



Carlos Pérez Lamas

Professor d'Arquitectura legal, dret urbanístic i valoracions

Setembre 2016

Formes abreviades de reparcel·lació urbanística

Reparcel·lació de propietari únic. Reparcel·lació voluntària.

Reparcel·lació econòmica. Regularització de finques.

Reparcel·lació discontinua

Formes abreviades de reparcel·lació: procediments

Es coneix com a *reparcel·lació física* el mode normal o d'aplicació general, a la que s'ha referit l'explicació. En dita reparcel·lació es produeix una transformació més o menys completa de la configuració de les finques i de la realitat jurídica, que es caracteritza pel "moviment" de les propietats i les cessions de terrenys a l'administració. També incorpora compensacions econòmiques entre les propietats i la possibilitat d'acords o pactes entre les persones afectades. És adequada sobre tot per a la gestió del sòl urbanitzable.

En el *sistema d'actuació* denominat de *compensació (v.)*, s'aplica una modalitat de "reparcel·lació convinguda" entre els propietaris

La legislació preveu també altres variants de reparcel·lació, aplicables en circumstàncies especials o per abordar problemes urbanístics parcials, que en principi tenen una major senzillesa pel que fa al procediment de les compensacions, així com el projecte de reparcel·lació i la tramitació administrativa. No són, però, formes de reparcel·lació originals, sinó que totes elles combinades entre sí, junt amb altres operacions, ja estan presents en la reparcel·lació física o general, el procés de la qual queda en aquests casos simplificat.

No es necessària la reparcel·lació quan no concorri cap de les finalitats descrites, o si s'actua per expropiació lògicament. Tampoc en els casos següents:

- La superfície ja va ésser reparcel·lada amb anterioritat, si el nou pla no altera l'equilibri econòmic entre les propietats.
- Tots els propietaris renunciïn expressament a la reparcel·lació, i l'Administració actuant accepta de mutu acord la localització que se li ofereix del seu aprofitament.
(per acord entre l'administració actuant i els propietaris)

Per a l'efectivitat d'aquestes excepcions, l'Administració actuant ha d'adoptar expressament un acord formal de *declaració de la innecessarietat de la reparcel·lació* en el polígon (normalment junt amb altres aprovacions urbanístiques relacionades). Això no eximeix, però, de les càrregues urbanístiques als propietaris ni del repartiment dels costos d'urbanització en proporció a l'aprofitament respectiu de les finques. Dita declaració, amb la tramitació d'un expedient de cessió obligatòria dels terrenys necessaris, comporta per tant els mateixos efectes generals d'una reparcel·lació (art. 188 RGU i art. 30 RD.1093/1997).

Reparcel·lació de propietari únic o d'una comunitat de béns en proindivís

Cal un projecte simplificat que es limita a especificar: els terrenys que han de ser cedits a l'administració actuant o a l'ajuntament, les altres finques que es queda el propietari únic o els titulars de la comunitat, i l'afecció de les parcel·les al pagament de les despeses d'urbanització i les altres del projecte (art. 35 D.287/2003).

El projecte es tramita

(167 RLUC)

En cas que els terrenys inclosos en el polígon d'actuació urbanística pertanyin a un propietari o propietària únics, és d'aplicació el què estableixen els apartats 1 i 2 de l'article 164 per a les reparcel·lacions voluntàries. En aquest cas, si la modalitat és la de compensació bàsica, recau en el propietari o propietària únics la responsabilitat pròpia de la junta de compensació.

També s'aplica l'article 164 quan tots els terrenys inclosos en el polígon d'actuació urbanística pertanyen a una comunitat de béns i aquesta formula el projecte de reparcel·lació per unanimitat. En cas contrari, s'aplica el procediment ordinari.

Reparcel·lació voluntària.

És la proposta que lliurament realitzen els propietaris, formalitzada directament en escriptura notarial (art. 115 RGU).

Una reparcel·lació pot accedir al Registre de la Propietat mitjançant *escriptura pública* atorgada per tots els titulars de les finques i dels aprofitaments, acompanyada de la certificació d'aprovació administrativa més un plànol (art. 6 R.D.1093/1997). Especialment útil per a reparcel·lacions voluntàries, de propietari únic i altres sense projecte pròpiament dit.

La seva eficàcia radica en l'acord unànime de tots els propietaris afectats. S'ha de sotmetre a exposició pública i a informe dels serveis municipals, i amb una única aprovació de l'ajuntament, com s'ha dit, s'inscriu en el Registre de la Propietat amb la simple presentació de l'escriptura de reparcel·lació i la certificació municipal de l'aprovació.

164.1 RLUC Totes les persones propietàries de finques incloses en un polígon d'actuació urbanística subjecte al sistema de reparcel·lació poden formular, de comú acord i mitjançant l'atorgament d'escriptura pública, una proposta de reparcel·lació voluntària.

164.2 Sense necessitat d'aprovació inicial, l'administració actuant ha de sotmetre la proposta a informació pública per un termini d'un mes i simultàniament ha de donar audiència a la resta de persones interessades amb citació personal.

L'aprovació definitiva del projecte s'ha d'ajustar al que estableix l'article 113.2.d) de la Llei d'urbanisme.

La certificació de l'acord d'aprovació definitiva possibilita la inscripció de la reparcel·lació al Registre de la propietat.

164.3 L'escriptura pública de reparcel·lació voluntària es pot complementar, quan s'aplica la modalitat de compensació bàsica, amb un apoderament especial a favor d'una o més persones propietàries o gestores per tal que, en representació de la comunitat de reparcel·lació, puguin desenvolupar les tasques que altrament correspondrien a una junta de compensació.

164.4 L'apoderament al què es refereix l'apartat anterior ha de fixar un termini de mandat, coincident previsiblement amb el necessari per a l'execució de les determinacions del planejament i de les previsions del projecte d'urbanització, ha d'incorporar un pressupost orientatiu al respecte i, també, unes regles de funcionament del conjunt de poderdants per facilitar i garantir la fiscalització de les tasques dels apoderats o apoderades.

Llevat que es tracti d'un apoderament unipersonal, els apoderats o apoderades es poden configurar bé com a junta d'apoderats, amb president o presidenta i secretari o secretària, o bé com a conjunt de delegats d'actuació indistinta i solidària o bé conjunta i mancomunada.

Si els apoderats o apoderades són diversos, l'apoderament ha d'expressar la persona física que, en representació de tots, ha de ser la interlocutora amb l'administració actuant.

164.5 L'aprovació de l'apoderament es produeix amb la del projecte de reparcel·lació i la seva comunicació al Registre d'entitats urbanístiques col·laboradores dóna lloc a la seva inscripció. En aquest cas, no cal la constitució d'una junta de compensació. La revocació del poder atorgat per qualsevol dels poderdants comporta la necessitat de constituir una junta de compensació.

Reparcel·lació econòmica

(art. 116 RGU). Es considera així quan més del 50% de la superfície edificable ja es troba construïda de conformitat amb el pla. Lògicament és aplicable al sòl urbà i especialment en situacions de consolidació derivades de processos amb deficiències d'urbanització i manca de cessions.

La seva peculiaritat consisteix en la redistribució física del sòl edificable que encara no estigui construït i, en conservar-se les propietats construïdes (la major part), la determinació de les indemnitzacions compensatòries d'aprofitament entre el conjunt d'afectats. Els documents del projecte poden alleugerar-se notablement.

165.1 La reparcel·lació és simplement econòmica quan, per raó de la consolidació de l'edificació conforme amb el planejament, no és possible la redistribució material dels terrenys, o bé quan totes les persones propietàries afectades ho decideixen així per unanimitat.

Si es constata una impossibilitat parcial, procedeix l'aplicació del que estableix l'article 138 d'aquest Reglament i la redistribució de la resta de terrenys.

165.2 La reparcel·lació econòmica també s'aplica en el cas de polígons d'actuació urbanística delimitats amb l'objecte de l'execució d'obres d'urbanització o reurbanització.

165.3 En la reparcel·lació econòmica els drets de participació de les persones propietàries s'estableixen de conformitat amb l'article 133.2.b) d'aquest Reglament. Quan els drets de participació derivats de l'aplicació d'aquest article impedeixin la reparcel·lació física amb les propietats dels terrenys de cessió destinats a sistemes, s'apliquen a aquests terrenys els criteris de valoració que estableix la legislació aplicable per als terrenys en sòl urbà sense aprofitament urbanístic i és a càrrec de la comunitat reparcel·latòria la indemnització econòmica corresponent.

165.4 La documentació del projecte s'ha d'adequar a les especificitats concurrents, de tal manera que la proposta d'adjudicació es pot limitar a confirmar les titularitats originàries i l'adjudicació dels terrenys de cessió obligatòria i gratuïta. En qualsevol cas, cal incorporar el compte de liquidació provisional, en el que s'han d'incloure les indemnitzacions substitutòries que siguin procedents entre els afectats i les càrregues d'urbanització que els corresponguin, als efectes del que estableix l'article 121.b) de la Llei d'urbanisme.

165.5 El projecte de reparcel·lació econòmica estableix la quantificació de l'equivalent econòmic del sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic quan és d'aplicació aquest deure de cessió.

165.6 El projecte de reparcel·lació econòmica es tramita d'acord amb l'article 113.2 de la Llei d'urbanisme, llevat dels supòsits de reparcel·lació voluntària.

165.7. La certificació de l'acord d'aprovació definitiva possibilita l'accés de la reparcel·lació econòmica al Registre de la propietat, als efectes de fer constar l'afectació de les finques al saldo del compte de liquidació provisional.

Segons sigui la delimitació de l'àmbit d'actuació, pot convertir-se en una veritable *reparcel·lació simplement econòmica*, amb la finalitat principal de repartir les càrregues urbanístiques: que es realitzin les cessions de sòl públic, compensades en diner entre els propietaris, i el pagament de les obres d'urbanització pendents si n'hi ha. L'aplicació entre parcel·les urbanes disperses (*reparcel·lació econòmica i discontinua*) ha estat el fonament de la tècnica denominada *transferències d'aprofitament urbanístic* (TAU).¹

En el sòl urbà la legislació catalana preveu específicament un altre cas (art. 68 D.146/1984). No cal la reparcel·lació física quan les diferències d'aprofitament urbanístic entre les finques no ultrapassi el 15% de l'aprofitament mitjà de l'àmbit d'actuació, o ultrapassant-lo si no es fa declaració expressa d'aquesta lesió. Només caldran compensacions econòmiques.

¹ Tècnica de gestió del sòl urbà experimentada des dels anys 80 en altres comunitats i que actualment recollen diverses legislacions autonòmiques. Està vinculada al moment de la llicència d'edificació, de manera que generalment l'ajuntament actua com intermediari de les compensacions econòmiques entre propietaris de la mateixa *àrea de repartiment*, tot i que també poden fer-ho entre ells directament i en terrenys.

Es caracteritza per l'absència de projecte de reparcel·lació i que els drets dels propietaris es calculen en cada moment a raó d'un *aprofitament tipus* o mitjà, determinat en el pla municipal, igual per a tots aquells inclosos en la mateixa àrea, sense distinció dels seus terrenys.

Normalització de finques (art.117-118 RGU). Es tracta del tipus de reparcel·lació amb més tradició urbana fins a la Llei del sòl de 1956. Serveix exclusivament per regularitzar la configuració física de les finques i adaptar-les a les exigències del planejament (la morfologia parcel·lària o una simple partió dificulten o impedeixen l'aprofitament de diverses finques limítrofes).

Pot aplicar-se per illes senceres o parts, però amb la condició que no es necessiti la redistribució de beneficis i càrregues (equilibri de les qualificacions del sòl).

Les propietats es mantenen, amb el mateix aprofitament permès, i no s'habiliten les cessions de sòl ni el costejament d'obres d'urbanització.

jurisprudència (segons versió RGU): és improcedent l'exigència de cessions de sòl, no equid. en tenir tots els propietaris ja adquirit la totalitat de l'aprofitament.

Consisteix simplement en la definició de les noves partions, sense que això pugui afectar el valor de les finques en proporció superior al 15%, ni a les edificacions existents. Les petites diferències que resultin es compensen en diner d'acord amb el valor mitjà de les finques implicades.

La normalització pot decidir-se en qualsevol moment (no cal previsió urbanística o aprovació de la delimitació de l'àmbit). La documentació del projecte es redueix a lo següent: memòria justificativa, relació de propietaris i altres afectats, certificacions registrals, plànols a 1/500 d'informació parcel·lària i de les finques un cop regularitzades, i el compte de compensacions econòmiques.

Regularització de finques

166.1 La reparcel·lació es pot aplicar, malgrat que no calgui la redistribució material dels terrenys als efectes del repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues derivats de l'ordenació urbanística, quan sigui necessari regularitzar la configuració de les finques, a fi d'ajustarla a les exigències del planejament.

166.2 S'entén per regularització de finques la definició de les noves partions de les finques afectades, d'acord amb el planejament, sempre que no se n'afecti el valor en una proporció superior al 15% ni les edificacions existents, sens perjudici de les compensacions substitutòries en metàl·lic. La regularització es pot dur a terme per illes completes o bé per parts d'illes i es pot acordar en qualsevol moment, d'ofici o bé a instància d'una part interessada.

166.3 Els projectes de regularització de finques es componen dels documents següents:

- a) Memòria justificativa.
- b) Relació de finques aportades, persones propietàries i altres persones interessades.
- c) Descripció de finques resultants.
- d) Plànol parcel·lari d'informació a escala adequada.

- e) Plànol de finques regularitzades, a la mateixa escala del plànol precedent.
- f) Compte d'indemnitzacions econòmiques substitutòries, si escau.

166.4 El projecte es tramita d'acord amb l'article 113.2 de la Llei d'urbanisme, llevat dels supòsits de reparcel·lació voluntària.

166.5 La certificació de l'acord d'aprovació definitiva possibilita la inscripció del projecte al Registre de la propietat, una vegada l'acord hagi adquirit fermesa en via administrativa.

Reparcel·lació discontinua. L'àmbit territorial de la reparcel·lació, tant en sòl urbà com urbanitzable, pot ser discontinu: dos o més perímetres de sòl distanciat físicament, que agrupen una o diverses finques cada un d'ells.

revisar segons art. 35 luc

En el sòl urbanitzable es permet a l'objecte de compensar la cessió de les superfícies que s'hi incloquin de *sistemes generals*. En el sòl urbà, més concretament, s'admet la *reparcel·lació discontinua* per facilitar la cessió de qualsevol dels sistemes reservats per a dotacions i espais públics, així com per a la distribució equitativa de les altres càrregues i dels beneficis.

Aquest procediment possibilita la transferència de drets d'edificació (sostre edificable) entre propietaris de parcel·les aïllades o sense vinculació funcional directa, si s'assegura el compliment de l'ordenació urbanística i no es perjudica a altres propietaris. En el cas de terrenys urbans cal l'aprovació d'un pla de millora urbana que ho justifiqui.

La Carta municipal de Barcelona ja autoritzava la *reparcel·lació discontinua* de parcel·les urbanes en els mateixos termes (art. 73 Llei 222/1998). Amb anterioritat, en canvi, el Reglament de gestió urbanística de 1978 exigia com a requisit una difícil voluntarietat de tots els propietaris implicats.