



CURSO/GUÍA PRÁCTICA REPARCELACIÓN URBANÍSTICA



Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	28
Introducción	29
LA FINALIDAD DE LA REPARCELACIÓN	30
EL PROCEDIMIENTO: LA INEVITABLE BUROCRACIA URBANÍSTICA.	30
PARTE PRIMERA.	32
Los ámbitos de gestión (unidades de ejecución).	32
Capítulo 1. Los ámbitos de gestión (unidades de ejecución).	32
1. Conceptos de Polígono, Unidad de Actuación o Unidad de Ejecución.	33
2. Normativa estatal	33
a. Normativa de aplicación	33
b. Requisitos para la delimitación.	34
c. Procedimiento de delimitación	36
3. Regulación de los ámbitos de gestión en las Comunidades Autónomas.	37
Andalucía	37
Aragón	38
Asturias	39
Canarias	41
Cantabria	48
Castilla y León	49
Castilla-La Mancha	51
Cataluña	52
Extremadura	54
Galicia	55
Madrid	59
Murcia	63
Navarra	70
País Vasco	72
La Rioja	74
C. Valenciana	77
TALLER DE TRABAJO.	79
Requisitos de una Unidad de Actuación-Ejecución.	79
TALLER DE TRABAJO.	81
Documentación a presentar en el ayuntamiento para la delimitación de un ámbito de gestión (polígono / unidad de actuación / ejecución) y fijación del sistema de actuación.	81
TALLER DE TRABAJO.	83
Unidades de Ejecución. Delimitación y modificaciones mediante procedimiento independiente al planeamiento.	83
CHECK-LIST	86
Defina los conceptos Polígono, Unidad de Actuación o Unidad de Ejecución.	86
¿Qué es el aprovechamiento-tipo y el aprovechamiento de referencia?	86
¿Cómo se delimitan los polígonos? Requisitos y procedimiento.	86
¿Cuáles son las consecuencias de la delimitación de los ámbitos de gestión (polígonos, unidades de actuación/ejecución)?	86

PARTE SEGUNDA.	87
La equidistribución (reparcelación, compensación o instrumento de gestión análogo).	87
Capítulo 2. La equidistribución y ejecución del planeamiento	87
1. Equidistribución y ejecución del planeamiento	87
2. Diversidad de técnicas equidistributivas.	89
3. La reparcelación la técnica más importante, pero no la única.	91
4. La técnica del aprovechamiento medio en suelo urbanizable.	92
5. Las cesiones de aprovechamiento en las actuaciones sistemáticas.	94
TALLER DE TRABAJO.	96
La equidistribución y la reparcelación en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.	96
1. Limitaciones en caso de ejercitar la facultad de transformación urbanística.	98
Perspectiva histórica de la equidistribución.	98
2. Deberes del promotor de las actuaciones de transformación urbanística.	99
3. El ámbito de valoraciones.	102
4. Criterios de subrogación de fincas en los procesos de reparcelación. Efectos de los instrumentos de distribución de beneficios y cargas.	108
Formación de fincas y parcelas, relación entre ellas y complejos inmobiliarios.	108
Operaciones de distribución de beneficios y cargas.	110
Capítulo 3. La equidistribución y el Registro de la Propiedad.	113
1. La equidistribución y las fincas comprendidas en la unidad de ejecución.	113
Actos inscribibles en el Registro de la Propiedad.	113
Certificación administrativa.	115
Expedientes de distribución de beneficios y cargas.	115
2. La equidistribución y el Registro de la Propiedad.	117
3. El título inscribible acreditando la reorganización de la propiedad.	119
4. Efectos de la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución.	122
Título suficiente	123
Tracto sucesivo	123
Doble inmatriculación	125
Titular desconocido	125
Titular en ignorado paradero	126
Titularidad controvertida	126
Titularidades limitadas	126
Inscripción de las fincas de resultado	129
Cancelación de derechos y cargas inscritos después de la fecha de la nota	130
Inscripción del proyecto de equidistribución	132
Afección de las fincas de resultado al cumplimiento de la obligación de urbanizar	133
TALLER DE TRABAJO	138
Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley de Catastro Inmobiliario.	138
Reordenación de terrenos: parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial.	138
Capítulo 4. ¿Qué es una licencia de segregación?	139

1. Descripción de la licencia de segregación	139
2. La Licencia de Parcelación	139
3. Documentación de la licencia de parcelación.	140
4. Catastro y Parcelación o Reparcelación urbanística.	140
5. La segregación y el Registro de la Propiedad.	140

Capítulo 5. Efectos de la aprobación del proyecto de equidistribución y la depuración de las fincas de origen en el proyecto de equidistribución. 143

1. Introducción	143
Objeto de la ejecución formal del planeamiento mediante actuaciones sistemáticas o integradas.	144
Efectos de la aprobación del proyecto de equidistribución	144
Efectos de la aprobación del proyecto de equidistribución en relación con las fincas aportadas.	145
2. Modificaciones necesarias en las fincas registrales.	145
3. Inmatriculación de fincas y correcciones de linderos.	147
4. Aprobación de los instrumentos de equidistribución en las CC.AA.	149
5. La reanudación del tracto sucesivo	151
6. La cancelación de los derechos reales incompatibles con la ordenación urbanística.	155

TALLER DE TRABAJO 157

Dictámenes jurídicos emitidos por los consejos consultivos de la Comunidades Autónomas en casos complejos de reparcelación urbanística.	157
---	-----

CHECK-LIST 181

PARTE TERCERA. 182

La reparcelación.	182
-------------------	-----

Capítulo 6. Introducción a la reparcelación. 182

1. El Sistema de Cooperación.	182
3. ¿Qué es la Reparcelación?	183
3. ¿Qué pretende la reparcelación?	186
4. Características de la reparcelación.	188
5. ¿Cuándo no se necesita la reparcelación?	189

Capítulo 7. La reparcelación. Preguntas y respuestas. 193

1. Reparcelación como agrupación de fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación.	193
2. Unidad reparcelable.	194
3. La exigencia de un planeamiento previo.	195
4. El proyecto.	196
5. Contenido: derechos y fincas resultantes.	196
a. Los propietarios de las fincas comprendidas en la unidad reparcelable.	196
b. Definición, valoración y adjudicación de las fincas resultantes.	197
6. Tramitación de los proyectos de reparcelación.	199
a. La iniciación del expediente reparcelatorio.	199
b. Sustanciación y resolución	200

c. Procedimientos abreviados	202
Reparcelación voluntaria	202
Reparcelación simplemente económica	202
Normalización de fincas	202
7. Declaración de innecesidad de la reparcelación	203
Capítulo 8. La reparcelación en el derecho estatal.	204
1. Concepto de reparcelación.	205
2. Objeto de la reparcelación.	205
3. Competencia del procedimiento reparcelatorio.	206
4. ¿Cuándo no es necesaria la reparcelación?	206
5. Clases de reparcelación.	207
a. Reparcación urbanística material.	207
b. Reparcación económica.	207
c. Normalización de fincas.	207
d. Reparcación voluntaria.	207
6. La comunidad de reparcelación.	207
a. Sujetos que intervienen en la reparcelación	208
Propietarios y otros titulares de derechos	208
Clases de propietarios	208
Situaciones de los propietarios	210
Titulares de derechos reales y personales.	212
b. Fincas afectadas	212
c. Superficie afectada	213
7. Casos de exclusión en la reparcelación.	213
8. Adjudicación en el proyecto de reparcelación.	213
9. Redistribución de edificaciones en régimen de propiedad horizontal.	214
10. Criterios de la reparcelación.	215
11. Formalización de la reparcelación. El proyecto.	217
12. Procedimiento de aprobación del proyecto reparcelatorio.	218
13. Indemnizaciones.	220
14. Cuenta de liquidación provisional.	222
15. Efectos de la aprobación del proyecto de reparcelación.	222
a. Legales.	222
b. Económicos	223
Capítulo 9. Comunidades de bienes y reparcelaciones urbanísticas.	225
1. Copropiedades sobre fincas sujetas a procesos de gestión urbanística	225
2. La gestión urbanística	226
3. La gestión urbanística y consiguiente reparcelación.	227
4. Efectos de la reparcelación urbanística en la adjudicación a copropietarios sin unanimidad.	228
CHECK-LIST	230
¿Cómo se redacta un proyecto de Reparcación?	230
Desarrolle íntegramente un procedimiento de reparcelación, justificando los pasos del expediente.	230
¿En qué casos es innecesaria la reparcelación y por qué?	230

¿Cuáles son las clases de reparcelación?	230
Si hay que indemnizar en la reparcelación, ¿quién paga y a quién?	230
¿Cuáles son los efectos de la aprobación del proyecto de reparcelación?	230
Capítulo 10. Requisitos de la reparcelación.	231
1. Requisitos personales.	231
2. Requisitos objetivos. Unidad reparcelable y unidad de ejecución.	232
3. Requisitos formales: escritura y Registro de la Propiedad.	234
Capítulo 11. Clases de reparcelación.	236
1. Reparcelación forzosa – Normativa autonómica.	236
2. Reparcelación voluntaria – Normativa autonómica.	236
3. Reparcelación económica – Normativa autonómica.	236
4. Reparcelación atípica o regularizadora de la configuración física de las fincas – Normativa autonómica.	238
TALLER DE TRABAJO.	239
¿Es posible la reparcelación voluntaria sin pasar por la junta de compensación?	239
Capítulo 12. Derechos y Obligaciones de los propietarios de las “unidades de ejecución”.	241
1. Reparcelación y fincas de reemplazo.	241
2. Criterios en la determinación de las fincas resultantes.	241
a. Superficie mínima	242
b. Propietarios que no alcanzan la superficie mínima.	242
c. Localización de las fincas resultantes respecto de las antiguas.	243
d. Supuestos especiales.	243
Excesos de adjudicación	243
Obligatoriedad de adjudicación	243
Fincas resultantes a adjudicar	243
Fincas no edificadas	244
Terrenos edificados	244
3. ¿Cómo se valoran las fincas a adjudicar en la reparcelación?	245
4. ¿Qué hacer con las cargas de las fincas que son incompatibles con la nueva reparcelación?	246
Extinción de derechos y cargas incompatibles con la reparcelación.	247
Extinción por falta de subrogación real	247
Extinción por razones urbanísticas	247
5. ¿Cómo repartir los gastos de urbanización?	248
TALLER DE TRABAJO	250
Responsabilidad de terceros adquirentes por cuotas de urbanización pendientes.	250
Capítulo 13. El procedimiento de reparcelación.	252
1. ¿Cómo se inicia?	252
2. La tramitación: presentación del proyecto de reparcelación.	255
Tramitación y resolución	255
Formulación del proyecto de reparcelación	255
Informe	258
Audiencia e información pública	258
Aprobación o desaprobación definitiva	259



Publicidad del acuerdo	259
Eventual impugnación	259
3. ¿Cómo se formaliza? Escritura pública y Registro de la Propiedad.	259
Formalización e inscripción	260
4. Supuestos especiales de procedimiento.	262
a. Reparcelación voluntaria	262
b. Reparcelación económica	263
c. Normalización de fincas	264
Inicio a instancia de parte	265
Inicio de Oficio	266
TALLER DE TRABAJO	268
Anuncio municipal por el que somete a información pública un un proyecto de reparcelación.	268
TALLER DE TRABAJO	270
Decreto municipal de aprobación de un proyecto de reparcelación presentado por un agente urbanizador.	270
Capítulo 14. El proyecto de reparcelación.	275
1. Documentos que lo integran.	275
a. Memoria y justificación legal.	275
b. Relación de propietarios e interesados.	275
c. Relación de parcelas iniciales.	276
d. Relación de parcelas resultantes.	276
e. La propuesta de adjudicación.	276
f. La tasación	276
g. La cuenta de liquidación provisional.	276
h. Planos.	276
2. Especialidades según la normativa autonómica.	277
3. El procedimiento de aprobación del expediente de reparcelación. Normativa aplicable.	278
a. Legislación estatal de reparcelación.	278
b. Legislación autonómica de reparcelación.	279
4. Tabla comparativa de la regulación del expediente y proyecto de reparcelación en la normativa autonómica.	279
5. La protección de los derechos de los propietarios por las Comunidades Autónomas.	281
6. El procedimiento desde la unidad de actuación.	283
a. Fase de iniciación	283
b. Fase de resolución	284
TALLER DE TRABAJO.	286
Proyecto de reparcelación completo de un caso real. Muy práctico por la documentación que aporta y la sitemática en fichas.	286
La memoria de reparcelación económica redactada por arquitectos y Memoria de criterios de valoración.	360
TALLER DE TRABAJO	364
Caso real. Memora del Proyecto de reparcelación forzosa.	364
1. Antecedentes. Planeamiento que se ejecuta.	365
2. Normativa aplicable.	365
3. Documentos integrantes del proyecto de reparcelación.	365
4. Concepto y objeto de la reparcelación	365

5. Descripción del área reparcelable. Superficie y límites del área reparcelable. _____	365
6. Criterios utilizados para definir la titularidad de las parcelas _____	365
Afectadas. _____	365
7. Criterios de valoración de bienes y derechos. Valoración de plantaciones, edificaciones, construcciones e instalaciones que deban demolerse o destruirse. Valoración de cargas y gravámenes. Valoración de actividades económicas. _____	365
8. Fincas aportadas. Tratamiento de los bienes de dominio público. Titularidades dudosas. _____	365
9. Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados _____	365
10. Criterios de valoración de superficies adjudicadas _____	365
11. Fincas adjudicadas. _____	365
12. Constitución de servidumbre de luces y vistas _____	365
13. Cargas y gastos que corresponden a los adjudicatarios. _____	365
14. Cuenta de liquidación provisional. _____	365
15. Efectos de la reparcelación. Relación de propietarios e interesados. Descripción de las fincas o partes de fincas aportadas a la reparcelación. Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes. Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan. Cuenta de liquidación provisional. _____	365
Planos (Planos de Información. Situación. Catastral. Parcelario Instituto Geográfico y Catastral. Estado Actual – Topográfico. Cesión y transferencia de aprovechamiento. Planos de Proyecto. Fincas Aportadas. Ordenación Pormenorizada. Fincas Adjudicables. Fincas Resultantes. Fincas Resultantes Acotadas. Superposición. Memoria de cuotas de urbanización. _____	365
Anejos (Anejo I: Certificados de dominio y cargas. Anejo II: Informes municipales. Anejo III: Acuerdos del Consejo de Administración. Anejo IV: "Informe de Valoración Urbanística". Anejo V: Costes por descontaminación de suelo. Anejo VI: Informes contestación alegaciones. Anejo VII: Valoración de Centros de Transformación Diferidos). _____	365

TALLER DE TRABAJO. _____ 407

La reparcelación y su inscripción en el Registro de la Propiedad. Certificación administrativa necesaria. _____ 407

1. La certificación administrativa para la inscripción en el registro de la propiedad de los instrumentos de equidistribución. _____ 407

2. Régimen legal. _____ 408

3. Títulos para la inscripción de la equidistribución. _____ 410

4. La certificación administrativa como título para la equidistribución. _____ 411

TALLER DE TRABAJO. _____ 422

¿Puede un abogado firmar el proyecto de reparcelación? _____ 422

Capítulo 15. La reparcelación en las Comunidades Autónomas. _____ 424

Andalucía _____ 424

Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía 424

1. Parcelación urbanística _____ 424

2. Reparcelación urbanística _____ 425

a. Concepto de reparcelación urbanística. _____ 425

b. Clases de reparcelación urbanística. _____ 425

c. Distribución de beneficios y cargas _____ 425

3. Efectos de la reparcelación urbanística. _____ 427

TALLER DE TRABAJO. _____ 428

Formularios específicos de reparcelación en Andalucía. _____ 428

Acuerdo de aprobación definitiva de delimitación de unidades de ejecución en momento posterior a la aprobación del planeamiento, en Andalucía. _____ 428

Acuerdo de aprobación inicial de delimitación de unidades de ejecución en momento posterior a la aprobación del planeamiento, en Andalucía. _____ 429

Acuerdo de aprobación definitiva de un proyecto de reparcelación en Andalucía. _____ 429

Acuerdo de aprobación inicial de un proyecto de reparcelación en Andalucía. _____	430
Aragón _____	431
TALLER DE TRABAJO _____	431
La reparcelación urbanística en el Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. _____	431
1. Concepto de reparcelación. _____	431
2. Reparcelación voluntaria y forzosa. _____	431
3. El proyecto de reparcelación. _____	432
4. Exclusiones de la nueva adjudicación en el expediente reparcelatorio. _____	433
5. Reparcelación económica. _____	434
6. Documentación del proyecto de reparcelación. _____	434
7. Suspensión de licencias _____	434
8. Procedimiento del proyecto de reparcelación. _____	435
9. Efectos del proyecto de reparcelación. _____	435
Asturias _____	436
Baleares _____	437
TALLER DE TRABAJO _____	437
La reparcelación urbanística en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears. _____	437
1. Sistemas de actuación _____	437
a. Obtención de suelo y ejecución directa. _____	437
b. Actuaciones de transformación urbanística mediante reparcelación _____	437
c. Costes de urbanización a sufragar por propietarios. _____	438
2. Concepto de la reparcelación urbanística. _____	440
3. Clases de reparcelación. _____	441
a. Económica. _____	441
b. Voluntaria. _____	441
4. Equidistribución del incremento de aprovechamiento. _____	441
5. Procedimiento. Expediente de reparcelación. _____	442
6. Proyecto de reparcelación _____	443
7. Efectos del proyecto de reparcelación _____	444
8. Inscripción en el Registro de la Propiedad _____	445
TALLER DE TRABAJO _____	447
La reparcelación urbanística en el Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca _____	447
Sistema de actuación urbanística por reparcelación _____	447
Objeto de la reparcelación _____	447
Comunidad de reparcelación y personas interesadas _____	448
Procedimiento de reparcelación _____	448
Fincas aportadas y participación de las personas propietarias _____	449
Obligaciones de información y supuestos de discrepancia _____	449
Derechos de las personas propietarias y valoración de las fincas aportadas a la reparcelación _____	450
Supuestos de exclusión en la reparcelación _____	451
Participación de los bienes de dominio público en el reparto de beneficios y cargas de la reparcelación _____	451

Participación de las personas propietarias en las modalidades del sistema de reparcelación	452
Expropiación de fincas en la reparcelación	453
Adjudicación de fincas resultantes	454
Consideración de personas adjudicatarias e innecesariedad de nueva adjudicación	454
Determinaciones y criterios para la adjudicación de fincas	455
Valoración de las fincas en la reparcelación	456
Adjudicación de terrenos en pago de gastos de urbanización	456
Cesión de suelo con aprovechamiento urbanístico	457
Determinaciones del proyecto de reparcelación para la adjudicación de edificaciones en régimen de propiedad horizontal	457
Contenido del proyecto de reparcelación	457
Contenido de la memoria	458
Personas interesadas en el expediente	459
Circunstancias de las fincas aportadas	459
Definición y adjudicación de fincas resultantes	460
Cargas preexistentes y derechos inscritos con posterioridad a la nota marginal	461
Cuenta de liquidación provisional	462
Documentación gráfica del proyecto de reparcelación	462
Efectos del proyecto de reparcelación	463
Efectos y requisitos de eficacia del proyecto de reparcelación	463
Afectación de las fincas al pago de las cargas de urbanización	463
Innecesariedad de la afección	464
Incumplimiento de la obligación del pago de la liquidación	464
Concentración de responsabilidad	464
Hipotecas en garantía de obras	465
Cuenta de liquidación definitiva	465
Rectificaciones derivadas de resoluciones administrativas o judiciales	465
Certificación para la inscripción al Registro de la Propiedad	466
Otros supuestos de reparcelación	466
Reparcelación voluntaria	467
Reparcelación económica	468
Regularización de fincas	469
Operaciones jurídicas complementarias	470
Canarias	472
TALLER DE TRABAJO	473
Parcelación y reparcelación urbanística en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.	473
1. Parcelación	473
2. Reparcelaciones urbanísticas.	475
a. Concepto de reparcelación urbanística.	475
b. Efecto de la delimitación de las unidades de actuación	476
c. Procedimiento	476
d. Inscripción registral del proyecto de reparcelación	477
e. Exenciones fiscales	477
f. Valoraciones	477
g. Compensaciones y Reparcelación económica	478
TALLER DE TRABAJO	479
La reparcelación urbanística en el Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.	479
1. Concepto de reparcelación urbanística	479
2. Procedimiento para aprobar la reparcelación urbanística.	480
3. Criterios para la reparcelación.	481
4. Aplicación de las operaciones de reparcelación urbanística	482

6. Supuestos de innecesidad de la reparcelación urbanística. _____	483
7. Clases de reparcelación urbanística. _____	483
8. Instrumentos de gestión con capacidad reparcelatoria. _____	484
9. Contenido del proyecto reparcelatorio. _____	484
10. Titularidad de las fincas de origen _____	485
11. Descripción completa de las fincas aportadas a la actuación _____	486
12. Determinación de la superficie afectada por la actuación _____	489
13. Descripción completa de las fincas de resultado _____	489
14. Descripción de las fincas expropiadas. _____	492
15. Gastos de gestión y ejecución _____	493
16. Cálculo provisional y coste real de las obras _____	495
17. Cuenta de liquidación provisional _____	496
18. Proyecto de reparcelación. _____	497
19. Inscripción registral _____	500
Cantabria _____	501
Ley 5/2022, de 15 de julio, de ordenación del territorio y urbanismo de Cantabria _____	501
Reparcelación urbanística _____	501
1. Concepto de reparcelación. _____	501
2. Reglas de la reparcelación. _____	502
3. Cuenta de liquidación provisional y liquidación definitiva de la reparcelación. _____	504
4. Documentación del proyecto de reparcelación. _____	505
5. Reparcelación en régimen de propiedad horizontal. _____	507
6. Procedimiento de la reparcelación _____	508
7. Efectos de la reparcelación. _____	508
Castilla y León _____	510
Documentación sobre reparcelación. _____	510
Castilla-La Mancha _____	513
Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. _____	513
1. La reparcelación urbanística en Castilla la Mancha. _____	513
a. Concepto. _____	513
b. Los criterios para la reparcelación _____	515
2. La reparcelación económica _____	516
3. La reparcelación voluntaria y la forzosa _____	517
4. Desarrollo reglamentario de la reparcelación urbanística en Castilla la Mancha. _____	517
Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística _____	517
Concepto, objeto y clases de reparcelación _____	517
Concepto y objeto _____	517
Reparcelación voluntaria y forzosa _____	519
Reparcelación económica _____	519
Normalización de fincas _____	520
Supuestos en que es innecesaria la reparcelación _____	520

Área reparcelable, gastos de urbanización y aplicación de cuotas de urbanización	521
Área reparcelable	521
Gastos de urbanización	521
Anticipación de infraestructuras y servicios públicos	523
Formalización documental de la reparcelación	525
Proyecto de reparcelación	525
Memoria justificativa del proyecto de reparcelación	525
Contenido	525
Relación de personas interesadas afectadas por la reparcelación	527
Determinación de las fincas resultantes y propuesta de adjudicación	528
Memoria económica del proyecto de reparcelación	529
Indemnizaciones	529
Cuenta de liquidación provisional	530
Ejercicio del derecho a declinar la participación en la actuación	530
Documentación gráfica del proyecto de reparcelación	532
Planos y otros documentos del proyecto de reparcelación	532
Procedimiento para la aprobación del proyecto de reparcelación	533
Elaboración y tramitación del proyecto de reparcelación	533
Suspensión del otorgamiento de licencias	534
Revisión de licencias concedidas con anterioridad al inicio del expediente de reparcelación	534
Actuaciones preparatorias de averiguación de las circunstancias de las fincas y aprovechamientos afectados	535
Actuaciones preparatorias de determinación de personas titulares afectadas y publicidad frente a terceros	536
Tramitación y aprobación del proyecto de reparcelación forzosa	536
Tramitación del proyecto de reparcelación forzosa	536
Supuestos en que debe otorgarse nuevo trámite de audiencia	539
Terminación de la tramitación y aprobación del proyecto de reparcelación forzosa	539
Plazo máximo para resolver sobre proyectos de reparcelación forzosa de iniciativa privada	540
Publicidad del acuerdo de aprobación definitiva e inscripción del proyecto de reparcelación forzosa	540
Procedimiento para la aprobación del proyecto de reparcelación voluntaria	541
Tramitación y aprobación del proyecto de reparcelación voluntaria	541
Procedimiento para la aprobación de la normalización de fincas	542
Tramitación y aprobación del proyecto de normalización de fincas	542
La reversión de la reparcelación	542
Reglas de la reparcelación	543
Criterios de adjudicación de parcelas resultantes	543
Criterios de valoración de derechos y bienes a efectos indemnizatorios	546
Efectos de la reparcelación	546
Efectos jurídico-reales	547
Ocupación de los terrenos	547
Subrogación real de las antiguas parcelas por las nuevas	547
Subsistencia de derechos y cargas existentes sobre las parcelas	547
Entregas obligatorias de suelo a la Administración	548
Afección con carácter real de los terrenos al pago de las cargas de urbanización	548
Efectos económicos	548
Compensaciones en la cuenta de liquidación	549
Liquidación definitiva	549
Procedimiento para la aprobación de la liquidación definitiva	550
Régimen fiscal de la reparcelación	550

TALLER DE TRABAJO **552**

La reparcelación inversa en Castilla La Mancha en base al Decreto de 86/2018, de 20 de noviembre de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios **552**

1. El expediente de reparcelación. **554**

2. Proyecto de reparcelación. **554**

Derechos de los propietarios en atención a las superficies aportadas	555
Fincas resultantes: valoración	555
Fincas resultantes: adjudicación por criterio de proximidad	556
Escasa cuantía de derechos	556
Diferencias de adjudicación y valoración	556
Plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras	556
Fincas resultantes: parcela mínima edificable y excepciones	557
Supuestos de no necesidad de nueva adjudicación de fincas	557
Suelo urbano	558
Bienes de dominio público	558
3. Efectos de la aprobación de proyectos de reparcelación.	559
4. Comunidad de reparcelación.	559
5. Documentación del Proyecto de reparcelación.	560
6. La Reparcelación y la Junta de compensación.	561
Modalidad de compensación básica	562
Junta de compensación: supuestos de no necesidad	562
Iniciativa	562
Junta de compensación: adhesión	562
Junta de compensación: naturaleza	563
TALLER DE TRABAJO.	564
Sistema de reparcelación	564
1. Objeto de la reparcelación.	565
2. Inicio del expediente de reparcelación	565
3. Fincas aportadas y participación de las personas propietarias.	566
Obligaciones de información y supuestos de discrepancia	566
Derechos de las personas propietarias y valoración de las fincas aportadas a la reparcelación	567
Supuestos de exclusión en la reparcelación	568
Participación de los bienes de dominio público en el reparto de beneficios y cargas de la reparcelación	568
Participación de las personas propietarias en las modalidades del sistema de reparcelación	569
4. Expropiación de fincas en la reparcelación	570
5. Adjudicación de fincas resultantes	571
Determinaciones y criterios para la adjudicación de fincas	572
Valoración de las fincas resultantes	573
Adjudicación de terrenos en pago de gastos de urbanización	573
Cesión de suelo con aprovechamiento urbanístico	574
Determinaciones del proyecto de reparcelación para la adjudicación de edificaciones bajo el régimen de propiedad horizontal	574
6. Proyecto de reparcelación. Memoria.	575
Contenido del proyecto de reparcelación	575
Contenido de la memoria	575
Personas interesadas en el expediente	576
Circunstancias de las fincas aportadas.	576
Definición y adjudicación de fincas resultantes	577
Cargas preexistentes y derechos inscritos con posterioridad a la nota marginal	578
Cuenta de liquidación provisional	579
7. Documentación gráfica del proyecto de reparcelación	579
8. Contenido de la certificación del proyecto de reparcelación	580
9. Efectos del proyecto de reparcelación	580
Efectos jurídico-reales	580

Afectación de las fincas al pago de las cargas de urbanización	581
Vigencia de la afección	581
Solicitud de cancelación de la afección	581
Innecesariedad de la afección	582
Incumplimiento de la obligación de urbanizar	582
Concentración de responsabilidad	582
Hipotecas en garantía de obras	583
Sustitución de garantías	583
Cuenta de liquidación definitiva	583
Rectificaciones derivadas de resoluciones administrativas o judiciales	583
10. Reparcelación voluntaria	584
11. Reparcelación económica	585
12. Regularización de fincas	586
Reparcelación que afecta un propietario o propietaria únicos o una comunidad de bienes	586
Operaciones jurídicas complementarias y modificaciones de los proyectos de reparcelación	587
TALLER DE TRABAJO.	589
Sistema de reparcelación	589
1. Objeto de la reparcelación	590
2. Inicio del expediente de reparcelación.	590
3. Fincas aportadas y participación de las personas propietarias	591
4. Derechos de las personas propietarias y valoración de las fincas aportadas a la reparcelación	591
5. Supuestos de exclusión en la reparcelación	592
6. Participación de los bienes de dominio público en el reparto de beneficios y cargas de la reparcelación.	593
7. Participación de las personas propietarias en las modalidades del sistema de reparcelación	594
8. Expropiación de fincas en la reparcelación	595
9. Adjudicación de fincas resultantes	596
10. Determinaciones y criterios para la adjudicación de fincas.	597
11. Valoración de las fincas resultantes	598
12. Adjudicación de terrenos en pago de gastos de urbanización.	598
13. Cesión de suelo con aprovechamiento urbanístico	599
14. Determinaciones del proyecto de reparcelación para la adjudicación de edificaciones bajo el régimen de propiedad horizontal	599
15. Contenido de la memoria	600
16. Datos de personas y fincas.	601
17. Definición y adjudicación de fincas resultantes	602
18 Cuenta de liquidación provisional	603
19. Documentación gráfica del proyecto de reparcelación del Reglamento.	604
20. Contenido de la certificación del proyecto de reparcelación.	604
21. Efectos del proyecto de reparcelación	605
22. Reparcelación voluntaria	607
23. Reparcelación económica.	608

24. Reparcelación que afecta un propietario o propietaria únicos o una comunidad de bienes	610
25. Operaciones jurídicas complementarias y modificaciones de los proyectos de reparcelación.	610
TALLER DE TRABAJO.	612
Formularios específicos de reparcelación en Cataluña.	612
Aprobación definitiva de proyecto de estatutos y bases de actuación (modalidad de compensación básica del sistema de reparcelación) en Cataluña.	612
Aprobación definitiva de proyecto de estatutos y bases de actuación (modalidad de compensación básica del sistema de reparcelación) en Cataluña.	613
Información pública y notificación de proyecto de estatutos y bases de actuación (modalidad de compensación básica del sistema de reparcelación) en Cataluña.	614
Aprobación definitiva de proyecto de estatutos y bases de actuación (modalidad de compensación básica del sistema de reparcelación) en Cataluña.	614
Aprobación definitiva de proyecto de estatutos y bases de actuación (modalidad de compensación básica del sistema de reparcelación) en Cataluña.	615
Aprobación inicial de proyecto de estatutos y bases de actuación (modalidad de compensación básica del sistema de reparcelación) en Cataluña.	615
Alegaciones a la aprobación inicial de un instrumento de gestión urbanística.	616
Aprobación definitiva de proyecto de reparcelación en Cataluña.	616
Aprobación definitiva de proyecto de reparcelación en Cataluña.	617
Aprobación definitiva de proyecto de reparcelación en Cataluña.	617
Información pública y notificación de proyecto de reparcelación en Cataluña.	618
Aprobación inicial de proyecto de reparcelación en Cataluña.	618
Aprobación definitiva de proyecto de reparcelación en Cataluña.	619
Aprobación inicial de la modificación de la división de polígonos en Cataluña.	619
Aprobación definitiva de la modificación de la división de polígonos en Cataluña.	620
Extremadura	622
TALLER DE TRABAJO	622
La reparcelación urbanística en la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.	622
1. Concepto de reparcelación urbanística.	622
2. Clases de reparcelación.	623
a. Reparcelación voluntaria.	623
b. Reparcelación forzosa.	624
c. Reparcelación económica	624
3. Normalización de fincas	624
4. Vías públicas comprendidas en el ámbito de la unidad de actuación.	625
5. Efectos de la reparcelación	625
Galicia	627
1. Sistema de cooperación.	627
2. Reglas generales para la equidistribución.	627

TALLER DE TRABAJO 631

La reparcelación remitida a la equidistribución en el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, que aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.	631
1. La reparcelación remitida a la equidistribución en el Reglamento.	631
2. Objeto de la equidistribución.	632
3. Formulación del proyecto de equidistribución.	632
4. Sujetos de los expedientes de equidistribución.	633
a. Acreditación de titularidad y superficie.	634
b. Bienes de dominio público.	634
5. Contenido del proyecto de equidistribución.	635
a. Memoria.	635
b. Parcelas.	636
c. Valoraciones.	637
d. Parcelas de resultado de carácter patrimonial	638
e. Cuenta de liquidación provisional	640
f. Planos	641
g. Documentación complementaria.	641
6. Criterios del proyecto de equidistribución.	642
7. Excepción de terrenos edificados de acuerdo con el planeamiento.	643
8. Excesos y defectos de adjudicación.	643
9. Derechos de realojo y retorno.	644
10. Procedimiento de aprobación	644
11. Inscripción registral del proyecto de equidistribución.	647
12. Efectos de la aprobación del instrumento de equidistribución.	648
13. Liquidación definitiva de la equidistribución.	651

TALLER DE TRABAJO. 653

Formularios específicos de equidistribución y reparcelación en Galicia.	653
Resolución/acuerdo de aprobación de propuesta de equidistribución formalizada por los propietarios afectados	653
Resolución por la que se somete a información pública propuesta de equidistribución formalizada por los propietarios afectados	654
Resolución/acuerdo por la que aprueba procedimiento de delimitación de zonas de normalización de fincas	654
Resolución de alcaldía por la que se da audiencia a los interesados en procedimiento de delimitación de zonas de normalización de fincas	655
Solicitud de particular referente al inicio de procedimiento de delimitación de zonas de normalización de fincas	655
Acuerdo de aprobación definitiva de reparcelación voluntaria	656
Acuerdo de aprobación definitiva de reparcelación voluntaria	656
Resolución que ordena la información pública en reparcelación voluntaria	657
Alegaciones a la aprobación inicial de un instrumento de gestión urbanística	657
Acuerdo de aprobación inicial de un reajuste en la delimitación de polígonos de actuación urbanística en Galicia.	658

Acuerdo de aprobación definitiva de un reajuste en la delimitación de polígonos de actuación urbanística en Galicia. _____	658
Acuerdo de aprobación inicial de un instrumento de equidistribución en Galicia. ____	659
Acuerdo de aprobación definitiva de un instrumento de equidistribución en Galicia. _____	659
Acuerdo de aprobación inicial de un proyecto de urbanización en Galicia. _____	660
Acuerdo de aprobación definitiva de un proyecto de urbanización en Galicia. _____	660
Madrid _____	662
Murcia _____	668
Proyecto de reparcelación _____	668
Elaboración y aprobación del proyecto de reparcelación _____	669
Efectos y formalización del proyecto de reparcelación _____	670
TALLER DE TRABAJO _____	671
La reparcelación urbanística en la la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia. _____	671
1. Proyecto de reparcelación _____	671
2. Efectos y formalización del proyecto de reparcelación. _____	673
Navarra _____	674
TALLER DE TRABAJO _____	674
Parcelación y reparcelación urbanística en Navarra. Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo. _____	674
1. Parcelación. _____	674
2. Reparcelación _____	675
a. Concepto. _____	675
b. Reparcelación económica. _____	676
c. Proyecto de Reparcelación _____	676
d. Liquidación definitiva de la reparcelación. _____	680
TALLER DE TRABAJO _____	681
El sistema de reparcelación. _____	681
1. Sistema de reparcelación voluntaria. _____	681
2. Reglas de la reparcelación voluntaria _____	682
3. Obligaciones del propietario o propietarios. _____	682
TALLER DE TRABAJO _____	683
La reparcelación en el Decreto Foral 85/1995, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de normas reguladoras de Ordenación del Territorio y Urbanismo. _____	683
El Proyecto de Reparcelación _____	683
Sistema de reparcelación voluntaria _____	684
Reparcelación económica y normalización de fincas _____	685
TALLER DE TRABAJO _____	687
Tramitación simultánea de los instrumentos de gestión (sistema de compensación, los Estatutos de la Junta de Compensación, cooperación, reparcelación voluntaria o ejecución forma, el Proyecto de Reparcelación) con el planeamiento en el Decreto Foral 85/1995, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la	

Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de normas reguladoras de Ordenación del Territorio y Urbanismo.	687
País Vasco	688
1. Concepto de reparcelación urbanística.	688
2. Procedimiento de aprobación de la reparcelación.	690
Suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación.	690
Formulación.	690
Titularidad y situación de las fincas iniciales.	690
Aprobación e inscripción en el Registro.	690
Régimen supletorio.	691
3. Reparcelación económica	691
a. Supuestos de aplicación	691
b. Contenido o determinaciones	691
4. Reparcelación voluntaria.	691
5. Reparcelación forzosa	692
a. Legitimados para la formulación y promoción de la reparcelación forzosa	692
b. Especialidades de reparcelación forzosa	693
c. Efectos económicos y reales de la aprobación del proyecto reparcelación.	693
Cesión o transmisión a la Administración correspondiente	693
Subrogación	693
Extinción o transformación de los derechos y cargas incompatibles con la nueva ordenación.	694
Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación que corresponda.	694
Inscripción en el Registro de la Propiedad	694
6. La reparcelación en el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.	694
TALLER DE TRABAJO	697
La reparcelación en el País Vasco.	697
Reparcelación.	699
Régimen de la reparcelación.	700
Criterios para la reparcelación.	701
Efectos del acuerdo aprobatorio de la reparcelación.	702
Extinción o transformación de derechos y cargas incompatibles con la ordenación.	702
Reparcelación económica.	703
Reparcelación voluntaria y forzosa.	703
Especialidades del procedimiento de reparcelación forzosa antes del programa de actuación urbanizadora.	704
TALLER DE TRABAJO	705
Caso real. Proyecto de reparcelación en el País Vasco.	705
1. Memoria	706
Objeto	706
Circunstancias o acuerdos que motivan la reparcelación y peculiaridades que concurren	706
Descripción de la Unidad de Ejecución UE-1 reparcelable.	706
Criterios utilizados para la definición y cuantificación de los derechos afectados	706
Criterios de valoración de los solares o superficies adjudicadas y criterios de adjudicación.	706
Criterios de valoración de las parcelas adjudicadas. Determinación de los coeficientes de ponderación. Criterios de adjudicación de las parcelas resultantes.	706
Criterios de valoración de los edificios y demás elementos o derechos que deban extinguirse, y de las cargas correspondientes a los adjudicatarios. Derechos de realojo.	706
Renuncias. Determinación de la indemnización a percibir por el renunciante.	706
Suelos contaminados.	706
Criterios para la determinación de la cuenta de liquidación provisional	706

Convenios suscritos por el Excmo. Ayuntamiento de Bilbao que afectan a este Proyecto de Reparcelación	706
2. Relación de propietarios e interesados con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.	706
3. Descripción de parcelas resultantes, con expresión de la edificabilidad que a cada una corresponde.	706
4. Propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes.	706
5. Extinción, sustitución y constitución de cargas y operaciones registrales recomendadas.	706
Extinción, sustitución y constitución de cargas. Sustitución de cargas. Constitución de cargas.	707
Operaciones registrales recomendadas para la inscripción del presente Proyecto. Inscripción de superficie real. Segregación para la constitución de las fincas iniciales. Cancelación, o en su caso traslado, de la descripción registral de las edificaciones. Agrupación instrumental. Segregación de las parcelas resultantes.	707
6. Documentación anexa.	707
Rioja	777
Reparcelación.	777
Tramitación.	777
Reglas para la reparcelación.	778
Efectos del acuerdo aprobatorio de la reparcelación.	779
Reparcelación económica.	780
Normalización de fincas.	780
C. Valenciana	782
Decreto legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje	782
1. Concepto de reparcelación urbanística.	782
2. Clases de reparcelación.	782
a. Reparcelación forzosa	783
b. Reparcelación voluntaria.	783
c. Reparcelación en régimen de propiedad horizontal.	783
d. Reparcelación económica.	784
3. Derechos de la reparcelación.	784
4. Valoración de bienes y derechos.	785
5. Distribución de las adjudicaciones.	785
a. Reglas generales de distribución	785
b. Reglas especiales sobre proindivisos.	786
c. Reglas especiales en la gestión directa.	787
6. Identificación y titularidad de fincas, bienes y derechos afectados.	787
a. Investigación de las titularidades	787
b. Identificación registral de fincas.	788
7. Cuenta de liquidación provisional y liquidación definitiva de la reparcelación.	788
8. Contenido documental del proyecto de reparcelación.	789
9. Efectos de la reparcelación.	790
10. La reversión de la reparcelación	791
TALLER DE TRABAJO	794
La reparcelación inversa en la Comunidad Valenciana como solución a los PAIs inviables y reversibles.	794
1. La reparcelación inversa como solución a los PAIs fantasmas (urbanizaciones fantasmas).	794

2. Planes de Actuación Integrada (PAI) no iniciados. PAIs antieconómicos y que pueden ser revertidos. Reparcelación inversa. 794

Los PAI iniciados y que pueden ser viables se podrán dividir en sectores para ejecutarlos poco a poco y ampliar el plazo de ejecución a diez años, mientras que en los PAI inviables y reversibles se podrá hacer una "reparcelación inversa" para que los terrenos vuelvan a la situación anterior, sin cargas para los propietarios. 795

3. La solución a la reversión de la reparcelación. 796

a. Dar solución a los distintos escenarios que han generado los PAIs fantasmas. 796

b. Cuestiones analizadas. 796

- Determinación de los interesados en el procedimiento de reparcelación inversa; supuestos de transmisión de parcelas resultantes, cambios de titularidad, etc... 796
- Delimitación del área reparcelable. 796
- Tratamiento de los excesos y defectos de adjudicación. 796
- Tratamiento de las indemnizaciones por extinción de derechos y cargas incompatibles con el planeamiento o el proyecto de reparcelación. 796
- Tratamiento de las operaciones de depuración jurídico-registral de las parcelas aportadas en el proyecto inicial; supuestos de inmatriculación, rectificación, etc. 796
- Tratamiento de las parcelas con afección parcial. 796
- Supuestos de propietarios que escogieron la retribución al urbanizador en especie. 796
- Tratamiento del suelo dotacional público. 796

c. El procedimiento legal de la reversión de la reparcelación 797

4. Un caso real de reparcelación inversa (anterior a la Ley 1/2019) aprobado por el Ayuntamiento e inscrito en el Registro de la Propiedad. 799

5. Documentos urbanísticos del proceso de reparcelación inversa en un supuesto anterior a la ley 1/2019. 803

a. Memoria 803

- 1º. Introducción general 803
- 1.1. Antecedentes 803
- 1.2. Situación actual 803
- 1.3. Bases legales de la actuación 803
- 1.4. Objeto de la reparcelación inversa. Su tramitación 803
- 1.5. Contenido del proyecto de reparcelación 803
- Memoria. 803
- Relación de propietarios e interesados. 803
- Descripción de las parcelas aportadas. 803
- Propuesta de adjudicación de fincas resultantes. 803
- Planos 803
- Emplazamiento. 803
- Plano catastral. 803
- Estado actual. Usos del suelo. 803
- Parcelas aportadas. 803
- Fincas adjudicadas 803
- Superpuesto de aportadas y adjudicadas. 803
- 1.6. Descripción de la unidad reparcelable. 803
- 1.7. Situación urbanística de los terrenos objeto de reparcelación 803
- A). Descripción de los terrenos en el momento actual. 803
- B). Descripción del planeamiento que se ejecuta 803
- C). Relación existente / planificado. 803
- 2º. Criterios específicos de la reparcelación inversa 803
- 2.1. Titulares e interesados. Su actualización 803
- 2.2. Definición de los derechos de los afectados 803
- 2.3. Valoración del suelo 803
- 2.4. Valoración de las indemnizaciones 803
- 2.5. Corrección de errores 803
- 2.6. Tratamiento de las parcelas con afección parcial 803
- 2.7. Tratamiento de los propietarios no tuvieron adjudicación de parcela de resultado. 803
- 2.8. Tratamiento del suelo dotacional público. 803

2.9. Cargas urbanísticas, coeficiente de participación y valor del suelo. _____	803
2.10. Participaciones de los miembros de la familia almenar en las distintas parcelas y fincas. _____	803

Anexo: certificación registral de dominio y cargas. _____	803
---	-----

b. Emplazamiento _____	804
c. Catastral _____	804
d. Ortofoto _____	804
e. Parcelas Aportadas _____	804
f. Fincas Adjudicadas _____	804
g. Superposición Aportadas-Adjudicadas _____	804

TALLER DE TRABAJO _____ 879

Caso real de Proyecto de reparcelación forzosa en la Comunidad Valenciana. _____ 879

Ámbito _____ 880

Modificado tras periodo de información al público _____	880
---	-----

INDICE _____	880
--------------	-----

DOCUMENTO 1. MEMORIA _____ 880

1. ANTECEDENTES _____	880
-----------------------	-----

1.1. Planeamiento que se ejecuta _____	880
--	-----

2. NORMATIVA APLICABLE _____	880
------------------------------	-----

3. DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN _____	880
---	-----

4. CONCEPTO Y OBJETO DE LA REPARCELACIÓN _____	880
--	-----

5. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REPARCELABLE _____	880
--	-----

5.1. Superficie y límites del Área Reparcelable _____	880
---	-----

6. CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR LA TITULARIDAD DE LAS PARCELAS AFECTADAS _____	880
---	-----

7. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS _____	880
---	-----

7.1. Valoración de plantaciones, edificaciones, construcciones e instalaciones que deban demolerse o destruirse _____	880
---	-----

7.2. Valoración de cargas y gravámenes _____	880
--	-----

7.3. Valoración de actividades económicas _____	880
---	-----

8. FINCAS APORTADAS _____	880
---------------------------	-----

8.1. Tratamiento de los bienes de dominio público _____	880
---	-----

8.2. Titularidades dudosas. _____	880
-----------------------------------	-----

9. CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS _____	880
--	-----

AFECTADOS _____	880
-----------------	-----

10. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE SUPERFICIES ADJUDICADAS _____	880
--	-----

11. FINCAS ADJUDICADAS _____	880
------------------------------	-----

12. CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE DE LUCES Y VISTAS _____	880
---	-----

13. CARGAS Y GASTOS QUE CORRESPONDEN A LOS ADJUDICATARIOS _____	880
---	-----

14. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL _____	880
---	-----

15. EFECTOS DE LA REPARCELACIÓN _____	880
---------------------------------------	-----

2. Relación de propietarios e interesados _____	880
---	-----

3. Descripción de las fincas o partes de fincas aportadas a la reparcelación _____	880
--	-----

4. Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes _____	880
--	-----

5. Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan _____	880
---	-----

6. Cuenta de liquidación provisional _____	880
--	-----

7. Planos _____	880
-----------------	-----

1- Planos de Información _____	880
--------------------------------	-----

1.1.- Situación _____	880
-----------------------	-----

1.2.- Catastral _____	880
-----------------------	-----

1.3.- Parcelario Instituto Geográfico y Catastral _____	880
---	-----

1.4.- Estado Actual - Topográfico _____	881
---	-----

1.5.- Cesión y transferencia de aprovechamiento _____	881
---	-----

2- Planos de Proyecto _____	881
-----------------------------	-----

2.1.- Fincas Aportadas _____	881
------------------------------	-----

2.2.- Ordenación Pormenorizada _____	881
--------------------------------------	-----

2.3.- Fincas Adjudicables _____	881
---------------------------------	-----

2.4.- Fincas Resultantes _____	881
--------------------------------	-----

2.5.- Fincas Resultantes Acotadas	881
2.6.- Superposición	881
8. Memoria de cuotas de urbanización	881
9. Anejos	881
Anejo I: Certificados de dominio y cargas.	881
Anejo II: Informes municipales.	881
Anejo III: Acuerdos del Consejo de Administración ADIF.	881
Anejo IV: "Informe de Valoración Urbanística".	881
Anejo V: Costes por descontaminación de suelo.	881
Anejo VI: Informes contestación alegaciones.	881
Anejo VII: Valoración de Centros de Transformación Diferidos.	881
Capítulo 16. Efectos de la reparcelación.	922
1. Efectos en la normativa general	922
2. Efectos en la reparcelación voluntaria.	922
a. Subrogación real	922
b. Afección real	923
3. Transmisión de terrenos de cesión obligatoria	924
4. Bienes destinados al dominio público.	924
5. Efectos económicos: los saldos de las cuentas de liquidación.	925
6. Efectos en la normativa autonómica.	926
TALLER DE TRABAJO.	929
Suspensión de licencias por aprobación de un proyecto de reparcelación.	929
TALLER DE TRABAJO	931
La reparcelación inversa o reversión de la reparcelación.	931
Consecuencias complejísticas y desproporcionadas por las titularidades antiguas y repercusiones hipotecarias de importante calado.	931
Capítulo 17. Aspectos fiscales.	933
PARTE CUARTA.	935
Formularios de unidades de ejecución.	935
A. UNIDADES DE EJECUCIÓN	935
1. Delimitación de unidades de ejecución	935
a. De oficio por la entidad local o urbanística especial actuante	935
b. A instancia de los particulares interesados	936
2. Informe de secretaría	938
Modelo a	938
Modelo b	939
3. Acuerdo de aprobación inicial	940
Modelo a	940
Modelo b	941
4. Notificación e información pública.	942
Modelo a	942
Modelo b	943
5. Anuncio.	944
Modelo a	944
Modelo b	945
6. Escrito de alegaciones	946
7. Certificaciones del secretario sobre la información pública.	947

8. Propuestas de gestión urbanística. _____	948
9. Aprobación definitiva del proyecto de delimitación. _____	951
10. Publicación en el Boletín de la provincia y notificación del acuerdo de aprobación definitiva _____	952
Modelo a _____	952
Modelo a _____	952
Modelo c _____	953
11. Notificaciones a los propietarios. _____	954
Modelo a _____	954
Modelo b _____	954
12. Certificado del secretario. _____	956
B. MODIFICACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN _____	957
1. Modificación del sistema de actuación _____	957
2. Propuesta vía compensación. Junta de compensación. _____	958
PARTE QUINTA. _____	961
Esquemas del procedimiento del proyecto de reparcelación. _____	961
1. Proyecto de Reparcelación. Iniciativa Pública. _____	961
2. Actuaciones complementarias a proyectos de reparcelación. _____	965
PARTE SEXTA _____	967
Formularios de reparcelación. _____	967
A. REPARCELACIÓN _____	967
1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal. _____	967
Modelo a _____	967
Modelo b _____	969
Modelo c _____	970
Modelo d _____	972
2. Solicitud de iniciación del expediente de reparcelación. _____	974
3. Acuerdo de iniciación del expediente de reparcelación en caso de solicitud. _____	975
4. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación. _____	977
5. Edictos y notificación a los interesados. _____	978
6. Anuncio. _____	981
7. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación. _____	982
8. Solicitud de certificación de titularidad y cargas al Registro de la Propiedad _____	984
9. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados). _____	985
10. Incoación a iniciativa privada: Edicto _____	986
11. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable _____	987
Modelo a _____	987
Modelo b _____	989
Modelo c _____	990
Modelo d _____	991
12. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación _____	992
Modelo a _____	992
Modelo b. _____	994

13. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación	995
14. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación.	996
Reglas para la redacción del proyecto de reparcelación.	996
Documento nº 1. Memoria	996
1. Antecedentes	996
2. Objeto	996
3. Ámbito	996
4. Información urbanística del planeamiento en vigor.	996
5. Propietarios (fincas aportadas y fincas resultantes).	997
6. Criterios para determinación de los derechos y obligaciones.	997
Determinación de los porcentajes	997
Cálculo del valor de los derechos	997
Cálculo de los gastos	998
7. Valor del suelo. Determinación.	998
Suelo bruto aportado	998
Suelo neto urbanizado	998
Suelo neto edificable sin urbanizar.	998
Determinación del coeficiente corrector.	998
Costes de urbanización.	999
8. Bienes y derechos indemnizables y valoración de las cargas.	999
Valoración de las cargas	999
Valoración de los bienes y derechos indemnizables.	999
9. Derribos a ejecutar. Valoración.	1000
10. Gravámenes compatibles con el planeamiento.	1000
11. Gravámenes incompatibles con el planeamiento.	1000
12. Criterios para la adjudicación de las fincas resultantes.	1000
13. Cuadro de fincas aportadas.	1000
14. Parcelas resultantes y propietarios a quienes se adjudican.	1001
15. Cuadro de derechos y coeficientes.	1001
16. Cuenta de liquidación provisional, teniendo en cuenta el presupuesto estimado del proyecto de urbanización.	1001
Documento nº 2. Fincas aportadas.	1002
Documento nº 3. Fincas resultantes.	1003
Modelo a.	1005
Modelo b.	1006
B. PROYECTO DE REPARCELACIÓN.	1007
1. Escrito de renuncia a presentar proyecto de reparcelación por los propietarios.	1007
2. Escrito de presentación de proyecto de reparcelación.	1008
3. Resolución municipal de ampliación de plazo para completar proyecto de reparcelación.	1009
4. Resolución municipal de redacción de oficio de un proyecto de reparcelación.	1011
Modelo a	1011
Modelo b	1013
5. Proyecto de Reparcelación	1015
Modelo a	1015
Memoria	1015
Fincas aportadas	1016
Fincas resultantes	1016
Planos / Información gráfica.	1017
Modelo b.	1033
Modelo c	1039
6. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo	1045
7. Proyecto de reparcelación simplemente económica.	1056

8. Informe técnico del secretario calificando el proyecto presentado.	1057
9. Apertura del trámite de información pública	1061
Modelo a	1061
Modelo b	1062
10. Certificación del resultado del trámite de información pública.	1063
11. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal.	1065
Modelo a.	1065
Modelo b.	1066
12. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación.	1067
Modelo a	1067
Modelo b	1069
Modelo c	1070
13. Anuncio de aprobación inicial. Edictos.	1071
14. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados	1073
15. Certificación del resultado del trámite de información pública	1076
16. Escrito de alegaciones	1077
17. Tramitación de las alegaciones. Informes de la secretaría.	1078
18. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones.	1079
Modelo a.	1079
Modelo b	1080
19. Providencia de la Alcaldía sobre trámite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones.	1083
20. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación	1092
Modelo a.	1092
Modelo b	1094
21. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria	1095
22. Audiencia pública y alegaciones.	1096
23. Certificación del trámite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación Informe técnico de la secretaría sobre las alegaciones.	1100
24. Acuerdo denegatorio del proyecto de reparcelación.	1105
25. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación	1107
Modelo a	1107
Modelo b	1108
Modelo c	1109
Modelo d	1111
Modelo e	1113
26. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación con rectificaciones.	1115
27. Anuncio de la aprobación definitiva.	1117
a. Anuncio de publicación. Edictos.	1117
b. Notificación a los interesados	1118
28. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación	1120
29. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva	1122

30. Remisión administrativa a la Comisión Provincial de Urbanismo.	1123
31. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación	1124
Modelo a	1124
Modelo b	1125
32. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización	1126
C. INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA REPARCELACIÓN.	1127
1. Certificación del secretario a efectos de inscripción registral.	1127
2. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación	1128
a. Formalización mediante escritura pública	1128
b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad	1128
c. Protocolización mediante acta notarial	1131
d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad	1132
3. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua, segregación y cesión gratuita	1134
4. Documento administrativo de formalización de la reparcelación	1138
5. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación.	1140
6. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad	1141
Modelo a	1141
Modelo b	1141
D. PROCEDIMIENTO DE REPARCELACIÓN VOLUNTARIA.	1143
1. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua.	1143
Modelo a.	1143
Modelo b.	1146
2. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua.	1147
3. Informes técnicos de la Secretaría municipal.	1150
4. Aprobación inicial e información pública.	1152
5. Escrito de alegaciones	1154
6. Resolución municipal denegando la reparcelación.	1156
7. Remisión a la Comisión Provincial de Urbanismo	1158
8. Aprobación municipal de la reparcelación voluntaria.	1159
9. Inscripción registral de la reparcelación voluntaria.	1162
E. PROCESO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS	1164
1. Solicitud de inicio de expediente SIN proyecto de normalización.	1164
2. Solicitud de inicio de expediente CON proyecto de normalización.	1165
Modelo a.	1165
a. Memoria del proyecto de normalización de fincas.	1168
b. Relación de propietarios e interesados afectados.	1171
c. Cuenta de compensaciones económicas.	1172
Modelo b	1173
3. Presentación de proyecto de normalización de fincas previo requerimiento municipal.	1176
4. Escrito de los propietarios renunciando al derecho de presentar un proyecto de	



normalización. _____	1177
5. Resolución municipal de redacción de oficio del proyecto de normalización. ____	1178
6. Edictos y notificaciones. _____	1179
7. Resolución municipal iniciando la normalización de fincas. _____	1180
8. Solicitud de certificación de titularidad y cargas al Registro de la Propiedad. ____	1184
9. Aprobación inicial del proyecto de normalización de fincas. _____	1185
10. Escrito de alegaciones _____	1187
11. Informes técnicos del proyecto de normalización de fincas. _____	1189
12. Resolución municipal de conversión del proceso de normalización de fincas en un proceso general de reparcelación _____	1194
13. Resolución municipal denegatoria de la aprobación definitiva del proyecto de normalización de fincas _____	1196
14. Aprobación definitiva del proyecto de normalización de fincas. _____	1198
15. inscripción del proyecto de normalización de fincas en el Registro de la Propiedad. _____	1201
F. CASOS REALES DE REPARCELACIONES. _____	1202
1. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización) . _____	1202
2. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación. _____	1205
3. Enajenación, mediante concurso de la parcela reparcelada de la unidad de ejecución única del sector. _____	1209
4. Ordenanza tasas por reparcelación _____	1212
G. REQUERIMIENTO MUNICIPAL PARA COBRO DE CUOTAS DE GASTOS DE URBANIZACIÓN EN CASO DE REPARCELACIÓN. _____	1215
1. Acuerdo municipal requiriendo el pago anticipado de gastos de urbanización. _	1215
2. Notificaciones. Edictos. _____	1216
3. Fraccionamientos o aplazamientos de pago. _____	1219
4. Acuerdo de aprobación de la liquidación definitiva de las cuotas de urbanización. Notificaciones y edictos. _____	1224

¿QUÉ APRENDERÁ?



- **La equidistribución y la reparcelación.**
- **Características de la reparcelación.**
- **¿Cuándo no se necesita la reparcelación?**
- **¿Cómo se redacta un proyecto de Reparcelación?**
- **Clases de reparcelación.**
- **Reparcelación atípica o regularizadora de la configuración física de las fincas.**
- **¿Es posible la reparcelación voluntaria sin pasar por la junta de compensación?**
- **Derechos y Obligaciones de los propietarios de las "unidades de ejecución". Reparcelación y fincas de reemplazo.**
- **Responsabilidad de terceros adquirentes por cuotas de urbanización pendientes.**
- **El procedimiento de reparcelación.**
- **El proyecto de reparcelación urbanística.**
- **La reparcelación en las Comunidades Autónomas.**
- **Aspectos fiscales de la reparcelación urbanística.**

Introducción



La reparcelación urbanística es el procedimiento mediante el cual se sustituyen unas parcelas iniciales afectadas por una actuación urbanística por unas parcelas aptas para su edificación.

- La reparcelación, como trámite urbanístico, sustituye las parcelas iniciales de un terreno, generalmente rústicas, por otras aptas para su edificación y determina cuánto debe aportar cada propietario para sufragar la ejecución de las obras de urbanización que permitan transformar los terrenos en solares susceptibles de edificación. En caso de no contar con fondos económicos para afrontar la inversión, ésta se compensa detrayendo superficie.

Por decirlo de un modo sencillo, la reparcelación urbanística es la transformación jurídica de unas parcelas rústicas a parcelas urbanas.

Al final de la reparcelación, el dueño de una parcela rústica tiene una parcela urbana con calles, alcantarillado y luz.

- Esto es lo realmente importante: tenemos una parcela rústica y se convierte en una parcela edificable. Aquí está el negocio.

La reparcelación tiene por objeto repartir equitativamente los beneficios y cargas que resultan de la ordenación urbanística de unas fincas. También se va a regularizar la configuración de las fincas y el aprovechamiento urbanístico.

Una vez que hemos reparcelado y quitado la parte que hay que ceder a la administración, ya se pueden adjudicar las nuevas parcelas resultantes a los propietarios en proporción a sus respectivos derechos. Estamos facilitando la urbanización y la edificación.

LA FINALIDAD DE LA REPARCELACIÓN

Los fines de la reparcelación son la distribución justa de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, la regularización de la configuración de las fincas, la localización del aprovechamiento subjetivo en zonas aptas para la edificación con arreglo al plan y la localización sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponda a la administración actuante, en el supuesto de unidades de ejecución excedentarias.

Por decirlo de un modo más técnico, la reparcelación es la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

Su finalidad es distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que, en su caso, corresponda a la Administración actuante.

EL PROCEDIMIENTO: LA INEVITABLE BUROCRACIA URBANÍSTICA.

Imaginemos una entidad urbanística que agrupa a los propietarios afectados por un proyecto de transformación urbanística, por ejemplo una junta de compensación.

Los propietarios adheridos aportan sus fincas a la Junta para que ésta redacte el proyecto de reparcelación (donde se definen las fincas de cesión a favor de la administración y se establece el reparto de los solares resultantes entre los propietarios) y ejecute las obras de urbanización.

Tanto si nos adherimos a la Junta como si no lo hacemos, nuestra finca estará incluida en la comunidad reparcelatoria. Esto significa que se va a urbanizar de todas formas. Por tanto, ¿cuáles son las diferencias entre adherirnos y no hacerlo?

En el caso que decidamos adherirnos, podremos participar activamente en el proceso de redacción del proyecto de reparcelación y decidir cómo se hace el reparto de fincas resultantes posterior. También podremos incidir en la gestión de las obras de urbanización (costes, plazos, empresa constructora...). No obstante, tendremos que ir financiando todo el proceso desde el principio.

En el caso que decidamos no adherirnos, puede ser que la Junta decida no expropiar las fincas y nos mantenga dentro de la comunidad reparcelatoria. En este caso no tendremos que hacer frente a ningún coste hasta el mismo momento de la ejecución de las obras de urbanización. Por el contrario, no

podremos participar en la elaboración del proyecto de reparcelación ni en el proceso de urbanización.

El procedimiento se ajusta a los siguientes hitos cuyo paso previo será la aprobación del planeamiento preciso seguido de:

1. El expediente de reparcelación se entiende iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación del sector o unidad de actuación urbanística a ejecutar por este sistema, o bien por la del instrumento de planeamiento urbanístico que contenga esta delimitación.

2. La constitución de la Comunidad Reparcelatoria, integrada por la totalidad de los propietarios, titulares de otros derechos y la Administración por los bienes de los que sea titular.

3. El proyecto de reparcelación, que será el instrumento técnico que documenta y hace efectiva la reparcelación.

4. Los proyectos se someten a información pública.

5. El acuerdo de aprobación del proyecto de reparcelación produce (i) la extinción de los derechos y cargas incompatibles con el planeamiento, o que resulten inviables sobre la nueva finca o fincas adjudicadas en propiedad; (ii) la transmisión al municipio en que se actúe, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su inscripción al patrimonio del suelo o su afectación conforme a los usos previstos en el plan que se ejecuta.

Pero no nos olvidemos del verdadero valor económico de la reparcelación urbanística: una parcela rústica se transforma en edificable y ahí está el negocio.

La guía práctica de la reparcelación urbanística trata estos temas de un modo práctico y profesional.

PARTE PRIMERA.

Los ámbitos de gestión (unidades de ejecución).

Capítulo 1. Los ámbitos de gestión (unidades de ejecución).

