



CURSO/GUÍA PRÁCTICA URBANISMO DE LA RIOJA



Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	18
PARTE PRIMERA.	19
Urbanismo de la Rioja.	19
Capítulo 1. Urbanismo de la Rioja.	19
Ley 3/2019, de 18 de marzo, por la que se modifica la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja	19
Ley 5/2006, de 2 de mayo, de ordenación del territorio y urbanismo	22
Ley 7/2022, de 23 de mayo, para la suspensión temporal de la aplicación de las disposiciones adicionales décima y duodécima incorporadas a la ley 5/2006, de 2 de mayo, de ordenación del territorio y urbanismo de la rioja (LOTUR)	30
Decreto 140/2023, de 1 de septiembre, regula las competencias, composición y funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja	32
PARTE SEGUNDA.	33
Tipología del suelo.	33
Capítulo 2. Tipología del suelo. Clases de suelo.	33
1. El suelo urbano.	33
a. Suelo urbano consolidado y solares.	34
b. Suelo urbano no consolidado	35
c. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano.	35
2. El suelo no urbanizable.	37
a. Suelo no urbanizable de categoría especial.	38
b. Suelo no urbanizable genérico.	39
c. Derechos y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable	39
3. El suelo urbanizable.	40
a. Suelo urbanizable delimitado.	41
b. Suelo urbanizable no delimitado	42
4. El régimen del subsuelo	45
PARTE TERCERA.	46
Instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico.	46
Capítulo 3. Instrumentos de ordenación del territorio.	46
1. Ordenación territorial.	46
2. Instrumentos de ordenación del territorio.	47
a. La Estrategia Territorial de La Rioja.	49
b. Las Directrices de Actuación Territorial.	49
c. Las Zonas de Interés Regional.	50
d. Los Proyectos de Interés Supramunicipal.	50
TALLER DE TRABAJO.	53
Los instrumentos de ordenación territorial de la Rioja.	53
1. Estrategia territorial de la Rioja.	53
2. Directrices de actuación territorial.	55
3. Directriz de protección del suelo no urbanizable de la Rioja.	57

4. Zonas de interés regional.	58
5. Proyectos de interés supramunicipal	59
TALLER DE TRABAJO	62
Decreto 18/2019, de 17 de mayo, por el que se aprueba la Directriz de Protección del Suelo No Urbanizable de La Rioja	62
Se permite que las bodegas puedan instalar hoteles en suelo no urbanizable	62
La Directriz de Protección de Suelo No Urbanizable de La Rioja introduce las condiciones de edificación generales y particulares de todos los usos que recoge.	62
Estas condiciones de edificación tienen un doble alcance, por un lado, las establecidas para las bodegas, viviendas unifamiliares autónomas y casetas rurales, así como las denominadas condiciones para la implantación de determinados usos, que son vinculantes para el planeamiento general en todos los casos y para todo el suelo no urbanizable.	63
Capítulo 4. Instrumentos de planeamiento urbanístico.	231
1. Planeamiento general y planeamiento de desarrollo.	231
a. El planeamiento general urbanístico.	233
b. El planeamiento de desarrollo.	233
2. Procedimiento de elaboración y aprobación.	235
3. Instrumentos autonómicos de coordinación.	236
a. Normas de Coordinación del Planeamiento Urbanístico Municipal	236
b. Normas Urbanísticas Regionales (NUR).	237
c. Norma Técnica de Planeamiento.	237
4. Los convenios urbanísticos	239
TALLER DE TRABAJO	242
Normas urbanísticas regionales de la Rioja (NUR)	242
INDICE	244
MEMORIA	244
1. Presentación	244
2. Conveniencia y oportunidad	244
3. Fines y objetivos de su promulgación	244
4. Ámbito territorial	244
5. Núcleos de población	244
6. Relación e incidencias de las Normas Urbanísticas Regionales con el planeamiento que contemplan	244
5.1. En cuanto a la ordenación	244
5.2. En cuanto a la urbanización	244
5.3. En cuanto a la edificación	244
7. Previsiones mínimas para centros, servicios y otros fines de interés público y social	244
8. Participación Pública	244
A) Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico de La Rioja	244
B) Colegio Oficial de Arquitectos de La Rioja	244
C) RENFE	244
NORMATIVA	244
TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES	244
TÍTULO II. NORMAS DE APLICACIÓN EN EL SUELO URBANO	244
Capítulo 1. Concepto y requisitos del suelo urbano	244
Capítulo 2. Condiciones generales de uso	244
Capítulo 3. Condiciones generales de edificación	244
Sección Primera: Condiciones de parcela	244
Sección Segunda: Alineaciones y rasantes	244
Sección Tercera: Alturas de los edificios	245
Sección Cuarta: Altura de las plantas	245
Sección Quinta: Patios	245
Sección Sexta: Cuerpos volados	245



Sección Séptima: Retranqueos	245
Sección Octava: Fondo edificable	245
Sección Novena: Condiciones estéticas	245
Sección Décima: Condiciones técnicas y de habitabilidad	245
Capítulo 4. Condiciones generales de urbanización	245
Sección Primera: Abastecimiento de Agua	245
Sección Segunda: Saneamiento y Alcantarillado	245
Sección Tercera: Suministro de energía eléctrica	245
Sección Cuarta: Alumbrado exterior	245
Sección Quinta: Pavimentación, jardinería y mobiliario urbano	245
TÍTULO III. NORMAS DE APLICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZARLE	245
Capítulo 1. El Concepto de Suelo no Urbanizable	245
Capítulo 2. Núcleo de población	245
Capítulo 3. Condiciones generales de uso	245
Capítulo 4. Condiciones generales de edificación y regulación de servicios	245
Capítulo 5. Condiciones particulares de uso y edificación	245
TÍTULO IV. NORMAS DE APLICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZARLE EN ESPACIOS DE CATALOGO .	245
TÍTULO V. NORMAS DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS	245
TÍTULO VI. NORMAS DE RÉGIMEN JURÍDICO	245
Capítulo 1. Licencias urbanísticas	245
Capítulo 2. Documentación exigible	245
Capítulo 3. Tramitación de licencias	246
Capítulo 4. Licencias de apertura de industrias y actividades	246
Capítulo 5. Parcelaciones	246
Capítulo 6. Conservación de las edificaciones	246
Capítulo 7. Declaración de ruina	246
ANEXOS	246
ANEXO 1. RELACIÓN DE NÚCLEOS URBANOS DE LA RIOJA	246
ANEXO 2. PROPUESTA DE PROGRAMA DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL	246
ANEXO 3. METODOLOGÍA ORIENTATIVA PARA LA DEUMITACION DEL SUELO URBANO	246
ANEXO 4. PREVISIONES MINIMAS PARA CENTROS Y SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO	246
Capítulo 5. Planeamiento urbanístico de desarrollo.	320
1. Plan general municipal (PGOU).	320
a. Determinaciones	321
b. Documentación	325
2. Planes parciales.	325
a. Determinaciones	325
b. Documentación	326
3. Planes especiales.	327
a. Determinaciones	329
b. Documentación	329
4. Estudios de detalle	329
TALLER DE TRABAJO	331
Esquemas de procedimientos urbanísticos.	331
1. Aprobación de Plan General Municipal de Conjunto	331
2. Aprobación definitiva de planes especiales independientes y su modificación	334
3. Aprobación definitiva de planes especiales que desarrollen instrumentos de ordenación del territorio, y su modificación.	336
4. Aprobación definitiva de planes parciales y especiales que desarrollen planeamiento urbanístico, y su modificación, en municipios que no superen los 25.000 habitantes.	338
5. Aprobación definitiva del Plan General Municipal en municipios inferiores a	



25.000 habitantes, su modificación y revisión	341
6. Aprobación definitiva del Plan General Municipal en municipios superiores a 25.000 habitantes, su modificación y revisión.	344
7. Autorización de usos y actividades en suelo no urbanizable	347
8. Subrogación de la Comunidad Autónoma de La Rioja para la tramitación de planeamiento de desarrollo (planes parciales, planes especiales y estudios de detalle)	351
TALLER DE TRABAJO	355
Esquema del Plan general.	355
TALLER DE TRABAJO	357
Guía técnica para redactores de planes urbanísticos a tenor de la Ley 5/2006 atendiendo a la categoría de suelo.	357
TALLER DE TRABAJO	364
Documento de recomendaciones técnicas sobre la interpretación y aplicación de la ley 5/2006, de 2 de mayo, de ordenación del territorio y urbanismo de la rioja y otras normativas sectoriales con incidencia en la materia, para coordinar y agilizar el procedimiento de redacción y aprobación del planeamiento urbanístico.	364
1.- Expediente administrativo.	364
2.- Contenido de la documentación técnica	364
Guía orientativa del contenido de un plan general.	364
A).- Memoria y estudios complementarios.	364
B) Planos de información, ordenación del territorio y, en su caso de gestión.	364
C) Normas Urbanísticas	364
D) Catálogo de edificios y elementos históricos, artísticos o ambientales a proteger	364
E) Programa de actuación	364
F) Estudio Económico Financiero.	364
TALLER DE TRABAJO.	515
Esquemas de planeamiento de desarrollo de la Rioja.	515
Determinaciones de los estudios de detalle	515
Documentación de los planes parciales	515
Determinaciones de los planes parciales para incorporación de sectores de suelo urbanizable no delimitado	516
Determinaciones de los planes parciales	517
Documentación de los planes generales municipales	517
Determinaciones del plan general según las clases de suelo	518
Determinaciones de los planes generales municipales	519
Determinaciones de los proyectos de interés supramunicipal de iniciativa particular	520
Contenido y documentación de la directriz de protección de suelo no urbanizable de la rioja	520
Determinaciones de los proyectos de interés supramunicipal	520
Determinaciones de zonas de interés regional	521
Determinaciones de las directrices de actuación territorial	521
Determinaciones de la estrategia territorial de la Rioja	522
TALLER DE TRABAJO.	524

Formularios de planeamiento de la Rioja. _____	524
1. Acuerdo de aprobación provisional de un plan parcial independiente, sin modificaciones sustanciales, en la Rioja. _____	524
2. Acuerdo de aprobación provisional de un plan parcial independiente, con modificaciones sustanciales, en la Rioja. _____	526
3. Acuerdo de aprobación inicial de un plan parcial independiente en la Rioja. _____	528
4. Acuerdo de aprobación provisional de un plan especial independiente, sin modificaciones sustanciales, en la Rioja. _____	529
5. Acuerdo de aprobación provisional de un plan especial independiente, con modificaciones sustanciales, en la Rioja. _____	530
6. Acuerdo de aprobación inicial de un plan especial independiente en la Rioja. _____	532
7. Acuerdo de aprobación definitiva de un plan parcial que desarrolla un plan general municipal, en municipios que superan los 25.000 habitantes, en la Rioja. _____	533
8. Acuerdo de aprobación provisional de un plan parcial que desarrolla un plan general municipal, con modificaciones sustanciales, en la Rioja. _____	534
9. Acuerdo de aprobación provisional de un plan parcial que desarrolla un plan general municipal, sin modificaciones sustanciales, en municipios que no superan los 25.000 habitantes, en la Rioja. _____	535
10. Acuerdo de aprobación provisional de un plan parcial que desarrolla un plan general municipal, sin modificaciones sustanciales, en municipios que superan los 25.000 habitantes, en la Rioja. _____	536
11. Acuerdo de aprobación inicial de un plan parcial que desarrolla un plan general municipal en la Rioja. _____	537
12. Acuerdo de aprobación definitiva de un plan especial que desarrolla un plan general municipal, en municipios que superan los 25.000 habitantes, en la Rioja. _____	538
13. Acuerdo de aprobación provisional de un plan especial que desarrolla un plan general municipal, sin modificaciones sustanciales, en municipios que superan los 25.000 habitantes, en la Rioja. _____	539
14. Acuerdo de aprobación provisional de un plan especial que desarrolla un plan general municipal, sin modificaciones sustanciales, en municipios que no superan los 25.000 habitantes, en la Rioja. _____	540
15. Acuerdo de aprobación provisional de un plan especial que desarrolla un plan general municipal, con modificaciones sustanciales, en la Rioja. _____	541
16. Acuerdo de aprobación inicial de un plan especial que desarrolla un plan general municipal en la Rioja. _____	542
17. Resolución de aprobación definitiva de plan general municipal (poblaciones superiores a 25.000 habitantes), en la Rioja. _____	543
18. Acuerdo de aprobación provisional de un plan general municipal, con modificaciones sustanciales, en la Rioja. _____	545
19. Acuerdo de aprobación provisional de un plan general municipal, sin modificaciones sustanciales, en la Rioja. _____	547
20. Acuerdo de suspensión de licencias en la Rioja. _____	549
TALLER DE TRABAJO _____	550
Caso real. Modelo de Plan general municipal de la Rioja. _____	550
Planeamiento vigente _____	550
Usos. _____	550
Regulación. _____	550

Suelo urbano.	550
Unidad de ejecución. Suelo urbanizable	550
Suelo urbanizable delimitado	550
Redacción del planeamiento de desarrollo.	550
Sectores programados.	550
Programas de suelo	550
Suelo urbanizable no delimitado.	550
Tablas de sectores del suelo urbanizable.	550
Aprovechamiento medio.	550
Tablas de áreas del suelo urbanizable no delimitado	550
Suelo no urbanizable	550
Planeamiento especial.	550
Planes especiales de reconversión industrial	550
Centro histórico y edificios de interés	550
Planes especiales en el Centro Histórico	550
Normas complementarias	550
Zonas especiales del suelo urbano	550
Directrices de planeamiento	550
Edificios y usos existentes.	550
Régimen transitorio	550
Documentación.	551
- Memoria.	551
- Planos.	551
- Normas Urbanísticas.	551
- Catálogo.	551
- Programa de Actuación.	551
- Estudio económico-financiero.	551
TALLER DE TRABAJO	586
Fichas Estadísticas de Urbanismo	586
Planeamiento General	586
Ficha el Área Remitida a Planeamiento de Desarrollo	586
Ficha de Sector	586
Modificación Puntual / Corrección de errores del PGM	586
Plan Parcial	586
Modificación Puntual / Corrección de errores del Plan Parcial	586
Plan Especial	586
Modificación Puntual / Corrección de errores del Plan Especial	586
Estudio de detalle	586
Instrumentos de Ordenación del Territorio	586
Modificación Puntual / Corrección de errores del IOT	586
PARTE CUARTA	598
Licencias urbanísticas	598
Capítulo 6. Licencias urbanísticas	598
1. Actos sujetos a licencias urbanísticas	599
2. Procedimiento de licencias urbanísticas de la Rioja.	602
3. Silencio administrativo positivo.	603
4. Caducidad de licencias urbanísticas	604
TALLER DE TRABAJO.	605
Formularios por incumplimiento de las licencias urbanísticas en la Rioja.	605
1. Declaración de lesividad de una licencia, en la Rioja.	605
2. Resolución de incoación de procedimiento revisión de una licencia, en la Rioja.	607



PARTE QUINTA.	607
Ejecución del planeamiento	607
Capítulo 7. Ejecución del planeamiento.	608
1. Finalidad de la ejecución del planeamiento	608
a. Requisitos de ejecución.	608
b. Proyectos de urbanización	609
c. Documentación	609
2. Delimitación de la Unidad de ejecución.	610
3. Aprovechamientos urbanísticos	612
a. Aprovechamiento objetivo y subjetivo.	613
b. Coeficientes de homogeneización	613
c. Aprovechamiento medio	614
Capítulo 8. Sistemas de de compensación. Juntas de compensación.	617
1. Sistema de compensación.	617
2. Estatutos y bases de la junta de compensación.	619
3. Proyecto de compensación.	620
4. Junta de compensación.	620
Capítulo 9. Sistema de cooperación y Reparcelación.	622
1. Sistema de cooperación.	622
2. Coste de urbanización.	622
3. Reparcelación.	623
4. Efectos del acuerdo aprobatorio de la reparcelación en la Rioja.	626
TALLER DE TRABAJO.	628
Formularios de reparcelación de la Rioja.	628
1. Acuerdo de aprobación definitiva de un proyecto de reparcelación en la Rioja.	628
2. Acuerdo de aprobación inicial de un proyecto de reparcelación en la Rioja.	630
Capítulo 10. El agente urbanizador riojano.	631
1. El agente urbanizador riojano.	631
2. El Programa de Actuación Urbanizadora (PAU).	632
3. Naturaleza administrativa del agente urbanizador riojano.	634
4. La retribución del agente urbanizador riojano.	635
TALLER DE TRABAJO.	636
Todo lo que hay que saber del agente urbanizador riojano.	636
1. El agente urbanizador riojano.	636
2. Programa de actuación urbanizadora (PAU).	637
3. Información pública.	639
4. Proceso de selección del programa de actuación urbanizadora.	640
5. El contrato administrativo del agente urbanizador riojano.	641
6. Facultades y obligaciones del agente urbanizador	642
7. Retribución del agente urbanizador	643



8. Supuesto especial de Agente urbanizador de titularidad pública.	645
PARTE SEXTA.	646
Ruina	646
Capítulo 11. Declaración de ruina.	646
1. Declaración de ruina.	646
2. Declaración de ruina.	647
3. Clases de ruina	648
a. Ruina parcial	648
b. Ruina total	649
4. Efectos de la declaración de ruina	649
TALLER DE TRABAJO.	650
Formularios de declaración de ruina en la Rioja.	650
1. Escrito de alegaciones por el que se pone de manifiesto la prescripción de la acción de restauración, en la Rioja.	650
2. Resolución final de expediente de declaración de ruina en la Rioja.	652
3. Adopción de medidas de seguridad por ruina física inminente, la Rioja.	653
4. Resolución por la que se otorga audiencia al interesado antes de dictar orden de ejecución de obras en la Rioja.	654
5. Orden de ejecución de obras en la Rioja.	655
PARTE SÉPTIMA.	656
Sanciones urbanísticas	656
Capítulo 12. Sanciones urbanísticas.	656
1. Procedimiento sancionador	656
2. Tipificación de las infracciones.	657
3. Prescripción de infracciones	658
4. Sanciones	659
5. Prescripción de las sanciones	660
6. Responsables.	661
7. Inspección urbanística	661
TALLER DE TRABAJO	663
Esquema de Procedimiento del Expediente sancionador	663
TALLER DE TRABAJO.	667
Formularios de recursos frente a sanciones urbanísticas.	667
1. Resolución sancionadora en la Rioja.	667
2. Resolución por la que se declara la caducidad del expediente sancionador, en la Rioja.	670
3. Escrito de alegaciones a la propuesta de resolución, en la Rioja.	671
4. Propuesta de resolución en la Rioja.	672
5. Escrito por el que el interesado recusa al instructor o al secretario designado para la tramitación del procedimiento sancionador, en la Rioja.	673



6. Resolución por la que se ordenan medidas de carácter provisional, en la Rioja. _	674
7. Resolución de inicio de expediente sancionador en la Rioja. _	675
8. Resolución de alcaldía por la que se acuerda la realización de actuaciones previas al procedimiento sancionador, en la Rioja. _	676
TALLER DE TRABAJO _	677
Formularios del expediente de protección de la legalidad urbanística como consecuencia de obras de edificación en curso sin licencia. _	677
1. Providencia municipal. _	679
2. Informe del técnico municipal. _	680
3. Resolución de Alcaldía. _	681
4. Notificación a los interesados _	682
5. Tramitación en caso de obras de edificación sin licencia INCOMPATIBLES con la ordenación urbanística _	684
a. Informe de los servicios técnicos. _	684
b. Trámite de audiencia a los interesados _	685
c. Resolución de alcaldía _	686
d. Notificación a los interesados _	687
6. Tramitación en caso de obras de edificación sin licencia COMPATIBLES con la ordenación urbanística _	689
a. Informe de los servicios técnicos. _	689
b. Trámite de audiencia a los interesados _	690
c. Resolución de alcaldía _	691
d. Notificación a los interesados. _	692
7. Tramitación en caso de obras de edificación CONTRAVINIENDO LAS CONDICIONES DE LA LICENCIA U ORDEN DE EJECUCIÓN _	694
a. Informe de los servicios técnicos. _	694
b. Trámite de audiencia a los interesados _	695
c. Resolución de alcaldía _	696
d. Notificación a los interesados. _	697
PARTE OCTAVA _	699
Formularios. _	699
A. REPARCELACIÓN FORZOSA _	699
1. El porqué del procedimiento de reparcelación Forzosa _	699
2. El procedimiento de reparcelación Forzosa _	704
a. Providencia de alcaldía _	704
b. Informe de secretaría _	704
c. Providencia de alcaldía _	708
d. Publicaciones. _	709
e. Notificaciones y certificaciones. _	710
f. Providencias. _	712
g. Resolución. _	712
h. Publicaciones. _	713
i. Informes Técnicos. _	716
MODELOS ADICIONALES DE REPARCELACIÓN. _	727
1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal. _	727
a. Modelo 1. _	727
b. Modelo 2. _	728
c. Modelo 3. _	729
d. Modelo 4. _	730

2. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación.	732
3. Notificación a los interesados.	733
4. Anuncio.	735
5. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación.	736
6. Oficio para la identificación de propietarios y fincas afectadas	737
7. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados).	738
8. Incoación a iniciativa privada: Edicto	739
9. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable	740
a. Modelo 1.	740
b. Modelo 2.	741
c. Modelo 3.	741
d. Modelo 4.	742
10. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación	744
a. Modelo 1.	744
b. Modelo 2.	745
11. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación	746
12. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación	747
Preliminar: normas para la redacción del proyecto de reparcelación	747
a. Modelo 1.	755
b. Modelo 2.	756
13. Proyecto de Reparcelación	756
Modelo 1	756
Modelo 2.	775
14. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo	780
15. Proyecto de reparcelación simplemente económica.	790
16. Expediente de normalización de fincas	791
17. Apertura del trámite de información pública	800
a. Modelo 1	800
b. Modelo 2	800
18. Certificación del resultado del trámite de información pública	801
19. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal	802
a. Modelo 1.	802
b. Modelo 2.	803
20. Acuerdo del ayuntamiento sobre la redacción de oficio del proyecto de reparcelación por la administración	803
21. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación.	804
a. Modelo 1.	804
b. Modelo 2.	806
22. Anuncio de aprobación inicial.	806
23. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados	807
24. Certificación del resultado del trámite de información pública	809
25. Tramitación de las alegaciones.	810
26. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones.	811

a. Modelo 1.	811
b. Modelo 2.	811
27. Providencia de la Alcaldía sobre trámite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones.	814
28. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación	815
a. Modelo 1.	815
b. Modelo 2.	816
29. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria	817
30. Certificación del trámite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación	818
31. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación	818
a. Modelo 1	818
b. Modelo 2	819
c. Modelo 3	820
d. Modelo 4	822
32. Anuncio de la aprobación definitiva.	823
a. Anuncio de publicación	823
b. Notificación a los interesados	824
33. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación	825
34. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva	826
35. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación	827
36. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización	828
37. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación	828
a. Formalización mediante escritura pública	828
b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad	829
c. Protocolización mediante acta notarial	832
d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad	833
38. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua, segregación y cesión gratuita	833
39. Documento administrativo de formalización de la reparcelación	837
40. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación	839
41. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad	840
42. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua.	840
43. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua	842
44. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización) .	844
45. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación.	847
B. PROYECTO DE COMPENSACIÓN.	850
1. Expediente administrativo del proyecto de compensación	850
a. Trámite de elaboración y presentación del proyecto de compensación.	851

b. Escrito del propietario único	853
c. Actuación municipal	853
d. Acuerdo de aprobación inicial del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.	855
e. Información pública y notificación a los propietarios.	856
f. Adhesión a la Junta de Compensación.	856
g. Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.	857
h. Modelo de expediente requiriendo Proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta	859
i. Comparecencia ante el ayuntamiento para acceder a elaborar los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta de Compensación	859
j. Informe técnico	860
k. Informe jurídico	860
l. Aprobación inicial.	861
m. Información pública y audiencia de los propietarios	862
n. Aprobación definitiva	863
ñ. Supuestos especiales.	864
2. Proyecto de Compensación.	865
a. Formulario de Proyecto de compensación	865
I.- BASES LEGALES	866
II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA	866
III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS. CARGAS E INDEMNIZACIONES	867
IV. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO	870
V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE	870
VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES	871
VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS	871
VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	871
IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN	871
X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA	874
XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA	874
XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO	874
XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	875
XIV.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE QUE CONSTA EL PRESENTE PROYECTO DE COMPENSACIÓN	875
b. Modelo 2.	876
Valoración de construcciones, edificaciones y otros derechos	884
Extinción de derechos reales y cargas incompatibles con el planeamiento respecto a los propietarios no adjudicatarios de suelo	885
Parcelas resultantes	885
Gastos de urbanización. Estimación del coste.	889
Cuenta de liquidación provisional	889
c. Precauciones. para la redacción del proyecto de compensación	890
I.- BASES LEGALES	890
II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA	890
III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS, CARGAS E INDEMNIZACIONES	890

IV.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO	892
V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE	893
VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES	893
VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS	893
VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	894
IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN	894
X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA AL AYUNTAMIENTO	896
XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA	896
XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO	896
XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	897
d. Documentación complementaria de que debe constar el proyecto de compensación	897
COMENTARIOS PRÁCTICOS.	898
JURISPRUDENCIA PRÁCTICA.	899
3. Certificado acreditativo de la aprobación de un proyecto de compensación.	899
4. Escritura notarial de protocolización de un proyecto de compensación	900
5. Estatutos de la junta de compensación.	900
a. Modelo 1.	900
b. Modelo 2.	932
Título I. Nombre, domicilio, objeto y fines	932
Título II. De los junteros, incorporación, patrimonio, derechos y deberes	934
Título III. De los Órganos de Gobierno	939
6. Bases de actuación de una junta de compensación (de polígono o unidad de actuación).	948
a. Modelo 1.	948
b. Modelo 2.	956
c. Modelo 3 (con urbanizador).	961
7. La inscripción registral de la junta.	964
a. Solicitud al registro de la propiedad instando a la práctica de la nota marginal de inicio del proyecto de compensación	964
b. Aprobación por el Ayuntamiento de la constitución de la Junta de Compensación.	965
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.	966
8. Instancia solicitando la incorporación por adhesión a la junta de compensación	966
9. Carta de pago y entrega de posesión de indemnización sustitutoria a titulares de derechos incompatibles con el planeamiento	967
10. Acta de libramiento y recepción de las obras de urbanización	969
ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN.	970
A) Formulación del proyecto de compensación.	970
B) Sometimiento del proyecto de compensación a la audiencia de todos los afectados.	973
C) Aprobación por la Junta de Compensación del Proyecto de Compensación.	974
D) Remisión del Proyecto de Compensación al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.	974

E) Informe de los servicios técnicos municipales. _____	974
F) Aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Proyecto de Compensación- _____	975
H) Formalización del Proyecto de Compensación. _____	975
I) Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación. _____	976
EXPONE _____	976
C. ENTIDAD DE CONSERVACIÓN. _____	978
1. Estatutos de la Entidad de Conservación _____	978
2. Decreto de incoación de expediente para creación de la entidad _____	990
3. Informe jurídico sobre los estatutos presentados. _____	992
5. Información pública: Anuncio. _____	995
6. Certificación del secretario _____	997
7. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (sin alegaciones) _____	998
8. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (con alegaciones) _____	999
9. Notificaciones a interesados. _____	1001
10. Anuncio público. _____	1001
11. La asamblea constituyente _____	1002
12. Adhesión a la entidad _____	1002
13. Acta de constitución _____	1003
14. Escritura de constitución. _____	1003
14. Ratificación de la constitución de la entidad _____	1006
15. Acuerdo de disolución de la entidad _____	1006
16. Ratificación mediante decreto del Alcalde-Presidente _____	1007
17. Requerimiento de las cesiones obligatorias _____	1009
D. LA ASOCIACIÓN DE COOPERACIÓN URBANÍSTICA _____	1009
1. Instancia de constitución de asociación administrativa de cooperación. _____	1009
2. Modelo de Estatutos de Asociación Administrativa de propietarios _____	1011
3. Dictamen jurídico. _____	1020
4. Aprobación inicial. _____	1020
5. Anuncios. _____	1021
6. Aprobación definitiva. _____	1022
7. Requisitos administrativos. _____	1023
E. EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS. _____	1023
1. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio _____	1023
2. Descripción del bien expropiado _____	1024
3. Descripción de un edificio expropiado _____	1024
4. Escrito del expropiado exponiendo su valoración _____	1025
5. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado _____	1026
6. Hoja de aprecio de la administración _____	1026
7. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración. _____	1027

8. Requerimiento para llegar al común acuerdo	1029
9. Propuesta de adquisición	1029
10. Diligencia de no aceptación de la propuesta	1030
11. Modelo de convenio	1031
FORMULARIOS EN CASO DE LIBERACIÓN DE EXPROPIACIONES.	1033
F. CONVENIOS URBANÍSTICOS.	1038
1. Escrito de solicitud de particular proponiendo un convenio urbanístico a la administración.	1038
2. Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU.	1039
3. Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU.	1044
4. Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno para dotación mediante modificación puntual del PGOU.	1046
5. Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria.	1048
6. Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de urbanización	1050
7. Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, mediante cesión de terrenos.	1051
8. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público.	1053
9. Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana.	1057
10. Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante revisión del PGOU.	1059
11. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación	1063
12. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial	1067
13. Convenio urbanístico para la construcción de VPO.	1069
14. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria	1071
15. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU	1073
16. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU	1075
17. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación.	1077
18. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización.	1080
19. Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento.	1082
G. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE CONVENIOS	1085
1. Providencia de alcaldía	1085
2. Informe de secretaría	1085
3. Textos preliminares y diligencias.	1087
4. Publicidad.	1089



5. Alegaciones.	1091
6. Informes técnicos.	1092
7. Textos finales de convenios. Modelo.	1094
8. Diligencias finales.	1097
9. Informes y dictámenes.	1098
10. Acuerdo plenario.	1100

¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Los instrumentos de ordenación territorial de la Rioja.**
- **Instrumentos de planeamiento urbanístico.**
- **Normas urbanísticas regionales de la Rioja (NUR)**
- **Procedimiento de licencias urbanísticas de la Rioja.**
- **Juntas de compensación.**
- **La reparcelación urbanística en la Rioja.**
- **El agente urbanizador riojano.**
- **El Programa de Actuación Urbanizadora (PAU).**