



# **CURSO/GUÍA PRÁCTICA URBANISMO DE NAVARRA**





## Índice

<b>¿QUÉ APRENDERÁ?</b>	<b>17</b>
<b>PARTE PRIMERA.</b>	<b>18</b>
El urbanismo de Navarra.	18
<b>Capítulo 1. Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.</b>	<b>18</b>
<b>1. Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.</b>	<b>18</b>
a. Competencias urbanísticas entre ayuntamientos y Comunidad Foral.	20
b. Ordenación urbanística de los Municipios y Gerencias de urbanismo.	20
c. Ordenación y planes de estrategia territorial.	20
d. Planeamiento urbanístico.	21
e. Tipología del suelo y efectos en caso de expropiación urbanística.	21
f. Gestión urbanística y proyectos de urbanización.	22
g. Convenios urbanísticos.	22
h. Disciplina urbanística. Licencias urbanísticas.	22
i. Inspección urbanística.	23
<b>2. Decreto Foral 85/1995, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de normas reguladoras de Ordenación del Territorio y Urbanismo.</b>	<b>23</b>
<b>PARTE SEGUNDA</b>	<b>26</b>
Ordenación territorial.	26
<b>Capítulo 2. Ordenación territorial y urbanística de Navarra.</b>	<b>26</b>
<b>1. Instrumentos de ordenación territorial.</b>	<b>26</b>
a. La Estrategia Territorial de Navarra.	27
b. Los Planes de Ordenación Territorial.	27
c. Los Planes Directores de Acción Territorial.	27
d. Los Planes y Proyectos Sectoriales de Incidencia Supramunicipal.	27
<b>2. Estrategia Territorial de Navarra</b>	<b>28</b>
<b>3. Planes de Ordenación Territorial.</b>	<b>29</b>
<b>4. Planes Directores de Acción Territorial.</b>	<b>31</b>
<b>5. Planes y Proyectos Sectoriales de Incidencia Supramunicipal.</b>	<b>32</b>
<b>TALLER DE TRABAJO.</b>	<b>37</b>
<b>Planes de Ordenación Territorial de Navarra (POT). Planes de Ordenación Territorial de Navarra (POT) para el conjunto de la Comunidad Foral, identificados en cinco ámbitos geográficos: Pirineo, Navarra Atlántica, Área Central, Zonas Medias y Eje del Ebro. POT 1 "Pirineo/Pirinioak". POT 2 "Navarra Atlántica/Nafarroa Atlantikoa". POT 3 "Área Central/Area Zentrala". POT 4 "Zonas Medias/Erdialdeko Eremuak". POT 5 "Eje del Ebro/Ebro Ardatza"</b>	<b>37</b>
<b>Capítulo 3. Los PSIS en el urbanismo de Navarra</b>	<b>41</b>
<b>1. Los Planes y Proyectos Sectoriales de Incidencia Supramunicipal (PSIS)</b>	<b>41</b>
<b>2. Desarrollo de los planes sectoriales</b>	<b>42</b>
<b>3. Contenido de los PSIS</b>	<b>42</b>



4. Estudio de la viabilidad económica y duración temporal estimada para su ejecución. _____	43
<b>PARTE TERCERA</b> _____	<b>44</b>
Planeamiento urbanístico. _____	44
<b>Capítulo 4. El Planeamiento urbanístico municipal.</b> _____	<b>44</b>
1. Instrumentos de planeamiento urbanístico municipal en la Comunidad Foral de Navarra. _____	44
2. Determinaciones que constituyen la ordenación urbanística. _____	45
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>48</b>
Registro de Planeamiento de Navarra. Decreto Foral 253/2019, de 16 de octubre, por el que se regula el Registro de Planeamiento de Navarra y el formato de presentación de los instrumentos de planificación urbanística y territorial de Navarra. _____	48
<b>Capítulo 5. El Plan General Municipal de Navarra.</b> _____	<b>60</b>
1. El Plan General Municipal. _____	60
2. Objetivos del plan general de Navarra. _____	62
3. Estrategias de desarrollo del Plan general de Navarra. _____	63
4. Plan General Municipal de Municipios de población igual o inferior a tres mil habitantes _____	68
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>69</b>
Las modificaciones puntuales del planeamiento en el Decreto Foral 85/1995, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de normas reguladoras de Ordenación del Territorio y Urbanismo. _____	69
Modificaciones puntuales del planeamiento _____	69
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>70</b>
El Planeamiento urbanístico de iniciativa particular en el Decreto Foral 85/1995, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de normas reguladoras de Ordenación del Territorio y Urbanismo. _____	70
Planeamiento urbanístico de iniciativa particular _____	70
<b>TALLER DE TRABAJO.</b> _____	<b>72</b>
Esquemas sobre documentación del Planeamiento urbanístico en Navarra _____	72
Procedimiento de elaboración de los planes parciales. Fases. _____	72
Documentación que han de contener los planes de sectorización. _____	74
Procedimiento de elaboración del plan general municipal de los municipios menores: fases. _____	74
Procedimiento de elaboración de los estudios de detalle: fases. _____	76
Procedimiento de elaboración de los planes especiales de desarrollo: fases. _____	77
<b>Capítulo 6. Planes Parciales de Navarra.</b> _____	<b>79</b>
1. Planes Parciales de Navarra _____	79
2. Determinaciones de los Planes Parciales de Navarra _____	79
<b>TALLER DE TRABAJO</b> _____	<b>81</b>
Los planes parciales en el Decreto Foral 85/1995, de 3 de abril, por el que se	



aprueba el Reglamento de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de normas reguladoras de Ordenación del Territorio y Urbanismo. _____	81
Planes Parciales _____	81
Determinaciones de los Planes Parciales _____	81
Documentación de los Planes Parciales _____	83
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>86</b>
Programas de Actuación Urbanística (PAU) en el Decreto Foral 85/1995, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de normas reguladoras de Ordenación del Territorio y Urbanismo. _____	86
Documentación de los Programas de Actuación Urbanística _____	86
<b>Capítulo 7. Planes Especiales de Navarra. _____</b>	<b>88</b>
1. Planes Especiales de Navarra. _____	88
2. Objeto de los Planes Especiales de Navarra. _____	89
3. Contenido de los Planes Especiales de Navarra. _____	89
4. Planes Especiales de Actuación Urbana (rehabilitación, regeneración y renovación urbanas en el Plan Especial de Actuación Urbana). _____	89
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>94</b>
Los Planes Especiales en el Decreto Foral 85/1995, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de normas reguladoras de Ordenación del Territorio y Urbanismo. _____	94
Planes Especiales _____	94
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>95</b>
Formularios de modificaciones de planes especiales de Navarra. _____	95
Caso real. Expediente de Modificación Plan Especial Reforma Interior (PERI). _____	95
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>115</b>
Formulario. Caso Real. Plan Especial de actuación urbana. _____	115
<b>Capítulo 8. Estudios de detalle de Navarra. _____</b>	<b>129</b>
1. Estudios de Detalle de Navarra. _____	129
2. Los Estudios de Detalle no podrán incrementar el aprovechamiento tipo o medio. _____	129
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>131</b>
Los estudios de detalle en el Decreto Foral 85/1995, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de normas reguladoras de Ordenación del Territorio y Urbanismo. _____	131
Estudios de Detalle _____	131
Proyectos de Urbanización _____	132
<b>Capítulo 9. Proyectos de Urbanización de Navarra. _____</b>	<b>133</b>
<b>Capítulo 10. Catálogos de Navarra y Ordenanzas. _____</b>	<b>135</b>
1. Catálogos de Navarra _____	135
2. Ordenanzas municipales de edificación y de urbanización. _____	135
3. Instrucciones Técnicas de Planeamiento. _____	136
<b>PARTE CUARTA. _____</b>	<b>137</b>



Tipología del suelo. _____	137
<b>Capítulo 11. Régimen urbanístico del suelo. _____</b>	<b>137</b>
<b>1. El régimen urbanístico del suelo. _____</b>	<b>137</b>
a. Derechos de los propietarios. _____	137
b. Clasificación del suelo. _____	138
<b>2. Suelo urbano. _____</b>	<b>139</b>
a. Condición de suelo urbano. _____	139
b. Suelo urbano consolidado y no consolidado. _____	139
c. Solar. _____	140
d. Derechos de los propietarios de suelo urbano _____	140
e. Deberes de los propietarios de suelo urbano. _____	141
<b>3. Suelo no urbanizable. _____</b>	<b>143</b>
a. Condición de suelo no urbanizable. _____	143
b. Suelo no urbanizable de protección y suelo no urbanizable de preservación. _____	144
<b>4. Suelo urbanizable. _____</b>	<b>145</b>
a. Derechos de los propietarios de suelo urbanizable _____	145
b. Deberes de los propietarios de suelo urbanizable. _____	146
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>148</b>
Reserva en los sectores de suelo urbanizable de uso predominante residencial el planeamiento para la construcción de viviendas protegidas en régimen de arrendamiento. _____	148
Ley Foral 5/2020, de 4 de marzo, de Presupuestos Generales de Navarra para el año 2020. Disposición final cuarta.- Modificación del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo	148
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>151</b>
Vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de preservación. _____	151
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>153</b>
<b>Tipología del suelo en el Decreto Foral 85/1995, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de normas reguladoras de Ordenación del Territorio y Urbanismo. _____</b>	<b>153</b>
<b>Régimen Urbanístico del Suelo _____</b>	<b>153</b>
<b>Servicios urbanísticos requeridos al suelo urbano _____</b>	<b>153</b>
<b>Determinación del aprovechamiento susceptible de apropiación privada en suelo urbano _____</b>	<b>155</b>
<b>Urbanización y edificación simultáneas _____</b>	<b>156</b>
<b>Cédula urbanística _____</b>	<b>157</b>
<b>Vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable _____</b>	<b>158</b>
<b>Sistemas generales _____</b>	<b>159</b>
<b>Dotaciones de un sector de suelo urbanizable _____</b>	<b>161</b>
<b>Dotaciones mínimas _____</b>	<b>163</b>
<b>Módulos _____</b>	<b>163</b>
<b>Cesiones obligatorias _____</b>	<b>167</b>
<b>PARTE QUINTA _____</b>	<b>169</b>
<b>Ejecución del planeamiento. Gestión urbanística. _____</b>	<b>169</b>
<b>Capítulo 12. Sistemas de actuación urbanística. _____</b>	<b>169</b>
<b>1. Sistemas de actuación privada. _____</b>	<b>169</b>



a. Compensación. _____	169
b. Reparcelación voluntaria. _____	169
c. Agente Urbanizador. _____	169
<b>2. Sistemas de actuación pública _____</b>	<b>169</b>
a. Cooperación. _____	170
b. Ejecución forzosa. _____	170
c. Expropiación. _____	170
<b>3. Elección del sistema de actuación. _____</b>	<b>170</b>
<b>4. Transmisiones de terrenos o adjudicaciones de solares. _____</b>	<b>171</b>
<b>Capítulo 13. Juntas de compensación. _____</b>	<b>172</b>
<b>1. Tramitación de los Estatutos y constitución de la Junta de compensación. _____</b>	<b>172</b>
<b>2. Régimen jurídico de la Junta de Compensación _____</b>	<b>173</b>
<b>3. Responsabilidad de la Junta y obligaciones de sus miembros. _____</b>	<b>174</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>175</b>
<b>Tramitación simultánea de los instrumentos de gestión (sistema de compensación, los Estatutos de la Junta de Compensación, cooperación, reparcelación voluntaria o ejecución forma, el Proyecto de Reparcelación) con el planeamiento en el Decreto Foral 85/1995, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de normas reguladoras de Ordenación del Territorio y Urbanismo. _____</b>	<b>175</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>176</b>
<b>Las Juntas de Compensación en el Decreto Foral 85/1995, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de normas reguladoras de Ordenación del Territorio y Urbanismo. _____</b>	<b>176</b>
<b>Sistema de Compensación _____</b>	<b>176</b>
<b>Los estatutos de las Juntas de Compensación _____</b>	<b>176</b>
<b>La escritura pública de constitución de la Junta de Compensación _____</b>	<b>177</b>
<b>Capítulo 14. Parcelación y reparcelación urbanística. _____</b>	<b>178</b>
<b>1. Parcelación. _____</b>	<b>178</b>
<b>2. Reparcelación _____</b>	<b>179</b>
a. Concepto. _____	179
b. Reparcelación económica. _____	180
c. Proyecto de Reparcelación _____	180
d. Liquidación definitiva de la reparcelación. _____	183
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>184</b>
<b>El sistema de reparcelación. _____</b>	<b>184</b>
<b>1. Sistema de reparcelación voluntaria. _____</b>	<b>184</b>
<b>2. Reglas de la reparcelación voluntaria _____</b>	<b>185</b>
<b>3. Obligaciones del propietario o propietarios. _____</b>	<b>185</b>
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>186</b>
<b>La reparcelación en el Decreto Foral 85/1995, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de normas reguladoras de Ordenación del Territorio y Urbanismo. _____</b>	<b>186</b>
<b>El Proyecto de Reparcelación _____</b>	<b>186</b>
<b>Sistema de reparcelación voluntaria _____</b>	<b>187</b>



Reparcelación económica y normalización de fincas _____	188
<b>Capítulo 15. Agente urbanizador en Navarra. _____</b>	<b>190</b>
1. Sistema del agente urbanizador. _____	190
2. Programas de Actuación Urbanizadora (PAUs). _____	191
3. Relaciones entre el Agente Urbanizador y los propietarios. _____	192
4. Tramitación, aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora. _____	194
<b>Capítulo 16. Sistema de cooperación. _____</b>	<b>197</b>
1. Sistema de cooperación. _____	197
2. Pago de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. _____	197
3. Formulación del proyecto de reparcelación. _____	198
<b>Capítulo 17. Sistema de ejecución forzosa. _____</b>	<b>199</b>
1. Sistema de ejecución forzosa. _____	199
2. Comisión gestora. _____	200
3. Ocupación de terrenos. _____	200
4. Proyecto de Reparcelación. _____	201
5. Facultades de la Comisión gestora para la financiación del sistema. _____	201
6. Programa de construcción _____	202
7. Adjudicación de terrenos. _____	202
<b>Capítulo 18. Expropiaciones urbanísticas en Navarra. _____</b>	<b>203</b>
1. Valoraciones y expropiaciones. _____	203
2. Prohibición de construcciones en terrenos a expropiar. _____	204
3. Reversión de la expropiación _____	205
4. Determinación y pago del justiprecio. _____	205
a. El Jurado de Expropiación de Navarra _____	205
b. El procedimiento expropiatorio _____	206
c. Procedimiento previo a la expropiación por incumplimiento de deberes urbanísticos. _____	207
5. Sistema de expropiación. _____	207
<b>Capítulo 19. Entidades urbanísticas colaboradoras. _____</b>	<b>209</b>
Entidades para la gestión urbanística _____	209
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>210</b>
Las entidades urbanísticas colaboradoras en el Decreto Foral 85/1995, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de normas reguladoras de Ordenación del Territorio y Urbanismo. _____	210
Ejecución del Planeamiento _____	210
Entidades urbanísticas colaboradoras _____	210
<b>PARTE QUINTA _____</b>	<b>212</b>
Los convenios urbanísticos en Navarra. _____	212
<b>Capítulo 20. Los convenios urbanísticos en Navarra. _____</b>	<b>212</b>
1. Los convenios urbanísticos. _____	212



2. Clases de convenios urbanísticos. _____	213
a. Convenios sobre planeamiento _____	213
b. Convenios de gestión _____	213
3. Publicidad de los convenios. _____	214
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>215</b>
Esquemas de procedimiento elaboración convenios urbanísticos. _____	215
Procedimiento elaboración convenios urbanísticos. _____	215
<b>PARTE SEXTA _____</b>	<b>216</b>
Las licencias urbanísticas en Navarra. _____	216
<b>Capítulo 21. Licencias. _____</b>	<b>216</b>
1. Actos sujetos a licencia. _____	216
2. Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa. _____	218
a. Actos sujetos al régimen de declaración responsable o comunicación. _____	218
b. Procedimiento general para los actos sujetos a declaración responsable o comunicación. _____	219
3. Plazos para la solicitud de licencias. _____	220
4. Competencia y procedimiento para el otorgamiento de las licencias. _____	220
5. Resolución del procedimiento de solicitud de licencias. _____	222
6. Eficacia de las licencias. _____	222
<b>TALLER DE TRABAJO _____</b>	<b>225</b>
Formularios específicos de licencias urbanísticas en Navarra. _____	225
Solicitud de certificado acreditativo de otorgamiento de licencia por acto presunto en Navarra. _____	225
Resolución por la que se declara la caducidad de una licencia en Navarra. _____	226
Resolución por la que se inicia expediente de declaración de caducidad de una licencia y se da audiencia al interesado en Navarra. _____	227
Resolución por la que se requiere al interesado para subsanar insuficiencias documentales en la solicitud de licencia en Navarra. _____	228
<b>TALLER DE TRABAJO. _____</b>	<b>229</b>
Formularios específicos por defectos en licencias urbanísticas en Navarra. _____	229
Resolución por la que se suspenden los efectos de una licencia en Navarra. _____	229
Escrito de alegaciones por el que se pone de manifiesto la prescripción de la acción de restauración. _____	230
Resolución por la que se ordena la suspensión de obras en curso por realizar obras sin licencia y requerimiento de legalización en Navarra. _____	231
Incoación de procedimiento revisión de una licencia en Navarra. _____	232
<b>PARTE SÉPTIMA _____</b>	<b>234</b>
Deber de conservación y Ruina urbanística. _____	234
<b>Capítulo 22. Deber de conservación y Ruina urbanística. _____</b>	<b>234</b>
1. Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación. _____	234
2. Órdenes de ejecución y declaración de ruina. _____	236
3. Declaración de ruina. _____	237



<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>239</b>
<b>El informe de evaluación de los edificios.</b>	<b>239</b>
Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.	239
Decreto Foral 108/2014, de 12 de noviembre, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios.	240
Obligatoriedad del informe de evaluación de los edificios,	242
Alcance del informe de evaluación.	243
Técnicos evaluadores.	244
Informe de evaluación de los edificios.	245
Calificación de deficiencias y patologías.	245
Calificación del edificio	246
Efectos del informe de evaluación del edificio	247
Vigencia y renovación del informe de evaluación del edificio	247
Destino del informe de evaluación de los edificios	247
Registro general de evaluación de edificios de Navarra	250
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>251</b>
<b>Formularios específicos de ruina urbanística en Navarra</b>	<b>251</b>
<b>Resolución final de expediente de declaración de ruina en Navarra.</b>	<b>251</b>
<b>Resolución de adopción de medidas cautelares en supuestos de ruina física inminente en Navarra.</b>	<b>252</b>
<b>Inicio del expediente de ruina en Navarra.</b>	<b>253</b>
<b>Orden de ejecución de obras en Navarra.</b>	<b>254</b>
<b>PARTE OCTAVA</b>	<b>255</b>
<b>La inspección urbanística</b>	<b>255</b>
<b>Capítulo 23. La inspección urbanística.</b>	<b>255</b>
1. La inspección urbanística.	255
2. Inspectores urbanísticos y planes de inspección urbanística.	255
3. Suspensión a actos urbanísticos ilegales.	257
4. Suspensión y revisión de licencias.	258
5. Reposición de la realidad física alterada.	258
<b>Capítulo 24. Sanciones urbanísticas.</b>	<b>261</b>
1. Responsabilidad por infracciones urbanísticas.	261
2. Prescripción de infracciones y sanciones.	266
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>267</b>
<b>Protección de la Legalidad Urbanística en el Decreto Foral 85/1995, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de normas reguladoras de Ordenación del Territorio y Urbanismo.</b>	<b>267</b>
<b>Protección de la Legalidad Urbanística</b>	<b>267</b>
<b>La fianza como medida cautelar de la protección de la legalidad urbanística</b>	<b>267</b>
<b>Procedimiento sancionador de las infracciones urbanísticas</b>	<b>268</b>
<b>TALLER DE TRABAJO</b>	<b>270</b>
<b>Formularios específicos del régimen sancionador en Navarra.</b>	<b>270</b>
<b>Resolución sancionadora de alcaldía en Navarra.</b>	<b>270</b>



Escrito de alegaciones a la propuesta de resolución. _____	272
Propuesta de resolución en Navarra. _____	272
Resolución por la que se ordenan medidas de carácter provisional en procedimiento sancionador en Navarra. _____	273
Escrito por el que el interesado recusa al instructor o al secretario designado para la tramitación del procedimiento sancionador. _____	274
Resolución de la alcaldía de inicio de expediente sancionador en Navarra. _____	275
Resolución por la que se declara la caducidad del expediente sancionador en Navarra. _____	276
Resolución de inicio de expediente sancionador en Navarra. _____	277
<b>PARTE NOVENA _____</b>	<b>279</b>
Formularios. _____	279
<b>A. REPARCELACIÓN FORZOSA _____</b>	<b>279</b>
1. El porqué del procedimiento de reparcelación Forzosa _____	279
2. El procedimiento de reparcelación Forzosa _____	283
a. Providencia de alcaldía _____	283
b. Informe de secretaría _____	284
c. Providencia de alcaldía _____	288
d. Publicaciones. _____	289
e. Notificaciones y certificaciones. _____	291
f. Providencias. _____	292
g. Resolución. _____	293
h. Publicaciones. _____	294
i. Informes Técnicos. _____	297
<b>MODELOS ADICIONALES DE REPARCELACIÓN. _____</b>	<b>308</b>
1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal. _____	308
a. Modelo 1. _____	308
b. Modelo 2. _____	309
c. Modelo 3. _____	310
d. Modelo 4. _____	311
2. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación. _____	313
3. Notificación a los interesados. _____	314
4. Anuncio. _____	316
5. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación. _____	316
6. Oficio para la identificación de propietarios y fincas afectadas _____	317
7. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados). _____	318
8. Incoación a iniciativa privada: Edicto _____	319
9. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable _____	320
a. Modelo 1. _____	320
b. Modelo 2. _____	322
c. Modelo 3. _____	322
d. Modelo 4. _____	323
10. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación _____	325
a. Modelo 1. _____	325
b. Modelo 2. _____	326



<b>11. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación _____</b>	<b>327</b>
<b>12. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación__</b>	<b>327</b>
Preliminar: normas para la redacción del proyecto de reparcelación _____	327
a. Modelo 1. _____	336
b. Modelo 2. _____	337
<b>13. Proyecto de Reparcelación_____</b>	<b>338</b>
Modelo 1 _____	338
Modelo 2. _____	357
<b>14. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo _____</b>	<b>363</b>
<b>15. Proyecto de reparcelación simplemente económica. _____</b>	<b>373</b>
<b>16. Expediente de normalización de fincas _____</b>	<b>373</b>
<b>17. Apertura del trámite de información pública _____</b>	<b>382</b>
a. Modelo 1 _____	382
b. Modelo 2 _____	382
<b>18. Certificación del resultado del trámite de información pública _____</b>	<b>383</b>
<b>19. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal _____</b>	<b>384</b>
a. Modelo 1. _____	384
b. Modelo 2. _____	385
<b>20. Acuerdo del ayuntamiento sobre la redacción de oficio del proyecto de reparcelación por la administración _____</b>	<b>386</b>
<b>21. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación. _____</b>	<b>387</b>
a. Modelo 1. _____	387
b. Modelo 2. _____	388
<b>22. Anuncio de aprobación inicial. _____</b>	<b>389</b>
<b>23. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados _____</b>	<b>390</b>
<b>24. Certificación del resultado del trámite de información pública _____</b>	<b>392</b>
<b>25. Tramitación de las alegaciones. _____</b>	<b>393</b>
<b>26. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones. _____</b>	<b>394</b>
a. Modelo 1. _____	395
b. Modelo 2. _____	396
<b>27. Providencia de la Alcaldía sobre trámite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones. _____</b>	<b>399</b>
<b>28. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación _____</b>	<b>400</b>
a. Modelo 1. _____	400
b. Modelo 2. _____	401
<b>29. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria _____</b>	<b>402</b>
<b>30. Certificación del trámite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación _____</b>	<b>402</b>
<b>31. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación _____</b>	<b>403</b>
a. Modelo 1 _____	403
b. Modelo 2 _____	404
c. Modelo 3 _____	406
d. Modelo 4 _____	407
<b>32. Anuncio de la aprobación definitiva. _____</b>	<b>409</b>



a. Anuncio de publicación _____	409
b. Notificación a los interesados _____	410
<b>33. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación _____</b>	<b>411</b>
<b>34. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva _____</b>	<b>412</b>
<b>35. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación _____</b>	<b>413</b>
<b>36. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización _____</b>	<b>414</b>
<b>37. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación ____</b>	<b>415</b>
a. Formalización mediante escritura pública _____	415
b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad _____	416
c. Protocolización mediante acta notarial _____	419
d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad _____	420
<b>38. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua, segregación y cesión gratuita _____</b>	<b>421</b>
<b>39. Documento administrativo de formalización de la reparcelación _____</b>	<b>425</b>
<b>40. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación</b>	<b>427</b>
<b>41. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad _____</b>	<b>428</b>
<b>42. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua. _____</b>	<b>429</b>
<b>43. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua _____</b>	<b>431</b>
<b>44. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización) . _____</b>	<b>433</b>
<b>45. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación. _____</b>	<b>436</b>
<b>B. PROYECTO DE COMPENSACIÓN. _____</b>	<b>441</b>
<b>1. Expediente administrativo del proyecto de compensación _____</b>	<b>441</b>
a. Trámite de elaboración y presentación del proyecto de compensación. _____	441
b. Escrito del propietario único _____	443
c. Actuación municipal _____	444
d. Acuerdo de aprobación inicial del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación. _____	446
e. Información pública y notificación a los propietarios. _____	447
f. Adhesión a la Junta de Compensación. _____	448
g. Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación. _____	448
h. Modelo de expediente requiriendo Proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta 450	
i. Comparecencia ante el ayuntamiento para acceder a elaborar los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta de Compensación _____	451
j. Informe técnico _____	452
k. Informe jurídico _____	453
l. Aprobación inicial. _____	454
m. Información pública y audiencia de los propietarios _____	455
n. Aprobación definitiva _____	456
ñ. Supuestos especiales. _____	457
<b>2. Proyecto de Compensación. _____</b>	<b>459</b>
a. Formulario de Proyecto de compensación _____	459



<b>I.- BASES LEGALES</b>	<b>459</b>
<b>II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA</b>	<b>460</b>
<b>III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS. CARGAS E INDEMNIZACIONES</b>	<b>461</b>
<b>IV. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO</b>	<b>464</b>
<b>V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE</b>	<b>464</b>
<b>VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES</b>	<b>465</b>
<b>VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS</b>	<b>465</b>
<b>VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN</b>	<b>465</b>
<b>IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN</b>	<b>465</b>
<b>X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA</b>	<b>468</b>
<b>XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA</b>	<b>468</b>
<b>XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO</b>	<b>468</b>
<b>XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL</b>	<b>468</b>
<b>XIV.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE QUE CONSTA EL PRESENTE PROYECTO DE COMPENSACIÓN</b>	<b>469</b>
b. Modelo 2.	470
<b>Valoración de construcciones, edificaciones y otros derechos</b>	<b>478</b>
<b>Extinción de derechos reales y cargas incompatibles con el planeamiento respecto a los propietarios no adjudicatarios de suelo</b>	<b>479</b>
<b>Parcelas resultantes</b>	<b>479</b>
<b>Gastos de urbanización. Estimación del coste.</b>	<b>483</b>
<b>Cuenta de liquidación provisional</b>	<b>483</b>
c. Precauciones. para la redacción del proyecto de compensación	484
<b>I.- BASES LEGALES</b>	<b>484</b>
<b>II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA</b>	<b>484</b>
<b>III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS, CARGAS E INDEMNIZACIONES</b>	<b>485</b>
<b>IV.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO</b>	<b>487</b>
<b>V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE</b>	<b>487</b>
<b>VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES</b>	<b>487</b>
<b>VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS</b>	<b>488</b>
<b>VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN</b>	<b>488</b>
<b>IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN</b>	<b>488</b>
<b>X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA AL AYUNTAMIENTO</b>	<b>489</b>
<b>XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA</b>	<b>490</b>
<b>XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO</b>	<b>490</b>
<b>XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL</b>	<b>490</b>
d. Documentación complementaria de que debe constar el proyecto de compensación	491
<b>COMENTARIOS PRÁCTICOS.</b>	<b>492</b>
<b>JURISPRUDENCIA PRÁCTICA.</b>	<b>493</b>



<b>3. Certificado acreditativo de la aprobación de un proyecto de compensación.</b>	<b>493</b>
<b>4. Escritura notarial de protocolización de un proyecto de compensación</b>	<b>493</b>
<b>5. Estatutos de la junta de compensación.</b>	<b>494</b>
a. Modelo 1.	494
b. Modelo 2.	525
<b>Título I. Nombre, domicilio, objeto y fines</b>	<b>526</b>
<b>Título II. De los junteros, incorporación, patrimonio, derechos y deberes</b>	<b>528</b>
<b>Título III. De los Órganos de Gobierno</b>	<b>533</b>
<b>6. Bases de actuación de una junta de compensación (de polígono o unidad de actuación).</b>	<b>542</b>
a. Modelo 1.	542
b. Modelo 2.	550
c. Modelo 3 (con urbanizador).	555
<b>7. La inscripción registral de la junta.</b>	<b>558</b>
a. Solicitud al registro de la propiedad instando a la práctica de la nota marginal de inicio del proyecto de compensación	558
b. Aprobación por el Ayuntamiento de la constitución de la Junta de Compensación.	558
c. Solicitud del Presidente de la Junta de Compensación al Registro de la Propiedad de extensión de nota marginal de afección de los terrenos al Sistema de Compensación.	559
<b>8. Instancia solicitando la incorporación por adhesión a la junta de compensación</b>	<b>560</b>
<b>9. Carta de pago y entrega de posesión de indemnización sustitutoria a titulares de derechos incompatibles con el planeamiento</b>	<b>560</b>
<b>10. Acta de libramiento y recepción de las obras de urbanización</b>	<b>562</b>
<b>ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN.</b>	<b>564</b>
<b>A) Formulación del proyecto de compensación.</b>	<b>564</b>
<b>B) Sometimiento del proyecto de compensación a la audiencia de todos los afectados.</b>	<b>567</b>
<b>C) Aprobación por la Junta de Compensación del Proyecto de Compensación.</b>	<b>567</b>
<b>D) Remisión del Proyecto de Compensación al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.</b>	<b>568</b>
<b>E) Informe de los servicios técnicos municipales.</b>	<b>569</b>
<b>F) Aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Proyecto de Compensación-</b>	<b>569</b>
<b>H) Formalización del Proyecto de Compensación.</b>	<b>570</b>
<b>I) Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación.</b>	<b>570</b>
<b>C. ENTIDAD DE CONSERVACIÓN.</b>	<b>572</b>
<b>1. Estatutos de la Entidad de Conservación</b>	<b>572</b>
<b>2. Decreto de incoación de expediente para creación de la entidad</b>	<b>585</b>
<b>3. Informe jurídico sobre los estatutos presentados.</b>	<b>587</b>
<b>4. Decreto de aprobación inicial de los estatutos de entidad de constitución obligatoria</b>	<b>589</b>
<b>5. Información pública: Anuncio.</b>	<b>593</b>
<b>6. Certificación del secretario</b>	<b>595</b>
<b>7. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (sin alegaciones)</b>	<b>596</b>
<b>8. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (con alegaciones)</b>	<b>598</b>



9. Notificaciones a interesados. _____	601
10. Anuncio público. _____	602
11. La asamblea constituyente _____	603
12. Adhesión a la entidad _____	603
13. Acta de constitución _____	604
14. Escritura de constitución. _____	605
15. Ratificación de la constitución de la entidad _____	608
16. Acuerdo de disolución de la entidad _____	609
17. Ratificación mediante decreto del Alcalde-Presidente _____	610
18. Requerimiento de las cesiones obligatorias _____	612
<b>D. LA ASOCIACIÓN DE COOPERACIÓN URBANÍSTICA _____</b>	<b>613</b>
1. Instancia de constitución de asociación administrativa de cooperación. _____	613
2. Modelo de Estatutos de Asociación Administrativa de propietarios _____	616
3. Dictamen jurídico. _____	625
4. Aprobación inicial. _____	626
5. Anuncios. _____	627
6. Aprobación definitiva. _____	628
7. Requisitos administrativos. _____	629
<b>E. EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS. _____</b>	<b>630</b>
1. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio _____	630
2. Descripción del bien expropiado _____	630
3. Descripción de un edificio expropiado _____	631
4. Escrito del expropiado exponiendo su valoración _____	631
5. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado _____	632
6. Hoja de aprecio de la administración _____	632
7. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración. ____	635
8. Requerimiento para llegar al común acuerdo _____	637
9. Propuesta de adquisición _____	638
10. Diligencia de no aceptación de la propuesta _____	639
11. Modelo de convenio _____	639
<b>FORMULARIOS EN CASO DE LIBERACIÓN DE EXPROPIACIONES. _____</b>	<b>642</b>
<b>F. CONVENIOS URBANÍSTICOS. _____</b>	<b>647</b>
1. Escrito de solicitud de particular proponiendo un convenio urbanístico a la administración. _____	647
2. Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU. _____	649
3. Modelo básico de reclasificación de finca rústica como urbana. _____	652
4. Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU. _____	654
5. Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno	



para dotación mediante modificación puntual del PGOU. _____	657
<b>6. Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria. _____</b>	<b>659</b>
<b>7. Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de urbanización _____</b>	<b>661</b>
<b>8. Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, mediante cesión de terrenos. _____</b>	<b>663</b>
<b>9. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público. _____</b>	<b>666</b>
<b>10. Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana. ____</b>	<b>670</b>
<b>11. Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante revisión del PGOU. _____</b>	<b>673</b>
<b>12. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación _____</b>	<b>677</b>
<b>13. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial</b>	<b>681</b>
<b>14. Convenio urbanístico para la construcción de VPO. _____</b>	<b>684</b>
<b>15. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria</b>	<b>687</b>
<b>16. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU _____</b>	<b>689</b>
<b>17. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU _____</b>	<b>691</b>
<b>18. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación. _____</b>	<b>693</b>
<b>19. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización. _____</b>	<b>697</b>
<b>20. Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento. _____</b>	<b>699</b>
<b>G. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE CONVENIOS _____</b>	<b>702</b>
<b>1. Providencia de alcaldía _____</b>	<b>702</b>
<b>2. Informe de secretaría _____</b>	<b>703</b>
<b>3. Textos preliminares y diligencias. _____</b>	<b>705</b>
<b>4. Publicidad. _____</b>	<b>708</b>
<b>5. Alegaciones. _____</b>	<b>710</b>
<b>6. Informes técnicos. _____</b>	<b>711</b>
<b>7. Textos finales de convenios. Modelo. _____</b>	<b>714</b>
<b>8. Diligencias finales. _____</b>	<b>717</b>
<b>9. Informes y dictámenes. _____</b>	<b>719</b>
<b>10. Acuerdo plenario. _____</b>	<b>722</b>
<b>PARTE DÉCIMA _____</b>	<b>725</b>
<b>Formularios. _____</b>	<b>725</b>
<b>Resolución por la que se ordena la suspensión de obras en curso por realizar obras sin licencia y requerimiento de legalización en Navarra. _____</b>	<b>725</b>



## ¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Ordenación territorial y urbanística de Navarra.**
- **El Planeamiento urbanístico municipal en la Comunidad Foral de Navarra.**
- **Juntas de compensación.**
- **Parcelación y reparcelación urbanística.**
- **Agente urbanizador en Navarra. Programas de Actuación Urbanizadora (PAUs).**
- **Expropiaciones urbanísticas en Navarra.**
- **Entidades urbanísticas colaboradoras.**
- **Los convenios urbanísticos en Navarra.**
- **Las licencias urbanísticas en Navarra.**

## PARTE PRIMERA.

### *El urbanismo de Navarra.*

### Capítulo 1. Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.



### *1. Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*