LEXNAVARRA

# LEY FORAL 35/2002, DE 20 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

(Publicada en el Boletín Oficial de Navarra de 27 de diciembre de 2002; BOE de 15 de enero de 2003)

Gobierno de Navarra

iustel

# ÍNDICE


Preámbulo ..... 9

TÍTULO PRELIMINAR: OBJETO Y FINALIDADES DE LA LEY FORAL ..... 15

Artículo 1. *Objeto de la Ley Foral.* ..... 15
Artículo 2. *Principios generales.* ..... 16
Artículo 3. *Actividades administrativas en materia de ordenación del territorio y urbanismo.* ..... 16
Artículo 4. *Fines de la actuación pública con relación al territorio.* ..... 16
Artículo 5. *Fines de la actuación pública de carácter urbanístico.* ..... 17
Artículo 6. *Actividad urbanística e iniciativa privada.* ..... 18
Artículo 7. *Participación ciudadana.* ..... 18
Artículo 8. *Acceso a la información territorial y urbanística.* ..... 18
Artículo 9. *Acción Pública.* ..... 19

TÍTULO I: COMPETENCIAS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS ..... 19

CAPÍTULO I: Competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo ..... 19

Artículo 10. *Competencias de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.* ..... 19
Artículo 11. *Competencias municipales.* ..... 19
Artículo 12. *Subrogación por la Comunidad Foral de Navarra.* ..... 19

CAPÍTULO II: Organización administrativa ..... 20

Artículo 13. *Organización de la Administración de la Comunidad Foral.* ..... 20
Artículo 14. *Comisión de Ordenación del Territorio.* ..... 20
Artículo 15. *El Consejo Social de Política Territorial.* ..... 21
Artículo 16. *Organización urbanística de las Entidades Locales.* ..... 21

CAPÍTULO III: Relaciones interadministrativas ..... 21

Artículo 17. *Principios generales.* ..... 21
Artículo 18. *Coordinación de competencias.* ..... 21
Artículo 19. *Deberes de cooperación y de intercambio de información.* ..... 22
Artículo 20. *Cooperación y asistencia económica, técnica y administrativa.* ..... 22
Artículo 21. *Convenios interadministrativos de colaboración urbanística.* ..... 22
Artículo 22. *Consorcios urbanísticos.* ..... 23

CAPÍTULO IV: Los convenios urbanísticos ..... 23

Artículo 23. *Concepto, principios, objeto y límites de los convenios.* ..... 23
Artículo 24. *Convenios sobre planeamiento.* ..... 23
Artículo 25. *Convenios de gestión.* ..... 24
Artículo 26. *Publicidad de los convenios.* ..... 24

TÍTULO II: ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA ..... 24

CAPÍTULO I: Ordenación territorial ..... 24

Sección 1.ª: Disposiciones generales ..... 24

Artículo 27. *Concepto.* ..... 24
Artículo 28. *Instrumentos de ordenación territorial.* ..... 25
Artículo 29. *Naturaleza y primacía de las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial.* ..... 25
Artículo 30. *Evaluación de los instrumentos de ordenación territorial.* ..... 25

Sección 2.ª: Estrategia Territorial de Navarra ..... 26

Artículo 31. *Concepto y características.* ..... 26
Artículo 32. *Contenido de la Estrategia Territorial de Navarra.* ..... 26
Artículo 33. *Procedimiento de elaboración y aprobación de la Estrategia Territorial de Navarra.* ..... 27

Sección 3.ª: Planes de ordenación territorial ..... 27

Artículo 34. *Concepto y ámbito.* ..... 27
Artículo 35. *Contenido y documentación.* ..... 28
Artículo 36. *Procedimiento de elaboración y aprobación.* ..... 29


LEXNAVARRA

Artículo 37. *Vigencia, revisión y modificación.* ... 29

Sección 4.ª: Planes Directores de Acción Territorial ... 29

Artículo 38. *Concepto y ámbito.* ... 29
Artículo 39. *Contenido y documentación.* ... 30
Artículo 40. *Procedimiento de elaboración y aprobación.* ... 30
Artículo 41. *Vigencia, revisión, ampliación y modificación* ... 31

Sección 5.ª: Planes y Proyectos Sectoriales de Incidencia Supramunicipal ... 31

Artículo 42. *Objeto.* ... 31
Artículo 43. *Contenido de los Planes Sectoriales de Incidencia Supramunicipal.* ... 31
Artículo 44. *Contenido de los Proyectos Sectoriales de Incidencia Supramunicipal.* ... 32
Artículo 45. *Procedimiento de elaboración y aprobación.* ... 33
Artículo 46. *Vigencia.* ... 34
Artículo 47. *Exención de controles locales.* ... 34

CAPÍTULO II: Planeamiento urbanístico municipal ... 35

Sección 1.ª: Determinaciones de ordenación urbanística ... 35

Artículo 48. *Instrumentos de ordenación urbanística.* ... 35
Artículo 49. *Determinaciones que constituyen la ordenación urbanística.* ... 35
Artículo 50. *División del territorio ordenado en sectores.* ... 36
Artículo 51. *Criterios para el desarrollo del Plan General Municipal.* ... 37
Artículo 52. *Determinaciones sobre vivienda.* ... 38
Artículo 53. *Determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios.* ... 39
Artículo 54. *Evaluación de los instrumentos de ordenación urbanística.* ... 41

Sección 2.ª: Plan General Municipal ... 41

Artículo 55. *Objeto.* ... 41
Artículo 56. *Plan General Municipal de municipios de más de tres mil habitantes.* ... 41
Artículo 57. *Plan General Municipal de Municipios de población igual o inferior a tres mil habitantes.* 42
Artículo 58. *Plan General Municipal simplificado de municipios con población inferior a quinientos habitantes.* ... 43

Sección 3.ª: Planeamiento de desarrollo ... 43

Artículo 59. *Planes de Sectorización.* ... 43
Artículo 60. *Planes Parciales.* ... 44
Artículo 61. *Planes Especiales.* ... 45
Artículo 62. *Estudios de Detalle.* ... 46
Artículo 63. *Catálogos.* ... 46
Artículo 64. *Ordenanzas municipales de edificación y de urbanización.* ... 46

Sección 4.ª: Elaboración, aprobación y efectos de los planes urbanísticos ... 47

Subsección 1.ª: Iniciativa y tramitación del planeamiento ... 47

Artículo 65. *Planes Generales Municipales.* ... 47
Artículo 66. *Planes de desarrollo y Planes Especiales.* ... 47
Artículo 67. *Planes de conjunto.* ... 47
Artículo 68. *Los Planes de iniciativa particular.* ... 48
Artículo 69. *Suspensión del otorgamiento de licencias.* ... 48
Artículo 70. *Tramitación del Plan General Municipal de los municipios de población superior a tres mil habitantes.* ... 49
Artículo 71. *Tramitación del Plan General Municipal de los Municipios de población igual o inferior a tres mil habitantes.* ... 50
Artículo 72. *Tramitación del Plan General Municipal simplificado.* ... 50
Artículo 73. *Tramitación de Planes de Sectorización.* ... 50
Artículo 74. *Tramitación de Planes Parciales y Planes Especiales de desarrollo.* ... 51
Artículo 75. *Tramitación de Planes Especiales independientes.* ... 51
Artículo 76. *Tramitación de Estudios de Detalle.* ... 51

Subsección 2.ª: Vigencia y revisión de los planes ... 52

Artículo 77. *Vigencia de los Planes.* ... 52

LEXNAVARRA

Artículo 78. *Revisión y modificación del planeamiento.* ..... 52
Artículo 79. *Procedimiento.* ..... 52
Artículo 80. *Modificaciones de los Planes Generales Municipales, promovidas por la iniciativa particular.* ..... 53

Subsección 3.ª: Efectos ..... 53

Artículo 81. *Publicidad del planeamiento.* ..... 53
Artículo 82. *Prohibición de dispensas.* ..... 53
Artículo 83. *Declaración de utilidad pública.* ..... 53
Artículo 84. *Edificios fuera de ordenación.* ..... 53

Sección 5.ª: Instrucciones técnicas de planeamiento ..... 54

Artículo 85. *Instrucciones Técnicas de Planeamiento* ..... 54

TÍTULO III: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO ..... 54

CAPÍTULO I: Disposiciones generales ..... 54

Artículo 86. *Delimitación de las facultades urbanísticas e indemnizaciones.* ..... 54
Artículo 87. *Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.* ..... 55
Artículo 88. *Deber de adaptación al ambiente.* ..... 56
Artículo 89. *Alturas.* ..... 56

CAPÍTULO II: Clasificación del suelo ..... 56

Artículo 90. *Clases de suelo.* ..... 56
Artículo 91. *Clasificación del suelo en municipios sin planeamiento.* ..... 56
Artículo 92. *Suelo urbano.* ..... 57
Artículo 93. *Solar.* ..... 57
Artículo 94. *Suelo no urbanizable.* ..... 57
Artículo 95. *Suelo urbanizable.* ..... 58
Artículo 96. *Cédula urbanística.* ..... 59

CAPÍTULO III: Régimen del suelo urbano y urbanizable ..... 59

Artículo 97. *Derechos de los propietarios de suelo urbano.* ..... 59
Artículo 98. *Deberes de los propietarios de suelo urbano.* ..... 59
Artículo 99. *Derechos de los propietarios de suelo urbanizable.* ..... 60
Artículo 100. *Deberes de los propietarios de suelo urbanizable.* ..... 61
Artículo 101. *Áreas de reparto.* ..... 61
Artículo 102. *Cálculo del aprovechamiento tipo.* ..... 62
Artículo 103. *Aprovechamiento medio.* ..... 62
Artículo 104. *Cargas de urbanización.* ..... 63
Artículo 105. *Plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos de cesión, equidistribución y urbanización.* ..... 63
Artículo 106. *Urbanización y edificación simultáneas.* ..... 63
Artículo 107. *Usos y obras provisionales.* ..... 63
Artículo 108. *Implantación directa en supuestos de interés general.* ..... 63

CAPÍTULO IV: Régimen del suelo no urbanizable ..... 64

Artículo 109. *Derechos y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable.* ..... 64
Artículo 110. *Carácter mínimo del régimen legal.* ..... 64
Artículo 111. *Actividades permitidas, autorizables y prohibidas.* ..... 64
Artículo 112. *Actividades prohibidas e incompatibles.* ..... 65
Artículo 113. *Actividades y usos autorizables en suelo no urbanizable de protección.* ..... 65
Artículo 114. *Actividades y usos autorizables en suelo no urbanizable de preservación.* ..... 65
Artículo 115. *Delimitación de áreas específicas.* ..... 66
Artículo 116. *Vivienda unifamiliar aislada en suelo no urbanizable de preservación.* ..... 66
Artículo 117. *Procedimiento de autorización de actividades autorizables en suelo no urbanizable.* ..... 66
Artículo 118. *Procedimiento especial.* ..... 67
Artículo 119. *Documentación técnica.* ..... 68

CAPÍTULO V: Valoraciones y expropiaciones ..... 68

Artículo 120. *Valoraciones.* ..... 68
Artículo 121. *Supuestos expropiatorios.* ..... 68

LEXNAVARRA

Artículo 122. *Beneficiarios de la expropiación.* ... 69
Artículo 123. *Constitución, modificación y supresión de servidumbres.* ... 69
Artículo 124. *Prohibición de construcciones en terrenos a expropiar.* ... 69
Artículo 125. *Determinación y pago del justiprecio.* ... 69
Artículo 126. *El Jurado de Expropiación de Navarra.* ... 70
Artículo 127. *El procedimiento expropiatorio.* ... 71
Artículo 128. *Procedimiento previo a la expropiación por incumplimiento de deberes urbanísticos.* ... 71
Artículo 129. *Reversión de la expropiación.* ... 71

TÍTULO IV: EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO ... 71

CAPÍTULO I: Disposiciones generales ... 71

Sección 1.ª: Presupuestos y formas de ejecución ... 71

Artículo 130. *Finalidad.* ... 71
Artículo 131. *Presupuestos de la ejecución.* ... 71
Artículo 132. *Competencias.* ... 72
Artículo 133. *Abono proporcional de las obras de urbanización.* ... 72
Artículo 134. *Proyectos de Urbanización.* ... 72
Artículo 135. *Proyectos de Obras Ordinarias.* ... 73
Artículo 136. *Entidades para la gestión urbanística.* ... 73
Artículo 137. *Modalidades de gestión urbanística.* ... 73
Artículo 138. *Ejecución mediante actuaciones asistemáticas.* ... 73
Artículo 139. *Gastos de urbanización.* ... 73
Artículo 140. *Derechos de realojo y retorno.* ... 74
Artículo 141. *Simultaneidad de tramitación de instrumentos de planeamiento y de gestión.* ... 74

Sección 2.ª: Unidades de ejecución ... 74

Artículo 142. *Unidades de ejecución.* ... 74
Artículo 143. *Procedimiento para la delimitación de las unidades de ejecución.* ... 75
Artículo 144. *Compensación en determinadas actuaciones.* ... 75

Sección 3.ª: Parcelaciones y reparcelaciones ... 75

Artículo 145. *Parcelación.* ... 75
Artículo 146. *Parcelaciones ilegales.* ... 75
Artículo 147. *Parcelas indivisibles.* ... 75
Artículo 148. *Régimen de las parcelaciones.* ... 76
Artículo 149. *Reparcelación.* ... 76
Artículo 150. *Criterios de formulación de la reparcelación.* ... 76
Artículo 151. *Tramitación del Proyecto de Reparcelación.* ... 77
Artículo 152. *Efectos de la Reparcelación.* ... 77
Artículo 153. *Reparcelación económica.* ... 78
Artículo 154. *Normalización de fincas.* ... 78
Artículo 155. *Vías públicas.* ... 78

CAPÍTULO II: Ejecución mediante actuaciones sistemáticas ... 78

Sección 1.ª: Disposiciones generales ... 78

Artículo 156. *Sistemas de actuación.* ... 78
Artículo 157. *Elección del sistema de actuación.* ... 79
Artículo 158. *Transmisión de terrenos.* ... 79

Sección 2.ª: Sistemas de actuación privada ... 79

Artículo 159. *Reglas generales.* ... 79

Subsección 1.ª: Sistema de compensación ... 80

Artículo 160. *Sistema de compensación.* ... 80
Artículo 161. *Tramitación de los Estatutos y constitución de la Junta.* ... 80
Artículo 162. *Exclusión del sistema.* ... 80
Artículo 163. *Proyecto de Reparcelación.* ... 80
Artículo 164. *Régimen jurídico de la Junta de Compensación.* ... 80
Artículo 165. *Transmisión de los terrenos.* ... 81
Artículo 166. *Responsabilidad de la Junta y obligaciones de sus miembros.* ... 81

LEXNAVARRA

Subsección 2.ª: Sistema de reparcelación voluntaria ..... 81

Artículo 167. *Sistema de reparcelación voluntaria.* ..... 81
Artículo 168. *Reglas de la reparcelación voluntaria.* ..... 81
Artículo 169. *Obligaciones del propietario o propietarios.* ..... 82

Subsección 3.ª: Sistema del agente urbanizador ..... 82

Artículo 170. *Sistema del Agente Urbanizador.* ..... 82
Artículo 171. *Los Programas de Actuación Urbanizadora.* ..... 82
Artículo 172. *Relaciones entre el Agente Urbanizador y los propietarios.* ..... 83
Artículo 173. *Tramitación, aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora.* . 84

Sección 3.ª: Sistemas de actuación pública ..... 86

Subsección 1.ª: Sistema de cooperación ..... 86

Artículo 174. *Sistema de cooperación.* ..... 86
Artículo 175. *Gastos.* ..... 86
Artículo 176. *Formulación del proyecto de reparcelación.* ..... 86

Subsección 2.ª: Sistema de ejecución forzosa ..... 86

Artículo 177. *Sistema de ejecución forzosa.* ..... 86
Artículo 178. *Comisión gestora.* ..... 87
Artículo 179. *Ocupación de terrenos.* ..... 87
Artículo 180. *Proyecto de Reparcelación.* ..... 87
Artículo 181. *Facultades de la Comisión gestora para la financiación del sistema.* ..... 88
Artículo 182. *Programa de construcción.* ..... 88
Artículo 183. *Adjudicación de terrenos.* ..... 88

Subsección 3.ª: Sistema de expropiación ..... 88

Artículo 184. *Sistema de expropiación.* ..... 88
Artículo 185. *Liberación de expropiaciones.* ..... 89

CAPÍTULO III: Obtención de terrenos dotacionales ..... 89

Artículo 186. *En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable.* ..... 89
Artículo 187. *En suelo urbano consolidado.* ..... 90
Artículo 188. *Ocupación directa.* ..... 90

TÍTULO V: INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA ..... 90

CAPÍTULO I: Intervención en la edificación y uso del suelo ..... 90

Sección 1.ª: Licencias urbanísticas ..... 90

Artículo 189. *Actos sujetos a licencia.* ..... 90
Artículo 190. *Plazos para la solicitud de licencias.* ..... 91
Artículo 191. *Competencia y procedimiento para el otorgamiento de las licencias.* ..... 91
Artículo 192. *Resolución del procedimiento de solicitud de licencias.* ..... 92
Artículo 193. *Eficacia de las licencias.* ..... 92
Artículo 194. *Caducidad de la licencia.* ..... 93

Sección 2.ª: Ordenes de ejecución y declaración de ruina ..... 93

Artículo 195. *Ordenes de ejecución.* ..... 93
Artículo 196. *Declaración de ruina.* ..... 93

CAPÍTULO II: Protección de la legalidad urbanística y restauración del orden infringido ..... 94

Sección 1.ª: La inspección urbanística ..... 94

Artículo 197. *Inspección urbanística.* ..... 94
Artículo 198. *Competencias y facultades del Servicio de Inspección Urbanística.* ..... 94

Sección 2.ª: La protección de la legalidad urbanística y la restauración del orden infringido ..... 95

Artículo 199. *Actividades ilegales en curso de ejecución.* ..... 95
Artículo 200. *Actividades ejecutadas ilegalmente.* ..... 95

LEXNAVARRA

Artículo 201. *Actividades ilegales en suelo no urbanizable.* ..... 95
Artículo 202. *Restauración del orden urbanístico en viales, zonas verdes, o espacios libres y en suelo no urbanizable de protección.* ..... 95
Artículo 203. *Suspensión y revisión de licencias.* ..... 95
Artículo 204. *Reposición de la realidad física alterada.* ..... 96
Artículo 205. *Medidas cautelares* ..... 96
Artículo 206. *Expropiación por obras y usos ilegales.* ..... 97
Artículo 207. *Sujeción al régimen de fuera de ordenación.* ..... 97
Artículo 208. *Sujeción a otros regímenes.* ..... 97

CAPÍTULO III: Régimen sancionador ..... 97

Sección 1.ª: Infracciones ..... 97

Artículo 209. *Definición de infracciones urbanísticas.* ..... 97
Artículo 210. *Personas responsables.* ..... 97
Artículo 211. *Infracciones leves.* ..... 98
Artículo 212. *Infracciones graves.* ..... 99
Artículo 213. *Infracciones muy graves.* ..... 100
Artículo 214. *Demolición de edificaciones protegidas.* ..... 100

Sección 2.ª: Sanciones y reglas para su aplicación ..... 100

Artículo 215. *Sanciones.* ..... 100
Artículo 216. *Graduación de las sanciones.* ..... 101
Artículo 217. *Circunstancias agravantes, atenuantes o eximentes de la responsabilidad.* ..... 101
Artículo 218. *Reducción de sanciones.* ..... 102
Artículo 219. *Infracciones independientes o conexas e infracciones constitutivas de delito o falta.* ..... 102

Sección 3.ª: Competencias, procedimiento y prescripción ..... 102

Artículo 220. *Competencias.* ..... 102
Artículo 221. *Procedimiento sancionador.* ..... 102
Artículo 222. *Prescripción de infracciones y sanciones.* ..... 103

TÍTULO VI: INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DE SUELO ..... 103

CAPÍTULO I: Patrimonios públicos del suelo ..... 103

Sección 1.ª: Patrimonios municipales del suelo ..... 103

Artículo 223. *Concepto.* ..... 103
Artículo 224. *Bienes integrantes.* ..... 103
Artículo 225. *Expropiación para patrimonialización de suelo municipal.* ..... 104
Artículo 226. *Reservas de suelo.* ..... 104
Artículo 227. *Destino.* ..... 104
Artículo 228. *Gestión.* ..... 104
Artículo 229. *Control.* ..... 105

Sección 2.ª: Banco Foral de Suelo Público ..... 105

Artículo 230. *Concepto.* ..... 105
Artículo 231. *Bienes integrantes.* ..... 105
Artículo 232. *Modos de incorporación.* ..... 105
Artículo 233. *Destino.* ..... 105
Artículo 234. *Gestión.* ..... 106
Artículo 235. *Control.* ..... 106

CAPÍTULO II: Derecho de superficie ..... 106

Artículo 236. *Derecho de superficie.* ..... 106
Artículo 237. *Extinción.* ..... 106
Artículo 238. *Beneficios.* ..... 107

CAPÍTULO III: Derechos de tanteo y retracto ..... 107

Artículo 239. *Delimitación de zonas.* ..... 107
Artículo 240. *Tanteo y retracto sobre suelo o terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.* ..... 107
Artículo 241. *Permutas.* ..... 108

LEX NAVARRA

Artículo 242. *Modo de ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.* ..... 108
Artículo 243. *Legislación supletoria de los derechos de tanteo y retracto.* ..... 108
Disposición Adicional Primera. *Actualización de las sanciones pecuniarias.* ..... 108
Disposición Adicional Segunda. *Aplicación de sobrecostes de urbanización.* ..... 108
Disposición Adicional Tercera. *Red de oficinas de apoyo a las Entidades Locales.* ..... 109
Disposición Adicional Cuarta. *Evaluación Ambiental en Navarra.* ..... 109
Disposición Adicional Quinta. *Estrategia Territorial de Navarra.* ..... 109
Disposición Adicional Sexta. *Planes de Ordenación del territorio del conjunto de la Comunidad Foral de Navarra.* ..... 109
Disposición Adicional Séptima. *Consejo Social de Política Territorial.* ..... 109
Disposición Transitoria Primera. *Régimen urbanístico del suelo.* ..... 109
Disposición Transitoria Segunda. *Planeamiento en tramitación.* ..... 110
Disposición Transitoria Tercera. *Homologación y adaptación del planeamiento.* ..... 110
Disposición Transitoria Cuarta. *Sistemas de ejecución.* ..... 110
Disposición Transitoria Quinta. *Otorgamiento de licencias y autorizaciones.* ..... 110
Disposición Transitoria Sexta. *Instrumentos de ordenación territorial.* ..... 110
Disposición Transitoria Séptima. *Patrimonios públicos de suelo.* ..... 111
Disposición Derogatoria Única ..... 111
Disposición Final Primera. *Autorización de desarrollo reglamentario.* ..... 111
Disposición Final Segunda. *Entrada en vigor.* ..... 111

LEXNAVARRA

**Preámbulo**

I. La Ley Orgánica 13/1982, de 10 de agosto, de Reintegración y Amejoramiento del Régimen Foral de Navarra, reconoce, en su artículo 44.1 , a la Comunidad Foral de Navarra la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

La Comunidad Foral ha hecho uso de esa competencia exclusiva, mediante la aprobación de diversas Leyes Forales, pudiendo ponerse su inicio en la Ley Foral 12/1986, de 11 de noviembre, de Ordenación del Territorio. El momento más importante vino determinado por la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo , que constituyó un cuerpo normativo en el que se codificó la normativa de Navarra sobre ordenación del territorio y urbanismo con el afán de constituir un instrumento jurídico de alcance global, donde los operadores jurídicos y los agentes en esta materia pudieran encontrar una regulación completa y sistemática de la misma. No obstante la Ley Foral 10/1994 tenía como punto de basamento, con una relación de innegable dependencia, el ordenamiento urbanístico general recogido en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio , respecto del que, según se indicaba, se efectuó la acomodación a las particularidades navarras.

En el ordenamiento jurídico estatal se ha producido un acontecimiento de innegable trascendencia, cual es la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997 por la que se anuló gran parte del Texto Refundido, con base principalmente en el argumento de que el mismo invadía competencias propias de las Comunidades Autónomas, lo que dejó al citado Texto Refundido en una posición de completo decaimiento, provocando incluso la necesidad de revivir el anterior Texto Refundido del año 1976, a los efectos de evitar un indeseado vacío normativo. Las consecuencias de la Sentencia citada no afectaron en gran manera, como ocurrió en el resto del Estado, a la Comunidad Foral toda vez que, como se ha dicho, la misma contaba con un código completo aprobado con un afán globalizador, aunque deba resaltarse que en determinadas materias la remisión de la Ley Foral al Texto Refundido, declarado inconstitucional, provocaba lagunas jurídicas con los consiguientes problemas interpretativos. Esta situación llevó al Estado a la aprobación al año siguiente de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones , de extensión y contenido mucho más limitados que el anterior Texto Refundido de 1982. La Ley 6/1998 pretende limitarse en su regulación a aquellas materias que, conforme a la doctrina del Tribunal Constitucional, permanecen dentro de la competencia del Estado, es decir, a las materias de la propiedad del suelo y de expropiación y valoraciones, dentro de las cuales incluso se permite según los casos el desarrollo por la legislación autonómica. Ello suponía indudablemente un nuevo marco de relación entre la legislación estatal y la legislación foral, de modo que el ámbito de ésta se ha ampliado notablemente, perdiendo sentido la necesidad del pie forzado derivada de la notable y extensa regulación atinente a aspectos urbanísticos del Texto Refundido de 1992. Frente a la Ley 6/1998 se interpusieron diversos recursos de inconstitucionalidad, entre otros, por el Parlamento de Navarra, que han sido estimados parcialmente por la Sentencia del Tribunal Constitucional 164/2001, de 11 de julio , que ha fijado de nuevo el deslinde de competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas en esta materia. Se produce por tanto un nuevo marco competencial a favor de la Comunidad Foral de Navarra, que goza de plena libertad en el ámbito de la regulación de la ordenación del territorio y del urbanismo, con el respeto de los límites importantes, pero mucho más reducidos, contenidos en la Ley 6/1998 en los términos precisados por la Sentencia del Tribunal Constitucional 164/2001 antes referida .

La aprobación de la Ley 6/1998 llevó consigo en el ámbito foral a una modificación de la Ley Foral 10/1994 , que se efectuó a través de la Ley Foral 24/1998, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia de aprovechamiento urbanístico , que, como puede verse, tenía un contenido muy limitado

LEXNAVARRA

dado que concernía solamente a este aspecto a fin de adecuar el ordenamiento foral a los principios básicos sobre derechos y deberes de la propiedad fijados en la legislación estatal. Asimismo mediante la Ley Foral 21/1998, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales de Navarra para el ejercicio de 1999, se procedió a la modificación puntual de la disposición adicional décima de la Ley Foral 10/1994 en orden a la composición del Jurado de Expropiación Forzosa. Muy recientemente la Ley Foral 22/2001, de 27 de noviembre, ha modificado el artículo 273 de la Ley Foral 10/1994 .

Así también el Parlamento de Navarra ha procedido a aprobar otras Leyes Forales que tienen incidencia en materia de ordenación del territorio y urbanismo, aunque se trate de leyes de carácter sectorial o de objetivo específico, es decir, sin el ánimo de introducir modificaciones de forma directa en la Ley Foral 10/1994 . Tal es el caso de la Ley Foral 14/2000, de 29 de diciembre, por la que se regula el proceso de enajenación del área afectada por el planeamiento sectorial de incidencia supramunicipal de Sarriguren.

Por otra parte debe destacarse que, además de la ordenación territorial y urbanística, la Comunidad Foral se ha ocupado de forma importante de la legislación medioambiental, dando cumplimiento a las previsiones contenidas en la Ley Foral 10/1994 , mediante la aprobación de la Ley Foral 9/1996, de 17 de junio, de Espacios Naturales de Navarra .

Es, así pues, en este nuevo contexto, en el que debe introducirse la presente Ley Foral, que tiene en cuenta, por un lado, el nuevo marco del ordenamiento jurídico del Estado y, por otro, el desarrollo reciente de las competencias de Navarra. Todo ello sin olvidar la experiencia de los años vividos bajo el imperio de la Ley 10/1994, que permite gozar de sus enormes virtudes y asimismo dar un paso adelante en el pleno desarrollo de las competencias de Navarra.

II. Sin perjuicio de la realidad legal antes expuesta, debe colocarse en primer término cuál es la problemática actual de la materia de ordenación del territorio y urbanismo en Navarra, dado que la finalidad de las leyes es primordialmente el servicio a la comunidad a la que se dirigen, con el único propósito de dar satisfacción a las necesidades de los ciudadanos, algunas de ellas tan imperiosas como la de la vivienda. En primer lugar, se fija como objetivo ineludible el desarrollo territorial sostenible de Navarra, dado que cualquier intervención humana sobre el territorio debe prever sus consecuencias de modo de legar un espacio físico ambientalmente adecuado hacia el futuro. Este objetivo está unido a la persecución de una calidad de vida, donde el mantenimiento de los valores medioambientales y sociales reciba protección desde el ámbito de la ordenación del territorio y el urbanismo. Navarra tiene una determinada estructura que debe ser objeto de regulación para proteger el modelo territorial que desean los ciudadanos en orden a desarrollar un modo de vida acorde con sus necesidades y también previsor de un futuro en el que las nuevas generaciones podrán exigir la entrega del territorio en condiciones no más desfavorables que las que ahora se encuentra.

Dentro de las necesidades ciudadanas ha adquirido especial relevancia la relativa a la vivienda. Por consiguiente, uno de los objetivos de esta Ley Foral es sin duda alguna coadyuvar desde el ordenamiento jurídico en la necesidad de que los ciudadanos de Navarra tengan una vivienda digna y de fácil adquisición, intentando remover los obstáculos existentes en su contra así como incentivando a través de los mecanismos jurídicos en la mejora de la posición de los ciudadanos en el acceso al mercado de la vivienda. A tal efecto la Ley Foral contempla a través de todo su articulado, aunque principalmente se desarrolle en el Título relativo al mercado del suelo, medidas tendentes a facilitar el acceso a la vivienda, permitiendo así una agilización de los procesos constructivos de modo que el suelo pueda estar en condiciones de ser edificado y así pueda disponerse de viviendas, en especial, de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

De ahí que se hayan reforzado los mecanismos tendentes a la celeridad y agilización de las actuaciones públicas en orden a que los instrumentos legales constituyan caminos para la mejor resolución de los

LEXNAVARRA

problemas sociales, pero no se articulen como obstáculos que sea obligado superar para la consecución de los objetivos previstos.

III. La tarea de perseguir los objetivos antes expuestos no es sólo de una Administración Pública, ni tampoco se reduce a todas ellas. Se trata de una tarea donde todos deben estar unidos en la búsqueda de dar solución, la mejor solución, a las necesidades de los ciudadanos dentro de un marco de desarrollo sostenible del territorio y de las ciudades y pueblos. De ahí que la Ley Foral persiga como elemento destacado la colaboración entre las diversas Administraciones Públicas, fundamentalmente entre la Administración de la Comunidad Foral y las entidades locales, hasta el punto de que se ha articulado un Título I dedicado a la regulación de estas relaciones. Pero, además, también los ciudadanos, en cuanto sujetos particulares, tienen también un derecho a intervenir y colaborar en la persecución de los fines generales antes reseñados, por lo que la presente Ley Foral pretende enfatizar en dicha participación.

IV. La Comunidad Foral ha contado con un instrumento privilegiado de regulación, constituido por la Ley Foral 10/1994 , que no obstante precisa, por las razones ya señaladas, de ser revisado. No obstante la revisión se efectúa con el ánimo de mejorar la anterior regulación, aceptando por tanto como buena aquella parte de su contenido que ha demostrado virtualidad, pero dejando de lado aquella otra parte que ha resultado incompatible con los nuevos principios legales así como abriendo nuevas perspectivas en aquellas materias donde ya ha dejado de existir el constreñido marco vigente en el momento de aprobación de la Ley Foral 10/1994. Por consiguiente, la presente Ley Foral, ahora además de forma obligada, constituye un cuerpo legal de carácter global y general, en el que se recogen todas las normas aplicables a la ordenación del territorio y urbanismo, habida cuenta de la experiencia ya realizada y teniendo presente la realidad de Navarra en sus diferentes vertientes.

Desde estas premisas la presente Ley Foral se estructura en siete títulos, a los que deben adicionarse la disposición adicional, transitorias, derogatoria y finales, además de la presente Exposición de Motivos. Cabe destacar que se ha reducido de forma notoria el número de preceptos de la Ley Foral 10/1994 , con el propósito de limitar el texto legal a las normas básicas, dejando abierto el complemento de desarrollo reglamentario.

V. El Título Preliminar establece el objeto y finalidades de la Ley Foral. Dentro del mismo cabe destacar la incardinación del texto legal con los principios constitucionales de derecho a la vivienda, al medio ambiente, al patrimonio histórico y a la participación en las plusvalías urbanísticas. Asimismo se declara que la actividad de ordenación del territorio y del urbanismo constituye una función pública, sin perjuicio de contemplarse la participación de la iniciativa privada, dándose un realce singular tanto a la participación ciudadana como al acceso de todas las personas a la información territorial y urbanística.

VI. El Título I sobre las competencias de las Administraciones públicas identifica a los sujetos públicos que intervienen en la ordenación del territorio y el urbanismo de Navarra, establece sus respectivas competencias y regula las inevitables relaciones interadministrativas que se producen en este ámbito. Dado que la ordenación del territorio y el urbanismo son funciones públicas era necesario que ya en el inicio de la Ley Foral, y no al final como hizo su antecedente, quedaran identificadas las Administraciones públicas intervinientes y sus competencias. Por ello, por primera vez en nuestra legislación foral, se delimitan las competencias de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra y las competencias municipales, con pleno respeto a la autonomía municipal y garantizando el protagonismo de los municipios en materia urbanística. En este sentido, por ejemplo, cabe destacar que se han suprimido los supuestos específicos de subrogación contemplados en la Ley Foral 10/1994 . Por otra parte se ha creado el Consejo Social de Política Territorial como órgano de participación. Asimismo se recoge la organización administrativa a través de la cual la Administración correspondiente ejercerá sus competencias, habilitándose distintas fórmulas organizativas para que luego cada Administración,

LEXNAVARRA

en uso de su potestad de autoorganización, escoja la que le parezca más conveniente para sus intereses. Se ha dado especial realce a los principios de lealtad institucional, coordinación, cooperación, asistencia e intercambio de información mutua que, siendo de aplicación general en cualquier sector de la actividad administrativa, no obstante están llamados a desempeñar un importante papel en materia de ordenación del territorio y urbanismo, donde confluyen y están interrelacionados los más diversos intereses tanto públicos como privados. Como cierre del sistema incorpora la previsión de los convenios interadministrativos de colaboración urbanística y la figura de los consorcios como fórmulas especialmente flexibles para encauzar la colaboración en esta materia entre las distintas Administraciones públicas competentes. Finalmente se regulan los convenios urbanísticos a celebrar con los particulares.

VII. El Título II sobre ordenación territorial y urbanística contempla los instrumentos de ordenación del territorio y de la planificación urbanística. En lo que respecta a la ordenación del territorio se efectúan importantes modificaciones. Por un lado se suprimen como instrumentos las Directrices de Ordenación Territorial y las Normas Urbanísticas Comarcales. Por otro, se crean nuevos instrumentos como son la Estrategia Territorial de Navarra, los Planes de Ordenación Territorial y los Planes Directores de Acción Territorial. La concepción que impera en cuanto a la Estrategia Territorial de Navarra es la de constituir un instrumento de ordenación territorial amplio, en el que prima su carácter estratégico y por tanto orientativo, de previsiones dirigidas al conjunto del territorio de Navarra. Por el contrario los Planes de Ordenación Territorial tienen como ámbito una parte del territorio de Navarra, respecto del que establecen determinaciones en orden a un desarrollo coordinado y adecuado. A su vez los Planes Directores de Acción Territorial tienen por objeto la concreción, coordinación y programación de las actuaciones sectoriales en el territorio derivadas de un Plan de Ordenación Territorial. En cuanto a los Planes y Proyectos Sectoriales de Incidencia Supramunicipal se ha mantenido esta figura, procediendo, no obstante, a aclarar algunos de sus preceptos sobre todo en orden a diferenciar de forma nítida ambas figuras de Planes y Proyectos. También se han introducido modificaciones muy importantes en lo relativo a la planificación urbanística. Se mantiene la división entre planeamiento general, el Plan General Municipal, y el planeamiento de desarrollo. No obstante se contemplan tres figuras de Plan General Municipal: el plan ordinario, el plan para municipios de población igual o inferior a tres mil habitantes, y el plan simplificado para municipios de población inferior a quinientos habitantes, en orden a ofrecer mecanismos más adecuados y ágiles en razón del nivel de población de los municipios habida cuenta de la situación municipal existente en Navarra. No obstante las modificaciones principales han ido dirigidas a la nueva configuración del Plan General Municipal. Por un lado se ha introducido como una de sus partes la Estrategia y el Modelo de Ocupación del Territorio. Por otro se ha establecido la distinción, básica en la Ley Foral, entre determinaciones de ordenación estructurante y de ordenación pormenorizada, de modo de exigir el establecimiento de las primeras en todo caso por el plan urbanístico municipal, pudiendo las segundas diferirse a un planeamiento de desarrollo, que puede incluso justificadamente proceder a su modificación. También merece destacarse la nueva regulación de las determinaciones sobre vivienda y sobre los espacios dotacionales y de servicios, donde se establecen, por un lado, que el 50 por 100 de la nueva capacidad residencial se destinará a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, de las cuales la mitad será de protección oficial, y, por otro, se introducen nuevos estándares que contribuirán a una mejora de la calidad urbanística de los municipios. Dentro del planeamiento de desarrollo del plan general municipal se introduce asimismo una nueva categoría, el Plan de Sectorización, en orden a constituir el instrumento de planeamiento pertinente para que el suelo urbanizable no sectorizado adquiera la condición de suelo urbanizable sectorizado, a fin de ser desarrollado, simultánea o posteriormente, a través de Planes Parciales. Estas dos modificaciones han obligado a una revisión completa de este Capítulo II respecto del texto contenido en la Ley 10/1994 . Por otra parte, en lo relativo a la elaboración, aprobación y efectos de los Planes Urbanísticos se han introducido reformas destinadas a la agilización de los Planes, determinándose en caso de inactividad municipal respecto del planeamiento de desarrollo la entrada del propio

LEXNAVARRA

promotor a fin de solventar la paralización que pudiera derivarse de dicha inactividad. Por último se introduce la figura de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento en razón de la necesidad de aunar criterios técnicos en su elaboración, de modo de facilitar un lenguaje urbanístico común.

VIII. El Título III es uno de los más importantes al establecer el régimen urbanístico del suelo, es decir, al definir las distintas clases de suelo y los derechos y deberes de los propietarios de cada una de esas clases. En esta materia la Ley 6/1998 marca las condiciones básicas para el ejercicio del derecho de propiedad del suelo, dejando el desarrollo de dichas condiciones al legislador foral. Se ha procedido a una agrupación de la regulación sobre el régimen de la propiedad que en la anterior legislación se encontraba dispersa en varios Títulos. El elemento central está constituido por la regulación de la clasificación del suelo estableciendo la definición de las tres clases de suelo que vienen impuestas por la legislación básica. En primer lugar, el suelo urbano caracterizado por la existencia de una urbanización que puede ser completa o incompleta, de donde resulta la distinción entre suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado. En segundo lugar se encuentra el suelo no urbanizable caracterizado, de acuerdo con lo establecido en la Ley 6/1998, por referirse a terrenos que reúnan una serie de valores que los hacen merecedores de una especial protección o de quedar preservados del desarrollo urbanístico. De acuerdo con la consideración del suelo como recurso natural no renovable, la presente Ley Foral concreta y especifica cuáles son los valores que permiten clasificar a unos terrenos como suelo no urbanizable, diferenciándose dentro del mismo las categorías de suelo no urbanizable de protección y suelo no urbanizable de preservación, que a su vez se subdividen en diversas subcategorías. En tercer y último lugar, se encuentra el suelo urbanizable que es, de acuerdo con la configuración como suelo residual que le otorga la Ley 6/1998 , el que no tiene la condición de urbano o de no urbanizable, y en el cual cabe distinguir las categorías de suelo urbanizable sectorizado y suelo urbanizable no sectorizado.

Conceptualizadas de la manera expuesta las distintas clases de suelo, a continuación se establecen los derechos y deberes correspondientes a cada una de ellas, con desarrollo de las condiciones básicas de estos derechos y deberes impuestas por la Ley 6/1998 , siendo los principales aspectos concretados en esta Ley Foral la determinación del aprovechamiento urbanístico, la cesión obligatoria de un porcentaje del mismo, el derecho a promover la transformación del suelo urbanizable y el régimen del suelo no urbanizable. Se mantienen las previsiones de la Ley Foral 24/1998, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia de aprovechamiento urbanístico , en cuanto que se fija el porcentaje de aprovechamiento urbanístico que se tiene que ceder es el 10 por 100 y, además, de suelo ya urbanizado, o lo que es lo mismo, la cesión del 10 por 100 queda libre de cargas de urbanización.

Una de las novedades más significativas de la Ley Foral es el régimen del suelo no urbanizable. La protección del suelo no urbanizable, que es un régimen de mínimos superables por el planeamiento, se ha simplificado mucho en relación con la legislación anterior. Por un lado porque ahora sólo se distinguen dos categorías, la de protección y la de preservación, que conllevan sólo dos regímenes básicos, a diferencia de la legislación anterior que se distinguían hasta seis regímenes distintos. Por otro lado, porque no se lleva a cabo una identificación exhaustiva de las actividades y usos permitidos y autorizables en cada categoría de suelo no urbanizable, sino que se remite a lo dispuesto en la legislación sectorial o en el planeamiento respecto al suelo no urbanizable de protección, y respecto al suelo no urbanizable de preservación se limita a formular una regla general declarando permitidas a las actividades no constructivas y autorizables a las constructivas, pero dejando que reglamentariamente se pueda matizar o excepcionar la regla general. Otra novedad del régimen del suelo no urbanizable es la incorporación a la Ley Foral de las condiciones, hasta ahora reglamentarias, para autorizar viviendas unifamiliares aisladas en el suelo no urbanizable de preservación, entre las que se incluye el deber de los propietarios de adquirir el 10 por 100 del aprovechamiento urbanístico de la parcela de la Administración competente.

LEXNAVARRA

Por último este Título III recoge y desarrolla lo dispuesto en la legislación estatal sobre valoraciones y expropiaciones urbanísticas, cuya ubicación sistemática en este Título se efectúa por tratarse de una cuestión íntimamente unida a la propiedad del suelo y a su régimen urbanístico. Se ha eliminado el régimen de la venta forzosa por tratarse de un complejo instrumento del que apenas se ha hecho uso en el tiempo de vigencia de la Ley Foral 10/1994 .

IX. El título IV de la Ley Foral está dedicado a la ejecución del planeamiento. Dos ideas han sido las guías en la nueva redacción de ese Título: por un lado, la agilización de los procedimientos de ejecución y, por otro, la incorporación de nuevos sistemas de actuación. Además de ello el Título tiene una nueva estructura que lo diferencia notablemente de la existente en la Ley Foral 10/1994 , toda vez que se incorpora un ordenamiento completo sin el obligatorio basamento anterior en la legislación estatal, toda vez que la ejecución urbanística es materia netamente de competencia autonómica.

Así se ha procurado dar una mayor estructura sistemática a este Título, para lo cual por un lado se ha profundizado en la diferenciación entre actuaciones sistemáticas y asistemáticas, y dentro de las actuaciones sistemáticas se han precisado con mayor detalle los sistemas de actuación con una clasificación de los mismos en públicos y privados. Asimismo se ha reglado de forma independiente las parcelaciones y reparcelaciones urbanísticas, de modo que por una parte se ha establecido un régimen regulador de las parcelaciones anteriormente inexistente y por otro se ha dado un carácter general a la reparcelación que ya constituía el denominador común de los sistemas de actuación.

Dentro de los sistemas de actuación se ha introducido la novedad del sistema del Agente Urbanizador, tal como venía instada por el Parlamento de Navarra a través de su Resolución de 11 de febrero de 1999. Este nuevo sistema de actuación se configura como un sistema más, con la pretensión de que constituya un acicate que mueva la actuación de los propietarios y asimismo sirva como fuente de activación de la urbanización de suelo.

En cuanto al suelo urbano consolidado se ha suprimido la figura de las transferencias de aprovechamiento por entender que las mismas no tienen ya cabida dentro del nuevo sistema de propiedad inmobiliaria que introduce la legislación del Estado con carácter básico.

X. El Título V se ocupa de la intervención administrativa en la edificación y uso del suelo y de la disciplina urbanística, y en el mismo se mantiene con carácter general la regulación ya existente. Las novedades respecto de la Ley Foral 10/1994 se incorporan fundamentalmente en el Capítulo II sobre la protección de la legalidad urbanística y la restauración del orden infringido. En primer lugar, se clarifican las competencias de la inspección urbanística haciendo descansar el protagonismo en la órbita municipal y reduciendo las competencias inspectoras de la Administración de la Comunidad Foral al ámbito del suelo no urbanizable y de los intereses supramunicipales. Sentado esto la Ley Foral admite la posibilidad de que mediante convenio se incrementen las atribuciones inspectoras del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Urbanismo. A tal fin, la Ley Foral permite que reglamentariamente se constituya por el citado Departamento un Servicio de Inspección Urbanística, a cuyo personal se le dota de la consideración de agentes de la autoridad con el objeto de mejorar la protección de la legalidad urbanística y facilitar las actuaciones restauradoras del orden infringido y las sancionadoras. Y, en tercer lugar, se han simplificado los procedimientos tendentes a la protección de la legalidad urbanística y reposición de la realidad física alterada.

XI. El Título VI está dedicado a los instrumentos de intervención en el mercado de suelo. Dentro de este Título la principal novedad se dedica a efectuar una separación nítida entre el Patrimonio Municipal del Suelo y el Banco Foral de Suelo Público. En cuanto al primero se ha dado nueva redacción a los preceptos atinentes al mismo dado que se pretende dejar claro desde el primer momento la existencia del Patrimonio Municipal del suelo como patrimonio separado que es creado directamente por la ley para todos los municipios en los supuestos de cesión obligatoria y adquisición por expropiación o ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, frente al patrimonio que debe ser creado por los Munici-

LEXNAVARRA

pios de más de cinco mil habitantes con los bienes patrimoniales que adscriban o con los bienes que adquieran para este fin. Como tal patrimonio separado debe ser objeto de una gestión en función de su finalidad, gestión que podrá ser directa o a través de otras figuras, cabiendo también la enajenación o cesión. Destaca asimismo la ampliación del destino de las cantidades percibidas por cesión de estos terrenos, aunque siempre vinculada a una finalidad urbanística. Por último se incluye un control de los actos relativos a este patrimonio, a través del inventario y del registro de la gestión de estos bienes.

Se ha dado independencia al patrimonio público del suelo de la Administración de la Comunidad foral, dándole la nueva denominación de Banco Foral de Suelo Público, conforme establece la Ley Foral 14/2000, de 29 de diciembre. Pero además del cambio de denominación se ha pretendido dar también una regulación global y homogénea para este patrimonio, dado que su constitución opera por razones, en parte, diferenciadas a las del patrimonio municipal del suelo. No obstante se permite su gestión a través de entes instrumentales o por medio de enajenación o cesión. Asimismo se establecen mecanismos de control de la gestión de los bienes incluidos dentro del Banco Foral de Suelo Público.

La novedad más importante de este Banco Foral de Suelo Público radica en la incorporación al mismo de la dotación supramunicipal, consistente en la cesión obligatoria y gratuita de terrenos para la construcción de viviendas de titularidad pública e integración social, que persigue la finalidad de obtener suelo para dar solución a los problemas de vivienda existentes en sectores de población especialmente necesitados de ella y que tienen grandes dificultades o no pueden participar en el mercado de vivienda para su adquisición; de ahí que se trate de una cesión de terrenos y en contrapartida de unos bienes que obligatoriamente deben permanecer en mano pública para este destino tan específico.

Las otras modificaciones que se introducen en este Título se encuentran, en primer lugar, en el mayor desarrollo del derecho de superficie, y, seguidamente, en la materia relativa a los derechos de tanteo y retracto donde, por un lado se pretende clarificar los distintos supuestos de constitución y, por otro, se pretende dar mayor agilidad a la posibilidad de su constitución que se establece por Decreto Foral tanto en favor de la Administración Foral como en favor de los Ayuntamientos de Navarra, vía a la que debe sumarse la de la fijación dentro de los instrumentos de ordenación territorial o urbanística.

XII. Finalmente, se han incorporado diversas disposiciones adicionales a fin de dar cumplimiento a las previsiones de la Ley Foral. Respecto de las disposiciones transitorias, es obligado destacar la pretensión de la Ley Foral de la aplicación inmediata de sus disposiciones, a cuyo fin se ofrecen soluciones para resolver los problemas de transitoriedad. A tal efecto, merece destacarse el instrumento de la homologación de los Planes Generales Municipales o figuras equivalentes de planeamiento general, a fin de que puedan ofrecer seguridad jurídica en su equivalencia con lo preceptuado en esta Ley Foral y sin que su necesaria adaptación suponga una inaplicación de la nueva regulación en el tiempo.

Por otra parte, se pospone la entrada en vigor de la Ley Foral en un período de tres meses desde su publicación a los efectos de permitir su conocimiento antes de proceder a su aplicación.

## TÍTULO PRELIMINAR: OBJETO Y FINALIDADES DE LA LEY FORAL

**Artículo 1.** *Objeto de la Ley Foral.*

La presente Ley Foral tiene por objeto la regulación de la actividad de ordenación del territorio, de la actividad urbanística y el régimen de utilización del suelo y de los instrumentos de intervención en el mercado del suelo, en la Comunidad Foral de Navarra.

LEXNAVARRA

**Artículo 2.** *Principios generales.*

1. La actividad de ordenación del territorio y urbanística es una función pública que comprende la planificación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo.

2. Las actividades administrativas en materia de ordenación del territorio y urbanismo tienen por finalidad el desarrollo territorial sostenible de Navarra, garantizando, en cumplimiento de los principios constitucionales, el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, la utilización racional de los recursos naturales, el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, y la conservación, promoción y enriquecimiento del Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural de Navarra, así como la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos.

3. Los principios que deben informar toda actuación pública en relación con el territorio son:

a) El desarrollo racional y equilibrado de las actividades en el territorio, que, en todo caso, garantice su diversidad y complementariedad y asegure el óptimo aprovechamiento del suelo en cuanto recurso natural no renovable.

b) El desarrollo sostenible y cohesionado de los municipios de Navarra en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo último de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de todos los navarros.

**Artículo 3.** *Actividades administrativas en materia de ordenación del territorio y urbanismo.*

1. La actividad administrativa en materia de ordenación del territorio se ejercerá a través de los instrumentos de ordenación territorial previstos en esta Ley Foral, con el alcance que en ésta se dispone.

2. La actividad administrativa en materia de urbanismo comprende los siguientes aspectos:

a) La ordenación urbanística de los Municipios a través del planeamiento.

b) La ejecución y la gestión del planeamiento.

c) La intervención en el uso del suelo y la edificación.

d) La protección de la legalidad urbanística.

e) La intervención en el mercado de suelo.

**Artículo 4.** *Fines de la actuación pública con relación al territorio.*

Son fines de toda actuación pública de regulación del uso y aprovechamiento de suelo o de utilización de éste:

a) Defender y proteger los espacios, recursos y elementos naturales, así como las riquezas con relevancia ecológica, para impedir la alteración o degradación de sus valores naturales y paisajísticos.

b) Utilizar racionalmente los espacios de valor agrícola, ganadero, forestal, u otros análogos, al igual que aquellos otros cuyo interés económico, social y ecológico así lo justifique, para propiciar su recualificación social y económica, procurando la conservación de los usos y costumbres con el medio.

c) Asegurar la explotación y el aprovechamiento racionales de las riquezas y los recursos naturales, mediante fórmulas compatibles con la preservación y la mejora del medio.

d) Preservar las riquezas del patrimonio histórico, cultural y artístico de Navarra, considerando tanto los elementos aislados como los conjuntos urbanos, rurales o paisajísticos, promoviendo las

LEXNAVARRA

medidas pertinentes para impedir su destrucción, deterioro, sustitución ilegítima o transformaciones impropias; e impulsando su recuperación, rehabilitación y enriquecimiento.

e) Mantener y mejorar la calidad del entorno urbano, regulando los usos del suelo, dotaciones públicas, actividades productivas, comerciales, de transporte, y similares, con el fin de promover un progreso económico y social equilibrado y sostenible, en un entorno residencial diversificado, asegurando el acceso de los habitantes en condiciones de igualdad a los equipamientos y lugares de trabajo, cultura y ocio.

f) Orientar las actuaciones públicas y privadas para la efectividad del derecho de todos a una vivienda digna y adecuada.

g) Promover el desarrollo económico, la cohesión social y el desarrollo sostenible a través del fomento de las actividades productivas y generadores de empleo estable.

h) Integrar y armonizar cuantos intereses públicos y privados, ya sean sectoriales o específicos, afecten de forma relevante al territorio.

**Artículo 5.** *Fines de la actuación pública de carácter urbanístico.*

1. Son fines de la actuación pública de carácter urbanístico:

a) Subordinar los usos del suelo y de las construcciones al interés general definido en esta Ley Foral y en la ordenación territorial y urbanística.

b) Vincular la utilización del suelo con la calidad del medio urbano o natural.

c) Delimitar, en el marco de la legislación general, el contenido del derecho de propiedad del suelo, así como el uso y las formas de aprovechamiento de éste.

d) Evitar la especulación con el suelo y la vivienda.

e) Promover la justa distribución de beneficios y cargas derivados de la actuación urbanística.

f) Asegurar en todos los casos la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción territorial y urbanística y la ejecución de obras o actuaciones de los entes públicos que implique mejoras o repercusiones positivas para la propiedad privada.

2. La ordenación urbanística tiene por objeto en el marco de la ordenación del territorio:

a) La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y el uso del suelo, mediante su calificación, así como el destino y la utilización de las edificaciones, construcciones e instalaciones, incluyendo la determinación, reserva, afectación y protección del suelo destinado a equipamiento y dotaciones.

b) La fijación de las condiciones de ejecución del planeamiento y, en su caso, programación de las actividades de urbanización y edificación, así como del cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación.

c) La formulación de una política de intervención en el mercado del suelo, especialmente mediante la constitución y gestión efectiva de patrimonios públicos de suelo, así como mediante la calificación de suelo suficiente para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o que comporten un precio limitado en venta o alquiler.

d) La protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico y cultural.

e) La incorporación en todos los planeamientos y actuaciones urbanísticas de objetivos de sostenibilidad que favorezcan el modelo de ciudad compacta, la capacidad productiva del territorio, la estabilidad de los sistemas naturales y mejorar la calidad ambiental y urbana de los municipios de Navarra.

LEXNAVARRA

f) La determinación, reserva, afectación y protección del suelo dotacional, entendido como aquél que debe servir de soporte a los servicios públicos y usos colectivos.

**Artículo 6.** *Actividad urbanística e iniciativa privada.*

Las Administraciones Públicas con competencia en materia de ordenación territorial y urbanística tienen el deber de facilitar y promover, en el ámbito de sus respectivas competencias y en las formas y con el alcance previstos en esta Ley Foral, la iniciativa privada en el desarrollo de la actividad de ordenación del territorio y urbanismo.

**Artículo 7.** *Participación ciudadana.*

1. Las Administraciones públicas procurarán que la actividad de ordenación del territorio y urbanismo se desarrolle conforme a las necesidades y aspiraciones de la sociedad de la Comunidad Foral de Navarra, del presente y del futuro, promoviendo un desarrollo territorial y urbanístico sostenible, suscitando la más amplia participación ciudadana y garantizando los derechos de información e iniciativa de los particulares y de las entidades constituidas para la defensa de sus intereses.

2. En todo caso, cualquiera de los instrumentos de ordenación del territorio o urbanísticos contemplados en esta Ley Foral será sometido a un período no menor de veinte días de participación ciudadana, mediante la exposición pública y, en su caso, audiencia a las entidades locales, previamente a su aprobación definitiva.

**Artículo 8.** *Acceso a la información territorial y urbanística.*

1. Todas las personas tienen derecho a acceder a la información territorial y urbanística que esté en poder de las Administraciones públicas competentes, sin obligación de acreditar un interés determinado.

Se reconocerá prioridad en el acceso a la información territorial y urbanística a los propietarios y demás afectados por cada actuación urbanística, así como a las entidades representativas de los intereses afectados por las mismas.

2. Las Administraciones públicas podrán denegar la información territorial y urbanística en los siguientes casos:

a) Cuando afecte a los expedientes en los que la legislación básica estatal no reconoce el derecho de acceso a archivos y registros.

b) Cuando se refiera a datos amparados por el secreto de la propiedad intelectual o afecten a la confidencialidad de datos y de expedientes personales.

c) Cuando afecte a documentos o datos inconclusos, sea manifiestamente abusiva, o esté formulada de forma tan general que sea imposible determinar el objeto de lo solicitado.

3. Las solicitudes de información territorial y urbanística deberán ser resueltas en el plazo máximo de dos meses, salvo que la Ordenanza reguladora de la cédula urbanística establezca uno menor.

4. Serán motivadas, con sucinta referencia de hechos y fundamentos de derecho, las resoluciones que denieguen total o parcialmente la información solicitada.

5. Estas resoluciones agotan la vía administrativa.

LEXNAVARRA

**Artículo 9.** *Acción Pública.*

1. Será pública la acción para exigir ante los órganos administrativos y la Jurisdicción Contencioso-Administrativa la observancia de la legislación y el planeamiento reguladores de la actividad territorial y urbanística.

2. Si dicha acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta el transcurso de los plazos establecidos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística.

## TÍTULO I: COMPETENCIAS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

### CAPÍTULO I: Competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo

**Artículo 10.** *Competencias de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.*

1. La función pública de ordenación del territorio, y en particular la formulación, aprobación y ejecución de los instrumentos de ordenación del territorio, corresponde a la Administración de la Comunidad Foral de Navarra, sin perjuicio de la participación y colaboración de otras Administraciones públicas y de los ciudadanos.

2. En materia urbanística corresponden a la Administración de la Comunidad Foral de Navarra las siguientes competencias:

a) La dirección e impulso de la actividad urbanística.

b) La coordinación y el control de la legalidad del planeamiento urbanístico, especialmente mediante la aprobación definitiva de los Planes Generales Municipales.

c) La formulación de los Planes urbanísticos de conjunto y la aprobación definitiva de Planes Parciales y de Planes especiales de desarrollo que afecten a varios municipios, en defecto de acuerdo de los municipios afectados.

d) La cooperación y la asistencia económica, técnica y administrativa a los Municipios.

e) Aquellas otras que le hayan sido atribuidas expresamente por la presente Ley Foral o por otras que resulten de aplicación.

**Artículo 11.** *Competencias municipales.*

La actividad urbanística pública corresponde con carácter general a los Municipios, que ejercerán cuantas competencias que en materia urbanística no estén expresamente atribuidas a otras Administraciones por la presente Ley Foral o por otras que resulten aplicables, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Foral de la Administración Local de Navarra.

**Artículo 12.** *Subrogación por la Comunidad Foral de Navarra.*

1. El incumplimiento por una Entidad Local de las obligaciones impuestas directamente por esta Ley Foral facultará al Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda para adoptar las medidas necesarias para el cumplimiento de la obligación, a cuenta y en sustitución de la Entidad Local, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación básica de régimen local.

LEXNAVARRA

2. La competencia para subrogarse en el ejercicio de la potestad expropiatoria, en los supuestos de inactividad de la Administración municipal ante el incumplimiento de deberes urbanísticos, corresponderá al Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda.

## CAPÍTULO II: Organización administrativa

**Artículo 13.** *Organización de la Administración de la Comunidad Foral.*

1. En materia de ordenación del territorio y urbanismo son órganos de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra:

a) El Gobierno de Navarra.

b) El Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda.

c) La Comisión de Ordenación del Territorio.

d) El Consejo Social de Política Territorial.

2. Podrán crearse entidades de Derecho Público, sociedades mercantiles de capital íntegramente público o mixto y otras entidades descentralizadas, con personalidad jurídica propia, para el desarrollo de la política de suelo y vivienda.

3. El órgano competente de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra en materia de ordenación del territorio y urbanismo es el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, sin perjuicio de las competencias atribuidas al Gobierno de Navarra en esta Ley Foral.

4. El Gobierno de Navarra, mediante Decreto Foral, podrá atribuir a otros órganos o entidades descentralizadas las competencias asignadas por esta Ley Foral al Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda.

**Artículo 14.** *Comisión de Ordenación del Territorio.*

1. La Comisión de Ordenación del Territorio es el órgano consultivo y de coordinación de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra en materia de ordenación del territorio.

2. La Comisión de Ordenación del Territorio estará presidida por el Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda y formarán parte de ella, además de los representantes de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra que se designen, cuatro representantes de los Ayuntamientos de Navarra a propuesta de la Federación Navarra de Municipios y Concejos. Igualmente, podrán formar parte de ella un representante de la Administración del Estado y los representantes de aquellas organizaciones y asociaciones que reglamentariamente se determinen.

3. Son funciones de la Comisión de Ordenación del Territorio:

a) Informar la Estrategia Territorial de Navarra.

b) Informar los Planes de Ordenación Territorial.

c) Informar los Planes y Proyectos Sectoriales de Incidencia Supramunicipal y, asimismo, la incidencia supramunicipal de dichos Planes y Proyectos previamente a su declaración.

d) Informar los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio de forma previa a su aprobación.

e) Emitir informe, de carácter consultivo y no vinculante, en los supuestos en que sea requerido para ello por el Gobierno de Navarra o por el Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda.

LEXNAVARRA

f) El ejercicio de cuantas competencias se le otorguen legalmente.

4. Las funciones del apartado anterior podrán encomendarse a una Subcomisión con la finalidad de estudio y de preparación de propuesta de la posición de la Comisión.

5. Los acuerdos de la Comisión relativos al planeamiento municipal serán recurribles administrativamente ante el Gobierno de Navarra.

**Artículo 15.** *El Consejo Social de Política Territorial.*

1. El Consejo Social de Política Territorial es el órgano de la Comunidad Foral, de carácter participativo y deliberante, en materias relacionadas con el territorio.

2. Será función del Consejo conocer de las líneas de actuación que establezca la Administración de la Comunidad Foral en materia de política territorial, para lo que emitirá informes preceptivos y no vinculantes sobre las disposiciones de carácter general reguladoras de la ordenación del territorio, sobre la Estrategia Territorial de Navarra, sobre los Planes de Ordenación Territorial y sobre los Planes de Acción Territorial.

3. Su composición se regulará mediante Decreto Foral, debiendo asegurar la participación de los agentes sociales y económicos, las entidades locales, los Colegios Profesionales, y de expertos de relevante prestigio en la materia.

4. El Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, presentará anualmente al Consejo una Memoria sobre las actividades de la ordenación del territorio en la Comunidad Foral de Navarra.

**Artículo 16.** *Organización urbanística de las Entidades Locales.*

1. En virtud de su potestad de autoorganización, corresponde a los Municipios la creación de órganos desconcentrados, gerencias, sociedades mercantiles de capital íntegramente público o mixto y demás personas jurídicas descentralizadas para la gestión de las actividades urbanísticas, con carácter general o sólo para determinadas actuaciones.

2. Los Municipios también podrán establecer las formas de colaboración con otras Administraciones públicas que resulten más convenientes para el ejercicio de sus competencias urbanísticas.

## CAPÍTULO III: Relaciones interadministrativas

**Artículo 17.** *Principios generales.*

Las relaciones entre las Administraciones Públicas de Navarra en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo deberán basarse en los principios de lealtad institucional, de coordinación, de asistencia, y de intercambio de información mutua, con respeto a los ámbitos competenciales respectivos.

**Artículo 18.** *Coordinación de competencias.*

1. Las competencias de ordenación del territorio y las urbanísticas se ejercerán en coordinación con las atribuidas para la gestión de otros intereses públicos en cuyo desarrollo se requiera ordenar, transformar, conservar o controlar el uso del suelo, correspondiendo a los instrumentos de ordenación del territorio y al planeamiento urbanístico permitir y facilitar la ejecución de tales actuaciones.

2. A tal efecto, la Administración de la Comunidad Foral establecerá una red de oficinas de apoyo técnico a las entidades locales en materia de medio ambiente, urbanismo y vivienda, que posibilite el ejercicio efectivo y pleno de las competencias locales en la materia.

LEXNAVARRA

**Artículo 19.** *Deberes de cooperación y de intercambio de información.*

1. Las Administraciones Públicas de Navarra con competencias de ordenación del territorio y urbanísticas se prestarán la cooperación y asistencia activa que pudieran precisar para el eficaz ejercicio de sus competencias.

2. Sin perjuicio de las potestades para recabar información y de los deberes de prestar información establecidos en la legislación de régimen de las Administraciones públicas y en la legislación de régimen local, se establecen los siguientes deberes de intercambio de información en materia de ordenación del territorio y urbanismo:

a) La Administración de la Comunidad Foral notificará sus acuerdos a las demás Administraciones públicas afectadas, en el plazo de 10 días desde su adopción.

b) Los Municipios remitirán al Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda un ejemplar de cuantos instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos aprueben definitivamente, conforme se determine reglamentariamente.

c) Los Municipios colaborarán con la Administración de la Comunidad Foral para el cumplimiento de las obligaciones sobre publicidad del planeamiento establecidas en el artículo 81.3 de esta Ley Foral y aportarán a su requerimiento los datos e informaciones necesarias. Asimismo la Administración de la Comunidad Foral facilitará a los Municipios cuantas informaciones haya podido recabar en cumplimiento de las citadas obligaciones.

**Artículo 20.** *Cooperación y asistencia económica, técnica y administrativa.*

1. La cooperación y asistencia económica, técnica y administrativa en materia urbanística entre las Administraciones públicas de Navarra se desarrollará con carácter voluntario, de acuerdo con lo dispuesto en las leyes, pudiendo tener lugar, en todo caso, mediante los convenios de colaboración que suscriban o la constitución de consorcios.

2. La Administración de la Comunidad Foral de Navarra prestará asistencia técnica y económica a la actividad urbanística de los municipios, particularmente para la redacción de instrumentos de ordenación urbanística, la inspección y la protección de la legalidad urbanística y, en general, para el asesoramiento urbanístico.

3. La colaboración y asistencia de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra será objeto de especial consideración cuando se trate de Entidades locales que se encuentren en alguna de las circunstancias objetivas siguientes:

a) Los municipios que, por el emplazamiento o forma de asentamiento de su población experimenten una mayor dificultad en su actividad urbanística.

b) Los municipios que tengan reconocidos valores ambientales o histórico-artísticos.

c) Los municipios de menos de 2.000 habitantes.

d) Mancomunidades y cualquier forma de asociación de municipios que tengan como una de sus finalidades la gestión de competencias en materia urbanística.

e) Los municipios declarados como turísticos en la normativa foral correspondiente.

**Artículo 21.** *Convenios interadministrativos de colaboración urbanística.*

1. La Administración de la Comunidad Foral de Navarra podrá celebrar convenios de colaboración urbanística con uno, con varios o con todos los Municipios de Navarra, con alguno de los siguientes contenidos:

a) Convenios sobre la función pública urbanística de carácter general.

LEXNAVARRA

b) Convenios sobre una o varias actividades urbanísticas, tales como el planeamiento, la gestión o la inspección urbanística.

c) Convenios sobre una concreta actuación sobre el territorio.

d) Convenios de constitución de consorcios urbanísticos.

e) Convenios de promoción para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, en propiedad o alquiler.

2. Asimismo, los Municipios podrán celebrar entre sí convenios de colaboración urbanística con alguna de las finalidades señaladas en el apartado anterior, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Foral de la Administración Local de Navarra.

**Artículo 22.** *Consorcios urbanísticos.*

1. Podrán constituirse consorcios en los que participen la Administración Foral y uno o varios municipios para el ejercicio en común de competencias urbanísticas, así como para la realización de obras o prestación de servicios públicos de incidencia territorial o urbanística.

2. A los consorcios podrán incorporarse particulares y entidades de Derecho privado cuando sea conveniente para el cumplimiento de sus fines, especificándose las bases de su participación. En ningún caso la participación de las personas privadas podrá ser mayoritaria, ni dar lugar a que éstas controlen o tengan una posición decisiva en el funcionamiento del consorcio.

## CAPÍTULO IV: Los convenios urbanísticos

**Artículo 23.** *Concepto, principios, objeto y límites de los convenios.*

1. La Administración de la Comunidad Foral y los Municipios de Navarra podrán suscribir, conjunta o separadamente, convenios con personas públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos correspondientes, para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

2. La negociación, la celebración y el cumplimiento de los convenios urbanísticos a que se refiere el número anterior se rigen por los principios de transparencia y publicidad.

3. Los convenios urbanísticos podrán tener uno o ambos de los siguientes objetos:

a) La determinación del contenido de posibles modificaciones del planeamiento en vigor, de acuerdo con lo previsto en el artículo 24 de esta Ley Foral.

b) Los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio, de acuerdo con lo previsto en el artículo 25 de esta Ley Foral.

4. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan, infrinjan o defrauden objetivamente en cualquier forma normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento territorial o urbanístico.

5. Los convenios urbanísticos tendrán a todos los efectos carácter jurídico-administrativo.

**Artículo 24.** *Convenios sobre planeamiento.*

1. Se consideran convenios sobre planeamiento aquellos que tengan por objeto la aprobación o modificación del planeamiento urbanístico. Podrán también referirse a la ejecución del planeamiento, en los términos establecidos en el artículo siguiente.

LEXNAVARRA

2. La aprobación de estos convenios corresponde al Ayuntamiento, previa apertura de un período de información pública por plazo mínimo de veinte días.

3. El Ayuntamiento estará obligado a tramitar la aprobación o alteración del planeamiento a la que se haya comprometido, pero conservará la plenitud de su potestad de planeamiento por razones de interés público. Si, finalmente, no se aprobara definitivamente el cambio de planeamiento, el convenio se entenderá automáticamente resuelto.

**Artículo 25.** *Convenios de gestión.*

1. Se consideran convenios de gestión urbanística aquellos que tengan por objeto exclusivamente los términos y las condiciones de ejecución del planeamiento, sin que de su cumplimiento pueda derivarse ninguna alteración del mismo.

2. Los convenios en los que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Municipio mediante el pago, siempre de manera excepcional, de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir la pertinente valoración pericial.

3. Cuando los particulares que suscriban el convenio, contando con la conformidad de todos los propietarios afectados, asuman la completa responsabilidad de la urbanización en una unidad de ejecución, podrán definir su ejecución en todos los detalles, apartándose incluso de los sistemas de actuación regulados en esta Ley Foral.

4. La aprobación de estos convenios corresponde al Ayuntamiento, previa apertura de un período de información pública por plazo mínimo de veinte días.

**Artículo 26.** *Publicidad de los convenios.*

1. En todos los municipios de Navarra existirá un registro y un archivo administrativo de convenios administrativos urbanísticos, en los que se anotarán éstos y se custodiará un ejemplar completo de su texto definitivo y, en su caso, de la documentación anexa al mismo.

2. El ejemplar custodiado en los archivos a que se refiere el número anterior dará fe, a todos los efectos legales, del contenido de los convenios.

3. Cualquier ciudadano tiene derecho a consultar los registros y los archivos a que se refiere este artículo, así como a obtener certificaciones y copias de las anotaciones y de los documentos en ellos practicadas y custodiadas.

## TÍTULO II: ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

### CAPÍTULO I: Ordenación territorial

#### Sección 1.ª: Disposiciones generales

**Artículo 27.** *Concepto.*

1. Se entiende por ordenación del territorio, a los efectos de lo previsto en esta Ley Foral, el conjunto de criterios expresamente formulados, normas y planes que orienten y regulen las actuaciones y asentamientos sobre el territorio, en función del objetivo de conseguir una adecuada relación entre territorio, medio ambiente, población, actividades, servicios e infraestructuras.

2. Sus objetivos son los de definir la estructura territorial, perseguir la utilización racional y equilibrada del territorio, vertebrar el territorio mediante el establecimiento de infraestructuras y conexiones de

LEXNAVARRA

comunicación, e insertar el desarrollo equilibrado y sostenible de sus diferentes partes en un conjunto coordinado y armónico que incida en el mejor desarrollo de toda la Comunidad Foral.

**Artículo 28.** *Instrumentos de ordenación territorial.*

1. Los instrumentos de ordenación territorial de la Comunidad Foral de Navarra son:

a) La Estrategia Territorial de Navarra.

b) Los Planes de Ordenación Territorial.

c) Los Planes Directores de Acción Territorial.

d) Los Planes y Proyectos Sectoriales de Incidencia Supramunicipal.

2. Además, tendrán la consideración de instrumentos de ordenación territorial los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio, tales como los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, el Plan Director de Carreteras de Navarra, y otros similares así declarados expresamente, que se regirán por su legislación específica.

**Artículo 29.** *Naturaleza y primacía de las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial.*

1. Los instrumentos de ordenación territorial tendrán carácter orientativo o contendrán determinaciones vinculantes sobre el territorio o para la planificación conforme a lo establecido en esta Ley Foral para cada uno de ellos. A estos efectos, las determinaciones contenidas en los instrumentos de ordenación territorial se adscribirán a alguno de los siguientes tipos:

a) Determinaciones vinculantes sobre el territorio, en orden a la ratificación o la modificación del régimen jurídico directa e inmediatamente aplicable a los terrenos sobre los que incidan y que, como determinaciones de ordenación territorial, prevalecerán sobre las previsiones contrarias del planeamiento local.

b) Determinaciones vinculantes para la planificación, que no tendrán aplicación directa e inmediata, pero obligan a atenerse a su contenido al elaborar, aprobar y modificar la planificación urbanística local, bien sea cuando se decida su elaboración, bien sea en el plazo previsto en la propia determinación.

c) Determinaciones orientativas, que constituirán criterios, directrices y guías de actuación de carácter no vinculante, informadores de las pautas que el Gobierno de Navarra considera adecuadas para la actuación territorial y urbanística de los poderes públicos.

2. La ejecutividad de las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial comenzará a partir de la publicación de su aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL de Navarra, que recogerá asimismo las normas contenidas en estos instrumentos, sin perjuicio del carácter público de su completo contenido.

3. Los Planes, programas y proyectos que elaboren las Administraciones Públicas de la Comunidad Foral que tengan incidencia en la ordenación del territorio y uso del suelo, deberán justificar su coherencia con los instrumentos de ordenación del territorio de carácter general que les afecten.

**Artículo 30.** *Evaluación de los instrumentos de ordenación territorial.*

Los instrumentos de ordenación territorial serán sometidos a los procedimientos de evaluación ambiental y territorial a los que estén obligados por la normativa que a tal efecto sea aplicable.

LEXNAVARRA

### Sección 2.ª: Estrategia Territorial de Navarra

**Artículo 31.** *Concepto y características.*

1. La Estrategia Territorial de Navarra es un instrumento de planificación estratégica del territorio de la Comunidad Foral. Comprende el conjunto de criterios, directrices y guías de actuación sobre la ordenación física del territorio, sus recursos naturales, sus grandes infraestructuras, el desarrollo espacial y urbano, las actividades económicas, residenciales, los grandes equipamientos y la protección del patrimonio cultural.

2. La Estrategia Territorial de Navarra tiene por objeto y finalidad:

a) La cohesión económica y social del territorio de Navarra, la utilización racional de sus recursos naturales, la conservación de su patrimonio cultural y la mejora de la competitividad para el desarrollo económico y de calidad de vida.

b) La integración coordinada de la política de desarrollo territorial con la referida a las regiones de la Unión Europea, conforme a la estrategia territorial común de ésta última.

c) La coordinación y cooperación con las regiones del entorno geopolítico próximo y con las pertenecientes a los mismos organismos comunes de ámbito europeo.

d) La cooperación con y entre las entidades locales, los organismos representativos de las mismas y las entidades representativas de intereses económicos, sociales, vecinales y sectoriales para diseñar políticas de carácter sectorial en interés común.

3. Las determinaciones de la Estrategia Territorial de Navarra tendrán carácter orientativo.

**Artículo 32.** *Contenido de la Estrategia Territorial de Navarra.*

La Estrategia Territorial de Navarra podrá incluir los siguientes contenidos:

1. Descripción e interpretación de las características propias de la Comunidad Foral de Navarra, formulando un diagnóstico de su situación presente y potencial, y la definición de un modelo de desarrollo territorial de futuro.

2. Estrategias, directrices y medidas para:

a) La ordenación del medio físico y de los recursos naturales, la protección y recuperación del paisaje y el tratamiento adecuado del medio rural.

b) La ordenación del sistema de asentamientos humanos, las áreas de localización de actividades económicas y sus desarrollos en el territorio.

c) La articulación territorial de Navarra, integrando su sistema de núcleos de población y áreas de influencia, los principales ejes de comunicación y las mejoras de accesibilidad, las infraestructuras esenciales del sistema de transportes, hidráulicas, de gestión ambiental, energéticas, de telecomunicación y cualesquiera otras análogas.

d) El equipamiento del territorio en materia sanitaria, asistencial, educativa, de investigación, cultural y cívica, deportiva y de esparcimiento, comercial y de ocio, administrativa, judicial y cualquier otra análoga.

e) La protección y aprovechamiento del patrimonio cultural.

3. Configuración de áreas para la ordenación territorial a escala intermedia, así como los criterios y directrices generales de dicha ordenación.

4. Orientaciones para el desarrollo de convenios y acciones de cooperación y coordinación territorial y urbanística entre la Comunidad Foral de Navarra y las regiones de su entorno y entre sus núcleos de población.

5. Propuesta de indicadores para el seguimiento de la evolución territorial de Navarra.

LEXNAVARRA

6. Cualesquiera otras previsiones encaminadas al cumplimiento del objeto y finalidad de este instrumento territorial.

**Artículo 33.** *Procedimiento de elaboración y aprobación de la Estrategia Territorial de Navarra.*

1. La Estrategia Territorial de Navarra será elaborada por el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, en colaboración con los demás Departamentos del Gobierno de Navarra, y tras un proceso de participación social sobre el modelo de desarrollo territorial elegido por la Estrategia.

2. El proyecto de Estrategia Territorial de Navarra se someterá a información pública y a audiencia de las entidades locales de la Comunidad Foral, así como de las mancomunidades y asociaciones o federaciones de municipios y concejos en que estén representadas, por plazo de al menos dos meses.

3. La Comisión de Ordenación del Territorio y el Consejo Social de Política Territorial informarán, previamente a su aprobación, el proyecto de Estrategia Territorial de Navarra.

4. El Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, propondrá al Gobierno de Navarra la remisión al Parlamento de Navarra del proyecto de Estrategia Territorial de Navarra.

5. La Estrategia Territorial de Navarra se aprobará por el Parlamento de Navarra.

6. Aprobada la Estrategia Territorial de Navarra, el Gobierno de Navarra remitirá al Consejo Social de Política Territorial y al Parlamento, cada dos años, una memoria sobre su aplicación y sobre el grado de cumplimiento de sus previsiones.

7. Transcurridos cuatro años desde la aprobación de la Estrategia Territorial de Navarra, el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda elaborará informe sobre su vigencia y propondrá, en caso de considerarlo necesario, su revisión.

### Sección 3.ª: Planes de ordenación territorial

**Artículo 34.** *Concepto y ámbito.*

1. Los Planes de Ordenación Territorial tienen por objeto la ordenación del territorio de áreas o zonas de Navarra de ámbito supramunicipal.

2. Son funciones de los Planes de Ordenación Territorial:

a) Propiciar en su ámbito la utilización adecuada, racional y equilibrada del territorio, en cuanto recurso natural no renovable y soporte obligado de las actividades con incidencia en el mismo, tanto por parte de las Administraciones y Entidades Públicas como por los agentes privados.

b) Establecer los elementos básicos para la organización y articulación del territorio comprendido en su ámbito.

c) Constituir el marco de referencia territorial para la formulación, desarrollo y coordinación de las políticas, planes, programas y proyectos de las Administraciones y Entidades Públicas, así como para el desarrollo de las actividades de los particulares con incidencia en el territorio.

3. El ámbito de los Planes de Ordenación Territorial estará constituido por áreas geográficas diferenciadas por su homogeneidad territorial, o por áreas que, por su dimensión y características funcionales, precisen de una consideración conjunta y coordinada de su problemática territorial y de una planificación de carácter integrado.

Los Planes de Ordenación Territorial incluirán, en general, términos municipales completos.

4. Las determinaciones de los planes de ordenación territorial tendrán carácter vinculante salvo que en ellos se establezca expresamente su carácter orientativo.

LEXNAVARRA

**Artículo 35.** *Contenido y documentación.*

1. Los Planes de Ordenación Territorial podrán contener las siguientes determinaciones:

a) Ámbito geográfico objeto de ordenación, con indicación de los municipios cuyos términos se incluyan total o parcialmente.

b) Estructura funcional básica del territorio objeto de ordenación, configurada en torno a los elementos sectoriales que globalmente la integran.

c) Determinaciones relativas al medio físico y sus recursos naturales, incluyendo:

1) Criterios y normas de uso y protección de suelos no urbanizables, con delimitación de las áreas de especial protección, atendiendo a los valores naturales y paisajísticos, a los recursos forestales, agrícolas y ganaderos, a los recursos hídricos y a otros recursos naturales de interés que se presenten en el ámbito del plan.

2) Indicación de las zonas susceptibles de riesgos naturales o de otro tipo, y criterios y normas referidos a estos suelos.

d) Determinaciones relativas al sistema urbano, incluyendo:

1) Criterios y recomendaciones para el desarrollo y expansión de los núcleos urbanos.

2) Previsión y criterios de localización e implantación de los equipamientos y servicios de carácter supramunicipal necesarios o de interés común para el área objeto del plan.

e) Determinaciones territoriales relativas al sistema económico y productivo, comprensivas, entre otras, de esquemas de distribución espacial de las grandes áreas de actividad, y, en su caso, criterios de implantación de las mismas.

f) Determinaciones relativas al sistema de transportes y comunicaciones y a las demás infraestructuras territoriales, incluyendo:

1) Esquema de la red viaria y, en su caso, de otras redes de transporte y comunicación, y previsiones y criterios de implantación relativos al servicio de transporte de pasajeros y mercancías.

2) Previsiones y criterios de localización e implantación relativos a las infraestructuras de abastecimiento de agua y saneamiento, tratamiento y eliminación de residuos, hidráulicas, de telecomunicación, energéticas, o cualesquiera otras análogas.

g) Criterios y normas para el uso y protección del patrimonio arquitectónico y arqueológico y de otros bienes inmuebles de interés cultural, tales como elementos singulares del medio rural, conjuntos urbanos de interés, arquitectura popular e industrial e itinerarios de interés.

h) Criterios y medidas para la integración ambiental de los planes programas y proyectos que se desarrollen en el ámbito del Plan.

i) Principios y criterios generales que constituyan el referente para la ordenación urbanística municipal, con señalamiento, en su caso, de los ámbitos, integrados por dos o más municipios, para los que se considere conveniente el planeamiento urbanístico conjunto.

j) Previsiones para el desarrollo, seguimiento y actualización del Plan y supuestos de revisión del mismo.

2. Los Planes de Ordenación Territorial contendrán los documentos gráficos y escritos necesarios para expresar adecuadamente las determinaciones que en ellos se recojan, conforme a lo que se establezca reglamentariamente.

LEXNAVARRA

**Artículo 36.** *Procedimiento de elaboración y aprobación.*

1. El Plan de Ordenación Territorial será elaborado por el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, en coordinación con los demás Departamentos del Gobierno de Navarra, de oficio o a propuesta de los Ayuntamientos interesados.

2. La elaboración del Plan incluirá las fases de avance y de proyecto. Tanto el avance como el proyecto de Plan de Ordenación territorial se someterán a información pública, anunciada en el BOLETÍN OFICIAL de Navarra, y a audiencia de las entidades locales incluidas en su ámbito de incidencia, por plazo mínimo de un mes.

3. Una Comisión de Seguimiento designada y presidida por el Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, en la que tendrán participación representantes de la Administración de la Comunidad Foral, de las entidades locales y de los sectores económico y social del ámbito propuesto, emitirá informes sobre el avance y sobre el proyecto, así como sobre las alegaciones y sugerencias presentadas a los mismos. Los representantes de las entidades locales presentes en la Comisión de seguimiento serán nombrados por las entidades locales afectadas por el Plan de Ordenación correspondiente.

4. La Comisión de Ordenación del Territorio de Navarra y el Consejo Social de Política Territorial, emitirán informe sobre el proyecto de Plan de Ordenación Territorial.

5. El Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda propondrá al Gobierno de Navarra la aprobación del proyecto de Plan de Ordenación Territorial.

6. El Plan de Ordenación Territorial se aprobará por el Gobierno de Navarra mediante Decreto Foral.

**Artículo 37.** *Vigencia, revisión y modificación.*

1. Los Planes de Ordenación Territorial tendrán vigencia indefinida, mientras no se aprueba su revisión o modificación, que podrán ser propuestas por al menos un tercio de las entidades locales incluidas en su ámbito.

2. Se considerará revisión del Plan Territorial la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, motivada por la elección de un modelo territorial sustancialmente distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas que incidan decisivamente sobre la ordenación territorial.

3. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Territorial se considerará como modificación del mismo.

4. La revisión de los Planes de Ordenación Territorial se ajustará a las mismas disposiciones enunciadas para su elaboración y aprobación.

5. La modificación de los Planes de Ordenación Territorial se realizará conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, no siendo necesaria la fase de Avance.

### Sección 4.ª: Planes Directores de Acción Territorial

**Artículo 38.** *Concepto y ámbito.*

1. Los Planes Directores de Acción Territorial tienen por objeto la concreción, coordinación y programación de las actuaciones sectoriales en el territorio derivadas de un Plan de Ordenación Territorial. Dichas actuaciones sectoriales se corresponden con el desarrollo de grandes áreas residenciales o de actividad económica, los equipamientos y servicios de carácter supramunicipal, el sistema de transportes y comunicaciones, y el resto de infraestructuras territoriales tales como las de abastecimiento y saneamiento, tratamiento y eliminación de residuos, hidráulicas, de telecomunicación, energéticas o cualesquiera otras análogas.

LEXNAVARRA

2. Los Planes Directores de Acción Territorial podrán establecer reservas de suelo con destino a las previsiones que definan con la finalidad de preservar dichos suelos de acciones que puedan dificultar o impedir su desarrollo, y, asimismo, para adquirir tales suelos con antelación a su urbanización o construcción. Tales determinaciones vincularán al planeamiento del ente o entes locales a los que afecte. El Gobierno de Navarra podrá promover, en su caso, la modificación del planeamiento urbanístico afectado para adaptarlo a dichas previsiones.

3. Los Planes Directores de Acción Territorial podrán ser desarrollados a través de Planes y Proyectos Sectoriales de Incidencia Supramunicipal, el Planeamiento Urbanístico Municipal o Proyectos de obras, según sus previsiones, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras o las características de los terrenos sobre los que operan.

4. El ámbito de los Planes Directores de Acción Territorial comprenderá el del Plan de Ordenación Territorial al que desarrolla.

**Artículo 39.** *Contenido y documentación.*

1. Los Planes de Acción Territorial contendrán al menos las siguientes determinaciones:

a) Ámbito objeto del mismo, Plan de Ordenación Territorial al que desarrollan, identificación de las actuaciones sectoriales previstas en el mismo que son objeto de su concreción y programación, y aquellas otras cuyo desarrollo se deriva a un Plan de Acción Territorial posterior o a una ampliación del mismo.

b) Descripción individualizada de dichas actuaciones, instrucciones para su diseño, estimación de sus costes, fórmulas para su desarrollo, coordinación con otras, y programación de tales actuaciones a ocho años.

c) Evaluación ambiental de dichas actuaciones al nivel de concreción que puedan establecerse.

d) Referencias al planeamiento urbanístico vigente en los términos municipales en los que se desarrollen las actuaciones.

e) Reservas de suelo que se establecen para aseguran la materialización de sus previsiones.

2. Los Planes de Acción Territorial contendrán los documentos gráficos y escritos necesarios para expresar adecuadamente las determinaciones que en ellos se recojan, conforme a lo que se establezca reglamentariamente.

**Artículo 40.** *Procedimiento de elaboración y aprobación.*

1. El Plan de Acción Territorial será elaborado por el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, en coordinación y con la participación de los demás Departamentos del Gobierno de Navarra a cuyas competencias afecte.

2. El proyecto del Plan de Acción Territorial será sometido a información pública, anunciada en el BOLETÍN OFICIAL de Navarra, y a audiencia de las entidades locales incluidas en su ámbito de incidencia, por plazo mínimo de dos meses.

3. La Comisión de Ordenación del Territorio de Navarra y el Consejo Social de Política Territorial emitirán informe sobre el proyecto de Plan de Acción Territorial.

4. El Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda propondrá al Gobierno de Navarra la aprobación del proyecto de Plan de Acción Territorial.

5. El Plan de Acción Territorial se aprobará por el Gobierno mediante Decreto Foral. En dicha aprobación se podrá acordar, en su caso, la declaración de utilidad pública o interés social, así como la urgencia, a efectos expropiatorios, de las reservas de suelo que se determinen.

LEXNAVARRA

**Artículo 41.** *Vigencia, revisión, ampliación y modificación*

1. Los Planes de Acción Territorial tendrán vigencia indefinida, mientras no se apruebe su revisión, ampliación o modificación.

2. Procederá la revisión de un Plan de Acción Territorial cuando se apruebe una revisión del Plan de Ordenación del Territorio que le dio origen.

3. La alteración de las determinaciones de los Planes de Acción Territorial se considerarán ampliaciones o modificaciones del mismo según afecten al contenido del plan que alteran.

4. Las revisiones, ampliaciones o modificaciones de los Planes de Acción Territorial se ajustarán a las mismas disposiciones enunciadas para su elaboración y aprobación.

### Sección 5.ª: Planes y Proyectos Sectoriales de Incidencia Supramunicipal

**Artículo 42.** *Objeto.*

1. Los Planes Sectoriales de Incidencia Supramunicipal tienen por objeto la ordenación de actuaciones residenciales, de actividad económica o dotacionales, cuya incidencia trascienda, por la magnitud, importancia o las especiales características que presenten, el municipio o municipios sobre los que se asienten.

2. Los Proyectos Sectoriales de Incidencia Supramunicipal tienen por objeto regular la implantación territorial de infraestructuras o instalaciones del sistema de transportes, hidráulicas, de gestión ambiental, energéticas, de telecomunicación y cualesquiera otras análogas, cuya incidencia trascienda, por la magnitud, importancia o las especiales características que presenten, al municipio o municipios sobre los que se asienten.

3. Las determinaciones contenidas en los Planes o Proyectos Sectoriales de Incidencia Supramunicipal vincularán al planeamiento del ente o entes locales a los que afecte. Además el ente o entes locales afectados deberán adaptar el planeamiento urbanístico a aquellas determinaciones relativas al mismo con ocasión de su revisión o su modificación, siempre y cuando el objeto de ésta se viera directamente afectado por dichas determinaciones.

4. Corresponde al Gobierno de Navarra declarar, a los efectos de lo previsto en esta Ley Foral, un Plan o Proyecto Sectorial como de Incidencia Supramunicipal.

**Artículo 43.** *Contenido de los Planes Sectoriales de Incidencia Supramunicipal.*

1. Los Planes Sectoriales de Incidencia Supramunicipal contendrán las siguientes determinaciones:

a) Ámbito objeto de ordenación, con indicación de los términos municipales afectados, y descripción del espacio abarcado por el mismo, haciendo referencia, a su vez, al contexto geográfico en el que se inserta la actuación y a las infraestructuras generales existentes que interesen a la misma.

b) Justificación de las circunstancias que motivan su declaración como de incidencia supramunicipal.

c) Descripción con la especificación suficiente de la actuación objeto del Plan Sectorial incluyendo las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación.

d) Clasificación y calificación del suelo, así como las determinaciones de carácter estructurante y pormenorizado que sean precisas para la urbanización de cualquier clase de suelo. No obstante la fijación de determinaciones pormenorizadas podrá dejarse total o parcialmente a su desarrollo a través de Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, pudiendo llevarse a cabo su ejecución a través de Proyectos de Urbanización y de los correspondientes instrumentos de gestión urbanística necesarios según el sistema de actuación por el que se desarrolle el Plan, que serán aprobados por el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda,

LEXNAVARRA

previa audiencia de los Municipios afectados, o por el Ayuntamiento correspondiente, si así lo autoriza el citado Departamento y con sujeción a las directrices que emanen del mismo.

e) Cumplimiento de las determinaciones establecidas en el artículo 53 de esta Ley Foral .

f) Incidencia sobre el territorio, afecciones ambientales y medios de corrección o minimización de las mismas, o, siempre que sea legalmente necesaria, Evaluación de Impacto Ambiental.

g) Análisis de las propuestas que realicen con examen de la viabilidad económica de las mismas, así como las garantías que se establezcan reglamentariamente.

h) Referencia al planeamiento urbanístico vigente en el término o términos municipales en los que se desarrolle la actuación.

2. El desarrollo de Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal deberá prever la cesión a los Ayuntamientos afectados del 10 por 100 del aprovechamiento lucrativo susceptible de tráfico inmobiliario, libre de cargas de urbanización y de cualesquiera otras. La cesión a las entidades locales se realizará por medio de los instrumentos de gestión correspondientes en proporción a la superficie de su término municipal que esté incluida en el área de actuación del Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal. No se computarán como aprovechamiento lucrativo los equipamientos y dotaciones públicas que se destinen al uso o al servicio públicos.

3. Los Planes Sectoriales de iniciativa particular deberán además contener:

a) Estudio de la viabilidad económica de la actuación y duración temporal estimada para su ejecución.

b) Los compromisos del promotor para el cumplimiento de las obligaciones que se deriven de la misma, que será obligatorio garantizar.

c) Las garantías que deban prestarse para el cumplimiento de las obligaciones de la letra anterior que, no podrán ser inferiores a un importe del 6 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 Sectorial.

4. Los Planes Sectoriales de Incidencia Supramunicipal constarán de los documentos necesarios para reflejar con claridad y suficiencia sus determinaciones.

**Artículo 44.** *Contenido de los Proyectos Sectoriales de Incidencia Supramunicipal.*

1. Los Proyectos Sectoriales de Incidencia Supramunicipal tendrán el contenido suficiente y preciso como para poder describir adecuadamente su implantación en el territorio y poder analizar sus interacciones e impactos sobre el mismo. Asimismo podrán prever procedimientos para autorizar adaptaciones de su contenido que puedan ser exigidas por la ejecución de las obras.

2. A tal fin, los Proyectos Sectoriales de Incidencia Supramunicipal contendrán las siguientes determinaciones:

a) Descripción del espacio en que se asienta la infraestructura o instalación objeto del Proyecto y ámbito territorial de incidencia del mismo.

b) Justificación de las circunstancias que motivan la declaración como de incidencia supramunicipal de la infraestructura o instalación.

c) Descripción, con la especificación suficiente, de las características de la infraestructura o instalación objeto del Proyecto.

d) Incidencia sobre el territorio físico, afecciones ambientales y medios de corrección o minimización de las mismas, y, siempre que sea legalmente necesaria, Evaluación de Impacto Ambiental.

LEXNAVARRA

e) Referencia al planeamiento urbanístico vigente en el término o términos municipales en los que se asiente la infraestructura o instalación.

3. Los Proyectos Sectoriales de iniciativa particular deberán además contener:

a) Estudio de la viabilidad económica de la infraestructura o instalación y duración temporal estimada para su ejecución.

b) Los compromisos del promotor para el cumplimiento de las obligaciones que se deriven del proyecto, que será obligatorio garantizar.

c) Las garantías que deban prestarse para el cumplimiento de las obligaciones de la letra anterior que, no podrán ser inferiores a un importe del 6 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 Proyecto.

4. El Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda podrá autorizar las adaptaciones que exigiera la ejecución material de las obras incluidas en un Proyecto Sectorial, en los términos previstos en el propio Proyecto Sectorial.

5. Los Proyectos Sectoriales constarán de los documentos necesarios para reflejar con claridad y suficiencia sus determinaciones.

**Artículo 45.** *Procedimiento de elaboración y aprobación.*

1. Los Planes y Proyectos Sectoriales de Incidencia Supramunicipal podrán ser promovidos por la iniciativa pública o privada.

2. La formulación y aprobación de los Planes o Proyectos Sectoriales de Incidencia Supramunicipal se ajustarán al siguiente procedimiento:

a) El organismo, entidad, persona jurídica o física que promueva un Plan o Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal lo someterá a la consideración del Gobierno de Navarra.

b) El Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, en coordinación con los Departamentos afectados y previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio, elevará propuesta de aprobación o desestimación de la declaración de incidencia supramunicipal al Gobierno de Navarra.

c) El Gobierno de Navarra declarará, si así lo estima conveniente, dicho Plan o Proyecto como de Incidencia Supramunicipal, a los efectos de lo previsto en esta Ley Foral.

d) El Acuerdo del Gobierno de Navarra declarando el Plan o Proyecto como de Incidencia Supramunicipal se publicará en el BOLETÍN OFICIAL de Navarra, y se someterá el expediente por plazo mínimo de un mes a los trámites simultáneos de información pública y de audiencia a los Ayuntamientos sobre los que incida el Plan o Proyecto.

e) Informadas las alegaciones por el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, se someterá a informe de la Comisión de Ordenación del Territorio.

f) El Gobierno de Navarra, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, acordará, si procede, la aprobación, pudiendo establecer las condiciones que sean precisas o las medidas correctoras necesarias para una mejor ordenación.

3. Se entenderán desestimadas las solicitudes de aprobación de Planes y Proyectos Sectoriales promovidos por la iniciativa privada, cuando, transcurrido el plazo de seis meses desde el ingreso del expediente completo en el registro, no haya recaído resolución expresa.

4. En la aprobación definitiva por el Gobierno de Navarra se podrá acordar, en su caso, la declaración de utilidad pública o interés social, así como la urgencia, a efectos expropiatorios.

LEXNAVARRA

**Artículo 46.** *Vigencia.*

1. Los Planes Sectoriales de Incidencia Supramunicipal tienen una vigencia indefinida. No obstante, el Gobierno de Navarra podrá acordar su extinción en los siguientes supuestos:

a) Que transcurrieren dos años desde su aprobación definitiva sin que se hubiera iniciado su ejecución.

b) Que posteriores modificaciones de las determinaciones del Plan desnaturalicen el carácter que inicialmente tenía su promoción en la parte que quede afectada por las mismas. Para ello será precisa la conformidad de la entidad local en cuyo término municipal se produzca este supuesto, que podrá proceder, previa autorización del Gobierno de Navarra, a la incorporación, en esos términos, de la nueva ordenación propuesta a su Plan General Municipal a través de una modificación del mismo.

c) Que lo soliciten las entidades locales en cuyo término se localicen las actuaciones para su incorporación al planeamiento municipal, sin que de dicha incorporación se pueda derivar una alteración sustancial del contenido del Plan Sectorial. Dicha incorporación podrá realizarse bien a través de una modificación del Plan General Municipal, con autorización del Gobierno de Navarra, o en el marco de una revisión de dicho Plan General Municipal.

2. Los Proyectos Sectoriales tendrán una vigencia indefinida. No obstante el Gobierno de Navarra podrá acordar su extinción en los siguientes supuestos:

a) Cuando hayan transcurrido dos años desde su aprobación definitiva sin que se haya iniciado su ejecución, o el promotor renuncie a la misma.

b) Cuando iniciada ésta se interrumpiera, sin la concurrencia de causa justificada de fuerza mayor, durante más de dos años.

c) Que lo soliciten las entidades locales en cuyo término se localicen las actuaciones para su incorporación al planeamiento municipal, sin que de dicha incorporación se pueda derivar una alteración sustancial del contenido del Proyecto Sectorial. Dicha incorporación podrá realizarse bien a través de una modificación del Plan General Municipal, con autorización del Gobierno de Navarra, o en el marco de una revisión de dicho Plan General Municipal.

**Artículo 47.** *Exención de controles locales.*

Las obras previstas en un Plan o Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal, sin perjuicio de las obligaciones tributarias que correspondan ante las entidades locales, no estarán sujetas a licencia o cualquier otro control preventivo local cuando se cumplan los siguientes requisitos:

1. Se trate de la construcción y reparación de infraestructuras, dotaciones e instalaciones, así como su puesta en funcionamiento, que sean declaradas de interés general por el Gobierno de Navarra. La declaración de interés general podrá efectuarse de forma simultánea con la aprobación definitiva del Plan o Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal o con posterioridad mediante Decreto Foral del Gobierno de Navarra.

2. Se comunique por el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda dicha declaración a las entidades locales afectadas.

3. Con carácter previo al inicio de las obras o a su puesta en funcionamiento el promotor deberá acreditar ante el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda la sujeción del proyecto de ejecución a las determinaciones del Plan o Proyecto Sectorial y a la normativa protectora del medio ambiente.

4. El Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, previa audiencia de las entidades locales afectadas, autorizará la ejecución de las obras, con las determinaciones que resultaran necesarias.

LEXNAVARRA

5. Por el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, se comunique el cumplimiento de todos estos requisitos a las entidades locales afectadas, pudiendo, a partir de dicha notificación, el promotor iniciar directamente las obras o la puesta en funcionamiento de la actividad.

6. Una vez finalizadas la ejecución de las obras o instalaciones o la puesta en funcionamiento de la actividad, el promotor presentará ante el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda certificación, expedida por técnico competente, acreditativa de tal extremo, así como de que las mismas se han llevado a cabo conforme al proyecto de ejecución, de la cual el citado Departamento dará traslado a las Entidades Locales afectadas.

7. Una vez verificado el cumplimiento de las condiciones de la autorización, el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, autorizará el inicio de la actividad.

## CAPÍTULO II: Planeamiento urbanístico municipal

### Sección 1.ª: Determinaciones de ordenación urbanística

**Artículo 48.** *Instrumentos de ordenación urbanística.*

1. La ordenación urbanística viene constituida por el conjunto de determinaciones que establezcan los instrumentos de planeamiento urbanístico municipal, de acuerdo con esta Ley Foral.

2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico municipal en la Comunidad Foral de Navarra son los siguientes:

a) El Plan General Municipal, sobre la extensión completa de cada término municipal.

b) Los Planes que desarrollan, según los casos, la ordenación de los Planes Generales Municipales: Planes de Sectorización, Planes Parciales, Planes Especiales, y Estudios de Detalle. Asimismo, podrán formularse directamente Planes Especiales sin necesidad de que desarrollen el Plan General Municipal, en los términos previstos en esta Ley Foral.

3. Asimismo tendrán la consideración de instrumentos de ordenación urbanística los Catálogos y las Ordenanzas de Edificación y de Urbanización.

4. Cuando así proceda, los instrumentos de ordenación urbanística municipal vendrán obligados a incorporar con el carácter de determinaciones urbanísticas aquellas que hubieran sido establecidas por los instrumentos de ordenación territorial.

**Artículo 49.** *Determinaciones que constituyen la ordenación urbanística.*

1. Las determinaciones de la ordenación urbanística municipal se dividen en estructurantes y pormenorizadas:

a) Son determinaciones estructurantes aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del conjunto de cada municipio, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.

b) Son determinaciones de ordenación pormenorizada las que precisan las anteriores hasta el grado suficiente para posibilitar la realización de actos concretos de ejecución material.

2. Se entenderán como determinaciones de ordenación urbanística estructurantes las siguientes:

a) El señalamiento sobre cada terreno de las clases y categorías de suelo definidas en esta Ley Foral.

b) La delimitación de los distintos sectores en que proceda dividir el territorio, con el señalamiento sobre cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación.

LEXNAVARRA

c) La definición de los sistemas generales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos o privados, o conjuntos de dotaciones públicas al servicio de toda la población.

d) Las condiciones, cuando proceda, para la aprobación de Planes de Sectorización, indicando los criterios para delimitar los sectores y la conexión con los sistemas generales existentes.

e) En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado, indicación del aprovechamiento máximo, los usos globales, la fijación del porcentaje obligatorio de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública y, en su caso, las áreas de reparto continuas o discontinuas, sus aprovechamientos tipo y los coeficientes de homogeneización para el conjunto de las mismas.

f) Establecimiento de normas de protección en el suelo no urbanizable para, según cada categoría, mantener su naturaleza rústica, proteger el medio natural y asegurar el carácter aislado de las construcciones.

g) La delimitación, cuando proceda, de áreas de reserva para la constitución de patrimonio municipal de suelo.

3. Se entenderán como determinaciones de ordenación urbanística pormenorizadas, al menos, las siguientes:

a) La definición detallada de las tramas urbanas, especialmente mediante las alineaciones y rasantes de las edificaciones y de los elementos viarios.

b) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para ser ámbito de ejecución material.

c) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, así como su morfología y tipología.

d) El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.

e) La definición de los sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos o privados, o conjuntos de dotaciones públicas necesarios para completar los servicios de los sistemas generales, pero sin considerarse de tal carácter.

f) La relación de los usos del suelo y en especial las construcciones e instalaciones que se declaren fuera de ordenación por su disconformidad con los objetivos y criterios del planeamiento.

g) La delimitación de unidades de ejecución y la fijación de los sistemas de actuación.

h) El señalamiento de plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.

i) La identificación y catálogo de los elementos que por sus valores naturales o culturales, o por su relación con el dominio público, deban ser conservados o recuperados, con las medidas de protección que procedan.

j) Determinaciones que garanticen a las personas afectadas por alguna minusvalía orgánica o circunstancial, la accesibilidad y utilización, con carácter general, de los espacios libres de uso público, viales, edificios, locales y medios de transporte, de acuerdo con las disposiciones establecidas por la normativa sobre barreras físicas y sensoriales.

**Artículo 50.** *División del territorio ordenado en sectores.*

1. La determinación consistente en dividir el ámbito territorial objeto de ordenación en sectores tiene por objeto delimitar unidades espaciales de dimensión significativa a los efectos del análisis y ordenación urbanística estructurante. Cada sector cumple dos funciones básicas que habrán de ser observadas en su delimitación:

LEXNAVARRA

a) Ser el ámbito espacial respecto al cual se establecen las condiciones básicas de ordenación estructurante y los criterios para el desarrollo de la ordenación urbanística pormenorizada.

b) Ser, cuando proceda, el ámbito territorial para el desarrollo de la ordenación pormenorizada a través de Plan Parcial o de Plan Especial. En los suelos en que la ordenación pormenorizada estuviera establecida también deberán delimitarse los correspondientes sectores que serán, en todo caso, las referencias espaciales sobre las cuales justificar cualquier eventual modificación.

2. Cada sector deberá delimitarse de acuerdo a criterios de coherencia urbanística, tanto internos como respecto al conjunto del núcleo urbano y del territorio municipal. A tales efectos, se procurará que las divisiones entre ellos coincidan con elementos estructurantes de la realidad territorial o de la ordenación.

3. Los sectores que abarquen suelos con diferentes clasificaciones urbanísticas, y / o, dentro de éstas, diferentes usos globales, deberán establecer subsectores a efectos de la verificación de las determinaciones sobre vivienda o sobre espacios dotacionales y de servicios que se recogen en los artículos 52 y 53 de la presente Ley Foral.

**Artículo 51.** *Criterios para el desarrollo del Plan General Municipal.*

1. El Plan General Municipal tendrá como objetivo la mejora de la calidad de vida de los habitantes del municipio. A tal efecto, planteará sus propias medidas y colaborará con otras políticas para evitar problemas de escasez e inadecuación de los espacios públicos, carencia de equipamientos, de accesibilidad a personas con minusvalías, deficiencias del transporte público, degradación del patrimonio cultural y de los espacios naturales, de ruido, deterioro de la calidad del aire, del agua, del paisaje, suciedad, desarraigo, segregación y marginación social.

El Plan General Municipal responderá a los objetivos y principios generales enunciados en el Título Preliminar de la presente Ley Foral y en concreto tendrá como objetivo la definición de una Estrategia y Modelo municipal de ocupación del territorio, el desarrollo sostenible del municipio y la mejora de la calidad de vida.

2. El Plan General Municipal contendrá en su propia normativa las determinaciones que aseguren el mantenimiento y mejora de los tejidos urbanos existentes y la protección del patrimonio cultural, en particular de sus cascos históricos, así como su correcto engarce con las nuevas extensiones.

3. El Plan General Municipal tendrá además como objetivo resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional y de actividades económicas que se deriven del estudio de necesidades y de la justificación del modelo de desarrollo urbanístico propuesto. A estos efectos justificará que las dimensiones del crecimiento que derive de los suelos urbanos y urbanizables sectorizados que delimite son las adecuadas para completar sus tramas urbanas y dar satisfacción a la demanda previsible de suelo, así como la idoneidad o conveniencia de los suelos elegidos para dichos desarrollos con relación a otros disponibles.

4. El Plan General Municipal determinará la intensidad y tipología edificatoria de cada sector o subsector de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable, en atención a las características urbanas o rurales propias del municipio. Las modificaciones del Plan General Municipal que comporten la ampliación de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable deberán limitar tales parámetros a los máximos valores establecidos a estos efectos en el ámbito más próximo.

5. El Plan General Municipal preverá los sistemas generales y locales adecuados para el servicio de su población, y en particular los espacios libres y zonas verdes, los equipamientos sanitarios, educativos y de bienestar social, los socioculturales, deportivos y ambientales, ubicándolos en los lugares más apropiados y acordes con el servicio a prestar.

6. Asimismo, el Plan General Municipal deberá prever y justificar la adecuación de las conexiones previstas con la red viaria general, y la suficiencia de infraestructuras y servicios urbanísticos existentes o previstos.

LEXNAVARRA

**Artículo 52.** *Determinaciones sobre vivienda.*

1. Los Planes Generales Municipales deberán incluir determinaciones para asegurar que, como mínimo, el 50 por 100 de la nueva capacidad residencial, prevista para un período de al menos ocho años a partir de la aprobación definitiva del planeamiento, se destine a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, debiendo dedicarse la mitad de esta previsión, como mínimo, a viviendas de protección oficial. La fijación de estos usos residenciales se deberá concretar en la sectorización derivada de la ordenación estructurante, y se mantendrá con carácter de mínima en posteriores modificaciones del planeamiento municipal. El planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada del suelo o los instrumentos de gestión urbanística fijarán en cada caso las parcelas concretas que se adscriben a tales usos residenciales.

Aquellos Ayuntamientos de menos de 3.000 habitantes que justifiquen adecuadamente la no conveniencia de materializar dichas previsiones, siempre y cuando no exista determinación vinculante de un instrumento de planificación territorial que lo establezca, podrán obtener autorización del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda para reducir o eliminar dicha obligación.

A efectos de cumplimiento del estándar mínimo de vivienda protegida, se considera incremento de capacidad residencial cualquier aumento del número máximo de viviendas conforme al planeamiento vigente con anterioridad a cualquier modificación o revisión del mismo.

La distribución interna del estándar mínimo de vivienda protegida a que se refiere el presente artículo será la siguiente:

a) Al menos un 25 por 100 del total de las viviendas deberán ser de protección oficial.

b) El resto que no sea de protección oficial deberá ser de precio tasado, hasta alcanzar al menos el 50 por 100 de vivienda protegida, sobre el total, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra c) siguiente.

c) Cada vivienda de precio tasado podrá ser sustituida por dos viviendas de precio pactado, con el siguiente límite: de la aplicación de esta regla no podrá derivarse un número de viviendas de protección oficial y de precio tasado inferior al 43 por 100 del total.

Además, a estos efectos, se podrán establecer por vía reglamentaria relaciones máximas entre superficies construidas para los distintos tipos de vivienda protegida.

5. El Departamento competente del Gobierno de Navarra podrá exceptuar total o parcialmente la exigencia del estándar mínimo del 50 por 100 de nueva capacidad residencial destinada a vivienda protegida en aquellos núcleos de menos de 500 habitantes pertenecientes al Ayuntamiento del Valle del Baztán, así como a los municipios compuestos distintos de los incluidos en el ámbito del planeamiento supramunicipal de la comarca de Pamplona y de los limítrofes con estos últimos, cuando se presuma de forma motivada una demanda insuficiente de estos tipos de vivienda.

6. El cumplimiento del estándar de porcentaje mínimo obligatorio de vivienda protegida deberá garantizarse en la misma o en otras zonas, áreas de reparto o unidades de ejecución, siempre que se cumpla el requisito de aprobación de las determinaciones que garanticen dicho porcentaje con carácter previo o simultáneo al de vivienda libre. A tal fin, será preciso prever, como mínimo, lo relativo a la delimitación de los sectores, el número máximo de viviendas, el aprovechamiento tipo, el aprovechamiento asignado a cada tipología y los coeficientes de homogeneización. Además, el Departamento competente del Gobierno de Navarra podrá requerir un estudio o análisis de viabilidad económica de la ordenación de vivienda protegida como condición previa a su aprobación.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando se trate de transformar usos dotacionales en residenciales, en cuyo caso los estándares de porcentaje mínimo obligatorio de viviendas protegidas y equipamientos deberán hacerse efectivos, preferentemente, en el mismo ámbito de dicha transformación, salvo que el planeamiento local habilite expresa y motivadamente otras fórmulas para garantizar el porcentaje de viviendas protegidas según lo dispuesto en el citado párrafo. En este caso se deberá justificar suficientemente por motivos de ordenación y gestión urbanística la supresión, tras-

LEXNAVARRA

lado o sustitución de los usos dotacionales, y su compatibilidad con el mantenimiento de los servicios que para el conjunto de la población se deban prestar por las dotaciones y equipamientos.

A tal fin se otorgará entre las partes afectadas y todas las Administraciones públicas actuantes un convenio urbanístico sobre planeamiento y gestión conforme a lo dispuesto por los artículos 23 a 26 de esta Ley Foral . En el convenio urbanístico se establecerá, en todo caso, el modo de garantizar el cumplimiento de las exigencias anteriores sobre porcentaje mínimo obligatorio de viviendas protegidas y mantenimiento de dotaciones y equipamiento, así como la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas que se afectarán a atender los costes producidos por los nuevos servicios y dotaciones públicos.

7. Las determinaciones relativas a la fijación del porcentaje mínimo obligatorio de vivienda protegida en suelos urbanos consolidados en los que se incremente la capacidad residencial anteriormente prevista en el planeamiento no se consideran estructurantes y, en consecuencia, pueden incluirse en el planeamiento de desarrollo [1.]

**Artículo 53.** *Determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios.*

1. El instrumento de planeamiento correspondiente definirá los espacios que han de destinarse a equipamientos comunitarios, parques, jardines y espacios públicos singulares, así como a instalaciones para la depuración de aguas urbanas, y el resto de infraestructuras necesarias para garantizar los adecuados servicios del conjunto de la población.

2. Respecto a cada categoría y tipo de equipamiento e infraestructura, el planeamiento calculará las reservas necesarias para el total de población según la capacidad máxima de la ordenación, diferenciando según el nivel jerárquico o de servicio de cada elemento y considerándolos articulados en la correspondiente red de servicios públicos. Dicha distinción se concretará en la calificación diferenciada según se trate de sistemas generales o de aquellos otros cuyo nivel de servicio sea local.

3. En todo caso, las reservas de suelos con destino dotacional no podrán ser inferiores a las resultantes de aplicar los módulos que se establecen en este artículo. Tales módulos tienen el carácter de mínimos, pudiendo ser ampliados por el planeamiento municipal, para todo el municipio o parte de él, en atención a las necesidades colectivas que se detecten. Reglamentariamente podrán precisarse y completarse los módulos de reservas dotacionales.

4. El planeamiento deberá definir la red de espacios libres públicos de cada municipio conformada por parques, jardines y zonas verdes adecuadamente distribuidos en el conjunto de los sectores urbanos y urbanizables del municipio, de modo que se garantice el máximo equilibrio de servicio y de complementariedad. Los terrenos que integren esta red de espacios libres deberán ser de dominio y uso público, sin perjuicio de las fórmulas concertadas que se fijen con los particulares para su mantenimiento y conservación. Los módulos mínimos sobre este tipo de dotaciones serán los siguientes:

a) Los espacios libres públicos con carácter de sistema general deberán tener una superficie conjunta útil no inferior a cinco metros cuadrados por habitante o de quince metros cuadrados por vivienda, referido a la capacidad total máxima de los suelos urbanos y urbanizables sectorizados. Quedan exceptuados de esta obligación los núcleos de población inferior a 500 habitantes, incluida la población potencial derivada del crecimiento previsto.

b) En todos los sectores que incluyan suelo urbanizable y/o urbano no consolidado de uso residencial, con el carácter de dotaciones locales y, por tanto, con independencia de los elementos de sistema general que se sitúen en su interior, se deberán definir las reservas de terrenos para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicas con una superficie conjunta no inferior a la mayor de las dos siguientes: 35 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados construidos de uso residencial, no pudiendo ser inferior en ningún caso al 10 por 100 de la superficie del sector. Quedan exceptuados de esta obligación los núcleos de población infe-

[1] Estos apartados fueron añadidos por Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de protección pública a la vivienda en Navarra .

LEXNAVARRA

rior a 500 habitantes, incluida la población potencial derivada del crecimiento previsto. Las ampliaciones de suelo que puedan producirse tras la aprobación del Plan General Municipal deberán mantener esta proporción mínima de reservas.

c) En polígonos industriales o de servicios, al menos el 10 por 100 del total del sector se destinará a grandes zonas verdes, cuya ubicación será coherente con el conjunto de la ordenación, evitándose su acumulación en zonas residuales y marginales.

5. Las reservas que establezca el planeamiento para equipamientos y dotaciones comunitarias deberán consistir, como mínimo, en los siguientes módulos:

a) La superficie destinada para equipamiento comunitario polivalente en suelo urbanizable sectorizado y/o urbano no consolidado de uso residencial, a excepción del educativo y del de salud, será como mínimo la mayor de las dos siguientes: 15 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados construidos de uso residencial. Las ampliaciones de suelo que puedan producirse tras la aprobación del Plan General Municipal deberán mantener esta proporción mínima de reservas.

Dicho suelo se localizará de la forma más adecuada para prestar servicio a la población a la que debe atender.

Reglamentariamente podrán fijarse módulos inferiores atendiendo a la entidad poblacional de los núcleos de población o a la magnitud de la calificación del suelo residencial y al carácter turístico o residencial permanente de las urbanizaciones.

b) La previsión de aparcamientos para vehículos en suelo urbanizable sectorizado y/o urbano no consolidado de uso residencial será, como mínimo, de dos plazas por cada cien metros cuadrados de edificación de cualquier uso sobre rasante, descontando los espacios destinados a garajes, debiendo contenerse en espacios de uso público como mínimo una plaza por cada vivienda y una plaza por cada cien metros cuadrados de usos comerciales o terciarios.

c) La previsión de aparcamientos para vehículos en suelo urbanizable sectorizado y/o urbano no consolidado de uso industrial o de servicios dependerá de las tipologías de las parcelas y actividades que se prevean emplazar en dichos suelos. En el caso de grandes establecimientos comerciales la fijación concreta de las plazas deberá tener en cuenta el funcionamiento combinado de las actividades de distinta naturaleza que se integren en los mismos, en condiciones de máxima intensidad de uso simultáneo. El Gobierno de Navarra, mediante Decreto Foral, podrá establecer, con carácter general, módulos de aparcamientos en función de las distintas tipologías industriales o de servicios, y de las necesidades que generen los usos concretos que se contengan en la ordenación urbanística.

d) La superficie destinada para equipamiento polivalente en suelo urbanizable sectorizado y/o urbano no consolidado de uso industrial o de servicios será de un 4 por 100 de las superficie total ordenada.

6. La superficie destinada a equipamiento educativo o de salud se concretará en cada caso en función de las necesidades de la política educativa o sanitaria de la Administración de la Comunidad Foral a través de informe de los órganos correspondientes, previo a la aprobación provisional del Plan General Municipal. En el caso de que se determine la necesidad de prever suelo para alguno de estos equipamientos, y cuando estos tengan el carácter de sistema local, podrá reducirse la reserva destinada a equipamiento comunitario polivalente hasta 10 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados construidos de uso residencial. En ningún caso, el conjunto de la superficie destinada a sistemas locales de equipamiento educativo, de salud y de equipamiento comunitario polivalente podrá ser inferior a 15 metros cuadrados por vivienda o por cada 100 metros cuadrados construidos de uso residencial.

7. El Planeamiento deberá definir en los sectores de suelo urbanizable, una reserva de terrenos con el carácter de dotación supramunicipal, en cuantía de 10 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados construidos de uso residencial destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección

LEXNAVARRA

pública, la cual se calificará para la construcción de viviendas u otros usos residenciales de titularidad pública.

Los terrenos del Banco Foral de Suelo Público que se califiquen para la construcción de viviendas u otros usos residenciales de titularidad pública mediante la cesión dotacional supramunicipal prevista en esta Ley Foral, se ordenarán con arreglo a los siguientes criterios:

- Si el Departamento competente del Gobierno de Navarra así lo autoriza, el planeamiento urbanístico municipal podrá habilitar como espacios libres los terrenos que no sean efectivamente utilizados para la construcción de viviendas u otros usos residenciales de titularidad pública, previa cesión al Ayuntamiento de derechos de uso sobre dichos terrenos.

- En ese caso, la ordenación municipal tendrá carácter provisional, manteniendo su vigencia en tanto el Departamento competente no decida disponer de nuevo de los terrenos para el uso residencial. Los correspondientes gastos de urbanización y mantenimiento correrán a cargo del Ayuntamiento, salvo pacto en contrario.

Los terrenos provisionalmente utilizados como espacios libres podrán computar a efectos de cumplimiento provisional de los estándares previstos por la presente Ley Foral, cuando así lo autorice el Departamento competente y el planeamiento prevea el modo de hacer efectivos dichos estándares en el supuesto de que se decidiera ampliar la superficie efectivamente destinada al uso residencial [2.]

8. En suelo urbano no consolidado al que se refiere el párrafo segundo de la letra c) del número 1 del artículo 92 será el Plan General Municipal, o, en su caso, el planeamiento de desarrollo, el que fije las previsiones de reservas con el objetivo de aproximar éstas a las señaladas en el presente artículo.

**Artículo 54.** *Evaluación de los instrumentos de ordenación urbanística.*

Los Planes Generales Municipales, los Planes de Sectorización, y los Planes Especiales independientes serán sometidos a los procedimientos de evaluación ambiental y territorial a los que estén obligados por la normativa que a tal efecto sea aplicable.

### Sección 2.ª: Plan General Municipal

**Artículo 55.** *Objeto.*

1. El Plan General Municipal es el instrumento básico a través del cual se establece la ordenación urbanística de un término municipal completo mediante una regulación integrada y global.

2. El Plan General Municipal tiene por objeto definir la estrategia y modelo municipal de ocupación del territorio y establecer la ordenación estructurante para todo el término municipal, salvo en los terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado en los que se limitará a las determinaciones estructurantes de la letra d) del apartado 2 del artículo 49 .

3. El Plan General Municipal establecerá la ordenación pormenorizada para todo el suelo urbano consolidado, así como en los ámbitos o sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado en los que se considere oportuno habilitar su ejecución directa sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

**Artículo 56.** *Plan General Municipal de municipios de más de tres mil habitantes.*

1. El Plan General Municipal de municipios de más de tres mil habitantes estará compuesto por:

a) La Estrategia y Modelo de Ocupación del Territorio.

b) El Plan Urbanístico Municipal.

[2] Estos párrafos fueron añadidos por Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de protección pública a la vivienda en Navarra .



LEXNAVARRA

2. La Estrategia y Modelo Municipal de Ocupación del territorio, que tendrá carácter previo a la formulación del Plan Urbanístico Municipal, consistirá en la definición de la estrategia de desarrollo del municipio, sus prioridades, modelo de crecimiento, aprovechamiento de sus recursos y superación de sus debilidades, a los efectos de garantizar la adecuación del modelo municipal de ocupación del territorio al modelo de ordenación del territorio de su ámbito definido por los instrumentos de ordenación del territorio vigentes, así como con las políticas territoriales y ambientales de la Comunidad Foral.

3. El Plan Urbanístico Municipal es el documento urbanístico que define los aspectos propios de la ordenación y régimen del suelo del municipio.

4. La documentación de la Estrategia, que se fijará reglamentariamente, contendrá:

a) Análisis y diagnóstico territorial.

b) Evaluación del planeamiento vigente y grado de cumplimiento.

c) Estrategias y criterios de ordenación territorial alternativos, con indicación de sus ventajas e inconvenientes.

d) Modelo municipal de ocupación del territorio que deberá justificar su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio vigentes.

e) Esquema de la ordenación estructurante así como la clasificación y calificación del suelo, y justificación de la evolución urbana previsible con cuantificación del modelo propuesto.

5. Las determinaciones de los Planes Urbanísticos Municipales se desarrollarán en los siguientes documentos, cuyo contenido se fijará reglamentariamente:

a) Memoria, que incluirá, como mínimo, el análisis y las conclusiones de la información urbanística, los objetivos concretos del Plan General Municipal, la justificación del modelo urbano propuesto y de las determinaciones estructurantes, el estudio de las necesidades y la justificación de las propuestas en relación con la vivienda, el espacio para actividades económicas, las actuaciones y equipamientos, el transporte y las vías urbanas, las propuestas sobre accesibilidad para personas con minusvalías, así como las valoraciones de impacto ambiental y territorial.

b) Incidencia sobre el territorio, afecciones ambientales y medios de corrección o minimización de las mismas, y siempre que sea legalmente necesario, Estudio de Impacto Ambiental.

c) Planos de información y de ordenación del territorio y del núcleo urbano con definición expresa de los elementos estructurantes.

d) Normativa del Plan General Municipal, con clara distinción entre las determinaciones de carácter estructurante y de carácter pormenorizado.

e) Programa de desarrollo y ejecución del Plan General Municipal.

f) Estudio económico y financiero, en el que se concrete la viabilidad económica de las propuestas que se realicen.

**Artículo 57.** *Plan General Municipal de Municipios de población igual o inferior a tres mil habitantes.*

1. Los Planes Generales Municipales que ordenen municipios con población igual o inferior a tres mil habitantes clasificarán el suelo en urbano y no urbanizable y, en su caso, urbanizable sectorizado.

2. El Plan General Municipal estará compuesto por:

a) Estrategia y Modelo de ocupación del territorio.

b) El Plan Urbanístico Municipal.

3. La Estrategia y Modelo de Ocupación Territorial consistirá en una Memoria, en la que se recogerán de forma simplificada los aspectos contenidos en el apartado 2 del artículo anterior.

LEXNAVARRA

4. Reglamentariamente, se establecerá el contenido mínimo con que deban desarrollarse las determinaciones de ordenación estructurante y pormenorizada establecidas en el artículo 49 , así como los requisitos de la documentación que debe formar parte de estos Planes Urbanísticos Municipales.

**Artículo 58.** *Plan General Municipal simplificado de municipios con población inferior a quinientos habitantes.*

1. Los Municipios con población inferior a quinientos habitantes podrán aprobar un Plan General Municipal simplificado, con los siguientes requisitos:

a) El Plan General Municipal simplificado estará compuesto solamente por el Plan Urbanístico Municipal.

b) El Plan clasificará los terrenos en suelo urbano y no urbanizable. Con el carácter de suelo urbano no consolidado podrá incluir la zona periférica en distancia no superior a cien metros a las últimas edificaciones residenciales integradas en el tejido urbano, donde se prevea la necesidad de construcción de un número reducido de viviendas, hasta un máximo de diez, necesarias para el desarrollo del municipio y sin que dicha construcción altere su carácter rural.

c) La ejecución del Plan en suelo urbano no consolidado podrá realizarse a través de actuaciones asistemáticas en las que, salvando siempre el cumplimiento de los deberes y cargas de urbanización y cesión, se garantice la adecuada conexión de la urbanización y edificación con la trama urbana existente y con las redes generales municipales. Asimismo, podrán delimitarse unidades de ejecución cuando fuera necesario para su desarrollo.

d) La modificación de la zona periférica, en uno o sucesivos expedientes, que suponga incrementar dicha zona en más de la mitad de su capacidad residencial, exigirá la revisión del Plan.

2. Los Municipios compuestos de varios Concejos, siempre que no superen una población total de más de mil habitantes, podrán asimismo aprobar un Plan General Municipal simplificado.

3. Reglamentariamente, se establecerán para estos Planes Generales Municipales los requisitos particulares respecto del alcance y contenido de sus determinaciones y respecto a la documentación.

### Sección 3.ª: Planeamiento de desarrollo

**Artículo 59.** *Planes de Sectorización.*

1. Los Planes de Sectorización son los instrumentos mediante los que se completan las determinaciones estructurantes de ordenación urbanística establecidas en el correspondiente Plan General Municipal, de modo que terrenos de suelo urbanizable no sectorizado adquieran el carácter de suelo urbanizable sectorizado.

2. En la formulación de todo Plan de Sectorización se justificará expresamente el cumplimiento de las siguientes finalidades:

a) Asegurar la coherencia y compatibilidad de la iniciativa con los objetivos generales y determinaciones de la normativa sectorial, los instrumentos de ordenación del territorio y las que hubiera establecido sobre su ámbito territorial el Plan General Municipal correspondiente.

b) Resolver la integración de la actuación en la estructura de ordenación definida por el correspondiente Plan General Municipal, previendo, especialmente, las eventuales soluciones generales de ordenación e integración respecto a los terrenos que no son objeto de la iniciativa de transformación y que, estando clasificados como suelo urbanizable no sectorizado, se localicen en situaciones intermedias respecto a los núcleos urbanos y sus ampliaciones.

3. Los Planes de Sectorización delimitarán el área de suelo urbanizable no sectorizado abarcada, estableciendo su división en uno o varios sectores, y contendrán las determinaciones de ordenación estructurante que completen las recogidas en el Plan General Municipal del mismo nivel que éste determina

LEXNAVARRA

para el suelo urbanizable sectorizado, incluyendo, si en éste no estuvieren suficientemente definidos, los esquemas de conexión a las redes públicas básicas y generales existentes.

4. Las determinaciones de los Planes de Sectorización serán vinculantes para el resto de instrumentos de desarrollo de su ordenación y de su gestión urbanística.

5. Las determinaciones de los Planes de Sectorización se desarrollarán en los siguientes documentos, cuyo contenido se fijará reglamentariamente:

a) Memoria, que incluirá, como mínimo, la justificación de lo establecido en el apartado 2 de este artículo.

b) Planos de información y de ordenación del ámbito de actuación así como de aquellos otros que pudieran quedar afectados por la iniciativa.

c) Normativa del Plan de Sectorización.

d) Programa de desarrollo y ejecución.

e) Normas e Instrucciones urbanísticas para el desarrollo de la ordenación y de la gestión de los sectores delimitados.

f) Justificación de la suficiencia de las redes de infraestructuras para garantizar la demanda de los servicios públicos derivados de la propuesta.

g) Estudio económico-financiero, en el que se concrete la viabilidad económica de las propuestas que se realicen.

**Artículo 60.** *Planes Parciales.*

1. Los Planes Parciales son los instrumentos de planeamiento urbanístico que tienen como objeto:

a) En un sector de suelo urbano no consolidado, establecer la ordenación pormenorizada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el Plan General Municipal, en su caso.

b) En un sector de suelo urbanizable sectorizado, establecer la ordenación pormenorizada, o bien modificar o completar la que hubiera ya establecido el Plan General Municipal o el Plan de Sectorización, en su caso.

2. No podrán aprobarse Planes Parciales sin que, previa o simultáneamente, se haya aprobado definitivamente el Plan General Municipal o, en su caso, el Plan de Sectorización.

3. En ningún caso, los Planes Parciales podrán modificar las determinaciones de carácter estructurante establecidas en el Plan General Municipal o, en su caso, en el Plan de Sectorización. No obstante los Planes Parciales podrán modificar cualquier determinación de ordenación pormenorizada establecida por el Plan General Municipal o el Plan de Sectorización para el sector, siempre que aquéllos justifiquen su congruencia con la ordenación estructurante del Plan General Municipal o del Plan de Sectorización.

4. Los Planes Parciales establecerán las determinaciones de ordenación pormenorizada conforme a lo dispuesto en el artículo 49 de esta Ley Foral , habilitando la ejecución directa sin necesidad de ulteriores planeamientos de desarrollo.

5. Los Planes Parciales comprenderán como documentación la memoria, los planos de información y de ordenación, incluido el catastral, las determinaciones de ordenación pormenorizada con expresión singular de las que modifiquen las establecidas en el Plan General Municipal, y el estudio económico-financiero, así como aquellos otros documentos que se establezcan reglamentariamente.

LEXNAVARRA

**Artículo 61.** *Planes Especiales.*

1. Los Planes Especiales podrán desarrollar directamente las determinaciones de la ordenación estructurante contenidas en los Planes Generales Municipales, así como establecer, modificar o completar su ordenación pormenorizada, con las siguientes finalidades:

a) Establecer determinaciones de ordenación pormenorizada sobre cualesquiera de los elementos constitutivos de los sistemas generales que hubieran sido definidos por el Plan General Municipal.

b) Establecer las determinaciones precisas para la ordenación y protección de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.

c) Desarrollar las propuestas urbanísticas para la protección, reforma interior y rehabilitación urbana de sectores de suelo urbano, así como para el saneamiento de las poblaciones.

d) Garantizar la protección y la mejora del paisaje, de las vías de comunicación, del suelo y del subsuelo, del medio urbano, rural y natural.

e) Desarrollar propuestas urbanísticas para la mejora de la accesibilidad de los espacios libres de uso público, viales, edificios, locales y medios de transporte, de acuerdo con las disposiciones establecidas por la normativa sobre barreras físicas y sensoriales.

f) Cualesquiera otras finalidades análogas.

2. Los Planes a que se refiere la letra c) del apartado anterior se denominarán Planes Especiales de Reforma Interior y podrán tener por objeto cualesquiera de las siguientes finalidades específicas:

a) Llevar a cabo actuaciones aisladas que, conservando la estructura fundamental de la ordenación anterior, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas, y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y otros fines análogos.

b) Con los fines señalados en el párrafo anterior, realizar asimismo operaciones integradas de reforma interior.

3. En ausencia de un instrumento de ordenación del territorio, de Plan General Municipal, o cuando éstos no contuviesen las previsiones detalladas oportunas, y en áreas que constituyan una unidad que así lo recomiende, podrán redactarse Planes Especiales con las siguientes finalidades:

a) Establecimiento y coordinación de las infraestructuras básicas relativas al sistema de comunicaciones, al equipamiento comunitario y centros públicos de notorio interés general, al abastecimiento de agua y saneamiento y a las instalaciones y redes necesarias para suministro de energía, siempre que estas determinaciones no exijan la previa definición de un modelo territorial.

b) Protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural, del medio urbano y de sus vías de comunicación.

4. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias y adecuadas a su naturaleza y finalidad. En todo caso, los Planes Especiales que prevean la ejecución de actuaciones, y en particular los Planes Especiales de Reforma Interior a que se refiere la letra b) del apartado 2, contendrán la delimitación de unidades de ejecución, el señalamiento de los plazos de ejecución y la elección del sistema de actuación.

5. Los Planes Especiales de desarrollo de un Plan General Municipal no podrán modificar ninguna de las determinaciones de ordenación estructurante de éste. No obstante los Planes Especiales podrán modificar cualquier determinación de ordenación pormenorizada establecida por el Plan General Municipal, siempre que aquellos justifiquen su congruencia con determinaciones de ordenación estructurante contenidas en éste.

LEXNAVARRA

6. En ningún caso los Planes Especiales, independientemente de su finalidad, podrán clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer.

7. Los Planes Especiales se formalizarán en los estudios, normas y planos adecuados a sus contenidos específicos. La documentación específica de los Planes Especiales de Reforma interior será la misma que la prevista para los Planes Parciales, salvo que alguno de tales documentos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma. Reglamentariamente se definirán los requisitos particulares que deben cumplir los Planes Especiales respecto a la documentación.

**Artículo 62.** *Estudios de Detalle.*

1. Los Estudios de Detalle son los instrumentos de ordenación urbanística cuyo objeto exclusivo se limita a establecer, modificar o reajustar las siguientes determinaciones de ordenación pormenorizada:

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes, salvo las de los elementos viarios que tengan el carácter de sistemas generales.

b) La ordenación y composición de los volúmenes de acuerdo con las condiciones fijadas en el Plan General Municipal, así como la morfología y tipología de las edificaciones.

c) La ordenación de fachadas.

2. Los Estudios de Detalle sólo podrán formularse sobre ámbitos espaciales sobre los que esté establecida la ordenación pormenorizada, sea a través de un Plan General Municipal, de un Plan Parcial o de un Plan Especial vigente. Salvo las determinaciones estrictamente derivadas de su objeto, los Estudios de Detalle no podrán introducir ninguna modificación en las determinaciones de ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento vigentes y, en particular, no podrán incrementar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito. Asimismo, en ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones urbanísticas de los predios colindantes.

3. Los Estudios de Detalle comprenderán los documentos adecuados para justificar y establecer con precisión las determinaciones que sean su objeto.

**Artículo 63.** *Catálogos.*

1. A los efectos de establecer las medidas de protección de edificios o elementos históricos, culturales o ambientales, el Plan General Municipal o, en su caso, el Plan Especial podrá incluir un catálogo comprensivo de tales edificios y elementos y las medidas de protección específicas y diferenciadas de los mismos, a fin de evitar su destrucción o modificación sustancial.

2. En todo caso, las determinaciones del planeamiento impedirán en el entorno de tales edificaciones, espacios y elementos, la realización de construcciones e instalaciones que los deterioren, o que modifiquen sustancialmente sus perspectivas visuales y su integración con el resto de la trama urbana.

3. Asimismo podrán aprobarse como instrumento de desarrollo del Plan General Municipal, pero en documento separado del mismo, Catálogos con las finalidades y determinaciones señaladas en los dos apartados anteriores. Su iniciativa, tramitación y aprobación serán las previstas para los Planes Especiales de desarrollo del Plan General Municipal.

**Artículo 64.** *Ordenanzas municipales de edificación y de urbanización.*

1. Los Municipios podrán aprobar Ordenanzas Urbanísticas con la finalidad de regular los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y las condiciones de las obras de edificación, así como las condiciones de las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble, todo ello sin contradecir las determinaciones del Plan General Municipal.

2. Asimismo podrán aprobar Ordenanzas de Urbanización, para regular todos aquellos aspectos de carácter general que sean precisos para completar la ejecución del planeamiento.

LEXNAVARRA

3. La aprobación de las Ordenanzas se efectuará conforme a las normas establecidas en la Ley Foral de la Administración Local de Navarra .

### Sección 4.ª: Elaboración, aprobación y efectos de los planes urbanísticos

#### Subsección 1.ª: Iniciativa y tramitación del planeamiento

**Artículo 65.** *Planes Generales Municipales.*

1. La iniciativa para elaborar Planes Generales Municipales será, en todo caso, pública. Los municipios serán los entes competentes para acordar la elaboración de su respectivo Plan General Municipal.

2. El Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda podrá instar de forma justificada la iniciativa municipal para la elaboración de un Plan General Municipal.

3. El Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, deberá prestar su concurso a la elaboración de los planes generales municipales, así como su colaboración tanto en su financiación en la forma que reglamentariamente se establezca, como en el seguimiento de su elaboración.

A tal fin se constituirá entre el Ayuntamiento y el Departamento una Comisión de Seguimiento del Plan hasta su aprobación definitiva.

**Artículo 66.** *Planes de desarrollo y Planes Especiales.*

1. La iniciativa para la elaboración de Planes de desarrollo y de Planes Especiales podrá ser pública y privada.

2. Las Entidades públicas y los particulares podrán redactar y elevar a la Administración competente para su tramitación Planes de Sectorización, Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

3. Los particulares podrán presentar ante los Ayuntamientos competentes propuestas de ordenación de los planes de desarrollo y especiales con el contenido de un avance de planeamiento a fin de que la Administración se pronuncie sobre los mismos en el plazo máximo de dos meses desde su presentación y el particular pueda conocer los criterios del Ayuntamiento al respecto. En caso de silencio a la propuesta de ordenación, éste se entenderá positivo.

En caso de que el pronunciamiento municipal sea positivo, el Ayuntamiento aprobará inicialmente y tramitará el plan, una vez que éste sea presentado en legal forma y contenido

**Artículo 67.** *Planes de conjunto.*

1. Si las necesidades urbanísticas de un municipio, o parte del mismo, aconsejasen la extensión de su zona de influencia a otro u otros, fuera precisa la coordinación de diversos municipios en orden a la planificación o gestión urbanísticas, o existiera la necesidad de compatibilizar intereses urbanísticos de varios municipios, los Ayuntamientos afectados, o en su defecto, el Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, a instancia de un municipio, podrán disponer la formulación de un Plan General Municipal o de Planes de desarrollo de conjunto.

2. En el supuesto de disposición de la ordenación de conjunto por los municipios, éstos podrán acudir a técnicas de cooperación y de delegación y encomienda de gestión a fin de simplificar la tramitación administrativa de los planes de conjunto.

3. En el supuesto de disposición de la ordenación de conjunto por el Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, éste determinará la extensión territorial de los Planes, el Ayuntamiento u organismo que hubiera de redactarlos y la proporción en que los municipios afectados deben contribuir a los gastos. Los municipios comprendidos en el planeamiento asumirán las obligaciones que de éste se derivaren.

LEXNAVARRA

En este caso, corresponderá al Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda la tramitación y aprobación en todas sus fases de los instrumentos de planeamiento.

**Artículo 68.** *Los Planes de iniciativa particular.*

1. Los Planes redactados por particulares deberán contener los documentos que para cada clase se indican en este Capítulo.

2. No obstante cuando los Planes de iniciativa particular estén destinados a la realización de urbanizaciones de carácter privado deberán contener, además, el Convenio suscrito entre el urbanizador y el Ayuntamiento, en orden a la ejecución de las obras de urbanización y conservación de las mismas, así como a la implantación de los servicios y dotaciones comunitarios y las garantías del cumplimiento del Convenio y de los compromisos de ejecución y conservación adquiridos.

3. Los Planes se elevarán al Ayuntamiento y serán tramitados conforme al procedimiento establecido en esta Ley Foral. El acto de aprobación podrá imponer las condiciones, modalidades y plazos que fueren convenientes para una mejor ordenación y gestión urbanística.

**Artículo 69.** *Suspensión del otorgamiento de licencias.*

1. La Administración competente para la aprobación inicial de los planes urbanísticos podrá acordar con anterioridad a ésta la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición en áreas o para usos determinados, con el fin de estudiar su formación o reforma, y definiendo con claridad suficiente estos ámbitos.

Dicho acuerdo habrá de publicarse en el BOLETÍN OFICIAL de Navarra y, al menos, en los diarios editados en la Comunidad Foral.

2. El acuerdo de aprobación inicial de los planes urbanísticos determinará, por sí solo, la suspensión del otorgamiento de licencias en aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, debiéndose señalar expresamente las áreas afectadas por la suspensión.

3. La suspensión a que se refiere el apartado 1, se extinguirá, en todo caso, en el plazo de un año. Si se hubiera producido dentro de ese plazo el acuerdo de aprobación inicial, la suspensión se mantendrá para las áreas cuyas nuevas determinaciones de planeamiento supongan modificación de la ordenación urbanística y sus efectos se extinguirán definitivamente transcurridos dos años desde el acuerdo de suspensión adoptado para estudiar el planeamiento o su reforma. Si la aprobación inicial se produce una vez transcurrido el plazo del año, la suspensión derivada de esta aprobación inicial tendrá también la duración máxima de un año.

Si con anterioridad al acuerdo de aprobación inicial no se hubiese suspendido el otorgamiento de licencias conforme a lo dispuesto en el número 1 de este artículo, la suspensión determinada por dicha aprobación inicial tendrá una duración máxima de dos años.

En cualquier caso, la suspensión se extingue con la aprobación definitiva del planeamiento.

4. Extinguidos los efectos de la suspensión en cualquiera de los supuestos previstos, no podrán acordarse nuevas suspensiones en el plazo de tres años por idéntica finalidad.

5. Acordada la suspensión de licencias o la aprobación inicial del Plan que lleve consigo este efecto suspensivo, la Administración competente ordenará la interrupción del procedimiento de otorgamiento de licencias y la notificación del acuerdo a quienes tuvieran presentadas solicitudes de licencia con anterioridad a la fecha de su adopción.

A dicho efecto, los Concejos remitirán certificación al Ayuntamiento en la que harán constar las solicitudes de licencia que se les hubiesen presentado con fecha anterior a la de los actos municipales determinantes de los efectos suspensivos.

LEXNAVARRA

6. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados del coste oficial de los proyectos y a la devolución, en su caso, de las tasas municipales.

**Artículo 70.** *Tramitación del Plan General Municipal de los municipios de población superior a tres mil habitantes.*

1. Los municipios de población superior a tres mil habitantes deberán aprobar en primer lugar la Estrategia y Modelo de Ocupación Territorial. Será sometida a información pública por plazo de un mes, a fin de que los ciudadanos puedan formular sugerencias a la misma. Seguidamente será sometida a una fase de Concertación Previa con el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, quien la remitirá a los Departamentos del Gobierno de Navarra y Organismos públicos de ámbito regional con incidencia territorial para su informe sobre las políticas sectoriales que inciden en el Plan General Municipal. Transcurrido un plazo máximo de dos meses desde su entrada en el Registro del Departamento, éste elevará la Estrategia, los informes recibidos y la propuesta de Concierto Previo a la Comisión de Ordenación del Territorio para su aprobación, si procede.

2. Aprobada por la Comisión de Ordenación del Territorio la Estrategia y el Concierto Previo, se iniciará la redacción y tramitación del Plan Urbanístico Municipal del que se irá dando cuenta a la Comisión de Seguimiento, que a tal efecto se designe en el propio Concierto.

3. Terminada la fase de elaboración del Plan General Municipal, el Municipio procederá a su aprobación inicial y lo someterá a información pública durante dos meses, mediante anuncio inserto en el BOLETÍN OFICIAL de Navarra y publicado en los diarios editados en la Comunidad Foral de Navarra.

4. Asimismo, y conjuntamente con la información pública, se remitirá el Plan aprobado inicialmente al Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, a fin de que emita informe sobre las materias competencia de los distintos Departamentos del Gobierno de Navarra, y en especial de los siguientes:

a) Departamento de Obras Públicas, Transportes y Comunicaciones.

b) Departamento de Agricultura, Ganadería y Alimentación.

c) Departamento de Educación y Cultura.

d) Departamento de Salud.

e) Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda.

f) Departamento de Bienestar Social, Deporte y Juventud.

El Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda elaborará un informe global en el que se refundan las consideraciones sectoriales de los distintos Departamentos del Gobierno de Navarra. El plazo para la emisión de este informe será de dos meses desde que se hubiera presentado la solicitud en el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, y transcurrido dicho plazo sin haberse recibido el mismo en el Ayuntamiento se tendrá por evacuado.

5. El Plan aprobado inicialmente se someterá a informe de los Concejos afectados y de la Mancomunidad a la que pertenezca el municipio, respecto a los servicios municipales mancomunados que resultan afectados por el planeamiento.

6. El Ayuntamiento en vista de la información y, en su caso, de la audiencia, lo aprobará provisionalmente con las modificaciones que procedieran. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial en la estructura orgánica conjunta del Plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo período de información pública por un mes antes de otorgar la aprobación provisional.

7. Aprobado provisionalmente el Plan, se remitirá el expediente completo al Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda para su aprobación definitiva.

LEXNAVARRA

8. Entregado el expediente del Plan, si el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda observara la falta de documentos o la existencia de deficiencias de orden técnico, requerirá al municipio para que subsane las deficiencias detectadas.

9. Una vez completo el expediente, el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda examinará el Plan, analizando su adecuación al marco legal vigente, al Concierto Previo y a las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial, así como la coordinación de las soluciones ofrecidas desde el punto de vista municipal con las políticas de vías de comunicación e infraestructuras de carácter general, vivienda, medio ambiente, montes, regadíos, patrimonio histórico y otras políticas sectoriales que sean de la competencia de la Comunidad Foral de Navarra.

10. De conformidad con lo previsto en el apartado precedente, el Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda adoptará una de las siguientes resoluciones:

a) Otorgará la aprobación definitiva, si el Plan se ajusta a lo establecido en el apartado precedente.

b) Denegará la aprobación definitiva, si el Plan contuviera determinaciones manifiestamente contrarias a lo establecido en el apartado precedente.

c) Requerirá al Ayuntamiento afectado para que modifique el Plan cuando no se ajustara en alguna de sus determinaciones a lo establecido en el apartado precedente. Efectuadas las modificaciones necesarias el Ayuntamiento presentará el Plan al Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda para su aprobación definitiva.

11. El Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda notificará sus resoluciones al Ayuntamiento afectado en el plazo de tres meses desde el ingreso del expediente completo en el Registro de la Administración de la Comunidad Foral. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiere notificado resolución alguna al Ayuntamiento, se entenderá aprobado el Plan General Municipal.

**Artículo 71.** *Tramitación del Plan General Municipal de los Municipios de población igual o inferior a tres mil habitantes.*

A los efectos de aprobación del Plan General Municipal de los Municipios de población igual o inferior a tres mil habitantes se seguirán las reglas fijadas en el artículo anterior con las siguientes salvedades:

a) La Memoria que recoja la Estrategia y Modelo de Ocupación del territorio, una vez aprobada por el Ayuntamiento, será sometida directamente a la fase de concertación previa con el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda.

b) El período de información pública del Plan Urbanístico Municipal se establece en un mes.

**Artículo 72.** *Tramitación del Plan General Municipal simplificado.*

A los efectos de aprobación del Plan General Municipal simplificado se seguirán las reglas fijadas en el artículo 70, con las siguientes salvedades:

a) La tramitación se iniciará directamente mediante la aprobación inicial del Plan Urbanístico Municipal por el Ayuntamiento.

b) El período de información pública se establece en un mes.

**Artículo 73.** *Tramitación de Planes de Sectorización.*

El Plan de Sectorización se tramitará conforme al procedimiento establecido en el artículo 71, sin perjuicio de que la tramitación en fase municipal del Plan Parcial de desarrollo pueda efectuarse conjuntamente y, en consecuencia, la aprobación inicial y provisional alcance a todos los documentos tramitados de forma conjunta.

LEXNAVARRA

**Artículo 74.** *Tramitación de Planes Parciales y Planes Especiales de desarrollo.*

1. La tramitación de Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen determinaciones de Planes Generales Municipales se sujetará a las siguientes reglas:

a) La aprobación inicial se otorgará por el Ayuntamiento que lo hubiera formulado, sometiéndolo a continuación a información pública, como mínimo durante un mes, mediante anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de Navarra y publicado, al menos, en los diarios editados en Navarra.

El plazo para acordar sobre la aprobación inicial, o denegar, en los supuestos de planes de iniciativa particular, será de dos meses desde la presentación de la documentación completa en el Registro Municipal. Transcurrido este plazo, sin que se hubiese adoptado la pertinente resolución, se entenderá aprobado inicialmente el Plan Parcial o Especial. En el plazo de un mes desde la aprobación inicial, el Ayuntamiento procederá a remitir el anuncio referido en el párrafo anterior, actuación que en otro caso podrá ser efectuada directamente por el promotor del instrumento de planeamiento.

No obstante en el caso de haberse presentado propuesta de ordenación, se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 66 .

b) A la vista de la información pública, el Ayuntamiento lo aprobará definitivamente con las modificaciones que procediesen. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial del plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo período de información pública antes de otorgar la aprobación definitiva.

2. En los Ayuntamientos de población igual o inferior a tres mil habitantes, conjuntamente con la información pública, se remitirá el Plan aprobado inicialmente al Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, a fin de que éste emita informe sobre el mismo. En el plazo de un mes desde la aprobación inicial, el Ayuntamiento procederá a solicitar el informe referido, actuación que en otro caso podrá ser efectuada directamente por el promotor del instrumento de planeamiento.

El plazo para la emisión de este informe será de dos meses desde que se hubiera presentado la solicitud en el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, y transcurrido dicho plazo sin haberse recibido el mismo en el Ayuntamiento se tendrá por evacuado. Este informe será vinculante en lo relativo a la adecuación al marco legal vigente.

3. El Ayuntamiento acordará, en su caso, la aprobación definitiva, con las modificaciones que procedan, en el plazo máximo de dos meses contados a partir de la finalización del periodo de información pública o de la recepción del informe referido en el apartado anterior. Transcurrido este plazo, sin que se hubiese adoptado la pertinente resolución se entenderá aprobado el Plan Parcial o Especial. En este supuesto, el promotor podrá cumplir directamente las obligaciones de publicidad y comunicación del Plan a las que se refiere el artículo 81.1 de la presente Ley Foral .

**Artículo 75.** *Tramitación de Planes Especiales independientes.*

La competencia para aprobar inicialmente Planes Especiales que no desarrollen determinaciones del Plan General Municipal corresponde al Ayuntamiento. Se tramitarán conforme a las reglas establecidas para los Planes Generales Municipales simplificados, correspondiendo al Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda su aprobación definitiva en el plazo de dos meses.

**Artículo 76.** *Tramitación de Estudios de Detalle.*

Los Estudios de Detalle se tramitarán conforme a las reglas fijadas en el artículo 74 con las siguientes salvedades:

a) El periodo de información pública será de veinte días desde la publicación del anuncio de la aprobación inicial en el BOLETÍN OFICIAL de Navarra.

LEXNAVARRA

b) No será preceptivo el informe del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda.

c) El plazo máximo para acordar o denegar la aprobación inicial será de dos mes desde la presentación de la documentación completa en el Registro Municipal.

En caso de no producirse alegaciones en el periodo de información pública el documento será elevado para su aprobación definitiva, si procede.

**Subsección 2.ª: Vigencia y revisión de los planes**

**Artículo 77.** *Vigencia de los Planes.*

1. Los Planes Urbanísticos tendrán vigencia indefinida.

2. La alteración del contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno o algunos de los elementos que los constituyan.

**Artículo 78.** *Revisión y modificación del planeamiento.*

1. Se entiende por revisión del planeamiento la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, motivada por la elección de un modelo territorial distinto en su mayoría del antiguo, o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad. La revisión determinará la sustitución del instrumento de planeamiento revisado por el nuevo.

2. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General Municipal.

**Artículo 79.** *Procedimiento.*

1. La revisión de los Planes se ajustará a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación.

2. La modificación de las determinaciones de ordenación estructurante de los Planes Generales Municipales y de los Planes de Sectorización se realizará conforme al procedimiento establecido en los artículos 70 y 71 de esta Ley Foral , con las siguientes salvedades:

a) No será necesaria la Estrategia y Modelo de Ocupación del Territorio prevista en el artículo 70 ni la Memoria de la letra a) del artículo 71 .

b) El periodo de información pública será un mes.

c) La aprobación definitiva por el Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda se producirá en el plazo de dos meses.

3. La modificación de las determinaciones de ordenación pormenorizada de los Planes Generales Municipales y de los Planes de Sectorización se llevará a cabo conforme al procedimiento señalado en el artículo 74 , por iniciativa pública o privada, sin perjuicio de las modificaciones de la ordenación pormenorizada que efectúen los Planes Parciales y los Planes Especiales.

4. La modificación de las determinaciones de los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle se efectuará conforme al procedimiento previsto para su aprobación.

LEXNAVARRA

**Artículo 80.** *Modificaciones de los Planes Generales Municipales, promovidas por la iniciativa particular.*

1. Los particulares podrán presentar propuestas de modificaciones puntuales de las determinaciones estructurantes de los Planes Generales Municipales, cuya tramitación se ajustará a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo anterior.

2. Se entenderán desestimadas las solicitudes de tramitación y aprobación de modificaciones de Plan General Municipal del apartado anterior promovidas por la iniciativa particular, cuando, transcurrido el plazo de tres meses desde el ingreso del expediente completo en el registro, no haya recaído resolución expresa.

### Subsección 3.ª: Efectos

**Artículo 81.** *Publicidad del planeamiento.*

1. El acuerdo de aprobación definitiva de los planes urbanísticos, así como las normas urbanísticas incluidas en ellos, se publicará en el BOLETÍN OFICIAL de Navarra. De los Planes que apruebe definitivamente el Ayuntamiento, se remitirá por éste un ejemplar del documento al Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda en los quince días siguientes a la aprobación definitiva.

2. Los planes urbanísticos serán públicos, y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos en la Administración donde se tramiten o hayan aprobado definitivamente.

3. A efectos de garantizar la publicidad de los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico, y de su normativa, se crea el Registro de planeamiento, dependiente del Departamento de Medio Ambiente Ordenación del Territorio y Vivienda. En este Registro se centralizarán los instrumentos de ordenación del territorio y planes urbanísticos aprobados definitivamente por la Administración de la Comunidad Foral de Navarra y por los Municipios.

4. El Registro de planeamiento es público. La publicidad se hará efectiva por certificación del contenido del planeamiento concreto, expedida por funcionario habilitado al efecto, o por simple nota informativa o copia de los documentos obrantes en el Registro, sin que su importe exceda del coste administrativo.

**Artículo 82.** *Prohibición de dispensas.*

Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieren en los Planes, así como las que, con independencia de ellos, se concedieren.

**Artículo 83.** *Declaración de utilidad pública.*

La aprobación de planes urbanísticos y de delimitaciones de unidades de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

**Artículo 84.** *Edificios fuera de ordenación.*

1. El planeamiento deberá relacionar expresamente los edificios o instalaciones erigidos con anterioridad que quedan clasificados como fuera de ordenación por ser disconformes con el mismo y estar prevista su demolición.

2. No obstante lo señalado en el punto anterior, si algún edificio o instalación resultara disconforme con las previsiones del planeamiento y no apareciera en la relación expresa de edificios calificados fuera de ordenación, el Ayuntamiento resolverá expresamente, de oficio o a instancia de parte, sobre su situación jurídica, previa audiencia al interesado, bien declarando el edificio en régimen de fuera de

LEXNAVARRA

ordenación o bien ordenando la modificación de las previsiones del planeamiento por el procedimiento correspondiente.

3. Salvo que en el propio planeamiento se dispusiera otro régimen, no podrán realizarse en los edificios o instalaciones declarados fuera de ordenación obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las reparaciones que exijan la seguridad e higiene del inmueble, así como las relativas al cumplimiento de otras determinaciones normativas requeridas para el uso de la edificación.

4. Cuando la disconformidad con el planeamiento no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo y reconstruirlo con sujeción a dicho planeamiento.

### Sección 5.ª: Instrucciones técnicas de planeamiento

**Artículo 85.** *Instrucciones Técnicas de Planeamiento*

1. Las Instrucciones Técnicas de Planeamiento tendrán por objeto la fijación de criterios orientativos sobre calidad óptima del planeamiento, objetivos y prioridades de los planes urbanísticos, establecimiento de soluciones-tipo para problemas de planeamiento, pautas para la ejecución de obras de urbanización, modelos de planes urbanísticos, tratamiento de núcleos tradicionales, usos y actividades en suelo no urbanizable, mantenimiento de valores territoriales, y cualesquiera otras cuestiones de interés general en el ámbito técnico de elaboración de los planes

2. Las Instrucciones Técnicas de Planeamiento serán aprobadas por Orden Foral del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, previo sometimiento a información pública por plazo no inferior a un mes.

## TÍTULO III: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### CAPÍTULO I: Disposiciones generales

**Artículo 86.** *Delimitación de las facultades urbanísticas e indemnizaciones.*

1. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad, como las de usar, disponer y disfrutar del suelo y en especial la edificación y la urbanización, se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación y, en su caso, calificación urbanística de las fincas.

2. Las condiciones de uso del suelo y de las construcciones establecidas en el planeamiento no conferirán derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los siguientes supuestos:

a) La aprobación de revisiones o modificaciones del planeamiento urbanístico antes de transcurridos los plazos establecidos en el mismo para cumplir los deberes urbanísticos exigibles, o bien si transcurridos tales plazos, el incumplimiento fuese imputable a la Administración.

La indemnización resarcirá en estos casos la reducción del aprovechamiento que correspondía a los propietarios antes de la revisión o modificación del planeamiento y, en su caso, los gastos efectuados en cumplimiento de los citados deberes que resulten inservibles como consecuencia de la revisión o modificación del planeamiento.

b) La aprobación de revisiones o modificaciones del planeamiento que determinen la extinción de la eficacia de la licencia de construcción, cuando no se hubiera iniciado la edificación, por la reducción del aprovechamiento resultante y por los demás perjuicios que sean acreditados.

LEXNAVARRA

c) La modificación o revocación de la licencia en los casos en que la edificación ya se hubiera iniciado, por la reducción del aprovechamiento resultante y por los demás perjuicios que sean acreditados.

d) La aprobación de limitaciones o vinculaciones singulares en orden a la conservación de bienes inmuebles, cuando excedan de los deberes urbanísticos exigibles o produzcan una reducción del aprovechamiento urbanístico que no pueda ser objeto de equidistribución.

e) Las limitaciones singulares y efectivas que no resulten compatibles con el ejercicio de actividades y usos tradicionales y consolidados que ya estuvieran autorizados expresa o individualmente por la Administración. En este supuesto, podrán convenirse formas distintas de indemnización patrimonial, tales como el otorgamiento de ayudas, subvenciones u otros medios de fomento.

f) La anulación de una licencia, la demora injustificada en su otorgamiento y su denegación improcedente podrán dar lugar a la indemnización de los daños y perjuicios causados de acuerdo con las normas generales que regulan la responsabilidad de la Administración. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia graves imputables al perjudicado.

**Artículo 87.** *Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.*

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones, sin perjuicio de los deberes correspondientes a cada clase de suelo, tendrán los siguientes deberes:

a) Destinar los terrenos y construcciones a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico.

b) Mantener los terrenos y construcciones en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y habilitabilidad según su destino, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones y para dotarles de los servicios que resulten necesarios y exigibles conforme al uso y características del bien.

c) Cumplir las normas sobre protección del ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana, sobre unidades mínimas de cultivo, así como la restante normativa sectorial y lo dispuesto en los planes y programas sectoriales que sean de aplicación.

d) Ejecutar las obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, que ordenen los Ayuntamientos por motivos de interés turístico o estético, aunque no estuvieran previamente incluidas en el planeamiento.

e) Respetar los límites que deriven por razón de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público, en los que estén establecidos obras o servicios públicos o en cuyo vuelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación regulada.

f) Permitir la realización por la Administración pública competente de los trabajos que sean necesarios para realizar labores de control, conservación o restauración del medio y de prevención de la erosión.

g) Solicitar y obtener las autorizaciones preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, sin perjuicio de lo que establezca la legislación sectorial aplicable.

2. Los municipios y, en su caso, los demás organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones a las que se refiere el apartado anterior, con indicación del plazo de realización.

3. El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en este artículo corresponde a los propietarios, salvo cuando la normativa sectorial aplicable disponga que se sufragarán por la Administración o por los concesionarios de servicios públicos.

Los propietarios de bienes incluidos en los catálogos a que se refiere esta Ley Foral podrán recabar, para conservarlos, la cooperación de las Administraciones competentes, que habrán de prestarla cuan-

LEXNAVARRA

do tales obras excedieran de los límites del deber de conservación, entendido como la mitad del coste de reposición del bien, excluido el valor del suelo.

4. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, incumbe a la Administración titular. En el caso de urbanizaciones residenciales, industriales o terciarias de carácter privado se estará a lo establecido en el Convenio al que se refiere el artículo 68.2 de la presente Ley Foral .

En las obras de urbanización realizadas por sistemas privados, el deber del párrafo anterior comenzará desde el momento de la recepción de las obras por la Administración, conforme a lo dispuesto en el artículo 159 de esta Ley Foral .

**Artículo 88.** *Deber de adaptación al ambiente.*

Todos los usos del suelo y especialmente las construcciones habrán de adaptarse al ambiente natural y cultural en que estuvieran situadas. A tal efecto se establecen, con independencia de la clasificación de los terrenos, las siguientes normas de aplicación directa:

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

b) En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras, vías pecuarias y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura, composición, color, materiales de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

c) Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

d) En áreas amenazadas por riesgos naturales o tecnológicos, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación u otros análogos, no se permitirá ninguna construcción, instalación, ni cualquier otro uso del suelo que resulte susceptible de padecer tales riesgos.

**Artículo 89.** *Alturas.*

Mientras no exista plan que lo autorice, no podrá edificarse con una altura superior a tres plantas medidas en cada punto del terreno, sin perjuicio de las demás limitaciones que sean aplicables.

Cuando se trate de solares enclavados en núcleos o manzanas edificados en más de dos terceras partes, los Ayuntamientos podrán autorizar alturas que alcancen la media de los edificios ya construidos.

## CAPÍTULO II: Clasificación del suelo

**Artículo 90.** *Clases de suelo.*

A los efectos de esta Ley Foral, el suelo se clasificará en urbano, urbanizable o no urbanizable.

**Artículo 91.** *Clasificación del suelo en municipios sin planeamiento.*

En los municipios que carezcan de planeamiento que clasifique suelo, los terrenos que no tengan la condición de urbano de conformidad con los criterios establecidos en el artículo siguiente, tendrán la consideración de suelo no urbanizable.

LEXNAVARRA

**Artículo 92.** *Suelo urbano.*

1. Tendrá la condición de suelo urbano, a los efectos de esta Ley Foral, aquél que se encuentre en alguna de las siguientes situaciones:

a) Formar parte de una trama urbana dotada de urbanización idónea que confiera a las parcelas que formen parte de dicha trama la condición de solar.

Reglamentariamente se establecerán los requisitos mínimos que han de reunir los servicios urbanísticos para que puedan considerarse idóneos para servir a las edificaciones o instalaciones previstas por la ordenación urbanística.

b) Ser integrable en la trama urbana a que se refiere la letra anterior por contar con una urbanización que únicamente requiera ser completada mediante obras accesorias a las de edificación o construcción en las parcelas, para que éstas adquieran la condición de solar.

c) Contar con urbanización que, proporcionando como mínimo acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, demande para su consolidación actuaciones que excedan de las obras accesorias a las de edificación o construcción en las parcelas o su reforma, renovación o mejora mediante la definición de unidades de ejecución.

Particularmente tendrán esta consideración aquellos terrenos urbanizados en los que el planeamiento urbanístico prevea una ordenación sustancialmente diferente de la existente, o prevea actuaciones de remodelación o de reforma interior que requieran llevar a cabo operaciones de equidistribución entre los afectados.

d) Estar edificado al menos en dos de las terceras partes del espacio servido por las redes de los servicios indicados en la letra anterior y precisar para su completa urbanización de la definición de unidades de ejecución.

e) Haber sido urbanizado en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones, disponiendo efectivamente de los servicios con los que se adquiere la condición de solar.

2. En suelo urbano el planeamiento municipal diferenciará, cuando proceda, las siguientes categorías:

a) Suelo urbano consolidado, constituido por los terrenos clasificados como suelo urbano por estar en alguna de las situaciones descritas en las letras a), b), y e) del número anterior.

b) Suelo urbano no consolidado, constituido por los terrenos clasificados como suelo urbano por estar en alguna de las situaciones descritas en las letras c) y d) del número anterior.

**Artículo 93.** *Solar.*

Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

1. Que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el planeamiento, y si éste no las concretare, se precisará que cuente, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, y además que la vía a que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras.

2. Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

3. Que, cuando fuese preciso, se haya realizado el reparto de cargas de la urbanización.

**Artículo 94.** *Suelo no urbanizable.*

1. Tendrán la condición de suelo no urbanizable, a los efectos de esta Ley Foral, los terrenos en que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

LEXNAVARRA

a) Que, de acuerdo con la legislación sectorial, estén sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación por sus valores paisajísticos, naturales, ambientales o agrícolas, o por sus valores históricos, artísticos, científicos o culturales.

b) Que estén excluidos del proceso urbanizador por los instrumentos de ordenación del territorio en razón al modelo de desarrollo territorial, a sus valores paisajísticos, naturales, ambientales o agrícolas, o a sus valores históricos, artísticos, científicos o culturales.

c) Que estén amenazados por riesgos naturales o de otro tipo que sean incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, desprendimiento, corrimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación de la seguridad y salud públicas o del ambiente natural.

También podrán incluirse los terrenos que habiendo tenido en el pasado los valores a que se refiere las letras a) y b), los hayan perdido por incendios, devastaciones u otras circunstancias y deban ser protegidos para facilitar su recuperación.

d) Que el planeamiento municipal justificadamente considere necesario garantizar el mantenimiento de sus características, por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, culturales, ambientales, o por su valor agrícola, ganadero o forestal.

e) Que el planeamiento municipal justificadamente considere necesario preservar del desarrollo urbanístico por razones de conservación, capacidad y funcionalidad de infraestructuras, equipamientos, servicios e instalaciones públicas o de interés público, o para la instalación de actividades especiales, de acuerdo con lo que se establezca reglamentariamente.

2. En el suelo no urbanizable se distinguirán las dos siguientes categorías:

a) Suelo no urbanizable de protección. En esta categoría se incluirán los terrenos del suelo no urbanizable descritos en las letras a), b) y c) del apartado 1 de este artículo.

b) Suelo no urbanizable de preservación. En esta categoría se incluirán los terrenos del suelo no urbanizable descritos en las letras d) y e) del apartado 1 de este artículo.

3. En el suelo no urbanizable, tanto de protección como de preservación, el planeamiento podrá distinguir las siguientes subcategorías, en atención al motivo que justifica dicha clasificación:

Suelo de valor paisajístico.

Suelo de valor ambiental.

Suelo de valor para su explotación natural.

Suelo de valor cultural.

Suelo de salvaguarda del modelo de desarrollo.

Suelo de prevención de riesgos.

Suelo destinado a infraestructuras.

Suelo destinado para actividades especiales.

**Artículo 95.** *Suelo urbanizable.*

1. El suelo que, a los efectos de esta Ley Foral, no tenga la condición de urbano o de no urbanizable, tendrá la consideración de suelo urbanizable, y podrá ser objeto de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos establecidos en la presente Ley Foral y en el planeamiento aplicable.

2. En el suelo urbanizable el planeamiento podrá distinguir las siguientes categorías:

a) Suelo urbanizable sectorizado, integrado por aquellos terrenos cuya transformación en suelo urbano por sectores esté prevista en el Plan General Municipal. El Plan General Municipal podrá establecer directamente la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución del

LEXNAVARRA

planeamiento, o bien establecer una ordenación estructurante y remitir a un Plan Parcial, en su caso en el plazo fijado al efecto, la ordenación pormenorizada.

b) Suelo urbanizable no sectorizado, integrado por los terrenos del suelo urbanizable que no hayan sido sectorizados y precisen para ello Plan de Sectorización.

**Artículo 96.** *Cédula urbanística.*

Los Ayuntamientos podrán crear en la correspondiente ordenanza un documento acreditativo del régimen y las condiciones urbanísticas que concurran en las fincas comprendidas en el término municipal, que se denominará Cédula urbanística de terreno o de edificio, según el carácter de la finca a que se refiera.

En todo caso, la ordenanza a que se refiere el párrafo anterior deberá ser dictada por los Ayuntamientos de municipios de más de cinco mil habitantes.

## CAPÍTULO III: Régimen del suelo urbano y urbanizable

**Artículo 97.** *Derechos de los propietarios de suelo urbano.*

1. Los propietarios de suelo urbano tendrán, en las condiciones que en cada caso establezca la presente Ley Foral y el planeamiento, los siguientes derechos:

a) Derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares.

b) Derecho al aprovechamiento urbanístico de que sea susceptible la parcela o solar, de acuerdo con lo dispuesto en los apartados 2 y 3 de este artículo.

c) Derecho a edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que le corresponda, de acuerdo con el planeamiento y, en su caso, los correspondientes instrumentos de gestión, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendientes.

d) Derecho a destinar la edificación realizada a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las correspondientes actividades.

2. En suelo urbano consolidado, los propietarios materializarán su aprovechamiento directamente sobre sus parcelas o previa normalización de fincas; y en suelo urbano no consolidado, sobre las parcelas que resulten de la nueva ordenación, o mediante compensación económica.

3. Los propietarios podrán materializar el aprovechamiento urbanístico, que les corresponda respecto del permitido por el planeamiento urbanístico, y que será:

a) En suelo urbano consolidado: el 100 por 100 del aprovechamiento de la parcela o solar, de acuerdo con lo establecido por el planeamiento.

b) En suelo urbano no consolidado: el 90 por 100 del aprovechamiento correspondiente a la unidad de ejecución o, en su caso, al área de reparto.

4. El ejercicio de los derechos definidos en este artículo requiere la previa aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación pormenorizada de los terrenos y, en su caso, del instrumento de gestión urbanística exigible, así como la obtención de la licencia urbanística correspondiente.

**Artículo 98.** *Deberes de los propietarios de suelo urbano.*

1. Los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán los siguientes deberes:

a) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar.

LEXNAVARRA

A tal efecto, deberán costear los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos, regularizar las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento, ejecutar en su caso las obras correspondientes, y ceder al Ayuntamiento los terrenos que queden fuera de las alineaciones señaladas en el planeamiento, sin que en ningún caso puedan superar el 10 por 100 de la superficie total de la finca.

b) Edificar los solares en el plazo y demás condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanísticos.

c) Destinar la edificación a los usos previstos en el planeamiento y en la licencia urbanísticos.

2. Los propietarios de terrenos de suelo urbano no consolidado tendrán los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del correspondiente ámbito, salvo cuando se trate de mera sustitución de la edificación existente sin incremento de aprovechamiento.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización, con la exclusión de las obras de urbanización de los sistemas generales que el planeamiento haya incluido en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión.

f) Edificar los solares en el plazo y demás condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanística.

g) Destinar la edificación a los usos previstos en el planeamiento y en la licencia urbanísticos.

**Artículo 99.** *Derechos de los propietarios de suelo urbanizable.*

1. Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos.

2. Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable sectorizado con ordenación pormenorizada por el Plan General Municipal, tendrán los siguientes derechos:

a) Derecho a promover su transformación de los terrenos mediante la urbanización de acuerdo con lo previsto en la presente Ley Foral y en el planeamiento.

b) Derecho a participar en la ejecución de la urbanización en la forma y las condiciones establecidas en la presente Ley Foral y en el planeamiento.

c) Derecho al aprovechamiento urbanístico de que sea susceptible la parcela.

d) Derecho a edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que le corresponda, de acuerdo con el planeamiento y, en su caso, los correspondientes instrumentos de gestión.

e) Derecho a destinar la edificación realizada a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las correspondientes actividades.

3. Cuando se trate de suelo urbanizable sectorizado sin ordenación pormenorizada por el Plan General Municipal, los propietarios del mismo tendrán derecho a promover su ordenación pormenorizada, pudiendo instar y formular el planeamiento de desarrollo preciso para ello.

LEXNAVARRA

4. Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable no sectorizado tendrán derecho a promover su transformación a través del correspondiente Plan de Sectorización. Asimismo tendrán derecho de consulta no vinculante sobre los siguientes extremos:

a) Los criterios y previsiones de los planes territoriales y urbanísticos y, en general, de la ordenación urbanística.

b) Condiciones exigibles para la sectorización de los terrenos de su propiedad.

c) Obras que, en su caso, hubieran de acometer a su costa para la conexión de la actuación que pretendan ejecutar con los sistemas generales.

La consulta se deberá responder en el plazo de dos meses.

**Artículo 100.** *Deberes de los propietarios de suelo urbanizable.*

La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al ámbito correspondiente, así como los terrenos destinados a dotación supramunicipal para la construcción de viviendas de titularidad pública o de integración social.

c) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente.

e) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

f) Costear o ejecutar la urbanización del ámbito correspondiente, con exclusión de las obras de urbanización de los sistemas generales que el planeamiento haya incluido o adscrito en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión, sin perjuicio de lo previsto en la letra c).

g) Edificar los solares en el plazo y demás condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanística.

h) Destinar la edificación a los usos previstos en el planeamiento y en la licencia urbanísticos.

**Artículo 101.** *Áreas de reparto.*

1. A los efectos del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria y de equidistribución, el Plan General Municipal podrá delimitar una o varias áreas de reparto para la totalidad del suelo urbano no consolidado y los terrenos destinados a sistemas generales incluidos dentro del mismo, cuya propiedad no haya sido obtenida mediante cesión o adscripción urbanísticas con anterioridad a dicho Plan General Municipal. El aprovechamiento tipo de las diferentes áreas de reparto del mismo uso global no podrá ser inferior en un 15 por 100 del más alto de las mismas.

2. A los mismo efectos, el Plan General Municipal o el Plan de Sectorización delimitará una o varias áreas de reparto para la totalidad del suelo urbanizable sectorizado y los terrenos destinados a sistemas generales incluidos o adscritos dentro del mismo, cuya propiedad no haya sido obtenida mediante cesión o adscripción urbanísticas con anterioridad a dicho Plan General Municipal. El aprovechamiento

LEXNAVARRA

tipo de las diferentes áreas de reparto no podrá ser inferior en un 15 por 100 del más alto de las mismas.

3. Las unidades de ejecución que se delimiten dentro de cada área de reparto cuyo aprovechamiento tipo sea superior al de ésta, deberán incluir la parte proporcional que les corresponda de los terrenos destinados a sistemas generales incluidos o, en su caso, adscritos a la misma, para así alcanzar el aprovechamiento tipo establecido en dicha área de reparto.

4. En el caso de unidades de ejecución cuyo aprovechamiento tipo fuera inferior al del área de reparto a la que pertenecen, y para compensar este desajuste, se podrá optar entre disminuir la carga de urbanización en cuantía igual al valor del aprovechamiento no materializable, o bien hacer efectiva la diferencia en otras unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa e incluidas en la misma área de reparto, o ambas cosas simultáneamente.

5. Los sistemas generales incluidos en áreas de reparto se podrán obtener anticipadamente al desarrollo de las distintas unidades de ejecución mediante la expropiación de los mismos, subrogándose, en ese caso, el Ayuntamiento en los derechos y deberes de los propietarios originales de participación en el aprovechamiento de tales unidades de ejecución integradas en el área de reparto. Asimismo, los sistemas generales incluidos en áreas de reparto podrán obtenerse anticipadamente mediante la ocupación directa de los mismos, conforme a lo dispuesto en el artículo 186.1.b de esta Ley Foral .

6. En suelo urbano consolidado no se podrán delimitar áreas de reparto.

**Artículo 102.** *Cálculo del aprovechamiento tipo.*

1. El aprovechamiento tipo de cada área de reparto delimitada se obtendrá dividiendo el aprovechamiento lucrativo total correspondiente a la ordenación urbanística prevista por el planeamiento para dicha área, incluido el dotacional privado, debidamente homogeneizado, expresado siempre en metros cuadrados construibles, por su superficie total, excluidos los terrenos afectados a sistemas generales o locales ya existentes.

2. Asimismo, podrán establecer coeficientes que valoren la posición zonal relativa de los suelos incluidos en el área de reparto o su aptitud para ser urbanizados, primando a tal fin factores como la accesibilidad, la calidad edáfica y topográfica del terreno, la menor distancia respecto de los sistemas urbanos y la cercanía a dotaciones y servicios [3.]

**Artículo 103.** *Aprovechamiento medio.*

1. En los municipios en que su Plan General Municipal no delimite áreas de reparto en suelo urbano no consolidado, se calculará el aprovechamiento medio de las distintas unidades de ejecución.

2. El aprovechamiento medio de una unidad de ejecución se calculará dividiendo el aprovechamiento lucrativo, incluido el dotacional privado correspondiente a la misma, previamente homogeneizado con los coeficientes de ponderación relativa que se definan de acuerdo con los criterios señalados en el artículo anterior, por la superficie total de la unidad de ejecución, excluidos los terrenos afectados a sistemas generales o locales ya existentes. El aprovechamiento medio de las diferentes unidades de ejecución no podrá ser inferior en un 15 por 100 del más alto de las mismas, para cuyo cumplimiento cabrá delimitar unidades discontinuas.

3. El Plan General Municipal establecerá justificadamente, para este caso, un sistema de coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias, en atención a los respectivos valores de mercado.

---

**3** La redacción de este apartado corresponde a la establecida por Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de protección pública a la vivienda en Navarra .
La redacción original era la siguiente:
"2. El Plan General Municipal establecerá justificadamente, para el caso que defina áreas de reparto, un sistema de coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorios, en atención a los respectivos valores de mercado. Asimismo, podrá establecer coeficientes que valoren la posición zonal relativa de los suelos incluidos en el área de reparto o su aptitud para ser urbanizados."

LEXNAVARRA

**Artículo 104.** *Cargas de urbanización.*

La cesión obligatoria y gratuita del 10 por 100 del aprovechamiento que se realice a la Administración actuante, tanto en suelo urbano como urbanizable, estará libre de cargas de urbanización, toda la cual será a cargo de los propietarios en proporción a sus aprovechamientos. Estas cargas de urbanización correspondientes al suelo cedido se considerarán integrantes del deber de costear la urbanización que corresponde a los propietarios afectados.

**Artículo 105.** *Plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos de cesión, equidistribución y urbanización.*

El instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación pormenorizada de los terrenos podrá señalar plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

Si no se establecieran estos plazos por el plan, el plazo máximo para el cumplimiento de estos deberes será de cuatro años, contados desde su publicación en el BOLETÍN OFICIAL de Navarra.

**Artículo 106.** *Urbanización y edificación simultáneas.*

La Administración podrá autorizar la urbanización y edificación simultáneas, exigiendo para ello y, en todo caso, las garantías pertinentes mediante aval económico suficiente o cualquier otra garantía de las admitidas en Derecho.

**Artículo 107.** *Usos y obras provisionales.*

En el suelo urbanizable sectorizado, en tanto no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, sólo podrán autorizarse excepcionalmente usos y obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento general, que habrán de cesar, y en todo caso, ser demolidas sin indemnización alguna, cuando lo acordare el Ayuntamiento. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

En el suelo urbanizable no sectorizado podrán autorizarse, antes de su inclusión en sectores o ámbitos para su desarrollo, los usos autorizables en el suelo no urbanizable.

**Artículo 108.** *Implantación directa en supuestos de interés general.*

1. En supuestos justificados de interés general, y con carácter excepcional, las entidades locales podrán otorgar licencias de edificación para la implantación directa, en suelo urbano o urbanizable, de industrias, actividades terciarias, equipamientos o dotaciones, sin necesidad de esperar a la aprobación definitiva de los instrumentos de gestión o del Proyecto de Urbanización, siempre que concurran las siguientes condiciones:

a) Exista ordenación pormenorizada de los terrenos.

b) Se haya iniciado la tramitación del correspondiente Proyecto de Urbanización, que permita verificar que la ejecución de la obra urbanizadora precisa para el funcionamiento de la actividad se realiza en las condiciones debidas y de acuerdo con las exigencias técnicas previsibles para el posterior desarrollo armónico del resto de la unidad de ejecución en la que se enclave.

c) La implantación de la actividad se realice en terrenos de su propiedad, y se ajuste a la ordenación y normativa prevista en el plan, debiendo aquellos tener la superficie bruta que permita, de acuerdo con la edificabilidad prevista, un aprovechamiento urbanístico susceptible de la apropiación privada que se pretende por el promotor de la edificación.

d) Exista conformidad expresa de los propietarios de las parcelas afectadas por la implantación o, alternativamente, se haya iniciado la tramitación del instrumento de gestión urbanística correspondiente.

LEXNAVARRA

e) El promotor de la edificación garantice mediante fianza el importe del coste de las obras de urbanización que le correspondan a sus terrenos, referidas al presupuesto estimado en el Proyecto de obras de urbanización antes citado.

f) El promotor se comprometa expresamente, en escritura pública otorgada al efecto, al cumplimiento de los deberes legales de cesión obligatoria y gratuita de los terrenos que le correspondan.

2. Las licencias otorgadas al amparo de las condiciones señaladas en el número anterior deberán justificar expresamente en su texto el supuesto de interés público determinante de la aplicación de este procedimiento excepcional.

3. La incorporación al patrimonio de su titular de la edificación concluida al amparo de las autorizaciones reguladas en este artículo estará condicionada, en todo caso, al efectivo cumplimiento previo por los propietarios de los terrenos de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización inherentes al derecho al aprovechamiento urbanístico.

4. Las condiciones especiales de concesión de licencias otorgadas al amparo de este artículo se inscribirán por el Ayuntamiento en el Registro de la Propiedad, a costa del interesado, de conformidad con la legislación estatal.

## CAPÍTULO IV: Régimen del suelo no urbanizable

**Artículo 109.** *Derechos y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable.*

1. Los propietarios de suelo no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad, de conformidad con la naturaleza y destino de los mismos.

2. Los propietarios de suelo no urbanizable deberán:

a) Destinarlo a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento.

b) Solicitar autorización para realizar los usos y actividades previstos en esta Ley Foral, sin perjuicio de lo que disponga la legislación sectorial aplicable.

**Artículo 110.** *Carácter mínimo del régimen legal.*

Las limitaciones establecidas en el régimen de protección del suelo no urbanizable regulado en esta Ley Foral tienen el carácter de mínimas y básicas, pudiendo el planeamiento establecer condiciones de protección superiores para zonas específicas del suelo no urbanizable, en razón de las específicas condiciones y características del territorio al que se refieran.

**Artículo 111.** *Actividades permitidas, autorizables y prohibidas.*

1. A los efectos de lo previsto en esta Ley Foral las actividades y usos en suelo no urbanizable podrán ser permitidos, autorizables y prohibidos.

2. Serán consideradas actividades permitidas aquellas actividades y usos que por su propia naturaleza sean compatibles con los objetivos de protección y preservación del suelo no urbanizable, y garanticen que no alterarán los valores o causas que han motivado la protección o preservación de dicho suelo.

Las actividades y usos permitidos no precisarán la autorización de actividad autorizable en suelo no urbanizable, sin perjuicio de que deban ser objeto de licencia o autorización por otros órganos o Administraciones.

3. Serán consideradas actividades autorizables aquellas actividades y usos que por su propia naturaleza, en determinadas condiciones, puedan ser compatibles con los objetivos de protección y preservación del suelo no urbanizable, y garanticen que no alterarán los valores o causas que han motivado la protección o preservación de dicho suelo.

LEXNAVARRA

Estas actividades y usos precisarán autorización conforme a lo dispuesto en el artículo 117 de esta Ley Foral , sin perjuicio de que también deban ser objeto de licencia o autorización por otros órganos o Administraciones.

4. Serán consideradas actividades prohibidas, además de las señalados en el artículo siguiente, aquellas actividades y usos que por su propia naturaleza sean incompatibles con los objetivos de protección y preservación de cada categoría de suelo no urbanizable.

**Artículo 112.** *Actividades prohibidas e incompatibles.*

1. Quedan prohibidas las acciones u omisiones en el suelo no urbanizable que impliquen:

a) Incremento de la erosión y pérdida de calidad de los suelos.

b) Destrucción de masas vegetales, sin perjuicio de lo previsto en la vigente legislación sobre protección del patrimonio forestal.

c) Destrucción o contaminación de las zonas húmedas o de su entorno próximo, sin perjuicio de lo contemplado en la legislación de aguas.

d) Vertido o abandono de objetos, residuos u otros desperdicios fuera de los lugares autorizados, así como la quema no autorizada de los mismos.

e) Vertidos líquidos o sólidos que pueden degradar o contaminar la naturaleza o los acuíferos.

f) Parcelaciones urbanísticas, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

2. Para los caminos públicos y para los Itinerarios de Interés, como las vías pecuarias, o el Camino de Santiago, que no tengan delimitada zona de servidumbre en su normativa específica, se establece una zona de servidumbre de tres metros medidos desde el borde exterior de dichos caminos.

En dicha zona las actividades no constructivas que impliquen movimientos de tierras requerirán autorización, y las actividades constructivas quedan prohibidas todas, salvo las infraestructuras que requerirán autorización.

**Artículo 113.** *Actividades y usos autorizables en suelo no urbanizable de protección.*

1. Sólo serán autorizables, con carácter excepcional, en suelo no urbanizable de protección aquellas construcciones, instalaciones o usos que sean necesarios para su mejor conservación y para el disfrute público y esté justificada su compatibilidad con los específicos valores que motivan su especial protección.

2. El resto de actividades en el suelo no urbanizable de protección no serán autorizables y especialmente quedan prohibidas las construcciones, actividades o usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza, lesionen el valor específico que se quiera proteger o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por los instrumentos de ordenación territorial o la legislación sectorial.

**Artículo 114.** *Actividades y usos autorizables en suelo no urbanizable de preservación.*

1. En el suelo no urbanizable de preservación quedan permitidas todas las actividades no constructivas, salvo aquéllas actividades que impliquen movimientos de tierras y reglamentariamente se establezca la exigencia de autorización.

2. En el suelo no urbanizable de preservación sólo serán autorizables las actividades constructivas así establecidas reglamentariamente, por estar vinculadas a actividades de carácter agrícola, forestal o ganadero, infraestructuras, equipamientos y dotaciones, que deban desarrollarse en suelo no urbanizable.

LEXNAVARRA

3. Asimismo, serán autorizables las actividades industriales o terciarias que deban emplazarse o desarrollarse en suelo no urbanizable, que estarán sujetas a los deberes de urbanización y cesión de aprovechamiento equivalentes al suelo urbanizable sectorizado.

**Artículo 115.** *Delimitación de áreas específicas.*

En suelo no urbanizable de preservación se podrán establecer áreas para la realización de obras o infraestructuras o el establecimiento de servicios públicos que en ejecución de instrumentos de ordenación del territorio o de la planificación estatal o foral deban ubicarse en el suelo no urbanizable en las que se limite cualquier uso o aprovechamiento constructivo aislado.

**Artículo 116.** *Vivienda unifamiliar aislada en suelo no urbanizable de preservación.*

1. Se podrán autorizar viviendas nuevas en suelo no urbanizable de preservación cuando se trate de viviendas unifamiliares aisladas, destinadas a residencia habitual y permanente de su titular, en las condiciones y áreas geográficas que se determinen reglamentariamente o por los instrumentos de ordenación territorial.

Para poder autorizar este uso deberá además estar expresamente previsto en el planeamiento municipal, que podrá desarrollar y concretar en su ámbito territorial las condiciones y áreas a las que se refiere el párrafo anterior.

2. La parcela mínima para construir viviendas aisladas en suelo no urbanizable no será inferior a 1.500 metros cuadrados y deberá utilizarse en el porcentaje que se fije reglamentariamente o por el planeamiento municipal, que no será inferior al 50 por 100, a actividades o usos agrarios, pecuarios o forestales no constructivos.

Esta superficie mínima, que podrá ser incrementada por los planes y normas municipales, quedará vinculada a la edificación desde el otorgamiento de la autorización, sin que pueda ser objeto de ningún acto de segregación o división del que resulten parcelas con superficies inferiores a la señalada en el párrafo anterior.

A tal efecto, la finca deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción, que exprese las concretas limitaciones a su divisibilidad y edificabilidad impuestas por la autorización de la vivienda.

3. Reglamentariamente se determinará la forma de cuantificar, en base al incremento de valor de los terrenos, el aprovechamiento derivado de la autorización de la vivienda aislada.

El aprovechamiento correspondiente al propietario de la parcela es el 90 por 100, debiendo adquirir el 10 por 100 restante de la Administración titular, una vez concedida la autorización y previo al inicio de cualquier actuación.

4. Las dotaciones de servicios y el acceso a las viviendas deberán ser resueltas por los propietarios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras existentes, sin alterar los valores que han motivado la protección o preservación del suelo no urbanizable y respetando las normas de protección de dicho suelo.

Las obras correspondientes a las dotaciones de servicios y a la construcción del acceso podrán autorizarse junto a la autorización de la vivienda.

**Artículo 117.** *Procedimiento de autorización de actividades autorizables en suelo no urbanizable.*

1. La autorización de actividades y usos autorizables en suelo no urbanizable se ajustará al siguiente procedimiento:

a) El promotor presentará ante el Ayuntamiento competente en cuyo ámbito se va a implantar o desarrollar la actividad la correspondiente solicitud, acompañada de la documentación necesaria y, en el caso de actividades sometidas a algún instrumento de intervención ambiental de los regulados en la Ley Foral de intervención para la protección ambiental, del estudio de impacto am-

LEXNAVARRA

biental o de la documentación exigida en dicha Ley Foral que describa la incidencia ambiental de la actividad y las medidas correctoras propuestas [4.]

b) El Ayuntamiento incorporará al expediente informe en relación con la solicitud presentada, con indicación de si ésta se ajusta al planeamiento correspondiente, remitiendo el expediente al Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda en el plazo de dos meses desde que se hubiera presentado la solicitud. Transcurrido este plazo sin haberse remitido al citado Departamento la documentación, el interesado podrá solicitar directamente la autorización ante el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda.

Si se tratara de un uso o actividad clasificada para la protección del medio ambiente, el Ayuntamiento remitirá conjuntamente el expediente a que se refiere este precepto y el tramitado conforme con la normativa vigente en materia de tales actividades.

c) El Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda resolverá respecto a la autorización o prohibición de la actividad o uso solicitado, notificando dicha resolución al Ayuntamiento, al promotor, y, en su caso, al Concejo cuando se afectase al territorio de éste. La resolución autorizando la actividad podrá establecer las medidas correctoras necesarias, incluidas las que den cumplimiento a la normativa de actividades clasificadas para la protección del medio ambiente.

2. Transcurridos dos meses sin que se hubiera comunicado acto alguno al Ayuntamiento por el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, se entenderá otorgada la autorización.

3. Las autorizaciones deberán ejercitarse en el plazo máximo de dos años desde que se otorgaran, transcurrido el cual agotarán sus efectos, previa declaración por el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda y audiencia al interesado, y devendrán ineficaces, salvo que se prorroguen expresamente a través del mismo procedimiento establecido en este artículo para su otorgamiento.

4. La licencia urbanística para la ejecución de las obras de la actividad o uso sólo podrá solicitarse con posterioridad a que haya recaído la autorización.

5. Las peticiones de licencias de actividad correspondientes a actividades clasificadas que no se hubieran resuelto en el plazo de un mes desde que se hubiera notificado la autorización al Ayuntamiento, se entenderán otorgadas por acto presunto con excepción de aquellas actividades para las que la legislación vigente disponga otro plazo y otros efectos.

**Artículo 118.** *Procedimiento especial.*

1. En los casos en que las actividades y usos sean objeto de un Plan o Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal o de un Plan Especial, no será de aplicación para su autorización el procedimiento regulado en el artículo anterior, sino el previsto para la aprobación de estos instrumentos de ordenación [5.]

2. Tampoco será de aplicación el procedimiento establecido en el artículo anterior a las actividades y usos sometidos a autorización ambiental integrada, sino el contemplado en la Ley Foral reguladora de dicha autorización [6.]

---

**4** La redacción de esta letra corresponde a la establecida por Ley Foral 4/2005, de 22 de marzo, de intervención para la protección ambiental .
La redacción original era la siguiente:
"a) El promotor presentará ante el Ayuntamiento competente en cuyo ámbito se va a implantar o desarrollar la actividad, la correspondiente solicitud, acompañada de la documentación necesaria y, en su caso, del estudio de afecciones ambientales a que se refiere el artículo 33.5 de la Ley Foral 2/1993, de 5 de marzo, de Protección y Gestión de la Fauna Silvestre y sus Hábitats ."

**5** Este apartado fue renumerado por Ley Foral 4/2005, de 22 de marzo, de intervención para la protección ambiental , pasando de ser el anterior apartado único al actual apartado 1.

**6** Este apartado fue añadido por Ley Foral 4/2005, de 22 de marzo, de intervención para la protección ambiental .

LEXNAVARRA

**Artículo 119.** *Documentación técnica.*

Las solicitudes para autorización de actividades y usos en el suelo no urbanizable deberá acompañarse de la documentación técnica suficiente que permita, según las características de la actividad y uso a desarrollar, conocer sus características, su ubicación y las obras a realizar, conteniéndose en dicha documentación todas o algunas de las siguientes determinaciones:

a) Actividad y uso a desarrollar y categoría de suelo en la que se va a implantar.

b) Cabida y límites de la parcela y titularidad dominical de la misma.

c) Acceso rodado existente y previsto.

d) Servicios de abastecimiento de aguas, saneamiento y depuración, tratamiento de residuos urbanos y energía eléctrica existentes y previstos.

e) Sistema de alumbrado y contra incendios, existentes y previstos.

f) Aparcamientos interiores, jardinería y arbolado y cerramiento de parcela.

g) Características formales de la edificación, almacenamiento exterior y publicidad.

h) En su caso, el estudio de impacto ambiental o la documentación exigida en la Ley Foral de intervención para la protección ambiental, que describa la incidencia ambiental de la actividad y las medidas correctoras propuestas [7.]

## CAPÍTULO V: Valoraciones y expropiaciones

**Artículo 120.** *Valoraciones.*

Las valoraciones del suelo, de las obras y edificaciones y de cualesquiera otros derechos sobre inmuebles se harán con arreglo a los criterios y reglas de la legislación estatal que resulte de aplicación.

**Artículo 121.** *Supuestos expropiatorios.*

La expropiación se aplicará para los siguientes supuestos y finalidades:

a) Cuando se haya establecido este sistema para la unidad de ejecución correspondiente o en los supuestos previstos en los artículos 162 para el sistema de compensación y 172 para el sistema de Agente Urbanizador.

b) Para la constitución o ampliación de patrimonios públicos de suelo.

c) Para la constitución de reservas de suelo para la promoción de viviendas o de usos industriales o terciarios, así como a otros usos declarados expresamente de interés social, en aquellas zonas delimitadas con arreglo a esta Ley Foral o en aquellas zonas previstas en el planeamiento territorial o local.

d) Para la adquisición de terrenos para el establecimiento de sistemas generales, equipamientos y dotaciones cuando no deban ser objeto de cesión en la ejecución del planeamiento, o no puedan ser objeto de compensación por las fórmulas legales vigentes, o bien porque exista necesidad urgente de anticipar su adquisición.

e) Para la realización de actuaciones aisladas en suelo urbano.

---

[7] La redacción de esta letra corresponde a la establecida por Ley Foral 4/2005, de 22 de marzo, de intervención para la protección ambiental .
La redacción original era la siguiente:
"h) En los supuestos a que se refiere el artículo 33.5 de la Ley Foral 2/1993, de 5 de marzo, de protección y gestión de la fauna silvestre y sus hábitats , el estudio de afecciones ambientales mencionado en ese precepto."

LEXNAVARRA

f) Para la adquisición de terrenos o edificios con características históricas, artísticas o ecológicas, que los haga merecedores de una especial protección.

g) Por incumplimiento de deberes urbanísticos en los siguientes casos:

1. Por haberse realizado actos de parcelación, usos de suelo o edificación que legalmente estén definidos como infracción urbanística grave o muy grave, ya sean realizados sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de la misma cuando la hubiere. En estos casos se deducirá del justiprecio el importe de la multa que procediera.

2. Por no tramitar el planeamiento parcial, así como los proyectos de urbanización, de reparcelación y los documentos de constitución de la Junta de Compensación, en los plazos respectivamente establecidos.

3. Por no colaborar en las obligaciones que le correspondan como miembro de la Junta de Compensación para ejecutar el planeamiento. En este caso el beneficiario de la expropiación será la Junta de Compensación.

4. Por no realizar el propietario las cesiones, cargas y obligaciones a que se refiere esta Ley Foral, así como por no costear la urbanización.

5. Por inobservancia de los deberes legales de conservación y mantenimiento de inmuebles.

6. Por incumplimiento de la función social de la propiedad, motivado por inobservancia de los plazos fijados para la urbanización de los terrenos y la edificación de los solares, o, en general, de los deberes básicos establecidos en esta Ley Foral.

**Artículo 122.** *Beneficiarios de la expropiación.*

Los beneficios de la expropiación podrán extenderse a personas naturales o jurídicas conforme a la legislación sobre expropiación forzosa.

Las asociaciones de carácter social que actúen sin ánimo de lucro podrán tener la condición de beneficiarios, a efectos expropiatorios.

**Artículo 123.** *Constitución, modificación y supresión de servidumbres.*

1. Cuando para la ejecución de un plan no fuere menester la expropiación del dominio y bastare la constitución de alguna servidumbre sobre el mismo, podrá imponerse, si no se obtuviere convenio con el propietario, con arreglo al procedimiento de la legislación sobre expropiación forzosa, siempre que no exceda la indemnización que procediere abonar de la mitad del importe de la que correspondería satisfacer por la expropiación absoluta.

2. Cuando hubieran de modificarse o suprimirse servidumbres privadas por estar en contradicción con las disposiciones del plan, podrán expropiarse con arreglo al procedimiento de la citada legislación.

**Artículo 124.** *Prohibición de construcciones en terrenos a expropiar.*

Sobre la superficie objeto de expropiación no se podrá realizar construcción alguna ni modificar las existentes, salvo en casos concretos y excepcionales, previa autorización expresa del organismo expropiante, que, de no ser el Ayuntamiento, lo comunicará a éste a efectos de la concesión de la oportuna licencia.

De la concesión de la licencia no podrá derivarse en ningún caso incremento del valor de expropiación.

**Artículo 125.** *Determinación y pago del justiprecio.*

1. El justiprecio de los bienes y derechos se determinará mediante la aplicación de los criterios y reglas de valoraciones establecidos por la legislación estatal.

LEXNAVARRA

2. El justiprecio se fijará por mutuo acuerdo o, en su defecto por el Jurado de Expropiación de Navarra, de acuerdo con la legislación aplicable.

3. El mutuo acuerdo será posible en cualquier momento anterior a la fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio.

La aceptación por los expropiados en el plazo concedido al efecto del precio ofrecido por la Administración en el expediente de justiprecio, les dará derecho a percibir dicho precio incrementado en un 5 por 100.

4. En todas las expropiaciones, la Administración podrá satisfacer el justiprecio, previo acuerdo con el expropiado, mediante la adjudicación de terrenos de valor equivalente, resultantes de la propia actuación o de cualesquiera otras de las que sea titular la Administración actuante, o, en su caso, de determinado aprovechamiento en unas u otras, estableciendo en cada caso las obligaciones referentes al abono de costes de urbanización correspondientes.

En estos supuestos no será de aplicación lo dispuesto en el párrafo segundo del apartado 3.

5. En la expropiación por causa prevista como infracción urbanística muy grave o grave que no hubiera prescrito, el justiprecio no contabilizará las obras, construcciones, usos o actividades determinantes de la infracción y, en cualquier caso, no podrá generar un beneficio para el responsable de la infracción.

**Artículo 126.** *El Jurado de Expropiación de Navarra.*

1. El Jurado de Expropiación de Navarra entenderá y decidirá sobre los expedientes de justiprecio que se produzcan en las expropiaciones de cualquier clase que lleven a cabo las Administraciones Públicas de Navarra. En los expedientes de justiprecio que se susciten en las expropiaciones que lleve a cabo la Administración del Estado en el territorio de Navarra, el Jurado de Expropiación de Navarra conocerá cuando así se acuerde con aquella Administración.

2. El Jurado de Expropiación de Navarra, órgano administrativo adscrito al Gobierno de Navarra, estará formado por cinco miembros, que serán designados por el Gobierno de Navarra entre personas con experiencia profesional en valoraciones inmobiliarias, uno de los cuales será su Presidente. Actuará como Secretario del Jurado un funcionario con título de Licenciado en Derecho, adscrito a la Administración de la Comunidad Foral de Navarra, designado por ésta.

3. Para que el Jurado de Expropiación de Navarra pueda válidamente constituirse y adoptar acuerdos será preciso, en primera convocatoria, la asistencia de todos sus miembros, y en segunda la del Presidente y dos Vocales.

4. El Jurado de Expropiación de Navarra decidirá por mayoría de votos sobre los asuntos objeto de su competencia, dirimiendo los empates el voto del Presidente.

5. El Jurado de Expropiación de Navarra, a la vista de las hojas de aprecio formuladas por los propietarios y por la Administración, decidirá ejecutoriamente sobre el justo precio que corresponda a los bienes y derechos objeto de la expropiación en el plazo máximo de cuatro meses. Transcurrido este plazo sin resolución y notificación, se entenderá desestimada la solicitud contenida en las hojas de aprecio formuladas por los propietarios.

6. Las resoluciones del Jurado de Expropiación de Navarra serán necesariamente motivadas, razonándose los criterios de valoración seguidos por el mismo en relación con lo dispuesto en la legislación aplicable.

7. La resolución adoptada, que se notificará a la Administración y al expropiado, agotará la vía administrativa y contra la misma sólo procederá el recurso contencioso-administrativo.

8. La fecha de acuerdo constituirá el término inicial para la caducidad de la valoración establecida en la legislación sobre expropiación forzosa.

9. Reglamentariamente se regulará la composición, funcionamiento del Jurado y el régimen de incompatibilidades, excusas, asistencias, dietas y sustituciones de los integrantes del Jurado.

LEXNAVARRA

**Artículo 127.** *El procedimiento expropiatorio.*

1. Para la expropiación podrá aplicarse tanto el procedimiento individualizado como el de tasación conjunta, conforme a la legislación estatal de expropiación forzosa.

2. Cuando se aplique el procedimiento de tasación conjunta, la resolución de la Administración que lo acuerde implicará la declaración de urgencia de la expropiación y permitirá la ocupación de los terrenos previo pago o depósito del justiprecio fijado por aquélla, o de la adjudicación de las futuras parcelas en los supuestos de pago en especie, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los recursos procedentes respecto de la fijación del justiprecio de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal.

**Artículo 128.** *Procedimiento previo a la expropiación por incumplimiento de deberes urbanísticos.*

1. Previamente al inicio del procedimiento de expropiación por incumplimiento de los deberes urbanísticos, la Administración actuante notificará al propietario y promotor, en su caso, el supuesto de incumplimiento que concurra, otorgándole un plazo de quince días para formular alegaciones.

2. A la vista de las alegaciones formuladas, la Administración concederá un plazo no inferior a un mes ni superior a tres para subsanar las causas que motivaron el expediente en las condiciones que se señalen.

3. Transcurrido el plazo previsto en el apartado anterior sin que se hayan cumplimentado las condiciones de subsanación, se iniciará el correspondiente expediente expropiatorio.

4. Si se cumplieran las condiciones de subsanación, se procederá a la incoación del correspondiente expediente sancionador, sustitutorio de la expropiación.

**Artículo 129.** *Reversión de la expropiación.*

Los supuestos de reversión de la expropiación por razones urbanísticas son los regulados en la legislación estatal que resulte de aplicación.

## TÍTULO IV: EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO

### CAPÍTULO I: Disposiciones generales

#### Sección 1.ª: Presupuestos y formas de ejecución

**Artículo 130.** *Finalidad.*

La ejecución del planeamiento se desarrollará a través de los procedimientos establecidos en esta Ley Foral para la transformación y uso del suelo y en especial para su urbanización y edificación, y garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión y de urbanización.

**Artículo 131.** *Presupuestos de la ejecución.*

1. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación definitiva del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.

2. En suelo urbano será suficiente la aprobación del Plan General Municipal, si éste contuviera su ordenación pormenorizada. En su defecto se precisará la aprobación del correspondiente Plan Parcial, Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle.

LEXNAVARRA

3. En suelo urbanizable sectorizado será suficiente la aprobación del Plan General Municipal si éste contuviera la ordenación pormenorizada propia de un Plan Parcial. En defecto de la ordenación pormenorizada, se precisará la aprobación del correspondiente Plan Parcial del respectivo Sector.

4. En suelo urbanizable no sectorizado sólo podrá actuarse mediante la aprobación de los correspondientes Planes de Sectorización y de los Planes Parciales necesarios para su ejecución.

5. La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo bien directamente o bien mediante la aprobación de Planes Especiales.

**Artículo 132.** *Competencias.*

1. La ejecución de los planes de ordenación a que se refiere esta Ley Foral corresponde a los Ayuntamientos, sin perjuicio de la atribución de competencias a organismos o sociedades instrumentales y de la participación de los particulares en dicha ejecución.

2. Corresponde al Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, salvo que reglamentariamente se otorgue a otro órgano, la competencia para tramitar y, en su caso, aprobar los documentos de gestión urbanística cuando se trate de actuaciones públicas promovidas por la Administración de la Comunidad Foral de Navarra o sus organismos o sociedades instrumentales.

**Artículo 133.** *Abono proporcional de las obras de urbanización.*

Cuando así se estableciera por el planeamiento, todas las unidades de ejecución comprendidas en un ámbito fijado por el Plan deberán costear, proporcionalmente al aprovechamiento de cada una de ellas, las obras de urbanización y los servicios comunes a todas las que no tengan la condición de sistema general, con independencia de las propias de cada unidad.

En tal supuesto se tramitará por la Administración actuante el correspondiente proyecto de distribución de los costes, que afectará únicamente a tales obras y servicios comunes a estas unidades. Dicho proyecto se expondrá en público por quince días y se notificará su aprobación inicial a cada propietario afectado.

La aprobación definitiva del proyecto de distribución de los costes facultará a la Administración actuante para la ocupación directa de los terrenos necesarios para la ejecución de la urbanización y servicios comunes de cesión obligatoria y gratuita.

**Artículo 134.** *Proyectos de Urbanización.*

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

2. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3. Los Proyectos de Urbanización comprenderán una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación en relación con el conjunto urbano y planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

4. Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones necesarias para dar cumplimiento a la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, en orden a la supresión de las barreras arquitectónicas y urbanísticas para las personas con minusvalías físicas .

5. La tramitación y aprobación de los Proyectos de Urbanización se efectuará conforme a lo previsto en el artículo 76 para los Estudios de Detalle.

6. La tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización podrá realizarse de forma conjunta con los instrumentos de gestión y reparcelación, sin perjuicio de que los actos y resoluciones administrativas de tramitación y aprobación tengan carácter independiente. No obstante lo anterior, no podrán

LEXNAVARRA

iniciarse las obras de urbanización hasta que estén aprobados definitivamente los instrumentos de gestión, salvo que el promotor del Proyecto de Urbanización preste fianza en forma reglamentaria por importe del 20 por 100 del costo de la urbanización y exista conformidad expresa de los propietarios registrales de las parcelas afectadas.

**Artículo 135.** *Proyectos de Obras Ordinarias.*

1. En suelo urbano consolidado, se realizarán Proyectos de Obras Ordinarias para las obras aisladas previstas por el planeamiento urbanístico y para las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes.

2. Los Proyectos de Obras Ordinarias se regirán por lo establecido en la Ley Foral de la Administración Local de Navarra .

**Artículo 136.** *Entidades para la gestión urbanística.*

1. Las Administraciones públicas y las entidades de Derecho Público dependientes de ellas podrán constituir mancomunidades, gerencias, consorcios y sociedades mercantiles para la gestión urbanística, conforme a lo dispuesto en su legislación reguladora. A los consorcios y sociedades mercantiles podrán incorporarse los particulares y las entidades de Derecho privado.

2. Asimismo los propietarios afectados por actuaciones urbanizadoras podrán participar en su gestión mediante entidades urbanísticas colaboradoras, dentro del marco de los sistemas de actuación previstos en esta Ley Foral.

**Artículo 137.** *Modalidades de gestión urbanística.*

1. La ejecución del planeamiento podrá realizarse mediante actuaciones sistemáticas o asistemáticas.

2. En suelo urbano consolidado la gestión urbanística podrá realizarse mediante actuaciones asistemáticas sobre las parcelas existentes o previa normalización de sus linderos.

3. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable la gestión urbanística se efectuará mediante actuaciones sistemáticas sobre ámbitos denominados unidades de ejecución, que se desarrollarán mediante alguno de los sistemas de actuación contemplados en esta Ley Foral.

**Artículo 138.** *Ejecución mediante actuaciones asistemáticas.*

1. Las actuaciones asistemáticas tienen por objeto completar la urbanización de las parcelas de suelo urbano consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar, si aún no la tuvieran.

2. Estas actuaciones podrán ser realizadas por los propietarios del suelo urbano consolidado sobre sus propias parcelas, previa obtención de la licencia urbanística correspondiente en la que deberán recogerse las condiciones necesarias para el cumplimiento de los deberes fijados en el artículo 98.1 de esta Ley Foral .

**Artículo 139.** *Gastos de urbanización.*

1. Por gastos de urbanización se entienden todos aquellos gastos que precise la gestión urbanística y que deban ser sufragados por los propietarios afectados dentro de los cuales se comprenden al menos los siguientes conceptos:

a) El coste de las obras de vialidad, movimientos de tierras, demoliciones, pavimentación, abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, conducciones de gas, conducciones de telefonía y comunicaciones, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás dotaciones locales que estén previstas en los Planes y Proyectos, incluidas, en su caso, las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos, todo ello sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos con cargo a las empresas que prestaren los servicios conforme a su reglamentación específica.

LEXNAVARRA

b) Las indemnizaciones debidas a propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones de cualquier tipo que hayan de derribarse para la correcta ejecución del plan, así como por la destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los planes.

c) El coste del planeamiento de desarrollo y de los proyectos de urbanización y gastos originados por la reparcelación.

d) Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución.

2. El pago de los gastos de urbanización se distribuirá entre los propietarios proporcionalmente al aprovechamiento que les corresponda, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 104 de esta Ley Foral .

3. El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

**Artículo 140.** *Derechos de realojo y retorno.*

En las actuaciones urbanísticas que requieran el desalojo de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual, se deberán garantizar sus derechos de realojo y retorno, conforme a las siguientes reglas:

a) En actuaciones por expropiación, la Administración expropiante, o en su caso el beneficiario de la expropiación, deberán poner a disposición de los ocupantes legales afectados, viviendas cuyas condiciones de superficie y precio de venta o alquiler sean conformes tanto a sus necesidades como a la normativa sobre viviendas de protección pública. Asimismo habrán de satisfacer los gastos de traslado y otros accesorios que recayesen sobre los ocupantes legales afectados.

b) En actuaciones mediante sistemas distintos del de expropiación, no tendrán derecho de realojo los ocupantes legales de viviendas que, en correspondencia con su aportación de terrenos, hayan de resultar adjudicatarios de aprovechamientos de carácter residencial superiores en superficie a la fijada en la normativa sobre régimen de viviendas de protección pública. En los demás casos, la obligación de hacer efectivo el derecho de realojo corresponderá a la Administración actuante, en las condiciones señaladas en la regla de la letra a), computándose como gastos de la actuación urbanística los de traslado y otros accesorios que recayesen sobre los ocupantes legales.

c) En actuaciones asistemáticas sin expropiación, los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual en régimen de alquiler, tendrán el derecho de retorno regulado en la legislación sobre arrendamientos, así como el de ser alojados provisionalmente en condiciones adecuadas hasta que sea posible el retorno, correspondiendo la obligación de hacer efectivos tales derechos al propietario de las viviendas.

**Artículo 141.** *Simultaneidad de tramitación de instrumentos de planeamiento y de gestión.*

Junto con la tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico podrán asimismo tramitarse los instrumentos de su ejecución, quedando en todo caso éstos supeditados a la aprobación de los primeros.

### Sección 2.ª: Unidades de ejecución

**Artículo 142.** *Unidades de ejecución.*

1. La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará mediante las unidades de ejecución que se delimiten, salvo en los supuestos de actuaciones asistemáticas en suelo urbano consolidado y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos.

2. Las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan, en todo caso, el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie. En suelo urbano no consolidado, las unidades de ejecución podrán ser continuas o discontinuas.

LEXNAVARRA

3. En el caso de que las unidades de ejecución se integren en áreas de reparto y resulten excedentarias en su aprovechamiento tipo, éstas deberán incorporar en el momento de su ejecución los terrenos destinados a sistemas generales, o los derechos de unidades de ejecución deficitarias en aprovechamiento tipo, necesarios para alcanzar el aprovechamiento tipo correspondiente.

4. Las Unidades de Ejecución delimitadas en municipios de más de tres mil habitantes o cuyo planeamiento prevea alcanzar dicha población, así como en los municipios de más de mil habitantes de la Comarca de Pamplona, deberán establecer en el ámbito de la programación del plan, los plazos para su ejecución. En el resto de municipios esta programación será potestativa.

**Artículo 143.** *Procedimiento para la delimitación de las unidades de ejecución.*

1. Las unidades de ejecución deberán ser delimitadas por el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada en cada tipo de suelo, si bien su delimitación podrá alterarse mediante el procedimiento regulado en el apartado siguiente.

2. La modificación de las unidades de ejecución delimitadas por el planeamiento se acordará, de oficio o a petición de los particulares interesados, por el Ayuntamiento conforme al procedimiento fijado en el artículo 76 para los Estudios de Detalle.

**Artículo 144.** *Compensación en determinadas actuaciones.*

1. Las unidades de ejecución se delimitarán de forma que sean presumiblemente rentables en situaciones normales de mercado.

2. No obstante, si con posterioridad a su delimitación se justificara la inviabilidad económica de las unidades de ejecución, por resultar excesivas las cargas de urbanización en comparación con otras unidades similares,, el Ayuntamiento deberá modificarlas o, alternativamente, autorizar, sin modificar las determinaciones del planeamiento, una reducción de la contribución de los propietarios a las mismas o una compensación a cargo de la Administración, procurando equiparar los costes de la actuación a los de otras análogas que hayan resultado viables.

En el supuesto de que se hayan delimitado áreas de reparto la comparación a que se refiere el párrafo anterior se realizará entre unidades de ejecución de la misma área.

### Sección 3.ª: Parcelaciones y reparcelaciones

**Artículo 145.** *Parcelación.*

1. Se considera parcelación rústica toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, siempre que tenga una finalidad exclusivamente vinculada a la explotación agraria de la tierra.

2. Se considera parcelación urbanística toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando tenga por finalidad permitir o facilitar la realización de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sometidos a licencia urbanística.

**Artículo 146.** *Parcelaciones ilegales.*

1. Se considera ilegal, a afectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en la presente Ley Foral y en el planeamiento urbanístico, especialmente cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

2. En defecto de caracterización en el planeamiento, se considera núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales, susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes.

**Artículo 147.** *Parcelas indivisibles.*

1. No podrá realizarse parcelación alguna que dé lugar a lotes de superficie o dimensiones inferiores a las determinadas como mínimas en el planeamiento o en la legislación sectorial, salvo que dichos lotes

LEXNAVARRA

sean adquiridos simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes con el fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva.

2. Son indivisibles las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie, o en el supuesto de que se edificara la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

**Artículo 148.** *Régimen de las parcelaciones.*

1. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico exigible según la clase de suelo de que se trate.

2. En ningún caso se consideran solares, ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación ilegal.

3. Toda parcelación urbanística queda sujeta a licencia o a la aprobación del Proyecto de Reparcelación que la contenga. Asimismo, las parcelaciones rústicas se sujetan a la exigencia de la declaración previa de la innecesariedad de licencia, quedando exceptuadas de tal declaración las operaciones realizadas en los procedimientos de concentración parcelaria.

4. Las licencias de parcelación y las declaraciones de su innecesariedad se someten al régimen de las licencias urbanísticas establecido en esta Ley Foral, salvo que en estos casos, el silencio administrativo siempre se entenderá denegatorio de la solicitud de licencia de parcelación o de la declaración de su innecesariedad.

**Artículo 149.** *Reparcelación.*

1. Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

2. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística en proporción al aprovechamiento que corresponda, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que, en su caso, corresponda a la Administración actuante.

3. La aplicación de los sistemas de actuación previstos en esta Ley Foral exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que resulte suficientemente equitativa la distribución de beneficios y cargas para todos los propietarios.

4. Se aplicarán supletoriamente a la reparcelación las normas de la expropiación forzosa.

**Artículo 150.** *Criterios de formulación de la reparcelación.*

El Proyecto de Reparcelación se ajustará a los siguientes criterios, salvo que los propietarios, por unanimidad, adopten otros diferentes:

a) El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas, en función del aprovechamiento medio o tipo que les corresponda.

b) Para la determinación del valor de las parcelas resultantes se estará a los criterios fijados en el Capítulo V del Título III de la presente Ley Foral.

c) Las obras de urbanización no contrarias al planeamiento vigente al tiempo de su realización que resulten útiles para la ejecución del nuevo Plan, serán consideradas igualmente como obras de urbanización con cargo al Proyecto, y se satisfará su importe al titular del terreno sobre el que se hubieran realizado, siempre que éste acredite haberlas ejecutado a su costa.

d) Toda la superficie susceptible de aprovechamiento privado de la unidad de ejecución no destinada a un uso dotacional público, deberá ser objeto de adjudicación entre los propietarios afecta-

LEXNAVARRA

dos y demás titulares de aprovechamientos subjetivos, en proporción a sus respectivos derechos en la reparcelación.

Las compensaciones económicas sustitutivas o complementarias por diferencias de adjudicación que, en su caso, procedan, se fijarán atendiendo al valor de las parcelas resultantes conforme a lo establecido en el apartado b) de este mismo artículo.

El exceso de aprovechamiento privado en relación con los aprovechamientos subjetivos de todos los propietarios y demás titulares se adjudicará a la Administración para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo.

e) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

f) Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes podrán adjudicarse pro indiviso a tales propietarios. No obstante, si la cuantía de esos derechos no alcanzase el 15 por 100 de la parcela mínima edificable, la adjudicación podrá sustituirse por una indemnización en metálico.

g) En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

h) No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesaria, y de las compensaciones económicas que procedan:

1) Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento.

2) Los terrenos con edificación no ajustada al planeamiento, cuando la diferencia, en más o en menos, entre el aprovechamiento que le corresponda conforme al plan y el que le correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación, sea inferior al 15 por 100 de este último, siempre que estuviesen destinadas a usos compatibles con la ordenación urbanística.

**Artículo 151.** *Tramitación del Proyecto de Reparcelación.*

1. El procedimiento para la aprobación del Proyecto de Reparcelación será el establecido en el artículo 76 para los Estudios de Detalle, siendo además necesario que la iniciativa se produzca en el marco del correspondiente sistema de actuación.

2. Junto con la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación, podrá declararse la suspensión, en todo o parte, del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de ejecución.

Los peticionarios de licencias a los que sea de aplicación la suspensión prevista en el párrafo anterior tendrán derecho a ser indemnizados del coste oficial de los proyectos y a la devolución, en su caso, de las tasas.

3. La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación conllevará automáticamente el levantamiento de la suspensión de licencias que se hubiese establecido, pudiendo éstas ser otorgadas, incluso aunque la aprobación fuese objeto de recurso administrativo.

No obstante, el Proyecto de Reparcelación será ejecutivo desde el momento de su aprobación definitiva, la cual deberá ser publicada en el BOLETÍN OFICIAL de Navarra.

4. Aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

**Artículo 152.** *Efectos de la Reparcelación.*

1. El acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación producirá los siguientes efectos:

LEXNAVARRA

a) Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

2. La liquidación definitiva de la reparcelación tendrá lugar cuando se concluya la urbanización de la unidad reparcelable y, en todo caso, antes de que transcurran cinco años desde el acuerdo aprobatorio de la reparcelación. La liquidación definitiva se redactará por la Administración actuante y será notificada, publicada, tramitada y aprobada en la misma forma que el proyecto de reparcelación.

**Artículo 153.** *Reparcelación económica.*

1. La reparcelación económica podrá aplicarse cuando por las circunstancias de la edificación adecuada al Plan, en una actuación urbanística no fuera posible llevar a cabo la reparcelación material de los terrenos en un porcentaje superior a un 50 por 100 de la superficie de la unidad de ejecución.

2. En este caso la reparcelación se limitará a la redistribución material de los terrenos restantes y a establecer las cesiones en favor de la Administración y las indemnizaciones entre los afectados, incluidos los titulares de las superficies edificadas conforme al planeamiento.

**Artículo 154.** *Normalización de fincas.*

1. La normalización de fincas procederá siempre que no sea necesaria la redistribución de beneficios y cargas de la ordenación entre propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarlas a las exigencias del planeamiento.

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

3. La normalización se tramitará por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de todos o alguno de los propietarios, con trámite de audiencia de quince días y citación personal a los interesados.

**Artículo 155.** *Vías públicas.*

1. Las vías no urbanas que queden comprendidas en el ámbito de la unidad de ejecución se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario.

2. Las vías urbanas comprendidas en la unidad de ejecución que deben desaparecer se entenderán sustituidas por las nuevas previstas por el planeamiento en ejecución y transmitidas de pleno derecho a la Administración actuante.

## CAPÍTULO II: Ejecución mediante actuaciones sistemáticas

### Sección 1.ª: Disposiciones generales

**Artículo 156.** *Sistemas de actuación.*

1. Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación, privada o pública, que la Administración elija en cada caso.

2. Los sistemas de actuación privada son los siguientes:

a) Compensación.

b) Reparcelación voluntaria.

LEXNAVARRA

c) Agente Urbanizador.

3. Los sistemas de actuación pública son los siguientes:

a) Cooperación.

b) Ejecución forzosa.

c) Expropiación.

**Artículo 157.** *Elección del sistema de actuación.*

1. La elección del sistema de actuación se llevará a cabo en el planeamiento o, en su caso, con la delimitación de la unidad de ejecución. La modificación justificada del sistema elegido se tramitará de acuerdo con lo dispuesto para la delimitación de una unidad de ejecución.

2. Si el Plan no estableciera sistema de actuación se podrá entender que el sistema elegido es el de compensación o el de reparcelación voluntaria, sin perjuicio de su modificación por el procedimiento previsto para delimitación de unidades de ejecución.

3. Cuando un sistema de actuación privada no estuviese siendo desarrollado conforme a los plazos previstos en el planeamiento o en la delimitación de la unidad de ejecución para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, la Administración deberá acordar de oficio o a instancia de los particulares legitimados para ello según el sistema de que se trate, la sustitución del sistema de actuación por otro de actuación privado que garantice el cumplimiento del desarrollo de la unidad de ejecución o por un sistema de actuación público, conforme a lo dispuesto en el apartado 1.

**Artículo 158.** *Transmisión de terrenos.*

Las transmisiones de terrenos o adjudicaciones de solares derivadas de la aplicación de alguno de los sistemas de actuación regulados en esta Ley Foral o realizadas mediante convenios urbanísticos de gestión, cuando se efectúen en favor de los propietarios comprendidos en la correspondiente unidad de ejecución y en proporción a sus respectivos derechos, estarán exentas con carácter permanente, si cumplen todos los requisitos urbanísticos, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de la exacción del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Cuando el valor de los solares adjudicados a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso.

**Sección 2.ª: Sistemas de actuación privada**

**Artículo 159.** *Reglas generales.*

1. En los sistemas de actuación privada los particulares, propietarios o no, ejecutan directamente a su costa las obras de urbanización.

2. La Junta de Compensación, el propietario, la Junta de Reparcelación o el Agente Urbanizador serán responsables de la ejecución de las obras de urbanización, debiendo prestar garantías ante la Administración para asegurar la correcta ejecución de la actuación.

3. Finalizadas las obras de urbanización, los particulares procederán a su entrega a la Administración, lo que requerirá de un acto formal y positivo de recepción o conformidad por parte de ésta, dentro del mes siguiente a la solicitud de entrega de las obras por cumplimiento de las obligaciones derivadas de la urbanización según el sistema de gestión privada seguido. Si las obras de urbanización se encuentran en buen estado y se han realizado según las prescripciones previstas, el funcionario técnico designado por la Administración y representante de ésta, las dará por recibidas, levantándose la correspondiente acta y comenzando entonces el plazo de garantía. Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas se hará constar así en el acta, detallándose los defectos y carencias observados.

En el caso de que la Administración no resuelva expresamente dentro de los tres meses siguientes desde la solicitud de recepción de las obras de urbanización, los particulares podrán entender que las obras quedan recibidas por la Administración.

LEXNAVARRA

El plazo de garantía no podrá ser inferior a un año, sin perjuicio de la responsabilidad por vicios ocultos que tendrá una duración de quince años.

### Subsección 1.ª: Sistema de compensación

**Artículo 160.** *Sistema de compensación.*

En el sistema de compensación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el Plan y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular.

**Artículo 161.** *Tramitación de los Estatutos y constitución de la Junta.*

1. El propietario o propietarios que representen más del 35 por 100 de la superficie de la unidad de ejecución deberán presentar en los plazos previstos en la delimitación de la unidad de ejecución, el proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación ante el Ayuntamiento respectivo.

2. El procedimiento para la aprobación del Proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación será el mismo que el establecido en el artículo 76 para los Estudios de Detalle, adicionándose al anuncio de exposición al público en el BOLETÍN OFICIAL de Navarra la notificación individualizada del acto de aprobación inicial a todos los propietarios registrales afectados por el sistema de actuación.

3. El acto de aprobación definitiva de los Estatutos implica la incorporación automática de todos los propietarios al sistema de compensación, quedando vinculados en lo sucesivo por los acuerdos de la Junta y de la Administración actuante.

4. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el BOLETÍN OFICIAL de Navarra y se notificará individualmente a todos los propietarios afectados, otorgándose a éstos un plazo máximo de tres meses para constituir la Junta de Compensación mediante otorgamiento de escritura pública. A partir de su constitución, la Junta de Compensación adquirirá personalidad jurídica y capacidad de obrar.

**Artículo 162.** *Exclusión del sistema.*

Sin perjuicio de la libre transmisión de sus terrenos, los propietarios incorporados a la Junta que no deseen participar en el sistema, podrán dirigirse al Ayuntamiento antes de la fecha en que se apruebe el Proyecto de Reparcelación, solicitando la expropiación de sus bienes y derechos afectados en beneficio de la citada Junta, quedando excluidos de la misma, a todos los efectos, desde el día de la solicitud sin que ello suponga la paralización del sistema, y con aplicación del procedimiento de expropiación urgente. Los derechos y obligaciones correspondientes a las fincas expropiadas se adjudicarán a la Junta de Compensación.

En este supuesto, el Ayuntamiento deberá iniciar el procedimiento de expropiación en el plazo máximo de tres meses.

**Artículo 163.** *Proyecto de Reparcelación.*

Constituida la Junta de Compensación, ésta formulará y aprobará, con el quórum de propietarios que representen más de 50 por 100 de la superficie de la unidad, el Proyecto de Reparcelación.

**Artículo 164.** *Régimen jurídico de la Junta de Compensación.*

1. La Junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

2. Los cargos del órgano rector recaerán necesariamente en personas físicas.

3. Un representante de la Administración actuante formará parte del órgano rector de la Junta, en todo caso.

4. Contra los acuerdos de la Junta de Compensación podrá interponerse recurso de alzada ante la Administración actuante.

LEXNAVARRA

5. Podrán también incorporarse a la Junta empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión de la unidad de ejecución.

**Artículo 165.** *Transmisión de los terrenos.*

1. Las Juntas de Compensación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.

2. La transmisión a la Administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria tendrá lugar, por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

**Artículo 166.** *Responsabilidad de la Junta y obligaciones de sus miembros.*

1. La Junta de Compensación será directamente responsable, frente a la Administración competente, de la urbanización completa de la unidad de ejecución y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido, pudiendo establecer el Ayuntamiento, en el acto de la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación, las garantías necesarias para el cumplimiento de las cargas derivadas de la ejecución de la unidad.

2. El incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la presente Ley Foral habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos a solicitud y en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

3. Las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación por sus miembros podrán ser exigidas también por vía de apremio, previa petición de la Junta a la Administración actuante.

4. La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación supone la vinculación directa de las parcelas adjudicadas a las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema.

**Subsección 2.ª: Sistema de reparcelación voluntaria**

**Artículo 167.** *Sistema de reparcelación voluntaria.*

1. Cuando estuvieran de común acuerdo la totalidad de los propietarios de los terrenos incluidos en una unidad de ejecución, los sistemas de compensación o cooperación podrán sustituirse directamente por la reparcelación voluntaria sin necesidad de declaración o procedimiento previo, pudiendo establecer el Ayuntamiento, en el acto de la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación, las garantías necesarias para el cumplimiento de las cargas derivadas de la ejecución de la unidad.

Este procedimiento será también de aplicación cuando la totalidad de los terrenos de la unidad de ejecución pertenezca a un solo propietario.

2. Para la gestión del sistema, salvo en el caso de propietario único, los propietarios se constituirán en Junta de Reparcelación, mediante escritura pública suscrita por todos ellos en que consten los derechos y obligaciones inherentes al sistema, las cuotas de participación en la Junta y el régimen de funcionamiento que libremente acuerden, que tendrá la consideración jurídica y facultades de la Junta de Compensación.

3. Junto con el Proyecto de Reparcelación podrá tramitarse conjuntamente y conforme a las mismas reglas que aquél, el Proyecto o Proyectos de Urbanización.

**Artículo 168.** *Reglas de la reparcelación voluntaria.*

La reparcelación voluntaria se regirá por las siguientes reglas:

a) Se presentará un Proyecto de Reparcelación formulado por la totalidad de los propietarios afectados. Los propietarios afectados designarán un único representante en sus relaciones con la Administración actuante, a efectos de notificación de las sucesivas actuaciones administrativas que procedan.

LEXNAVARRA

b) El procedimiento para la aprobación del Proyecto de Reparcelación será el mismo que el establecido en el artículo 76 para los Estudios de Detalle.

c) No será preceptiva la aprobación definitiva expresa por el Ayuntamiento cuando éste, en el mismo acto de aprobación inicial, acordase elevar dicha aprobación a definitiva si no se presentasen alegaciones al documento en la fase de información pública.

**Artículo 169.** *Obligaciones del propietario o propietarios.*

El propietario o propietarios que incumplan sus obligaciones urbanísticas serán responsables directamente ante la Administración actuante, quien podrá expropiar sus terrenos en favor de la Junta de Reparcelación o, en su caso, exigir las cantidades adeudadas por vía de apremio.

**Subsección 3.ª: Sistema del agente urbanizador**

**Artículo 170.** *Sistema del Agente Urbanizador.*

1. El Agente Urbanizador, que podrá ser o no propietario de suelo, es el agente responsable de ejecutar la correspondiente actuación urbanizadora por cuenta de la Administración actuante y según el convenio estipulado, seleccionado en pública competencia al aprobar el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

2. La determinación de la ejecución mediante el sistema del Agente Urbanizador deberá hacerse por la Administración, de oficio o a instancia de personas interesadas, en los siguientes supuestos:

a) Cuando así se determine en el planeamiento urbanístico o en la delimitación de la unidad de ejecución.

b) Cuando habiéndose incumplido por los propietarios o la Administración actuante los plazos para la ejecución del planeamiento, equidistribución o urbanización de las unidades y sectores previstos en aquél, así lo solicite un Agente Urbanizador mediante la presentación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

c) Cuando a juicio de la Administración actuante resulte conveniente la adopción del sistema para facilitar la actuación urbanizadora o la conclusión de la misma.

3. El Agente Urbanizador, en su actuación urbanizadora, tendrá la consideración jurídica de la Junta de Compensación.

**Artículo 171.** *Los Programas de Actuación Urbanizadora.*

1. Los Programas de Actuación Urbanizadora determinan y organizan la actividad de ejecución en el sistema del Agente Urbanizador. Podrán ser formulados y promovidos por cualquier persona física o jurídica, sea o no propietaria de los terrenos.

2. Los Programas de Actuación Urbanizadora deberán abarcar una o varias unidades de ejecución completas.

3. Los Programas de Actuación Urbanizadora contendrán los siguientes documentos:

1) Una alternativa técnica conformada por:

a) Documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada incluida en el Plan General Municipal o bien una propuesta de Plan Parcial que ordene detalladamente el sector o modifique la incluida en el Plan.

b) Anteproyecto de urbanización en el que se expresarán las características básicas de las obras de urbanización.

2) Propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario, la Administración actuante y los propietarios afectados, donde se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regulen la actuación y aseguren el cumplimiento de sus previsiones.

3) Una proposición jurídico-económica comprensiva de los siguientes aspectos:

LEXNAVARRA

a) Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios justificando en su caso la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.

b) Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización.

c) Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, expresándose si le corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de gastos de urbanización en concepto de beneficio o retribución de la gestión.

d) Incidencia económica de los compromisos que interese adquirir el urbanizador para edificar, con fines de interés social, los terrenos que hayan de adjudicársele tanto en la valoración de éstos como en su cuantificación y modo de adquisición.

4. Las personas que pretendan promover un Programa de Actuación Urbanizadora podrán entablar consultas con cualquier Administración Pública, sobre el contenido del Programa a elaborar, así como solicitar y obtener de las Administraciones Públicas completa información sobre las resoluciones y previsiones oficiales que condicionen el desarrollo de cada actuación. Asimismo podrán ser autorizadas por el Municipio para ocupar temporalmente terrenos a fin de obtener la información precisa, en los términos dispuestos por la legislación expropiatoria. También, tendrán acceso a la información y documentación que obre en los registros y archivos de las Administraciones Públicas conforme a la legislación general sobre régimen jurídico de éstas.

**Artículo 172.** *Relaciones entre el Agente Urbanizador y los propietarios.*

1. El Programa de Actuación Urbanizadora, además de lo previsto en el artículo anterior, deberá regular las relaciones entre el Agente Urbanizador y los propietarios afectados, desarrollando las siguientes bases:

a) El Agente Urbanizador deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la urbanización, en la medida en que le sean compensados mediante retribución en terrenos edificables o en metálico por los propietarios de terrenos edificables resultantes de la actuación urbanizadora.

b) Los propietarios podrán cooperar con el Agente Urbanizador mediante la aportación de sus fincas originarias sin urbanizar y con arreglo a las dos modalidades genéricas siguientes:

1.ª Abonando en metálico y como retribución en favor del Agente Urbanizador su cuota parte de las cargas de la urbanización y garantizando esta deuda, para recibir a cambio las parcelas urbanizadas que le correspondan de acuerdo con el Programa y el Proyecto de Reparcelación.

2.ª Contribuyendo proporcionadamente a los gastos de urbanización mediante cesión de terrenos edificables. En este caso les corresponderá recibir, libre de cargas, menor superficie de solar que en la modalidad anterior, constituyendo la diferencia la retribución del Agente Urbanizador.

2. Procederá la retribución en metálico de la actuación urbanizadora:

a) Cuando así se determine en la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora correspondiente.

b) Cuando, habiéndose determinado la retribución en terrenos edificables, algún propietario exprese su disconformidad con la proporción de terrenos que le corresponda ceder.

En este supuesto, el propietario podrá solicitar el pago en metálico por conducto notarial dirigido al Agente Urbanizador y al Municipio dentro de los diez días siguientes a la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora, asegurando dicho pago mediante la prestación de garantía financiera o real proporcional a la prestada por el Agente Urbanizador.

c) Cuando, tras la aprobación del proyecto de reparcelación, se produzcan variaciones en los gastos de urbanización debidas a cambios en el proyecto de urbanización no imputables al Agente Urbanizador.

LEXNAVARRA

En este supuesto, las diferencias se aprobarán por la Administración actuante y se saldarán mediante compensaciones en metálico, pudiendo procederse a su recaudación mediante cuotas de urbanización cuando sean positivas.

3. Los propietarios que expresamente declinen cooperar podrán renunciar a ello si piden, mediante solicitud formalizada en documento público y presentada antes del acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanizadora, la expropiación y el pago según el valor que corresponda legalmente al suelo, conforme a la legislación aplicable, sin consideración del aprovechamiento urbanístico patrimonializable en virtud de la ejecución del planeamiento de que se trate. En este caso el acuerdo aprobatorio del Programa de Actuación Urbanizadora determinará la incoación del expediente de determinación del justiprecio para la finca correspondiente.

4. El Agente Urbanizador podrá ejercer las siguientes prerrogativas y facultades:

a) Someter a aprobación administrativa proyectos de urbanización, presupuestos de cargas de urbanización y, a falta de acuerdo con los afectados, uno o varios proyectos de reparcelación dentro del ámbito de la actuación, así como ser oído, antes de dicha aprobación.

b) Oponerse a la parcelación y a la edificación en el ámbito de la actuación, hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del Programa.

c) Exigir que los propietarios le retribuyan pagándole cuotas de urbanización o cediendo en su favor terrenos edificables de los que han de ser urbanizados en desarrollo de la actuación.

d) Solicitar la ocupación directa de los terrenos sujetos a reparcelación y necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización, en los términos previstos por la legislación general.

5. El Agente Urbanizador, para percibir de los propietarios sus retribuciones, ha de ir asegurando, ante la Administración actuante, su obligación específica de convertir en solar las parcelas de quienes deban retribuirle, mediante garantía suficiente a juicio de la Administración que quedará reflejada en el Programa de Actuación.

6. Sin perjuicio de las demás medidas procedentes, el Agente Urbanizador que incumpla la obligación expresada en el apartado anterior adeudará a la Administración actuante:

a) En caso de resolución del Programa, el valor de las retribuciones ya percibidas, previo descuento del de las obras realizadas; y,

b) Cuando incurra en mora en su obligación de urbanizar, los intereses de la cantidad que resulten conforme a la letra anterior, según el tipo de interés legal.

La deuda será declarada mediante resolución de la Administración actuante previa audiencia del interesado y, en caso de impago, podrá ser recaudada por vía de apremio. Las cantidades así recaudadas se destinarán preferentemente a garantizar o sufragar la total ejecución de las obras o, subsidiariamente, a compensar a los propietarios por los perjuicios sufridos.

7. El Agente Urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

8. Los propietarios tendrán derecho a recibir, en todo momento, información debidamente documentada sobre los gastos de urbanización que hayan de asumir y a cooperar en la actuación en los términos establecidos en el Programa, siempre que asuman las cargas y los riesgos de su desarrollo.

El propietario que contribuya a los gastos de la urbanización podrá exigir que el urbanizador la ejecute con la diligencia de un buen empresario y que la Administración actuante supervise la ejecución de la actuación en los términos previstos por esta Ley Foral.

**Artículo 173.** *Tramitación, aprobación y adjudicación de los Programas de Actuación Urbanizadora.*

1 En el sistema del Agente Urbanizador, la tramitación de los Programas de Actuación Urbanizadora podrá iniciarse por las vías siguientes:

LEXNAVARRA

a) Cualquier persona física o jurídica podrá solicitar del municipio que someta a información pública una alternativa técnica de Programa de Actuación Urbanizadora comprensiva de los documentos expresados en el apartado 162. El municipio podrá requerir la subsanación o complitud de la documentación presentada. El municipio podrá:

1) Desestimar, motivadamente, la solicitud por no adecuarse a la normativa vigente.

2) Abrir el procedimiento de concurrencia pública, cuando reúna los requisitos legales preceptivos.

b) Directamente por la Administración actuante que convocará el correspondiente concurso.

2. Seguidamente, se abrirá un período de concurrencia pública, con anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de Navarra y en los periódicos editados en la Comunidad Foral, por plazo de treinta días, en el que quienes tengan interés por competir y ser seleccionados como adjudicatarios del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora podrán presentar alternativas técnicas, convenio urbanístico y proposiciones jurídico-económicas.

En el caso del promotor inicial de apartado 1 letra a) de este artículo se limitará a la presentación del convenio urbanístico y de la proposición jurídico-económica, sin perjuicio de la mejora o sustitución de su alternativa técnica inicial. Será necesaria la presentación de garantía provisional del 2 por 100 del importe previsto de las obras de urbanización.

3. El Ayuntamiento, previo estudio de las alternativas y propuestas presentadas, propondrá la aprobación de un Programa de Actuación Urbanizadora, con las modificaciones que estime oportunas.

4. Los criterios de adjudicación serán los siguientes:

a) Se dará preferencia a la alternativa que proponga un ámbito de actuación más idóneo u obras de urbanización más convenientes; la que concrete y asuma las más adecuadas calidades de obra para su ejecución; así como la proposición que se obligue a plazos de desarrollo más breves o a compromisos más rigurosos; la que preste mayores garantías efectivas de cumplimiento; la que comprometa su realización asumiendo, expresa y razonadamente, un beneficio empresarial más proporcionado por la promoción y gestión de la actuación; o la que prevea justificadamente, para unas mismas obras, un menor precio máximo para efectuarlas sin mengua de su calidad.

b) Se valorará la idoneidad de las obras de urbanización para el servicio público, las garantías y plazos de su ejecución, la proporcionalidad de la retribución del Agente Urbanizador y, complementariamente, la facilidad o celeridad con que éste pueda disponer del terreno necesario para urbanizar.

5. El Ayuntamiento podrá rechazar razonadamente todas las iniciativas para ejecutar la actuación urbanizadora por considerar que ninguna de ellas ofrece base adecuada para ello, resolviendo la no programación del terreno, convocar concurso sobre la base de unas condiciones urbanísticas definidas o proceder a la ejecución mediante gestión directa cuando ésta sea viable y preferible para los intereses públicos municipales.

6. La adjudicación se efectuará a favor del proponente seleccionado, una vez que acepte, en su caso, las modificaciones realizadas.

7. El adjudicatario deberá suscribir los compromisos, asumir las obligaciones y prestar las garantías correspondientes. No obstante, podrá renunciar a la adjudicación si ésta supone compromisos distintos de los que él ofreció. La renuncia por otras causas, no justificadas, conllevará, en su caso, la pérdida de las garantías provisionales y la selección de un nuevo adjudicatario.

8. El plazo para que el Ayuntamiento resuelva sobre la aprobación y adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora será de cuarenta días desde la finalización del plazo de presentación de propuestas.

9. La adjudicación de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora se formalizará mediante convenio urbanístico a suscribir, de una parte, por el urbanizador y, de otro, tanto por la Administración actuante como, en su caso, por aquellas otras que hubieran asumido compromisos en dicha ejecución. En él se harán constar las condiciones, los compromisos y los plazos para la ejecución del Pro-

LEXNAVARRA

grama, las garantías que el urbanizador presta para asegurar su cumplimiento y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento.

### Sección 3.ª: Sistemas de actuación pública

#### Subsección 1.ª: Sistema de cooperación

**Artículo 174.** *Sistema de cooperación.*

1. En el sistema de cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

2. Podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, bien a iniciativa de éstos o del propio Ayuntamiento, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.

**Artículo 175.** *Gastos.*

1. La Administración actuante podrá exigir a los propietarios afectados el pago de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización por el importe correspondiente a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes. Dicho pago deberá efectuarse en el plazo que se señale, nunca inferior a un mes, desde el requerimiento que se formule por la Administración. Transcurrido el referido plazo, la Administración procederá a la exacción de las cuotas por vía de apremio.

2. La Administración actuante podrá, no obstante, cuando las circunstancias lo aconsejen, convenir con los propietarios afectados un aplazamiento en el pago de los costes de urbanización.

**Artículo 176.** *Formulación del proyecto de reparcelación.*

El Proyecto de Reparcelación se formulará:

a) Por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de alguno de los propietarios afectados.

b) Por los propietarios que representen más del 35 por 100 de la superficie reparcelable.

#### Subsección 2.ª: Sistema de ejecución forzosa

**Artículo 177.** *Sistema de ejecución forzosa.*

1. En el sistema de ejecución forzosa, el Ayuntamiento ocupa los terrenos necesarios en favor de una Comisión Gestora, que realiza las obras de urbanización y procede a la distribución de los beneficios y cargas correspondientes.

2. El sistema de ejecución forzosa podrá acordarse a instancia de los propietarios de terrenos enclavados en la unidad de ejecución que representen, al menos, el 25 por 100 de la superficie total, en cualquiera de los siguientes supuestos:

a) Por no presentar los propietarios ante la Administración actuante el proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación en el plazo máximo de seis meses desde la aprobación definitiva del Plan o, en su caso, en el plazo que establezca éste.

b) Por no constituirse la Junta de Compensación en el plazo de tres meses desde la aprobación definitiva de los Estatutos.

c) Por no presentar la Junta de Compensación ante la Administración actuante el Proyecto de Reparcelación en el plazo de seis meses desde que se hubiera constituido la Junta.

3. El acuerdo de iniciación del sistema se notificará a los propietarios afectados para que, en un plazo de quince días, prorrogable por otro igual, manifiesten en su caso su voluntad de incorporarse a la gestión.

LEXNAVARRA

4. Con independencia del ejercicio del derecho de adhesión a la ejecución, todos los propietarios de terrenos de la unidad de ejecución formarán parte necesariamente de la comunidad de reparto de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.

5. El sistema de ejecución forzosa sólo podrá ser sustituido por el de expropiación.

**Artículo 178.** *Comisión gestora.*

1. En el sistema de ejecución forzosa las funciones de gobierno y administración quedarán encomendadas a una Comisión gestora cuya naturaleza y facultades, excepto en las preceptuadas en la presente Ley Foral a favor de la Administración urbanística actuante, serán las mismas que las asignadas a las Juntas de Compensación.

2. La Comisión se compone por representantes, a partes iguales, de los propietarios y de la Administración. Los miembros representantes de los propietarios serán elegidos, de entre ellos, por los que se hubieren adherido en plazo a la gestión del sistema. Los miembros representantes de la Administración serán designados y revocados libremente por ésta. En todo caso, el Presidente de la Comisión, que dispondrá de voto de calidad en las votaciones, será elegido por todos sus miembros entre los representantes de la Administración.

3. Los estatutos de dicha Comisión gestora se aprobarán de oficio por la Administración actuante al acordar el sistema.

4. La Administración actuante ejercerá sobre la Comisión gestora las facultades de control que esta Ley Foral le otorga sobre las Juntas de Compensación y, además, las siguientes:

a) Resolver los recursos administrativos contra los acuerdos de la Comisión gestora.

b) Inspeccionar en cualquier momento su funcionamiento.

c) Aprobar la cuenta de liquidación final.

**Artículo 179.** *Ocupación de terrenos.*

1. El acuerdo de aplicación del sistema de ejecución forzosa faculta a la Administración urbanística actuante para ocupar los terrenos afectados por los sistemas generales de la ordenación urbanística que, previstos en el planeamiento, resulten necesarios para la ejecución de la unidad de que se trate.

2. Esa ocupación no podrá tener lugar hasta que se inicie el procedimiento de reparcelación de la unidad donde los propietarios afectados por los sistemas generales hayan de hacer efectivos sus derechos si la Administración no hiciese uso de su potestad expropiatoria.

**Artículo 180.** *Proyecto de Reparcelación.*

1. Una vez constituida la Comisión gestora, ésta acordará en su primera sesión la iniciación del Proyecto de Reparcelación, el cual podrá incluir además:

a) El suelo necesario para sufragar los costos previstos de planeamiento, gestión del sistema y urbanización.

b) El suelo necesario para hacer frente, en la liquidación del sistema, a posibles rectificaciones de valoraciones y desajustes en los costos reales y las previsiones del planeamiento, gestión y urbanización.

2. La Administración urbanística actuante, a propuesta de la Comisión gestora y a su favor, acordará la ocupación inmediata de los terrenos, lo que implicará el traspaso a la Comisión, como fiduciaria, de las facultades dispositivas de los propietarios afectados.

3. Si los propietarios afectados por la ocupación demostraran que sus terrenos constituyen la única o predominante fuente de ingresos con que cuentan, tendrán derecho a percibir una indemnización equivalente a la rentabilidad demostrada, durante el período que medie entre la ocupación efectiva y la adjudicación que les corresponda, o la expropiación de su derecho.

LEXNAVARRA

**Artículo 181.** *Facultades de la Comisión gestora para la financiación del sistema.*

1. La Comisión gestora podrá enajenar, mediante licitación pública, todos o parte de los terrenos a que se hace referencia en la letra a) del apartado 1 del artículo anterior con la finalidad prevista en el mismo.

2. La Comisión gestora acordará la forma de realización de las obras y su financiación, con facultad para concertar créditos, incluso dando en garantía los terrenos a que se hace referencia en las letras a) y b) del apartado 1 del artículo anterior.

3. La ejecución de las obras podrá contratarse con empresas urbanizadoras y satisfacerse su precio, total o parcialmente, con el importe de la enajenación del suelo previsto a tal fin conforme al artículo anterior. Si hubiese asentimiento de los propietarios que representen más del 40 por 100 de los terrenos afectados por la ejecución forzosa y de la empresa urbanizadora, las obras podrán pagarse en terrenos, edificabilidad o unidades de aprovechamiento.

4. En todo caso, la selección de la empresa urbanizadora se realizará por concurso público, con arreglo a las normas por las que se rija la Administración actuante. Su vinculación a la ejecución de las obras no supondrá necesariamente la adquisición de la condición de miembro de la Comisión gestora, salvo en el supuesto de que se le abone total o parcialmente en terrenos, edificabilidad o unidades de aprovechamiento.

**Artículo 182.** *Programa de construcción.*

La Comisión gestora podrá, al iniciar su actuación o en el curso de ella, acordar por mayoría absoluta un programa de construcción, respetando el derecho de los propietarios a edificar en las parcelas que les correspondan en proporción a sus aportaciones.

Su cumplimiento podrá encomendarse a los propietarios o adjudicarse a una empresa por los mismos trámites previstos para la adjudicación de las obras de urbanización.

Podrá, igualmente, adjudicar a un tiempo las obras de urbanización y de edificación, sin que dicha adjudicación lleve consigo necesariamente la adquisición de la condición de miembros de la Comisión por parte del adjudicatario.

**Artículo 183.** *Adjudicación de terrenos.*

1. Terminada la obra urbanizadora y cubierta la diferencia que pudiera resultar entre costos reales y previstos de planeamiento, gestión y urbanización, los terrenos que no hayan sido objeto de cesión obligatoria o enajenación, a los fines de sufragar los gastos, se adjudicarán a los propietarios integrados en la gestión en proporción a su aportación inicial y contribución a los gastos, adjudicando el resto entre los propietarios no integrados en proporción a sus aportaciones de terrenos.

La Comisión gestora podrá acordar por mayoría absoluta la enajenación por subasta pública de los terrenos resultantes una vez hecha la adjudicación a los propietarios integrados en la gestión, abonando el saldo resultante a los propietarios no integrados en proporción a su participación.

2. En el supuesto de estimarse recursos contra los acuerdos de la Comisión gestora que lesionen derechos económicos, ésta podrá acordar la compensación económica de los mismos, sin modificar las adjudicaciones de terrenos.

**Subsección 3.ª: Sistema de expropiación**

**Artículo 184.** *Sistema de expropiación.*

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante obtiene todos los terrenos y ejecuta las obras de urbanización. También puede ejecutar las obras de edificación.

2. La expropiación se aplicará por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas.

LEXNAVARRA

3. La aplicación del sistema de expropiación exigirá la formulación de la relación de propietarios y descripción de bienes y derechos afectados en la unidad de ejecución. Dicha relación habrá de ser aprobada definitivamente por la Administración expropiante, previa la apertura de un período de información pública por plazo de quince días.

4. Para la expropiación podrá aplicarse tanto el procedimiento individualizado como el de tasación conjunta, conforme a la legislación general de pertinente aplicación.

5. Para la ejecución mediante este sistema, la Administración podrá utilizar las formas de gestión previstas en la legislación vigente y que resulten más adecuadas a los fines de urbanización y edificación previstos en el planeamiento.

**Artículo 185.** *Liberación de expropiaciones.*

1. En la aplicación del sistema de expropiación, los órganos expropiantes podrán liberar de la misma, mediante la imposición de las oportunas condiciones, a determinados bienes de propiedad privada o patrimoniales.

2. Si el órgano expropiante estimase justificada la petición de liberación, señalará al propietario de los bienes afectados por la liberación las condiciones, términos y proporción en que el mismo habrá de vincularse a la gestión urbanística. Se fijarán, asimismo, las garantías para el supuesto de incumplimiento. En todo caso, el liberado quedará sujeto al cumplimiento de los deberes urbanísticos básicos.

3. Aceptadas por el propietario las condiciones fijadas, el órgano expropiante, previa apertura de un período de información pública de quince días, dictará la correspondiente resolución, que se publicará en el BOLETÍN OFICIAL de Navarra. Si esta resolución se dictara con posterioridad al pago y ocupación de los bienes objeto de liberación, deberá acordarse la previa reversión de tales bienes a favor de su titular.

4. Si el expropiante no fuera el Ayuntamiento, se oirá a éste.

5. El incumplimiento de los deberes urbanísticos básicos establecidos en la resolución liberatoria por parte de los propietarios de bienes liberados determinará la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o, en su caso, el ejercicio de la vía de apremio.

## CAPÍTULO III: Obtención de terrenos dotacionales

**Artículo 186.** *En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable.*

1. Los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de sistemas generales en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable se obtendrán:

a) Mediante cesión obligatoria derivada de su inclusión o adscripción en un área de reparto.

b) Mediante ocupación directa, derivada de su inclusión o adscripción en un área de reparto, asignando aprovechamientos subjetivos en unidades de ejecución excedentarias. En tal caso, si las compensaciones no se realizan en el ámbito de la misma área de reparto, el valor de los terrenos y de los aprovechamientos se fijará pericialmente, conforme a los criterios de valoración aplicables.

c) Cuando las modalidades anteriores no resultaren posibles, mediante expropiación forzosa.

2. Los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de sistemas locales en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita derivada de la gestión de las unidades de ejecución en que se incluyan.

3. Los terrenos destinados por el planeamiento para dotación supramunicipal para la construcción de viviendas de titularidad pública o de integración social se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita de dichos terrenos derivada de su fijación para cada sector de suelo urbanizable.

LEXNAVARRA

**Artículo 187.** *En suelo urbano consolidado.*

En suelo urbano consolidado, los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de sistemas generales o locales se obtendrán mediante expropiación. En este caso el valor de los terrenos y de los aprovechamientos se fijará pericialmente, conforme a los criterios de valoración aplicables.

**Artículo 188.** *Ocupación directa.*

1. La ocupación directa requerirá la previa determinación por el Ayuntamiento del aprovechamiento subjetivo del titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución excedentaria en la que haya de hacerse efectivo tal aprovechamiento, que tendrá carácter neto, al llevar incorporada la cesión obligatoria de aprovechamiento al Ayuntamiento.

2. La aplicación de la ocupación directa para la obtención de terrenos dotacionales deberá ajustarse a las siguientes reglas:

a) Se publicará y notificará a los interesados la relación de los terrenos y propietarios afectados, aprovechamientos subjetivos correspondientes a cada uno de ellos y unidad o unidades de ejecución excedentarias donde habrán de hacer efectivos sus derechos.

b) La ocupación sólo podrá llevarse a cabo transcurrido el plazo de un mes desde la anterior notificación, y en tal momento se levantará acta, en la que el Ayuntamiento hará constar, al menos, el lugar y fecha de otorgamiento, la identificación de los titulares de los terrenos ocupados y situación registral de éstos, la superficie ocupada y aprovechamientos urbanísticos que les correspondan, y la unidad de ejecución donde se harán efectivos estos aprovechamientos.

c) Se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal en el caso de propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin persona que les represente o cuando se trate de propiedad litigiosa.

d) Los propietarios afectados por la ocupación tendrán derecho a la expedición de certificación administrativa de todos los extremos del acta levantada.

e) La Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acta levantada a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes.

3. Los propietarios afectados por las ocupaciones directas tendrán derecho a ser indemnizados por la ocupación temporal de sus terrenos, conforme a lo previsto en la legislación sobre expropiación forzosa.

4. Transcurridos cuatro años desde la ocupación sin que se hubiera producido la aprobación definitiva del instrumento de redistribución de la unidad de ejecución destinada a acoger a los propietarios afectados por la ocupación directa, éstos podrán solicitar al Ayuntamiento el inicio del expediente de justiprecio, que se llevará a cabo por ministerio de la Ley, una vez transcurridos seis meses desde dicha solicitud.

## TÍTULO V: INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA

### CAPÍTULO I: Intervención en la edificación y uso del suelo

#### Sección 1.ª: Licencias urbanísticas

**Artículo 189.** *Actos sujetos a licencia.*

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las demás autorizaciones urbanísticas que fueran procedentes con arreglo a esta Ley Foral y de aquellas otras autorizaciones que procedan con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

LEXNAVARRA

a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

c) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de los edificios e instalaciones de otras clases.

d) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

e) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional.

f) Las parcelaciones urbanísticas y las segregaciones y divisiones de fincas rústicas.

g) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado.

h) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general y la modificación del uso de los mismos.

i) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

j) Las instalaciones que afecten al subsuelo.

k) La corta de arbolado y de vegetación arbustiva que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arbolado o parque, exista o no planeamiento aprobado, con excepción de las labores autorizadas por la legislación agraria.

l) La colocación de carteles visibles desde la vía pública y siempre que no estén en locales cerrados.

m) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, siempre que no constituyan obras públicas de interés general.

n) La extracción de áridos y la explotación de canteras, aunque se produzcan en terrenos de dominio público y estén sujetas a concesión administrativa.

ñ) El cerramiento de fincas.

o) Y, en general, los actos que reglamentariamente se señalen, por implicar obras o por suponer una mayor intensidad del uso del suelo o del subsuelo, un uso privativo de éstos o una utilización anormal o diferente del destino agrícola o forestal de los terrenos.

2. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaran por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

**Artículo 190.** *Plazos para la solicitud de licencias.*

En defecto de previsión expresa en el planeamiento, el plazo para la solicitud de licencia de edificación en actuaciones sistemáticas, será de un año en entidades locales de más de cinco mil habitantes, y de dos años en entidades locales de menos de esa población, desde que se hubiera procedido a la urbanización conforme a lo establecido en el artículo 105 de esta Ley Foral .

Los plazos se duplicarán en el caso de solicitud de licencia de edificación en actuaciones asistemáticas.

**Artículo 191.** *Competencia y procedimiento para el otorgamiento de las licencias.*

1. La competencia para otorgar las licencias corresponderá al Presidente de la Entidad Local, salvo que se establezca otra cosa en disposiciones especiales o en la Ordenanza respectiva.

2. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a las siguientes normas:

a) Las peticiones de licencias para actos de edificación y uso del suelo cuyo otorgamiento competa al Ayuntamiento se resolverán en el plazo máximo de dos meses desde que se presente la do-

LEXNAVARRA

cumentación completa en el Registro General. Transcurrido dicho plazo sin haberse comunicado acto alguno, se entenderá otorgada la licencia por silencio administrativo.

b) Las peticiones de licencias para actos de edificación y uso del suelo cuyo otorgamiento competa al Concejo se formularán ante éste, y en su tramitación y resolución se estará a lo previsto en la Ley Foral de la Administración Local de Navarra .

c) Con carácter previo al otorgamiento de la licencia, se emitirá por el Secretario de la Corporación o por los servicios jurídicos de la Entidad Local allí donde estos últimos existieran, informe preceptivo sobre la conformidad de la licencia solicitada a la legalidad urbanística.

d) Previamente a la concesión de licencias de construcción de edificios de viviendas de nueva planta, las entidades locales requerirán del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda informe previo de habitabilidad, cuyo contenido se referirá exclusivamente a si las viviendas cumplen las condiciones de habitabilidad y normas básicas de edificación legal y reglamentariamente previstas, y que deberá ser evacuado en el plazo máximo de dos meses. Transcurrido este plazo sin que se hubiera emitido, se tendrá por evacuado.

**Artículo 192.** *Resolución del procedimiento de solicitud de licencias.*

1. La resolución decidirá sobre la concesión o denegación de la licencia que permita realizar los usos del suelo para los que se solicita, en las condiciones establecidas en la legislación, en el planeamiento y en la propia licencia.

2. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y del planeamiento.

3. El otorgamiento o la denegación de las licencias urbanísticas deberá ser motivado, con indicación de las normas que lo justifiquen. Sin perjuicio del carácter reglado de las licencias urbanísticas, las Entidades Locales denegarán, en ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes públicos, las licencias cuyo otorgamiento permita la ocupación ilegal de los mismos.

4. En ningún caso se entenderán otorgadas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o el planeamiento urbanísticos.

5. Serán nulas de pleno derecho las licencias obtenidas por acto expreso o presunto que sean contrarias a la legislación o planeamiento urbanístico, cuando se carezca de los requisitos esenciales para su obtención.

**Artículo 193.** *Eficacia de las licencias.*

1. La licencia permite al solicitante la realización de los actos de uso del suelo solicitados, en las condiciones establecidas en la legislación, en el planeamiento y en la propia licencia.

2. Los actos de uso de suelo amparados por la licencia urbanística deberán realizarse dentro de los plazos de inicio y finalización que vengan establecidos en el planeamiento urbanístico o que sean determinados por la propia licencia.

3. Las empresas o entidades suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, y demás servicios urbanos exigirán y conservarán para la contratación de los respectivos servicios copia de la licencia urbanística de los edificios e instalaciones generales sujetos a la obtención de las mismas.

4. Si a la entrada en vigor de una modificación o revisión del planeamiento se hubiera obtenido licencia urbanística, pero aún no se hubiera iniciado la realización de los actos que ampare, se declarará extinguida su eficacia en cuanto sea disconforme con las nuevas determinaciones, previa determinación de la indemnización que proceda por la reducción o extinción de aprovechamiento, en su caso, así como por los perjuicios causados.

Si se hubiera iniciado la ejecución de los actos amparados por la licencia, el Ayuntamiento podrá modificarla o revocarla, previa fijación de la indemnización correspondiente.

LEXNAVARRA

**Artículo 194.** *Caducidad de la licencia.*

1. Todas las licencias habrán de contener, de acuerdo con lo previsto en el artículo anterior, los plazos de inicio y finalización de las obras, indicando que su caducidad se producirá por el transcurso de dichos plazos.

En caso de que las licencias no especificaran un plazo de caducidad, los plazos mínimos para la ejecución de los actos de edificación y uso del suelo, salvo que el planeamiento prevea otros distintos, serán los siguientes:

a) Un año para comenzar las obras.

b) Tres años para finalizar las obras.

2. Incumplidos los plazos señalados en el apartado anterior se iniciará expediente de caducidad de la licencia, en el que se dará audiencia al interesado por período mínimo de quince días hábiles.

La caducidad de la licencia será declarada por la Administración competente para concederla.

3. Las entidades locales podrán conceder prórrogas de los plazos de la licencia, previa solicitud expresa de su titular antes de dos meses, de la conclusión de los previstos para el comienzo y finalización de las obras, siendo válida la ordenación vigente en el momento en que la licencia fue concedida. La prórroga de las licencias no podrá ser válidamente solicitada si no ha transcurrido al menos la mitad del plazo.

La obtención de la prórroga del plazo para comenzar las obras comportará por sí misma la prórroga del plazo para acabarlas, debiendo señalarse expresamente la indicación de este último. La prórroga para acabar las obras sólo podrá ser solicitada y obtenida si se ha hecho la cobertura de aguas del edificio, según el proyecto técnico.

4. Declarada la caducidad y notificada al titular de la licencia, para comenzar o acabar las obras será preciso solicitar y obtener una nueva licencia, ajustada a la ordenación en vigor, salvo en los casos en que se hubiera acordado la suspensión de la concesión de licencias.

5. Si no se solicita nueva licencia antes de seis meses desde la notificación de caducidad de la anterior, o en su caso desde el levantamiento de la suspensión de licencias, e igualmente si solicitada nueva licencia, hubiera de ser denegada, el Ayuntamiento podrá acordar la expropiación de los terrenos y obras realizadas por incumplimiento de la función social de la propiedad.

### Sección 2.ª: Ordenes de ejecución y declaración de ruina

**Artículo 195.** *Ordenes de ejecución.*

1. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución que obligarán a los propietarios de bienes inmuebles a realizar las obras necesarias para el cumplimiento de los deberes de uso, conservación y rehabilitación y del deber de adaptación al ambiente establecidos en los artículos 87 y 88 de esta Ley Foral .

2. Las órdenes de ejecución deberán detallar con precisión las obras a ejecutar y el plazo para realizarlas; durante dicho plazo, los propietarios podrán proponer alternativas técnicas, instar razonadamente una prórroga, así como solicitar las ayudas económicas a las que tenga derecho.

3. El incumplimiento de una orden de ejecución faculta al Ayuntamiento para proceder a su ejecución subsidiaria, o para imponer multas coercitivas, hasta doce sucesivas por períodos de un mes y en cuantía de 600 a 6.000 euros, hasta el límite del deber legal de conservación. En todo caso, transcurrido el plazo de cumplimiento voluntario derivado de la última multa coercitiva impuesta, la Administración actuante estará obligada a ejecutar subsidiariamente las obras ordenadas, con cargo al obligado.

**Artículo 196.** *Declaración de ruina.*

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y adoptará, previa audiencia del propieta-

LEXNAVARRA

rio y de los moradores y, en su caso, de conformidad con las previsiones del planeamiento, las medidas necesarias para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceras personas.

2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

3. Si el propietario no cumpliere lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

4. Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceras personas.

5. Las edificaciones declaradas en ruina deberán ser sustituidas o rehabilitadas conforme a las previsiones del planeamiento en el plazo establecido por éste.

Agotados dichos plazos sin que el particular solicite licencia para la actuación correspondiente, la Administración sancionará el retraso con arreglo a esta Ley Foral.

LEXNAVARRA

## CAPÍTULO II: Protección de la legalidad urbanística y restauración del orden infringido

### Sección 1.ª: La inspección urbanística

**Artículo 197.** *Inspección urbanística.*

1. La inspección urbanística corresponde con carácter general a los Ayuntamientos, sin perjuicio de las competencias inspectoras que corresponden al Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda en toda la Comunidad Foral.

La actuación inspectora del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda se encaminará preferentemente a impedir actividades prohibidas o no autorizadas en suelo no urbanizable y a defender el orden jurídico de interés supramunicipal. También se ocupará de aquellas actuaciones que se atribuyan mediante convenio entre los municipios y el citado Departamento del Gobierno de Navarra.

2. A tal efecto, podrá crearse reglamentariamente y dentro del marco establecido por esta Ley Foral, un Servicio de Inspección Urbanística cuyo personal, adscrito al Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, tendrá la consideración de agente de la autoridad para el ejercicio de las funciones que les son propias.

**Artículo 198.** *Competencias y facultades del Servicio de Inspección Urbanística.*

1. Son competencias del Servicio de Inspección Urbanística la investigación y comprobación del cumplimiento de la legislación y del planeamiento urbanístico, la propuesta de adopción de medidas provisionales y definitivas de protección y, en su caso, de restauración de la legalidad urbanística, la tramitación de expedientes sancionadores por infracción urbanística, así como cualesquiera otras que tengan que ver con la protección de la legalidad urbanística o que se establezcan en esta Ley Foral.

2. El personal adscrito al Servicio de Inspección Urbanística está autorizado para recabar la exhibición de cualquier documentación urbanística obrante en poder de sujetos públicos o privados, para entrar y permanecer libremente en las fincas, construcciones y demás lugares sujetos a inspección. Cuando para el ejercicio de sus funciones inspectoras fuera precisa la entrada domiciliaria deberá solicitar la oportuna autorización judicial.

3. Las actas y diligencias que se extiendan en ejercicio de sus competencias de inspección urbanística tendrán naturaleza de documentos públicos y constituirán prueba de los hechos que motiven su formalización, salvo que se acredite lo contrario.

4. El Servicio de Inspección Urbanística pondrá en conocimiento de la autoridad competente la comisión de infracciones urbanísticas, así como las correspondientes diligencias practicadas para que tal autoridad inicie el correspondiente procedimiento sancionador y adopte las medidas adecuadas para la restauración del orden urbanístico infringido.

### Sección 2.ª: La protección de la legalidad urbanística y la restauración del orden infringido

**Artículo 199.** *Actividades ilegales en curso de ejecución.*

Cuando se estuvieran ejecutando obras o usos sin licencia o contraviniendo las condiciones señaladas en las mismas, la Entidad Local dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y, previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:

a) Si las obras o usos fueran total o parcialmente incompatibles con la ordenación vigente, se decretará su demolición, reconstrucción o cesación definitiva en la parte incompatible, a costa del interesado en todo caso.

b) Si las obras o usos fueran compatibles con la ordenación vigente, se requerirá al interesado para que en el plazo señalado en el requerimiento, o en su defecto, de dos meses, solicite la preceptiva licencia o su modificación. En caso de no proceder la legalización, se decretará la demolición, reconstrucción o cesación definitiva de la obra o del uso en la parte pertinente a costa del interesado.

**Artículo 200.** *Actividades ejecutadas ilegalmente.*

Si se hubiera concluido unas obras sin licencia o contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, la Entidad Local, dentro del plazo de cuatro años a contar desde la total terminación de las obras o desde la aparición de signos físicos exteriores que permitan el conocimiento de su realización, adoptará, previa la tramitación del oportuno expediente, alguno de los acuerdos establecidos en las letras a) o b) del artículo anterior, según proceda.

**Artículo 201.** *Actividades ilegales en suelo no urbanizable.*

Sin perjuicio de lo señalado en los dos artículos anteriores, cuando se trate de obras o usos en suelo no urbanizable, terminados o en curso de ejecución, sin contar con la autorización del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda o contraviniendo las condiciones señaladas en la misma, el citado Departamento aplicará directamente, según proceda, las medidas previstas en los dos artículos anteriores.

**Artículo 202.** *Restauración del orden urbanístico en viales, zonas verdes, o espacios libres y en suelo no urbanizable de protección.*

1. La acción de la Administración para restaurar el orden infringido cuando se trate de actuaciones ilegales sobre bienes de dominio público o en sus servidumbres de protección, viales, zonas verdes, espacios libres o bienes de interés cultural, todos ellos de titularidad pública, no estará sujeta a plazo alguno de prescripción.

2. Cuando se trate de actuaciones contrarias a esta Ley Foral que se realicen sobre los bienes de titularidad privada en suelo no urbanizable de protección la acción prescribirá a los diez años.

**Artículo 203.** *Suspensión y revisión de licencias.*

1. El Presidente de la Entidad Local dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave.

LEXNAVARRA

2. El Presidente de la Entidad Local procederá a dar traslado directo de dicho acuerdo al órgano jurisdiccional competente, en los términos y efectos previstos en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa .

3. La revisión de oficio de las licencias u órdenes de ejecución ilegales se regirá por lo dispuesto para la revisión de actos administrativos en la legislación sobre procedimiento administrativo común.

**Artículo 204.** *Reposición de la realidad física alterada.*

1. La restauración del orden urbanístico infringido requerirá la reposición de la realidad física alterada en los siguientes supuestos:

a) Cuando las obras o usos ilegales no sean compatibles, total o parcialmente, con la ordenación urbanística.

b) Cuando instada la legalización, ésta haya sido denegada.

c) Cuando no se haya instado la legalización en el plazo concedido al efecto.

2. La reposición de la realidad física alterada se ordenará en el procedimiento de protección de la legalidad urbanística, o en su defecto, en el procedimiento sancionador, disponiendo la ejecución de las operaciones necesarias para devolver físicamente los terrenos, edificaciones o usos al estado anterior a la vulneración, fijando los plazos de iniciación y de terminación.

3. El incumplimiento de cualquiera de los plazos fijados o la paralización de los trabajos comenzados, dará lugar a la ejecución subsidiaria por la Administración actuante a costa del infractor.

También podrá la Administración imponer multas coercitivas para lograr la ejecución por el sujeto obligado de las medidas de restablecimiento. Podrán ser hasta doce sucesivas multas por períodos de un mes y en cuantía de 600 a 6.000 euros, según sean las medidas previstas. En todo caso, transcurrido el plazo de cumplimiento voluntario derivado de la última multa coercitiva impuesta, la Administración actuante estará obligada a ejecutar subsidiariamente la reposición de la realidad física alterada, con cargo al infractor.

4. Igualmente, la Administración podrá exigir del sujeto responsable la presentación de una fianza que garantice la efectividad de las medidas dispuestas.

**Artículo 205.** *Medidas cautelares*

1. Se podrán adoptar, además de las contempladas en los números siguientes de este precepto, las medidas cautelares que fueren precisas para proteger la legalidad y restaurar el orden urbanístico infringido.

2. La Administración actuante impedirá o suspenderá el suministro de agua o de energía eléctrica de aquellas actividades y obras a las que se haya ordenado su paralización. Para ello, se notificará la oportuna resolución administrativa a las correspondientes empresas suministradoras de agua o de energía eléctrica, que deberán cumplir dicho mandato en el plazo máximo de cinco días. La paralización en el suministro de agua o de energía eléctrica sólo podrá levantarse una vez se haya procedido a la legalización de las obras o actividades respectivas, mediante notificación expresa en tal sentido de la Administración actuante a las empresas suministradoras.

3. En todos los supuestos en que se acuerde la paralización de obras o actuaciones, el interesado deberá retirar los elementos, materiales o maquinaria preparados para ser utilizados, en el plazo de los dos días siguientes a la notificación de la orden de paralización. El incumplimiento del deber de retirar los elementos, materiales o maquinaria, facultará a la autoridad que hubiera ordenado la paralización a la retirada de la maquinaria o a su precinto, a costa del interesado.

4. Las Administraciones actuantes exigirán a los titulares de terrenos o promotores de actividades la prestación de una fianza que garantice la efectividad de las medidas cautelares impuestas. Reglamentariamente se establecerán la cuantía y condiciones de dichas fianzas.

LEXNAVARRA

**Artículo 206.** *Expropiación por obras y usos ilegales.*

1. En los supuestos de obras y usos del suelo ilegales en curso de ejecución o terminadas, en los que no se hubieran cumplido los deberes de cesión y equidistribución, o los que no se hubiera solicitado licencia para legalizarlos en el plazo concedido al efecto, la Administración podrá expropiar el terreno correspondiente, con las obras existentes en el momento de su paralización. Se deducirán del justiprecio los costes de demolición que sean precisos.

2. Cuando se hubiera ordenado la reposición de la realidad física alterada, el transcurso de los plazos fijados sin que el promotor hubiera realizado las labores de reposición, facultará a la Administración para acordar la expropiación de los terrenos, sin que proceda valorar las obras o actos determinantes de la ilegalidad, descontando del justiprecio el importe de la sanción correspondiente y los gastos que origine devolver el terreno al estado inicial.

El expediente de expropiación se iniciará mediante resolución administrativa, implicando ésta la declaración de interés social y la necesidad de ocupación. De la resolución se dará traslado al titular registral de los terrenos y a quienes puedan resultar interesados para que en el plazo de quince días aleguen lo que a su derecho convenga. Transcurrido dicho plazo, se convocará el levantamiento de actas previas, continuándose el procedimiento conforme a lo establecido en la legislación sobre expropiación forzosa.

**Artículo 207.** *Sujeción al régimen de fuera de ordenación.*

Los edificios e instalaciones realizados mediante actuaciones que con arreglo a las leyes hubieran sido declarados como infracción urbanística grave o muy grave y que ya hubiera prescrito, quedarán sujetos al régimen establecido para las construcciones y usos declarados fuera de ordenación, sin que puedan realizarse en ellos otras obras que las mínimas de seguridad e higiene, y en ningún caso de consolidación, aumento de valor o modernización.

**Artículo 208.** *Sujeción a otros regímenes.*

Lo dispuesto en esta Sección se entenderá sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan y de las facultades que correspondan a las autoridades competentes, en virtud del régimen específico de autorización o concesión a que estén sometidos determinados actos de edificación y uso del suelo.

## CAPÍTULO III: Régimen sancionador

### Sección 1.ª: Infracciones

**Artículo 209.** *Definición de infracciones urbanísticas.*

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y el planeamiento urbanístico, tipificadas y sancionadas con arreglo a esta Ley Foral.

2. Toda infracción urbanística llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos.

3. En ningún caso podrá la Administración dejar de adoptar las medidas tendentes a restaurar el orden urbanístico vulnerado y a reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.

**Artículo 210.** *Personas responsables.*

1. En las obras y demás usos del suelo que se ejecuten sin licencia urbanística ni orden de ejecución, o con inobservancia de sus condiciones, serán responsables el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas, sin perjuicio de que éstos reclamen a terceras personas.

2. En las obras amparadas en una licencia cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave o muy grave será responsable quien la hubiera otorgado, sin perjuicio de

LEXNAVARRA

la responsabilidad de quien hubiese omitido la advertencia de ilegalidad debiendo haberla formulado con motivo de los informes preceptivos que fueran procedentes.

La Entidad Local deberá, en este supuesto, adoptar la iniciativa para la anulación de la licencia y podrá instar la reclamación de responsabilidad que corresponda, sin perjuicio de la que proceda de oficio o a instancia de interesado o ejerciente de la acción pública.

3. A los efectos de responsabilidad por infracciones, se considera también como promotor el propietario del suelo en el cual se comete o se ha cometido la infracción cuando el mismo ha tenido conocimiento de las obras infractoras. Asimismo, en las parcelaciones urbanísticas ilegales serán también responsables los propietarios iniciales de los terrenos y los agentes que ejerzan como intermediarios.

4. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado, sin perjuicio de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar.

5. Quienes sufran daños o perjuicios a consecuencia de una infracción urbanística, podrán exigir de cualquiera de los responsables su resarcimiento e indemnización, con carácter solidario.

**Artículo 211.** *Infracciones leves.*

Son infracciones leves:

1. La realización de parcelaciones urbanísticas que, no contraviniendo el planeamiento, se lleven a cabo sin licencia o sin los correspondientes proyectos de reparcelación definitivamente aprobados.

2. La realización de parcelaciones rústicas sin licencia.

3. El incumplimiento de las normas sobre condiciones higiénico-sanitarias y estéticas, así como otras determinaciones de las Ordenanzas de la edificación o del Proyecto de Urbanización.

4. La realización de obras sin el correspondiente Proyecto de Urbanización, cuando la aprobación de éste fuere preceptiva.

5. El incumplimiento de la obligación de conservar, mantener y reparar las obras de urbanización, edificación e instalaciones.

6. Las talas y los abatimientos de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda, parque y aquellos ejemplares aislados que por sus características específicas posean un interés botánico o ambiental especial y se realicen sin la respectiva licencia.

7. La colocación de carteles sin licencia o autorización. La multa se graduará en función de la localización, tamaño e incidencia en el medio físico y en el entorno con agravamiento de la sanción en el caso de carteles en conjuntos histórico-artísticos, en espacios naturales o zonas verdes. Con independencia de la sanción, el Ayuntamiento ordenará la retirada del cartel o carteles a su titular o responsable, y si éste no fuera identificado o no lo retirara en el plazo de cuarenta y ocho horas desde que se le requiera a ello, se procederá a retirarlo por el Ayuntamiento a costa del responsable.

8. La instalación o ubicación sin licencia o autorización de casas móviles e instalaciones similares, provisionales o permanentes, no legalizables.

9. El cerramiento de fincas sin licencia cuando no afecte al tránsito por los Itinerarios de interés.

10. La vulneración de las determinaciones contenidas en los planes urbanísticos o en los instrumentos de ordenación territorial cuando la infracción no estuviera calificada legalmente de modo más grave.

11. La realización de alguna de las actividades a que se refiere esta Ley Foral, sin autorización o licencia u orden de ejecución, o incumpliendo las determinaciones que impongan éstas.

12. El incumplimiento por empresas suministradoras de los deberes establecidos en los artículos 193.3 y 205.2 de esta Ley Foral.

LEXNAVARRA

13. Las acciones y omisiones que perturben, retrasen o impidan el ejercicio de las funciones que, en orden a la vigilancia del cumplimiento de la legalidad urbanística, tienen encomendadas los funcionarios de las Administraciones Públicas actuantes.

14. El incumplimiento de las normas para la supresión de las barreras urbanísticas y arquitectónicas.

15. La no retirada en el plazo requerido por la Administración de los materiales o medios de ejecución de obras.

16. La publicidad relativa a actuaciones urbanísticas de iniciativa particular cuando aún no se hubiera aprobado su planeamiento más específico o dicha publicidad se realizara en contra de las determinaciones de éste.

**Artículo 212.** *Infracciones graves.*

Son infracciones graves:

1. La realización de parcelaciones urbanísticas en suelo urbano o urbanizable contrarias al planeamiento.

2. La realización de parcelaciones urbanísticas en suelo urbanizable sin plan parcial en vigor, salvo que el Plan General Municipal las contemple en su regulación de detalle para esta clase de suelo.

3. La realización de parcelaciones urbanísticas sobre suelo no urbanizable.

4. La realización de acciones constructivas o no constructivas en contra del uso que corresponda al suelo en el que se ejecuten, siempre que la infracción no estuviera calificada como más grave. En suelo no urbanizable, se entenderá que es contrario al uso que corresponde toda obra o uso que no esté permitido por la legislación vigente, aun cuando resulte autorizable.

5. El exceso de edificación sobre la edificabilidad permitida por el plan, entendiéndose por la misma tanto la superficie construida como el volumen.

6. La edificación de sótanos, semisótanos, áticos o entreplantas, cualquiera que sea el uso a que se dedicaren, no permitidos por el plan.

7. El exceso sobre la altura determinada por el plan siempre que dicho exceso no implicare aumento de volumen o superficie construida permitida.

8. La ejecución de obras de consolidación, modernización o incremento de su valor expropiación en edificios calificados como fuera de ordenación.

9. La edificación en parcelas cuya superficie sea inferior a la establecida como mínima edificable.

10. Incumplimiento de las reglas establecidas por la legislación o por el planeamiento sobre distancias de las edificaciones entre sí y en relación con las vías públicas, espacios libres y linderos.

11. La realización de construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico-histórico, arqueológico, típico o tradicional que, infringiendo la correspondiente normativa jurídica de protección, quebrante la armonía del grupo, o cuando produzcan el mismo efecto en relación con algún edificio de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

12. El incumplimiento de la obligación de conservar, mantener y reparar las obras de urbanización, edificación e instalaciones, cuando el grado de deterioro o abandono de las obligaciones asumidas sea considerable.

13. La realización de alguna de las actividades prohibidas o no autorizables a que se refiere esta Ley Foral, cuando no fueren legalizables.

14. El incumplimiento por los promotores, por causas imputables a ellos, de los plazos de ejecución previstos en el planeamiento o en esta Ley Foral.

LEXNAVARRA

15. El incumplimiento por el agente urbanizador de los compromisos suscritos en el correspondiente convenio urbanístico, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño.

16. Los incumplimientos en materia de gestión, salvo que se subsanen tras el primer requerimiento de la Administración, en cuyo caso se consideran como infracciones leves.

17. El incumplimiento por los propietarios, por causas imputables a ellos, de los plazos para la obtención de licencia de edificación previstos en el Plan o, en su caso, en esta Ley Foral.

18. El cerramiento de fincas sin licencia cuando obstaculice o impida el tránsito por los Itinerarios de interés.

19. La no ejecución de las licencias municipales en los plazos señalados por las mismas.

20. La no paralización de obras en el plazo de setenta y dos horas, contado desde que se reciba el correspondiente requerimiento suspensivo de la Administración.

A partir del tercer requerimiento incumplido, la sanción se impondrá en su grado máximo. El cuarto requerimiento dará lugar al traslado de la conducta del desobediente al Ministerio Fiscal, por si tal actitud fuera constitutiva de delito.

21. La realización de obras sin el correspondiente planeamiento de desarrollo o sin los respectivos instrumentos de gestión definitivamente aprobados.

22. El incumplimiento de las normas sobre condiciones higiénico-sanitarias y estéticas, así como otras determinaciones de las Ordenanzas de edificación y de urbanización o del Proyecto de Urbanización cuando causen un perjuicio o pongan en situación de riesgo la normalidad del uso de la edificación, construcción, instalación o servicio, o la salud de los usuarios.

**Artículo 213.** *Infracciones muy graves.*

Son infracciones muy graves:

1. La realización de parcelaciones urbanísticas en suelo urbano o urbanizable contrarias al planeamiento, cuando afecten a superficies destinadas a dominio público, equipamiento social y comunitario, sistemas generales, zonas verdes o espacios libres.

2. La realización de parcelaciones urbanísticas sobre suelo no urbanizable de protección.

3. El incumplimiento de las normas sobre uso del suelo y edificaciones que afecten a sistemas generales, zonas de dominio público, viales, zonas verdes, parques y jardines públicos, zonas deportivas de recreo y expansión o equipamiento comunitario, suelo no urbanizable de protección o bienes protegidos por la legislación sobre patrimonio histórico.

**Artículo 214.** *Demolición de edificaciones protegidas.*

El derribo, desmonte o demolición total o parcial de edificaciones, construcciones o instalaciones que sean objeto de una protección especial por su carácter monumental, histórico, artístico, arqueológico, cultural, típico o tradicional, serán sancionados con arreglo a la legislación sobre patrimonio histórico.

### Sección 2.ª: Sanciones y reglas para su aplicación

**Artículo 215.** *Sanciones.*

1. Las infracciones se sancionarán en la siguiente forma:

a) Las leves, con multa desde 300 hasta 6.000 euros.

b) Las graves, con multa desde 6.000 hasta 60.000 euros.

c) Las muy graves, con multa desde 60.000 hasta 300.000 euros.

2. Cuando el beneficio que resulte de una infracción urbanística sea superior a la sanción que corresponda, ésta deberá incrementarse en la cuantía equivalente al beneficio económico obtenido.

LEXNAVARRA

**Artículo 216.** *Graduación de las sanciones.*

1. Cuando en el hecho concurra alguna circunstancia agravante, la sanción se impondrá siempre en su grado máximo.

2. Si concurriese alguna circunstancia atenuante, la sanción se impondrá en su grado mínimo.

3. Cuando concurriesen circunstancias atenuantes y agravantes, éstas se compensarán racionalmente para la determinación de la sanción, graduando el valor de unas y otras.

4. Cuando no concurran circunstancias atenuantes ni agravantes, la Administración impondrá la sanción en su grado medio.

**Artículo 217.** *Circunstancias agravantes, atenuantes o eximentes de la responsabilidad.*

1. Son circunstancias que agravan la responsabilidad de los culpables de una infracción urbanística:

a) El haberse prevalido, para cometerla, de la titularidad de un oficio o cargo público, salvo que el hecho constitutivo de la infracción haya sido realizado, precisamente, en el ejercicio del deber funcionarial propio del cargo u oficio.

b) La utilización de violencia o cualquier otro tipo de coacción sobre la autoridad o funcionario público encargado del cumplimiento de la legalidad urbanística, o mediante soborno.

c) Resistirse a las órdenes emanadas de autoridades o funcionarios públicos encargados del cumplimiento de la legalidad urbanística o su cumplimiento defectuoso.

d) El haberla cometido alterando los supuestos de hecho que presuntamente legitimen la actuación, o mediante falsificación de los documentos en que se acreditase el fundamento legal de la actuación.

e) El realizarla aprovechándose o explotando en su beneficio una grave necesidad pública o del particular o particulares que resultasen perjudicados.

f) La reincidencia. Existe reincidencia cuando se comete una infracción del mismo tipo que la que motivó una sanción anterior en el plazo de cuatro años siguientes a la notificación de ésta; en tal supuesto se requerirá que la resolución sancionadora haya adquirido firmeza.

2. Son circunstancias que atenúan la responsabilidad de los culpables de una infracción urbanística:

a) La falta de intencionalidad en la generación de un daño grave a los intereses públicos o privados afectados por la actuación infractora.

b) La paralización de las obras o el cese en la actividad o uso del suelo, de modo voluntario, tras la inspección y la pertinente advertencia del agente de la autoridad.

c) El haber procedido el responsable a disminuir el daño causado antes de la iniciación de las actuaciones sancionadoras, o a restaurar completamente la realidad física alterada antes de la imposición de la sanción.

3. Son circunstancias que, según cada caso, pueden atenuar o agravar la responsabilidad.

a) El mayor o menor conocimiento técnico de los pormenores de la actuación, de acuerdo con la profesión o actividad habitual del responsable.

b) El mayor o menor beneficio obtenido de la infracción o, en su caso, el haberla realizado sin consideración ninguna al posible beneficio económico que de la misma se derive.

c) La mayor o menor magnitud física del daño producido.

d) La mayor o menor dificultad técnica para devolver el terreno a su estado inicial.

4. Si el responsable de una infracción urbanística procede a restaurar la realidad física alterada y a reparar los daños causados antes del inicio de las actuaciones sancionadoras y de protección de la legalidad, será eximido totalmente de responsabilidad por las infracciones leves. En los supuestos de infracciones graves y muy graves podrá ser eximido en función de las otras circunstancias concurrentes.

LEXNAVARRA

**Artículo 218.** *Reducción de sanciones.*

1. En los supuestos de infracción por realización de actividades, construcciones o usos legalizables, la sanción se reducirá en un 30 por 100 de su cuantía cuando se cumplan los siguientes requisitos:

a) Se abone el resto de la multa en el plazo máximo de un mes contado a partir de la notificación de la sanción.

b) El infractor muestre por escrito su conformidad con la sanción impuesta y renuncie expresamente al ejercicio de toda acción de impugnación en el referido plazo.

c) El infractor se comprometa a legalizar la actuación sancionada en el plazo que establezca la Administración y garantice este compromiso mediante fianza por el 50 por 100 del importe en las obras o actuaciones necesarias.

2. En los supuestos de infracción por realización de actividades, construcciones o usos no legalizables, la sanción se reducirá en un 50 por 100 de su cuantía cuando se cumplan los siguientes requisitos:

a) Se abone el resto de la multa en el plazo máximo de un mes contado a partir de la notificación de la sanción.

b) El infractor muestre por escrito su conformidad con la sanción impuesta y renuncie expresamente al ejercicio de toda acción de impugnación en el referido plazo.

c) El infractor se comprometa a restaurar el orden infringido a su situación inicial en los plazos que le señale la Administración y garantice este compromiso mediante aval por el 100 por 100 del importe de las obras o actuaciones necesarias.

**Artículo 219.** *Infracciones independientes o conexas e infracciones constitutivas de delito o falta.*

1. A los responsables de más de una infracción urbanística se les impondrá la sanción correspondiente a cada una de las diversas infracciones cometidas, salvo que exista conexión de causa a efecto entre las infracciones, en cuyo caso se impondrá una sola sanción y será la correspondiente, en su cuantía máxima, a las actuaciones que supongan el resultado final perseguido.

2. Cuando aparezcan indicios de delito o falta, el órgano competente para imponer la sanción lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, absteniéndose de proseguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no se pronuncie. La sanción penal excluirá la imposición de la sanción administrativa, pero no la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística y la reposición de la realidad física alterada.

### Sección 3.ª: Competencias, procedimiento y prescripción

**Artículo 220.** *Competencias.*

1. Corresponde la potestad sancionadora a las Entidades Locales que tengan atribuida, por la legislación sobre Administración Local, la competencia en materia de disciplina urbanística.

2. No obstante, corresponderá la potestad sancionadora al Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda cuando requerido el Ayuntamiento para que incoe el correspondiente expediente sancionador, no lo tramitara o lo mantuviera paralizado por más de dos meses, y cuando se trate de infracciones cometidas en terrenos clasificados como suelo no urbanizable sin las autorizaciones a que se refiere esta Ley Foral.

**Artículo 221.** *Procedimiento sancionador.*

1. La instrucción e imposición de sanciones por las infracciones previstas en esta Ley Foral se efectuará conforme al procedimiento administrativo sancionador que se establezca reglamentariamente.

2. 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 acto de órgano competente para iniciar el procedimiento, a instancia del Instructor. Contra este acto de ampliación no cabrá recurso alguno.

LEXNAVARRA

3. Transcurrido el plazo máximo para resolver el expediente sin que hubiera recaído resolución, se entenderá caducado el procedimiento y se archivarán las actuaciones. En el supuesto de que la infracción no hubiera prescrito, podrá incoarse un nuevo procedimiento sancionador, nombrando un Instructor distinto.

**Artículo 222.** *Prescripción de infracciones y sanciones.*

1. Las infracciones urbanísticas muy graves prescribirán a los cuatro años, las graves a los dos y las leves a los seis meses, desde la fecha en que se hubieran cometido o, si ésta fuera desconocida, desde el día en que hubiera podido incoarse el procedimiento sancionador por aparecer signos físicos exteriores que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.

2. En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial para el cómputo de la prescripción será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

3. Se presume que los actos de parcelación ilegal son, en todo caso, infracciones continuadas.

4. A efectos de prescripción de infracciones relativas a obras de edificación el plazo comenzará a computar desde que las obras estuvieran totalmente terminadas.

5. Las sanciones impuestas por infracciones muy graves prescribirán a los cuatro años, las impuestas por infracciones graves a los dos y por infracciones leves a los seis meses.

6. No obstante lo establecido en los apartados anteriores, cuando existan actos de la Administración que autoricen actividades constitutivas de infracción urbanísticas, el plazo de prescripción comenzará a contar desde que se anularan los actos administrativos.

## TÍTULO VI: INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DE SUELO

### CAPÍTULO I: Patrimonios públicos del suelo

#### Sección 1.ª: Patrimonios municipales del suelo

**Artículo 223.** *Concepto.*

El patrimonio municipal del suelo constituye un patrimonio separado de los demás bienes de titularidad municipal, estando vinculado al cumplimiento de la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.

**Artículo 224.** *Bienes integrantes.*

1. En todos los municipios integrarán automáticamente el patrimonio municipal del suelo los bienes obtenidos como consecuencia de cesiones, ya sea en terrenos o en metálico, o de expropiaciones urbanísticas de cualquier clase, así como los procedentes del ejercicio del derecho de tanteo y retracto conforme a esta Ley Foral.

2. Además, los Ayuntamientos podrán incorporar en su respectivo patrimonio público del suelo los bienes patrimoniales clasificados por el planeamiento urbanístico como suelo urbano o urbanizable cuya inclusión así se determine por acuerdo plenario de la entidad local titular de los mismos.

3. Asimismo, los Ayuntamientos de más de cinco mil habitantes deberán incluir en su patrimonio público de suelo los terrenos que se adquieran con dicha finalidad, de conformidad con lo dispuesto en los artículos siguientes.

LEXNAVARRA

**Artículo 225.** *Expropiación para patrimonialización de suelo municipal.*

Los Ayuntamientos podrán expropiar los terrenos urbanos, urbanizables y no urbanizables que sean necesarios y que estén incluidos en el planeamiento con el fin de incorporarlos en el patrimonio municipal de suelo.

**Artículo 226.** *Reservas de suelo.*

1. Los Planes Generales Municipales podrán establecer sobre suelo clasificado como urbanizable no sectorizado o como no urbanizable de preservación, reservas de terreno de posible adquisición para su incorporación al patrimonio público de suelo. Asimismo, en su defecto o insuficiencia, los Ayuntamientos podrán establecer dichas reservas por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

2. El establecimiento o delimitación de estas reservas de suelo implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de expropiación a efectos expropiatorios.

**Artículo 227.** *Destino.*

1. Los bienes del patrimonio municipal del suelo, una vez incorporados al proceso de urbanización y edificación, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social.

2. Los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos y sustitución del aprovechamiento correspondiente a la Administración por su equivalente metálico, se destinarán a la conservación y ampliación del patrimonio municipal del suelo o a las siguientes finalidades:

a) Obras de urbanización.

b) Obtención y ejecución de sistemas generales.

c) Construcción de equipamientos colectivos u otras instalaciones de uso público municipal, siempre que sean promovidos por las Administraciones públicas o sus sociedades instrumentales.

d) Operaciones de iniciativa pública de rehabilitación de vivienda o de renovación urbana.

e) Gastos de realojo y de retorno.

f) Compra y/o rehabilitación de edificios para vivienda protegida o equipamiento público.

**Artículo 228.** *Gestión.*

1. La urbanización y edificación de los terrenos del patrimonio municipal del suelo, podrá llevarse a cabo por el Ayuntamiento, bien directamente o bien utilizando cualquiera de las modalidades de gestión más adecuadas para cada caso, sin perjuicio de su enajenación o cesión conforme a lo previsto en el apartado siguiente.

2. Los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo podrán ser objeto de transmisión en los términos siguientes:

a) Mediante enajenación por concurso o subasta. La enajenación se realizará ordinariamente por los procedimientos de concurso o subasta. No obstante, cuando el destino de los bienes sea el de usos comerciales o residenciales de vivienda libre la enajenación se realizará por subasta pública. Asimismo, se aplicará preferentemente el procedimiento de subasta pública cuando los bienes se destinen a usos industriales.

En la enajenación mediante subasta pública, el tipo de licitación será como mínimo el valor urbanístico, al que se incorporarán los costes proporcionales por planeamiento, urbanización, gestión y cuantos se deriven de las actuaciones administrativas y materiales necesarias para su adecuación, minorado en la depreciación que corresponda según los años transcurridos desde su construcción, pudiendo realizarse mediante la valoración de un técnico experto.

LEXNAVARRA

En el caso de que no se produjera adjudicación en la subasta o se declarara desierto el concurso, podrá acordarse excepcionalmente la enajenación directa, siempre que se celebre en las mismas condiciones y por precio no inferior al que haya sido objeto de licitación.

b) Mediante enajenación directa a precio no inferior al valor de los terrenos a entidades de carácter asistencial, social o sindical sin ánimo de lucro, que promuevan la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y acrediten su experiencia y medios para garantizar la viabilidad de la promoción.

c) Mediante cesión a sus entes instrumentales o a otras Administraciones Públicas. Los Ayuntamientos podrán transmitir a otras Administraciones Públicas, organismos de carácter público o a sus entes instrumentales, directamente e incluso a título gratuito terrenos con fines de promoción pública de viviendas, construcción de equipamiento comunitario u otras instalaciones de uso público o interés social.

**Artículo 229.** *Control.*

1. El Patrimonio Municipal del Suelo tendrá una gestión separada del resto de bienes de la entidad local, a cuyo fin ésta indicará en su inventario de bienes dicho carácter vinculado y separado.

2. Asimismo, el Ayuntamiento creará un Registro del Patrimonio Municipal del Suelo en el que constarán la entrada de los terrenos o metálico que se ingrese en el mismo, así como su salida de forma justificada con destino a las finalidades establecidas en el artículo 227.

### Sección 2.ª: Banco Foral de Suelo Público

**Artículo 230.** *Concepto.*

1. La Administración de la Comunidad Foral deberá constituir, mantener y gestionar su propio patrimonio de suelo, que se denominará Banco Foral de Suelo Público, con la finalidad de intervenir en el mercado del suelo. El Banco Foral de Suelo Público constituirá un patrimonio separado dentro del Patrimonio de Navarra.

2. Asimismo podrá colaborar con los municipios y otras entidades públicas de carácter no territorial o instrumental para facilitarles la adquisición o disponibilidad de terrenos y otros bienes inmuebles, con idéntica finalidad.

**Artículo 231.** *Bienes integrantes.*

El Banco Foral de Suelo Público estará integrado por los terrenos adquiridos por la Administración de la Comunidad Foral con la finalidad expresada en el artículo anterior, así como con los bienes patrimoniales del Patrimonio de Navarra que se adscriban al Banco Foral de Suelo Público.

También se integrarán en el Banco Foral de Suelo Público los terrenos obtenidos por cesión para la dotación supramunicipal destinada a la construcción de viviendas de titularidad pública o de integración social.

**Artículo 232.** *Modos de incorporación.*

1. La adquisición de terrenos y otros bienes inmuebles por la Administración Foral podrá realizarse mediante cualesquiera de las fórmulas previstas en la ley, así como por expropiación.

2. La Administración Foral podrá también establecer reservas de suelo en suelo urbanizable no sectorizado y en suelo no urbanizable para la constitución o ampliación del Banco Foral de Suelo Público, a través de los medios contemplados en esta Ley Foral y especialmente por medio de los instrumentos de planeamiento territorial.

**Artículo 233.** *Destino.*

1. Los bienes integrantes del Banco Foral de Suelo Público deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social.

LEXNAVARRA

2. Los bienes integrantes del Banco Foral de Suelo Público en concepto de dotación supramunicipal prevista en el artículo 53.7 de esta Ley Foral se destinarán únicamente a la construcción de viviendas de titularidad pública o de integración social, sin perjuicio de que su gestión se realice mediante alguna de las formas previstas en el apartado 1 del artículo siguiente.

3. Los ingresos obtenidos de las enajenaciones, cesiones o gestión de los terrenos y demás bienes inmuebles del Banco Foral de Suelo Público se destinarán preferentemente a su mantenimiento o ampliación.

**Artículo 234.** *Gestión.*

1. Los bienes integrantes del Banco Foral de Suelo Público podrán ser objeto de adscripción a los organismos o entes instrumentales dependientes de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra, a los fines de su gestión en orden al cumplimiento de su destino.

2. La enajenación o cesión de los bienes integrantes del Banco Foral de Suelo Público se realizará en la forma, para las finalidades y de acuerdo con los procedimientos que, según los casos establece el número 2 del artículo 228 .

**Artículo 235.** *Control.*

El Banco Foral de Suelo Público tendrá una gestión separada del resto de bienes del Patrimonio de Navarra, a cuyo fin se indicará en su inventario de bienes su carácter vinculado y separado.

## CAPÍTULO II: Derecho de superficie

**Artículo 236.** *Derecho de superficie.*

1. La Administración de la Comunidad Foral de Navarra, los Ayuntamientos y las demás personas públicas podrán constituir el derecho de superficie en terrenos de su propiedad o integrantes del patrimonio público del suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

2. El derecho de superficie será transmisible y susceptible de gravamen con las limitaciones que se hubieren fijado al constituirlo y se regirá por las disposiciones contenidas en este Capítulo, por el título constitutivo del derecho y, subsidiariamente, por las normas del Derecho privado.

3. La constitución del derecho de superficie deberá ser en todo caso formalizada en escritura pública y, como requisito constitutivo de su eficacia, inscribirse en el Registro de la Propiedad.

4. Cuando se constituyere a título oneroso, la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada por la concesión o de un canon periódico, o en la adjudicación de viviendas o locales o derechos de arrendamiento de unas u otros, o en varias de estas modalidades a la vez, sin perjuicio de la reversión total de lo edificado al finalizar el plazo que se hubiera pactado al constituir el derecho de superficie.

**Artículo 237.** *Extinción.*

1. El derecho de superficie se extinguirá si no se edifica en el plazo previsto en el acuerdo de constitución.

2. El plazo del derecho de superficie no podrá exceder de setenta y cinco años.

3. Cuando se extinga el derecho de superficie por haber transcurrido el plazo, la Administración en condición de dueña del suelo hará suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna cualquiera que sea el título en virtud del cual se hubiere constituido aquel derecho.

4. La extinción del derecho de superficie por decurso del término provocará la de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

LEXNAVARRA

5. Si por cualquier otra causa se reunieran en la misma persona los derechos de propiedad del suelo y los del superficiario, las cargas que recayeren sobre uno y otro derecho continuarán gravándolos separadamente.

**Artículo 238.** *Beneficios.*

La concesión del derecho de superficie por las Administraciones y demás personas públicas gozará de los beneficios derivados de la legislación de viviendas de protección pública, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos.

## CAPÍTULO III: Derechos de tanteo y retracto

**Artículo 239.** *Delimitación de zonas.*

1. A los efectos de regularizar el mercado de suelo, constituir o ampliar patrimonio público o enjugar déficit dotacionales, el Gobierno de Navarra y los Ayuntamientos podrán delimitar en el planeamiento territorial y urbanístico zonas en las que las transmisiones por compraventa o permuta de terrenos y de edificaciones estén sometidas a un derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración de la Comunidad Foral y de los Ayuntamientos.

2. Asimismo la delimitación de las zonas podrá efectuarse con arreglo al siguiente procedimiento:

a) Aprobación inicial por Orden Foral del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda.

b) Información pública durante un mes y audiencia de las entidades locales afectadas.

c) Informe de la Comisión de Ordenación del Territorio sobre las alegaciones presentadas.

d) Aprobación mediante Decreto Foral del Gobierno de Navarra.

3. La delimitación deberá especificar al menos:

a) La delimitación geográfica de la zona con referencia a calles, sectores o parcelas catastrales comprendidas.

b) Plazo durante el que podrá ejercitarse el derecho de tanteo o retracto, que no podrá ser superior a ocho años a contar desde la delimitación de la zona correspondiente.

c) La finalidad a la que vayan a ser destinados los suelos o edificaciones integrados en las zonas delimitadas.

4. Aprobada la delimitación, deberán realizarse ante los correspondientes Registros de la Propiedad las gestiones necesarias para asegurar el cumplimiento de las obligaciones de notificación establecidas en este Capítulo.

5. La aprobación de la delimitación implicará la declaración de utilidad pública a efectos expropiatorios.

**Artículo 240.** *Tanteo y retracto sobre suelo o terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.*

1. La Administración de la Comunidad Foral y los municipios tendrán un derecho de tanteo y retracto en todos los supuestos de transmisiones por compraventa o permuta de suelo destinado por el planeamiento a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2. Cuando el precio de dicha compraventa o la estimación económica de la permuta supere el máximo fijado por la legislación vigente sobre viviendas de protección oficial, la Administración de la Comunidad Foral y los municipios, al ejercitar el derecho de tanteo o el de retracto sobre los terrenos transmitidos, lo harán por el precio máximo legalmente establecido.

LEXNAVARRA

**Artículo 241.** *Permutas.*

En el caso de que la transmisión revista la forma de permuta de terrenos y edificaciones por edificación o parte de ella a construir en los mismos, se estará a lo dispuesto en el artículo siguiente en cuanto a comunicaciones de la transmisión. En estos supuestos el ejercicio del derecho de tanteo y retracto consistirá en la asunción por la Administración del compromiso de entregar las edificaciones a construir o parte de ellas, en las mismas condiciones que las pactadas entre las partes.

**Artículo 242.** *Modo de ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.*

1. En las zonas delimitadas conforme a lo dispuesto en este Capítulo, todo propietario de terrenos no edificados o de edificaciones que tenga la intención de proceder a su transmisión, estará obligado a comunicar fehacientemente a la Administración autora de la delimitación el precio, las condiciones de pago de la transmisión y la identidad del adquirente.

2. El plazo para el ejercicio del tanteo será de un mes a partir de que la notificación en forma fehaciente de la intención de enajenar con indicación del precio y demás condiciones de la transmisión. Transcurrido ese plazo sin que la Administración haya notificado su acuerdo de adquirir, se podrá efectuar la enajenación libremente.

3. En el caso de falta de comunicación, el derecho de retracto se podrá ejercitar en el plazo de un mes a partir de que hubiese tenido conocimiento de la enajenación. También podrá ejercitarse el derecho de retracto en los mismos plazos cuando la enajenación se hubiese realizado sin ajustarse a los precios y condiciones notificados.

4. La Administración dispondrá de un plazo de tres meses desde el ejercicio del derecho de tanteo o retracto, para hacer efectiva la liquidación de la cantidad a satisfacer en las condiciones que correspondan. Transcurrido dicho plazo caducará el derecho de tanteo o retracto a su favor.

5. El pago del precio será en metálico, salvo que el transmitente y la Administración convengan mutuamente otra forma.

6. En todo caso cuando la Administración ejercite los derechos de tanteo o retracto deberá cumplir la finalidad que motivó la adquisición en el plazo de dos años desde el ejercicio del derecho.

7. Los notarios denegarán la formalización en escritura pública de las transmisiones de terrenos y edificaciones incluidas en las zonas delimitadas conforme a lo dispuesto en esta Ley Foral, cuando no se les acredite debidamente la existencia de la comunicación a las Administraciones previstas en este Capítulo.

Igualmente, no tendrán acceso al Registro de la Propiedad las escrituras de compraventa o permuta de terrenos o edificaciones afectadas por el derecho de tanteo o de retracto, si en las mismas no aparece fehacientemente acreditado el cumplimiento de las obligaciones de comunicación establecidas en este Capítulo.

**Artículo 243.** *Legislación supletoria de los derechos de tanteo y retracto.*

En los demás aspectos no contemplados en esta Ley Foral, los derechos administrativos de tanteo y retracto se regirán por las prescripciones contenidas en la legislación civil de Navarra.

**Disposición Adicional Primera.** *Actualización de las sanciones pecuniarias.*

Las sanciones pecuniarias establecidas en esta Ley Foral podrán ser actualizadas periódicamente por el Gobierno de Navarra, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, teniendo en cuenta la variación de los índices de precios al consumo.

**Disposición Adicional Segunda.** *Aplicación de sobrecostes de urbanización.*

A efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 52 de la presente Ley Foral , en aquellos casos en los cuales se considere que en una unidad de ejecución o sector residenciales las cargas de urbanización hagan superar la repercusión máxima de suelo y urbanización permitida por la legislación correspondiente, el Ayuntamiento podrá solicitar, previa información pública durante veinte días,

LEXNAVARRA

al Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, la aplicación de sobrecostes de urbanización en el precio final de las distintas tipologías sujetas a protección pública, con excepción de las viviendas de protección oficial, dentro de los límites que se establezcan reglamentariamente. En todo caso será necesaria la justificación económica de la solicitud. La citada aplicación será autorizada, en su caso, mediante Orden Foral del Consejero de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda.

**Disposición Adicional Tercera.** *Red de oficinas de apoyo a las Entidades Locales.*

El Gobierno de Navarra deberá aprobar mediante Decreto Foral en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de la presente Ley Foral, la estructura, funciones y presupuestos de la red de oficinas de apoyo a las entidades locales en materia de medio ambiente, urbanismo y vivienda.

**Disposición Adicional Cuarta.** *Evaluación Ambiental en Navarra.*

El Gobierno de Navarra remitirá al Parlamento, en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de la presente Ley Foral, un Proyecto de Ley Foral de Evaluación Ambiental en Navarra que transponga a la Comunidad Foral la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo.

**Disposición Adicional Quinta.** *Estrategia Territorial de Navarra.*

El Gobierno de Navarra remitirá al Parlamento de Navarra el Proyecto de Estrategia Territorial de Navarra en el plazo máximo de dieciocho meses desde la entrada en vigor de la presente Ley Foral [8].

**Disposición Adicional Sexta.** *Planes de Ordenación del territorio del conjunto de la Comunidad Foral de Navarra.*

El Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda elaborará y propondrá al Gobierno de Navarra la aprobación de los Planes de Ordenación del Territorio del conjunto de la Comunidad Foral en el plazo máximo de seis años desde la entrada en vigor de la presente Ley Foral.

**Disposición Adicional Séptima.** *Consejo Social de Política Territorial.*

El Gobierno de Navarra deberá constituir el Consejo Social de Política Territorial en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la presente Ley Foral.

**Disposición Transitoria Primera.** *Régimen urbanístico del suelo.*

El régimen urbanístico del suelo establecido en esta Ley Foral será de aplicación desde su entrada en vigor a los planes y normas vigentes en dicho momento, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

a) Al suelo urbano se le aplicará el régimen establecido en esta Ley Foral para el suelo urbano. A tal efecto se considerará suelo urbano no consolidado el suelo urbano incluido en áreas de reparto o unidades de ejecución.

b) Al suelo no urbanizable se le aplicará el régimen establecido en esta Ley Foral para el suelo no urbanizable. A tal efecto, las distintas categorías de suelo urbanizable existentes en el momento de entrada en vigor de esta Ley Foral se asimilarán a lo dispuesto en las categorías de suelo no urbanizable de protección o preservación que les corresponda.

c) Al suelo urbanizable programado se le aplicará el régimen establecido en esta Ley Foral para el suelo urbanizable sectorizado y al suelo urbanizable no programado se le aplicará el régimen previsto en esta Ley Foral para el suelo urbanizable no sectorizado.

[8] La redacción de esta disposición corresponde a la establecida por Ley Foral 2/2004, de 29 de marzo (BON de 2 de abril de 2004; BOE de 24 de junio de 2004).
La redacción original era la siguiente:
"El Gobierno de Navarra remitirá al Parlamento Foral el Proyecto de Estrategia Territorial de Navarra en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de la presente Ley Foral."

LEXNAVARRA

**Disposición Transitoria Segunda.** *Planeamiento en tramitación.*

Los Planes que se hubieran aprobado inicialmente con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley Foral continuarán su tramitación conforme a la legislación anterior, sin perjuicio de proceder a su homologación con esta Ley Foral antes de proceder a su aprobación definitiva. En todo caso, le será de aplicación lo establecido en las disposiciones transitorias primera, tercera y cuarta de esta Ley Foral.

**Disposición Transitoria Tercera.** *Homologación y adaptación del planeamiento.*

1. Los municipios que cuenten con planeamiento general vigente a la entrada de esta Ley Foral deberán homologar dicho planeamiento con lo dispuesto en la presente Ley Foral en los siguientes términos:

a) La homologación consistirá en la distinción de las determinaciones de ordenación estructurante y pormenorizada con arreglo a lo dispuesto en el artículo 49 de la presente Ley Foral y la adaptación de las clases y categorías del suelo a las fijadas en esta Ley Foral.

b) El procedimiento de adaptación se realizará conforme a lo establecido en el artículo 79.2 de la presente Ley Foral .

c) La homologación deberá realizarse dentro del plazo de tres años desde la entrada en vigor de esta Ley Foral.

2. Las modificaciones y revisiones del planeamiento vigente a la entrada en vigor de la presente Ley Foral se ajustarán a lo dispuesto en ella.

3. La regulación sobre determinaciones de ordenación estructurante y pormenorizada establecida en esta Ley Foral será de aplicación desde su entrada en vigor a los planes y normas vigentes en dicho momento. En todo caso, la modificación de las determinaciones establecidas en el planeamiento a través de la modificación de Planes Generales Municipales o de la aprobación de planeamiento de desarrollo fijará expresamente en los mismos las determinaciones de ordenación estructurante y / o pormenorizada.

**Disposición Transitoria Cuarta.** *Sistemas de ejecución.*

Los sistemas de ejecución en tramitación a la entrada en vigor de esta Ley Foral, continuarán tramitándose conforme a lo dispuesto en la legislación anterior, salvo que por incumplimiento de los plazos previstos en ellos el Ayuntamiento acuerde de forma expresa su sujeción al régimen establecido por esta Ley Foral en cualquiera de sus modalidades. En los demás supuestos se aplicarán directamente lo dispuesto en esta Ley Foral.

**Disposición Transitoria Quinta.** *Otorgamiento de licencias y autorizaciones.*

1. Las licencias y autorizaciones que se hubieran solicitado con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley Foral continuarán su tramitación conforme a la legislación anterior.

2. En las Entidades Locales que carecieran de Plan General Municipal la construcción, rehabilitación o demolición de edificios, incluidas las modificaciones de fachadas y las alteraciones de volúmenes, requerirán en todo caso de la autorización administrativa del Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, previa al otorgamiento de licencia y que se tramitará conforme al procedimiento regulado en el artículo 117 de esta Ley Foral .

3. Hasta tanto no se apruebe la determinación reglamentaria a que se refiere el artículo 114 de la presente Ley Foral , todas las actividades no constructivas en suelo no urbanizable que impliquen movimientos de tierras requerirán la autorización prevista en el artículo 117 de la presente Ley Foral .

**Disposición Transitoria Sexta.** *Instrumentos de ordenación territorial.*

1. Los instrumentos de ordenación territorial aprobados definitivamente a la entrada en vigor de la presente Ley Foral, continuarán vigentes hasta su modificación, sustitución o extinción, de conformidad con la misma.

LEXNAVARRA

2. Las Normas Urbanísticas Comarcales aprobadas definitivamente por Decreto Foral 80/1999, de 22 de marzo , mantendrán su vigencia hasta la aprobación del correspondiente Plan de Ordenación Territorial que incluya el ámbito geográfico de aquéllas [9.]

3. Las Normas Urbanísticas Comarcales que se hubieran aprobado inicialmente con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley Foral continuarán su tramitación conforme a la legislación anterior, sin perjuicio de proceder a su conversión en Planes de Ordenación Territorial antes de proceder a su aprobación definitiva.

4. En relación con los Planes y Proyectos Sectoriales de Incidencia Supramunicipal aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley Foral, el Gobierno de Navarra determinará respecto de cada uno de ellos su carácter de Plan o Proyecto Sectorial, con arreglo a los criterios materiales contemplados en los artículos 42, 43 y 44 de esta Ley Foral .

**Disposición Transitoria Séptima.** *Patrimonios públicos de suelo.*

A los patrimonios públicos de suelo constituidos o existentes a la entrada en vigor de la presente Ley Foral y a los ingresos obtenidos mediante su enajenación o sustitución del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración, les será de aplicación lo establecido en este Ley Foral.

**Disposición Derogatoria Única**

1. Quedan derogadas las siguientes disposiciones:

a) La Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo .

b) La Ley Foral 24/1998, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia de aprovechamiento urbanístico .

c) La Disposición adicional vigésimo segunda de la Ley Foral 21/1998, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales de Navarra para el ejercicio de 1999.

d) La Ley Foral 22/2001, de 27 de noviembre, de modificación del artículo 273 de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

e) El Decreto Foral 33/1995, de 13 de febrero, modificado por Decreto Foral 123/1996, de 19 de febrero, de régimen urbanístico transitorio de los municipios de más de cincuenta mil habitantes que no cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado.

2. Asimismo, quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en esta Ley Foral.

**Disposición Final Primera.** *Autorización de desarrollo reglamentario.*

Se autoriza al Gobierno de Navarra para dictar cuantas disposiciones reglamentarias sean precisas para el desarrollo y ejecución de esta Ley Foral.

**Disposición Final Segunda.** *Entrada en vigor.*

La presente Ley Foral entrará en vigor en el plazo de tres meses desde su publicación en el Boletín Oficial de Navarra.

**9** La redacción de este apartado corresponde a la establecida por Ley Foral 4/2008, de 25 de marzo (BON de 4 de abril de 2008; BOE de 25 de abril de 2008).
La redacción anterior era la siguiente:
"Las Normas Urbanísticas Comarcales aprobadas definitivamente a la entrada en vigor de la presente Ley Foral mantendrán su vigencia durante un plazo máximo de cinco años, sin perjuicio de que su contenido sea incorporado a los Planes de Ordenación Territorial."

LEXNAVARRA

LEXNAVARRA