



CURSO/GUÍA PRÁCTICA URBANISMO DE CATALUÑA CATALUNYA





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	26
PARTE PRIMERA.	27
Urbanismo catalán.	27
Capítulo 1. Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo.	27
1. Reforma de 2012. Ley 3/2012, de 22 de febrero, de modificación del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto.	28
2. Reforma de 2017. Modificaciones en el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña, derivadas de la Ley 5/2017. Directrices de planeamiento urbanístico: ante actuaciones urbanísticas en zonas de riesgos, se impone la legislación sectorial frente a la urbanística.	35
3. Reforma de 2019. Decreto Ley 16/2019, de 26 de noviembre, de medidas urgentes para la emergencia climática y el impulso a las energías renovables.	38
4. Reforma de 2019. Modificaciones en el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña, derivadas del Decreto-ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas de refuerzo urgentes para mejorar el acceso a la vivienda.	41
5. Ley 3/2023, de 16 de marzo, de medidas fiscales, financieras, administrativas y del sector público para 2023.	63
Capítulo 2. El desarrollo reglamentario.	76
1. Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo.	76
2. Decreto 64/2014, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística.	77
Capítulo 3. Órganos y organismos con competencia urbanística.	92
1. Departamento de política territorial y obras públicas	92
2. Dirección general de urbanismo	98
3. Comisiones de urbanismo	99
4. Comisiones territoriales de urbanismo	100
5. Subcomisión de urbanismo del municipio de Barcelona.	100
6. Instituto Catalán del Suelo	100
8. Otros organismos y entidades	106
9. Consejos general y comarcales de montaña	106
PARTE SEGUNDA	107
Ordenación territorial de Cataluña.	107
Capítulo 4. Planeamiento territorial.	107
1. Plan territorial general	107
2. Planes territoriales parciales (PTP)	112
Principios de relación entre los instrumentos urbanísticos	112
Derechos de los propietarios o propietarias de suelo urbanizable	112
3. Planes directores territoriales	113



Determinaciones y documentación de los planes directores urbanísticos _____	114
4. Planes territoriales sectoriales _____	115
5. Planes comarcales de montaña _____	115
6. Catálogos y directrices de paisaje _____	116
Capítulo 5. Anteproyecto de la ley de territorio de Cataluña _____	117
1. Marco legal de la planificación territorial en Cataluña _____	117
2. Procedimientos y los instrumentos en materia de ordenación territorial. _____	118
3. Reconfigurar los instrumentos, procedimientos y organización. _____	118
4. Aspectos clave de la ordenación territorial y urbanística en Cataluña _____	119
a. ¿Qué es la planificación territorial? _____	120
b. ¿Los planes territoriales se pueden modificar? _____	120
c. ¿Cuál es la diferencia entre un plan territorial y un plan sectorial? _____	121
d. ¿Tienen el mismo marco legal la planificación territorial y la urbanística? _____	121
e. ¿Qué aspectos introduce la ley 3/2012 en materia de órganos consultivos en temas urbanísticos y territoriales de la Generalitat? _____	122
5. Diferencia entre un plan territorial parcial y un plan urbanístico. _____	122
a. Las determinaciones urbanísticas y territoriales ¿tienen el mismo grado de precisión? _	122
b. ¿En suelo no urbanizable, qué regulación prevalece? _____	123
6. ¿Por qué una nueva ley de territorio? Las 10 razones. _____	123
1. Necesidad de pasar del crecimiento en extensión al reciclaje urbano. _____	123
2. Necesidad de garantizar la eficiencia y competitividad del sistema territorial. _____	123
3. Necesidad de integrar más las variables social y económica (y garantizar la ambiental) en el planeamiento. _____	124
4. Necesidad de influir sobre el mercado del suelo para garantizar la accesibilidad a la vivienda y la actividad económica. _____	124
5. Necesidad de fortalecer la función pública del urbanismo, la función social de la propiedad y, en definitiva, el liderazgo público en la política de suelo. _____	125
6. Necesidad de adaptar la caja de herramientas a la diversidad de territorios (lugar), de intervenciones (objetivo) y de coyunturas (tiempo). _____	125
7. Necesidad de adelgazar la figura del POUM. _____	126
8. Necesidad de incorporar el factor tiempo para poner el suelo en juego en el momento que toca y con los parámetros adecuados. _____	126
9. Necesidad de una planificación de los espacios abiertos 2.0, es decir, proactiva, proyectual y estratégica. _____	127
10. Necesidad de gestionar, de otro modo, el parque edificado en los espacios abiertos. _	127
TALLER DE TRABAJO _____	129
Ley 3/2019, de 17 de junio, de los espacios agrarios de Cataluña _____	129
1. Instrumentos de la planificación territorial sectorial agraria y el Plan territorial sectorial agrario de Cataluña. _____	129
2. Planificación territorial sectorial agraria _____	130
3. Declaración de parcelas en desuso (en 3 meses) y sometidas a concurso público para su alquiler y productividad futura. _____	131
Capítulo 6. Ley 8/2020, de 30 de julio, de protección y ordenación del litoral de Cataluña _____	133
1. La ordenación del litoral de Cataluña _____	133
2. Estructura de la Ley 8/2020, de 30 de julio, de protección y ordenación del litoral de Cataluña _____	135
3. Zona de influencia del dominio público marítimo-terrestre _____	138



4. Instrumentos de protección, ordenación y gestión del litoral	138
a. El Plan de protección y ordenación del litoral	138
b. Planes de uso del litoral y de las playas	138
5. Declaración responsable ante los ayuntamientos para determinadas obras y usos. Régimen de intervención administrativa en las zonas de servidumbre	139
6. Utilización del dominio público marítimo-terrestre	139
a. Criterios de clasificación de los tramos de playas (urbanos, seminaturales, naturales y de especial protección)	139
b. Otorgamiento de autorizaciones y concesiones	139
c. Canon de explotación de actividades	140
7. Inspección del litoral.	140
TALLER DE TRABAJO	142
Decreto 343/2006. Estudios e informes de impacto e integración paisajística.	142
Decreto 64/2014, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística.	
143	
TALLER DE TRABAJO	145
Efectos urbanísticos y medioambientales de los puertos deportivos. Ley 10/2019, de 23 de diciembre, de puertos y de transporte en aguas marítimas y continentales.	145
1. Un tratamiento adecuado de la náutica deportiva, que sin duda es un elemento dinamizador turístico.	145
2. Aplicar a los puertos deportivos un sistema de clasificación análogo al de los establecimientos hoteleros.	146
3. Aspectos de ordenación territorial y urbanística de la Ley 10/2019, de 23 de diciembre, de puertos y de transporte en aguas marítimas y continentales.	146
Categorías de puertos deportivos	148
Zona de servicio portuaria	148
Ordenación portuaria dentro de la zona de servicio	149
Coordinación con el planeamiento urbanístico	150
Plan director urbanístico portuario	150
Obras en la zona de servicio portuaria	151
4. Aspectos ambientales de la Ley 10/2019, de 23 de diciembre, de puertos y de transporte en aguas marítimas y continentales.	151
a. Evaluación ambiental estratégica de cada una de las actividades portuarias con potencial contaminante.	151
b. Adaptación de las infraestructuras portuarias y para la mitigación de los efectos del cambio climático.	153
PARTE TERCERA.	155
Tipología del suelo.	155
Capítulo 7. La clasificación del suelo.	155
1. Suelo urbano.	156
a. Suelo urbano consolidado.	157
b. Suelo urbano no consolidado.	157
2. Suelo no urbanizable.	157
a. Suelo urbanizable delimitado	158
b. Suelo urbanizable no delimitado.	158
3. Suelo no urbanizable.	159
Capítulo 8. Las actuaciones aisladas en suelo urbano no consolidado.	161



1. Regulación junto a las actuaciones poligonales (la regla en suelo urbanizable) las actuaciones aisladas en suelo urbano (la excepción).	161
Gestión urbanística integrada y gestión urbanística aislada.	161
2. Las actuaciones aisladas en suelo urbano.	162
a. En suelo urbano consolidado	162
Derechos y deberes de los propietarios o propietarias de suelo urbano y deberes de los propietarios o propietarias de suelo urbano consolidado.	163
Concepto de suelo urbano consolidado.	163
b. En suelo urbano no consolidado.	163
Concepto de suelo urbano consolidado.	164
Concepto de suelo urbano no consolidado.	164
Deber de cesión de suelo con aprovechamiento en suelo urbano no consolidado.	165
Deberes de los propietarios o propietarias de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable delimitado.	166
Polígonos de actuación urbanística.	168
3. Naturaleza de la delimitación por el planeamiento general de ámbitos de actuación del suelo urbano no consolidado.	169
4. El derecho de los propietarios del suelo urbano no consolidado, no integrado por el planeamiento general en un polígono de actuación, a realizar actos de ejecución propios de actuaciones	169
5. Alcance de la irretroactividad de la modificación de un plan general que incluya terrenos urbanos no consolidados en un polígono de actuación.	170
6. Límites de la delimitación de polígonos en suelo urbano no consolidado.	171
TALLER DE TRABAJO.	174
Aprovechamiento medio.	174
Aprovechamiento urbanístico.	174
Certificados de aprovechamiento urbanístico	175
Aprovechamiento urbanístico	176
Reglas de ponderación del aprovechamiento urbanístico	176
Coefficientes de homogeneización.	176
Capítulo 9. ¿Cuándo puede autorizarse una construcción en suelo no urbanizable?	178
1. Supuestos comprendidos de Actividades o equipamientos de interés público que deban emplazarse en el medio rural.	178
2. Requisitos mínimos.	178
3. Procedimiento. Documentación necesaria.	179
PARTE CUARTA.	180
El planeamiento urbanístico	180
Capítulo 10. El planeamiento urbanístico	180
1. Tipos de planes.	180
Planes directores urbanísticos	181
Planes de ordenación urbanística municipal.	184
2. Los planes directores urbanísticos.	184
3. Plan de Ordenación Urbanística Municipal (POUM).	186
4. Los Programas de Actuación Urbanística Municipal (PAUM).	191
5. Aspectos relevantes del planeamiento.	193
Capítulo 11. Figuras del planeamiento urbanístico de Cataluña.	199



1. Figuras del planeamiento urbanístico de Cataluña.	199
Se suprimen los estudios de detalle y se modifica el concepto de los proyectos de urbanización.	199
2. Aprobación de los planes: una cuestión polémica en Cataluña	200
Competencias de las comisiones territoriales de urbanismo.	200
Competencias de los ayuntamientos.	201
Capítulo 12. El planeamiento en Cataluña	203
1. Cambios de denominaciones.	203
2. Fases de elaboración del planeamiento catalán.	204
Avance del plan	204
Participación pública (duración variable).	204
Suspensión del otorgamiento de Licencias.	204
Aprobación Inicial.	205
Aprobación Provisional	205
Aprobación Definitiva.	205
3. Documentación del planeamiento catalán.	205
4. Consecuencias derivadas de la aprobación del planeamiento.	206
Publicidad del plan	206
Ejecutividad y obligatoriedad del plan	206
Edificios y usos fuera de ordenación	206
Declaración de utilidad pública	207
Vigencia del plan	207
5. Clases de planes urbanísticos catalanes.	208
a. Plan Director Urbanístico (PDU)	208
b. Plan de Ordenación Urbanística Municipal (POUM)	209
c. Programa de Actuación Urbanística Municipal (PAUM).	210
d. Normas de Planeamiento Urbanístico (NPU)	211
e. Plan Parcial Urbanístico (PPU) y de Delimitación (PPD).	211
f. Plan Especial Urbanístico	212
g. Plan de Mejora Urbana (PMU)	213
h. Proyecto de Urbanización (PU)	213
6. Ejecución del planeamiento	215
a. Polígono de actuación urbanística.	215
b. Sistemas de Actuación	216
7. Instrumentos de la política de suelo y vivienda.	216
a. Edificación forzosa	217
Inmuebles equiparables a solares a efectos de edificación forzosa (edificios en ruina, etc.)	217
b. Registro municipal de solares	218
TALLER DE TRABAJO	219
Modificaciones de planeamiento urbanístico en el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña, derivadas del Decreto-ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas de refuerzo urgentes para mejorar el acceso a la vivienda.	219
1. Los planes de ordenación urbanística municipal deben reservar como mínimo el 30% del techo que se califique para uso residencial de nueva implantación.	219
2. Planeamiento urbanístico y calificación del suelo para vivienda protegida.	219
Capítulo 13. Proceso de elaboración del planeamiento urbanístico. Participación ciudadana en el planeamiento urbanístico.	221
1. Convocatoria de información pública en los procedimientos urbanísticos.	221
2. Participación ciudadana en el proceso de planeamiento. Consejos asesores urbanísticos.	222



Derecho a la participación ciudadana _____	223
Programas de participación ciudadana en el proceso de planeamiento _____	224
Convocatoria de información pública en los procedimientos urbanísticos. _____	225
Consejos asesores urbanísticos _____	226
3. Segunda información pública en la tramitación del planeamiento. _____	227
Nueva información pública en la tramitación del planeamiento _____	227
4. Suspensión del otorgamiento de licencias y de procedimientos. _____	228
5. Formato de la documentación para la aprobación definitiva y el contenido del edicto de publicación del acuerdo. _____	229
6. Convenios urbanísticos. _____	230
7. Documentación de los planes de ordenación urbanística municipal sobre el trazado de las redes básicas de los servicios que establece. _____	230
8. Documentación medioambiental. _____	231
9. Obras de urbanización básicas. _____	233
10. Proyectos de urbanización complementarios. _____	233
11. Determinaciones imperativas del planeamiento sobre ordenación detallada del suelo urbano y del suelo urbanizable. _____	233
12. Reservas de suelo para la construcción de viviendas de protección pública. _____	234
13. Cumplimiento de las reservas de suelo en suelo urbanizable delimitado. _____	235
14. Desarrollo por subsectores. _____	235
Capítulo 14. Las áreas residenciales estratégicas ("ARE") _____	237
1. ¿Qué son las áreas residenciales estratégicas ("ARE")? _____	240
2. Ordenación directa por los planes directores urbanísticos. _____	240
3. Desarrollo urbanístico y participación de la iniciativa privada. _____	241
Capítulo 15. Instrumentos de planeamiento urbanístico _____	243
1. Planes directores urbanísticos. _____	244
2. Planes de ordenación urbanística municipal _____	244
3. Normas de planeamiento urbanístico. _____	245
4. Programas de actuación urbanística municipal. _____	245
5. Planes parciales urbanísticos. _____	246
6. Planes especiales urbanísticos. _____	246
7. Planes de mejora urbana. _____	247
8. Catálogos de bienes protegidos y ordenanzas municipales. _____	248
TALLER DE TRABAJO _____	250
Normativa sobre Evaluación ambiental de planes y programas en Cataluña. _____	250
Ley 6/2009, de 28 de abril, de evaluación ambiental de planes y programas. _____	250
TALLER DE TRABAJO. _____	251
Esquemas del planeamiento urbanístico catalán. _____	251
Determinaciones de los proyectos de urbanización _____	251
Documentación de los programas de actuación urbanística _____	252
Determinaciones de los programas de actuación urbanística _____	252



Determinaciones de los planes directores urbanísticos	253
Documentación de los planes directores urbanísticos	254
Documentación de los proyectos de urbanización	254
Documentación de los planes de mejora urbana	255
Documentación de los planes parciales urbanísticos	255
Determinaciones de los planes parciales urbanísticos	256
Reservas de los planes parciales urbanísticos	257
Determinaciones de los planes especiales urbanísticos	257
Determinaciones de los planes de mejora urbana	258
Documentación necesaria de los planes de ordenación urbanística en municipios de escasa complejidad urbanística	259
Documentación necesaria de los planes de ordenación urbanística con carácter general	259
Determinaciones que han de contener los planes de ordenación urbanística municipal	260
TALLER DE TRABAJO	263
Esquemas de las fases del planeamiento urbanístico catalán.	263
Planes parciales urbanísticos	263
Planes parciales de delimitación	264
Planes especiales urbanísticos	265
Planes de mejora urbana	267
Procedimiento de elaboración de los planes de ordenación urbanística municipal. Fases.	268
Capítulo 16. Urbanizaciones con déficits urbanísticos en Cataluña. Ley 3/2009, de 10 de marzo, de regularización y mejora de urbanizaciones con déficits urbanísticos.	270
1. Ley 3/2009, de 10 de marzo, de regularización y mejora de las urbanizaciones con déficits urbanísticos en Cataluña.	273
2. Deberes urbanísticos esenciales. Cesiones obligatorias	273
3. Viviendas de protección pública	275
4. Servicios urbanísticos básicos	276
5. Ámbitos discontinuos	277
6. El programa de adecuación para la regularización de la urbanización y la comisión de seguimiento	277
7. Medidas económicas de la Ley.	278
8. Urbanizaciones que no pueden regularizarse.	279
PARTE QUINTA	280
Convenios urbanísticos	280
Capítulo 17. Convenios urbanísticos en Cataluña.	280
1. Introducción.	280
Convenios urbanísticos	280



Publicidad de los convenios urbanísticos	281
3. Procedimiento de los convenios de gestión.	281
2. Iniciativa.	283
Formalización y publicidad de la iniciativa.	283
a. La ejecución urbanística del polígono de actuación urbanística	283
b. La iniciativa en el sistema de reparcelación, en la modalidad de compensación por concertación.	284
3. Clases: sólo gestión.	284
Publicidad y obligaciones de los convenios urbanísticos.	285
TALLER DE TRABAJO.	287
Formularios específicos de convenios urbanísticos en Cataluña.	287
Convenio urbanístico de planeamiento en Cataluña.	287
Convenio urbanístico de planeamiento en Cataluña.	290
Convenio urbanístico de ejecución en Cataluña.	293
PARTE SEXTA	297
Licencias urbanísticas	297
Capítulo 18. Licencias urbanísticas.	297
1. Licencias urbanísticas.	297
2. Decreto 64/2014, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística	300
a. Actos sujetos a licencia	300
b. Procedimiento. Solicitudes de licencias urbanísticas.	304
c. Licencia urbanística para la ejecución de obras.	305
d. Contenido del proyecto técnico de obras	306
e. Caducidad.	307
f. Licencias de edificación condicionadas a la ejecución simultánea de obras de urbanización.	308
g. Licencias urbanísticas en suelo no urbanizable y suelo urbanizable no delimitado.	309
3. Licencia de parcelación	312
TALLER DE TRABAJO	313
Certificado sobre aprovechamiento urbanístico / Cédula Urbanística.	313
Procedimiento de solicitud de certificado de aprovechamiento urbanístico.	314
TALLER DE TRABAJO.	316
Ley 3/2023, de 16 de marzo, de medidas fiscales, financieras, administrativas y del sector público para 2023.	316
TALLER DE TRABAJO.	329
La caducidad de las licencias urbanísticas en Cataluña.	329
Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo.	329
Decreto 64/2014, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística	330
TALLER DE TRABAJO.	331
Formularios específicos para licencias urbanísticas en Cataluña.	331
Resolución por la que se inicia expediente de declaración de caducidad de una licencia y se da audiencia al interesado, en Cataluña.	331
Solicitud de certificado acreditativo de otorgamiento de licencia por acto presunto en Cataluña.	332



Resolución por la que se requiere al interesado para subsanar insuficiencias en la solicitud de licencia en Cataluña. _____	333
Resolución por la que se declara la caducidad de una licencia en Cataluña. _____	333
PARTE SÉPTIMA _____	335
La ejecución del planeamiento _____	335
Capítulo 19. La ejecución del planeamiento _____	335
1. Bases del sistema de ejecución. _____	335
2. Sistemas de actuación: reparcelación y expropiación. _____	336
3. Gestión urbanística _____	340
Capítulo 20. Sistemas de actuación urbanística. _____	341
1. Reparcelación. _____	341
2. Compensación. _____	342
3. Compensación por concertación _____	344
4. Cooperación. _____	345
5. Sectores de urbanización prioritaria _____	346
6. Expropiación _____	347
Capítulo 21. Polígonos de actuación urbanística. _____	349
1. Polígonos de actuación urbanística. _____	349
2. Tramitación de los instrumentos de gestión. _____	350
3. Procedimiento de aprobación _____	350
4. Gastos de urbanización _____	352
Capítulo 22. Auditorías urbanísticas. _____	354
1. Auditorías urbanísticas _____	354
2. Publicación del informe final de la auditoría. _____	355
Capítulo 23. Sistemas de actuación. _____	359
1. Sistemas de actuación. _____	359
a. Reparcelación. _____	359
a1. compensación básica; _____	359
a2. compensación por concertación; _____	359
a3. cooperación; _____	359
a4. por sectores de urbanización prioritaria. _____	359
b. Expropiación. _____	359
2. Elección del sistema de actuación _____	359
3. Costes de urbanización. _____	360
4. Sistema de reparcelación. _____	360
Objeto de la reparcelación. _____	363
Inicio del expediente de reparcelación. _____	363
Criterios de los proyectos de reparcelación. _____	363
Efectos de la aprobación de los proyectos de reparcelación. _____	365
Certificación de los proyectos de reparcelación. _____	366
Comunidad de reparcelación y personas interesadas. _____	366
5. Sistema de expropiación _____	366
6. Ocupación directa _____	367



Procedimiento de la ocupación directa	367
Participación de las personas titulares de aprovechamiento en la comunidad de reparcelación	369
Expropiación derivada de la ocupación directa	369
Indemnizaciones derivadas de la ocupación directa	369
Derecho de realojamiento en los supuestos de ocupación directa	369
7. Compensación por concertación.	370
Capítulo 24. Sistemas de actuación en el urbanismo de Cataluña.	371
1. Modalidades que aplican el sistema de reparcelación.	371
a. Compensación básica. Juntas de Compensación y proyecto de reparcelación.	371
Las Juntas de Compensación: naturaleza jurídica, constitución, inclusión y exclusión de nuevos miembros	371
El proyecto de reparcelación	373
Potestades de las Juntas de Compensación sobre las fincas.	374
Responsabilidades de la Junta de Compensación	374
Disolución de la Junta de Compensación	375
b. Compensación por concertación. Proyecto de bases para la concertación.	376
El contenido del proyecto de bases para la concertación	376
Tramitación	377
Competencia de proyectos.	377
Concertación de la gestión urbanística	378
c. Cooperación. Asociaciones Administrativas de Cooperación (juntas de Compensación y de Concertación). Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Sectores de urbanización prioritaria.	378
Iniciativa	379
Las Asociaciones Administrativas de Cooperación	379
El concesionario de la gestión urbanística integrada	379
El procedimiento para la adjudicación de la gestión urbanística integrada	380
d. Sectores de urbanización prioritaria. Entidad pública que actúa como agente urbanizador.	380
Iniciativa	381
Procedimiento	381
Consecuencias de la declaración de incumplimiento	382
2. El sistema de actuación urbanística por expropiación.	383
3. La ocupación directa.	384
TALLER DE TRABAJO.	386
Modalidad de cooperación.	386
TALLER DE TRABAJO	388
Ocupación directa	388
Capítulo 25. El sistema de compensación por concertación	390
1. El sistema de compensación por concertación	390
2. Concertación de la gestión urbanística integrada.	392
3. Obligaciones de las personas propietarias que tienen a su cargo la ejecución del polígono de actuación urbanística.	393
Capítulo 26. Compensación por concertación. No hay agente urbanizador, pero hay entidades urbanísticas colaboradoras provisionales.	394
1. Modalidad de compensación por concertación.	395
a. Contenido del proyecto de bases para la concertación	396
b. Tramitación del proyecto de bases y supuestos de denegación y suspensión	397
c. Competencia de proyectos	398
d. Participación del resto de propiedades en la compensación por concertación	398
e. Concertación de la gestión urbanística integrada.	399



2. Las entidades urbanísticas colaboradoras provisionales. _____	400
PARTE OCTAVA _____	403
Entidades urbanísticas colaboradoras. _____	403
Capítulo 27. Entidades urbanísticas colaboradoras. _____	403
1. Clases de entidades urbanísticas colaboradoras. _____	403
2. Naturaleza y régimen jurídico _____	404
3. Estatutos. _____	405
Capítulo 28. Cataluña: Un régimen muy detallado de las entidades urbanísticas colaboradoras _____	407
1. Entidades urbanísticas colaboradoras. _____	407
2. Clases. _____	408
3. Naturaleza jurídica de las entidades urbanísticas colaboradoras. _____	408
4. Funciones. _____	408
5. Requisitos de Constitución. _____	409
6. Inscripción de las entidades urbanísticas colaboradoras _____	411
7. Acuerdos de las entidades urbanísticas colaboradoras _____	412
8. Transmisión de la condición de miembro de la entidad urbanística _____	413
9. Disolución de las entidades urbanísticas colaboradoras _____	414
10. Las entidades urbanísticas colaboradoras provisionales _____	414
Capítulo 29. Juntas de compensación, asociaciones administrativas de cooperación y juntas de conservación. _____	417
1. Juntas de concertación. _____	417
a. Las juntas de concertación se pueden constituir una vez aprobadas las bases de la concertación. _____	417
b. Documento de constitución de la entidad. _____	417
c. Constitución de las juntas de compensación, de las asociaciones administrativas de cooperación y de las juntas de conservación. _____	418
d. Documento público de constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras. _____	418
e. Acuerdos de las entidades colaboradoras, notificación y actas. _____	419
Actos y contratos previos a inscripción. _____	419
Adopción de acuerdos. _____	419
Disolución _____	420
2. Asociaciones administrativas de cooperación _____	421
3. Juntas de conservación _____	421
a. Supuestos de obligatoriedad de conservación de las obras de urbanización y supuestos de asunción voluntaria del deber de conservación _____	421
b. Estatutos _____	422
PARTE NOVENA _____	423
Juntas de Compensación en Cataluña. _____	423
Capítulo 30. La Junta de Compensación en Cataluña. _____	423
1. La Junta de Compensación en Cataluña. _____	423
2. Estatutos de las juntas de compensación. _____	425
3. Bases de actuación de las juntas de compensación. _____	426



4. Obligación de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización. _____	427
TALLER DE TRABAJO. _____	429
Junta de compensación. Estatutos y bases _____	429
TALLER DE TRABAJO _____	432
Liberación y disolución de la Junta de Compensación. _____	432
TALLER DE TRABAJO _____	434
Vía de apremio, expropiación y responsabilidades de la Junta de compensación. ____	434
TALLER DE TRABAJO _____	435
El proyecto de reparcelación en caso de Juntas de compensación. _____	435
TALLER DE TRABAJO. _____	437
Formularios específicos de las Juntas de Compensación en Cataluña. _____	437
Aprobación inicial de la determinación del sistema de compensación en Cataluña. _____	437
Aprobación definitiva de la determinación del sistema de compensación en Cataluña. ____	438
Estatutos de junta de compensación en Cataluña _____	438
Artículo 1. Denominación _____	438
Artículo 2. Domicilio _____	438
Artículo 3. Objeto _____	439
Artículo 4. Fines _____	439
Artículo 5. Carácter _____	439
Artículo 6. Socios _____	440
Artículo 7. Cuotas sociales _____	440
Artículo 8. Derechos de los socios _____	440
Artículo 9. Obligaciones de los socios _____	441
Artículo 10. Órganos de gobierno. _____	441
Artículo 11. La asamblea general _____	441
Artículo 12. Convocatoria _____	442
Artículo 13. Constitución _____	443
Artículo 14. Régimen de sesiones _____	443
Artículo 15. Actas y certificaciones _____	443
Artículo 16. El consejo rector _____	444
Artículo 17. El gestor _____	445
Artículo 18. Régimen económico _____	445
Artículo 19. Aportaciones _____	445
Artículo 20. Vigencia _____	446
Artículo 21. Régimen jurídico _____	446
PARTE DÉCIMA _____	448
Reparcelación urbanística _____	448
Capítulo 31. Reparcelación en Cataluña. _____	448
1. El expediente de reparcelación. _____	448
2. Proyecto de reparcelación. _____	449
Derechos de los propietarios en atención a las superficies aportadas _____	449
Fincas resultantes: valoración _____	450
Fincas resultantes: adjudicación por criterio de proximidad _____	450
Escasa cuantía de derechos _____	450
Diferencias de adjudicación y valoración _____	450
Plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras _____	451
Fincas resultantes: parcela mínima edificable y excepciones _____	451
Supuestos de no necesidad de nueva adjudicación de fincas _____	451
Suelo urbano _____	452
Bienes de dominio público _____	452



3. Efectos de la aprobación de proyectos de reparcelación.	453
4. Comunidad de reparcelación.	454
5. Documentación del Proyecto de reparcelación.	454
6. La Reparcelación y la Junta de compensación.	456
Modalidad de compensación básica	456
Junta de compensación: supuestos de no necesidad	456
Iniciativa	456
Junta de compensación: adhesión	457
Junta de compensación: naturaleza	457
Capítulo 32. Sistema de reparcelación	458
1. Objeto de la reparcelación.	459
2. Inicio del expediente de reparcelación	459
3. Fincas aportadas y participación de las personas propietarias.	460
Obligaciones de información y supuestos de discrepancia	460
Derechos de las personas propietarias y valoración de las fincas aportadas a la reparcelación	461
Supuestos de exclusión en la reparcelación	462
Participación de los bienes de dominio público en el reparto de beneficios y cargas de la reparcelación	462
Participación de las personas propietarias en las modalidades del sistema de reparcelación	463
4. Expropiación de fincas en la reparcelación	464
5. Adjudicación de fincas resultantes	465
Determinaciones y criterios para la adjudicación de fincas	466
Valoración de las fincas resultantes	467
Adjudicación de terrenos en pago de gastos de urbanización	467
Cesión de suelo con aprovechamiento urbanístico	468
Determinaciones del proyecto de reparcelación para la adjudicación de edificaciones bajo el régimen de propiedad horizontal	468
6. Proyecto de reparcelación. Memoria.	469
Contenido del proyecto de reparcelación	469
Contenido de la memoria	469
Personas interesadas en el expediente	470
Circunstancias de las fincas aportadas.	470
Definición y adjudicación de fincas resultantes	471
Cargas preexistentes y derechos inscritos con posterioridad a la nota marginal	472
Cuenta de liquidación provisional	473
7. Documentación gráfica del proyecto de reparcelación	473
8. Contenido de la certificación del proyecto de reparcelación	474
9. Efectos del proyecto de reparcelación	474
Efectos jurídico-reales	474
Afectación de las fincas al pago de las cargas de urbanización	474
Vigencia de la afección	475
Solicitud de cancelación de la afección	475
Innecesariedad de la afección	476
Incumplimiento de la obligación de urbanizar	476
Concentración de responsabilidad	476
Hipotecas en garantía de obras	476
Sustitución de garantías	477
Cuenta de liquidación definitiva	477
Rectificaciones derivadas de resoluciones administrativas o judiciales	477
10. Reparcelación voluntaria	478



11. Reparcelación económica	479
12. Regularización de fincas	480
Reparcelación que afecta un propietario o propietaria únicos o una comunidad de bienes	480
Operaciones jurídicas complementarias y modificaciones de los proyectos de reparcelación	481
TALLER DE TRABAJO.	483
Formularios específicos de reparcelación en Cataluña.	483
Aprobación definitiva de proyecto de estatutos y bases de actuación (modalidad de compensación básica del sistema de reparcelación) en Cataluña.	483
Aprobación definitiva de proyecto de estatutos y bases de actuación (modalidad de compensación básica del sistema de reparcelación) en Cataluña.	484
Información pública y notificación de proyecto de estatutos y bases de actuación (modalidad de compensación básica del sistema de reparcelación) en Cataluña.	485
Aprobación definitiva de proyecto de estatutos y bases de actuación (modalidad de compensación básica del sistema de reparcelación) en Cataluña.	485
Aprobación definitiva de proyecto de estatutos y bases de actuación (modalidad de compensación básica del sistema de reparcelación) en Cataluña.	486
Aprobación inicial de proyecto de estatutos y bases de actuación (modalidad de compensación básica del sistema de reparcelación) en Cataluña.	486
Alegaciones a la aprobación inicial de un instrumento de gestión urbanística.	487
Aprobación definitiva de proyecto de reparcelación en Cataluña.	487
Aprobación definitiva de proyecto de reparcelación en Cataluña.	488
Aprobación definitiva de proyecto de reparcelación en Cataluña.	488
Información pública y notificación de proyecto de reparcelación en Cataluña.	489
Aprobación inicial de proyecto de reparcelación en Cataluña.	489
Aprobación definitiva de proyecto de reparcelación en Cataluña.	490
Aprobación inicial de la modificación de la división de polígonos en Cataluña.	490
Aprobación definitiva de la modificación de la división de polígonos en Cataluña.	491
CHECK-LIST	492
Sistema de reparcelación	492
1. Objeto de la reparcelación	493
2. Inicio del expediente de reparcelación.	494
3. Fincas aportadas y participación de las personas propietarias	494
4. Derechos de las personas propietarias y valoración de las fincas aportadas a la reparcelación	495
5. Supuestos de exclusión en la reparcelación	496
6. Participación de los bienes de dominio público en el reparto de beneficios y cargas de la reparcelación.	496
7. Participación de las personas propietarias en las modalidades del sistema de reparcelación	497
8. Expropiación de fincas en la reparcelación	499
9. Adjudicación de fincas resultantes	499
10. Determinaciones y criterios para la adjudicación de fincas.	500



11. Valoración de las fincas resultantes _____	501
12. Adjudicación de terrenos en pago de gastos de urbanización. _____	501
13. Cesión de suelo con aprovechamiento urbanístico _____	502
14. Determinaciones del proyecto de reparcelación para la adjudicación de edificaciones bajo el régimen de propiedad horizontal _____	502
15. Contenido de la memoria _____	503
16. Datos de personas y fincas. _____	504
17. Definición y adjudicación de fincas resultantes _____	505
18 Cuenta de liquidación provisional _____	507
19. Documentación gráfica del proyecto de reparcelación del Reglamento. _____	507
20. Contenido de la certificación del proyecto de reparcelación. _____	507
21. Efectos del proyecto de reparcelación _____	508
22. Reparcelación voluntaria _____	510
23. Reparcelación económica. _____	511
24. Reparcelación que afecta un propietario o propietaria únicos o una comunidad de bienes _____	513
25. Operaciones jurídicas complementarias y modificaciones de los proyectos de reparcelación. _____	513
PARTE UNDÉCIMA _____	515
Expropiaciones urbanísticas. _____	515
Capítulo 33. Expropiaciones urbanísticas _____	515
1. Sistema de expropiación _____	515
2. Formas de gestión por expropiación _____	516
3. Procedimiento de tasación conjunta o individualizado. _____	516
TALLER DE TRABAJO _____	517
Modificaciones de expropiaciones urbanísticas en el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña, derivadas del Decreto-ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas de refuerzo urgentes para mejorar el acceso a la vivienda. _____	517
Expropiaciones forzosas por razón de vivienda pública. _____	517
TALLER DE TRABAJO. _____	519
Expropiaciones por razones urbanísticas. _____	519
1. Supuestos de expropiación por razón de urbanismo _____	519
2. Administración expropiante y personas beneficiarias de la expropiación. _____	520
3. Procedimientos de expropiación _____	520
4. Procedimiento de tasación conjunta _____	521
5. Expropiación urbanística en procedimientos individualizados _____	521
6. Gestión de la expropiación por personas concesionarias _____	522
7. Liberación de expropiaciones _____	523
PARTE DUODÉCIMA. _____	525
Deber de conservación. Ruina _____	525



Capítulo 34. Ruina urbanística.	525
1. Expediente de declaración de ruina.	525
2. Decreto 64/2014, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística.	525
a. Órdenes de ejecución y supuestos de ruina.	525
b. Declaración de estado ruinoso.	526
c. Clases de ruina (técnica, económica y urbanística).	526
d. Procedimiento para dictar órdenes de ejecución.	527
TALLER DE TRABAJO	532
Formularios del expediente de ruina en Cataluña.	532
Inicio del expediente de ruina en Cataluña.	532
Orden de ejecución de obras en Cataluña.	533
Resolución final de expediente de declaración de ruina en Cataluña.	533
Resolución de adopción de medidas cautelares en supuestos de urgencia y peligro en la declaración de ruina en Cataluña.	534
PARTE DÉCIMO TERCERA	536
Disciplina urbanística.	536
Capítulo 35. Actuaciones ilegales y Disciplina urbanística.	536
1. Actuaciones ilegales y Disciplina urbanística.	536
a. Obras sin licencia o contra licencia.	537
Órdenes de suspensión de obras y requerimientos de legalización.	537
Restauración de la realidad física alterada.	538
Prescripción de la acción de restauración.	538
Revisión de licencias y de órdenes de ejecución.	538
Efectos de la incoación de expedientes de revisión de licencias en las cédulas de habitabilidad y las licencias de primera ocupación.	539
Actos nulos.	539
b. Sistema administrativo sancionador.	540
2. Decreto 64/2014, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística.	540
a. Procedimiento de protección de la legalidad urbanística vulnerada.	540
Medidas provisionales	544
Suspensión provisional de obras en curso de ejecución	544
Resolución del procedimiento	545
Medidas de restauración	545
Contenido de las órdenes de restauración	546
b. Programa de restauración voluntaria.	547
c. Ejecutividad y ejecución voluntaria y forzosa de las órdenes de restauración y las medidas provisionales	548
d. Revisión de títulos administrativos habilitantes nulos y anulables	549
e. Régimen sancionador. Infracciones urbanísticas y responsabilidad.	550
Infracciones urbanísticas	551
Personas responsables	551
Circunstancias que modulan la responsabilidad	551
TALLER DE TRABAJO	553
Esquemas de suspensión de obras ilegales.	553
Procedimiento de suspensión de obras y actuaciones en curso para la protección de la legalidad urbanística.	553
TALLER DE TRABAJO.	555



Formularios en caso de sanción urbanística en Cataluña.	555
Recurso de reposición frente a resolución que impone multa coercitiva.	555
Recurso de reposición frente a resolución sancionadora por vulneración del principio de proporcionalidad.	556
Recurso de reposición frente a resolución sancionadora por vulneración del principio de tipicidad.	557
Alegaciones a la incoación de expediente de ruina.	558
Alegaciones por las que se pone de manifiesto la caducidad del expediente sancionador incoado.	558
Resolución de alcaldía por la que se desestima recurso de reposición interpuesto frente a resolución sancionadora.	559
Escrito de alegaciones por el que se pone de manifiesto la prescripción de la acción de restauración.	560
Incoación de procedimiento de revisión de una licencia en Cataluña.	561
Resolución por la que se ordenan medidas cautelares en Cataluña.	562
Adopción de medidas de seguridad por urgencia y peligro en la demora de la declaración de ruina en Cataluña.	562
Resolución por la que se declara la caducidad del expediente sancionador en Cataluña.	563
Escrito de alegaciones a la propuesta de resolución.	564
Escrito por el que el interesado recusa al instructor o al secretario designado para la tramitación del procedimiento sancionador.	564
Resolución por la que se requiere al interesado para la legalización de obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a ella en Cataluña.	565
Resolución por la que se repercuten al interesado los costes generados por ejecución subsidiaria de una orden de ejecución en Cataluña.	566
Resolución de alcaldía por la que se acuerda la realización de actuaciones previas al procedimiento sancionador en Cataluña.	567
Resolución de alcaldía por la que se acuerda la realización de actuaciones previas al procedimiento sancionador en Cataluña.	568
Propuesta de resolución en Cataluña.	568
Resolución por la que se ordena la suspensión provisional de obras en curso por realizar obras sin licencia en Cataluña.	569
Resolución por la que se ordena la suspensión definitiva de obras en curso por realizar obras sin licencia y requerimiento de legalización en Cataluña.	570
Resolución de alcaldía por la que se procede a la imposición de multa coercitiva por incumplimiento de orden de ejecución en Cataluña.	571
Resolución sancionadora en Cataluña.	572
Resolución de inicio de expediente sancionador en Cataluña.	574

PARTE DÉCIMO CUARTA. 576

Formularios. 576

A. REPARCELACIÓN FORZOSA 576

1. El porqué del procedimiento de reparcelación Forzosa 576

2. El procedimiento de reparcelación Forzosa 580

- a. Providencia de alcaldía 580
- b. Informe de secretaría 581
- c. Providencia de alcaldía 585
- d. Publicaciones. 586
- e. Notificaciones y certificaciones. 587
- f. Providencias. 588
- g. Resolución. 589
- h. Publicaciones. 591
- i. Informes Técnicos. 593

MODELOS ADICIONALES DE REPARCELACIÓN. 604

1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal. 604

- a. Modelo 1. 604



b. Modelo 2. _____	605
c. Modelo 3. _____	606
d. Modelo 4. _____	607
2. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación. _____	608
3. Notificación a los interesados. _____	609
4. Anuncio. _____	611
5. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación. _____	611
6. Oficio para la identificación de propietarios y fincas afectadas _____	612
7. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados). _____	613
8. Incoación a iniciativa privada: Edicto _____	613
9. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable _____	614
a. Modelo 1. _____	614
b. Modelo 2. _____	616
c. Modelo 3. _____	617
d. Modelo 4. _____	618
10. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación _____	619
a. Modelo 1. _____	619
b. Modelo 2. _____	621
11. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación _____	622
12. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación _____	622
Preliminar: normas para la redacción del proyecto de reparcelación _____	622
a. Modelo 1. _____	631
b. Modelo 2. _____	632
13. Proyecto de Reparcelación _____	632
Modelo 1 _____	632
Modelo 2. _____	650
14. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo _____	656
15. Proyecto de reparcelación simplemente económica. _____	666
16. Expediente de normalización de fincas _____	666
17. Apertura del trámite de información pública _____	675
a. Modelo 1 _____	675
b. Modelo 2 _____	676
18. Certificación del resultado del trámite de información pública _____	676
19. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal _____	677
a. Modelo 1. _____	677
b. Modelo 2. _____	678
20. Acuerdo del ayuntamiento sobre la redacción de oficio del proyecto de reparcelación por la administración _____	679
21. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación. _____	679
a. Modelo 1. _____	679
b. Modelo 2. _____	680
22. Anuncio de aprobación inicial. _____	681
23. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados _____	683
24. Certificación del resultado del trámite de información pública _____	684



25. Tramitación de las alegaciones.	685
26. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones.	686
a. Modelo 1.	686
b. Modelo 2.	687
27. Providencia de la Alcaldía sobre trámite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones.	690
28. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación	691
a. Modelo 1.	691
b. Modelo 2.	692
29. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria	692
30. Certificación del trámite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación	693
31. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación	693
a. Modelo 1	693
b. Modelo 2	694
c. Modelo 3	696
d. Modelo 4	697
32. Anuncio de la aprobación definitiva.	698
a. Anuncio de publicación	698
b. Notificación a los interesados	699
33. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación	700
34. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva	702
35. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación	703
36. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización	704
37. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación	705
a. Formalización mediante escritura pública	705
b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad	705
c. Protocolización mediante acta notarial	708
d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad	709
38. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua, segregación y cesión gratuita	710
39. Documento administrativo de formalización de la reparcelación	714
40. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación	715
41. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad	716
42. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua.	717
43. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua	718
44. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización)	722
45. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación.	724
B. PROYECTO DE COMPENSACIÓN.	728



1. Expediente administrativo del proyecto de compensación	728
a. Trámite de elaboración y presentación del proyecto de compensación.	728
b. Escrito del propietario único	730
c. Actuación municipal	731
d. Acuerdo de aprobación inicial del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.	733
e. Información pública y notificación a los propietarios.	734
f. Adhesión a la Junta de Compensación.	734
g. Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.	735
h. Modelo de expediente requiriendo Proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta	737
i. Comparecencia ante el ayuntamiento para acceder a elaborar los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta de Compensación	738
j. Informe técnico	740
k. Informe jurídico	740
l. Aprobación inicial.	740
m. Información pública y audiencia de los propietarios	741
n. Aprobación definitiva	743
ñ. Supuestos especiales.	744
2. Proyecto de Compensación.	745
a. Formulario de Proyecto de compensación	745
I.- BASES LEGALES	745
II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA	746
III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS. CARGAS E INDEMNIZACIONES	747
IV. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO	750
V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE	750
VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES	751
VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS	751
VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	751
IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN	751
X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA	754
XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA	754
XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO	754
XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	754
XIV.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE QUE CONSTA EL PRESENTE PROYECTO DE COMPENSACIÓN	755
b. Modelo 2.	756
Valoración de construcciones, edificaciones y otros derechos	764
Extinción de derechos reales y cargas incompatibles con el planeamiento respecto a los propietarios no adjudicatarios de suelo	765
Parcelas resultantes	765
Gastos de urbanización. Estimación del coste.	769
Cuenta de liquidación provisional	769
c. Precauciones. para la redacción del proyecto de compensación	770
I.- BASES LEGALES	770



II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA	770
III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS, CARGAS E INDEMNIZACIONES	770
IV.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO	772
V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE	773
VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES	773
VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS	773
VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	774
IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN	774
X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA AL AYUNTAMIENTO	775
XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA	775
XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO	776
XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	776
d. Documentación complementaria de que debe constar el proyecto de compensación	777
COMENTARIOS PRÁCTICOS.	777
JURISPRUDENCIA PRÁCTICA.	778
3. Certificado acreditativo de la aprobación de un proyecto de compensación.	779
4. Escritura notarial de protocolización de un proyecto de compensación	779
5. Estatutos de la junta de compensación.	780
a. Modelo 1.	780
b. Modelo 2.	811
Título I. Nombre, domicilio, objeto y fines	811
Título II. De los junteros, incorporación, patrimonio, derechos y deberes	814
Título III. De los Órganos de Gobierno	819
6. Bases de actuación de una junta de compensación (de polígono o unidad de actuación).	827
a. Modelo 1.	827
b. Modelo 2.	836
c. Modelo 3 (con urbanizador).	841
7. La inscripción registral de la junta.	843
a. Solicitud al registro de la propiedad instando a la práctica de la nota marginal de inicio del proyecto de compensación	843
b. Aprobación por el Ayuntamiento de la constitución de la Junta de Compensación.	844
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.	845
8. Instancia solicitando la incorporación por adhesión a la junta de compensación	845
9. Carta de pago y entrega de posesión de indemnización sustitutoria a titulares de derechos incompatibles con el planeamiento	846
10. Acta de libramiento y recepción de las obras de urbanización	848
ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN.	849
A) Formulación del proyecto de compensación.	849
B) Sometimiento del proyecto de compensación a la audiencia de todos los afectados.	852
C) Aprobación por la Junta de Compensación del Proyecto de Compensación.	852



D) Remisión del Proyecto de Compensación al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.	853
E) Informe de los servicios técnicos municipales.	853
F) Aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Proyecto de Compensación-	853
H) Formalización del Proyecto de Compensación.	855
I) Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación.	855
EXPONE	856
C. ENTIDAD DE CONSERVACIÓN.	856
1. Estatutos de la Entidad de Conservación	856
2. Decreto de incoación de expediente para creación de la entidad	869
3. Informe jurídico sobre los estatutos presentados.	871
5. Información pública: Anuncio.	875
6. Certificación del secretario	876
7. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (sin alegaciones)	877
8. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (con alegaciones)	878
9. Notificaciones a interesados.	880
10. Anuncio público.	880
11. La asamblea constituyente	881
12. Adhesión a la entidad	881
13. Acta de constitución	882
14. Escritura de constitución.	882
14. Ratificación de la constitución de la entidad	885
15. Acuerdo de disolución de la entidad	885
16. Ratificación mediante decreto del Alcalde-Presidente	886
17. Requerimiento de las cesiones obligatorias	888
D. LA ASOCIACIÓN DE COOPERACIÓN URBANÍSTICA	888
1. Instancia de constitución de asociación administrativa de cooperación.	888
2. Modelo de Estatutos de Asociación Administrativa de propietarios	890
3. Dictamen jurídico.	898
4. Aprobación inicial.	899
5. Anuncios.	900
6. Aprobación definitiva.	900
7. Requisitos administrativos.	901
E. EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS.	902
1. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio	902
2. Descripción del bien expropiado	902
3. Descripción de un edificio expropiado	903
4. Escrito del expropiado exponiendo su valoración	903
5. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado	904



6. Hoja de aprecio de la administración_____	904
7. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración. ____	906
8. Requerimiento para llegar al común acuerdo _____	907
9. Propuesta de adquisición_____	908
10. Diligencia de no aceptación de la propuesta _____	908
11. Modelo de convenio _____	909
FORMULARIOS EN CASO DE LIBERACIÓN DE EXPROPIACIONES. _____	911
F. CONVENIOS URBANÍSTICOS. _____	917
1. Escrito de solicitud de particular proponiendo un convenio urbanístico a la administración. _____	917
2. Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU. _____	918
3. Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU. _____	922
4. Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno para dotación mediante modificación puntual del PGOU. _____	925
5. Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria. _____	927
6. Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de urbanización _____	928
7. Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, mediante cesión de terrenos. _____	930
8. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público. _____	932
9. Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana. ____	936
10. Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante revisión del PGOU. _____	938
11. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación _____	941
12. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial	945
13. Convenio urbanístico para la construcción de VPO. _____	948
14. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria	950
15. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU _____	952
16. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU _____	954
17. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación. _____	956
18. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización. _____	959
19. Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento. _____	961
G. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE CONVENIOS _____	963
1. Providencia de alcaldía _____	963
2. Informe de secretaría _____	965



3. Textos preliminares y diligencias. _____	966
4. Publicidad. _____	969
5. Alegaciones. _____	970
6. Informes técnicos. _____	971
7. Textos finales de convenios. Modelo. _____	974
8. Diligencias finales. _____	976
9. Informes y dictámenes. _____	977
10. Acuerdo plenario. _____	980

¿QUÉ APRENDERÁ?



- **El planeamiento urbanístico catalán.**
- **Las áreas residenciales estratégicas ("ARE")**
- **Normativa sobre Evaluación ambiental de planes y programas en Cataluña.**
- **Convenios urbanísticos en Cataluña.**
- **Licencias urbanísticas en Cataluña.**
- **Reparcelación en Cataluña.**
- **Entidades urbanísticas colaboradoras.**
- **La Junta de Compensación en Cataluña.**



PARTE PRIMERA.

Urbanismo catalán.

Capítulo 1. Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo.

