

INFORME SOBRE LA MORATORIA DE TRAMITACIONES Y LICENCIAS EN LA FRANJA LITORAL DE LA COSTA BRAVA



- 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.

18 de enero de 2019

- *Urbanismo Cataluña*
- **La Comisión de urbanismo de Girona suspende durante un año la tramitación de instrumentos de planeamiento y de gestión y la concesión de licencias de obra nueva en los primeros 500 metros del litoral gerundense para proyectos situados mayoritariamente en terrenos con pendiente.**
- **La moratoria impedirá la ejecución de los proyectos más insostenibles mientras el Departamento de TES redacta el nuevo Plan director urbanístico (PDU) que analizará la ordenación de todos los suelos pendientes de desarrollar**
- **La moratoria frena la construcción de 3.000 nuevas viviendas**
- **Seguridad jurídica para evitar afrontar indemnizaciones millonarias a propietarios y promotores con derechos adquiridos.**

El PDU analizará cada uno de los sectores clasificados como urbanizables y urbanos no desarrollados de los municipios del litoral gerundense y propondrá, si es necesario, la estrategia más adecuada, que puede pasar por su desclasificación, por la reducción del ámbito a urbanizar o por cambio de modelo. Cada estrategia se traducirá legalmente en normas, directrices o recomendaciones que los municipios deberán cumplir.



El análisis de cada sector urbanizable tendrá en cuenta el cumplimiento de tres tipos de criterios:

1. Criterios territoriales: si respeta la estrategia de crecimiento que marca para ese municipio el Plan territorial parcial de las Comarcas de Girona , aprobado en 2010 para orientar el desarrollo urbanístico y territorial de la demarcación.

2. Criterios urbanísticos: si se sitúa a continuación del núcleo urbano o si el terreno tiene pendiente.

3. Criterios sectoriales: si respeta la normativa de protección ambiental y de riesgos naturales o tecnológicos, así como la Ley de Costas.

El documento de avance del PDU concretará cuántos y qué ámbitos se revisarán de las Comarcas de Girona. En principio, se prevé examinar más de 263. También se revisarán los suelos urbanos situados en primera línea de costa y se pondrán actuaciones para minimizar el impacto paisajístico.

El secretario de Hábitat Urbano y Territorio ha explicado que, una vez se haya aprobado el avance del PDU, "abriremos un proceso participativo para toda la ciudadanía para captar su opinión ". Este proceso complementará "el trabajo que ya estamos haciendo conjuntamente con los ayuntamientos" , ha asegurado Serra.

Un planeamiento municipal obsoleto

En 2002 se aprobó la Ley de urbanismo de Cataluña, que reforzó el concepto de que la planificación urbanística debía seguir criterios de desarrollo sostenible y reducción del consumo de nuevo suelo. Desde entonces, el concepto de sostenibilidad se ha ampliado para englobar también la visión económica y social. El planeamiento territorial que se ha ido aprobando ha recogido estos nuevos criterios.

Los ayuntamientos deben revisar y rehacer sus planes de ordenación urbanística municipal (POUM), adaptándolos a las nuevas directrices. A estas alturas, sin embargo, de los 22 municipios estrictamente costeros gerundenses, sólo 11 tienen su POUM adaptado a la Ley de urbanismo. Así, gran parte del planeamiento urbanístico vigente en los municipios gerundenses tiene su origen en los años 70 y 80, y algunos en los años 90.

Por tanto, en buena parte de los casos, los desarrollos urbanísticos actuales son fruto de planeamientos aprobados hace décadas, anteriores a leyes y normas más modernas que apuestan por un crecimiento urbanístico compacto, con el menor consumo de suelo posible y con el cuidado del paisaje como un elemento central. Como ejemplo, el 66% de los suelos residenciales de los núcleos urbanos de la Costa Brava están ocupados por urbanizaciones de baja densidad. Es un modelo "que no queremos que se reproduzca ", ha querido enfatizar Serra.



Por otra parte, la existencia de muy suelo clasificado y aún pendiente de desarrollar, aconsejaba una revisión más rápida que la actualización del planeamiento municipal a cargo de cada ayuntamiento. Hay que tener presente que en toda la demarcación de Girona quedan 4.260 hectáreas de suelo urbanizable aún pendientes de desarrollar, que podrían acoger más de 71.500 nuevas viviendas. El PDU que impulsa el Departamento agilizará esta revisión y ofrecerá una solución caso por caso.

NUEVO MARCO LEGAL GLOBAL

El Plan director se añade a todo un paquete legislativo que impulsa el Departamento de TES y que incidirá tanto en la reorientación del modelo urbanístico y de planificación de toda Cataluña como en la mejora de la gestión del a franja litoral.

Así, el Departamento tiene en marcha la redacción de la Ley de territorio , concebida para repensar toda la legislación vigente en materia de ordenación del territorio, urbanismo, paisaje y urbanizaciones con déficits. Comportará, de hecho, una reforma completa del modelo.

La preservación del paisaje y los espacios abiertos será una de sus prioridades, que se traducirá en la redacción de una estrategia para cada una de las 134 unidades de paisaje identificadas, dando respuestas específicas a cada ámbito del territorio. Hay que decir que el Departamento ya aplica estos criterios en la gestión urbanística cotidiana.

Igualmente, la nueva Ley del litoral, en trámite, creará nuevos instrumentos, tanto urbanísticos como financieros, para mejorar la preservación y la gestión del litoral catalán, con especial atención a las playas catalogadas como naturales.

Este nuevo paquete legislativo da continuidad a la política de preservación del litoral impulsada hace más de una década. En 2005, el Gobierno aprobó dos planes diseñados específicamente para proteger la costa de toda Cataluña de una excesiva urbanización: los planes directores urbanísticos del sistema costero (PDUSC) 1 y 2. Ambos tenían como objetivo proteger los espacios abiertos y orientar el desarrollo de los suelos en la franja de 500 metros de la costa.

- Este PDU desclasificará directamente aquellos suelos que se consideren más insostenibles o en propondrá una nueva ordenación para reducir el impacto paisajístico
- El avance del PDU se aprobará en las próximas semanas e irá acompañado de una extensión de la moratoria a más sectores de los municipios



CLAVES

La Comisión territorial de urbanismo de Girona ha aprobado la suspensión de tramitaciones de instrumentos de planeamiento y de gestión, así como la concesión de licencias de obra nueva, en todos los suelos urbanos y urbanizables sin edificar situados en la franja de 500 metros del litoral gerundense y ubicados mayoritariamente en terrenos con pendientes superiores al 20%.

Esto implica que no se podrán tramitar ni proyectos de urbanización ni de reparcelación y que los ayuntamientos tampoco podrán otorgar licencias para comenzar nuevas edificaciones en los sectores y suelos afectados por la suspensión. Sí se podrán tramitar reformas y ampliaciones de construcciones existentes y proyectos que afecten solares no edificados dentro de los tejidos urbanos históricos. La moratoria no paraliza obras de urbanización o de construcción que ya estén autorizadas en los sectores afectados.

La suspensión de licencias y de tramitaciones aprobada se publicará de manera inminente en el Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña (DOGC).

El Departamento de Territorio y Sostenibilidad ha impulsado esta moratoria mientras trabaja en la redacción del Plan director urbanístico (PDU) de revisión de suelos no sostenibles en el ámbito del litoral gerundense. Este PDU analizará la ordenación de todos los suelos que aún se podrían urbanizar los 22 municipios de la costa de Girona pero que no se han llegado a desarrollar, y propondrá un nuevo diseño más sostenible o, en su caso, los desclasificará directamente.

DECLARACIONES

Tal como ha explicado el secretario de Hábitat Urbano y Territorio, Agustín Sierra, "se trata de una moratoria preventiva, para evitar que salgan adelante proyectos que pueden tener un impacto muy grande en el litoral mientras trabajamos en el PDU".

Se prevé que el avance de este documento se apruebe en las próximas semanas, en ese momento se ampliará la suspensión de tramitaciones y licencias a nuevos sectores y suelos más allá de esta franja de 500 metros de la costa. Con esta primera moratoria aprobada "hemos querido priorizar la franja más sensible de los 22 municipios del litoral gerundense ", detalló Sierra.



SECTORES Y SUELOS AFECTADOS POR LA SUSPENSIÓN

La suspensión aprobada afecta 43 sectores de suelo urbanizable que cumplen las características de proximidad a la costa y de pendientes pronunciadas, que suman más de 270 hectáreas de superficie y donde se podrían construir más de 3.000 viviendas:

MUNICIPIO
NOMBRE DEL SECTOR
Portbou (3)
Ensanche Sur

Coma Morisca

Mas Gemen
Colera (2)
la Rovellada

La Jeannetta
Llançà (4)
Gifreu-Cap Ras

Perpiñán

Rosas

Súper Fener
Port de la Selva (12)
Carretera de Cadaqués 1

Perabeua 2

Rec de Canet 2

El Serrat

San Pedro 2

San Pedro

La Lloia

Carbonera

los Eucaliptus

La Carrerada 2

Beleser

Santa Isabel



Cadaqués (9)
El Llané

Los Raíces 1 (desclasificado por PDUSC II)

Los Raíces 2

Sa Guarda

Cuatro caminos sur

Pinos del Rector (desclasificado por PDUSC I)

Riera de Sant Vicenç (desclasificado por PDUSC I)

La Pineda

Sa Guarda 2
Begur (4)
Es Torradors (A)

Es Torradors (B)

Sa Riera

Pedrera de S'Antiga
Palamós (1)
Cala Margarida
Sant Feliu de Guíxols (3)
viña miomas

Hotel Eden Roc

Calle de Nápoles
Tossa de Mar (4)
Cala Morisca

Santa Maria del Llorell

Codolar-Roqueta

Martossa-Porto Pi 2
Lloret de Mar (1)
Plan de Mejora urbana s'Esquinze

La moratoria afecta también a las tramitaciones y licencias en 850 hectáreas de suelos clasificados como urbanos con las mismas características. Algunos de estos son la urbanización de la Cala de Aiguafreda (Begur) o los suelos alrededor de la urbanización Agua Xelida (Begur) y alrededor del Faro de San Sebastián, en Llafranc.



UN PLAN DIRECTOR PARA TODA CATALUÑA

El Departamento de TES inició en 2015 la revisión del PDU de los suelos no sostenibles, que abarcará toda Cataluña pero que, por su complejidad, se irá aprobando por ámbitos territoriales. Así, en octubre de 2017 se aprobó el avance para la demarcación del Alto Pirineo.

En el caso de las Comarcas de Girona, el avance que se aprobará próximamente se concentrará en la franja de la costa, dada su singularidad, y se abordará el resto de la demarcación posteriormente.

El PDU tiene el mismo objetivo para cada uno de sus ámbitos territoriales: revisar la ordenación y, en su caso, desclasificar los suelos que no se han llegado a urbanizar y que, de forma manifiesta, no se ajustan a un modelo de ocupación del suelo sostenible, ni guardan proporción con relación al núcleo urbano existente. En el caso del litoral, sin embargo, la fuerte presión urbanística y la importancia de la preservación del paisaje hacen que la revisión tenga que ser más cuidadosa.

Se considerarán factores de insostenibilidad la lejanía de los núcleos urbanos, la baja densidad, la desproporción con el tejido urbano o la inadecuación de los terrenos por razones topográficas, de riesgo, de incompatibilidad con el régimen de protección sectorial o de impacto ambiental elevado. En el caso del litoral también se tendrá en cuenta el impacto paisajístico, de acuerdo con la legislación de costas.

DIRECTRICES INDIVIDUALIZADAS

En el caso de la demarcación de Girona, la Costa Brava se extiende a lo largo de 200 kilómetros, repartidos en 22 municipios, con una morfología bastante accidentada. El 82% de ese litoral está clasificado como no urbanizable, mientras que en el conjunto de Cataluña es el 94%.

ANTECEDENTES

La moratoria llega después de múltiples campañas de grupos conservacionistas que denuncian que, con la mejora de la economía, han resurgido viejos proyectos inmobiliarios que habían quedado en un cajón durante la última década. Los activistas ven peligrar las zonas más vírgenes de la costa catalana. La suspensión de licencias no solo afecta a las 3.000 viviendas proyectadas en suelo urbanizable, sino también a unas 850 hectáreas de "suelos urbanos". Ocho de los proyectos denunciados por la plataforma ecologista SOS Costa Brava entran dentro de esta "congelación". Por ejemplo, un hotel en la cala de Sa Riera, una urbanización de la cala de Aiguafreda y en el espacio natural de la



cantera de s'Antiga, tres proyectos situados en el municipio de Begur (Baix Empordà). En la misma comarca están afectados proyectos en Aigua Xelida y en Sant Sebastià, ambas en la localidad de Palafrugell. Más al norte, en el Alt Empordà, también quedan afectados proyectos en la zona de Sa Guarda de Cadaqués. Cuando el próximo 13 de febrero la Generalitat apruebe el nuevo Plan Director Urbanístico (PDU), ampliará la moratoria a nuevos sectores y suelos.

Esta primera moratoria, según ha explicado el secretario de Hábitat Urbano y Territorio, Agustí Serra, afecta al ámbito "más sensible" del litoral. Mayoritariamente el que tenga más del 50% del área con pendientes superiores al 20%, y "no paraliza obras de urbanización o construcción que ya tengan licencia de obras en los sectores afectados". Se trata, según él, de una medida preventiva mientras se trabaja en la redacción del plan de revisión de suelos no sostenibles. El nuevo plan analizará la ordenación de todos los suelos que todavía se podrían urbanizar en los 22 municipios de la costa gerundense, pero que no se han llegado a desarrollar, y propondrá un diseño sostenible o desclasificará directamente. El objetivo es "aprobar inicialmente antes de un año el PDU y, como permite la ley, ampliar la suspensión de licencias un año más".

Serra ha explicado que "seguro que se desclasificarán algunos de los 43 sectores que entran en la moratoria, pero no de las parcelas incluidas en las 850 hectáreas de suelos urbanos, estas se modificarán".

El municipio más afectado por la moratoria en los sectores de suelo urbanizable es El Port de la Selva (Alt Empordà), que tiene suma 12 proyectos. Le sigue Cadaqués con 9, Begur, Tossa de Mar y Llançà con 4 y con entre 1 y 3 están Sant Feliu de Guíxols, Portbou, Colera, Palamós y Lloret de Mar. En cuanto a la suspensión en suelos urbanos, además de los anteriores están afectados Palafrugell, Roses, L'Escala y Torroella de Montgrí.

A PARTIR DE AHORA SE TRABAJARÁ EN LOS SECTORES QUE QUEDAN "CONGELADOS".

Serra ha explicado que se pueden dar tres situaciones: que se decida mantener las condiciones actuales porque el impacto sea menor y se solvante con medidas correctoras, que se proponga cierta reordenación para disminuir el impacto ambiental y paisajístico, o que se acabe desclasificando. Los ecologistas de SOS Aiguafreda Salvem la Costa de Begur han considerado esta moratoria "una pequeña gran victoria" que consigue reducir unas 50 casas en Sa Riera. A pesar de ello aseguraron que seguirán trabajando "para proteger el máximo de patrimonio natural".



LOS PROMOTORES VIGILARÁN LA SUSPENSIÓN DE LICENCIAS EN LA COSTA BRAVA

La Asociación de Promotores de Catalunya dice que estudiarán "con lupa" la moratoria para suspender durante un año la tramitación de proyectos urbanísticos y la concesión de licencias de obra nueva en primera línea de la Costa Brava para garantizar que "se respete la seguridad jurídica" del colectivo.

El secretario general técnico de la entidad, Josep Donés, admite que muchos planeamientos vigentes son obsoletos pero critica que la medida se adopte justo cuando se está reactivando la construcción. "Insisto no digo que estos planeamientos no sean ilógicos a ojos de pero las promotoras lo único que hacen es desarrollar lo previsto", remarca. "Es bastante lamentable que se haga ahora que se empieza a edificar sobre estos terrenos que fueron comprados a la expectativa de lo que dicen los planes generales y que estaban muertos durante los años de crisis", insiste.

Para Donés, "no es un tema de decir que no se tendría que hacer sino que parece que no se haya hecho en el momento que hacía falta". Sobre el hecho de que queden excluidos aquellos proyectos urbanísticos que ya tengan licencia concedida, Donés ha dicho que "sólo faltaría" pero afirmó que, sin embargo, habrá que ver que pasa con determinados terrenos.

"Siempre estamos abiertos a hablar y buscar las mejores soluciones para todos", dijo Donés. En este sentido, afirma que esperan que sea "rápido" porque "a todo el mundo le interesa que la economía funcione, también a los ayuntamientos, y esto genera puestos de trabajo".

Donés no quiso adelantar posibles afectaciones, pero dijo que se reunirán para estudiarlo y que adoptarán las medidas que sean necesarias. "Esperamos que la Generalitat lo tenga todo muy meditado", añadió.

LA MORATORIA FRENA LA CONSTRUCCIÓN DE 3.000 NUEVAS VIVIENDAS

La moratoria aprobada por Urbanismo incluye 43 sectores de suelo urbanizable (270 hectáreas donde se podrían construir más de 3.000 viviendas) y 850 hectáreas clasificadas como suelo urbano, actualmente sin edificar y ubicados, mayoritariamente, con pendientes superiores al 20%. El litoral gerundense cuenta con 22 municipios.

Esta primera suspensión afecta a una franja de 500 metros del litoral pero impulsarán una segunda que implicará toda la Costa Brava el 13 de febrero, cuando aprueben el adelanto del nuevo plan director. También incluye ocho de los proyectos denunciados por la plataforma ecologista SOS Costa Brava como la



construcción de 33 chalets de lujo en Agua Xelida en Palafrugell o de un hotel en Begur.



El secretario general de Hábitat Urbano y Territorio, Agustín Sierra, ya ha avanzado que el Departamento "hilará muy delgado" y "exprimirá al máximo la legislación urbanística" para intentar desclasificar el máximo posible de suelos. Sin embargo, también ha detallado que buscarán la "seguridad jurídica" para evitar afrontar indemnizaciones millonarias a propietarios y promotores con derechos adquiridos.



SOS Costa Brava pide que "desclasifiquen definitivamente" los suelos afectados

La plataforma SOS Costa Brava se muestra satisfecha con la aprobación de la moratoria de nuevas licencias urbanísticas que el Departamento de Territorio y Sostenibilidad ha anunciado este jueves. De todos modos, el conjunto de entidades ha pedido al gobierno catalán que "desclasifiquen definitivamente" los suelos urbanizables afectados por esta congelación en el nuevo Plan Director Urbanístico (PDU). Según uno de los portavoces de la plataforma, Eduard de Ribot, esta vía es la única para garantizar que "se preserve el paisaje" de la Costa Brava. Del mismo modo, la plataforma ambiental también está pendiente de "como los ayuntamientos traducirán la moratoria" con aquellos proyectos que ya cuenten con una "licencia a medias" de obras, explicó Nuria Vidal.

Aprovada una primera moratòria de tramitacions i llicències en la franja litoral de la Costa Brava

- La Comissió d'urbanisme de Girona suspèn durant un any la tramitació d'instruments de planejament i de gestió i la concessió de llicències d'obra nova en els primers 500 metres del litoral gironí per a projectes situats majoritàriament en terrenys amb pendent
- La moratòria impedirà l'execució dels projectes més insostenibles mentre el Departament de TES redacta el nou Pla director urbanístic (PDU) que analitzarà l'ordenació de tots els sòls pendents de desenvolupar
- Aquest PDU desclassificarà directament aquells sòls que es considerin més insostenibles o en proposarà una nova ordenació per reduir l'impacte paisatgístic
- L'avanç del PDU s'aprovarà en les properes setmanes i anirà acompanyat d'una extensió de la moratòria a més sectors dels municipis



Reunió, avui, de la Comissió territorial d'urbanisme de Girona.

La Comissió territorial d'urbanisme de Girona ha aprovat avui la suspensió de tramitacions d'instruments de planejament i de gestió, així com la concessió de llicències d'obra nova, en tots els sòls urbans i urbanitzables sense edificar situats en la franja de 500 metres del litoral gironí i ubicats majoritàriament en terrenys amb pendents superiors al 20%.

Això implica que no es podran tramitar ni projectes d'urbanització ni de reparcel·lació i que els ajuntaments tampoc podran atorgar llicències per començar noves edificacions en els sectors i sòls afectats per la suspensió. Sí que es podran tramitar reformes i ampliacions de construccions existents i projectes que afectin solars no edificats dins dels teixits urbans històrics. La moratòria no paralitza obres d'urbanització o de construcció que ja estiguin autoritzades en els sectors afectats.

La suspensió de llicències i de tramitacions aprovada avui es publicarà de manera imminent en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC).

El Departament de Territori i Sostenibilitat ha impulsat aquesta moratòria mentre treballa en la redacció del **Pla director urbanístic (PDU) de revisió de sòls no sostenibles** en l'àmbit del litoral gironí. Aquest PDU analitzarà l'ordenació de tots els sòls que encara es podrien urbanitzar als 22 municipis de la costa de Girona però que no s'han arribat a desenvolupar, i proposarà un nou disseny més sostenible o, en el seu cas, els desclassificarà directament.

Tal com ha explicat el secretari d'Hàbitat Urbà i Territori, Agustí Serra, **“es tracta d'una moratòria preventiva, per evitar que tirin endavant projectes que poden tenir un impacte molt gran en el litoral mentre treballem en el PDU”**.

Es preveu que l'avanç d'aquest document s'aprovi en les properes setmanes, en aquell moment s'ampliarà la suspensió de tramitacions i llicències a nous sectors i sòls més enllà d'aquesta franja de 500 metres de la costa. Amb aquesta primera moratòria aprovada avui **“hem volgut prioritzar la franja més sensible dels 22 municipis del litoral gironí”**, ha detallat Serra.

Sectors i sòls afectats per la suspensió

La suspensió aprovada avui afecta **43 sectors de sòl urbanitzable** que compleixen les característiques de proximitat a la costa i de pendents pronunciades, que sumen més de 270 hectàrees de superfície i on s'hi podrien construir més de 3.000 habitatges:

MUNICIPI	NOM DEL SECTOR
Portbou (3)	Eixample Sud
	Coma Morisca
	Mas Gemen
Colera (2)	La Rovellada
	La Jeannetta
Llançà (4)	Gifreu-Cap Ras
	Perpinyà

	Roses
	Súper Fener
Port de la Selva (12)	Carretera de Cadaqués 1
	Perabeua 2
	Rec de Canet 2
	El Serrat
	Sant Pere 2
	Sant Pere
	La Lloia
	Carbonera
	Els Eucaliptus
	La Carrerada 2
	Beleser
	Santa Isabel
	Cadaqués (9)
Els Arrels 1 (desclassificat pel PDUSC II)	
Els Arrels 2	
Sa Guarda	
Quatre camins sud	
Pins del Rector (desclassificat pel PDUSC I)	
Riera de Sant Vicenç (desclassificat pel PDUSC I)	
La Pineda	
Sa Guarda 2	
Begur (4)	Es Torradors (A)
	Es Torradors (B)
	Sa Riera
	Pedrera de S'Antiga
Palamós (1)	Cala Margarida
Sant Feliu de Guíxols (3)	Vinya Miomi
	Hotel Eden Roc
	Carrer de Nàpols
Tossa de Mar (4)	Cala Morisca
	Santa Maria del Llorell
	Codolar-Roqueta
	Martossa-Porto Pi 2
Lloret de Mar (1)	Pla de Millora urbana s'Esquinze

La moratòria afecta també a les tramitacions i llicències en **850 hectàrees de sòls classificats com a urbans** amb les mateixes característiques. Alguns d'aquests són la urbanització de la Cala d'Aiguafreda (Begur) o els sòls al voltant de la urbanització Aigua Xelida (Begur) i al voltant del Far de Sant Sebastià, a Llafranc.

Un Pla director per a tota Catalunya

El Departament de TES va iniciar el 2015 la revisió del PDU dels sòls no sostenibles, que abastarà tota Catalunya però que, per la seva complexitat, s'anirà aprovant per àmbits territorials. Així, l'octubre de 2017 es va aprovar [l'avanç per a la demarcació de l'Alt Pirineu](#).

En el cas de les Comarques Gironines, l'avanç que s'aprovarà properament es concentrarà en la franja de la costa, atesa la seva singularitat, i s'abordarà la resta de la demarcació posteriorment.

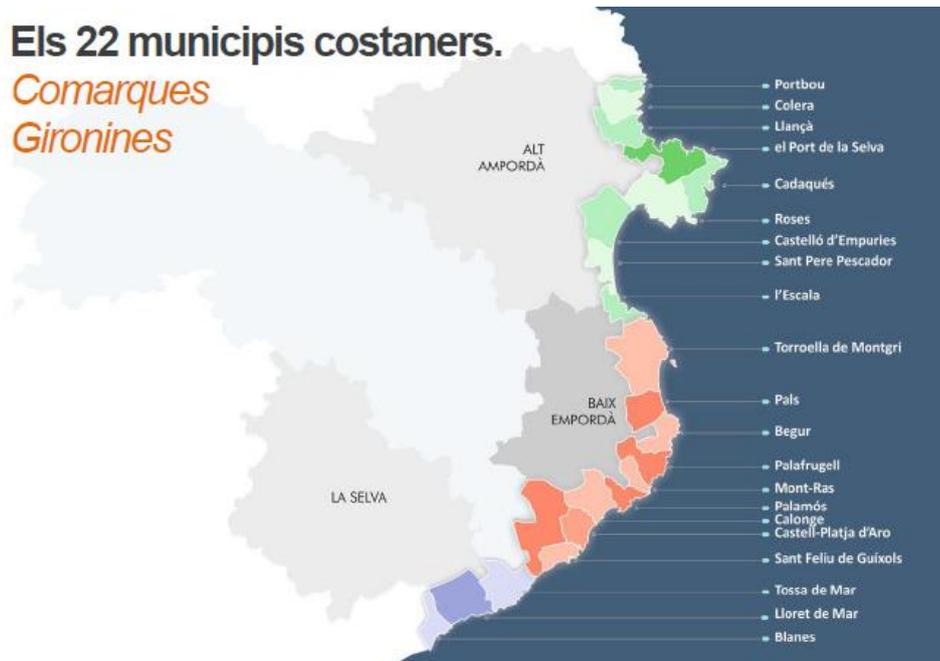
El PDU té el mateix objectiu per a cadascun dels seus àmbits territorials: revisar l'ordenació i, en el seu cas, desclassificar els sòls que no s'han arribat a urbanitzar i que, de forma manifesta, no s'ajusten a un model d'ocupació del sòl sostenible, ni guarden proporció en relació al nucli urbà existent. En el cas del

litoral, però, la forta pressió urbanística i la importància de la preservació del paisatge fan que la revisió hagi de ser més acurada.

Es consideraran factors d'insostenibilitat la llunyania dels nuclis urbans, la baixa densitat, la desproporció amb el teixit urbà o la inadequació dels terrenys per raons topogràfiques, de risc, d'incompatibilitat amb el règim de protecció sectorial o d'impacte ambiental elevat. En el cas del litoral també es tindrà en compte l'impacte paisatgístic, d'acord amb la legislació de costes.

Directrius individualitzades

En el cas de la demarcació de Girona, la Costa Brava s'estén al llarg de 200 quilòmetres, repartits en 22 municipis, amb una morfologia força accidentada. El 82% d'aquest litoral està classificat com a no urbanitzable, mentre que en el conjunt de Catalunya és el 94%.



El PDU analitzarà cadascun dels sectors classificats com a urbanitzables i urbans no desenvolupats dels municipis del litoral gironí i proposarà, si cal, l'estratègia més adequada, que pot passar per la seva desclassificació, per la reducció de l'àmbit a urbanitzar o pel canvi de model. Cada estratègia es traduirà legalment en normes, directrius o recomanacions que els municipis hauran de complir.

L'anàlisi de cada sector urbanitzable tindrà en compte el compliment de tres tipus de criteris:

1. Criteris territorials: si respecta l'estratègia de creixement que marca per aquell municipi el [Pla territorial parcial de les Comarques Gironines](#),

aprovat el 2010 per orientar el desenvolupament urbanístic i territorial de la demarcació.

2. Criteris urbanístics: si se situa a continuació del nucli urbà o si el terreny té pendent.
3. Criteris sectorials: si respecta la normativa de protecció ambiental i de riscos naturals o tecnològics, així com la Llei de Costes.

El document d'avanç del PDU concretarà quants i quins àmbits es revisaran de les Comarques Gironines. En principi, es preveu examinar-ne més de 263. També es revisaran els sòls urbans situats a primera línia de costa i s'hi proposaran actuacions per minimitzar-ne l'impacte paisatgístic.

El secretari d'Hàbitat Urbà i Territori ha explicat que, un cop s'hagi aprovat l'avanç del PDU, **“obrirem un procés participatiu per a tota la ciutadania per copsar la seva opinió”**. Aquest procés complementarà **“el treball que ja estem fent conjuntament amb els ajuntaments”**, ha assegurat Serra.

Un planejament municipal obsolet

L'any 2002 es va aprovar la [Llei d'urbanisme de Catalunya](#), que va reforçar el concepte que la planificació urbanística havia de seguir criteris de desenvolupament sostenible i reducció del consum de nou sòl. Des de llavors, el concepte de sostenibilitat s'ha ampliat per englobar també la visió econòmica i social. El planejament territorial que s'ha anat aprovant ha recollit aquests nous criteris.

Els ajuntaments han de revisar i refer els seus plans d'ordenació urbanística municipal (POUM), adaptant-los a les noves directrius. A hores d'ara, però, dels 22 municipis estrictament costaners gironins, només 11 tenen el seu POUM adaptat a la Llei d'urbanisme. Així, gran part del planejament urbanístic vigent als municipis gironins té el seu origen en els anys 70 i 80, i alguns en els anys 90.

Per tant, en bona part dels casos, els desenvolupaments urbanístics actuals són fruit de planejaments aprovats fa dècades, anteriors a lleis i normes més modernes que aposten per un creixement urbanístic compacte, amb el menor consum de sòl possible i amb la cura del paisatge com un element central. Com a exemple, el 66% dels sòls residencials dels nuclis urbans de la Costa Brava estan ocupats per urbanitzacions de baixa densitat. És un model **“que no volem que es reproduïxi”**, ha volgut emfasitzar Serra.

D'altra banda, l'existència de molt sòl classificat i encara pendent de desenvolupar, aconsellava una revisió més ràpida que l'actualització del planejament municipal a càrrec de cada ajuntament. Cal tenir present que a tota la demarcació de Girona queden 4.260 hectàrees de sòl urbanitzable encara pendents de desenvolupar, que podrien acollir més de 71.500 nous

habitatges. El PDU que impulsa el Departament agilitarà aquesta revisió i oferirà una solució cas per cas.

Nou marc legal global

El Pla director s'afegeix a tot un paquet legislatiu que impulsa el Departament de TES i que incidirà tant en la reorientació del model urbanístic i de planificació de tot Catalunya com en la millora de la gestió del a franja litoral.

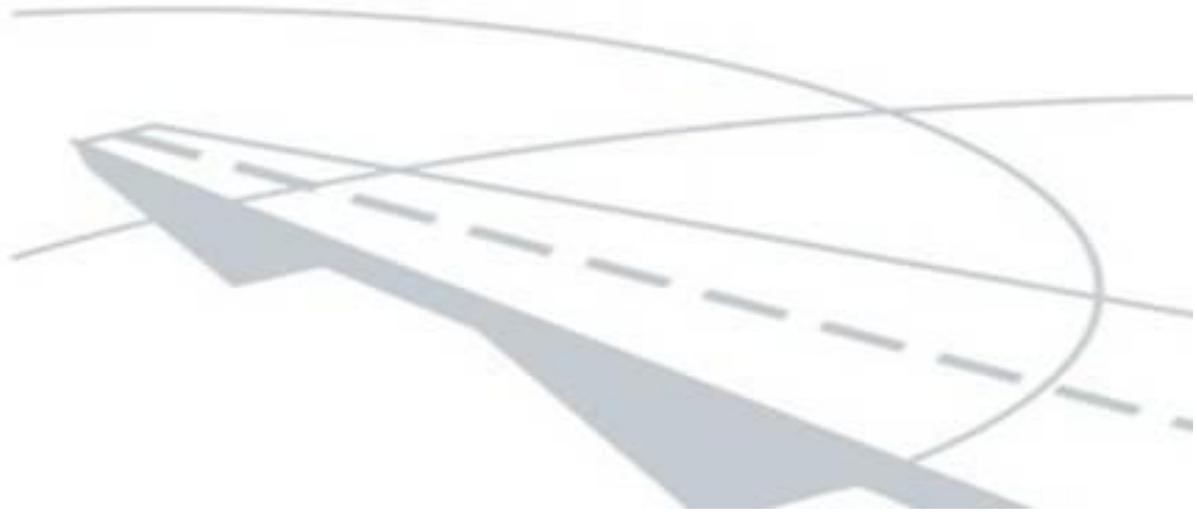
Així, el Departament té en marxa la redacció de la [Llei de territori](#), concebuda per repensar tota la legislació vigent en matèria d'ordenació del territori, urbanisme, paisatge i urbanitzacions amb dèficits. Comportarà, de fet, una reforma completa del model.

La preservació del paisatge i dels espais oberts serà una de les seves prioritats, que es traduirà en la redacció d'una estratègia per a cadascuna de les 134 unitats de paisatge identificades, donant respostes específiques a cada àmbit del territori. Cal dir que el Departament ja aplica aquests criteris en la gestió urbanística quotidiana.

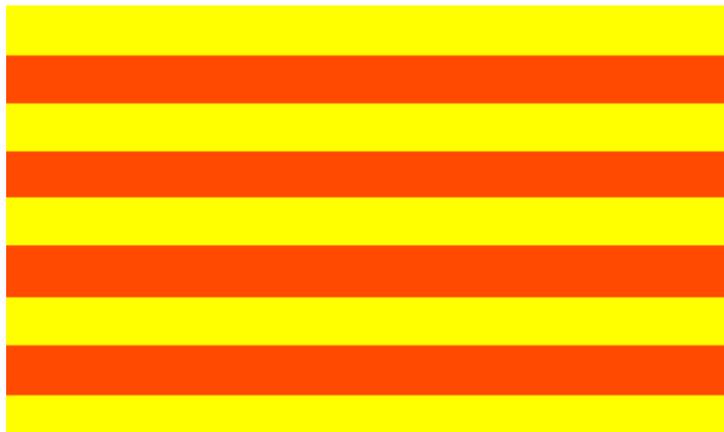
Igualment, la nova [Llei del litoral](#), en tràmit, crearà nous instruments, tant urbanístics com financers, per millorar la preservació i la gestió del litoral català, amb especial atenció a les platges catalogades com a naturals.

Aquest nou paquet legislatiu dona continuïtat a la política de preservació del litoral impulsada fa més d'una dècada. El 2005, el Govern va aprovar dos plans dissenyats específicament per protegir la costa de tot Catalunya d'una excessiva urbanització: els **plans directores urbanístics del sistema costaner (PDUSC) 1 i 2**. Ambdós tenien com a objectiu protegir els espais oberts i orientar el desenvolupament dels sòls en la franja de 500 metres de la costa.

17 de gener del 2019



CURSO/GUÍA PRÁCTICA URBANISMO DE CATALUÑA





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	27
PARTE PRIMERA.	28
Urbanismo catalán.	28
Capítulo 1. El urbanismo en Cataluña.	28
1. Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo.	28
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,	29
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.	36
Objeto	37
Modifica Comisiones de urbanismo.	37
Régimen urbanístico del suelo (Título segundo del TRLU).	37
Planeamiento urbanístico. (Título tercero del TRLU)	38
Gestión urbanística (Título cuarto del TRLU)	39
Instrumentos de política (Título quinto del TRLU)	40
Intervención en la edificación (Título sexto - TRLU)	40
Protección de la legalidad urbanística (Título séptimo del TRLU)	40
Régimen transitorio	41
2. El desarrollo reglamentario.	42
a. Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo.	42
b. Decreto 64/2014, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística.	43
3. Decreto 343/2006. Estudios e informes de impacto e integración paisajística.	57
Decreto 64/2014, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística.	57
4. Urbanizaciones con déficits urbanísticos en Cataluña. Ley 3/2009, de 10 de marzo, de regularización y mejora de urbanizaciones con déficits urbanísticos.	58
a. Ley 3/2009, de 10 de marzo, de regularización y mejora de las urbanizaciones con déficits urbanísticos en Cataluña.	61
b. Deberes urbanísticos esenciales. Cesiones obligatorias	62
c. Viviendas de protección pública	64
d. Servicios urbanísticos básicos	64
e. Ámbitos discontinuos	65
f. El programa de adecuación para la regularización de la urbanización y la comisión de seguimiento	65
g. Medidas económicas de la Ley.	66
h. Urbanizaciones que no pueden regularizarse.	67
TALLER DE TRABAJO	69
Anteproyecto de la ley de territorio de Cataluña	69
1. Marco legal de la planificación territorial en Cataluña	69
Ley 23/1983, de 21 de noviembre, de política territorial	70
Ley 7/1987, de 4 de abril, de la conurbación de Barcelona	70
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	70
Ley 1/1995, de 16 de marzo, por la que se aprueba el Plan territorial general de Cataluña	70
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.	70
Ley 31/2002, de 30 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas, art. 86, donde se define la figura de los planes directores territoriales	70
Decreto 142/2005, de 12 de julio, del Reglamento de elaboración, tramitación y aprobación de los planes territoriales parciales	70
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	70
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	70
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.	70
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	70
2. Procedimientos y los instrumentos en materia de ordenación territorial.	70
3. Reconfigurar los instrumentos, procedimientos y organización.	71
4. Aspectos clave de la ordenación territorial y urbanística en Cataluña	72
a. ¿Qué es la planificación territorial?	73
b. ¿los planes territoriales se pueden modificar?	73
c. ¿Cuál es la diferencia entre un plan territorial y un plan sectorial?	73
d. ¿Tienen el mismo marco legal la planificación territorial y la urbanística?	74
e. ¿Qué aspectos introduce la ley 3/2012 en materia de órganos consultivos en temas urbanísticos y territoriales de la Generalitat?	74
5. Diferencia entre un plan territorial parcial y un plan urbanístico.	74
a. Las determinaciones urbanísticas y territoriales ¿tienen el mismo grado de precisión?	75
b. ¿En suelo no urbanizable, qué regulación prevalece?	75
6. ¿Por qué una nueva ley de territorio? Las 10 razones.	75
1. Necesidad de pasar del crecimiento en extensión al reciclaje urbano.	75
2. Necesidad de garantizar la eficiencia y competitividad del sistema territorial.	76
3. Necesidad de integrar más las variables social y económica (y garantizar la ambiental) en el planeamiento.	76
4. Necesidad de influir sobre el mercado del suelo para garantizar la accesibilidad a la vivienda y la actividad económica.	77
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.	77
6. Necesidad de adaptar la caja de herramientas a la diversidad de territorios (lugar), de intervenciones (objetivo) y de coyunturas (tiempo).	77
7. Necesidad de adelgazar la figura del POUM.	78
8. Necesidad de incorporar el factor tiempo para poner el suelo en juego en el momento que toca y con los parámetros adecuados.	78
9. Necesidad de una planificación de los espacios abiertos 2.0, es decir, proactiva, proyectual y estratégica.	79
10. Necesidad de gestionar, de otro modo, el parque edificado en los espacios abiertos.	79
TALLER DE TRABAJO	81
Anteproyecto de ley de ordenación del litoral.	81



1. Objeto del anteproyecto de Ley de ordenación del litoral _____	81
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). _____	83
3. Régimen de intervención administrativa en las zonas de servidumbre. _____	85
4. Régimen de utilización del dominio público marítimo-terrestre. _____	85
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. _____	86
Capítulo 2. Órganos y organismos con competencia urbanística. _____	87
1. Departamento de política territorial y obras públicas _____	87
2. Dirección general de urbanismo _____	93
3. Comisiones de urbanismo _____	94
4. Comisiones territoriales de urbanismo _____	95
5. Subcomisión de urbanismo del municipio de Barcelona. _____	95
6. Instituto Catalán del Suelo _____	95
8. Otros organismos y entidades _____	100
9. Consejos general y comarcales de montaña _____	100
PARTE SEGUNDA. _____	101
Tipología del suelo. _____	101
Capítulo 3. La clasificación del suelo. _____	101
1. Suelo urbano. _____	102
a. Suelo urbano consolidado. _____	103
b. Suelo urbano no consolidado. _____	103
2. Suelo no urbanizable. _____	103
a. Suelo urbanizable delimitado _____	104
b. Suelo urbanizable no delimitado. _____	104
3. Suelo no urbanizable. _____	105
TALLER DE TRABAJO _____	107
Las actuaciones aisladas en suelo urbano no consolidado. _____	107
1. Regulación junto a las actuaciones poligonales (la regla en suelo urbanizable) las actuaciones aisladas en suelo urbano (la excepción). _____	107
Gestión urbanística integrada y gestión urbanística aislada. _____	107
2. Las actuaciones aisladas en suelo urbano. _____	108
a. En suelo urbano consolidado _____	108
Derechos y deberes de los propietarios o propietarias de suelo urbano y deberes de los propietarios o propietarias de suelo urbano consolidado. _____	109
Concepto de suelo urbano consolidado. _____	109
b. En suelo urbano no consolidado. _____	109



Concepto de suelo urbano consolidado. _____	110
Concepto de suelo urbano no consolidado. _____	110
Deber de cesión de suelo con aprovechamiento en suelo urbano no consolidado. _____	111
Deberes de los propietarios o propietarias de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable delimitado. _____	112
Polígonos de actuación urbanística. _____	114
3. Naturaleza de la delimitación por el planeamiento general de ámbitos de actuación del suelo urbano no consolidado. _____	115
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 __	115
5. Alcance de la irretroactividad de la modificación de un plan general que incluya terrenos urbanos no consolidados en un polígono de actuación. _____	116
6. Límites de la delimitación de polígonos en suelo urbano no consolidado. _____	117
TALLER DE TRABAJO. _____	120
Aprovechamiento medio. _____	120
Aprovechamiento urbanístico. _____	120
Certificados de aprovechamiento urbanístico _____	121
Aprovechamiento urbanístico _____	122
Reglas de ponderación del aprovechamiento urbanístico _____	122
Coeficientes de homogeneización. _____	122
TALLER DE TRABAJO _____	124
¿Cuándo puede autorizarse una construcción en suelo no urbanizable? _____	124
1. Supuestos comprendidos de Actividades o equipamientos de interés público que deban emplazarse en el medio rural. _____	124
2. Requisitos mínimos. _____	124
3. Procedimiento. Documentación necesaria. _____	125
PARTE TERCERA. _____	126
El planeamiento urbanístico _____	126
Capítulo 4. El planeamiento urbanístico _____	126
1. Tipos de planes. _____	126
Planes directores urbanísticos _____	127
Planes de ordenación urbanística municipal. _____	130
2. Los planes directores urbanísticos. _____	130
3. Plan de Ordenación Urbanística Municipal (POUM). _____	132
4. Los Programas de Actuación Urbanística Municipal (PAUM). _____	136
5. Aspectos relevantes del planeamiento. _____	138
TALLER DE TRABAJO. _____	144
1. Planeamiento _____	144
2. Aprobación de los planes: una cuestión polémica en Cataluña _____	145



TALLER DE TRABAJO.	148
El planeamiento en Cataluña	148
1. Cambios de denominaciones.	148
2. Fases de elaboración del planeamiento catalán.	148
Avance del plan	149
Participación pública (duración variable).	149
Suspensión del otorgamiento de Licencias.	149
Aprobación Inicial.	149
Aprobación Provisional	150
Aprobación Definitiva.	150
3. Documentación del planeamiento catalán.	150
4. Consecuencias derivadas de la aprobación del planeamiento.	151
Publicidad del plan	151
Ejecutividad y obligatoriedad del plan	151
Edificios y usos fuera de ordenación	151
Declaración de utilidad pública	151
Vigencia del plan	152
5. Clases de planes urbanísticos catalanes.	152
a. Plan Director Urbanístico (PDU)	152
b. Plan de Ordenación Urbanística Municipal (POUM)	153
c. Programa de Actuación Urbanística Municipal (PAUM).	154
d. Normas de Planeamiento Urbanístico (NPU)	155
e. Plan Parcial Urbanístico (PPU) y de Delimitación (PPD).	156
f. Plan Especial Urbanístico	157
g. Plan de Mejora Urbana (PMU)	157
h. Proyecto de Urbanización (PU)	158
6. Ejecución del planeamiento	160
a. Polígono de actuación urbanística.	160
b. Sistemas de Actuación	160
7. Instrumentos de la política de suelo y vivienda.	161
a. Edificación forzosa	161
Inmuebles equiparables a solares a efectos de edificación forzosa (edificios en ruina, etc.)	162
b. Registro municipal de solares	162
TALLER DE TRABAJO.	163
Proceso de elaboración del planeamiento urbanístico.	163
1. Convocatoria de información pública en los procedimientos urbanísticos.	163
2. Participación ciudadana en el proceso de planeamiento. Consejos asesores urbanísticos.	164
Derecho a la participación ciudadana	165
Programas de participación ciudadana en el proceso de planeamiento	166
Convocatoria de información pública en los procedimientos urbanísticos.	167
Consejos asesores urbanísticos	168
3. Segunda información pública en la tramitación del planeamiento.	169
Nueva información pública en la tramitación del planeamiento	169
4. Suspensión del otorgamiento de licencias y de procedimientos.	170



5. Formato de la documentación para la aprobación definitiva y el contenido del edicto de publicación del acuerdo. _____	172
6. Convenios urbanísticos. _____	172
7. Documentación de los planes de ordenación urbanística municipal sobre el trazado de las redes básicas de los servicios que establece. _____	172
8. Documentación medioambiental. _____	173
9. Obras de urbanización básicas. _____	175
10. Proyectos de urbanización complementarios. _____	175
11. Determinaciones imperativas del planeamiento sobre ordenación detallada del suelo urbano y del suelo urbanizable. _____	176
12. Reservas de suelo para la construcción de viviendas de protección pública. _____	176
13. Cumplimiento de las reservas de suelo en suelo urbanizable delimitado. _____	177
14. Desarrollo por subsectores. _____	177
TALLER DE TRABAJO _____	179
Las áreas residenciales estratégicas ("ARE") _____	179
1. ¿Qué son las áreas residenciales estratégicas ("ARE")? _____	182
2. Ordenación directa por los planes directores urbanísticos. _____	182
3. Desarrollo urbanístico y participación de la iniciativa privada. _____	183
TALLER DE TRABAJO. _____	185
Planeamiento territorial. _____	185
1. Plan territorial general _____	185
2. Planes territoriales parciales (PTP) _____	188
Principios de relación entre los instrumentos urbanísticos _____	188
Derechos de los propietarios o propietarias de suelo urbanizable _____	189
3. Planes directores territoriales _____	189
Determinaciones y documentación de los planes directores urbanísticos _____	190
4. Planes territoriales sectoriales _____	191
5. Planes comarcales de montaña _____	192
6. Catálogos y directrices de paisaje _____	192
TALLER DE TRABAJO. _____	194
Instrumentos de planeamiento urbanístico _____	194
1. Planes directores urbanísticos. _____	194
2. Planes de ordenación urbanística municipal _____	195
3. Normas de planeamiento urbanístico. _____	195
4. Programas de actuación urbanística municipal. _____	196



5. Planes parciales urbanísticos. _____	196
6. Planes especiales urbanísticos. _____	197
7. Planes de mejora urbana. _____	198
8. Catálogos de bienes protegidos y ordenanzas municipales. _____	199
TALLER DE TRABAJO _____	201
Normativa sobre Evaluación ambiental de planes y programas en Cataluña. _____	201
Ley 6/2009, de 28 de abril, de evaluación ambiental de planes y programas. _____	201
TALLER DE TRABAJO. _____	202
Esquemas del planeamiento urbanístico catalán. _____	202
Determinaciones de los proyectos de urbanización _____	202
Documentación de los programas de actuación urbanística _____	203
Determinaciones de los programas de actuación urbanística _____	203
Determinaciones de los planes directores urbanísticos _____	204
Documentación de los planes directores urbanísticos _____	205
Documentación de los proyectos de urbanización _____	205
Documentación de los planes de mejora urbana _____	206
Documentación de los planes parciales urbanísticos _____	206
Determinaciones de los planes parciales urbanísticos _____	207
Reservas de los planes parciales urbanísticos _____	208
Determinaciones de los planes especiales urbanísticos _____	208
Determinaciones de los planes de mejora urbana _____	209
Documentación necesaria de los planes de ordenación urbanística en municipios de escasa complejidad urbanística _____	210
Documentación necesaria de los planes de ordenación urbanística con carácter general _____	210
Determinaciones que han de contener los planes de ordenación urbanística municipal _____	211
TALLER DE TRABAJO _____	214
Esquemas de las fases del planeamiento urbanístico catalán. _____	214
Planes parciales urbanísticos _____	214
Planes parciales de delimitación _____	215
Planes especiales urbanísticos _____	216
Planes de mejora urbana _____	218
Procedimiento de elaboración de los planes de ordenación urbanística municipal. Fases. _____	219
Capítulo 5. Convenios urbanísticos en Cataluña. _____	221
1. Introducción. _____	221



Convenios urbanísticos	221
Publicidad de los convenios urbanísticos	222
3. Procedimiento de los convenios de gestión.	222
2. Iniciativa.	224
Formalización y publicidad de la iniciativa.	224
a. La ejecución urbanística del polígono de actuación urbanística	224
b. La iniciativa en el sistema de reparcelación, en la modalidad de compensación por concertación.	225
3. Clases: sólo gestión.	225
Publicidad y obligaciones de los convenios urbanísticos.	225
TALLER DE TRABAJO.	228
Formularios específicos de convenios urbanísticos en Cataluña.	228
Convenio urbanístico de planeamiento en Cataluña.	228
Convenio urbanístico de planeamiento en Cataluña.	231
Convenio urbanístico de ejecución en Cataluña.	234
PARTE CUARTA	238
Licencias urbanísticas	238
Capítulo 6. Licencias urbanísticas.	238
1. Licencias urbanísticas.	238
2. Decreto 64/2014, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística	241
a. Actos sujetos a licencia	241
b. Procedimiento. Solicitudes de licencias urbanísticas.	244
c. Licencia urbanística para la ejecución de obras.	245
d. Contenido del proyecto técnico de obras	246
e. Caducidad.	247
f. Licencias de edificación condicionadas a la ejecución simultánea de obras de urbanización.	248
g. Licencias urbanísticas en suelo no urbanizable y suelo urbanizable no delimitado.	249
3. Licencia de parcelación	251
TALLER DE TRABAJO	253
Certificado sobre aprovechamiento urbanístico / Cédula Urbanística.	253
Procedimiento de solicitud de certificado de aprovechamiento urbanístico.	254
TALLER DE TRABAJO.	256
Formularios específicos para licencias urbanísticas en Cataluña.	256
Resolución por la que se inicia expediente de declaración de caducidad de una licencia y se da audiencia al interesado, en Cataluña.	256
Solicitud de certificado acreditativo de otorgamiento de licencia por acto presunto en Cataluña.	257
Resolución por la que se requiere al interesado para subsanar insuficiencias en la solicitud de licencia en Cataluña.	258
Resolución por la que se declara la caducidad de una licencia en Cataluña.	258



PARTE QUINTA.	260
La ejecución del planeamiento	260
Capítulo 7. La ejecución del planeamiento	260
1. Bases del sistema de ejecución.	260
2. Sistemas de actuación: reparcelación y expropiación.	261
3. Gestión urbanística	264
TALLER DE TRABAJO.	266
Sistemas de actuación urbanística.	266
a. Reparcelación.	266
b. Compensación.	267
c. Compensación por concertación	269
d. Cooperación.	270
e. Sectores de urbanización prioritaria	271
f. Expropiación	272
TALLER DE TRABAJO	274
Polígonos de actuación urbanística.	274
1. Polígonos de actuación urbanística.	274
2. Tramitación de los instrumentos de gestión.	275
3. Procedimiento de aprobación	275
4. Gastos de urbanización	277
TALLER DE TRABAJO.	279
Auditorías urbanísticas.	279
1. Auditorías urbanísticas	279
2. Publicación del informe final de la auditoría.	280
Capítulo 8. Sistemas de actuación.	284
1. Sistemas de actuación.	284
a. Reparcelación.	284
a1. compensación básica;	284
a2. compensación por concertación;	284
a3. cooperación;	284
a4. por sectores de urbanización prioritaria.	284
b. Expropiación.	284
2. Elección del sistema de actuación	284
3. Costes de urbanización.	285
4. Sistema de reparcelación.	285
Objeto de la reparcelación.	287
Inicio del expediente de reparcelación.	288
Criterios de los proyectos de reparcelación.	288
Efectos de la aprobación de los proyectos de reparcelación.	290



Certificación de los proyectos de reparcelación.	291
Comunidad de reparcelación y personas interesadas.	291
5. Sistema de expropiación	291
6. Ocupación directa	291
Procedimiento de la ocupación directa	292
Participación de las personas titulares de aprovechamiento en la comunidad de reparcelación	293
Expropiación derivada de la ocupación directa	294
Indemnizaciones derivadas de la ocupación directa	294
Derecho de realojamiento en los supuestos de ocupación directa	294
7. Compensación por concertación.	294
TALLER DE TRABAJO	296
Sistemas de actuación en el urbanismo de Cataluña.	296
1. Modalidades que aplican el sistema de reparcelación.	296
a. Compensación básica. Juntas de Compensación y proyecto de reparcelación.	296
Las Juntas de Compensación: naturaleza jurídica, constitución, inclusión y exclusión de nuevos miembros	296
El proyecto de reparcelación	298
Potestades de las Juntas de Compensación sobre las fincas.	299
Responsabilidades de la Junta de Compensación	300
Disolución de la Junta de Compensación	300
b. Compensación por concertación. Proyecto de bases para la concertación.	301
El contenido del proyecto de bases para la concertación	301
Tramitación	302
Competencia de proyectos.	302
Concertación de la gestión urbanística	303
c. Cooperación. Asociaciones Administrativas de Cooperación (juntas de Compensación y de Concertación).	
Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Sectores de urbanización prioritaria.	303
Iniciativa	304
Las Asociaciones Administrativas de Cooperación	304
El concesionario de la gestión urbanística integrada	304
El procedimiento para la adjudicación de la gestión urbanística integrada	305
d. Sectores de urbanización prioritaria. Entidad pública que actúa como agente urbanizador.	305
Iniciativa	306
Procedimiento	306
Consecuencias de la declaración de incumplimiento	307
2. El sistema de actuación urbanística por expropiación.	308
3. La ocupación directa.	309
TALLER DE TRABAJO.	311
El sistema de compensación por concertación	311
Concertación de la gestión urbanística integrada.	313
Obligaciones de las personas propietarias que tienen a su cargo la ejecución del polígono de actuación urbanística.	314
TALLER DE TRABAJO.	315
Compensación por concertación. No hay agente urbanizador, pero hay entidades urbanísticas colaboradoras provisionales.	315



1. Modalidad de compensación por concertación.	316
a. Contenido del proyecto de bases para la concertación	317
b. Tramitación del proyecto de bases y supuestos de denegación y suspensión	318
c. Competencia de proyectos	319
d. Participación del resto de propiedades en la compensación por concertación	319
e. Concertación de la gestión urbanística integrada.	320
2. Las entidades urbanísticas colaboradoras provisionales.	321
TALLER DE TRABAJO.	324
Modalidad de cooperación.	324
TALLER DE TRABAJO.	325
Sistema de expropiación	325
1. Formas de gestión por expropiación	326
2. Procedimiento de tasación conjunta o individualizado.	326
TALLER DE TRABAJO.	327
Expropiaciones por razones urbanísticas.	327
1. Supuestos de expropiación por razón de urbanismo	327
2. Administración expropiante y personas beneficiarias de la expropiación.	328
3. Procedimientos de expropiación	328
4. Procedimiento de tasación conjunta	329
5. Expropiación urbanística en procedimientos individualizados	329
6. Gestión de la expropiación por personas concesionarias	330
7. Liberación de expropiaciones	331
TALLER DE TRABAJO	333
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	333
TALLER DE TRABAJO	336
Ocupación directa	336
Capítulo 9. Reparcelación en Cataluña.	338
1. El expediente de reparcelación.	338
2. Proyecto de reparcelación.	339
Derechos de los propietarios en atención a las superficies aportadas	340
Fincas resultantes: valoración	340
Fincas resultantes: adjudicación por criterio de proximidad	341
Escasa cuantía de derechos	341
Diferencias de adjudicación y valoración	341
Plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras	341



Fincas resultantes: parcela mínima edificable y excepciones	342
Supuestos de no necesidad de nueva adjudicación de fincas	342
Suelo urbano	343
Bienes de dominio público	343
3. Efectos de la aprobación de proyectos de reparcelación.	344
4. Comunidad de reparcelación.	344
5. Documentación del Proyecto de reparcelación.	345
6. La Reparcelación y la Junta de compensación.	346
Modalidad de compensación básica	346
Junta de compensación: supuestos de no necesidad	347
Iniciativa	347
Junta de compensación: adhesión	347
Junta de compensación: naturaleza	347
TALLER DE TRABAJO.	349
Sistema de reparcelación	349
1. Objeto de la reparcelación.	350
2. Inicio del expediente de reparcelación	350
3. Fincas aportadas y participación de las personas propietarias.	351
Obligaciones de información y supuestos de discrepancia	351
Derechos de las personas propietarias y valoración de las fincas aportadas a la reparcelación	352
Supuestos de exclusión en la reparcelación	353
Participación de los bienes de dominio público en el reparto de beneficios y cargas de la reparcelación	353
Participación de las personas propietarias en las modalidades del sistema de reparcelación	354
4. Expropiación de fincas en la reparcelación	355
5. Adjudicación de fincas resultantes	356
Determinaciones y criterios para la adjudicación de fincas	357
Valoración de las fincas resultantes	358
Adjudicación de terrenos en pago de gastos de urbanización	358
Cesión de suelo con aprovechamiento urbanístico	359
Determinaciones del proyecto de reparcelación para la adjudicación de edificaciones bajo el régimen de propiedad horizontal	359
6. Proyecto de reparcelación. Memoria.	360
Contenido del proyecto de reparcelación	360
Contenido de la memoria	360
Personas interesadas en el expediente	361
Circunstancias de las fincas aportadas.	361
Definición y adjudicación de fincas resultantes	362
Cargas preexistentes y derechos inscritos con posterioridad a la nota marginal	363
Cuenta de liquidación provisional	364
7. Documentación gráfica del proyecto de reparcelación	364
8. Contenido de la certificación del proyecto de reparcelación	365
9. Efectos del proyecto de reparcelación	365
Efectos jurídico-reales	365
Afectación de las fincas al pago de las cargas de urbanización	366



Vigencia de la afección _____	366
Solicitud de cancelación de la afección _____	366
Innecesariedad de la afección _____	367
Incumplimiento de la obligación de urbanizar _____	367
Concentración de responsabilidades _____	367
Hipotecas en garantía de obras _____	368
Sustitución de garantías _____	368
Cuenta de liquidación definitiva _____	368
Rectificaciones derivadas de resoluciones administrativas o judiciales _____	368
10. Reparcelación voluntaria _____	369
11. Reparcelación económica _____	370
12. Regularización de fincas _____	371
Reparcelación que afecta un propietario o propietaria únicos o una comunidad de bienes _____	371
Operaciones jurídicas complementarias y modificaciones de los proyectos de reparcelación _____	372
TALLER DE TRABAJO. _____	374
Formularios específicos de reparcelación en Cataluña. _____	374
Aprobación definitiva de proyecto de estatutos y bases de actuación (modalidad de compensación básica del sistema de reparcelación) en Cataluña. _____	374
Aprobación definitiva de proyecto de estatutos y bases de actuación (modalidad de compensación básica del sistema de reparcelación) en Cataluña. _____	375
Información pública y notificación de proyecto de estatutos y bases de actuación (modalidad de compensación básica del sistema de reparcelación) en Cataluña. _____	376
Aprobación definitiva de proyecto de estatutos y bases de actuación (modalidad de compensación básica del sistema de reparcelación) en Cataluña. _____	376
Aprobación definitiva de proyecto de estatutos y bases de actuación (modalidad de compensación básica del sistema de reparcelación) en Cataluña. _____	377
Aprobación inicial de proyecto de estatutos y bases de actuación (modalidad de compensación básica del sistema de reparcelación) en Cataluña. _____	377
Alegaciones a la aprobación inicial de un instrumento de gestión urbanística. _____	378
Aprobación definitiva de proyecto de reparcelación en Cataluña. _____	378
Aprobación definitiva de proyecto de reparcelación en Cataluña. _____	379
Aprobación definitiva de proyecto de reparcelación en Cataluña. _____	379
Información pública y notificación de proyecto de reparcelación en Cataluña. _____	380
Aprobación inicial de proyecto de reparcelación en Cataluña. _____	380
Aprobación definitiva de proyecto de reparcelación en Cataluña. _____	381
Aprobación inicial de la modificación de la división de polígonos en Cataluña. _____	381
Aprobación definitiva de la modificación de la división de polígonos en Cataluña. _____	382
CHECK-LIST _____	383
Sistema de reparcelación _____	383



1. Objeto de la reparcelación _____	384
2. Inicio del expediente de reparcelación. _____	384
3. Fincas aportadas y participación de las personas propietarias _____	385
4. Derechos de las personas propietarias y valoración de las fincas aportadas a la reparcelación	386
5. Supuestos de exclusión en la reparcelación _____	387
6. Participación de los bienes de dominio público en el reparto de beneficios y cargas de la reparcelación. _____	387
7. Participación de las personas propietarias en las modalidades del sistema de reparcelación	388
8. Expropiación de fincas en la reparcelación _____	389
9. Adjudicación de fincas resultantes _____	390
10. Determinaciones y criterios para la adjudicación de fincas. _____	391
11. Valoración de las fincas resultantes _____	392
12. Adjudicación de terrenos en pago de gastos de urbanización. _____	392
13. Cesión de suelo con aprovechamiento urbanístico _____	393
14. Determinaciones del proyecto de reparcelación para la adjudicación de edificaciones bajo el régimen de propiedad horizontal _____	393
15. Contenido de la memoria _____	394
16. Datos de personas y fincas. _____	395
17. Definición y adjudicación de fincas resultantes _____	396
18 Cuenta de liquidación provisional _____	398
19. Documentación gráfica del proyecto de reparcelación del Reglamento. _____	398
20. Contenido de la certificación del proyecto de reparcelación. _____	398
21. Efectos del proyecto de reparcelación _____	399
22. Reparcelación voluntaria _____	401
23. Reparcelación económica. _____	402
24. Reparcelación que afecta un propietario o propietaria únicos o una comunidad de bienes	404
25. Operaciones jurídicas complementarias y modificaciones de los proyectos de reparcelación.	404
Capítulo 10. Entidades urbanísticas colaboradoras. _____	406
1. Clases de entidades urbanísticas colaboradoras. _____	406
2. Naturaleza y régimen jurídico _____	406
3. Estatutos. _____	408
TALLER DE TRABAJO. _____	409
Cataluña: Un régimen muy detallado de las entidades urbanísticas colaboradoras _____	409
1. Entidades urbanísticas colaboradoras. _____	409



2. Clases. _____	410
3. Naturaleza jurídica de las entidades urbanísticas colaboradoras. _____	410
4. Funciones. _____	410
5. Requisitos de Constitución. _____	411
6. Inscripción de las entidades urbanísticas colaboradoras _____	413
7. Acuerdos de las entidades urbanísticas colaboradoras _____	414
8. Transmisión de la condición de miembro de la entidad urbanística _____	415
9. Disolución de las entidades urbanísticas colaboradoras _____	416
10. Las entidades urbanísticas colaboradoras provisionales _____	416
TALLER DE TRABAJO. _____	419
Juntas de compensación, asociaciones administrativas de cooperación y juntas de conservación.419	
1. Juntas de concertación. _____	419
a. Las juntas de concertación se pueden constituir una vez aprobadas las bases de la concertación. _____	419
b. Documento de constitución de la entidad. _____	419
c. Constitución de las juntas de compensación, de las asociaciones administrativas de cooperación y de las juntas de conservación. _____	420
d. Documento público de constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras. _____	420
e. Acuerdos de las entidades colaboradoras, notificación y actas. _____	421
Actos y contratos previos a inscripción. _____	421
Adopción de acuerdos. _____	421
Disolución _____	422
2. Asociaciones administrativas de cooperación _____	423
3. Juntas de conservación _____	423
a. Supuestos de obligatoriedad de conservación de las obras de urbanización y supuestos de asunción voluntaria del deber de conservación _____	423
b. Estatutos _____	424
Capítulo 11. La Junta de Compensación en Cataluña. _____	425
1. La Junta de Compensación en Cataluña. _____	425
2. Estatutos de las juntas de compensación. _____	427
3. Bases de actuación de las juntas de compensación. _____	428
4. Obligación de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización. _____	429
TALLER DE TRABAJO. _____	430
Junta de compensación. Estatutos y bases _____	430
TALLER DE TRABAJO _____	433
Liberación y disolución de la Junta de Compensación. _____	433
TALLER DE TRABAJO _____	435
Vía de apremio, expropiación y responsabilidades de la Junta de compensación. _____	435



TALLER DE TRABAJO	436
El proyecto de parcelación en caso de Juntas de compensación.	436
TALLER DE TRABAJO.	438
Formularios específicos de las Juntas de Compensación en Cataluña.	438
Aprobación inicial de la determinación del sistema de compensación en Cataluña.	438
Aprobación definitiva de la determinación del sistema de compensación en Cataluña.	439
Estatutos de junta de compensación en Cataluña	439
Artículo 1. Denominación	439
Artículo 2. Domicilio	439
Artículo 3. Objeto	440
Artículo 4. Fines	440
Artículo 5. Carácter	440
Artículo 6. Socios	441
Artículo 7. Cuotas sociales	441
Artículo 8. Derechos de los socios	441
Artículo 9. Obligaciones de los socios	442
Artículo 10. Órganos de gobierno.	442
Artículo 11. La asamblea general	442
Artículo 12. Convocatoria	443
Artículo 13. Constitución	444
Artículo 14. Régimen de sesiones	444
Artículo 15. Actas y certificaciones	444
Artículo 16. El consejo rector	445
Artículo 17. El gestor	446
Artículo 18. Régimen económico	446
Artículo 19. Aportaciones	446
Artículo 20. Vigencia	447
Artículo 21. Régimen jurídico	447
PARTE SEXTA.	449
Deber de conservación. Ruina	449
Capítulo 12. Ruina urbanística.	449
1. Expediente de declaración de ruina.	449
2. Decreto 64/2014, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística.	449
a. Órdenes de ejecución y supuestos de ruina.	449
b. Declaración de estado ruinoso.	450
c. Clases de ruina (técnica, económica y urbanística).	450
d. Procedimiento para dictar órdenes de ejecución.	451
TALLER DE TRABAJO	455
Formularios del expediente de ruina en Cataluña.	455
Inicio del expediente de ruina en Cataluña.	455
Orden de ejecución de obras en Cataluña.	456
Resolución final de expediente de declaración de ruina en Cataluña.	456
Resolución de adopción de medidas cautelares en supuestos de urgencia y peligro en la declaración	



de ruina en Cataluña. _____	457
PARTE SÉPTIMA. _____	459
Disciplina urbanística. _____	459
Capítulo 13. Actuaciones ilegales y Disciplina urbanística. _____	459
1. Actuaciones ilegales y Disciplina urbanística. _____	459
a. Obras sin licencia o contra licencia. _____	460
Órdenes de suspensión de obras y requerimientos de legalización. _____	460
Restauración de la realidad física alterada. _____	461
Prescripción de la acción de restauración. _____	461
Revisión de licencias y de órdenes de ejecución. _____	461
Efectos de la incoación de expedientes de revisión de licencias en las cédulas de habitabilidad y las licencias de primera ocupación. _____	462
Actos nulos. _____	462
b. Sistema administrativo sancionador. _____	462
2. Decreto 64/2014, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística. _____	463
a. Procedimiento de protección de la legalidad urbanística vulnerada. _____	463
Medidas provisionales _____	466
Suspensión provisional de obras en curso de ejecución _____	466
Resolución del procedimiento _____	467
Medidas de restauración _____	467
Contenido de las órdenes de restauración _____	468
b. Programa de restauración voluntaria. _____	469
c. Ejecutividad y ejecución voluntaria y forzosa de las órdenes de restauración y las medidas provisionales _____	469
d. Revisión de títulos administrativos habilitantes nulos y anulables _____	471
e. Régimen sancionador. Infracciones urbanísticas y responsabilidad. _____	472
Infracciones urbanísticas _____	472
Personas responsables _____	472
Circunstancias que modulan la responsabilidad _____	472
TALLER DE TRABAJO _____	474
Esquemas de suspensión de obras ilegales. _____	474
Procedimiento de suspensión de obras y actuaciones en curso para la protección de la legalidad urbanística. _____	474
TALLER DE TRABAJO. _____	476
Formularios en caso de sanción urbanística en Cataluña. _____	476
Recurso de reposición frente a resolución que impone multa coercitiva. _____	476
Recurso de reposición frente a resolución sancionadora por vulneración del principio de proporcionalidad. _____	477
Recurso de reposición frente a resolución sancionadora por vulneración del principio de tipicidad. _____	478
Alegaciones a la incoación de expediente de ruina. _____	479
Alegaciones por las que se pone de manifiesto la caducidad del expediente sancionador incoado. _____	479
Resolución de alcaldía por la que se desestima recurso de reposición interpuesto frente a resolución sancionadora. _____	480
Escrito de alegaciones por el que se pone de manifiesto la prescripción de la acción de restauración. _____	481
Incoación de procedimiento de revisión de una licencia en Cataluña. _____	482
Resolución por la que se ordenan medidas cautelares en Cataluña. _____	483
Adopción de medidas de seguridad por urgencia y peligro en la demora de la declaración de ruina en _____	



Cataluña. _____	483
Resolución por la que se declara la caducidad del expediente sancionador en Cataluña. _____	484
Escrito de alegaciones a la propuesta de resolución. _____	485
Escrito por el que el interesado recusa al instructor o al secretario designado para la tramitación del procedimiento sancionador. _____	485
Resolución por la que se requiere al interesado para la legalización de obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a ella en Cataluña. _____	486
Resolución por la que se repercuten al interesado los costes generados por ejecución subsidiaria de una orden de ejecución en Cataluña. _____	487
Resolución de alcaldía por la que se acuerda la realización de actuaciones previas al procedimiento sancionador en Cataluña. _____	488
Resolución de alcaldía por la que se acuerda la realización de actuaciones previas al procedimiento sancionador en Cataluña. _____	489
Propuesta de resolución en Cataluña. _____	489
Resolución por la que se ordena la suspensión provisional de obras en curso por realizar obras sin licencia en Cataluña. _____	490
Resolución por la que se ordena la suspensión definitiva de obras en curso por realizar obras sin licencia y requerimiento de legalización en Cataluña. _____	491
Resolución de alcaldía por la que se procede a la imposición de multa coercitiva por incumplimiento de orden de ejecución en Cataluña. _____	492
Resolución sancionadora en Cataluña. _____	493
Resolución de inicio de expediente sancionador en Cataluña. _____	495
PARTE OCTAVA. _____	497
Formularios. _____	497
A. REPARCELACIÓN FORZOSA _____	497
1. El porqué del procedimiento de reparcelación Forzosa _____	497
2. El procedimiento de reparcelación Forzosa _____	501
a. Providencia de alcaldía _____	501
b. Informe de secretaría _____	502
c. Providencia de alcaldía _____	506
d. Publicaciones. _____	507
e. Notificaciones y certificaciones. _____	508
f. Providencias. _____	509
g. Resolución. _____	510
h. Publicaciones. _____	512
i. Informes Técnicos. _____	514
MODELOS ADICIONALES DE REPARCELACIÓN. _____	525
1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal. _____	525
a. Modelo 1. _____	525
b. Modelo 2. _____	526
c. Modelo 3. _____	527
d. Modelo 4. _____	528
2. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación. _____	529
3. Notificación a los interesados. _____	530
4. Anuncio. _____	532
5. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación. _____	532



6. Oficio para la identificación de propietarios y fincas afectadas _____	533
7. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados). _____	534
8. Incoación a iniciativa privada: Edicto _____	534
9. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable _____	535
a. Modelo 1. _____	535
b. Modelo 2. _____	537
c. Modelo 3. _____	538
d. Modelo 4. _____	539
10. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación _____	540
a. Modelo 1. _____	540
b. Modelo 2. _____	542
11. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación _____	543
12. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación _____	543
Preliminar: normas para la redacción del proyecto de reparcelación _____	543
a. Modelo 1. _____	552
b. Modelo 2. _____	553
13. Proyecto de Reparcelación _____	553
Modelo 1 _____	553
Modelo 2. _____	571
14. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo _____	578
15. Proyecto de reparcelación simplemente económica. _____	588
16. Expediente de normalización de fincas _____	588
17. Apertura del trámite de información pública _____	597
a. Modelo 1 _____	597
b. Modelo 2 _____	598
18. Certificación del resultado del trámite de información pública _____	598
19. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal _____	599
a. Modelo 1. _____	599
b. Modelo 2. _____	600
20. Acuerdo del ayuntamiento sobre la redacción de oficio del proyecto de reparcelación por la administración _____	601
21. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación. _____	601
a. Modelo 1. _____	601
b. Modelo 2. _____	602
22. Anuncio de aprobación inicial. _____	603
23. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados _____	605
24. Certificación del resultado del trámite de información pública _____	606
25. Tramitación de las alegaciones. _____	607
26. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones. _____	608



a. Modelo 1. _____	608
b. Modelo 2. _____	609
27. Providencia de la Alcaldía sobre trámite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones. _____	612
28. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación	613
a. Modelo 1. _____	613
b. Modelo 2. _____	614
29. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria _____	614
30. Certificación del trámite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación ____	615
31. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación _____	615
a. Modelo 1 _____	615
b. Modelo 2 _____	616
c. Modelo 3 _____	618
d. Modelo 4 _____	619
32. Anuncio de la aprobación definitiva. _____	620
a. Anuncio de publicación _____	620
b. Notificación a los interesados _____	621
33. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación _____	622
34. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva _____	624
35. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación _____	625
36. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización	626
37. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación _____	627
a. Formalización mediante escritura pública _____	627
b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad _____	627
c. Protocolización mediante acta notarial _____	630
d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad _____	631
38. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua, segregación y cesión gratuita _____	632
39. Documento administrativo de formalización de la reparcelación _____	636
40. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación _____	637
41. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad _____	638
42. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua. ____	639
43. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua	640
44. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización) . _____	644
45. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación. _____	646
B. PROYECTO DE COMPENSACIÓN. _____	650



1. Expediente administrativo del proyecto de compensación	650
a. Trámite de elaboración y presentación del proyecto de compensación.	650
b. Escrito del propietario único	653
c. Actuación municipal	653
d. Acuerdo de aprobación inicial del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.	655
e. Información pública y notificación a los propietarios.	656
f. Adhesión a la Junta de Compensación.	656
g. Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.	657
h. Modelo de expediente requiriendo Proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta	659
i. Comparecencia ante el ayuntamiento para acceder a elaborar los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta de Compensación	660
j. Informe técnico	662
k. Informe jurídico	662
l. Aprobación inicial.	662
m. Información pública y audiencia de los propietarios	663
n. Aprobación definitiva	665
ñ. Supuestos especiales.	666
2. Proyecto de Compensación.	667
a. Formulario de Proyecto de compensación	667
I.- BASES LEGALES	667
II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA	668
III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS. CARGAS E INDEMNIZACIONES	669
IV. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO .	672
V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE	672
VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES	673
VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS	673
VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	673
IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN	673
X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA	676
XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA	676
XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO	676
XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	676
XIV.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE QUE CONSTA EL PRESENTE PROYECTO DE COMPENSACIÓN	677
b. Modelo 2.	678
Valoración de construcciones, edificaciones y otros derechos	686
Extinción de derechos reales y cargas incompatibles con el planeamiento respecto a los propietarios no adjudicatarios de suelo	687
Parcelas resultantes	687



Gastos de urbanización. Estimación del coste.	691
Cuenta de liquidación provisional	691
c. Precauciones. para la redacción del proyecto de compensación	692
I.- BASES LEGALES	692
II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA	692
III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS, CARGAS E INDEMNIZACIONES	692
IV.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO	694
V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE	695
VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES	695
VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS	695
VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	696
IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN	696
X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA AL AYUNTAMIENTO	697
XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA	697
XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO	698
XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	698
d. Documentación complementaria de que debe constar el proyecto de compensación	699
COMENTARIOS PRÁCTICOS.	699
JURISPRUDENCIA PRÁCTICA.	700
3. Certificado acreditativo de la aprobación de un proyecto de compensación.	701
4. Escritura notarial de protocolización de un proyecto de compensación	701
5. Estatutos de la junta de compensación.	702
a. Modelo 1.	702
b. Modelo 2.	733
Título I. Nombre, domicilio, objeto y fines	733
Título II. De los junteros, incorporación, patrimonio, derechos y deberes	736
Título III. De los Órganos de Gobierno	741
6. Bases de actuación de una junta de compensación (de polígono o unidad de actuación).	749
a. Modelo 1.	749
b. Modelo 2.	758
c. Modelo 3 (con urbanizador).	763
7. La inscripción registral de la junta.	765
a. Solicitud al registro de la propiedad instando a la práctica de la nota marginal de inicio del proyecto de compensación	765
b. Aprobación por el Ayuntamiento de la constitución de la Junta de Compensación.	766
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.	767



8. Instancia solicitando la incorporación por adhesión a la junta de compensación _____	767
9. Carta de pago y entrega de posesión de indemnización sustitutoria a titulares de derechos incompatibles con el planeamiento _____	768
10. Acta de libramiento y recepción de las obras de urbanización _____	770
ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN. _____	771
A) Formulación del proyecto de compensación. _____	771
B) Sometimiento del proyecto de compensación a la audiencia de todos los afectados. _____	774
C) Aprobación por la Junta de Compensación del Proyecto de Compensación. _____	775
D) Remisión del Proyecto de Compensación al Ayuntamiento para su aprobación definitiva. _____	775
E) Informe de los servicios técnicos municipales. _____	775
F) Aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Proyecto de Compensación- _____	775
H) Formalización del Proyecto de Compensación. _____	777
I) Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación. _____	777
EXPONE _____	778
C. ENTIDAD DE CONSERVACIÓN. _____	778
1. Estatutos de la Entidad de Conservación _____	778
2. Decreto de incoación de expediente para creación de la entidad _____	791
3. Informe jurídico sobre los estatutos presentados. _____	793
5. Información pública: Anuncio. _____	797
6. Certificación del secretario _____	798
7. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (sin alegaciones) _____	799
8. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (con alegaciones) _____	800
9. Notificaciones a interesados. _____	802
10. Anuncio público. _____	802
11. La asamblea constituyente _____	803
12. Adhesión a la entidad _____	803
13. Acta de constitución _____	804
14. Escritura de constitución. _____	805
14. Ratificación de la constitución de la entidad _____	807
15. Acuerdo de disolución de la entidad _____	808
16. Ratificación mediante decreto del Alcalde-Presidente _____	808
17. Requerimiento de las cesiones obligatorias _____	810
D. LA ASOCIACIÓN DE COOPERACIÓN URBANÍSTICA _____	810
1. Instancia de constitución de asociación administrativa de cooperación. _____	810



2. Modelo de Estatutos de Asociación Administrativa de propietarios _____	812
3. Dictamen jurídico. _____	821
4. Aprobación inicial. _____	821
5. Anuncios. _____	822
6. Aprobación definitiva. _____	823
7. Requisitos administrativos. _____	823
E. EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS. _____	824
1. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio _____	824
2. Descripción del bien expropiado _____	824
3. Descripción de un edificio expropiado _____	825
4. Escrito del expropiado exponiendo su valoración _____	825
5. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado _____	826
6. Hoja de aprecio de la administración _____	826
7. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración. _____	828
8. Requerimiento para llegar al común acuerdo _____	829
9. Propuesta de adquisición _____	830
10. Diligencia de no aceptación de la propuesta _____	831
11. Modelo de convenio _____	831
FORMULARIOS EN CASO DE LIBERACIÓN DE EXPROPIACIONES. _____	833
F. CONVENIOS URBANÍSTICOS. _____	839
1. Escrito de solicitud de particular proponiendo un convenio urbanístico a la administración. _____	839
2. Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU. _____	840
3. Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU. _____	844
4. Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno para dotación mediante modificación puntual del PGOU. _____	847
5. Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria. _____	849
6. Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de urbanización _____	850
7. Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, mediante cesión de terrenos. _____	852
8. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público. _____	854
9. Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana. _____	858
10. Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante revisión del PGOU. _____	860



11. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación _____	863
12. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial _____	867
13. Convenio urbanístico para la construcción de VPO. _____	870
14. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria _____	872
15. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU _____	874
16. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU _____	876
17. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación. _____	878
18. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización.	881
19. Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento. _____	883
G. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE CONVENIOS _____	885
1. Providencia de alcaldía _____	885
2. Informe de secretaría _____	887
3. Textos preliminares y diligencias. _____	888
4. Publicidad. _____	891
5. Alegaciones. _____	892
6. Informes técnicos. _____	893
7. Textos finales de convenios. Modelo. _____	896
8. Diligencias finales. _____	898
9. Informes y dictámenes. _____	899
10. Acuerdo plenario. _____	902



¿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.