

**DECRETO FORAL 85/1995, DE 3 DE ABRIL, POR EL QUE SE APRUEBA EL  
REGLAMENTO DE DESARROLLO DE LA LEY FORAL 10/1994, DE 4 DE  
JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO**

Diversos artículos de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, hacen referencia expresa a la necesidad de su desarrollo reglamentario con el fin de completar sus efectos jurídicos y dar cumplimiento a sus previsiones.

El presente Reglamento se ha redactado en desarrollo de aquellos preceptos legales que así lo requieren expresamente para poder ser virtualmente eficaces, sin perjuicio de introducir algunas aclaraciones que la debida seguridad jurídica reclama.

La Disposición Final de la citada Ley Foral autoriza al Gobierno de Navarra a dictar cuantas disposiciones reglamentarias sean precisas para el desarrollo y ejecución de la misma.

Por otro lado, la global revisión del ordenamiento jurídico-urbanístico vigente hasta ahora que ha supuesto tanto la promulgación de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, como la aprobación de este Reglamento de desarrollo parcial de la citada Ley Foral, que desplaza al plano supletorio a los reglamentos estatales de planeamiento, gestión y disciplina urbanística, recomienda aprobar una tabla de las disposiciones reglamentarias de la Comunidad Foral que quedan derogadas o vigentes.

En su virtud, a propuesta del Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, y de conformidad con el Acuerdo adoptado por el Gobierno de Navarra en sesión celebrada el día tres de abril de mil novecientos noventa y cinco,

DECRETO:

**ARTÍCULO ÚNICO**

Se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, cuyo texto se inserta a continuación.

**DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

1. Se aprueba la siguiente tabla de disposiciones derogadas por el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como las que quedan vigentes:

A) Quedan derogados:

-El Decreto Foral 254/1987, de 10 de diciembre, de distribución de competencias en materia de ordenación del territorio y

urbanismo entre los órganos de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.

-El Decreto Foral 191/1988, de 23 de junio, por el que se establecen medidas complementarias para la protección de la legalidad urbanística.

-El Decreto Foral 124/1989, de 1 de junio, sobre atribución del importe de las multas impuestas en expedientes sancionadores urbanísticos.

-El Decreto Foral 238/1989, de 26 de octubre, por el que se asigna al Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente la competencia para aprobar definitivamente los Planes Especiales y Programas de Actuación Urbanísticos.

-El Decreto Foral 383/1992, de 16 de noviembre, por el que se atribuye a los Ayuntamientos la competencia para la aprobación de gerencias u otros órganos de gestión de servicios urbanísticos municipales.

-El Decreto Foral 227/1993, de 19 de julio, por el que se establece el procedimiento sancionador de las infracciones en materia de urbanismo y control de actividades clasificadas para la protección del medio ambiente, en todo lo referido al procedimiento sancionador por infracciones urbanísticas, quedando vigente en cuanto al resto.

-La disposición adicional del Decreto Foral 229/1993, de 19 de julio, por el que se regulan los Estudios sobre Afecciones Ambientales de los planes y proyectos de obras a realizar en el medio natural.

-El Decreto Foral 258/1993, de 6 de septiembre, de medidas para la agilización de la distribución y gestión del planeamiento urbanístico, con excepción del artículo 1.º en cuanto sea de aplicación transitoriamente.

#### B) Continuarán vigentes:

-El Decreto Foral 290/1988, de 14 de diciembre, por el que se delimita definitivamente el Camino de Santiago a su paso por Navarra y se establece su régimen de protección.

-El Decreto Foral 84/1990, de 5 de abril, por el que se regula la implantación territorial de polígonos y actividades industriales en Navarra.

-El Decreto Foral 128/1992, de 30 de marzo, por el que se regulan las condiciones territoriales y urbanísticas para la

implantación de campos de golf en el ámbito de la Comunidad Foral de Navarra.

-El Decreto Foral 154/1993, de 10 de mayo, por el que se regula la implantación territorial y urbanística de las instalaciones comerciales de gran superficie.

-El Decreto Foral 76/1995, de 27 de marzo, de regulación de los campamentos de turismo.

2. Quedan derogadas cuantas otras disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto Foral.

### **DISPOSICIONES FINALES**

1. Se faculta al Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo de este Decreto Foral.

2. El presente Decreto Foral entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Navarra.

Pamplona, 3 de Abril de 1995.

El Presidente del Gobierno de Navarra,  
Juan Cruz Alli Aranguren.

El Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente,  
Javier Luis del Castillo Bandrés.

### **REGLAMENTO DE DESARROLLO DE LA LEY FORAL 10/1994, DE 4 DE JULIO, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO**

#### **TÍTULO PRELIMINAR OBJETO**

1. El presente Reglamento desarrolla los siguientes aspectos de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

A) Referidos al régimen urbanístico del suelo:

-Establecimiento de los requisitos mínimos que han de reunir los servicios urbanísticos básicos para que un suelo sea considerado como urbano.

-Determinación del aprovechamiento susceptible de apropiación privada en suelo urbano.

-Condiciones para la urbanización y edificación simultáneas.

- Requisitos y contenidos mínimos de la cédula urbanística.
- Condiciones necesarias para la autorización de la vivienda unifamiliar aislada en suelo no urbanizable.
- Regulación de los sistemas generales.
- Regulación de las dotaciones al servicio de un sector de suelo urbanizable.
- Módulos de arbolado en el suelo urbano y urbanizable.

B) Referidos al planeamiento urbanístico:

- Documentación de los Planes Municipales, Programas de Actuación Urbanística, Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.
- Modificaciones puntuales del planeamiento urbanístico.
- Determinaciones relativas al planeamiento de iniciativa particular.
- Tramitación simultánea del planeamiento de desarrollo con el planeamiento municipal.

C) Referidos a la ejecución del planeamiento y sistemas de actuación:

- Régimen de las Entidades urbanísticas colaboradoras.
- Documentos de los sistemas de compensación y reparcelación voluntaria.
- Reparcelación económica.
- Normalización de fincas.
- Tramitación simultánea de instrumentos de gestión urbanística con el planeamiento que ejecutan.

D) Referidos a la protección de la legalidad urbanística:

- Condiciones y cuantía de la fianza como medida cautelar para la protección de la legalidad urbanística.
- Procedimiento sancionador de las infracciones urbanísticas.

**TÍTULO I**  
**RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

**CAPÍTULO I**  
**SERVICIOS URBANÍSTICOS REQUERIDOS AL SUELO URBANO**

2. Los requisitos que, en todo caso y con carácter mínimo, han de reunir los servicios urbanísticos básicos para que un terreno pueda ser clasificado como suelo urbano son los siguientes:

1. Acceso rodado:

Se entenderá que un terreno cuenta con acceso rodado cuando sea accesible para vehículos automóviles de turismo a través de vías de titularidad pública y con un firme en condiciones idóneas para el tráfico de tales vehículos.

Asimismo, se entenderá que un terreno cuenta con acceso rodado cuando linde con suelo urbano y cuente con autorización de la autoridad competente en la materia para ejecutar el acceso rodado.

Los terrenos que no reúnan los requisitos indicados no se consideraran dotados de acceso rodado aunque linden con el margen exterior de una ronda perimetral del núcleo urbano o de una vía de comunicación entre dos núcleos urbanos."

2. Abastecimiento de agua:

Se entenderá que un terreno tiene el servicio de abastecimiento de agua con características suficientes, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

-Exista conducción por el borde de dicho terreno o vial al que da frente.

-Tenga la garantía de suministro suficiente en todo su recorrido, tanto para la edificación existente como para la que pudiera llegar a construirse y, en su caso, para el riego de las zonas verdes y huertas previstas, todo ello con los necesarios coeficientes de punta y en las condiciones técnicas adecuadas de presión de servicio.

3. Evacuación de aguas:

A) Se entenderá que un terreno tiene el servicio de evacuación de aguas con características suficientes cuando cumpla las siguientes condiciones:

-Exista colector de aguas residuales, perteneciente a la red general o a red autorizada por la Administración competente, por el borde de dicho terreno.

-La canalización tenga capacidad de transporte suficiente en todo su recorrido, tanto para la edificación existente como para la que pudiera llegar a construirse, con los adecuados coeficientes de punta y para los caudales derivados de la recogida de aguas pluviales.

B) Cuando se trate de parcelas consolidadas por la edificación en las que las construcciones existentes cuenten con instalaciones individuales de saneamiento, éstas podrán considerarse como servicio de evacuación de aguas, a los efectos previstos de este número, siempre que sus características técnicas se ajusten a la normativa vigente y que la edificación no se declare fuera de ordenación.

#### 4. Suministro de energía eléctrica:

Se entenderá que un terreno tiene suministro de energía eléctrica en condiciones suficientes cuando cumpla las siguientes condiciones:

-Exista red de suministro de energía eléctrica en baja tensión por el borde del terreno o vial al que dé frente.

-La red tenga potencia suficiente para los usos existentes y aquellos que puedan llegar a construirse.

**3.** Para la clasificación del suelo como urbano, además de lo establecido en el artículo precedente, deberán tenerse en cuenta las siguientes reglas:

1. Los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, deberán estar ubicados a una distancia máxima de 50 metros de la parcela o unidad de ejecución, y tener capacidad suficiente para dar servicio en todo su recorrido tanto a las construcciones existentes como a las previstas por el planeamiento. Cuando se trate de parcelas consolidadas por la edificación en las que las construcciones existentes cuenten con instalaciones individuales de saneamiento, éstas podrán considerarse como servicio de evacuación de aguas, a los efectos previstos de este número, siempre que sus características técnicas se ajusten a la normativa vigente y que la edificación no se declare fuera de ordenación.

2. En los terrenos que lindan con una vía que cuente con todos los servicios antes señalados, se considerará suelo urbano la superficie correspondiente a un fondo edificable suficiente, que se justificará en relación con la tipología edificatoria del entorno próximo y, en cualquier caso, con la capacidad de los servicios conforme a lo establecido en el artículo 2 de este Reglamento.

3. No se considerará suficiente para clasificar un terreno como urbano el hecho de ser colindante con carreteras, caminos u otras vías del núcleo urbano por cuyas márgenes discurran conducciones generales de servicios de abastecimiento, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

## **CAPÍTULO II**

### **DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN PRIVADA EN SUELO URBANO**

4. 1. En el suelo urbano de Municipios con población superior a cincuenta mil habitantes de derecho y en el de aquellos Municipios que apliquen, en virtud de su planeamiento, las disposiciones específicas relativas a la delimitación de áreas de reparto y cálculo del aprovechamiento tipo, el aprovechamiento susceptible de apropiación será el 85 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto.

2. En el suelo urbano de los Municipios a que se refiere el número anterior, cuando no se actúe a través de unidades de ejecución, el ajuste entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación y los reales permitidos por el planeamiento se producirá en la forma regulada en los artículos 192 a 204, inclusive, de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

5. 1. En el suelo urbano de los Municipios de más de dos mil habitantes y de los Municipios de Barañáin, Burlada, Villava, Huarte, Zizur Mayor, Cendea de Cizur, Egüés, Galar, Beriáin, Orcoyen, Aranguren, Noáin-Valle de Elorz, Ansoáin, Berriozar y Berrioplano, y salvo que el Plan Municipal incluya disposiciones específicas relativas a la delimitación del áreas de reparto y cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbano, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación en el suelo urbano será:

a) En terrenos incluidos en unidades de ejecución: el 85 por 100 del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución respectiva.

b) En terrenos no incluidos en unidades de ejecución, cuando se trate de sustitución de la edificación existente sin incremento de aprovechamiento: el 100 por 100 del aprovechamiento permitido por el planeamiento.

c) En terrenos no incluidos en unidades de ejecución, cuando no se trate de la mera sustitución de la edificación existente y se dé incremento de aprovechamiento por el Plan: el 85 por 100 del incremento ocasionado por el planeamiento vigente respecto a la situación anterior y el 100 por 100 del aprovechamiento preexistente. En este supuesto, el aprovechamiento restante, correspondiente a la Administración se compensará al Municipio en metálico, de acuerdo con su valor urbanístico.

d) En terrenos incluidos en los cascos históricos, cuando no se actúe a través de unidades de ejecución: el 100 por 100 del aprovechamiento permitido por el planeamiento.

2. La exigencia de la cesión del aprovechamiento urbanístico en favor de los Municipios a que se refiere este artículo será directamente aplicable por

ministerio de la Ley, sin que el planeamiento pueda establecer en ningún caso porcentaje inferior.

3. En todo caso, la adquisición del aprovechamiento susceptible de apropiación en los terrenos no incluidos en unidades de ejecución lo será sin perjuicio del deber del propietario de asumir, a su costa, las cargas que imponga el Plan.

6. En el suelo urbano de los Municipios de menos de dos mil habitantes de derecho, excepción hecha de los que pertenecen a la conurbación de Pamplona y que se mencionan en el número 1 del artículo precedente y de los que su Plan Municipal incluya disposiciones específicas relativas a la delimitación del área de reparto o cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbano, el aprovechamiento susceptible de apropiación será:

a) En terrenos incluidos en unidades de ejecución: el porcentaje que establezca el Plan Municipal, que será el mismo para todas las unidades de ejecución y que, en todo caso, no será inferior al 85 por 100 del aprovechamiento medio resultante en cada unidad de ejecución respectiva.

b) En terrenos no incluidos en una unidad de ejecución: el 100 por 100 del aprovechamiento permitido por el planeamiento, sin perjuicio del deber del propietario de asumir, a su costa, las cargas de urbanización que le imponga dicho planeamiento.

### **CAPÍTULO III URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEAS**

7. 1. Las Entidades Locales podrán autorizar la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar, exigiendo para ello, y en todo caso, como garantías de la realización de las obras de urbanización:

a) Que se preste aval bancario o cualquier otra garantía de las admitidas en Derecho con cuantía, como mínimo, del 20 por 100 de las obras de urbanización, en la parte que corresponda.

b) Que en el escrito de solicitud de licencia el solicitante se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso a (sic) que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2. Cuando se trate de terrenos no incluidos en unidades de ejecución, el compromiso de urbanizar, de acuerdo con el correspondiente proyecto de obras de urbanización, alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretende construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos precisos, tales como red de abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado y pavimentación de calzada y acera o, en su caso, del espacio



funcionalmente equivalente a la acera, hasta el punto de enlace con las redes generales que estén en funcionamiento.

3. En el supuesto de terrenos incluidos en unidades de ejecución, el compromiso de urbanizar se referirá a fases completas correspondientes a la edificación que se pretenda llevar a cabo y a aquellas infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos precisos, y todo ello de acuerdo con el respectivo Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado.

Las obras de urbanización no podrán iniciarse hasta que estén aprobados definitivamente los instrumentos de gestión, salvo que el promotor del Proyecto de Urbanización cumpla los siguientes requisitos:

a) Preste ante la Entidad Local la garantía a que se refiere el número 1 de este artículo, y

b) acredite la conformidad expresa y por escrito de los propietarios registrales de las parcelas afectadas o sus causahabientes.

4. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará:

-La no adquisición legal de los derechos al aprovechamiento urbanístico, a edificar y de edificación.

-La improcedencia de derecho a la indemnización por cualquiera de los conceptos señalados en el apartado anterior.

-La prohibición de utilizar la edificación.

-La pérdida de la garantía económica a que se refiere el número 1 de este artículo.

#### **CAPÍTULO IV CÉDULA URBANÍSTICA**

8. La cédula urbanística a que se refiere el artículo 21 de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tendrá el siguiente contenido mínimo:

a) Situación de la finca con expresión gráfica de sus linderos y si está o no edificada, e indicación de su superficie.

b) Instrumento de ordenación territorial o planeamiento urbanístico por cuyas determinaciones se encuentra afectada la finca y fecha de aprobación definitiva del instrumento de que se trate.

- c) Clase, categoría y calificación del suelo en que se halle enclavada.
- d) Unidad de ejecución o sector de que se trate y, en su caso, aprovechamiento tipo y/o medio correspondiente.
- e) Uso, intensidad y edificabilidad que tenga atribuida por el planeamiento.
- f) Plazos de gestión y grado de facultades urbanísticas adquiridas por el titular.
- g) Sistema de actuación aplicable a la unidad de ejecución.
- h) Sector o unidad de ejecución donde se hará efectivo el derecho del propietario al aprovechamiento tipo o medio, en los supuestos que proceda.

## **CAPÍTULO V**

### **VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO NO URBANIZABLE**

**9. 1.** El Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda podrá autorizar la construcción de nuevas viviendas en suelo no urbanizable cuando se trate de vivienda unifamiliar aislada destinada a residencia habitual y permanente de su titular en las condiciones y zonas geográficas que se establecen en este artículo.

**2.** Las peticiones de autorización deberán acompañarse de la documentación necesaria que justifique el cumplimiento de las siguientes determinaciones:

- a) La vivienda se sitúe en suelo genérico o de mediana productividad agrícola o ganadera de alguno de los siguientes municipios: Araitz, Arano, Arantza, Areso, Basaburua, Baztan, Beintza-Labaien, Bera/Vera de Bidasoa, Bertizarana, Donamaria, Doneztebe/Santesteban, Elgorriaga, Eratsun, Etxalar, Ezkurra, Goizueta, Igantzi, Ituren, Leitza, Lesaka, Oitz, Saldias, Sunbilla, Urdazubi/Urdaiz, Urrotz, Zubieta y Zugarramurdi.
- b) Las viviendas se destinen a residencia habitual y permanente de su titular, para lo cual éste acompañará a la solicitud de autorización declaración de que la vivienda se destina a ese fin, presentando, junto con la demás documentación, aval bancario de un millón de pesetas que garantice el cumplimiento de este deber legal de residencia durante los cinco primeros años. Estarán exentos de presentar aval quienes sean vecinos del municipio o de los municipios próximos de Navarra.
- c) La superficie de la parcela vinculada a la edificación no sea inferior a 1.500 m<sup>2</sup> y se utilice, al menos, el 66 por 100 de ella en actividades o usos agropecuarios o forestales no constructivos.

d) Se destine un 10 por 100 de la parcela a la plantación de arbolado, con plantaciones autóctonas o frutales.

e) La edificación se adapte, en lo básico, a la tipología edificatoria de la zona, sin que la altura pueda ser superior a tres plantas medidas en cada punto del terreno.

f) En ningún caso la edificación podrá situarse en crestas, cimas, miradores naturales, bordes de terrazas y otros lugares prominentes o singulares, ni en barrancos, lechos secos de ríos ni en los terrenos susceptibles de ser inundados o que puedan resultar insalubres o peligrosos.

g) No podrá edificarse en terrenos con pendientes naturales superiores al 10 por 100, salvo que en el expediente se justifique la incorporación de las medidas correctoras oportunas para impedir el deterioro o la erosión del terreno y el impacto paisajístico negativo.

h) La autorización de emplazamientos en el entorno de protección de bienes inmuebles de interés cultural, o a distancia inferior a treinta metros del Camino de Santiago y otros itinerarios de interés, requerirá informe favorable previo de la Dirección General de Cultura-Institución Príncipe de Viana.

i) No podrán alterarse las condiciones actuales de las cañadas ni cerrar parcelas con materiales de obra, quedando prohibido el uso de las cañadas como acceso rodado.

j) No se autorizarán las obras, instalaciones, movimientos de tierra o modificaciones de la parcelación que impliquen talas de arbolado con impacto paisajístico o ecológico. La construcción procurará respetar al máximo el arbolado preexistente, debiendo incorporar en el Proyecto correspondiente las medidas de preservación adecuada a tal fin, y quedando prohibida la corta a hecho.

k) La edificación se situará a más de 200 metros de los lugares de captación de aguas potables para el abastecimiento de poblaciones.

3. A los efectos de este artículo, podrán considerarse viviendas unifamiliares aquellas edificaciones que engloben dos viviendas cuando entre sus titulares exista una relación de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad.

4. El planeamiento municipal de los municipios citados en la letra a) podrá prever condiciones diferentes a las que figuran en las letras a) (\*) en cuanto a parcela mínima, o g), en cuanto a edificación en pendiente, establecidas en este Decreto Foral siempre que se garantice con ello una mayor protección del suelo no urbanizable.

## **CAPÍTULO VI SISTEMAS GENERALES**

**10. 1.** Tendrán la consideración de sistemas generales los siguientes elementos fundamentales de la estructura orgánica y funcional del territorio al servicio general de la población, siempre que su uso y la titularidad de los terrenos en que se sitúen sean públicos:

A) Las infraestructuras pertenecientes a la red general destinadas a:

- Comunicaciones, tanto urbanas como interurbanas y todas aquellas otras instalaciones vinculadas a las mismas como son las estaciones de ferrocarril y autobuses, aeropuertos y otras análogas.

- La ejecución de la política hidráulica, especialmente los embalses y las conducciones y construcciones que aseguren el abastecimiento de agua.

- La evacuación de aguas residuales y la depuración.

- El tratamiento y eliminación de residuos.

- La ejecución de la política energética, incluidos los centros de producción y las líneas de conducción y distribución.

- Las telecomunicaciones, en cualquiera de sus formas.

- La protección de la naturaleza y la lucha contra la contaminación.

B) El equipamiento comunitario, que comprenderá, en su caso, las dotaciones, gestionadas bien directamente por la Administración bien en forma indirecta, destinadas a los siguientes usos y servicios públicos:

- Sanitario.

- Salubridad pública.

- Asistencial y bienestar social.

- Protección civil.

- Educativo.

- Cultural.

- Administrativo.

- Seguridad ciudadana.

-Deportivo.

-Recreativo.

-Abastos.

C) Los espacios libres públicos, constituidos por parques urbanos, grandes zonas verdes, plazas, paseos y bulevares.

2. No tendrán la naturaleza de sistema general las dotaciones públicas de carácter local al servicio de un sector, de una unidad o de más unidades de ejecución cuando, en este último caso, guarden una relación directa y preferente de servicio con ellas y no se observe un servicio de la dotación para toda o la mayor parte de la población del municipio.

**11. 1.** El Plan Municipal garantizará las reservas de terrenos necesarios para la implantación de los sistemas generales. Dichas reservas se fijarán en proporción adecuada a las necesidades de la población, atendiendo a las previsiones sectoriales de las Administraciones Públicas y organismos competentes, respetando en todo caso:

-Las exigencias del artículo 26 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

-Los módulos establecidos por la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y, en su desarrollo, por este Reglamento.

2. Los sistemas generales se fijarán, además, sin perjuicio de las dotaciones propias para cada sector de suelo urbanizable.

**12.** La situación y el emplazamiento de los espacios libres públicos, de los equipamientos comunitarios y de aquellos otros servicios de interés público y social se determinarán estudiándolos en relación con la red viaria y de peatones, con el fin de garantizar su accesibilidad, y asegurando su integración en la estructura urbanística del Plan, de manera que no se localicen en zonas marginales o residuales.

**13. 1.** La extensión total de la red de parques y zonas verdes públicas situadas en el suelo urbano y urbanizable del conjunto del término municipal pertenecientes al sistema general de espacios públicos, será, como mínimo, de cinco metros cuadrados por habitante, conforme a la población que proyecte el Plan.

2. En municipios no pertenecientes al continuo urbano de Pamplona, cuya población sea inferior a los 2.000 habitantes, podrán incluirse en la red de parques y zonas verdes públicas, a efectos del cómputo de los cinco metros cuadrados por habitante, los terrenos situados en suelo no urbanizable que cumplan las siguientes condiciones:

a) El Plan Municipal los clasifique como sistema general de espacio libre público.

b) Cumplan con la función urbanística característica de los parques y zonas verdes.

c) Su titularidad y uso sean públicos, bien con anterioridad o como resultado de la ejecución del planeamiento.

d) Su localización quede funcionalmente integrada con el núcleo de población al que sirvan.

3. En la composición de estas áreas se evitará el fraccionamiento que invalide su finalidad esencial, debiendo justificarse que constituye un sistema coherente.

4. En el interior de los espacios libres públicos podrán permitirse usos que resulten compatibles con su finalidad al servicio de la colectividad, sin que se puedan admitir utilizaciones privativas o anormales que excluyan o limiten el uso público o supongan un uso disconforme con dicha finalidad.

**14. 1.** Los sistemas generales podrán desarrollarse y ejecutarse bien directamente por el Plan Municipal, cuando contenga las previsiones suficientes para ello, bien a través de planes parciales o planes especiales.

2. Cuando el desarrollo y ejecución de los sistemas generales se efectúe directamente o a través de planes especiales:

-En suelo urbanizable, no será necesario tramitar previamente un plan parcial.

-En cualquiera de las clases de suelo, no será preciso elaborar con posterioridad proyectos de urbanización o de ejecución, si el plan contuviera las determinaciones propias de éstos. A estos efectos, la aprobación definitiva de un plan especial de desarrollo y ejecución de sistemas generales en suelo no urbanizables sustituirá la autorización administrativa del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente prevista en el artículo 42 de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sin perjuicio de la obtención de la licencia de actividad clasificada para la protección del medio ambiente.

## **CAPÍTULO VII DOTACIONES DE UN SECTOR DE SUELO URBANIZABLE**

### *SECCIÓN 1.ª DEFINICIÓN*

**15. 1.** Tendrán la consideración de dotaciones al servicio de un sector de suelo urbanizable los siguientes elementos:

A) Las redes de servicios propias del sector destinadas a:

- Comunicaciones viarias y peatonales.
- Aparcamientos.
- Abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- Evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Distribución de energía eléctrica y, en su caso, gas u otras.
- Alumbrado público.
- Canalización telefónica y demás telecomunicaciones.
- Transporte colectivo.

B) El equipamiento destinado a usos:

- Sanitarios.
- Asistenciales y de bienestar social.
- Docentes.
- Culturales.
- Deportivos.
- Recreativos.
- Comerciales.
- Administrativos u otros servicios públicos.
- Religiosos.

C) Los espacios libres de dominio y uso público, constituidos por zonas verdes, plazas peatonales, paseos y bulevares.

## *SECCIÓN 2.<sup>a</sup>* *DISPOSICIONES GENERALES*

**16.** Las dotaciones al servicio del sector serán, salvo que el Plan Municipal disponga expresamente lo contrario, independientes de los sistemas generales y tendrán, por tanto, carácter complementario de éstos.

**17.** La situación y emplazamiento de las dotaciones al servicio del sector y de aquellos otros servicios de interés social se determinarán estudiándolos en

relación con la red viaria y peatonal, con el fin de asegurar su accesibilidad, y garantizando su integración en la estructura urbanística del sector, de manera que no se localicen en zonas marginales o residuales.

**18.** 1. En la composición de los espacios libres y zonas verdes se evitará el fraccionamiento que invalide su finalidad esencial, debiendo justificarse que constituyen un elemento coherente y fundamental de la ordenación urbanística.

2. En el interior de los espacios libres públicos podrán permitirse usos que resulten compatibles con su finalidad al servicio de la colectividad, sin que puedan admitirse utilizations privativas o anormales que excluyan o limiten el uso público o supongan un uso disconforme con dicha finalidad.

3. No obstante su naturaleza pública, el Municipio podrá acordar con los propietarios el régimen de mantenimiento de los espacios libres y zonas verdes públicas en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

**19.** 1. La red de itinerarios peatonales establecida en el planeamiento deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

2. La red de itinerarios peatonales se ajustará a las condiciones establecidas en el Decreto Foral 154/1989, de 29 de junio, que desarrolla la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, sobre barreras físicas y sensoriales.

**20.** Las playas de aparcamiento en superficie deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2'20 por 4'50 metros.

b) La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 metros cuadrados.

c) Se respetarán las determinaciones que para los aparcamientos establece el Reglamento para el desarrollo y aplicación de la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, sobre barreras físicas y sensoriales aprobado por Decreto Foral 154/1989, de 29 de junio.

d) En las superficies destinadas a aparcamientos, se insertará una malla de arbolado, distribuida por toda su extensión, a razón, como mínimo, de un árbol por cada tres plazas de aparcamiento.



**SECCIÓN 3.<sup>a</sup>**  
**DOTACIONES MÍNIMAS**

**21. 1.** Las dotaciones mínimas en cada sector, según el uso global de éste, serán las siguientes:

A) En sectores de uso residencial:

-Las redes de servicios propias, salvo el transporte colectivo y las telecomunicaciones distintas de la telefónica. Cuando no sea posible por razones técnicas la instalación de hidrantes contra incendios, podrán admitirse justificadamente otras soluciones alternativas.

-El equipamiento descrito en el artículo 15 de este Reglamento, salvo el sanitario, el administrativo o el religioso. La Administración Pública, cuando así lo requiera la elevada dimensión poblacional del sector, podrá exigir o prever la implantación de los servicios públicos que procedan.

-Los espacios libres de uso público.

B) En sectores de uso industrial y terciario:

-Las redes de servicios propias, salvo las relativas al transporte colectivo y a telecomunicaciones distintas de la telefónica. Cuando no sea posible por razones técnicas la instalación de hidrantes contra incendios, podrán admitirse justificadamente otras soluciones alternativas.

-Los espacios libres de uso público.

2. En los sectores de uso industrial y terciario se reservará, al menos, una parcela para usos polivalentes, de entre los relativos a equipamientos al servicio del sector.

**SECCIÓN 4.<sup>a</sup>**  
**MÓDULOS**

**22.** Los terrenos que hayan de destinarse a dotaciones obligatorias al servicio del sector se fijarán de acuerdo con los módulos establecidos en esta Sección.

**23. 1.** Los módulos mínimos de reserva de cada sector de uso global residencial serán los siguientes:

A) Aparcamientos: una plaza por cada 50 metros cuadrados de edificación, descontando los espacios dedicados a garajes y trasteros integrados en aquella.

A estos efectos se computarán tanto las plazas de aparcamiento ubicadas en espacios de uso público como las situadas en espacios de uso privado. De dicho cómputo, el número total de plazas de aparcamiento a prever en espacios de uso público será como mínimo de 1 plaza por cada vivienda y 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de usos comerciales o terciarios.

B) Espacios libres de dominio y uso público: 15 metros cuadrados de suelo por vivienda, o por cada 100 metros cuadrados de uso residencial, debiendo destinarse, al menos, ocho metros cuadrados por vivienda a zonas verdes en los sectores de más de cien viviendas. En ningún caso la superficie de los espacios libres podrá ser inferior al 10 por 100 de la total superficie ordenada.

C) Equipamiento docente y cultural:

-En sectores de menos de 250 viviendas, se estará a lo dispuesto en el número 2 de este artículo.

-En sectores entre 250 y 2.000 viviendas, 11 metros cuadrados de suelo por vivienda.

-En sectores de más de 2.000 viviendas, 15 metros cuadrados de suelo por vivienda.

El planeamiento podrá establecer justificadamente módulos inferiores a los señalados en esta letra, atendiendo a la suficiencia del equipamiento educativo preexistente, en cuyo caso deberá incorporarse al expediente por el promotor del planeamiento un informe favorable del Departamento de Educación y Cultura.

Los espacios docentes resultantes de la ordenación deberán emplazarse adecuadamente, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar siempre el acceso a las mismas tanto desde la red viaria como desde la red peatonal.

D) Equipamiento deportivo:

-En sectores de menos de 250 viviendas, el módulo será voluntario.

-En sectores entre 250 y 1.000 viviendas, 6 metros cuadrados de suelo por vivienda.

-En sectores de más de 1.000 viviendas, 8 metros cuadrados de suelo por vivienda.

E) Áreas de juego para niños y de recreo:

-En sectores de menos de 500 viviendas, 3 metros cuadrados de suelo por vivienda.

-En sectores de más de 500 viviendas, 6 metros cuadrados de suelo por vivienda.

Justificadamente, el planeamiento podrá excepcionar este módulo cuando el sector se destine a uso residencial en vivienda unifamiliar.

F) Equipamiento comercial:

-En sectores de menos de 50 viviendas, el módulo será voluntario.

-En sectores de menos de 500 viviendas, un metro cuadrado construido por vivienda.

-En sectores de más de 500 y menos de 1.000 viviendas, 2 metros cuadrados construidos por vivienda.

-En sectores de más de 1.000 y menos de 2.000 viviendas, 3 metros cuadrados construidos por vivienda.

-En sectores de más de 2.000 viviendas, 4 metros cuadrados construidos por vivienda.

G) Equipamiento polivalente, correspondiente al resto de los usos que se prevean en el planeamiento entre los del artículo 15 B) de este Reglamento.

-Para los sectores de menos de 250 viviendas, se estará a lo dispuesto en el número 2 de este artículo.

-En sectores entre 250 y 500 viviendas, 3 metros cuadrados construidos por vivienda.

-En sectores de más de 500 y menos de 1.000 viviendas, 4 metros cuadrados construidos por vivienda.

-En sectores de más de 1.000 viviendas, 6 metros cuadrados construidos por vivienda.

2. En los sectores de menos de 250 viviendas, se establecerán las reservas de suelo correspondientes a los usos culturales, docentes y al equipamiento polivalente, de acuerdo con el módulo conjunto de 10 metros cuadrados por vivienda, sin necesidad de distinguir entre ellos.

3. En los sectores de más de 1.000 viviendas, el planeamiento propondrá los usos concretos de la reserva destinada a equipamiento polivalente, distinguiendo los diversos usos que se planteen.

**24. 1.** En sectores residenciales de más de cien viviendas se computarán como espacios libres de dominio y uso público, a los efectos del cumplimiento de los

módulos mínimos de reserva que (sic) establecen en este Reglamento, aquellos elementos que respeten las siguientes condiciones mínimas:

A) Zonas verdes y plazas peatonales:

-Presentar una superficie no inferior a 1.000 metros cuadrados, en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo, y la anchura en todos los puntos no será inferior a quince metros.

-Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

-Tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

B) Paseos y bulevares peatonales:

-Presentar una superficie no inferior a 1.000 metros cuadrados con una sección mínima constante igual a la altura de los edificios que conforman el paseo o bulevar y, en ningún caso, inferior a quince metros.

2. En sectores residenciales de menos de cien viviendas se computarán como espacios libres de dominio y uso público aquellos elementos que respeten las siguientes condiciones mínimas:

A) Zonas verdes y plazas peatonales:

-Presentar una superficie no inferior a 500 metros cuadrados, en la que pueda inscribirse una circunferencia de 20 metros cuadrados (sic) de diámetro mínimo.

-Poseer las condiciones apropiadas para la plantación de espacios (sic) vegetales.

-Tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

B) Paseos y bulevares peatonales:

-Presentar una sección mínima constante igual a la altura de los edificios que conforman el paseo o bulevar y, en ningún caso, inferior a diez metros.

**25. 1.** En los sectores residenciales de más de cien viviendas se computarán como equipamiento recreativo las áreas de juego y recreo para niños cuando tengan una superficie superior a 200 metros cuadrados, y siempre que en ellas se pueda inscribir una circunferencia de doce metros de diámetro mínimo.

Corresponde al urbanizador equipar estas áreas con los elementos adecuados a la función que ha de desempeñar.

2. En los sectores residenciales de menos de cien viviendas, las áreas de juego y recreo para niños se computarán cuando en su superficie se pueda inscribir una circunferencia de ocho metros de diámetro mínimo.

**26.** Los módulos mínimos de reserva en cada sector de uso global industrial o terciario serán los siguientes:

A) Espacios libres de dominio y uso público: el 10 por 100 de la superficie total del sector, que se destinará a áreas arboladas o grandes zonas verdes. Su ubicación será coherente con el conjunto de la ordenación. Se fomentará la creación de barreras forestales entre las vías de comunicación y la línea de edificabilidad. Se evitará la acumulación de espacios de dominio y uso público en zonas residuales o marginales. La anchura mínima de los espacios de dominio y uso público será de 15 metros.

B) Aparcamientos:

I) Zonas industriales divididas en parcelas de dimensión media inferior a 1.500 m<sup>2</sup>: 1 plaza por cada 70 m<sup>2</sup> de superficie construida en espacios de uso público.

II) Zonas industriales divididas en parcelas de dimensión media superior a 1.500 m<sup>2</sup> e inferior a 3.000 m<sup>2</sup>: 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida en espacios de uso público.

III) Zonas industriales divididas en parcelas de dimensión media superior a 3.000 m<sup>2</sup> e inferior a 5.000 m<sup>2</sup>: 1 plaza por cada 150 m<sup>2</sup> de superficie construida en espacios de uso público.

IV) Zonas industriales divididas en parcelas de dimensión media superior a 5.000 m<sup>2</sup> e inferior a 20.000 m<sup>2</sup>: 1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie construida en espacios de uso público.

V) Zonas industriales divididas en parcelas de dimensión media superior a 20.000 m<sup>2</sup>: no será necesario prever plazas de aparcamiento ubicadas en espacio público.

VI) Zonas de actividad terciaria, excepto grandes establecimientos comerciales: 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie construida en espacios de uso público.

C) Grandes establecimientos comerciales: preverán el número, emplazamiento y disposición concretos de los aparcamientos necesarios para resolver las necesidades resultantes del funcionamiento combinado de las actividades de distinta naturaleza que se integren en los mismos, en condiciones de máxima intensidad de uso simultáneo. A tal efecto, los planes urbanísticos o Proyectos

Sectoriales de Incidencia Supramunicipal que se promuevan para su autorización deberán contener el estudio justificativo de tales necesidades.

Los aspectos a tener en cuenta en la elaboración del mismo y para la obtención del número de aparcamientos necesario, serán los siguientes:

- Superficie comercial y de ocio proyectada.
- Tipología de la oferta comercial y, en su caso, de la no comercial (ocio).
- Localización, emplazamiento y condiciones de accesibilidad rodada.
- Amplitud del área de influencia.
- Visitantes estimados, estancia media del cliente y afluencia en horas punta según variaciones estacionales.
- Existencia de transporte público en el área.
- Otros datos socioeconómicos y urbanísticos que se estime oportuno considerar.

Se valorará la justificación y aplicación de los aspectos y criterios a tener en cuenta en la elaboración del citado estudio y la correspondiente propuesta. La mera presentación formal del estudio no puede considerarse suficiente para que la propuesta se considere admitida.

D) Equipamiento polivalente: el 4 por 100 de la superficie total ordenada."

#### *SECCIÓN 5.<sup>a</sup>* *CESIONES OBLIGATORIAS*

**27. 1.** Se cederán obligatoria y gratuitamente en favor del Municipio los terrenos destinados a las siguientes dotaciones al servicio del sector:

- Comunicaciones viarias y peatonales.
- Aparcamientos públicos.
- Espacios libres de dominio y uso público.
- Equipamiento deportivo.
- Equipamiento cultural y docente.
- Áreas de recreo y juego para niños.

-Equipamientos necesarios para la instalación y funcionamiento de servicios de prestación por la Administración Pública que se determinen en el Plan.

2. En todo caso, serán de cesión obligatoria y gratuita los terrenos destinados al equipamiento regulado en el número 2 del artículo 23 de este Reglamento.

## **CAPÍTULO VIII ARBOLADO**

**28.** 1. El planeamiento garantizará la plantación, agrupada o dispersa, de arbolado en una superficie en ningún caso inferior al diez por ciento del total de terrenos comprendidos en el sector, cuando se trate de suelo urbanizable, o en el ámbito que prevea el planeamiento cuando se trate de suelo urbano de nueva ordenación y de urbanización diferente en más del setenta y cinco por ciento de dicho ámbito.

El arbolado deberá situarse preferentemente en los espacios libres, comunicaciones peatonales o en zonas deportivas, de expansión o de recreo, sean públicos o privados. A estos efectos, computará el arbolado plantado en terrenos de titularidad privada cuando su uso sea público.

2. Los Proyectos de Urbanización contendrán, entre su documentación, las previsiones descriptivas, gráficas y económicas necesarias para materializar la plantación de arbolado en las zonas que a tal efecto reserve el plan.

3. La plantación de arbolado constituye una obligación inherente a los deberes legales de urbanización a que se refiere la legislación básica del Estado.

4. El mantenimiento del arbolado corresponde a la Administración o a los particulares, según el terreno donde se encuentre el arbolado sea de titularidad pública o privada, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 18.3 de este Reglamento.

5. Los deberes contenidos en este Reglamento serán igualmente exigibles a los Planes Sectoriales de Incidencia Supramunicipal y, en su caso, a los Proyectos Sectoriales de Incidencia Supramunicipal que tengan por objeto o impliquen la urbanización de los terrenos.

## **TÍTULO II PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL**

### **CAPÍTULO I DOCUMENTACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL**

**29.** 1. Las determinaciones del Plan Municipal se desarrollarán en los siguientes documentos:

a) Memoria.

b) Planos de información, de ordenación del territorio y, en su caso, de gestión.

c) Normativa urbanística.

d) Catálogo de edificios y elementos históricos, artísticos o ambientales a proteger.

2. Los municipios de más de diez mil habitantes de derecho añadirán además:

a) El programa de actuación.

b) Un estudio económico y financiero.

**30.** La Memoria del Plan Municipal se referirá a los siguientes aspectos:

1. Información urbanística:

a) Planeamiento vigente con anterioridad e instrumentos de ordenación del territorio que incidan sobre el término municipal.

b) Somera descripción de los núcleos de población y de las características generales del territorio.

c) Características de la población asentada sobre el territorio y previsiones sobre su evolución para un período máximo de diez años.

d) Señalamiento de los valores paisajísticos, ecológicos, urbanos, históricos y arquitectónicos, existentes en el ámbito territorial del Plan.

e) Análisis de las infraestructuras existentes o previstas con incidencia supramunicipal y su protección y conexión con las previsiones urbanísticas municipales.

2. Objetivos y criterios de la ordenación urbanística referidos al municipio que se ordene.

3. Descripción y justificación de la ordenación propuesta y de sus determinaciones fundamentales.

4. En los municipios en que se aplique, justificación de los criterios seguidos para la delimitación de las áreas de reparto y el cálculo de aprovechamiento tipo.

5. Señalamiento de las circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente, en su momento, la revisión del Plan.



**31. 1.** Los planos de información del Plan Municipal se redactarán a escala adecuada y reflejarán:

-La situación del territorio a que se refieran en orden a sus características naturales y usos del suelo.

- El estado actual del núcleo o núcleos de población existentes, comprendiendo la urbanización y las edificaciones existentes, así como, en su caso, la clasificación urbanística del planeamiento precedente.

-Las infraestructuras, servicios y equipamientos existentes.

**2.** Los planos de ordenación del Plan Municipal serán los siguientes:

A) Para todo el territorio comprendido en su ámbito, en cartografía a escala 1:5.000 ó 1:10.000, en base topográfica o parcelaria y hojas completas o división normalizada:

a) Planos de clasificación del suelo, con expresión de los usos globales previstos para los distintos tipos de suelo.

b) Planos de la estructura general, orgánica y funcional del territorio, con señalamiento de los sistemas generales.

B) Para el suelo urbano: planos redactados a escala 1:1.000, referidos a los extremos señalados en los apartados a), b), c), d), e), f), h) e i) del artículo 82 A) de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como, en su caso, a las áreas de reparto delimitadas con indicación, en todo caso, de los edificios que quedan fuera de ordenación cuando el Plan Municipal no prevea su desarrollo por Plan Especial.

En el supuesto de Municipios con población inferior de derecho a diez mil habitantes se incluirán, además, las determinaciones específicas del artículo 86 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

C) Para el suelo urbanizable ordenado directamente por el Plan Municipal: planos redactados a escala 1:1.000, referidos a los mismos extremos señalados en la letra anterior y, en todo caso, de conformidad con las determinaciones específicas del artículo 80.2 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

D) Para el suelo urbanizable programado: planos referidos a los extremos señalados en los apartados a), b), c), d) y e) del artículo 82 B) de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a escala mínima 1:2.000.

E) Para suelo urbanizable no programado: plano de situación a escala adecuada en el que se reflejen las determinaciones del artículo 85 B) de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

F) Para el suelo no urbanizable: plano a escala mínima 1:10.000, con expresión de las categorías en que se divide con arreglo a la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y de los espacios naturales y, en su caso, áreas de protección de la fauna silvestre, así como de los edificios que quedan fuera de ordenación.

3. Los planos de gestión que, en su caso, se incorporen, se graficarán a la escala correspondiente de los planos de ordenación a que se refiere dicha gestión.

4. Los planos de ordenación del suelo urbano y urbanizable a que se refieren las letras B), C) y D) del número 2 de este artículo, se superpondrán con los planos catastrales, y la clasificación incorporará, en la medida de lo posible y cuando fuera conveniente, parcelas catastrales completas.

**32. 1.** La Normativa Urbanística del Plan Municipal diferenciará el tratamiento aplicable a las distintas clases y categorías de suelo.

2. La Normativa Urbanística del Plan Municipal expresará:

A) Para el suelo urbano y urbanizable ordenados directamente:

- El régimen pormenorizado de usos permitidos y prohibidos.

- El régimen de gestión con señalamiento de las condiciones de urbanización, del sistema de actuación en su caso, plazos, cesiones públicas y obligatorias y cualesquiera otras exigencias de orden urbanístico.

- Las condiciones de edificación, con expresión del volumen, altura, ocupación máxima, características estéticas y cualesquiera otros aspectos de edificación.

- La fijación del aprovechamiento tipo y/o medio, según proceda.

- La fijación de los módulos de reserva para dotaciones cuando sean superiores a los establecidos por la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

- El régimen de gestión para la obtención de los sistemas generales, con indicación de los plazos previstos para ello.

- Las exigencias y características técnicas de los sistemas generales y de los servicios urbanísticos básicos y de aquellos otros que prevea el Plan.

B) Para los suelos urbano y urbanizable programado necesitados de planeamiento de desarrollo:

-El régimen general de cada uno de los distintos usos globales del suelo y de la edificación.

-Los plazos para la aprobación del planeamiento de desarrollo.

-El régimen de gestión para la obtención de los sistemas generales, con señalamiento de los plazos correspondientes.

-Las exigencias y características técnicas mínimas de los sistemas generales y de los servicios urbanísticos básicos, a desarrollar por el planeamiento ulterior.

-La fijación del aprovechamiento tipo del suelo urbanizable programado, así como, en su caso, del suelo urbano.

C) Para el suelo urbanizable no programado.

-Los plazos para la aprobación de los Programas de Actuación Urbanística.

-El régimen de usos permitidos, autorizables y prohibidos con arreglo al artículo 45 de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio.

-Las características técnicas y magnitudes máximas y mínimas que han de reunir las actuaciones en esta categoría de suelo.

-Las exigencias mínimas de las dotaciones, servicios y equipamientos que les correspondan.

D) Para el suelo no urbanizable.

Contendrá la definición de las diversas categorías y el régimen general del uso y de la edificación, pudiendo establecer para ésta las condiciones constructivas, volumétricas y estéticas. Asimismo, se especificarán las limitaciones y servidumbres legales existentes.

Para cada categoría de suelo se definirán las actividades permitidas, autorizables y prohibidas, así como cuantas condiciones sean necesarias para garantizar la adecuada utilización del suelo y el desarrollo de las actividades propias de sus características.

Se especificarán las edificaciones que quedan declaradas fuera de ordenación, y se definirá el régimen de las preexistentes, pudiendo disponer, en su caso, su consolidación.

3. La Normativa Urbanística figurará como un título específico dentro de la documentación del Plan y se acompañará de un disquete en el que se recoja la parte articulada sujeta a proceso informatizado de textos.

**33. 1.** El Catálogo contendrá:

a) Una relación de recintos y espacios libres, edificios, monumentos, jardines o elementos de interés, espacios naturales, o parte de ellos, que participen de valores históricos, culturales, ambientales, tradicionales u otros significativos.

b) El régimen de protección de los bienes inmuebles comprendidos, estableciendo el grado y características de intervención sobre los mismos, con inclusión de las medidas de protección específicas al objeto de evitar, en su caso, su destrucción o modificación, así como las determinaciones precisas para impedir en el entorno considerado la realización de construcciones e instalaciones que los deterioren o que modifiquen sustancialmente sus perspectivas visuales y su integración con la trama urbana o con el paisaje, de acuerdo con lo especificado en el artículo 71 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

2. El Catálogo se referirá a los valores existentes en cualquiera de las tres clases de suelo.

**34.** El programa de actuación del Plan Municipal establecerá:

1. Los objetivos, directrices y estrategia de su desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.

2. Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.

3. Las etapas cuatrienales u otros plazos de ejecución en que han de aprobarse los Planes Parciales en el suelo urbanizable programado.

4. En suelo urbano que no deba ser objeto de desarrollo mediante planeamiento de reforma interior, los plazos en que ha de darse cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización y de solicitud de licencia cuando se actúe sistemáticamente, así como los plazos para convertir la parcela en solar y solicitar licencia de edificación cuando se actúe asistemáticamente.

5. Para las áreas de suelo urbano remitidas a planeamiento de reforma interior, el plazo para su aprobación.

6. Los plazos que establezca el Plan para la iniciativa privada serán vinculantes, salvo que se indique expresamente lo contrario.

**35.** El estudio económico-financiero del Plan Municipal, que no tendrá carácter vinculante, contendrá la evaluación económica estimativa de las inversiones necesarias para la ejecución de los sistemas generales y la implantación de los servicios urbanísticos básicos cuya ejecución corresponda al Municipio, referida al suelo urbano y urbanizable programado.

## **CAPÍTULO II PLANES PARCIALES**

### *SECCIÓN 1.ª DETERMINACIONES DE LOS PLANES PARCIALES*

**36.** 1. Los Planes Parciales desarrollarán para su respectivo sector de ordenación las determinaciones fijadas en el artículo 89 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

2. El Plan Parcial expresará el destino público o privado de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos últimos.

3. Si el Plan Parcial establece la división de su territorio en unidades de ejecución, habrá de expresarse con toda precisión la delimitación de las mismas, así como el sistema de actuación y plazos que a cada una corresponda.

**37.** El Plan Parcial determinará el trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y su conexión con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan Municipal.

A tal efecto, se determinarán las alineaciones de toda la red viaria, incluida la peatonal, definiéndose geoméricamente su trazado en planta y las rasantes definitivas, al menos en los puntos de cruce y en los cambios de dirección, si con estas determinaciones queda definida suficientemente la altimetría de la red de comunicaciones.

La definición del trazado y características de las redes viaria y peatonal se realizará suprimiendo las barreras urbanísticas que pudieran afectar a las personas impedidas y minusválidas, de acuerdo con la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, sobre barreras físicas y sensoriales, y el Decreto Foral 154/1989, de 29 de junio, que desarrolla esta Ley Foral.

**38.** 1. El Plan Parcial determinará los trazados de las redes y galerías de todos los servicios que en él se establezcan, desarrollando las previsiones del Plan Municipal o, en su caso, del Programa de Actuación Urbanística.

2. El Plan Parcial especificará el trazado y las principales características técnicas de las siguientes redes de servicios:

-Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.

-Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales, que habrán de ser separativas, salvo causa excepcional y justificada.

-Red de distribución de energía eléctrica.

-Red de alumbrado público.

-Red de canalización telefónica.

-Red de conducción de gas u otras redes que se estimen necesarias.

3. En la red de abastecimiento de agua se indicarán las fuentes de la misma y el caudal disponible.

4. Para el establecimiento de las redes de evacuación de aguas habrá de tenerse en cuenta la composición y el caudal de las aguas residuales de toda especie y el de las pluviales. Estas redes contendrán una especial referencia al vertido a la red general, capacidad de la misma y, si procediere, al sistema de depuración. En los casos de vertido a cauce público, se precisará informe favorable de la Confederación Hidrográfica correspondiente y del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.

5. La red de distribución de energía eléctrica señalará la fuente de la misma, la capacidad de los centros de transformación y las líneas que los abastezcan, existentes o que se proyecten. En el caso de Planes Parciales de uso predominantemente residencial, la red de distribución será subterránea y los centros de transformación quedarán integrados en la edificación o serán subterráneos. En el caso excepcional, debidamente justificado, de que éstos tengan que realizarse en edificación exenta, el Plan Parcial deberá fijar las condiciones de volumen y estéticas exigibles.

6. Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectos a la infraestructura de las redes enunciadas en este artículo, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.

## *SECCIÓN 2.<sup>a</sup>* *DOCUMENTACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES*

**39.** Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones generales.

2. Planos de información.

3. Planos de ordenación.

4. Normativa urbanística.

5. Plan de etapas.

6. Evaluación económica.

**40. 1.** La memoria de los Planes Parciales habrá de justificar la adecuación de la ordenación a las directrices y determinaciones del Plan Municipal que desarrolle.

2. La memoria de los Planes Parciales se referirá a los siguientes extremos:

a) Justificación de la procedencia de su formulación en relación con el programa del Plan Municipal o, en su caso, Programa de Actuación Urbanística que desarrollen.

b) Información urbanística, que deberá considerar, en todo caso, los siguientes aspectos:

1.º Características naturales del territorio.

2.º Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

3.º Estudio de la estructura de la propiedad del suelo.

c) Objetivos y criterios que persigue el Plan Parcial para la ordenación del territorio.

d) Justificación de la ordenación propuesta, que habrá de acreditar su conexión funcional con las áreas colindantes mediante la adecuada relación con su estructura urbana.

e) Cuadros de características sobre superficies, módulos, usos cuantificados, edificabilidades y volúmenes y demás aspectos relevantes.

**41. 1.** Los planos de información serán los siguientes:

a) De situación en relación con la estructura orgánica correspondiente al Plan Municipal.

b) De ordenación establecida en el Plan Municipal o, en su caso, Programa de Actuación Urbanística, para el ámbito territorial incluido en el Plan Parcial y su entorno.

c) Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro.

d) Catastral.

e) De edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación existentes.

2. Los planos a que se refieren las letras c), d) y e) del número anterior se redactarán, como mínimo, a escala 1:1.000.

**42.** 1. Los planos de ordenación reflejarán, como mínimo, los siguientes aspectos:

-Asignación de usos pormenorizados, con expresión de alineaciones y alturas de las edificaciones.

-Espacios libres, zonas verdes y dotaciones, con expresión de la titularidad y usos públicos o privados de las mismas.

-Red viaria, definiendo de forma suficiente sus perfiles longitudinales y transversales y las rasantes.

-Red peatonal y de itinerarios exentos de barreras arquitectónicas y urbanísticas para personas con movilidad reducida.

-Esquema de las redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, evacuación de aguas, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y otras.

-Delimitación de unidades de ejecución, en su caso, en relación con el plano catastral.

-Plan de etapas.

2. El Plan Parcial incluirá, además, todos aquellos planos que se consideren necesarios para su mejor definición.

3. Los planos de ordenación se redactarán a escala 1:1.000, sobre base topográfica y parcelaria.

**43.** 1. La normativa urbanística contemplará, como mínimo, los siguientes apartados:

a) Régimen urbanístico del suelo, con referencia a:

-Calificación del suelo, con expresión detallada de sus usos pormenorizados.

-Configuración y dimensiones de las parcelas edificables.

-Urbanización.

-Sistemas de actuación.

-Plazos de ejecución, que serán vinculantes, salvo que el planeamiento establezca expresamente lo contrario.



b) Normas de Edificación, con referencia al volumen, ocupación, altura, usos, con expresión de los permitidos y prohibidos, y composición arquitectónica y estética de las edificaciones.

2. La normativa urbanística figurará como un título específico dentro de la documentación del Plan y se acompañará de un disquete en el que se recoja la parte articulada sujeta a proceso informatizado de texto.

**44.** 1. El plan de etapas para la realización de las obras de urbanización justificará su coherencia con las restantes determinaciones del Plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación prevista y sus dotaciones y de los elementos que componen las distintas redes de servicios, así como, en su caso, con los sistemas de actuación elegidos.

En cada etapa habrá de preverse:

a) Su duración, con referencia a la fecha de comienzo de los plazos que se establezcan.

b) Las obras de urbanización correspondientes.

c) La puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos que deban establecerse a medida que se urbanice.

d) La determinación de los niveles correspondientes a los servicios de abastecimiento de agua, evacuación y suministro de energía eléctrica para que puedan ser utilizados los terrenos que se urbanicen sucesivamente.

2. El plan de etapas podrá prever, justificándola adecuadamente, una alteración de sus previsiones temporales y espaciales, siempre que se mantenga la coherencia del Plan, se cumplan las determinaciones que establezca y se garantice la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones.

3. En los supuestos en que sea necesario, el Plan Parcial podrá contener una previsión de etapas de edificación, que se acomodará a la urbanización y a las dotaciones que se vayan obteniendo.

4. El plan de etapas del Plan Parcial se redactará como documento separado de la evaluación económica y describirá el reflejado en el correspondiente plano de la documentación gráfica.

5. En la formulación del plan de etapas se atenderá a que la previsión de creación y utilización de suelo urbanizado para la edificación vaya acompañada de la creación de las correspondientes dotaciones.

**45.** 1. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresará su coste aproximado.

2. La evaluación, que no tendrá carácter vinculante, habrá de referirse, como mínimo, a las siguientes obras y servicios:

- Explanación, pavimentación, señalización, jardinería y arbolado.
- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- Red de evacuación de aguas.
- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público y telefonía.
- Otras redes o canalizaciones de servicios que prevea el Plan.
- Establecimiento de servicios públicos de transporte y recogida de basuras, si procede.
- Obras especiales como pasos a distinto nivel, desviación de redes de servicio existentes y otras.
- Indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones e instalaciones, por la destrucción de plantaciones y por otras actuaciones que exija la ejecución del Plan.

3. Si los Planes Parciales desarrollan un Programa de Actuación Urbanística, la evaluación económica contendrá las específicas obligaciones que correspondan al adjudicatario del Programa.

4. Cuando con ocasión de la ejecución de un Plan Parcial hayan de realizarse obras que correspondan a los sistemas de la estructura orgánica del Plan Municipal, la evaluación económica del Plan Parcial tendrá en cuenta el coste de las obras de urbanización, de interés para el sector, a cargo de los propietarios de éste.

5. Si para la ejecución del Plan Parcial se hubiera elegido el sistema de expropiación, la evaluación económica contendrá, además, el cálculo estimativo del coste de la expropiación, puesto en relación con la etapa en que se haya de realizar.

### ***CAPÍTULO III***

#### ***DOCUMENTACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA***

**46.** Los Programas de Actuación Urbanística contendrán los siguientes documentos:

- a) Memoria que refleje la información urbanística utilizada, y en la que habrá de exponerse la relación de las previsiones del Programa con las del Plan Municipal.

La Memoria contendrá, en su caso, las obligaciones a asumir por los adjudicatarios y cuantas otras previsiones se deriven de la aplicación de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

b) Planos de información urbanística correspondientes a los terrenos objeto de actuación, redactados a escala que permita localizar con precisión el territorio dentro del Plan Municipal, reflejando la situación del mismo en orden a sus características naturales y usos del suelo, así como las infraestructuras y servicios existentes, con indicación de su estado, capacidad y grado de utilización. Asimismo, recogerán, en su caso, el suelo ocupado por la edificación.

c) Planos de ordenación, que estarán constituidos por:

- Plano de relación de la ordenación propuesta con las previsiones del Plan Municipal, señalando la conexión con los sistemas generales de éste, a escala adecuada.

- Planos a escala mínima 1:2.000, referidos a las determinaciones sustantivas que establece el artículo 88.2 de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como a la delimitación de áreas de reparto.

d) Normativa urbanística, que comprenderá:

- El régimen general de cada uno de los distintos usos globales del suelo y de la edificación.

- El régimen de gestión para la obtención de los sistemas generales, con señalamiento de los plazos correspondientes.

- Las exigencias y características técnicas mínimas de los sistemas generales y de los servicios urbanísticos mínimos a desarrollar por Planes Parciales.

- La fijación del aprovechamiento tipo.

- La fijación de los módulos de reserva para dotaciones cuando sean superiores a los establecidos por la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

e) Plan de etapas para el desarrollo de los planes parciales y de los sistemas generales, que será vinculante, salvo que el Programa de Actuación Urbanística establezca lo contrario.

f) Estudio económico-financiero que justifique la viabilidad del Programa de Actuación Urbanística en función de los recursos de financiación del adjudicatario o de la Administración urbanística actuante.

Este estudio económico-financiero contendrá, además:

-La evaluación económica estimativa de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio.

-La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Programa de Actuación Urbanística, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación en el primer caso de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

#### **CAPÍTULO IV PLANES ESPECIALES**

**47. 1.** Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo de los instrumentos de ordenación del territorio o del Plan Municipal.

En los supuestos del número 2 del artículo 90 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, los Planes Especiales deberán contener las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas.

2. Las determinaciones a que se refiere el número anterior se concretarán en los documentos siguientes:

a) Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial de que se trate, incluyendo los estudios que resulten precisos.

b) Planos de información y de ordenación a escala adecuada.

c) Normativa urbanística adecuada para asegurar su finalidad.

d) Evaluación económica.

3. El contenido de la documentación de los Planes Especiales tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines, y aquella será igual a la de los Planes

Parciales cuando sean de reforma interior, salvo que alguno de los documentos de éste sea innecesario por no guardar relación con la reforma.

## **CAPÍTULO V ESTUDIOS DE DETALLE**

**48. 1.** Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

- a) Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
- b) Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle.
- c) Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

2. Los Estudios de Detalle no podrán reducir la superficie destinada a equipamientos de cesión obligatoria, espacios públicos o anchuras de viales, ni podrán incrementar el aprovechamiento urbanístico ni alterar ni establecer determinaciones propias del Plan Municipal.

## **CAPÍTULO VI PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

**49.** Los Proyectos de Urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de las obras.
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y de detalle.
- Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones.
- Cuadros de precios descompuestos.
- Presupuestos.

**50. 1.** Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos relacionados en el apartado 1 del artículo anterior, serán las siguientes:

-Pavimentación de calzada, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.

-Eliminación de barreras físicas.

-Redes de distribución de agua potable, riego y de hidrantes contra incendios.

-Red de evacuación de aguas pluviales y residuales.

-Red de distribución de energía eléctrica y, en su caso, gas.

-Red de alumbrado público.

-Red de telefonía.

-Otras redes previstas.

-Jardinería y arbolado en el sistema de espacios libres.

2. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales del núcleo urbano y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

**51.** 1. Con independencia de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el municipio correspondiente podrá autorizar, a solicitud del interesado, obras de urbanización con anterioridad a que estén aprobados definitivamente los instrumentos de gestión, siempre que el promotor preste ante el Municipio aval bancario o cualquier otra garantía de las admitidas en Derecho por importe del 20 por 100 del costo de la urbanización y escrito en el que quede constancia de la conformidad expresa de los propietarios registrales de las parcelas afectadas.

2. La petición de autorización municipal a que se refiere el número anterior deberá resolverse en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual sin que se hubiera notificado acto alguno se podrá entender estimada la petición por acto presunto, siendo de aplicación, en todo lo demás, el artículo 44 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

## **CAPÍTULO VII MODIFICACIONES PUNTUALES DEL PLANEAMIENTO**

**52.** 1. Las modificaciones puntuales del planeamiento urbanístico tendrán la siguiente documentación:

A) Justificación de las razones objetivas, técnicas y urbanísticas que motivan la modificación del planeamiento.

B) Descripción de las determinaciones y de la normativa urbanística a modificar, con reflejo, en su caso, en planos de información.

C) Determinaciones y normativa urbanística que se introducen con la modificación y sustituyen a la precedente, con su reflejo en planos de ordenación.

2. Los informes de los organismos públicos exigidos por el artículo 115.3 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se solicitarán únicamente cuando resulten afectados por la nueva ordenación las vías de comunicación, los regadíos, los montes protegidos, los servicios mancomunados, el patrimonio histórico o terrenos con notorios valores medioambientales declarados o protegidos.

El plazo para la emisión del informe por el organismo competente será de un mes como máximo, contado desde que se hubiera solicitado junto con la documentación completa de la modificación.

## **CAPÍTULO VIII PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE INICIATIVA PARTICULAR**

**53.** 1. Los particulares podrán presentar ante la Administración propuestas de:

- a) Modificaciones puntuales del Plan Municipal.
- b) Planeamiento en desarrollo del Plan Municipal.
- c) Planes Especiales no previstos en el Plan Municipal.

2. Las modificaciones del Plan Municipal que impliquen actuaciones urbanísticas en las que se prevea la creación de nuevos núcleos de población o de nuevas zonas industriales o terciarias, asentados sobre terrenos hasta entonces clasificados como suelo no urbanizable, y su gestión sea exclusivamente privada, deberán tramitarse por cualquiera de las dos siguientes vías:

- a) Simultáneamente con el planeamiento de desarrollo necesario, en expedientes separados.
- b) En un único expediente cuando la modificación del Plan Municipal incorpore las determinaciones propias del planeamiento de desarrollo correspondiente.

3. Las modificaciones del Plan Municipal a que se refiere el número anterior deberán contener, además de los documentos que establece el artículo 49 de este Reglamento y de la propia del planeamiento de desarrollo correspondiente, la siguiente documentación específica:

a) Justificación de la necesidad o conveniencia de la actuación urbanística.

b) Relación de propietarios afectados, con su nombre, apellidos y dirección.

c) Sistema de actuación.

d) Plazos de ejecución, que serán vinculantes en todo caso.

e) Compromisos que se hubieran de contraer entre el urbanizador y el Municipio, y entre aquél y los futuros propietarios, en orden a:

1.º Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios, en su caso.

2.º Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley.

3.º Conservación de la urbanización, expresando cuándo correrá a cargo de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación del periodo de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación de cada uno de ellos.

f) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 10 por 100 del coste que resulte para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan. Dicha garantía se exigirá preferentemente mediante aval bancario, sin perjuicio de que la Administración acepte sustitutivamente otras garantías de las admitidas en Derecho.

g) Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores de la urbanización, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

h) Anteproyecto de Estatutos de la Entidad de Conservación de constitución obligatoria, encargada de la conservación de las obras de urbanización a costa de sus beneficiarios, y a la que habrán de pertenecer todos los propietarios comprendidos en el ámbito territorial de la urbanización, especificándose en dicho Anteproyecto la composición, órganos, régimen de adopción de acuerdos, deberes y derechos de sus componentes y las funciones obligatorias de la Entidad para garantizar el mantenimiento de la urbanización.



4. El planeamiento especial o parcial en desarrollo del Plan Municipal que presente la iniciativa particular para la urbanización, por un sistema privado de actuación, de suelo urbano o urbanizable, deberá acompañarse, asimismo, de la documentación específica relacionada en las letras b) a h) del número anterior.

## **CAPÍTULO IX TRAMITACIÓN SIMULTÁNEA DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO CON EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL**

**54.** 1. Conjuntamente con el Plan Municipal o con sus modificaciones, podrán tramitarse, de manera simultánea, aunque en expedientes separados, programas de actuación urbanística, planes parciales, planes especiales, estudios de detalle y proyectos de urbanización.

2. La aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo y de los proyectos de urbanización estará subordinada, en todo caso, a la previa o simultánea aprobación del instrumento de planeamiento de rango superior.

## **TÍTULO III EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

### **CAPÍTULO I ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS**

**55.** 1. Los interesados podrán participar en la gestión urbanística mediante la creación de Entidades urbanísticas colaboradoras.

2. Son Entidades urbanísticas colaboradoras:

- a) Las Juntas de Compensación.
- b) Las Asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación.
- c) Las Comisiones gestoras en el sistema de ejecución forzosa.
- d) Las Entidades de conservación.

3. Las Entidades urbanísticas colaboradoras se regirán por sus Estatutos y por lo dispuesto por esta sección, sin perjuicio de la aplicación de los preceptos específicos contenidos en este Reglamento para las Juntas de Compensación, Asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación y Comisiones gestoras en el sistema de ejecución forzosa y de las previsiones establecidas para la conservación de las obras de urbanización.

**56.** 1. La constitución de las Juntas de Compensación, de las Asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación y de las Comisiones gestoras en el sistema de ejecución forzosa se acomodarán a lo

previsto en las disposiciones contenidas en los respectivos sistemas de actuación.

2. Las Entidades de conservación de las obras de urbanización podrán constituirse como consecuencia de la transformación de alguna Entidad preexistente de las enunciadas en el número anterior o, específicamente para dichos fines, sin que previamente se haya constituido una Entidad para la ejecución de las obras de urbanización.

3. Será obligatoria la constitución de una Entidad de conservación siempre que el deber de conservación de las obras de urbanización recaiga sobre los propietarios comprendidos en una unidad de ejecución en virtud de las determinaciones del Plan o resulte expresamente de disposiciones generales. En tales supuestos, la pertenencia a la Entidad de conservación será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial.

**57.** 1. Las Entidades urbanísticas colaboradoras tendrán carácter administrativo y dependerán en ese orden de la Administración urbanística actuante.

2. La personalidad jurídica de las Entidades urbanísticas colaboradoras se entenderá adquirida a partir del momento de la aprobación definitiva de sus Estatutos por la Administración actuante.

**58.** 1. La constitución de las Entidades urbanísticas colaboradoras, así como sus Estatutos habrán de ser aprobados por la Administración urbanística actuante.

2. La modificación de los Estatutos requerirá aprobación de la Administración urbanística actuante.

**59.** La transmisión de la titularidad que determine la pertenencia a cualquiera de los tipos de Entidades urbanísticas colaboradoras llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones del causante, entendiéndose incorporado el adquirente a la Entidad a partir del momento de la transmisión.

**60.** Los acuerdos de las Entidades urbanísticas colaboradoras se adoptarán por mayoría simple de cuotas de participación, salvo que en los Estatutos o en otras normas se establezca un quórum especial para determinados supuestos. Dichos acuerdos podrán impugnarse mediante recurso ordinario ante la Administración urbanística actuante.

**61.** 1. La disolución de las Entidades urbanísticas colaboradoras se producirá por el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas y requerirá, en todo caso, acuerdo de la Administración urbanística actuante.

2. No procederá la aprobación de la disolución de la Entidad mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que estén pendientes.

## **CAPÍTULO II SISTEMA DE COMPENSACIÓN**

**62.** Los estatutos de las Juntas de Compensación contendrán, cuando menos, las siguientes circunstancias:

- a) Nombre, domicilio, objeto y fines.
- b) Administración urbanística bajo cuya tutela se actúe.
- c) Expresión de la unidad de ejecución que constituye su objeto.
- d) Condiciones o requisitos para incorporarse a la Junta empresas urbanizadoras si expresamente se previera la posibilidad de su participación. Éstas estarán representadas por una sola persona.
- d) Órganos de gobierno y administración, forma de designarlos y facultades de cada uno de ellos.
- f) Requisitos de la convocatoria de los órganos de gobierno y administración, requisitos y forma de la adopción de acuerdos, quórum mínimo y forma de computarse los votos, con expresión de los casos en que sean proporcionales al derecho o interés económico de cada miembro y aquellos otros en que el voto sea individualizado.
- g) Derechos y obligaciones de sus miembros.
- h) Medios económicos y reglas para la exacción de aportaciones que con carácter tanto ordinario o extraordinario pudieran acordarse.
- i) Normas sobre su duración, disolución y liquidación.

**63.** 1. En la escritura pública de constitución de la Junta de Compensación deberá constar:

- a) Relación de los propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras.
- b) Relación de las fincas de las que son titulares.
- c) Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos del órgano rector.
- d) Acuerdo de constitución.

**64.** El Proyecto de Reparcelación comprenderá los siguientes datos:

a) Descripción de las propiedades antiguas, según los títulos aportados, con las correcciones procedentes, y, en defecto de títulos, según planos. Se expresarán las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten, el respectivo propietario, si fuera conocido, la cuantía de su derecho en el proyecto de reparcelación, y el criterio utilizado para definirlo y cuantificarlo.

Cuando participen en el proyecto de reparcelación propietarios de suelo exterior al polígono, se describirán las fincas que les fueron ocupadas.

b) Descripción de las fincas resultantes, incluyendo, en su caso, las que corresponden al Municipio adjudicatario del porcentaje de aprovechamiento de cesión obligatoria y gratuita, titulares a quienes se adjudiquen y concepto en que lo fueren. Se expresará respecto de cada finca la antigua a la que corresponda o el derecho que da lugar a la adjudicación, así como las cargas y gravámenes, condiciones, sustituciones y demás derechos que las afecten, por ser compatibles con el planeamiento.

c) Localización de los terrenos de cesión obligatoria y de las reservas que establezca el plan.

d) Superficies o parcelas que la propia Junta se reserve, en su caso, para enajenarlas directamente, con el fin de sufragar los gastos previstos de la urbanización.

e) Compensaciones en metálico, si fuesen procedentes por diferencias en las adjudicaciones.

f) Cuantía del saldo de la cuantía de liquidación provisional en que queda gravada cada una de las fincas adjudicadas.

**65.** 1. Las anteriores determinaciones se reflejarán en la correspondiente Memoria, planos, cuenta de liquidación provisional y demás documentos que resulten necesarios.

2. La Memoria del proyecto deberá referirse, además, a los siguientes extremos:

a) Circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que en su caso concurren.

b) Descripción de la unidad reparcelable.

c) Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.

d) Criterios de valoración de las superficies adjudicadas.

e) Criterios de adjudicación de las fincas y derechos resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda y designación nominal de los adjudicatarios.

f) Criterios de valoración de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones y demás elementos que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.

g) Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.

3. Los planos deberán redactarse en una escala de 1:500 o 1:1.000 y, en todo caso, con la claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos.

La simbología gráfica y la numeración de las parcelas debe ser uniforme y unívoca en todo el proyecto. No podrán utilizarse símbolos contrarios a los que sean comunes en la práctica usual ni que conduzcan a error o cuyo significado no se explique en debida forma.

Los planos serán:

a) Plano de situación y relación con la trama urbana.

b) Plano de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.

c) Plano de ordenación, en el que se reproduzca, a la misma escala que el anterior, el correspondiente plano del Plan que se ejecute.

d) Plano de calificación y valoración de las superficies adjudicadas.

e) Plano de adjudicación, con expresión de los linderos de las fincas resultantes adjudicadas.

f) Plano superpuesto de los de información y adjudicación.

g) Cuando la reparcelación se refiera a suelo urbano y el derecho de los propietarios se determine por el valor urbanístico de sus respectivas fincas, se añadirá un plano de calificación y valoración de las fincas aportadas.

4. La documentación anterior podrá reducirse o ampliarse en congruencia con el contenido efectivo de la reparcelación en cada caso.

### **CAPÍTULO III**

#### **SISTEMA DE REPARCELACIÓN VOLUNTARIA**

**66.** 1. Cuando se actúe a través del sistema de reparcelación voluntaria, la documentación del Proyecto de Reparcelación contendrá:

-Memoria, en la que especifiquen las circunstancias de la reparcelación, la descripción de la unidad reparcelable, los criterios de adjudicación y valoración de derechos y parcelas y, en su caso, las compensaciones en metálico.

-Plano de situación de la unidad de ejecución en relación con su entorno.

-Plano de delimitación e información catastral.

-Plano de ordenación, en el que se localicen los terrenos de cesión obligatoria y las reservas que establezca el Plan, así como la localización de los derechos y parcelas edificables, con señalamiento de aquellos terrenos en que se sitúe el porcentaje de aprovechamiento que corresponda al Municipio.

-Plano superpuesto de información catastral y adjudicación.

### **CAPÍTULO IV**

#### **REPARCELACIÓN ECONÓMICA Y NORMALIZACIÓN DE FINCAS**

**67.** La reparcelación económica y la normalización de fincas se tramitarán conforme a las reglas previstas para la reparcelación voluntaria.

**68.** El contenido de la reparcelación económica se concretará en un proyecto, que deberá constar de los siguientes documentos:

-Memoria justificativa.

-Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.

-Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda y designación nominal de los adjudicatarios.

-Plano de situación y relación con la trama urbana.

-Plano de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.

-Plano de ordenación, en el que se reproduzca, a la misma escala que el anterior, el correspondiente plano del Plan que se ejecute.

**69.** 1. La normalización de fincas podrá hacerse por manzanas completas o parte de ellas.

2. Se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas, de conformidad con el planeamiento, siempre que no afecte al valor de las mismas, en proporción superior al 15 por 100, ni a las edificaciones existentes.

3. El porcentaje de exceso o defecto que pueda representar la modificación de linderos se determinará por el valor urbanístico de las fincas.

4. Si se apreciase una diferencia superior al 15 por 100 del valor de las fincas resultantes, se decretará la conversión de las actuaciones en un procedimiento general de reparcelación.

5. Las diferencias no superiores al 15 por 100 se compensarán en metálico, con arreglo al valor urbanístico medio de las fincas afectadas.

**70.** 1. El proyecto de normalización de fincas contendrá los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa.

b) Relación de propietarios e interesados afectados.

c) Plano parcelario de información, a escala 1/500.

d) Plano de fincas normalizadas, a la misma escala.

e) Cuenta de compensaciones económicas, cuando procedan.

2. Al proyecto deberán acompañarse las oportunas certificaciones registrales de titularidad y cargas y, en caso de fincas no inmatriculadas, el testimonio de los títulos justificativos de las respectivas titularidades.

## **CAPÍTULO V TRAMITACIÓN SIMULTÁNEA DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN CON EL PLANEAMIENTO**

**71.** 1. Conjuntamente con el planeamiento, podrán tramitarse, de manera simultánea, aunque en expedientes separados:

a) En el sistema de compensación, los Estatutos de la Junta de Compensación.

b) En los sistemas de cooperación, reparcelación voluntaria o ejecución forma, el Proyecto de Reparcelación.

2. La aprobación de los instrumentos de gestión a que se refiere el número anterior estará subordinada, en todo caso, a la previa o simultánea aprobación del instrumento de planeamiento que ejecuten.

## **TÍTULO IV PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA**

### **CAPÍTULO I LA FIANZA COMO MEDIDA CAUTELAR DE LA PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA**

**72.** 1. La Administración actuante para la protección de la legalidad urbanística podrá exigir del presunto responsable de la vulneración del orden urbanístico la prestación de una fianza que garantice la efectividad de las medidas cautelares que en su caso se impongan.

2. Dicha fianza se exigirá preferentemente mediante aval bancario, sin perjuicio de que la Administración acepte sustitutoriamente otras garantías de las admitidas en Derecho.

3. El importe de la cuantía se fijará atendiendo a la gravedad de la vulneración o al coste estimado de reposición de la realidad alterada.

4. La fianza se registrará por las mismas reglas establecidas para las fianzas de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.

5. La cancelación de la fianza se acordará por la Administración cuando el obligado hubiera dado cumplimiento a las medidas cautelares que le hubiera fijado la Administración.

6. El incumplimiento de las medidas cautelares dará lugar a la incautación de la fianza, sin perjuicio de las responsabilidades en otro orden que pudieran derivarse.

### **CAPÍTULO II PROCEDIMIENTO SANCIONADOR DE LAS INFRACCIONES URBANÍSTICAS**

**73.** 1. El procedimiento sancionador de las infracciones urbanísticas se iniciará por resolución del órgano competente, en virtud de actuaciones practicadas de oficio o mediante denuncia.

2. Con carácter previo a la incoación del expediente podrá ordenarse la práctica de diligencias preliminares para el esclarecimiento de los hechos. Este período podrá tener carácter reservado y su duración no superará los quince días.

3. La resolución designará el correspondiente Instructor de actuaciones y será notificada al sujeto presuntamente responsable.

**74.** 1. El Instructor redactará un pliego de cargos con indicación de la infracción correspondiente a los hechos, la sanción que puede proceder y el órgano competente para imponerla, que será notificado al sujeto presuntamente



responsable, quien dispondrá de un plazo de quince días para formular las alegaciones que estime pertinentes en defensa de su derecho.

2. En el pliego de cargos a que se refiere el número anterior se reflejarán:

a) Los hechos constatados por la Administración actuante, destacando los relevantes a efectos de la tipificación de la infracción y graduación de la sanción.

b) La infracción presuntamente cometida con expresión del precepto o preceptos vulnerados.

c) La sanción que en su caso proceda, su graduación y cuantificación.

d) Órgano que pudiera resultar competente para la resolución del procedimiento, y norma que le atribuye la competencia.

**75.** 1. Transcurrido el plazo de alegaciones y, en su caso, de práctica de pruebas, y previas las diligencias que se estime necesarias, el Instructor, si mantiene el pliego de cargos en los términos notificados, elevará el expediente al órgano competente, quien dictará la resolución correspondiente o, en su caso, ordenará al Instructor la práctica de las diligencias complementarias que considere necesarias.

2. Si de las alegaciones y de la prueba practicada se derivasen nuevos o distintos hechos o calificación de mayor gravedad a la prevista en el pliego de cargos, el Instructor procederá a notificar al interesado un nuevo pliego de cargos con la sanción que proceda, a fin de que en el plazo de quince días alegue cuanto estime conveniente.

**76.** 1. La resolución que ponga fin al procedimiento sancionador habrá de ser motivada y resolverá todas las cuestiones planteadas en el expediente.

2. En la resolución no se podrán aceptar hechos distintos de los determinados en el curso del procedimiento, con independencia de su diferente valoración jurídica.

3. En la resolución se adoptarán, en su caso, las disposiciones cautelares precisas para garantizar su eficacia en tanto no sea ejecutiva.

4. La resolución será ejecutiva cuando se haya puesto fin a la vía administrativa.

**77.** El plazo máximo para resolver el procedimiento sancionador será de seis meses contados desde la fecha en que se adoptó la resolución de incoación del expediente sancionador, ampliable, como máximo, por otros seis meses mediante acuerdo motivado.

**78.** Las actas de inspección que se extiendan por los miembros de la Administración estarán dotadas de presunción de certeza y valor probatorio respecto de los hechos reflejados en las mismas, salvo prueba en contrario.

### **DISPOSICIONES ADICIONALES**

**1.** Se suprime el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras dependiente del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.

**2. 1.** Compete a la Subcomisión de Urbanismo la aprobación definitiva del planeamiento municipal de los municipios de Ansoáin, Aranguren, Barañáin, Beriáin, Berrioplano, Berriozar, Burlada, Cizur, Egüés, Elorz, Galar, Huarte, Villava y Zizur Mayor.

**2.** Las modificaciones del planeamiento urbanístico de los municipios citados en el número anterior, compete al Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.

**3.** El módulo mínimo de reserva para aparcamiento de vehículos cuando se trate de centros comerciales de gran superficie en suelo no urbanizable, será el de una plaza por cada seis metros cuadrados de superficie destinada a la venta.

**4.** En todo lo no previsto en este Reglamento y que no sea contrario a la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, serán de aplicación supletoria los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística en desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**1.** En los Municipios citados en el artículo 9.º de este Reglamento que no cuenten con Plan Municipal o figura de planeamiento equivalente de las previstas en la Ley estatal sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, no será de aplicación el apartado a) del número 2 de dicho artículo para la autorización de viviendas unifamiliares en suelo no urbanizable, siendo exigibles el resto de condiciones.

**2.** Las modificaciones y revisiones de planes vigentes aprobados inicialmente con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se ajustarán a la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

**3.** Los instrumentos de gestión urbanística que se hubieran presentado ante los Municipios con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, continuarán su tramitación con arreglo a la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.