

Av. Diagonal 649, 4a 08028-Barcelona

Tel. 934016396 Fax 933330960

cpsv.info@upc.edu



UNIVERSITAT POLITÈCNICA
DE CATALUNYA



Carlos Pérez Lamas

Professor d'Arquitectura legal, dret urbanístic i valoracions

Abril 2016

Reparcel·lació urbanística: efectes econòmics i jurídics

3 Principals conseqüències jurídiques i econòmiques de la reparcel·lació

Cessions de sòl

Càrregues d'urbanització

Titularitat dels terrenys i efectes tributaris

Drets diferents de la propietat: conservació o indemnització

Indemnització dels béns incompatibles amb l'actuació

Danys i perjudicis: dret de real·lotjament dels residents legals

Conseqüència 1. Cessions de sòl

Les persones propietàries dels terrenys d'un polígon d'actuació urbanística, quan es tracta de sòl urbà no consolidat o bé de sòl urbanitzable, tenen els següents deures urbanístics de cessió de sòl d'acord amb la llei (art. 43 a 45 LUC):¹

En la reparcel·lació tots els terrenys de cessió obligatòria, d'acord amb la llei i el planejament urbanístic, són transferits de forma gratuïta per al municipi en què s'actua, i per a l'administració actuant si és el cas, però de forma compensada per als propietaris. Aquests reben la contrapartida de l'aprofitament urbanístic en les noves parcel·les edificables o la indemnització a càrrec de tots. Per als propietaris es tracta doncs d'una contraprestació urbanística.

- a) Cedir a l'ajuntament, de manera obligatòria i gratuïta, tot el sòl que el planejament ha reservat per als *sistemes urbanístics* de titularitat pública, tant els de categoria local com els generals. És a dir, totes les superfícies de sistemes de vialitat, d'espais lliures, d'equipaments i altres serveis o infraestructures que estiguin inclosos en el polígon amb destí públic.

També s'ha d'incloure la cessió del sòl necessari per a les infraestructures de connexió amb els sistemes generals exteriors a l'actuació, quan aquest sòl no sigui ja de titularitat pública (art. 16-1d LS i art. 42c RLUC). És aplicable principalment en el cas d'actuacions sobre sòl urbanitzable, que s'han d'articular amb el teixit urbà existent. LS

Un supòsit especial són els terrenys de "sistemes vinculats", per a la implantació de les infraestructures i serveis de connexió o per a la seva ampliació o el reforçament que requereixi el desenvolupament d'un sector o d'un polígon. Aquests sistemes es consideren només vinculats a l'actuació, i no inclosos en el polígon o sector, si pertanyen a una classe urbanística de sòl diferent del de l'actuació, per exemple al sòl no urbanitzable. La cessió

¹ No hi ha cessió de terrenys en el sòl *urbà consolidat* per l'ordenació del pla municipal. La innecessarietat de cessions és una característica bàsica que distingeix aquesta categoria del sòl urbà, encara que es tracti d'un polígon d'actuació o d'un sector de millora urbana que pot tenir com a finalitat única la d'acabar o completar la urbanització (art. 30 i 42 LUC). Pressuposa que l'espai públic necessari ja existeix com a tal en la seva totalitat, fins i tot els vials d'acord amb les alineacions establertes, encara que manquin algunes obres d'urbanització.

gratuïta del terreny a l'administració tan sols s'ha d'indemnitzar econòmicament per tractar-se de "sistemes només vinculats" i la indemnització, en funció de la pròpia classe urbanística del sòl, va a càrrec de les propietats reparcel·lades (art. 35 i 133-4 RLUC).

- b) Cedir a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl necessari per edificar el sostre corresponent al percentatge obligatori d'aprofitament urbanístic.

La Llei d'urbanisme de Catalunya fixa com a norma general un 10% de l'aprofitament total de l'actuació, excepte en dues situacions:²

- En les *àrees residencials estratègiques* pot arribar fins a un 15% de l'aprofitament del sector, com estableixi el corresponent pla director urbanístic.

Aquest deure de cessió de parcel·les edificables, a més a més del sòl per a equipaments i altres espais públics, és obligatori sempre en les actuacions de sòl urbanitzable, és a dir, per a l'execució dels plans parcials.

En canvi en el sòl urbà, ja sigui el polígon directament delimitat pel planejament municipal o bé dins un pla de millora urbana, la cessió de sòl edificable s'aplica solament en el cas de determinades actuacions. En termes generals les actuacions que comportin el desenvolupament del model urbanístic o bé la reconversió de l'àmbit de què es tracti, pel que fa a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals (art. 68-2a LUC i art. 40-2 RLUC). Per exemple són les actuacions de sòl urbà que tinguin

POUM o PAUM especifiquin en la seva documentació amb alguna de les finalitats següents:

- Les actuacions urbanístiques integrals que completen el teixit urbà en àmbits que en la seva major part no han estat objecte prèviament de transformació urbanística.
- També les actuacions integrals que tenen per objecte la transformació del model urbanístic preexistent, ja sigui perquè s'ha determinat una nova estructura general de l'àmbit amb la creació de nous sistemes d'espais públics, o per la implantació d'usos principals que siguin diferents dels existents o per la substitució de l'edificació existent per raó de nous criteris d'ordenació.

² La Llei estatal de sòl faculta a la legislació autonòmica per tal que fixi el percentatge de cessió d'aprofitament entre el 5% i el 15%, i sense càrregues d'urbanització per a l'administració receptora. Però la legislació autonòmica pot permetre excepcionalment la reducció o bé l'increment del percentatge de forma proporcionada, fins a un màxim del 20%, per a les actuacions o àmbits en els que el valor de les parcel·les resultants oscil·li sensiblement amb relació al valor mitjà de la resta d'actuacions o àmbits de la seva mateixa categoria de sòl (art. 16-1b LS).

En cap cas No es consideren com actuacions de transformació urbanística, però, les actuacions d'abast limitat que tinguin per finalitat l'ajust o la simple ampliació o la millora de la vialitat o dels espais lliures en el sòl urbà, sens perjudici de llur subjecció als deures de cessió de sòl per a sistemes (Disposició addicional 16-2 LUC).

- Les **actuacions aïllades de dotació** previstes en modificacions del planejament, sobre terrenys que en origen tenen la condició de sòl urbà consolidat, i que tenen per objecte l'ordenació i l'execució d'una actuació que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, dóna lloc a la transformació dels usos preexistents o a l'augment de l'edificabilitat o de la densitat de determinades parcel·les i a la correlativa exigència de majors reserves per a zones verdes o espais lliures i per a equipaments (Disposició addicional 16-3 i 4 LUC)

Incrementen l'aprofitament urbanístic per motiu de la transformació.

L'actuació pot estar referida a un únic terreny i sempre s'ha de delimitar un polígon d'actuació, el qual es pot referir per tant a una única finca.

les persones propietàries han de cedir el 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic que comporti l'actuació de dotació respecte a l'aprofitament urbanístic preexistent i efectivament materialitzat

El planejament pot determinar que les cessions de sòl, tant d'espais lliures i equipaments com d'aprofitament privat, siguin substituïdes pel seu equivalent dinerari si concorren les circumstàncies indicades en la llei (art. 43-3 i 94-5 LUC)

En les actuacions aïllades de dotació les cessions obligatòries de zones verdes, espais lliures i equipaments es poden substituir pel seu equivalent dinerari en el cas que aquestes reserves de sòl no es puguin emplaçar en el mateix àmbit per raons d'impossibilitat material (art. 94-5 LUC). L'ajuntament ha de destinar a un fons per a l'adquisició d'espais lliures i equipaments de nova creació en el municipi.

el planejament ha de calcular llavors el valor econòmic de les càrregues imputables a l'actuació i les persones propietàries poden complir el deure de pagament substitutori de les cessions, sense necessitat d'aplicar cap sistema ni modalitat d'actuació, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació i com a condició prèvia a la concessió de la llicència.

No es consideren així les actuacions que tenen per objecte la qualificació de sòl amb destinació a habitatge dotacional públic la qual, per la seva condició de sistema urbanístic de titularitat pública, no requereix incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments públics ni està subjecta al deure de cessió de sòl amb aprofitament (Disposició addicional 16-2 LUC).

Les cessions de sòl es realitzen en les condicions següents:

- En ple domini i lliures de càrregues immobiliàries
- Queden afectats al *domini públic* els terrenys qualificats de sistemes de titularitat pública (vials, espais lliures, equipaments i altres dotacions). Per aquesta raó es denominen també *béns demaniales*.
- Les parcel·les edificables de cessió amb aprofitament privat, si en corresponen, s'incorporen al *patrimoni públic de sòl*, ja sigui el patrimoni municipal o el d'una altra entitat pública si l'ajuntament no exerceix d'administració actuant. Aquestes parcel·les tenen la condició de *béns patrimonials* de l'administració, amb un règim equivalent al de les propietats privades.

L'Institut Català del Sòl, quan opera com administració actuant, té dret a rebre el sòl de cessió d'aprofitament urbanístic.

Així mateix, sempre que l'ajuntament ho decideixi expressament, les altres *entitats urbanístiques especials* de l'administració: consorcis, mancomunitats de municipis, entitats empresarials i determinades societats mercantils de l'administració local. Aquestes entitats poden gestionar el patrimoni rebut com a propi o per compte de l'ajuntament (art. 23-4 LUC).

- Les cessions s'han de destinar als usos previstos respectivament conforme a la qualificació urbanística del sòl que s'ha establert en el planejament. Perquè les determinacions dels plans urbanístics

El projecte de reparcel·lació, un cop aprovat i amb les formalitats suplementàries, representa doncs l'instrument de transmissió de la propietat dels terrenys esmentats i habilita l'ocupació per procedir a les obres d'urbanització.³

En el projecte es concreten com a noves parcel·les totes les cessions de sòl, atenent a les seves qualificacions respectives i a la configuració continua, o no, dels espais públics.

Especialment la reparcel·lació localitza i dóna forma a la cessió del sòl amb aprofitament urbanístic que correspon a l'administració actuant. S'ha de fer en parcel·les edificables i dintre del propi polígon reparcel·lat, llevat d'excepcions.

³ L'aprovació de la reparcel·lació té el mateix efecte que l'*acta d'ocupació* en les expropiacions, un requisit general per poder realitzar les obres públiques. Junt amb l'ocupació s'inclou l'eliminació dels drets, càrregues i béns existents que calgui per deixar lliures els terrenys.

OCUPACIÓ ANTICIPADA. Per tal d'avançar les obres d'urbanització o la construcció dels equipaments públics, la manca d'aprovació del projecte de reparcel·lació no impossibilita l'ocupació anticipada i la preparació dels terrenys necessaris, conforme al seu destí en el planejament, si se segueix el procediment urbanístic d'*ocupació directa* (art. 150 LUC).

Substitució de la cessió de sòl edificable (art. 43-3 i 45-3 LUC)

S'admet l'equivalent de la cessió en altres terrenys fora del polígon o del sector en dos supòsits:

- Per raons d'una millor política d'habitatge, com és per exemple obtenir sòl destinat a habitatges protegits si en l'actuació no n'hi ha amb la qualificació adequada.
- També quan l'ordenació urbanística doni lloc a una parcel·la única i indivisible, per exemple en un polígon o en un sector destinat a un únic establiment industrial, comercial o hotelier.

La cessió només pot ésser substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic, totalment o parcialment, en els supòsits següents:

- en el mateix cas anterior de parcel·la resultant única i indivisible, o
- quan l'escassa quantia de la cessió no permeti una parcel·la independent a favor de l'administració (art. 43-4 RLUC)

En tots els casos l'equivalent s'ha de destinar a les finalitats del patrimoni públic de sòl i d'habitatge. Si es tracta de diner s'ha d'ingressar en un dipòsit específic, vinculat a dit patrimoni, i destinar-se a les finalitats urbanístiques o d'habitatge que regula l'art. 224 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

La cessió de parcel·les edificables pot atendre proporcionalment les diferents zones urbanístiques de l'àmbit reparcel·lat (art. 43 i 45 LUC). No té per què concentrar-se solament en el sòl destinat a l'edificació d'habitatges de protecció pública, si n'hi ha qualificat. La llei pretén que la iniciativa privada participi en la construcció d'aquest règim d'habitatges i al mateix temps que l'administració pugui gestionar amb finalitats més àmplies el patrimoni de sòl obtingut d'usos urbanístics diversos.

No s'admet, però, la substitució de les cessions obligatòries directament per una compensació en diner ni l'intercanvi pel cost d'obres d'urbanització.⁴

Les parcel·les edificables de cessió, després d'integrar-les en el patrimoni públic de sòl, s'ha de disposar d'elles i gestionar-les per assolir alguna de les finalitats que predetermina la Llei d'urbanisme en els seus articles 153 i 156.

⁴ Les parcel·les edificables de cessió, després d'integrar-les en el patrimoni públic de sòl, s'ha de disposar d'elles i gestionar-les per assolir alguna de les finalitats que predetermina la Llei d'urbanisme en els seus articles 153 i 156.

Conseqüència 2. Càrregues d'urbanització

Les actuacions urbanístiques comporten uns deures legals d'urbanització per als propietaris dels terrenys, en funció de la naturalesa i l'abast de l'actuació, que són especialment importants en el sòl urbà no consolidat i en el sòl urbanitzable (art. 16-1 LS, art. 44-1 i art. 45-1 LUC).

Per raó d'aquests deures urbanístics

Les parcel·les adjudicades en la reparcel·lació amb aprofitament privat queden afectades a què les respectives persones propietàries compleixin les càrregues d'urbanització següents.

- a) El pagament de les despeses inherents a l'actuació urbanística que el projecte de reparcel·lació assigni a cada parcel·la.

Es tracta d'una *afecció real*, és a dir, una càrrega immobiliària no personal que per tant afecta totes les persones de la parcel·la adjudicada que ostentin *drets reals*, ja siguin propietàries o no, de tal manera que es pot considerar un pagament de caràcter preferent a qualsevol altra càrrega o deute de la finca que constés inscrit fins i tot abans de l'aprovació del projecte, amb l'excepció dels deutes a favor de l'Estat (art. 19 R.D. 1093/1997 i art. 154 RLUC).

En el projecte de reparcel·lació es poden exceptuar de l'afecció també les hipoteques que assegurin crèdits de finançament de les obres d'urbanització i, quan aquestes estiguin garantides en la seva totalitat, així mateix per finançar les obres d'edificació (art. 19 R.D. 1093/1997 i art. 160 RLUC).

- b) Les parcel·les d'aprofitament privat també s'afecten en determinats supòsits a l'obligació dels propietaris de conservar temporalment les obres i instal·lacions d'urbanització que es realitzin i de mantenir el seu funcionament, si així s'ha decidit justificadament (art. 44-1g LUC).

Obligació de conservar la urbanització

Els propietaris, agrupats legalment com a *junta de conservació*, poden assumir de forma voluntària aquesta obligació després que l'ajuntament faci la recepció definitiva de les obres i les instal·lacions executades. Com que per norma la conservació és una responsabilitat municipal, es necessita un conveni amb l'ajuntament (art. 202 RLUC).

En altre supòsit, el pla municipal o bé el PAUM justificadament poden imposar als propietaris la conservació de la urbanització i la formació de la junta corresponent, vinculant de forma objectiva l'obligació a la manca de consolidació del sòl o bé a un insuficient grau d'urbanització.

Les raons del planejament, mentre no s'aprovi per decret una regulació general, han de basar-se en la desproporció entre els costos municipals de la conservació i els tributs. El termini de la imposició pot durar fins que l'àmbit arribi a tenir consolidada l'edificació en dues terceres parts i, en qualsevol cas, com a màxim durant cinc anys a partir de la recepció, total o parcial, de les obres d'urbanització (Disposició final 4-1 LUC).

A través de la reparcel·lació els propietaris del polígon d'actuació assumeixen la càrrega d'urbanització

Amb aquestes dues afeccions de les parcel·les: al pagament de les despeses i a la conservació de la urbanització, s'assegura la viabilitat del finançament de l'actuació, a partir de la inscripció en el Registre de la Propietat. En el cas d'impagament l'administració actuant té la potestat d'aplicar mesures coercitives, que van des d'un increment legal de l'import, passant per l'embargament o la cessió forçosa de sòl edificable, fins a l'expropiació, depenent de la gravetat de l'incompliment.

No obstant l'anterior, els propietaris tenen l'opció de sufragar la urbanització mitjançant la cessió de terrenys edificables, dins o fora del polígon d'actuació (art. 116 LUC). Requereix l'acord previ amb un interessat recíproc: la junta o entitat de propietaris, o l'empresa urbanitzadora si n'és part integrant, o bé el concessionari de la gestió urbanística o la pròpia administració actuant, segons sigui la modalitat de gestió. Aquesta cessió voluntària i concertada, a banda de les cessions obligatòries de sòl, substitueix l'obligació del pagament en diners de les despeses d'urbanització en la proporció que es pacti ("permuta de parcel·les per obres" totalment o bé parcial). Es facilita així la liquidesa financera dels propietaris.

El projecte de reparcel·lació pot determinar aquesta forma alternativa de pagament quan algun propietari no desitja participar en l'actuació o no hagi garantit el seu compromís. En aquests supòsits la reparcel·lació esdevé sobretot un instrument per a la resolució de conflictes dels propietaris, que supera la finalitat originària de repartiment equitatiu que li és pròpia.⁵

⁵ El projecte ha de contenir llavors la proposta de les parcel·les substitutòries, situades dins del polígon d'actuació i pel valor suficient amb escreix que cobreixi la proporció de despeses, per tal que siguin adjudicades a la *junta de compensació* o entitat de propietaris, o als altres agents esmentats, segons sigui la modalitat de gestió (art. 116-2 LUC).

Conseqüència 3. Titularitat dels terrenys i efectes tributaris

Subrogació real. Les antigues finques queden substituïdes per les noves parcel·les que s'adjudiquin als propietaris inicials quan hi ha una clara correspondència entre la titularitat d'unes i altres.

Subrogació real amb les finques o participacions aportades per l'adjudicatari (art. 6-b D.303/1997).

Adquisició originària. Quan les parcel·les adjudicades no corresponen a les finques inicials, perquè es modifica substancialment la forma de la titularitat primitiva (per exemple, de individual a proindivisa, o a l'inversa), o perquè s'adjudiquen a persones que no eren propietàries, com és el cas de les cessions obligatòries de sòl i també el lliurament de parcel·les edificables en pagament de la urbanització. RLUC

(art. 19 D.303/1997). Per exemple, en les modalitats d'actuació per compensació s'entenen adjudicades a títol d'adquisició originària, a més dels terrenys de cessió obligatòria, les parcel·les que s'adjudiquin a les empreses urbanitzadores que s'incorporin a la Junta de compensació, així com les parcel·les que es reservi la Junta a fi de finançar les obres d'urbanització.

La fiscalitat considera que, tot i les transformacions de la propietat, en la reparcel·lació no es produeix generalment una transmissió dels aprofitaments urbanístics sinó un repartiment dels mateixos entre els propietaris així com entre aquests i l'administració (Resolució 2/2000 D.G. Tributs).

Per aquesta raó, les aportacions de terrenys a l'actuació i les adjudicacions proporcionals de parcel·les tant als propietaris com a l'administració, que compleixin els requisits de la legislació urbanística, poden gaudir d'exempció en els impostos que graven les transmissions d'immobles. Si bé, hi ha salvetats importants a aquesta regla general. Per exemple l'excés de valor que s'adjudiqui en relació al que pertoqui proporcionalment pels terrenys inicials, i altres operacions de la reparcel·lació tan diverses com controvertides a efectes de tributació.

Taula 1. Fiscalitat de la reparcel·lació⁶

<p style="text-align: center;"><i>Impost del Valor Afegit (IVA)</i></p> <p>Tributs <i>Impost de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats (ITPiAJD)</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Impost municipal sobre Increment del Valor dels Terrenys de naturalesa urbana (IIVT)</i></p>	
Operacions no afectes	Operacions subjectes a IVA o bé a ITPiAJD (en funció del tipus de persona i la seva activitat), més IIVT si correspon
<ul style="list-style-type: none"> • Aportació de terrenys a la reparcel·lació (no subjecte) • Transmissió de terrenys a la <i>junta de compensació</i> o expropiació en benefici d'ella (exemptes), tant si els propietaris són societats mercantils o bé empresaris o professionals immobiliaris com si no ho són. • Adjudicació de parcel·les a propietaris en proporció als respectius terrenys aportats (exempta). • Compensacions en diner per adjudicació inferior al dret i les indemnitzacions (IVA en dubte). • Cessions obligatòries de terrenys a l'ajuntament, edificables o no (no subjectes o exemptes). 	<ul style="list-style-type: none"> • Adjudicacions de parcel·les a propietaris quant a l'excés de la proporció respectiva de terrenys aportats. • Adjudicació de parcel·les que no correspon a terrenys aportats (empresa urbanitzadora, concessionari de la gestió, etc., en pagament de despeses dels propietaris). • Alienació de parcel·les per finançar obres d'urbanització • Transmissió de terrenys edificables després d'haver-se incorporat al patrimoni municipal (subjecte a IVA). • Sempre subjectes a l'IVA les obres d'urbanització i l'adquisició de béns i serveis.

⁶ NORMES D'EXEMPCIÓ DELS IMPOSTOS QUE AFECTEN LES REPARCEL·LACIONS

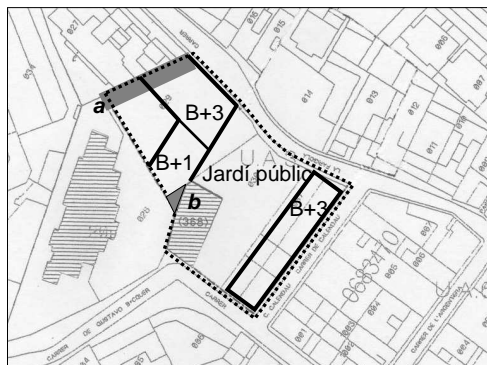
Real Decreto Legislativo 1/1992 (art. 159-4 i 170-1) , Ley 37/1992 del I.V.A. (art. 20-1.21), Real Decreto Legislativo 1/1993 del I.T.P. i A.J.D. (art. 45-1B.7), Real Decreto Legislativo 2/2004 de Haciendas Locales (art. 105).

Coincideixen totes elles en la mateixa regla bàsica que s'ha esmentat. Si bé, és una matèria complicada per la pluralitat d'objectes que són gravats i la diversitat d'operacions necessàries en l'actuació urbanística. Tant que afavoreix interpretacions de l'administració tributària contradictòries i pronunciaments canviants radicalment al llarg del temps, sobretot pel que fa a l'IVA.

El quadre resumeix algunes conclusions basades en el treball d'Ángel Ballesteros Fernández, ex-Secretari i Interventor d'Administració Local, directiu de l'*Instituto Nacional de Administración Pública*, publicat a "El Consultor de los Ayuntamientos" núm.21. També s'han tingut en compte resolucions i doctrina de la *Dirección General de Tributos*, fins al punt en què són intel·ligibles i tracten alguns dels temes.

Conseqüència 4. Drets diferents de la propietat : conservació o indemnització

Els altres drets que existeixin en les finques aportades, com ara: drets reals limitats (usdefruit, servituds, cens, hipoteca, etc.), arrendaments i altres drets personals o càrregues, es conserven si és possible sobre les mateixes finques o bé si poden traslladar-se a les noves parcel·les, això sempre que són compatibles amb el planejament.



a: Servitud de pas existent en benefici d'una parcel·la exterior al polígon.

b: Servitud de llums i vistes a favor d'edifici que es conserva.

Pel contrari, s'extingeixen amb la corresponent indemnització aquells drets i càrregues existents que resultin incompatibles amb l'ordenació urbana o amb la seva execució.

Si només són incompatibles amb la situació, les característiques o l'ús d'alguna nova parcel·la, també poden ser transformats en drets de crèdit garantits, si escau, amb hipoteca sobre la nova parcel·la.⁷

Les persones titulars dels drets reals o personals que es conserven només seran adjudicatàries en el mateix concepte que ho eren anteriorment (usufructuari, censatari, arrendatari, etc.) per aplicació del principi de subrogació real. Per la seva banda, les persones que perden els seus drets seran indemnitzades per l'import que valori la reparcel·lació.

⁷

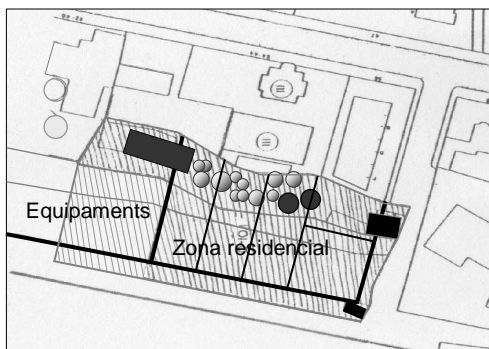
Les diverses situacions d'extinció o bé de transformació dels drets i càrregues de les finques inicials estan regulades a la normativa estatal: R.D.L. 1/1992 (art. 168) i R.D. 1093/1997 (art. 11 i 12) .

El projecte de reparcel·lació ha d'especificar els drets i càrregues que resulten incompatibles i els que es traslladen, així com les raons i en quines condicions (art. 148 RLUC)

Conseqüència 5. Indemnització dels béns incompatibles amb l'actuació

S'indemnitza la pèrdua de la propietat de les construccions i edificis que s'hagin d'enderrocar, així com les obres, instal·lacions, plantacions, sembrats i millores que no es puguin conservar, pels motius següents (art. 144-1g RLUC):

- per ésser béns radicalment incompatibles amb l'ordenació que efectua el pla, fins i tot com a usos provisionals,
- o que s'han d'eliminar per tal de realitzar les obres d'urbanització;
- i també si el sòl en el que estan situats s'adjudica a un altre propietari.



Superposició de l'estat inicial de les finques i el planejament: béns existents a indemnitzar.

Conseqüència 6. Danys i perjudicis: dret de real·lotjament dels residents

S'indemnitza la lesió d'altres interessos patrimonials que són diferents dels drets i béns immobiliaris, com ara: pèrdues materials i econòmiques, sobre costos, despeses, inconvenients, etc. per a determinades persones, quan l'actuació és causa directa de privacions sobrevingudes o bé impedeix la utilització normal dels béns o drets particulars que existeixin, això tant dins del polígon d'actuació com a vegades en finques exteriors. Les lesions patrimonials que s'indemnitzen han de ser reals i efectives, avaluables econòmicament i individualitzables per persones o grups de persones.

En les actuacions urbanístiques són especialment importants per la seva repercussió econòmica i social:

- Els danys i perjudicis pel desallotjament i trasllat forçós o inevitable d'activitats productives (explotacions rústiques, indústries, oficines, comerços, etc.) i de residència en general, les quals no hi puguin continuar a les finques inicials (art. 114-1c LUC).
- Concretament hi ha el *dret de real·lotjament* a favor dels residents legals que reuneixen determinades condicions i ho sol·licitin (art. 16-1e LS, art. 114-2 LUC i art. 128 RLUC).⁸

La legislació urbanística de Catalunya regula en totes les modalitats de gestió per reparcel·lació el *dret de real·lotjament* a favor dels ocupants legals que acreditin que l'habitatge a eliminar per l'actuació urbanística constitueix llur residència habitual amb anterioritat a l'aprovació inicial del pla o bé del projecte de reparcel·lació, segons sigui el planejament que origina la delimitació del polígon d'actuació.

Si es tracta de propietaris no han de tenir, però, un dret d'aprofitament urbanístic en la reparcel·lació equivalent o superior al d'una edificabilitat d'ús residencial en règim lliure i sense urbanitzar de 180 m² útils (el doble de la superfície màxima de sostre establerta per la legislació d'habitatges de protecció pública).

En tal cas correspon a la comunitat de la reparcel·lació, o si s'escau al concessionari de la gestió urbanística, les dues obligacions següents:

- 1) S'ha de posar a disposició d'aquells residents uns nous habitatges per al retorn, d'acord amb les seves necessitats i dins dels límits de superfície que fixa la legislació sobre habitatges de protecció pública, ja sigui en règim de propietat o de lloguer o segons les condicions de tinença de l'habitatge originari.

⁸ També es reconeix el *dret de real·lotjament* en totes les actuacions d'expropiació i en el procediment urbanístic d'ocupació directa (art. 16-1e LS, disposició addicional 4-1 RDL 1/1992 i art. 128-7 RLUC), així com en les actuacions aïllades no expropiatòries o d'edificació privada (art. 137-5 i disposició addicional 4-3 del RDL 1/1992, i disposició addicional 8 de la Llei 29/1994 d'arrendaments urbans). Llei dret habitatge

El preu de compra o de lloguer ha de ser el propi dels habitatges de protecció pública sempre que els residents tinguin les condicions personals exigides per la normativa, com és el nivell d'ingressos familiars.

Aquests habitatges per al retorn dels residents, un per cada habitatge preexistent, han d'estar dins del mateix àmbit de l'actuació urbanística, si és possible, o en un lloc pròxim.

Llei dret habitatge preveu nova tipologia: decret regulació

- 2) S'ha de sufragar o indemnitzar amb diner, a més de les despeses de trasllat, l'allotjament transitori si cal d'aquells residents, fins que es faci efectiu el dret de retorn o reallotjament definitiu.

El dret de reallotjament en el seu conjunt és independent del dret de l'afectat a percebre la indemnització que correspongui per l'extinció dels seus drets preexistents.