

MASTER UNIVERSITARIO EN GESTIÓN Y VALORACIÓN URBANA

RESUMEN PROYECTO DE TESIS

Autor del Proyecto de Tesis: ALEXANDRE GAUTHIER AMIGÓ

Director de la Tesis: DR. JOSEP ROCA CLADERA

Título del Proyecto de tesis: BENEFICIS I CÀRREGUES DE L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA EN LA LEGALITZACIÓ D'ÀMBITS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA.

El Projecte de Reparcel·lació es realitzarà seguint uns criteris per aconseguir l'objecte de la reparcel·lació com estableix l'article 130 del *Decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de la Generalitat de Catalunya* (DOGC núm. 4682, 24 de juliol de 2006).

Tindrà com a objectiu fixar el repartiment equitatiu dels beneficis i càrregues derivats de l'execució del Pla General d'Ordenació Municipal, i el Projecte d'Urbanització de l'àmbit que el desenvolupa.

A partir de les dades registrals, el repartiment de beneficis i càrregues tindrà en compte, tant com sigui possible, la diversitat de circumstàncies que presenten les diferents finques que formen la comunitat reparcel·latòria.

Ja que les parcel·les segregades de les finques matrius implicades en el procés urbanitzador van ser adquirides pels seus actuals titulars amb una qualificació urbanística determinada, a l'hora de computar els drets aportats es tindrà en compte la qualificació urbanística que correspon a la seva ubicació concreta. En un sentit similar s'ha aplicat l'art. 7.2 de la Llei 3/2009, de 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics entenent, en no estipular-ne el contrari en el contracte o en l'acte de transmissió, que la transmissió de les parcel·les i immobles de les urbanitzacions que són objecte de regularització s'ha efectuat lliure de les càrregues urbanístiques de cessió de sistemes, atès que s'han obtingut els beneficis urbanístics derivats de l'execució del planejament, en no estipular-ne el contrari en el contracte o en l'acte de transmissió.

Degut al grau de consolidació de la urbanització, en absència d'una parcel·lació aprovada que s'ajusti a la realitat existent, la parcel·lació resultant necessàriament ha de tenir en compte aquesta realitat. Amb aquest objectiu sempre que sigui possible, les finques adjudicades hauran de mantenir la seva ubicació i, per tant, la qualificació urbanística de les aportades.

La manca de coincidència que en la pràctica es donarà entre les superfícies escripturades i les realment ocupades fa que la proposta de parcel·lació resultant vagi acompanyada de compensacions entre la propietat d'algunes de les finques per la diferència entre el dret aportat i l'aprofitament adjudicat, per tal de corregir les irregularitats detectades que s'han pogut produir en el procés de consolidació del sector.

La dificultat i el que fa que aquesta reparcel·lació sigui molt interessant d'estudiar es el ventall de incidències que ens podem trobar en aquest àmbit i que farà que sigui un Projecte de Reparcel·lació atípic. Ens trobarem amb irregularitats amb els drets aportats com amb la participació d'agents que es desvien en molts casos de les normes establertes.