



CURSO/GUÍA PRÁCTICA URBANISMO DE ASTURIAS





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	18
PARTE PRIMERA.	19
El urbanismo de Asturias.	19
Capítulo 1. El urbanismo asturiano.	19
1. Antecedentes. La reforma del 2002.	19
2. El Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo.	20
Principios generales	21
La información urbanística	26
La ordenación del territorio	28
3. Decreto Decreto 63/2022, de 21 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias	29
Planeamiento	29
Régimen urbanístico del suelo y gestión urbanística	31
Disciplina urbanística	34
TALLER DE TRABAJO	36
Ley 4/2017, de 5 de mayo, de quinta modificación del Texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo aprobado por Decreto Legislativo del Principado de Asturias 1/2004, de 22 de abril.	36
Capítulo 2. Organización administrativa del urbanismo en Asturias.	40
PARTE SEGUNDA.	43
Planeamiento.	43
Capítulo 3. Instrumentos de la ordenación del territorio.	43
1. Ordenación territorial general: directrices de ordenación territorial.	43
2. Programas de actuación territorial.	46
3. Planes territoriales especiales	47
4. Catálogo de núcleos rurales del principado de Asturias	47
TALLER DE TRABAJO.	49
Evaluaciones de impacto.	49
Capítulo 4. Instrumentos de ordenación urbanística.	51
1. Instrumentos de ordenación urbanística.	51
2. Plan general de ordenación.	52
3. Planes parciales.	61
4. Planes especiales.	63
a. Planes Especiales de Protección	63
b. Planes Especiales de Reforma Interior	63
5. Estudios de detalle.	65
6. Catálogos urbanísticos.	66
7. Ordenanzas municipales de edificación y urbanización	67



TALLER DE TRABAJO.	69
Modalidades de planeamiento.	69
1. Plan General.	69
2. Planes parciales.	72
3. Estudio de detalle y catálogos.	78
4. Planes especiales	82
TALLER DE TRABAJO.	91
Esquemas de la documentación necesaria del planeamiento en Asturias.	91
Determinaciones de los estudios de detalle	91
Documentación de los planes parciales	91
Documentación de los planes generales de ordenación	92
Determinaciones de carácter general de los planes generales de ordenación	92
Determinaciones de las evaluaciones de impacto	93
Determinaciones de los programas de actuación territorial	93
Documentación de las directrices sectoriales de ordenación del territorio	94
Documentación de las directrices subregionales de ordenación del territorio	94
Documentación de las directrices regionales de ordenación del territorio	94
Determinaciones de las directrices sectoriales de ordenación del territorio	95
Determinaciones de las directrices subregionales de ordenación del territorio	95
Determinaciones de las directrices regionales de ordenación del territorio	96
TALLER DE TRABAJO.	98
Esquemas del procedimiento del planeamiento urbanístico de Asturias.	98
Procedimiento de elaboración y aprobación de los planes especiales municipales que no desarrollen un plan general	98
Procedimiento de elaboración y aprobación de los estudios de implantación	98
Procedimiento de elaboración y aprobación de los planes que desarrollen un plan general	99
Procedimiento de elaboración y aprobación de los planes generales de ordenación en restantes supuestos	99
Procedimiento de elaboración y aprobación de los planes generales de ordenación con delegación de competencia autonómica	100
Procedimiento de elaboración y aprobación de los catálogos de núcleos rurales	100
Procedimiento de elaboración y aprobación de los planes territoriales especiales supramunicipales	100
Procedimiento de elaboración y aprobación de los programas de actuación territorial de ámbito subregional o de un sector	101
Procedimiento de elaboración y aprobación de los programas de actuación territorial de ámbito regional o de más de un sector	101
Procedimiento de elaboración y aprobación de las directrices de ordenación territorial	102
TALLER DE TRABAJO	103



Caso real. Ejemplo de plan general de ordenación municipal.	103
TITULO PRELIMINAR	104
NATURALEZA Y CAMPO DE APLICACIÓN DEL PLAN GENERAL	104
Art. 1. Naturaleza y Objeto del documento	104
Art. 2. Justificación de la Revisión del Planeamiento	104
Art. 3. Disposiciones de aplicación	104
Art. 4. Ámbito de aplicación	104
Art. 5. Documentación	104
Art. 6. Publicidad y Vigencia	104
Art. 7. Desarrollo del Plan General	104
Art. 8. Participación ciudadana	104
TITULO I	104
NORMAS GENERALES.	104
CAPITULO I	104
ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA ESTRUCTURA DEL TERRITORIO.	104
Art. 9. Estructura General del Territorio.	104
Art. 10. Clasificación del suelo.	104
Art. 11. Los sistemas generales como elementos de la estructura territorial municipal.	104
Art. 12. Derechos y deberes de los propietarios	104
Art. 13. Licencia urbanística.	104
Art. 14. Ordenes de ejecución.	104
Art. 15 Ruina.	104
Art. 16. Legalidad y disciplina urbanística	104
CAPITULO II.	104
DEFINICIÓN Y DESARROLLO DEL SUELO SEGÚN SU CLASIFICACIÓN.	104
SECCIÓN PRIMERA. SUELO URBANO	104
Art. 17 Definición.	104
Art. 18 Suelo urbano consolidado y no consolidado.	105
Art. 19 Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado.	105
Art. 20 Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado.	105
Art. 21 Autorización anticipada de usos industriales y terciarios.	105
Art. 22 Estudios de Detalle.	105
Art. 23 Otras figuras de desarrollo del planeamiento general.	105
SUELO URBANIZABLE. SECCIÓN SEGUNDA	105
Art. 24 Definición.	105
Art. 25 Desarrollo y determinaciones de carácter específico en suelo urbanizable.	105
Art. 26 Régimen del suelo urbanizable antes de la aprobación del planeamiento de desarrollo.	105
Art. 27 Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable en transformación.	105
Art. 28. Desarrollo del Suelo Urbanizable. Planes Parciales	105
Art. 29 Suelo no urbanizable.	105
Art. 30 Régimen del suelo no urbanizable.	105
Art. 31 Categorías de suelo no urbanizable.	105
Art. 32. Determinaciones de carácter específico en Suelo No Urbanizable	105
Art. 33 Autorización previa de usos	105
Art. 34 Estudios de Implantación.	105
SECCIÓN CUARTA. CATALOGO URBANÍSTICO	105
Art. 35. Definiciones	105
CAPITULO III SISTEMAS.	105
SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN.	105
Art. 36 Clasificación.	105
Art. 37 Categorías.	105
SECCIÓN SEGUNDA. SISTEMA DE COMUNICACIONES.	105
SUBSECCIÓN PRIMERA. SISTEMA GENERAL VIARIO.	105
Art. 38 Definición.	106
Art. 39 Clasificación.	106
Art. 40 Condiciones del sistema general viario.	106
SUBSECCIÓN SEGUNDA. SISTEMA LOCAL VIARIO.	106
Art. 41 Definición.	106
Art. 42 Condiciones del sistema local viario.	106
SECCIÓN TERCERA DOTACIONES.	106



Art. 43 Definición.	106
Art. 44 Categorías.	106
Art. 45. Condiciones de los sistemas de espacios libres y equipamientos.	106
CAPITULO IV	106
NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.	106
DEFINICIONES Y PARÁMETROS. SECCIÓN PRIMERA	106
Art. 46 Zona.	106
Art. 47 Manzana.	106
Art. 48 Solar.	106
Art. 49 Parcela.	106
Art. 50 Parcela mínima.	106
Art. 51 Tipologías edificatorias.	106
Art. 52 Edificación tradicional.	106
Art. 53 Densidad residencial.	106
Art. 54 Superficies.	106
Art. 55 Edificabilidad.	106
Art. 56 Alineaciones.	106
Art. 57 Profundidad de edificación.	106
Art. 58 Frente mínimo de edificación.	107
Art. 59 Pared medianera.	107
Art. 60 Separaciones.	107
Art. 61 Retranqueo.	107
Art. 62 Colindantes.	107
Art. 63 Luces rectas.	107
Art. 64 Alturas.	107
Art. 65 Plantas.	107
Art. 66 Altura libre de pisos.	107
Art. 67 Patios de edificación.	107

TALLER DE TRABAJO **174**

Caso real. Plan Especial de la Zona de Actividades Logísticas e Industriales de Asturias **174**

Documento de prioridades de futura ordenación. 174

PARTE TERCERA. **206**

Licencias urbanísticas. **206**

Capítulo 5. Licencias urbanísticas. **206**

1. Licencias urbanísticas. **206**

a. Actos sujetos 206

b. Actos no sujetos. 207

2. Procedimiento. **207**

a. Solicitud por el interesado. 208

b. Instrucción del expediente. 208

c. Resolución dictada por el órgano competente que otorgue o deniegue la licencia urbanística. 208

TALLER DE TRABAJO **212**

La licencia urbanística en el urbanismo de Asturias. **212**

Decreto 63/2022, de 21 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias 213

PARTE CUARTA. **222**

Tipología del suelo. **222**

Capítulo 6. Tipología del suelo. **222**

1. Régimen urbanístico del suelo. **222**



2. Suelo urbano.	225
a. Supuestos.	225
1. Terrenos ya transformados por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.	225
2. Terrenos que, aun careciendo de alguno de los servicios citados en el apartado anterior, estén comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie, en la forma que el plan general de ordenación determine	226
3. Terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo	226
b. Categorías: urbano consolidado y urbano no consolidado.	227
1. Suelo urbano consolidado.	227
2. Suelo urbano no consolidado	227
3. Suelo no urbanizable.	228
a. Suelo no urbanizable de especial protección.	228
b. Suelo no urbanizable de interés.	228
c. Suelo no urbanizable de costas.	229
d. Suelo no urbanizable de infraestructuras.	229
e. Núcleo rural, como categoría de suelo no urbanizable objeto de ocupación residencial.	229
4. Suelo urbanizable	230
TALLER DE TRABAJO.	231
La tipología del suelo en el Texto refundido 2004.	231
"Núcleo rural" un núcleo de población tradicional que, por las características de las edificaciones y de su escasa o nula urbanización, constituye suelo no urbanizable.	231
Autorizar nuevas construcciones en el suelo no urbanizable.	231
La disponibilidad de los servicios mínimos de urbanización (imprescindible para la obtención de la licencia de edificación) no atribuye a los mismos la condición de suelo urbano.	232
Régimen del suelo no urbanizable. La ley limita la tradicional posibilidad de construir viviendas unifamiliares aisladas que no den lugar a la formación de un núcleo de población.	233
Terrenos próximos a la costa. Expresamente vinculante el informe de la CUOTA.	234
TALLER DE TRABAJO	235
Ámbitos de gestión.	235
1. Polígonos o Unidades de actuación (UA) en suelo urbanizable.	235
2. Delimitación de los Polígonos o Unidades de actuación (UA).	235
3. Requisitos de delimitación de los Polígonos o Unidades de actuación (UA).	236
4. Procedimiento de delimitación de los Polígonos o Unidades de actuación (UA).	236
PARTE QUINTA	238
Parcelación y reparcelación.	238
Capítulo 7. Parcelaciones urbanísticas.	238
1. Parcelación urbanística.	238
2. Reparcelaciones urbanísticas.	240
TALLER DE TRABAJO.	257
Formularios específicos de la reparcelación en Asturias.	257
Acuerdo de aprobación definitiva de un proyecto de reparcelación en Asturias.	257
Acuerdo de aprobación inicial de un proyecto de reparcelación en Asturias.	258
PARTE SEXTA.	259
Gestión urbanística en Asturias.	259



Capítulo 8. Gestión urbanística en Asturias.	259
1. Gestión urbanística en Asturias.	259
2. Polígonos y unidades de actuación.	260
3. Diferencias de aprovechamiento.	262
a. Polígonos con Exceso de Aprovechamiento	262
b. Polígonos con déficit de Aprovechamiento.	262
c. Aprovechamiento correspondiente a bienes de dominio público.	262
4. Gastos y proyectos de urbanización.	263
TALLER DE TRABAJO.	265
La gestión urbanística en el Texto refundido.	265
Capítulo 9. Sistemas de actuación en suelo urbanizable prioritario	272
1. Sistemas de actuación en suelo urbanizable prioritario	272
a. La gestión directa.	273
b. Convocatoria de concurso.	273
2. Proyecto de actuación prioritario.	273
3. Procedimientos.	274
a. Proyecto de actuación prioritario por gestión directa.	274
b. Proyecto de actuación prioritario por concurso.	275
4. Derechos y obligaciones del urbanizador.	276
5. Relaciones entre el urbanizador y los propietarios	277
6. Supervisión administrativa.	277
TALLER DE TRABAJO	280
El suelo urbanizable prioritario.	280
1. Suelo Urbanizable Prioritario en el proceso de producción de nuevo suelo urbanizado.	280
2. Programación del Urbanizable Prioritario.	281
3. La forma de ejecutar el urbanizable prioritario.	281
a. Actuación Pública Subsidiaria.	281
b. La ejecución del urbanizable prioritario por los propietarios del suelo.	282
Cooperación o Expropiación	282
Delimitación del ámbito de la actuación urbanizadora	283
Descripción de las obras de urbanización con una evaluación económica de las mismas.	283
Proyecto de Urbanización	283
La evaluación económica debe presentarse en plica cerrada.	284
Agente urbanizador	284
Capítulo 10. El agente urbanizador en Asturias.	285
TALLER DE TRABAJO.	286
El agente urbanizador en Asturias. Resolución del concurso y adjudicación de la condición de agente urbanizador	286
1. Resolución del concurso y adjudicación de la condición de agente urbanizador.	287
2. Procedimiento de requerimientos mutuos que permita llegar a acuerdos.	287
3. Determinación de las cuotas de urbanización en metálico y la forma de hacerlas efectivas al urbanizador.	288
4. Tras el abono en cuotas en metálico, el urbanizador deberá garantizar ante la Administración la recepción de las parcelas como retribución equivalente a los	



costes mediante la constitución de primera hipoteca sobre dichas parcelas o de garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la normativa de contratación pública. _____	289
5. Opción de la Expropiación, ofreciéndose el urbanizador como beneficiario de la misma en caso de desacuerdo con los propietarios. _____	289
Capítulo 11. Sistema de compensación. _____	290
1. Proyecto de actuación. _____	290
a. Presentación del Proyecto de Actuación _____	290
b. Requisitos del Proyecto de Actuación _____	290
c. Procedimiento _____	291
2. Junta de compensación. _____	291
3. Proyecto de compensación. _____	301
TALLER DE TRABAJO _____	304
Características del sistema de compensación. _____	304
TALLER DE TRABAJO. _____	311
Las juntas de compensación en el urbanismo asturiano. _____	311
1. Estatutos y órganos de actuación _____	311
2. Proyecto de Compensación _____	312
3. Aprobación. _____	312
4. Efectos del acuerdo aprobatorio. _____	315
5. Inscripción. Título inscribible. _____	317
6. Transmisiones. _____	318
7. Responsabilidad. _____	318
TALLER DE TRABAJO _____	321
Sistema de cooperación _____	321
Funcionamiento del sistema de cooperación _____	321
TALLER DE TRABAJO _____	324
Asociaciones administrativas de propietarios. _____	324
Capítulo 12. Sistema de cooperación. _____	326
1. Sistema de cooperación. _____	326
2. Gastos de urbanización. _____	326
Capítulo 13. Sistema de expropiación. _____	328
1. Procedimiento _____	328
2. El proyecto de expropiación. _____	329
3. El pago o depósito del importe de la valoración establecida por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Principado de Asturias al aprobar el proyecto de expropiación. _____	330
Capítulo 14. Convenios urbanísticos en Asturias _____	336
1. Clases de convenios. _____	336
2. Contenido. _____	336
3. Eficacia real. _____	337



4. Procedimiento y publicidad.	337
5. Normas aplicables a los convenios urbanísticos.	337
PARTE SÉPTIMA	339
Órdenes de ejecución y ruina.	339
Capítulo 15. Órdenes de ejecución y ruina.	339
1. Órdenes de ejecución	339
a. Deber de uso, conservación, reparación o rehabilitación.	339
b. Adaptación de las edificaciones y construcciones al entorno.	340
Nota: Decreto 29/2017, de 17 de mayo, por el que se regula el Informe de Evaluación de los Edificios y se crea el Registro General de Informes de Evaluación de los Edificios del Principado de Asturias	341
2. Ruina	341
a. Ruina económica.	342
b. Ruina técnica.	342
c. Ruina física inminente.	343
d. Ruina parcial	343
e. Ruina total.	343
3. Expediente de declaración de ruina.	344
a. Iniciación.	344
b. Instrucción.	344
c. Resolución final.	345
4. Efectos de la declaración de ruina.	345
a. En edificios catalogados, protegidos o sujetos a un procedimiento de catalogación.	345
b. En edificios no catalogados, protegidos o sujetos a un procedimiento de catalogación.	346
c. En edificios que se hallen fuera de ordenación.	346
TALLER DE TRABAJO	351
Decreto 29/2017, de 17 de mayo, por el que se regula el Informe de Evaluación de los Edificios y se crea el Registro General de Informes de Evaluación de los Edificios del Principado de Asturias.	351
TALLER DE TRABAJO.	362
El agente edificador o rehabilitador asturiano.	362
Programas de edificación forzosa	372
TALLER DE TRABAJO	374
Las áreas prioritarias de edificación y rehabilitación forzosa en Asturias.	374
TALLER DE TRABAJO	382
El agente rehabilitador en Asturias.	382
TALLER DE TRABAJO	384
Plan de edificación forzosa de Avilés	384
El ayuntamiento saca a subasta los solares del Plan de Edificación que no tengan proyecto	384
I. MEMORIA	386
1. Justificación, conveniencia y oportunidad de la aprobación del programa de edificación forzosa	386
2. Finalidad del programa de edificación forzosa	386
3. Marco jurídico	386
4. Contenido del programa de edificación forzosa	386
II. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS PRIORITARIAS DE EDIFICACIÓN FORZOSA	386
III. ACREDITACIÓN DE LA COHERENCIA CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y	386



SECTORIAL _____	386
IV. FICHAS INDIVIDUALIZADAS _____	386
V. PROPUESTAS DE CONCERTACIÓN DE ACTUACIONES CON OTRAS _____	386
ADMINISTRACIONES TERRITORIALES _____	386
VI. BASES DE LA ACTUACIÓN POR INICIATIVA PRIVADA Y CRITERIOS DE _____	386
SELECCIÓN DEL AGENTE URBANIZADOR _____	386
VII. ANEXOS _____	386
1. Notas registrales. _____	386
2. Certificaciones Catastrales _____	386
3. Nuevos datos propiedad. _____	386
TALLER DE TRABAJO. _____	486
Formularios específicos de órdenes de ejecución y ruina en Asturias. _____	486
Escrito de alegaciones por el que se pone de manifiesto la prescripción de la acción de restauración en Asturias. _____	486
Resolución final de expediente de declaración de ruina en Asturias. _____	487
Adopción de medidas de seguridad por ruina física inminente en Asturias. _____	488
Inicio del expediente de ruina en Asturias. _____	489
Resolución de alcaldía por la que se procede a la imposición de multa coercitiva por incumplimiento de orden de ejecución en Asturias. _____	489
Resolución por la que se otorga audiencia al interesado antes de dictar orden de ejecución de obras en Asturias. _____	490
Orden de ejecución de obras en Asturias. _____	491
PARTE OCTAVA. _____	493
Infracciones y sanciones urbanísticas _____	493
Capítulo 16. Procedimiento sancionador. _____	493
1. Procedimiento sancionador. _____	493
2. Infracciones urbanísticas. _____	495
3. Sanciones. _____	497
4. Sujetos responsables _____	500
5. Inspección urbanística _____	500
TALLER DE TRABAJO _____	503
Los planes de inspección en el urbanismo Asturiano. _____	503
TALLER DE TRABAJO. _____	519
Formularios específicos de sanciones urbanísticas en Asturias. _____	519
Resolución sancionadora en Asturias. _____	519
Resolución por la que se declara la caducidad del expediente sancionador en Asturias. _____	521
Escrito de alegaciones a la propuesta de resolución en Asturias. _____	521
Propuesta de resolución en Asturias. _____	522
Resolución por la que se ordenan medidas de carácter provisional en Asturias. _____	523
Escrito por el que el interesado recusa al instructor o al secretario designado para la tramitación del procedimiento sancionador en Asturias. _____	524
Resolución de inicio de expediente sancionador en Asturias. _____	525



Resolución de alcaldía por la que se acuerda la realización de actuaciones previas al procedimiento sancionador en Asturias. _____	526
PARTE NOVENA _____	527
Formularios. _____	527
A. REPARCELACIÓN FORZOSA _____	527
1. El porqué del procedimiento de reparcelación Forzosa _____	527
2. El procedimiento de reparcelación Forzosa _____	532
a. Providencia de alcaldía _____	532
b. Informe de secretaría _____	532
c. Providencia de alcaldía _____	536
d. Publicaciones. _____	537
e. Notificaciones y certificaciones. _____	538
f. Providencias. _____	540
g. Resolución. _____	540
h. Publicaciones. _____	541
i. Informes Técnicos. _____	544
MODELOS ADICIONALES DE REPARCELACIÓN. _____	555
1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal. _____	555
a. Modelo 1. _____	555
b. Modelo 2. _____	556
c. Modelo 3. _____	557
d. Modelo 4. _____	558
2. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación. _____	560
3. Notificación a los interesados. _____	561
4. Anuncio. _____	563
5. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación. _____	564
6. Oficio para la identificación de propietarios y fincas afectadas _____	566
7. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados). _____	567
8. Incoación a iniciativa privada: Edicto _____	568
9. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable _____	569
a. Modelo 1. _____	569
b. Modelo 2. _____	570
c. Modelo 3. _____	570
d. Modelo 4. _____	571
10. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación _____	573
a. Modelo 1. _____	573
b. Modelo 2. _____	574
11. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación _____	576
12. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación _____	577
Preliminar: normas para la redacción del proyecto de reparcelación _____	577
a. Modelo 1. _____	586
b. Modelo 2. _____	586
13. Proyecto de Reparcelación _____	588
Modelo 1 _____	588
Modelo 2. _____	606
14. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo _____	613



15. Proyecto de reparcelación simplemente económica.	624
16. Expediente de normalización de fincas	625
17. Apertura del trámite de información pública	634
a. Modelo 1	634
b. Modelo 2	634
18. Certificación del resultado del trámite de información pública	636
19. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal	638
a. Modelo 1.	638
b. Modelo 2.	639
20. Acuerdo del ayuntamiento sobre la redacción de oficio del proyecto de reparcelación por la administración	640
21. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación.	641
a. Modelo 1.	641
b. Modelo 2.	641
22. Anuncio de aprobación inicial.	643
23. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados	644
24. Certificación del resultado del trámite de información pública	646
25. Tramitación de las alegaciones.	647
26. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones.	647
a. Modelo 1.	648
b. Modelo 2.	648
27. Providencia de la Alcaldía sobre trámite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones.	652
28. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación	653
a. Modelo 1.	653
b. Modelo 2.	654
29. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria	655
30. Certificación del trámite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación	656
31. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación	657
a. Modelo 1	657
b. Modelo 2	658
c. Modelo 3	659
d. Modelo 4	660
32. Anuncio de la aprobación definitiva.	663
a. Anuncio de publicación	663
b. Notificación a los interesados	664
33. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación	666
34. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva	668
35. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación	669
36. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización	670



37. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación	671
a. Formalización mediante escritura pública	671
b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad	671
c. Protocolización mediante acta notarial	674
d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad	675
38. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua, segregación y cesión gratuita	677
39. Documento administrativo de formalización de la reparcelación	681
40. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación	683
41. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad	684
42. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua.	685
43. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua	687
44. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización)	690
45. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación.	693
B. PROYECTO DE COMPENSACIÓN.	697
1. Expediente administrativo del proyecto de compensación	697
a. Trámite de elaboración y presentación del proyecto de compensación.	697
b. Escrito del propietario único	699
c. Actuación municipal	700
d. Acuerdo de aprobación inicial del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.	702
e. Información pública y notificación a los propietarios.	702
f. Adhesión a la Junta de Compensación.	703
g. Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.	704
h. Modelo de expediente requiriendo Proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta	706
i. Comparecencia ante el ayuntamiento para acceder a elaborar los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta de Compensación	707
j. Informe técnico	708
k. Informe jurídico	708
l. Aprobación inicial.	709
m. Información pública y audiencia de los propietarios	710
n. Aprobación definitiva	711
ñ. Supuestos especiales.	712
2. Proyecto de Compensación.	714
a. Formulario de Proyecto de compensación	714
I.- BASES LEGALES	714
II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA	714
III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS. CARGAS E INDEMNIZACIONES	715
IV. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO	718
V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE	719
VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES	719
VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS	719



VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	720
IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN	720
X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA	722
XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA	722
XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO	723
XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	723
XIV.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE QUE CONSTA EL PRESENTE PROYECTO DE COMPENSACIÓN	723
b. Modelo 2.	724
Valoración de construcciones, edificaciones y otros derechos	732
Extinción de derechos reales y cargas incompatibles con el planeamiento respecto a los propietarios no adjudicatarios de suelo	733
Parcelas resultantes	734
Gastos de urbanización. Estimación del coste.	737
Cuenta de liquidación provisional	738
c. Precauciones. para la redacción del proyecto de compensación	738
I.- BASES LEGALES	738
II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA	738
III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS, CARGAS E INDEMNIZACIONES	739
IV.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO	741
V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE	741
VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES	741
VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS	742
VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	742
IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN	743
X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA AL AYUNTAMIENTO	744
XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA	744
XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO	744
XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	745
d. Documentación complementaria de que debe constar el proyecto de compensación	746
COMENTARIOS PRÁCTICOS.	746
JURISPRUDENCIA PRÁCTICA.	747
3. Certificado acreditativo de la aprobación de un proyecto de compensación.	747
4. Escritura notarial de protocolización de un proyecto de compensación	749
5. Estatutos de la junta de compensación.	750
a. Modelo 1.	750
b. Modelo 2.	782
Título I. Nombre, domicilio, objeto y fines	782
Título II. De los junteros, incorporación, patrimonio, derechos y deberes	784
Título III. De los Órganos de Gobierno	789



6. Bases de actuación de una junta de compensación (de polígono o unidad de actuación).	799
a. Modelo 1.	799
b. Modelo 2.	808
c. Modelo 3 (con urbanizador).	814
7. La inscripción registral de la junta.	817
a. Solicitud al registro de la propiedad instando a la práctica de la nota marginal de inicio del proyecto de compensación	817
b. Aprobación por el Ayuntamiento de la constitución de la Junta de Compensación.	817
c. Solicitud del Presidente de la Junta de Compensación al Registro de la Propiedad de extensión de nota marginal de afección de los terrenos al Sistema de Compensación.	818
8. Instancia solicitando la incorporación por adhesión a la junta de compensación	819
9. Carta de pago y entrega de posesión de indemnización sustitutoria a titulares de derechos incompatibles con el planeamiento	820
10. Acta de libramiento y recepción de las obras de urbanización	822
ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN.	824
A) Formulación del proyecto de compensación.	824
B) Sometimiento del proyecto de compensación a la audiencia de todos los afectados.	828
C) Aprobación por la Junta de Compensación del Proyecto de Compensación.	829
D) Remisión del Proyecto de Compensación al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.	830
E) Informe de los servicios técnicos municipales.	831
F) Aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Proyecto de Compensación-	832
H) Formalización del Proyecto de Compensación.	834
I) Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación.	834
EXPONE	835
C. ENTIDAD DE CONSERVACIÓN.	836
1. Estatutos de la Entidad de Conservación	836
2. Decreto de incoación de expediente para creación de la entidad	850
3. Informe jurídico sobre los estatutos presentados.	852
4. Decreto de aprobación inicial de los estatutos de entidad de constitución obligatoria	853
5. Información pública: Anuncio.	857
6. Certificación del secretario	859
7. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (sin alegaciones)	860
8. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (con alegaciones)	862
9. Notificaciones a interesados.	865
10. Anuncio público.	866
11. La asamblea constituyente	867
12. Adhesión a la entidad	868
13. Acta de constitución	869
14. Escritura de constitución.	871



14. Ratificación de la constitución de la entidad _____	874
15. Acuerdo de disolución de la entidad _____	875
16. Ratificación mediante decreto del Alcalde-Presidente _____	877
17. Requerimiento de las cesiones obligatorias _____	879
D. LA ASOCIACIÓN DE COOPERACIÓN URBANÍSTICA _____	880
1. Instancia de constitución de asociación administrativa de cooperación. _____	880
2. Modelo de Estatutos de Asociación Administrativa de propietarios _____	882
3. Dictamen jurídico. _____	891
4. Aprobación inicial. _____	892
5. Anuncios. _____	893
6. Aprobación definitiva. _____	894
7. Requisitos administrativos. _____	895
E. EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS. _____	896
1. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio _____	896
2. Descripción del bien expropiado _____	897
3. Descripción de un edificio expropiado _____	898
4. Escrito del expropiado exponiendo su valoración _____	899
5. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado _____	900
6. Hoja de aprecio de la administración _____	901
7. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración. ____	903
8. Requerimiento para llegar al común acuerdo _____	905
9. Propuesta de adquisición _____	906
10. Diligencia de no aceptación de la propuesta _____	907
11. Modelo de convenio _____	908
FORMULARIOS EN CASO DE LIBERACIÓN DE EXPROPIACIONES. _____	911
F. CONVENIOS URBANÍSTICOS. _____	916
1. Escrito de solicitud de particular proponiendo un convenio urbanístico a la administración. _____	916
2. Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU. _____	918
3. Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU. _____	923
4. Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno para dotación mediante modificación puntual del PGOU. _____	926
5. Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria. _____	928
6. Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de urbanización _____	930
7. Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, mediante cesión de terrenos. _____	932
8. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público. _____	935



9. Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana. _____	939
10. Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante revisión del PGOU. _____	942
11. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación _____	946
12. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial	950
13. Convenio urbanístico para la construcción de VPO. _____	953
14. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria	956
15. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU _____	958
16. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU _____	960
17. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación. _____	962
18. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización. _____	967
19. Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento. _____	969
G. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE CONVENIOS _____	972
1. Providencia de alcaldía _____	972
2. Informe de secretaría _____	973
3. Textos preliminares y diligencias. _____	975
4. Publicidad. _____	978
5. Alegaciones. _____	980
6. Informes técnicos. _____	981
7. Textos finales de convenios. Modelo. _____	984
8. Diligencias finales. _____	987
9. Informes y dictámenes. _____	989
10. Acuerdo plenario. _____	992

¿QUÉ APRENDERÁ?



- **El urbanismo asturiano.**
- **Documentación necesaria del planeamiento en Asturias.**
- **Procedimiento del planeamiento urbanístico de Asturias.**
- **La licencia urbanística en el urbanismo de Asturias.**
- **La reparcelación urbanística en Asturias.**
- **Gestión urbanística en Asturias.**
- **El agente urbanizador en Asturias.**
- **Los planes de inspección en el urbanismo Asturiano.**



PARTE PRIMERA.

El urbanismo de Asturias.

Capítulo 1. El urbanismo asturiano.



1. Antecedentes. La reforma del 2002.