

**TESINA DEL MASTER DE GESTIÓ URBANÍSTICA**

**RESUM**

**PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE  
LA U.A. CEMENTIRI: EIXAMPLE DE L'AVINGUDA ARAGONESA  
AMPOSTA.MOTSIÀ.**

**Xavier Pérez Díaz**

**Barcelona, setembre de 2002**

## INDEX

### **1- OBJECTIUS**

### **2- METODOLOGIA**

### **3- PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE LA U.A. CEMENTIRI: EIXAMPLE DE L'AVINGUDA ARAGONESA.**

#### **3.1- MEMÒRIA**

- 3.1.1. Antecedents
- 3.1.2. Objecte i àmbit del Projecte de reparcel·lació
- 3.1.3. Situació urbanística: El planejament vigent
- 3.1.4. Relació dels interessats
- 3.1.5. Relació de les finques aportades
- 3.1.6. Descripció de les finques aportades
- 3.1.7. Criteris per a la definició dels drets i obligacions dels interessats
  - 3.1.7.a Criteris generals
  - 3.1.7.b Justificació del càlcul del valor urbanístic dels terrenys
  - 3.1.7.c Valor dels drets teòrics
  - 3.1.7.d Quantificació de les despeses i del rendiment
  - 3.1.7.e Càlcul de les indemnitzacions
  - 3.1.7.f Valor urbanístic del sòl
  - 3.1.7.g Criteris de valoració de les finques resultants
- 3.1.8 Definició del percentatge de participació dels interessats
- 3.1.9 Criteris d'adjudicació de les finques resultants
- 3.1.10 Valoració i adjudicació de les finques resultants
- 3.1.11 Descripció de les finques resultants
- 3.1.12 Compte de liquidació provisional

#### **3.2- PLÀNOLS**

- 1. Situació
- 2. Planejament vigent
- 3. Finques aportades
- 4. Definició d'unitats de zona i valoració del sòl privat
- 5. Finques resultants
- 6. Superposició de les finques aportades i les finques resultants

### **4- CONCLUSIONS I APORTACIONS OBTINGUDES**

#### **4.1- PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ**

#### **4.2-LLIBRE D'EXCEL PER AL CÀLCUL DE REPARCEL·LACIONS URBANÍSTIQUES**

##### **4.2.1- ANÀLISI**

##### **4.2.2- QUADRES**

## 1- OBJECTIUS.

- L'objectiu principal és la redacció d'una figura molt important a la gestió urbanística com és un projecte de reparcel·lació.

L'àmbit reparcel·lable és la U.A. "Cementiri: Eixample de l'Avinguda Aragonesa" a la població d'Amposta, a la comarca del Montsià de Catalunya. Comprèn uns terrenys de sòl urbà, situats al voltant del cementiri d'Amposta, amb una superfície de 140.660 m<sup>2</sup>. D'aquests solament 136.834 m<sup>2</sup>. corresponen pròpiament a l'àmbit objecte de planejament, mentre que els 3.826 m<sup>2</sup>. restants són terrenys de necessària ocupació per a tal de permetre l'efectiva urbanització dels carrers, tal i com es preveu en el reglamentari projecte d'urbanització.

El sistema d'actuació és per cooperació.

La dificultat d'aquest projecte de reparcel·lació radica en:

- El gran nombre de propietaris que hi han, i la disparitat entre ells en la quantitat de sòl aportat.
  - No es coneixen a tots els propietaris de l'àmbit, ni els límits de les seves finques, ja que a la modificació del P.G. d'Amposta en aquest àmbit hi havia 21 propietaris de sòl, dels quals 4 ja eren desconeguts. (veure annex 1: Quadres de la Modificació Puntual del P.G. d'Amposta a l'àmbit de la U.A. Cementiri: Eixample de l'Avinguda Aragonesa.)
  - Hi ha dues activitats molt importants, una agrícola i l'altre comercial, a més de diverses construccions que al ser incompatibles amb el planejament s'hauran d'indemnitzar.
  - La diversitat de les diferents tipologies edificatòries al planejament dintre d'aquest àmbit (unifamiliar en filera, plurifamiliar en bloc lineal, plurifamiliar en bloc aïllat i plurifamiliar en illa tancada) i la seva homogeneïtzació per tal d'adjudicar-les.
- Un altre objectiu és analitzar la metodologia utilitzada per l'Institut Català del Sòl (INCASOL) per a la redacció d'aquest tipus de projectes i conseqüentment un programa (un llibre de Microsoft Excel) que han elaborat amb aquest fi.

## **2- METODOLOGIA.**

Per a la redacció d'aquest projecte de reparcel·lació s'utilitzarà la metodologia de l'INCASOL per aquest tipus de projectes, basada en les diferents lleis i normatives que intervenen a la gestió del sòl i en la seva dilatada experiència en el planejament i gestió urbanística.

Per seguir aquesta metodologia tenen unes guies per a la redacció de projectes de reparcel·lació segons sigui en sòl urbà amb la ponència cadastral vigent, en sòl urbà amb ponència cadastral no vigent, en sòl urbanitzable amb ponència cadastral vigent o en sòl urbanitzable amb ponència cadastral no vigent. En aquest cas s'utilitzarà la del sòl urbà amb ponència cadastral no vigent.

D'aquesta metodologia, analitzada en aquest cas concret al projecte de reparcel·lació, es faran els comentaris a l'apartat 4.1 de les conclusions i aportacions obtingudes.

A més a més l'INCASOL ha confeccionat un llibre de Microsoft Excel per facilitar els càlculs dels projectes de reparcel·lació, així com l'elaboració dels diferents quadres inclosos al projecte i el compte de liquidació provisional. També s'utilitzarà per realitzar aquesta reparcel·lació i s'analitzarà al punt 4.2 de les conclusions i aportacions obtingudes.

## **3- PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE LA U.A. CEMENTIRI: EIXAMPLE DE L'AVINGUDA ARAGONESA.**

El projecte de reparcel·lació es troba redactat a la Tesina i en aquest resum només s'ha inclòs el Compte de Liquidació Provisional com a document més important i resum del projecte de reparcel·lació. No obstant es pot veure la seva estructura a l'índex.

## **4- CONCLUSIONS I APORTACIONS OBTINGUDES**

### **4.1- PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ**

Aquesta reparcel·lació ha estat força complicada per que és un àmbit molt gran (14 Ha. aproximadament), amb una estructura de la propietat complexa i difícil de determinar, ja que la real no té res a veure amb la suposada a la Modificació Puntual del Pla General d'Ampliació en aquest àmbit, que era de 21 propietaris (dels quals ja eren desconeguts 4). Després d'analitzar-les en el registre de la propietat i en les escriptures de compra-venda que encara no estaven registrades, van ésser 43 propietaris de 48 finques que no coincidien amb les suposades inicialment.

Un altre punt delicat han estat les valoracions de les indemnitzacions, que s'expliquen els criteris de com s'han realitzat al punt 3.1.7.5 de la memòria del projecte de reparcel·lació.

En aquest tema discrepo amb l'INCASOL en lo següent:

- L'INCASOL no li suma el 5% de premi d'afecció a les valoracions de les indemnitzacions per que considera que aquest premi d'afecció s'ha de sumar

només a les expropiacions, però a les reparcel·lacions com és per advenència entre les dues parts no.

Però segons la llei 6/98 de 13 d'abril sobre règim del sòl i valoracions elements incompatibles amb el planejament (plantacions, edificacions, etc.) que s'hagin d'eliminar es faran segons la "Lei de Expropiación Forzosa", i al seu article 47 diu: "En todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores, un 5 por 100 como premio d'afección."

He considerat que sí que s'hauria de sumar aquest premi d'afecció en tots els casos, ja que si s'ha de valorar seguint la L.E.F, aquesta en el seu article 47 no fa cap distinció del fi de la valoració per aplicar aquest premi d'afecció.

- Hi ha elements com les plantacions que l'INCASOL utilitza els valors que ja coneix per la seva experiència en aquest tipus de projectes i no consulta amb un enginyer agrícola per valorar-les. Considero que és una justificació molt dubtosa, per això he valorat la plantació de tarongers pel mètode analític degut a la manca de dades sobre el rendiment d'aquesta explotació agrícola. (veure el punt 3.1.7.5.b)

Igualment a l'hora de determinar els preus unitaris de les diferents tipologies es basen en l'experiència i el coneixement del mercat que tenen, i no fan cap estudi de mercat a la zona per determinar-los. Això trobo que també és una justificació dubtosa. Com no hi havia gaire mercat de sòl urbanitzat per la zona que es pogués assimilar al d'aquesta reparcel·lació; però sí que hi havia mercat dels diferents productes immobiliaris construïts, he trobat els diferents preus unitaris ó de repercussió pel mètode residual. (veure fitxes de les diferents zones al punt 3.1.7.g)

Els plànols que s'han de realitzar normalment en un projecte de reparcel·lació són:

- I. Situació
- II. Topogràfic
- III. Planejament vigent
- IV. Finques aportades
- V. Finques adjudicades
- VI. Superposició

L'INCASOL elimina el plànol topogràfic per que entén que és equivalent al de "Finques aportades" (número 3) i col·loca la topografia com a base en tots els plànols. En lloc d'aquest fa el de "Definició d'unitats de zona i valoració del sòl privat" (número 4) on es defineixen les diferents zones i el seu valor unitari de euros/m<sup>2</sup>, lo qual equival a homogeneïtzar totes les zones privades. Això comporta definir tantes zones com tipologies amb un valor de mercat diferent.

## 4.2- LLIBRE D'EXCEL PER AL CÀLCUL DE REPARCEL·LACIONS URBANÍSTIQUES.

### 4.2.1- ANÀLISI

Aquest llibre de càlcul creat per l'INCASOL (a l'Unitat de Gestió Urbanística de l'Àrea de Sòl) és relativament nou, ja que es va començar a desenvolupar a l'agost de 2000.

Està pensat per facilitar els càlculs dels projectes de reparcel·lació que aquest Institut encarrega fora als arquitectes i advocats, facilitant la seva redacció, i homogeneïtzant-los tots sota l'estructura d'aquest programa. Per aquest motiu es va pensar en fer-lo en Microsoft Excel, ja que és un programa bastant conegut i flexible a l'hora de poder canviar el llibre d'Excel desprotegint-lo i modificant-lo per tal d'adaptar-lo a les diferents casuístiques que es poden donar en un projecte de reparcel·lació.

Aquest programa agilitza tots els càlculs del procés reparcel·latori, donant automàticament el Compte de Liquidació Provisional i totes les dades de les finques resultants necessàries per fer la descripció registral (per exemple el percentatge de la finca adjudicada dintre de la reparcel·lació, o el IVA repercutit total i parcial a cada finca adjudicada, etc.)

Aquest llibre s'estructura en 12 capítols, que es poden accedir a ells directament des de l'índex:

- Dades prèvies
- Relació de propietaris
- Finques de la unitat
- Propietaris i finques
- Dades planejament-inicials
- Despeses de gestió
- Participació, drets i despeses
- Dades Pla. Unitat de gestió
- Adjudicació
- Liquidació provisional
- Liquidació IVA
- Creuat finques aport-adjud.

Al final d'aquest punt hi ha un organigrama on s'analitza el funcionament d'aquest programa.

Tots els càlculs del projecte de reparcel·lació es fan en una sola unitat, que és la monetària (euros).

Les finques aportades valdran segons la seva superfície multiplicada per un valor unitari euros/m<sup>2</sup>, i això donarà els drets dels propietaris en euros.

Per homogeneïtzar les diferents tipologies de les finques adjudicades no s'utilitzen coeficients, sinó que els propis valors unitaris ó de repercussió calculats per cada tipologia ja ho fan. Ni tampoc s'utilitzen les u.a. (unitats d'aprofitament) per adjudicar, sinó que és directament el valor en venda del sòl el que s'adjudica.

Es a dir el valor dels drets dels propietaris és en euros i ha d'ésser igual al valor de la reparcel·lació també en euros (adjudicació).

Això lligat a les fulles de càlcul agilitza molt els resultats finals del Compte de Liquidació Provisional i permet tantejar més amb les adjudicacions per tal de trobar la més òptima.

S'ha d'aclarir que aquest programa no facilita la redacció del projectes de reparcel·lació, facilita els càlculs i els resultats del Compte de Liquidació Provisional d'una forma més immediata, però has de conèixer molt bé com funciona un projecte de reparcel·lació per comprovar i comparar els resultats dels diferents quadres.

Aquest programa no té instruccions, excepte les deu línies que hi ha al primer full que són molt simples (veure el punt 4.2.2). Això fa que sorgeixin molts dubtes i problemes quan comences a utilitzar-ho.

A l'hora de fer servir el programa he detectat els següents problemes:

- Totes les fulles de càlcul estan preparades per a 40 propietaris i 40 finques aportades com a màxim, ja que en tots els anys que porta l'INCASOL fent reparcel·lacions no havien superat mai aquest nombre. Però en aquest projecte n'hi ha 43 propietaris i 48 finques aportades, amb lo qual s'han de desprotegir les fulles de càlcul i afegir fileres, però aquestes al arrossegar les fórmules algunes no operaven o ho feien malament, degut a que també s'han de modificar una sèrie de quadres auxiliars que s'utilitzen pels càlculs. Això té el perill que confies en el resultat i aquest no és correcte per que hi ha caselles que no operen.
- Alguns sumatoris dels quadres tenien errors decimals i no coincidien exactament amb les xifres que havien de ser. Això es degut a que com les xifres s'utilitzen per a diferents càlculs i en alguns són necessaris molts decimals, però en d'altres no; i quan es fa el sumatori de les dues columnes (una amb molts decimals i l'altre no) no coincideixen. Però en un projecte de reparcel·lació han de coincidir, com per exemple el sumatori dels drets dels propietaris ha de ser igual amb el valor adjudicat i no pot variar cap decimal. Per corregir això s'ha de fer el que posa al 10é punt de les instruccions del programa, on diu que cal ajustar-les manualment, però això té el perill de que si es fan modificacions aquestes caselles no s'actualitzen i poden donar errors.
- Hi ha alguns errors a l'hora de nomenar les caselles que poden confondre, com per exemple:
  - A l'apartat "Dades Planejament-Inicials", en el full del "Càlcul del valor residual i del valor de reparcel·lació" en el quadre on es calcula el "Valor Residual" està escrita la fórmula d'on prové, així:

$$(\text{Valor drets}) * 0,9 - (\text{Despeses} + \text{rend.}) * 0,9$$

Aquest "Valor drets" en realitat és el "Valor en Venda" del primer quadre d'aquest full i no el "Valor dels drets" que és igual al "Valor de la reparcel·lació" tal i com està a la resta de quadres d'aquest llibre.

- En aquest mateix full surten les formules i les xifres per a sòl urbanitzable, que són les mateixes que per a sòl urbà però multiplicades per 0,9, ja que es cedeix el 10% d'aprofitament privat a l'administració i aquesta participa a les despeses en aquest percentatge. El fet que surtin les dues fórmules i s'expliqui entre parèntesi que en sòl urbà no s'utilitza el coef. 0,9 porta a confusió, per que sí que es pot utilitzar en sòl urbà no consolidat per l'urbanització.

A més a més hi ha fórmules que estan multiplicades per 0,9 i després la xifra no correspon a la fórmula, ja que com és sòl urbà no està multiplicada per 0,9.

Haurien de modificar tot aquest full per que no sortís la multiplicació per 0,9 a les fórmules quan no es realitzi en els càlculs.

Quan sigui la reparcel·lació en sòl urbà no consolidat per l'urbanització i s'hagi de cedir el 10% d'aprofitament privat s'hauria de fer com si fos en sòl no urbanitzable i posar-ho així a les "Dades prèvies" del llibre.

- En el full "Dades del planejament de la unitat de gestió" on posa "TOTAL SÒL PRIVAT" es fals, per que el sumatori no és només de sòl, sinó que segons la zona (tipologia) es suma m<sup>2</sup> de sòl ó m<sup>2</sup> de sostre. A més a més aquest sumatori s'hauria de eliminar per que no informa de res necessari.

- Al projecte de reparcel·lació s'han de diferenciar tantes zones com tipologies edificatòries hi hagin amb diferent preu unitari o de repercussió, i el programa està pensat per que cadascuna d'aquestes tipologies tingui un preu unitari, si el que determina el preu de venda és el sòl, ó un preu de repercussió quan el que determini el preu de venda sigui el sostre.

Però per cada tipologia ha de ser un sol preu, no es poden combinar. Amb això succeeix que la tipologia de la zona 1: Unifamiliar Arrenglerada té un preu unitari en euros/m<sup>2</sup> de sòl, lo qual no reflexa la realitat del mercat immobiliari, ja que els habitatges dels extrems dels rengles tenen la mateixa superfície construïda que els habitatges del mig del rengle, però tenen més jardí, i com el preu només està en funció del sòl és molt més superior.

Es donen casos en aquesta reparcel·lació, que podent edificar lo mateix, una parcel·la val fins a tres vegades més que una altre al mateix rengle. (veure les fitxes on es determina els preus unitaris al final del punt 3.1.7.g).

També es veritat que en aquesta tipologia el sòl té un valor, però no crec que sigui l'únic que determini el valor del mercat, ja que el sostre es valora més. Per tant el preu de repercussió hauria de tenir una component de sostre i una component de sòl, en una proporció d'un 75% el sostre i un 25% el sòl, per reflexar millor el mercat immobiliari.

Però per adjudicar aquestes parcel·les s'haurien de valorar totes segons el sòl, ja que el sostre és el mateix i be fixat pel planejament. Això comportaria superficial, sinó totes les parcel·les, les que tinguessin més diferència de superfície, per que no es donin casos tant dispars, i fer diferents zones dintre de la mateixa tipologia per poder donar-lis valors diferents al programa.

#### **4.2.2- QUADRES**

Degut a la seva extensió, aquest punt es pot consultar sencer a la Tesina.