

El projecte de reparcel·lació

Estratègies de gestió urbanística

Pablo Molina, advocat (GARRIGUES)

Joan Badia, arquitecte (GMG)



- Índex
 - Objecte de la reparcel·lació
 - Delimitació de la unitat reparcel·lable
 - Tramitació i efectes del PR
 - La mecànica del Projecte de Reparcel·lació
 - Definició de les finques aportades
 - Definició i adjudicació de les finques resultants
 - Criteris de reparcel·lació i adjudicació
 - Compte de liquidació provisional
 - Superposició i correspondència entre finques aportades i adjudicades
 - Altres supòsits de reparcel·lació
 - Condicions especials

• Objecte de la reparcel·lació

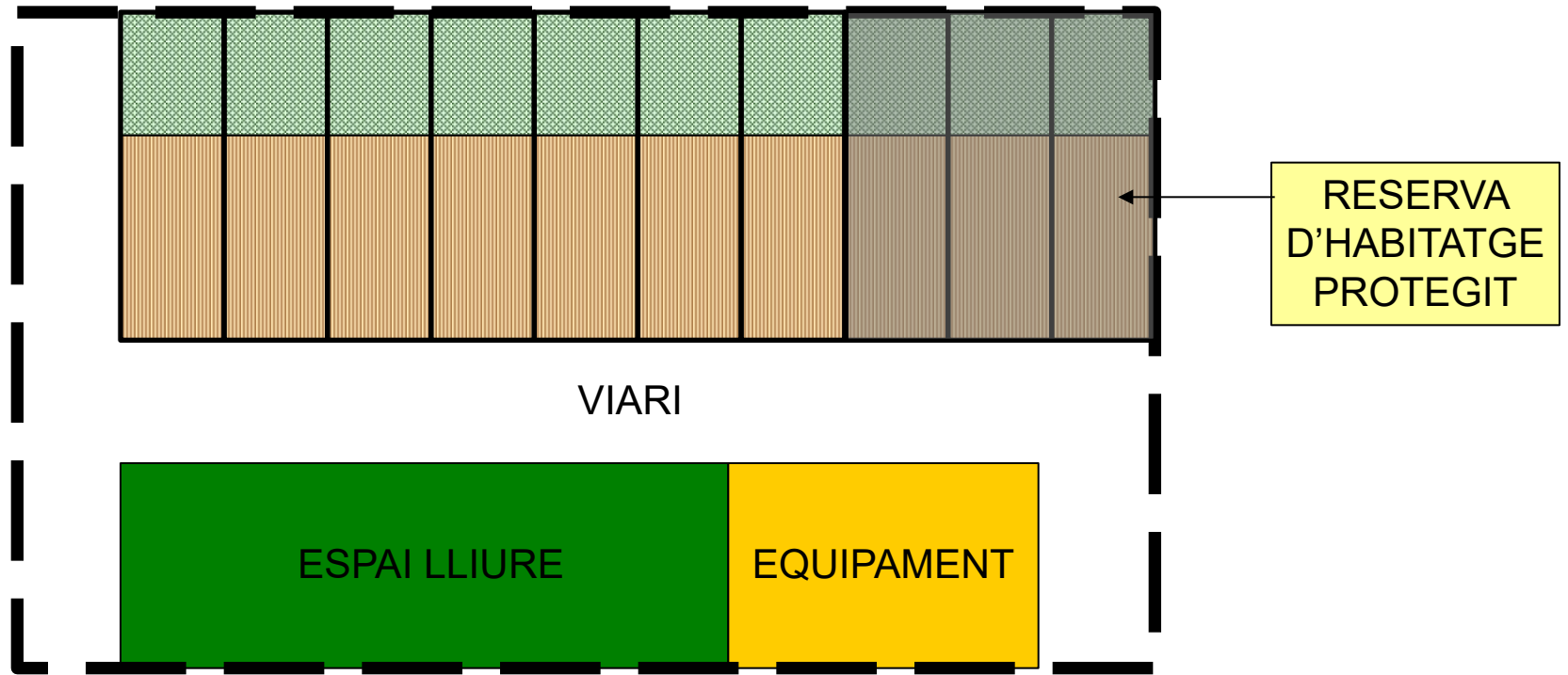
Article 124 TRLUC

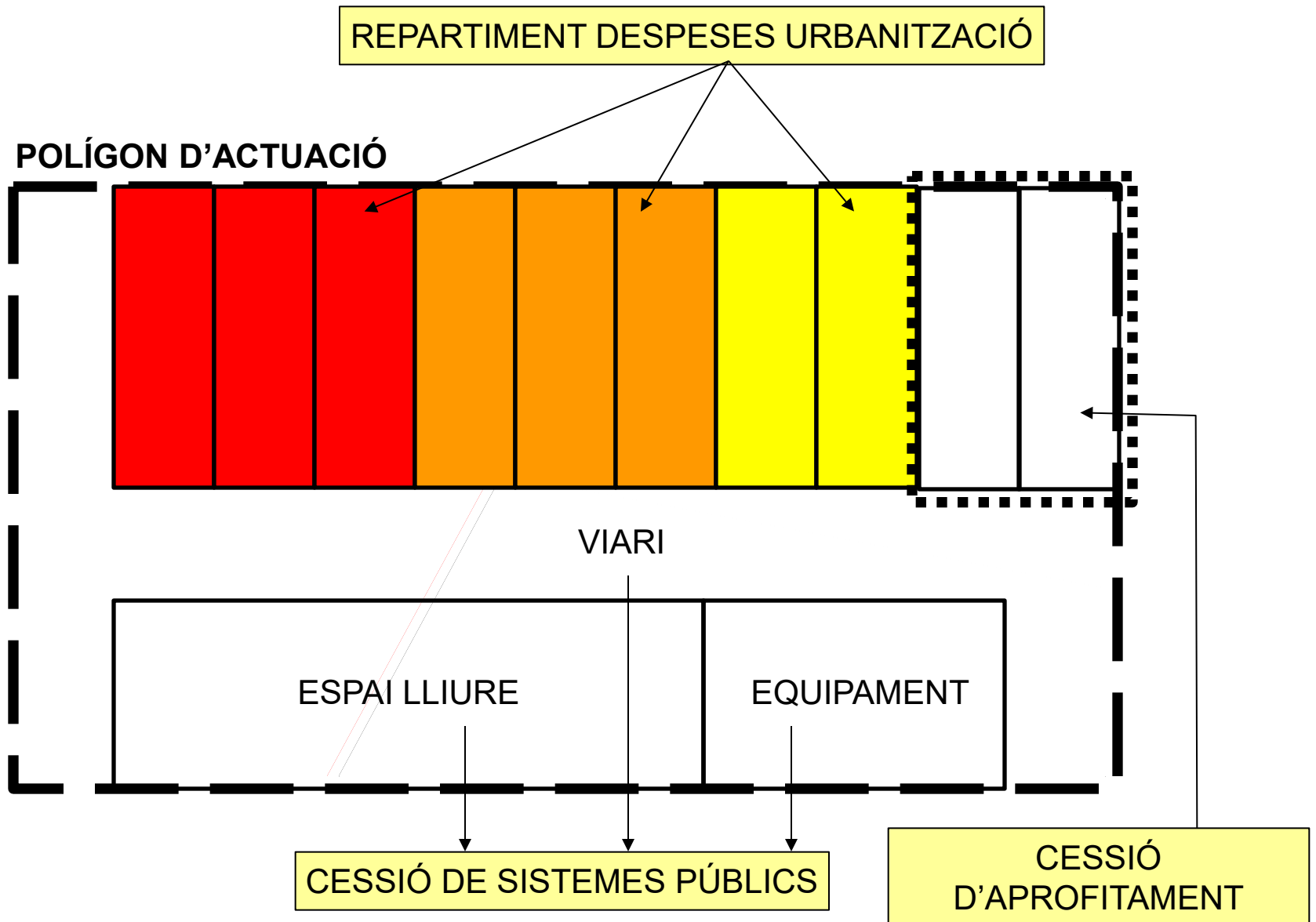
Objecte de la reparcel·lació

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





• Objecte de la reparcel·lació

- La reparcel·lació de finques constitueix una tasca extraordinàriament complexa des d'una perspectiva jurídica. Per l'èxit de la reparcel·lació és important:
 - Una bona delimitació de l'àmbit objecte de reparcel·lació
 - Una bona selecció de la modalitat de reparcel·lació
 - Una molt bona confecció del Projecte de Reparcel·lació

- Índex

- Objecte de la reparcel·lació
- Delimitació de la unitat reparcel·lable
- Tramitació i efectes del PR
- La mecànica del Projecte de Reparcel·lació
 - Definició de les finques aportades
 - Definició i adjudicació de les finques resultants
 - Criteris de reparcel·lació i adjudicació
 - Compte de liquidació provisional
 - Superposició i correspondència entre finques aportades i adjudicades
- Altres supòsits de reparcel·lació
- Condicions especials

• 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 viable econòmicament
 - Ha de ser viable 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 viable econòmicament i tècnica i, a més, en el cas dels polígons i dels subsectors, que **estiguin equilibrats**

- **Delimitació de la unitat reparcel·lable**
- Casos interessants:
 - La delimitació de polígons i de sectors discontinus
 - La compartició d'infraestructures comunes a diversos polígons d'acord amb l'article 118 bis del Text refós de la Llei d'Urbanisme

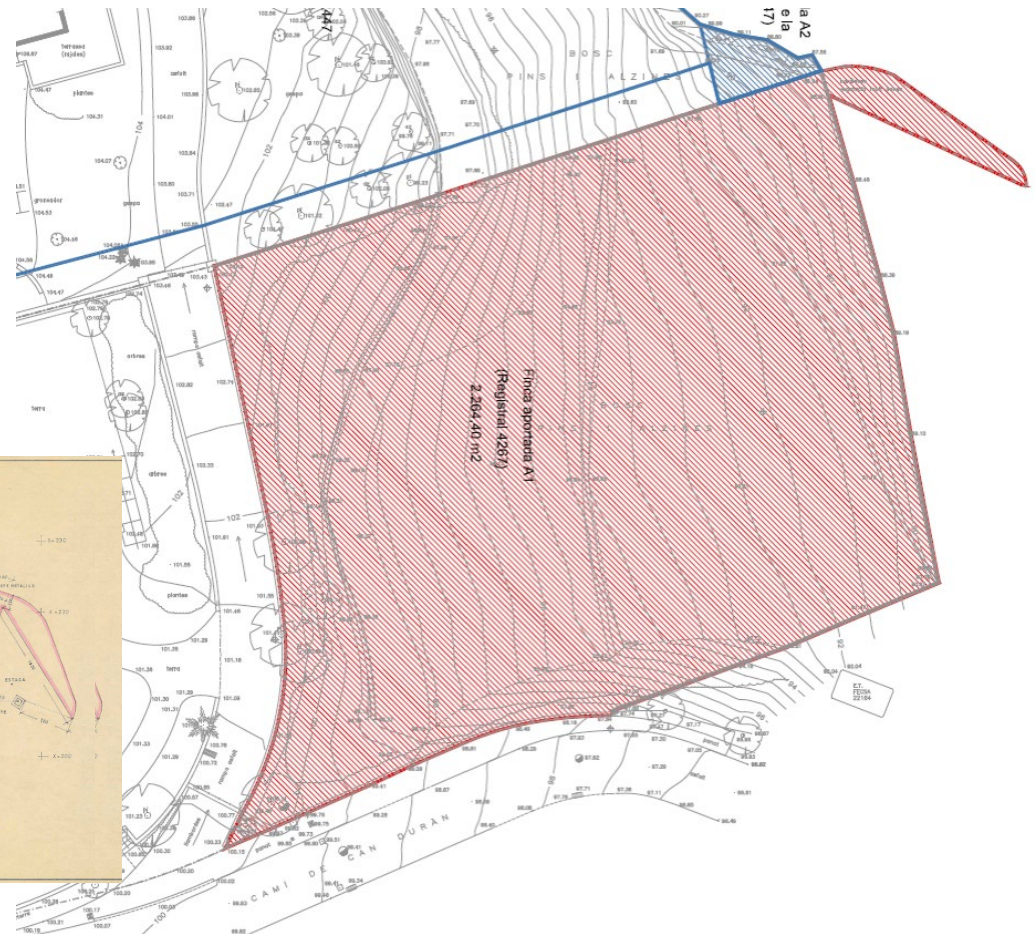
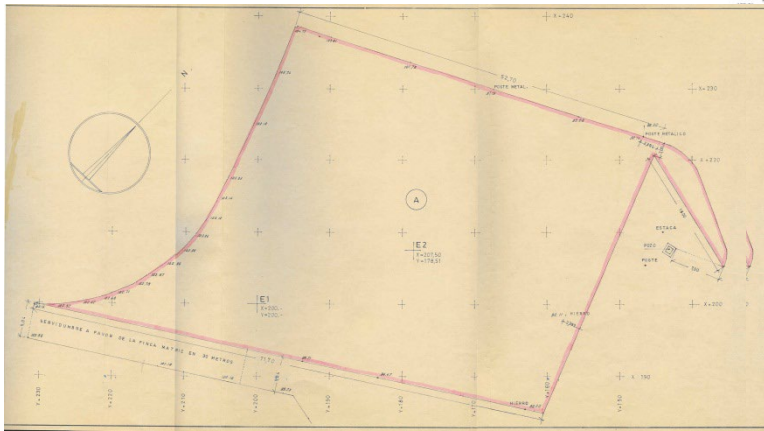
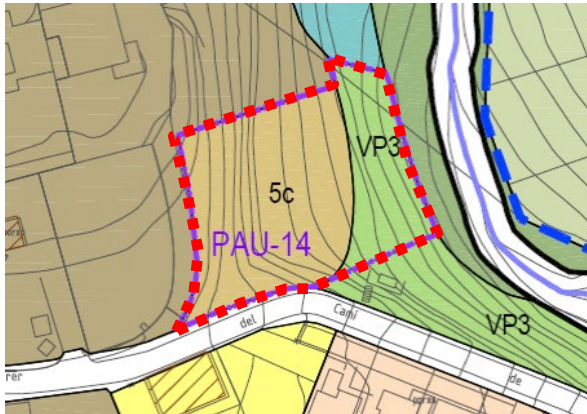
• Delimitació de la unitat reparcel·lable

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.



• Delimitació de la unitat reparcel·lable

Qüestió de debat: on està el límit de l'adaptació de l'àmbit...



- Índex

- Objecte de la reparcel·lació
- Delimitació de la unitat reparcel·lable
- Tramitació i efectes del PR
- La mecànica del Projecte de Reparcel·lació
 - Definició de les finques aportades
 - Definició i adjudicació de les finques resultants
 - Criteris de reparcel·lació i adjudicació
 - Compte de liquidació provisional
 - Superposició i correspondència entre finques aportades i adjudicades
- Altres supòsits de reparcel·lació
- Condicions especials

• Tramitació i efectes del PR

- Excepte supòsits de mutu acord 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...

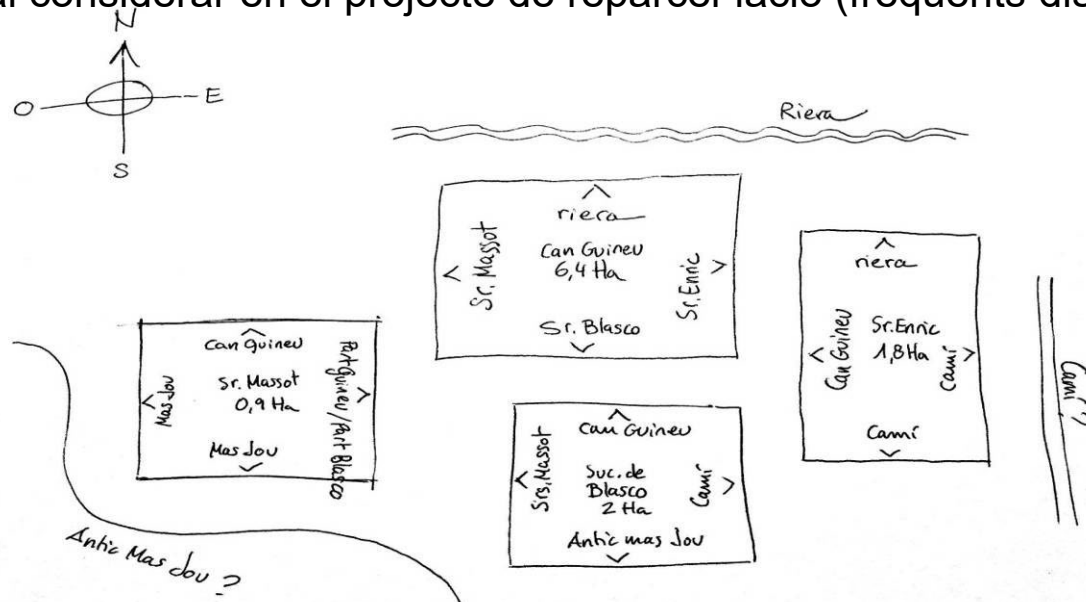
- Índex

- Objecte de la reparcel·lació
- Delimitació de la unitat reparcel·lable
- Tramitació i efectes del PR
- La mecànica del Projecte de Reparcel·lació
 - Definició de les finques aportades
 - Definició i adjudicació de les finques resultants
 - Criteris de reparcel·lació i adjudicació
 - Compte de liquidació provisional
 - Superposició i correspondència entre finques aportades i adjudicades
- Altres supòsits de reparcel·lació
- Condicions especials

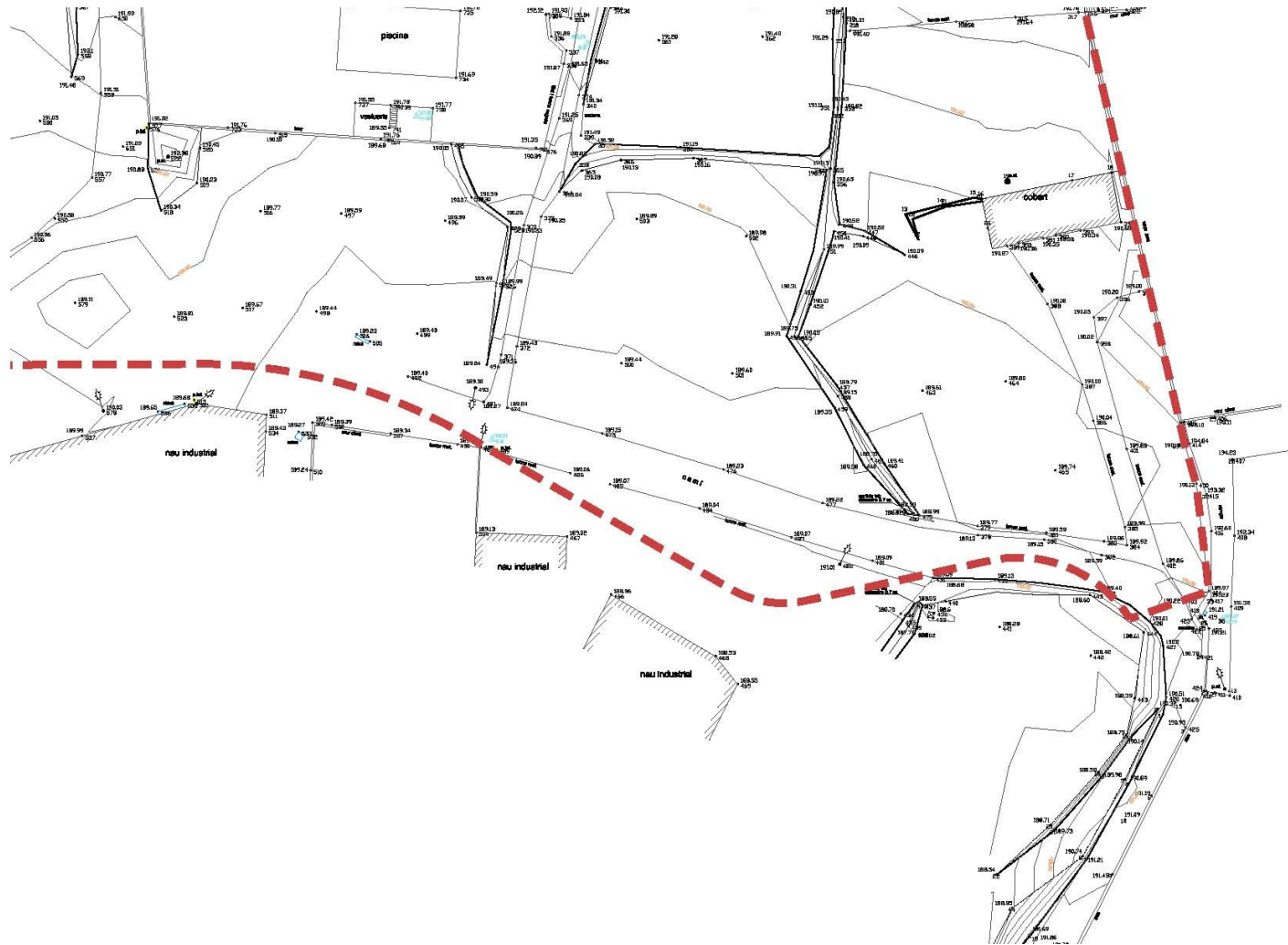
• Definició de les finques aportades

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

Com era Catalunya? (des de 1945) [Nova versió!! Catalunya ull del temps](#)



Cap de municipi: Breda, Breda Topònims Cercar

Trieu servei: Any 1955-56



Trieu servei: Any 2000



Trieu servei: Vigent



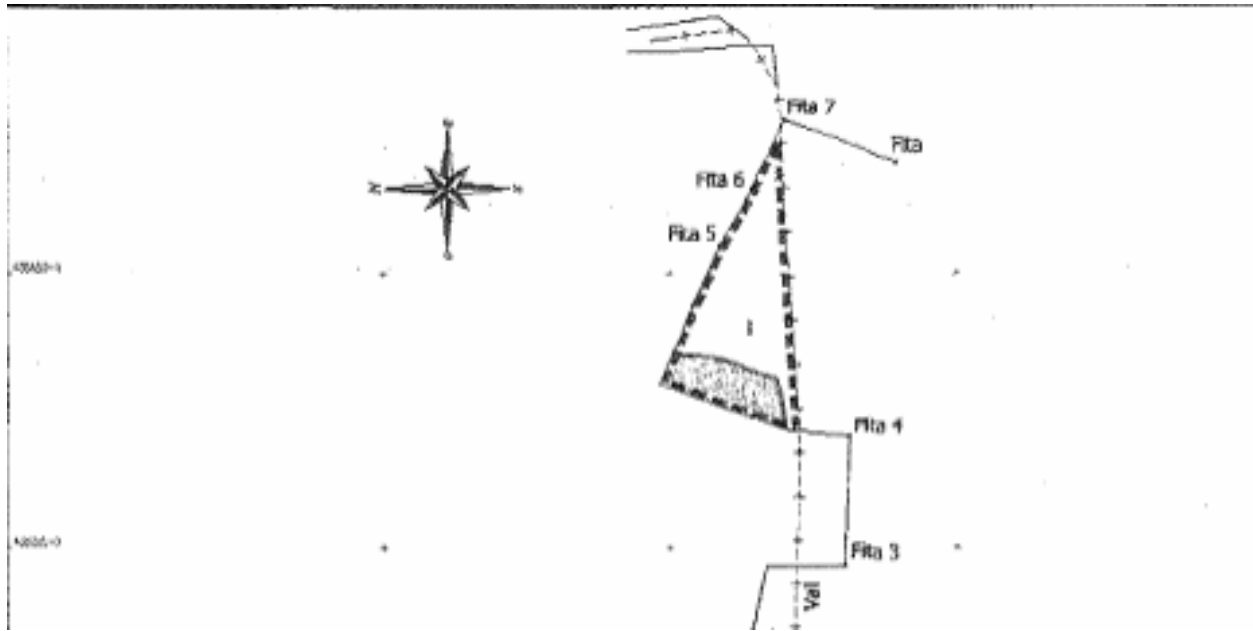
Diputació
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Gestió urbanística:
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació

- Definició de les finques aportades



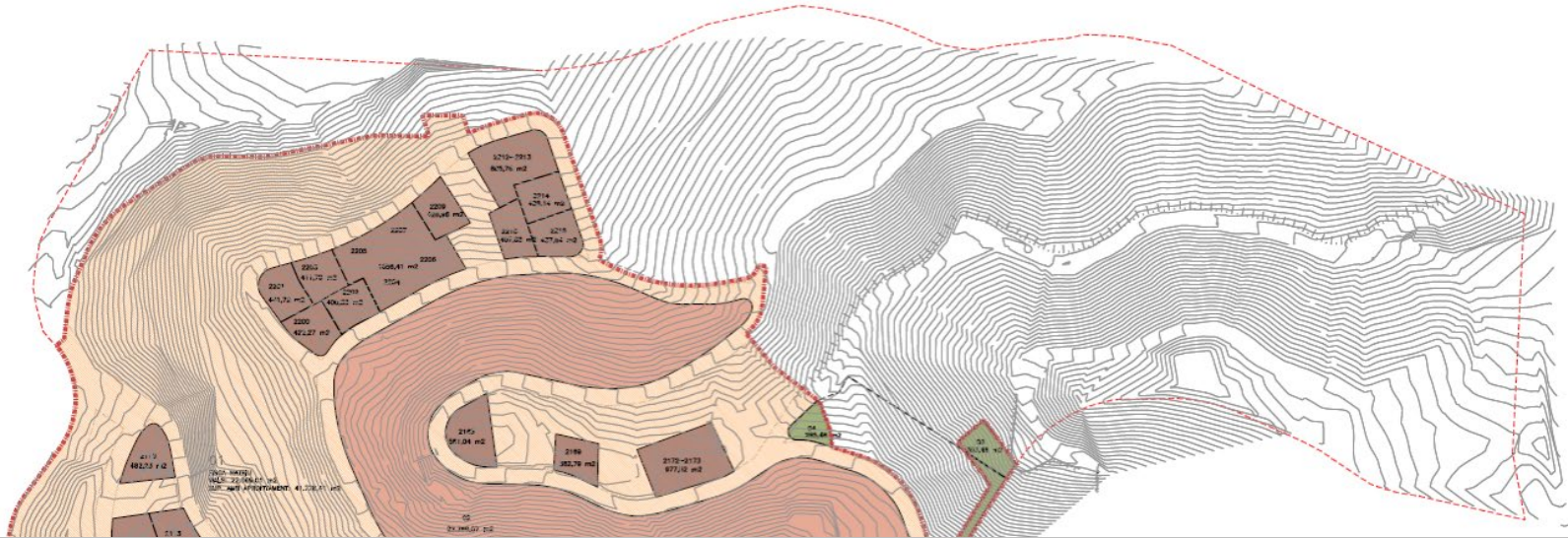
Cal trepitjar el terreny...
Veure les fites...
Les activitats...
Els conreus...

• Definició de les finques aportades

Segon pas (1): delimitar finques aportades

- Certificat de títols i càrregues i nota marginal d'inici del procediment.
- Adaptació de les finques al topogràfic (actualitzat i amb precisió suficient).
- Finques parcialment incloses en l'àmbit reparcel·lable (descripció de la part que se segrega i de la resta de finca matriu no inclosa).
- Finques de titularitat desconeguda, doblement immatriculades, litigioses...

...descripcions finques aportades: format, contingut (RD 1093/1997)



• La Nota Marginal d'inici de l'expedient

- Qui la practica: A requeriment de l'Administració o de l'entitat urbanística actuant
- Requisits: S'ha d'indicar les finques, porcions o drets d'aprofitament que quedaran afectats al projecte de reparcel·lació
- Durada: 3 anys
- Finalitat: La finalitat de la Nota marginal és la de “congelar” la situació registral de la finca per tal d'evitar el trencament del tracte successiu mentre es formalitza el Projecte de Reparcel·lació. En concret, la nota tindrà els següents efectes.
 - Si el PR adjudica la finca als titulars vigents en el RP en el moment d'aprovar-se el PR, es practicarà la inscripció en favor d'aquests
 - Si el PR adjudica la finca resultant als titulars que constin en la nota marginal es practicarà la inscripció en favor dels titulars que constin en la Nota i es cancel·laran totes les inscripcions posteriors
 - Si hi ha varies inscripcions després de la Nota i el PR adjudica la finca de resultat a qualsevol d'ells, s'inscriurà la finca en favor de qui designi el PR i es cancel·laran totes les inscripcions posteriors

• La Nota Marginal d'inici de l'expedient

- I com puc reiniciar el tracte si s'han cancel·lat les inscripcions de domini posteriors a la finca que he inscrit?
- En primer lloc, mitjançant la representació del títol que es va subscriure en relació amb la finca d'origen i d'un escrit de subsanació que plantegi l'equivalència d'aquest amb la finca de resultat, firmat tant pel nou titular del domini com pel titular inscrit
- En segon lloc, si la firma conjunta no és possible, mitjançant
 - Una mera instància del titular del dret cancel·lat quan la correspondència de la finca aportada i de resultat fos indubitable
 - En qualsevol altre cas, un acord ferm de l'Administració actuant que compleixi amb els requisits següents:
 - Que s'adopti a sol·licitud de part o tots dels titulars de drets cancel·lats
 - Que es notifiqui al titular registral de la finca, adjudicatari de la finca de resultat, i a la resta de titulars de la finca o de drets que haguessin estat cancel·lats
- En tot cas, fins que no es rectifiquin els drets que hagin estat cancel·lats la finca estarà tancada. El motiu és que el que realment interessa és que es reinscrivin les operacions de forma ordenada i controlada, i que es verifiquin les equivalències entre una finca aportada i una resultant.

• 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

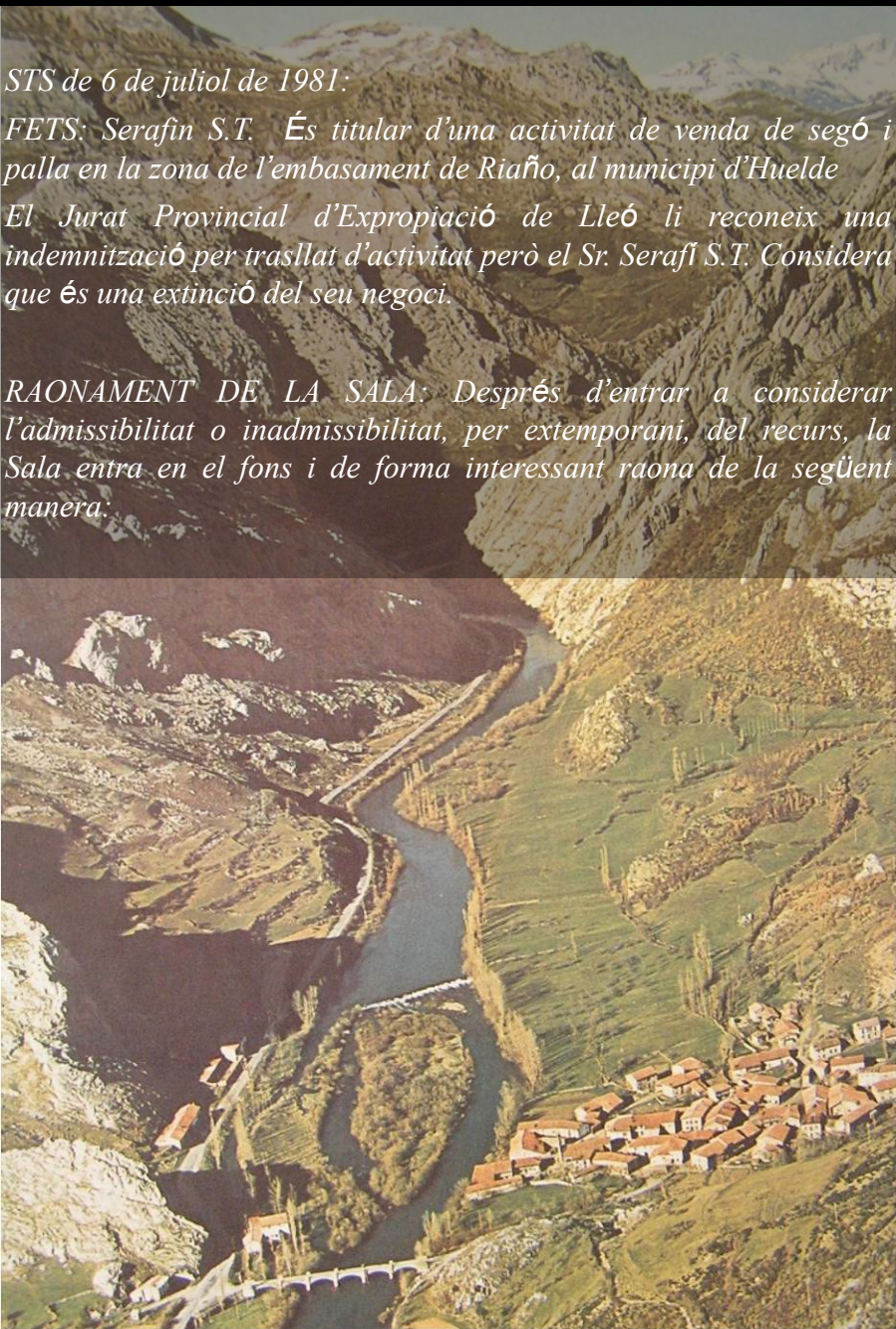
• Els drets afectats s'han de tractar en el PR. Tenim 2 tipus de drets:

- 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

Segon pas (2): delimitar els drets afectats

- Indemnització de les activitats i les construccions:
 - Què passa quan no està declarada l'obra nova?
 - Què passa quan les activitats no tenen llicència?
 - Quan estem parlant de cessament i quan de trasllat d'activitat?
 - Com hem de computar el cessament i com el trasllat?
- Altres drets "interessants" que ens podem trobar
 - Quin tractament hem de donar als censos i a les concessions administratives?
 - I als drets de superfície?



STS de 6 de juliol de 1981:

FETS: Serafin S.T. És titular d'una activitat de venda de segó i palla en la zona de l'embasament de Riaño, al municipi d'Huelde

El Jurat Provincial d'Expropiació de Lleó li reconeix una indemnització per trasllat d'activitat però el Sr. Serafi S.T. Considera que és una extinció del seu negoci.

RAONAMENT DE LA SALA: Després d'entrar a considerar l'admissibilitat o inadmissibilitat, per extemporani, del recurs, la Sala entra en el fons i de forma interessant raona de la següent manera:

3.1.2 Cessament

“Dada la índole del negocio indudablemente con un ámbito local, y la desaparición de esa localidad por el embalse que motiva la expropiación, no puede entenderse únicamente que se trata de la privación de su derecho arrendaticio y traslado de su comercio a otro emplazamiento, sino que al desaparecer todas las circunstancias que hacían posible su actividad, ésta se extingue, y cualquier negocio a que se dedique en otra población, será nuevo, sin relación de continuidad con el que ejercía en el momento de la expropiación, por lo que ha de estimarse esa pretensión manifestada tanto en vía administrativa como jurisdiccional, con anulación de los acuerdos del jurado que no la apreciaron”

(...) se reconoce por la Administración ese beneficio mensual medio de 5.000 ptas. Y aplicándolo, no a la reconstitución de la clientela, puesto que, como ya se ha dicho, nos encontramos ante una extinción del comercio, sino a la valoración de éste y multiplicándolo por 10 años, como se viene haciendo en muchos casos por esta Sala, y solicita el expropiado, nos da una indemnización de 600.000 ptas. Sin que a esta cantidad haya que añadir más que el 5% como premio de afección de conformidad con el art. 47 de la L. Ex. For. Pues al valorarse el negocio en su integridad, en él quedan comprendidos todos los elementos que lo constituyen y que hacen posible la obtención de ese beneficio.

- STSJAnd 4-2-2013
- Particular és arrendatari d'una finca que s'expropia.
- S'indemnitza:
 - Inactivitat de treballadors (1 mes)
 - Trasllet de maquinària
 - Adequació nou immobles
 - Més lloguer a abonar (1 any)
 - Premi d'afecció
- Particular reclama sistemàticament més indemnitzacions:
 - Renda – no es capitalitza a 10 anys
 - Despesa salarial per inactivitat (1 any)
- TSJAnd respon
 - Renda. No és necessari capitalitzar sempre a 10 anys, sinó que pot fer-se en funció del contracte i de l'activitat. En aquest cas, a 3 anys
 - Despesa salarial per inactivitat. Es correspon al moment de l'efectiva paralització, no al temps per trobar una finca, llogar-la, demanar llicència i fer-hi les obres

• Definició de les finques aportades

Segon pas (2): delimitar els drets afectats

- Per la Jurisprudència, l'existència d'una activitat sense llicència no és obstacle per a la seva valoració a efectes expropiatoris. A aquest respecte, la STS de 12 de desembre de 1997, RJ 9356
- No obstant l'anterior, la Jurisprudència ha entès en ocasions que, si una llicència havia estat denegada i s'havia ordenat el cessament de l'activitat, no procedia la valoració de l'activitat (STS 22 d'Octubre de 2001, RJ 334)
- Fins i tot, en Sentències recents (STS 5 de març de 2013) es considera que la inexistència de llicència és suficient com per a considerar la improcedència d'indemnitzar:
- *“en orden al desempeño de la actividad sin licencia y a la imposibilidad de que por tal causa se puedan valorar determinados bienes o derechos (maquinaria, edificaciones y cese de negocio), necesariamente ha de confirmarse lo resuelto en la sentencia impugnada puesto que la posible indemnización por cese de negocio o explotación exige que la actividad empresarial se desempeñe con todos o tras haber obtenido todas las autorizaciones administrativas necesarias pues solo de esa manera puede admitirse que estemos ante efecto pernicioso en el patrimonio del expropiado, razón por la que no puede hacerse valer, a efectos de su valoración en un expediente de justiprecio, la realización de actividad de cualquier tipo al margen de su legalidad.”*

• Definició de les finques aportades

Segon pas (2): delimitar els drets afectats

- El debat dels drets també admet una reflexió estratègica perquè:
 - Podem intentar ajustar la indemnització al tempo d'aprovació del PR, de manera que obtinguem una rebaixa substancial en les despeses d'urbanització
 - Podem intentar ajustar la parcel·lació a les necessitats de les activitats, de manera que pugem excloure conceptes indemnitzatoris.



• 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 unànim, 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.

...quadre de finques aportades



...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			

- Índex

- Objecte de la reparcel·lació
- Delimitació de la unitat reparcel·lable
- Tramitació i efectes del PR
- La mecànica del Projecte de Reparcel·lació
 - Definició de les finques aportades
 - Definició i adjudicació de les finques resultants
 - Criteris de reparcel·lació i adjudicació
 - Compte de liquidació provisional
 - Superposició i correspondència entre finques aportades i adjudicades
- Altres supòsits de reparcel·lació
- Condicions especials

• 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.
- El mètode residual havia estat definit en la normativa de valoració cadastral (RD 1020/1993), després en la ECO 805-2003, i ara al Reglament de valoracions de la Llei del sòl (RD 1492/2011), amb algunes diferències.
- 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.

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



...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

Incidència de la valoració en la reparcel·lació

- Quan hi ha diverses tipologies (habitatges aïllats / en filera / plurifamiliar...) o preus (habitatge lliure, protegit, etc.), la valoració relativa entre un tipus i altre –coeficients d'homogeneïtzació- incideix directament en una major o menor adjudicació de sostre als propietaris, en funció de quina tipologia se'ls adjudica.
- Per tant, incideix també en com es concreta la cessió d'aprofitament a l'administració actuant, ja sigui en sòl o en el seu equivalent econòmic.
- El valor calculat serà la base per definir la indemnització substitutòria a aquells propietaris inicials als quals no se'ls adjudiquen finques resultants.
- També incideix en les compensacions entre propietaris per l'excés o defecte d'adjudicació (diferència entre el valor adjudicable i l'efectivament adjudicat).

...quadre de valoració de 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)			TOTAL	Num. HABITATGES	
		habitatge			comercial	terciari	
		lliure	concertat	protegit			
PARCELLA	1	8.699,25	1.871,36			10.570,61	133
PARCELLA	2a			4.469,84		4.469,84	56
PARCELLA	2b			10.436,50	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		8.193,24	103
PARCELLA	7			10.144,14		10.144,14	128
PARCELLA	8	6.539,30	1.307,86			7.847,16	99
PARCELLA	9			12.558,90		12.558,90	158
PARCELLA	10			8.380,50		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	



- Índex

- Objecte de la reparcel·lació
- Delimitació de la unitat reparcel·lable
- Tramitació i efectes del PR
- La mecànica del Projecte de Reparcel·lació
 - Definició de les finques aportades
 - Definició i adjudicació de les finques resultants
 - Criteris de reparcel·lació i adjudicació
 - Compte de liquidació provisional
 - Superposició i correspondència entre finques aportades i adjudicades
- Altres supòsits de reparcel·lació
- Condicions especials

• 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).

• Criteris de reparcel·lació i adjudicació

La impossibilitat d'adjudicació de drets als propietaris que ostentin menys del 15% de la parcel·la mínima és susceptible de ser utilitzada, també, per a una gestió més "eficient" o més "qüestionable", si es vol, de la reparcel·lació mitjançant la definició en el PR d'un tamany de parcel·la que permeti l'expulsió del projecte de la major part de propietaris.

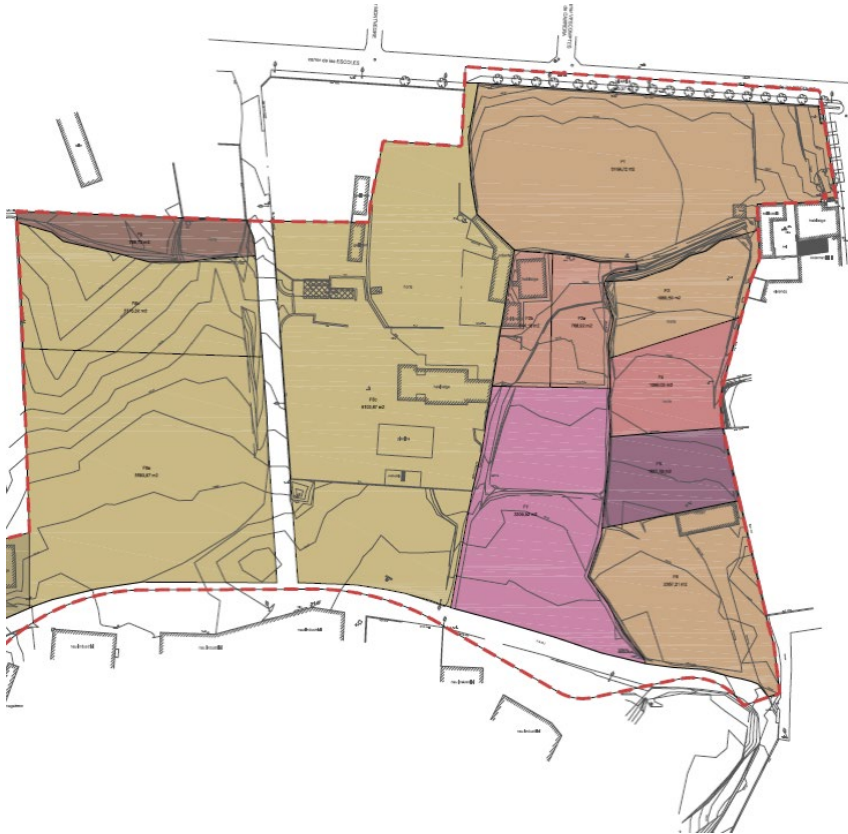
Important, doncs:

- Que el planejament derivat defineixi la parcel·lació
- Que el planejament derivat defineixi clarament quina és la parcel·la mínima i quin és l'aprofitament mínim d'aquesta



• Criteris de reparcel·lació i adjudicació

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



• Criteris de reparcel·lació i adjudicació

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



Quadre adjudicació de finques resultants



... 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

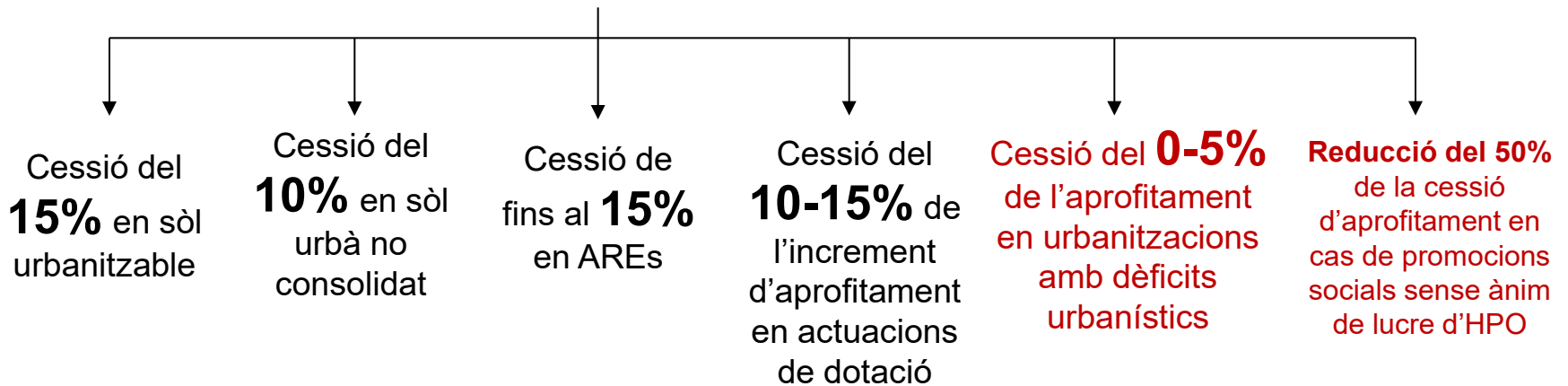
... Un altre exemple de quadre d'adjudicació

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)



(Novetats DL 2/2025)

• Criteris de reparcel·lació i adjudicació

Cessió d'aprofitament a l'Administració actuant després de les modificacions introduïdes pel DL 17/2019 i L 5/2020:

Article 46 Condicions de la cessió de sòl amb aprofitament, regles d'emplaçament i destinació

1. L'administració actuant **no participa en les càrregues d'urbanització dels terrenys amb aprofitament urbanístic que rep en compliment del deure de cessió de sòl amb aprofitament que preveuen els articles 43 i 45.1, els quals s'han de cedir urbanitzats.**

2. Correspon a l'Administració actuant fixar l'emplaçament del sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta en el procés de reparcel·lació, de conformitat amb les regles següents:

a) Quan el sòl de cessió obligatòria, per raó dels usos de l'àmbit, **no es pugui destinar a la construcció d'habitatges de protecció pública**, es pot substituir aquesta cessió per la d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit de l'actuació si aquests terrenys estan destinats a habitatges de protecció pública.

b) Quan, d'acord amb l'objecte del pla urbanístic, **no hi hagi alternatives d'ordenació raonables que permetin materialitzar la cessió de sòl obligatòria en una o diverses parcel·les de resultat** que es puguin adjudicar individualment a l'Administració competent, es pot substituir aquesta cessió per la **d'altres terrenys equivalents fora de l'àmbit l'actuació** o, subsidiàriament, pel seu **equivalent en sostre edificat o en metàl·lic** per destinar-lo a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge.



• Criteris de reparcel·lació i adjudicació

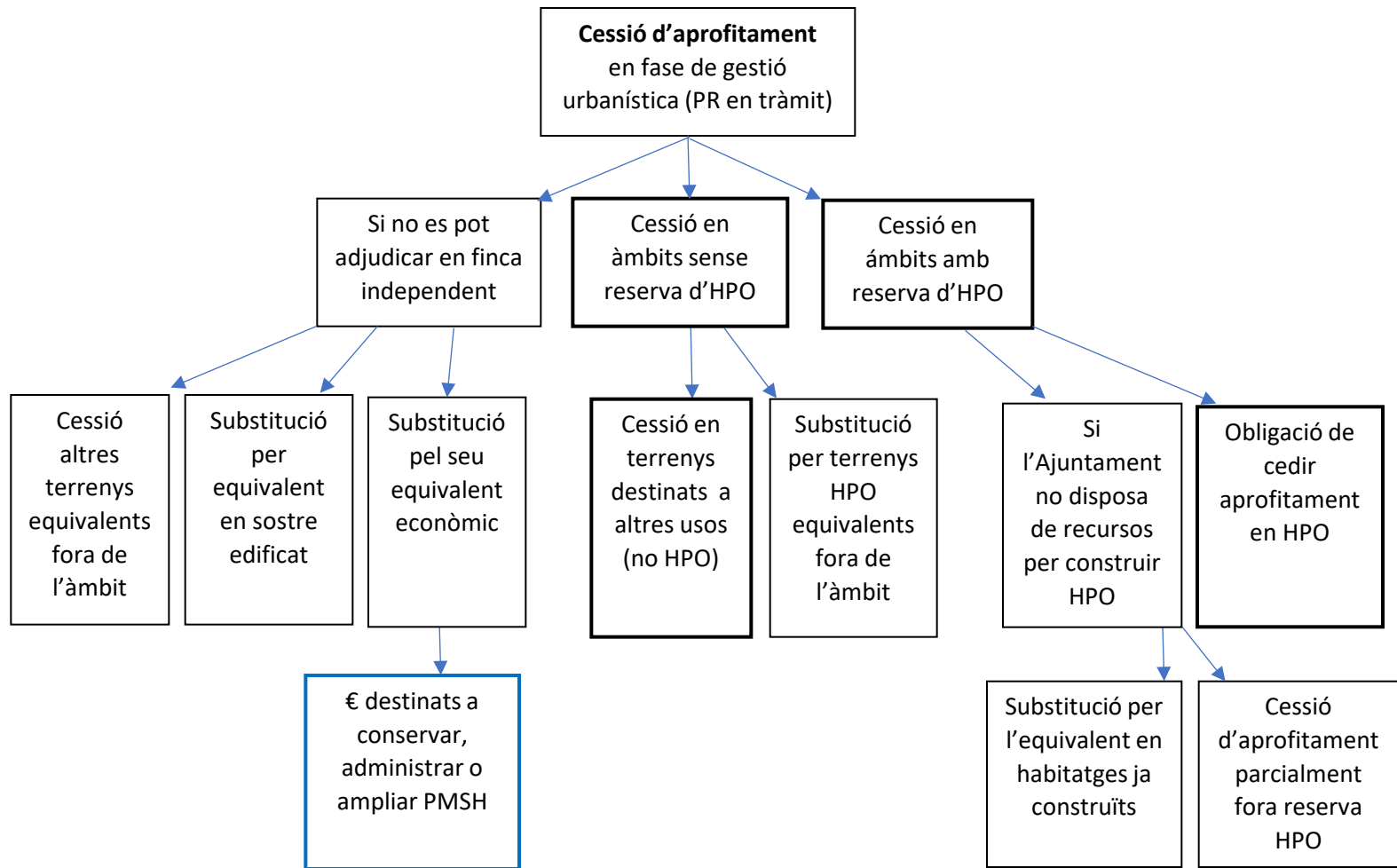
Cessió d'aprofitament a l'Administració actuant després de les modificacions introduïdes pel DL 17/2019 i L 5/2020:

c) En les actuacions urbanístiques amb reserva de sòl destinat a habitatges de protecció pública, el sòl amb aprofitament urbanístic de cessió obligatòria s'ha d'emplaçar sobre la reserva esmentada, amb l'obligació de l'Administració adjudicatària de construir els habitatges de protecció pública en els terminis exigits. Tanmateix, l'emplaçament sobre la reserva esmentada ha de ser parcial quan l'Administració adjudicatària no disposi de recursos econòmics suficients per construir els habitatges, amb la finalitat de poder-ho fer amb els ingressos que obtingui per l'alienació del sòl de cessió obligatòria emplaçat fora de la reserva o amb la substitució de l'obligació de cedir aquest sòl fora de la reserva pel seu equivalent en sostre ja construït dels habitatges esmentats. Si escau, la part de la cessió de sòl amb aprofitament urbanístic que recaigui sobre sòls que no formen part de la reserva per a habitatges de protecció pública s'integra en el patrimoni públic de sòl i d'habitatge amb l'expressa finalitat de destinar els ingressos obtinguts per a la seva alienació a la construcció dels esmentats habitatges en els sòls de reserva cedits.

Atenció: una vegada integrats els terrenys procedents de cessió d'aprofitament en el PMSH, ja no en poden sortir! (apartats 3 i 4 del mateix article 46)



• Criteris de reparcel·lació i adjudicació



- Índex

- Objecte de la reparcel·lació
- Delimitació de la unitat reparcel·lable
- Tramitació i efectes del PR
- La mecànica del Projecte de Reparcel·lació
 - Definició de les finques aportades
 - Definició i adjudicació de les finques resultants
 - Criteris de reparcel·lació i adjudicació
 - Compte de liquidació provisional
 - Superposició i correspondència entre finques aportades i adjudicades
- Altres supòsits de reparcel·lació
- Condicions especials

• 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).

Quadre Compte de liquidació provisional

...diferents maneres de plantejar el CLP, avantatges i inconvenients



... Exemple de compte de liquidació provisional

COMpte DE LIQUIDACIó PROVISIONAL						
propietaris	% participació	despeses urbanització i gestió	indemnitzacions	compensacions diferències d'adjudicació	compte de liquidació provisional	
PROP A	5,0574%	110.504,30 € -	282.660,35 €	- € -	172.156,06 €	
PROP B	46,4437%	1.014.799,78 € -	82.970,05 €	- €	931.829,74 €	
PROP C	14,9267%	326.151,11 €	240.922,10 €	- €	567.073,22 €	
PROP D	9,3730%	204.801,28 € -	64.041,77 €	- €	140.759,51 €	
AJUNTAMENT (PATRIMONIAL)	24,1992%	528.754,32 €	188.750,07 €	- €	717.504,39 €	
AJUNTAMENT (CESSIó APROF)	0,0000%	- €	- €	- €	- €	
TOTAL	100,0000%	2.185.010,92 €	0,00 €	- €	2.185.010,79 €	

DETALL DISTRIBUCIó INDEMNITZACIONS						substitució despeses per sostre			
propietaris	% participació	indemnitzacions d'edificacions	indemnització activitat	indemnització trasllat	total indemnizacions	repartiment indemnizacions	costos assumits a canvi de sostre	sostre equivalent (m2st d'habitatge lliure)	Indemnitzacions + repartiment
PROP A	5,0574%	- 298.657,00 €	65.631,00	-	364.288,00	81.627,65			- 282.660,35 €
PROP B	43,0096%	- 1.034.416,00 €		62.144,00 €	1.096.560,00	694.187,63	319.402,33 €	664,31	- 82.970,05 €
PROP C	14,9268%					240.922,10			240.922,10 €
PROP D	9,3730%	- 215.325,00 €			215.325,00	151.283,23			- 64.041,77 €
AJUNTAMENT (PATRIMONIAL)	27,6332%					508.152,40	319.402,33 €	664,31	188.750,07 €
AJUNTAMENT (CESSIó APROF.)	0,0000%								- €
TOTAL	100,0000%	- 1.548.398,00 €	65.631,00	62.144,00 €	1.676.173,00 €	1.676.173,00 €	- €	-	0,00 €



RESUM COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL

propietaris	finques adjudicades	% participació per finca	compte liquidació provisional per parcel.les	compte liquidació provisional per propietaris
PROP A	1	5,0574%	-	172.156,06
PROP B	2.1	12,4300%	249.390,19	931.829,74
	2.2	12,4300%	249.390,19	
	2.3	12,4300%	249.390,19	
	2.4	9,1538%	183.659,17	
PROP C	3	14,9267%	567.073,22	567.073,22
PROP D	4	9,3730%	140.759,51	140.759,51
AJUNTAMENT (PATRIMONIAL)	5.1	11,3879%	337.649,88	717.504,39
	5.2	12,8113%	379.854,51	
AJUNTAMENT (CESSIÓ APROF)	6.1	0,0000%	-	-
	6.2	0,0000%	-	
TOTAL ÀMBIT		100,0000%	2.185.010,79	2.185.010,79



... Un altre 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 €
AU	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 €

- Índex

- Objecte de la reparcel·lació
- Delimitació de la unitat reparcel·lable
- Tramitació i efectes del PR
- La mecànica del Projecte de Reparcel·lació
 - Definició de les finques aportades
 - Definició i adjudicació de les finques resultants
 - Criteris de reparcel·lació i adjudicació
 - Compte de liquidació provisional
 - Superposició i correspondència entre finques aportades i adjudicades
- Altres supòsits de reparcel·lació
- Condicions especials

• Superposició i correspondència entre finques aportades i adjudicades

- Superposició gràfica
- Correspondència en la descripció de les finques adjudicades:
 - a) Correspondència física (a partir de la superposició gràfica: *“es correspon amb 500 m2 de la finca aportada núm. 2 i 300 m2 de la finca aportada núm.3”*)
 - b) Correspondència de valor (*“en virtut dels drets corresponents al 100% de la finca aportada núm. 3”*)
 - c) Correspondència de càrregues (*“50% afecta a les càrregues de la finca aportada núm. 3”*)

...descripcions finques adjudicades: format, contingut (RD 1093/1997)

- Superposició i correspondència entre finques aportades i adjudicades

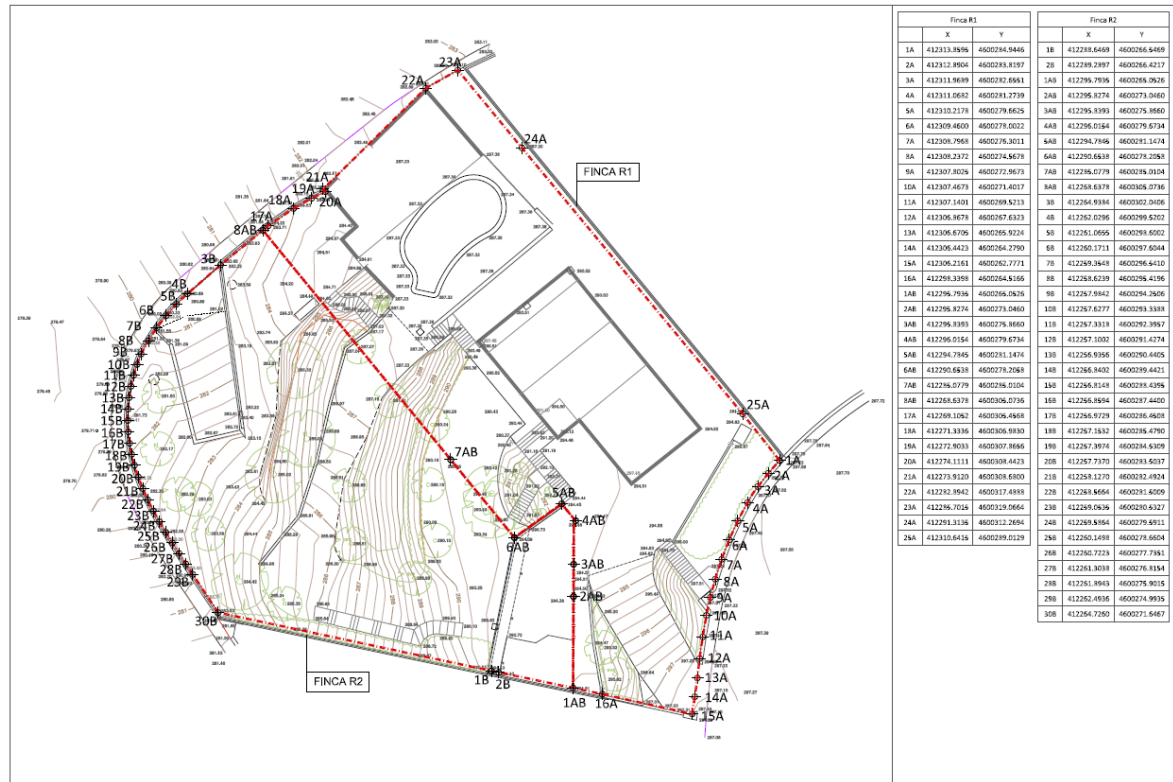


Exemple de quadre de comprovació de la correspondència física

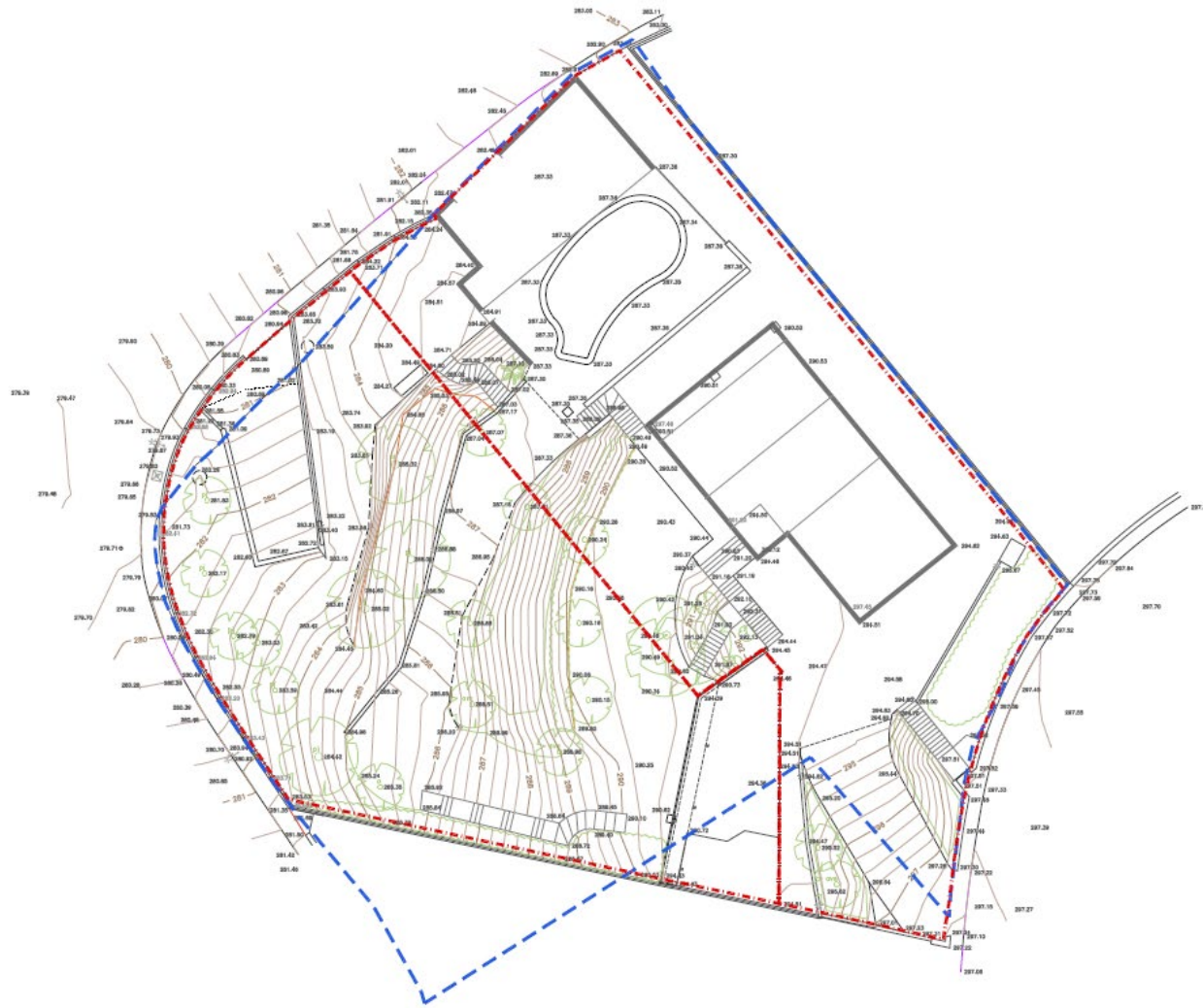


• Coordinació cadastre-registre

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.



• Coordinació cadastre-registre



- Índex
 - Objecte de la reparcel·lació
 - Delimitació de la unitat reparcel·lable
 - Tramitació i efectes del PR
 - La mecànica del Projecte de Reparcel·lació
 - Definició de les finques aportades
 - Definició i adjudicació de les finques resultants
 - Criteris de reparcel·lació i adjudicació
 - Compte de liquidació provisional
 - Superposició i correspondència entre finques aportades i adjudicades
 - Altres supòsits de reparcel·lació
 - Condicions especials

• 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.



- Índex
 - Objecte de la reparcel·lació
 - Delimitació de la unitat reparcel·lable
 - Tramitació i efectes del PR
 - La mecànica del Projecte de Reparcel·lació
 - Definició de les finques aportades
 - Definició i adjudicació de les finques resultants
 - Criteris de reparcel·lació i adjudicació
 - Compte de liquidació provisional
 - Superposició i correspondència entre finques aportades i adjudicades
 - Altres supòsits de reparcel·lació
 - Condicions especials

• Condicions especials: Llei d'urbanitzacions

- El deure de cessió de sistemes pendents es materialitza en el projecte de reparcel·lació corresponent (sense indemnització, si ja s'han obtingut beneficis urbanístics) el qual és un títol suficient per a inscriure el sòl a favor de l'administració actuant en el Registre de la Propietat, sense que calgui el consentiment del titular registral, per mitjà de la documentació que exigeix la legislació hipotecària.
- Els propietaris de sòl integrat en urbanitzacions objecte de regularització, classificat com a sòl urbà no consolidat o com a sòl urbanitzable delimitat, tenen el deure de cedir a l'administració actuant, d'una manera gratuïta, el sòl urbanitzat corresponent al percentatge de l'aprofitament urbanístic del sector o del polígon d'actuació que estableix la legislació urbanística.
- En el supòsit excepcional d'àmbit amb edificació consolidada en què no sigui possible la redistribució material dels terrenys, el projecte de reparcel·lació pot establir que la cessió de sòl corresponent al percentatge d'aprofitament urbanístic sigui substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic.
- L'import obtingut de l'alienació del sòl corresponent a cessió d'aprofitament o el seu equivalent econòmic, es pot destinar, totalment o parcialment, a pagar el cost de la implantació de les infraestructures, els serveis i els equipaments dins l'àmbit d'actuació o el cost de l'ampliació o el reforçament de les infraestructures, els serveis i els equipaments externs que han de donar servei a aquest àmbit.

Disposició addicional 25a del TRLU (DL 2/2025)



• Condicions especials urbanitzacions amb dèficits urbanístics (DA 25a TRLU)

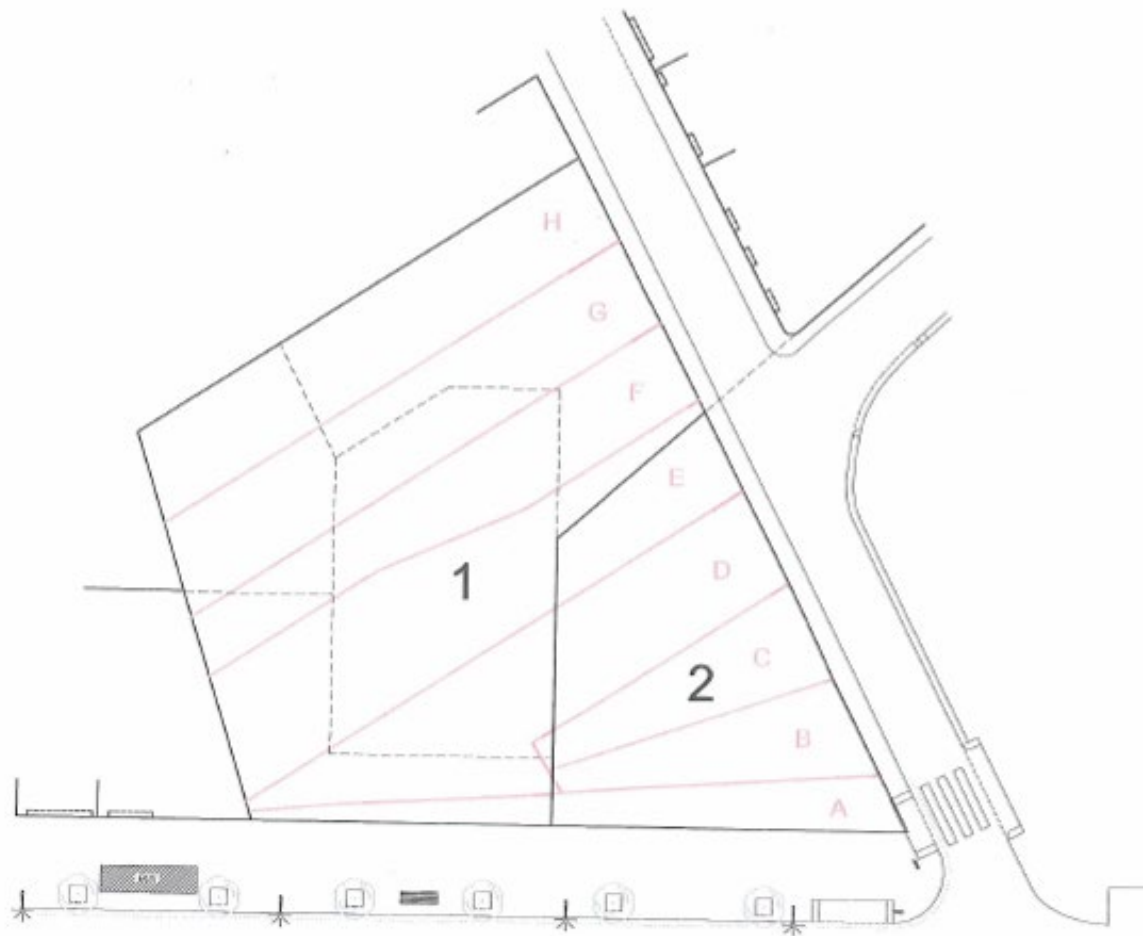
- Les persones propietàries que formen part de la urbanització han de cedir a l'administració competent el sòl lliure de càrregues d'urbanització en què es pugui materialitzar el 5 % de l'aprofitament urbanístic atribuït a l'àmbit d'actuació, excepte que la urbanització estigui consolidada per l'edificació 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.



• Condicions especials: Problemes de les reparcel·lacions en sòl urbà

- Les reparcel·lacions en sòl urbà presenten multitud de problemes que poden arribar a impedir la reparcel·lació, en la pràctica. Recordem alguns d'ells
 - Dificultat en la determinació dels drets aportats. Què fem i quin tracte hem de donar a les finques aportades en comunitat en Propieat Horitzontal? I als indivisos? És suficient la previsió de l'article 143 del D 305/2006?
 - Dificultat en desllindar les obres d'urbanització i d'edificació, que sovint coincideixen
 - Dificultat en valorar les finques de resultat i en adjudicar-les
 - Com valorem les finques en el subsòl? Han de ser objecte de valoracions independents?
 - I les finques en Domini Públic en el vol?



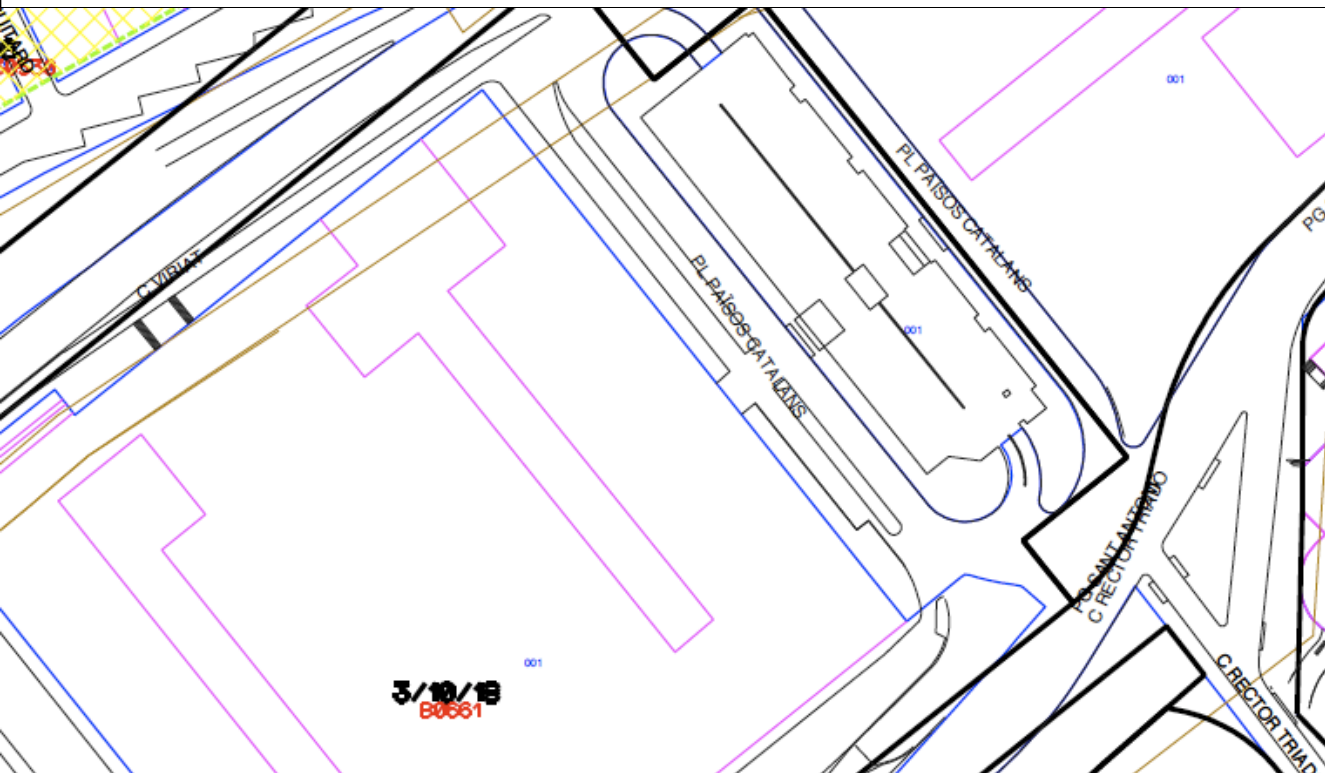


— FINQUES APORTADES
— PARCELLES RESULTANTS

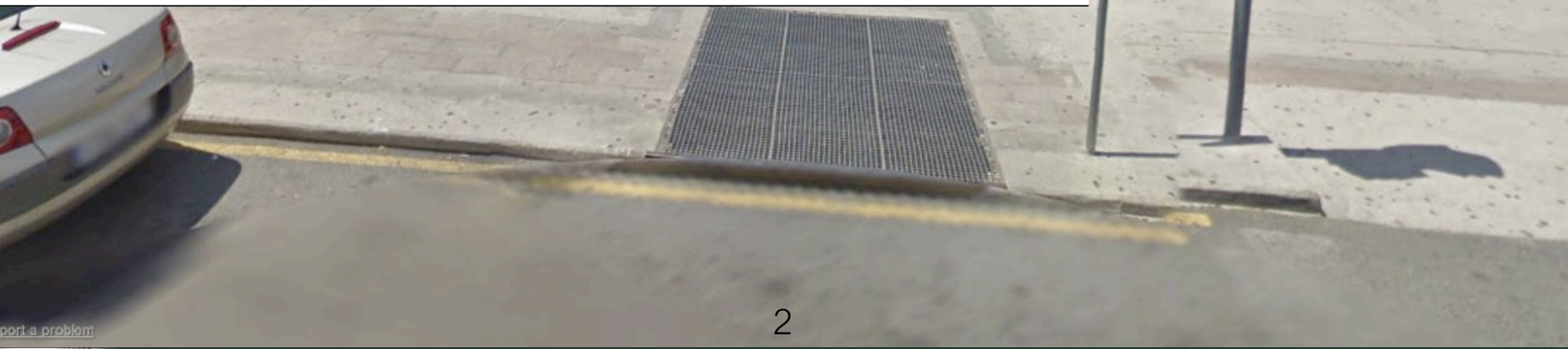
• Condicions especials: Els problemes reparcel·latoris que genera l'urbanisme 3D

- L'urbanisme 3D és un fenomen normalitzat per la realitat des de fa moltíssim temps
- No obstant, l'aplicació de la tècnica reparcel·latòria, pensada en clau 2D, encara no dona els resultats desitjables i genera múltiples problemes:
 - Com valorem el subsòl quan és finca independent?
 - Podem aplicar la tècnica de reparcel·lació a la construcció, i no només a la urbanització?
 - Com es cedirien els equipaments en planta?
 - Com podríem cedir les ZV en alçada? hauríem de constituir un complex immobiliari en el PR?

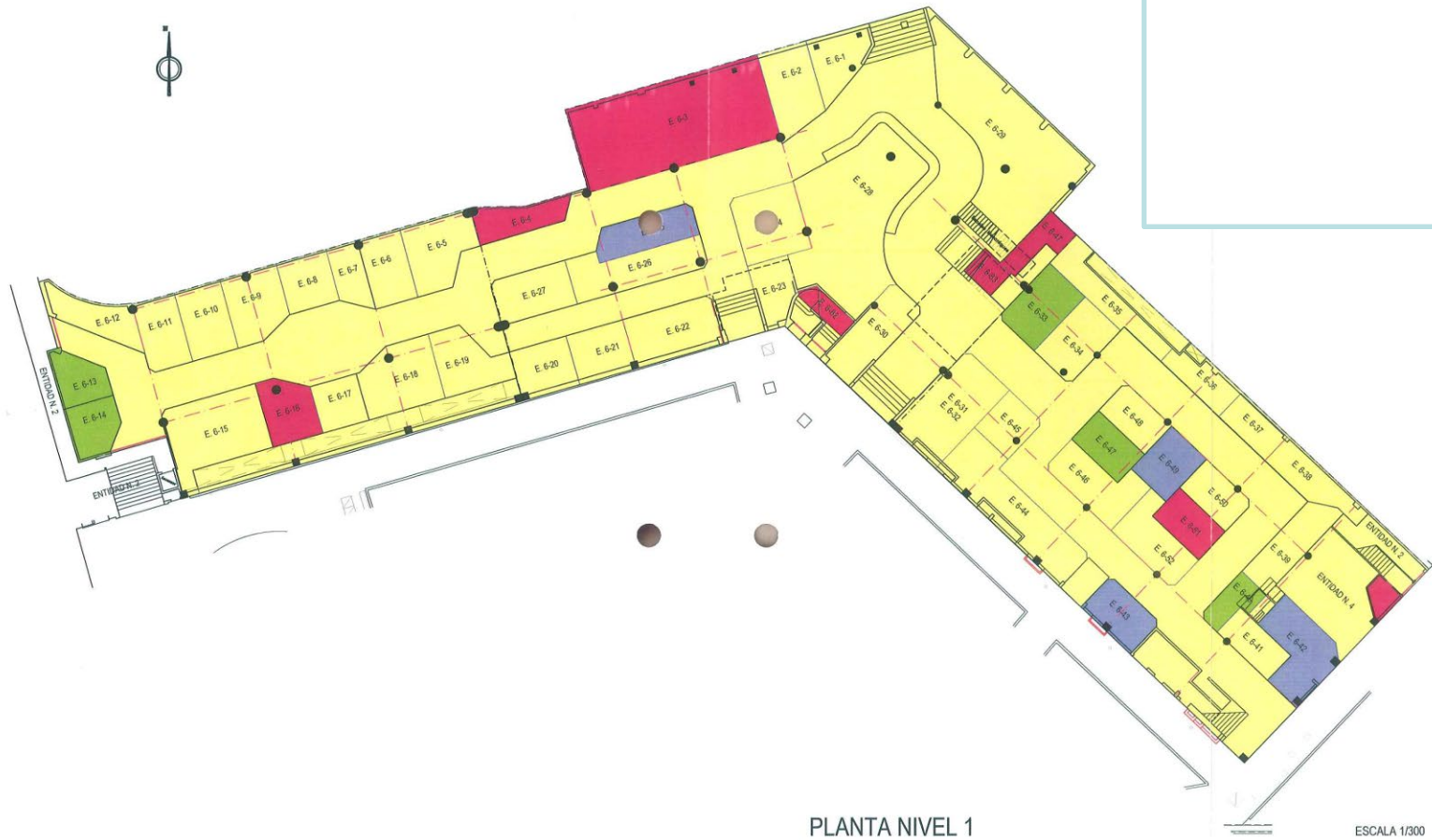




Emplaçament: **C. de Numància, 1-3 (Dt 3: Sants-Montjuïc)**
Coordenada UTM (H31, ED50): **428291.586,4581605.406**
Ref. cadastral: **8216705DF2881E**. Full 1/500: **N183 (actualitzat 07/07/2011)**

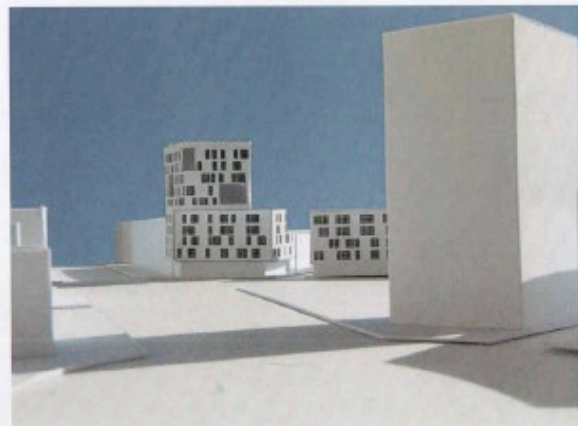






PLANTA NIVEL 1

ESCALA 1/300



268

DILIGÈNCIA. L'Ajuntament Ple en sessió de data 21/5/18 va acordar **APROVAR** aquest document.
EL SECRETARI



AJUNTAMENT DE L'ESPINA

Número de registre:


Data:

08 AGO 2008

hora:

Reg. d'entrada núm.

Reg. de sortida núm.

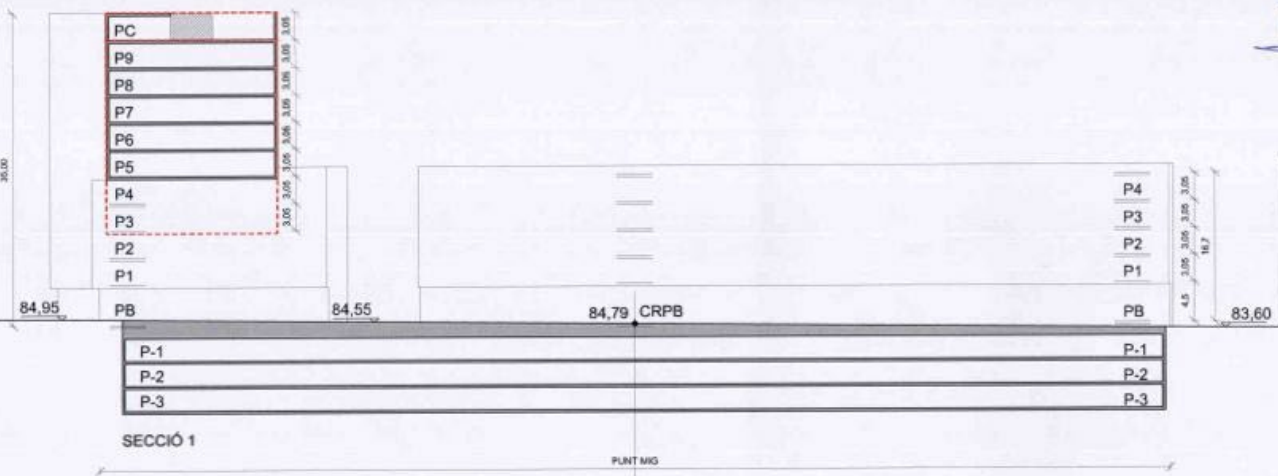
 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Catalunya



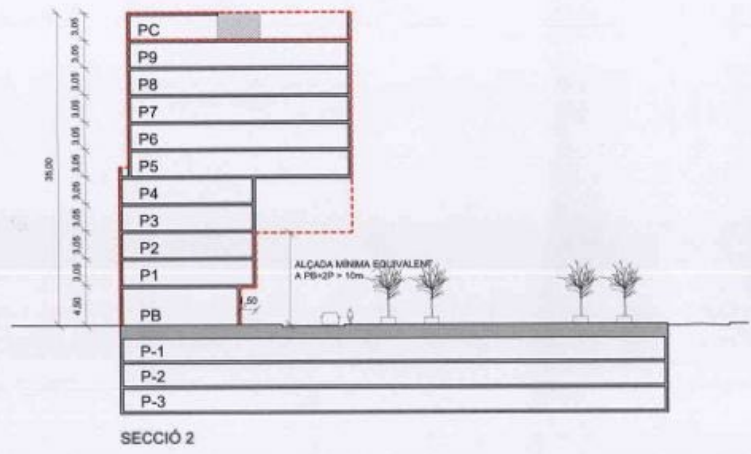
AGENCIA. L'Ajuntament Ple en sessió de
 data 21/5/8 va acordar APROVAR
 aquest document. 263
 EL SECRETARI

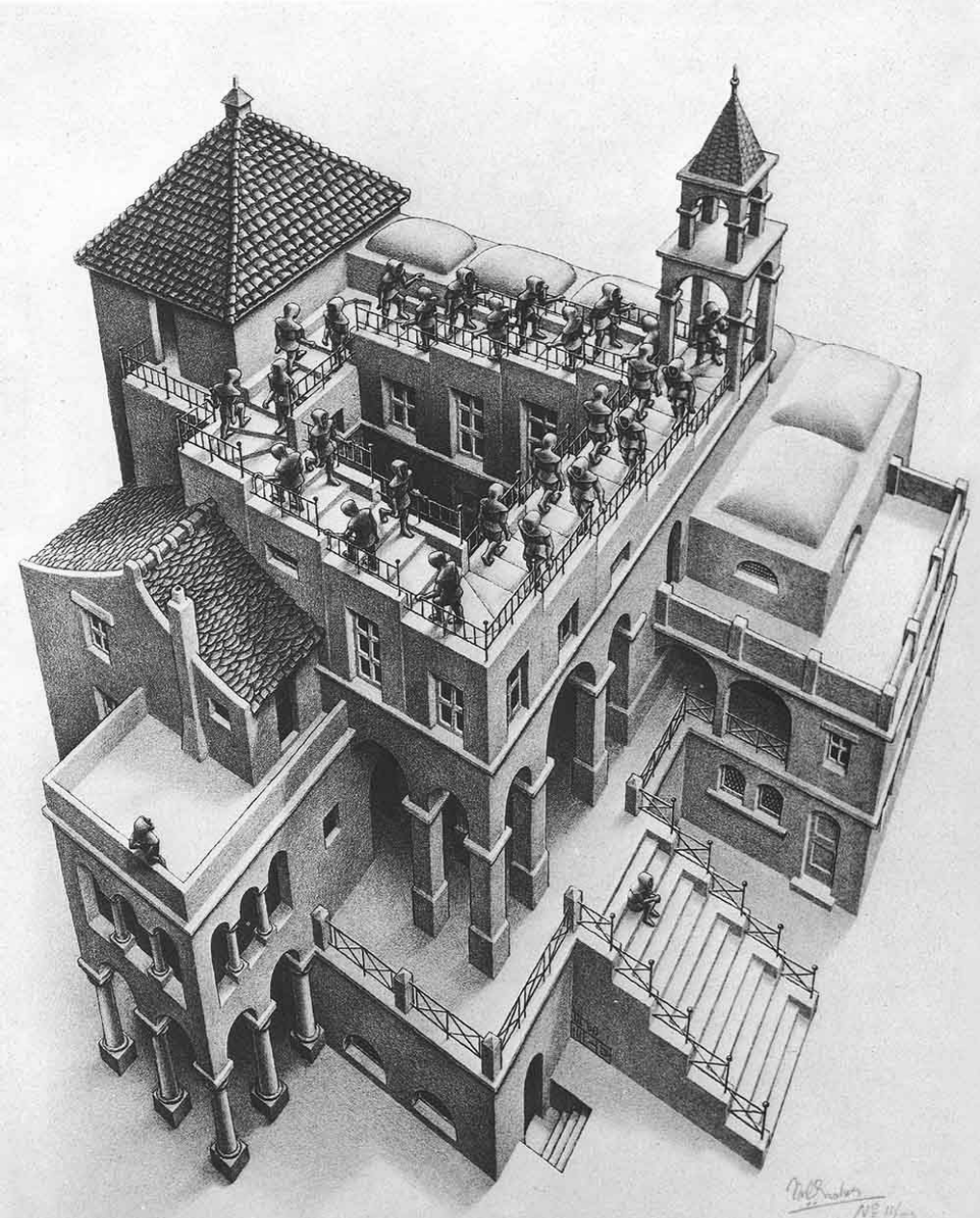


Generalitat de Catalunya
 Departament de Política Territorial
 i Obres Públiques
 Direcció General d'Urbanisme
 Comissió d'Urbanisme de Catalunya



----- GALIB MÀXIM DE L'EDIFICACIÓ





Diputació
Barcelona

#DibaOberta

Àrea de Territori i Sostenibilitat
Gerència de Serveis d'Habitatge, Urbanisme i Activitats

Gestió urbanística:
Marc normatiu i principis bàsics d'actuació