

INTRODUCCIÓ A L'ACCIÓ URBANÍSTICA LOCAL

L'execució del planejament: El sistema de reparcel·lació

6 de març de 2025

Joan Badia, arquitecte. GMG Plans i projectes, SLP



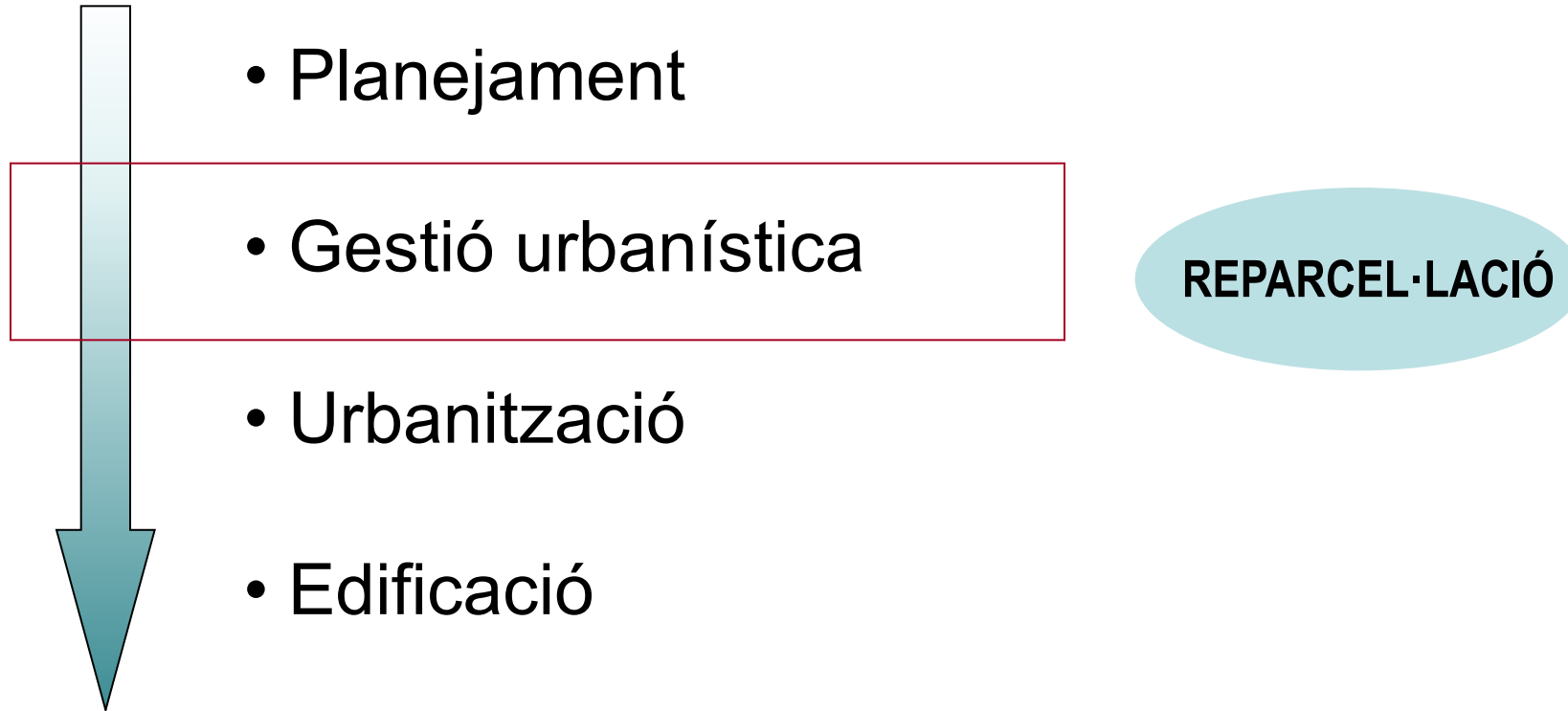
Diputació
Barcelona

Àrea d'Urbanisme, Habitatge
i Regeneració Urbana

INTRODUCCIÓ A L'ACCIÓ URBANÍSTICA LOCAL

Gerència de Serveis
d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Actuació urbanística



Instrumente de Planejament i gestió

- Planejament territorial
- Planejament general
- Planejament derivat
- Projectes de reparcel·lació
- Projectes d'urbanització

formulació	aprov. inicial / prov.	aprov. definitiva
Generalitat	Generalitat	Generalitat
Ajuntament	Ajuntament	Generalitat
Privat	Ajuntament	Generalitat
Ajuntament	Ajuntament	Ajuntament
Ajuntament	Ajuntament	Ajuntament

Esquema simplificat (sense tenir en compte
Plans directors, Normes de planejament,
ni plans plurimunicipals, i tampoc les entitats
urbanístiques especials)

 Generalitat
 Ajuntament
 Privat

Sistemes d'actuació i modalitats

- Sistema d'**expropiació**
- Sistema de **reparcel·lació**:
 - Modalitat de **cooperació**: L'Administració actuant gestiona la reparcel·lació i executa la urbanització (o en cas de Gestió integrada, el concessionari). Els propietaris costegen i controlen la gestió de la urbanització (possibilitat de constituir Associació administrativa de cooperació).
 - Modalitat de **compensació bàsica**: Els propietaris (Junta de compensació, mín. 50%) gestionen la reparcel·lació, executen i costegen la urbanització, i controlen la seva gestió
 - Modalitat de **compensació per concertació**: Els propietaris costegen la urbanització, i controlen la seva gestió. Una minoria dels propietaris (mín. 25%), designada per concurs si hi ha competència, gestiona la reparcel·lació i executa la urbanització
 - Sectors **d'urbanització prioritària** (com cooperació).



Objecte de la reparcel·lació

Article 124 TRLUC

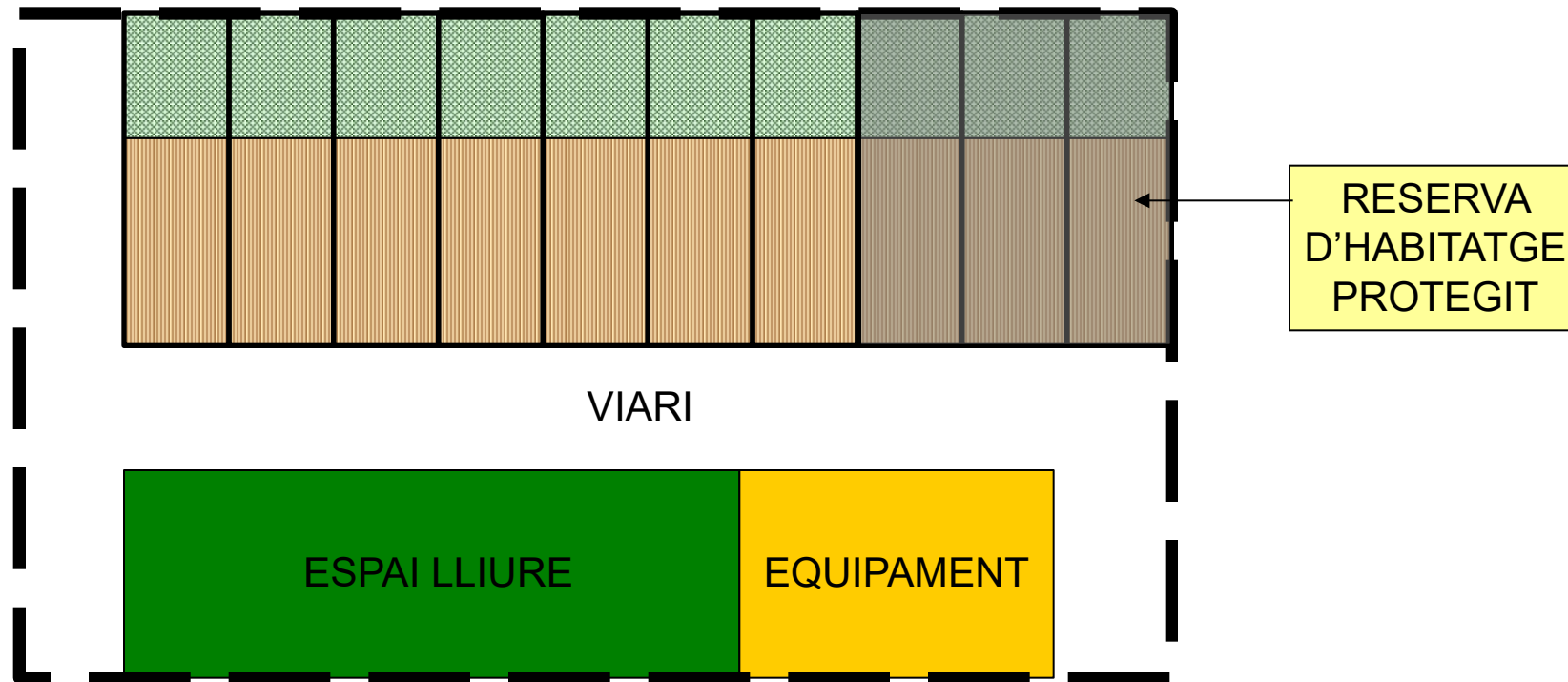
Objecte de la reparcel·lació

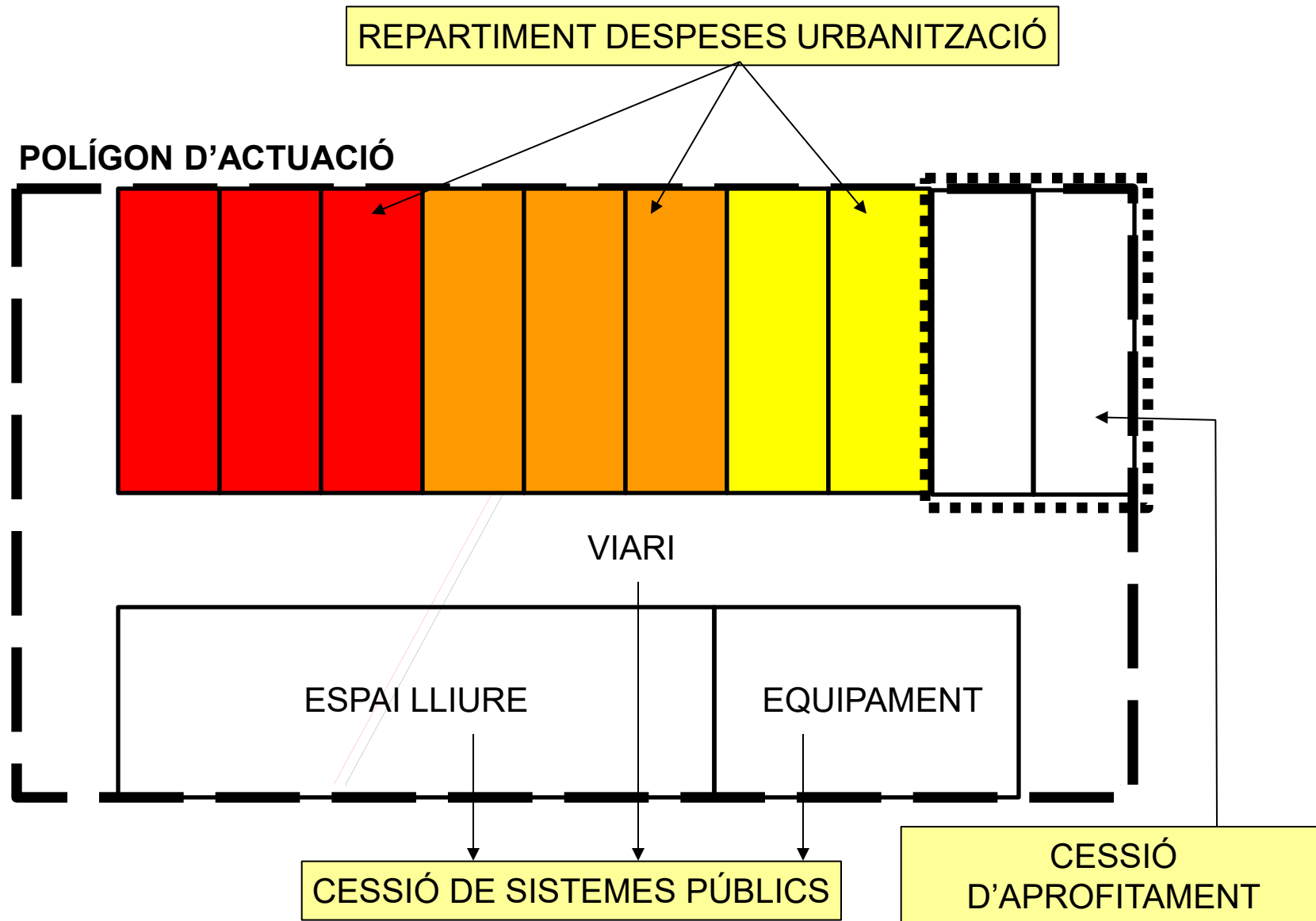
*1. El sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació pot tenir per objecte **repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística**, o regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació, d'acord amb el planejament urbanístic.*

- Adjudicació de parcel·les resultants als propietaris, en proporció als seus drets, i ajustades al planejament.
- Adjudicació a l'Ajuntament dels terrenys destinats a sistemes públics i de l'aprofitament que correspongui.
- Determinació de les indemnitzacions, compensacions econòmiques i participació en els costos d'urbanització (repartiment equitatiu de beneficis i càrregues).



- PLA PARCIAL URBANÍSTIC
- PLA DE MILLORA URBANA
- POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA AMB L'ORDENACIÓ FIXADA PEL POUM





Delimitació de la unitat reparcel·lable

L'àmbit de gestió a que s'ha de referir la reparcel·lació és el **Polígon d'actuació urbanística** (mentre l'àmbit de planejament és el sector). El Polígon d'actuació pot venir delimitat per:

- Directament pel planejament general (polígons d'actuació amb ordenació detallada)
- Per una figura de planejament derivat (Pla parcial, Pla de millora urbana...)
- En tant que instrument de gestió, també pot definir-se o modificar-se per part de l'Ajuntament amb independència del pla (divisió poligonal...)

• Atenció: el planejament (especialment el general) quan defineix polígons d'actuació ho fa a una escala menys detallada que quan es redacten els instruments de gestió i execució (reparcel·lació i urbanització), ja que aquests es plantegen sobre una base topogràfica més precisa i actualitzada.

Per això generalment el mateix Pla recull criteris d'adaptació per quan es formula el posterior planejament derivat, projectes d'urbanització i projectes de reparcel·lació.



Delimitació de la unitat reparcel·lable

- Atenció, la unitat reparcel·lable:
 - Ha de ser **viàble econòmicament**
 - Ha de ser **viàble tècnicament**
- Existeix normalment la temptació de dividir una unitat de planejament (sector) en un o més polígons. Aquesta subdivisió també és susceptible de ser aproximada des d'un punt de vista estratègic...
- Podem dividir un àmbit de planejament en:
 - Sectors
 - Subsectors
 - Polígons
- El requisit és que la divisió sigui viàble econòmicament i tècnica i, a més, en el cas dels polígons i dels subsectors, que **estiguin equilibrats**



Delimitació de la unitat reparcel·lable

És un criteri habitual que el planejament general admeti variacions de superfície de l'àmbit de fins al 5%, si es justifica que l'adaptació respon a ajustar l'àmbit a límits físics o de propietat.



Tramitació i efectes del PR

Excepte supòsits de mutu acord (reparcel·lació voluntària) o de reparcel·lació de propietari únic, el PR segueix la tramitació següent:

- Aprovació per part de la EUC, si s'escau
- Aprovació inicial per part de l'Ajuntament
- Informació pública
- Aprovació definitiva per part de l'Ajuntament

Tramitació i efectes del PR

El més important són els efectes de la Reparcel·lació, ja que són rellevants. Segons l'article 127 TRLUC:

- Substitució de les finques aportades per les resultants
- La cessió de dret al municipi de les finques objecte de cessió
- L'afectació de les finques, amb efectes de garantia real, al pagament de les despeses d'urbanització
- L'extinció o transformació de drets i càrregues

Tramitació i efectes del PR

En realitat, però, passen més coses:

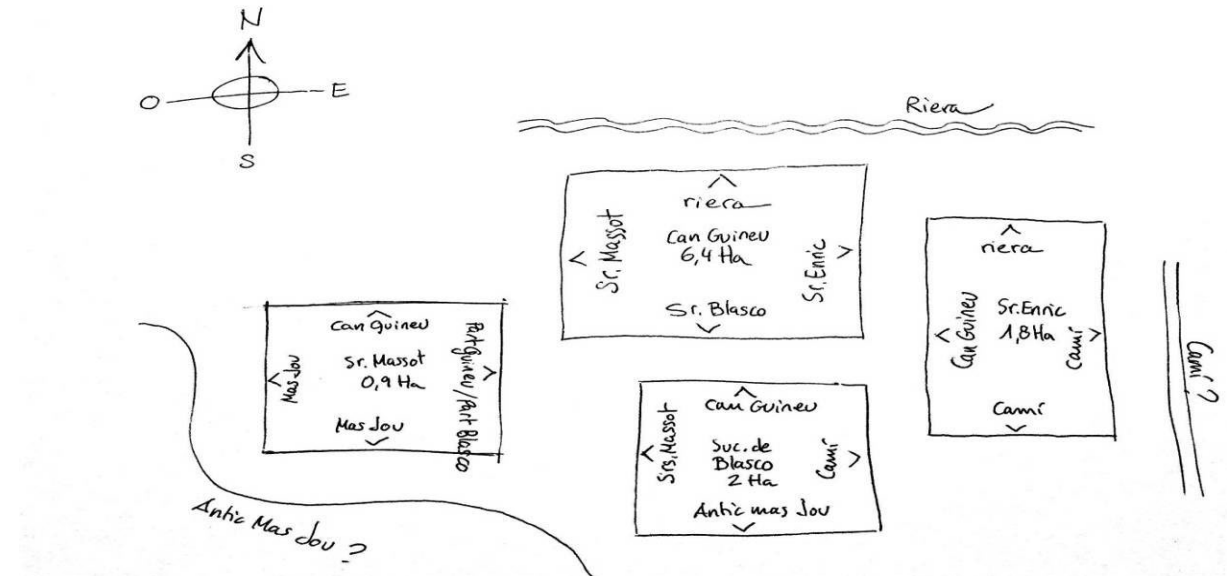
- Podem acumular les càrregues urbanístiques sobre una o més finques de resultat
- Podem redistribuir les càrregues hipotecàries que existien sobre les finques preexistents (amb consentiment de les entitats financeres)
- Podem extingir drets preexistents (amb un considerable estalvi en temps i en impostos)
- Podem recuperar tractes successius o consolidar usucapions
- Podem dissoldre comunitats de béns bloquejades per la inactivitat dels propietaris...



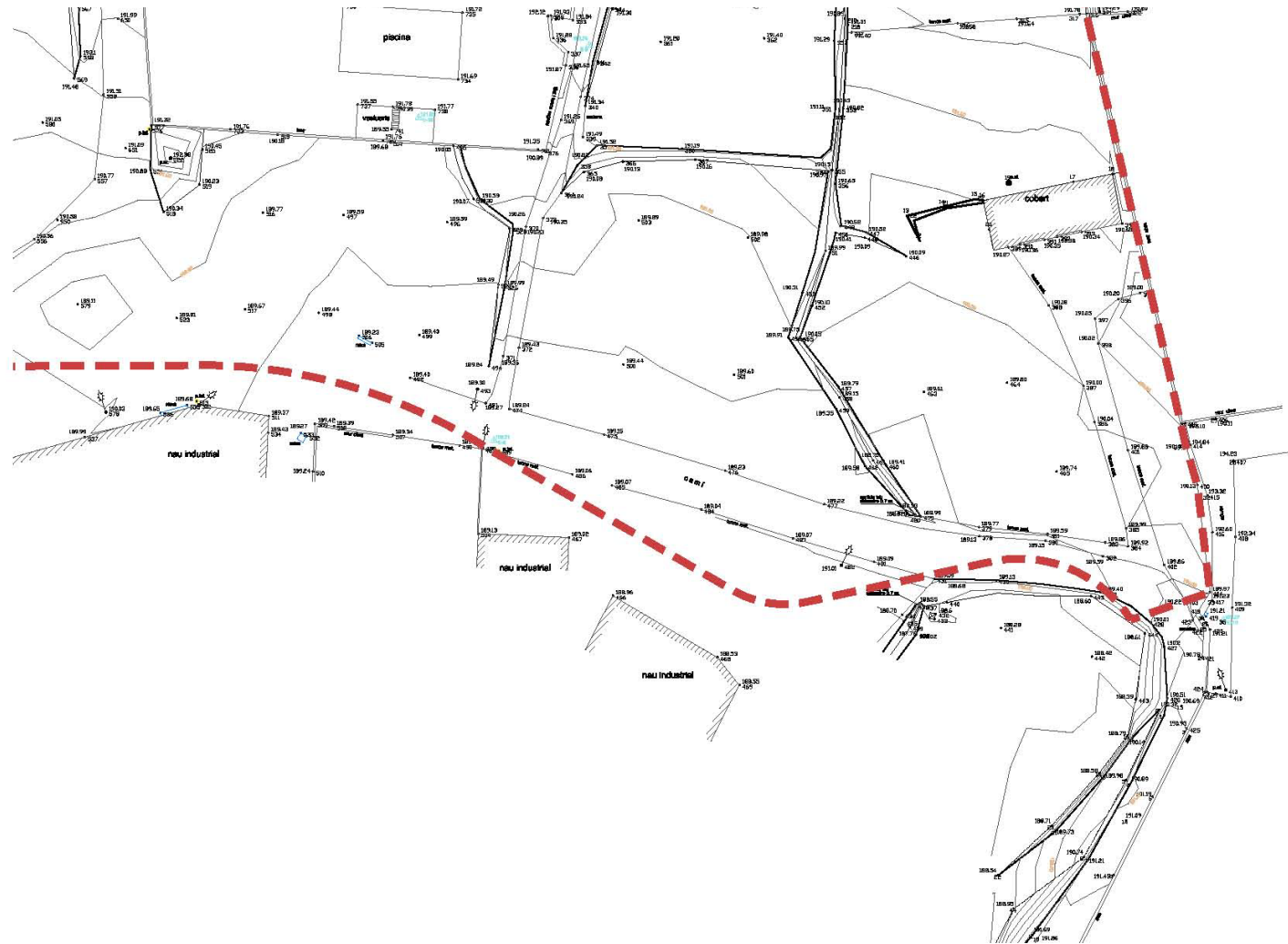
Definició de les finques aportades

Primer pas: identificar les finques (i construccions i drets...) incloses en l'àmbit reparcel·lable

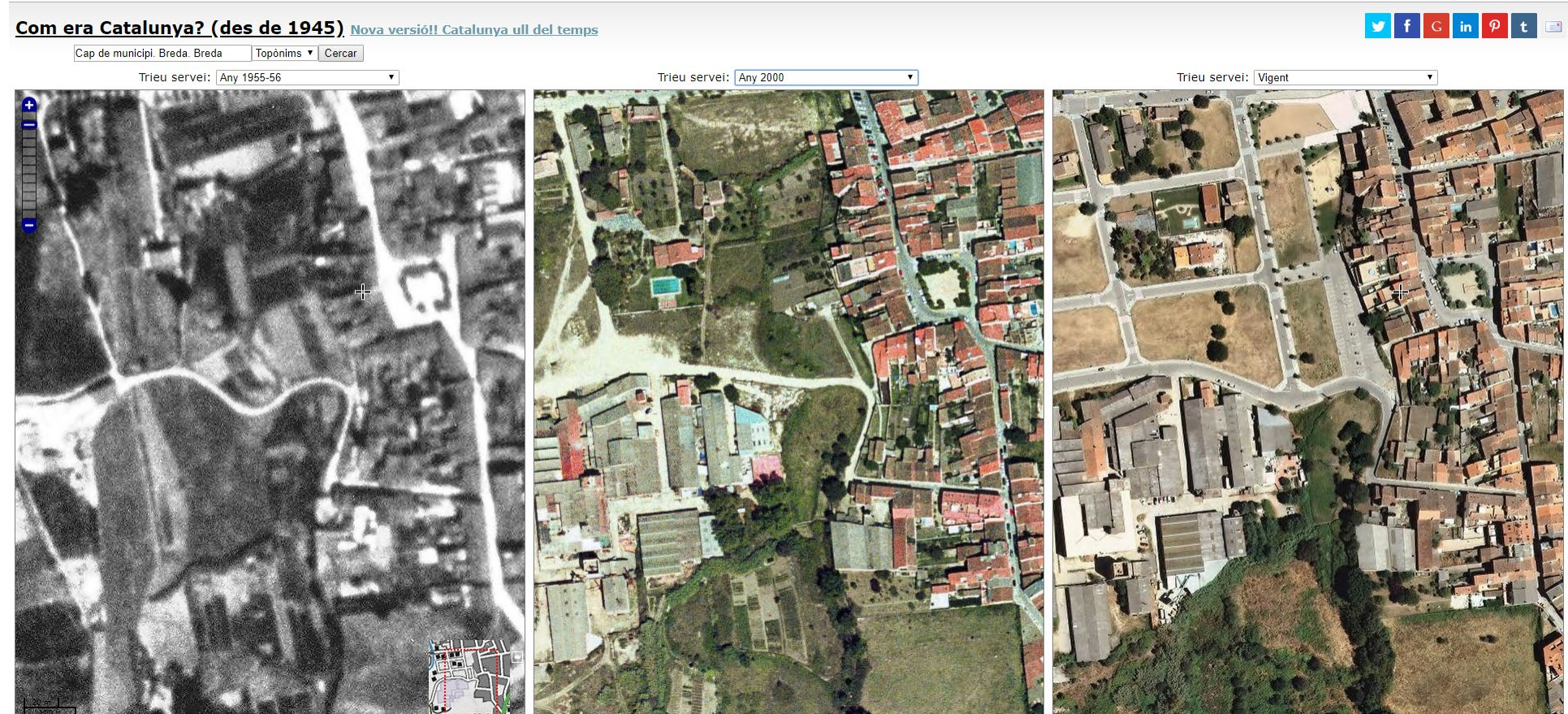
- Cal referir-se a les finques registrals, que rarament tindran referència gràfica
- Tasca d'investigació (al Registre de la propietat, treball de camp, topogràfic, etc.) per poder elaborar el mosaic complet de l'estructura de la propietat.
- La informació cadastral pot ajudar a fer el plànol, però no són les finques cadastrals les que cal considerar en el projecte de reparcel·lació (freqüents discordances)



Definició de les finques aportades



Definició de les finques aportades



Definició de les finques aportades

Segon pas (2): delimitar els drets afectats

- Les **preexistències** són fonamentals. Cal trepitjar el territori!. Amb aquesta expressió habitualment inclourem:
 - Construccions i altres instal·lacions
 - Activitats
 - Arrendaments
- Els drets afectats s'han de tractar en el PR. Tenim 2 tipus de drets:
 - Els **drets que hagin d'extingir-se** com a resultat de l'aplicació del planejament
 - El PR haurà de preveure aquests drets, quantificar-los i donar un marc indemnitzatori als mateixos
 - Els **drets que puguin romandre i que hauran de traslladar-se** en el marc del PR a les finques de resultat
 - En aquest cas, haurem d'identificar correctament els drets afectats i el cost del seu trasllat



Definició de les finques aportades

Article 126 TRLUC

1. Els projectes de reparcel·lació han de tenir en compte els criteris següents:

a) El dret de les persones propietàries, si no hi ha acord unànime, és **proporcional a la superfície de les finques originàries** respectives en el moment de l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon d'actuació urbanística.

Tanmateix, si es tracta de polígons discontinus cal tenir en consideració llur localització relativa, amb vista a la corresponent ponderació de valor.

Tercer pas: definició de drets en la reparcel·lació

- Considerar la **superfície real** d'aquestes finques (o de la part inclosa en el polígon) a efectes de calcular els drets dels propietaris, no la que consta en la descripció registral.
- Consideració de les **superfícies de domini públic**. Distingir les que generen aprofitament i les que no (art. 126.4 TRLUC)
- Consideració del percentatge d'aprofitament de cessió que estableixi el planejament, per obtenir els drets de cada propietari en la reparcel·lació.

...exemple de quadre de drets aportats

VALORACIÓ DRETS FINQUES APORTADES					
finca aportada	propietaris	superfície finca aportada (m2)	% sòl amb aprofitament	% drets aportats	% drets aportats per propietari
1	PROP A	802,09	5,0574%	4,5516%	4,5516%
2	PROP B	6.821,23	43,0096%	38,7087%	38,7087%
3	PROP C	2.367,35	14,9268%	13,4341%	13,4341%
4.1	PROP D	1.330,81	8,3911%	7,5520%	8,4357%
4.2	PROP D	155,73	0,9819%	0,8837%	
5	AJUNTAMENT (PATRIMONIAL)	4.382,57	27,6332%	24,8699%	24,8699%
	AJUNTAMENT (CESSIÓ APROF.)	-	0,0000%	10,0000%	10,0000%
TOTAL		15.859,78	100,0000%	100,0000%	100,0000%
6	AJUNTAMENT (DOMINI PÚBLIC)	3.388,22			
TOTAL ÀMBIT		19.248,00			



Definició i valoració de les finques resultants

Article 126 TRLUC

1. Els projectes de reparcel·lació han de tenir en compte els criteris següents:

b) Les finques resultants es valoren **de la manera que decideixen per unanimitat les persones propietàries afectades**, sota criteris objectius i generals per a tot el polígon d'actuació urbanística i en funció de l'aprofitament urbanístic que li atribueix el planejament urbanístic, o bé, **si no hi ha acord, es valoren subjectant-se als criteris de la legislació aplicable en matèria de sòl**. En qualsevol cas, la valoració de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les regles de ponderació establertes per l'article 37.5.

- D'acord amb el Text refós de la Llei de Sòl (RDL 2/2008) i el Reglament que la desenvolupa (RD 1492/2011), cal valorar les parcel·les resultants a partir del valor que tindria l'actuació acabada, aplicant el mètode del valor residual.
- Dels diferents valors de repercussió, corresponents a cada tipologia (p. ex. habitatge unifamiliar aïllat / entre mitgeres / plurifamiliar lliure / plurifamiliar protegit...) n'obtidrem els coeficients d'homogeneïtzació a aplicar per obtenir l'aprofitament de cada parcel·la.



...exemple de càlcul de valors de repercussió i coeficients d'homogeneïtzació

Ús/tipologia	Valor en venda €/m ² st (construït)	Cost de construcció €/m ² st	Valor de repercussió de sòl €/m ² st	coeficient d'homogeneïtzació
bloc d'habitatge amb espai lliure comunitari	2.860,00 €	1.200,00 €	842,86 €	1,00
bloc d'habitatge sense espai lliure comunitari	2.672,00 €	1.150,00 €	758,57 €	0,90
comercial en planta baixa	1.865,00 €	700,00 €	632,14 €	0,75
bloc d'ús terciari	1.747,00 €	700,00 €	547,86 €	0,65
habitatge de preu concertat	1.601,72 €	773,23 €	370,86 €	0,44
habitatge de protecció pública	1.423,75 €	705,11 €	311,86 €	0,37



Definició i valoració de les finques resultants

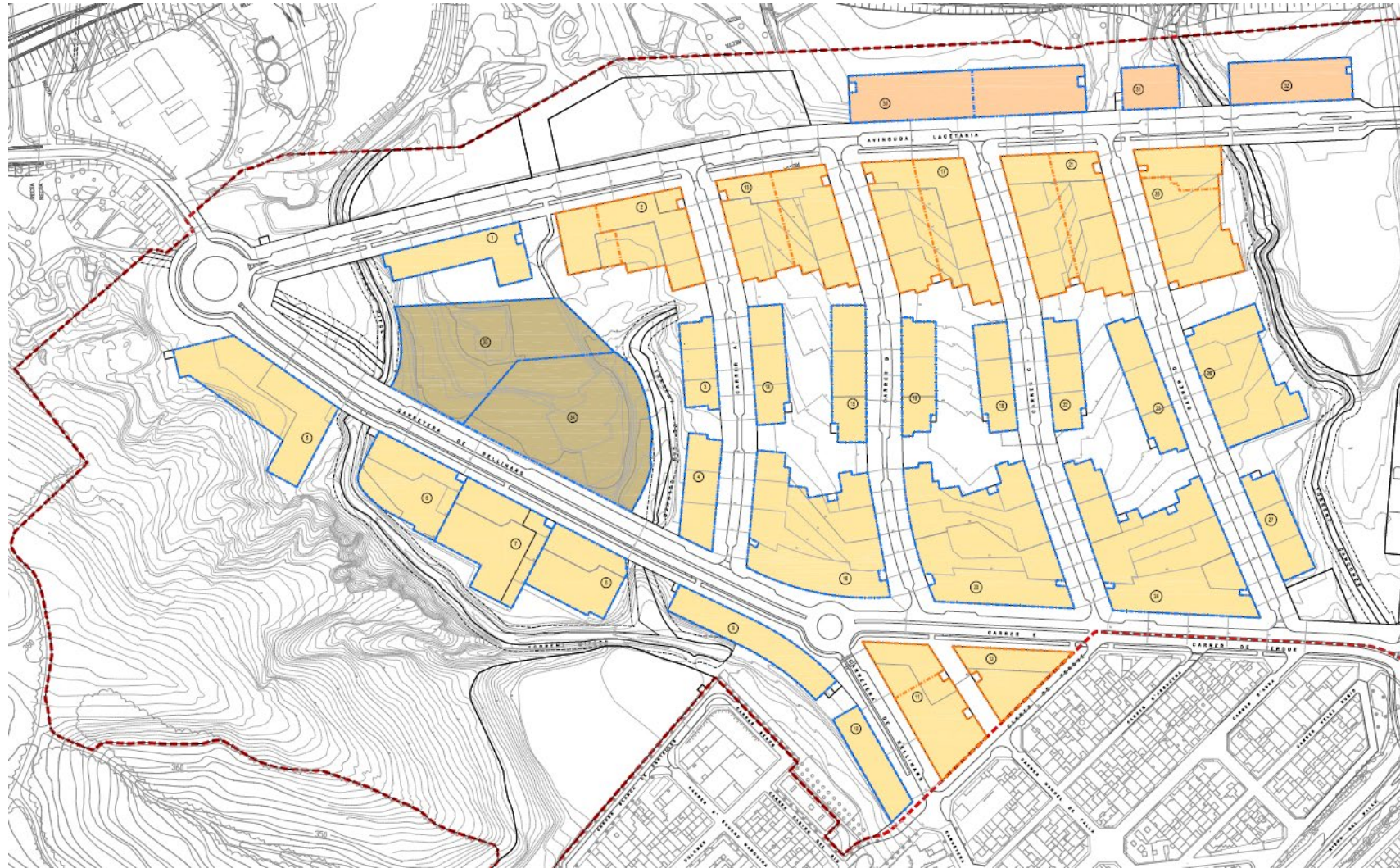
Definició de parcel·les resultants

- En funció de l'**ordenació definida en el planejament** i de l'aplicació dels paràmetres definits en la normativa urbanística (façana mínima, superfície mínima de parcel·la...)
- Cal definir quina és la parcel·lació més adequada, en funció de criteris urbanístics i també de les circumstàncies i voluntat dels propietaris/promotors: des d'una parcel·lació ajustada a parcel·les mínimes independents que permeti la venda individualitzada, fins a parcel·les grans que corresponguin a tota una zona o a la totalitat de drets d'un propietari, per tal que pugui plantejar-se una promoció conjunta més gran o una parcel·lació posterior ajustada a un projecte d'edificació.
- Normalment és convenient una revisió de la parcel·lació plantejada un cop s'ha fet l'encaix d'adjudicacions (per exemple, si ha quedat una parcel·la unifamiliar en proindivís entre dos propietaris sense cap vincle, pot ser millor ajustar la parcel·lació i que s'adjudiquin parcel·les independents, o bé, en determinats casos, és possible ajustar l'adjudicació als drets dels propietaris i estalviar-se compensacions econòmiques).

...prioritat criteris urbanístics / criteris de gestió



Definició i valoració de les finques resultants



Definició i valoració de les finques resultants



...exemple de valoració de finques resultants

parcel.la adjudicada	superfície parcel.la	ocupació pb	núm. plantes	sostre pb + pp	sotacobertes 33,58%	total edificis (m2st)	edificabilitat per parcel.la (m2st)
1	225,77	225,77	PB+	3	903,08	75,80	978,88
2.1	519,28	91,53	PB+	3	366,12	30,73	396,85
		286,27	PB+	5	1.717,62	96,12	1.813,74
2.2	629,26	437,95	PB+	5	2.627,70	147,04	2.774,74
2.3	522,54	284,29	PB+	5	1.705,74	95,45	1.801,19
		98,71	PB+	3	394,84	33,14	427,98
2.4	560,44	408,48	PB+	3	1.633,92	137,15	1.771,07
3	777,35	455,77	PB+	5	2.734,62	153,03	2.887,65
4	372,91	210,56	PB+	5	1.263,36	70,70	1.334,06
		110,51	PB+	3	442,04	37,10	479,14
5.1	609,00	507,86	PB+	3	2.031,44	170,52	2.201,96
5.2	616,92	366,35	PB+	5	2.198,10	123,00	2.321,10
		97,72	PB+	3	390,88	32,81	423,69
6.1	479,40	350,24	PB+	3	1.400,96	117,59	1.518,55
6.2	941,78	623,51	PB+	3	2.494,04	209,35	2.703,39
TOTAL	6.254,65	4.555,52			22.304,46	1.529,54	23.834,00

VALORACIÓ FINQUES RESULTANTS

finca resultant	edificabilitat (m2st)	ús	valor de repercussió (€/m2st)	valor de la finca (€)	coeficient valor finca
1	978,34	habitatge lliure	480,80	470.385,87 €	4,5516%
21	2.404,55	habitatge lliure	480,80	1.156.107,64 €	11,1870%
22	2.404,55	habitatge lliure	480,80	1.156.107,64 €	11,1870%
23	2.404,55	habitatge lliure	480,80	1.156.107,64 €	11,1870%
24	1.770,79	habitatge lliure	480,80	851.395,83 €	8,2384%
3	2.887,55	habitatge lliure	480,80	1.388.334,04 €	13,4341%
4	1.813,19	habitatge lliure	480,80	871.781,75 €	8,4357%
5.1	2.202,96	habitatge lliure	480,80	1.059.183,17 €	10,2491%
5.2	2.200,72	habitatge lliure	480,80	1.058.106,18 €	
	545,22	habitatge protegit	244,80	133.469,86 €	11,5302%
6.1	1.518,37	habitatge protegit	244,80	371.696,98 €	3,5967%
6.2	2.703,21	habitatge protegit	244,80	661.745,81 €	6,4033%
	23.834,00			10.334.422,40 €	100,0000%



... Un altre exemple de valoració de finques resultants

		SOSTRE TOTAL (m2 st)			comercial	terciari	TOTAL	Num. HABITATGES
		habitatge						
		lliure	concertat	protegit				
PARCELLA	1	8.699,25	1.871,36			10.570,61	133	
PARCELLA	2a					4.469,84	56	
PARCELLA	2b				249,94	10.686,44	132	
PARCELLA	3	5.402,80	1.080,56			6.483,36	82	
PARCELLA	4	6.668,20	1.333,65			8.001,85	101	
PARCELLA	5	13.085,20	2.617,04			15.702,24	198	
PARCELLA	6					8.193,24	103	
PARCELLA	7					10.144,14	128	
PARCELLA	8	6.539,30	1.307,86			7.847,16	99	
PARCELLA	9					12.558,90	158	
PARCELLA	10					8.380,50	106	
PARCELLA	11a	5.848,17			643,53	6.491,70	73	
PARCELLA	11b	2.755,50	132,00			2.887,50	36	
PARCELLA	11c	1.998,10	92,00			2.090,10	26	
PARCELLA	11d	3.165,98	163,00			3.328,98	42	
PARCELLA	12a	5.475,65			1.059,19	6.534,84	69	
PARCELLA	12b	1.882,41	627,47			2.509,88	32	
PARCELLA	13	15.474,25	2.089,52		1.477,32	19.041,09	221	
PARCELLA	14	7.262,50	1.199,18		253,32	8.715,00	107	
PARCELLA	15	8.400,00	1.423,58		256,42	10.080,00	124	
PARCELLA	16	17.635,75	1.761,13		2.774,85	22.171,73	244	



VALOR (U)								TOTAL Uv	TOTAL €
habitatge				comercial	terciari	situació			
lliure		concertat	protegit			general	front C/Prin.		
amb pati comunitari	sense pati comunitari								
1,00	0,9	0,44	0,37	0,75	0,65	1,00	1,05		
PARCELLA	1	7.829	823			8.653		8.653	6.254.707,64
PARCELLA	2a			1.654		1.654		1.654	1.195.494,99
PARCELLA	2b			3.862	187	4.049		4.049	2.926.831,60
PARCELLA	3	4.863	475			5.338		5.338	3.858.602,39
PARCELLA	4	6.001	587			6.588		6.588	4.762.336,13
PARCELLA	5	13.085	1.151			14.237		14.237	10.291.139,23
PARCELLA	6			3.031		3.031		3.031	2.191.349,22
PARCELLA	7			3.753		3.753		3.753	2.713.133,42
PARCELLA	8	6.539	575			7.115		7.115	5.142.974,26
PARCELLA	9			4.647		4.647		4.647	3.358.980,79
PARCELLA	10			3.101		3.101		3.101	2.241.433,45
PARCELLA	11a	5.263	0		483	0	6.033	6.033	4.361.231,62
PARCELLA	11b	2.480	58			2.538		2.538	1.834.640,37
PARCELLA	11c	1.798	40			1.839		1.839	1.329.173,28
PARCELLA	11d	2.849	72			2.921		2.921	2.111.547,79
PARCELLA	12a	4.928	0		794	0	6.009	6.009	4.343.377,59
PARCELLA	12b	1.694	276			1.970		1.970	1.424.219,11
PARCELLA	13	15.474	919		1.108	17.502		17.502	12.651.227,39
PARCELLA	14	6.536	528		190	7.254		7.254	5.243.539,12
PARCELLA	15	7.560	626		192	8.379		8.379	6.056.620,00
PARCELLA	16	17.636	775		2.081	775	20.703	21.478	15.525.318,95



Criteris de reparcel·lació i adjudicació

Article 126 TRLUC

1. Els projectes de reparcel·lació han de tenir en compte els criteris següents:

c) S'ha de procurar que les parcel·les resultants que s'adjudiquin estiguin **situades en un lloc proper al de les antigues propietats** de les mateixes persones titulars, sens perjudici que, si això no és possible, s'apliqui la ponderació de valors pertinent.

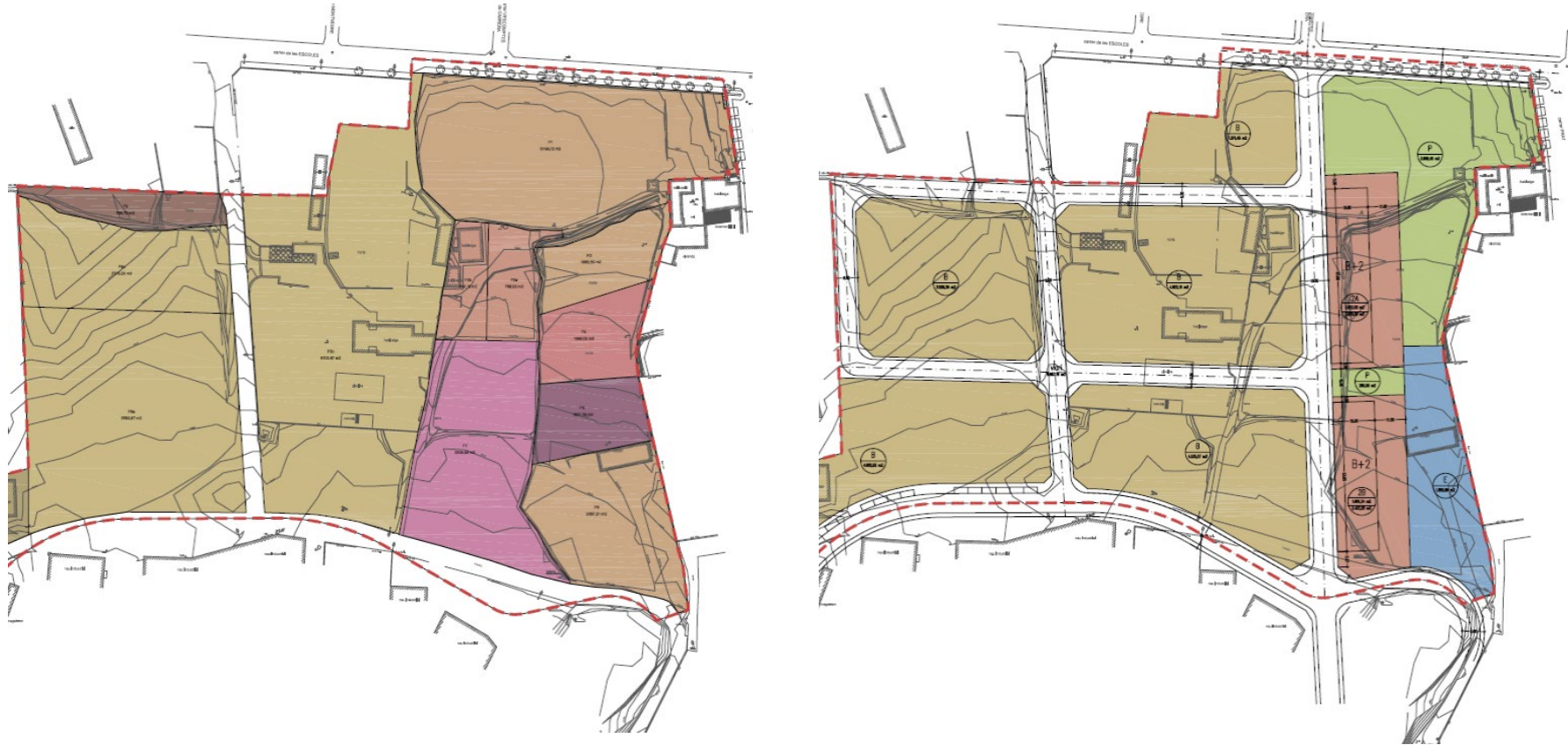
d) Si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris o propietàries no permet d'adjudicar-los parcel·les independents a tots ells, el projecte de reparcel·lació pot determinar una **indemnització en metàl·lic** o, alternativament, l'adjudicació de les **parcel·les resultants en proindivís**, llevat que la quantia dels drets no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, en el qual cas l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic.

Altres criteris de reparcel·lació (Reglament de la Llei d'urbanisme)

- Adjudicació de finques edificades als mateixos propietaris (amb excepcions)
- Les adjudicacions no poden excedir el 15% dels drets del propietari (excepte edificades)
- No poden adjudicar-se finques inferiors a la parcel·la mínima (excepció1 quan està entre dues edificacions que han de mantenir-se, fins a -15% de la parcel·la mín. / excepció2 quan s'aconsegueix superfície mínima agrupant-la amb una finca exterior compatible)
- Supòsits d'exclusió en la reparcel·lació (art.134 D.305/2006).



Críteris de reparcel·lació i adjudicació



Críteris de reparcel·lació i adjudicació

Qüestió de debat: prioritat del criteri de proximitat, criteris urbanístics, voluntat dels propietaris



... Exemple de quadre d'adjudicació

PROPOSTA D'ADJUDICACIONS						substitució despeses per sostre				
propietaris	aprofitament adjudicable (€)	sostre adjudicat (m2st)	qualificació	valor (€/m2st)	aprofitament adjudicat (€)	costos assumits a canvi de sostre	sostre equivalent (m2st hab. lliure)	sostre adjudicat (m2st)	qualificació	aprofitament adjudicat (€)
PROP A	470.386,30 €	978,34	habitatge lliure	480,80	470.386,30 €			978,34	habitatge lliure	470.386,30 €
PROP B	4.000.315,57 €	8.320,12	habitatge lliure	480,80	4.000.315,57 €	319.402,33 €	664,31	8.984,44	habitatge lliure	4.319.717,90 €
PROP C	1.388.334,23 €	2.887,55	habitatge lliure	480,80	1.388.334,23 €			2.887,55	habitatge lliure	1.388.334,23 €
PROP D	871.782,52 €	1.813,19	habitatge lliure	480,80	871.782,52 €			1.813,19	habitatge lliure	871.782,52 €
AJUNTAMENT (PATRIMONIAL)	2.570.161,54 €	5.067,99	habitatge lliure	480,80	2.436.691,14 €	- 319.402,33 €	- 664,31	4.403,68	habitatge lliure	2.117.288,81 €
		545,22	habitatge protegit	244,80	133.470,40 €			545,22	habitatge protegit	133.470,40 €
AJUNTAMENT (CESSIÓ APROF.)	1.033.442,24 €	4.221,58	habitatge protegit	244,80	1.033.442,24 €			4.221,58	habitatge protegit	1.033.442,24 €
TOTAL ÀMBIT	10.334.422,40 €	23.834,00			10.334.422,40 €			23.834,00	-	10.334.422,40 €

propietaris	finques adjudicades	sostre per finca (m2st)	aprofitament per finca (€)	aprofitament per propietari (€)
PROP A	1	978,34	470.385,87	470.385,87
PROP B	2.1	2.404,55	1.156.107,64	
	2.2	2.404,55	1.156.107,64	
	2.3	2.404,55	1.156.107,64	
	2.4	1.770,79	851.395,83	4.319.718,75
PROP C	3	2.887,55	1.388.334,04	1.388.334,04
PROP D	4	1.813,19	871.781,75	871.781,75
AJUNTAMENT (PATRIMONIAL)	5.1	2.202,96	1.059.183,17	
	5.2	2.200,72	1.058.106,18	
		545,22	133.469,86	2.250.759,20
AJUNTAMENT (CESSIÓ APROF.)	6.1	1.518,37	371.696,98	
	6.2	2.703,21	661.745,81	1.033.442,78
TOTAL ÀMBIT		23.834,00	10.334.422,40	10.334.422,40

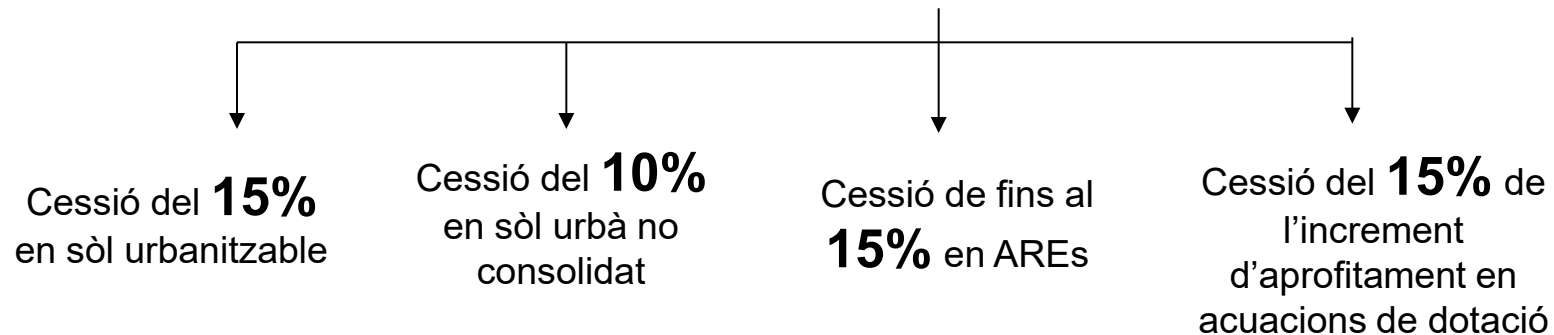
... Un altre exemple de quadre d'adjudicació

propietari	drets	valor adjudicable (uv)		parcel.la adjudicada	valor adjudicat (uv)	diferència (uv)	diferència (%)
PROP. A	12,11%	38.908		1, 2a, 5, 8, 32	37.695	-1.213	-3,12%
PROP. B	9,26%	29.752		7 (28%), 18 (80%), 20	30.749	997	3,35%
PROP. C	8,43%	27.088		7 (32%), 14 (65%), 16	27.394	306	1,13%
PROP. D	4,31%	13.847		3, 4, 7 (40%), 11d (5,49%)	13.588	-259	-1,87%
PROP. E	9,54%	30.662	54,09%	de 6, 21, 22, 24, 31	31.642	980	3,20%
PROP. F	8,10%	26.021	45,91%	de 6, 21, 22, 24, 31	26.853	832	3,20%
PROP. G	2,01%	6.446	65,91%	de 18(20%), 23	6.478	32	0,50%
PROP. H	1,04%	3.333	34,09%	de 18(20%), 23 + 33 (10%)	3.438	105	3,14%
PROP. I	0,25%	810		33 (90%)	792	-18	-2,24%
PROP. J	6,01%	19.304	50%	de 12a, 12b, 13, 15, 30a(40%), 34	19.280	-24	-0,12%
PROP. K	6,01%	19.304	50%	de 12a, 12b, 13, 15, 30a(40%), 34	19.280	-24	-0,12%
PROP. L	4,05%	13.006		14 (35%), 19, 30a (60%)	12.940	-66	-0,50%
PROP. M	8,67%	27.867		25, 26	28.208	340	1,22%
PROP. N	1,88%	6.037		11a	6.033	-3	-0,06%
PROP. O	0,08%	241		-	0	-241	-100,00%
PROP. P	0,80%	2.585		11b	2.538	-47	-1,80%
PROP. Q	0,38%	1.230	65,57%	d'11c	1.206	-25	-2,01%
PROP. R	0,10%	323	17,22%	d'11c	317	-6	-2,01%
PROP. S	0,10%	323	17,22%	d'11c	317	-6	-2,01%
PROP. T	0,35%	1.117	38,01%	d'11d	1.110	-6	-0,58%
PROP. U	0,57%	1.821	56,50%	d'11d	1.650	-170	-9,35%
AJUNT. (CESSIO)	10,00%	32.125		2b, 9, 10, 17b, 27, 28, 29, 30b	31.189	-936	-2,91%
AJUNT. (PATR.)	5,94%	19.096		17a	18.549	-546	-2,86%
	100,00%	321.247			321.247	0	

Criteris de reparcel·lació i adjudicació

S'adjudiquen a l'Ajuntament, a part dels terrenys que li corresponguin per subrogació real de les finques que tingui en propietat dins del polígon, les següents parcel·les resultants:

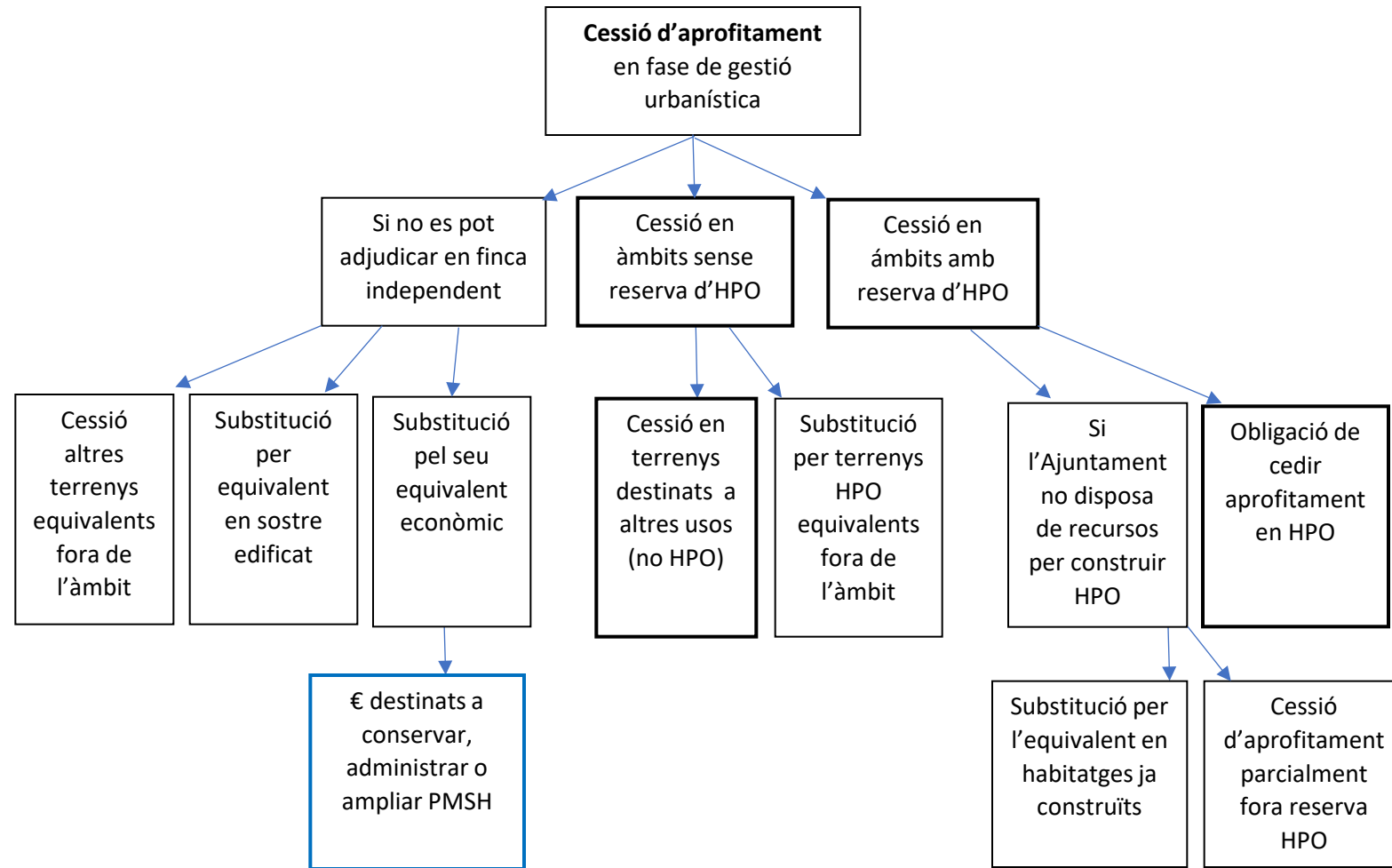
- Els terrenys destinats a sistemes públics (viari, espai lliure, equipaments), per cessió obligatòria i gratuïta, a títol d'adquisició originària.
- Els terrenys corresponents a l'aprofitament de cessió obligatòria i gratuïta que estableix el planejament (% variable en funció de la classe de sòl i tipus d'actuació)



Art.43.2. Els percentatges de cessió de sòl corresponents a l'aprofitament urbanístic que estableix l'apartat anterior **es redueixen a la meitat en el cas de promocions socials sense ànim de lucre que duguin a terme habitatges de protecció pública.** Aquesta reducció s'ha d'aplicar amb els requisits següents:

- Que la totalitat dels terrenys afectats siguin de titularitat d'un o diversos promotors públics o privats sense ànim de lucre, que tinguin la condició de promotors socials d'acord amb la legislació sectorial vigent.
- Que siguin sectors d'ús residencial dominant.
- Que més de la meitat del sostre edificable estigui destinat a habitatge de protecció pública.

• Criteris de reparcel·lació i adjudicació



Compte de liquidació provisional

- **Cost d'urbanització** i altres despeses (projectes, gestió, inscripció registral, etc.)
- **Indemnitzacions** de plantacions, obres, edificacions, instal·lacions i millores que no puguin conservar-se per ser incompatibles amb el planejament.
- **Compensacions** econòmiques per excés o defecte d'adjudicació (respecte drets inicials)
- **Altres despeses**: sistemes externs adscrits al polígon, càrregues vinculades, etc.

És convenient desglossar el compte de liquidació provisional tant per finca com per propietari. Les compensacions, per exemple, resulten de la diferència d'adjudicació total a un propietari respecte els seus drets globals, però no obstant el CLP s'inscriu al Registre de la propietat en cadascuna de les finques resultants.

Els saldos del compte de liquidació són provisionals, fins que s'aprovi la liquidació definitiva de la reparcel·lació (el cost real de les obres d'urbanització no es coneix fins finalitzar l'execució).

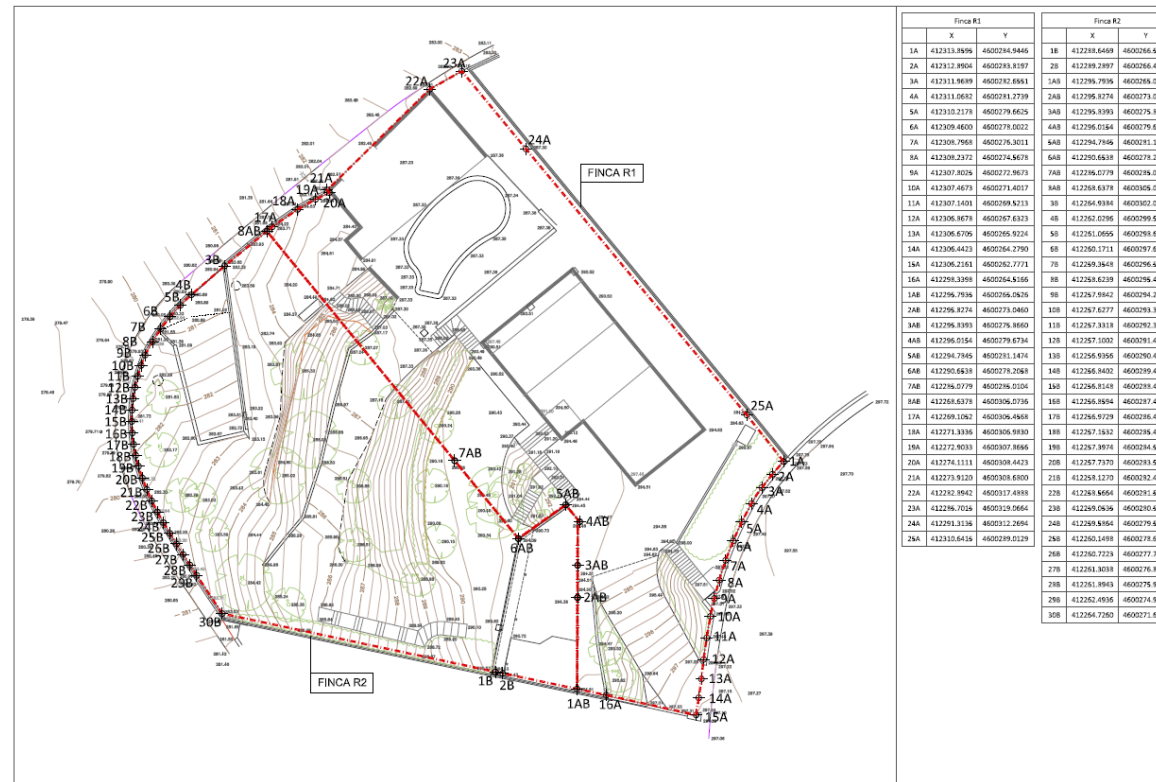
Exemple de compte de liquidació provisional

propiet.	valor adjudicable (euro)	valor adjudicat (euro)	compensacions	coeficient de participació	estimació despeses de gestió	despeses d'obres d'urbanització	indemnitzacions	repartiment indemnitzacions	compte liquidació provisional
A	700.329,76 €	706.942,18 €	6.612,42 €	11,4032%	7.733,12 €	168.409,88 € -	3.329,03 €	3.478,29 €	182.904,69 €
B	700.329,76 €	706.944,54 €	6.614,78 €	11,4033%	7.733,14 €	168.410,45 € -	3.329,03 €	3.478,30 €	182.907,64 €
C	1.178.227,94 €	1.163.728,48 € -	14.499,45 €	18,7713%	12.729,82 €	277.226,89 € -	9.466,61 €	5.725,76 €	271.716,42 €
D	720.028,18 €	731.160,55 €	11.132,36 €	11,7939%	7.998,04 €	174.179,26 € -	5.785,15 €	3.597,45 €	191.121,96 €
E	720.028,18 €	731.160,56 €	11.132,38 €	11,7939%	7.998,04 €	174.179,26 € -	5.785,15 €	3.597,45 €	191.121,98 €
F	230.318,19 €	214.542,23 € -	15.775,96 €	3,4606%	2.346,84 €	51.108,89 € -	2.212,76 €	1.055,59 €	36.522,61 €
G	173.752,44 €	154.484,25 € -	19.268,19 €	2,4919%	1.689,88 €	36.801,70 €	- €	760,09 €	19.983,48 €
H	164.258,26 €	154.484,25 € -	9.774,01 €	2,4919%	1.689,88 €	36.801,70 € -	595,00 €	760,09 €	28.882,66 €
I	538.767,36 €	547.763,75 €	8.996,40 €	8,8356%	5.991,89 €	130.489,92 €	- €	2.695,10 €	148.173,31 €
J	130.343,26 €	122.120,93 € -	8.222,33 €	1,9699%	1.335,86 €	29.092,01 €	- €	600,86 €	22.806,40 €
K	35.690,38 €	34.692,40 € -	997,98 €	0,5596%	379,49 €	8.264,53 €	- €	170,69 €	7.816,73 €
L	61.054,17 €	59.332,44 € -	1.721,74 €	0,9571%	649,03 €	14.134,35 €	- €	291,93 €	13.353,57 €
M									
N	45.534,47 €	44.246,98 € -	1.287,49 €	0,7137%	484,01 €	10.540,65 €	- €	217,70 €	9.954,87 €
O									
P	101.894,95 €	94.285,88 € -	7.609,07 €	1,5209%	1.031,38 €	22.461,06 €	- €	463,90 €	16.347,27 €
Q	78.991,57 €	99.782,50 €	20.790,93 €	1,6095%	1.091,50 €	23.770,49 €	- €	490,95 €	46.143,87 €
AJ	619.949,87 €	633.826,82 €	13.876,95 €	10,2238%	6.933,32 €	150.992,13 €	- €	3.118,55 €	174.920,94 €
	6.199.498,75	6.199.498,75	0,00	100,0000%	67.815,23 €	1.476.863,18 € -	30.502,71 €	30.502,71 €	1.544.678,40 €



Coordinació cadastre-registre

La informació gràfica de finques resultants s'ha d'elaborar atenent els requisits de la Llei 13/2015 de 24 de juny, de reforma de la Llei Hipotecària aprovada per Decret de 8 de febrer de 1946 i del text refós de la Llei de Cadastre Immobiliari, aprovat per Reial Decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març, relatius a la coordinació gràfica entre Registre de la propietat i Cadastre.




Altres supòsits de reparcel·lació

- **REPARCEL·LACIÓ VOLUNTÀRIA:** Tramitació simplificada, escriptura pública, exposició pública i aprovació del projecte. Únicament en cas d'unanimitat de tots els propietaris.
- **REPARCEL·LACIÓ ECONÒMICA:** Projecte simplificat (repartiment de despeses d'urbanització, valoració de l'aprofitament de cessió si s'escau...) en el cas d'àmbits consolidats pel planejament on no és possible la redistribució material dels terrenys.
- **REGULARITZACIÓ DE FINQUES:** Projecte simplificat per regularitzar límits de finques i ajustar-les al planejament, amb les corresponents compensacions si s'escau.
- **REPARCEL·LACIÓ DE PROPIETARI ÚNIC:** Tramitació simplificada, idèntica a la reparcel·lació voluntària. En cas de que la modalitat sigui compensació, en aquest cas no és necessària la constitució de la Junta.



Condicions especials: urbanitzacions amb dèficits

- Les persones propietàries que formen part de la urbanització han de cedir a l'administració competent el sòl lliure de càrregues d'urbanització en què es pugui materialitzar **el 5 % de l'aprofitament urbanístic** atribuït a l'àmbit d'actuació, **excepte que la urbanització estigui consolidada per l'edificació en un 50 % o més de la seva superfície**. El sòl obtingut pot ser alienat per l'administració actuant i el producte obtingut s'ha de destinar a pagar, totalment o parcialment, el cost **d'implantació dels equipaments dins l'àmbit d'actuació** o de l'ampliació o el reforçament de les **infraestructures i els equipaments externs** que han de donar servei a l'àmbit..
- **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**.



El DL 2/2025 deroga la Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics, així com de l'Ordre PTO/82/2010 i incorpora la **DA 25a** al Text refós de la Llei d'urbanisme:



Moltes gràcies per
la vostra atenció

