



Tema 4 (Particiones, segregaciones y deslindes)



PÉREZ ROMERO, A.M.

DTO. DE INGENIERÍA
GRÁFICA

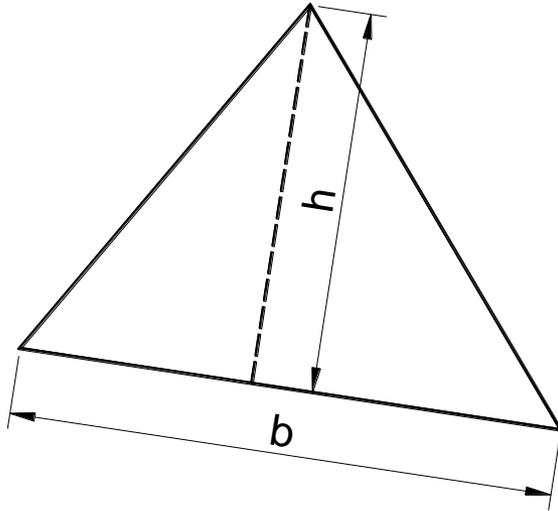
UNIVERSIDAD DE
SEVILLA

GEOMÁTICA / ETSIA de la UNIVERSIDAD de SEVILLA

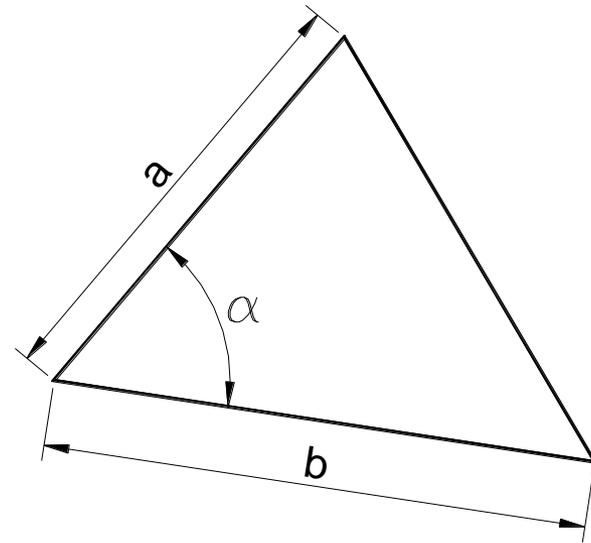
4. PARTICIONES, SEGREGACIONES Y DESLINDES

4.1 Conocimientos básicos

Area de un triángulo



$$\text{Area} = \frac{b \times h}{2}$$

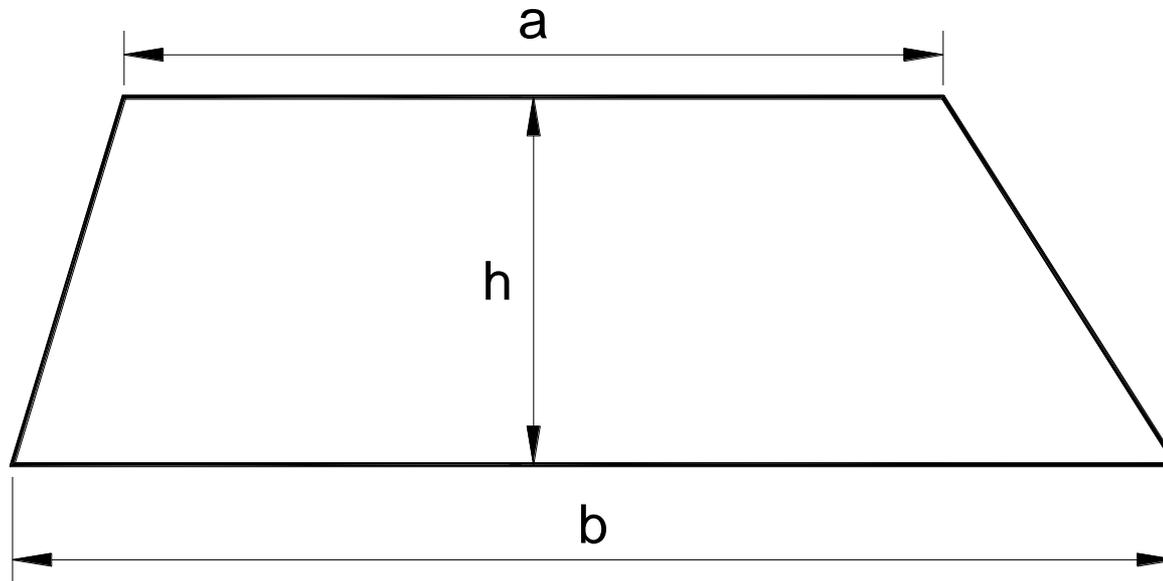


$$\text{Area} = \frac{a \times b \times \text{Seno } \alpha}{2}$$

4. PARTICIONES, SEGREGACIONES Y DESLINDES

4.1 Conocimientos básicos

Area de un trapecio



$$\text{Area} = \frac{a + b}{2} \times h$$

4. PARTICIONES, SEGREGACIONES Y DESLINDES

4.2 Introducción y definiciones

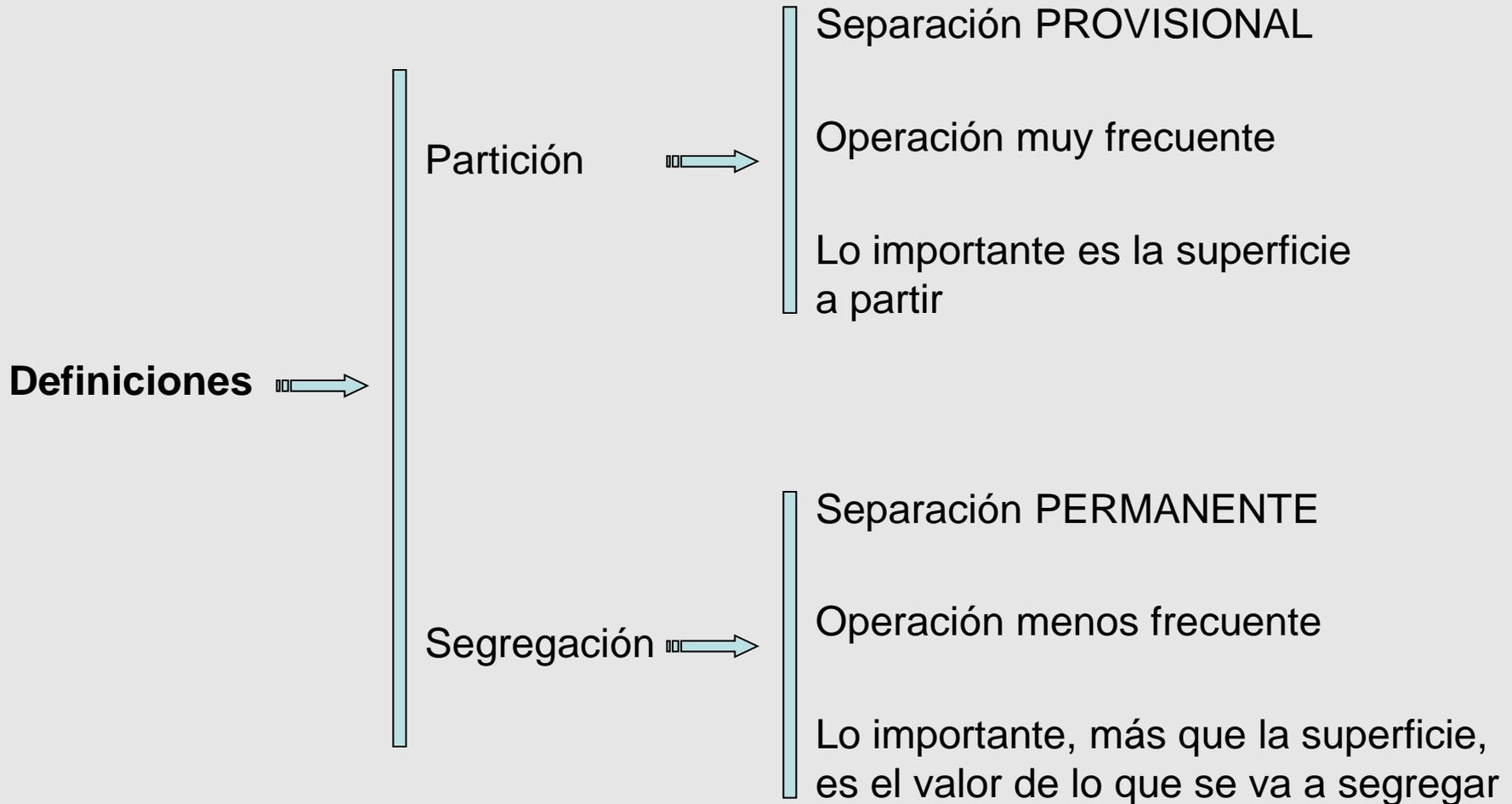
Generalmente, los términos **partición** y **segregación** se utilizan de forma indistinta, pues su solución geométrica y matemática es exactamente la misma. Sin embargo, conviene matizar sus diferencias, pues, si bien es verdad que los métodos para resolver ambos problemas son los mismos, no ocurre esto con las formas de plantearlos.

Partición será la operación de dividir un terreno en partes sin que esta operación implique una separación definitiva de la unidad inicial ni un cambio de propietario. Las particiones se realizan en el ámbito agrícola con gran frecuencia, por ejemplo a causa de los pagos compensatorios concedidos por la C.E.E. a la retirada de producción de tierras de cultivo durante plazos fijados por la misma (B.O.E. 4 de Diciembre de 1.996).

La **segregación** se entenderá como la separación permanente de una o varias parcelas pertenecientes a una finca matriz, implicando generalmente un cambio de propietario. Se trata de una operación menos frecuente que la partición y se debe normalmente a la venta o reparto entre propietarios debidos a separaciones de socios y herencias. En las segregaciones, por lo general, lo más importante es el reparto en función del valor económico de lo repartido, por lo que es imprescindible un trabajo previo de valoración.

4. PARTICIONES, SEGREGACIONES Y DESLINDES

4.2 Introducción y definiciones



4. PARTICIONES, SEGREGACIONES Y DESLINDES

4.3 Operaciones sobre el parcelario según CATASTRO

OPERACIONES DE PARTICIÓN DE PARCELAS

- **Segregación:** Operación por la que se separa una porción de terreno de una única parcela para formar parcela independiente. El conjunto de todas las parcelas resultantes ha de tener igual superficie y contorno exterior que la parcela original. **(la superficie sustraída es menor al 20% de la superficie de la finca matriz).**
 - El número de parcelas resultantes debe ser mayor que el número de parcelas originales (al menos +1).
 - Se modifica la parcela original en superficie y linderos). Conserva su referencia catastral.
 - Se dará de alta, al menos, una nueva parcela, a la que se asignará nueva referencia catastral.
- **División:** Operación por la que una única parcela catastral se separa en dos o más porciones de terreno para formar parcelas independientes. El conjunto de todas las parcelas resultantes ha de tener igual superficie y contorno exterior que la parcela original. **(la superficie sustraída es mayor o igual al 20% de la superficie de la finca matriz).**
 - El número de parcelas resultantes debe ser mayor que el número de parcelas originales (al menos +1).
 - Se modifica la parcela original en superficie y linderos.
 - La parcela originaria se da de baja.
 - Se darán de alta, al menos, dos nuevas parcelas, a las que se asignarán nuevas referencias catastrales.

El Impuesto de Actos Jurídicos Documentado grava, en un porcentaje sobre la superficie, la modificación de fincas. En la segregación se paga sobre la finca o fincas que se segregan, mientras que en la división se paga sobre el valor total de todas las fincas.

4. PARTICIONES, SEGREGACIONES Y DESLINDES

4.3 Operaciones sobre el parcelario según CATASTRO

OPERACIONES DE UNIÓN DE PARCELAS

- **Agregación:** Operación por la que una o varias parcelas independientes, se incorporan a otra previamente existente siempre que ésta tenga una superficie que represente, por lo menos, el quíntuplo de la suma de las que se agreguen (**suma de las fincas añadidas menor o igual al 20% de la finca receptora**). Todas las parcelas incluidas en la operación han de ser colindantes y la parcela resultante ha de tener igual contorno exterior que el conjunto de las parcelas agregadas.
 - La actuación derivará en una única parcela resultante.
 - La parcela resultante conservará la referencia catastral de La parcela original resultando esta última modificada en cuanto a superficie y linderos.
 - La parcela o parcelas que se agregan a otra se dan de baja.
- **Agrupación:** Operación por la que se reúnen dos o más parcelas independientes, para formar una nueva parcela (**suma de las fincas que se añaden mayor del 20 % de la finca receptora**). Todas las parcelas incluidas en la operación han de ser colindantes y la parcela resultante ha de tener igual contorno exterior que el conjunto de las parcelas intervinientes.
 - La actuación derivará en una única parcela resultante.
 - Las parcelas originarias se dan de baja.
 - Se da de alta la nueva parcela resultante a la que se asigna nueva referencia catastral

El Impuesto de Actos Jurídicos Documentado grava, en un porcentaje sobre la superficie, la modificación de fincas. En la agregación se paga sobre la finca o fincas que se agregan, mientras que en la agrupación se paga sobre el valor total de la finca resultante de la agrupación.

4. PARTICIONES, SEGREGACIONES Y DESLINDES

4.3 Operaciones sobre el parcelario según CATASTRO

REPARCELACIÓN

- **Reparcelación:** Operación que ejecuta, al menos, y de forma simultanea, más de una de las operaciones anteriores. La conservación, el alta y baja de las correspondientes referencias catastrales serán acordes a las indicaciones recogidas en las operaciones anteriores.

4. PARTICIONES, SEGREGACIONES Y DESLINDES

4.3 Operaciones sobre el parcelario según CATASTRO

SUBSANACIÓN DE DISCREPANCIAS

- **Subsanación de discrepancias:** La subsanación es una operación de alteración catastral independiente que no ha de realizarse conjuntamente con ninguna de las operaciones anteriores.
 - En el caso de que la actuación sobre el parcelario catastral precise de ambas alteraciones, el orden será siempre primero SUBSANAR y luego DECLARAR, con procesos independientes.
 - De forma general: Todas las parcelas intervinientes mantienen la misma referencia catastral . El número de parcelas son las mismas al inicio del procedimiento y tras su cierre.
 - De forma excepcional: En casos acreditados o instruidos por el fedatario, el número de parcelas originales puede diferir del número de parcelas resultantes. Ejemplo: Cesión de terreno a una zona de dominio público en área urbana. Es necesario generar una nueva parcela por ser terreno no catastrado (no se dispone de referencia catastral de la zona a ceder).

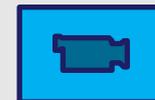
Catastro



Conceptos jurídicos



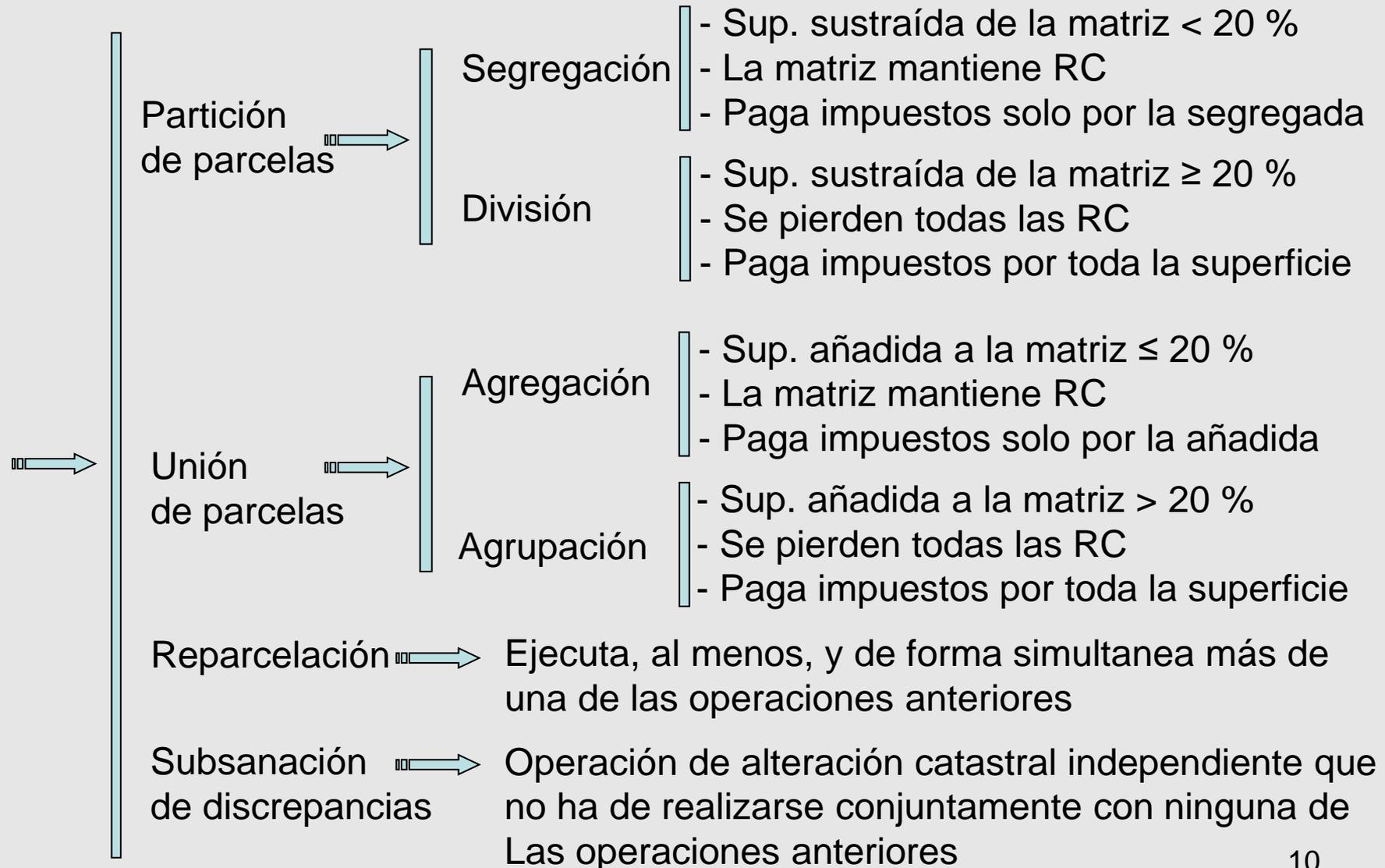
Idealista/news



4. PARTICIONES, SEGREGACIONES Y DESLINDES

4.3 Operaciones sobre el parcelario según CATASTRO

OPERACIONES PARCELARIAS



4. PARTICIONES, SEGREGACIONES Y DESLINDES

4.4 Operaciones graficas/matemáticas.

En las operaciones de partición y segregación debemos recordar que no estamos trabajando con una simple figura geométrica, sino que esta es la representación de una finca, con una situación geográfica, orientación, comunicaciones y servicios que nos impondrán una serie de condiciones a la hora de definir las líneas que solucionen la división.

Las condiciones más frecuentes son:

Las líneas de partición deben ser **concurrentes en un punto**. Dicho punto viene impuesto por que se desee que permanezcan comunes determinados servicios, como pozos, abrevaderos, caseríos, silos, etc. También es bastante frecuente intentar que todas las parcelas resultantes tengan acceso independiente a un camino o carretera, y que las longitudes de fachada tengan unos valores previamente determinados. Este tipo se resolverá utilizando como elemento geométrico básico el **triángulo**.

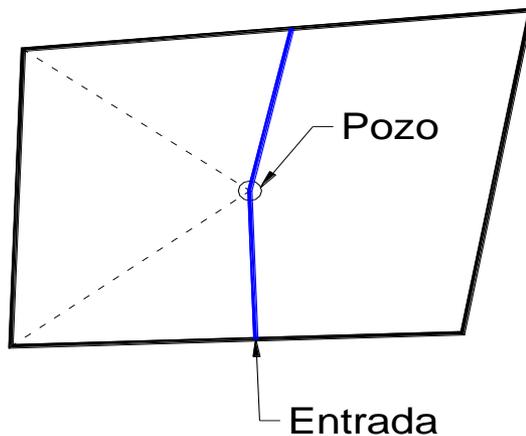
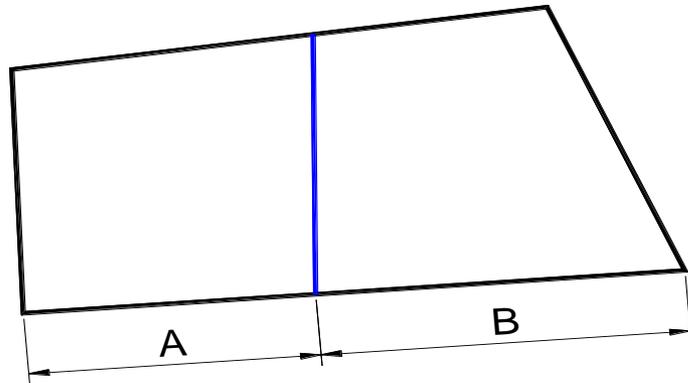
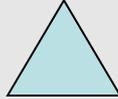
Las líneas de partición son **paralelas, perpendiculares** o forman un determinado **ángulo con respecto a una alineación o una dirección de referencia**. Dichas direcciones vienen impuestas por orientaciones geográficas, generalmente para mejorar la insolación de los cultivos, por ejes de caminos de servicio y acceso o por lindes de la propia finca.

La figura geométrica básica para su resolución será el **trapecio**.

4.4 Operaciones graficas/matemáticas.

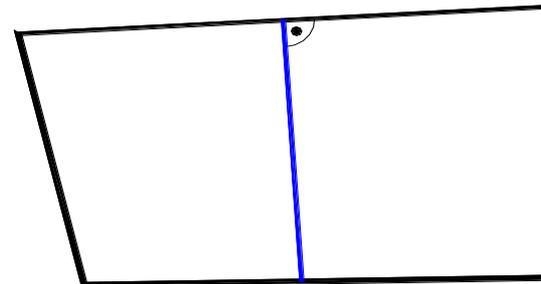
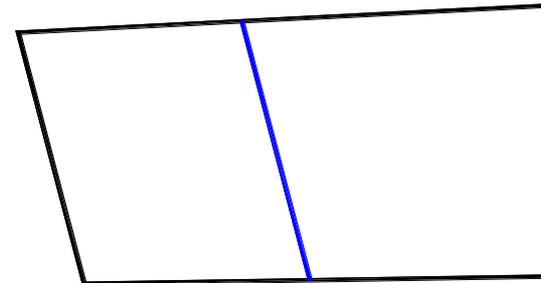
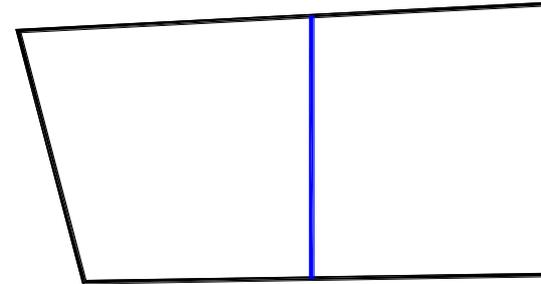
Líneas concurrentes en un punto

RADIALES



Líneas siguiendo una orientación
(N-S, E-O, paralelas, perpendiculares,)

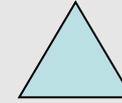
LATERALES



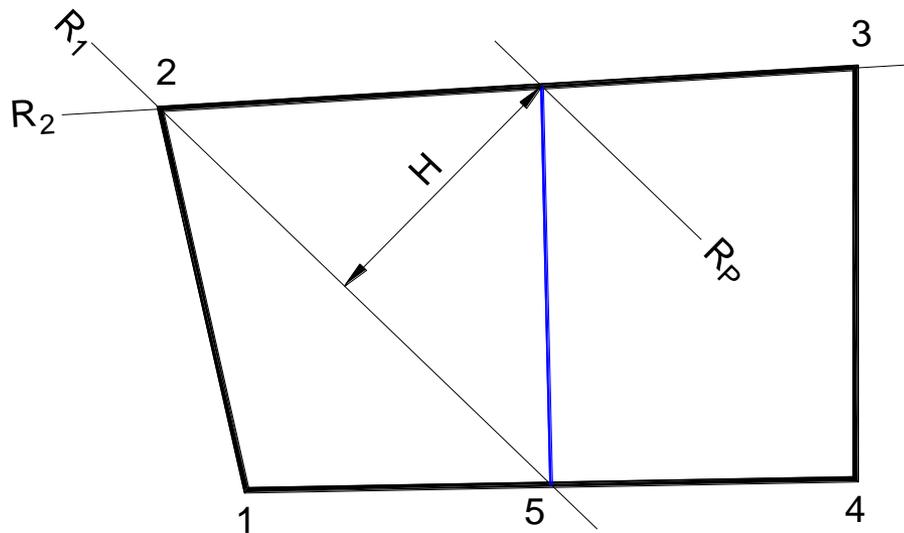
4. PARTICIONES, SEGREGACIONES Y DESLINDES

4.4 Operaciones graficas/matemáticas.

4.4.1 Partición-segregación **radial** (método 1)



Datos: Coordenadas de 1, 2, 3, 4 y 5
Superficie a obtener (S_o)
Punto fijo (5)

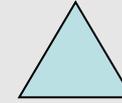


- Superficie 1-2-5
- Cálculo de $S = S_o - \text{Superficie 1-2-5}$
- Distancia 5-2
- Ecuaciones R_1 y R_2
- Cálculo de $H = 2S / \text{Distancia 5-2}$
- Ecuación R_p

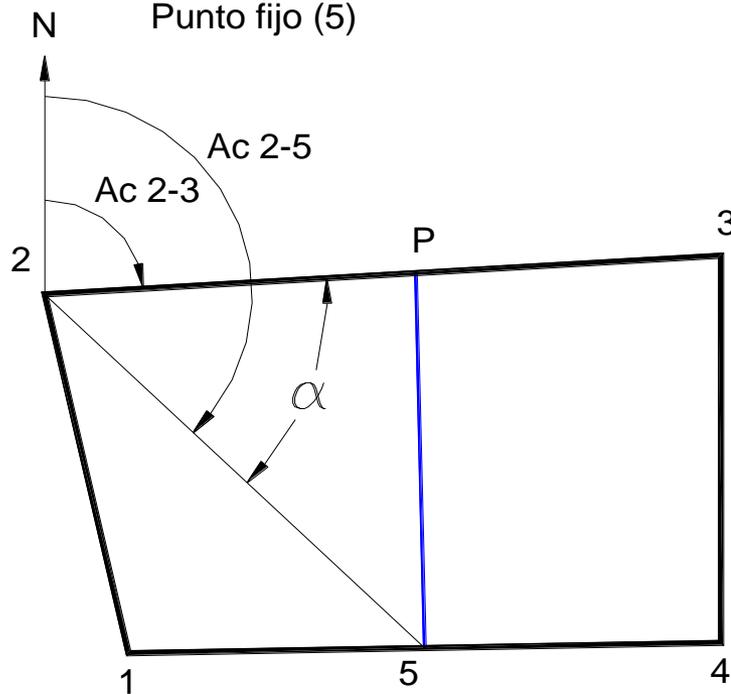
$$a_p = a_1$$

$$b_p = b_1 \pm H / \text{Coseno (Arcotangente } a_1)$$
- Intersección R_2 con $R_p = P$

4.4 Operaciones graficas/matemáticas.

4.4.2 Partición-segregación **radial** (método 2)

Datos: Coordenadas de 1, 2, 3, 4 y 5
Superficie a obtener (S_o)
Punto fijo (5)



- Superficie 1-2-5
- Cálculo de $S = S_o - \text{Superficie 1-2-5}$
- Distancia 5-2
- Acimutes 2-3 y 2-5
- Cálculo de α
- Cálculo de la distancia $2-P = 2S / (\text{Distancia } 5-2 \times \text{Seno } \alpha)$
- Coordenadas de P

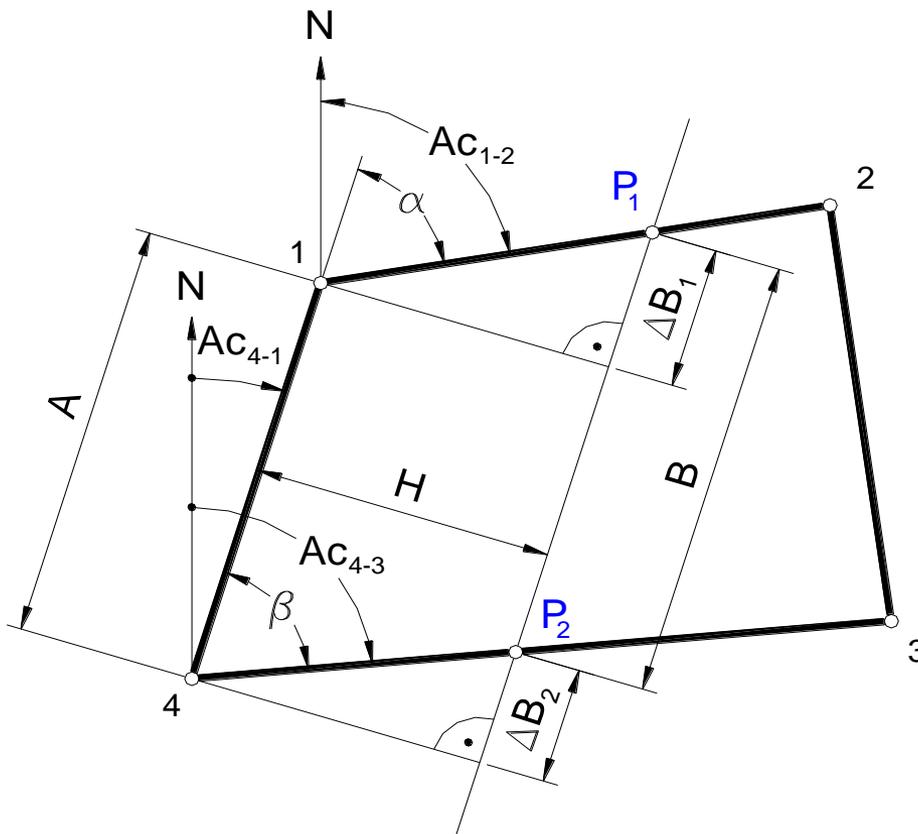
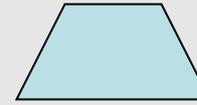
$$X_p = X_1 + \text{Distancia } 2-P \times \text{Seno Acimut } 2-3$$

$$Y_p = Y_1 + \text{Distancia } 2-P \times \text{Coseno Acimut } 2-3$$

4. PARTICIONES, SEGREGACIONES Y DESLINDES

4.4 Operaciones graficas/matemáticas.

4.4.3 Partición-segregación lateral



Datos: Coordenadas de 1, 2, 3 y 4
Superficie a obtener (S)
Línea paralela a 1-4

- Acimutes 1-2, 4-1 y 4-3

- Angulos α y β

- Distancia A

- Cálculo de $K = \frac{1}{\text{Tangente } \alpha} - \frac{1}{\text{Tangente } \beta}$

- Cálculo de $H = \frac{-2.A + \sqrt{(2.A)^2 + 8.K.S}}{2.K}$

- Distancia $1-P_1 = \frac{H}{\text{Seno } \alpha}$

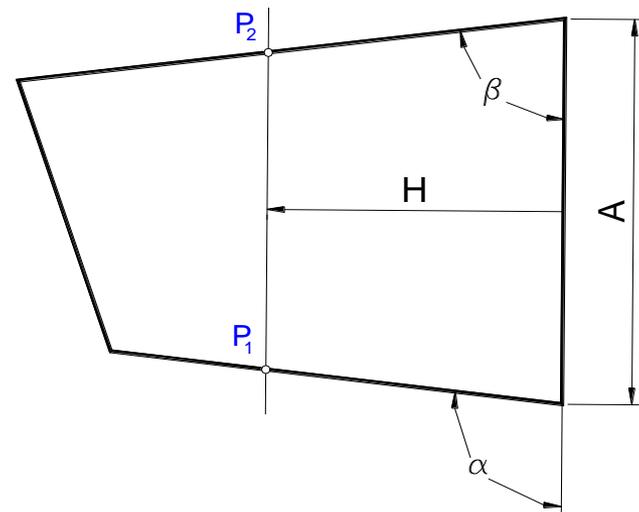
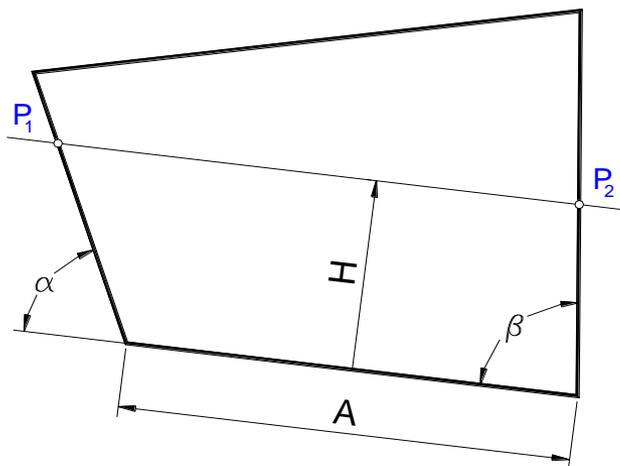
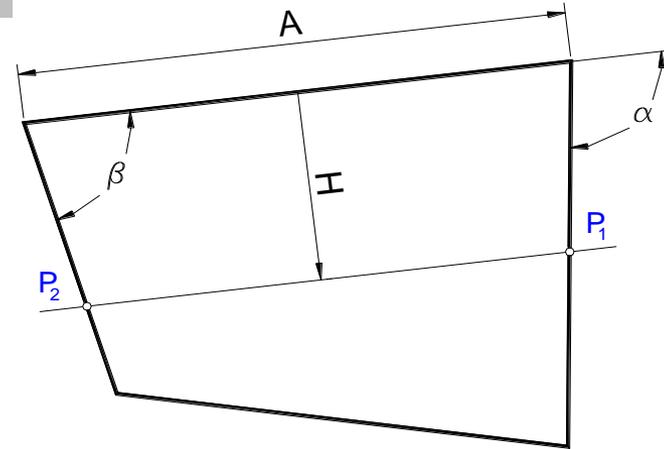
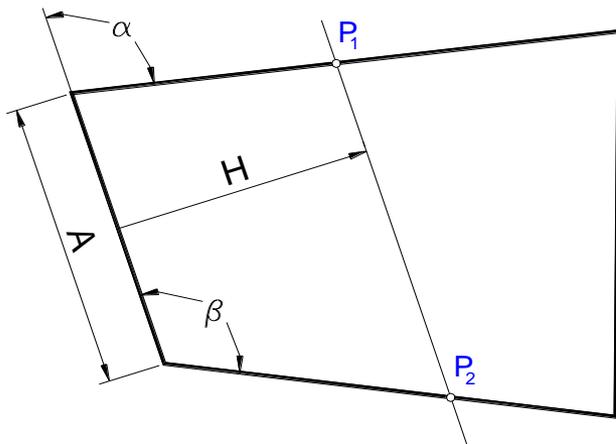
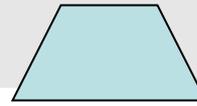
- Distancia $4-P_2 = \frac{H}{\text{Seno } \beta}$

- Cálculo de las coordenadas de P_1 y P_2

4. PARTICIONES, SEGREGACIONES Y DESLINDES

4.4 Operaciones graficas/matemáticas.

4.4.3 Partición-segregación lateral





Tema 4 (Particiones, segregaciones y deslindes)



PÉREZ ROMERO, A.M.

DTO. DE INGENIERÍA
GRÁFICA

UNIVERSIDAD DE
SEVILLA

GEOMÁTICA / ETSIA de la UNIVERSIDAD de SEVILLA