

## INFORME LA EDIFICACIÓN EN CATALUÑA POR EL COLEGIO DE ARQUITECTOS



- **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.**

29 de enero de 2019

### Edificación

El año 2018 se han visado 4.503.486 m<sup>2</sup>, un 15,27% más que en 2017. Sin embargo, es hacer las siguientes puntualizaciones: 1.- La superficie visada, a pesar de aumentar, sigue muy por debajo de lo que podría considerarse la "normalidad" (estamos un 44% por debajo de la actividad que había en el año 1993). 2.- El incremento responde en gran medida a los 69 proyectos singulares (más de 10.000 m<sup>2</sup>) que se han visado en 2018, que suponen un 63% del aumento total. Tamaño de los proyectos. Los proyectos de mayor envergadura son los que más suben en superficie visada, un 44% (representan 1.227.761 m<sup>2</sup> visados). En cambio, los más pequeños suben mucho menos, o bien incluso bajan.

## CAE EL IMPULSO A LA REHABILITACIÓN

Los arquitectos inciden en la urgencia de impulsar la renovación urbana y la rehabilitación con el objetivo de resolver las necesidades en materia de seguridad, accesibilidad, salud y bienestar de las personas, así como la transición energética, todos ellos requeridos por los ODS de Naciones Unidas y que, en Cataluña, se materializan a través de la Agenda Urbana de Cataluña

El 70% del parque residencial catalán (que cuenta con 3,8 millones de viviendas distribuidas en más de un millón de edificios) es anterior al año 1980, por lo tanto, el camino de la renovación urbana y la rehabilitación se hace claramente indispensable. La ciudadanía está cada vez más concienciada, la administración



pública está trabajando diagnóstico y metodologías para hacerlo posible, y los profesionales del sector disfrutamos del conocimiento, la tecnología y la metodología para revertir la situación del dañado parque construido

Sin embargo, los datos del visado explican una realidad diferente. La edificación en Cataluña crece sobre todo en obra nueva, los proyectos de rehabilitación bajan y tan sólo representan un 27% en el conjunto de actividad de edificación. Mientras que los ciudadanos europeos gastan de media cerca de 1.400 € al año en rehabilitación, el gasto en nuestro país es de 700 €. Esta diferencia pone de manifiesto la conveniencia de actuar rápidamente para situar Cataluña en el mismo nivel que la mayoría de los países europeos, muchos de los cuales gozan de unos niveles de bienestar y felicidad superiores a nuestros

El COAC ha analizado el lunes 28 de enero en convocatoria abierta a los medios de comunicación la actividad de construcción y rehabilitación en Cataluña en 2018 a partir de los proyectos de ejecución de obra.

## SUPERFICIE VISADA POR TERRITORIO

En cuanto la provincia de Barcelona, exceptuando su capital, la subida global es de un 15%. El ascenso responde al aumento de los proyectos de más de 10.000 m<sup>2</sup>, que suben un 38%, y los de entre 3.000 y 10.000 m<sup>2</sup>, que crecen un 22%.

En la ciudad de Barcelona se constata un crecimiento negativo (20% menos). Esta situación la provoca sobre todo la caída del 54% de los proyectos de más de 10.000 m<sup>2</sup>. Es el segundo año consecutivo que la capital catalana presenta un descenso, con niveles similares a los de los 2012/2013, cuando la crisis tocó fondo.

Girona es la demarcación que presenta un crecimiento más pronunciado, un 49% respecto al 2017. El aumento se debe a los proyectos de gran envergadura, que han pasado de los 23.609 m<sup>2</sup>

## VISADOS EN 2017 A LOS 296.167 M<sup>2</sup> DEL 2018.

La mayoría de estos proyectos se sitúan en la ciudad de Girona, y corresponden a: la renovación / ampliación de un equipamiento sanitario, la ampliación de un centro comercial y una promoción de viviendas.

Tarragona crece también de forma significativa con respecto al tramo de proyectos de gran envergadura. Gracias a ellos la demarcación tiene un crecimiento respecto de un 26%. El resto de proyectos no presentan crecimientos relevantes o sostenidos en el tiempo.

Lleida es la demarcación que presenta un mejor comportamiento. En global crece un 24% en superficie visada, y los proyectos donde más se crece son los medios



(entre 500 m<sup>2</sup> y 10.000 m<sup>2</sup>). Los proyectos de gran envergadura tienen poca incidencia y se mantienen estables respecto al año anterior.



Finalmente, el Ebro crece tan sólo un 7%, con 65.166 m<sup>2</sup> visados.



## TIPOLOGÍA: OBRA NUEVA VS. GRAN REHABILITACIÓN

La obra nueva ha crecido más que el año anterior (un 26%). Por el contrario, la rehabilitación ha bajado por primera vez desde 2014, un 3%, y representa sólo un 27% del total de superficie visada.

Por territorio, la Demarcación que más visa (Barcelona) curiosamente es la que tiene un porcentaje de rehabilitación más bajo: sólo un 25% de los proyectos. Girona tiene un comportamiento similar, y Ebro, Lleida y Tarragona tienen unos porcentajes ligeramente superiores.

Al analizar los proyectos de rehabilitación visados nos damos cuenta de que se rehabilita un poco más la vivienda que el no vivienda, aunque la diferencia es muy poca. En total, el año 2018 se han visado 637.100 m<sup>2</sup> correspondientes a rehabilitación de viviendas (en contraste con los 2.555.702 m<sup>2</sup> viviendas nuevas (de obra nueva)).

## USOS: VIVIENDA / NO VIVIENDA

El año 2018 se han proyectado 14.515 viviendas nuevas, lo que supone un crecimiento del 29% respecto al año anterior sigue mostrando un descenso, Aunque no tan importante como la del año anterior (en 2017 bajó un 12% y en 2018 un 3%). Todas las tipologías bajan excepto sanidad (la que más sube), hostelería y, en menor medida, educación. En realidad pero se trata de muy pocos proyectos: el equipamiento sanitario de Girona, 2 hoteles en la provincia de Girona y uno en la de Barcelona.

El sector con un descenso mayor es comercio (40% menos que en 2017), seguido de oficinas (22% menos) e industria (18% inferior).

## VIVIENDA

La vivienda en general no ha parado de crecer desde 2013, cuando se visó la cifra más baja. Sin embargo, la cifra queda muy lejos de los 26.300 viviendas nuevas al año que la Agencia de la Vivienda de Cataluña considera necesarios para el periodo 2020-2024 (según el el Plan territorial sectorial de la vivienda en Cataluña, actualmente en fase de trabajo por parte de la Generalidad de Cataluña).



En cuanto a la distribución territorial, en todas las demarcaciones crece excepto Barcelona ciudad, donde baja un 2,3% (se han proyectado 2.035 viviendas). El resto de la provincia de Barcelona es quien muestra un aumento más pronunciado, 27,83% más que en 2017 (9.025 viviendas proyectadas). El resto de demarcaciones presentan crecimientos muy importantes para que las cifras de 2017 eran muy bajas.

## DECLARACIONES

Según los datos del Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, entre junio y noviembre del 2018 se presentaron al colegio de Barcelona 90 expedientes de solicitudes de informes de idoneidad técnica, tres veces más de los 30 habituales en Barcelona, para construir un total de 1.390 viviendas, cuando la media en este periodo suele ser de unas 400.

Según Assumpció Puig, decana del colegio de Catalunya, "los promotores han avanzado proyectos que ya tenían en marcha", de forma que estas promociones se empezarán a construir a finales de este año o en el 2020, cuando en circunstancias normales se habrían construido finalmente en el 2020 o el 2021. Los informes de idoneidad, que se solicitan al colegio tras comunicar el proyecto al Ayuntamiento, son el paso previo para obtener la licencia de ejecución de obra que visa el colegio. A juicio de Puig, sin embargo, los promotores no han aumentado su actividad en Barcelona, sino al contrario: la ciudad es la única demarcación del colegio catalán donde la actividad inmobiliaria cayó con fuerza el año pasado (un 20%), tras haber caído ya otro 13% en el 2017. Puig evitó atribuir la caída de la actividad inmobiliaria en la ciudad a las decisiones municipales: recordó que la promoción se concentra en el entorno de Barcelona, donde hay más solares grandes que en la capital, aunque reconoció que "quizás la legislación restrictiva también puede haber tenido un impacto".

La edificación alcanza 4,5 millones de metros, apenas un 19% de la que hubo en el 2006

En la ciudad de Barcelona llevan dos años cayendo los visados de proyectos de oficinas, hoteles, comercios e industria, así como los de equipamientos sanitarios y de educación, ligados estos últimos a la crisis presupuestaria de las administraciones públicas. La reducción, además, se concentra en los grandes proyectos, de más de 10.000 m<sup>2</sup> de superficie, que han visado en el 2018 un 65% menos de superficie que hace dos años.

La caída del 20% en la actividad inmobiliaria en la capital dejó la superficie visada por los arquitectos en 532.850 m<sup>2</sup>, el mismo nivel que en el 2011 o el 2014, en plena crisis inmobiliaria. En cambio, en el resto de la provincia de Barcelona se visaron 2,48 millones de metros cuadrados de edificios (un 15% más que en el 2017), concentrados en el área metropolitana de Barcelona. La actividad de edificación creció también en Girona (49%), Tarragona (26%), Lleida (24%) y las Terres de l'Ebre (7%).



En el conjunto de Cataluña, el 2018 se cerró con un total de 4,5 millones de metros cuadrados visados (un 15% más que en el 2017) pero apenas un 60% de la actividad que tenía el Principat en 1993, en plena crisis postolímpica, y sólo un 19% de la que había en el 2006.

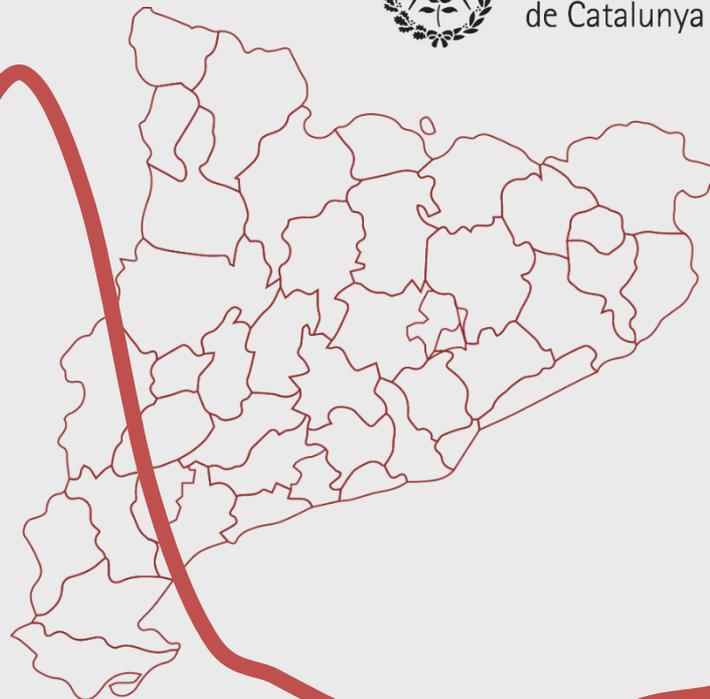
Respecto a la promoción de viviendas, el año pasado se visaron 14.515 unidades, de las que 13.122 eran de obra nueva y 1.393 restantes reformas o rehabilitaciones. Puig recordó que esta actividad está muy lejos de las 26.300 viviendas nuevas que se habrían de construir cada año en Cataluña para atender el crecimiento de la demanda de -vivienda y ayudar a contener los precios.

Para el conjunto de los sectores, el año pasado creció un 26% la promoción de obra nueva, mientras que cayó el 3% la rehabilitación, por primera vez desde el 2014. Puig lamentó la falta de apoyo público a la rehabilitación y la escasa concienciación de los propietarios para hacer más confortables y sostenibles energéticamente sus inmuebles. Actualmente, recordó la decana, apenas el 27% de los proyectos visados en el colegio son de rehabilitación, lo que supone un gasto medio de 700 euros por habitante, la mitad que la media europea.

# L'edificació a Catalunya 2018



Col·legi d'Arquitectes  
de Catalunya



Dades de visat del  
Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

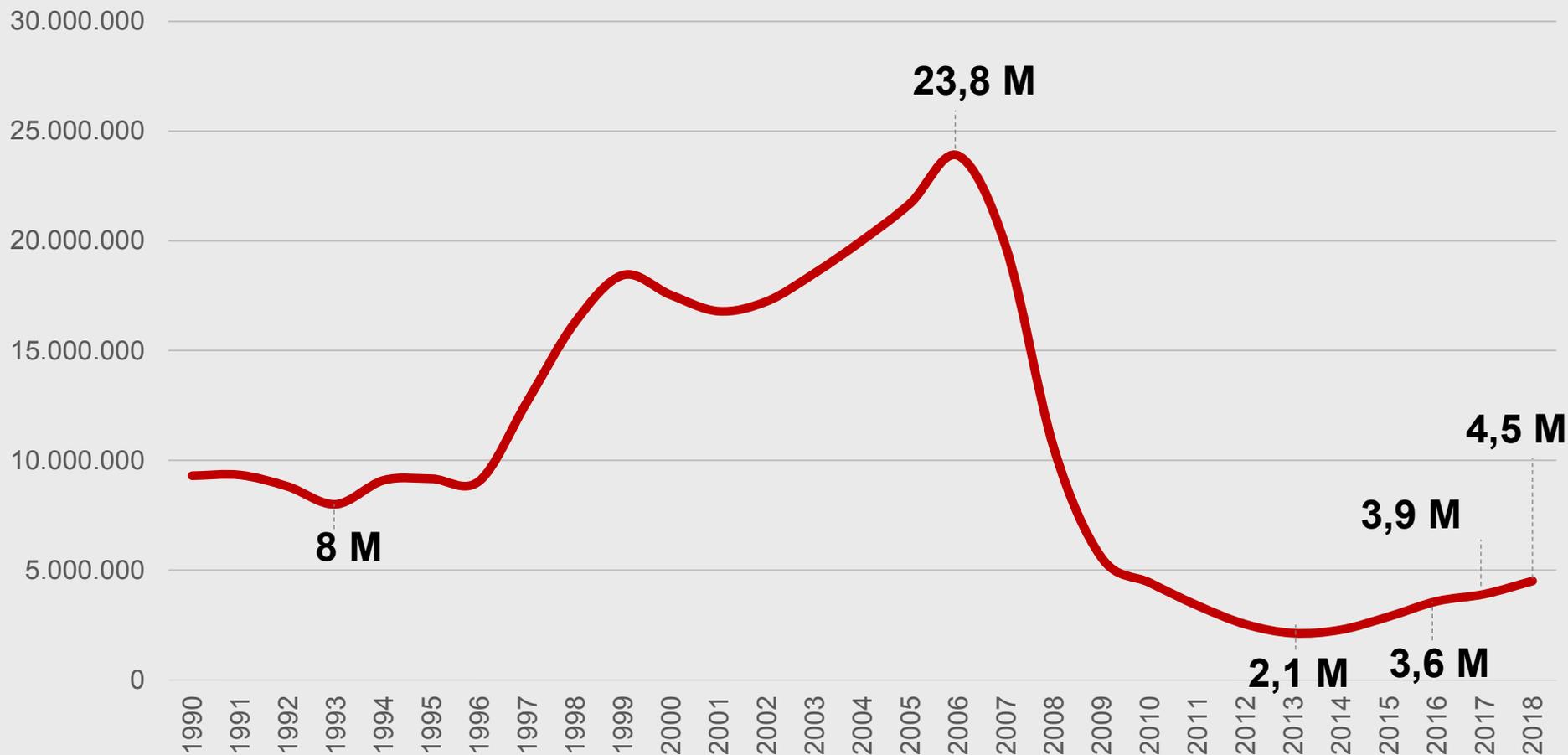
Superfície  
global

Territori

Modalitat

Habitatges

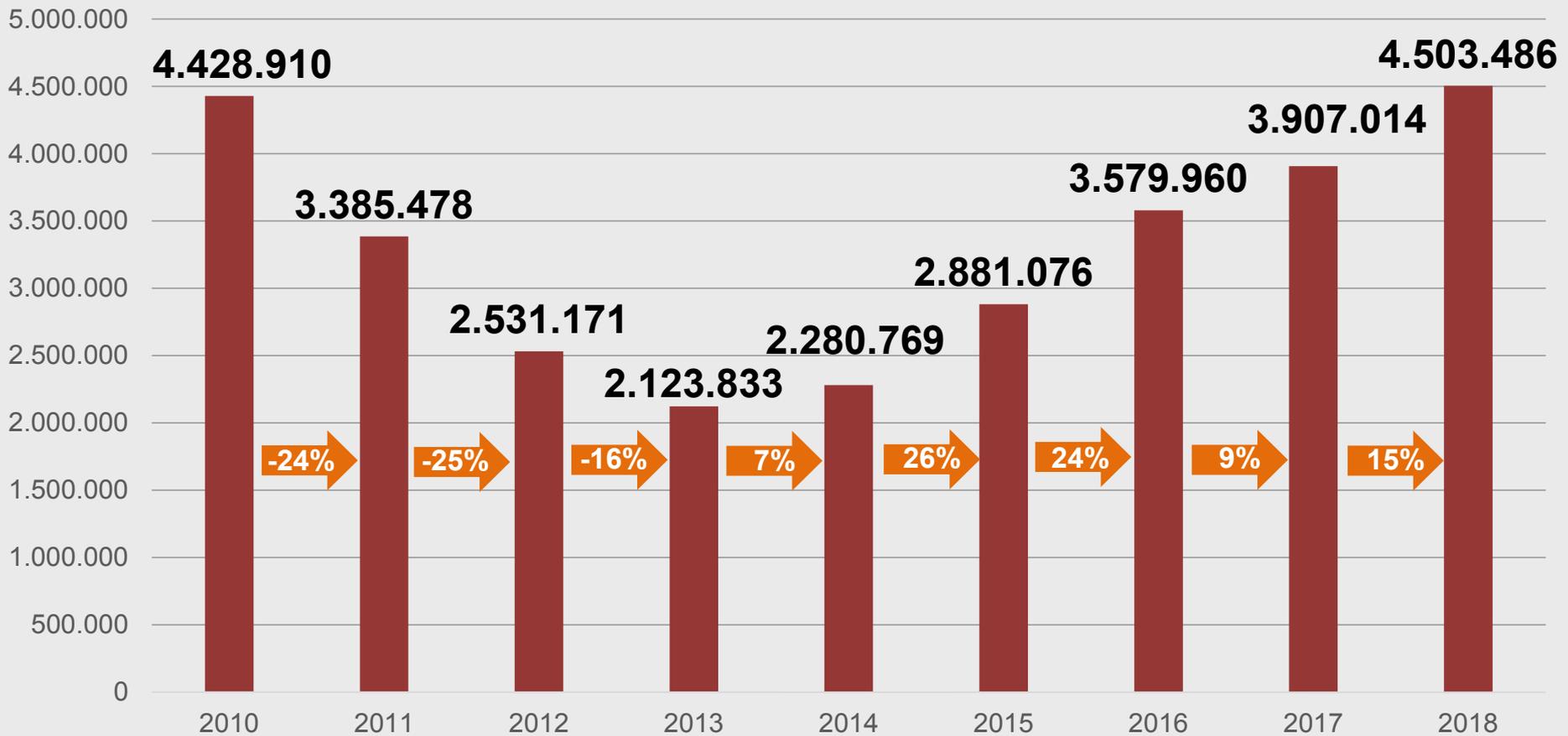
Usos



**Superfície global**

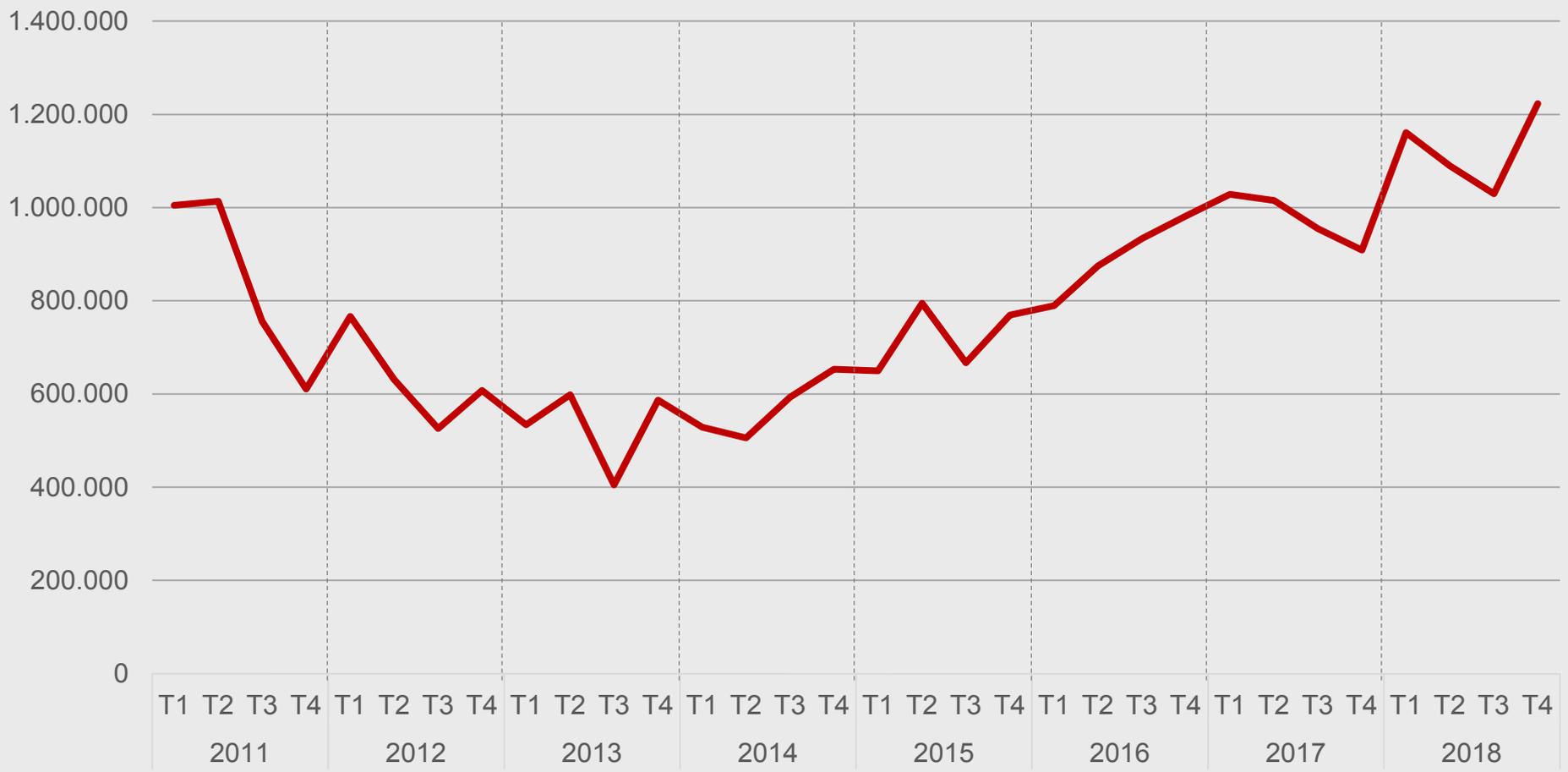
## **Evolució de la superfície dels projectes d'execució a Catalunya visats al COAC**

**15%** més respecte el 2017



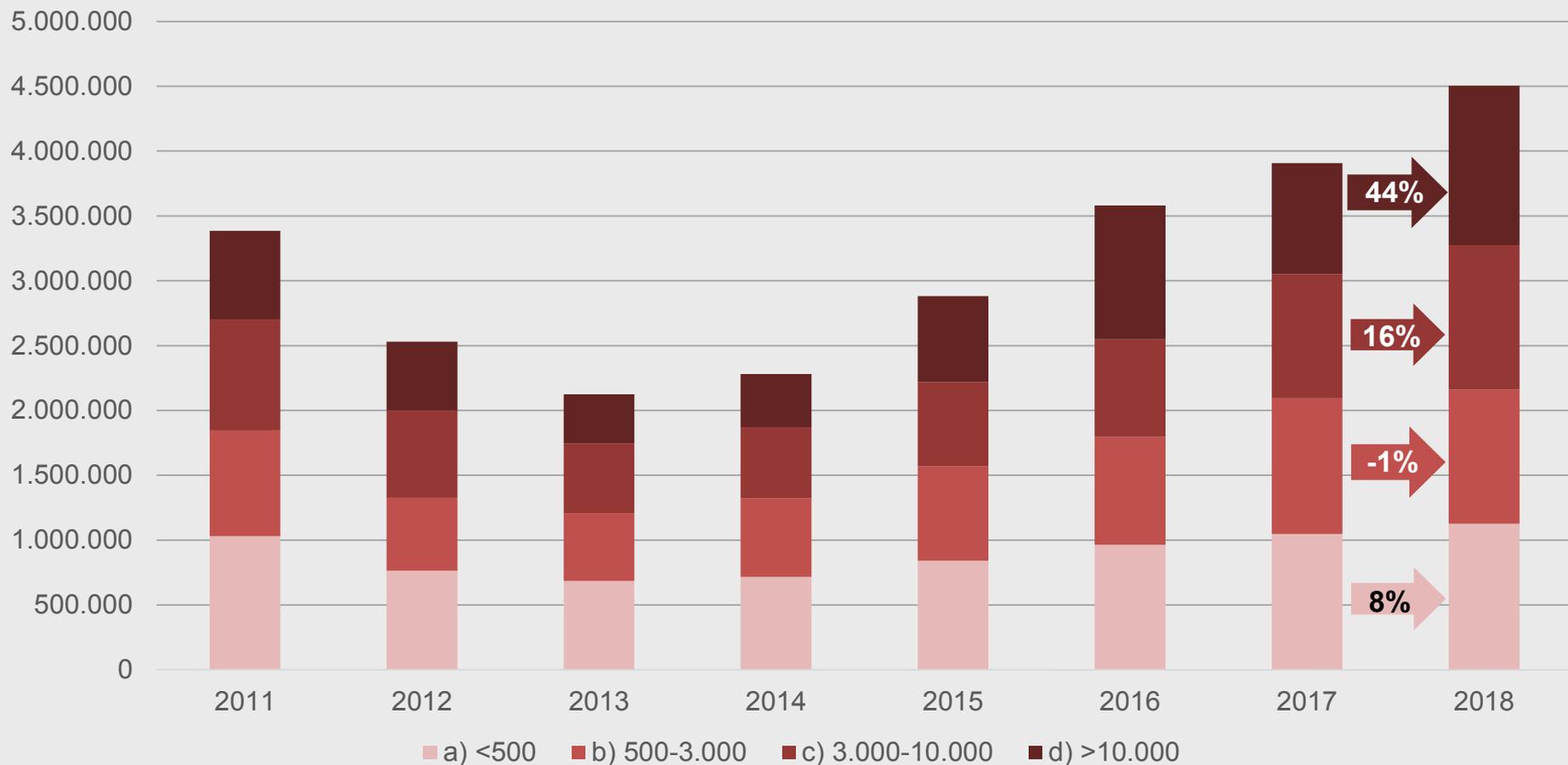
**Superfície global**

**Evolució de la superfície dels projectes d'execució a Catalunya visats al COAC**



**Superfície global**

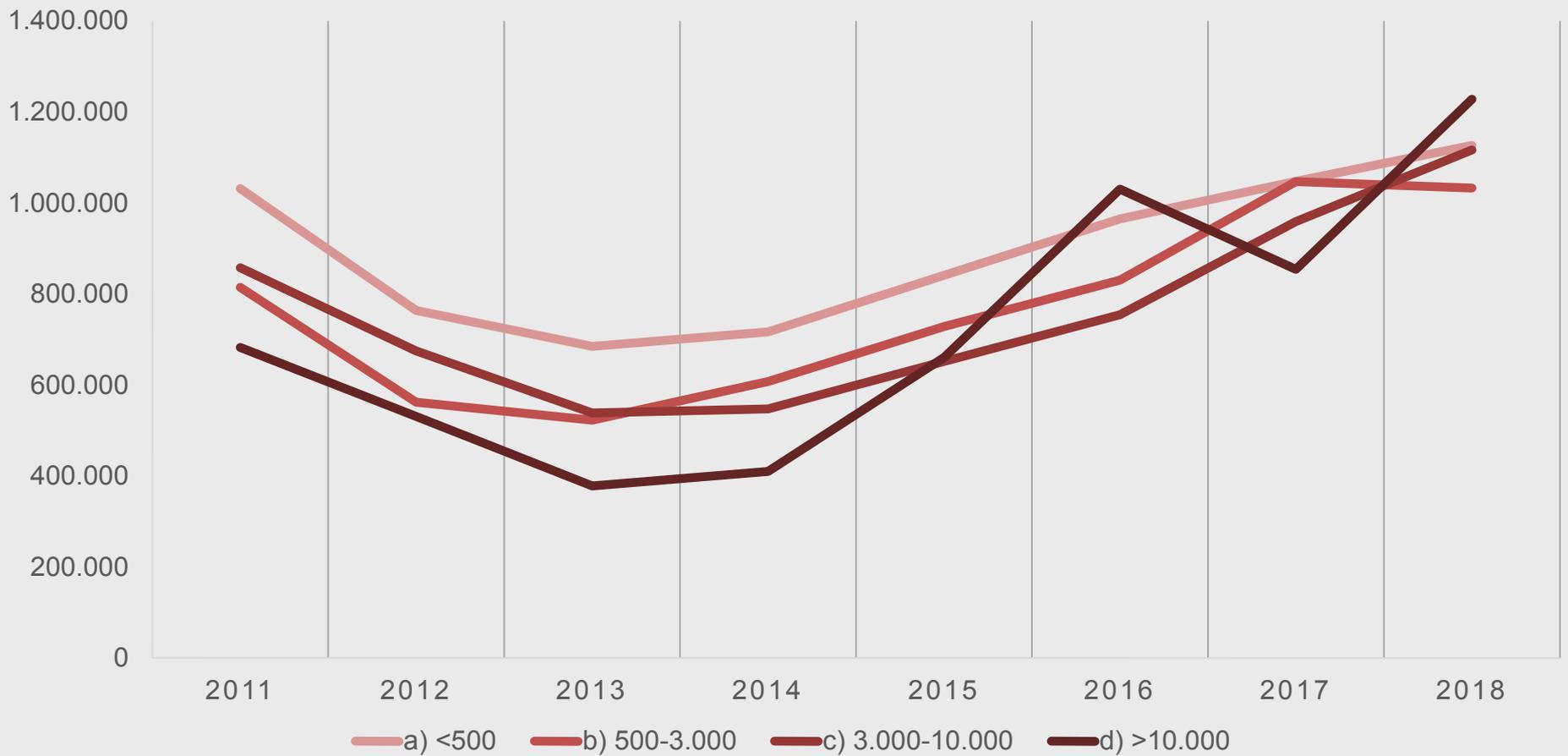
## **Evolució trimestral de la superfície dels projectes d'execució a Catalunya visats al COAC**



## Superfície global

## Evolució de la superfície visada per mida de projecte

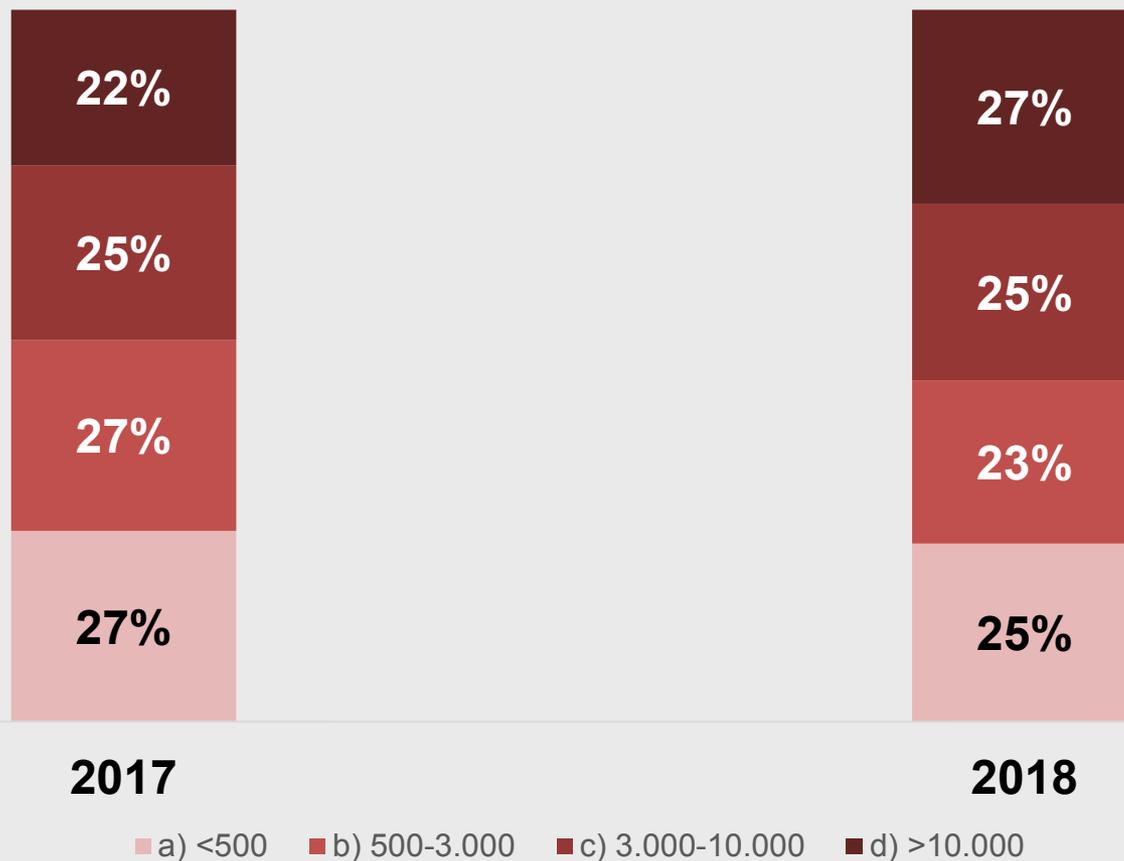
	>10.000 m2	3.000-10.000 m2	500-3.000 m2	<500 m2
<b>2018</b>	<b>1.227.761</b>	<b>1.116.335</b>	<b>1.032.869</b>	<b>1.126.521</b>
2017	853.747	959.172	1.046.721	1.047.375
2016	1.030.498	754.221	830.527	964.714
2013	378.105	538.611	522.314	684.804



**Superfície global**

## Evolució de la superfície per mida de projecte

	>10.000 m2	3.000-10.000 m2	500-3.000 m2	<500 m2
<b>2018</b>	<b>1.227.761</b>	<b>1.116.335</b>	<b>1.032.869</b>	<b>1.126.521</b>
2017	853.747	959.172	1.046.721	1.047.375
2016	1.030.498	754.221	830.527	964.714
2013	378.105	538.611	522.314	684.804

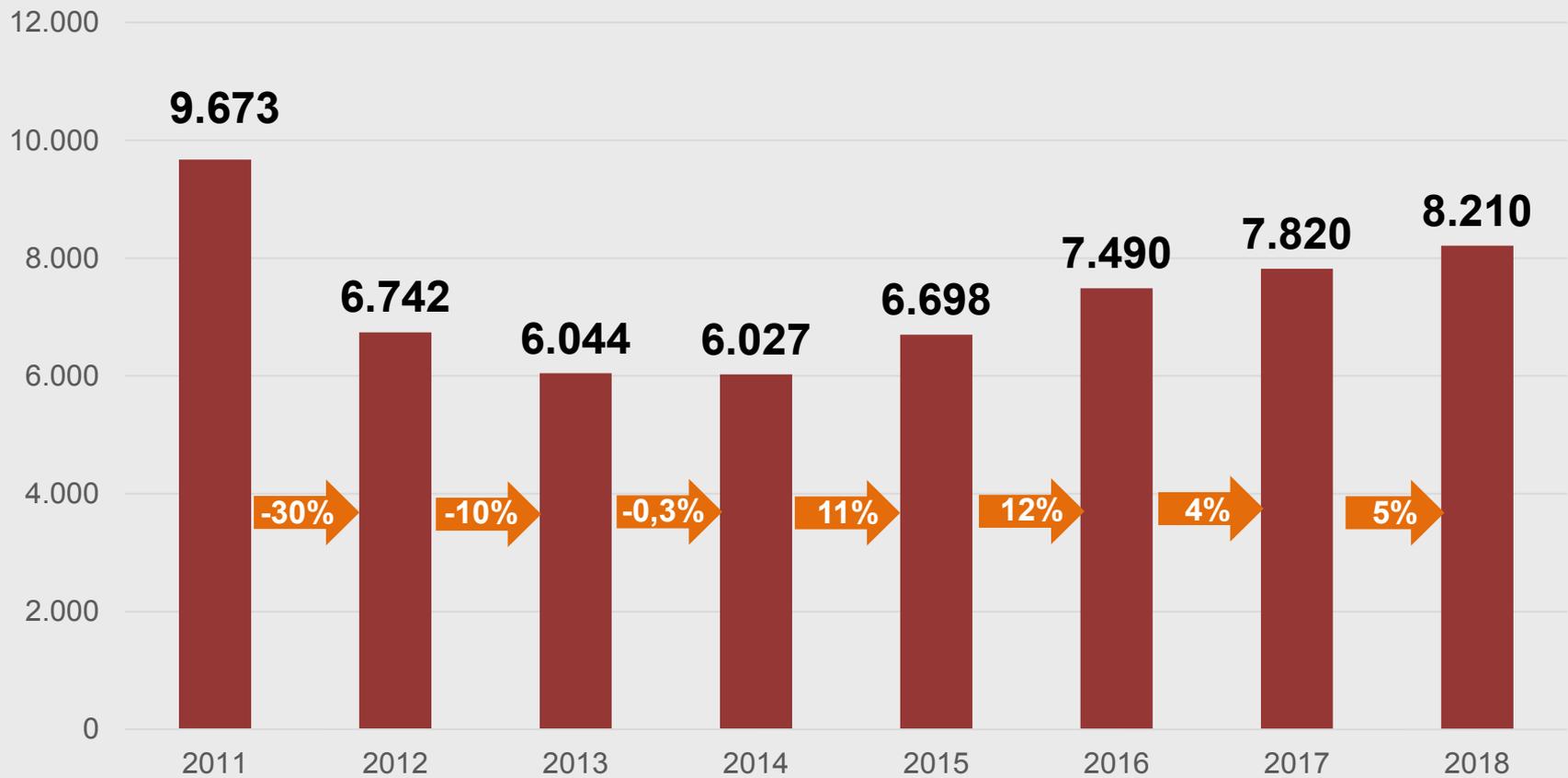


■ a) <500 ■ b) 500-3.000 ■ c) 3.000-10.000 ■ d) >10.000

**Superfície global**

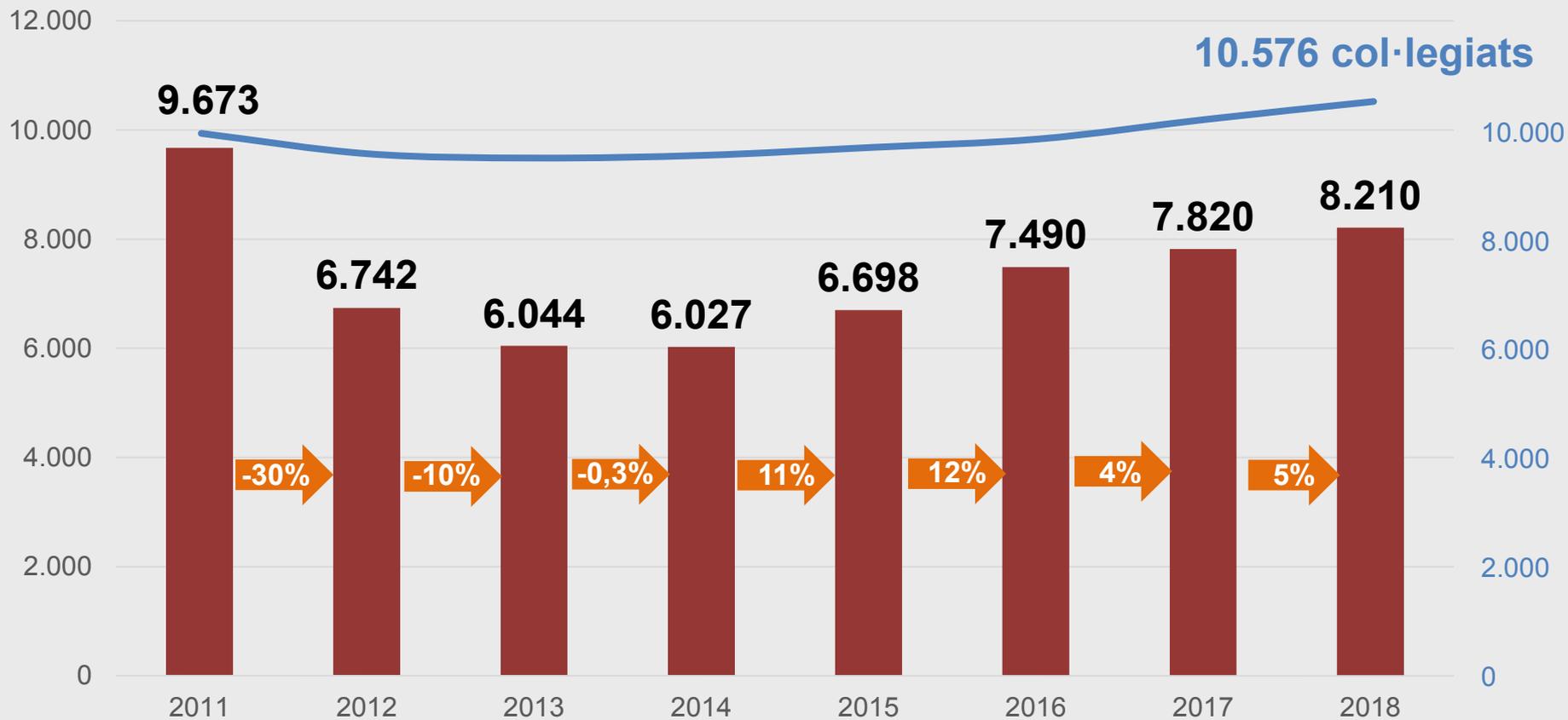
### Comparació 2017-2018 per mida de projecte (sobre el total de l'any)

	>10.000 m2	3.000-10.000 m2	500-3.000 m2	<500 m2
<b>2018</b>	<b>1.227.761</b>	<b>1.116.335</b>	<b>1.032.869</b>	<b>1.126.521</b>
2017	853.747	959.172	1.046.721	1.047.375
2016	1.030.498	754.221	830.527	964.714
2013	378.105	538.611	522.314	684.804



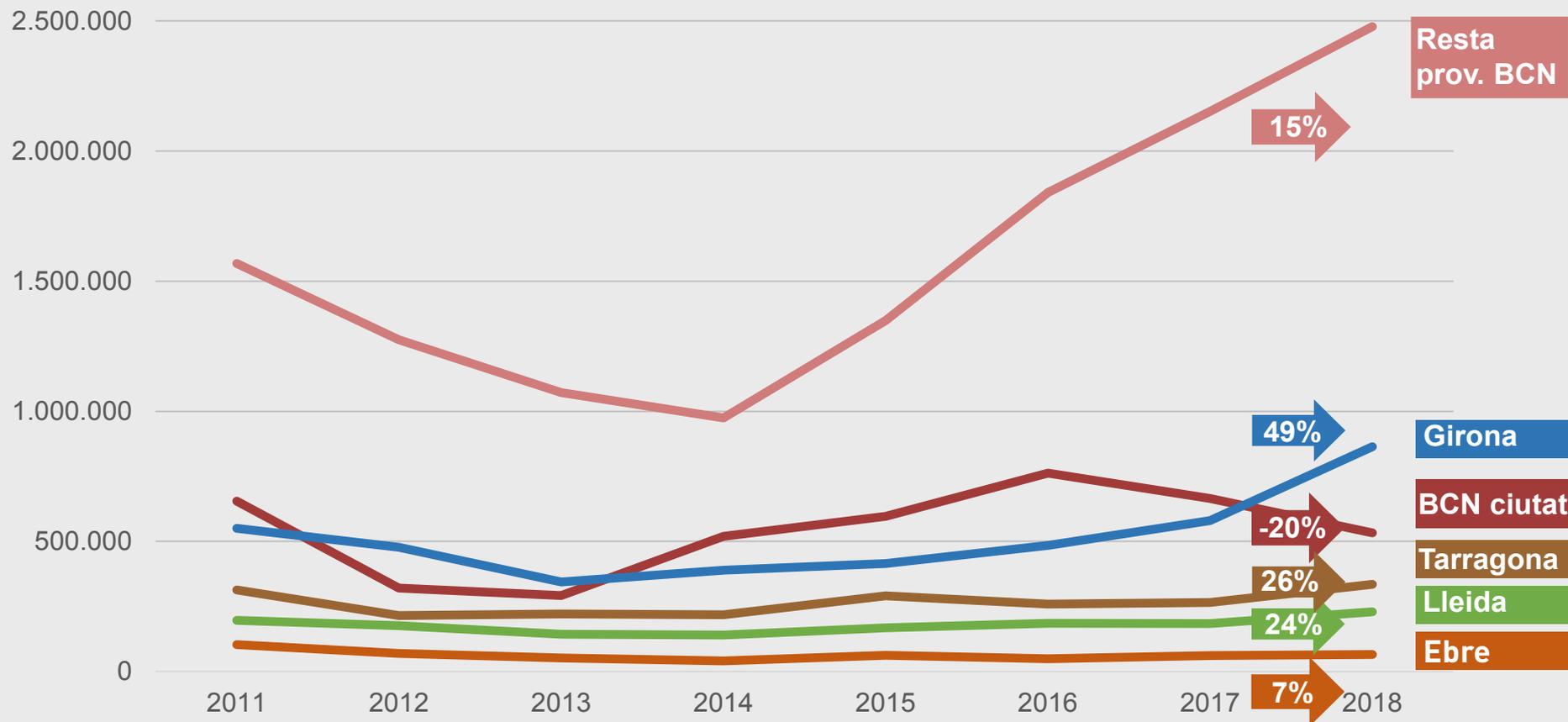
**Superfície global**

## **Evolució del nombre de projectes visitats**



**Superfície global**

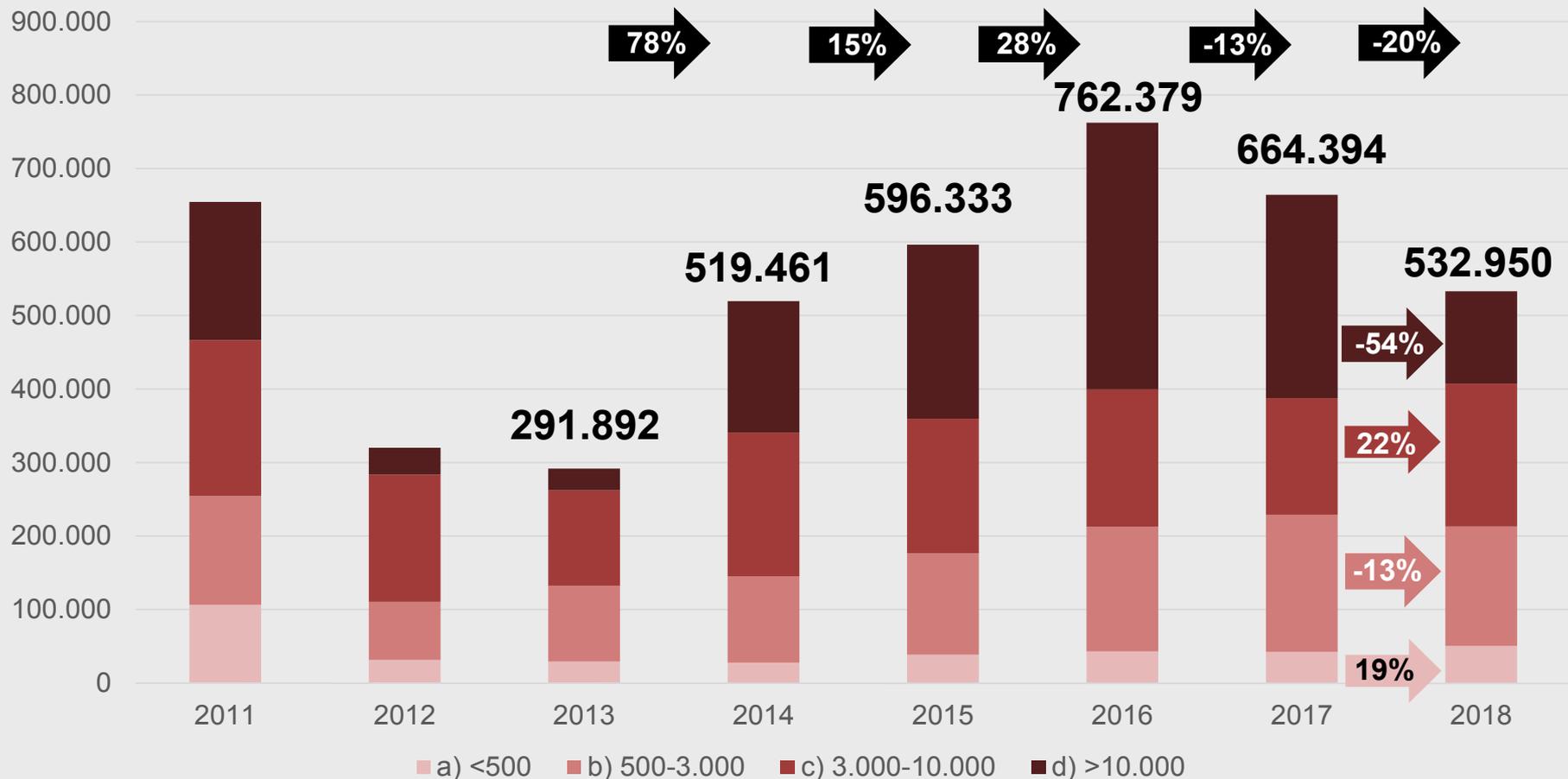
**Evolució del nombre de projectes visats i nombre de col·legiats**



## Territori

## Evolució de la superfície dels projectes d'execució visats al COAC

	BCN ciutat	Resta prov. BCN	Ebre	Girona	Lleida	Tarragona
<b>2018</b>	<b>532.950</b>	<b>2.478.236</b>	<b>65.166</b>	<b>863.632</b>	<b>228.657</b>	<b>334.845</b>
2017	664.394	2.152.261	60.866	580.111	183.984	265.397
2016	762.379	1.840.613	48.501	484.812	185.266	258.389
2013	291.892	1.072.150	51.862	344.269	142.597	221.064

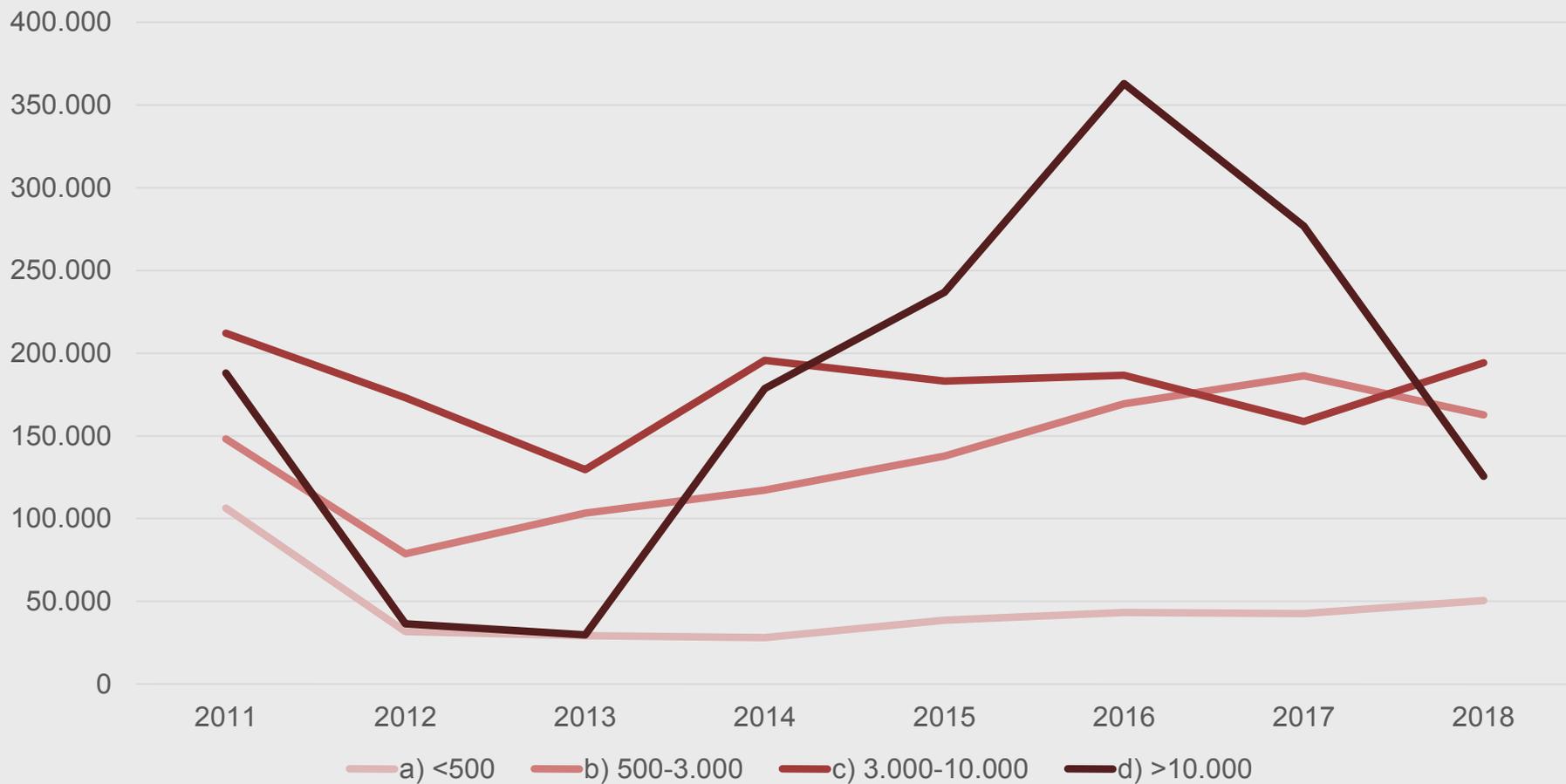


## Territori

Barcelona  
ciutat

## Evolució de la superfície dels projectes d'execució visats al COAC

	>10.000 m2	3.000-10.000 m2	500-3.000 m2	<500 m2
<b>2018</b>	<b>125.631</b>	<b>194.108</b>	<b>162.708</b>	<b>50.503</b>
2017	276.771	158.675	186.382	42.567
2016	362.985	186.642	169.448	43.304
2013	29.679	129.678	103.301	29.234

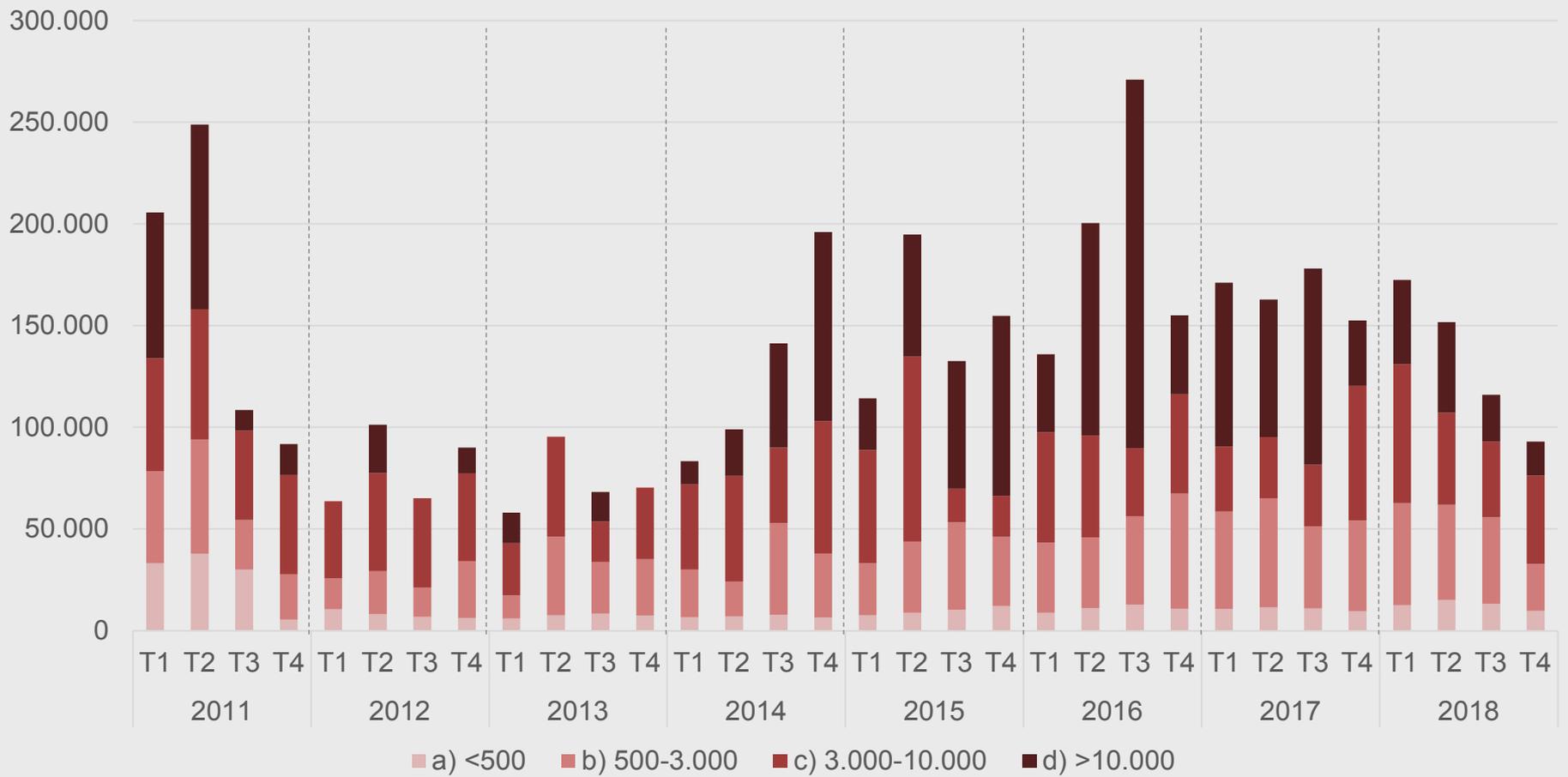


## Territori

**Barcelona  
ciutat**

## Evolució de la superfície dels projectes d'execució visats al COAC

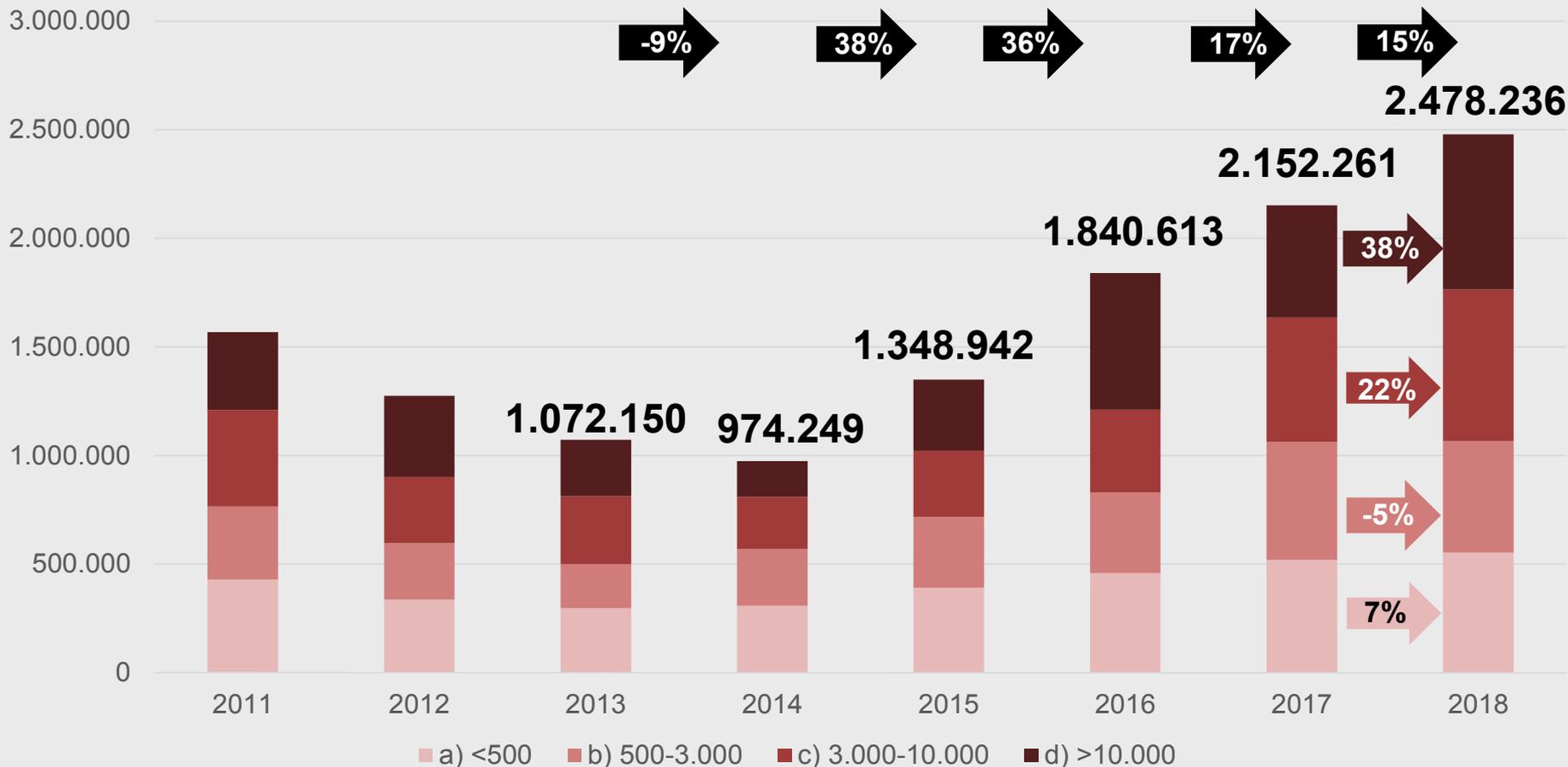
	>10.000 m2	3.000-10.000 m2	500-3.000 m2	<500 m2
<b>2018</b>	<b>125.631</b>	<b>194.108</b>	<b>162.708</b>	<b>50.503</b>
2017	276.771	158.675	186.382	42.567
2016	362.985	186.642	169.448	43.304
2013	29.679	129.678	103.301	29.234



**Territori**

**Barcelona  
ciutat**

## Evolució trimestral de la superfície dels projectes d'execució visats al COAC

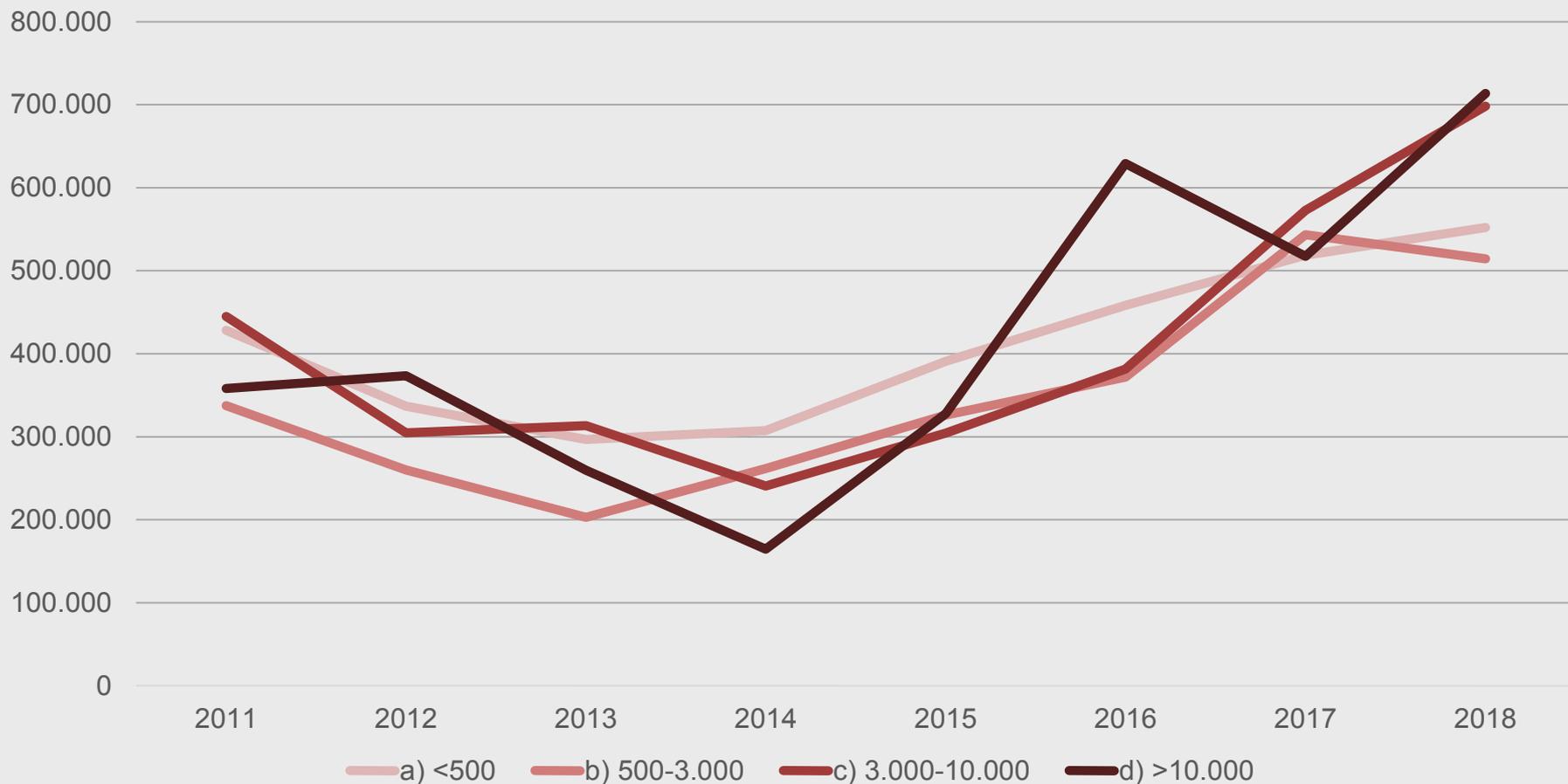


## Territori

Resta  
província  
Barcelona

## Evolució de la superfície dels projectes d'execució visats al COAC

	>10.000 m2	3.000-10.000 m2	500-3.000 m2	<500 m2
<b>2018</b>	<b>713.671</b>	<b>698.151</b>	<b>514.294</b>	<b>552.121</b>
2017	517.443	572.756	543.325	518.737
2016	629.075	381.593	371.677	458.267
2013	259.517	313.234	202.890	296.510

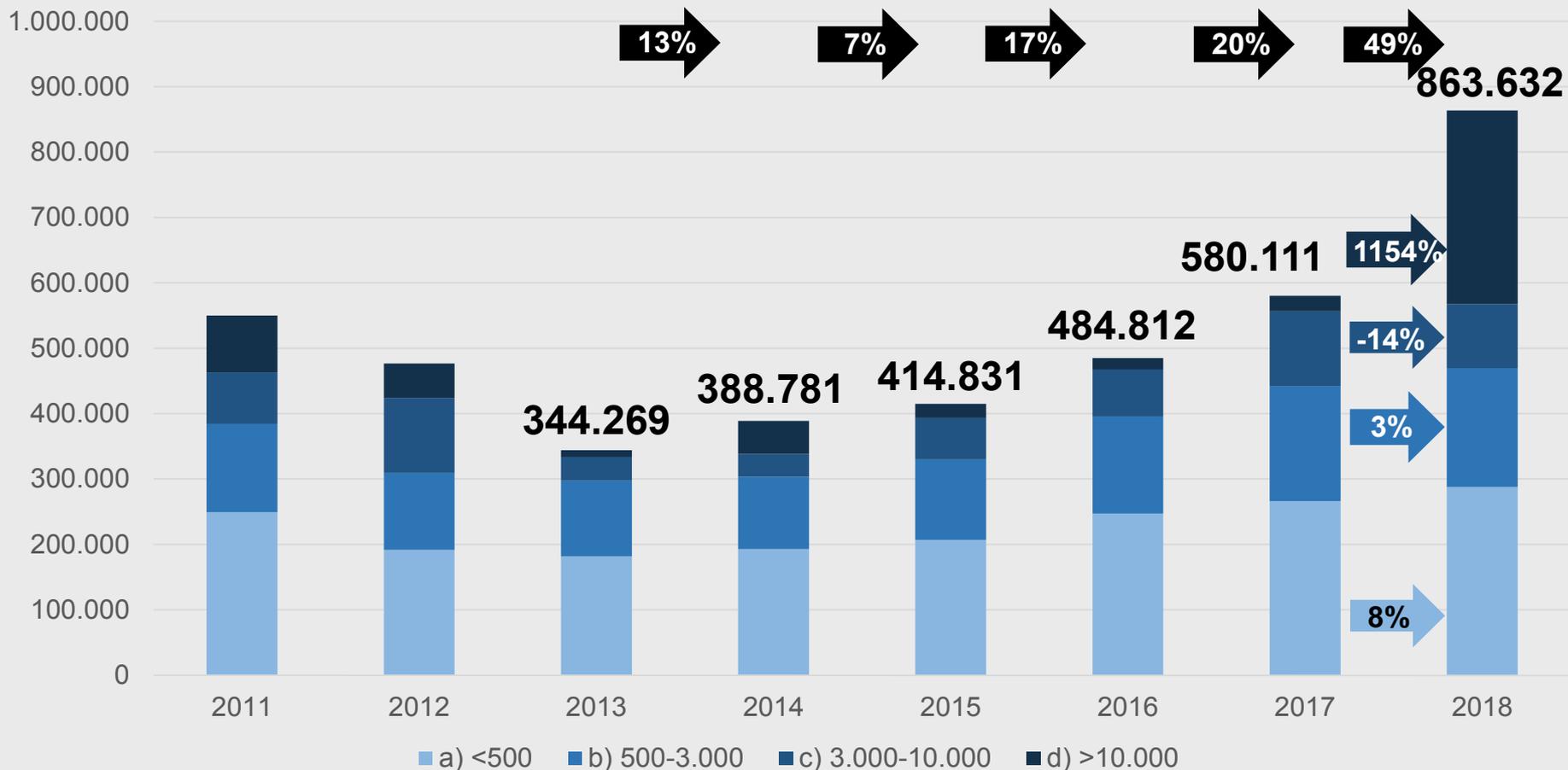


## Territori

Resta  
província  
Barcelona

## Evolució de la superfície dels projectes d'execució visats al COAC

	>10.000 m2	3.000-10.000 m2	500-3.000 m2	<500 m2
<b>2018</b>	<b>713.671</b>	<b>698.151</b>	<b>514.294</b>	<b>552.121</b>
2017	517.443	572.756	543.325	518.737
2016	629.075	381.593	371.677	458.267
2013	259.517	313.234	202.890	296.510

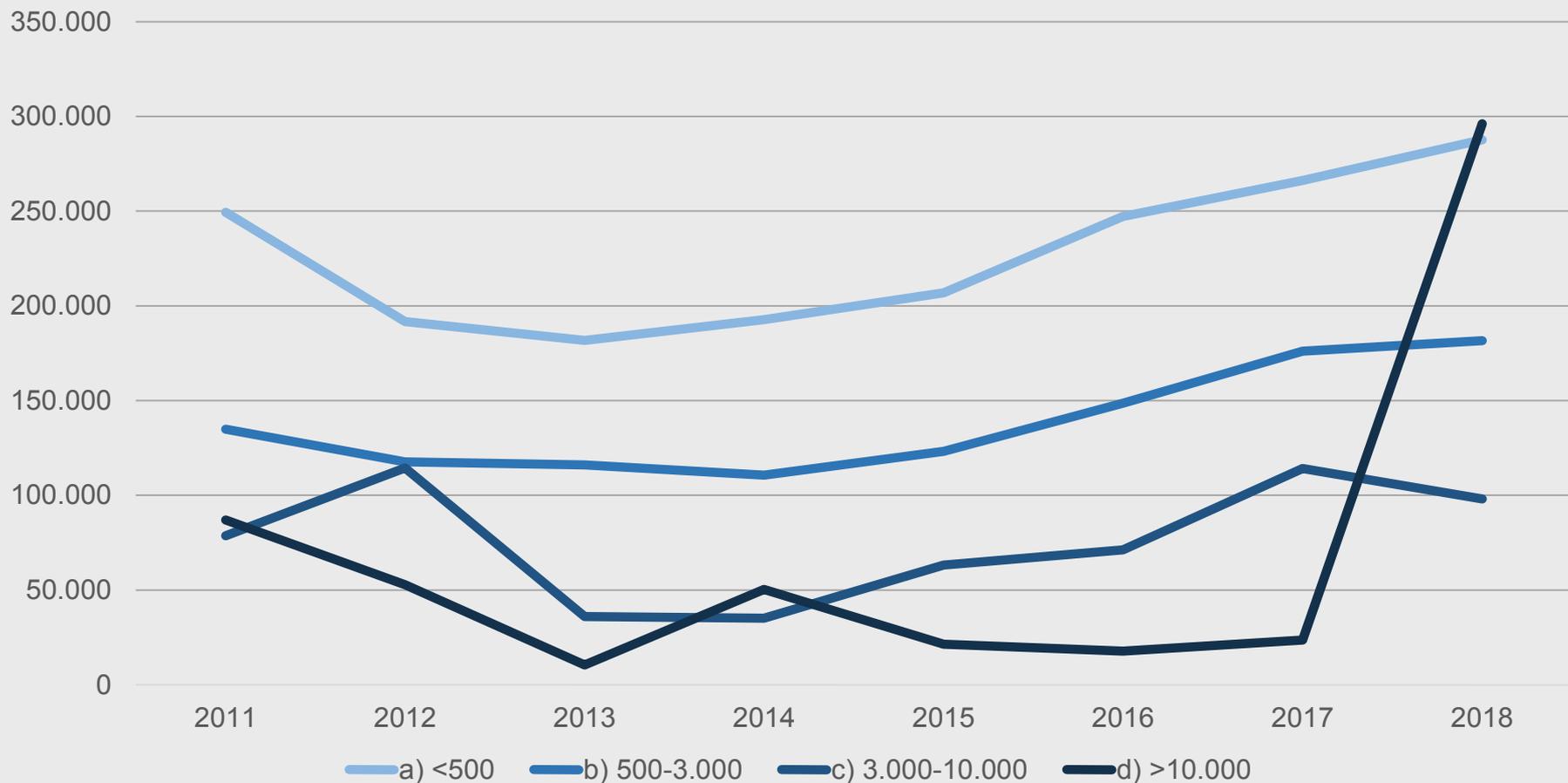


## Territori

Girona

## Evolució de la superfície dels projectes d'execució visats al COAC

	>10.000 m2	3.000-10.000 m2	500-3.000 m2	<500 m2
<b>2018</b>	<b>296.167</b>	<b>98.064</b>	<b>181.679</b>	<b>287.721</b>
2017	23.609	114.213	176.132	266.156
2016	17.755	71.282	148.574	247.201
2013	10.534	36.010	116.007	181.718

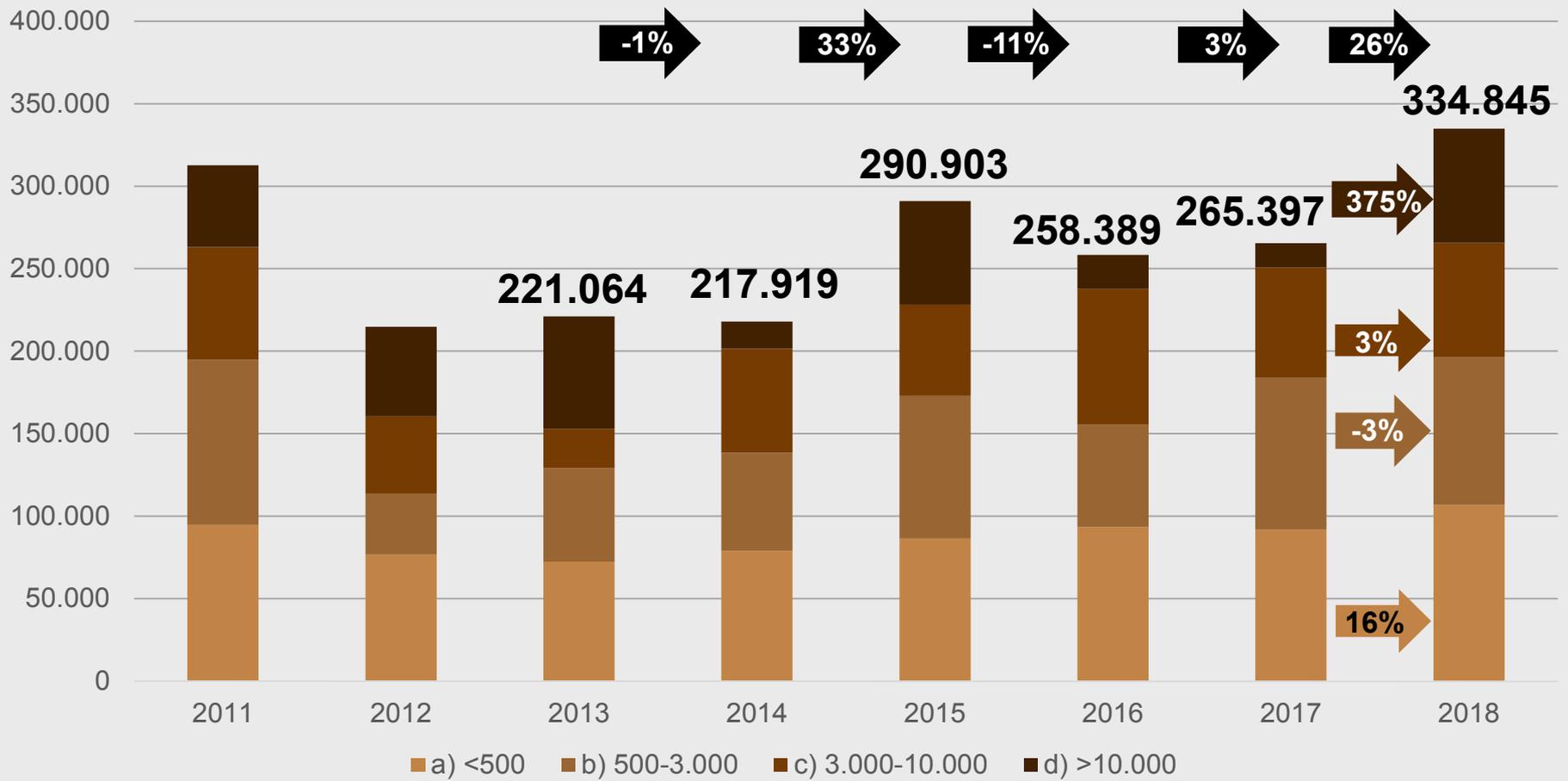


## Territori

Girona

## Evolució de la superfície dels projectes d'execució visats al COAC

	>10.000 m2	3.000-10.000 m2	500-3.000 m2	<500 m2
<b>2018</b>	<b>296.167</b>	<b>98.064</b>	<b>181.679</b>	<b>287.721</b>
2017	23.609	114.213	176.132	266.156
2016	17.755	71.282	148.574	247.201
2013	10.534	36.010	116.007	181.718

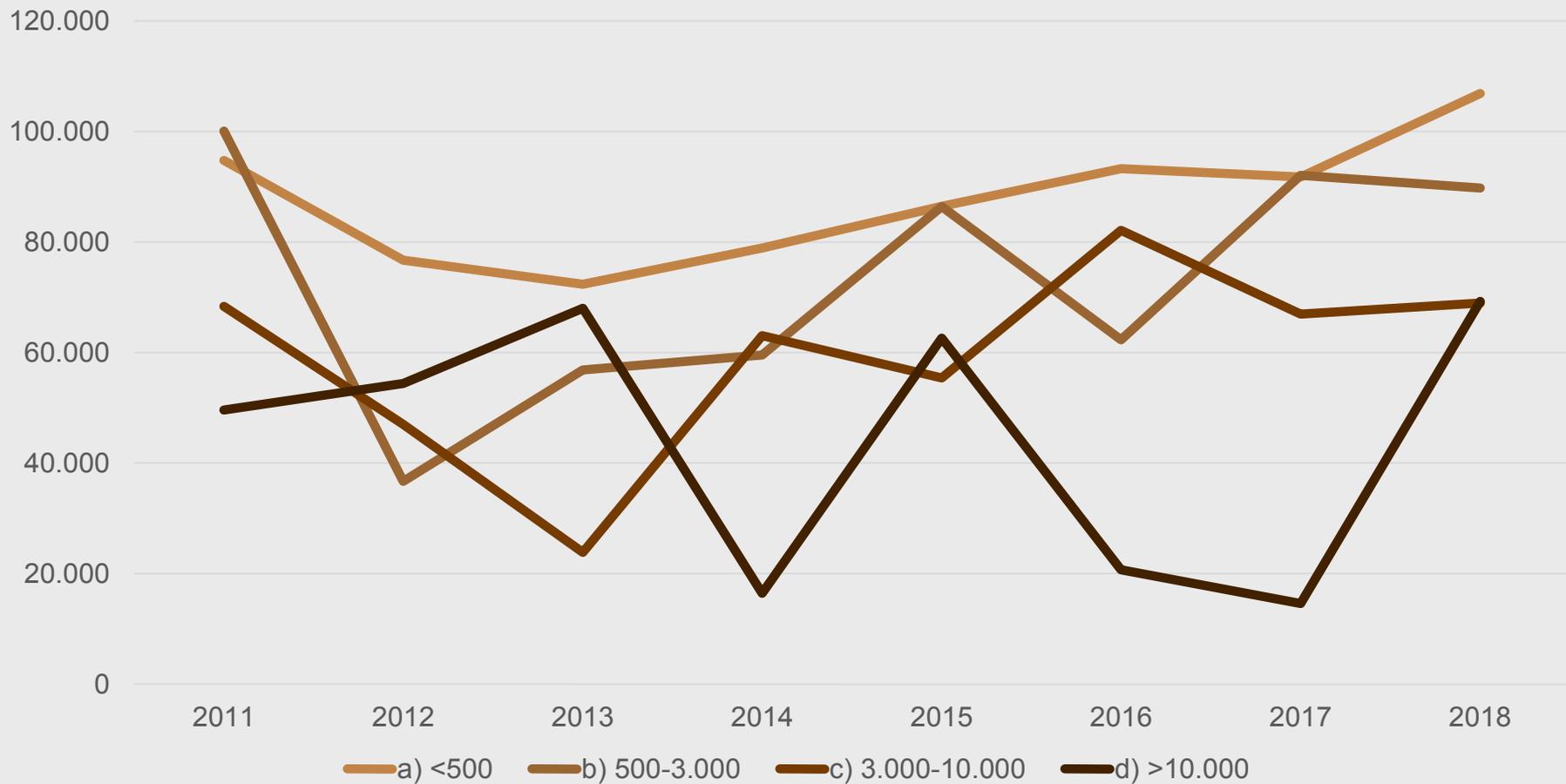


## Territori

### Tarragona

## Evolució de la superfície dels projectes d'execució visats al COAC

	>10.000 m <sup>2</sup>	3.000-10.000 m <sup>2</sup>	500-3.000 m <sup>2</sup>	<500 m <sup>2</sup>
<b>2018</b>	<b>69.281</b>	<b>68.968</b>	<b>89.744</b>	<b>106.852</b>
2017	14.587	66.981	92.061	91.767
2016	20.683	82.113	62.305	93.289
2013	68.014	23.857	56.852	72.340

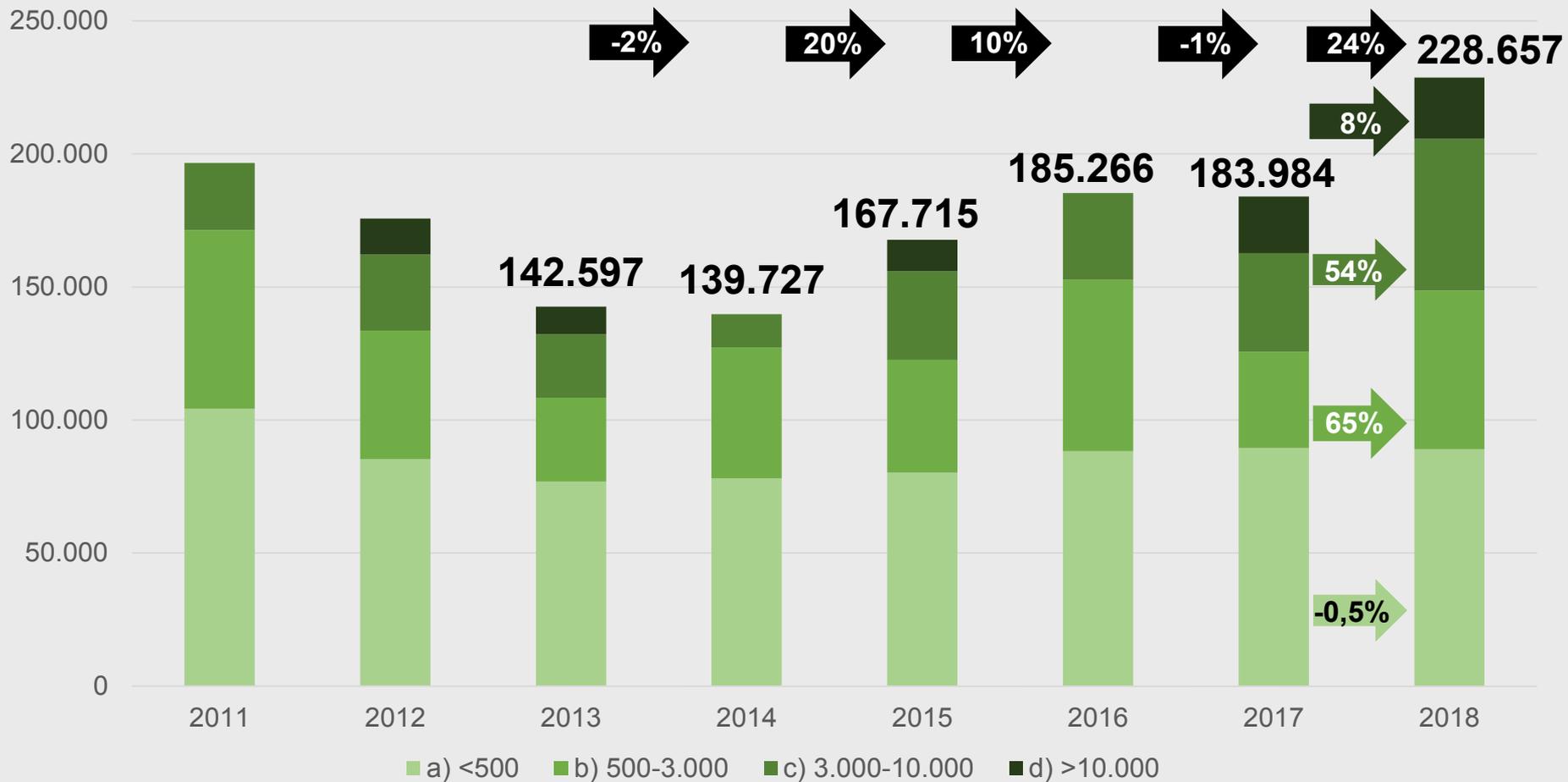


Territori

Tarragona

## Evolució de la superfície dels projectes d'execució visats al COAC

	>10.000 m2	3.000-10.000 m2	500-3.000 m2	<500 m2
<b>2018</b>	<b>69.281</b>	<b>68.968</b>	<b>89.744</b>	<b>106.852</b>
2017	14.587	66.981	92.061	91.767
2016	20.683	82.113	62.305	93.289
2013	68.014	23.857	56.852	72.340

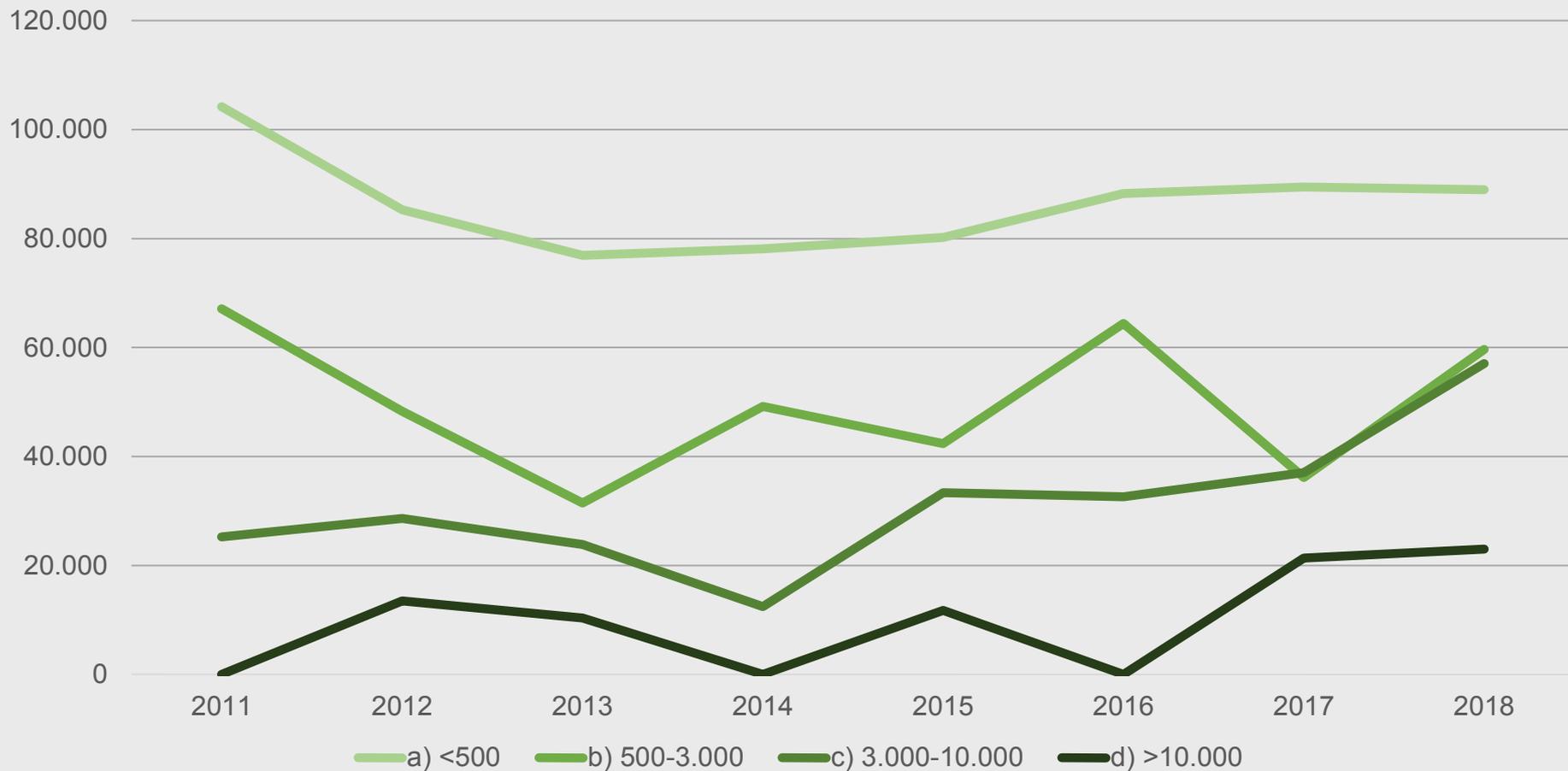


## Territori

Lleida

## Evolució de la superfície dels projectes d'execució visats al COAC

	>10.000 m2	3.000-10.000 m2	500-3.000 m2	<500 m2
<b>2018</b>	<b>23.010</b>	<b>57.045</b>	<b>59.637</b>	<b>88.965</b>
2017	21.336	37.047	36.132	89.470
2016	—	32.591	64.414	88.261
2013	10.360	23.843	31.464	76.930

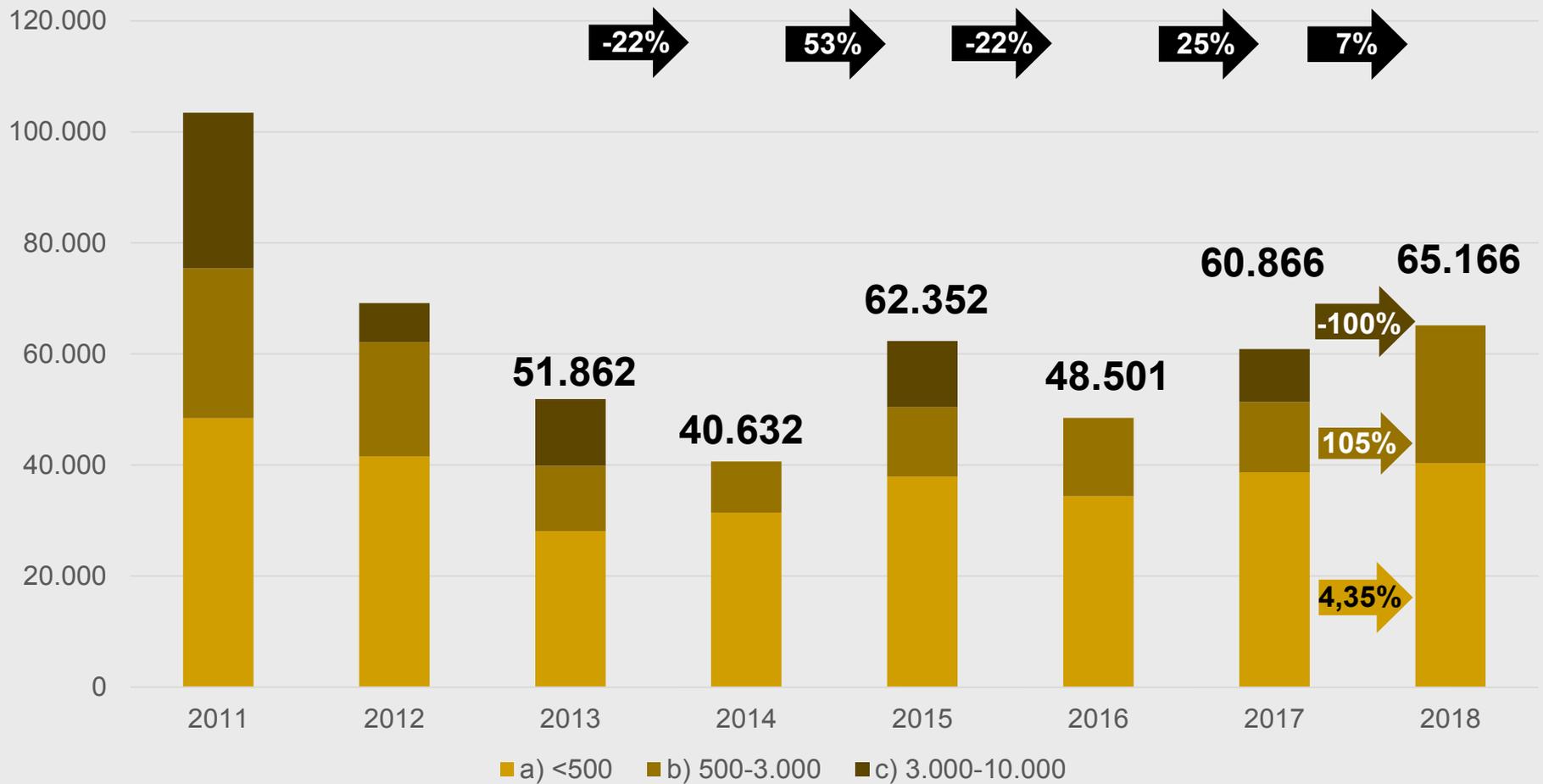


## Territori

Lleida

## Evolució de la superfície dels projectes d'execució visats al COAC

	>10.000 m2	3.000-10.000 m2	500-3.000 m2	<500 m2
<b>2018</b>	<b>23.010</b>	<b>57.045</b>	<b>59.637</b>	<b>88.965</b>
2017	21.336	37.047	36.132	89.470
2016	—	32.591	64.414	88.261
2013	10.360	23.843	31.464	76.930

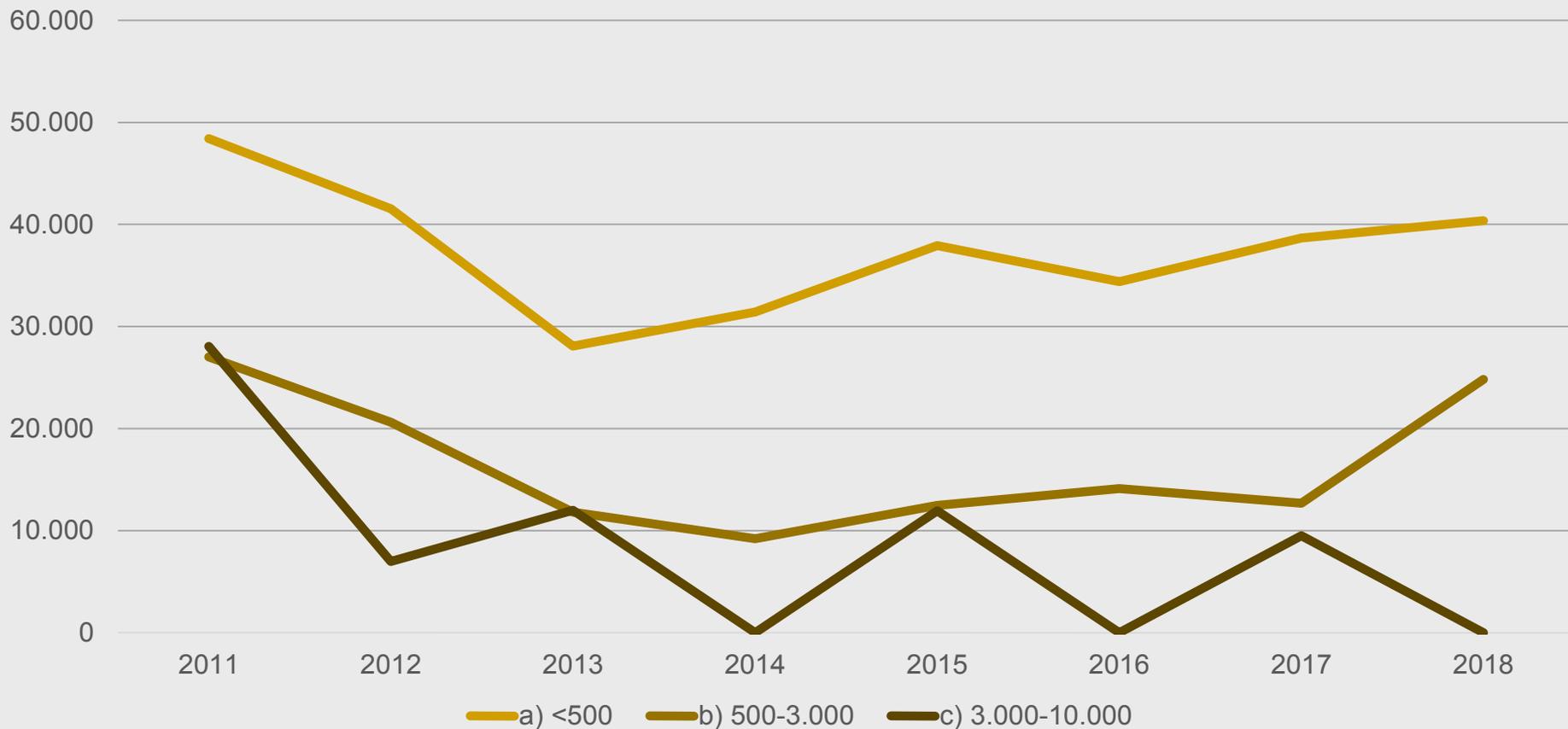


## Territori

Ebre

## Evolució de la superfície dels projectes d'execució visats al COAC

	>10.000 m2	3.000-10.000 m2	500-3.000 m2	<500 m2
<b>2018</b>	—	—	<b>24.807</b>	<b>40.359</b>
2017	—	9.500	12.689	38.677
2016	—	—	14.109	34.392
2013	—	11.990	11.800	28.072

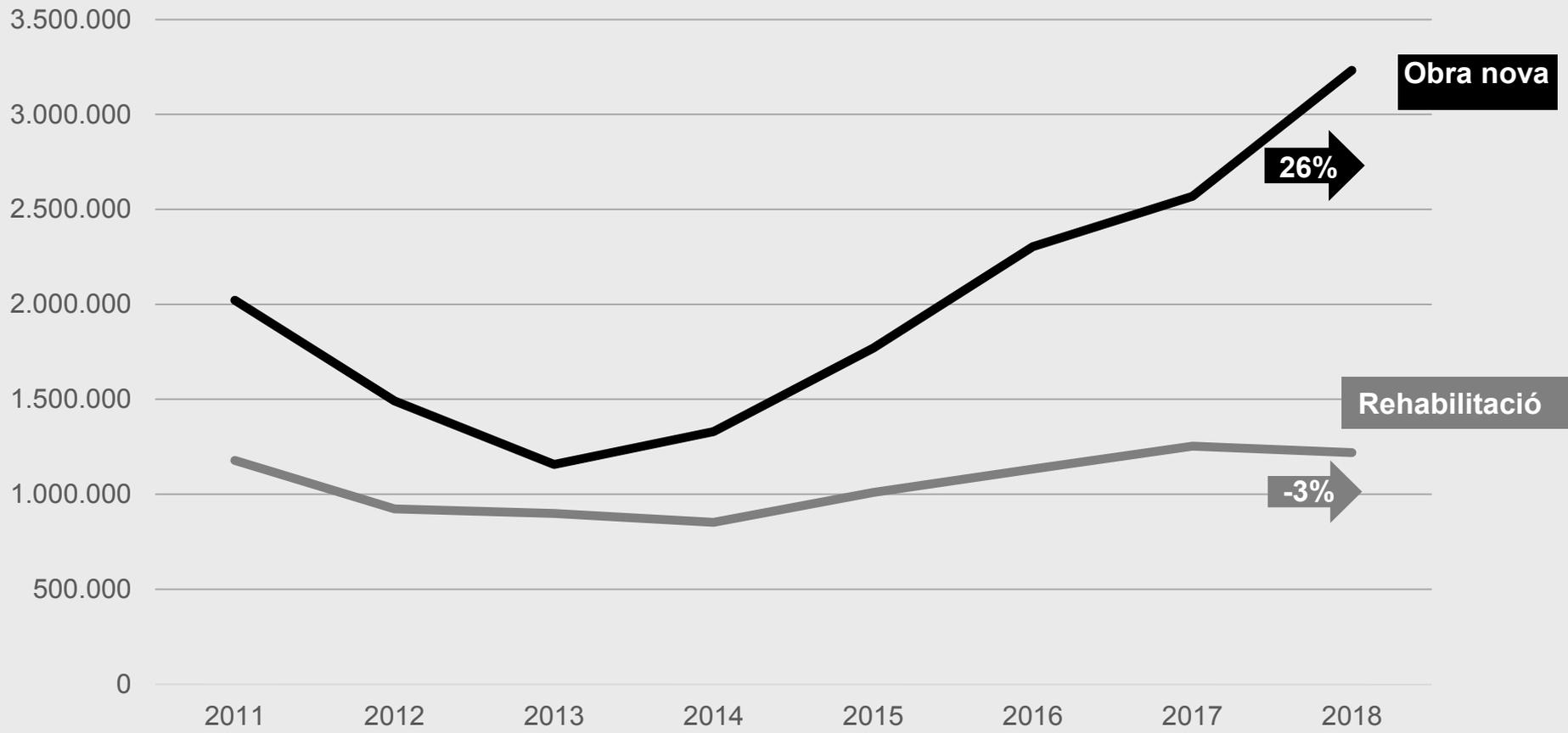


## Territori

Ebre

## Evolució de la superfície dels projectes d'execució visats al COAC

	>10.000 m2	3.000-10.000 m2	500-3.000 m2	<500 m2
<b>2018</b>	—	—	<b>24.807</b>	<b>40.359</b>
2017	—	9.500	12.689	38.677
2016	—	—	14.109	34.392
2013	—	11.990	11.800	28.072

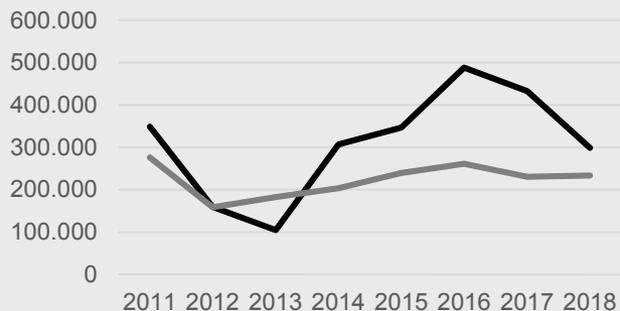


## Modalitat

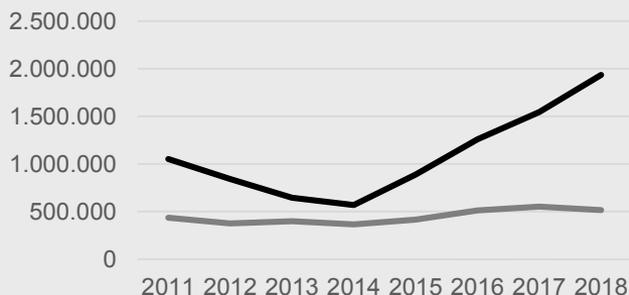
## Evolució de la superfície visada segons tipologia d'edificació

	Obra nova	Rehabilitació
<b>2018</b>	<b>3.232.425</b>	<b>1.218.843</b>
2017	2.569.439	1.252.610
2016	2.303.995	1.133.185
2013	1.156.549	898.248

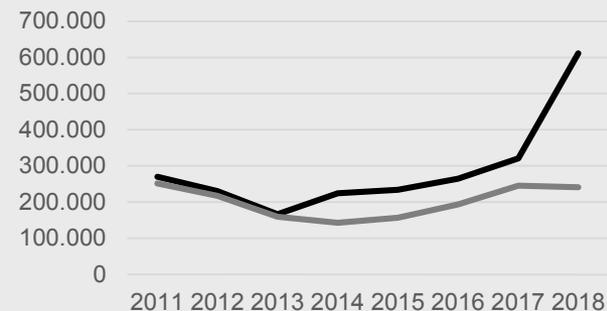
### Barcelona ciutat



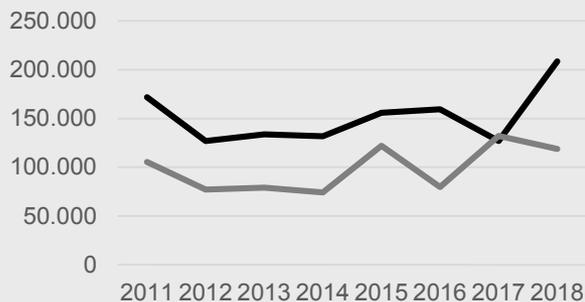
### Resta província Barcelona



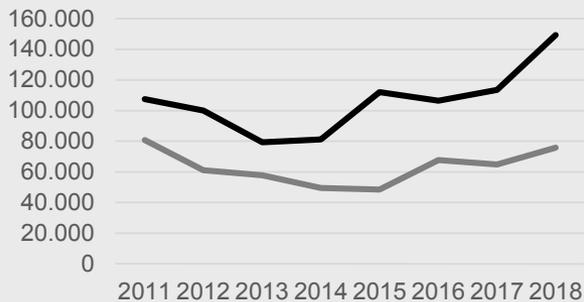
### Girona



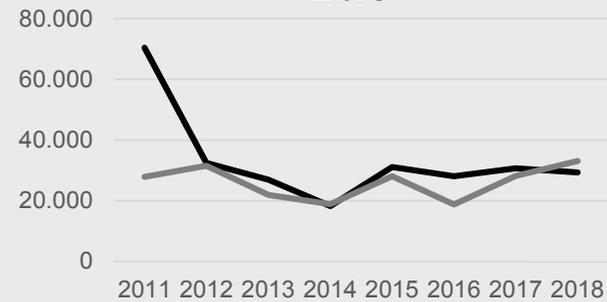
### Tarragona



### Lleida



### Ebre

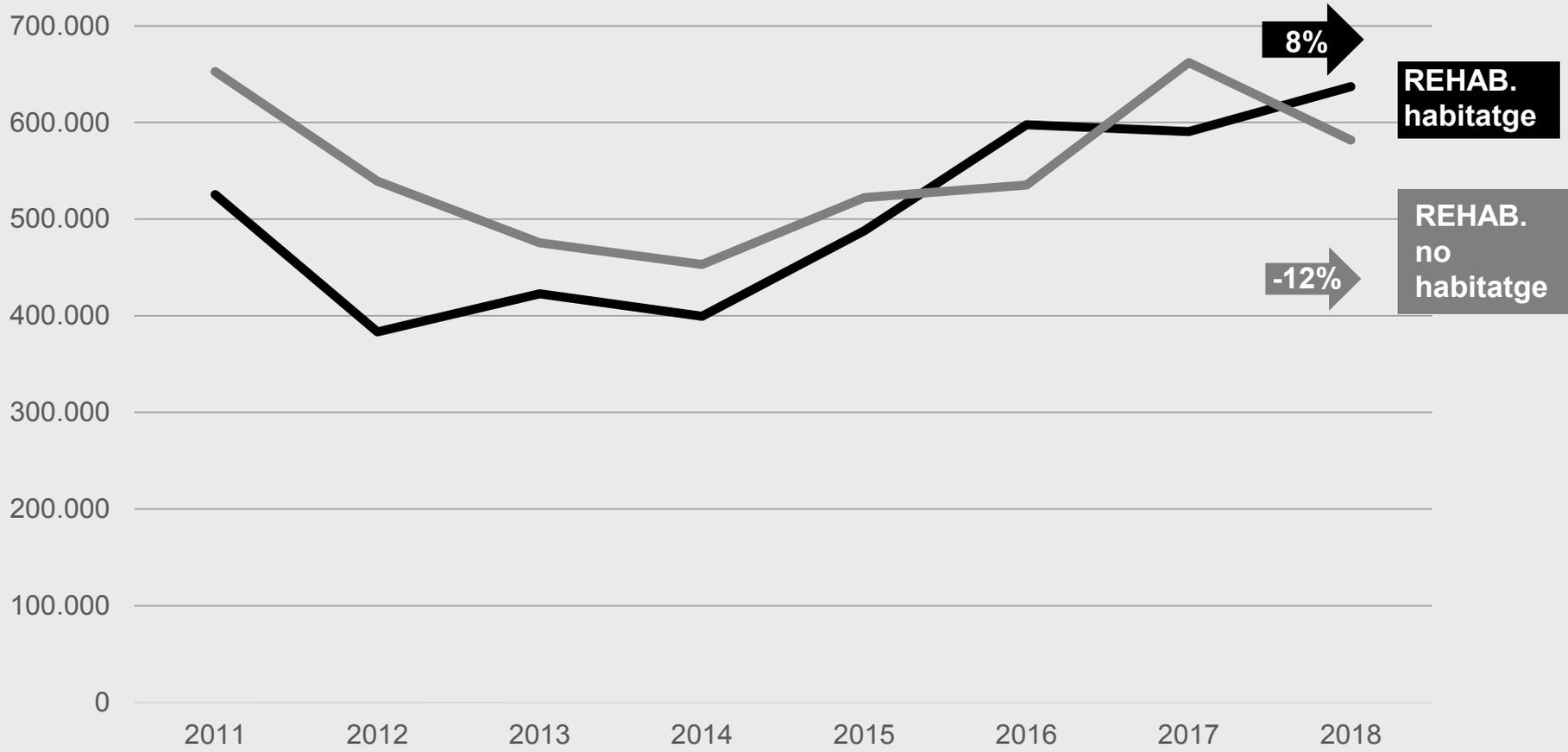


**Modalitat**

## Evolució de la superfície visada segons tipologia d'edificació (per Demarcacions)

**Obra nova / ampliació**

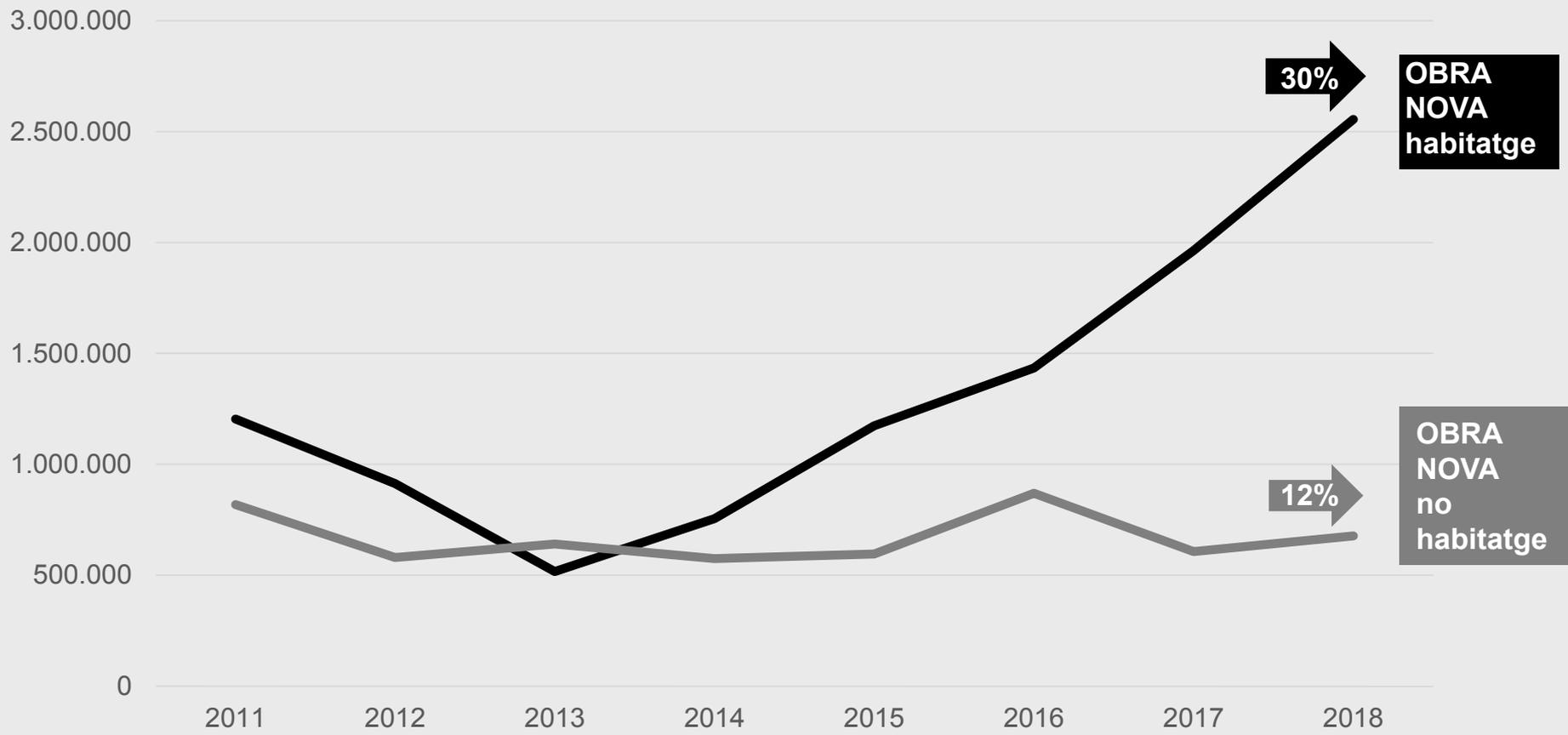
**Reforma Rehab.**



## Modalitat

## Evolució de la reforma segons tipologia

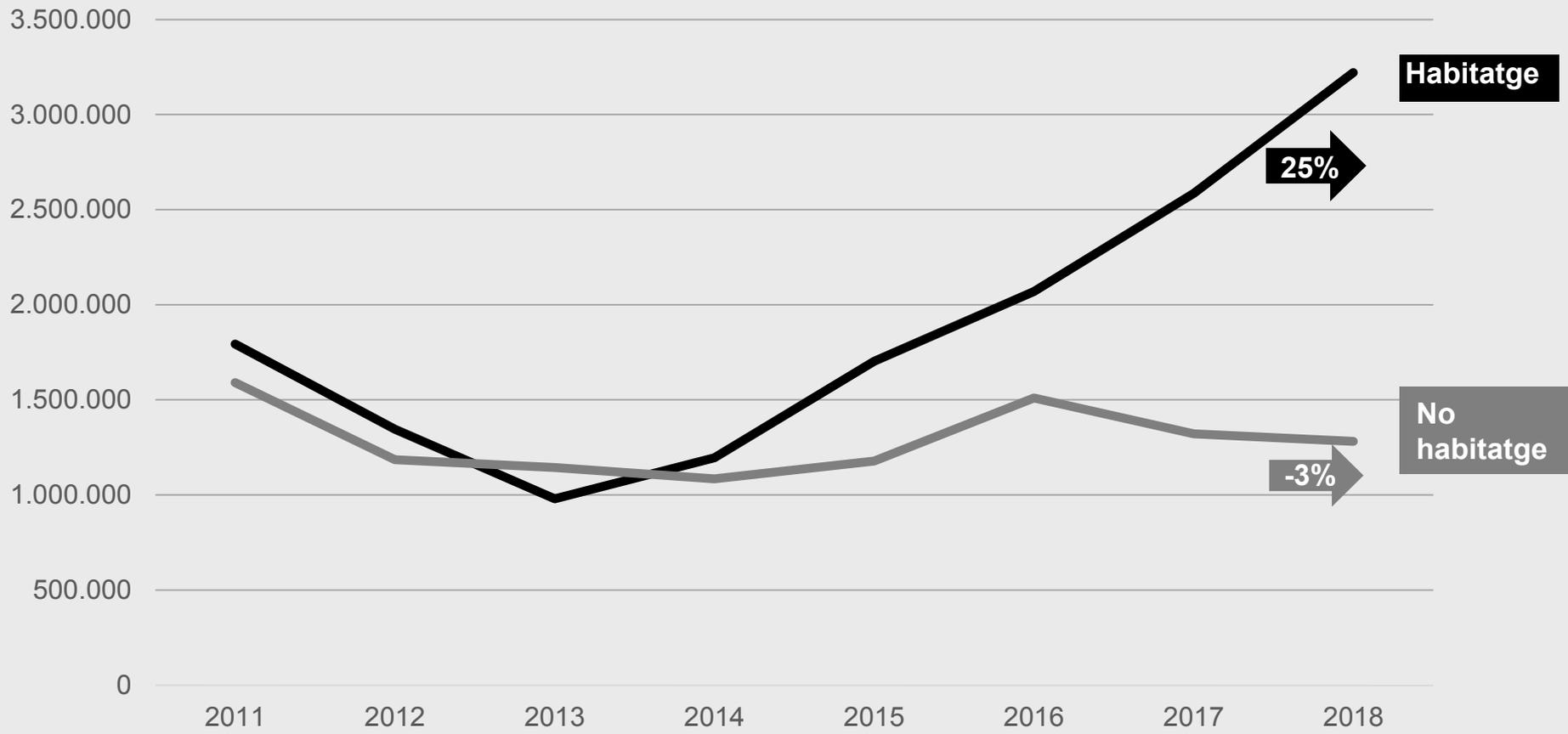
	Rehabilitació habitatge	Rehabilitació no habitatge
<b>2018</b>	<b>637.102</b>	<b>581.741</b>
2017	590.637	661.973
2016	597.794	535.392
2013	422.635	475.613



## Modalitat

## Evolució de l'obra nova segons tipologia

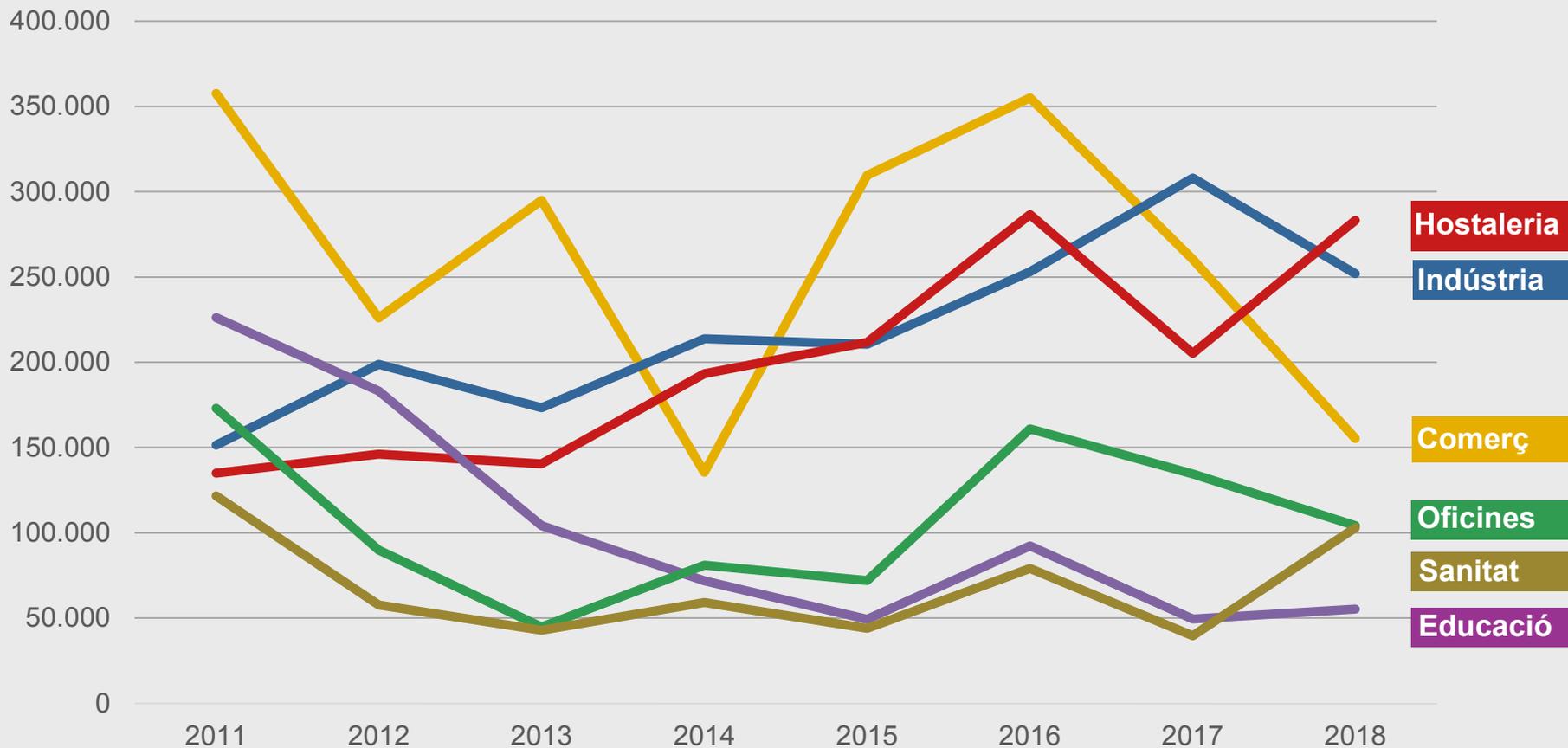
	Obra nova habitatge	Obra nova no habitatge
<b>2018</b>	<b>2.555.702</b>	<b>676.723</b>
2017	1.963.369	606.070
2016	1.434.571	869.424
2013	516.534	640.015



## Habitatges

## Evolució de la superfície visada segons tipologia d'edificació

	Habitatge	No habitatge
<b>2018</b>	<b>3.221.476</b>	<b>1.282.010</b>
2017	2.585.166	1.321.848
2016	2.069.685	1.510.275
2013	979.078	1.144.755

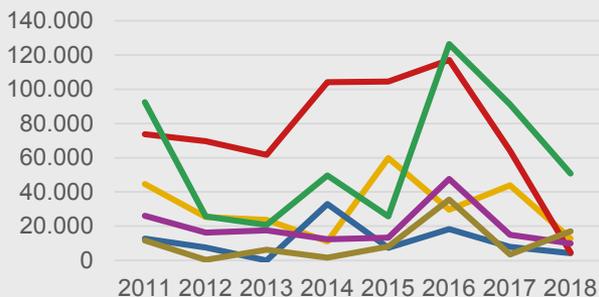


## Usos

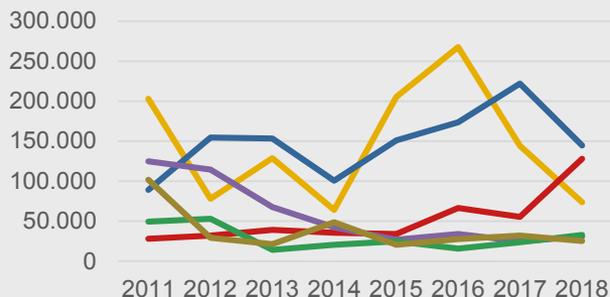
### Evolució de la superfície visada no habitatge

	Hostaleria	Indústria	Comerç	Oficines	Sanitat	Educació
<b>2018</b>	<b>283.180</b>	<b>251.860</b>	<b>155.328</b>	<b>104.248</b>	<b>102.950</b>	<b>55.285</b>
2017	205.196	308.071	260.389	134.446	39.686	49.459
2016	286.519	253.012	355.083	160.898	79.077	92.268

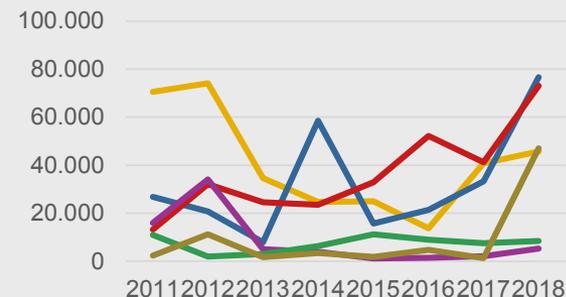
### Barcelona ciutat



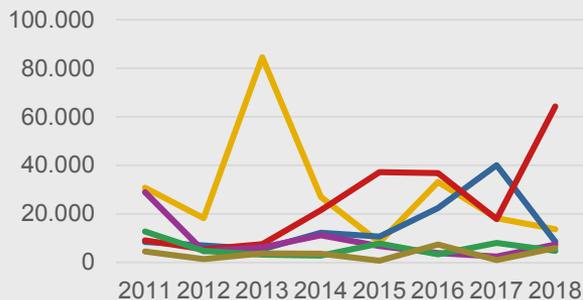
### Resta província Barcelona



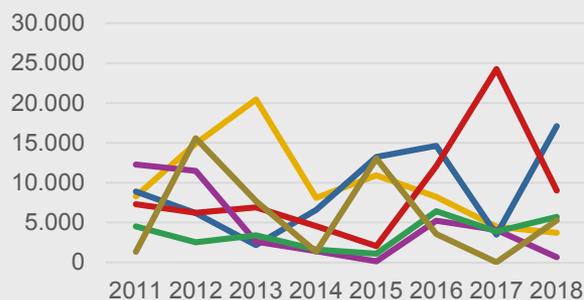
### Girona



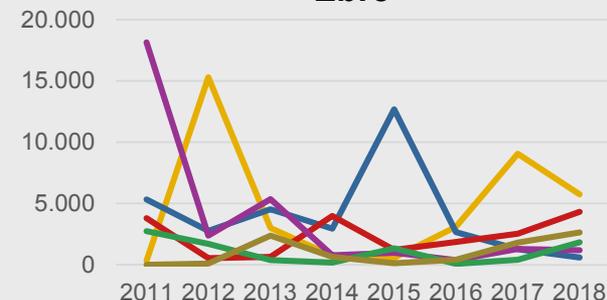
### Tarragona



### Lleida



### Ebre



## Usos

## Evolució de la superfície visada no habitatge (comparació anual per demarcació)

Hostaleria

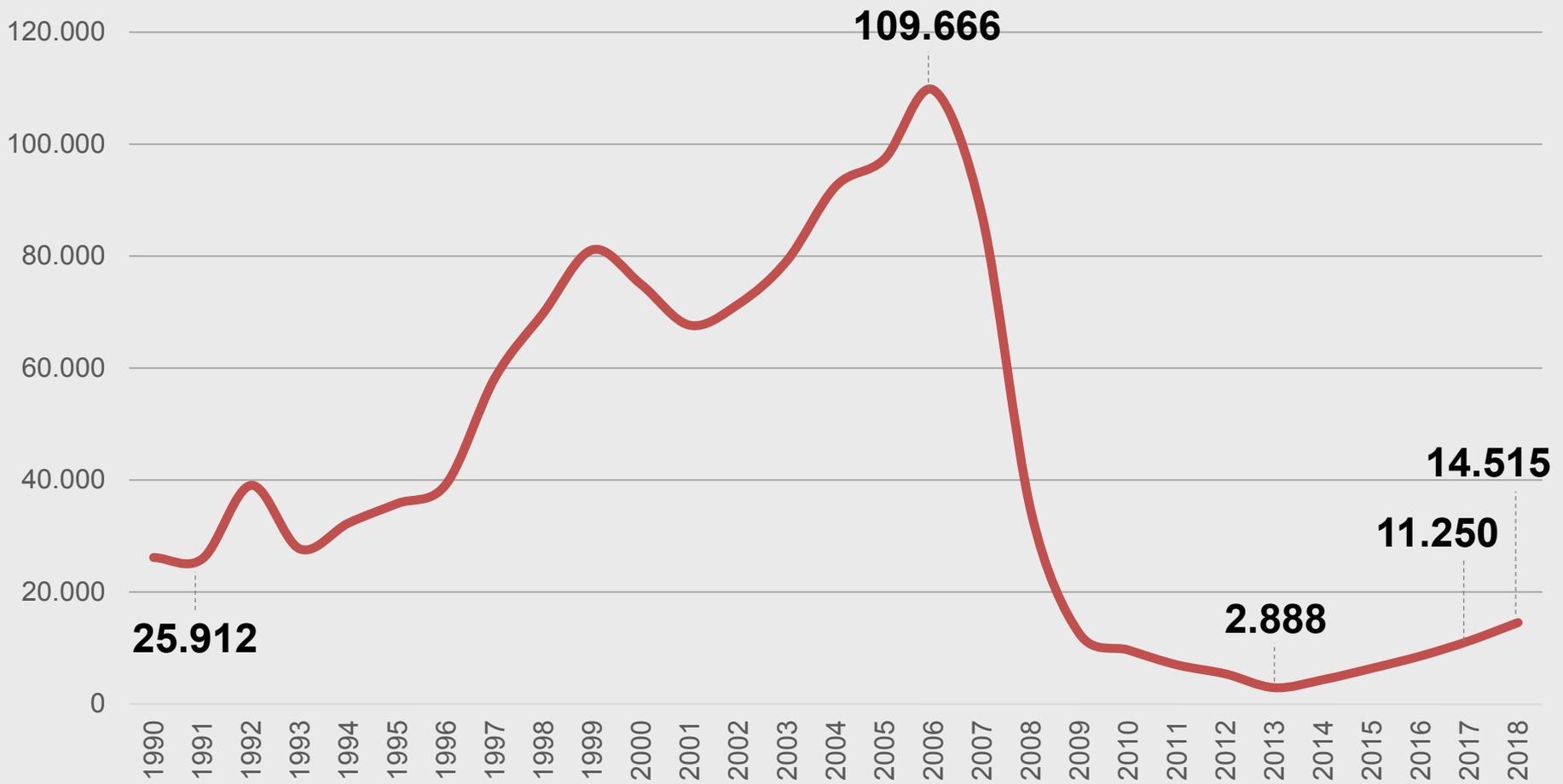
Indústria

Comerç

Oficines

Sanitat

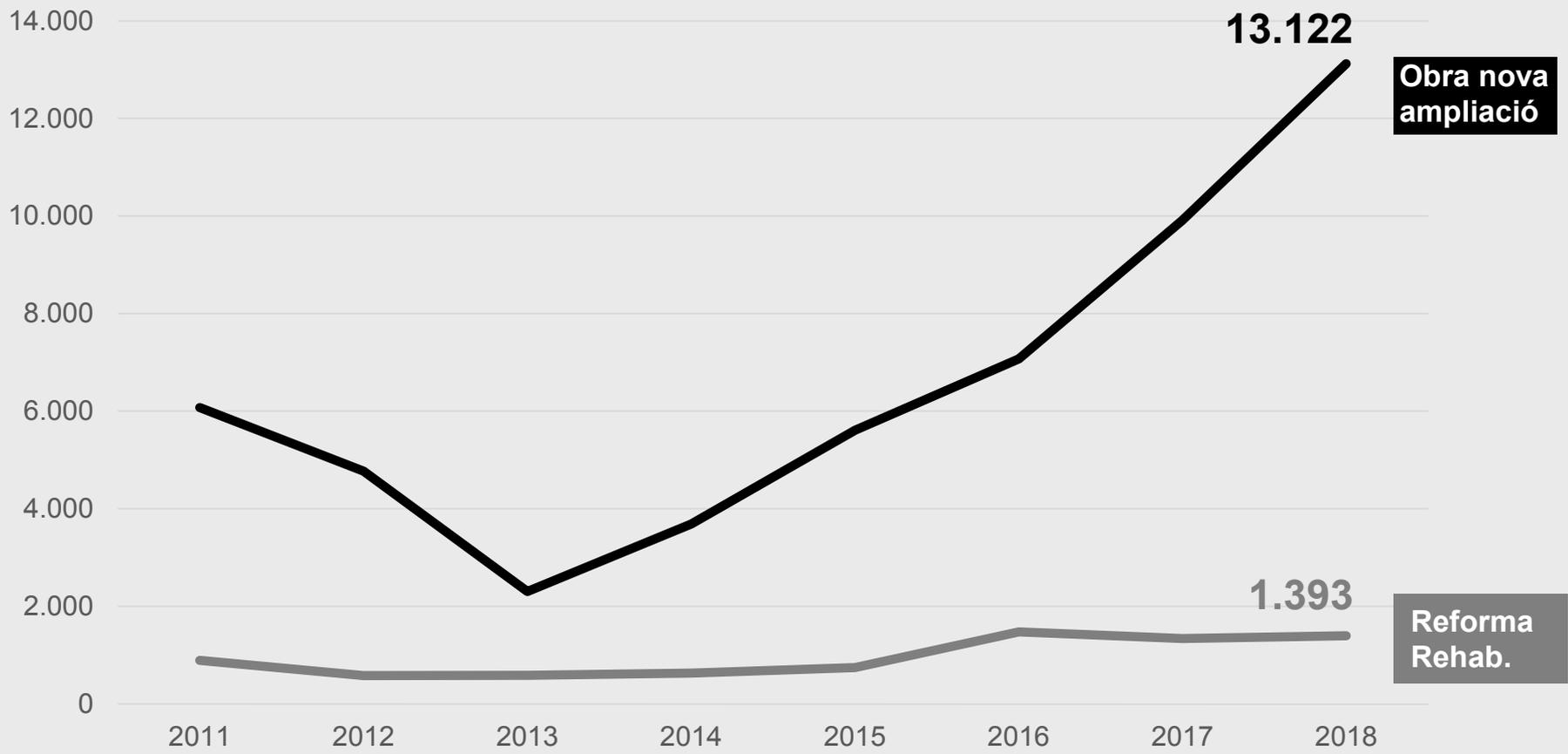
Educació



## Habitatges

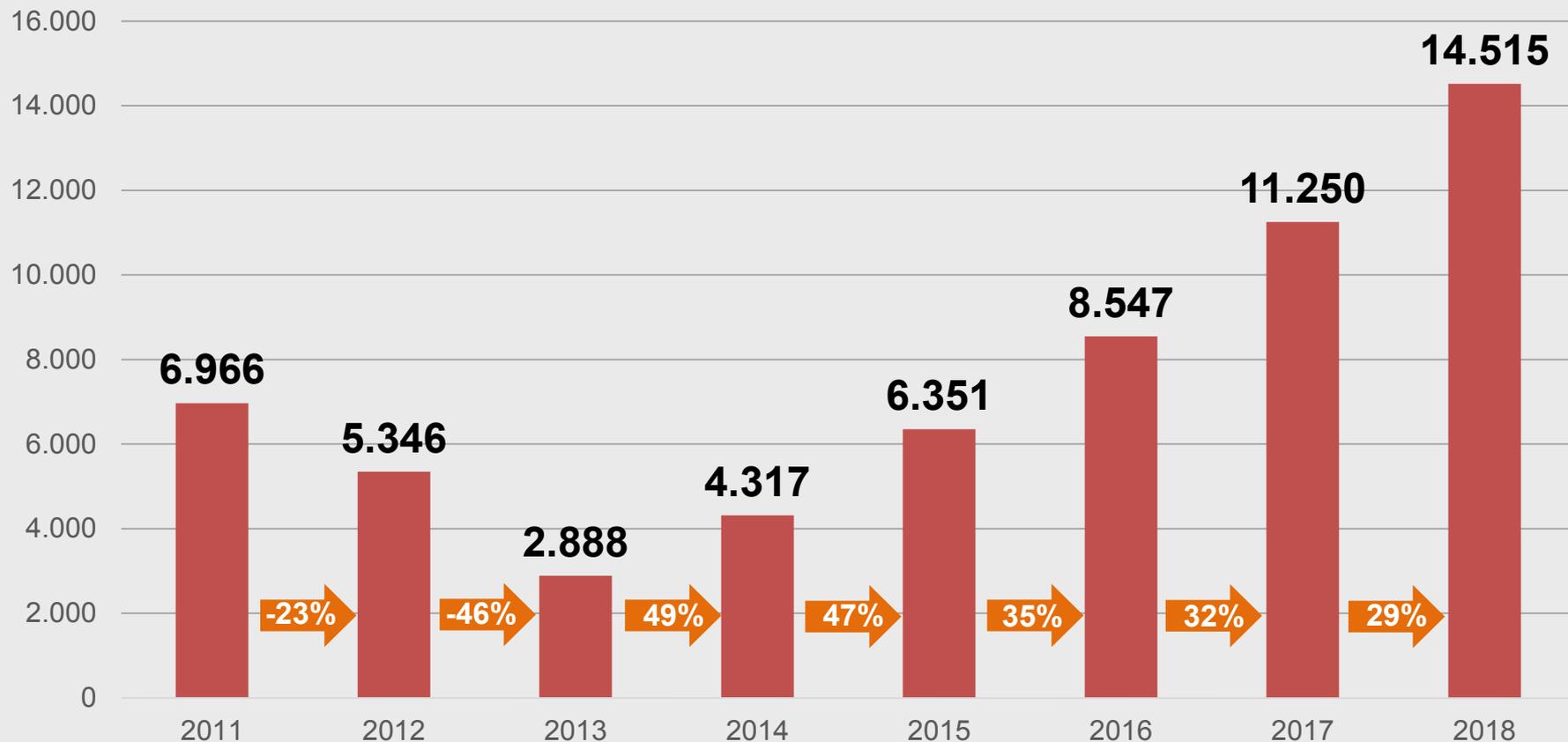
## Evolució global dels habitatges de nova creació visats

**29%** més respecte el 2017



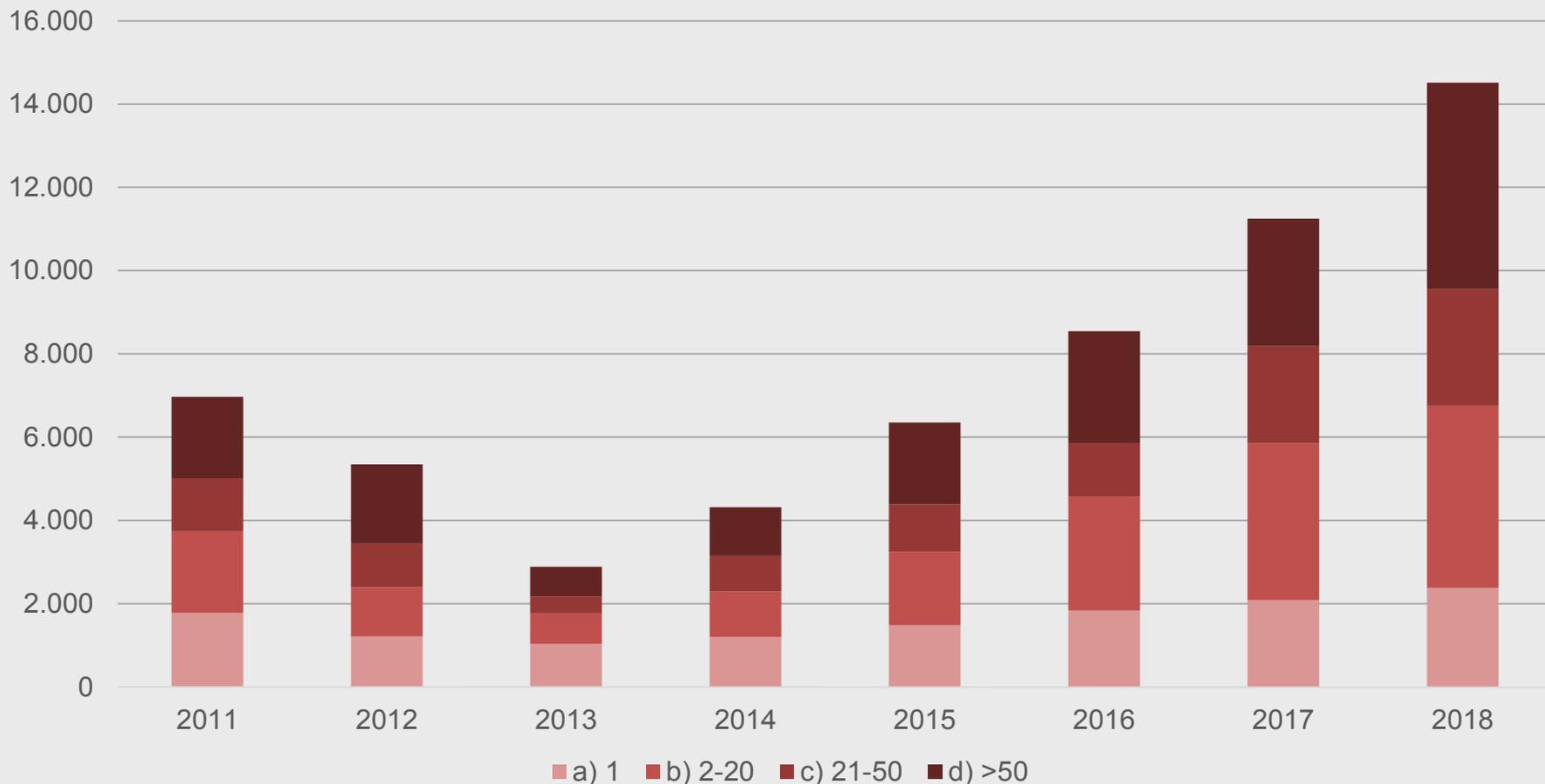
Habitatges

Habitatges nous provinents d'obra nova o reforma/rehabilitació



## Habitatges

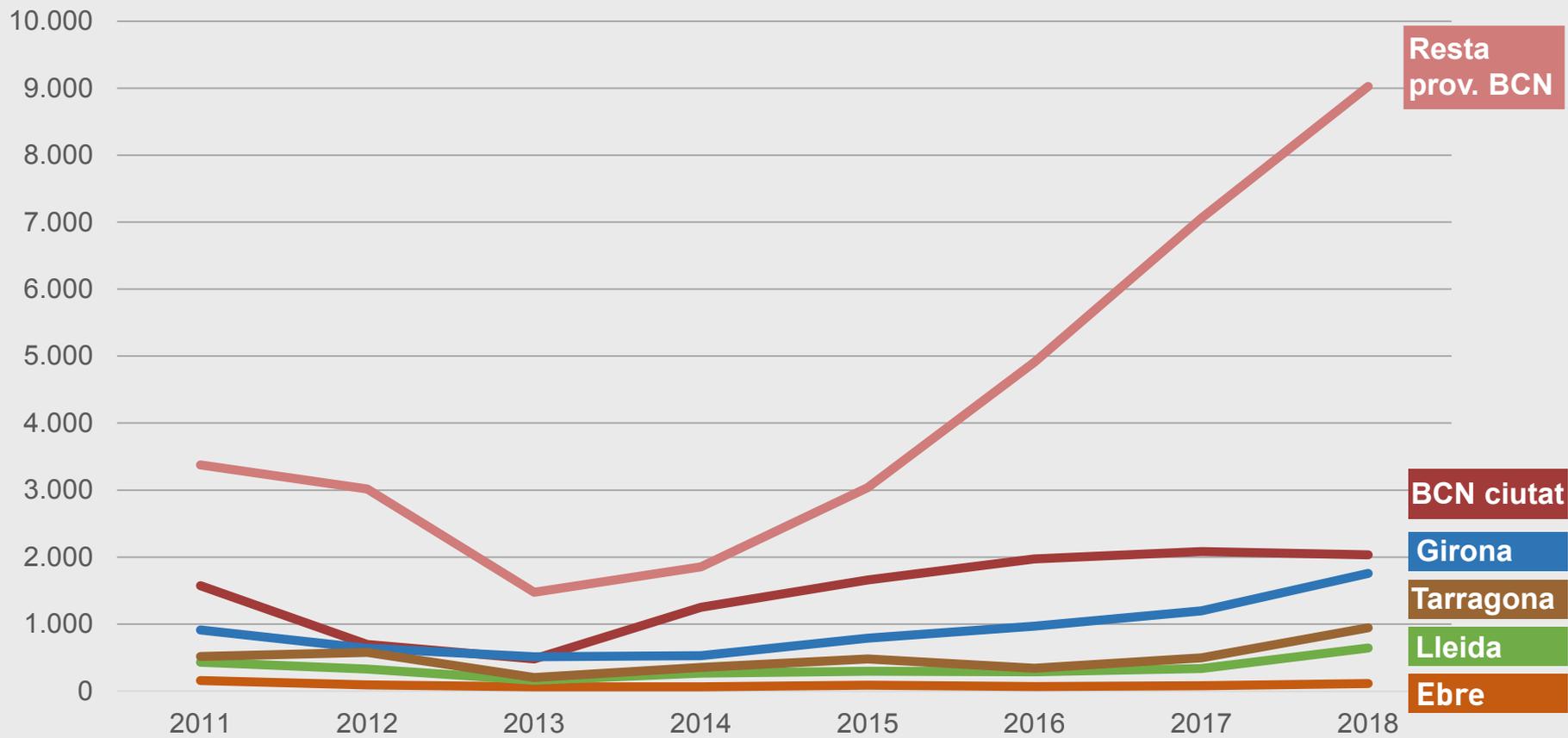
## Evolució global dels habitatges de nova creació visats



## Habitatges

### Evolució global dels habitatges de nova creació visats (per trams nombre d'habitatges / projecte)

	1 hab.		2-20 hab.		21-50 hab.		>50 hab.	
	Proj.	Hab.	Proj.	Hab.	Proj.	Hab.	Proj.	Hab.
<b>2018</b>	<b>2.376</b>	<b>2.376</b>	<b>744</b>	<b>4.381</b>	<b>89</b>	<b>2.808</b>	<b>60</b>	<b>4.950</b>
2017	2.085	2.085	662	3.769	70	2.330	38	3.066
2016	1.836	1.836	521	2.743	41	1.283	29	2.685



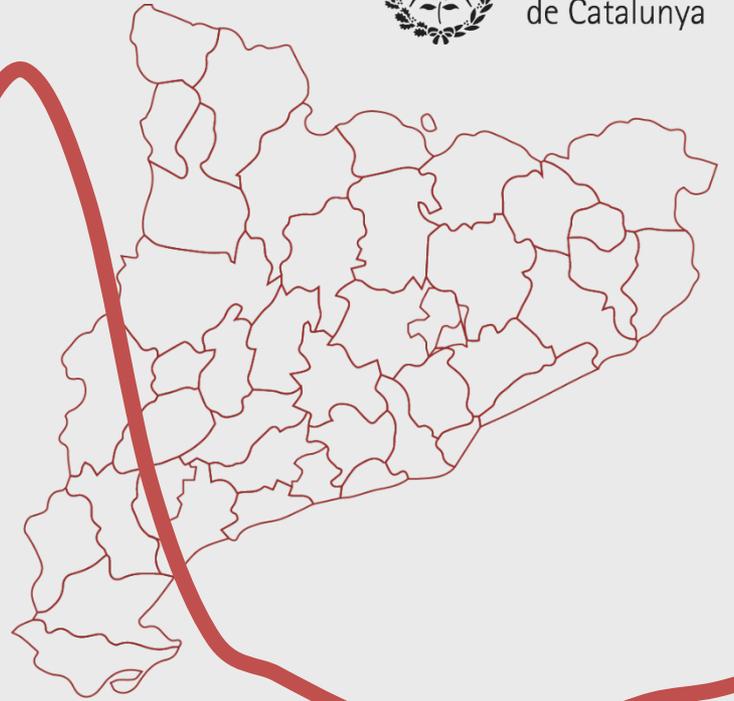
## Habitatges

## Evolució del nombre d'habitatges nous per demarcació

# L'edificació a Catalunya 2018



Col·legi d'Arquitectes  
de Catalunya



Dades de visat del  
Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

Superfície  
global

Territori

Modalitat

Habitatges

Usos



# **CURSO/GUÍA PRÁCTICA URBANISMO DE CATALUÑA CATALUNYA**





## Índice

<b>¿QUÉ APRENDERÁ?</b>	<b>25</b>
<b>PARTE PRIMERA.</b>	<b>26</b>
<b>Urbanismo catalán.</b>	<b>26</b>
<b>Capítulo 1. El urbanismo en Cataluña.</b>	<b>26</b>
<b>1. Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo.</b>	<b>26</b>
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,	27
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.	34
Objeto	35
Modifica Comisiones de urbanismo.	35
Régimen urbanístico del suelo (Título segundo del TRLU).	35
Planeamiento urbanístico. (Título tercero del TRLU)	36
Gestión urbanística (Título cuarto del TRLU)	37
Instrumentos de política (Título quinto del TRLU)	38
Intervención en la edificación (Título sexto - TRLU)	38
Protección de la legalidad urbanística (Título séptimo del TRLU)	38
Régimen transitorio	39
<b>2. El desarrollo reglamentario.</b>	<b>40</b>
a. Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo.	40
b. Decreto 64/2014, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística.	41
<b>3. Decreto 343/2006. Estudios e informes de impacto e integración paisajística.</b>	<b>55</b>
Decreto 64/2014, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística.	55
<b>4. Urbanizaciones con déficits urbanísticos en Cataluña. Ley 3/2009, de 10 de marzo, de regularización y mejora de urbanizaciones con déficits urbanísticos.</b>	<b>56</b>
a. Ley 3/2009, de 10 de marzo, de regularización y mejora de las urbanizaciones con déficits urbanísticos en Cataluña.	59
b. Deberes urbanísticos esenciales. Cesiones obligatorias	60
c. Viviendas de protección pública	62
d. Servicios urbanísticos básicos	62
e. Ámbitos discontinuos	63
f. El programa de adecuación para la regularización de la urbanización y la comisión de seguimiento	63
g. Medidas económicas de la Ley.	64
h. Urbanizaciones que no pueden regularizarse.	65
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>67</b>
<b>Anteproyecto de la ley de territorio de Cataluña</b>	<b>67</b>
<b>1. Marco legal de la planificación territorial en Cataluña</b>	<b>67</b>
Ley 23/1983, de 21 de noviembre, de política territorial	68
Ley 7/1987, de 4 de abril, de la conurbación de Barcelona	68
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	68
Ley 1/1995, de 16 de marzo, por la que se aprueba el Plan territorial general de Cataluña	68
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.	68



Ley 31/2002, de 30 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas, art. 86, donde se define la figura de los planes directores territoriales	68
Decreto 142/2005, de 12 de julio, del Reglamento de elaboración, tramitación y aprobación de los planes territoriales parciales	68
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	68
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	68
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.	68
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	68

## 2. Procedimientos y los instrumentos en materia de ordenación territorial. \_\_\_\_\_ 68

## 3. Reconfigurar los instrumentos, procedimientos y organización. \_\_\_\_\_ 69

## 4. Aspectos clave de la ordenación territorial y urbanística en Cataluña \_\_\_\_\_ 70

- ¿Qué es la planificación territorial? \_\_\_\_\_ 71
- ¿Los planes territoriales se pueden modificar? \_\_\_\_\_ 71
- ¿Cuál es la diferencia entre un plan territorial y un plan sectorial? \_\_\_\_\_ 71
- ¿Tienen el mismo marco legal la planificación territorial y la urbanística? \_\_\_\_\_ 72
- ¿Qué aspectos introduce la ley 3/2012 en materia de órganos consultivos en temas urbanísticos y territoriales de la Generalitat? \_\_\_\_\_ 72

## 5. Diferencia entre un plan territorial parcial y un plan urbanístico. \_\_\_\_\_ 72

- Las determinaciones urbanísticas y territoriales ¿tienen el mismo grado de precisión? \_\_\_\_\_ 73
- ¿En suelo no urbanizable, qué regulación prevalece? \_\_\_\_\_ 73

## 6. ¿Por qué una nueva ley de territorio? Las 10 razones. \_\_\_\_\_ 73

- Necesidad de pasar del crecimiento en extensión al reciclaje urbano. \_\_\_\_\_ 73
- Necesidad de garantizar la eficiencia y competitividad del sistema territorial. \_\_\_\_\_ 74
- Necesidad de integrar más las variables social y económica (y garantizar la ambiental) en el planeamiento. \_\_\_\_\_ 74
- Necesidad de influir sobre el mercado del suelo para garantizar la accesibilidad a la vivienda y la actividad económica. \_\_\_\_\_ 75
- 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. \_\_\_\_\_ 75
- Necesidad de adaptar la caja de herramientas a la diversidad de territorios (lugar), de intervenciones (objetivo) y de coyunturas (tiempo). \_\_\_\_\_ 75
- Necesidad de adelgazar la figura del POUM. \_\_\_\_\_ 76
- Necesidad de incorporar el factor tiempo para poner el suelo en juego en el momento que toca y con los parámetros adecuados. \_\_\_\_\_ 76
- Necesidad de una planificación de los espacios abiertos 2.0, es decir, proactiva, proyectual y estratégica. \_\_\_\_\_ 77
- Necesidad de gestionar, de otro modo, el parque edificado en los espacios abiertos. \_\_\_\_\_ 77

## TALLER DE TRABAJO \_\_\_\_\_ 79

### Anteproyecto de ley de ordenación del litoral. \_\_\_\_\_ 79

#### 1. Objeto del anteproyecto de Ley de ordenación del litoral \_\_\_\_\_ 79

#### 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). \_\_\_\_\_ 81

#### 3. Régimen de intervención administrativa en las zonas de servidumbre. \_\_\_\_\_ 83

#### 4. Régimen de utilización del dominio público marítimo-terrestre. \_\_\_\_\_ 83

#### 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. \_\_\_\_\_ 84



<b>Capítulo 2. Órganos y organismos con competencia urbanística.</b>	<b>85</b>
1. Departamento de política territorial y obras públicas	85
2. Dirección general de urbanismo	91
3. Comisiones de urbanismo	92
4. Comisiones territoriales de urbanismo	93
5. Subcomisión de urbanismo del municipio de Barcelona.	93
6. Instituto Catalán del Suelo	93
8. Otros organismos y entidades	98
9. Consejos general y comarcales de montaña	98
<b>PARTE SEGUNDA.</b>	<b>99</b>
Tipología del suelo.	99
<b>Capítulo 3. La clasificación del suelo.</b>	<b>99</b>
1. Suelo urbano.	100
a. Suelo urbano consolidado.	101
b. Suelo urbano no consolidado.	101
2. Suelo no urbanizable.	101
a. Suelo urbanizable delimitado	102
b. Suelo urbanizable no delimitado.	102
3. Suelo no urbanizable.	103
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>105</b>
Las actuaciones aisladas en suelo urbano no consolidado.	105
1. Regulación junto a las actuaciones poligonales (la regla en suelo urbanizable) las actuaciones aisladas en suelo urbano (la excepción).	105
Gestión urbanística integrada y gestión urbanística aislada.	105
2. Las actuaciones aisladas en suelo urbano.	106
a. En suelo urbano consolidado	106
Derechos y deberes de los propietarios o propietarias de suelo urbano y deberes de los propietarios o propietarias de suelo urbano consolidado.	107
Concepto de suelo urbano consolidado.	107
b. En suelo urbano no consolidado.	107
Concepto de suelo urbano consolidado.	108
Concepto de suelo urbano no consolidado.	108
Deber de cesión de suelo con aprovechamiento en suelo urbano no consolidado.	109
Deberes de los propietarios o propietarias de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable delimitado.	110
Polígonos de actuación urbanística.	112
3. Naturaleza de la delimitación por el planeamiento general de ámbitos de actuación del suelo urbano no consolidado.	113
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	113
5. Alcance de la irretroactividad de la modificación de un plan general que incluya terrenos urbanos no consolidados en un polígono de actuación.	114
6. Límites de la delimitación de polígonos en suelo urbano no consolidado.	115
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>118</b>



<b>Aprovechamiento medio.</b>	<b>118</b>
Aprovechamiento urbanístico.	118
Certificados de aprovechamiento urbanístico	119
Aprovechamiento urbanístico	120
Reglas de ponderación del aprovechamiento urbanístico	120
Coeficientes de homogeneización.	120
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>122</b>
¿Cuándo puede autorizarse una construcción en suelo no urbanizable?	122
1. Supuestos comprendidos de Actividades o equipamientos de interés público que deban emplazarse en el medio rural.	122
2. Requisitos mínimos.	122
3. Procedimiento. Documentación necesaria.	123
<b>PARTE TERCERA.</b>	<b>124</b>
El planeamiento urbanístico	124
<b>Capítulo 4. El planeamiento urbanístico</b>	<b>124</b>
1. Tipos de planes.	124
Planes directores urbanísticos	125
Planes de ordenación urbanística municipal.	128
2. Los planes directores urbanísticos.	128
3. Plan de Ordenación Urbanística Municipal (POUM).	129
4. Los Programas de Actuación Urbanística Municipal (PAUM).	134
5. Aspectos relevantes del planeamiento.	136
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>142</b>
1. Planeamiento	142
2. Aprobación de los planes: una cuestión polémica en Cataluña	143
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>146</b>
El planeamiento en Cataluña	146
1. Cambios de denominaciones.	146
2. Fases de elaboración del planeamiento catalán.	146
Avance del plan	147
Participación pública (duración variable).	147
Suspensión del otorgamiento de Licencias.	147
Aprobación Inicial.	147
Aprobación Provisional	148
Aprobación Definitiva.	148
3. Documentación del planeamiento catalán.	148
4. Consecuencias derivadas de la aprobación del planeamiento.	149
Publicidad del plan	149
Ejecutividad y obligatoriedad del plan	149
Edificios y usos fuera de ordenación	149
Declaración de utilidad pública	149
Vigencia del plan	150
5. Clases de planes urbanísticos catalanes.	150
a. Plan Director Urbanístico (PDU)	150
b. Plan de Ordenación Urbanística Municipal (POUM)	151
c. Programa de Actuación Urbanística Municipal (PAUM).	152



d. Normas de Planeamiento Urbanístico (NPU)	153
e. Plan Parcial Urbanístico (PPU) y de Delimitación (PPD).	154
f. Plan Especial Urbanístico	155
g. Plan de Mejora Urbana (PMU)	155
h. Proyecto de Urbanización (PU)	156
<b>6. Ejecución del planeamiento</b>	<b>158</b>
a. Polígono de actuación urbanística.	158
b. Sistemas de Actuación	158
<b>7. Instrumentos de la política de suelo y vivienda.</b>	<b>159</b>
a. Edificación forzosa	159
Inmuebles equiparables a solares a efectos de edificación forzosa (edificios en ruina, etc.)	160
b. Registro municipal de solares	160
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>161</b>
<b>Proceso de elaboración del planeamiento urbanístico.</b>	<b>161</b>
<b>1. Convocatoria de información pública en los procedimientos urbanísticos.</b>	<b>161</b>
<b>2. Participación ciudadana en el proceso de planeamiento. Consejos asesores urbanísticos.</b>	<b>162</b>
Derecho a la participación ciudadana	163
Programas de participación ciudadana en el proceso de planeamiento	164
Convocatoria de información pública en los procedimientos urbanísticos.	165
Consejos asesores urbanísticos	166
<b>3. Segunda información pública en la tramitación del planeamiento.</b>	<b>167</b>
Nueva información pública en la tramitación del planeamiento	167
<b>4. Suspensión del otorgamiento de licencias y de procedimientos.</b>	<b>168</b>
<b>5. Formato de la documentación para la aprobación definitiva y el contenido del edicto de publicación del acuerdo.</b>	<b>169</b>
<b>6. Convenios urbanísticos.</b>	<b>170</b>
<b>7. Documentación de los planes de ordenación urbanística municipal sobre el trazado de las redes básicas de los servicios que establece.</b>	<b>170</b>
<b>8. Documentación medioambiental.</b>	<b>171</b>
<b>9. Obras de urbanización básicas.</b>	<b>173</b>
<b>10. Proyectos de urbanización complementarios.</b>	<b>173</b>
<b>11. Determinaciones imperativas del planeamiento sobre ordenación detallada del suelo urbano y del suelo urbanizable.</b>	<b>173</b>
<b>12. Reservas de suelo para la construcción de viviendas de protección pública.</b>	<b>174</b>
<b>13. Cumplimiento de las reservas de suelo en suelo urbanizable delimitado.</b>	<b>175</b>
<b>14. Desarrollo por subsectores.</b>	<b>175</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>177</b>
<b>Las áreas residenciales estratégicas ("ARE")</b>	<b>177</b>
<b>1. ¿Qué son las áreas residenciales estratégicas ("ARE")?</b>	<b>180</b>
<b>2. Ordenación directa por los planes directores urbanísticos.</b>	<b>180</b>
<b>3. Desarrollo urbanístico y participación de la iniciativa privada.</b>	<b>181</b>
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>183</b>
<b>Planeamiento territorial.</b>	<b>183</b>
<b>1. Plan territorial general</b>	<b>183</b>



<b>2. Planes territoriales parciales (PTP)</b> _____	<b>186</b>
Principios de relación entre los instrumentos urbanísticos _____	186
Derechos de los propietarios o propietarias de suelo urbanizable _____	187
<b>3. Planes directores territoriales</b> _____	<b>187</b>
Determinaciones y documentación de los planes directores urbanísticos _____	188
<b>4. Planes territoriales sectoriales</b> _____	<b>189</b>
<b>5. Planes comarcales de montaña</b> _____	<b>190</b>
<b>6. Catálogos y directrices de paisaje</b> _____	<b>190</b>
<b>TALLER DE TRABAJO.</b> _____	<b>192</b>
<b>Instrumentos de planeamiento urbanístico</b> _____	<b>192</b>
<b>1. Planes directores urbanísticos.</b> _____	<b>192</b>
<b>2. Planes de ordenación urbanística municipal</b> _____	<b>193</b>
<b>3. Normas de planeamiento urbanístico.</b> _____	<b>193</b>
<b>4. Programas de actuación urbanística municipal.</b> _____	<b>194</b>
<b>5. Planes parciales urbanísticos.</b> _____	<b>194</b>
<b>6. Planes especiales urbanísticos.</b> _____	<b>195</b>
<b>7. Planes de mejora urbana.</b> _____	<b>196</b>
<b>8. Catálogos de bienes protegidos y ordenanzas municipales.</b> _____	<b>197</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>199</b>
<b>Normativa sobre Evaluación ambiental de planes y programas en Cataluña.</b> _____	<b>199</b>
Ley 6/2009, de 28 de abril, de evaluación ambiental de planes y programas. _____	199
<b>TALLER DE TRABAJO.</b> _____	<b>200</b>
<b>Esquemas del planeamiento urbanístico catalán.</b> _____	<b>200</b>
<b>Determinaciones de los proyectos de urbanización</b> _____	<b>200</b>
<b>Documentación de los programas de actuación urbanística</b> _____	<b>201</b>
<b>Determinaciones de los programas de actuación urbanística</b> _____	<b>201</b>
<b>Determinaciones de los planes directores urbanísticos</b> _____	<b>202</b>
<b>Documentación de los planes directores urbanísticos</b> _____	<b>203</b>
<b>Documentación de los proyectos de urbanización</b> _____	<b>203</b>
<b>Documentación de los planes de mejora urbana</b> _____	<b>204</b>
<b>Documentación de los planes parciales urbanísticos</b> _____	<b>204</b>
<b>Determinaciones de los planes parciales urbanísticos</b> _____	<b>205</b>
<b>Reservas de los planes parciales urbanísticos</b> _____	<b>206</b>
<b>Determinaciones de los planes especiales urbanísticos</b> _____	<b>206</b>
<b>Determinaciones de los planes de mejora urbana</b> _____	<b>207</b>
<b>Documentación necesaria de los planes de ordenación urbanística en municipios de escasa complejidad urbanística</b> _____	<b>208</b>
<b>Documentación necesaria de los planes de ordenación urbanística con carácter general</b> _____	<b>208</b>
<b>Determinaciones que han de contener los planes de ordenación urbanística municipal</b> _____	<b>209</b>



<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>212</b>
<b>Esquemas de las fases del planeamiento urbanístico catalán.</b>	<b>212</b>
<b>Planes parciales urbanísticos</b>	<b>212</b>
<b>Planes parciales de delimitación</b>	<b>213</b>
<b>Planes especiales urbanísticos</b>	<b>214</b>
<b>Planes de mejora urbana</b>	<b>216</b>
<b>Procedimiento de elaboración de los planes de ordenación urbanística municipal.</b>	
<b>Fases.</b>	<b>217</b>
<b>Capítulo 5. Convenios urbanísticos en Cataluña.</b>	<b>219</b>
<b>1. Introducción.</b>	<b>219</b>
Convenios urbanísticos	219
Publicidad de los convenios urbanísticos	220
<b>3. Procedimiento de los convenios de gestión.</b>	<b>220</b>
<b>2. Iniciativa.</b>	<b>222</b>
Formalización y publicidad de la iniciativa.	222
a. La ejecución urbanística del polígono de actuación urbanística	222
b. La iniciativa en el sistema de reparcelación, en la modalidad de compensación por concertación.	223
<b>3. Clases: sólo gestión.</b>	<b>223</b>
Publicidad y obligaciones de los convenios urbanísticos.	223
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>226</b>
<b>Formularios específicos de convenios urbanísticos en Cataluña.</b>	<b>226</b>
<b>Convenio urbanístico de planeamiento en Cataluña.</b>	<b>226</b>
<b>Convenio urbanístico de planeamiento en Cataluña.</b>	<b>229</b>
<b>Convenio urbanístico de ejecución en Cataluña.</b>	<b>232</b>
<b>PARTE CUARTA</b>	<b>236</b>
<b>Licencias urbanísticas</b>	<b>236</b>
<b>Capítulo 6. Licencias urbanísticas.</b>	<b>236</b>
<b>1. Licencias urbanísticas.</b>	<b>236</b>
<b>2. Decreto 64/2014, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística</b>	<b>239</b>
a. Actos sujetos a licencia	239
b. Procedimiento. Solicitudes de licencias urbanísticas.	242
c. Licencia urbanística para la ejecución de obras.	243
d. Contenido del proyecto técnico de obras	244
e. Caducidad.	245
f. Licencias de edificación condicionadas a la ejecución simultánea de obras de urbanización.	246
g. Licencias urbanísticas en suelo no urbanizable y suelo urbanizable no delimitado.	247
<b>3. Licencia de parcelación</b>	<b>249</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>251</b>
<b>Certificado sobre aprovechamiento urbanístico / Cédula Urbanística.</b>	<b>251</b>
Procedimiento de solicitud de certificado de aprovechamiento urbanístico.	252
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>254</b>
<b>Formularios específicos para licencias urbanísticas en Cataluña.</b>	<b>254</b>



Resolución por la que se inicia expediente de declaración de caducidad de una licencia y se da audiencia al interesado, en Cataluña. _____	254
Solicitud de certificado acreditativo de otorgamiento de licencia por acto presunto en Cataluña. _____	255
Resolución por la que se requiere al interesado para subsanar insuficiencias en la solicitud de licencia en Cataluña. _____	256
Resolución por la que se declara la caducidad de una licencia en Cataluña. _____	256
<b>PARTE QUINTA. _____</b>	<b>258</b>
La ejecución del planeamiento _____	258
<b>Capítulo 7. La ejecución del planeamiento _____</b>	<b>258</b>
1. Bases del sistema de ejecución. _____	258
2. Sistemas de actuación: reparcelación y expropiación. _____	259
3. Gestión urbanística _____	262
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>264</b>
<b>Sistemas de actuación urbanística. _____</b>	<b>264</b>
a. Reparcelación. _____	264
b. Compensación. _____	265
c. Compensación por concertación _____	267
d. Cooperación. _____	268
e. Sectores de urbanización prioritaria _____	269
f. Expropiación _____	270
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>272</b>
<b>Polígonos de actuación urbanística. _____</b>	<b>272</b>
1. Polígonos de actuación urbanística. _____	272
2. Tramitación de los instrumentos de gestión. _____	273
3. Procedimiento de aprobación _____	273
4. Gastos de urbanización _____	275
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>277</b>
<b>Auditorías urbanísticas. _____</b>	<b>277</b>
1. Auditorías urbanísticas _____	277
2. Publicación del informe final de la auditoría. _____	278
<b>Capítulo 8. Sistemas de actuación. _____</b>	<b>282</b>
<b>1. Sistemas de actuación. _____</b>	<b>282</b>
a. Reparcelación. _____	282
a1. compensación básica; _____	282
a2. compensación por concertación; _____	282
a3. cooperación; _____	282
a4. por sectores de urbanización prioritaria. _____	282
b. Expropiación. _____	282
<b>2. Elección del sistema de actuación _____</b>	<b>282</b>
<b>3. Costes de urbanización. _____</b>	<b>283</b>
<b>4. Sistema de reparcelación. _____</b>	<b>283</b>
Objeto de la reparcelación. _____	285
Inicio del expediente de reparcelación. _____	286



Criterios de los proyectos de reparcelación. _____	286
Efectos de la aprobación de los proyectos de reparcelación. _____	288
Certificación de los proyectos de reparcelación. _____	289
Comunidad de reparcelación y personas interesadas. _____	289
<b>5. Sistema de expropiación _____</b>	<b>289</b>
<b>6. Ocupación directa _____</b>	<b>289</b>
Procedimiento de la ocupación directa _____	290
Participación de las personas titulares de aprovechamiento en la comunidad de reparcelación _____	291
Expropiación derivada de la ocupación directa _____	292
Indemnizaciones derivadas de la ocupación directa _____	292
Derecho de realojamiento en los supuestos de ocupación directa _____	292
<b>7. Compensación por concertación. _____</b>	<b>292</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>294</b>
<b>Sistemas de actuación en el urbanismo de Cataluña. _____</b>	<b>294</b>
<b>1. Modalidades que aplican el sistema de reparcelación. _____</b>	<b>294</b>
<b>a. Compensación básica. Juntas de Compensación y proyecto de reparcelación. _____</b>	<b>294</b>
Las Juntas de Compensación: naturaleza jurídica, constitución, inclusión y exclusión de nuevos miembros _____	294
El proyecto de reparcelación _____	296
Potestades de las Juntas de Compensación sobre las fincas. _____	297
Responsabilidades de la Junta de Compensación _____	298
Disolución de la Junta de Compensación _____	298
<b>b. Compensación por concertación. Proyecto de bases para la concertación. _____</b>	<b>299</b>
El contenido del proyecto de bases para la concertación _____	299
Tramitación _____	300
Competencia de proyectos. _____	300
Concertación de la gestión urbanística _____	301
<b>c. Cooperación. Asociaciones Administrativas de Cooperación (juntas de Compensación y de Concertación). Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Sectores de urbanización prioritaria. _____</b>	<b>301</b>
Iniciativa _____	302
Las Asociaciones Administrativas de Cooperación _____	302
El concesionario de la gestión urbanística integrada _____	302
El procedimiento para la adjudicación de la gestión urbanística integrada _____	303
<b>d. Sectores de urbanización prioritaria. Entidad pública que actúa como agente urbanizador. _____</b>	<b>303</b>
Iniciativa _____	304
Procedimiento _____	304
Consecuencias de la declaración de incumplimiento _____	305
<b>2. El sistema de actuación urbanística por expropiación. _____</b>	<b>306</b>
<b>3. La ocupación directa. _____</b>	<b>307</b>
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>309</b>
<b>El sistema de compensación por concertación _____</b>	<b>309</b>
<b>Concertación de la gestión urbanística integrada. _____</b>	<b>311</b>
<b>Obligaciones de las personas propietarias que tienen a su cargo la ejecución del polígono de actuación urbanística. _____</b>	<b>312</b>
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>313</b>
<b>Compensación por concertación. No hay agente urbanizador, pero hay entidades urbanísticas colaboradoras provisionales. _____</b>	<b>313</b>
<b>1. Modalidad de compensación por concertación. _____</b>	<b>314</b>
<b>a. Contenido del proyecto de bases para la concertación _____</b>	<b>315</b>
<b>b. Tramitación del proyecto de bases y supuestos de denegación y suspensión _____</b>	<b>316</b>



c. Competencia de proyectos _____	317
d. Participación del resto de propiedades en la compensación por concertación _____	317
e. Concertación de la gestión urbanística integrada. _____	318
<b>2. Las entidades urbanísticas colaboradoras provisionales. _____</b>	<b>319</b>
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>322</b>
Modalidad de cooperación. _____	322
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>323</b>
Sistema de expropiación _____	323
1. Formas de gestión por expropiación _____	324
2. Procedimiento de tasación conjunta o individualizado. _____	324
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>325</b>
Expropiaciones por razones urbanísticas. _____	325
1. Supuestos de expropiación por razón de urbanismo _____	325
2. Administración expropiante y personas beneficiarias de la expropiación. _____	326
3. Procedimientos de expropiación _____	326
4. Procedimiento de tasación conjunta _____	327
5. Expropiación urbanística en procedimientos individualizados _____	327
6. Gestión de la expropiación por personas concesionarias _____	328
7. Liberación de expropiaciones _____	329
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>331</b>
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 _____	331
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>334</b>
Ocupación directa _____	334
<b>Capítulo 9. Reparcelación en Cataluña. _____</b>	<b>336</b>
1. El expediente de reparcelación. _____	336
2. Proyecto de reparcelación. _____	337
Derechos de los propietarios en atención a las superficies aportadas _____	338
Fincas resultantes: valoración _____	338
Fincas resultantes: adjudicación por criterio de proximidad _____	339
Escasa cuantía de derechos _____	339
Diferencias de adjudicación y valoración _____	339
Plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras _____	339
Fincas resultantes: parcela mínima edificable y excepciones _____	340
Supuestos de no necesidad de nueva adjudicación de fincas _____	340
Suelo urbano _____	341
Bienes de dominio público _____	341
3. Efectos de la aprobación de proyectos de reparcelación. _____	342
4. Comunidad de reparcelación. _____	342
5. Documentación del Proyecto de reparcelación. _____	343
6. La Reparcelación y la Junta de compensación. _____	344



Modalidad de compensación básica	344
Junta de compensación: supuestos de no necesidad	345
Iniciativa	345
Junta de compensación: adhesión	345
Junta de compensación: naturaleza	345
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>347</b>
<b>Sistema de reparcelación</b>	<b>347</b>
<b>1. Objeto de la reparcelación.</b>	<b>348</b>
<b>2. Inicio del expediente de reparcelación</b>	<b>348</b>
<b>3. Fincas aportadas y participación de las personas propietarias.</b>	<b>349</b>
Obligaciones de información y supuestos de discrepancia	349
Derechos de las personas propietarias y valoración de las fincas aportadas a la reparcelación	350
Supuestos de exclusión en la reparcelación	351
Participación de los bienes de dominio público en el reparto de beneficios y cargas de la reparcelación	351
Participación de las personas propietarias en las modalidades del sistema de reparcelación	352
<b>4. Expropiación de fincas en la reparcelación</b>	<b>353</b>
<b>5. Adjudicación de fincas resultantes</b>	<b>354</b>
Determinaciones y criterios para la adjudicación de fincas	355
Valoración de las fincas resultantes	356
Adjudicación de terrenos en pago de gastos de urbanización	356
Cesión de suelo con aprovechamiento urbanístico	357
Determinaciones del proyecto de reparcelación para la adjudicación de edificaciones bajo el régimen de propiedad horizontal	357
<b>6. Proyecto de reparcelación. Memoria.</b>	<b>358</b>
Contenido del proyecto de reparcelación	358
Contenido de la memoria	358
Personas interesadas en el expediente	359
Circunstancias de las fincas aportadas.	359
Definición y adjudicación de fincas resultantes	360
Cargas preexistentes y derechos inscritos con posterioridad a la nota marginal	361
Cuenta de liquidación provisional	362
<b>7. Documentación gráfica del proyecto de reparcelación</b>	<b>362</b>
<b>8. Contenido de la certificación del proyecto de reparcelación</b>	<b>363</b>
<b>9. Efectos del proyecto de reparcelación</b>	<b>363</b>
Efectos jurídico-reales	363
Afectación de las fincas al pago de las cargas de urbanización	363
Vigencia de la afección	364
Solicitud de cancelación de la afección	364
Innecesariedad de la afección	365
Incumplimiento de la obligación de urbanizar	365
Concentración de responsabilidad	365
Hipotecas en garantía de obras	365
Sustitución de garantías	366
Cuenta de liquidación definitiva	366
Rectificaciones derivadas de resoluciones administrativas o judiciales	366
<b>10. Reparcelación voluntaria</b>	<b>367</b>
<b>11. Reparcelación económica</b>	<b>368</b>
<b>12. Regularización de fincas</b>	<b>368</b>
Reparcelación que afecta a un propietario o propietaria únicos o una comunidad de bienes	369
Operaciones jurídicas complementarias y modificaciones de los proyectos de reparcelación	370



<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>372</b>
Formularios específicos de reparcelación en Cataluña.	372
Aprobación definitiva de proyecto de estatutos y bases de actuación (modalidad de compensación básica del sistema de reparcelación) en Cataluña.	372
Aprobación definitiva de proyecto de estatutos y bases de actuación (modalidad de compensación básica del sistema de reparcelación) en Cataluña.	373
Información pública y notificación 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.	374
Aprobación definitiva de proyecto de estatutos y bases de actuación (modalidad de compensación básica del sistema de reparcelación) en Cataluña.	375
Aprobación inicial de proyecto de estatutos y bases de actuación (modalidad de compensación básica del sistema de reparcelación) en Cataluña.	375
Alegaciones a la aprobación inicial de un instrumento de gestión urbanística.	376
Aprobación definitiva de proyecto de reparcelación en Cataluña.	376
Aprobación definitiva de proyecto de reparcelación en Cataluña.	377
Aprobación definitiva de proyecto de reparcelación en Cataluña.	377
Información pública y notificación de proyecto de reparcelación en Cataluña.	378
Aprobación inicial de proyecto de reparcelación en Cataluña.	378
Aprobación definitiva de proyecto de reparcelación en Cataluña.	379
Aprobación inicial de la modificación de la división de polígonos en Cataluña.	379
Aprobación definitiva de la modificación de la división de polígonos en Cataluña.	380
<b>CHECK-LIST</b>	<b>381</b>
Sistema de reparcelación	381
1. Objeto de la reparcelación	382
2. Inicio del expediente de reparcelación.	382
3. Fincas aportadas y participación de las personas propietarias	383
4. Derechos de las personas propietarias y valoración de las fincas aportadas a la reparcelación	384
5. Supuestos de exclusión en la reparcelación	385
6. Participación de los bienes de dominio público en el reparto de beneficios y cargas de la reparcelación.	385
7. Participación de las personas propietarias en las modalidades del sistema de reparcelación	386
8. Expropiación de fincas en la reparcelación	387
9. Adjudicación de fincas resultantes	388
10. Determinaciones y criterios para la adjudicación de fincas.	389
11. Valoración de las fincas resultantes	390
12. Adjudicación de terrenos en pago de gastos de urbanización.	390
13. Cesión de suelo con aprovechamiento urbanístico	391



14. Determinaciones del proyecto de reparcelación para la adjudicación de edificaciones bajo el régimen de propiedad horizontal _____	391
15. Contenido de la memoria _____	392
16. Datos de personas y fincas. _____	393
17. Definición y adjudicación de fincas resultantes _____	394
18 Cuenta de liquidación provisional _____	396
19. Documentación gráfica del proyecto de reparcelación del Reglamento. _____	396
20. Contenido de la certificación del proyecto de reparcelación. _____	396
21. Efectos del proyecto de reparcelación _____	397
22. Reparcelación voluntaria _____	399
23. Reparcelación económica. _____	400
24. Reparcelación que afecta un propietario o propietaria únicos o una comunidad de bienes _____	402
25. Operaciones jurídicas complementarias y modificaciones de los proyectos de reparcelación. _____	402
<b>Capítulo 10. Entidades urbanísticas colaboradoras. _____</b>	<b>404</b>
1. Clases de entidades urbanísticas colaboradoras. _____	404
2. Naturaleza y régimen jurídico _____	404
3. Estatutos. _____	406
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>407</b>
Cataluña: Un régimen muy detallado de las entidades urbanísticas colaboradoras _	407
1. Entidades urbanísticas colaboradoras. _____	407
2. Clases. _____	408
3. Naturaleza jurídica de las entidades urbanísticas colaboradoras. _____	408
4. Funciones. _____	408
5. Requisitos de Constitución. _____	409
6. Inscripción de las entidades urbanísticas colaboradoras _____	411
7. Acuerdos de las entidades urbanísticas colaboradoras _____	412
8. Transmisión de la condición de miembro de la entidad urbanística _____	413
9. Disolución de las entidades urbanísticas colaboradoras _____	414
10. Las entidades urbanísticas colaboradoras provisionales _____	414
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>417</b>
<b>Juntas de compensación, asociaciones administrativas de cooperación y juntas de conservación. _____</b>	<b>417</b>
1. Juntas de concertación. _____	417
a. Las juntas de concertación se pueden constituir una vez aprobadas las bases de la concertación. _____	417
b. Documento de constitución de la entidad. _____	417
c. Constitución de las juntas de compensación, de las asociaciones administrativas de cooperación y de las juntas de conservación. _____	418
d. Documento público de constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras. _____	418
e. Acuerdos de las entidades colaboradoras, notificación y actas. _____	419



Actos y contratos previos a inscripción. _____	419
Adopción de acuerdos. _____	419
Disolución _____	420
<b>2. Asociaciones administrativas de cooperación _____</b>	<b>421</b>
<b>3. Juntas de conservación _____</b>	<b>421</b>
a. Supuestos de obligatoriedad de conservación de las obras de urbanización y supuestos de asunción voluntaria del deber de conservación _____	421
b. Estatutos _____	422
<b>Capítulo 11. La Junta de Compensación en Cataluña. _____</b>	<b>423</b>
<b>1. La Junta de Compensación en Cataluña. _____</b>	<b>423</b>
<b>2. Estatutos de las juntas de compensación. _____</b>	<b>425</b>
<b>3. Bases de actuación de las juntas de compensación. _____</b>	<b>426</b>
<b>4. Obligación de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización. _____</b>	<b>427</b>
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>428</b>
<b>Junta de compensación. Estatutos y bases _____</b>	<b>428</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>431</b>
<b>Liberación y disolución de la Junta de Compensación. _____</b>	<b>431</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>433</b>
<b>Vía de apremio, expropiación y responsabilidades de la Junta de compensación. _____</b>	<b>433</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>434</b>
<b>El proyecto de reparcelación en caso de Juntas de compensación. _____</b>	<b>434</b>
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>436</b>
<b>Formularios específicos de las Juntas de Compensación en Cataluña. _____</b>	<b>436</b>
Aprobación inicial de la determinación del sistema de compensación en Cataluña. _____	436
Aprobación definitiva de la determinación del sistema de compensación en Cataluña. _____	437
Estatutos de junta de compensación en Cataluña _____	437
Artículo 1. Denominación _____	437
Artículo 2. Domicilio _____	437
Artículo 3. Objeto _____	438
Artículo 4. Fines _____	438
Artículo 5. Carácter _____	438
Artículo 6. Socios _____	439
Artículo 7. Cuotas sociales _____	439
Artículo 8. Derechos de los socios _____	439
Artículo 9. Obligaciones de los socios _____	440
Artículo 10. Órganos de gobierno. _____	440
Artículo 11. La asamblea general _____	440
Artículo 12. Convocatoria _____	441
Artículo 13. Constitución _____	442
Artículo 14. Régimen de sesiones _____	442
Artículo 15. Actas y certificaciones _____	442
Artículo 16. El consejo rector _____	443
Artículo 17. El gestor _____	444
Artículo 18. Régimen económico _____	444
Artículo 19. Aportaciones _____	444
Artículo 20. Vigencia _____	445
Artículo 21. Régimen jurídico _____	445
<b>PARTE SEXTA. _____</b>	<b>447</b>



<b>Deber de conservación. Ruina</b>	<b>447</b>
<b>Capítulo 12. Ruina urbanística.</b>	<b>447</b>
<b>1. Expediente de declaración de ruina.</b>	<b>447</b>
<b>2. Decreto 64/2014, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística.</b>	<b>447</b>
a. Órdenes de ejecución y supuestos de ruina.	447
b. Declaración de estado ruinoso.	448
c. Clases de ruina (técnica, económica y urbanística).	448
d. Procedimiento para dictar órdenes de ejecución.	449
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>453</b>
<b>Formularios del expediente de ruina en Cataluña.</b>	<b>453</b>
<b>Inicio del expediente de ruina en Cataluña.</b>	<b>453</b>
<b>Orden de ejecución de obras en Cataluña.</b>	<b>454</b>
<b>Resolución final de expediente de declaración de ruina en Cataluña.</b>	<b>454</b>
<b>Resolución de adopción de medidas cautelares en supuestos de urgencia y peligro en la declaración de ruina en Cataluña.</b>	<b>455</b>
<b>PARTE SÉPTIMA.</b>	<b>457</b>
<b>Disciplina urbanística.</b>	<b>457</b>
<b>Capítulo 13. Actuaciones ilegales y Disciplina urbanística.</b>	<b>457</b>
<b>1. Actuaciones ilegales y Disciplina urbanística.</b>	<b>457</b>
a. Obras sin licencia o contra licencia.	458
Órdenes de suspensión de obras y requerimientos de legalización.	458
Restauración de la realidad física alterada.	458
Prescripción de la acción de restauración.	459
Revisión de licencias y de órdenes de ejecución.	459
Efectos de la incoación de expedientes de revisión de licencias en las cédulas de habitabilidad y las licencias de primera ocupación.	460
Actos nulos.	460
b. Sistema administrativo sancionador.	460
<b>2. Decreto 64/2014, de 13 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la legalidad urbanística.</b>	<b>461</b>
a. Procedimiento de protección de la legalidad urbanística vulnerada.	461
Medidas provisionales	464
Suspensión provisional de obras en curso de ejecución	464
Resolución del procedimiento	465
Medidas de restauración	465
Contenido de las órdenes de restauración	466
b. Programa de restauración voluntaria.	467
c. Ejecutividad y ejecución voluntaria y forzosa de las órdenes de restauración y las medidas provisionales	467
d. Revisión de títulos administrativos habilitantes nulos y anulables	468
e. Régimen sancionador. Infracciones urbanísticas y responsabilidad.	470
Infracciones urbanísticas	470
Personas responsables	470
Circunstancias que modulan la responsabilidad	470
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>472</b>
<b>Esquemas de suspensión de obras ilegales.</b>	<b>472</b>
Procedimiento de suspensión de obras y actuaciones en curso para la protección de la legalidad urbanística.	472



<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>474</b>
<b>Formularios en caso de sanción urbanística en Cataluña.</b>	<b>474</b>
Recurso de reposición frente a resolución que impone multa coercitiva.	474
Recurso de reposición frente a resolución sancionadora por vulneración del principio de proporcionalidad.	475
Recurso de reposición frente a resolución sancionadora por vulneración del principio de tipicidad.	476
Alegaciones a la incoación de expediente de ruina.	477
Alegaciones por las que se pone de manifiesto la caducidad del expediente sancionador incoado.	477
Resolución de alcaldía por la que se desestima recurso de reposición interpuesto frente a resolución sancionadora.	478
Escrito de alegaciones por el que se pone de manifiesto la prescripción de la acción de restauración.	479
Incoación de procedimiento de revisión de una licencia en Cataluña.	480
Resolución por la que se ordenan medidas cautelares en Cataluña.	481
Adopción de medidas de seguridad por urgencia y peligro en la demora de la declaración de ruina en Cataluña.	481
Resolución por la que se declara la caducidad del expediente sancionador en Cataluña.	482
Escrito de alegaciones a la propuesta de resolución.	483
Escrito por el que el interesado recusa al instructor o al secretario designado para la tramitación del procedimiento sancionador.	483
Resolución por la que se requiere al interesado para la legalización de obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a ella en Cataluña.	484
Resolución por la que se repercuten al interesado los costes generados por ejecución subsidiaria de una orden de ejecución en Cataluña.	485
Resolución de alcaldía por la que se acuerda la realización de actuaciones previas al procedimiento sancionador en Cataluña.	486
Resolución de alcaldía por la que se acuerda la realización de actuaciones previas al procedimiento sancionador en Cataluña.	487
Propuesta de resolución en Cataluña.	487
Resolución por la que se ordena la suspensión provisional de obras en curso por realizar obras sin licencia en Cataluña.	488
Resolución por la que se ordena la suspensión definitiva de obras en curso por realizar obras sin licencia y requerimiento de legalización en Cataluña.	489
Resolución de alcaldía por la que se procede a la imposición de multa coercitiva por incumplimiento de orden de ejecución en Cataluña.	490
Resolución sancionadora en Cataluña.	491
Resolución de inicio de expediente sancionador en Cataluña.	493
<b>PARTE OCTAVA.</b>	<b>495</b>
<b>Formularios.</b>	<b>495</b>
<b>A. REPARCELACIÓN FORZOSA</b>	<b>495</b>
<b>1. El porqué del procedimiento de reparcelación Forzosa</b>	<b>495</b>
<b>2. El procedimiento de reparcelación Forzosa</b>	<b>499</b>
a. Providencia de alcaldía	499
b. Informe de secretaría	500
c. Providencia de alcaldía	504
d. Publicaciones.	505
e. Notificaciones y certificaciones.	506
f. Providencias.	507
g. Resolución.	508
h. Publicaciones.	510
i. Informes Técnicos.	512
<b>MODELOS ADICIONALES DE REPARCELACIÓN.</b>	<b>523</b>



<b>1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal.</b>	<b>523</b>
a. Modelo 1. _____	523
b. Modelo 2. _____	524
c. Modelo 3. _____	525
d. Modelo 4. _____	526
<b>2. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación.</b> _____	<b>527</b>
<b>3. Notificación a los interesados.</b> _____	<b>528</b>
<b>4. Anuncio.</b> _____	<b>530</b>
<b>5. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación.</b>	<b>530</b>
<b>6. Oficio para la identificación de propietarios y fincas afectadas</b> _____	<b>531</b>
<b>7. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados).</b> _____	<b>532</b>
<b>8. Incoación a iniciativa privada: Edicto</b> _____	<b>532</b>
<b>9. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable</b> _____	<b>533</b>
a. Modelo 1. _____	533
b. Modelo 2. _____	535
c. Modelo 3. _____	536
d. Modelo 4. _____	537
<b>10. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación</b> _____	<b>538</b>
a. Modelo 1. _____	538
b. Modelo 2. _____	540
<b>11. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación</b> _____	<b>541</b>
<b>12. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación</b> _____	<b>541</b>
Preliminar: normas para la redacción del proyecto de reparcelación _____	541
a. Modelo 1. _____	550
b. Modelo 2. _____	551
<b>13. Proyecto de Reparcelación</b> _____	<b>551</b>
Modelo 1 _____	551
Modelo 2. _____	569
<b>14. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo</b> _____	<b>575</b>
<b>15. Proyecto de reparcelación simplemente económica.</b> _____	<b>585</b>
<b>16. Expediente de normalización de fincas</b> _____	<b>585</b>
<b>17. Apertura del trámite de información pública</b> _____	<b>594</b>
a. Modelo 1 _____	594
b. Modelo 2 _____	595
<b>18. Certificación del resultado del trámite de información pública</b> _____	<b>595</b>
<b>19. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal</b> _____	<b>596</b>
a. Modelo 1. _____	596
b. Modelo 2. _____	597
<b>20. Acuerdo del ayuntamiento sobre la redacción de oficio del proyecto de reparcelación por la administración</b> _____	<b>598</b>
<b>21. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación.</b> _____	<b>598</b>
a. Modelo 1. _____	598
b. Modelo 2. _____	599
<b>22. Anuncio de aprobación inicial.</b> _____	<b>600</b>



<b>23. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados</b>	<b>602</b>
<b>24. Certificación del resultado del trámite de información pública</b>	<b>603</b>
<b>25. Tramitación de las alegaciones.</b>	<b>604</b>
<b>26. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones.</b>	<b>605</b>
a. Modelo 1.	605
b. Modelo 2.	606
<b>27. Providencia de la Alcaldía sobre trámite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones.</b>	<b>609</b>
<b>28. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación</b>	<b>610</b>
a. Modelo 1.	610
b. Modelo 2.	611
<b>29. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria</b>	<b>611</b>
<b>30. Certificación del trámite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación</b>	<b>612</b>
<b>31. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación</b>	<b>612</b>
a. Modelo 1	612
b. Modelo 2	613
c. Modelo 3	615
d. Modelo 4	616
<b>32. Anuncio de la aprobación definitiva.</b>	<b>617</b>
a. Anuncio de publicación	617
b. Notificación a los interesados	618
<b>33. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación</b>	<b>619</b>
<b>34. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva</b>	<b>621</b>
<b>35. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación</b>	<b>622</b>
<b>36. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización</b>	<b>623</b>
<b>37. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación</b>	<b>624</b>
a. Formalización mediante escritura pública	624
b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad	624
c. Protocolización mediante acta notarial	627
d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad	628
<b>38. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua, segregación y cesión gratuita</b>	<b>629</b>
<b>39. Documento administrativo de formalización de la reparcelación</b>	<b>633</b>
<b>40. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación</b>	<b>634</b>
<b>41. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad</b>	<b>635</b>
<b>42. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua.</b>	<b>636</b>
<b>43. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua</b>	<b>637</b>
<b>44. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización)</b>	<b>641</b>



**45. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación. \_\_\_\_\_ 643**

**B. PROYECTO DE COMPENSACIÓN. \_\_\_\_\_ 647**

- 1. Expediente administrativo del proyecto de compensación \_\_\_\_\_ 647**
  - a. Trámite de elaboración y presentación del proyecto de compensación. \_\_\_\_\_ 647
  - b. Escrito del propietario único \_\_\_\_\_ 650
  - c. Actuación municipal \_\_\_\_\_ 650
  - d. Acuerdo de aprobación inicial del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación. \_\_\_\_\_ 652
  - e. Información pública y notificación a los propietarios. \_\_\_\_\_ 653
  - f. Adhesión a la Junta de Compensación. \_\_\_\_\_ 653
  - g. Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación. \_\_\_\_\_ 654
  - h. Modelo de expediente requiriendo Proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta 656
  - i. Comparecencia ante el ayuntamiento para acceder a elaborar los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta de Compensación \_\_\_\_\_ 657
  - j. Informe técnico \_\_\_\_\_ 659
  - k. Informe jurídico \_\_\_\_\_ 659
  - l. Aprobación inicial. \_\_\_\_\_ 659
  - m. Información pública y audiencia de los propietarios \_\_\_\_\_ 660
  - n. Aprobación definitiva \_\_\_\_\_ 662
  - ñ. Supuestos especiales. \_\_\_\_\_ 663

**2. Proyecto de Compensación. \_\_\_\_\_ 664**  
 a. Formulario de Proyecto de compensación \_\_\_\_\_ 664

**I.- BASES LEGALES \_\_\_\_\_ 664**

**II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA \_\_\_\_\_ 665**

**III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS. CARGAS E INDEMNIZACIONES \_\_\_\_ 666**

**IV. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO . 669**

**V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE \_\_\_\_\_ 669**

**VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES \_\_\_\_\_ 670**

**VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS \_\_\_\_\_ 670**

**VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN \_\_\_\_\_ 670**

**IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN \_\_\_\_\_ 670**

**X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA \_\_\_\_\_ 673**

**XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA \_\_\_\_\_ 673**

**XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO \_\_\_\_\_ 673**

**XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL \_\_\_\_\_ 673**

**XIV.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE QUE CONSTA EL PRESENTE PROYECTO DE COMPENSACIÓN \_\_\_\_\_ 674**

b. Modelo 2. \_\_\_\_\_ 675

**Valoración de construcciones, edificaciones y otros derechos \_\_\_\_\_ 683**

**Extinción de derechos reales y cargas incompatibles con el planeamiento respecto a los propietarios no adjudicatarios de suelo \_\_\_\_\_ 684**

**Parcelas resultantes \_\_\_\_\_ 684**

**Gastos de urbanización. Estimación del coste. \_\_\_\_\_ 688**



<b>Cuenta de liquidación provisional</b> _____	<b>688</b>
c. Precauciones. para la redacción del proyecto de compensación _____	689
<b>I.- BASES LEGALES</b> _____	<b>689</b>
<b>II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA</b> _____	<b>689</b>
<b>III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS, CARGAS E INDEMNIZACIONES</b> ____	<b>689</b>
<b>IV.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO</b>	<b>691</b>
<b>V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE</b> _____	<b>692</b>
<b>VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES     POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES</b> _____	<b>692</b>
<b>VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS</b> _____	<b>692</b>
<b>VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN</b> _____	<b>693</b>
<b>IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN</b> _____	<b>693</b>
<b>X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA AL AYUNTAMIENTO</b> _____	<b>694</b>
<b>XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA</b> _____	<b>694</b>
<b>XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO</b> _____	<b>695</b>
<b>XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL</b> _____	<b>695</b>
d. Documentación complementaria de que debe constar el proyecto de compensación ____	696
<b>COMENTARIOS PRÁCTICOS.</b> _____	<b>696</b>
<b>JURISPRUDENCIA PRÁCTICA.</b> _____	<b>697</b>
<b>3. Certificado acreditativo de la aprobación de un proyecto de compensación.</b> ____	<b>698</b>
<b>4. Escritura notarial de protocolización de un proyecto de compensación</b> ____	<b>698</b>
<b>5. Estatutos de la junta de compensación.</b> _____	<b>699</b>
a. Modelo 1. _____	699
b. Modelo 2. _____	730
<b>Título I. Nombre, domicilio, objeto y fines</b> _____	<b>730</b>
<b>Título II. De los junteros, incorporación, patrimonio, derechos y deberes</b> _____	<b>733</b>
<b>Título III. De los Órganos de Gobierno</b> _____	<b>738</b>
<b>6. Bases de actuación de una junta de compensación (de polígono o unidad de     actuación).</b> _____	<b>746</b>
a. Modelo 1. _____	746
b. Modelo 2. _____	755
c. Modelo 3 (con urbanizador). _____	760
<b>7. La inscripción registral de la junta.</b> _____	<b>762</b>
a. Solicitud al registro de la propiedad instando a la práctica de la nota marginal de inicio del proyecto de compensación _____	762
b. Aprobación por el Ayuntamiento de la constitución de la Junta de Compensación. ____	763
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. _____	764
<b>8. Instancia solicitando la incorporación por adhesión a la junta de compensación</b> _	<b>764</b>
<b>9. Carta de pago y entrega de posesión de indemnización sustitutoria a titulares de     derechos incompatibles con el planeamiento</b> _____	<b>765</b>
<b>10. Acta de libramiento y recepción de las obras de urbanización</b> _____	<b>767</b>
<b>ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN.</b> _____	<b>768</b>
<b>A) Formulación del proyecto de compensación.</b> _____	<b>768</b>



B) Sometimiento del proyecto de compensación a la audiencia de todos los afectados.	771
C) Aprobación por la Junta de Compensación del Proyecto de Compensación.	771
D) Remisión del Proyecto de Compensación al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.	772
E) Informe de los servicios técnicos municipales.	772
F) Aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Proyecto de Compensación-	772
H) Formalización del Proyecto de Compensación.	774
I) Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación.	774
EXPONE	775
<b>C. ENTIDAD DE CONSERVACIÓN.</b>	<b>775</b>
1. Estatutos de la Entidad de Conservación	775
2. Decreto de incoación de expediente para creación de la entidad	788
3. Informe jurídico sobre los estatutos presentados.	790
5. Información pública: Anuncio.	794
6. Certificación del secretario	795
7. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (sin alegaciones)	796
8. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (con alegaciones)	797
9. Notificaciones a interesados.	799
10. Anuncio público.	799
11. La asamblea constituyente	800
12. Adhesión a la entidad	800
13. Acta de constitución	801
14. Escritura de constitución.	801
14. Ratificación de la constitución de la entidad	804
15. Acuerdo de disolución de la entidad	804
16. Ratificación mediante decreto del Alcalde-Presidente	805
17. Requerimiento de las cesiones obligatorias	807
<b>D. LA ASOCIACIÓN DE COOPERACIÓN URBANÍSTICA</b>	<b>807</b>
1. Instancia de constitución de asociación administrativa de cooperación.	807
2. Modelo de Estatutos de Asociación Administrativa de propietarios	809
3. Dictamen jurídico.	817
4. Aprobación inicial.	818
5. Anuncios.	819
6. Aprobación definitiva.	819
7. Requisitos administrativos.	820
<b>E. EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS.</b>	<b>821</b>
1. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio	821
2. Descripción del bien expropiado	821



3. Descripción de un edificio expropiado _____	822
4. Escrito del expropiado exponiendo su valoración _____	822
5. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado _____	823
6. Hoja de aprecio de la administración _____	823
7. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración. ____	825
8. Requerimiento para llegar al común acuerdo _____	826
9. Propuesta de adquisición _____	827
10. Diligencia de no aceptación de la propuesta _____	827
11. Modelo de convenio _____	828
<b>FORMULARIOS EN CASO DE LIBERACIÓN DE EXPROPIACIONES. _____</b>	<b>830</b>
<b>F. CONVENIOS URBANÍSTICOS. _____</b>	<b>836</b>
1. Escrito de solicitud de particular proponiendo un convenio urbanístico a la administración. _____	836
2. Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU. _____	837
3. Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU. _____	841
4. Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno para dotación mediante modificación puntual del PGOU. _____	844
5. Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria. _____	846
6. Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de urbanización _____	847
7. Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, mediante cesión de terrenos. _____	849
8. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público. _____	851
9. Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana. ____	855
10. Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante revisión del PGOU. _____	857
11. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación _____	860
12. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial	864
13. Convenio urbanístico para la construcción de VPO. _____	867
14. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria	869
15. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU _____	871
16. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU _____	873
17. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación. _____	875
18. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización. _____	878
19. Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento. _____	880



<b>G. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE CONVENIOS</b>	<b>882</b>
1. Providencia de alcaldía	882
2. Informe de secretaría	884
3. Textos preliminares y diligencias.	885
4. Publicidad.	888
5. Alegaciones.	889
6. Informes técnicos.	890
7. Textos finales de convenios. Modelo.	893
8. Diligencias finales.	895
9. Informes y dictámenes.	896
10. Acuerdo plenario.	899

## ¿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.**