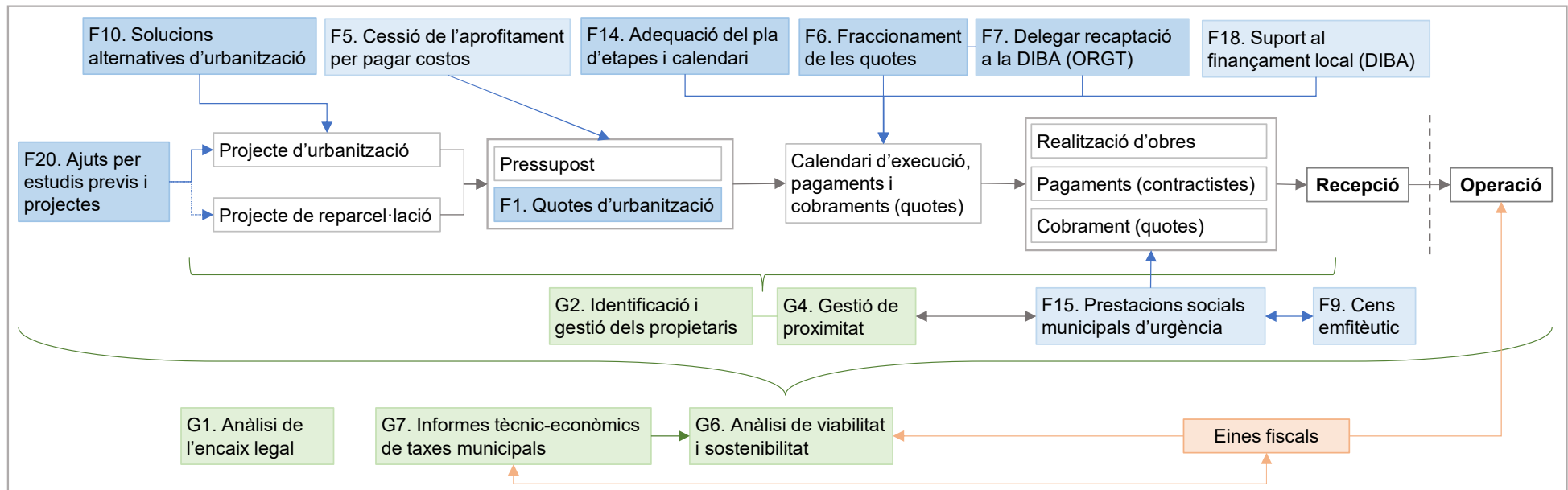


Exemple d'actuació i aplicació d'eines (modalitat de cooperació)

Exemple ampli, on s'han ressaltat ~~algunes de les eines~~ considerades **més rellevants** pels assistents en les seminaris anteriors.

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

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



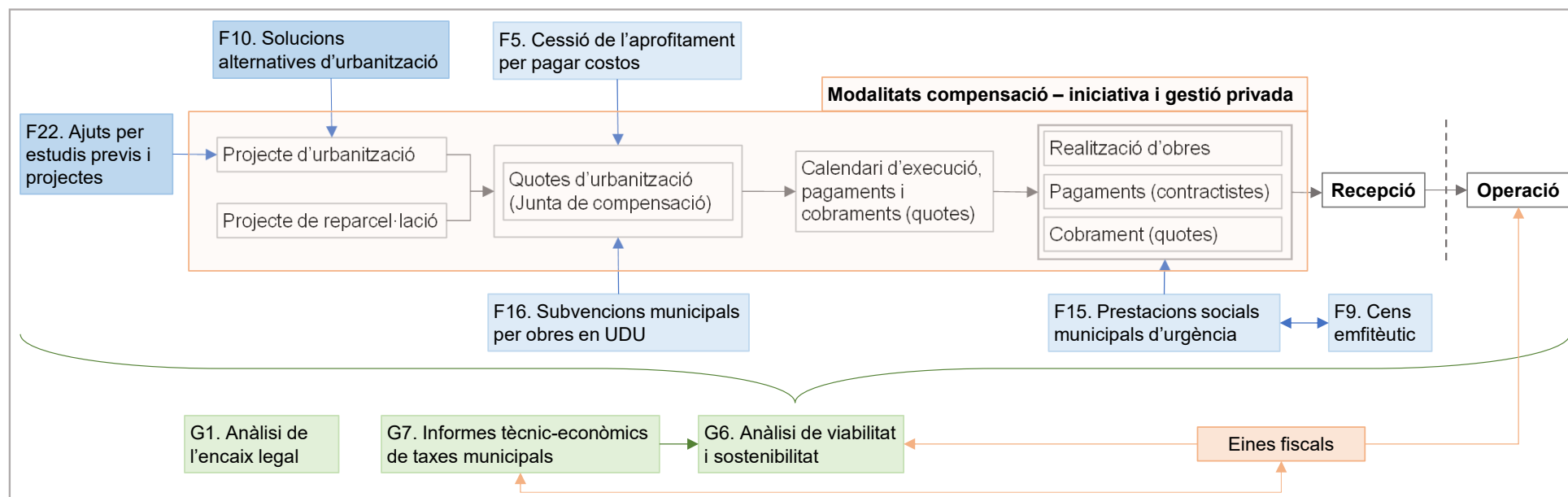
Exemple d'actuació i aplicació d'eines (modalitats compensació)

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

No s'inclouen les eines que dependrien exclusivament de la junta de compensació (o altre entitat urbanitzadora).

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

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



Exemple de fitxa

F25. 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: D'una banda, la participació, suport o ajudes de les administracions públiques poden contribuir a resoldre les problemàtiques de la UDU, ja sigui mitjançant ajudes d'ens superiors a determinades inversions en millores d'infraestructures o mitjançant ajudes als propietaris, però cal assegurar el seu encaix legal pot obrir possibilitats i evitar contratemps.

D'altra banda, també pot ser rellevant en cas que els propietaris reclamin que la urbanització ja ha estat recepcionada de manera tàcita i que la figura normativa per cobrir els costos de les obres no són les quotes urbanístiques.

(*) 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.



**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

Concessions

Les concessions poden ser una **forma diferenciada de finançament d'inversions i gestió** dels serveis municipals, de manera que l'empresa finança (part) de la inversió.

Realitat actual: hi ha UDUs en que alguns serveis es presten en forma de concessió, és una realitat establerta. En altres UDU es podria considerar el seu establiment.

De manera complementària, assenyalar que hi ha UDUs amb contractes de serveis vigents, que es veurien modificats per la recepció municipal de la urbanització (amb impactes i costos en funció del contracte i les inversions pendents d'amortitzar).

Alternatives de gestió: Aquí no es pretén valorar les alternatives de gestió de serveis, ni afavorir una forma o altra, sinó explicitar les diferents opcions

La seva inclusió diferenciada respon al finançament diferenciat d'inversions (la inversió i gestió pública es troba implícita en les altres fitxes).

Inversions i retribucions: Les inversions realitzades per l'empresa concessionària tenen un impacte en la seva retribució (cal considerar el seu equilibri econòmic financer).

Es poden explorar retribucions específiques de manera que el cost de la inversió a la UDU recaigui sobre els propietaris/habitants de la UDU i no sobre el conjunt del municipi (distribució de costos i equitat).

Negociació i contractació pública: Els ajuntaments han de vetllar per els seus interessos (i els dels habitants del municipi), amb relació a les condicions de les inversions i les reinversions, els serveis i els seus costos, la durada del contracte i la retribució de l'empresa concessionària.



Per on començar?

- Analitzar la situació urbanística de la UDU i les solucions d'urbanització a aplicar.
- Obtenir una primera estimació dels impactes pressupostaris de l'actuació.
- Valorar opcions del pla d'etapes i el calendari de les actuacions.
- Analitzar la viabilitat i la sostenibilitat fiscal de l'actuació a curt i mitjà termini (modalitat cooperació).
- Anàlisi particular de la situació legal-normativa (titularitat dels serveis urbanístics, contractes preexistents per la provisió de serveis, recepcions parcials o d'infraestructures, etc.).
- Detecció d'ajudes per a finançament de projectes i inversions.

Per part de l'ajuntament:

- Adoptar la modalitat de cooperació com a sistema d'actuació urbanística (preferiblement).
- Identificació exhaustiva dels propietaris i gestió de la proximitat.
- Anàlisi de possibilitats financeres, dedicació de recursos propis i possibilitats de subvencions.



Reflexions finals

- Algunes de les eines proposades són generals o més transversals (quotes, fraccionament, solucions alternatives, anàlisi de la viabilitat i sostenibilitat, etc.), però cada ajuntament ha de considerar aquell mix o combinació que més respongui a les seves necessitats i especificitats.
- El suport de la DIBA és ampli i pot resultar fonamental i d'aplicació a diferents àmbits (projecte d'urbanització, solucions alternatives, gestió quotes, finançament local, ajudes per inversions, suport jurídic, negociació concessions, etc.).
- Es recomana una planificació del conjunt del procés considerant les eines a disposició dels ajuntaments, emmarcada en **una anàlisi de la viabilitat i sostenibilitat fiscal i considerant la gestió de proximitat** amb propietaris i veïns.
- Es recomana **una anàlisi jurídica** per assegurar les actuacions previstes (per exemple, si algunes infraestructures són ja de titularitat pública, recepcionades o no, i la possibilitat d'accedir a subvencions per la seva millora; per exemple, la justificació que no s'ha produït una recepció tàcita, que invalidaria l'aplicació de quotes d'urbanització).



MENTI

QUINES CREIEU TENEN MÉS POTENCIAL ?
QUINES DIFICULTATS TROBEU PER LA SEVA IMPLEMENTACIÓ ?



A aplicar per l'ajuntament

A aplicar per la junta de compensació

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

Grup - Subgrup	Títol	M. Coop.	M. Comp.
Eines de Gestió i Anàlisi	25	Anàlisi particular de l'encaix legal	
	26	Identificació i gestió dels propietaris	
	27	Estudis, anàlisis i planificació municipal	
	28	Gestió de proximitat	
	29	Gestió supramunicipal de serveis	
	30	Anàlisi de la viabilitat i la sostenibilitat	
	31	Informes tècnic-econòmics de les taxes municipals	
	32	Anàlisi de l'equilibri entre zones i l'equitat	
	33	Inscripció de les cessions de sistemes urbanístics en Registre de la Propietat	
Grup - Subgrup	Títol	M. Coop.	M. Comp.
Eines Fiscals	34	IBI 1: Actualització de valors cadastrals per la urbanització	
	35	IBI 2: Actualització de valors cadastrals per noves construccions	
	36	Taxes municipals	
	37	Prestacions patrimonials de caràcter públic no tributari (concessions, altres)	
	38	Contribucions especials	
	39	Impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO)	
	40	Impost sobre l'increment del valor dels terrenys urbans (IIVTNU, plusvàlua)	
	41	Transferències d'ens superiors	



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



urbambdeficits@diba.cat

Gràcies



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