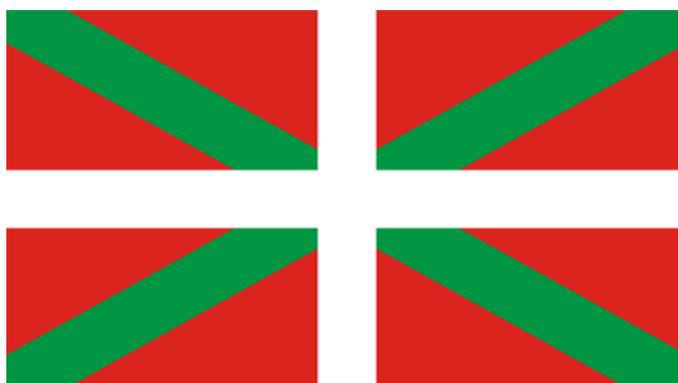


CURSO/GUÍA PRÁCTICA URBANISMO DEL PAÍS VASCO EUSKADI





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	25
PARTE PRIMERA.	26
Urbanismo País Vasco. Ley vasca del Suelo y Urbanismo, Ley 2/2006.	26
Capítulo 1. El urbanismo en el País Vasco.	26
A) ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VASCO	26
1. Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.	26
2. Decreto 128/2019, de 30 de julio, por el que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco.	27
a. Objetivos	31
b. Principios rectores	31
c. Documentación	31
d. Adaptación de los Planes territoriales	32
e. Adaptación del Planeamiento urbanístico general	32
TALLER DE TRABAJO	33
Instrumentos de Ordenación Territorial	33
1. Planificación Territorial	33
Directrices de Ordenación del Territorio (DOT)	33
Planes Territoriales Parciales (PTP)	33
Planes Territoriales Sectoriales (PTS)	33
2. Planes Territoriales Parciales (PTP)	34
Áreas funcionales y municipios que engloban	35
1. Balmaseda-Zalla	35
2. Área Funcional Beasain-Zumarraga	35
3. Área Funcional De Bilbao Metropolitano	36
4. Área Funcional De Donostia-San Sebastian	37
5. Área Funcional De Durango	37
6. Área Funcional de Eibar	37
7. Área Funcional de Gernika-Markina	38
8. Área Funcional de Igorre	38
9. Área Funcional de Laguardia	39
10. Área Funcional de Llodio	39
11. Área Funcional de Mondragon-Bergara	39
12. Área Funcional de Mungia	39
13. Área Funcional de Tolosa	40
14. Área Funcional de Álava-Central	40
15. Área Funcional de Zarautz-Azpeitia	41
3. Planes Territoriales Sectoriales (PTS)	41
4. Planeamiento Territorial Sectorial	42
a. Cuadro de tramitación de PTS	42
b. Aprobados definitivamente	42
c. En redacción y tramitación	42
TALLER DE TRABAJO	43
Urbanismo y puertos deportivos en el País Vasco. Ley 2/2018, de 28 de junio, de Puertos y Transporte Marítimo del País Vasco	43
1. Régimen jurídico aplicable a los puertos e instalaciones portuarias y marítimas de competencia de la Comunidad Autónoma del País Vasco	45



2. Régimen económico-financiero derivado de la utilización del dominio público portuario y de la prestación de servicios portuarios. _____	45
3. Gestión portuaria, gestión integrada e intermodalidad de puertos. _____	45
4. Planes especiales de ordenación portuaria _____	46
5. Construcción y modificación de los puertos de titularidad vasca y el régimen de conservación del dominio público portuario. _____	46
6. Régimen jurídico de los puertos vascos. Infraestructuras portuarias de uso náutico-recreativo. _____	46
7. Concesiones de puertos vascos. _____	47
B) URBANISMO _____	49
1. Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. _____	49
2. Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (BOPV de 23 de junio de 2008). _____	51
3. Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística. _____	54
4. Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos. _____	57
5. Ley 2/2014, de 2 de octubre, de modificación de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. _____	62
TALLER DE TRABAJO _____	65
Ley 7/2022, de 30 de junio, de Desarrollo Rural. Reforma parcial de la ley del suelo del País Vasco _____	65
TALLER DE TRABAJO _____	72
Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de administración ambiental de Euskadi _____	72
TALLER DE TRABAJO _____	77
Decreto 209/2019, de 26 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo. _____	77
TALLER DE TRABAJO _____	82
La Ley 10/2019, de 27 de junio, de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales. _____	82
1. Implantación de los grandes establecimientos comerciales en la trama urbana residencial delimitada por la ordenación estructural del planeamiento urbanístico _____	82
2. Clases de establecimientos comerciales _____	83
3. Condiciones de implantación _____	83
4. Facilitar los desplazamientos _____	85
5. Condiciones de implantación _____	85
6. Condiciones de ampliación _____	86
PARTE SEGUNDA _____	104
Tipología del suelo y Planeamiento. _____	104
Capítulo 2. Tipología del suelo. _____	104
1. Clasificación, calificación y régimen del suelo (País Vasco). _____	104
2. Suelo urbano. _____	104
a. Suelo urbano consolidado _____	105



b. Suelo urbano no consolidado _____	106
c. Solares. _____	106
3. Suelo urbanizable. _____	108
a. Concepto. _____	108
b. Suelo urbanizable sectorizado _____	108
c. Suelo urbanizable no sectorizado _____	108
d. El suelo urbano no consolidado y el urbanizable sectorizado. _____	109
4 Suelo no urbanizable _____	111
5. Calificación del suelo. Tipos de calificaciones. _____	112
a. Calificación de suelos con destino a viviendas y otros usos protegidos _____	112
b. Calificación de suelos con destino a alojamientos dotacionales _____	113
6. Derechos y deberes de los propietarios según las clases de suelo. _____	113
a. Derechos y deberes de los propietarios en general _____	114
1. Derechos de los propietarios en general _____	114
2. Deberes de los propietarios en general _____	114
b. Derechos y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable _____	115
Derechos _____	115
Deberes _____	116
c. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable y urbano no consolidado _____	116
d. Deberes de los propietarios de suelo urbanizable y urbano no consolidado. _____	117
1. Derechos de los propietarios de suelo urbano consolidado _____	118
2. Deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado. _____	119
7. Régimen del suelo. Usos y actividades. _____	119
a. Usos y actividades en suelo no urbanizable _____	119
b. Condiciones que han de reunir las obras de construcción, edificación e instalación en suelo no urbanizable _____	120
c. Actos permitidos _____	121
d. Actos prohibidos _____	121
8. Régimen específico de los núcleos rurales. _____	121
a. Régimen legal _____	121
b. Prohibiciones _____	122
c. Reconstrucción de caseríos y su autorización _____	123
d. Otorgamiento de licencias y documentación de actos de construcción y edificación de nueva planta de vivienda vinculada a explotación económica hortícola o ganadera _____	124
e. Usos y actividades en suelo urbanizable y urbano. _____	125
f. Usos y actividades en suelo urbanizable y urbano no consolidado una vez aprobado un programa de actuación urbanizadora. _____	125
g. Usos y actividades en suelo urbano consolidado desde la aprobación de la ordenación pormenorizada. _____	126
h. Usos provisionales _____	126
i. Condiciones de otorgamiento de la licencia _____	128
Capítulo 3. Edificabilidad de los suelos. _____	130
1. Edificabilidad física. _____	130
2. Edificabilidad urbanística _____	131
3. Edificabilidad ponderada _____	131
4. Edificabilidad media _____	131
Capítulo 4. Tipos de suelo. Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. _____	132
1. Suelo urbano. Servicios urbanísticos. _____	132
2. Suelo no urbanizable. _____	133
a. Suelo no urbanizable: usos y actividades. _____	133



b. Clasificación de suelo de núcleo rural por aplicación de normativa anterior. _____	133
c. Clasificación de suelo de núcleo rural como suelo urbano. _____	134
d. Alcance del inventario y facultades del planeamiento urbanístico. _____	134
e. Procedimiento de delimitación y regularización de fincas en suelo de núcleo rural. _____	134
TALLER DE TRABAJO _____	136
Casos prácticos resueltos de tipificación del suelo en el País Vasco. _____	136
1. Suelo no calificado como urbano en el planeamiento teniendo todos los requisitos. _____	136
2. Modificación de la clasificación del suelo a través del planeamiento. _____	137
3. Cesión en suelo urbano no consolidado de terrenos destinados a dotaciones públicas sin especificar. _____	138
Capítulo 5. Parcelación urbanística. _____	140
1. Concepto de parcelación. _____	140
2. Licencias de parcelación _____	141
Indivisibilidad de fincas, parcelas y solares _____	141
3. Régimen de las parcelaciones urbanísticas. Prohibiciones. _____	142
TALLER DE TRABAJO _____	143
Licencia de parcelación (división de terrenos). _____	143
1. Concepto de parcelación urbanística. _____	143
2. Tramitación de la licencia de parcelación (división de terrenos). _____	143
3. Documentación _____	143
Capítulo 6. La reparcelación urbanística. _____	145
1. Concepto de reparcelación urbanística. _____	145
2. Procedimiento de aprobación de la reparcelación. _____	147
Suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación. _____	147
Formulación. _____	147
Titularidad y situación de las fincas iniciales. _____	148
Aprobación e inscripción en el Registro. _____	148
Régimen supletorio. _____	148
3. Reparcelación económica _____	148
a. Supuestos de aplicación _____	148
b. Contenido o determinaciones _____	148
4. Reparcelación voluntaria. _____	149
5. Reparcelación forzosa _____	149
a. Legitimados para la formulación y promoción de la reparcelación forzosa _____	149
b. Especialidades de reparcelación forzosa _____	150
c. Efectos económicos y reales de la aprobación del proyecto reparcelación. _____	150
Cesión o transmisión a la Administración correspondiente _____	150
Subrogación _____	151
Extinción o transformación de los derechos y cargas incompatibles con la nueva ordenación. _____	151
Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación que corresponda. _____	151
Inscripción en el Registro de la Propiedad _____	151
6. La reparcelación en el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. _____	151
TALLER DE TRABAJO _____	154



La reparcelación en el País Vasco.	154
Reparcelación.	156
Régimen de la reparcelación.	157
Criterios para la reparcelación.	158
Efectos del acuerdo aprobatorio de la reparcelación.	159
Extinción o transformación de derechos y cargas incompatibles con la ordenación.	159
Reparcelación económica.	160
Reparcelación voluntaria y forzosa.	160
Especialidades del procedimiento de reparcelación forzosa antes del programa de actuación urbanizadora.	161
TALLER DE TRABAJO	162
Caso real. Proyecto de reparcelación en el País Vasco.	162
1. Memoria	163
Objeto	163
Circunstancias o acuerdos que motivan la reparcelación y peculiaridades que concurren	163
Descripción de la Unidad de Ejecución UE-1 reparcelable.	163
Criterios utilizados para la definición y cuantificación de los derechos afectados	163
Criterios de valoración de los solares o superficies adjudicadas y criterios de adjudicación.	
Criterios de valoración de las parcelas adjudicadas. Determinación de los coeficientes de ponderación. Criterios de adjudicación de las parcelas resultantes.	163
Criterios de valoración de los edificios y demás elementos o derechos que deban extinguirse, y de las cargas correspondientes a los adjudicatarios. Derechos de realojo.	163
Renuncias. Determinación de la indemnización a percibir por el renunciante.	163
Suelos contaminados.	163
Criterios para la determinación de la cuenta de liquidación provisional	163
Convenios suscritos por el Excmo. Ayuntamiento de Bilbao que afectan a este Proyecto de Reparcelación	163
2. Relación de propietarios e interesados con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.	163
3. Descripción de parcelas resultantes, con expresión de la edificabilidad que a cada una corresponde.	163
4. Propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes.	163
5. Extinción, sustitución y constitución de cargas y operaciones registrales recomendadas.	163
Extinción, sustitución y constitución de cargas. Sustitución de cargas. Constitución de cargas.	164
Operaciones registrales recomendadas para la inscripción del presente Proyecto. Inscripción de superficie real. Segregación para la constitución de las fincas iniciales. Cancelación, o en su caso traslado, de la descripción registral de las edificaciones. Agrupación instrumental. Segregación de las parcelas resultantes.	164
6. Documentación anexa.	164
Capítulo 7. Planeamiento urbanístico.	234
1. Principios de los instrumentos de planeamiento.	234
2. Clases de instrumentos de la ordenación territorial y de la ordenación urbanística	235
a. Instrumentos de la ordenación territorial	235
b. Instrumentos de la ordenación urbanística. Planes de ordenación.	236
3. Directrices de la ordenación territorial	236
4. Planes territoriales parciales.	238
5. Planes territoriales sectoriales	240
6. Planes parciales.	241
7. Planes especiales	242



8. Estudios de detalle. _____	243
9. Catálogos. _____	245
Capítulo 8. El planeamiento en el País Vasco. Ley vasca del Suelo y Urbanismo, Ley 2/2006, de 30 de junio _____	247
1. Los planes urbanísticos _____	247
a. Planes de ordenación estructural _____	247
Los planes generales de ordenación urbana _____	247
Los planes de compatibilización de planeamiento general. _____	247
Los planes de sectorización. _____	248
b. Planes de ordenación pormenorizada _____	248
2. Los planes generales de ordenación urbana _____	249
3. Planes parciales y planes especiales. _____	250
4. La actualización de los estándares urbanísticos _____	252
5. Las reservas de suelo para viviendas protegidas _____	255
TALLER DE TRABAJO _____	260
Reforma en la ley del suelo del País Vasco: clarificación y flexibilización de plazos para la suspensión de licencias urbanísticas durante la elaboración de nuevo planeamiento. Ley 18/2023, de 21 de diciembre, de modificación de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo _____	260
Capítulo 9. Reglamento del planeamiento urbanístico del País Vasco. Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística. _____	264
1. Contenido: procedimientos administrativos de elaboración, tramitación y aprobación, así como de modificación y revisión, del planeamiento territorial (incluyendo directrices de ordenación territorial, planes territoriales parciales y planes territoriales sectoriales) _____	264
2. Evaluación ambiental estratégica _____	265
3. Tramitación del planeamiento territorial y urbanístico _____	265
4. Elaboración y aprobación de los instrumentos de ordenación territorial _____	266
5. Modificaciones de los instrumentos de ordenación territorial _____	266
6. Aprobación de los planes de ordenación urbanística y otros instrumentos de planeamiento _____	267
7. Revisión y modificación del contenido de los planes urbanísticos _____	267
8. Silencio administrativo en la aprobación del planeamiento urbanístico. _____	268
TALLER DE TRABAJO. _____	270
Planes parciales en el Reglamento del planeamiento urbanístico del País Vasco. Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística. _____	270
TALLER DE TRABAJO. _____	272
Planes especiales en el Reglamento del planeamiento urbanístico del País Vasco. Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística. _____	272



TALLER DE TRABAJO.	274
Estudios de detalle en el Reglamento del planeamiento urbanístico del País Vasco. Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.	274
TALLER DE TRABAJO.	275
Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.	275
TALLER DE TRABAJO	277
Ley 2/2018, de 28 junio, de Puertos y Transporte Marítimo del País Vasco. Planes especiales de ordenación portuaria la ordenación urbanística de los puertos. Aspectos urbanísticos: ordenación y licencias. La gestión de los puertos deportivos. Servicios portuarios. Puertos deportivos bienes de dominio público. Régimen de los amarres. Actividades complementarias a los usos propiamente portuarios.	277
TALLER DE TRABAJO	323
Modelos de documentación y ordenanzas de desarrollo de la disposición final segunda y tercera de Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo del País Vasco	323
Disposición final segunda y tercera de Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo del País Vasco	323
1. Documentación tipo de los Planes Generales y de desarrollo	325
2. Clasificación normalizada de los usos del suelo de la CAPV	357
3. Ordenanzas municipales de Edificación	398
4. Ordenanzas municipales de Urbanización	430
TALLER DE TRABAJO.	445
Esquemas de documentación requerida en los Planes.	445
Documentación de los planes de sectorización	445
Documentación de los planes parciales.	446
Documentación de los planes especiales.	446
Documentación de los planes de compatibilización de planeamiento general.	447
Documentación de los planes de generales de ordenación urbana.	447
Documentación de los estudios de detalle.	448
Determinaciones que han de contener los planes de generales de ordenación urbana.	448
Determinaciones que han de contener los estudios de detalle.	450
TALLER DE TRABAJO	452
Casos prácticos resueltos de planeamiento urbanístico en el País Vasco.	452
1. Plan general de ordenación urbana (PGOU).	452
2. Determinaciones que han de contener los planes de sectorización.	453
3. Determinaciones que han de contener los planes parciales.	455
4. Determinaciones que han de contener los planes especiales de ordenación urbana.	456
5. Plan Parcial que desarrolla una modificación del plan general de ordenación urbana sin publicar.	457



6. Impugnación de la aprobación inicial del plan general de ordenación urbana.	458
TALLER DE TRABAJO.	460
Formularios de planeamiento en el País Vasco.	460
1. Formularios para planes de sectorización.	460
Aprobación definitiva de un plan de sectorización por el ayuntamiento	460
(Municipio con población superior a 7.000 habitantes)	460
Aprobación definitiva de un plan de sectorización por la diputación foral	461
(municipio inferior a 7.000 habitantes)	461
Suspensión de la aprobación definitiva de un plan de sectorización por la diputación foral	461
(Municipios inferiores a 7.000 habitantes)	461
Suspensión de la aprobación definitiva de un plan de sectorización por el ayuntamiento	462
(Municipio superior a 7.000 habitantes)	462
Desestimación de la aprobación definitiva de un plan de sectorización por la diputación foral	463
(Municipio inferior a 7.000 habitantes)	463
Desestimación de la aprobación definitiva de un plan de sectorización por el ayuntamiento	463
(Municipio superior a 7.000 habitantes)	463
Acuerdo de aprobación provisional de un plan de sectorización de municipio no alavés con modificaciones sustanciales	464
Acuerdo de aprobación provisional de un plan de sectorización de municipio alavés con modificaciones sustanciales	465
Acuerdo de aprobación provisional de un plan de sectorización de municipio alavés sin modificaciones sustanciales	465
Acuerdo de aprobación provisional de un plan de sectorización sin modificaciones sustanciales	466
Acuerdo de aprobación inicial del plan de sectorización de municipios del país vasco (excepto los ayuntamientos alaveses)	467
Acuerdo de aprobación inicial del plan de sectorización de municipios alaveses del País Vasco	468
2. Plan General de Ordenación Urbana (PGOU).	469
Aprobación definitiva de un plan general municipal por la diputación foral	469
(municipio inferior a 7.000 habitantes)	469
Aprobación definitiva de un plan general municipal por el ayuntamiento	469
(Municipio con población superior a 7.000 habitantes)	469
Suspensión de la aprobación definitiva de un plan general municipal por la diputación foral	470
(Municipios inferiores a 7.000 habitantes)	470
Suspensión de la aprobación definitiva de un plan general municipal por el ayuntamiento	470
(Municipio superior a 7.000 habitantes)	470
Desestimación de la aprobación definitiva de un plan general municipal por la diputación foral	471
(Municipio inferior a 7.000 habitantes)	471
Desestimación de la aprobación definitiva de un plan general municipal por el ayuntamiento	471
(Municipio superior a 7.000 habitantes)	471
Acuerdo de aprobación provisional de un plan general municipal sin modificaciones sustanciales	472
Acuerdo de aprobación provisional de un plan general de municipio no alavés con modificaciones sustanciales	473
Acuerdo de aprobación provisional de un plan general de municipio alavés sin modificaciones sustanciales	473
Acuerdo de aprobación provisional de un plan general de municipio alavés con modificaciones sustanciales	474
Acuerdo de aprobación inicial del plan general de municipios del País Vasco (excepto los ayuntamiento alaveses)	475
Acuerdo de aprobación inicial del plan general de municipios alaveses del País Vasco	476
3. Revisión del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU).	477
Aprobación definitiva de revisión de un plan general municipal por el ayuntamiento	477
(Municipio con población superior a 7.000 habitantes)	477
Aprobación definitiva de modificación de un plan general municipal por el ayuntamiento	477
(Municipio con población superior a 7.000 habitantes)	477
Aprobación definitiva de la revisión de un plan general municipal por la diputación foral	478



(municipio inferior a 7.000 habitantes) _____ 478

4. Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU). _____ 479

Aprobación definitiva de la modificación de un plan general municipal por la diputación foral (municipio inferior a 7.000 habitantes) _____ 479

Acuerdo de aprobación provisional de revisión de un plan general de municipio alavés con modificaciones sustanciales _____ 479

Acuerdo de aprobación provisional de modificación de un plan general de municipio alavés con modificaciones sustanciales _____ 480

Acuerdo de aprobación provisional de revisión de un plan general de municipio no alavés con modificaciones sustanciales _____ 481

Acuerdo de aprobación provisional de modificación de un plan general de municipio no alavés con modificaciones sustanciales _____ 482

Acuerdo de aprobación provisional de modificación de un plan general de municipio alavés sin modificaciones sustanciales _____ 482

Acuerdo de aprobación provisional de revisión de un plan general municipal sin modificaciones sustanciales (excepto en municipios alaveses) _____ 483

Acuerdo de aprobación provisional de revisión de un plan general de municipio alavés sin modificaciones sustanciales _____ 484

Acuerdo de aprobación provisional de modificación de un plan general municipal sin modificaciones sustanciales (excepto en municipios Alaveses) _____ 485

Acuerdo de aprobación inicial revisión del plan general de municipios alaveses del País Vasco _____ 485

Acuerdo de aprobación inicial modificación del plan general de municipios alaveses del País Vasco _____ 486

Acuerdo de aprobación inicial de revisión del plan general de municipios del País Vasco (excepto los ayuntamiento alaveses) _____ 487

Acuerdo de aprobación inicial de modificación de plan general de municipios del País Vasco (excepto los ayuntamiento alaveses) _____ 487

TALLER DE TRABAJO _____ 489

Criterios de cambio climático en el planeamiento municipal de la CAPV e implantación de los procesos de Agenda Local 21, y con el apoyo de la Red Vasca de Municipios hacia la Sostenibilidad Udalsarea. _____ 489

PARTE TERCERA _____ 549

Licencias urbanísticas _____ 549

Capítulo 10. Licencias urbanísticas _____ 549

1. ¿Cuándo es necesaria la licencia urbanística ? _____ 549

a. Actos sujetos _____ 549

Ley 5/2023, de 1 de junio, para facilitar la tramitación del autoconsumo y por la que se modifica la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo _____ 551

b. Actos no sujetos _____ 554

2. Órganos administrativos autorizantes. _____ 555

3. Transmisibilidad de la licencia _____ 556

4. Silencio administrativo positivo _____ 556

5. Efectos de las licencias urbanísticas. _____ 557

6. Caducidad de las licencias urbanísticas. _____ 557

Capítulo 11. Licencias urbanísticas en el País Vasco. _____ 559

1. La denegación de la licencia urbanística debe ser motivada. _____ 559

2. Tres meses para la notificación de la resolución. _____ 559

3. La revocación de licencias. _____ 559

4. Contenido de las licencias. Plazos de iniciación y de ejecución. _____ 560



5. Caducidad de la licencia.	560
a. Posibilidad de ampliación de los plazos previstos en el otorgamiento de la licencia.	560
b. Efectos de la caducidad	561
TALLER DE TRABAJO	563
Casos prácticos resueltos de licencias urbanísticas en el País Vasco.	563
1. Sujeción a licencia con carácter general y excepción.	563
2. Procedimiento para administraciones públicas diferentes a las del municipio.	563
3. Actos de construcción, edificación o instalación promovidos por los ayuntamientos.	564
4. Contradicción con el Planeamiento urbanístico e interpretación.	564
5. Otorgamiento de licencia sin informe técnico previo.	565
6. Denegación de licencia y su motivación.	566
7. Denegación de licencia por criterios estéticos o de oportunidad.	566
TALLER DE TRABAJO.	568
Formularios por caducidad de licencias urbanísticas en el País Vasco.	568
Resolución por la que se declara la caducidad de una licencia en el País Vasco	568
Resolución por la que se inicia expediente de declaración de caducidad de una licencia y se da audiencia al interesado en el País Vasco	569
Solicitud de certificado acreditativo de otorgamiento de licencia por acto presunto en el País Vasco	570
Resolución por la que se requiere al interesado para subsanar insuficiencias documentales en la solicitud de licencia en el País Vasco	571
PARTE CUARTA.	572
Ejecución de la ordenación urbanística (País Vasco)	572
Capítulo 12. Ejecución de la ordenación urbanística (País Vasco)	572
1. Ejecución de la ordenación urbanística (País Vasco). Equidistribución.	572
a. Contenido de la actividad administrativa de ejecución	572
b. Organización temporal	573
c. Formas de gestión de la actividad administrativa de ejecución	573
d. Inicio o requisitos previos	574
e. Actuación pública y privada: ámbitos o esferas	574
f. Actuación pública	574
g. Actuación privada	576
2. Clases de actuaciones de ejecución.	576
a. Aisladas	576
b. De dotación	576
c. Integradas.	577
d. Ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales	577
3. Unidades de ejecución.	577
a. Concepto y clases de unidades de ejecución	577
b. Momento, procedimiento de aprobación y modificación de la delimitación de unidades de ejecución.	578
c. Criterios y requisitos en la delimitación de las unidades de ejecución.	578
4. Cargas de urbanización y aplazamiento.	579
Capítulo 13. Los convenios urbanísticos en el País Vasco.	582
1. Los convenios urbanísticos en la Ley 2/2006, de 30 junio, de Suelo y Urbanismo.	582
2. Clases de convenios urbanísticos.	584



a. Convenios sobre ordenación urbanística	584
b. Convenios de ejecución urbanística.	585

TALLER DE TRABAJO **587**

Casos prácticos resueltos de convenios urbanísticos en el País Vasco. **587**

1. Convenio urbanístico de clasificación y calificación de terrenos por motivos económicos y de satisfacción de deudas.	587
2. Caso de incumplimiento de convenio urbanístico de planeamiento.	588
3. Convenio urbanístico para implantación de actividad no permitida por el planeamiento.	589
4. Convenio urbanístico por el que se sustituye la cesión de parcela directamente por compensación en metálico.	590

TALLER DE TRABAJO **592**

Modelos de formularios de convenio urbanístico de planeamiento en el País Vasco. **592**

Primera. Objeto del convenio.	593
Segunda. Plazos.	593
Tercera. Recursos económicos.	594
Cuarta. Pago de las aportaciones.	594
Quinta. Contratación de los trabajos y dirección administrativa.	594
Sexta. Tramitación.	594
Septima. Extinción y efectos.	595
Octava. Normativa.	595

Capítulo 14. Sistemas de actuación para la ejecución de programas en actuaciones integradas (PAI). **596**

1. Clases de los sistemas de actuación.	596
a. Elección y establecimiento del sistema de actuación	596
b. Sustitución de sistema de ejecución privado por público	597
2. Sistema de concertación	597
a. En el momento de aprobar el programa de actuación urbanizadora o por el planeamiento.	597
b. Sustitución o cambio del sistema por incumplimiento	598
3. Junta de concertación.	598
a. Naturaleza y personalidad jurídica.	598
b. Requisitos.	598
c. Facultades.	599
4. Reparcelación	600
5. Concurso para adjudicación a Agente urbanizador.	600
a. Criterios del concurso público para adjudicación	600
b. Tramitación del concurso	601
c. Adjudicación de programas de actuación en el sistema de agente de urbanizador y de concertación.	602
d. Modificación de las condiciones de adjudicación	603
e. Cesión de la adjudicación y subcontratación por el agente.	604
f. Resolución de la adjudicación y del convenio del programa de actuación urbanizadora.	604
Causas de resolución.	605
Procedimiento, acuerdo de resolución y efectos.	605
g. Aplicación de la legislación de contratación administrativa	605
h. Cooperación. Concepto y gestión del sistema por la administración	606
i. Gastos de urbanización: financiación	606
j. Colaboración de los propietarios en la ejecución: agrupaciones de interés urbanístico.	607
6. Expropiación.	607
a. Formas de gestión	607
b. Justiprecio: pago	607



c. Liberación de la expropiación	608
d. Incumplimiento del propietario.	608
e. Legitimación de expropiaciones urbanísticas y supuestos expropiatorios por motivos urbanísticos	609
f. Tramitación y procedimiento expropiatorio	610
g. Especialidades en expropiación por incumplimiento de los deberes y obligaciones urbanísticas.	611
7. Expropiación individualizada.	611
a. Tasación conjunta	611
b. Información pública.	612
c. Notificación a interesados.	612
d. Audiencia de Administración municipal.	612
e. Aprobación del expediente.	612
f. Bienes de dominio y uso o servicio público	613
g. Servidumbres	613
h. Prohibición de construcción en terrenos a expropiar	614
i. Destino de los bienes y derechos	614
j. Plazos para la expropiación	614
Capítulo 15. Edificación de parcelas y solares.	616
1. Plazos de edificación.	616
2. Incumplimiento del deber de edificar: expropiación, venta forzosa o ejecución del planeamiento mediante adjudicación del programa a agente.	616
a. Adjudicación de programa de edificación a agente.	617
b. Venta forzosa	618
c. Expropiación forzosa.	619
Capítulo 16. Clases de ejecución urbanística en el País Vasco.	620
1. Introducción.	620
2. Los sujetos legitimados y los presupuestos de la ejecución.	621
3. Clases de actuación.	621
a. Actuaciones aisladas	622
b. Actuaciones de dotación	622
c. Actuaciones integradas	622
d. Términos en los que se concreta la actuación integrada	622
e. Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales.	623
4. Los programas de actuación urbanizadora (PAU).	623
Contenido	623
Determinaciones	623
Contenido jurídico-urbanístico	624
Documentación y tramitación	624
Trámites para su aprobación	625
Aprobación inicial	625
Aprobación definitiva	626
5. Unidades de Ejecución.	626
a. Requisitos para su delimitación y procedimiento	626
b. Requisitos para su delimitación	626
c. Supuestos excluidos	626
d. Procedimiento de delimitación	627
6. Cargas de urbanización.	627
Capítulo 17. Sujetos privados de ejecución: Agrupaciones de interés urbanístico y el Agente Urbanizador.	630
1. Agrupaciones de interés urbanístico.	630



2. El agente urbanizador.	630
Características	631
Relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios	631
Derechos y obligaciones del agente urbanizador	631
Derechos	631
Obligaciones	632
Derechos de propietario	632
Relaciones entre el agente urbanizador y la administración actuante.	632

TALLER DE TRABAJO. 634

Agrupaciones de interés urbanístico. Formulario de supuesto País Vasco en que la Junta de Compensación (ahora Concertación), tiene el carácter de agrupaciones de interés urbanístico para la ejecución del planeamiento urbanístico, dotada de personalidad jurídica propia integrada por los propietarios de los terrenos comprendidos en un polígono o unidad de actuación, cuya constitución tiene por objeto el participar en la gestión urbanística. 634

Capítulo 18. Los sistemas de actuación. 641

1. El sistema de concertación.	641
Requisitos para la actuación por el sistema de concertación	642
2. La Junta de Concertación.	642
Facultades y prerrogativas de las juntas de concertación	643
3. El sistema de agente urbanizador.	643
a. Aplicación de la normativa de contratación pública	643
b. Adjudicación de los Programas de Actuación mediante concurso público para la selección del agente urbanizador.	644
c. Tramitación del concurso	645
d. Contenido mínimo de las proposiciones jurídico-económicas en cuanto a las relaciones entre el agente y la administración actuante	645
e. Contenido mínimo de las proposiciones jurídico-económicas en cuanto a las relaciones entre el agente y los propietarios y los titulares de derechos	645
f. La adjudicación del programa.	646
g. Modificación de las condiciones de adjudicación del programa.	646
h. Resolución del Convenio del programa de actuación urbanizadora.	647
i. Supuestos en que procede la resolución	647
j. Contenido del acuerdo de resolución	647

TALLER DE TRABAJO 649

Casos prácticos resueltos de sistema de actuación.	649
1. Sustitución del sistema de actuación para la ejecución del planeamiento.	649
2. Proyecto de urbanización que modifica los índices de la zona afectada.	650
3. Caso de reparcelación con adjudicación de parcela resultante alejada de la aportada.	651
4. Gastos de urbanización por canalizaciones ubicadas en el ámbito de actuación que benefician a propietarios de otro ámbito.	652
5. Delimitación de unidades de ejecución con inclusión de terrenos destinados a dotaciones que benefician a parcelas de otras unidades.	653

Capítulo 19. La Junta de concertación (denominación vasca para la Junta de compensación en caso de reparcelación). 655

1. Naturaleza y personalidad jurídica.	655
2. Requisitos.	655
3. Facultades.	656
4. Reparcelación	656



Capítulo 20. El régimen de ejecución pública: cooperación, expropiación.	658
1. El sistema de cooperación	658
2. El sistema de expropiación	658
a. Supuestos expropiatorios por motivos urbanísticos	659
b. Procedimiento expropiatorio	660
c. Procedimiento de tasación conjunta contenido del proyecto de expropiación	661
d. Expropiación de los bienes de dominio y uso o servicio público. Constitución de servidumbres	661
e. Destino de los bienes y derechos expropiados.	662
f. Expropiación por incumplimiento de los deberes y obligaciones urbanísticas.	662
g. Plazo de la expropiación.	663
Capítulo 21. Agente urbanizador	665
1. Concepto del agente urbanizador.	665
2. Relaciones del agente urbanizador con propietarios.	665
a. Relaciones pactadas	665
b. Falta de acuerdo.	666
Derecho del agente urbanizador a ser compensado por las cargas de urbanización y retribuido en concepto de gastos por su gestión por los propietarios.	666
Deber del agente urbanizador de soportar las cargas de urbanización y edificación que expresamente asuma como propias.	666
Elección de los propietarios de la modalidad de abono de las cargas y retribución y excepción a favor del agente.	666
Facultad de los propietarios de participar o renunciar en el desarrollo del actuaciones, derechos.	667
Modificación de las previsión de las cargas de urbanización o de su coste contenidas en el programa de actuación.	667
3. Relaciones entre el agente urbanizador y la administración	668
4. Programas de actuación urbanizadora (PAU).	668
Objeto	668
Ámbito y límites	668
Contenido	669
1. Técnico-urbanístico	669
2. Jurídico-urbanístico	670
3. Documentación	670
4. Procedimiento de aprobación	671
Aprobación inicial: estimación o denegación.	672
Información pública y notificación a afectados.	672
Aprobación: publicidad y efectos.	672
PARTE QUINTA.	674
Conservación y Ruina.	674
Capítulo 22. Garantía y protección de la ordenación urbanística.	674
1. Órdenes de ejecución	674
a. Deber de los propietarios.	674
b. Órgano competente y obligación legal de dictarse	675
c. Requisitos y características	675
d. Coste de la ejecución	676
e. Límites	677
1. Deber normal de conservación	677
2. Principio de proporcionalidad	677
2. Incumplimiento por el propietario. Agente rehabilitador.	677
a. Ejecución subsidiaria por la Administración, a cargo del propietario	677
b. Imposición de multas coercitivas a los propietarios	678



- c. Incoación de un expediente de expropiación forzosa _____ 678
- d. Formulación de un programa de rehabilitación y adjudicación a un agente rehabilitador _____ 678
- e. Imposición de sanciones por comisión de infracción consistente en incumplimiento de lo dispuesto por una orden de ejecución _____ 678

TALLER DE TRABAJO _____ 680

Decreto 117/2018, de 24 de julio, de la inspección técnica de los edificios en la Comunidad Autónoma del País Vasco _____ 680

- Alcance y eficacia de la inspección técnica de los edificios. _____ 682
- Objetivos de la inspección técnica de los edificios. _____ 682
- La Inspección Técnica de los Edificios. _____ 683
- Informe de la Inspección Técnica de los Edificios. _____ 684
- Contenido del Informe de la Inspección Técnica de los Edificios. _____ 685
- Incumplimiento en materia de inspección técnica del edificio. _____ 687
- Registro de inspecciones técnicas de los edificios de la comunidad autónoma de Euskadi _____ 687

TALLER DE TRABAJO _____ 690

La rehabilitación urbanística en el País Vasco. _____ 690

Área de Rehabilitación Integrada (ARI); Plan Especial de Rehabilitación y Reforma Interior del Área de Bilbao La Vieja (PERRI); Proyecto Piloto Urban Bilbao Puerta Abierta; Plan Integral de Rehabilitación de Bilbao La Vieja, San Francisco y Zabala 2000-2004 (PIR 2000-2004); Plan Especial de Bilbao La Vieja, San Francisco y Zabala 2005-2009; Plan Global Comunitario de Acción en los Barrios de Bilbao La Vieja, San Francisco y Zabala 2012-2016. _____ 690

Capítulo 23. Ruina. _____ 699

1. Expediente de declaración de ruina. _____ 699

2. Clases de ruina. _____ 700

- a. Ruina física inminente: adopción de medidas de seguridad _____ 700
- b. Ruina parcial _____ 701
- c. Ruina total _____ 701

1. Edificio que requiere la realización de unas obras de reparación cuyo valor supera el "deber normal de conservación" _____ 701

2. Edificio que requiere ejecutar obras imprescindibles para la estabilidad de la edificación y seguridad de las personas, pero que no son autorizables por encontrarse fuera de ordenación _____ 701

3. Efectos de la declaración de ruina. _____ 702

a. En edificios catalogados o sujetos a algún procedimiento de catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral _____ 702

b. En edificios no catalogados ni sujetos a algún procedimiento de catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral _____ 702

TALLER DE TRABAJO _____ 704

Formularios de ruina en el País Vasco. _____ 704

Resolución de adopción de medidas cautelares en supuestos de ruina física inminente en País Vasco _____ 704

Inicio del expediente de ruina en País Vasco _____ 705

Resolución final de expediente de declaración de ruina en el País Vasco. _____ 706

PARTE SEXTA. _____ 708

Infracciones y sanciones. _____ 708

Capítulo 24. Sanciones urbanísticas. _____ 708

1. Garantía y protección de la ordenación urbanística. _____ 708

2. Clases de procedimientos previstos para la garantía y protección de la ordenación urbanística. _____ 708



a. Actuaciones clandestinas en curso de ejecución _____	709
b. Fases del procedimiento. _____	709
1. Decretar la suspensión inmediata y previa de las obras _____	709
2. Requerimiento de legalización de las obras _____	709
3. Incumplimiento de la resolución del procedimiento de legalización. _____	710
Medidas cautelares a adoptar durante la tramitación del expediente de legalización. _____	711
Actuaciones clandestinas terminadas _____	711
Suspensión de la eficacia de los actos administrativos de autorización _____	711
Procedimiento. _____	712
Revisión de los actos administrativos de autorización _____	712
Capítulo 25. Régimen sancionador. _____	714
1. Procedimiento sancionador. _____	714
2. Sanciones en función de las infracciones urbanísticas. _____	715
Infracciones muy graves _____	715
Infracciones graves _____	716
Infracciones leves _____	718
Prescripción _____	720
3. Sanciones _____	720
Circunstancias agravantes _____	722
Circunstancias atenuantes _____	723
Circunstancias mixtas _____	723
Exención de la responsabilidad y reducción de las sanciones. _____	723
Prescripción _____	724
4. Sujetos responsables. _____	724
5. Inspección urbanística _____	725
TALLER DE TRABAJO _____	726
Casos prácticos resueltos del régimen sancionador urbanístico del País Vasco. _____	726
1. Reincidencia en base a multas coercitivas impuestas en expediente de protección de la legalidad urbanística. _____	726
2. Cómputo del plazo de prescripción. _____	727
3. Denuncia por deficiencias en inmuebles y consiguientes órdenes de ejecución. _____	728
4. Caducidad del procedimiento sancionador. _____	730
5. Archivo de procedimiento sancionador. _____	730
TALLER DE TRABAJO. _____	733
Formularios de procedimientos sancionadores en el País Vasco. _____	733
Propuesta de resolución en País Vasco _____	733
Resolución por la que se ordena la suspensión de obras en curso por realizar obras sin licencia y requerimiento de legalización en País Vasco. _____	734
Resolución por la que se procede a la imposición de multa coercitiva por incumplimiento de orden de ejecución en País Vasco. _____	735
Orden de ejecución de obras en País Vasco. _____	737
Incoación de procedimiento revisión de una licencia en País Vasco. _____	737
Resolución por la que se suspenden los efectos de una licencia en País Vasco. _____	738
Resolución por la que se declara la caducidad del expediente sancionador en País Vasco. _____	739
Resolución sancionadora en País Vasco. _____	740



Escrito de alegaciones a la propuesta de resolución _____	742
Resolución por la que se ordenan medidas de carácter provisional en procedimiento sancionador en País Vasco _____	743
Escrito por el que el interesado recusa al instructor o al secretario designado para la tramitación del procedimiento sancionador _____	743
Resolución de inicio de expediente sancionador en País Vasco. _____	744
PARTE SÉPTIMA _____	746
Formularios. _____	746
A. REPARCELACIÓN FORZOSA _____	746
1. El porqué del procedimiento de reparcelación Forzosa _____	746
2. El procedimiento de reparcelación Forzosa _____	750
a. Providencia de alcaldía _____	750
b. Informe de secretaría _____	750
c. Providencia de alcaldía _____	755
d. Publicaciones. _____	756
e. Notificaciones y certificaciones. _____	757
f. Providencias. _____	758
g. Resolución. _____	759
h. Publicaciones. _____	760
i. Informes Técnicos. _____	764
MODELOS ADICIONALES DE REPARCELACIÓN. _____	773
1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal. _____	773
a. Modelo 1. _____	773
b. Modelo 2. _____	774
c. Modelo 3. _____	775
d. Modelo 4. _____	776
2. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación. _____	778
3. Notificación a los interesados. _____	778
4. Anuncio. _____	781
5. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación.	781
6. Oficio para la identificación de propietarios y fincas afectadas _____	782
7. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados). _____	782
8. Incoación a iniciativa privada: Edicto _____	783
9. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable _____	784
a. Modelo 1. _____	784
b. Modelo 2. _____	785
c. Modelo 3. _____	785
d. Modelo 4. _____	786
10. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación _____	787
a. Modelo 1. _____	787
b. Modelo 2. _____	788
11. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación _____	789
12. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación _____	789
Preliminar: normas para la redacción del proyecto de reparcelación _____	789
a. Modelo 1. _____	799



b. Modelo 2. _____	799
13. Proyecto de Reparcelación _____	800
Modelo 1 _____	800
Modelo 2. _____	818
14. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo _____	824
15. Proyecto de reparcelación simplemente económica. _____	834
16. Expediente de normalización de fincas _____	834
17. Apertura del trámite de información pública _____	843
a. Modelo 1 _____	843
b. Modelo 2 _____	843
18. Certificación del resultado del trámite de información pública _____	844
19. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal _____	845
a. Modelo 1. _____	845
b. Modelo 2. _____	846
20. Acuerdo del ayuntamiento sobre la redacción de oficio del proyecto de reparcelación por la administración _____	846
21. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación. _____	847
a. Modelo 1. _____	847
b. Modelo 2. _____	848
22. Anuncio de aprobación inicial. _____	849
23. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados _____	850
24. Certificación del resultado del trámite de información pública. _____	852
25. Tramitación de las alegaciones. _____	852
26. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones. _____	853
a. Modelo 1. _____	853
b. Modelo 2. _____	854
27. Providencia de la Alcaldía sobre trámite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones. _____	857
28. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación _____	858
a. Modelo 1. _____	858
b. Modelo 2. _____	859
29. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria _____	859
30. Certificación del trámite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación. _____	860
31. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación _____	860
a. Modelo 1 _____	860
b. Modelo 2 _____	861
c. Modelo 3 _____	863
d. Modelo 4 _____	864
32. Anuncio de la aprobación definitiva. _____	865
a. Anuncio de publicación _____	865
b. Notificación a los interesados _____	866
33. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación _____	867
34. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva _____	868



35. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación	869
36. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización	870
37. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación	871
a. Formalización mediante escritura pública	871
b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad	871
c. Protocolización mediante acta notarial	874
d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad	875
38. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua, segregación y cesión gratuita	876
39. Documento administrativo de formalización de la reparcelación	879
40. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación	881
41. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad	882
42. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua.	882
43. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua	884
44. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización)	886
45. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación.	889
B. PROYECTO DE COMPENSACIÓN.	893
1. Expediente administrativo del proyecto de compensación	893
a. Trámite de elaboración y presentación del proyecto de compensación.	893
b. Escrito del propietario único	895
c. Actuación municipal	895
d. Acuerdo de aprobación inicial del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.	897
e. Información pública y notificación a los propietarios.	898
f. Adhesión a la Junta de Compensación.	898
g. Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.	899
h. Modelo de expediente requiriendo Proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta	901
i. Comparecencia ante el ayuntamiento para acceder a elaborar los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta de Compensación	901
j. Informe técnico	902
k. Informe jurídico	902
l. Aprobación inicial.	903
m. Información pública y audiencia de los propietarios	904
n. Aprobación definitiva	905
ñ. Supuestos especiales.	906
2. Proyecto de Compensación.	907
a. Formulario de Proyecto de compensación	907
I.- BASES LEGALES	908
II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA	908
III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS. CARGAS E INDEMNIZACIONES	909
IV. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO	912



V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE _____	912
VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES _____	913
VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS _____	913
VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN _____	913
IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN _____	913
X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA _____	916
XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA _____	916
XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO _____	916
XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL _____	917
XIV.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE QUE CONSTA EL PRESENTE PROYECTO DE COMPENSACIÓN _____	917
b. Modelo 2. _____	918
Valoración de construcciones, edificaciones y otros derechos _____	926
Extinción de derechos reales y cargas incompatibles con el planeamiento respecto a los propietarios no adjudicatarios de suelo _____	927
Parcelas resultantes _____	927
Gastos de urbanización. Estimación del coste. _____	932
Cuenta de liquidación provisional _____	932
c. Precauciones. para la redacción del proyecto de compensación _____	932
I.- BASES LEGALES _____	932
II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA _____	933
III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS, CARGAS E INDEMNIZACIONES ____	933
IV.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO_	935
V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE _____	935
VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES _____	935
VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS _____	936
VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN _____	936
IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN _____	937
X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA AL AYUNTAMIENTO _____	938
XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA _____	938
XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO _____	938
XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL _____	939
d. Documentación complementaria de que debe constar el proyecto de compensación ____	940
COMENTARIOS PRÁCTICOS. _____	940
JURISPRUDENCIA PRÁCTICA. _____	941
3. Certificado acreditativo de la aprobación de un proyecto de compensación. ____	942
4. Escritura notarial de protocolización de un proyecto de compensación _____	942
5. Estatutos de la junta de compensación. _____	943
a. Modelo 1. _____	943
b. Modelo 2. _____	974



Título I. Nombre, domicilio, objeto y fines	974
Título II. De los junteros, incorporación, patrimonio, derechos y deberes	977
Título III. De los Órganos de Gobierno	982
6. Bases de actuación de una junta de compensación (de polígono o unidad de actuación).	990
a. Modelo 1.	990
b. Modelo 2.	999
c. Modelo 3 (con urbanizador).	1004
7. La inscripción registral de la junta.	1007
a. Solicitud al registro de la propiedad instando a la práctica de la nota marginal de inicio del proyecto de compensación	1007
b. Aprobación por el Ayuntamiento de la constitución de la Junta de Compensación.	1007
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.	1008
8. Instancia solicitando la incorporación por adhesión a la junta de compensación	1008
9. Carta de pago y entrega de posesión de indemnización sustitutoria a titulares de derechos incompatibles con el planeamiento	1009
10. Acta de libramiento y recepción de las obras de urbanización	1011
ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN.	1013
A) Formulación del proyecto de compensación.	1013
B) Sometimiento del proyecto de compensación a la audiencia de todos los afectados.	1016
C) Aprobación por la Junta de Compensación del Proyecto de Compensación.	1016
D) Remisión del Proyecto de Compensación al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.	1016
E) Informe de los servicios técnicos municipales.	1017
F) Aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Proyecto de Compensación-	1017
H) Formalización del Proyecto de Compensación.	1018
I) Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación.	1018
EXPONE	1019
C. ENTIDAD DE CONSERVACIÓN.	1019
1. Estatutos de la Entidad de Conservación	1019
2. Decreto de incoación de expediente para creación de la entidad	1032
3. Informe jurídico sobre los estatutos presentados.	1033
5. Información pública: Anuncio.	1037
6. Certificación del secretario	1038
7. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (sin alegaciones)	1039
8. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (con alegaciones)	1040
9. Notificaciones a interesados.	1042
10. Anuncio público.	1043
11. La asamblea constituyente	1043
12. Adhesión a la entidad	1044
13. Acta de constitución	1044



14. Escritura de constitución. _____	1045
14. Ratificación de la constitución de la entidad _____	1048
15. Acuerdo de disolución de la entidad _____	1048
16. Ratificación mediante decreto del Alcalde-Presidente _____	1049
17. Requerimiento de las cesiones obligatorias _____	1050
D. LA ASOCIACIÓN DE COOPERACIÓN URBANÍSTICA _____	1051
1. Instancia de constitución de asociación administrativa de cooperación. _____	1051
2. Modelo de Estatutos de Asociación Administrativa de propietarios _____	1053
3. Dictamen jurídico. _____	1061
4. Aprobación inicial. _____	1062
5. Anuncios. _____	1063
6. Aprobación definitiva. _____	1064
7. Requisitos administrativos. _____	1064
E. EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS. _____	1065
1. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio _____	1065
2. Descripción del bien expropiado _____	1065
3. Descripción de un edificio expropiado _____	1066
4. Escrito del expropiado exponiendo su valoración _____	1066
5. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado _____	1067
6. Hoja de aprecio de la administración _____	1067
7. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración. ____	1069
8. Requerimiento para llegar al común acuerdo _____	1070
9. Propuesta de adquisición _____	1071
10. Diligencia de no aceptación de la propuesta _____	1072
11. Modelo de convenio _____	1072
FORMULARIOS EN CASO DE LIBERACIÓN DE EXPROPIACIONES. _____	1074
F. CONVENIOS URBANÍSTICOS. _____	1079
1. Escrito de solicitud de particular proponiendo un convenio urbanístico a la administración. _____	1079
2. Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU. _____	1081
3. Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU. _____	1085
4. Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno para dotación mediante modificación puntual del PGOU. _____	1088
5. Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria. _____	1090
6. Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de urbanización _____	1091
7. Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, mediante cesión de terrenos. _____	1093



8. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público. _____	1095
9. Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana. ____	1099
10. Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante revisión del PGOU. _____	1101
11. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación _____	1104
12. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial	1108
13. Convenio urbanístico para la construcción de VPO. _____	1110
14. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria	1113
15. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU _____	1115
16. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU _____	1117
17. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación. _____	1119
18. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización. _____	1122
19. Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento. _____	1124
G. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE CONVENIOS _____	1127
1. Providencia de alcaldía _____	1127
2. Informe de secretaría _____	1127
3. Textos preliminares y diligencias. _____	1130
4. Publicidad. _____	1132
5. Alegaciones. _____	1135
6. Informes técnicos. _____	1135
7. Textos finales de convenios. Modelo. _____	1139
8. Diligencias finales. _____	1142
9. Informes y dictámenes. _____	1143
10. Acuerdo plenario. _____	1145



¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Instrumentos de Ordenación Territorial.**
- **Planeamiento urbanístico.**
- **Parcelaciones y reparcelaciones.**
- **Proyecto de reparcelación en el País Vasco.**
- **Licencias urbanísticas en el País Vasco.**
- **Ejecución de la ordenación urbanística (País Vasco).**
- **Sistemas de actuación para la ejecución de programas en actuaciones integradas (PAI).**
- **Junta de concertación.**
- **Concurso para adjudicación a Agente urbanizador.**
- **Los programas de actuación urbanizadora (PAU).**



PARTE PRIMERA.

Urbanismo País Vasco. Ley vasca del Suelo y Urbanismo, Ley 2/2006.

Capítulo 1. El urbanismo en el País Vasco.



A) ORDENACIÓN DEL TERRITORIO VASCO

1. Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.