



Carlos Pérez Lamas

Professor d'Arquitectura legal, dret urbanístic i valoracions

Juliol 2009

Criteris aplicables del projecte de reparcel·lació:

- Determinació de drets i valoració
- Adjudicació de drets i parcel·les

6 Criteris aplicables en el projecte de reparcel·lació

La legislació estableix els criteris per realitzar cada una de les operacions que requereix la reparcel·lació (art. 120 LUC). És d'aplicació preferent, però, la voluntat unànime dels propietaris, en el sentit de què prevalen els criteris que ells mateixos acordin o que manifestin expressament tant per a les valoracions com per a l'adjudicació i la definició de les parcel·les finals. Això sempre que els criteris dels propietaris no siguin contraris a la llei ni al planejament, i no perjudiquin l'interès públic o el d'altres persones.

Normes específiques de l'actuació

El document de *bases d'actuació* o de concertació de l'entitat de propietaris, si n'hi ha en la modalitat de gestió, és el que conté els criteris acordats pels propietaris i aprovats per l'administració actuant.

Criteris del projecte de reparcel·lació, quan no siguin els previstos en la Llei d'urbanisme i aquest Reglament, i s'estableixin per acord de totes les persones propietàries declaracions determinacions en congruència amb la naturalesa de l'actuació.

els convenis o negocis jurídics que els promotors d'una actuació estableixin amb l'administració no poden anar en detriment de terceres persones afectades. Els pactes que ho incompleixin es consideren nuls de ple dret (art. 16-3 LS).

L'elaboració del projecte consta de tres fases fonamentals:

- La determinació dels drets de totes les persones afectades, amb la seva quantificació valoració corresponent.
- La definició i adjudicació de les parcel·les resultants, amb la valoració dels drets adjudicats.
- El compte de liquidació provisional

Taula . Elaboració de la reparcel·lació

Fases del treball de reparcel·lació i contingut	Criteris d'aplicació
<p>1. Determinació dels drets de les persones afectades i la valoració corresponent</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Drets aportats de propietaris • Drets en la reparcel·lació d'aprofitament urbanístic • Drets no propietaris <ul style="list-style-type: none"> • Quantificació per unanimitat o bé en proporció a superfícies inicials • Propietaris: 90% de l'aprofitament del sector de sòl urbanitzable. En el sòl urbà el 90% o el 100% en funció del tipus d'actuació. • Avaluació unànime d'aprofitaments o bé criteris de la legislació • Conservació o bé indemnització
<p>2. Definició i adjudicació de les parcel·les resultants</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Drets adjudicats <ul style="list-style-type: none"> • Regles generals • Regles obligades • Regles específiques <ul style="list-style-type: none"> • Formes d'adjudicació: <ul style="list-style-type: none"> - Parcel·la independent $\pm 15\%$ dret - Comunitat proindivisa - Compensació en diner • Proximitat d'emplaçament • Condicions de parcel·la edificable • Adjudicar tot el sòl (edificable o no) • Confirmació de propietats existents • Propietat horitzontal d'edificis urbans
<p>3. Compte de liquidació provisional</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Compensacions per desajustos d'adjudicació • Indemnitzacions i altres compensacions • Repartiment de despeses • <i>Saldos</i> per persones i de les parcel·les adjudicades <ul style="list-style-type: none"> • Al preu de les parcel·les resultants que haurien correspost • Criteris de valoració de la legislació • En proporció al valor o aprofitament de les parcel·les adjudicades

6.1 Determinació de drets i criteris de valoració

En principi només tenen dret a l'aprofitament urbanístic i a la consegüent adjudicació de parcel·les edificables:

Només participen en el repartiment del sòl lucratiu

- els propietaris que aporten les finques, tant les privades com certes propietats públiques (de caràcter patrimonial i algunes de domini públic determinades);
- així com generalment l'administració actuant per l'atribució legal d'una part de l'aprofitament i altres motius possibles (v. Taula).

Si bé, també poden rebre parcel·les edificables altres persones encara que no aporten terrenys, si així s'ha decidit en els supòsits que regula la legislació expressament o d'acord amb les normes específiques de l'actuació segons la modalitat de gestió. Per exemple:

- No garantir
- per pacte previst en normes
- en polígons excedentaris pel seu valor net en relació a la mitja del seu sector de planejament derivat quan l'entitat de propietaris o persona gestora hagi assumit despeses d'algun polígon deficitari del mateix sector

en modalitats de *compensació + coop amb concessionari*, bases d'actuació o de la *concertació*, contracte de *concessió de la gestió*

Les permutes pactades de despeses d'urbanització a canvi de parcel·les, ¿si aquestes són del propi polígon?, tenen un procediment precís (art. 136 RLUC i art. 135 LUC concessionari + coop no hay + SdUP en LUC).

Les persones propietàries poden comprometre la seva participació en l'actuació durant els tràmits d'audiència de les diferents modalitats de gestió en les que s'aplica la reparcel·lació i expressar la seva preferència pel pagament de la urbanització mitjançant sòl edificable.

Han de constituir fiança, excepte que la gestió la desenvolupi un ens públic de forma directa, per una quantia del 12% de les despeses d'urbanització estimades en proporció a la superfície de la finca inicial (art. 136-2 RLUC)

Si propietaris no s'incorporen a la junta de compensació o no granteixin (fiança) la seva participació en compensació bàsica o per concertació i concessió, les seves finques poden ser objecte de la repar i obligació de pagament de les despeses mitjançant l'adjudicació (per escriure) de parcel·les fins a cobrir les despeses, a favor de junta comp, empresa urb, ad actuant o persona. Pot comportar modificacions del projecte, però que només s'han de sotmetre a audiència de les persones afectades (art. 136-4 RLUC)

- La *junta de compensació* o la *junta de concertació*, segons la modalitat, com a patrimoni comú dels propietaris integrats que finançi la urbanització.
- Si intervé un *concessionari* de la gestió urbanística, o bé si participa una empresa urbanitzadora o un promotor o inversionista associats a l'entitat de propietaris, també qualsevol d'ells pot rebre parcel·les que resultin de l'actuació, dins del polígon, com una més de les operacions de la reparcel·lació, en contraprestació per la seva activitat o per l'assumpció de despeses dels propietaris o l'aportació de fons per a la urbanització.

En aquests casos particulars, de finançament aliè a canvi de sòl edificable dels propietaris, la valoració econòmica adquireix la màxima importància per partida doble: la valoració dels diversos components de despeses urbanístiques i el seu equivalent de *solars* perfectament acabats per edificar-hi. Es concreta en un *percentatge de permuta*, ja sigui per la totalitat de despeses o bé de la part acordada.

Les adjudicacions de parcel·les que pretenguin efectuar-se per causes diferents o altrament a l'establert s'han de fer mitjançant acord separat i independent de la reparcel·lació (art. 85-3 RGU). Per exemple la substitució de despeses dels propietaris per l'entrega de terrenys fora del polígon, o l'adjudicació a favor de persones titulars de drets diferents dels propietaris.¹

No obstant l'anterior, un supòsit especial són els drets d'aprofitament urbanístic, però sense l'aportació de finca física, reconeguts per certificació administrativa o inscrits al Registre de la Propietat. A Catalunya pot donar-se'n per raó de les superfícies de sòl cedides amb antelació a la reparcel·lació (art. 150 LUC), com a conseqüència d'haver-se aplicat l'*ocupació directa* de terrenys destinats a *sistemes*, un procediment de cessió obligada d'espais públics per anticipat (art. 215 i 216 RLUC).²

També poden ser reconeguts drets d'aprofitament als propietaris que van fer cessions certes de terrenys, voluntàries o consentides sense compensació, a favor dels ajuntaments o d'empreses de serveis, tenint en compte la totalitat de la superfície registral de la finca.

¹ Els titulars de drets limitats o càrregues, quan subsisteixen amb la reparcel·lació, només poden ser adjudicatari en el mateix concepte que ho eren anteriorment: usufructuari, censatari, beneficiari d'una servitud, arrendatari, etc., per aplicació del principi de subrogació. La possibilitat de què puguin assolir un dret de propietat, com adjudicatari de parcel·les edificables, no està contemplada.

² El procediment d'*ocupació directa* comporta el pagament, o consignació, d'indemnitzacions per perjudicis temporals a la propietat, activitats existents, béns i drets d'altres persones incompatibles. El cost es repercuteix en el projecte de reparcel·lació a la comunitat del polígon i es satisfà a l'administració actuant o al beneficiari de l'ocupació que van sufragar-lo (art. 218 RLUC).

Taula . Persones amb dret d'aprofitament urbanístic adjudicació de noves parcel·les

<p>Propietaris:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dels terrenys inclosos en el polígon • de sòl cedit per anticipat (<i>ocupació directa</i>) 	<p>Administracions i ens públics en general Per terrenys de propietat pública ja existents:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Patrimonials • Domini públic per la legislació sectorial (carreteres, ff.cc., vies pecuàries, canals, etc.) adquirit de forma onerosa o bé per cessió gratuïta no urbanística, si el planejament, mantenint l'afectació al domini públic sectorial, estableix usos urbanístics per la qualificació com a zones o sistemes (art. 120-4c LUC). <p>L'administració no participa per les superfícies del D.P. marítime-terrestre i hidràulic.</p> <p>L'aprofitament urbanístic del D.P. portuari (s'adjudica directament però) participant en les càrregues que fixi el planejament</p> <ul style="list-style-type: none"> • Domini públic no derivat de la legislació sectorial i no obtingut per cessió urbanística gratuïta (art. 120-4 LUC): <ul style="list-style-type: none"> — Expropiacions urbanístiques anticipades — Adquisicions oneroses de qualsevol tipus — Adquisicions gratuïtes per actuació no urbanística (donació, usucapió, etc.) • Domini públic obtingut per cessió urbanística i gratuïta (terrenys municipals) si la seva superfície és superior a la que resulti de domini públic després de les noves cessions obligatòries, quant a la pèrdua de superfície (art. 120-5 LUC)
<p>Administració urbanística actuant</p> <ul style="list-style-type: none"> • Receptora de cessions de sòl edificable: <ul style="list-style-type: none"> — pel percentatge legal d'aprofitament — en pagament de despeses d'urbanització dels propietaris — per al finançament d'infraestructures comunes a diversos polígons o sectors — per excés de valor del polígon amb relació a altres polígons del mateix sector de planejament. • Titular fiduciària de finques de propietari desconegut 	
<p>Col·laboradors finançant obres d'urbanització</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Junta de compensació</i> o bé de <i>concertació</i>, o el <i>concessionari</i> de la gestió urbanística. • Empresa urbanitzadora (o promotor immobiliari o inversionista) que s'integri amb els propietaris en la junta o en la concertació. 	

Les vies rurals s'entenen de propietat municipal, llevat de prova en contrari, per analogia amb les expropiacions (art. 210-2 RDL 1/1992)

Terrenys afectats o destinats a usos o serveis públics que hagin estat adquirits per expropiació o per altre forma onerosa participen en el repartiment

Participació dels béns de domini públic en el repartiment de beneficis i càrregues

En el cas de superfícies de domini públic per determinació de la legislació sectorial, únicament si compleixen el què estableixen les lletres a o b i, a més, experimenten variació en el planejament que calgui executar, de forma que aquest prevegi la compatibilitat del manteniment de l'afectació al domini públic sectorial amb l'establiment d'usos urbanístics mitjançant la corresponent qualificació de zones o sistemes (art. 120-4c LUC).

POLÍGONS D'ACTUACIÓ DESEQUILIBRATS DINS D'UN SECTOR DE PLANEJAMENT DERIVAT:
EQUILIBRI DELS BENEFICIS I LES CÀRREGUES URBANÍSTIQUES

Desequilibri màxim permès de cada polígon: el 15% de diferència relativa entre el valor conjunt dels aprofitaments i les càrregues del polígon i el corresponent valor del sector (art. 123 RLUC).

Regles de compensació entre polígons. Els projectes de reparcel·lació respectius han de contenir les compensacions següents, llevat d'altres criteris diferents per acord unànim:

- Polígon excedentari, si es desenvolupa primer. L'excés de valor es compensa mitjançant la cessió de terrenys d'aprofitament privat a l'administració actuant en representació de la propietat dels polígons deficitaris (a compte de les reparcel·lacions d'aquests últims en les que podran ser repartits). Si l'excés no arribés a una parcel·la mínima independent s'ha de compensar en diner.
- Polígon deficitari, si es desenvolupa primer. L'entitat o persona gestora de l'actuació assumeix despeses d'urbanització pel valor equivalent al dèficit, que rescatarà participant per aquesta quantia en els polígons excedentaris.

Limitacions del dret d'aprofitament urbanístic (art. 40 LUC) S'HA MODIFICAT per D.LLEI

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat, en els supòsits regulats per l'article 43, tenen dret al 90%, com a mínim, de l'aprofitament (mitjà) urbanístic del sector o el polígon d'actuació urbanística, referit a llurs finques.

Article 43. Deure de cessió de sòl amb aprofitament en sòl urbà no consolidat

1. Els propietaris de sòl urbà no consolidat han de cedir a l'administració actuant, gratuïtament, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic dels àmbits d'actuació inclosos en sectors de millora urbana o en polígons d'actuació urbanística que tinguin per objecte alguna de les finalitats a què fa referència l'article 68.2.a.

68.2.a. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització o completar el teixit urbà poden:

»a) Determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament o la reconversió del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti, quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.

2. Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen dret al 90% de l'aprofitament (mitjà) urbanístic del sector, referit a llurs finques.

100% En el sòl urbà consolidat, de completar o acabar la urbanització i regular la composició volumètrica i de façanes.

la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització i la implantació de noves infraestructures, i altres en sòl urbà no consolidat

Quantificació del dret dels propietaris (art. 120-1a LUC). Si no hi ha acord unànim entre ells, els drets han d'ésser proporcionals a les superfícies de les respectives finques aportades o inicials en el moment de l'aprovació del polígon.

Per unanimitat dels propietaris podria decidir-se una proporcionalitat més justa dels drets en funció del valor de les finques inicials. Per exemple atenent el rendiment agrari si es tracta de terrenys rústics, i especialment en el sòl urbà, on tenen més importància l'emplaçament, el diferent grau d'urbanització, els usos i les edificacions existents, les característiques diferencials d'aquestes, etc. També en el sòl urbà la valoració permetria la taxació conjunta del sòl i l'edificació de cada finca.

La superfície real de les finques, degudament justificada per un amidament adequat, prevaleix sobre la que consti en el Registre de la Propietat o en els documents aportats, en cas de discordança.

Així mateix pel que fa a la quantia provisional d'aprofitament urbanístic reconeguda com a dret en la reparcel·lació per cessions de sòl anticipades i que també s'ha de comptar a favor dels titulars corresponents. OCUPACIÓ DIRECTA

(art. 216 RLUC) *Participació de les persones titulars d'aprofitament en la comunitat de reparcel·lació* L'aprofitament urbanístic atribuït a causa d'una ocupació directa dóna lloc a l'adjudicació de les corresponents finques de resultat en el projecte de reparcel·lació o bé, si s'escau, al reconeixement de la indemnització per l'equivalent econòmic de l'aprofitament, quan així correspongui d'acord amb el que estableix la Llei d'urbanisme i aquest Reglament.

216.2 L'aprofitament atribuït amb motiu de l'ocupació directa és provisional, i l'estableix definitivament el projecte de reparcel·lació.

Si el polígon és discontinu, per exemple per la raó d'incloure terrenys de *sistemes generals*, cal tenir en compte la localització relativa dels terrenys i la corresponent ponderació de valors. A tal efecte, s'ha de considerar llur accessibilitat i adequació per als usos previstos pel planejament, així com llur proximitat a les àrees urbanitzades del municipi (art. 133-3 RLUC). Criteri que és aplicable a totes les situacions de discontinuïtat dels terrenys que tinguin *rendes de posició* clarament diferents.

En aquests supòsits de discontinuïtat s'han d'assignar coeficients de ponderació

A les finques aportades se'ls assigna un valor en "unitats convencionals" com a resultat dels coeficients de ponderació, el qual determina la participació de llurs propietaris (art. 133-3 RLUC)

En el supòsit excepcional, es considera que el propietari aporta tant la superfície de la rasant com la superfície del subsòl o la del vol que se segrega (art. 17-5 LS).

Avaluació de les parcel·les resultants, i en general del conjunt de superfícies edificables o susceptibles d'aprofitament privat que s'han de repartir (art. 120-1b LUC). S'han de valorar com decideixin els propietaris per unanimitat, però sempre amb criteris objectius i generals per a tot el polígon reparcel·lable i en funció de l'aprofitament urbanístic assignat pel planejament.

Són criteris objectius, per exemple, els valors immobiliaris en funció de l'edificabilitat permesa, la tipologia i característiques de l'edificació prevista, els usos, la localització, el nivell d'urbanització exigida i el preexistent, etc.

Com excepció, els terrenys per a sistemes urbanístics només *vinculats al polígon* s'han de valorar, a efectes únicament d'indemnització i la cessió consegüent dels mateixos, atenent a la seva pròpia classe de sòl i que és diferent de la del polígon (art. 133-4 RLUC).

(art. 21-2 LS). El suelo se tasarà en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación (conforme al seu estat físic o seva naturalesa).

Este criterio (general) será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

Si no hi ha acord entre els propietaris pel que fa als criteris de valoració del sòl, regeixen els que estableix la legislació estatal.

(art. 26-1 LS) Quan hagin de valorar-se les aportacions de sòl dels propietaris, Per ponderar-les entre sí (¿els drets d'aprofitament dels propietaris, d'acord amb les seves aportacions de sòl ?), o amb relació a les aportacions del "promotor" o de l'administració, als efectes del repartiment dels beneficis i càrregues i l'adjudicació de les parcel·les resultants,

el sòl s'ha de taxar pel valor que li correspondria si estigués terminada l'actuació (art. 26-1 LS).

En qualsevol cas, l'avaluació de les parcel·les resultants ha de tenir en compte les *regles de ponderació* legals de l'aprofitament urbanístic, si el polígon d'actuació comprèn diferents zones o usos privats (art. 37 LUC). Concretament el valor diferencial que poden tenir les parcel·les destinades a *habitatges de protecció pública* en relació a les de renda lliure (art. 120-1h LUC).

Regles de ponderació de l'aprofitament urbanístic (art. 37 LUC)

"A l'efecte de la gestió urbanística, la ponderació de l'aprofitament urbanístic en un àmbit d'actuació o de desplegament urbanístic, tant si són sectors de planejament com polígons d'actuació, s'ha d'ajustar a la regla següent:

- a) *Si l'àmbit d'actuació comprèn diverses zones, s'ha d'establir el valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna.*
- b) *Els valors homogeneïtzats han d'expressar la intensitat dels usos, la rigidesa a la demanda de cadascun dels usos, llur localització i la repercussió admissible del valor de la urbanització o, si s'escau, la reurbanització."*

Entre els aprofitaments urbanístics està l'edificació privada del subsòl, la que sigui obligatòria o presumible de forma normal per racionalitat constructiva d'acord amb el planejament. No hi ha dubte que es pot tenir en compte quan signifiqui un aprofitament diferencial entre zones urbanístiques o de determinades parcel·les.

Propietats sobreposades

Carta Barcelona

(art. 17-4 LS) Cuando, de conformidad con lo previsto en su legislación reguladora, los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público, podrá constituirse complejo inmobiliario en el que aquéllas y ésta tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público.

(art. 34 RLUC) *Supòsits de compatibilitat entre sistemes i altres qualificacions*

34.1 El planejament urbanístic pot preveure que el subsòl dels sistemes urbanístics de titularitat pública es destini a usos diferents dels atribuïts al sòl, sempre que siguin compatibles amb la funcionalitat del sistema.

34.2 En sòl urbà, en els àmbits inclosos en polígons d'actuació urbanística o en sectors subjectes a un pla de millora urbana, el planejament urbanístic pot establir que el subsòl del sòl que destini a sistemes de titularitat pública sigui susceptible d'aprofitament de titularitat privada, destinat a l'ús d'aparcament, de magatzem, a usos propis dels equipaments o a d'altres usos admesos pel planejament en el subsòl, quan sigui necessari per garantir l'equilibri de beneficis i càrregues derivat de la cessió gratuïta del sòl destinat a nous sistemes de titularitat pública.

34.3 En sòl urbà el planejament urbanístic pot qualificar com a sistema de titularitat pública part de les edificacions existents, de les edificacions de nova construcció, o del vol o del subsòl dels immobles, per raó de la necessitat d'implantació d'equipaments comunitaris, així com per facilitar l'accessibilitat dels vianants als sistemes viari i d'espais lliures en les trames urbanes consolidades. L'obtenció d'aquests sistemes es pot dur a terme per expropiació quan l'immoble afectat no formi part d'un àmbit d'actuació urbanística que prevegi la cessió gratuïta del sistema.

Per efectuar aquestes valoracions de les parcel·les resultants, basades sempre en l'aprofitament urbanístic del sòl, s'han d'emprar "unitats de valor" com a resultat d'aplicar les regles de ponderació que estableix la llei (art.140-1 RLUC), de forma homogènia per a totes les zones o usos. Però en qualsevol cas s'han de taxar en diner necessàriament per determinar les compensacions econòmiques que procedeixin per raó d'adjudicacions de sòl no exactes amb relació a les quanties dels drets.

La ponderació de valor de les parcel·les resultants en funció de la localització únicament procedeix quan, en relació a la ubicació de les finques aportades del mateix propietari, difereix substancialment i produeix una diferència relativa de valor (art. 140-2 RLUC)

El Reglament de la llei d'urbanisme de Catalunya, en contradicció amb la llei estatal del sòl, estableix que la data de referència de les valoracions econòmiques és la de l'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació (art. 131-1 RLUC).

La data de referència de totes les valoracions de la reparcel·lació és la de l'aprovació inicial del projecte, però s'han d'actualitzar en l'aprovació definitiva aplicant l'interès legal del diner, a partir del transcurs de sis mesos des de l'aprovació inicial (art. 131-1 RLUC).

, perquè encara que les valoracions s'han d'efectuar lògicament un temps abans de l'aprovació, s'entenen referides a la data d'iniciació del procediment de reparcel·lació (art. 20-2a LS)

Exemple. Aprofitament urbanístic i determinació de drets

Aprofitament urbanístic: concepte legal i càlcul

Article 36-1 LUC. "S'entén per aprofitament urbanístic la resultant de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic; també integra l'aprofitament urbanístic la densitat de l'ús residencial, expressada en nombre d'habitatges per hectàrea."

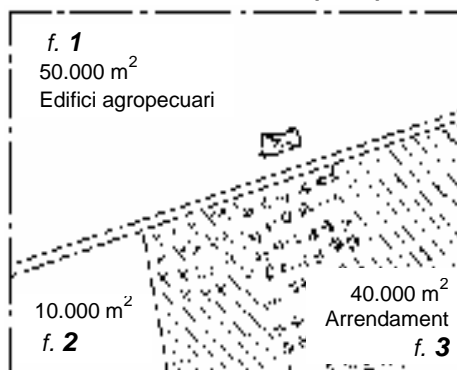
Art. 37b LUC. Regles de ponderació de l'aprofitament urbanístic

"Els valors homogeneïtzats de cada zona han d'expressar la intensitat dels usos, la rigidesa a la demanda de cadascun dels usos, llur localització i la repercussió admissible del valor de la urbanització o, si s'escau, la reurbanització."

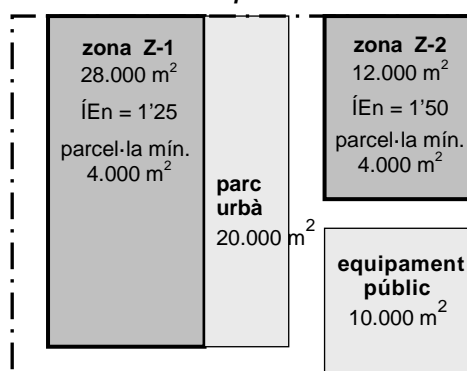
Article 2-2 D.287/2003. "Quan l'àmbit d'actuació comprèn diverses zones, per a la determinació de l'aprofitament urbanístic, sobre la base de la ponderació dels components d'aquest i de la fixació del valor relatiu homogeneïtzat de cadascuna, es segueix el següent mètode:

- S'establirà un coeficient d'homogeneïtzació, d'acord amb l'art. 37 de la Llei que, de forma justificada, expressi la diferència de l'ús de cada zona en relació amb els usos de les demés.
- El producte d'aquest coeficient pel coeficient d'edificabilitat i per la superfície de cada zona, determinarà l'aprofitament urbanístic d'aquesta.
- L'aprofitament urbanístic de l'àmbit d'actuació és el sumatori dels aprofitaments urbanístics de les zones incloses.

Situació inicial: finques aportades



Zonificació i paràmetres urbanístics



Qualificació urbanística	m ² sòl	ÍEn*	m ² sostre edificable	Ch**	Aprofitament unitats valor
zona Z-1	28.000	x 1'25	= 35.000	x 1	= 35.000
zona Z-2	12.000	x 1'50	= 18.000	x 0'833	= 15.000
parc urbà	20.000				
equipament	10.000				
vials	30.000				
	100.000		53.000		50.000

* ÍEn: índex d'edificabilitat net (m²sostre/m²sòl)

** Ch: coeficient d'homogeneïtzació

Sector de planejament
Polígon d'actuació únic: 100.000 m² de sòl

Aprofitament urb. total
unitats de valor (u.v.): 50.000 u.v.

Aprofitament mitjà: 0'50 u.v./m²sòl

Finques i interessats	DRETS APORTATS m ² sòl finques inicials	DRETS D'APROFITAMENT EN LA REPARCEL·LACIÓ(*) unitats de valor
f.1 – A.A.A.	50.000 m ² = 50%	90% x 0'50 x 50.000 = 22.500
f.2 – B.B.B.	10.000 m ² = 10%	90% x 0'50 x 10.000 = 4.500
f.3 – C.C.C.	40.000 m ² = 40%	90% x 0'50 x 40.000 = 18.000
Administració actuant	-----	10% x 0'50 x 100.000 = 5.000
altres	-----	-----
	100.000 m ² = 100%	50.000 u.v.

(*) Per als propietaris també pot calcular-se en funció dels percentatges de dret aportats, sobre l'aprofitament total al que tinguin dret el conjunt d'ells. Per exemple, per al propietari AAA: 50% aportat x (90% x 50.000 u.v.) = 22.500

6.2 Adjudicació de parcel·les: regles aplicables

El repartiment del sòl d'aprofitament privat i la definició de les parcel·les són operacions directament vinculades a la forma d'ordenació de l'edificació i als paràmetres tant dimensionals com urbanístics, que és imprescindible dominar. No s'ha de confondre amb el sòl ocupable estrictament pels edificis. També s'ha de tenir en compte per tant l'espai lliure d'edificació que sigui susceptible d'ús privat i que per les seves funcions pot tenir un valor en la formació de les noves parcel·les. Així mateix l'edificació soterrània, que en determinades ordenacions pot ocupar tot el subsòl a diferència de l'edificació sobre rasant, i altres aprofitaments especials com ja s'ha esmentat.

El procediment d'adjudicació consisteix en convertir els drets d'aprofitament en superfície de sòl per tal de configurar les parcel·les, amb les seves dimensions, forma i posició adequades, és a dir, aptes per a l'edificació. Cada superfície adjudicada de sòl ha de tenir lògicament un aprofitament urbanístic de valor igual, o el més aproximat possible, al valor del dret d'aprofitament de la persona respectiva.

L'ideal seria quadrar el valor de parcel·les i drets per a tots els propietaris respectivament, per tal d'evitar compensacions econòmiques entre ells o propietats compartides (adjudicacions proindivises), com s'explicarà més endavant. Però en qualsevol cas sense forçar la definició de les parcel·les fins a l'extrem de crear formes desproporcionades, desencaixos o irregularitats de les partions tan poc admissibles que en el futur es ressentirà la construcció urbana.

L'adjudicació a un propietari determinat es pot fer d'una sola parcel·la, més o menys gran en funció del seu dret en la reparcel·lació, fins i tot una illa edificable sencera, o bé mitjançant més d'una parcel·la, però no necessàriament de qualificacions o zones urbanístiques diferents ni tampoc un conjunt de parcel·les mínimes. Amb posterioritat a la reparcel·lació sempre hi haurà la possibilitat de subdividir les propietats grans mitjançant *projectes de parcel·lació*, per tal d'acomodar els solars que ara resultin de l'actuació al tamany i als ritmes de la futura promoció d'edificis.

També cal l'obtenció de llicència de parcel·lació (innecessària) quan es pretengui una nova divisió o segregació de finques (amb el corresponent projecte previ) resultants d'una reparcel·lació, excepte en aquells casos en els que la descripció de la finca resultant hagi previst expressament la possibilitat de la divisió o segregació pretesa (art. 242-2 RLUC).

Des del punt de vista operatiu, l'adjudicació de parcel·les comporta generalment un procés de tanteig iteratiu. A partir d'una adjudicació inicial o prèvia, en la que se situa l'aprofitament aproximat de cada propietari, mitjançant successius ajustaments s'arriba a l'adjudicació total del sòl i definitiva per a totes les persones implicades, encara que no s'aconsegueixi sempre quadrar amb els valors dels drets de totes elles.

Cal seguir sempre unes regles d'adjudicació prefixades: les que els propietaris hagin acordat legalment per sí mateixos (*bases d'actuació* de l'entitat de propietaris) o, en altre cas, les regles que estableix directament la legislació urbanística i que s'expliquen a continuació.

Regles generals d'adjudicació. Són aplicables si és possible, sempre que ho permetin les exigències de la parcel·lació i de l'edificació segons el planejament.

- Hi ha tres maneres de resoldre les adjudicacions d'aprofitament urbanístic (art. 120-1d LUC i art. 139-4 RLUC). Per ordre de preferència són:

- 1) L'adjudicació de *parcel·les independents* al major nombre possible de persones, és a dir, a cada adjudicatari per separat les seves parcel·les.
- 2) L'adjudicació de parcel·les en *proindivís*. Això és, la propietat compartida per dos o més persones, constituint-se la parcel·la adjudicada en una *comunitat de béns*, però amb el menor nombre possible de persones copropietàries.³
- 3) La compensació econòmica dels drets, com última alternativa.

Però si algun dels drets no arriba al 15% de la parcel·la mínima edificable és obligatori aplicar la compensació en diner com indemnització substitutòria, excepte que pugui adoptar-se una altra solució per l'acord unànim de tota la comunitat de reparcel·lació.

- Desajust màxim entre els drets i l'aprofitament de les parcel·les: metodologia d'adjudicació

L'adjudicació de parcel·les s'admet amb una diferència màxima de $\pm 15\%$ del dret de la persona adjudicatària, salvant excepcions en què pot ser superior (art. 139-3 RLUC). Els petits desajustos d'aprofitament que resultin al final de les adjudicacions, fins al 15% dels drets en excés o en dèficit, poden compensar-se en diner si no hi ha millor solució.

³ La *propietat proindivisa* dificulta la futura gestió immobiliària. Les alteracions de la parcel·la, com és edificar-la, requereixen l'acord unànim dels copropietaris i les decisions d'administració i gaudi l'acord majoritari. No obstant això, qualsevol dels copropietaris, quan la parcel·la és indivisible, podrà comprar-la totalment obligant als altres o bé podrà forçar la venda a un tercer per repartir-se el preu, però tot això amb els inconvenients i costos addicionals que comporten aquestes operacions.

PROINDIVÍS FORÇÓS. La reparcel·lació ha de donar continuïtat a la titularitat dels terrenys en aplicació del principi jurídic registral de *tracte successiu*. Així, si la propietat d'una finca aportada és proindivisa (en règim de *comunitat de béns*, per exemple, d'un matrimoni o de diversos hereus), la parcel·la que s'adjudiqui ha de mantenir aquesta mateixa forma de propietat, amb els seus titulars d'origen i les mateixes proporcions respectives de copropietat. Així mateix si les finques aportades tenen edificis en règim de *propietat horitzontal*, encara que s'hagin d'enderrocar (art. 147-f RLUC).

En la reparcel·lació únicament pot desfer-se un proindivís preexistent si els copropietaris, tenint suficient quantia de dret per poder rebre parcel·les independents, ho demanen durant el període d'informació pública del projecte i a més ho consenteixen les persones titulars d'altres drets o càrregues preexistents sobre la finca aportada (art. 147-d RLUC).

D'acord amb aquesta tolerància quantitativa, és convenient anar ajustant les adjudicacions de sòl sempre per defecte (no esgotar tot el dret de la persona adjudicatària) i amb un dèficit màxim del 15% del dret si és possible. Al final de l'encaix i els ajustos oportuns de totes les propietats, la superfície sobrant amb aprofitament privat podrà adjudicar-se en proindivís de diversos propietaris, per tal de disminuir les compensacions econòmiques.

Com excepció a aquesta regla de desajust màxim, poden adjudicar-se parcel·les que excedeixin el 15% del dret de la persona adjudicatària en el cas de finques amb edificis existents i ja adequats al planejament. També sempre que hi hagi acord entre els propietaris afectats.

- Emplaçament per proximitat

Les noves parcel·les s'han de procurar en un lloc proper a les antigues finques dels mateixos propietaris (art. 120-1c LUC). Quan això no és possible pot corregir-se l'adjudicació ponderant els valors en funció de l'emplaçament, però només si la nova localització difereix substancialment de l'antiga i produeix una diferència relativa de valor, que s'ha d'entendre apreciable (art. 140-2 RLUC).

El criteri de màxima proximitat es compleix amb terrenys que integraven l'antiga propietat i sobre tot amb l'adjudicació dins de les pròpies finques primitives. D'aquesta manera es respecten les rendes diferencials de posició en el seu origen, les quals no són contemplades quan la quantificació dels drets aportats es fa purament proporcional a les superfícies inicials, com és la norma general.

Regles d'adjudicació obligades. Són d'aplicació ineludible en tot cas.

- *Parcel·les independents.* Les noves parcel·les han de complir les condicions per edificar-hi conforme al planejament: amb dimensions no inferiors a les de *parcel·la mínima*, la configuració i altres característiques adequades d'acord amb la zona urbanística (art. 120-1g LUC i art. 139-1 RLUC).

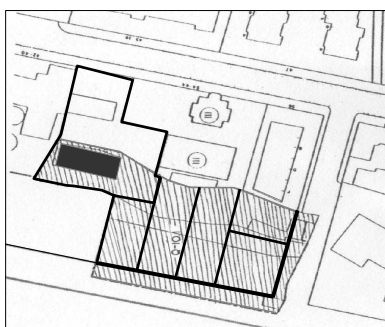
Perquè, a diferència de les finques rústiques, les parcel·les urbanes es caracteritzen per la regularitat geomètrica, unes dimensions i una forma acordes amb la tipologia d'edificació prevista en cada zona urbanística, a més de la relació directa que han de tenir amb la vialitat per raons d'accessibilitat i de connexió als serveis d'urbanització.

En tot cas és imprescindible la verificació tècnica dels paràmetres normatius que el planejament regula per a la zona de què es tracti: la superfície mínima de parcel·la, la longitud de front de carrer, l'ortogonalitat de les partions si s'escau o bé l'amplada mínima o circumferència mínima inscriptible en tot punt de la parcel·la. Paràmetres que faciliten la implantació de l'edificació i la forma urbana previstes en el planejament.

Si la normativa del planejament no determinés alguna de les condicions de *parcel·la edificable*, el projecte de reparcel·lació pot deduir-ho del context o concreta-ho raonadament. Per exemple quan alguns plans imposen que determinats volums s'edifiquin formant una «unitat de composició arquitectònica», obtenció de la llicència a partir d'un mateix projecte d'edificació, la parcel·la que s'adjudiqui ha de correspondre a la unitat volumètrica.

No obstant l'anterior, en dues situacions excepcionals els terrenys també poden ser adjudicats com a parcel·les independents i edificables encara que no compleixin totes les condicions:

- A petició dels interessats, terrenys que no s'ajustin als requisits del planejament si s'aconsegueix formar una parcel·la mínima edificable per agrupació amb una altra finca contigua, externa al polígon de reparcel·lació i d'una qualificació urbanística (zona edificable) igual o compatible (art.
- La superfície enclavada entre edificis que s'hagin de conservar, encara que no tingui les dimensions mínimes, si la diferència no excedeix del 15% de la parcel·la mínima edificable i a més es compleixen la resta de condicions del planejament (art. 139-2 RLUC).



- *Adjudicació de la totalitat del sòl.* Tota la superfície del polígon de reparcel·lació s'ha d'assignar a algú, ja sigui mitjançant nova adjudicació o bé confirmant la titularitat preexistent (art. 138-1 RLUC). És a dir:
 - Totes les superfícies susceptibles de propietat privada, encara que no siguin edificables (per exemple, l'espai interior d'illa). Amb la geometria adequada s'ha d'evitar la creació de servituds perquè condicionen l'edificació prevista.
 - Les *cessions de sòl.* S'han de definir totes com a parcel·les diferenciades que s'adjudiquen a l'administració pertinent. Fins i tot els vials i espais lliures públics en tantes parcel·les com porcions de sòl no contigües entre sí hi hagi amb la mateixa destinació urbanística (art. 147-a RLUC).

Cessions i empreses de serveis

No està emparada per la legislació del sòl ni urbanística cap cessió d'espai en propietat a favor de les empreses que s'encarreguen de la prestació dels serveis urbans. En aquest sentit, el deure legal de la promoció urbanística és entregar a l'administració competent totes les obres i infraestructures obligatòries, junt amb el sòl corresponent, que han de formar part del domini públic com a suport immoble de les instal·lacions pròpies de qualsevol xarxa de serveis i dotacions (art. 16-1d LS).

No obstant això, la legislació urbanística preveu que el planejament pugui destinar terrenys a serveis tècnics de titularitat pública o bé privada, per exemple els plans parcials en la mesura necessària per a la implantació de les infraestructures i instal·lacions adequades als usos previstos per al sector (art. 81-6 RLUC). Però la qualificació urbanística d'aquest sòl no implica la propietat de les empreses de serveis. Com tampoc les instal·lacions pròpies de cada xarxa quan estan destinades a la prestació de serveis de titularitat pública, com són tots els serveis urbanístics que obliga la llei. Dites instal·lacions s'han de cedir també a l'ajuntament o administració competent (art. 16-1d LS).

- Les superfícies de domini públic preexistents i que no s'han pogut excloure perquè participen en el repartiment urbanístic (art. 135 RLUC). Es confirmen lògicament a favor de la seva administració o organisme titular.

Regles específiques per a determinades propietats

S'apliquen de manera freqüent a finques edificades quan no s'han pogut excloure de la reparcel·lació.

Aquestes regles també es refereixen a la possibilitat d'adjudicar terrenys constituint règims de propietat especials (propietat horitzontal, complex immobiliari), que afecten el sòl i l'edificació existent o futura de tal manera que les persones titulars no disposen d'un dret de propietat de caràcter únic i ple sobre la totalitat de l'immoble.

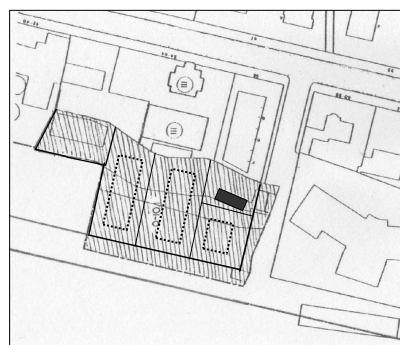
- Confirmació de la propietat, sens perjudici de la regularització de llindecs.

En els supòsits següents s'ha de conservar la propietat primitiva de la finca, en tot o en part, sempre que s'aconsegueixi reunir una superfície no inferior a la de parcel·la mínima edificable i les altres condicions, incloent l'edificació existent que es vol mantenir (art. 138 RLUC).

- a) Finques amb edificis ja conformes amb el nou planejament, qualsevol que siguin les quanties d'aprofitament urbanístic tant del sòl com del dret de la persona propietària.
- b) Finques amb edificacions que no siguin radicalment incompatibles amb el nou planejament ni la legalitat, si la persona propietària disposa d'un dret en la reparcel·lació suficient.

“Finques amb edificacions no ajustades al planejament que s'executa, sempre que no estiguin en situació de fora d'ordenació i que concorrin les circumstàncies següents:

- *Que no en calgui l'enderrocament per a l'execució de les obres d'urbanització.*
- *Que es puguin destinar a usos compatibles amb l'ordenació urbanística.*
- *Que no siguin objecte d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística que pugui donar lloc a l'enderrocament de l'edificació.*
- *Que el dret de les persones propietàries en la reparcel·lació no sigui inferior, en més del 15%, al que correspongui a la parcel·la mínima edificable.*
- *Que l'aprofitament que correspongui d'acord amb el planejament a la superfície de la finca que s'adjudica no excedeixi en més del 15% del dret de la persona propietària.” (Article 138-2b RLUC)*



Edifici existent d'ús compatible amb la zona urbanística, encara que disconforme amb els paràmetres de volum i de distància als límits de la nova

A criteri del projecte de reparcel·lació poden conservar-se també propietats no edificades, que tinguin un aprofitament de \pm 15% del dret del propietari com a diferència màxima.

- *Propietat horitzontal.* En el sòl urbà, per tal d'afavorir els processos de reforma interior i de rehabilitació, poden adjudicar-se en règim de propietat horitzontal edificis existents i adequats al planejament (art. 120-3 LUC i art. 143 RLUC). Aquesta forma de propietat, la més característica dels blocs d'habitatges actualment, pot estar ja constituïda amb anterioritat o bé el projecte de reparcel·lació pot fer expressament la divisió de la propietat de l'edifici, qualsevol que sigui l'ús. Fins i tot cada part de propietat individual pot considerar-se com una finca de resultat, o bé generalment es considera la superfície total como una sola finca.
- *Complex immobiliari privat.* És una variant del règim de propietat horitzontal, però referit a una extensió de diverses edificacions interrelacionades amb espais lliures d'ús privatiu, individuals i comuns. Aquest règim de propietat complexa pot constituir-se considerant la superfície total com una sola parcel·la. Dins del seu perímetre no pot quedar cap superfície que, conforme al planejament, hagi de tenir la condició de domini públic, o ésser d'ús públic o servir de suport a les obres d'urbanització o que pugui computar-se per al compliment de les cessions obligatòries de sòl amb destí a espis públics i dotacions (art. 17-3 LS).
- *Complex immobiliari públic-privat.* També s'autoritza aquest altre règim molt més especial quan el planejament urbanístic, de conformitat amb la regulació de la legislació catalana,

preveu una forma de *propietat i d'aprofitament tridimensional*

En forma de macla

estableix l'ordenació d'algun immoble en forma de *propietat tridimensional*, és a dir, amb aprofitaments públics i privats superposats entre sí o maclats a diferents nivells altimètrics: en el subsòl, en la superfície del sòl i en el vol per damunt de la rasant o de construccions.

Exercici d'enginyeria jurídica

A banda de la satisfacció intel·lectual de promoure la complexitat i la contradicció, però de discutible utilitat social. Sempre hi ha concessions administratives o altres fòrmules jurídiques.

Servituds d'ús públic o d'infraestructures públiques

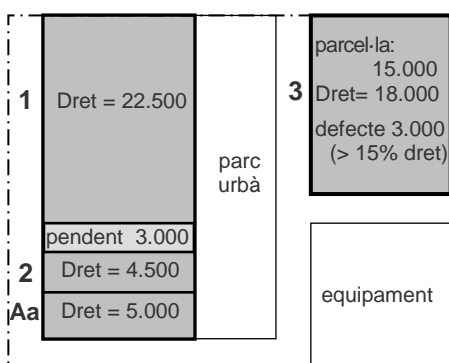
La creixent privatització dels serveis públics i de les infraestructures, es pot traslladar ara a l'espai públic

Les diferents superfícies de l'immoble, unes destinades a l'edificació o l'ús privat i les altres a sistemes urbanístics d'ús o servei públic, tenen la consideració de *finques especials d'atribució privativa* dins del complex. A tal efecte cal prèviament la desafectació de les superfícies de domini públic, i establir les limitacions i servituds que siguin necessàries en les superfícies privades per a la protecció dels usos i serveis públics (art. 17-4 LS).

Per a la creació d'aquests règims de propietat especials, el projecte de reparcel·lació pot efectuar directament la divisió d'edificis en propietat horitzontal simple i la del complex immobiliari, sense més autorització i fent-ne innecessària la llicència municipal (art. 179-2r LUC i art. 238 RLUC). Amb tal finalitat el projecte de reparcel·lació ha de complementar la seva documentació normal. Per analogia amb els projectes generals de divisió de la propietat (art. 239 RLUC):

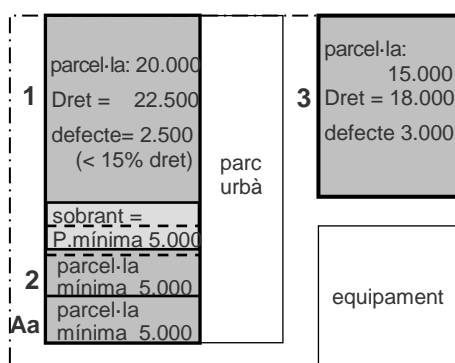
- En la memòria cal la justificació de l'adequació a les determinacions del planejament pel que fa al nombre i usos urbanístics d'habitatges, establiments o elements d'aprofitament individual o comú que s'adjudiquen i, en el cas d'edificis existents, en quina mesura compleixen les exigències tècniques bàsiques de funcionalitat, seguretat i habitabilitat amb vistes a les possibles obres ulteriors.
- En la descripció i titularitat de les diverses adjudicacions cal deixar constància del nombre d'habitatges, establiments o elements d'aprofitament admesos, llur superfície i ús urbanístic, fins i tot en els plànols específics que siguin necessaris a escala adequada per a una major claredat, si s'escau.

Exemple. Procés d'adjudicació de les parcel·les



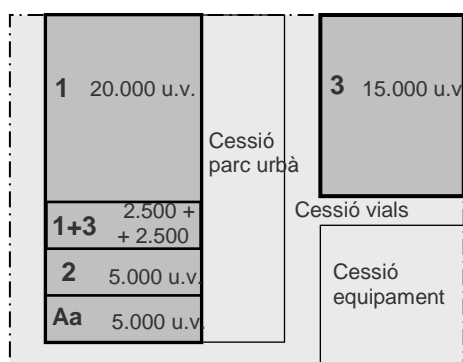
Adjudicació prèvia

- Confirmació de propietats edificades, sòl enclavat entre edificis i parcel·les acordades per tots (no n'hi ha a l'exemple)
- Localització de drets d'aprofitament (propietaris amb dret a parcel·la independent)
 - Dins de la pròpia finca aportada o el més a prop possible
 - Adjudicació illa sencera: amb defecte d'aprofitament (núm.3)
 - Distribució d'illa:
 - concentració de petits pr
 - iudicar: valoració



Ajustaments

- Es completa dret amb excés (màxim 15%)
núm. 2: parcel·la mínima
- Es configura superfície sobrant: parcel·la \geq mínima
- Es reajusta amb defectes d'aprofitament \leq 15% dret (núm.1)



Adjudicació definitiva

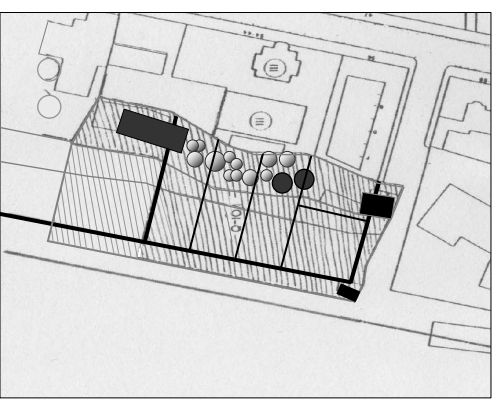
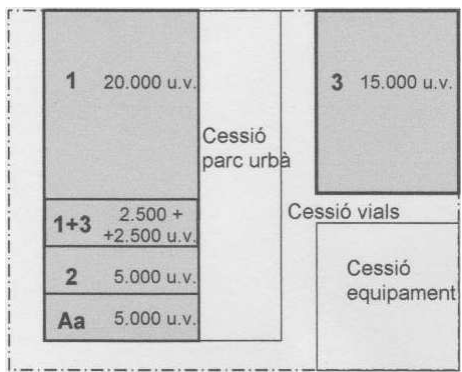
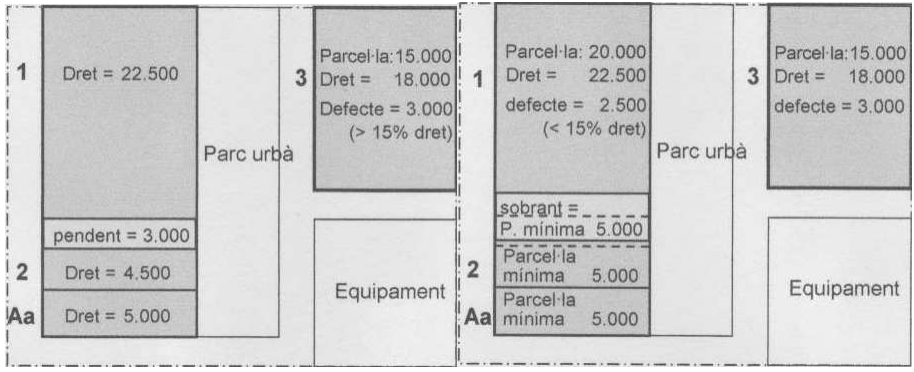
- Totes les superfícies, edificables o no
- Solució en proindivís (núm. 1+3)
- Desajustos màxims \pm 15% drets: verificació

Parcel·les de resultat

Aprofitaments dels adjudicataris

Parcel·les adjudicades	Propietaris	m ² sòl	Aprofitament		Propietaris	Adjudicat		Dret u.v.	Desajust u.v.
			o valor (u.v.)	%		%	u.v.		
núm. 1	A.A.A.	16.000	20.000	40%	A.A.A.	45%	22.500	22.500	0
núm. 1+3	50% A.A.A. 50% C.C.C.	4.000	5.000	10%					
núm. 3	C.C.C.	12.000	15.000	30%	C.C.C.	35%	17.500	18.000	- 500
núm. 2	B.B.B.	4.000	5.000	10%	B.B.B.	10%	5.000	4.500	+ 500
núm. Aa	Adm. actuant	4.000	5.000	10%	Adm.actuant	10%	5.000	5.000	0
parc urbà	Ajuntament	20.000	-----						
equipament		10.000							
vials		30.000							

TOTALS	100.000	50.000	100%	100%	50.000	50.000	± 0
--------	---------	--------	------	------	---------------	--------	-----



PARA DESAGREGAR

