



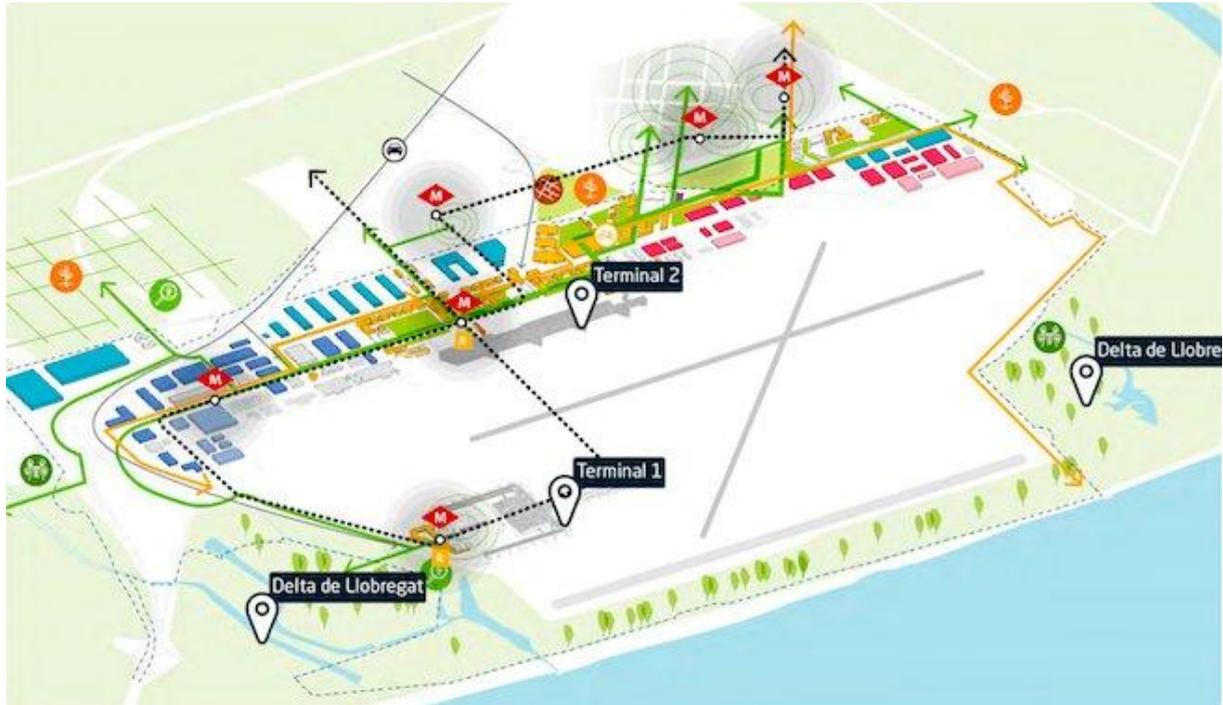
MACROPLAN DE AENA. COMPLEJO DE OFICINAS, HOTELES Y LOGÍSTICO EN EL PRAT DE BARCELONA



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

Aena promoverá un 'macrocomplejo' de oficinas, hotelero y logístico sobre unos 1,84 metros cuadrados de terrenos próximos al aeropuerto de Barcelona El Prat que supondrá una inversión global público-privada de 1.264 millones de euros a veinte años. Esta inversión permite aprovechar 328 de las actuales 543 hectáreas libres en el entorno de El Prat. El complejo, que se prevé empezar a construir a finales de 2019, incluirá un área para 'e-commerce' de 75 hectáreas, así como un parque logístico (58 hectáreas) y lo que denominó un 'Air City', un área de 49 hectáreas que incluirá hoteles, locales de restauración y oficinas (business farms). El plan se completa con un área para industrias 4.0. y firmas de aeronáutica.







En total, Aena dedicará 328 hectáreas al desarrollo de actividades económicas y 215 hectáreas a la preservación de espacios naturales que rodean el aeropuerto. Se trata, no obstante, de un proyecto a 20 años vista en el que se realizará la edificación de 1,85 millones de metros cuadrados dentro de cuatro actividades orientadas a, según ha definido De la Serna, "convertir el aeropuerto en un centro europeo de negocio".

En primer lugar, se dedicarán 58 hectáreas a la construcción de un parque logístico convencional situado en la corona metropolitana de Barcelona, en el que tendrán cabida sistemas empresariales dedicadas al e-commerce.

En segundo lugar, se realizará la construcción de AirCity, la edificación de 590.000 metros cuadrados de empresas, hoteles y sedes corporativas vinculadas al propio uso del aeropuerto. También se dedicará un espacio de 28 hectáreas a la implantación de oficinas "business Forums", entre ellas empresas emprendedoras y centros de investigación.

Por último, el Plan prevé ceder 41 hectáreas a un espacio dedicado a la industria aeroespacial.

En conjunto, el plan previsto por Aena dedicará 328 hectáreas al desarrollo de actividades económicas y 215 hectáreas a la preservación de espacios naturales en el entorno del aeropuerto, por lo que constituirá el mayor proyecto urbanístico de Europa.

En términos económicos, supondrá una inversión total de 1.264 millones de euros, aunque el ministro ha señalado que la mayor parte de esta cuantía dependerá del sector privado.

El proyecto, que iniciará su construcción a finales de 2019, se implantará en tres fases. La primera, que se lanzará en un plazo de cinco años, cuenta con una inversión inicial de 386 millones, para el desarrollo de 726.260 metros cuadrados y la mejora del transporte público. La segunda etapa, prevista a diez años, supondrá 1,2 millones de metros cuadrados edificables y una inversión global de 708



millones de euros, que incluirán la mejora de redes de servicio y el suministro. La tercera y última fase, en un plazo a 20 años, prevé una inversión de 1.264 millones de euros para 1,8 millones de metros cuadrados edificables.



Aena es consciente del potencial económico que tiene El Prat como nudo logístico. En apenas unos kilómetros se juntan el aeropuerto, el puerto y un importante centro ferroviario. Conscientes de su tirón, Aena dibujó ayer su proyecto Barcelona-El Prat que comportará una inversión de 1.264 millones de euros para la comercialización de 328 hectáreas -de las actuales 543 libres en el entorno de El Prat-.



El complejo, que se prevé empezar a construir a finales de 2019, incluirá un área para e-commerce de 75 hectáreas, así como un parque logístico (58 hectáreas) y lo que denominó un Air City, un área de 49 hectáreas que incluirá hoteles, locales de restauración y oficinas (business farms). La segunda, denominada AirCity, tendrá 590.000 metros cuadrados de edificabilidad, y servirá para oficinas y sedes corporativas, así como comercios, centros de negocio y hoteles. La tercera se destinará a oficinas y granjas de negocios. Con una zona de 140.000 metros cuadrados de edificabilidad, se pretenden combinar empresas innovadoras con un espacio rural. El Delta del Llobregat, donde se ubica el Aeropuerto del Prat, es la principal área agraria en torno a Barcelona, con cultivos reconocidos como la alcachofa. Por último, se dejan otros 260.000 metros cuadrados para industria 4.0 y el sector aeroespacial; por ejemplo, para el mantenimiento de aeronaves.

FASES

El plan se implantará por fases, una primera fase de lanzamiento, de cinco años, con una inversión inicial de 386 millones, para el desarrollo de 726.260 metros cuadrados -que incluyen los 315.000 ya existentes- y la mejora del transporte público.

A esta le seguiría, una segunda fase, a diez años vista, donde ya se contaría con 1,24 millones de metros cuadrados edificables y una inversión global de 708 millones de euros, con especial hincapié en la mejora de redes de servicio y suministro. La última fase, en un plazo a 20 años, con una inversión prevista de 1.264 millones de euros para 1,8 millones de metros cuadrados edificables.



CURSO/GUÍA PRÁCTICA POLÍGONOS INDUSTRIALES, PARQUES EMPRESARIALES Y LOGÍSTICOS.





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?

PARTE PRIMERA.

Suelo industrial.

Capítulo 1. Suelo industrial.

- 1. Políticas de suelo industrial.**
- 2. Política Estatal de Desarrollo Industrial**
 - a. Disponibilidad y cualificación de la Fuerza de Trabajo
 - b. Obras socio-económicas
- 3. El desarrollo del suelo industrial en Europa.**
- 4. Zonas industriales**
- 5. Polos y polígonos Industriales**
- 6. El casco urbano y las limitaciones industriales.**
- 7. Limitaciones para Industrias molestas e insalubres**

TALLER DE TRABAJO.

Conflictos de competitividad en suelo industrial entre Comunidades Autónomas.

- 1. Barcelona y Madrid pierden competitividad por las ayudas de autonomías limítrofes al suelo industrial.**
- 2. La emigración de empresas de Cataluña y Madrid por el sobreprecio del suelo industrial.**

Capítulo 2. ¿Hacer el polígono para industrializar o esperar a que haya demanda de suelo industrial?

- 1. Estudio de mercado: preguntar al empresariado local.**
- 2. Criterios para la creación de polígonos industriales**
 - a. Criterios de localización
 - b. Fases de planificación, comercialización y conservación.
 - c. Criterios de precios

Capítulo 3. Planificación, comercialización y marketing de áreas industriales.

¿Hacer el polígono para industrializar o esperar a que haya demanda de suelo industrial?

- 1. El Plan Director y precomercialización.**
- 2. Comercialización de parques empresariales.**
- 3. Innovación en el Plan Director y diferenciación para mejorar el marketing.**
- 4. Comercialización y Marketing de áreas empresariales. Métodos.**
- 5. Fases en la comercialización**
- 6. Política de comunicación ajustada al marketing.**



7. Clases de Marketing.

8. Prima de riesgos y rentabilidad de suelo industrial (polígonos industriales y logísticos).

TALLER DE TRABAJO

Todo lo que hay que saber ANTES de promover un polígono industrial.

Todo lo que hay que saber antes de promover un polígono industrial.

Localización (diagnóstico integral del lugar, impacto ambiental, cálculo de la extensión, superficie a ocupar, ubicación idónea, servicios, accesos y plan de movilidad).

Urbanización y construcción del polígono industrial (edificación, zonificación, parcelación, movilidad, aparcamientos, equipamientos, redes de servicios, residuos, posición de las edificaciones, forma de los edificios, planeamiento y urbanización).

Funcionamiento del polígono (gestión del polígono, reglamento consensuado, movilidad, señalización, conservación de edificaciones, mantenimiento de infraestructuras, revisión de equipos mecánicos, coordinación de planes de emergencia, gestión de residuos, vertidos).

TALLER DE TRABAJO

Análisis estratégico de la situación del suelo destinado a actividades económicas

1. Cuantificación de las necesidades de suelo para actividades económicas en función de la creación neta de empleo
2. Metodología en metros de suelo demandados
3. Inventario de polígonos industriales existentes en la zona.
4. Análisis para gestionar el suelo por parte de los agentes y operadores de suelo
5. Análisis de los precios del suelo según zonas
6. Determinar qué zonas sufren la mayor presión relativa de demanda
7. Determinar el tiempo estimado hasta el agotamiento del stock de suelo
8. Establecer las necesidades de suelo adicional por zonas

TALLER DE TRABAJO.

El éxito de un polígono industrial es saber elegir el tipo de espacio productivo. Tamaños básicos y subdivisiones parcelarias.

TALLER DE TRABAJO.

Claves de un polígono, según se trate de grandes, medianas o pequeñas empresas. Semilleros de empresas.

CHECK-LIST

Realización de un Plan director de comercialización relacionado con el plan de negocio y el estudio de rentabilidades (TIR / VAN)

Ejercicio Práctico partiendo del Plan de Negocio, se pretende lo siguiente:

Elaborar el Plan Director

Elaborar el Plan de Precomercialización

Elaborar el Plan de Comercialización

Establecer la estrategia de Comunicación

Elaborar el Plan de Marketing (incl. DAFO)

Elaborar la Cuenta de Resultados Previsional y estudio de rentabilidades (TIR / VAN)

PARTE SEGUNDA.

¿Dónde se promueve suelo industrial?



Capítulo 4. Microlocalización o emplazamiento de complejos industriales.

1. Urbanismo industrial.

- a. Característica y Tipo de Producción.
- b. Condiciones geográficas, topográficas, geológicas, hidrogeológicas, ecológicas, etc.
- c. Existencia de fuentes de energías o redes energéticas.
- d. Posibilidades de acceso por diferentes medios de transportes.

2. Datos necesarios para la microlocalización.

- a. Planos Topográficos de la zona y del lugar de ubicación de la Planta.
- b. Datos climatológicos
- c. Informe de microlocalización. Requisitos.

3. El plan de planta o complejo industrial

4. Las redes técnicas

5. Bases de Diseño de las Vías Interiores de una Planta o Complejo Industrial.

- a. Línea de Fachada
- b. Edificio
- c. Redes Técnicas Exteriores
- d. Ancho de Faja (A.F.)
- e. Ancho de Media Faja (A.M.F.)
- f. Ancho de Pavimento
- g. Franja de Servicio (F.S.)
- h. Zonas de carga y descarga de la industria

6. Las ampliaciones futuras en el Plan General de Planta.

Capítulo 5. Todo lo que hay que saber sobre localización de polígonos industriales.

1. Localización industrial en base a tipología de los espacios productivos.

2. Integración con respecto a las áreas o núcleos urbanos.

3. Impacto ambiental de un parque industrial.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Declaración de Impacto medioambiental.

- Impacto ambiental
- Estudio de Impacto Ambiental
- Acciones de la actuación sometidas a evaluación

TALLER DE TRABAJO

Fases del proceso de actuación industrial sostenible. La transformación sostenible del suelo a uso industrial.

1. Estudio de viabilidad técnica y económica.

2 Adquisición de suelo.

3 Planeamiento.

4. Urbanización

5. Impacto ambiental.

6. Protección de la salud.



TALLER DE TRABAJO

Análisis de las consecuencias de la mala ubicación de un polígono industrial.

CHECK-LIST

- Describe los errores más frecuentes en la elección de suelo para promover un polígono industrial.
- ¿Cuáles son las precauciones antes de promover un polígono industrial?
- ¿Los parques logísticos son cosa de grandes promotores?
- ¿Dónde invertir en micropolígonos?

PARTE TERCERA.

¿Qué se promueve?

Capítulo 6. Polígonos industriales

1. ¿Cómo definen los fondos FEDER a un polígono industrial?
2. Características de un polígono industrial
3. ¿Qué requiere un polígono empresarial moderno?
4. Estudio del emplazamiento naves industriales.
5. El terreno y la cimentación para naves y locales industriales

Capítulo 7. Polígonos industriales BÁSICOS.

1. El polígono industrial de toda la vida. Un modelo esencial en poblaciones en desarrollo.
2. El polígono de toda la vida tiene múltiples formas.
 - a. Minipolígono.
 - b. Seudo-rurales.
3. ¿Qué es un pequeño polígono?
4. ¿Qué es un polígono mediano?
5. ¿Qué es un gran polígono industrial?
6. Polígonos especializados. El reciclaje y medioambiente.

TALLER DE TRABAJO.

¿Se puede modernizar un polígono viejo o es mejor partir de cero?

TALLER DE TRABAJO.

La legalización de polígonos de hecho en el medio rural.

TALLER DE TRABAJO

La integración de un micropolígono en una pequeña ciudad.

TALLER DE TRABAJO.

La moda de las naves nido.

TALLER DE TRABAJO

Modelo de ficha técnica de un Polígono Industrial.

Localización. Estado actual: Urbanizado, en proceso de ampliación. Entidad promotora. Plano de situación a escala 1/100.000. Acceso y comunicaciones. Conexión directa Autovía. Servicios internos. Área total del



parque o zona (Ha). Área total urbanizada (m2). m2 Industriales. m2 Zonas verdes. m2 Equipamientos. m2 Comercial. m2 Viales. m2 Otros. Edificabilidad global (%). Tipos de parcela. Edificabilidad: m2/m2. Suelo disponible (m2). Suelo vendido (m2). Precio medio suelo (euros/m2).

Capítulo 8. Parques empresariales.

- 1. Parques empresariales, viveros de empresas, centros empresariales, parques tecnológicos y parques científicos.**
- 2. Viveros de empresas y centros empresariales.**
- 3. Planificación de un Parque Empresarial**
- 4. Diseño de un parque empresarial.**
- 5. Aspectos urbanísticos de los parques empresariales.**

TALLER DE TRABAJO

Desarrollo real de un parque empresarial

TALLER DE TRABAJO

Modelo de ficha técnica Parque empresarial.

Edificio de oficinas en bloques totalmente independientes. Desarrollo de oficinas de gran tamaño dentro del Parque Empresarial con fachada a autovías principales.

Capítulo 9. Parques tecnológicos y científicos.

- 1. ¿Cuál es la diferencia entre un parque científico y un parque tecnológico?**
- 2. Parques tecnológicos.**
- 3. ¿Qué son las Plataformas Tecnológicas? Relación con el parque científico tecnológico.**
¿Qué es un parque científico tecnológico?

TALLER DE TRABAJO

Parque Tecnológico de Reciclado (PTR) de Zaragoza

TALLER DE TRABAJO

Clúster. Parque tecnológico de ciencias de la salud (PTS) de Andalucía.

Capítulo 10. ¿Qué es un clúster?

¿Qué es un clúster? ¿Por qué un clúster en los parques tecnológicos? Clúster en España.

TALLER DE TRABAJO

Los clústeres empresariales gallegos.

Ley 13/2011, de 16 de diciembre, reguladora de la política industrial de Galicia. Registro de Clústeres Empresariales Gallegos.

Creación.

Registro de Clústeres Empresariales Gallegos.

Funciones.

Ayudas destinadas a clústeres empresariales.

Capítulo 11. Plataformas logísticas.

- 1. Introducción a la logística.**
- 2. Concepto de plataforma logística.**



3. Claves de la promoción de parques logísticos.

- a. Características del edificio logístico.
- b. La intermodalidad.
- c. El desarrollo urbanístico de un parque logístico.
- d. Las ventajas que ofrecen las plataformas logísticas

4. Estabilidad en sus rentabilidades.

5. Los protagonistas del sector logístico.

6. Mercado Inmobiliario Logístico

7. Tipología de suelo integrado en Polígonos Logísticos, Zonas de Actividades Logísticas (ZAL) o Centros de Transporte.

A. LA LOGÍSTICA AEROPORTUARIA.

TALLER DE TRABAJO.

La logística aeroportuaria. El Centro de Carga Aérea de Barajas.

B. LA LOGÍSTICA MARÍTIMA.

TALLER DE TRABAJO.

El puerto marítimo desde la perspectiva logística. Ejemplo de Cartagena.

TALLER DE TRABAJO

Polígonos logísticos relacionados con puertos marítimos.

TALLER DE TRABAJO

Puerto HUB. Hub, como centro logístico de distribución en grandes puertos.

C. LA LOGÍSTICA DE PUERTOS SECOS.

TALLER DE TRABAJO.

¿Qué es un puerto seco?

1. La creciente demanda de terminales intermodales de mercancías en el centro de la península.
2. Puertos secos en desarrollo.

TALLER DE TRABAJO

El Puerto Seco de Coslada.

D. LA LOGÍSTICA INTERMODAL Y FERROVIARIA

TALLER DE TRABAJO

Plataforma Logística de Zaragoza.

1. Comunidad y ayuntamiento juntos y con visión de futuro.
2. PLAZA -Plataforma Logística de Zaragoza- = plena intermodalidad (combinación – carretera - ferrocarril - avión)

TALLER DE TRABAJO.

Los megaparques logísticos para evitar los microparques. La experiencia de Arpegio en el Corredor



del Henares. Parque Industrial R.2

TALLER DE TRABAJO.

La logística en la alimentación. El caso de Mercamadrid.

TALLER DE TRABAJO.

La logística en los centros de transporte de mercancías. El Centro de Transportes de Mercancías de Madrid, CTM.

TALLER DE TRABAJO.

La Red Logística de RENFE. El Centro Logístico Madrid-Abroñigal y el Centro Logístico de Villaverde.

TALLER DE TRABAJO.

Las plataformas logísticas de iniciativa privada en Madrid.

TALLER DE TRABAJO.

Las zonas industriales y logísticas de la Comunidad de Madrid.

TALLER DE TRABAJO

Caso práctico. Claves para elegir la nave logística perfecta por tamaño, altura, profundidad y diseño.

TALLER DE TRABAJO

Caso práctico. Soluciones logísticas automatizadas de almacenaje y flujo de materiales
Automatización de procesos logísticos con instalación de electrovías.

Capítulo 12. La promoción industrial en los parques logísticos.

1. Cliente logístico y promotor inmobiliario especializado en industrial y logística.
2. Promoción inmobiliaria de naves logísticas.
 - a. Autopromoción de naves logísticas.
 - b. Compra de nave logística.
 - c. Construcción "llave en mano" de nave logística.
 - d. Project Management de naves logísticas.

TALLER DE TRABAJO

La externalización de la logística por grandes fabricantes.

CHECK-LIST

¿Qué relación hay entre el segmento industrial logístico, la demanda ocupacional, evolución de las rentas y rentabilidades?

Fijación de la renta por la diferencia de capacidad de almacenaje entre una nave con altura de 7 metros y una de 12 metros.

PARTE CUARTA.

¿Quién promueve suelo industrial?

Capítulo 13. Agentes promotores de suelo industrial público

1. Administración central
2. Comunidad Autónoma.



3. Corporaciones locales.

TALLER DE TRABAJO.

Promoción estatal. Ejemplo de promoción de convenio entre el SEPES y un ayuntamiento.

1. Redacción del Plan Parcial Estudio de Impacto Ambiental
2. Anteproyecto de Urbanización del Polígono Industrial

TALLER DE TRABAJO

Promoción desde Comunidades Autónomas. Estrategia industrial de Andalucía.

TALLER DE TRABAJO

Promoción desde Comunidades Autónomas. Estrategia industrial de Extremadura.

TALLER DE TRABAJO

Promoción desde Comunidades Autónomas. Plan Sectorial de Ordenación de Áreas Empresariales de Galicia.

TALLER DE TRABAJO.

Promoción desde Comunidades Autónomas. Incentivos para la promoción inmobiliaria de polígonos industriales en Galicia. Ley 5/2017 de fomento de implantación de iniciativas empresariales para el fomento de la implantación de iniciativas empresariales en Galicia

TALLER DE TRABAJO

Promoción desde Comunidades Autónomas. Decreto 102/2006, de 8 de junio, por el que se aprueban las directrices y plan de ordenación territorial del suelo industrial de la región de Murcia.

TALLER DE TRABAJO

Promoción desde Comunidades Autónomas Plan Industrial de la Región de Murcia 2008-2013 (PIRM 2008-2013).

Fomento y desarrollo de áreas de actividad industrial. Facilitar y desarrollar infraestructuras energéticas. Implantación de un Plan de Desarrollo Logístico. Optimización del área del Puerto de Cartagena.

TALLER DE TRABAJO

Promoción desde Comunidades Autónomas Proyecto de decreto por el que se aprueban las Áreas Industriales Prioritarias de la Comunitat Valenciana y se crea la figura de Municipio Industrial Estratégico

TALLER DE TRABAJO.

Promoción desde el ayuntamiento. Promoción de un polígono por una promotora que concurre a un concurso municipal.

Capítulo 14. El municipio: Sin voluntad municipal no hay polígono.

1. Los municipios y el suelo industrial.
2. Exigencias municipales específicas relacionadas con los polígonos.

PARTE QUINTA.

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



Urbanismo industrial: si me recalifica habrá industria y trabajo en su ayuntamiento.

Capítulo 15. El Plan General de Ordenación Urbana -PGOU- y los polígonos industriales.

TALLER DE TRABAJO.

La administración ante la transformación urbanística para uso industrial. Precauciones.

TALLER DE TRABAJO

PGOU y los polígonos industriales.

- 1. Normas urbanísticas del PGOU**
- 2. Clase de suelo de uso productivo.**
- 3. Clases de suelo estandarizado.**
- 4. Zonas en suelo urbano consolidado**
- 5. Zonas en suelo urbano no consolidado.**
- 6. Criterios de localización propuestos por el Plan**
 - a. Actividad industrial en general.
 - b. Actividades ligadas a la ciudad.
 - c. Actividades diversas ligadas a las vías de comunicación
 - d. Actividades especializadas

TALLER DE TRABAJO.

Modificaciones puntuales para incorporar al suelo urbanizable programado con uso global industrial, parte de suelo no urbanizable común.

TALLER DE TRABAJO.

Caso práctico de elaboración de un plan parcial.

TALLER DE TRABAJO

La parcelación urbanística en suelo industrial

TALLER DE TRABAJO

Las ordenanzas de edificación de polígonos industriales.

TALLER DE TRABAJO

Las precauciones en la reserva de espacios libres y dotacionales.

TALLER DE TRABAJO.

El registro municipal de solares industriales. La experiencia de Elche.

TALLER DE TRABAJO.

Los puertos secos de Castilla la Mancha. Evaluación medioambiental de una Plataforma Logística e Intermodal (PSI).

TALLER DE TRABAJO.

Evaluación y Control Ambiental relativa a un proyecto de fábrica en Murcia.

Capítulo 16. Plan Parcial de un polígono. Documentación del plan parcial.



1. Introducción.

2. Memoria

3. Planos.

- a. Planos informativos.
- b. Planos definitivos o de proyecto.

4. Ordenanzas.

5. Plan de etapas.

6. Estudio económico-financiero

7. Documentación complementaria de los planes parciales que tengan objeto urbanizaciones de iniciativa particular.

TALLER DE TRABAJO.

Dictamen sobre modificación puntual de un Plan Parcial Industrial y efecto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

TALLER DE TRABAJO.

Formularios: Modelo de Plan Parcial industrial.

1. Memoria justificativa
2. Información
3. Memoria justificativa de la propuesta
4. Plan de etapas
5. Estudio económico y financiero
6. Ordenanzas reguladoras

TALLER DE TRABAJO.

Precauciones en vías y movimiento circulatorio dentro del polígono industrial.

PARTE SEXTA.

¿Es mi polígono o parque empresarial un conjunto inmobiliario?

Capítulo 17. El parque empresarial como conjunto inmobiliario.

1. Fundamentación de la pluralidad de inmuebles

- a. Pluralidad de edificaciones y/o construcciones.
- b. Unidad funcional.

2. Los conjuntos inmobiliarios en la Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal

- a. Introducción.
- b. Regulación de los conjuntos inmobiliarios

3. ¿Qué debemos destacar de la reforma de la LPH en materia de complejos urbanísticos?

4. ¿Cómo afecta el carácter supletorio del Código Civil a los complejos urbanísticos?

5. ¿Merece la pena someter la urbanización al régimen de la Propiedad Horizontal?



TALLER DE TRABAJO

¿Es aplicable la Ley de Propiedad horizontal (LPH) a un polígono industrial?

(Ver el formulario Reglamento de régimen interior de un parque científico y tecnológico).

PARTE SÉPTIMA.

Formularios

- 1. Estatutos de un parque empresarial o complejo industrial.**
- 2. Modelo de Plan Parcial industrial.**
- 3. Normas urbanísticas del Plan parcial con reparcelación de un polígono industrial**
- 4. Normativa de usos, ordenanzas y edificación para zonas industriales.**
- 5. Pliego de cláusulas económico-administrativas que regirán la enajenación, de las parcelas del polígono industrial, propiedad del ayuntamiento, por procedimiento abierto y de forma de concurso.**
- 6. Pliego de condiciones en oferta de compra, opción de compra y derecho de superficie de suelo industrial a empresa pública de suelo.**
- 7. Pliego de condiciones particulares que han de regir la enajenación, mediante concurso público de suelo de uso de equipamiento en Parque Tecnológico.**
- 8. Condiciones generales de venta de parcelas gravadas con censo.**
- 9. Modelo de Ordenanzas reguladoras del polígono industrial.**
- 10. Procedimiento de tramitación de licencia para autorización previa de construcciones industriales**
- 11. Reglamento de régimen interior de un parque científico y tecnológico.**

PARTE OCTAVA

Formularios. Contrato de opción a compra del polígono industrial

- 1. Contrato de opción a compra del polígono industrial.**
- 2. Condiciones generales de venta de parcelas en el polígono industrial**
- 3. Bases de comercialización de parcelas logísticas e instalaciones en el centro de transportes de mercancías de interés autonómico.**



¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Planificación, comercialización y marketing de áreas industriales.**
- **Promoción inmobiliaria de suelo industrial.**
- **Fases del proceso de actuación industrial sostenible. La transformación sostenible del suelo a uso industrial.**
- **Parques empresariales, viveros de empresas, centros empresariales, parques tecnológicos y parques científicos.**
- **El parque empresarial como conjunto inmobiliario.**
- **Estatutos de un parque empresarial o complejo industrial.**
- **Parques tecnológicos y científicos.**
- **La promoción industrial en los parques logísticos.**
- **La parcelación urbanística en suelo industrial**
- **Plan Parcial industrial.**



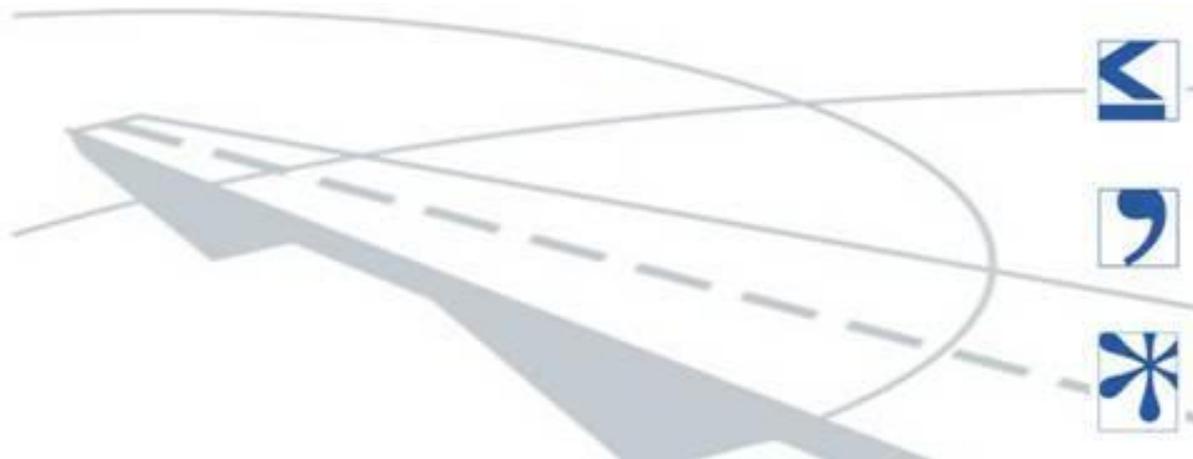
PARTE PRIMERA.

Suelo industrial.

Capítulo 1. Suelo industrial.



1. Políticas de suelo industrial.



CURSO/GUÍA PRÁCTICA URBANISMO DE CATALUÑA



Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?

PARTE PRIMERA.

Urbanismo catalán.

Capítulo 1. El urbanismo en Cataluña.

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

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,
Leyes modificadas por la Ley 3/2012, de 22 de febrero, de modificación del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto.

Objeto

Modifica Comisiones de urbanismo.

Régimen urbanístico del suelo (Título segundo del TRLU).

Planeamiento urbanístico. (Título tercero del TRLU)

Gestión urbanística (Título cuarto del TRLU)

Instrumentos de política (Título quinto del TRLU)

Intervención en la edificación (Título sexto - TRLU)

Protección de la legalidad urbanística (Título séptimo del TRLU)

Régimen transitorio

2. El desarrollo reglamentario.

a. Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo.

b. Decreto 64/2014, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística.

3. Decreto 343/2006. Estudios e informes de impacto e integración paisajística.

Decreto 64/2014, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística.

4. Urbanizaciones con déficits urbanísticos en Cataluña. Ley 3/2009, de 10 de marzo, de regularización y mejora de urbanizaciones con déficits urbanísticos.

a. Ley 3/2009, de 10 de marzo, de regularización y mejora de las urbanizaciones con déficits urbanísticos en Cataluña.

b. Deberes urbanísticos esenciales. Cesiones obligatorias

c. Viviendas de protección pública

d. Servicios urbanísticos básicos

e. Ámbitos discontinuos

f. El programa de adecuación para la regularización de la urbanización y la comisión de seguimiento

g. Medidas económicas de la Ley.

h. Urbanizaciones que no pueden regularizarse.

TALLER DE TRABAJO

Anteproyecto de la ley de territorio de Cataluña

1. Marco legal de la planificación territorial en Cataluña

Ley 23/1983, de 21 de noviembre, de política territorial

Ley 7/1987, de 4 de abril, de la conurbación de Barcelona

Decreto 177/1987, de 19 de mayo, por el que se desarrollan la planificación y la coordinación de ámbito regional previstas en la Ley 7/1987, de 4 de abril

Ley 1/1995, de 16 de marzo, por la que se aprueba el Plan territorial general de Cataluña

Ley 24/2001, de 31 de diciembre, de reconocimiento del Alt Pirineu y Aran como área funcional de planificación, mediante la modificación del artículo 2 de la Ley 1/1995, por la que se aprueba el Plan territorial general de Cataluña.

Ley 31/2002, de 30 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas, art. 86, donde se define la figura de los planes directores territoriales

Decreto 142/2005, de 12 de julio, del Reglamento de elaboración, tramitación y aprobación de los planes territoriales parciales

Ley 23/2010, de 22 de julio, de modificación de la Ley 1/1995 y de la Ley 23/1983 para fijar el ámbito de planificación territorial del Penedès

Orden TES / 110/2013, de 4 de junio, por la que se crea el Comité de expertos para la reforma de las políticas de ordenación territorial y de urbanismo en Cataluña

Orden TES / 171/2013, de 22 de julio, por la que se modifica la Orden TES / 110/2013, de 4 de junio, por la que se crea el Comité de expertos para la reforma de las políticas de ordenación territorial y de urbanismo en Cataluña.

Decreto 208/2013, de 30 de julio, por el que se desarrolla la Ley 23/2010, del 22 de julio, de modificación de la Ley 1/1995 y de la Ley 23/1983 para fijar el ámbito de planificación territorial del Penedès

2. Procedimientos y los instrumentos en materia de ordenación territorial.

3. Reconfigurar los instrumentos, procedimientos y organización.

4. Aspectos clave de la ordenación territorial y urbanística en Cataluña

- a. ¿Qué es la planificación territorial?
- b. ¿Los planes territoriales se pueden modificar?
- c. ¿Cuál es la diferencia entre un plan territorial y un plan sectorial?
- d. ¿Tienen el mismo marco legal la planificación territorial y la urbanística?
- e. ¿Qué aspectos introduce la ley 3/2012 en materia de órganos consultivos en temas urbanísticos y territoriales de la Generalitat?

5. Diferencia entre un plan territorial parcial y un plan urbanístico.

- a. Las determinaciones urbanísticas y territoriales ¿tienen el mismo grado de precisión?
- b. ¿En suelo no urbanizable, qué regulación prevalece?

6. ¿Por qué una nueva ley de territorio? Las 10 razones.

1. Necesidad de pasar del crecimiento en extensión al reciclaje urbano.
2. Necesidad de garantizar la eficiencia y competitividad del sistema territorial.
3. Necesidad de integrar más las variables social y económica (y garantizar la ambiental) en el planeamiento.
4. Necesidad de influir sobre el mercado del suelo para garantizar la accesibilidad a la vivienda y la actividad económica.
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.
6. Necesidad de adaptar la caja de herramientas a la diversidad de territorios (lugar), de intervenciones (objetivo) y de coyunturas (tiempo).
7. Necesidad de adelgazar la figura del POUM.
8. Necesidad de incorporar el factor tiempo para poner el suelo en juego en el momento que toca y con los parámetros adecuados.
9. Necesidad de una planificación de los espacios abiertos 2.0, es decir, proactiva, proyectual y estratégica.
10. Necesidad de gestionar, de otro modo, el parque edificado en los espacios abiertos.

TALLER DE TRABAJO

Anteproyecto de ley de ordenación del litoral.

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

1. Objeto del anteproyecto de Ley de ordenación del litoral
2. Instrumentos de ordenación y gestión del litoral, articulados mediante el Plan de ordenación del litoral (POL) y los planes de uso del litoral y las playas (PULP).
3. Régimen de intervención administrativa en las zonas de servidumbre.
4. Régimen de utilización del dominio público marítimo-terrestre.
5. Edicto de 9 de enero de 2017, por el que se someten a información pública el Anteproyecto, la Memoria general y la Memoria de evaluación del impacto de las medidas propuestas del Anteproyecto de ley de ordenación del litoral.

Capítulo 2. Órganos y organismos con competencia urbanística.

1. Departamento de política territorial y obras públicas
2. Dirección general de urbanismo
3. Comisiones de urbanismo
4. Comisiones territoriales de urbanismo
5. Subcomisión de urbanismo del municipio de Barcelona.
6. Instituto Catalán del Suelo
8. Otros organismos y entidades
9. Consejos general y comarcales de montaña

PARTE SEGUNDA.

Tipología del suelo.

Capítulo 3. La clasificación del suelo.

1. Suelo urbano.
 - a. Suelo urbano consolidado.
 - b. Suelo urbano no consolidado.
2. Suelo no urbanizable.
 - a. Suelo urbanizable delimitado
 - b. Suelo urbanizable no delimitado.
3. Suelo no urbanizable.

TALLER DE TRABAJO

Las actuaciones aisladas en suelo urbano no consolidado.

1. Regulación junto a las actuaciones poligonales (la regla en suelo urbanizable) las actuaciones aisladas en suelo urbano (la excepción).

Gestión urbanística integrada y gestión urbanística aislada.

2. Las actuaciones aisladas en suelo urbano.

- a. En suelo urbano consolidado
Derechos y deberes de los propietarios o propietarias de suelo urbano y deberes de los propietarios o propietarias de suelo urbano consolidado.
Concepto de suelo urbano consolidado.
- b. En suelo urbano no consolidado.

Concepto de suelo urbano consolidado.

Concepto de suelo urbano no consolidado.

Deber de cesión de suelo con aprovechamiento en suelo urbano no consolidado.

Deberes de los propietarios o propietarias de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable delimitado.

Polígonos de actuación urbanística.

3. Naturaleza de la delimitación por el planeamiento general de ámbitos de actuación del suelo urbano no consolidado.

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

5. Alcance de la irretroactividad de la modificación de un plan general que incluya terrenos urbanos no consolidados en un polígono de actuación.

6. Límites de la delimitación de polígonos en suelo urbano no consolidado.

TALLER DE TRABAJO.

Aprovechamiento medio.

Aprovechamiento urbanístico.

Certificados de aprovechamiento urbanístico

Aprovechamiento urbanístico

Reglas de ponderación del aprovechamiento urbanístico

Coeficientes de homogeneización.

TALLER DE TRABAJO

¿Cuándo puede autorizarse una construcción en suelo no urbanizable?

1. Supuestos comprendidos de Actividades o equipamientos de interés público que deban emplazarse en el medio rural.

2. Requisitos mínimos.

3. Procedimiento. Documentación necesaria.

PARTE TERCERA.

El planeamiento urbanístico

Capítulo 4. El planeamiento urbanístico

1. Tipos de planes.

Planes directores urbanísticos

Planes de ordenación urbanística municipal.

2. Los planes directores urbanísticos.

3. Plan de Ordenación Urbanística Municipal (POUM).

4. Los Programas de Actuación Urbanística Municipal (PAUM).

5. Aspectos relevantes del planeamiento.

TALLER DE TRABAJO.

1. Planeamiento

2. Aprobación de los planes: una cuestión polémica en Cataluña

TALLER DE TRABAJO.

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

El planeamiento en Cataluña

1. Cambios de denominaciones.

2. Fases de elaboración del planeamiento catalán.

- Avance del plan
- Participación pública (duración variable).
- Suspensión del otorgamiento de Licencias.
- Aprobación Inicial.
- Aprobación Provisional
- Aprobación Definitiva.

3. Documentación del planeamiento catalán.

4. Consecuencias derivadas de la aprobación del planeamiento.

- Publicidad del plan
- Ejecutividad y obligatoriedad del plan
- Edificios y usos fuera de ordenación
- Declaración de utilidad pública
- Vigencia del plan

5. Clases de planes urbanísticos catalanes.

- a. Plan Director Urbanístico (PDU)
- b. Plan de Ordenación Urbanística Municipal (POUM)
- c. Programa de Actuación Urbanística Municipal (PAUM).
- d. Normas de Planeamiento Urbanístico (NPU)
- e. Plan Parcial Urbanístico (PPU) y de Delimitación (PPD).
- f. Plan Especial Urbanístico
- g. Plan de Mejora Urbana (PMU)
- h. Proyecto de Urbanización (PU)

6. Ejecución del planeamiento

- a. Polígono de actuación urbanística.
- b. Sistemas de Actuación

7. Instrumentos de la política de suelo y vivienda.

- a. Edificación forzosa
 - Inmuebles equiparables a solares a efectos de edificación forzosa (edificios en ruina, etc.)
- b. Registro municipal de solares

TALLER DE TRABAJO.

Proceso de elaboración del planeamiento urbanístico.

1. Convocatoria de información pública en los procedimientos urbanísticos.

2. Participación ciudadana en el proceso de planeamiento. Consejos asesores urbanísticos.

- Derecho a la participación ciudadana
- Programas de participación ciudadana en el proceso de planeamiento
- Convocatoria de información pública en los procedimientos urbanísticos.
- Consejos asesores urbanísticos

3. Segunda información pública en la tramitación del planeamiento.

- Nueva información pública en la tramitación del planeamiento

4. Suspensión del otorgamiento de licencias y de procedimientos.

5. Formato de la documentación para la aprobación definitiva y el contenido del edicto de

publicación del acuerdo.

6. Convenios urbanísticos.

7. Documentación de los planes de ordenación urbanística municipal sobre el trazado de las redes básicas de los servicios que establece.

8. Documentación medioambiental.

9. Obras de urbanización básicas.

10. Proyectos de urbanización complementarios.

11. Determinaciones imperativas del planeamiento sobre ordenación detallada del suelo urbano y del suelo urbanizable.

12. Reservas de suelo para la construcción de viviendas de protección pública.

13. Cumplimiento de las reservas de suelo en suelo urbanizable delimitado.

14. Desarrollo por subsectores.

TALLER DE TRABAJO

Las áreas residenciales estratégicas ("ARE")

1. ¿Qué son las áreas residenciales estratégicas ("ARE")?

2. Ordenación directa por los planes directores urbanísticos.

3. Desarrollo urbanístico y participación de la iniciativa privada.

TALLER DE TRABAJO.

Planeamiento territorial.

1. Plan territorial general

2. Planes territoriales parciales (PTP)

Principios de relación entre los instrumentos urbanísticos

Derechos de los propietarios o propietarias de suelo urbanizable

3. Planes directores territoriales

Determinaciones y documentación de los planes directores urbanísticos

4. Planes territoriales sectoriales

5. Planes comarcales de montaña

6. Catálogos y directrices de paisaje

TALLER DE TRABAJO.

Instrumentos de planeamiento urbanístico

1. Planes directores urbanísticos.

2. Planes de ordenación urbanística municipal

3. Normas de planeamiento urbanístico.

4. Programas de actuación urbanística municipal.

5. Planes parciales urbanísticos.

6. Planes especiales urbanísticos.

7. Planes de mejora urbana.

8. Catálogos de bienes protegidos y ordenanzas municipales.

TALLER DE TRABAJO

Normativa sobre Evaluación ambiental de planes y programas en Cataluña.

Ley 6/2009, de 28 de abril, de evaluación ambiental de planes y programas.

TALLER DE TRABAJO.

Esquemas del planeamiento urbanístico catalán.

Determinaciones de los proyectos de urbanización

Documentación de los programas de actuación urbanística

Determinaciones de los programas de actuación urbanística

Determinaciones de los planes directores urbanísticos

Documentación de los planes directores urbanísticos

Documentación de los proyectos de urbanización

Documentación de los planes de mejora urbana

Documentación de los planes parciales urbanísticos

Determinaciones de los planes parciales urbanísticos

Reservas de los planes parciales urbanísticos

Determinaciones de los planes especiales urbanísticos

Determinaciones de los planes de mejora urbana

Documentación necesaria de los planes de ordenación urbanística en municipios de escasa complejidad urbanística

Documentación necesaria de los planes de ordenación urbanística con carácter general

Determinaciones que han de contener los planes de ordenación urbanística municipal

TALLER DE TRABAJO

Esquemas de las fases del planeamiento urbanístico catalán.

Planes parciales urbanísticos

Planes parciales de delimitación

Planes especiales urbanísticos

Planes de mejora urbana

Procedimiento de elaboración de los planes de ordenación urbanística municipal. Fases.

Capítulo 5. Convenios urbanísticos en Cataluña.

1. Introducción.

Convenios urbanísticos

Publicidad de los convenios urbanísticos
3. Procedimiento de los convenios de gestión.

2. Iniciativa.

Formalización y publicidad de la iniciativa.

- a. La ejecución urbanística del polígono de actuación urbanística
- b. La iniciativa en el sistema de reparcelación, en la modalidad de compensación por concertación.

3. Clases: sólo gestión.

Publicidad y obligaciones de los convenios urbanísticos.

TALLER DE TRABAJO.

Formularios específicos de convenios urbanísticos en Cataluña.

Convenio urbanístico de planeamiento en Cataluña.

Convenio urbanístico de planeamiento en Cataluña.

Convenio urbanístico de ejecución en Cataluña.

PARTE CUARTA

Licencias urbanísticas

Capítulo 6. Licencias urbanísticas.

1. Licencias urbanísticas.

2. Decreto 64/2014, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística

- a. Actos sujetos a licencia
- b. Procedimiento. Solicitudes de licencias urbanísticas.
- c. Licencia urbanística para la ejecución de obras.
- d. Contenido del proyecto técnico de obras
- e. Caducidad.
- f. Licencias de edificación condicionadas a la ejecución simultánea de obras de urbanización.
- g. Licencias urbanísticas en suelo no urbanizable y suelo urbanizable no delimitado.

3. Licencia de parcelación

TALLER DE TRABAJO

Certificado sobre aprovechamiento urbanístico / Cédula Urbanística.

Procedimiento de solicitud de certificado de aprovechamiento urbanístico.

TALLER DE TRABAJO.

Formularios específicos para licencias urbanísticas en Cataluña.

Resolución por la que se inicia expediente de declaración de caducidad de una licencia y se da audiencia al interesado, en Cataluña.

Solicitud de certificado acreditativo de otorgamiento de licencia por acto presunto en Cataluña.

Resolución por la que se requiere al interesado para subsanar insuficiencias en la solicitud de licencia en Cataluña.

Resolución por la que se declara la caducidad de una licencia en Cataluña.

PARTE QUINTA.

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

La ejecución del planeamiento

Capítulo 7. La ejecución del planeamiento

- 1. Bases del sistema de ejecución.**
- 2. Sistemas de actuación: reparcelación y expropiación.**
- 3. Gestión urbanística**

TALLER DE TRABAJO.

Sistemas de actuación urbanística.

- a. Reparcelación.
- b. Compensación.
- c. Compensación por concertación
- d. Cooperación.
- e. Sectores de urbanización prioritaria
- f. Expropiación

TALLER DE TRABAJO

Polígonos de actuación urbanística.

- 1. Polígonos de actuación urbanística.**
- 2. Tramitación de los instrumentos de gestión.**
- 3. Procedimiento de aprobación**
- 4. Gastos de urbanización**

TALLER DE TRABAJO.

Auditorías urbanísticas.

- 1. Auditorías urbanísticas**
- 2. Publicación del informe final de la auditoría.**

Capítulo 8. Sistemas de actuación.

1. Sistemas de actuación.

- a. Reparcelación.
 - a1. compensación básica;
 - a2. compensación por concertación;
 - a3. cooperación;
 - a4. por sectores de urbanización prioritaria.
- b. Expropiación.

2. Elección del sistema de actuación

3. Costes de urbanización.

4. Sistema de reparcelación.

- Objeto de la reparcelación.
- Inicio del expediente de reparcelación.
- Criterios de los proyectos de reparcelación.
- Efectos de la aprobación de los proyectos de reparcelación.
- Certificación de los proyectos de reparcelación.
- Comunidad de reparcelación y personas interesadas.

5. Sistema de expropiación

6. Ocupación directa

- Procedimiento de la ocupación directa
- Participación de las personas titulares de aprovechamiento en la comunidad de reparcelación
- Expropiación derivada de la ocupación directa
- Indemnizaciones derivadas de la ocupación directa
- Derecho de realojamiento en los supuestos de ocupación directa

7. Compensación por concertación.

TALLER DE TRABAJO

Sistemas de actuación en el urbanismo de Cataluña.

1. Modalidades que aplican el sistema de reparcelación.

- Compensación básica. Juntas de Compensación y proyecto de reparcelación.
 - Las Juntas de Compensación: naturaleza jurídica, constitución, inclusión y exclusión de nuevos miembros
 - El proyecto de reparcelación
 - Potestades de las Juntas de Compensación sobre las fincas.
 - Responsabilidades de la Junta de Compensación
 - Disolución de la Junta de Compensación
- Compensación por concertación. Proyecto de bases para la concertación.
 - El contenido del proyecto de bases para la concertación
 - Tramitación
 - Competencia de proyectos.
 - Concertación de la gestión urbanística
- Cooperación. Asociaciones Administrativas de Cooperación (juntas de Compensación y de Concertación). Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Sectores de urbanización prioritaria.
 - Iniciativa
 - Las Asociaciones Administrativas de Cooperación
 - El concesionario de la gestión urbanística integrada
 - El procedimiento para la adjudicación de la gestión urbanística integrada
- Sectores de urbanización prioritaria. Entidad pública que actúa como agente urbanizador.
 - Iniciativa
 - Procedimiento
 - Consecuencias de la declaración de incumplimiento

2. El sistema de actuación urbanística por expropiación.

3. La ocupación directa.

TALLER DE TRABAJO.

El sistema de compensación por concertación

Concertación de la gestión urbanística integrada.

Obligaciones de las personas propietarias que tienen a su cargo la ejecución del polígono de actuación urbanística.

TALLER DE TRABAJO.

Compensación por concertación. No hay agente urbanizador, pero hay entidades urbanísticas colaboradoras provisionales.

1. Modalidad de compensación por concertación.

- Contenido del proyecto de bases para la concertación

- b. Tramitación del proyecto de bases y supuestos de denegación y suspensión
- c. Competencia de proyectos
- d. Participación del resto de propiedades en la compensación por concertación
- e. Concertación de la gestión urbanística integrada.

2. Las entidades urbanísticas colaboradoras provisionales.

TALLER DE TRABAJO.

Modalidad de cooperación.

TALLER DE TRABAJO.

Sistema de expropiación

- 1. Formas de gestión por expropiación**
- 2. Procedimiento de tasación conjunta o individualizado.**

TALLER DE TRABAJO.

Expropiaciones por razones urbanísticas.

- 1. Supuestos de expropiación por razón de urbanismo**
- 2. Administración expropiante y personas beneficiarias de la expropiación.**
- 3. Procedimientos de expropiación**
- 4. Procedimiento de tasación conjunta**
- 5. Expropiación urbanística en procedimientos individualizados**
- 6. Gestión de la expropiación por personas concesionarias**
- 7. Liberación de expropiaciones**

TALLER DE TRABAJO

La expropiación por ministerio de la Ley y la suspensión del art. 114 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, modificado por la Ley 3/2012, y se configura como el mecanismo al que puede acudir el propietario del suelo reservado a dotación pública por el planeamiento urbanístico

TALLER DE TRABAJO

Ocupación directa

Capítulo 9. Reparcelación en Cataluña.

1. El expediente de reparcelación.

2. Proyecto de reparcelación.

Derechos de los propietarios en atención a las superficies aportadas

Fincas resultantes: valoración

Fincas resultantes: adjudicación por criterio de proximidad

Escasa cuantía de derechos

Diferencias de adjudicación y valoración

Plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras

Fincas resultantes: parcela mínima edificable y excepciones

Supuestos de no necesidad de nueva adjudicación de fincas

Suelo urbano

Bienes de dominio público

3. Efectos de la aprobación de proyectos de reparcelación.

4. Comunidad de reparcelación.

5. Documentación del Proyecto de reparcelación.

6. La Reparcelación y la Junta de compensación.

Modalidad de compensación básica

Junta de compensación: supuestos de no necesidad

Iniciativa

Junta de compensación: adhesión

Junta de compensación: naturaleza

TALLER DE TRABAJO.

Sistema de reparcelación

1. Objeto de la reparcelación.

2. Inicio del expediente de reparcelación

3. Fincas aportadas y participación de las personas propietarias.

Obligaciones de información y supuestos de discrepancia

Derechos de las personas propietarias y valoración de las fincas aportadas a la reparcelación

Supuestos de exclusión en la reparcelación

Participación de los bienes de dominio público en el reparto de beneficios y cargas de la reparcelación

Participación de las personas propietarias en las modalidades del sistema de reparcelación

4. Expropiación de fincas en la reparcelación

5. Adjudicación de fincas resultantes

Determinaciones y criterios para la adjudicación de fincas

Valoración de las fincas resultantes

Adjudicación de terrenos en pago de gastos de urbanización

Cesión de suelo con aprovechamiento urbanístico

Determinaciones del proyecto de reparcelación para la adjudicación de edificaciones bajo el régimen de propiedad horizontal

6. Proyecto de reparcelación. Memoria.

Contenido del proyecto de reparcelación

Contenido de la memoria

Personas interesadas en el expediente

Circunstancias de las fincas aportadas.

Definición y adjudicación de fincas resultantes

Cargas preexistentes y derechos inscritos con posterioridad a la nota marginal

Cuenta de liquidación provisional

7. Documentación gráfica del proyecto de reparcelación

8. Contenido de la certificación del proyecto de reparcelación

9. Efectos del proyecto de reparcelación

Efectos jurídico-reales

Afectación de las fincas al pago de las cargas de urbanización

Vigencia de la afección

Solicitud de cancelación de la afección

Innecesariedad de la afección

Incumplimiento de la obligación de urbanizar
Concentración de responsabilidad
Hipotecas en garantía de obras
Sustitución de garantías
Cuenta de liquidación definitiva
Rectificaciones derivadas de resoluciones administrativas o judiciales

10. Reparcelación voluntaria

11. Reparcelación económica

12. Regularización de fincas

Reparcelación que afecta un propietario o propietaria únicos o una comunidad de bienes
Operaciones jurídicas complementarias y modificaciones de los proyectos de reparcelación

TALLER DE TRABAJO.

Formularios específicos de reparcelación en Cataluña.

Aprobación definitiva de proyecto de estatutos y bases de actuación (modalidad de compensación básica del sistema de reparcelación) en Cataluña.

Aprobación definitiva de proyecto de estatutos y bases de actuación (modalidad de compensación básica del sistema de reparcelación) en Cataluña.

Información pública y notificación de proyecto de estatutos y bases de actuación (modalidad de compensación básica del sistema de reparcelación) en Cataluña.

Aprobación definitiva de proyecto de estatutos y bases de actuación (modalidad de compensación básica del sistema de reparcelación) en Cataluña.

Aprobación definitiva de proyecto de estatutos y bases de actuación (modalidad de compensación básica del sistema de reparcelación) en Cataluña.

Aprobación inicial de proyecto de estatutos y bases de actuación (modalidad de compensación básica del sistema de reparcelación) en Cataluña.

Alegaciones a la aprobación inicial de un instrumento de gestión urbanística.

Aprobación definitiva de proyecto de reparcelación en Cataluña.

Aprobación definitiva de proyecto de reparcelación en Cataluña.

Aprobación definitiva de proyecto de reparcelación en Cataluña.

Información pública y notificación de proyecto de reparcelación en Cataluña.

Aprobación inicial de proyecto de reparcelación en Cataluña.

Aprobación definitiva de proyecto de reparcelación en Cataluña.

Aprobación inicial de la modificación de la división de polígonos en Cataluña.

Aprobación definitiva de la modificación de la división de polígonos en Cataluña.

CHECK-LIST

Sistema de reparcelación

1. Objeto de la reparcelación

2. Inicio del expediente de reparcelación.

3. Fincas aportadas y participación de las personas propietarias
4. Derechos de las personas propietarias y valoración de las fincas aportadas a la reparcelación
5. Supuestos de exclusión en la reparcelación
6. Participación de los bienes de dominio público en el reparto de beneficios y cargas de la reparcelación.
7. Participación de las personas propietarias en las modalidades del sistema de reparcelación
8. Expropiación de fincas en la reparcelación
9. Adjudicación de fincas resultantes
10. Determinaciones y criterios para la adjudicación de fincas.
11. Valoración de las fincas resultantes
12. Adjudicación de terrenos en pago de gastos de urbanización.
13. Cesión de suelo con aprovechamiento urbanístico
14. Determinaciones del proyecto de reparcelación para la adjudicación de edificaciones bajo el régimen de propiedad horizontal
15. Contenido de la memoria
16. Datos de personas y fincas.
17. Definición y adjudicación de fincas resultantes
- 18 Cuenta de liquidación provisional
19. Documentación gráfica del proyecto de reparcelación del Reglamento.
20. Contenido de la certificación del proyecto de reparcelación.
21. Efectos del proyecto de reparcelación
22. Reparcelación voluntaria
23. Reparcelación económica.
24. Reparcelación que afecta un propietario o propietaria únicos o una comunidad de bienes
25. Operaciones jurídicas complementarias y modificaciones de los proyectos de reparcelación.

Capítulo 10. Entidades urbanísticas colaboradoras.

1. Clases de entidades urbanísticas colaboradoras.
2. Naturaleza y régimen jurídico
3. Estatutos.

TALLER DE TRABAJO.

Cataluña: Un régimen muy detallado de las entidades urbanísticas colaboradoras

1. Entidades urbanísticas colaboradoras.
2. Clases.
3. Naturaleza jurídica de las entidades urbanísticas colaboradoras.

4. Funciones.

5. Requisitos de Constitución.

6. Inscripción de las entidades urbanísticas colaboradoras

7. Acuerdos de las entidades urbanísticas colaboradoras

8. Transmisión de la condición de miembro de la entidad urbanística

9. Disolución de las entidades urbanísticas colaboradoras

10. Las entidades urbanísticas colaboradoras provisionales

TALLER DE TRABAJO.

Juntas de compensación, asociaciones administrativas de cooperación y juntas de conservación.

1. Juntas de concertación.

- a. Las juntas de concertación se pueden constituir una vez aprobadas las bases de la concertación.
- b. Documento de constitución de la entidad.
- c. Constitución de las juntas de compensación, de las asociaciones administrativas de cooperación y de las juntas de conservación.
- d. Documento público de constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras.
- e. Acuerdos de las entidades colaboradoras, notificación y actas.
 - Actos y contratos previos a inscripción.
 - Adopción de acuerdos.
 - Disolución

2. Asociaciones administrativas de cooperación

3. Juntas de conservación

- a. Supuestos de obligatoriedad de conservación de las obras de urbanización y supuestos de asunción voluntaria del deber de conservación
- b. Estatutos

Capítulo 11. La Junta de Compensación en Cataluña.

1. La Junta de Compensación en Cataluña.

2. Estatutos de las juntas de compensación.

3. Bases de actuación de las juntas de compensación.

4. Obligación de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización.

TALLER DE TRABAJO.

Junta de compensación. Estatutos y bases

TALLER DE TRABAJO

Liberación y disolución de la Junta de Compensación.

TALLER DE TRABAJO

Vía de apremio, expropiación y responsabilidades de la Junta de compensación.

TALLER DE TRABAJO

El proyecto de reparcelación en caso de Juntas de compensación.

TALLER DE TRABAJO.

Formularios específicos de las Juntas de Compensación en Cataluña.

- Aprobación inicial de la determinación del sistema de compensación en Cataluña.
- Aprobación definitiva de la determinación del sistema de compensación en Cataluña.
- Estatutos de junta de compensación en Cataluña
 - Artículo 1. Denominación
 - Artículo 2. Domicilio
 - Artículo 3. Objeto
 - Artículo 4. Fines
 - Artículo 5. Carácter
 - Artículo 6. Socios
 - Artículo 7. Cuotas sociales
 - Artículo 8. Derechos de los socios
 - Artículo 9. Obligaciones de los socios
 - Artículo 10. Órganos de gobierno.
 - Artículo 11. La asamblea general
 - Artículo 12. Convocatoria
 - Artículo 13. Constitución
 - Artículo 14. Régimen de sesiones
 - Artículo 15. Actas y certificaciones
 - Artículo 16. El consejo rector
 - Artículo 17. El gestor
 - Artículo 18. Régimen económico
 - Artículo 19. Aportaciones
 - Artículo 20. Vigencia
 - Artículo 21. Régimen jurídico

PARTE SEXTA.

Deber de conservación. Ruina

Capítulo 12. Ruina urbanística.

- 1. Expediente de declaración de ruina.**
- 2. Decreto 64/2014, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística.**
 - a. Órdenes de ejecución y supuestos de ruina.
 - b. Declaración de estado ruinoso.
 - c. Clases de ruina (técnica, económica y urbanística).
 - d. Procedimiento para dictar órdenes de ejecución.

TALLER DE TRABAJO

Formularios del expediente de ruina en Cataluña.

Inicio del expediente de ruina en Cataluña.

Orden de ejecución de obras en Cataluña.

Resolución final de expediente de declaración de ruina en Cataluña.

Resolución de adopción de medidas cautelares en supuestos de urgencia y peligro en la declaración de ruina en Cataluña.

PARTE SÉPTIMA.

Disciplina urbanística.

Capítulo 13. Actuaciones ilegales y Disciplina urbanística.

1. Actuaciones ilegales y Disciplina urbanística.

- a. Obras sin licencia o contra licencia.
 - Órdenes de suspensión de obras y requerimientos de legalización.
 - Restauración de la realidad física alterada.
 - Prescripción de la acción de restauración.
 - Revisión de licencias y de órdenes de ejecución.
 - Efectos de la incoación de expedientes de revisión de licencias en las cédulas de habitabilidad y las licencias de primera ocupación.
 - Actos nulos.
- b. Sistema administrativo sancionador.

2. Decreto 64/2014, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística.

- a. Procedimiento de protección de la legalidad urbanística vulnerada.
 - Medidas provisionales
 - Suspensión provisional de obras en curso de ejecución
 - Resolución del procedimiento
 - Medidas de restauración
 - Contenido de las órdenes de restauración
- b. Programa de restauración voluntaria.
- c. Ejecutividad y ejecución voluntaria y forzosa de las órdenes de restauración y las medidas provisionales
- d. Revisión de títulos administrativos habilitantes nulos y anulables
- e. Régimen sancionador. Infracciones urbanísticas y responsabilidad.
 - Infracciones urbanísticas
 - Personas responsables
 - Circunstancias que modulan la responsabilidad

TALLER DE TRABAJO

Esquemas de suspensión de obras ilegales.

Procedimiento de suspensión de obras y actuaciones en curso para la protección de la legalidad urbanística.

TALLER DE TRABAJO.

Formularios en caso de sanción urbanística en Cataluña.

- Recurso de reposición frente a resolución que impone multa coercitiva.
- Recurso de reposición frente a resolución sancionadora por vulneración del principio de proporcionalidad.
- Recurso de reposición frente a resolución sancionadora por vulneración del principio de tipicidad.
- Alegaciones a la incoación de expediente de ruina.
- Alegaciones por las que se pone de manifiesto la caducidad del expediente sancionador incoado.
- Resolución de alcaldía por la que se desestima recurso de reposición interpuesto frente a resolución sancionadora.
- Escrito de alegaciones por el que se pone de manifiesto la prescripción de la acción de restauración.
- Incoación de procedimiento de revisión de una licencia en Cataluña.
- Resolución por la que se ordenan medidas cautelares en Cataluña.
- Adopción de medidas de seguridad por urgencia y peligro en la demora de la declaración de ruina en Cataluña.
- Resolución por la que se declara la caducidad del expediente sancionador en Cataluña.
- Escrito de alegaciones a la propuesta de resolución.
- Escrito por el que el interesado recusa al instructor o al secretario designado para la tramitación del procedimiento sancionador.

Resolución por la que se requiere al interesado para la legalización de obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a ella en Cataluña.

Resolución por la que se repercuten al interesado los costes generados por ejecución subsidiaria de una orden de ejecución en Cataluña.

Resolución de alcaldía por la que se acuerda la realización de actuaciones previas al procedimiento sancionador en Cataluña.

Resolución de alcaldía por la que se acuerda la realización de actuaciones previas al procedimiento sancionador en Cataluña.

Propuesta de resolución en Cataluña.

Resolución por la que se ordena la suspensión provisional de obras en curso por realizar obras sin licencia en Cataluña.

Resolución por la que se ordena la suspensión definitiva de obras en curso por realizar obras sin licencia y requerimiento de legalización en Cataluña.

Resolución de alcaldía por la que se procede a la imposición de multa coercitiva por incumplimiento de orden de ejecución en Cataluña.

Resolución sancionadora en Cataluña.

Resolución de inicio de expediente sancionador en Cataluña.

PARTE OCTAVA.

Formularios.

A. REPARCELACIÓN FORZOSA

1. El porqué del procedimiento de reparcelación Forzosa

2. El procedimiento de reparcelación Forzosa

- a. Providencia de alcaldía
- b. Informe de secretaría
- c. Providencia de alcaldía
- d. Publicaciones.
- e. Notificaciones y certificaciones.
- f. Providencias.
- g. Resolución.
- h. Publicaciones.
- i. Informes Técnicos.

MODELOS ADICIONALES DE REPARCELACIÓN.

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

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.
- c. Modelo 3.
- d. Modelo 4.

2. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación.

3. Notificación a los interesados.

4. Anuncio.

5. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación.

6. Oficio para la identificación de propietarios y fincas afectadas

7. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados).

8. Incoación a iniciativa privada: Edicto

9. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.
- c. Modelo 3.
- d. Modelo 4.

10. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

11. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación

12. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación

Preliminar: normas para la redacción del proyecto de reparcelación

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

13. Proyecto de Reparcelación

- Modelo 1
- Modelo 2.

14. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo

15. Proyecto de reparcelación simplemente económica.

16. Expediente de normalización de fincas

17. Apertura del trámite de información pública

- a. Modelo 1
- b. Modelo 2

18. Certificación del resultado del trámite de información pública

19. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

20. Acuerdo del ayuntamiento sobre la redacción de oficio del proyecto de reparcelación por la administración

21. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación.

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

22. Anuncio de aprobación inicial.

23. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados

24. Certificación del resultado del trámite de información pública

25. Tramitación de las alegaciones.

26. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones.

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

27. Providencia de la Alcaldía sobre trámite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones.

28. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

29. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria

30. Certificación del trámite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación

31. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación

- a. Modelo 1
- b. Modelo 2
- c. Modelo 3
- d. Modelo 4

32. Anuncio de la aprobación definitiva.

- a. Anuncio de publicación
- b. Notificación a los interesados

33. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación

34. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva

35. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación

36. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización

37. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación

- a. Formalización mediante escritura pública
- b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad
- c. Protocolización mediante acta notarial
- d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad

38. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua, segregación y cesión gratuita

39. Documento administrativo de formalización de la reparcelación

40. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación

41. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad

42. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua.

43. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua

44. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización) .

45. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación.

B. PROYECTO DE COMPENSACIÓN.

1. Expediente administrativo del proyecto de compensación

- a. Trámite de elaboración y presentación del proyecto de compensación.
- b. Escrito del propietario único
- c. Actuación municipal

- d. Acuerdo de aprobación inicial del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
- e. Información pública y notificación a los propietarios.
- f. Adhesión a la Junta de Compensación.
- g. Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
- h. Modelo de expediente requiriendo Proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta
- i. Comparecencia ante el ayuntamiento para acceder a elaborar los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta de Compensación
- j. Informe técnico
- k. Informe jurídico
- l. Aprobación inicial.
- m. Información pública y audiencia de los propietarios
- n. Aprobación definitiva
- ñ. Supuestos especiales.

2. Proyecto de Compensación.

- a. Formulario de Proyecto de compensación

I.- BASES LEGALES

II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA

III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS. CARGAS E INDEMNIZACIONES

IV. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO .

V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES

VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS

VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN

X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA

XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA

XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO

XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

XIV.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE QUE CONSTA EL PRESENTE PROYECTO DE COMPENSACIÓN

- b. Modelo 2.

Valoración de construcciones, edificaciones y otros derechos

Extinción de derechos reales y cargas incompatibles con el planeamiento respecto a los propietarios no adjudicatarios de suelo

Parcelas resultantes

Gastos de urbanización. Estimación del coste.

Cuenta de liquidación provisional

- c. Precauciones. para la redacción del proyecto de compensación

I.- BASES LEGALES

II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA

III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS, CARGAS E INDEMNIZACIONES

IV.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO

V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES

VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS

VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN

X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA AL AYUNTAMIENTO

XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA

XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO

XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

d. Documentación complementaria de que debe constar el proyecto de compensación

COMENTARIOS PRÁCTICOS.

JURISPRUDENCIA PRÁCTICA.

3. Certificado acreditativo de la aprobación de un proyecto de compensación.

4. Escritura notarial de protocolización de un proyecto de compensación

5. Estatutos de la junta de compensación.

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

Título I. Nombre, domicilio, objeto y fines

Título II. De los junteros, incorporación, patrimonio, derechos y deberes

Título III. De los Órganos de Gobierno

6. Bases de actuación de una junta de compensación (de polígono o unidad de actuación).

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.
- c. Modelo 3 (con urbanizador).

7. La inscripción registral de la junta.

- a. Solicitud al registro de la propiedad instando a la práctica de la nota marginal de inicio del proyecto de compensación
- b. Aprobación por el Ayuntamiento de la constitución de la Junta de Compensación.
- 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.

8. Instancia solicitando la incorporación por adhesión a la junta de compensación

9. Carta de pago y entrega de posesión de indemnización sustitutoria a titulares de derechos incompatibles con el planeamiento

10. Acta de libramiento y recepción de las obras de urbanización

ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN.

- A) Formulación del proyecto de compensación.
- B) Sometimiento del proyecto de compensación a la audiencia de todos los afectados.
- C) Aprobación por la Junta de Compensación del Proyecto de Compensación.
- D) Remisión del Proyecto de Compensación al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.
- E) Informe de los servicios técnicos municipales.
- F) Aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Proyecto de Compensación-
- H) Formalización del Proyecto de Compensación.
- I) Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación.

EXPONE

C. ENTIDAD DE CONSERVACIÓN.

1. Estatutos de la Entidad de Conservación
2. Decreto de incoación de expediente para creación de la entidad
3. Informe jurídico sobre los estatutos presentados.
5. Información pública: Anuncio.
6. Certificación del secretario
7. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (sin alegaciones)
8. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (con alegaciones)
9. Notificaciones a interesados.
10. Anuncio público.
11. La asamblea constituyente
12. Adhesión a la entidad
13. Acta de constitución
14. Escritura de constitución.
14. Ratificación de la constitución de la entidad
15. Acuerdo de disolución de la entidad
16. Ratificación mediante decreto del Alcalde-Presidente
17. Requerimiento de las cesiones obligatorias

D. LA ASOCIACIÓN DE COOPERACIÓN URBANÍSTICA

1. Instancia de constitución de asociación administrativa de cooperación.
2. Modelo de Estatutos de Asociación Administrativa de propietarios
3. Dictamen jurídico.
4. Aprobación inicial.

5. Anuncios.

6. Aprobación definitiva.

7. Requisitos administrativos.

E. EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS.

1. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio

2. Descripción del bien expropiado

3. Descripción de un edificio expropiado

4. Escrito del expropiado exponiendo su valoración

5. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado

6. Hoja de aprecio de la administración

7. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración.

8. Requerimiento para llegar al común acuerdo

9. Propuesta de adquisición

10. Diligencia de no aceptación de la propuesta

11. Modelo de convenio

FORMULARIOS EN CASO DE LIBERACIÓN DE EXPROPIACIONES.

F. CONVENIOS URBANÍSTICOS.

1. Escrito de solicitud de particular proponiendo un convenio urbanístico a la administración.

2. Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU.

3. Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU.

4. Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno para dotación mediante modificación puntual del PGOU.

5. Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria.

6. Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de urbanización

7. Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, mediante cesión de terrenos.

8. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público.

9. Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana.

10. Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante revisión del PGOU.

11. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación

12. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial

13. Convenio urbanístico para la construcción de VPO.

14. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo

para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria

15. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU

16. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU

17. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación.

18. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización.

19. Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento.

G. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE CONVENIOS

1. Providencia de alcaldía

2. Informe de secretaría

3. Textos preliminares y diligencias.

4. Publicidad.

5. Alegaciones.

6. Informes técnicos.

7. Textos finales de convenios. Modelo.

8. Diligencias finales.

9. Informes y dictámenes.

10. Acuerdo plenario.

¿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. El urbanismo en Cataluña.



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