BOLETIN OFICIAL

DEL

PARLAMENTO DE NAVARRA

III Legislatura | Pamplona, 27 de junio de 1994 | NUM. 43

S U M A R I O

SERIE A:

Proyectos de Ley Foral:

—Proyecto de Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Informe de la Ponencia de la Comisión de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente (Pág. 2).

Serie A:
PROYECTOS DE LEY FORAL

Proyecto de Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo

INFORME DE LA PONENCIA

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 110.1 del Reglamento de la Cámara, se ordena la publicación en el Boletín Oficial del Parlamento de Navarra del informe emitido por la Ponencia de la Comisión de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente, relativo al proyecto de Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Pamplona, 22 de junio de 1994

El Presidente: Javier Otano Cid

INFORME

Proyecto de Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo

EXPOSICION DE MOTIVOS

Desde que asumiera sus competencias exclusivas en las materias de ordenación del territorio y urbanismo, en virtud del artículo 44.1 de la Ley Orgánica 13/1982, de 10 de agosto, de Reintegración y Amejoramiento del Régimen Foral de Navarra, la Comunidad Foral de Navarra viene desarrollando una considerable iniciativa normativa dirigida a adecuar la legislación reguladora de las actividades territoriales y urbanísticas a la realidad social imperante en el ámbito navarro.

La primera Ley Foral promulgada, la 12/1986, de 11 de noviembre, de Ordenación del Territorio, supuso ya una primera innovación en el ordenamiento jurídico foral, al crear “ex novo” cinco instrumentos de planificación espacial, estableciendo su objetivo y función, contenido, efectos y procedimiento de formación y aprobación, además de incorporar medidas complementarias relativas a la formación del Planeamiento municipal.

Un segundo texto legal en la materia fue la Ley Foral 6/1987, de 10 de abril, de Normas Urbanísticas Regionales para protección y uso del territorio. Esta Ley, lejos de configurarse como un instrumento de planificación territorial, como así lo catalogaba en su inicio la Ley Foral de Ordenación del Territorio, constituye una auténtica disposición general que ha permitido: a) establecer la normativa básica para una adecuada protección del suelo nourbanizable, posibilitando una racional utilización del suelo compatible con la preservación de este recurso natural digno de la mayor protección; y b) regular de un modo más congruente y ordenado el crecimiento urbanístico de los núcleos de población, impartiendo pautas de comportamiento y criterios de ordenación territorial materializables a través del Planeamiento urbanístico municipal.

Más tarde, la Ley Foral 7/1989, de 8 de junio, de medidas de intervención en materia de suelo y vivienda, adelantó al ámbito navarro una nueva delimitación conceptual del contenido del derecho a la propiedad inmobiliaria, acorde con la función social que este derecho subjetivo está llamado a desempeñar. La Ley Foral permitió la agilización del Planeamiento urbanístico de desarrollo; simplificó la tramitación en el otorgamiento de licencias y de autorizaciones administrativas sobre el suelo no urbanizable, reduciendo los plazos para su concesión e incorporando el silencio administrativo positivo; otorgó a la Administración un haz de poderosas facultades e instrumentos administrativos (los derechos de tanteo y retracto sobre suelo y vivienda) para combatir la especulación inmobiliaria; creó un nuevo sistema de ejecución del Planeamiento urbanístico, el de ejecución forzosa, con el fin de coadyuvar a la realización de los planes de ordenación urbana por cauces celéricos y eficaces; definió nuevos supuestos expropiatorios, precisando criterios generales de tasación de los terrenos; e incluyó medidas relativas a las viviendas de protección oficial, entre ellas el deber de prever suelo para viviendas de protección oficial en el Planeamiento de Municipios de más de 2.000 habitantes.

La Ley Foral 6/1990, de 2 de julio, de la Administración Local de Navarra, se ha consolidado como el broche que cierra hasta ahora la cadena

de disposiciones forales sobre la ordenación del territorio y urbanismo en Navarra. Esta Ley Foral ha operado a su vez una microordenación del territorio, al reorganizar y reducir la cantidad ingente de poderes locales que incidían competencialmente sobre el mismo. Y al mismo tiempo, ha perfilado las bases del deslinde competencial entre Municipios y concejos en la materia urbanística.

Las anteriores Leyes Forales han regulado la ordenación del territorio y el urbanismo desde 1985, año en que se produjo el traspaso de servicios y funciones de la Administración del Estado a la Administración de la Comunidad Foral de Navarra, de modo fundamentalmente complementario, respecto de la legislación estatal nucleada en torno al Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, sobretodo las de contenido eminentemente más urbanístico. Junto con este texto estatal, sus modificaciones ulteriores a través de los Reales Decretos Leyes 3/1980, de 14 de marzo, y 16/1981, de 16 de octubre, y los reglamentos de desarrollo (Planeamiento, gestión y disciplina), las leyes navarras amalgamaron un ordenamiento urbanístico armonizado y homogéneo, válido en líneas generales para afrontar la ordenación del territorio navarro en los primeros años de ejercicio de las competencias asumidas.

No obstante, ha de reconocerse que este primigenio ordenamiento urbanístico vigente en Navarra, se ha visto impactado últimamente por la aparición de ulteriores Leyes emanadas del Estado. Así, la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, ha establecido los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales como un instrumento básico y obligatorio para la planificación de los recursos naturales, previo y preceptivo a la declaración de un área como Espacio Natural. Un año más tarde, la promulgación de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, introdujo importantísimas y transcendentales innovaciones en el ámbito jurídico-administrativo, al punto de configurar un novedoso régimen jurídico del suelo urbano y urbanizable, vertebrado sobre la sucesiva y gradual adquisición de cuatro facultades urbanísticas integradoras del contenido de la propiedad inmobiliaria. La Ley estatal modificó los criterios de valoración del suelo a efectos expropiatorios, reformó la institución expropiatoria e introdujo nuevas técnicas para la adquisición de terrenos con destino a reservas públicas de suelo. En último término, la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, ha efectuado una reforma del procedimiento administrativo común y que, lógicamente, afecta a los procedimientos urbanísticos.

La transcendencia para el ordenamiento urbanístico general que supuso la Ley 8/1990, de 25 de julio, ha dado lugar a la aparición de un nuevo Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, en el que se recogen, armonizan y aclaran las hasta entonces vigentes disposiciones estatales sobre suelo y ordenación urbanística.

Y es, precisamente, la necesidad de acomodar este nuevo Texto Refundido a las particularidades navarras, el principal motivo para impulsar la oportuna iniciativa legislativa que promueva la revisión global del ordenamiento urbanístico aplicable en esta Comunidad.

Esta revisión que ahora se postula persigue tres objetivos generales. El primero, ya se ha señalado, es el de adecuar a Navarra las disposiciones normativas establecidas en la nueva legislación estatal, ejercitando la Comunidad Foral sus competencias exclusivas sobre la ordenación del territorio y el urbanismo y desarrollando la legislación básica estatal en aquellos aspectos que se considere menester. En la consecución de este objetivo, se ha optado por partir del mismo esquema en que se estructura el texto estatal, con lo que se ratifican y mantienen las líneas vertebradoras del sistema jurídico existente desde que en 1956 se aprobara la Ley del Suelo, habida cuenta de la validez, eficacia y conocimiento de esta norma por quienes se relacionan con las materias urbanísticas.

El segundo objetivo persigue codificar y armonizar en un solo cuerpo normativo, en la mayor medida posible, el conjunto hoy disperso de preceptos legales reguladores de la ordenación del territorio y el urbanismo. Para alcanzar este objetivo se han refundido en un único texto legal las disposiciones con rango formal de Ley provenientes de la Comunidad Foral de Navarra y que atañen a estas dos materias, junto con los preceptos de alcance supletorio contenidos en la normativa estatal, acudiéndose en casos puntuales, pero necesarios, al desarrollo de la legislación básica del Estado en otras materias, pero partiendo siempre del pleno respecto al reparto competencial que, entre el Estado y Navarra, ha operado la Constitución.

El tercer objetivo busca incorporar al ámbito urbanístico y de la ordenación del territorio los principios de celeridad y eficacia que deben presidir toda actividad de la Administración Pública y, para ello, se apuesta por la reforma y simplificación de distintos procedimientos administrativos tanto en la formación de los planes urbanísticos, como en la gestión del Planeamiento y en los actos administrativos autorizatorios.

Con estas tres principales finalidades, la Ley Foral se estructura en nueve títulos.

El Título Preliminar establece el objeto y finalidades de la Ley, que no es otro que regular, desde las competencias exclusivas de la Comunidad Foral de Navarra asumidas en virtud de la Ley Orgánica 13/1982, de 10 de agosto, de Reintegración y Amejoramiento del Régimen Foral de Navarra, la actividad administrativa y de los particulares en las materias de ordenación del territorio y urbanismo. Actividad que comprende la clásica división de potestades administrativas de ordenación, ejecución, gestión y disciplina, todas ellas ejercitables desde la concepción de la ordenación del territorio y urbanismo como auténticas funciones públicas atribuidas a la competencia originaria de los poderes públicos.

El Título I se ocupa del régimen urbanístico del suelo, si bien aquí la Ley Foral parte del debido respeto a las condiciones básicas que establece la legislación estatal en orden a garantizar la igualdad de todos los ciudadanos en el ejercicio del derecho de propiedad inmobiliaria y en el cumplimiento de los deberes constitucionales que esta propiedad implica.

En la regulación de este régimen del suelo destacan las siguientes aportaciones: la definición legal del suelo urbano vinculada a la suficiencia de los servicios urbanísticos previstos por el Plan, con lo que el criterio de la realidad fáctica del suelo urbano queda subordinado a la finalidad urbanística prevista “pro futuro” por el Plan, y no, como hasta ahora, a la constatación de la existencia de unos pretendidos servicios cuya insuficiencia para atender las posteriores necesidades urbanísticas pretendidas era más que notable; la limitación de la potestad de clasificar suelo urbanizable no programado a los Municipios de más de 10.000 habitantes, los más aptos para prever el desarrollo de este tipo de suelo; la posibilidad de autorizar viviendas familiares aisladas en suelo no urbanizable de mediana productividad agrícola y genérico en las condiciones y zonas que reglamentariamente se determinen, posibilitando con ello el mantenimiento de un tradicional “modus vivendi” en la zona norte de Navarra; la fijación supletoria de plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos por los propietarios de suelo urbano y urbanizable, en defecto de previsión expresa por el Planeamiento; la simplificación del procedimiento administrativo para edificar, mediante la regulación de los plazos de edificación y de un procedimiento excepcional que permite la implantación directa de industrias o actividades terciarias en suelo urbano o urbanizable, en supuestos justificados de interés general; y la adaptación de los límites máximos de densidad de la edificación residencial o industrial a los estándares más propios de la población navarra, alejados de los máximos fijados supletoriamente en la legislación del Estado.

El Título II regula los instrumentos de ordenación del territorio. La nueva Ley Foral incorpora las previsiones de la Ley Foral de Ordenación del Territorio, a la vez que la modifica puntualmente en algunos de sus preceptos.

El transcurso del tiempo ha permitido demostrar la necesidad, más que conveniencia, de proceder a una reforma parcial de dicho texto, con la finalidad de simplificar los procedimientos administrativos de elaboración de instrumentos de ordenación del territorio, especialmente en el caso de las Normas Urbanísticas Comarcales; procedimientos complejos y sinuosos capaces de disuadir y entorpecer la voluntad de la Administración a la hora de promover la planificación territorial. También se entiende conveniente remitir a la legislación específica que se dicte sobre conservación de los espacios naturales la regulación de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, establecidos por la legislación básica del Estado, y que “de facto” han venido a sustituir, cuando no a anular, la validez de los anteriores Planes de Ordenación del Medio Físico regulados por la Ley Foral de Ordenación del Territorio. Por otro lado, la existencia de algunas lagunas jurídicas suscitadas alrededor de la ejecución de los Planes y Proyectos Sectoriales de Incidencia Supramunicipal se configura como un motivo añadido para promover una modificación legal que complete y desarrolle, engarzando con la escala de derechos y facultades urbanísticas, los extremos relacionados con el contenido y aplicación posterior de estos instrumentos.

En el campo del Planeamiento urbanístico municipal, el Título III de la Ley Foral unifica en una sola figura, el Plan Municipal, los anteriores Planes Generales y Normas Subsidiarias, simplificación más metodológica que real, pues la Ley Foral 6/1987, de 10 de abril, ya había convertido las Normas Subsidiarias en el auténtico plan orde-

nador de los Municipios navarros de menos de 10.000 habitantes. Los nuevos Planes Municipales, cuyo contenido varía según la entidad y dinámica de crecimiento de cada Municipio, agregan además una importante novedad respecto al régimen común, cual es la de poder ordenar y regular directamente el suelo urbanizable, sin necesidad de remitirse a un Plan Parcial siempre que se recojan los contenidos propios de éste. El Plan Municipal puede desarrollarse mediante tres figuras ya existentes en la legislación precedente: el Plan Parcial, el Plan Especial y los Estudios de Detalle, y sus previsiones se materializan mediante los proyectos de urbanización. La Ley desarrolla igualmente algunos puntos relativos a las Areas de Reparto y al Aprovechamiento tipo en consonancia con las disposiciones estatales.

En su afán por agilizar la tramitación administrativa, la Ley Foral reduce los pasos a dar en la elaboración y aprobación de los planes urbanísticos, ampliando la autonomía de las Entidades Locales promotoras del Planeamiento, y reconoce a los ciudadanos la facultad de presentar propuestas de modificaciones puntuales del Plan Municipal, extremo ahora limitado por la normativa estatal urbanística.

La formación del Plan Municipal se centra en cuatro momentos: la aprobación inicial, la información pública y audiencia simultáneas, la aprobación provisional y la aprobación definitiva por el Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente. En este último trámite, la Ley limita la discrecionalidad de la Administración foral a la hora de examinar el Plan Municipal: la regla general será ahora la aprobación, y la excepción la denegación en los tasados supuestos en que el Plan no se ajuste al ordenamiento jurídico o no respete el orden competencial de las demás Administraciones Públicas territoriales. La potenciación de la autonomía municipal es más evidente todavía al atribuirse a cada Municipio la competencia para la aprobación definitiva de los planes urbanísticos de desarrollo, sin perjuicio de coordinar su actuación con los intereses forales mediante un informe preceptivo y vinculante de la Administración foral en las materias reservadas a la competencia de la Comunidad Foral.

La Ley Foral delimita también las competencias entre los Municipios y la Administración foral en materia de Planeamiento urbanístico. A los Municipios les corresponde impulsar su propio Planeamiento integral, y sólo en tres supuestos precisos esa facultad se residencia en la Administración foral: a) cuando el plan afecte a más de un Municipio y en defecto de acuerdo expreso entre los Municipios afectados, b) en los supuestos de subrogación previstos en la legislación, por negligencia o incapacidad de la Entidad Local, y c) en supuestos específicos de necesidades constatadas de vivienda o suelo industrial que hagan necesaria la intervención de la Administración de la Comunidad Foral en sustitución de la Administración Local.

El Título IV regula la ejecución del Planeamiento. Los aspectos más novedosos son la introducción de la ejecución por convenio con la iniciativa particular y la simplificación, al máximo admisible de la tramitación de los sistemas de actuación, en el que el proyecto de reparcelación adquiere la condiciones de instrumento clave en cualquier actuación privada. Los sistemas quedan configurados en cinco: compensación, cooperación, reparcelación voluntaria, en cuanto fórmula más simple de actuación, ejecución forzosa, sistema ya incorporado por la Ley Foral 7/1989, de 8 de junio, y expropiación.

En parecidos términos, el Título V matiza algunos aspectos puntuales de la normativa estatal sobre la expropiación y el régimen de venta forzosa. Entre sus novedades destacan la posibilidad de expropiar suelo urbano con destino al patrimonio público del suelo, y el derecho de adquisición preferente otorgado a la Administración de la Comunidad Foral de Navarra para que adquiera terrenos sujetos al régimen de venta forzosa con antelación al concurso municipal para la adjudicación del terreno.

El Título VI contempla, con una nueva visión, la intervención administrativa en los edificios y uso del suelo y la disciplina urbanística. A tal efecto, se precisan los actos sujetos a licencia urbanística. En materia de protección de la legalidad urbanística, se depositan en la Administración nuevas facultades tuitivas, algunas cautelares, para garantizar la restauración del orden infringido a su situación inicial. Se completa este título con la adaptación del régimen disciplinario en la materia a los modernos principios del Derecho Administrativo sancionador proclamados por la Constitución, y recopilados en la reciente, y ya antes citada, Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. De este modo, la Ley Foral clasifica las infracciones en muy graves, graves o leves, según el valor del bien jurídico protegido, y se revisan y, en su caso, actualizan las sanciones según la nueva concepción social de la gravedad del ilícito. La competencia para sancionar recae, por regla general, en las Entidades Locales con

competencia en materia de disciplina urbanística, salvo en casos tasados, en que la competencia se atribuye al Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.

El Título VII recoge todos los instrumentos de intervención en el mercado del suelo hoy vigentes: constitución de patrimonios públicos, derecho de superficie y derechos de tanteo y retracto. Entre sus novedades aparece la obligación de los Ayuntamientos de más de 2.000 habitantes de constituir su propio patrimonio municipal de suelo, en coherencia con la previsión de la Ley Foral 7/1989, de medidas de intervención en materia de suelo y vivienda, que imponía a estos mismos Municipios el deber de reservar suelo para viviendas de protección oficial; así como la posibilidad, tanto por la Administración Foral como por los Ayuntamientos de Navarra, tengan o no Planeamiento municipal, de establecer reservas de suelos sobre terrenos clasificados como no urbanizables o urbanizables no programado.

Finalmente, el Título VIII aborda, en el marco de la legislación sobre Administración Local, las relaciones interadministrativas, precisando la constitución por los Ayuntamientos de mancomunidades urbanísticas y reconociendo su facultad para desconcentrar y descentralizar sus funciones sin ningún tipo de control tutelante de la Administración Foral. La Ley Foral prevé la sustitución puntual de la actividad local por la Administración Foral en los supuestos excepcionales de incumplimiento de los deberes legales emanados de la legislación urbanística. Dentro de este Título, se crea la Comisión de Ordenación del Territorio, órgano consultivo y foro de encuentro entre las distintas Administraciones territoriales, tendente a dictaminar, en su proceso de formación, los principales instrumentos de planificación territorial. Asimismo, y como importante novedad conexa a la potenciación de la autonomía municipal, se prevé la facultad de delegar el ejercicio de competencias urbanísticas del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente en los Municipios.

TITULO PRELIMINAR
Objeto y finalidades de la Ley Foral

Artículo 1. Objeto de la Ley Foral.

Esta Ley Foral tiene por objeto la regulación de las materias de ordenación del territorio y urbanismo en el ámbito de la Comunidad Foral de Navarra.

Artículo 2. Aspectos de las 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 del ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y edificación.

d) La protección de la legalidad urbanística.

e) La intervención en el mercado de suelo.

Artículo 3. Finalidades y atribuciones de la actividad administrativa en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

1. La competencia concerniente a la ordenación territorial y urbanística comprenderá, según sus respectivos ámbitos, las siguientes facultades:

a) Formular instrumentos de ordenación territorial y de Planeamiento urbanístico.

b) Emplazar los centros de producción y residencia del modo más conveniente para la mejor distribución de la población.

c) Dividir el territorio en áreas de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

d) Establecer zonas distintas de utilización según la densidad de la población que haya de habitarlas, porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, volumen, forma, número de plantas, clase y destino de los edificios, con sujeción a ordenaciones generales uniformes para cada especie de los mismos en toda la zona.

e) Establecer espacios libres para parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades colectivas.

f) Señalar el emplazamiento y características de los centros, servicios y equipamientos de interés público o social.

g) Calificar terrenos para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

h) Determinar la configuración y dimensiones de las parcelas edificables.

i) Limitar el uso del suelo y subsuelo y de las edificaciones.

j) Regular la composición arquitectónica de las edificaciones y sus características estéticas.

2. La competencia en lo que atañe a la ejecución y gestión del Planeamiento confiere las siguientes facultades:

a) Encauzar, dirigir, realizar, conceder y fiscalizar la ejecución de las obras de urbanización.

b) Expropiar los terrenos y construcciones necesarios para efectuar las obras y cuantos convengan a la economía de la urbanización proyectada.

3. La competencia urbanística en orden a la intervención en el ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y edificación, comprenderá las siguientes facultades:

a) Intervenir la parcelación.

b) Intervenir la construcción y uso de las fincas.

c) Facilitar a los propietarios el cumplimiento de las obligaciones impuestas por la Ley.

d) Exigir a los propietarios que edifiquen en plazos determinados.

4. Las competencias relativas a la protección de la legalidad urbanística comprenden las siguientes funciones:

a) Impedir los usos que no se ajusten a las Leyes o a la ordenación prevista.

b) Sancionar a los responsables de las infracciones urbanísticas.

c) Ejercer inspecciones para comprobar la adecuación de la actividad de los particulares a la legalidad urbanística.

d) Suspender y revisar, cuando proceda, los actos administrativos.

e) Adoptar las medidas tendentes a reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.

5. La competencia urbanística en lo que se refiere a la intervención en el mercado del suelo confiere las siguientes facultades:

a) Adoptar las medidas necesarias para garantizar la subordinación de los terrenos a los fines previstos en el Planeamiento.

b) Ceder terrenos edificables y derechos de superficie sobre los mismos.

c) Constituir y gestionar patrimonios públicos de suelo.

d) Ejercitar los derechos de tanteo y retracto sobre suelo en los términos establecidos en esta Ley Foral.

e) Promover la constitución de organismos y empresas públicas para la gestión urbanística, y establecer entre la iniciativa pública y la privada las adecuadas modalidades de gestión.

6. Las mencionadas facultades tendrán carácter enunciativo y no limitativo, y la competencia en las materias de ordenación del territorio y urbanismo comprenderá cuantas otras fueren congruentes con las mismas, para ser ejercidas con arreglo a esta Ley Foral y las demás que resulten aplicables.

Artículo 4. Funciones públicas e iniciativa privada.

1. La actividad administrativa en las materias de ordenación del territorio y de urbanismo es una función publica.

2. Cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos de la ordenación del territorio o del urbanismo así lo aconsejen, se suscitará por la Administración la iniciativa privada conforme a lo previsto en esta Ley Foral.

3. En la formulación, tramitación y gestión del Planeamiento, las Administraciones competentes deberán asegurar la participación de los interesados y, en particular, los derechos de iniciativas e información por parte de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.

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 15 días de participación ciudadana, mediante la exposición pública y, en su caso, audiencia a las entidades locales, previamente a su aprobación definitiva.

TITULO I

Régimen urbanístico del suelo

CAPITULO I

Régimen legal y clasificación del suelo

Artículo 5. Régimen legal.

El régimen urbanístico del suelo es el establecido en la legislación básica del Estado, con las

especificaciones de desarrollo y complementarias que se establecen en este Título I.

Artículo 6. Clases de suelo.

1. El suelo se clasificará en urbano, urbanizable o no urbanizable.

2. Los terrenos destinados a sistemas generales no serán objeto de clasificación específica del suelo, sin perjuicio de que los de nueva creación previstos en el Planeamiento se adscriban a las diferentes clases de suelo a los efectos de su valoración y obtención.

Artículo 7. Suelo urbano.

1. Para que los terrenos se consideren jurídicamente como suelo urbano, deberán cumplirse simultáneamente los dos siguientes requisitos:

a) Que el Planeamiento los clasifique como tal suelo urbano.

b) Que los terrenos cuenten con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, siempre que estos servicios resulten suficientes para servir a las edificaciones o ins talaciones que sobre ellos prevea el Planeamiento que establece la clasificación.

2. Asimismo, se considerarán suelo urbano aquellos terrenos que, una vez ejecutada la urbanización prevista en el Planeamiento, dispongan efectivamente de los mismos servicios a que se refiere el apartado b) del número anterior.

3. Reglamentariamente se establecerán los requisitos mínimos que han de reunir los servicios urbanísticos a que se refiere el número 1, para que puedan considerarse suficientes en relación con la ordenación prevista.

Artículo 8. Suelo urbanizable.

1. Constituirán suelo urbanizable los terrenos a los que el Planeamiento clasifique como tales por considerarlos adecuados para ser urbanizados.

Asimismo, se clasificarán como suelo urbanizable aquellos terrenos que con anterioridad hubieran sido clasificados o pudieran considerarse como urbanos, cuando el nuevo Planeamiento prevea para ellos una ordenación urbanística sustancialmente diferente de la precedente y requieran obras de urbanización en más de un 50 por 100 de la superficie del sector respecto a la situación preexistente.

2. Dentro del suelo urbanizable el Plan establecerá todas o alguna de las siguientes categorías:

a) Suelo programado, constituido por aquél cuyo Planeamiento de ordenación del sector correspondiente deba ser aprobado en el plazo previsto o esté ya contenido en el propio Plan Municipal.

b) Suelo no programado, integrado por el que sólo pueda ser objeto de desarrollo urbanístico mediante la previa aprobación de programas de actuación urbanística.

3. El Plan Municipal de Municipios de población inferior a diez mil habitantes de derecho no podrá incluir dentro de la clasificación de suelo urbanizable la categoría de suelo no programado.

Artículo 9. Suelo no urbanizable.

Constituirán el suelo no urbanizable los terrenos que el Planeamiento determine en razón de su valor agrícola, forestal, ganadero, naturalístico, paisajístico, histórico, cultural, ecológico o para la defensa de la fauna, flora o equilibrio ecológico y en general por sus características y vocación rústica.

Asimismo se clasificarán como no urbanizables los terrenos, de entre los anteriores, necesitados de acciones de recuperación porque hayan sufrido incendios o devastaciones de otro tipo.

2. En ningún caso podrán ser suelos urbanos o urbanizables los terrenos señalados en el punto 1, salvo que el Planeamiento así los clasifique.

3. También se clasificarán como no urbanizables aquellos terrenos que no sean incluidos en las otras clases de suelo.

Artículo 10. 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, además de contar con los servicios señalados en el artículo 7, 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.

CAPITULO II
Régimen del suelo urbano y urbanizable

Artículo 11. Adquisición del derecho a urbanizar.

El Planeamiento que se requiere para poder adquirir el derecho a urbanizar será:

a) En suelo urbano: Plan Municipal y, en su caso, Plan Especial de Reforma Interior o estudio de detalle.

b) En suelo urbanizable programado: Plan Municipal y, en su caso, Plan Parcial.

c) En suelo urbanizable no programado: Plan Municipal, Programa de Actuación urbanística y Plan Parcial.

Artículo 12. Extinción del derecho a urbanizar.

1. Si el Planeamiento no lo previera, en cada unidad de ejecución, el plazo máximo para adquirir el derecho a urbanizar será de cuatro años, contados desde la publicación en el Boletín Oficial de Navarra del acuerdo de aprobación definitiva del Planeamiento.

2. La extinción del derecho a urbanizar requerirá declaración expresa por la Administración competente mediante resolución notificada al efecto, que deberá dictarse previa audiencia del interesado por un período mínimo de quince días hábiles.

Artículo 13. Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.

En el suelo urbano donde no se apliquen las disposiciones sobre áreas de reparto y aprovechamiento tipo, el aprovechamiento susceptible de apropiación será:

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

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

Artículo 14. Derecho al aprovechamiento urbanístico en actuaciones sistemáticas.

1. Si el Planeamiento no lo previera, el plazo máximo para adquirir el derecho de aprovechamiento urbanístico será de cuatro años, contados desde que se hubiese adquirido el derecho a urbanizar en virtud de la publicación en el Boletín Oficial de Navarra del acuerdo de aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico.

2. Acreditado por los propietarios el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados, la Administración actuante expedirá la certificación correspondiente a instancia de aquellos. Por el transcurso de tres meses sin resolución expresa, se entenderá otorgada esta certificación.

3. A los solos efectos de lo establecido en el número anterior, en el caso de que la Administración no resolviera sobre la recepción de las obras de urbanización en el plazo previsto en el Planeamiento o, en su defecto, en el de tres meses, bastará el ofrecimiento formal de cesión de las mismas.

Artículo 15. Plazo para la solicitud de licencia de edificación en las actuaciones sistemáticas.

En defecto de previsión expresa en el Planeamiento, el plazo para la solicitud de licencia de edificación será de un año en entidades locales de más de 10.000 habitantes, y de dos años en entidades locales de menos de esa población, desde que se hubiera adquirido el derecho de aprovechamiento urbanístico.

Artículo 16. Plazo para la solicitud de edificación en las actuaciones asistemáticas.

En defecto de previsión expresa en el Planeamiento, el plazo para la solicitud de licencia de edificación será de dos años en entidades locales de más de 10.000 habitantes, y de cuatro en entidades locales de menos de esa población, desde que se hubiera adquirido el derecho de aprovechamiento urbanístico.

Artículo 17. 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 garantías de las admitidas en Derecho.

Artículo 18. Plazos para la edificación.

1. Todas las licencias habrán de prever un plazo para comenzar las obras proyectadas y otro para acabarlas. En caso de que las licencias no especificaran un plazo de caducidad, se estará a lo dispuesto en el número 6 de este artículo.

2. Todas las licencias deberán indicar que su caducidad se producirá por el transcurso de cualquiera de ambos plazos sin haber comenzado las obras o bien sin haberlas acabado.

3. La caducidad de la licencia se declarará por la Administración competente para concederla,

previa audiencia al interesado por período mínimo de quince días hábiles. La declaración determinará el archivo de las actuaciones y la extinción del derecho a edificar si se hubieran sobrepasado los plazos previstos.

4. Las entidades locales podrán conceder prórrogas de los plazos de la licencia, previa solicitud expresa de su titular antes de dos meses, respectivamente, de la conclusión de los previstos para el comienzo y para la 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.

5. Caducada 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.

6. Los plazos mínimos para la ejecución de los actos de edificación y uso del suelo, en caso de que la licencia no los determinase, salvo que el Planeamiento prevea otros distintos, serán los siguientes:

a) Un año para comenzar las obras, y

b) Tres años para acabarlas.

Artículo 19. 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 o actividades terciarias, 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) Se haya adquirido el derecho a urbanizar.

b) No haya transcurrido el plazo previsto para adquirir el derecho al aprovechamiento urbanístico.

c) Exista en la Entidad Local, como mínimo, un proyecto de obras de urbanización referentes a la unidad de ejecución sobre la que pretende implantarse la actividad, susceptible de ser tramitado como Proyecto de Urbanización, que permita la ejecución de la obra urbanizadora precisa para el normal funcionamiento de la industria o actividad terciaria en las condiciones debidas y de acuerdo con las exigencias técnicas previsibles para el posterior desarrollo armónico del resto de dicha unidad.

d) Los terrenos se encuentren calificados para usos industriales o terciarios, según se trate de una u otra actividad.

e) Exista conformidad expresa de los propietarios de las parcelas afectadas por la implantación.

f) La superficie bruta de los terrenos afectados permita, de acuerdo con la edificabilidad prevista en el Plan, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación privada que se pretenda por el promotor de la edificación.

g) 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.

h) 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.

i) La implantación de la actividad se ajuste a la ordenación y normativa prevista en el Plan.

2. Las licencias otorgadas al amparo de las condiciones señaladas en el número anterior deberán justificar expresamente en su texto el supuesto de interés general 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.

Artículo 20. Densidad máxima.

1. En los sectores de suelo urbanizable, excluidos los terrenos destinados a sistemas generales, y en las unidades de ejecución de

suelo urbano, se aplicarán los siguientes límites máximos de densidad de edificación residencial por hectáreas:

a) 50 viviendas o, alternativamente, 5.500 metros cuadrados construidos, en Municipios de más de veinticinco mil habitantes de derecho.

b) 40 viviendas o, alternativamente, 4.500 metros cuadrados construidos, en Municipios de más de dos mil habitantes y menos de veinticinco mil habitantes, así como en los Municipios de más de 1.000 habitantes continuos a Pamplona.

c) 35 viviendas o, alternativamente, 4.500 metros cuadrados construidos, en el resto de Municipios.

2. Excepcionalmente, el Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente podrá autorizar justifica damente, mediante Orden Foral que se publicará en el Boletín Oficial de Navarra, la superación de los límites a que se refiere el número anterior cuando las circunstancias urbanísticas de la localidad así lo aconsejen, a propuesta del Ayuntamiento por mayoría absoluta del Pleno, con el límite máximo de 75 viviendas por hectárea en el supuesto del apartado a) del número anterior, y de 50 viviendas en los supuestos b) y c).

Asimismo, podrán superarse justificadamente los límites fijados en el número 1, en aquellas unidades de suelo urbano en las que se realicen operaciones de rehabilitación urbana o de reforma interior. En éstas unidades el aprovechamiento y las condiciones tipológicas de la edificación serán análogas a las edificaciones del entorno.

3. La fijación de la concreta densidad de viviendas se efectuará en el Planeamiento, dentro de los límites previstos en los números anteriores, en atención a la tipología habitual o predominante de la vivienda y a las características urbanas o rurales de cada Municipio.

4. En los polígonos industriales o de servicios el porcentaje máximo de ocupación por las edificaciones, incluidas las dotacionales que se determinen reglamentariamente, no podrá superar el 50 por 100 del total del terreno ordenado, excluidos los sistemas generales.

Artículo 21. Cédula urbanística.

Los Ayuntamientos podrán crear en la correspondiente ordenanza un documento acreditativo de las principales 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 10.000 habitantes.

CAPITULO III

Régimen del suelo no urbanizable

Sección primera
Disposiciones generales

Artículo 22. Actividades y usos en suelo no urbanizable.

Las actividades y usos en suelo no urbanizable regulados por esta Ley Foral son los siguientes:

1. Actividades y usos no constructivos.

a) Acciones sobre el suelo o en el subsuelo que impliquen movimientos de tierra; tales como explotación minera, extracción de gravas y arenas, canteras, dragados, defensa de ríos y rectificación de cauces, apertura de pistas o caminos y abancalamientos.

b) Acciones sobre el suelo o en el subsuelo que no impliquen movimiento de tierras, tales como aprovechamientos agropecuarios, pastoreo, roturación y desecación, vallados con elementos naturales o setos.

c) Acciones sobre las masas arbóreas; tales como aprovechamiento de leña, aprovechamiento maderero, cortas a hecho, mejora de la masa forestal, otros aprovechamientos forestales, introducción de especies autóctonas y no autóctonas y tratamiento fitosanitario.

d) Actividades de ocio; tales como práctica de deportes organizados, acampada de un día, acampada prolongada y actividades comerciales ambulantes.

e) Actividades científicas y divulgativas.

2. Actividades y usos constructivos.

a) Vivienda.

b) Construcciones e instalaciones agrícolas; tales como las destinadas al apoyo de las explotaciones hortícolas o de la horticultura de ocio, almacenes agrícolas, viveros e invernaderos.

c) Construcciones e instalaciones destinadas al apoyo a la ganadería extensiva e intensiva, granjas, corrales domésticos, piscifactorías e instalaciones apícolas.

d) Construcciones e instalaciones forestales destinadas a la extracción de madera o a la gestión forestal.

e) Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

f) Construcciones e instalaciones para equipamiento, dotaciones o servicios que deban emplazarse en el suelo no urbanizable; tales como escuelas agrarias, centros de investigación y educación ambiental, puestos de salvamento y socorrismo, cementerios y construcciones e instalaciones deportivas y de ocio.

g) Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales, que deban emplazarse en el suelo no urbanizable o que no sean propias de los suelos urbano o urbanizable.

h) Infraestructuras.

i) Instalaciones para publicidad estática.

Artículo 23. Categoría del suelo no urbanizable.

Se distinguen las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

1. Espacio natural, que se regirá por lo dispuesto en la legislación respectiva.

2. Suelo forestal.

3. Suelo de alta productividad agrícola.

4. Suelo de mediana productividad agrícola o ganadera.

5. Suelo genérico.

6. Suelo de afecciones específicas.

a) Infraestructuras existentes.

b) Infraestructuras previstas.

c) Aguas protegidas.

d) Entorno de núcleos de población.

e) Entorno de bienes inmuebles de interés cultural.

f) Itinerarios de interés.

Artículo 24. Instrumentos para la incorporación y desafectación de terrenos a categorías.

La incorporación y desafectación de suelos a las categorías establecidas en el artículo anterior se llevará a cabo a través de los siguientes instrumentos:

- La de Espacios Naturales, conforme a la legislación específica aplicable.

- Las demás categorías, a través del Planeamiento, de un instrumento de ordenación territorial o, en su caso, por el correspondiente Decreto Foral cuyo contenido será sometido a información pública.

Artículo 25. Actividades prohibidas e incompatibles.

1. La asimilación de actividades y usos, no enunciados de forma expresa, a los mencionados en esta Ley Foral se realizará teniendo en cuenta la compatibilidad de dicho uso o actividad con los objetivos del régimen de protección del espacio en que vayan a asentarse.

2. 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.

Artículo 26. Limitaciones mínimas y básicas.

Las limitaciones establecidas en los diferentes regímenes de protección del suelo no urbanizable regulados en esta Ley Foral tienen el carácter de mínimas y básicas, pudiendo el Planeamiento establecer condiciones de protección superiores para algunas de las categorías de suelo, en razón de las específicas condiciones y características del territorio al que se refieran.

Artículo 27. No indemnización de limitaciones.

1. Las limitaciones generales establecidas por esta Ley Foral, así como las que en virtud de la misma se contengan en los instrumentos a los que se refiere el artículo 24 respecto de las actividades y usos existentes con anterioridad a su aprobación, no darán lugar a indemnización, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.

2. 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, serán indemnizables por ésta, determinándose la cuantía de acuerdo con las normas que regulan la responsabilidad patrimonial de la Administración.

No obstante, podrán convenirse otras formas de indemnización, tales como el otorgamiento de ayudas, subvenciones u otros medios de fomento.

Artículo 28. Asignación de actividades y usos a categorías.

En el supuesto de que un mismo terreno pudiera ser asignable, en razón a sus características o usos previstos en el mismo, a diferentes categorías de suelo, se asignará a aquella categoría cuyo régimen de protección sea más restrictivo.

Las actividades y usos constructivos autorizables en las categorías del suelo de mediana productividad agrícola y genérico, se asentarán prioritariamente en este último.

Sección segunda
Régimen de protección de cada categoría de suelo no urbanizable

Artículo 29. 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 permitidos aquellos usos y actividades que por su propia naturaleza sean compatibles con los objetivos de protección de cada categoría de suelo; prohibidos, los que sean incompatibles; y autorizables, los que puedan ser compatibles en determinadas condiciones.

3. Los usos y actividades permitidos no precisarán autorización del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, sin perjuicio de que deban ser objeto de licencia o autorización por otros órganos o Administraciones.

4. Los usos y actividades autorizables precisarán autorización del Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, sin perjuicio de que también deban ser objeto de licencia o autorización por otros órganos o Administraciones.

Artículo 30. Espacios Naturales.

El régimen de protección de los Espacios Naturales será el que establezca su legislación específica.

Artículo 31. Suelo forestal.

1. Se incluyen en esta categoría aquellos terrenos que por ser soporte de masas forestales deben ser objeto de preservación, a fin de garantizar su mantenimiento en superficie y calidad, de manera que conserven sus funciones ecológica, protectora, productora, turístico-recreativa y de creación del paisaje. Asimismo se incluyen aquellas áreas cuya reforestación pueda resultar de interés en relación con los objetivos citados.

2. Régimen de protección.

a) Actividades no constructivas. Queda prohibido el pastoreo tradicional en las zonas señaladas expresamente y la quema de vegetación.

Podrán autorizarse la apertura de nuevas pistas o caminos, la roturación, los abancalamientos, la explotación minera, la extracción de gravas y arenas, las canteras y la corta a hecho en aquellas zonas en las que tradicionalmente se realiza y en las condiciones que se determinen.

El resto de actividades quedan permitidas.

b) Actividades constructivas. Se permiten las construcciones e instalaciones forestales y apícolas.

Podrán autorizarse las construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, las destinadas a equipamientos o servicios que deban emplazarse en el suelo no urbanizable, las vinculadas a las actividades deportivas y de ocio que deban desarrollarse en el suelo no urbanizable y las infraestructuras.

Quedan prohibidas todas las demás.

Artículo 32. Suelo de alta productividad agrícola.

1. Esta categoría queda constituida por aquellos terrenos de elevada calidad agrícola, puesta de manifiesto por la existencia de explotaciones que la avalen o por las propias características edáficas. Deben ser objeto de preservación a fin de garantizar su mantenimiento en extensión y calidad.

2. Régimen de protección.

a) Actividades no constructivas. Podrán autorizarse la apertura de nuevas pistas, caminos y la quema de vegetación. Asimismo, podrá autorizarse la explotación minera, la extracción de gravas y arenas y las canteras cuando tales actividades resulten compatibles con las explotaciones que existen o con las características edáficas del terreno.

El resto de las actividades quedan permitidas.

b) Actividades constructivas. Se permiten las construcciones e instalaciones destinadas y vinculadas a las explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca, y los viveros e invernaderos.

Podrán autorizarse las infraestructuras.

Quedan prohibidas todas las demás.

Artículo 33. Suelo de mediana productividad agrícola o ganadera.

1. Esta categoría queda constituida por aquellos suelos de calidad agrícola media, así como por aquellos terrenos ocupados por praderas y pastos aprovechados por la ganadería extensiva.

2. Régimen de protección.

a) Actividades no constructivas. Podrán autorizarse la explotación minera, la extracción de gravas y arenas, las canteras, la apertura de nuevas pistas y caminos y quema de vegetación.

El resto de actividades quedan permitidas.

b) Actividades constructivas. Se permiten las construcciones e instalaciones de apoyo a la horticultura, los viveros e invernaderos, las construcciones destinadas a la ganadería extensiva, los corrales domésticos y las instalaciones apícolas.

Podrán autorizarse:

- Las construcciones e instalaciones destinadas exclusivamente a la horticultura de ocio, sin que pueda destinarse a usos residenciales.

- Las construcciones e instalaciones aisladas destinadas a la ganadería intensiva.

- Los almacenes agrícolas.

- Las granjas.

- Las construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

- Las construcciones e instalaciones destinadas a equipamientos, dotaciones o servicios que deban emplazarse en el suelo no urbanizable.

- Las construcciones e instalaciones vinculadas a actividades deportivas, de ocio.

- Las actividades industriales que deban desarrollarse en suelo no urbanizable.

- Las infraestructuras.

- La vivienda unifamiliar aislada destinada a residencia habitual y permanente de su titular en las condiciones y zonas geográficas en las que tradicionalmente se dé esta forma de vida, fundamentalmente en la vertiente cantábrica, y que se establecerán reglamentariamente.

Quedan prohibidas las demás.

Artículo 34. Suelo genérico.

1. Constituyen la categoría de suelo no urbanizable genérico aquellos terrenos no incluidos en el resto de categorías.

2. Régimen de protección.

a) Actividades no constructivas. Podrán autorizarse la explotación minera, la extracción de gravas y arenas, las canteras y la apertura de pistas y caminos.

El resto de actividades quedan permitidas.

b) Actividades constructivas. Se permiten las construcciones e instalaciones de apoyo a la horticultura, los viveros e invernaderos, las construcciones destinadas a la ganadería extensiva, los corrales domésticos y las instalaciones apícolas.

Podrán autorizarse:

- Las construcciones e instalaciones destinadas exclusivamente a la horticultura de ocio, sin que puedan destinarse a usos residenciales.

- Las construcciones e instalaciones aisladas destinadas a la ganadería intensiva.

- Los almacenes agrícolas.

- Las granjas.

- Las construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

- Las construcciones e instalaciones destinadas a equipamientos, dotaciones o servicios que deban emplazarse en el suelo no urbanizable.

- Las construcciones e instalaciones vinculadas a actividades deportivas o de ocio.

- Las actividades agropecuarias.

- Las actividades industriales que deban desarrollarse en suelo no urbanizable.

- Las infraestructuras.

- Las instalaciones para publicidad estática.

- La vivienda unifamiliar aislada destinada a residencia habitual y permanente de su titular en las condiciones y zonas geográficas en las que tradicionalmente se dé esta forma de vida, fundamentalmente en la vertiente cantábrica, y que se establecerán reglamentariamente.

Quedan prohibidas todas las demás.

Artículo 35. Infraestructuras existentes.

1. Se incluyen dentro de esta categoría los espacios ocupados o afectados, de acuerdo con la legislación vigente a cada materia, por las conducciones y construcciones destinadas a las comunicaciones, a la ejecución de la política hidráulica, al abastecimiento de agua y saneamiento, a la lucha contra la contaminación, a la protección de la naturaleza y a la ejecución de la política energética.

2. Régimen de protección. El régimen de protección para los espacios ocupados o afectados por infraestructuras existentes se ajustará a lo establecido en la legislación sectorial vigente, sin perjuicio de lo establecido en el número siguiente.

Podrán autorizarse aquellas actividades y usos constructivos y no constructivos compatibles con la infraestructura y que no supongan la mera conservación, entretenimiento y servicio de la misma. Estas últimas actividades de conservación, entretenimiento y servicio serán permitidas.

3. Caminos públicos. Se establece para caminos públicos no sujetos al régimen de protección de la Ley Foral de Defensa de las Carreteras o al establecido para los Itinerarios de Interés, una zona de servidumbre de tres metros, medidos desde el borde exterior de dichos caminos, en la que se aplicará el siguiente régimen de protección:

a) Actividades no constructivas. Quedan prohibidas la explotación minera, la extracción de gravas y arenas, las canteras y la corta a hecho.

Podrán autorizarse el resto de actividades que impliquen movimientos de tierras.

El resto de actividades quedan permitidas.

b) Actividades constructivas. Podrán autorizarse las infraestructuras.

Quedan prohibidas todas las demás.

Artículo 36. Infraestructuras previstas.

1. Son aquellos espacios necesarios para la implantación de infraestructuras e instalaciones y sus zonas de afección de acuerdo con las determinaciones del Planeamiento urbanístico o los instrumentos de ordenación territorial previstos en esta Ley Foral.

2. Régimen de protección.

a) Actividades no constructivas.

Podrán autorizarse las acciones que impliquen movimientos de tierras.

Se permiten las demás actividades.

b) Actividades constructivas.

Podrán autorizarse las obras de ejecución de la infraestructura o instalación prevista en dicho espacio y las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, entretenimiento y servicio.

Quedan prohibidas todas las demás.

Artículo 37. Aguas protegidas.

1. Aguas superficiales. Son los espacios definidos en la Ley de Aguas como cauces o álveos naturales, riberas y márgenes de las corrientes continuas o discontinuas de agua y como lecho o fondo de las lagunas y embalses, terrenos inundados y zonas húmedas.

2. Régimen de protección.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de aguas, se establece para las corrientes de agua una zona de protección del cauce natural que se medirá a partir del límite del mismo y que tendrá, en cada margen, una dimensión igual a la del propio cauce natural medida en cada punto. No obstante lo anterior, dicha zona de protección no será inferior a 5 metros ni superior a 50 metros en cada uno de dichos márgenes.

En el caso de las lagunas, embalses, terrenos inundados y zonas húmedas, la zona de protección será de 50 metros a partir del límite de su lecho.

a) Actividades no constructivas.

Queda prohibida la corta a hecho y el aprovechamiento maderero en los cinco primero metros de la zona de protección y la quema de vegetación.

En las zonas de protección podrán autorizarse, las acciones que impliquen movimientos de tierra y la roturación.

Quedan permitidas el resto de actividades.

b) Actividades constructivas.

En las zonas de protección se permiten los viveros e invernaderos y las instalaciones apícolas; son autorizables las piscifactorías, las construcciones e instalaciones vinculadas a actividades deportivas y de ocio relacionadas con el medio fluvial, construcciones e instalaciones para equipamientos, dotaciones o servicios vinculados al medio fluvial, las construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y las infraestructuras.

Quedan prohibidas todas las demás.

3. Aguas subterráneas. Sin perjuicio de las previsiones contenidas en la legislación de aguas, mediante Decreto Foral el Gobierno de Navarra, o los Ayuntamientos a través del Planeamiento, podrán delimitar aquellos terrenos bajo los cuales existan aguas subterráneas cuya protección urbanística se haga necesaria por motivos de interés público o general. El Decreto Foral, o el Planeamiento, establecerá el régimen de protección concreto de estas aguas, pudiendo contemplar limitaciones o prohibiciones al ejercicio de determinados usos y actividades constructivas o no constructivas en tales terrenos o aguas, y, en su caso, someter estas actividades o autorización administrativa del Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.

Dicha delimitación se llevará a cabo obligatoriamente siempre que lo soliciten las Entidades Locales o sus órganos o sociedades de gestión que tengan encomendada la presentación del servicio de abastecimiento de aguas, incluso aunque afecte ámbitos territoriales diferentes al propio. A tal efecto dichas Entidades, órganos o Sociedades están legitimados expresamente para instar la Modificación del Planeamiento correspondiente. En el supuesto de que el Ayuntamiento competente para tramitar la modificación del Planeamiento no acordara la aprobación inicial de la modificación en el plazo de tres meses desde la solicitud y la aprobación provisional en el plazo de seis meses desde la aprobación inicial, la Entidad, órgano o Sociedad que haya instado la Modificación, el Gobierno de Navarra se subrogará en la tramitación de la misma.

Artículo 38. Entorno de núcleos de población.

1. Son aquellos terrenos que por ser colindantes con dichos núcleos deben preservarse en orden a no comprometer el crecimiento futuro, la estructura o la imagen de los mismos.

La delimitación del entorno a núcleos de población se establecerá en el Planeamiento.

2. Régimen de protección.

a) Actividades no constructivas.

Se prohíben las actividades extractivas.

Se podrán autorizar el resto de acciones que impliquen movimientos de tierras.

El resto de actividades quedan permitidas.

b) Actividades constructivas.

En el entorno de los núcleos urbanos podrán autorizarse por el Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente las infraestructuras de interés público y la ejecución de obras e instalaciones de carácter provisional. Estas últimas habrán de demolerse o modificarse a cargo del interesado, sin derecho a indemnización, con carácter previo a la ejecución del Planeamiento. Para la autorización de las obras provisionales será necesario que el promotor presente fianza u otra forma de garantía por el veinte por ciento del coste de las obras que figure en el proyecto técnico de ejecución. Quedan prohibidas todas las demás actividades constructivas.

En el entorno de los núcleos rurales podrán autorizarse las infraestructuras y las obras provisionales en los términos del párrafo anterior. Asimismo, podrán autorizarse las edificaciones que expresamente prevea el Planeamiento siempre que no condicionen el desarrollo futuro de la trama urbana y se adapten al carácter tradicional del núcleo de población. Quedan prohibidas todas las demás.

Las edificaciones preexistentes, no declaradas fuera de ordenación por el Planeamiento podrán rehabilitarse sin que comporte aumento de superficie con destino a usos autorizados en el suelo urbano.

Artículo 39. Entorno de bienes inmuebles de interés cultural.

1. Son aquellos terrenos que por ser colindantes a bienes inmuebles de interés cultural deben preservarse en orden a no comprometer la imagen y perspectivas de los mismos.

Tendrán la condición de bienes inmuebles de interés cultural los que se declaren como tales de conformidad con la legislación sobre patrimonio histórico.

La delimitación de dichos terrenos se establecerá en el Planeamiento territorial o urbanístico.

2. Régimen de protección.

a) Actividades no constructivas.

Se prohíbe la corta a hecho.

Podrán autorizarse aquellas acciones que impliquen movimientos de tierras, la roturación, la quema de vegetación, aprovechamiento maderero y de leña.

El resto de actividades quedan permitidas.

b) Actividades constructivas.

Podrán autorizarse las infraestructuras y las instalaciones vinculadas a la conservación, mejora y disfrute del propio monumento y su entorno.

Quedan prohibidas todas las demás.

El régimen de protección establecido en esta Ley Foral lo es sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sobre patrimonio histórico.

Artículo 40. Itinerarios de interés.

1. Son los espacios ocupados por las cañadas, el Camino de Santiago y otras rutas de interés.

2. Régimen de protección. El régimen de protección para los itinerarios de interés será como mínimo el establecido para los caminos públicos en el artículo 35.3 de esta Ley Foral, y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación sobre patrimonio histórico. El Decreto Foral que defina y fije los espacios ocupados por un itinerario de interés podrá reforzar el régimen de protección.

Artículo 41. Protección de los hábitats naturales.

Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística asegurarán la preservación, mantenimiento y recuperación de los biotopos y hábitats de las especies protegidas y, en particular, de las autóctonas en estado silvestre, y, a tal efecto, contendrán la categorización de los suelos no urbanizables incluidos en el ámbito del territorio objeto de ordenación y su régimen de protección, e incorporarán, en su caso, entre sus determinaciones, la delimitación de las Areas de Protección de la Fauna Silvestre con referencia expresa al régimen de protección que les sea aplicable.

Sección Tercera
Régimen de autorizaciones

Artículo 42. Procedimiento de autorización de actividades autorizables.

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 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.

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 Ordenación del Territorio y Medio Ambiente 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 Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.

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 Ordenación del Territorio y Medio Ambiente 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 Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, se podrá entender otorgada la autorización por acto presunto, cuya eficacia se regirá por lo dispuesto en la legislación sobre procedimiento administrativo común.

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 Ordenación del Territorio y Medio Ambiente 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 43. Procedimiento especial.

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.

Artículo 44. Documentación técnica.

Las solicitudes para autorización de actividades y usos en las diferentes categorías del 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:

- Actividad y uso a desarrollar y categoría de suelo en la que se va a implantar.

- Cabida y límites de la parcela y titularidad dominical de la misma.

- Acceso rodado existente y previsto.

- Servicios de abastecimiento de aguas, saneamiento y depuración, tratamiento de residuos sólidos y energía eléctrica existentes y previstos.

- Sistema de alumbrado y contra incendios, existentes y previstos.

- Aparcamientos interiores, jardinería y arbolado y cerramiento de parcela.

- Características formales de la edificación, almacenamiento exterior y publicidad.

- 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.

2. (Suprimido)

CAPITULO IV
Régimen del suelo urbanizable no programado

Artículo 45. Suelo urbanizable no programado.

1. En tanto no se aprueben Programas de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado estarán sujetos al régimen previsto en esta Ley Foral para el suelo no urbanizable de entorno de núcleo urbano de población. Además, deberán respetarse las incompatibilidades de usos señaladas en el Planeamiento, no dificultando las actuaciones que se permitan sobre el mismo la consecución de los objetivos de dicho Planeamiento.

2. Aprobado un programa de actuación urbanística, se estará a las limitaciones, obligaciones y cargas establecidas en él, en su acuerdo aprobatorio y en las bases del correspondiente concurso para su ejecución que no podrán ser inferiores a las fijadas para el suelo urbanizable programado.

TITULO II
Instrumentos de ordenación del territorio

CAPITULO I
Disposiciones generales

Artículo 46. Concepto.

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 regulen las actuaciones y asentamientos sobre el territorio, en función del objetivo de conseguir una adecuada relación entre territorio, población, actividades, servicios e infraestructuras.

Artículo 47. Instrumentos de ordenación del territorio.

1.Son instrumentos de ordenación del territorio de la Comunidad Foral de Navarra:

a) Las Directrices de Ordenación Territorial.

b) Las Normas Urbanísticas Comarcales.

c) Los Planes y Proyectos Sectoriales de Incidencia Supramunicipal.

d) Los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales.

2. No obstante su condición de instrumentos de ordenación del territorio, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales se regirán por lo dispuesto en la legislación sobre conservación de Espacios Naturales.

Artículo 48. Ejecutividad y desarrollo de los instrumentos de ordenación del territorio.

1. Los instrumentos de ordenación del territorio previstos en esta Ley Foral serán ejecutivos desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Navarra.

2. Las determinaciones contenidas en los instrumentos de ordenación del territorio vincularán al Planeamiento local, modificándolo en aquellos aspectos que resulten contrarios a dichos instrumentos de ordenación del territorio.

CAPITULO II

Directrices de Ordenación Territorial

Artículo 49. Funciones.

Son funciones de las Directrices de Ordenación Territorial:

1. Formular, con carácter global e interrelacionado y de acuerdo con la política o planes económicos de la Comunidad Foral, para todo el ámbito de la misma, el conjunto de criterios y normas que orienten y regulen los procesos de asentamiento en el territorio de las distintas actividades económicas y sociales de los agentes públicos y privados que operen en dicho ámbito.

2. Establecer un marco de referencia para la formulación y ejecución de las distintas políticas sectoriales del Gobierno de Navarra y para la actividad urbanística de los Municipios de la misma, a fin de garantizar una adecuada coordinación y compatibilidad de las decisiones municipales con las de la Administración de la Comunidad Foral.

3. Suministrar las previsiones y los criterios básicos para la formulación de las políticas sectoriales y para la programación de los recursos de la Administración del Estado que deban aplicarse en el territorio de la Comunidad Foral de Navarra.

4. Proponer las acciones territoriales que requiera la actuación conjunta con otras Comunidades Autónomas, ofreciendo las bases suficientes para celebrar los convenios o acuerdos de cooperación que resulten necesarios.

Artículo 50. Contenido.

Las Directrices de Ordenación Territorial tendrán el siguiente contenido:

a) Descripción e interpretación de las características propias del territorio de la Comunidad Foral de Navarra formulando un diagnóstico de los problemas existentes, en relación con los asentamientos urbanos y productivos, el medio físico y los recursos naturales y las pautas de desarrollo territorial manifestadas o previsibles.

b) Señalamiento de los criterios adoptados, en relación con los problemas objeto de diagnóstico, de acuerdo con los objetivos sociales, culturales y económicos emanados del Gobierno de Navarra.

c) Formulación conjunta de los distintos elementos de política sectorial y territorial destinados a orientar, o en su caso, regular las actuaciones públicas y privadas en el ámbito comunitario, de acuerdo con los objetivos señalados en el apartado precedente, como marco de referencia pública para la actuación de los agentes sociales y económicos que operen en dicho ámbito.

d) Señalamiento de las causas y supuestos que hayan de determinar la adaptación o modificación de las Directrices de Ordenación Territorial, en un proceso de seguimiento y actualización continua de las mismas, en función de la aparición de necesidades no contempladas en ellas o de los cambios introducidos en la política económica o social a desarrollar por las Administraciones Públicas implicadas.

e) Delimitación de las áreas de protección que queden sustraídas al desarrollo de las actividades urbanas, para ser destinadas a la preservación o explotación de los recursos naturales, atendiendo a su valor cultural, social o económico y estableciendo la prioridad de dicho destino.

f) Fijación de los criterios para la localización y ejecución de las infraestructuras y equipamientos de carácter regional o subregional.

g) Proposición de las relaciones entre las distintas Administraciones y Organismos Públicos que intervengan en el territorio de la Comunidad Foral de Navarra, así como de los sistemas de información entre los mismos, a fin de que dispongan de los datos precisos para la elaboración de programas de actuación que desarrollen las distintas políticas sectoriales formuladas en las Directrices de Ordenación Territorial.

Artículo 51. Documentación.

Las Directrices de Ordenación Territorial contendrán los documentos gráficos y escritos que sean necesarios para reflejar los contenidos expuestos en el artículo anterior.

Artículo 52. Procedimiento de elaboración.

La formulación y aprobación de las Directrices de Ordenación Territorial se ajustarán al siguiente procedimiento:

1. Corresponde al Gobierno de Navarra decidir sobre la oportunidad de formular las Directrices de Ordenación Territorial.

El acuerdo del Gobierno por el que se disponga la iniciación del procedimiento de elaboración de las Directrices de Ordenación Territorial deberá ser motivado, señalando las causas que justifiquen dicha elaboración, las finalidades pretendidas con ella y los Departamentos a los que quede encomendada, así como los plazos de redacción de dichas Directrices.

El acuerdo deberá ser publicado en el Boletín Oficial de Navarra.

2. Recaído el acuerdo del Gobierno, y dentro del plazo señalado en el mismo, se procederá a la elaboración del Proyecto de Directrices por el Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, en coordinación con los demás Departamentos.

3. (Suprimido)

4. El Proyecto de Directrices se someterá a información pública, así como a audiencia de las Entidades Locales de la Comunidad Foral y mancomunidades, asociaciones o federaciones de Municipios y concejos en que estén representadas, por plazo de dos meses.

5. El Gobierno de Navarra propondrá al Parlamento la aprobación de las Directrices de Ordenación Territorial mediante un Proyecto de Ley Foral.

6. Sin perjuicio de los mecanismos de control previstos en el Reglamento del Parlamento, el Gobierno de Navarra remitirá cada dos años una Memoria sobre la aplicación de las Directrices de Ordenación Territorial y dará cuenta al Parlamento del cumplimiento de las previsiones contenidas en ellas y de su desarrollo.

Artículo 53. Directrices subregionales.

Con las mismas funciones contenido y procedimiento establecido para las Directrices de Ordenación Territorial de ámbito regional, podrán formarse y aprobarse Directrices de Ordenación Territorial para ámbitos subregionales.

CAPITULO III
Normas Urbanísticas Comarcales

Artículo 54. Objeto.

Las Normas Urbanísticas Comarcales tienen por objeto ordenar el territorio de zonas de Navarra superiores en su ámbito al de un Municipio, cuyas características o perspectivas hagan conveniente su regulación coordinada a través de un ordenamiento común.

Siempre que sea posible, las Normas Urbanísticas Comarcales respetarán, en su ámbito, el territorio completo de los términos municipales que regulen.

Artículo 55. Efectividad.

1. Las determinaciones de las Normas Urbanísticas Comarcales afectarán al territorio objeto de ordenación de la siguiente forma:

a) Directamente al suelo no clasificado por ningún Planeamiento urbanístico.

b) Directamente al suelo clasificado como no urbanizable y urbanizable no programado por un Planeamiento urbanístico.

c) Según sus propias determinaciones, al suelo clasificado como urbano y urbanizable programado.

2. El Planeamiento urbanístico que se realice en el futuro deberá respetar las determinaciones de las Normas Urbanísticas Comarcales que afecten al Ayuntamiento respectivo.

Artículo 56. (Suprimido)

Artículo 57. Contenido.

Las Normas Urbanísticas Comarcales contendrán las siguientes determinaciones:

a) Ambito geográfico afectado, con señalamiento de los Municipios cuyos términos se incluyen total o parcialmente.

b) Diagnóstico sobre los problemas suscitados por las actividades existentes en el ámbito de ordenación.

c) Evolución y crecimiento poblacional y residencial previsible y óptimo de cada Municipio, señalando básicamente los criterios de actuación urbanística y las áreas de futura expansión residencial.

d) Localización de las áreas industriales.

e) La zonificación de los suelos no urbanizables a proteger y criterios generales para su uso y protección.

f) Una relación de bienes inmuebles de interés cultural y artístico a proteger por el Planeamiento.

Artículo 58. Documentación.

Las Normas Urbanísticas Comarcales contendrán los documentos gráficos y escritos necesarios para reflejar los contenidos expuestos en el artículo anterior y en todo caso los siguientes:

- Memoria con análisis de la situación actual y descripción de problemas objetivos y medidas de actuación.

- Documentación gráfica con planos de información y propuesta.

- Normativa que defina el grado de vinculación de cada contenido.

Artículo 59. Iniciativa.

1. Las Normas Urbanísticas Comarcales se formarán para un determinado ámbito territorial por Decreto Foral del Gobierno de Navarra, a propuesta del Consejero de Ordenación del Territorio

y Medio Ambiente o de los Municipios que representen más de la mitad de la población y del territorio del ámbito propuesto.

2. El Decreto Foral de formación determinará el ámbito territorial de las Normas Urbanísticas Comarcales y la constitución de la Comisión de Seguimiento que, en todo caso, estará presidida por el Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente y compuesta por representantes de la Administración de la Comunidad Foral, que serán designados en la forma que determine el propio Decreto Foral, y por representantes de los Municipios con competencias urbanísticas afectadas.

Artículo 60. Procedimiento de elaboración.

1. La formación y aprobación de las Normas Urbanísticas Comarcales se ajustarán al siguiente procedimiento:

a) La elaboración corresponde al Departamento de Ordenación del Territorio, quien someterá el documento antes de su aprobación inicial a informe de la Comisión de Seguimiento.

b) La aprobación inicial corresponde al Gobierno de Navarra. El acuerdo de aprobación inicial se publicará en el Boletín Oficial de Navarra, abriéndose simultáneamente un período de información pública y de audiencia a las Entidades Locales afectadas por un plazo mínimo de dos meses.

c) Informadas las alegaciones por el Departamento de Ordenación del Territorio y la Comisión de Seguimiento, se someterá el expediente a informe de la Comisión de Ordenación del Territorio.

d) A la vista de los informes, y con las modificaciones que proceda, el Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente elevará el documento al Gobierno de Navarra para su aprobación definitiva, que revestirá la forma de Decreto Foral y se publicará en el Boletín Oficial de Navarra. Si se introducen modificaciones sustanciales en el texto será necesario someterlo de nuevo a trámite de información pública y de audiencia.

2. Las modificaciones puntuales de las Normas se someterán al procedimiento establecido en el número anterior, si bien el plazo de información pública y de audiencia a los Municipios será de un mes.

CAPITULO IV

Planes y Proyectos Sectoriales de Incidencia Supramunicipal

Artículo 61. Objetivos.

1. Los Planes Sectoriales de Incidencia Supramunicipal tienen por objeto ordenar determinados ámbitos delimitados por ellos mismos en los que se pretendan desarrollar actuaciones industriales, residenciales, dotacionales o relativos a infraestructuras siempre que el Plan afecte a más de un término municipal, o el Gobierno de Navarra considere que el interés general de la actuación a proponer transciende, por su magnitud, importancia o especiales características, el ámbito del Municipio sobre el que se asiente el Plan.

2. Los Proyectos Sectoriales de Incidencia Supramunicipal tienen por objeto regular la implantación territorial de las infraestructuras, dotaciones e instalaciones de interés social o utilidad pública que se asienten sobre más de un término municipal o las que, asentadas en un término municipal, su incidencia transcienda al mismo por su magnitud, importancia o especiales características.

A los efectos de lo previsto en el párrafo anterior, se consideran infraestructuras las construcciones y conducciones destinadas a las comunicaciones, la ejecución de la política hidráulica, la lucha contra la contaminación y protección de la naturaleza, y la ejecución de la política energética; se consideran dotaciones las construcciones que sirvan de soporte a las actividades y servicios de carácter sanitario, asistencial, educativo, cultural, administrativo, de seguridad y protección civil, recreativo y deportivo; y se consideran instalaciones las destinadas a la realización de actividades económicas primarias, secundarias y terciarias que cumplan las condiciones señaladas en el párrafo primero de este número.

3. Los Planes Sectoriales se promoverán y desarrollarán por la iniciativa pública, y sólo podrán promoverse por la iniciativa privada cuando ésta gestione servicios públicos.

Los Proyectos Sectoriales podrán promoverse y desarrollarse por la iniciativa pública o privada.

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

Artículo 62. Efectos.

1. Las determinaciones contenidas en los Planes o Proyectos Sectoriales de Incidencia Supramunicipal vincularán al Planeamiento del ente o entes locales a los que afecte, que deberá adaptarse a aquéllas en la primera modificación o revisión del Plan Urbanístico.

2. Los Planes Sectoriales de Incidencia Supramunicipal constituirán, en su caso, el instrumento de Planeamiento específico para adquirir el derecho a urbanizar en cualquier clase de suelo, siempre que definan, con la precisión equivalente a la que de un Plan Parcial, las determinaciones necesarias para redactar un Proyecto de Urbanización.

3. Los Planes Sectoriales de Incidencia Supramunicipal podrán clasificar y calificar los terrenos comprendidos en su ámbito y, para el suelo que clasifiquen como urbano o urbanizable programado, contendrán las determinaciones con el grado de precisión de los Planes Parciales.

Artículo 63. Desarrollo.

Los Planes Sectoriales podrán desarrollarse:

a) En suelo clasificado por ellos mismos como urbano y urbanizable, mediante Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.

b) En suelo clasificado como no urbanizable, mediante Planes Especiales.

Artículo 64. Contenido.

1. Los Planes y Proyectos Sectoriales de Incidencia Supramunicipal contendrán, como mínimo, las siguientes determinaciones:

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

b) Organismo, entidad o persona jurídica o física promotor y titular de la infraestructura, dotación o instalación.

c) Justificación del interés público, utilidad social de la infraestructura, dotación o instalación.

d) Descripción, con la especificación suficiente, de las características de la infraestructura, dotación o instalación objeto del Plan o Proyecto, duración temporal estimada de su ejecución, recursos económicos afectados a la misma y, en su caso, clasificación que se adopta del suelo.

e) Incidencia sobre el territorio físico, afecciones ambientales y medios de corrección o minimización de las mismas. En los supuestos legalmente establecidos de obras que requieran de Evaluación de Impacto Ambiental, las determinaciones a que se refiere este párrafo se recogerán en un Estudio de Impacto Ambiental.

f) Referencia al Planeamiento urbanístico vigente en el término o términos municipales en los que se asiente la infraestructura, dotación o instalación.

2. Los Planes Sectoriales de Incidencia Supramunicipal fijarán el aprovechamiento tipo para todo su ámbito y las ponderaciones relativas de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, de acuerdo con las reglas previstas en esta Ley Foral.

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

4. En el caso de actuaciones de iniciativa particular, el Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente requerirá del promotor la constitución de una garantía por importe mínimo 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 o Proyecto.

Artículo 65. Procedimiento de elaboración y aprobación.

1. 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 Gobierno de Navarra, a propuesta del Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, y previo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio, declarará si así lo estima conveniente, dicho Plan o Proyecto como de Incidencia Supramunicipal, a los efectos de lo previsto en esta Ley Foral.

c) 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.

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

e) El Gobierno de Navarra, a propuesta del Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente acordará, si procede, la aprobación, pudiendo establecer las medidas correctoras necesarias para una mejor ordenación y supeditar la publicación del acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial de Navarra a la presentación de un

texto que refunda las modificaciones sufridas por el documento durante su tramitación.

2. 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.

3. En la aprobación definitiva por el Gobierno de Navarra se podrá acordar, en su caso, la declaración de utilidad pública a efectos expropiatorios.

Artículo 66. Exención de controles locales.

1. La construcción y reparación de infraestructuras, dotaciones e instalaciones de carácter público, así como su puesta en funcionamiento, con independencia de la forma de gestión que se adopte para la realización de la obra o prestación del servicio, no estarán sujetas a licencia o cualquier otro control preventivo local, siempre que tales obras estén previstas en un Plan o Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal y sean declaradas de interés general por el Gobierno de Navarra.

La declaración de interés general podrá efectuarse en la aprobación definitiva del Plan o Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal o mediante Decreto Foral del Gobierno de Navarra publicado con posterioridad.

2. En estos supuestos de infraestructuras, dotaciones e instalaciones no sujetas a control local, con carácter previo al inicio de las obras o a su puesta en funcionamiento, el promotor deberá:

a) Presentar en el Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente una certificación expedida por técnico competente que acredite que el proyecto de ejecución se ajusta a las determinaciones del Plan o Proyecto Sectorial y de que cumple las exigencias fijadas por la normativa protectora del medio ambiente.

b) Notificar el inicio de la obra o la puesta en funcionamiento de la actividad a las entidades locales afectadas con, al menos, tres días naturales de antelación.

TITULO III

Planeamiento urbanístico municipal

CAPITULO I

Disposiciones generales

Sección primera

Tipos de Planeamiento municipal

Artículo 67. Planes de ordenación urbanística.

1. La ordenación urbanística de los Municipios se realizará a través de Planes Municipales.

2. Los Planes Municipales se desarrollarán, según los casos, en Planes Parciales, Planes Especiales, Programas de Actuación Urbanística y Estudios de Detalle.

3. Asimismo, podrán formularse directamente Planes Especiales sin necesidad de que desarrollen el Plan Municipal, en los términos previstos en esta Ley Foral.

Sección segunda

Principios informadores del Planeamiento municipal

Artículo 68. Tipos de núcleos.

1. El Plan Municipal determinará el carácter de núcleo urbano o núcleo rural de las agrupaciones de edificaciones existentes en su ámbito, definiendo y enumerando su tipología unitaria y compleja en el primer supuesto y compacto o disperso en el segundo.

2. El Plan Municipal clasificará el suelo de los núcleos de población como suelo urbano y, en su caso, como suelo urbanizable.

3. A efectos de lo dispuesto en esta Ley Foral, se definen los siguientes tipos de núcleos de población:

a) Núcleos urbanos, que podrán ser:

- Unitarios, que son los constituidos por aquellas agrupaciones de edificaciones que se asientan sobre el territorio formando un conjunto homogéneo con una sola trama, y sin partes o áreas diferenciadas, con características urbanas propias.

- Complejos, que son los constituidos por aquellas agrupaciones con características urbanas propias que, aún teniendo una denominación toponímica única y constituyendo una unidad a efectos administrativos, están constituidos en su conformación urbanística y en su asentamiento territorial por partes o elementos diferenciales y con trama propia tales como cascos viejos, ensanches, barrios, polígonos o urbanizaciones.

b) Núcleos rurales, que podrán ser:

- Compactos, que son los constituidos por aquellas agrupaciones de edificaciones que se asientan sobre el territorio formando un conjunto homogéneo con una sola trama, y sin partes o áreas diferenciadas con características rurales propias, de pequeño tamaño.

- Dispersos, que son los constituidos por aquellas agrupaciones de caseríos se asientan sobre

el territorio municipal de forma discontinua e interrelacionada, vinculados a formas de explotación agropecuaria tradicionales.

Artículo 69. Criterios de crecimiento y desarrollo urbanístico.

1. El Plan Municipal planteará los crecimientos necesarios para completar sus tramas urbanas y resolver las necesidades de suelo residencial e industrial que se deriven de las características intrínsecas del propio núcleo.

2. No obstante lo anterior, el Plan Municipal podrá prever justificadamente crecimientos superiores a los necesarios para satisfacer la demanda intrínseca del Municipio, atendiendo a:

a) La proximidad a núcleos comarcales de población que constituyan cabeceras de comarca.

b) Factores de orden industrial o de servicios que generen una dinámica de mayor previsión de suelo residencial que la deducida de la demanda intrínseca del Municipio, así como factores de orden turístico que hagan aconsejable la previsión ordenada de la segunda residencia.

3. El crecimiento de los núcleos se canalizará hacia procesos que completen la trama urbana preexistente, con preferencia a los procesos de extensión exterior de dicho núcleo.

Artículo 70. Equipamientos, zonas verdes y espacios libres.

1. El Plan Municipal contemplará los siguientes equipamientos:

- Sanitario y de bienestar social.
- Educativo.
- Sociocultural.
- Deportivo.
- Casas Consistoriales y Concejiles.
- Parques, jardines y espacios públicos singulares.
- Instalaciones necesarias para la depuración de aguas urbanas.

2. Los equipamientos a que se refiere el número anterior se fijarán en función de las necesidades del conjunto de la población a la que han de servir, sin perjuicio de las dotaciones propias del suelo urbanizable.

3. Las dotaciones, equipamientos públicos, espacios libres y zonas verdes públicas se ubicarán en los lugares más apropiados y acordes con el servicio que deban prestar. Igualmente, deberá valorarse en cada caso el interés de la dotación o equipamiento como parte formalizadora del pueblo o ciudad. Cuando sea posible, se aprovecharán para su ubicación edificios existentes y desocupados.

4. En todo caso, el Planeamiento preverá la obtención de los terrenos necesarios para la implantación de los equipamientos, de carácter público, de acuerdo con los módulos que se determinen reglamentariamente.

Artículo 71. Protección del patrimonio de interés y de la trama urbana.

1. El Planeamiento en su propia normativa deberá contener las determinaciones necesarias respecto a la trama urbana, tipologías edificatorias, tratamiento de elementos y ámbitos singulares del propio núcleo urbano y actividades y usos que aseguren la protección del patrimonio edificado de interés e impidan el deterioro ambiental de dicho núcleo.

2. Se evitarán las operaciones de modificación sustancial o sustitución de la trama urbana y alineaciones y rasantes preexistentes en los núcleos en los supuestos de espacios de interés ambiental o histórico.

3. No obstante, podrán preverse operaciones de modificación de dichos elementos cuando de ello se derive la mejora de las condiciones de habitabilidad, el fomento de las actuaciones de rehabilitación y la obtención o mejora de ámbitos y espacios públicos y dotaciones.

4. A los efectos previstos en los números precedentes, el Planeamiento definirá con total precisión, las modificaciones respecto a la trama, alineaciones y rasantes y los sistemas de actuación para llevar a cabo dichas modificaciones.

5. En los núcleos urbanos cuyas tramas estén constituidas, en todo o en partes sustanciales del mismo, por tipos de parcela y edificatorios de interés, determinables e identificables por parámetros comunes, el Planeamiento posibilitará el mantenimiento de dichos tipos, definiendo a tal efecto los parámetros comunes.

El Planeamiento, en aquellas partes del núcleo que estén constituidas por tales tipos, establecerá las condiciones normativas y de ordenación para que las operaciones de rehabilitación o sustitución de edificios y elementos constructivos se acomoden a los preexistentes. Ello no obstante, podrán autorizarse, regulándolas en el Planeamiento, operaciones de modificación puntual de la parcelación que faciliten la gestión del suelo y posibiliten la mejora de las condiciones higiénico-sanitarias y de habitabilidad de los edificios por medio de su rehabilitación o sustitución.

6. La normativa de construcción del Planeamiento deberá tener en cuenta, respecto a nuevas construcciones o sustituciones de las existentes, las constantes de los tipos de parcela y edificatorios y, en particular, de la composición existente en los núcleos en materia de huecos de fachada y materiales de cubierta y fachada.

CAPITULO II

Módulos de reserva de terrenos

Sección primera

Disposiciones generales.

Artículo 72. Carácter mínimo y fijación.

1. Los módulos de terrenos a que se refiere este Capítulo tienen el carácter de mínimos, pudiendo ser ampliados por el Plan Municipal, para todo el Municipio o parte de él, en atención a las necesidades colectivas que se detecten.

2. La fijación concreta de estos módulos en los respectivos ámbitos corresponde:

a) Al Plan Municipal, cuando se trate de terrenos ordenados directamente por el mismo sin necesidad de Planeamiento de desarrollo.

b) Al Plan Especial o al Plan Parcial, según se trate, respectivamente, de suelo urbano o urbanizable cuya ordenación requiera de este Planeamiento de desarrollo, por preverlo así el Plan Municipal.

3. Asimismo, el Planeamiento a que se refiere el número anterior determinará el carácter público o privado de la titularidad o del uso de los terrenos y de las dotaciones a los que se aplican los módulos de reserva, garantizándose en cuanto a las dotaciones de titularidad pública los mínimos a que se refieren los artículos 70, 73, 75 y 76 de esta Ley Foral.

Sección segunda

Módulos de reserva de terrenos comunes al suelo urbano y urbanizable.

Artículo 73. Zonas verdes, espacios libres y arbolado.

1. El Planeamiento preverá espacios libres destinados a parques y zonas verdes públicas en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante, y que integrarán el sistema general de espacios libres.

2. Los módulos de reservas de terrenos para la plantación, agrupada o dispersa, de arbolado no podrán ser en ningún caso inferiores al diez por ciento del total de los terrenos comprendidos en el sector, cuando se trate de suelo urbanizable, o en el ámbito que prevea el Planeamiento cuando se trate de suelo urbano de nueva ordenación y de urbanización diferente en más del setenta y cinco por ciento de dicho ámbito.

Esta reserva de arbolado podrá situarse también en terrenos en los que se apliquen los módulos referidos a zonas verdes, espacios libres, jardines, parques o zonas deportivas de expansión de recreo.

Artículo 74. Viviendas de protección oficial.

1. Los Planes Municipales deberán incluir determinaciones para asegurar que, como mínimo, el quince por ciento de la nueva capacidad residencial prevista se destine a la construcción de viviendas de protección oficial.

Quedan exentos de esta obligación, si bien podrán incluirlas entre las determinaciones de su Planeamiento, los Ayuntamientos cuyo Planeamiento municipal prevea una capacidad demográfica total inferior a 2.000 habitantes.

2. Las determinaciones a que se refiere el apartado anterior se establecerán para un período de al menos ocho años a partir de la aprobación definitiva del Planeamiento.

Sección tercera

Módulos de reserva de terrenos en suelo urbanizable.

Artículo 75. Parques, jardines y zonas de recreo.

1. La superficie en suelo urbanizable de reservas de terrenos para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión en proporción adecuada a las necesidades colectivas, será, como mínimo, de dieciocho metros cuadrados por vivienda o por cada cien metros de edificación residencial.

Esta reserva no podrá ser inferior al diez por ciento de la superficie total ordenada cualquiera que sea el uso a que se destinen los terrenos y la edificación, y por su carácter de dotación local, habrá de establecerse con independencia de las superficies destinadas en el Plan Municipal al sistema general de espacios libres o zonas verdes para parques.

Las superficies mínimas señaladas en este número deberán ser de dominio y uso público, sin perjuicios de las fórmulas concertadas que se fijen con los particulares para su mantenimiento y conservación.

2. En polígonos industriales o de servicios, el diez por ciento del total del área a ordenar se destinará a áreas arboladas o grandes zonas verdes, cuya ubicación será coherente con el conjunto de la ordenación, propiciándose la creación de barreras forestales entre las vías de comunicación y la edificación, evitándose la acumulación de las áreas en zonas residuales y marginales.

Artículo 76. Centros culturales y docentes, y centros sanitarios.

1. La superficie mínima destinada para centros culturales y docentes en favor del Ayuntamiento será de diez metros cuadrados por vivienda o por cada cien metros cuadrados de edificación residencial, agrupadas según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas. 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.

2. La superficie mínima destinada para centros sanitarios y que será objeto de cesión libre y gratuita a favor del Ayuntamiento será la que reglamentariamente se establezca en coherencia con la planificación sanitaria aprobada por el Gobierno de Navarra.

Artículo 77. Aparcamientos.

1. La previsión de aparcamientos para vehículos será, como mínimo, de una plaza por cada cincuenta metros cuadrados de edificación, localizable en espacios de uso público.

2. En polígonos industriales o de servicios, el Gobierno de Navarra, mediante Decreto Foral, podrá establecer, con carácter general, módulos más adecuados de aparcamientos cuando la ordenación posibilite usos que sean de carácter terciario o de servicios, en función de las necesidades que creen tales usos.

CAPITULO III
Plan Municipal

Sección primera
Objetivos del Plan Municipal

Artículo 78. Plan Municipal.

1. Los Planes Municipales abarcarán un término municipal completo y clasificarán el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, definirán los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del término municipal y establecerán el programa para su desarrollo y ejecución.

2. Cuando existan instrumentos de ordenación territorial, los Planes Municipales deberán redactarse teniendo en cuenta las determinaciones y directrices establecidas en aquéllos.

Artículo 79. Objeto del Plan Municipal.

1. Los Planes Municipales tienen por objeto específico en el suelo urbano completar su ordenación mediante la regulación detallada del uso de los terrenos y de la edificación, señalar la renovación o reforma interior que resulte procedente, definir aquellas partes de la estructura general del plan correspondiente a esta clase de terrenos y proponer los programas y medidas concretas de actuación para su ejecución.

2. Los Planes Municipales tienen por objeto específico mínimo en el suelo urbanizable definir los elementos fundamentales de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio, establecer, según sus categorías, una regulación genérica de los diferentes usos globales y niveles de intensidad y fijar los programas de desarrollo a corto y medio plazo, referidos a un conjunto de actuaciones públicas y privadas.

Asimismo, y conforme a lo previsto en esta Ley Foral, regularán la forma y condiciones con que podrán incorporarse al desarrollo urbano actuaciones no programadas mediante los correspondientes Programas de Actuación Urbanística.

3. Los Planes Municipales tienen por objeto específico en el suelo no urbanizable preservar dicho suelo del proceso de desarrollo urbano y establecer, en su caso, medidas de protección del territorio y del paisaje.

Artículo 80. Regulación directa del suelo urbanizable.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el número 2 del artículo anterior, los Planes Municipales podrán ordenar y regular directamente el suelo urbanizable sin necesidad de remitirse a un Plan Parcial.

2. Para que el Plan Municipal sea directamente aplicable deberá prever las unidades de ejecución del correspondiente sector, expresar el sistema de actuación, fijar el aprovechamiento urbanístico del sector y de cada unidad y, en general, recoger las demás determinaciones propias de un Plan Parcial y determinar expresamente dicha aplicabilidad directa a la normativa urbanística reguladora de las Unidades de Ejecución correspondientes.

3. En el supuesto a que se refiere este artículo, el Plan Municipal constituirá el Planeamiento preciso para adquirir el derecho a urbanizar.

Sección segunda
Contenido y determinaciones del Plan Municipal

Artículo 81. Determinaciones de carácter general.

El Plan Municipal contendrá las siguientes determinaciones de carácter general:

a) Objetivos del Plan referidos al Municipio que ordenen.

b) Delimitación de las agrupaciones de edificaciones que se asienten sobre el territorio municipal conforme al artículo 68 de esta Ley Foral.

c) Clasificación y calificación urbanística del suelo, con expresión gráfica y numérica de las superficies asignadas a cada clase y tipo de suelo urbano y urbanizable.

d) Delimitación de áreas de reparto de cargas y beneficios y de los aprovechamientos tipo en suelo urbanizable programado y, en su caso, de suelo urbano.

e) Estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano adoptado y, en particular, por los sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, el equipamiento comunitario para centros de titularidad pública al servicio de toda la población y los espacios libres públicos destinados a parques, grandes zonas verdes y áreas públicas de ocio, expansión y recreo.

f) Relación de las dotaciones y señalamiento de las que tengan carácter público.

g) Medidas para la protección de aquellos edificios, espacios o elementos de interés, o parte de ellos, que participen de valores históricos, culturales o ambientales.

h) Categorías del suelo no urbanizable en desarrollo de las previsiones de esta Ley Foral.

i) Medidas para la conservación de la naturaleza, la protección del medio ambiente y la defensa del paisaje, de conformidad, en su caso, con la legislación específica que sea de aplicación.

j) Plazos para la adopción, en su caso, del Planeamiento de desarrollo.

k) Señalamiento de las circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente, en su momento, la revisión del Plan, en función de la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada.

Artículo 82. Determinaciones de carácter específico.

Además de las determinaciones generales establecidas en el artículo anterior, los Planes Municipales contendrán las siguientes determinaciones de carácter específico:

A. En suelo urbano:

a) Delimitación de su perímetro o perímetros, según que existan uno o varios núcleos de población en el ámbito del Plan.

b) Asignación de usos y tipologías pormenorizadas y niveles de intensidad correspondientes a las diferentes zonas. Para las áreas remitidas a Planeamiento especial, en los supuestos de inaplicación del aprovechamiento tipo, bastará con el señalamiento de los usos y niveles de intensidad.

c) Delimitación de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y de expansión, publicas y privadas.

d) Emplazamientos reservados para los equipamientos sanitarios y de bienestar social, educativo, sociocultural, deportivo, casas consistoriales y concejiles, y demás servicios de interés público y social que formen parte del equipo urbano comunitario, señalando su carácter público o privado.

e) Trazado, características y zonas de dominio público, servidumbres y afecciones de la red viaria, con clasificación de la misma en función del tráfico previsto y señalamiento de alineaciones y rasantes referido a la totalidad o parte de este suelo, precisando en todo caso la anchura de los viales o definiendo los criterios para su fijación.

f) Previsión de aparcamientos públicos y privados, con señalamiento de alineaciones y rasantes para el suelo urbano no sujeto a Plan Especial.

g) Reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

h) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.

i) Determinaciones en aplicación de la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, de supresión de barreras físicas y sensoriales, consistentes en la identificación de itinerarios viarios peatonales en que hayan sido suprimidas las barreras arquitec-

tónicas y urbanísticas, con delimitación del área accesible desde la red viaria peatonal, concreción de los elementos de enlace que garanticen la continuidad de la red viaria peatonal y señalamiento de las actuaciones a llevar a cabo con objeto de crear itinerarios alternativos a los ya existentes.

Las dotaciones de los apartados c) y d) se establecerán en función de las características socio económicas de la población y de acuerdo, en todo caso, con la legislación específica sobre la materia.

B. En suelo urbanizable programado.

a) Desarrollo de los sistemas de la estructura general de ordenación urbanística del territorio, con la precisión suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales, y definición de las zonas en las que, por razón de la legislación sectorial vigente, no es posible edificar en las proximidades de las vías de comunicación y de las demás infraestructuras.

b) Asignación de intensidades y usos globales a las diferentes zonas que se establezcan.

c) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, servicio de telefónico y demás servicios que, en su caso, prevea el Plan.

d) División del territorio en sectores para su desarrollo en Planes Parciales o mediante las determinaciones del propio Plan Municipal cuando se ordene tales terrenos directamente.

e) Areas de reparto en que se delimita el suelo urbanizable, con fijación de su aprovechamiento tipo.

f) Criterios básicos para la ejecución, a través del propio Plan Municipal o Planes Parciales, de las previsiones contenidas en la Ley Foral 4/1988, de 11 de julio, de supresión de barreras físicas y sensoriales.

g) Fijación de los módulos de reserva para las dotaciones, que deberán respetar los mínimos establecidos en esta Ley Foral.

C. En suelo no urbanizable.

a) Régimen de protección y uso de cada categoría con señalamiento de los usos y actividades permitidas, autorizables y prohibidas. El Plan Municipal podrá establecer condiciones de protección superiores a las establecidas en esta Ley Foral para algunas de las categorías del suelo, en razón de las específicas condiciones y características del territorio a que se refieran.

b) Construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la entrada en vigor del Plan que quedan expresamente declaradas como fuera de ordenación por resultar disconformes con los regímenes de protección de las categorías de suelo no urbanizable.

c) Características y normativa a que deben sujetarse las construcciones para garantizar al ambiente y al paisaje en que se sitúan y las medidas que deban adoptarse para preservar los valores naturales del terreno afectado por las construcciones.

Artículo 83. Catálogo de edificios históricos, culturales o ambientales.

1. A los efectos de establecer las medidas de protección de edificios o elementos históricos, culturales o ambientales, el Plan Municipal incluirá 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.

Artículo 84. Definición de usos.

1. El Plan Municipal identificará en el núcleo urbano las actividades y usos existentes y previsibles de carácter residencial, productivo, dotacional y de espacios libres.

2. A partir de tal identificación, el Plan Municipal señalará, de acuerdo con las características propias del núcleo urbano, de forma conjunta, o en su caso para las diferentes partes del mismo, la compatibilidad o incompatibilidad de tales usos entre sí, que se establecerá en función de las condiciones higiénico-sanitarias, ambientales y de conformación urbana.

3. En los supuestos de compatibilidad de usos, el Plan Municipal establecerá, en su normativa, las medidas y condiciones de regulación de los usos y actividades y las de corrección de sus posibles afecciones negativas.

4. El Plan Municipal, a partir de los criterios establecidos en los números anteriores, determinará con respecto al ámbito del suelo urbano o a las diferentes partes del mismo, qué usos y actividades son permitidos y prohibidos.

En el caso de los usos permitidos, se podrán establecer limitaciones o condiciones de implanta-

ción de los mismos en relación con otros usos también permitidos.

Sección tercera
Plan Municipal de Municipios de más de diez mil habitantes

Artículo 85. Determinaciones específicas.

Además de las establecidas en la sección anterior, el Plan Municipal de Municipios con población de derecho superior a diez mil habitantes contendrá las siguientes determinaciones:

A) En suelo urbano, una evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

B) En suelo urbanizable no programado, y en supuesto de que éste se prevea:

a) Señalamiento de usos incompatibles con los previstos en las distintas clases de suelo y con la estructura general.

b) Establecimiento de las características técnicas y de las magnitudes máximas y mínimas que han de reunir las actuaciones en esta categoría de suelo, en función de los distintos usos.

c) Sistemas de dotaciones, servicios y equipamientos que les correspondan, y su relación con los existentes o propuestos por el Plan Municipal.

Sección cuarta
Plan Municipal de Municipios de menos de diez mil habitantes

Artículo 86. Objetivos y determinaciones específicas del Plan Municipal de Municipios de menos de diez mil habitantes.

1. Los Planes Municipales que ordenen Municipios con población de derecho inferior a los diez mil habitantes clasificarán el suelo en urbano y no urbanizable y, en su caso, urbanizable, determinando el ámbito territorial de cada una de las distintas clases de suelo, establecerán la ordenación detallada del suelo urbano y la ordenación del suelo urbanizable y fijará el régimen de protección y uso del suelo no urbanizable.

2. En suelo urbano deberán contener, además, las siguientes determinaciones específicas:

a) Señalamiento de las alineaciones y rasantes tanto interiores como exteriores.

b) División del suelo urbano en unidades de ejecución, expresando el sistema de actuación y el aprovechamiento urbanístico que corresponda a cada una de ellas.

3. En estos Municipios, y con objeto de facilitar la gestión posterior del Planeamiento, se evitará en lo posible la remisión del Plan Municipal a planes especiales, parciales y se procurará regular el territorio de modo directo con la suficiente precisión y detalle.

Sección quinta
Documentación del Plan Municipal

Artículo 87. Documentación.

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

a) Memoria, que establecerá los objetivos del Plan referidos al Municipio, contendrá las conclusiones de la información urbanística condicionante de la ordenación y justificará el modelo elegido y las determinaciones de carácter general.

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

c) Normas urbanísticas aplicables a los distintos tipos de suelo y, en su caso, de gestión, así como la regulación de las condiciones y plazos de urbanización y edificación.

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

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

a) El Programa de Actuación.

b) Un estudio económico y financiero.

3. El Programa de Actuación establecerá:

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

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

c) Las etapas cuatrienales en que han de aprobarse los Planes Parciales en el suelo urbanizable programado.

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

e) Para las áreas del suelo urbano remitidas a Planeamiento de reforma interior, el plazo para su aprobación.

4. El estudio económico y financiero contendrá la evaluación económica estimativa de las inversiones públicas necesarias para la ejecución de las obras y servicios que se atribuyen al Municipio.

CAPITULO IV
Planeamiento de desarrollo

Artículo 88. Programas de actuación urbanística.

1. La ordenación y urbanización de terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado se efectuará, de conformidad con el Plan Municipal respectivo, mediante Programas de Actuación Urbanística.

2. Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las siguientes determinaciones:

a) Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio.

b) Señalamiento de usos y niveles de intensidad, con expresión del aprovechamiento tipo en todo su ámbito.

c) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfonos, energía eléctrica, gas, comunicaciones y demás servicios que se prevean.

d) División del territorio para el desarrollo en etapas.

Estas determinaciones se complementarán para cada etapa con los correspondientes Planes Parciales. En las promociones privadas se incluirán además los programas de edificación.

3. Los Programas de Actuación Urbanística constarán de los siguientes documentos:

a) Memoria que refleja la información urbanística utilizada.

b) Planos de información urbanística correspondientes a los terrenos objeto de actuación.

c) Planos de ordenación.

d) Normas urbanísticas para el desarrollo en Planes Parciales.

e) Plan de Etapas.

f) Estudio económico-financiero.

Artículo 89. Planes Parciales: Objeto y determinaciones.

1. Los Planes Parciales tienen por objeto en el suelo clasificado como urbanizable programado desarrollar, mediante la ordenación detallada de una parte de su ámbito territorial, el Plan Municipal, y en el suelo clasificado como urbanizable no programado los Programas de Actuación Urbanística.

No podrán redactarse Planes Parciales sin que, previa o simultáneamente, se haya aprobado definitivamente el Plan Municipal. En ningún caso, los Planes Parciales podrán modificar las determinaciones que constituyan el contenido mínimo y obligatorio de éste o que afecten a la estructura orgánica del territorio establecida en el Plan Superior.

2. Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones:

a) Delimitación del área de Planeamiento abarcando un sector definido en el Plan Municipal.

b) Asignación y ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, definiendo de forma detallada y gráfica la específica ocupación de los terrenos incluidos en cada una de las zonas.

c) Delimitación de las zonas en que se divide el territorio ordenado por razón de los usos y tipologías edificatorias y, en su caso, la división en unidades de ejecución, expresando el sistema de actuación y el aprovechamiento urbanístico que correspondan a cada una de ellas.

d) Señalamiento de reservas de terrenos para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión en proporción adecuada a las necesidades colectivas.

e) Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes.

f) Fijación de la densidad de viviendas por hectárea, con sujeción a los límites establecidos en esta Ley Foral.

g) Emplazamientos reservados para centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.

h) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan Municipal, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red viaria, y previsión de aparcamientos.

i) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el plan.

j) Identificación de itinerarios viarios peatonales, exentos de barreras arquitectónicas y urbanísticas para personas con minusvalías físicas, y

acreditación de que todos los equipamientos y servicios de carácter público resultan accesibles a personas minusválidas.

k) Evaluación económica estimativa de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

l) Plan de etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan, en el que se incluya la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en las unidades de ejecución que comprenda el sector, y de solicitar licencia de edificación una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico.

3. Respecto de las dotaciones señaladas en las letras d), e) y g) del número anterior, el Plan Parcial expresará su carácter público o privado, con observancia, en su caso, de los mínimos públicos requeridos.

4. Los niveles correspondientes a las reservas de suelo establecidas en la letra g) del número segundo de este artículo, las relaciones entre estas y las correspondientes a la letra d) y e) del mismo número y la graduación de ambas, en las distintas unidades de población, podrán fijarse reglamentariamente.

5. Los Planes Parciales comprenderán los planos de información, incluido el catastral, y los estudios justificativos de sus determinaciones, así como los planos de proyecto, determinación de los servicios y ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución y, en su caso, los que se fijen reglamentariamente.

Artículo 90. Planes Especiales. Clases.

1. En desarrollo de las previsiones contenidas en los Planes Municipales, podrán asimismo formularse Planes Especiales, sin necesidad de previa aprobación del Plan Parcial, con las siguientes finalidades:

a) Desarrollo del sistema general de comunicación y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales a nivel de Plan Municipal.

b) Ordenación y protección de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.

c) Reforma interior y rehabilitación urbana.

d) Protección de recintos y conjuntos histórico-artísticos y del paisaje, de las vías de comunicación, del suelo y del subsuelo, del medio urbano, rural y natural.

e) Saneamiento de las poblaciones.

f) Mejora de los medios urbano, rural y natural.

g) Cualesquiera otras finalidades análogas.

2. Sin necesidad de previa aprobación de un instrumento de ordenación territorial o de Plan Municipal, podrán formularse Planes Especiales con las siguientes finalidades:

a) Desarrollo y ejecución de las infraestructuras básicas relativas a comunicaciones terrestres o aéreas, al abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro de energía, equipamiento comunitario, centros públicos de interés general y otras análogas.

b) Ordenación de recintos y conjuntos histórico-artísticos, y protección del paisaje, de las vías de comunicación, del suelo y subsuelo, del medio urbano, rural y natural, para su conservación y mejora en determinados lugares.

c) Regulación de actividades y usos en el suelo no urbanizable.

d) Cualesquiera otras finalidades análogas.

3. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del instrumento de ordenación territorial o del Plan Municipal correspondiente. En el caso de los planes especiales que no desarrollen otros instrumentos, contendrán las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad debidamente justificadas y desarrolladas en los estudios, planos y normas correspondientes.

4. Los Planes Especiales de desarrollo no podrán modificar aquellas determinaciones del Plan Municipal que constituyan contenido mínimo y obligatorio de éste o que afecten a la estructura orgánica del territorio.

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

Artículo 91. Planes Especiales de reforma interior.

1. Los Planes Especiales de reforma interior en suelo urbano podrán tener por objeto las siguientes finalidades:

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.

2. Los Planes Especiales de reforma interior contendrán las determinaciones y documentos adecuados a los objetivos perseguidos por los mismos, y como mínimo los previstos para los Planes Parciales, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma. En todo caso, los Planes Especiales de reforma interior a que se refiere la letra b) del número 1 de este artículo contendrán la delimitación de las unidades de ejecución, fijación de los plazos de ejecución y la elección del sistema de actuación para su desarrollo.

Artículo 92. Planes Especiales para la ordenación de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.

La declaración de un Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica como bienes de interés cultural determinará la obligación para el Municipio o Municipios en que se encontraren de redactar un Plan Especial de protección del área afectada por la declaración, en aplicación de la legislación sobre patrimonio histórico. No obstante, no será preceptiva la formulación de este Plan cuando el Municipio acuerde incorporar directamente en el Plan Municipal las determinaciones propias de tales Planes Especiales.

Artículo 93. Planes Especiales de protección del paisaje.

La protección del paisaje, para conservar determinados lugares o perspectivas del territorio en cuanto constituya objeto de Planeamiento especial, se referirá entre otros, a estos aspectos:

a) Areas naturales de interés paisajístico.

b) Predios rústicos de pintoresca situación, amenidad, singularidad topografía o recuerdo histórico.

c) Edificios aislados que se distinguen por su emplazamiento o belleza arquitectónica y parques y jardines destacados por la hermosura, disposición artística, trascendencia histórica o importancia de las especies botánicas que en ellos existan.

d) Perímetros edificados que formen un conjunto de valores tradicionales o estéticos.

e) Espacios afectados por transformación de su orografía o paisaje, previendo su restauración.

Artículo 94. Protección de vías de comunicación.

La protección en el orden urbanístico de las vías de comunicación, en cuanto se refiere a la restricción del destino y del uso de los terrenos marginales, permitirá:

a) Dividir los terrenos en zonas de utilización, edificación, vegetación y panorámicas.

b) Prohibir o limitar, de acuerdo con la legislación vigente, el acceso directo a las fincas desde la carretera.

c) Señalar distancias mínimas para la desembocadura de otras vías.

d) Disponer el retranqueo de las edificaciones como previsión de futuras ampliaciones y el establecimiento de calzadas de servicio.

e) Ordenar los estacionamientos y los lugares de aprovisionamiento y descanso.

f) Mantener y mejorar la estética de las vías y zonas adyacentes.

Artículo 95. Protección de otros espacios.

El Planeamiento urbanístico especial podrá afectar, con fines de protección, a huertas, cultivos y espacios forestales, mediante restricciones de uso apropiadas para impedir su desaparición o alteración.

Artículo 96. Mejora del medio urbano o rural.

La mejora del medio urbano o rural podrá ser objeto de Planes Especiales encaminados a estas finalidades:

a) Modificar el aspecto exterior de las edificaciones, su carácter arquitectónico y su estado de conservación.

b) Alterar determinados elementos vegetales, jardines o arbolado.

c) Prohibir construcciones y usos perjudiciales.

d) Someter a normas urbanísticas el acoplamiento de las edificaciones.

Artículo 97. Planes de saneamiento.

Podrán ser objeto de Planes Especiales de saneamiento los que se refieran a obras en el suelo y en el subsuelo para mejorar las condiciones de salubridad, higiene y seguridad. Estos Planes podrán comprender las obras de abastecimiento de aguas potables, depuración y aprovechamiento de las residuales, instalación de alcantarillado, drenajes, fuentes, abrevaderos, lavaderos, recogida y tratamiento de basuras.

CAPITULO V
Otros instrumentos urbanísticos

Artículo 98. Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Municipales para el suelo urbano o urbanizable ordenado directamente por éstos, y en los Planes Parciales.

2. Su contenido exclusivo tendrá por finalidad prever, modificar o reajustar, según los casos:

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la estructura orgánica del territorio configurado por los sistemas generales.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Planeamiento.

3. Los Estudios de Detalle no podrán incrementar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito.

En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

4. Los Estudios de Detalle comprenderán los documentos justificativos de los extremos señalados en el número 2.

Artículo 99. 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 del Proyecto de Urbanización será independiente de la aprobación de los instrumentos de gestión y reparcelación. No obstante lo anterior, no podrán 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.

CAPITULO VI
Areas de reparto y aprovechamiento tipo

Artículo 100. Delimitación de áreas de reparto en suelo urbano.

1. Los Planes Municipales de Municipios de más de cincuenta mil habitantes de derecho delimitarán para la totalidad del suelo urbano una o varias áreas de reparto de cargas y beneficios, con exclusión de los sistemas generales adscritos a esta clase de suelo.

2. Los Municipios con población inferior a cincuenta mil habitantes de derecho no estarán obligados a delimitar Areas de Reparto en suelo urbano en su Plan Municipal. No obstante, si así lo decidiesen, dicha delimitación deberá alcanzar la totalidad del suelo urbano, quedando los sistemas generales excluidos de tales áreas de reparto.

3. No obstante lo señalado en los números 1 y 2, los Planes Municipales podrán incluir dentro de las áreas de reparto de suelo urbano aquellos terrenos necesarios para la obtención de sistemas generales que no existieran con anterioridad, siempre que dicha previsión se justifique debidamente en el Plan con objeto de compensar excesos de aprovechamiento.

4. Cuando las circunstancias de gestión lo aconsejen, podrá considerarse justificadamente la totalidad de suelo urbano como una sola área de reparto.

Artículo 101. Areas de reparto del suelo urbanizable.

En suelo urbanizable programado, el Plan Municipal podrá optar entre:

a) Integrar en una sola área de reparto los sectores cuyo Planeamiento parcial deba aprobarse en un mismo cuatrienio o en el mismo plazo de ejecución, junto con los sistemas generales adscritos a aquéllos para su gestión.

b) Establecer varias áreas de reparto, agrupando sectores completos, cuando no hubiera entre los aprovechamientos tipo una diferencia superior al 15% entre el área que mayor aprovechamiento tenga y la menor, referido el porcentaje al área de reparto con mayor aprovechamiento.

Artículo 102. Areas de reparto del suelo urbanizable no programado.

En suelo urbanizable no programado, los ámbitos de cada Programa de Actuación Urbanística, con los sistemas generales adscritos o incluidos en el sector o sectores que se delimiten, integrarán una sola área de reparto.

Artículo 103. Cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbano.

1. Los Planes Municipales de Municipios de más de cincuenta mil habitantes o de los que establecen áreas de reparto en suelo urbano definirán el aprovechamiento tipo para cada área de reparto.

El aprovechamiento tipo de cada área de reparto en suelo urbano se obtendrá dividiendo el aprovechamiento lucrativo total correspondiente a la ordenación urbanística prevista por el Planeamiento para dicha área, incluido el dotacional privado, expresado siempre en metros cuadrados construibles del uso y tipología edificatoria característicos, por su superficie total, excluidos los terrenos afectados a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes.

2. A los Municipios con población inferior a cincuenta mil habitantes de derecho no les será de aplicación, para el suelo urbano, salvo que así lo determinen los propios Ayuntamientos en el Plan Municipal, las disposiciones relativas al aprovechamiento tipo.

En estos Municipios el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación será el fijado en el artículo 13 de esta Ley Foral. 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, por la superficie total de la unidad de ejecución, excluidos los terrenos afectados a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes.

3. El Plan Municipal podrá establecer justificadamente, para el suelo urbano, un sistema de cálculo del aprovechamiento lucrativo total por referencia al índice de edificabilidad, aplicación de condiciones edificativas zonales o cualquier otro procedimiento, debiendo siempre basarse en las determinaciones reales de la ordenación e incluir el aprovechamiento correspondiente al uso dotacional privado.

4. Igualmente, el Plan Municipal podrá considerar, como superficie a computar para el cálculo del aprovechamiento tipo en un área de reparto en suelo urbano, los terrenos afectos a dotaciones y equipamientos que, en ejecución de instrumentos generales en desarrollo de la Ley estatal sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, no se hubieran obtenido mediante cesión gratuita y obligatoria.

Artículo 104. Cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbanizable.

1. El Plan Municipal en el suelo urbanizable programado o el Programa de Actuación Urbanística en el no programado fijarán el aprovechamiento tipo de cada área de reparto dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de las zonas incluidas en ella, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, por la superficie total del área.

2. Los Planes Parciales, respetando la ponderación fijada por el Plan Municipal para las zonas que incluyan, establecerán la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia igualmente al uso y tipología edificatoria característicos.

CAPITULO VII
Elaboración y aprobación de los Planes Urbanísticos

Sección primera
Actos preparatorios

Artículo 105. Apoyo a la redacción de Planes.

Los organismos públicos, los concesionarios de servicios públicos y los particulares prestarán su concurso a la redacción de instrumentos de ordenación territorial y urbanística y, al efecto, facilitarán a los organismos encargados de su redacción los documentos e informaciones necesarias.

Artículo 106. 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 sólo, 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 número 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.

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.

Sección segunda
Iniciativa y colaboración en el Planeamiento

Artículo 107. Planes y Proyectos de iniciativa particular.

1. Las Entidades públicas y los particulares podrán redactar y elevar a la Administración competente para su tramitación Programas de Actuación Urbanística, Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.

2. Los propietarios afectados deberán presentar dichos instrumentos con sujeción a los plazos previstos en el Planeamiento.

Artículo 108. Modificaciones del Plan Municipal, promovidas por la iniciativa particular.

1. Los particulares podrán presentar propuestas de modificaciones puntuales de los Planes Municipales.

2. Se entenderán desestimadas las solicitudes de tramitación y aprobación de modificaciones de Plan Municipal 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. En la tramitación de estos expedientes no procederá la subrogación por el Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.

Artículo 109. Documentos.

1. Los Planes redactados por particulares deberán contener los documentos que para cada clase indica el Capítulo III de este Título.

2. Cuando se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular, se habrán de consignar además los siguientes datos:

a) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

b) Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados.

c) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.

d) 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.

e) Compromiso expreso de los promotores referido a que ellos y con posterioridad los propietarios privados de los terrenos asumen la obliga-

ción de conservar a su costa la urbanización. A tal efecto, la Administración municipal podrá exigir las cantidades adeudadas por los conceptos de mantenimiento de la urbanización, a través de apremio, sin perjuicio de acudir a la vía judicial ordinaria.

f) Garantías del exacto cumplimiento de los Convenios y compromisos por el importe y condiciones que se establezcan reglamentariamente.

Las garantías constituidas por el promotor se cancelarán o se devolverán cuando se acredite la entrega de todos los terrenos que sean de cesión, las obras de urbanización, instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviese prevista en el plan y en el proyecto de urbanización. Si el promotor es sustituido en sus obligaciones por una entidad urbanística colaboradora de compensación o conservación, no se cancelarán ni de devolverán las garantías hasta que la mencionada entidad no las haya constituido de manera conveniente.

g) Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación.

Artículo 110. Tramitación.

1. Los Planes a que se refiere el artículo anterior se elevarán al Ayuntamiento y serán tramitados conforme al procedimiento establecido en esta Ley Foral, con citación personal para la información pública de los propietarios de los terrenos comprendidos en aquéllos.

2. Si afectasen a varios Municipios, se presentarán ante el Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente y seguirán el procedimiento a que se refiere el número anterior.

3. El acto de aprobación podrá imponer las condiciones, modalidades y plazos que fueren convenientes para una mejor ordenación y gestión urbanística.

Sección tercera

Competencia y procedimiento

Artículo 111. Formulación del Plan Municipal.

1. El Plan Municipal será formulado por el Municipio.

2. Corresponderá al Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente la formulación, tramitación y aprobación en todas sus fases del Plan Municipal, o de sus modificaciones, en los supuestos de subrogación previstos en esta Ley Foral.

3. En ningún caso los particulares podrán formular un Plan Municipal o su revisión.

Artículo 112. Plan de conjunto.

1. Si las necesidades urbanísticas de un Municipio aconsejasen la extensión de su zona de influencia a otro u otros, en defecto de acuerdo entre los Ayuntamientos afectados, el Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, a instancia del Municipio o de oficio, podrá disponer la formulación de un Plan de conjunto.

2. El Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente 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.

3. Los Municipios comprendidos en el Plan asumirán las obligaciones que de éste se derivaren.

Artículo 113. Promoción de Planes Parciales, Especiales y Programas de Actuación Urbanística.

1. Los Planes Parciales, Especiales y Programas de Actuación Urbanística podrán ser promovidos por cualquier persona física o jurídica.

2. Los Programas de Actuación Urbanística podrán promoverse por los adjudicatarios correspondientes.

Artículo 114. Competencias del Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.

Corresponderá al Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente la tramitación y aprobación en todas sus fases de los instrumentos de Planeamiento distintos del Plan Municipal en los siguientes casos:

a) Cuando el instrumento afecte a dos o más Municipios y en defecto de acuerdo expreso entre ellos.

b) En los supuestos de subrogación previstos en esta Ley Foral.

Artículo 115. Tramitación del Plan Municipal. Avance, aprobación inicial y provisional.

1. Los Ayuntamientos de Municipios de más de diez mil habitantes de derecho deberán formular un Avance del Plan Municipal, preparatorio de la redacción del Plan definitivo, que permita debatir los criterios, objetivos y soluciones generales del Planeamiento.

Para los demás Municipios de Navarra, el Avance no será obligatorio.

Previa su aprobación por el Municipio, el Avance se someterá a exposición pública, al objeto de que los interesados puedan formular, durante el plazo mínimo de un mes, sugerencias y, en su caso, otras alternativas al modelo urbanístico propuesto por el Plan. La exposición pública se anunciará en el Boletín Oficial de Navarra y en los diarios editados en la Comunidad Foral de Navarra.

2. Terminada la fase de elaboración del Plan Municipal, el Municipio procederá a su aprobación inicial y lo someterá, conjuntamente con el trámite de audiencia a los Concejos a cuyo territorio pudieran afectar, a información pública durante un mes, mediante anuncio inserto en el Boletín Oficial de Navarra y publicado en los diarios editados en la Comunidad Foral de Navarra.

3. Asimismo, y conjuntamente con la información pública, se remitirá el Plan aprobado inicialmente a informe de los siguientes organismos:

a) Del Departamento de Obras Públicas, Transportes y Comunicaciones, en cuanto a la afección a las vías de comunicación.

b) Del Departamento de Agricultura, Ganadería y Montes, en cuanto a las afecciones al regadío y a los montes protegidos.

c) De la Mancomunidad a la que pertenezca los Municipios, respecto a los servicios mancomunados que resultan afectados por el Planeamiento.

d) Del Departamento de Educación y Cultura, en cuanto a la protección del patrimonio histórico.

e) De la Administración con competencias en materia de medio ambiente, en cuanto a la protección de éste.

El plazo para la emisión del informe será de dos meses en el caso de la redacción y revisión del Plan Municipal y de un mes cuando se tramiten expedientes de modificación del mismo.

Transcurridos dos meses desde que se hubiera presentado la solicitud sin haberse comunicado acto alguno, se entenderá cumplido el trámite de informe.

4. 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.

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

Artículo 116. Aprobación definitiva.

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

2. Una vez completo el expediente, el Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente examinará el Plan, analizando su adecuación al marco legal vigente y a los instrumentos de ordenación territorial, así como la coordinación de las soluciones ofrecidas desde el punto de vista municipal con las competencias de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra o de otras Administraciones Públicas.

3. Si el Plan se ajusta a lo establecido en el número precedente, el Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente otorgará la aprobación definitiva, disponiendo la publicación de la resolución en el Boletín Oficial de Navarra.

4. En el caso de que el Plan Municipal contuviera determinaciones manifiestamente contrarias a lo establecido en el número 2, se denegará la aprobación definitiva.

Si al recaer la denegación hubieran transcurrido los plazos para la redacción del Planeamiento, la resolución podrá señalar un nuevo plazo para la presentación del expediente, transcurrido el cual podrá acordarse la subrogación del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente en la tramitación y aprobación del Plan.

5. En el caso de que el Plan Municipal no se ajustara en alguna de sus determinaciones a lo establecido en el número 2, podrá otorgarse la aprobación definitiva, condicionando la publicación del acto aprobatorio en el Boletín Oficial de Navarra a la previa incorporación por el Municipio de las determinaciones señaladas.

6. Se entenderá aprobado el Plan Municipal por acto presunto si, transcurrido el plazo de cinco meses desde el ingreso del Expediente completo en el Registro, no se hubiera comunicado resolución alguna al Ayuntamiento. A tal efecto el Ayuntamiento solicitará se emita por el Departamento competente certificación acreditativa del acto presunto de aprobación. En el plazo de un mes desde tal solicitud, se emitirá dicha certificación o bien se aprobará expresamente el Planeamiento con las determinaciones de oficio, en su caso, que sean legalmente exigibles. Transcurrido

dicho plazo de un mes el Consejero se abstendrá de dictar acto expreso de aprobación.

7. Una vez aprobado definitivamente el Plan Municipal, el Ayuntamiento elaborará, cuando se hubiera producido modificaciones del texto, en un plazo máximo de tres meses una nuevo documento que recoja, en su caso, las determinaciones de los acuerdos de aprobación provisional y definitiva, figurando en todos los textos y planos la denominación Texto Refundido.

Artículo 117. Tramitación de Planes Parciales y Planes Especiales de desarrollo.

1. La tramitación de Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen determinaciones de Planes 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 tres meses desde la presentación de la documentación completa en el Registro Municipal.

b) A la vista de la información pública, el Ayuntamiento lo aprobará provisionalmente 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 provisional.

El plazo para acordar sobre la aprobación provisional de los planes de iniciativa pública y privada no podrá exceder de seis meses desde la aprobación inicial.

c) Una vez otorgada la aprobación provisional, corresponderá la aprobación definitiva al Ayuntamiento. No obstante, los Ayuntamientos de menos de 10.000 habitantes deberán solicitar, con anterioridad a dicha aprobación, un informe del Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.

2. El informe del Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, que será vinculante, se comunicará al Ayuntamiento en el plazo máximo de dos meses. El informe se entenderá favorable si no se traslada éste al Ayuntamiento en el plazo señalado, contado desde la recepción del expediente completo.

3. El informe del Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente analizará el contenido del Plan desde el punto de vista de su adecuación a la normativa vigente y al Plan Municipal, y podrá contener propuestas en cuanto a la ordenación, que serán vinculantes cuando afecten a las competencias atribuidas legalmente a la Comunidad Foral de Navarra.

4. Recibido el informe o transcurrido el plazo para su comunicación sin haberse recibido, el Ayuntamiento acordará, en su caso, la aprobación definitiva, con las modificaciones que procedan, en el plazo máximo de un mes. Transcurrido este plazo, se entenderá aprobado el expediente por acto presunto. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Boletín Oficial de Navarra.

Artículo 118. Tramitación de Programas de Actuación Urbanística y de Planes Especiales independientes.

1. La competencia para aprobar inicialmente Programas de Actuación Urbanística corresponde al Ayuntamiento.

2. La competencia para aprobar inicialmente Planes Especiales que no desarrollen determinaciones del Plan Municipal corresponde al Ayuntamiento o, en caso de competencias de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra ejercitadas por órganos dependientes de ésta, al Departamento competente por razón de la materia.

3. Tanto los Programas como los Planes a que se refiere este artículo se tramitarán conforme a las reglas establecidas para los Planes Municipales, si bien no será preceptivo el Avance y el plazo para la aprobación definitiva será de tres meses.

Artículo 119. Tramitación de Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.

1. Los Estudios de Detalle y los Proyectos de Urbanización de iniciativa particular serán aprobados inicialmente por los Ayuntamientos competentes en el plazo de tres meses.

2. Los Proyectos de Urbanización se redactarán con la antelación necesaria para que las obras a que se refieren puedan realizarse de acuerdo con los planes fijados en el Planeamiento aplicable.

3. Una vez aprobados inicialmente, se someterán a información pública durante quince días, para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Navarra y publicación en

uno de los diarios de mayor circulación de Navarra.

4. A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resulten pertinentes. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Boletín Oficial de Navarra.

5. El plazo de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y Estudios de Detalle será de tres meses desde su aprobación inicial. Transcurrido este plazo sin comunicar la pertinente resolución, se entenderá otorgada la aprobación definitiva por acto presunto, siempre que dentro de este plazo se haya concluido el trámite de información pública.

Artículo 120. Competencia para la aprobación definitiva.

1. La competencia para aprobar definitivamente corresponde:

a) En el caso de Planes Municipales, al Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.

b) En el caso de Programas de Actuación Urbanística y Planes Especiales que no desarrollen Planes Municipales, al Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.

c) En el caso de Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen y se ajusten a determinaciones del Plan Municipal, a los Ayuntamientos respectivos, salvo que afecten a varios Municipios, en cuyo caso la aprobación definitiva corresponderá al Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.

d) En el caso de Estudios de Detalle o Proyectos de Urbanización, al Ayuntamiento respectivo.

2. De los Planes o Programas que apruebe definitivamente el Ayuntamiento, se remitirá por éste un ejemplar del documento al Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente en los quince días siguientes a la aprobación definitiva. De los Proyectos de Urbanización se dará traslado al Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del acuerdo de aprobación definitiva.

Artículo 121. Subrogación de la Comunidad Foral en Planeamiento de desarrollo.

1. En los supuestos de incumplimiento de los plazos previstos en las letras a) y b) del artículo 117 en la tramitación de planes parciales y planes especiales que desarrollen determinaciones de Planeamiento municipal y de los plazos previstos en el número 1 del artículo 119 en la tramitación de los proyectos de urbanización y estudios de detalle, y consiguiente información pública, el Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente actuará por subrogación, previa petición de los interesados, aplicándose las siguientes reglas:

a) Recibida la petición, el Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente recabará del Municipio correspondiente la emisión, en el plazo de quince días, de informe en relación con el posible incumplimiento denunciado y la subrogación interesada.

b) A la vista del informe municipal, y en todo caso si transcurrido el plazo señalado en la letra anterior no se hubiera recibido dicho informe, el Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente deberá recordar al Municipio competente el cumplimiento de su obligación legal de tramitar el expediente de que se trate, concediéndole al efecto el plazo que se estime necesario, nunca inferior a un mes ni superior a tres meses.

c) Si, transcurrido el plazo otorgado a la entidad local, persistiera el incumplimiento, el Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente dictará la oportuna resolución en orden a adoptar las medidas necesarias para el cumplimiento de la obligación municipal y en sustitución del Municipio. Esta resolución se notificará al solicitante y al Ayuntamiento interesado.

2. El plazo de aprobación inicial será, como mínimo, de tres meses contado desde que el Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente hubiera dictado la resolución administrativa a que se refiere el apartado anterior.

3. Los Planes Parciales y Planes Especiales no estarán sujetos a aprobación provisional, sino que se entenderán aprobados definitivamente por acto presunto si no se comunicase resolución expresa en el plazo de un año contado desde la aprobación inicial, cuando ésta haya sido otorgada expresamente en virtud de subrogación por el Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, o de seis meses desde la presentación de la solicitud de subrogación correspondiente en el Registro, cuando el plan hubiese sido aprobado inicialmente por la Administración municipal y no hubiera habido acto alguno del mencionado Consejero, siempre que, en uno y otro caso, se hubiera cumplimentado el trámite de información pública.

4. Los Proyectos de Urbanización y Estudio de Detalle se entenderán aprobados definitivamente por acto presunto si transcurriesen tres meses

desde su aprobación inicial expresa en virtud de subrogación por el Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, sin que se haya comunicado resolución expresa sobre la aprobación definitiva, siempre que dentro de tal plazo hubiera concluido el trámite de información pública.

5. El acuerdo de aprobación definitiva de estos planes se publicará en el Boletín Oficial de Navarra.

Artículo 122. Regla especial de tramitación.

1. Si el expediente de Plan Parcial o Especial que desarrolle el Planeamiento general se iniciase a instancia de Administraciones urbanísticas o Empresas con capital exclusivo o mayoritariamente público, cuyo fin principal sea la urbanización, la creación de suelo o la construcción de viviendas de protección oficial, y se declarase de reconocida urgencia por el Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, deberá resolverse sobre su aprobación inicial en el plazo de un mes contado a partir de su presentación. El período de información pública será de quince días y la resolución sobre la aprobación provisional se producirá en el plazo máximo de cuatro meses desde la presentación. Transcurrido cualquiera de estos plazos, operará la subrogación prevista en el artículo anterior, contándose los plazos ante el Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente desde la solicitud de subrogación y entendiéndose sustituida la aprobación provisional por la definitiva, con reducción del plazo de cuatro meses a dos meses, si la Administración titular hubiese otorgado la aprobación inicial.

2. Si la competencia para la aprobación definitiva corresponde al Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente y no ha operado la subrogación, la aprobación definitiva y, en consecuencia, la aprobación por acto presunto, se producirán en el plazo de dos meses desde la recepción del expediente completo.

3. En el supuesto en que la competencia para la aprobación definitiva corresponda al Ayuntamiento, el plazo de informe por el Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente será de quince días y el plazo para la aprobación definitiva expresamente o por acto presunto, será de dos meses a contar desde el acuerdo de aprobación provisional.

4. La aprobación definitiva, incluso por acto presunto, se subordina al cumplimiento del trámite de información pública.

Artículo 123. Tramitación especial del Planeamiento en caso de interés social.

1. En supuestos específicos de necesidades constatadas de vivienda o de suelo industrial o de cualquier otra actuación de interés social, el Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente podrá requerir a los Ayuntamientos la redacción o modificación del Planeamiento urbanístico en un ámbito territorial determinado, estableciendo los siguientes requisitos:

a) Destino o destinos principales del área en que se actúe.

b) Instrumentos de Planeamiento y de gestión necesarios.

c) Plazos en que ha de llevarse a cabo la tramitación del Planeamiento y de sus instrumentos de gestión.

d) Condiciones básicas de ordenación del área.

e) Sistemas de actuación a seguir.

f) Régimen de financiación de la actuación y reparto de costes entre las distintas Administraciones.

2. Requerido el Ayuntamiento, éste podrá encomendar al Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente la redacción del Planeamiento y de las demás operaciones precisas para materializarlo.

3. El incumplimiento del requerimiento o el retraso en el cumplimiento de cualquiera de los plazos fijados en el apartado c) del número 1, podrá dar lugar a la subrogación del Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente en la subsiguiente tramitación.

Sección cuarta
Vigencia y revisión de los Planes

Artículo 124. Vigencia de los Planes.

Los Planes Urbanísticos tendrán vigencia indefinida.

Artículo 125. Revisión del Planeamiento.

1. 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.

2. 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.

3. 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 Municipal.

4. Cuando hubieran transcurrido más de diez años desde la aprobación definitiva del Plan Municipal, el Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente podrá ordenar motivadamente la revisión de dicho Plan, previa audiencia del Municipio afectado, otorgando un plazo no superior a dos años para la aprobación provisional por el Ayuntamiento. El incumplimiento de los plazos fijados podrá dar lugar a la subrogación del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente en la tramitación del expediente de Planeamiento, previo requerimiento al Municipio competente para que acuerde la aprobación provisional en el plazo de seis meses.

Artículo 126. Revisión del Programa de Actuación.

1. Corresponde a los Ayuntamientos la revisión y aprobación del Programa de Actuación contenido, en su caso, en el Plan Municipal. La revisión habrá de tener lugar cada cuatro años.

Salvo lo dispuesto en el número siguiente, la revisión del Programa de Actuación se aprobará por el Ayuntamiento interesado, previa información pública por plazo de un mes, que se anunciará en el Boletín Oficial de Navarra.

2. Si como consecuencia de esta revisión se modificase el suelo clasificado como urbanizable programado, la revisión del Programa se completará con las determinaciones y documentos exigidos para el citado suelo y se sujetará a las disposiciones enunciadas para la modificación de los Planes, conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 127. Procedimiento.

1. Las revisiones y modificaciones de cualquiera de los elementos de los Planes, Proyectos o Programas se ajustarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobacióncon las siguientes excepciones:

a) No será preceptivo el Avance para las modificaciones del Plan Municipal de Municipios de más de diez habitantes de derecho.

b) El plazo para la emisión de los informes a que se refiere el artículo 115.2 será de un mes.

2. No obstante lo señalado en el número anterior, corresponderá a los Municipios la aprobación definitiva de las modificaciones del Plan Municipal cuando afecten a los siguientes elementos o determinaciones:

a) Delimitación de las áreas de reparto y cálculo del aprovechamiento tipo.

b) Plazos para la redacción del Planeamiento urbanístico de desarrollo.

c) Plazos de urbanización y edificación para la adquisición de las facultades urbanísticas.

d) Cambio de uso de las edificaciones existentes en suelo urbano, no declaradas fuera de ordenación y no incluidas en el Catálogo del Plan Municipal.

e) Declaración de edificios como fuera de ordenación o su adecuación al Planeamiento.

f) Condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones.

g) Características estéticas de las edificaciones no incluidas en el Catálogo del Plan Municipal.

h) Ordenanzas relativas a las obras de urbanización y edificación y, en su caso, actividades clasificadas para la protección del medio ambiente.

i) Evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización.

j) Programa de Actuación o Estudio Económico-Financiero, en los Municipios de población superior a 10.000 habitantes.

Artículo 128. Modificación cualificada.

1. Las modificaciones del Planeamiento que tiendan a aumentar la densidad de población en un ámbito requerirán para su aprobación la previsión de mayores espacios libres de uso público en la misma zona o en zonas próximas. Podrán exceptuarse de esta regla las actuaciones que se realicen en suelo urbano que se encuentre excluido de áreas de reparto o de unidades de ejecución, así como los aumentos de alturas en solares que tengan por objeto alcanzar la media de los edificios próximos y construidos.

2. Si la modificación de los Planes implica reducción de la superficie destinada a sistemas

generales, a zonas verdes o a espacios libres públicos o privados previstos en el Plan, deberán justificarse en el expediente las causas de la modificación y preverse en superior cuantía otras superficies destinadas a los mismos fines, aun cuando sea en zonas colindantes o próximas, con objeto de mantener el equilibrio inicial de Plan.

Artículo 129. Indemnización.

Las indemnizaciones por alteración del Planeamiento urbanístico se regirán por lo dispuesto en la legislación básica del Estado.

CAPITULO VIII
Efectos de la aprobación de los Planes

Artículo 130. (Suprimido)

Artículo 131. 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 132. Publicidad del Planeamiento.

Los instrumentos de ordenación del territorio, planes urbanísticos, programas de actuación urbanística, estudios de detalle y proyectos 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.

2. 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 Ordenación del Territorio y Medio Ambiente. 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, así como los que le remitan los Municipios de conformidad con el artículo 120.2 de esta Ley Foral.

3. 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. La certificación será el único medio de acreditar fehacientemente el contenido del Planeamiento.

Artículo 133. 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 134. Usos y obras provisionales.

No obstante la obligatoriedad de observancia de los Planes, si no hubieran de dificultar su ejecución, podrán autorizarse por el Ayuntamiento sobre suelo urbano o urbanizable programado, usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse, bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad.

Artículo 135. 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.

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 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.

4. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

5. 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.

CAPITULO IX
De las normas de aplicación directa

Artículo 136. Adaptación al ambiente.

Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

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 y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura 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.

Artículo 137. 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.

TITULO IV
Ejecución del Planeamiento

CAPITULO I
Disposiciones generales

Artículo 138. Ejecución del Planeamiento.

La ejecución del Planeamiento se desarrollará por los procedimientos establecidos en esta Ley Foral.

Artículo 139. Competencias.

1. La ejecución de los planes de ordenación a que se refiere esta Ley Foral corresponde a la Administración de la Comunidad Foral y a los Ayuntamientos en sus respectivas esferas de actuación, sin perjuicio de la atribución de competencias a órganos específicos y de la participación de los particulares en dicha ejecución.

2. Corresponde al Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, salvo que reglamentariamente se otorgue a otro órgano, la competencia para tramitar y, en su caso, aprobar los documentos de gestión urbanística en los siguientes supuestos:

a) Cuando se trate de actuaciones públicas promovidas por la Administración de la Comunidad Foral de Navarra o sus organismos.

b) En los supuestos de subrogación previstos en esta Ley Foral.

Artículo 140. 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 Municipal, si éste contuviera su ordenación detallada. En su defecto se precisará la aprobación del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle.

3. En suelo urbanizable programado será suficiente la aprobación del Plan Municipal si éste contuviera la ordenación detallada propia de un Plan Parcial. En defecto de la ordenación detallada, se precisará la aprobación del correspondiente Plan Parcial del respectivo Sector.

4. En suelo urbanizable no programado sólo podrá actuarse mediante la aprobación de Programas de Actuación Urbanística y de los correspondientes Planes Parciales para su ejecución.

5. La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales.

Artículo 141. (Suprimido)

Artículo 141 bis. Concepto, principios, objeto y límites de los Convenios.

1. La Comunidad Foral de Navarra y los Municipios comprendidos en su territorio 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 se diferenciarán, atendiendo a su contenido y finalidad, según tengan por objeto:

a) Los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del Planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio, exclusivamente, sin que de su cumplimiento pueda derivarse o resultar modificación o alteración de dicho Planeamiento. Estos convenios, cuando las personas firmantes con la Administración actuante asuman la total iniciativa y responsabilidad de la gestión urbanística en la ejecución del Planeamiento, podrán definir en todos sus detalles el estatuto de aquella ejecución. A los compromisos asumidos por las referidas personas parte en el convenio les será de aplicación la subrogación legal en ellos de los terceros adquirentes de parcelas o inmuebles.

b) La determinación, además, en su caso, de lo anterior, del contenido de posibles modificaciones del Planeamiento en vigor, bien directamente, bien por ser éstas precisas en todo caso para viabilidad de lo estipulado.

4. Los convenios en los que se acuerde el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, deberán incluir, como anexo, la valoración pertinente, practicada por los servicios administrativos que tengan atribuida tal función, con carácter general, en la correspondiente Administración. En aquellos que, por su objeto, sean subsumibles en la letra b) del número anterior, deberá, además, cuantificarse todos los deberes legales de cesión y determinarse la forma en que éstos serán cumplidos.

5. 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, en especial las reguladoras del régimen urbanístico objetivo del suelo y del subjetivo de los propietarios de éste.

Las estipulaciones previstas en la letra b) del número 3 anterior sólo tienen el efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la modificación del Planeamiento sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación. En ningún caso vincularán o condicionarán el ejercicio por la Administración pública, incluso la firmante del convenio, de la potestad del Planeamiento.

Artículo 141 ter. Procedimiento para la celebración y el perfeccionamiento de los convenios.

1. Una vez negociados y suscritos, los convenios urbanísticos deberán someterse, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de Navarra y en al menos uno de los periódicos de mayor difusión en la Comunidad Foral información pública por un período mínimo de quince días.

2. Cuando la negociación de un convenio coincida con la tramitación del procedimiento de aprobación de un instrumento con el que guarde directa relación y, en todo caso, en el supuesto previsto en la letra b) del número 3 del artículo anterior, deberá incluirse el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a la información pública propia de dicho procedimiento, sustituyendo ésta a la prevista en el número precedente.

3. Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado el convenio deberá, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo del convenio, de la que se dará vista a la persona o a las personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación, reparos o, en su caso, renuncia.

El texto definitivo de los Convenios deberá ratificarse:

a) Por el Gobierno de Navarra cuando se hayan suscrito inicialmente en representación de alguno de sus órganos.

b) Por el Ayuntamiento Pleno cuando se hayan suscrito inicialmente en nombre o representación del respectivo Municipio.

El convenio deberá firmarse dentro de los quince días siguientes a la notificación de la aprobación del texto definitivo a la persona o personas interesadas. Transcurrido dicho plazo sin que tal firma haya tenido lugar, se entenderá que renuncian a aquél.

4. Los convenios urbanísticos se perfeccionan y obligan desde su firma, tras la aprobación de su texto definitivo en la forma dispuesta en el número anterior.

Artículo 141 quater. 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, abonando el precio del servicio, certificaciones y copias de las anotaciones y de los documentos en ellos practicadas y custodiadas.

CAPITULO II
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 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.

3. En suelo urbano, las unidades de ejecución podrán ser discontinuas. Cuando ni siquiera de esta forma puedan delimitarse en determinadas áreas unidades de ejecución que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes urbanísticos básicos a que se refiere el número anterior, podrán excluirse de dicha delimitación, previa su justificación, terrenos con aprovechamiento lucrativo o destinados a dotaciones públicas de carácter local, cuyos titulares quedarán sujetos a las obligaciones establecidas en el Capítulo III de este Título.

4. En suelo urbanizable programado todos los terrenos, salvo los sistemas generales, en su caso, quedarán incluidos en unidades de ejecución.

Artículo 143. 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 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 al 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 144. Requisitos para la delimitación de unidades de ejecución.

1. No podrán delimitarse unidades de ejecución en las que la diferencia entre el aprovechamiento lucrativo total de cada unidad y el resultante de la aplicación del aprovechamiento tipo, cuando exista, sobre su superficie, sea superior al quince por ciento de este último, salvo, que, en el suelo urbano el Planeamiento justifique la imposibilidad de respetar esta diferencia máxima.

2. No podrán delimitarse unidades de ejecución inmediatas a terrenos de cesión obligatoria y gratuita sin incluir en las referidas unidades la parte correspondiente de los indicados terrenos.

Artículo 145. Procedimiento para la delimitación de las unidades de ejecución.

1. Las unidades de ejecución podrán contenerse en el Planeamiento o delimitarse mediante el procedimiento regulado en el número siguiente.

2. La delimitación de unidades de ejecución, si no se contuviera en los Planes, así como la modificación de las ya delimitadas por el Planeamiento, se acordará, de oficio o a petición de los particulares interesados, por el Ayuntamiento, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante quince días.

En la tramitación de los proyectos de delimitación de unidades de ejecución se observarán las reglas sobre plazos, subrogación y aprobación por acto presunto previstas para los Estudios de Detalle.

CAPITULO III
Sistemas de actuación

Sección primera
Disposiciones generales

Artículo 146. Sistemas de actuación.

1. Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración elija en cada caso.

2. Los sistemas de actuación son los siguientes:

a) Compensación.

b) Cooperación.

c) Reparcelación voluntaria.

d) Ejecución forzosa.

e) Expropiación.

Artículo 147. Elección del sistema de actuación.

1. La elección del sistema de actuación se llevará a cabo o 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.

Artículo 148. Sustitución de un sistema privado por incumplimiento de plazos.

Cuando un sistema de actuación privada no estuviese siendo desarrollado conforme a los plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, sin que dicho cumplimiento se hubiera producido, el Ayuntamiento podrá acordar la sustitución del sistema de actuación por uno público y estará a las siguientes reglas:

a) Garantizará en todo caso a los propietarios no responsables del incumplimiento los derechos vinculados a la ejecución del Planeamiento. Si el Ayuntamiento optase por el sistema de expropiación, a estos propietarios les será de aplicación el régimen establecido en esta Ley Foral sobre liberación de expropiaciones.

b) Los propietarios que antes de la finalización de los planes establecidos ofrezcan constituir depósito o prestar aval por un importe equivalente al veinticinco por ciento de los gastos de urbanización y gestión aún pendientes y formalicen efectivamente las garantías en el plazo, nunca inferior a quince días, y cuantía que el Ayuntamiento les notifique, conservarán el derecho a adquirir el aprovechamiento urbanístico correspondiente hasta un máximo de dos años, transcurridos los cuales se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.

Si el sistema sustitutorio elegido fuera el de expropiación, el valor urbanístico a efectos de determinación del justiprecio de las parcelas cuyos propietarios conservaran el derecho a adquirir el aprovechamiento urbanístico será el fijado por la legislación del Estado.

c) Respecto a los restantes propietarios para los que hubieran transcurrido los plazos y fueran responsables del incumplimiento, el Ayuntamiento podrá optar entre expropiarles los terrenos por el valor inicial, salvo que se trate de suelo urbano, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en la legislación del Estado, o acordar la venta forzosa, atribuyendo, en este caso, a los propietarios el valor inicial y correspondiendo al Ayuntamiento la diferencia hasta el precio de venta.

Artículo 149. Unidades de ejecución con exceso de aprovechamiento.

1. Los excesos de aprovechamiento correspondientes a la Administración en una unidad de ejecución, podrán destinarse a compensar a propietarios de terrenos, no incluidos en unidades de ejecución, afectos a dotaciones locales o sistemas generales. También podrán destinarse dichos excesos a compensar a los propietarios con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación al área de reparto en que se encuentren.

2. No obstante lo dispuesto en el número 1, la Administración actuante podrá transmitir a terceros el exceso de aprovechamiento real por el precio resultante de su valor urbanístico cuando el uso de los terrenos en la unidad de ejecución no se considere adecuado a los fines del Patrimonio Municipal del Suelo. En este caso, también será posible transmitir dicho exceso por permuta con terrenos situados fuera de la unidad de ejecución con uso adecuado a los mencionados fines.

Artículo 150. Unidades de ejecución con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación.

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el Planeamiento fueran inferiores a los susceptibles de apropiación por el conjunto de propietarios, se disminuirá la carga de urbanizar en cuantía igual al valor del aprovechamiento no materializable, sufragando la Administración actuante la diferencia resultante.

2. Si mediante esta reducción no pudieran compensarse íntegramente el valor de los aprovechamientos no materializables, la diferencia se

hará efectiva en otras unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa o incluidas en la misma área de reparto o mediante el abono en metálico de su valor urbanístico, a elección de la Administración actuante.

Artículo 151. Compensación en determinadas actuaciones.

En los Municipios en los que no se aplique el aprovechamiento tipo en suelo urbano, cuando la actuación en determinadas unidades de ejecución delimitadas en esta clase de suelo no sea presumiblemente rentable, por resultar excesivas las cargas en relación con el escaso aprovechamiento previsto para las zonas edificables, el Ayuntamiento, podrá autorizar, sin modificar las determinaciones del Plan, 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.

Artículo 152. Gastos de urbanización.

1. En los gastos de urbanización que deban ser sufragados por los propietarios afectados se comprenden los siguientes conceptos:

a) El coste de las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución, sin perjuicio del derecho a reintegrarse, de conformidad con la normativa vigente, de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que prestasen los servicios.

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, 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.

2. 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 153. Cargas adicionales en el Planeamiento a ejecutar mediante convenio.

Además de las limitaciones, obligaciones y cargas a que se refiere el artículo 141 de esta Ley Foral, los adjudicatarios de la ejecución del Planeamiento por convenio habrán de costear las obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoye la actuación, debiendo garantizarse un adecuado enlace con las redes viarias y servicios integrantes de la estructura del Municipio.

Sección segunda
Sistema de compensación

Artículo 154. Sistema de compensación.

1. 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.

2. En este sistema la Administración titular del aprovechamiento proveniente de cesión obligatoria y gratuita participará en los costes de la urbanización en la proporción correspondiente a su aprovechamiento.

Artículo 155. Tramitación de los Estatutos y constitución de la Junta.

1. El propietario o propietarios que representen más del 50 por 100 de la superficie de la unidad de ejecución presentarán, en el plazo máximo de seis meses desde la aprobación definitiva del instrumento de ordenación más específico o, en su caso, en el plazo que establezca éste, el proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación ante el Ayuntamiento respectivo.

2. En el plazo máximo de tres meses desde su presentación, el Ayuntamiento acordará la aprobación inicial del Proyecto de Estatutos y su sometimiento a información pública por plazo de quince días. El acto de aprobación se publicará en el Boletín Oficial de Navarra y se notificará individualizadamente a todos los propietarios registrales afectados por el sistema de actuación, a efectos de audiencia por igual plazo desde la citación.

3. Transcurridos tres meses desde que se hubiera presentado el Proyecto sin haberse comunicado a los promotores del expediente el acuerdo municipal de aprobación inicial, éstos podrán solicitar del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente la subrogación en la tramitación del sistema, que se sustanciará conforme a las reglas previstas en esta Ley Foral para los Estudios de Detalle.

4. Vencidos los plazos de alegaciones, la Administración aprobará definitivamente en el plazo máximo de tres meses los Estatutos con las

modificaciones que, en su caso, procedieran, designando su representante en el órgano rector de la Junta.

Finalizados los tres meses sin haberse comunicado resolución expresa, se entenderán aprobados los Estatutos por acto presunto.

5. En los casos en que se produzca la aprobación definitiva por acto presunto y en los de subrogación, la representación municipal en el órgano rector de la Junta recaerá en el Alcalde, quién podrá delegar a su vez esta representación.

6. 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.

7. 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.

Artículo 156. 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.

En este supuesto, el Ayuntamiento deberá iniciar el procedimiento de expropiación en el plazo máximo de tres meses.

Artículo 157. 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 158. 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. Las reglas relativas a la reparcelación, fijadas en este artículo, en el artículo 159, y en los números 2, 3 y 4 del artículo 160, son de aplicación a los sistemas de cooperación, reparcelación voluntaria y ejecución forzosa.

Artículo 159. Criterios de formulación.

1. Para la formulación del proyecto de reparcelación se tendrán en cuenta los criterios establecidos en la legislación básica del Estado.

2. 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.

3. 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:

a) Los terrenos edificados con arreglo al Planeamiento.

b) 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 destinados a usos compatibles con la ordenación urbanística.

Artículo 160. Tramitación del Proyecto.

1. El Proyecto de Reparcelación formulado por la Junta, se elevará dentro de los seis meses siguientes a que se hubiera constituido dicha Junta al Ayuntamiento, quien lo tramitará siguiendo las mismas reglas previstas para la aprobación de los Estatutos, siendo de aplicación las relativas a la subrogación del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente por el transcurso de los plazos sin que se hubiera comunicado acto municipal alguno.

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 por la administración urbanística competente del Proyecto de Reparcelación, conllevará automáticamente el levantamiento de la suspensión de licencias que se hubiese establecido, pudiendo éstas ser otorgadas, incluso aunque el Proyecto fuese objeto de recurso administrativo de alzada.

4. Aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación, la Junta procederá a otorgar escritura pública y a instar su inscripción en el Registro de la Propiedad.

5. No obstante, el Proyecto de Reparcelación será ejecutivo, a los efectos de lo establecido en el número 3 anterior, desde el momento de su aprobación definitiva, la cual deberá ser publicada en el Boletín Oficial de Navarra.

Artículo 161. 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 ordinario ante la Administración actuante.

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 162. 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 compensación.

Artículo 163. 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.

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.

Artículo 164. Vinculación directa de inmuebles.

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.

Sección tercera
Sistema de cooperación

Artículo 165. 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. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y cargas.

3. 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 166. Gastos de urbanización.

1. Los gastos de urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

2. La Administración titular de la cesión obligatoria y gratuita del aprovechamiento que le corresponda, participará en dichos costes en esa proporción.

3. La Administración actuante podrá exigir a los propietarios afectados el pago de cantidades a cuenta. 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. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los próximos seis meses.

4. 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 167. Formulación del proyecto de reparcelación.

1. 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 50 por 100 de la superficie reparcelable.

2. El Proyecto de Reparcelación formulado por el Ayuntamiento se tramitará con arreglo al siguiente procedimiento:

a) El Ayuntamiento someterá el Proyecto de Reparcelación a información pública durante quince días desde la publicación en el Boletín Oficial de Navarra del acuerdo de aprobación inicial, con citación personal a los propietarios.

b) Concluido el trámite de información pública, el Ayuntamiento aprobará definitivamente el Proyecto en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual sin resolución expresa se entenderá aprobado por acto presunto. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Boletín Oficial de Navarra.

3. El Proyecto de Reparcelación formulado por los propietarios se tramitará conforme al procedimiento y plazos previstos en el sistema de compensación para la aprobación del Proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación.

Sección cuarta
Sistema de reparcelación voluntaria

Artículo 168. 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. 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.

b) Aprobado inicialmente por el Ayuntamiento en el plazo máximo de dos meses, a contar desde su presentación, se someterá el Proyecto, mediante anuncio inserto en el Boletín Oficial de Navarra, a información pública por un plazo de quince días.

Transcurrido el plazo de dos meses sin haberse comunicado al representante de los propietarios el acuerdo municipal de aprobación inicial, éstos podrán solicitar del Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente la subrogación en la tramitación del sistema, que se tramitará por idénticas reglas que las establecidas para la subrogación de los Estudios de Detalle, con excepción de los plazos, que serán los fijados en este artículo.

c) En el plazo máximo de dos meses desde la finalización del periodo de información pública, la Administración aprobará definitivamente el proyecto. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Boletín Oficial de Navarra.

3. Transcurrido el plazo de dos meses fijado en el apartado anterior sin que la Administración hubiere resulto expresamente, se entenderá aprobada definitivamente la reparcelación por acto presunto.

4. 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.

5. En el sistema de reparcelación voluntaria, la Administración titular de la cesión obligatoria y

gratuita del aprovechamiento que le corresponda, participará en los costes de urbanización en proporción a su correspondiente aprovechamiento.

6. El propietario o propietarios que incumplan sus obligaciones urbanísticas serán responsables directamente ante la Administración actuante, quién podrá expropiar sus terrenos o, en su caso, exigir las cantidades adeudadas por vía de apremio.

7. Junto con el Proyecto de Reparcelación podrá tramitarse conjuntamente y conforme a las mismas reglas que aquél, el Proyecto o Proyectos de Urbanización.

Artículo 169. Reparcelación económica y normalización de fincas.

1. La reparcelación económica podrá aplicarse, por el procedimiento previsto para la reparcelación voluntaria, 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 cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución.

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.

2. 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 la fincas para adaptarlas a las exigencias del Planeamiento.

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 quince por ciento ni a las edificaciones existentes. Las diferencias se compensarán en metálico.

La normalización se tramitará por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de todos o alguno de los pro pietarios, con trámite de audiencia de quince días y citación personal a los interesados.

3. En todo lo demás, la reparcelación en las modalidades económicas o de normalización de fincas se regularán reglamentariamente.

Sección quinta
Sistema de ejecución forzosa

Artículo 170. Supuestos.

1. El sistema de ejecución forzosa podrá acordarse de oficio o a instancia de los propietarios de terrenos enclavados en la unidad de ejecución que representen, al menos, el veinticinco por ciento de la superficie total, en cualquiera de los siguientes supuestos:

a) Cuando así se estableciera por la Administración como sistema de actuación.

b) 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.

c) Por no constituirse la Junta de Compensación en el plazo de tres meses desde la aprobación definitiva de los Estatutos.

d) 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.

2. En los supuestos b), c) y d) del número anterior, cuando se acredite por los propietarios de terrenos enclavados en la Unidad de Ejecución que representen al menos el 25% de superficie total, la imposibilidad de haberse procedido a la presentación de Estatutos, Constitución de la Junta o aprobación por ésta del Proyecto de Compensación en los plazos fijados; soliciten la aplicación del sistema de Ejecución Forzosa; y, aporten fianza equivalente al valor urbanístico de los terrenos, la Administración actuante, mediante Resolución motivada, deberá acordar la aplicación del mismo.

3. El sistema de ejecución forzosa sólo podrá ser sustituido por el de expropiación.

Artículo 171. Iniciativa de cooperativas y promotores de viviendas de protección oficial.

El sistema de ejecución forzosa podrá ser establecido a instancia de cooperativas u otros promotores de viviendas que se comprometan a la construcción de viviendas de protección oficial previstas por el Planeamiento para un determinado sector o unidad de ejecución, siempre que se garantice la ejecución de, al menos, el cincuenta por ciento de las viviendas de protección oficial contenidas en el ámbito correspondiente.

La Administración actuante aceptará la aplicación del sistema en este supuesto cuando los peticionarios aporten fianza equivalente al valor urbanístico de los terrenos.

Artículo 172. Iniciación del sistema.

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.

Artículo 173. Gastos del sistema.

1. El pago de los gastos derivados del Planeamiento, gestión y urbanización se distribuirá proporcionalmente al porcentaje de los terrenos que se aporten respecto del total de la unidad.

2. Los propietarios no incorporados no participarán en el abono de dichos gastos, estando a lo dispuesto en el artículo 180 de esta Ley Foral.

Artículo 174. 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 175. 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 Administración actuante podrá designar a la mitad de los miembros de dicha Comisión gestora, siendo la otra mitad nombrada por los propietarios incorporados al sistema.

3. Los estatutos de dicha Comisión gestora se aprobarán de oficio por la Administración actuante al acordar el sistema. Las normas de régimen interior serán aprobadas por la propia Comisión.

Artículo 176. 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.

4. El Proyecto de Reparcelación se tramitará por la Administración conforme a las reglas previstas para los Proyectos de Reparcelación del sistema de compensación.

Artículo 177. 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 el apartado 1.a) 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 el apartado a) y b) del número 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 de cuarenta por ciento 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 178. 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 179. Control público sobre la Comisión gestora.

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 180. 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 en la unidad.

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.

Sección sexta

Sistema de expropiación

Artículo 181. Aplicación del sistema.

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.

Artículo 182. Liberación de expropiaciones.

1. En la aplicación del sistema de expropiación, los órganos expropiantes podrán, excepcionalmente, 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 básicos establecidos en la legislación.

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.

Sección séptima

Ejecución de los Programas de Actuación Urbanística

Artículo 183. Ejecución de los Programas de Actuación Urbanística.

De conformidad con las determinaciones y los criterios que señala el Plan Municipal, los Municipios podrán ejecutar y, en su caso, formular Programas de Actuación Urbanística:

a) Por sus propios medios.

b) Mediante concurso convocado al efecto.

c) Mediante convenio con, al menos, el 50% de propietarios del ámbito afectado, de acuerdo con lo previsto en el artículo 141 de esta Ley Foral.

Artículo 184. Concursos para la formulación y la ejecución de Programas de Actuación Urbanística.

1. Los Municipios, de oficio o a instancia de parte, podrán convocar concursos para la formulación y ejecución de programas de actuación urbanística, de conformidad con las determinaciones y los criterios que, a este efecto, señale el Plan Municipal.

2. Las bases del concurso señalarán las zonas aptas para la localización de las actuaciones, la magnitud de las superficies urbanizables, las exigencias mínimas del Planeamiento en relación con las determinaciones y criterios que a estos efectos establezca el Plan Municipal, con señalamiento de los usos generales a que se destine la actuación, las determinaciones sobre programación previstas en la presente Ley Foral, las garantías y sanciones en caso de incumplimiento y las demás circunstancias que configuren la referida actuación.

3. En las bases se concretarán, asimismo, las demás obligaciones que deben asumir los adjudicatarios respecto a la ejecución del programa, que comprenderán, cuando menos, las siguientes:

a) Cesión gratuita al Municipio de los terrenos destinados a dotaciones públicas.

b) Construcción de la red viaria completa de la zona de actuación y de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y demás servicios que, en su caso, se prevean.

c) Construcción de las necesarias conexiones en el exterior de la zona de actuación, con las redes señaladas en el apartado anterior.

d) Previsión y ejecución de dotaciones adecuadas a las dimensiones y finalidad de la actuación que, cuando se trate de uso residencial, consistirán, como mínimo, en la creación de espacios verdes públicos y en la construcción de centros docentes, sociales y comerciales.

e) La cesión de los terrenos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración, que podrá ser superior al establecido con carácter general en la presente Ley Foral.

f) Los precios máximos de venta o alquiler de las edificaciones, cuando en las propias bases así se exija.

Artículo 185. Adjudicación.

1. Las bases serán redactadas y aprobadas por el Ayuntamiento que convoque el concurso.

2. La adjudicación del concurso se otorgará por la misma Entidad que lo convocó.

3. En el acto de adjudicación del concurso se determinará el sistema de actuación aplicable.

Artículo 186. Redacción del Programa de Actuación Urbanística.

Adjudicado el concurso, se procederá por el concursante seleccionado a redactar el correspondiente Programa de Actuación Urbanística de acuerdo con el Planeamiento aprobado.

Artículo 187. Formulación directa y concurso para la ejecución.

De haberse formulado directamente Programas de Actuación Urbanística por los Ayuntamientos, éstos podrán convocar concursos para la ejecución y desarrollo de los mismos, con sujeción a las leyes y disposiciones que regulan sus respectivas competencias. Las bases del correspondiente concurso se ajustarán a lo dispuesto en esta Sección.

Artículo 188. Ejecución de los Programas de Actuación Urbanística por expropiación.

En la ejecución de los programas de actuación urbanística por expropiación, corresponderá al adjudicatario la condición jurídica de beneficiario. La determinación del sistema se efectuará por la Administración en la forma prevista por esta Ley Foral.

Artículo 189. Incumplimiento de las obligaciones por el adjudicatario.

El incumplimiento de las obligaciones contraídas por el adjudicatario facultará a la Administración para la resolución del Convenio y para declarar la caducidad del Programa de Actuación Urbanística respecto de la parte pendiente de ejecución, sin perjuicio de las medidas que procedan, establecidas en las bases del concurso.

CAPITULO IV

Actuaciones asistemáticas en suelo urbano

Sección primera
Transferencias de aprovechamientos

Artículo 190. Ajuste de aprovechamientos.

1. En suelo urbano de Municipios con población superior a cincuenta mil habitantes de derecho y en aquéllos Municipios en que sean de aplicación las disposiciones específicas relativas a la delimitación de áreas de reparto y cálculo del aprovechamiento tipo, cuando no se actúe a través de unidades de ejecución, el ajuste entre los aprovechamientos susceptibles de apropiación y los reales permitidos por el Planeamiento se producirá en la forma regulada en los artículos siguientes de este capítulo.

2. En los demás Municipios no incluidos en el número anterior, cuando no se actúe a través de unidades de ejecución, el aprovechamiento susceptible de apropiación en suelo urbano y el aprovechamiento permitido por el Planeamiento serán iguales, sin perjuicio del deber del propietario de asumir, a su costa, las cargas de urbanización que le imponga dicho Planeamiento.

Artículo 191. Plazo para la solicitud de licencia.

La solicitud de licencia de edificación deberá presentarse en el plazo de dos años, a partir de la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, salvo que el Planeamiento estableciera otro. En el momento de la solicitud, la parcela correspondiente deberá tener la condición de solar o garantizarse su simultánea urbanización.

Artículo 192. Modalidades.

Si el aprovechamiento permitido sobre la parcela excediera del susceptible de apropiación por su titular, sólo podrá materializarse dicho exceso a través de alguno de los procedimientos siguientes:

a) El titular podrá adquirir, por medio de acuerdo de cesión, los aprovechamientos precisos de otro propietario cuyo aprovechamiento susceptible de apropiación sea superior al real asignado a su parcela no incluida en unidad de ejecución. También podrá adquirir dichos aprovechamientos el propietario cuyo terreno esté afecto a un uso dotacional público local y no incluido en una unidad de ejecución.

Asimismo, ambos propietarios podrán alcanzar un acuerdo de distribución de aprovechamientos en la parcela con exceso de aprovechamiento real.

b) El titular podrá comprar directamente a la Administración los aprovechamientos precisos.

c) El titular podrá ceder a la Administración otros terrenos de su propiedad afectos a sistemas generales o dotacionales locales no incluidos en unidades de ejecución.

Artículo 193. Parcela con aprovechamiento lucrativo nulo o inferior al patrimonializable.

1. Si el aprovechamiento lucrativo real de la parcela fuera nulo por estar afectado a uso dotacional público, el aprovechamiento susceptible de apropiación correspondiente podrá ser objeto de acuerdo de cesión o distribución con propietario que se encuentre en situación inversa o de venta directa a la Administración actuante.

2. Si el aprovechamiento lucrativo real de la parcela fuera inferior al aprovechamiento susceptible de apropiación correspondiente, la diferencia entre ambos podrá ser objeto de los acuerdos de cesión, distribución o venta a que se refiere el número anterior. En defecto de estos acuerdos, el aprovechamiento susceptible de apropiación no materializable deberá ser expropiado por la Administración antes de la siguiente revisión del programa de actuación del Plan Municipal, siempre que en dicho momento, en ejecución de este plan, se hubiera ya edificado la parcela correspondiente u obtenido la preceptiva licencia de edificación.

3. Si revisado el programa de actuación, no se hubiera llevado a efecto la expropiación, será aplicable lo dispuesto en la legislación estatal sobre inicio, por el titular de los bienes, del expediente de justiprecio por ministerio de la Ley.

Artículo 194. Proyecto con aprovechamiento superior al patrimonializable.

1. Si el proyecto presentado para la obtención de licencia de edificación fuera conforme con la ordenación urbanística, pero el solicitante no dispusiera de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el aprovechamiento previsto en aquél, la Administración, con suspensión del plazo para resolver sobre su otorgamiento, notificará esta circunstancia al interesado, concedién-

dole un plazo de seis meses para que acredite haber alcanzado, mediante acuerdo de cesión, distribución o compra directa, los aprovechamientos necesarios.

2. Transcurrido dicho plazo sin que se acredite esta circunstancia, el solicitante deberá presentar nuevo proyecto ajustado al aprovechamiento a que tuviera derecho, en un nuevo plazo de seis meses.

3. Lo dispuesto en los número anteriores no regirá en los supuestos contemplados para el ajuste urbanístico en caso de condiciones mínimas de altura y volumen.

Artículo 195. Proyecto que no agota el aprovechamiento real.

1. Cuando, solicitada licencia de edificación, se compruebe que el proyecto es ajustado al aprovechamiento susceptible de apropiación, pero no agota el aprovechamiento urbanístico real de la parcela, la Administración comunicará esta circunstancia al interesado, concediéndole un plazo de seis meses para que, previos los acuerdos de cesión, distribución o compra directa de aprovechamientos, pueda presentar proyecto que agote dicho aprovechamiento.

2. Por renuncia expresa a la presentación del proyecto o transcurrido dicho plazo sin que ello se produzca, procederá el otorgamiento de la licencia conforme al proyecto inicialmente presentado.

3. Lo dispuesto en los números anteriores no regirá en los supuestos contemplados en el artículo siguiente.

Artículo 196. Ajuste en caso de condiciones mínimas de altura o volumen.

1. Cuando el Planeamiento establezca, para una determinada zona, unas condiciones urbanísticas de volumen o alturas con el carácter de mínimas y el proyecto presentado para la obtención de licencia no las alcanzara o, alcanzándolas, excediera del aprovechamiento atribuible a la parcela del solicitante, sumados, en su caso, los adquiridos conforme al artículo 192, la Administración exigirá, en el primer caso, la presentación de nuevo proyecto ajustado a aquéllas, señalando los aprovechamientos urbanísticos que el solicitante ha de adquirir, y sólo esto último en el segundo.

2. Lo dispuesto en el número anterior se aplicará igualmente en aquellas zonas en las que el Ayuntamiento, tras constatar un notorio desajuste entre los aprovechamientos reales y los materializados por los solicitantes de licencias, así lo acuerde. Para la adopción de este acuerdo, deberá observarse el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

Artículo 197. Imposición coactiva de la transferencia.

1. Si en los seis meses siguientes al requerimiento que a tal fin se practique no se acredita la adquisición de los aprovechamientos precisos ni se ingresa o afianza el importe fijado y, en su caso, se presenta el nuevo proyecto para obtención de la licencia, la Administración resolverá, en otro plazo de igual duración, sobre la imposición coactiva de la transferencia de aprovechamiento o la expropiación de la parcela por el valor urbanístico correspondiente al aprovechamiento susceptible de apropiación por su titular.

2. Procederá el afianzamiento cuando surja discrepancia sobre la cuantía de los aprovechamientos a adquirir o su valoración.

Artículo 198. Transferencias y localización de las parcelas.

1. En las transferencias de aprovechamientos en que intervenga la Administración deberá tenerse en cuenta el valor urbanístico correspondiente a la localización de la parcela de que se trate.

2. Cuando la transferencia tenga lugar entre distintas parcelas, deberá tenerse en cuenta el valor urbanístico, según su localización, de las parcelas de procedencia y de destino para establecer una adecuada correspondencia.

Sección segunda
Intervención mediadora de la Administración en las transferencias de aprovechamiento

Artículo 199. Adquisición de aprovechamientos por la Administración.

1. Al objeto de facilitar la ejecución del Planeamiento, la Administración actuante podrá adquirir los aprovechamientos susceptibles de apropiación derivados de la titularidad de una parcela no susceptibles de materialización sobre la misma, por su valor urbanístico.

2. El pago podrá hacerse en metálico o, siempre que hubiere acuerdo con el interesado, en terrenos o mediante la atribución de aprovechamientos en parcelas determinadas.

Artículo 200. Transmisión de aprovechamientos.

Con la finalidad expresada en el artículo anterior, la Administración, a instancia de los propietarios de parcelas cuyo aprovechamiento real exce-

da del susceptible de adquisición, deberá transmitir los aprovechamientos precisos para su completa materialización al precio resultante de la aplicación del valor urbanístico regulado en la legislación básica del Estado.

Artículo 201. Ofrecimientos de adquisición o transmisión.

1. La Administración actuante, de conformidad con lo dispuesto en los artículos anteriores, podrá formular los ofrecimientos de adquisición o transmisión de aprovechamientos urbanísticos con la antelación suficiente para permitir que la edificación se produzca simultáneamente al reajuste entre aprovechamientos reales y susceptibles de apropiación.

2. Las transferencias de aprovechamientos podrá imponerse con carácter coactivo en los supuestos contemplados en el artículo 200.

Sección tercera
Registro de Transferencias de Aprovechamientos

Artículo 202. Registro de Transferencias y Registro de la Propiedad.

Los Ayuntamientos a los que sean de aplicación las disposiciones contenidas en este capítulo deberán crear un Registro de Transferencias de Aprovechamientos en el que se inscribirán, al menos, los siguientes actos:

a) Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares, que deberán constar en documento público.

b) Los acuerdos de compra, venta o cesión por cualquier título de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre la Administración actuante y los particulares.

c) Las transferencias coactivas de aprovechamientos urbanísticos.

Artículo 203. Certificación previa a la inscripción en el Registro de la Propiedad.

1. No podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad acto o acuerdo alguno de transferencia de aprovechamientos urbanísticos sin que se acredite, mediante la oportuna certificación municipal expedida al efecto, su previa inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento.

2. Para la inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos será preciso acreditar la titularidad registral de la parcela o parcelas a que la transferencia se refiera, exigiéndose, en caso de existencia de cargas, la conformidad de los titulares de éstas.

CAPITULO V
Obtención de terrenos dotacionales

Artículo 204. Suelo urbano con aprovechamiento tipo.

1. Los terrenos destinados a sistemas generales adscritos o en suelo urbano se obtendrán:

a) Cuando estén incluidos en áreas de reparto, mediante los procedimientos previstos en esta Ley Foral vinculados a la delimitación de integración en unidades de ejecución y, en su defecto, por expropiación u ocupación directa.

b) Cuando estén excluidos de dichas áreas, mediante expropiación u ocupación directa.

2. Los terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter local no incluidos en unidades de ejecución se obtendrán:

a) Mediante transferencia, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por su titular.

b) En defecto del anterior procedimiento o de un acuerdo que concrete el derecho de aprovechamiento urbanístico sobre la propia parcela o sobre otras parcelas urbanísticas incluidas en la misma área de reparto, mediante expropiación u ocupación directa.

Artículo 205. Suelo urbano sin aprovechamiento tipo.

En los Municipios donde no deban regir las disposiciones sobre delimitación de áreas de reparto y cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbano, los sistemas generales adscritos, o en suelo urbano y las dotaciones locales incluidas en éste y excluidas de las unidades de ejecución, se obtendrán por expropiación o por cesión gratuita a cuenta de unidades de ejecución con exceso de aprovechamiento.

Artículo 206. Suelo urbanizable programado.

La obtención de los terrenos destinados a sistemas generales adscritos, o en suelo urbanizable programado se producirá por ocupación directa o mediante expropiación.

Artículo 207. Expropiación y ocupación directa.

En el supuesto de expropiación de sistemas generales adscritos, o en suelo urbanizable, la

Administración se integrará, con el carácter de subrogada, en las unidades de ejecución a las que se hubiera adscrito o se adscribiere la superficie correspondiente a efectos de gestión.

La obtención de terrenos dotacionales por el procedimiento de ocupación directa se regulará por lo dispuesto en la legislación básica del Estado.

TITULO V
Expropiaciones y régimen de venta forzosa

CAPITULO I
Expropiaciones

Artículo 208. Supuestos expropiatorios.

La expropiación se aplicará para los siguientes supuestos y finalidades:

a) Ejecución del Planeamiento urbanístico para garantizar la disponibilidad de suelo urbanizado en lugar y tiempo adecuados y la promoción de viviendas o de usos industriales o terciarios.

b) Constitución de reservas de suelo para la promoción de viviendas o de usos industriales o terciarios en aquellas zonas delimitadas con arreglo a esta Ley Foral o en aquellas zonas previstas en el Planeamiento comarcal o local.

c) Por incumplimiento de deberes urbanísticos en los siguientes casos:

1º. 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.

2º. 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.

3º. 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.

4º. Por no realizar el propietario las cesiones, cargas y obligaciones a que se refiere esta Ley Foral, así como por no costear la urbanización.

5º. 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.

d) Cuando se haya establecido este sistema para la unidad de ejecución correspondiente.

e) Para la realización de actuaciones aisladas en suelo urbano.

f) El establecimiento de sistemas generales, equipamientos y dotaciones que no deban ser objeto de cesión en la ejecución del Planeamiento, o no puedan ser objeto de compensación por las fórmulas legales vigentes.

g) Para la obtención anticipada de suelo destinado a sistemas generales en suelo urbanizable.

h) Para la constitución o ampliación de patrimonios públicos de suelo.

i) Para la obtención de terrenos destinados en el Planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro de régimen de protección pública, o a la obtención de terrenos con destino a instalaciones o industrias, así como a otros usos declarados expresamente de interés social.

j) Para la adquisición de terrenos o edificios con características históricas, artísticas o ecológicas.

k) En los demás supuestos legalmente previstos.

Artículo 209. Expropiación de reservas y otros fines.

La expropiación de terrenos para la constitución de reservas o de patrimonios públicos de suelo, o para la obtención de terrenos destinados a la construcción de viviendas de un régimen de protección pública o cualesquiera otros fines declarados expresamente de interés social, podrá llevarse a cabo en:

a) Suelo no urbanizable o urbanizable no programado, conforme a las reglas contenidas en esta Ley Foral para la constitución de patrimonios públicos de suelo.

b) Suelo urbanizable programado, si bien sólo será posible la expropiación antes de la aprobación del Plan Parcial y, en los supuestos de vivienda, requerirá su inclusión en el correspondiente programa de actuación pública.

c) Suelo urbano, si bien no será posible la expropiación cuando en ejecución del Planeamiento y dentro de los plazos previstos en el mismo, se hayan cumplido los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

Artículo 210. 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 211. Expropiación por infracción urbanística.

En la expropiación por causa prevista como infracción urbanística muy grave o grave que no hubiera prescrito, la indemnización 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 212. Ejecución de la edificación en los casos de expropiación por incumplimiento del deber de edificar.

1. En el plazo de seis meses desde la expropiación de parcelas por incumplimiento del deber de edificar, la Administración actuante deberá resolver sobre el modo de llevar a cabo la edificación. Esta deberá iniciarse en el plazo de un año desde la fecha de la citada resolución.

2. A tal efecto, se adoptarán preferentemente modalidades de gestión directa o consorciales y, siempre que el Planeamiento urbanístico les hubiera atribuido un uso residencial, deberán designarse los correspondientes terrenos a la construcción de viviendas al amparo de algún régimen de protección pública.

3. El incumplimiento de los plazos establecidos en el número 1 determinará la sujeción del terreno al régimen de venta forzosa.

Artículo 213. Superficies expropiables.

1. Se considerarán superficies expropiables las zonas laterales de influencia e incluso los sectores completos señalados en el Plan.

2. Si para la regularización o formación de manzanas o espacios libres conviniere suprimir algún patio, calle o plaza o porción de éstas, se expropiarán las fincas con fachada o luces directas sobre aquéllas, a solicitud de los propietarios.

Artículo 214. Constitución 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, prevista por el Derecho privado o administrativo, 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 215. 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.

Artículo 216. Beneficios 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.

CAPITULO II
Régimen de la venta forzosa

Sección primera
Disposiciones generales

Artículo 217. Venta forzosa por incumplimiento de deberes urbanísticos.

En los supuestos de incumplimiento de deberes urbanísticos, cuando la Administración

actuante acuerde la aplicación del régimen de venta forzosa, la venta se realizará a través del procedimiento que se determina en el artículo siguiente.

Artículo 218. Procedimiento.

1. La venta forzosa se ajustará al siguiente procedimiento:

a) La Administración actuante, previa audiencia al interesado por un plazo de quince días hábiles, declarará expresa y concretamente el incumplimiento de los deberes urbanísticos, y en la misma resolución acordará de oficio la aplicación del régimen de venta forzosa, la Administración remitirá al Registro de la Propiedad certificación de aquélla, para su constancia, a los efectos previstos en la legislación estatal.

b) El acuerdo de aplicación del régimen de venta forzosa contendrá la valoración del terreno conforme al grado de adquisición de facultades urbanísticas por su titular y determinará para éste la imposibilidad de proseguir el proceso urbanizador y edificatorio.

c) Acordada la aplicación del régimen de venta forzosa, y si la Administración actuante fuese el Ayuntamiento, éste procederá a ofertar el terreno afectado al Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente para que se pronuncie en el plazo máximo de un mes sobre su adquisición por el valor urbanístico del aprovechamiento real correspondiente al terreno. Si el mencionado Departamento declinase el ofrecimiento o no contestase al mismo en el plazo indicado, el Ayuntamiento procederá en los cuatro meses siguientes a la convocatoria del concurso para la adjudicación de los terrenos o solares.

d) La convocatoria del concurso, que se publicará en el Boletín Oficial de Navarra y en uno de los periódicos de mayor difusión, incluirá las siguientes determinaciones:

- Emplazamiento, superficie y aprovechamiento del terreno solar.

- Precio mínimo del terreno a satisfacer por el adjudicatario, que en ningún caso podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento real correspondiente a aquél.

- Plazo máximo para la realización de las obras de urbanización y edificación, o sólo de estas últimas si el terreno ya mereciera la calificación de solar.

- Precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes de la actuación.

- Sujeción de las edificaciones resultantes a un derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración actuante durante un período mínimo de ocho años. El procedimiento para ejercitar el derecho de tanteo y retracto será el regulado para las viviendas de protección oficial.

e) Si el concurso quedara desierto, la Administración podrá optar por la expropiación del terreno o solar o por su enajenación directa respetando, en todo caso, las determinaciones de la convocatoria del concurso.

2. La diferencia entre la valoración del terreno y el precio de adjudicación, corresponderá a la Administración actuante, que deberá destinarla a inversión en materia de urbanismo y vivienda.

3. El incumplimiento por el adjudicatario del concurso o de la enajenación directa de los plazos señalados dará lugar a la expropiación del terreno o solar por el precio mínimo señalado en la convocatoria, valorándose las obras de urbanización en el solo caso de estar completamente terminadas.

4. Los plazos señalados al adjudicatario para la urbanización y edificación no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran varias transmisiones de dominio.

Dichos plazos serán prorrogables por un año por la Administración actuante si mediara justa causa.

5. El adjudicatario del concurso tendrá la consideración de beneficiario de la expropiación.

Artículo 219. Transcurso de un año.

Transcurrido más de un año desde que se hubiera acordado la aplicación del procedimiento de venta forzosa a un concreto terreno o edificación sin que se hubiera convocado el concurso para la adjudicación del terreno, quedará sin efecto el procedimiento de venta forzosa incoado, con la particularidad de que el aprovechamientos susceptible de apropiación se reducirá en un 50 por 100. En este supuesto, la Administración no podrá acordar la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de dichos terrenos en el plazo de dos años.

TITULO VI
Intervención administrativa en la edificación y uso del suelo y disciplina urbanística

CAPITULO I
Intervención en la edificación y uso del suelo

Sección primera
Licencias urbanísticas

Artículo 220. 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:

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.

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 221. Sujeción a la Ley y al Planeamiento.

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y del Planeamiento.

2. En las actuaciones asistemáticas en suelo urbano, la licencia habrá de verificar también si el aprovechamiento proyectado se ajusta al susceptible de apropiación, debiendo procederse, en caso contrario, conforme a lo previsto para las transferencias de aprovechamiento.

Artículo 222. Procedimiento de otorgamiento.

El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a las siguientes normas:

1ª. La competencia para otorgarlas corresponderá al presidente de la entidad local, a no ser que se establezca otra cosa en disposiciones especiales o en la Ordenanza respectiva.

2ª. 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 documentación completa en el Registro General. Transcurrido dicho plazo sin haberse comunicado acto alguno, se entenderá otorgada la licencia por acto presunto, cuya eficacia se regirá por lo dispuesto en la legislación estatal sobre procedimiento administrativo común.

3ª. 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 6/1990, de 2 de julio, de la Administración Local de Navarra.

4ª. En ningún caso se entenderán otorgadas por acto presunto licencias en contra de la legislación o Planeamiento urbanístico.

5ª. En los supuestos previstos en esta Ley Foral, en que se precise autorización favorable del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente previa a la licencia, ésta sólo

podrá solicitarse con posterioridad a que haya recaído la referida autorización y así se haya comunicado la resolución al interesado por la entidad local respectiva.

6ª. 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.

6ª bis. Previamente a la concesión de licencias de construcción de viviendas de nueva planta, las entidades locales requerirán del departamento competente en materia de 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.

7ª. Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

8ª. Sin perjuicio del carácter reglado de las licencias urbanísticas, las Entidades Locales podrán denegar, en ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes públicos, el otorgamiento de tales licencias si los terrenos o bienes afectados por la obra, instalación o actuación pertenecen al dominio público.

Sección segunda
Deber de conservación, órdenes de ejecución de obras y ruina

Artículo 223. Deber de conservación.

1. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones deberán mantenerlos en las condiciones de seguridad, salubridad y ornato y con sujeción a las normas sobre protección del medio ambiente, protección del patrimonio y rehabilitación urbana.

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 aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización.

Artículo 224. Ordenes de ejecución por motivos turísticos o culturales.

1. Los Ayuntamientos podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación.

2. Los propietarios de bienes incluidos en los catálogos a que se refiere esta Ley podrán recabar, para conservarlos, la cooperación de las Administraciones competentes, que habrán de prestarla en condiciones adecuadas cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación.

Artículo 225. Declaración de ruina y edificios inadecuados.

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 propietario 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 terceros 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.

6. El apartado anterior se aplicará a las edificaciones inadecuadas, entendiendo por tales aquellas que están destinadas en más de un cincuenta por ciento de la superficie construida a un

uso urbanístico contrario al establecido en el Planeamiento.

Para la declaración de las edificaciones como inadecuadas será preceptiva la resolución expresa con audiencia del interesado.

En el supuesto de terreno con edificación declarada inadecuada, se aplicarán los criterios de valoración contenidos en la legislación del Estado.

Artículo 225 bis. Elementos y construcciones innecesarios.

1. El Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente o el Alcalde podrán acordar en el suelo no urbanizable, y con carácter sustitutorio de los titulares de los predios, la realización de aquellas actuaciones necesarias para la eliminación de elementos, construcciones o instalaciones que no cumplan una función directamente relacionada con el destino o características de la finca, ni sean soporte o medio necesario para una actividad económica, residencial, cultural o social y supongan un deterioro físico y paisajístico.

2. El procedimiento para llevar a cabo las actuaciones a que se refiere el número anterior, será el siguiente:

a) Se requerirá al titular de la finca o instalación, a fin de que proceda a su eliminación en un plazo no superior a tres meses.

b) En el supuesto de que transcurrido el plazo no hubieran sido eliminados, el Consejero o el Alcalde dispondrán la eliminación por la Administración de las construcciones o elementos.

3. Los costes derivados de la eliminación serán satisfechos por el titular de la finca o actividad, procediéndose, en caso de impago, por la vía de apremio.

Sección tercera
Protección de la legalidad urbanística por las Entidades Locales

Artículo 226. Obras de edificación sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones en curso de ejecución.

1. Cuando se estuvieran ejecutando obras sin licencia, 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 fueran incompatibles con la ordenación vigente, se decretará su demolición a costa del interesado en todo caso, procediéndose a la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno si el propietario no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico o hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia.

b) Si las obras fueran compatibles con la ordenación vigente y el interesado hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, se le requerirá para que en el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, en el de dos meses, solicite la preceptiva licencia. De no tener adquirido dicho derecho o no solicitarse licencia, se acordará la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente, con las obras existentes al tiempo de la suspensión.

2. Cuando las obras de edificación se realizasen contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, la Entidad Local competente dispondrá la suspensión inmediata de las obras ilegales y requerirá al interesado el ajuste de las obras a la licencia u orden en el plazo que se le señale, que no podrá exceder del fijado en dichos actos para finalizar las obras. La falta de ajuste en el mencionado plazo determinará la facultad de la Entidad Local que resulte competente, para acordar la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente y de las obras realizadas de conformidad con la licencia u orden que puedan mantenerse, deduciéndose del justiprecio los costes de demolición que sean precisos.

Artículo 227. Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.

1. Si se hubiera concluido una edificación sin licencia, la Entidad Local, dentro del plazo de cuatro años a contar desde la total terminación de las obras, adoptará, previa la tramitación del oportuno expediente, alguno de los acuerdos siguientes:

a) Si la edificación fuera conforme con el Planeamiento, se requerirá al interesado para que en el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, en el de dos meses solicite la oportuna licencia. Esta deberá otorgarse si se hubiera ya adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico. En otro caso, la licencia quedará condicionada a que, en el plazo que se fije, se cumpla o garantice el deber de urbanizar y se abone, en su caso, el aprovechamiento materializado en exceso sobre el susceptible de apropiación, por su valor urbanístico.

La Entidad Local que resulte competente procederá a la expropiación o venta forzosa del terreno con la edificación, en los casos en que no se

solicite la licencia o se incumplan las referidas condiciones.

b) Si la edificación fuera disconforme con el Planeamiento, se dispondrá su demolición.

La Entidad Local que resulte competente procederá a la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno cuando al tiempo de su terminación no se hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico o hubiera transcurrido el plazo para solicitar licencia. En otro caso, habrá de solicitarse en el plazo que se señale.

2. Si se hubiere concluido una edificación contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, la Entidad Local, dentro del plazo de cuatro años, previa la tramitación del oportuno expediente, requerirá al interesado para que ajuste la edificación a la licencia u orden de ejecución o en caso de ser conforme con la legislación urbanística aplicable, solicite la oportuna licencia en el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, en el de dos meses. Desatendido el requerimiento, se dispondrá por la Entidad Local la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno correspondiente y las obras realizadas, de conformidad con la licencia u orden de ejecución que puedan mantenerse, deduciéndose del justiprecio los costes de las demoliciones precisas.

Artículo 228. Otros actos sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.

Cuando algún acto distinto de los regulados en el artículo anterior y precisado de licencia se realizase sin ésta o en contra de sus determinaciones, la Entidad Local dispondrá la cesación inmediata de dicho acto, debiendo el interesado solicitar licencia o ajustar la actividad a la ya concedida, en el plazo que establezca la legislación aplicable o, en su defecto, en el de dos meses.

En defecto de solicitud de licencia o cuando ésta no pueda concederse por disconformidad con la ordenación vigente, se procederá a impedir definitivamente dicha actividad y, en su caso, a ordenar la reposición de los bienes afectados al estado anterior al incumplimiento de aquélla.

Artículo 229. Sujeción a otros regímenes.

Lo dispuesto en los tres artículos anteriores 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.

Artículo 230. Suspensión de licencias y paralización de obras.

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.

2. El Presidente de la Entidad Local procederá, en el plazo de tres días, a dar traslado directo de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Navarra, a los efectos previstos en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

3. Si la sentencia anulara la licencia se estará a lo dispuesto en la legislación básica.

4. Lo dispuesto en los números anteriores se entiende sin perjuicio de las sanciones procedentes.

Artículo 231. Revisión de licencias u órdenes de ejecución.

1. La revisión de oficio de las licencias u órdenes de ejecución se regirá por lo dispuesto para la revisión de actos administrativos en la legislación estatal sobre procedimiento administrativo común.

2. Anulada la licencia, se estará a lo dispuesto en la legislación básica del Estado, sin perjuicio de las sanciones procedentes.

Artículo 232. Medios de restauración del orden urbanístico en zonas verdes, espacios libres o espacios naturales.

1. Los actos de edificación o uso del suelo que se realicen sin licencia o en contra de la previsiones expresas de la orden de ejecución sobre terrenos calificados en el Planeamiento como zonas verdes, espacios libres o espacios naturales quedarán sujetos al régimen jurídico establecido en el artículo 226 mientras estuvieren en curso de ejecución, y al régimen previsto en el artículo 227 cuando se hubieren consumado, siéndoles de aplicación los plazos de prescripción fijados en el artículo 257 de esta Ley Foral.

2. Serán nulas de pleno derecho las licencias u órdenes que se otorgasen con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en los planes.

CAPITULO II
Protección de la legalidad urbanística

Sección primera

Medidas cautelares

Artículo 233. Suministros de energía, agua, gas y telefonía.

Las empresas o entidades suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía, 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.

Artículo 234. Retirada de maquinaria y materiales.

1. 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.

2. 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.

Artículo 235. Suspensión de suministro de agua o energía.

1. 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 sumi nistradoras de agua o de energía eléctrica, que deberán cumplir dicho mandato en el plazo máximo de cinco días.

2. 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.

Artículo 236. Fianza.

La 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 plazas.

Sección segunda
Restauración del orden infringido

Artículo 237. Prescripción.

1. La acción de la Administración para restaurar el orden infringido cuando se trate de actuaciones ilegales sobre bienes de dominio público, 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 con las categorías señaladas en el número anterior, sobre suelo forestal o suelo de alta productividad agrícola de infraestructuras o itinerarios de interés, la acción prescribirá a los diez años.

3. En el resto de los casos, la acción prescribirá a los cuatro años.

Artículo 238. Ejecución de operaciones necesarias.

1. En los supuestos en que se ordene la restauración del orden infringido, se dispondrá 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.

2. 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, bien por sus propios medios o por contratista interpuesto y, en todo caso, a costa del infractor. También podrá la Administración imponer multas coercitivas hasta lograr la ejecución por el sujeto obligado de las medidas de restablecimiento, multas que se podrán imponer por períodos de un mes y en cuantía de 100.000 a 500.000 pesetas, según sean las medidas previstas.

3. Igualmente, la Administración podrá exigir del sujeto responsable la presentación de una fianza que garantice la efectividad de las medidas dispuestas.

Sección tercera
Actividades sin autorización del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente

Artículo 239. Actividades ilegales en curso de ejecución.

Cuando se estuvieran ejecutando actividades o usos sin la preceptiva autorización del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente o en contra de las determinaciones de las mismas, el citado Departamento dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y, sin perjuicio de las competencias municipales, realizará alguna de las dos siguientes actuaciones:

A) Si las obras o usos fueran autorizables conforme a la normativa urbanística aplicable, se requerirá al interesado para que en el plazo de

dos meses solicite la oportuna autorización a través del Ayuntamiento correspondiente.

En el caso de que no se solicite la autorización o se incumplan sus condiciones, el Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente procederá a sancionar el incumplimiento del requerimiento con multa de hasta 500.000 pesetas, sin perjuicio de la sanción que proceda por la ejecución de la obra sin autorización.

Podrán imponerse multas coercitivas, reiteradas cada mes, en los términos de la legislación sobre procedimiento administrativo común, y cuya cuantía individual no excederá del 50 por 100 del importe de la multa a que se refiere el apartado anterior.

Una vez impuesta la tercera multa coercitiva, el Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente podrá acordar la aplicación de la expropiación o de la venta forzosa.

B) Si las obras o usos estuvieran prohibidos por la normativa urbanística aplicable, se ordenará al afectado la demolición en el plazo de un mes. Transcurrido este plazo sin haberse procedido a la demolición, el Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente podrá optar entre:

- Ejecutar subsidiariamente la demolición a costa del obligado, sin perjuicio de incoar el expediente sancionador que proceda o,

- Acudir al procedimiento de expropiación regulado en el artículo 210 de esta Ley Foral.

Artículo 240. Actividades ejecutadas ilegalmente.

Cuando se hubieran ejecutado actividades o usos sin la preceptiva autorización del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente o en contra de las determinaciones de ésta, y no hubiera transcurrido el plazo legal de prescripción para restaurar el orden vulnerado, el Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, sin perjuicio de las competencias municipales, adoptará alguna de las dos actuaciones a que se refiere el artículo anterior.

Artículo 241. Expropiación.

1. El transcurso de los plazos fijados sin que el promotor hubiera realizado las labores de restauración, 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.

2. 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.

CAPITULO IV
Régimen disciplinario

Sección primera
Disposiciones generales

Artículo 242. 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, o reponer los bienes afectados al estado anterior a la producción de la situación ilegal.

Artículo 243. Personas responsables.

1. En las obras que se ejecuten sin licencia o con inobservancia de sus cláusulas, serán responsables solidariamente el promotor y el ejecutor de las obras, 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 la Entidad Local que hubiere otorgado la licencia. No habrá lugar a la imposición de la sanción en tanto no se proceda a la anulación de la licencia.

3. 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.

Artículo 244. Infracciones independientes o conexas.

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.

Sección segunda
Infracciones y sanciones.

Artículo 245. Clasificación de infracciones.

Las infracciones urbanísticas se clasifican en leves, graves y muy graves.

Artículo 246. Infracciones leves.

Son infracciones leves:

1. La realización de parcelaciones urbanísticas que, no contradiciendo el Planeamiento, se lleven a cabo sin licencia o sin las 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. 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.

10. 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.

11. El incumplimiento por empresas, suministradoras de los deberes establecidos en los artículos 233 y 235 de esta Ley Foral.

12. Las autorizaciones e inscripciones de escrituras públicas por Notarios o Registradores de la Propiedad en los siguientes casos:

a) Cuando eleven a escritura pública o inscriban en el Registro de la Propiedad segregaciones o parcelaciones sin haberse hecho constar o acreditar la licencia de la Entidad Local o la aprobación definitiva del expediente de reparcelación.

b) Cuando eleven a escritura pública o inscriban en el Registro de la Propiedad bienes, terrenos y edificaciones sujetos a derecho de tanteo y retracto, sin haber hecho constar o acreditar debidamente la existencia de las notificaciones reguladas en el artículo 283 de esta Ley Foral.

c) Cuando autoricen o inscriban en el Registro de la Propiedad escritura pública de declaración de obra nueva terminada, sin haber hecho constar o acreditar el otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación.

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 247. 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.

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.

15. 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.

16. La no ejecución de las licencias municipales en los plazos señalados por las mismas.

17. La no paralización de obras en el plazo de 72 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.

18. La realización de obras sin el correspondiente Planeamiento de desarrollo o sin los respectivos instrumentos de gestión definitivamente aprobados.

19. 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 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 248. 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, cuando afecte a espacios naturales protegidos, suelo forestal, suelo de alta productividad agrícola, suelo de afecciones específicas o itinerarios de interés.

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, espacios naturales protegidos, suelo forestal, suelo de alta productividad agrícola, suelo de afecciones específicas; itinerarios de interés o bienes protegidos por la legislación sobre patrimonio histórico.

Artículo 249. Parcelaciones.

1. A los efectos de esta sección se consideran parcelaciones urbanísticas la división de terrenos con fines edificatorios de cualquier tipo, y parcelaciones rústicas la división de terrenos en suelo no urbanizable con fines no edificatorios.

2. En ningún caso se permitirá edificar en los lotes resultantes de la parcelación ilegal.

Artículo 250. 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.

Artículo 251. Sanciones.

Las infracciones se sancionarán en la siguiente forma:

a) Las leves, con multa de 50.000 a 1.000.000 de pesetas.

b) Las graves, con multa de 1.000.001 a 10.000.000 de pesetas.

c) Las muy graves, con multa de 10.000.001 a 50.000.000 de pesetas.

Sección tercera. Reglas para la aplicación de las sanciones

Artículo 252. 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 253. Circunstancias agravantes o atenuantes 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) 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.

d) El realizarla aprovechándose o explotando en su beneficio una grave necesidad pública o del particular o particulares que resultasen perjudicados.

e) 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 cuya concurrencia atenúa la responsabilidad de los culpables de una infracción urbanística:

a) El no haber tenido intención de causar un daño grave a los intereses públicos o privados afectados por el hecho ilegal.

b) El haber procedido el responsable a reparar o disminuir el daño causado antes de la iniciación de las actuaciones sancionadoras.

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.

Artículo 254. Decomiso del beneficio.

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.

Artículo 255. Sanciones accesorias.

1. Los sujetos responsables de infracciones muy graves y graves cuando las acciones u omisiones que las motivaron no sean legalizables, podrán ser sancionados, según los casos, además de con las multas previstas en este Título, con las siguientes sanciones accesorias:

a) Pérdida durante un plazo de hasta cinco años de la posibilidad de obtener subvenciones públicas o crédito oficial, y del derecho a gozar de beneficios o incentivos fiscales.

b) Prohibición durante un plazo de hasta cinco años para celebrar contratos con la Administración de la Comunidad Foral de Navarra y con las Administraciones Locales de Navarra.

2. No serán de aplicación estas sanciones cuando el sujeto responsable de la infracción se acoja a la reducción de sanciones previstas en este Capítulo.

Artículo 256. Reducción de sanciones.

1. En los supuestos de infracción por realización de actividades, construcciones o usos legalizables, la sanción se reducirá en un treinta por cien 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 cincuenta por cien 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 cincuenta por ciento de su cuantía cuando se cumplan los siguientes requisitos:

a) Se abone el resto de la multa en el plazo máximo 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 cien por cien del importe de las obras o actuaciones necesarias.

Sección cuarta
Competencias y procedimiento

Artículo 257. Competencias.

1. Corresponde la potestad sancionatoria 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 Ordenación del Territorio y Medio Ambiente en los siguientes supuestos:

a) Cuando requerido el Ayuntamiento para que incoe el correspondiente expediente sancionador, no lo tramitara o lo mantuviera paralizado por más de dos meses.

b) Para sancionar acciones u omisiones realizadas en suelo no urbanizable sin las autorizaciones a que se refiere esta Ley Foral, o en contra de las determinaciones de tales autorizaciones.

c) En los casos de incumplimiento por los Notarios y Registradores de las obligaciones impuestas por esta Ley Foral. No obstante, el Departamento se abstendrá cuando la misma conducta sea objeto de sanción por otra autoridad distinta de la urbanística.

d) En los casos en que resulten responsables las Entidades Locales.

Artículo 258. Procedimiento.

La instrucción e imposición de sanciones por la infracciones previstas en esta Ley Foral, así

como para la reducción de las mismas, se efectuará conforme al procedimiento administrativo sancionador que se establezca reglamentariamente.

Sección quinta
Prescripción y Caducidad

Artículo 259. 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 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.

Artículo 260. Prescripción de infracciones urbanísticas amparadas por actos administrativos.

No obstante lo establecido en el artículo anterior, 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.

Artículo 261. 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 262. Caducidad del procedimiento sancionador.

1. 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.

2. 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.

TITULO VII
Instrumentos de intervención en el mercado de suelo

CAPITULO I
Patrimonios públicos del suelo

Sección primera
Constitución, bienes integrantes y destino.

Artículo 263. Constitución. Patrimonio separado.

1. La Administración de la Comunidad Foral de Navarra y los Ayuntamientos de más de dos mil habitantes de derecho deberán constituir su respectivo patrimonio público del suelo, con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del Planeamiento.

2. En todo caso, los ingresos obtenidos mediante enajenación de terrenos o sustitución del aprovechamiento correspondiente a la Administración por su equivalente metálico, se destinarán a actuaciones relacionadas con el urbanismo y la vivienda.

Artículo 264. Bienes integrantes.

1. Integrarán el patrimonio público del suelo los bienes patrimoniales que resultaren clasificados por el Planeamiento urbanístico como suelo urbano o urbanizable programado y, en todo caso, los 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. Igualmente se incorporarán al patrimonio público del suelo los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado o no urbanizable que se adquieran con dicha finalidad.

Artículo 265. Reservas de terreno por el Plan Municipal.

1. Los Planes municipales sobre suelo clasificado como urbanizable no programado o como no urbanizable no sujeto a especial protección, reservas de terreno de posible adquisición para constitución o ampliación de patrimonio público de suelo con los requisitos y efectos previstos en la legislación estatal.

2. Quedan exentos de este deber, si bien podrán incluirlos entre las determinaciones de su plan, los Municipios cuyo Planeamiento prevea una capacidad demográfica total inferior a dos mil habitantes.

Artículo 266. Reservas de terreno por el procedimiento de delimitación de las unidades de ejecución.

Con el fin de adquirir terrenos para la constitución o ampliación de sus respectivos patrimonios públicos del suelo, los Ayuntamientos y el Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente podrán establecer, por el procedimiento de delimitación de las unidades de ejecución, reservas sobre terrenos clasificados como suelo no urbanizable o urbanizable no programado.

Estos procedimientos tendrán los efectos expropiatorios que les dote la legislación estatal correspondiente.

Artículo 267. Regla especial de incorporación al proceso urbanizador de terrenos reservados.

A través de la redacción, revisión o modificación del Planeamiento se podrán clasificar como suelo urbanizable los terrenos no urbanizables señalados en el artículo anterior, que por expropiación hubiesen pasado al patrimonio público del suelo.

Artículo 268. Destino.

1. Los bienes del patrimonio público 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, de acuerdo con el Planeamiento urbanístico.

2. Mientras no esté aprobada la ordenación detallada de los terrenos integrantes del Patrimonio, así como cuando ésta atribuya una clasificación urbanística incompatible con los fines señalados en el número anterior, la enajenación de aquéllas podrá llevarse a cabo mediante concurso o subasta. En ambos casos, el precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento real que tuviera ya atribuido el correspondiente terreno.

Sección segunda
Cesiones

Artículo 269. Gestión directa o cesión.

1. La urbanización y edificación de los terrenos del Patrimonio, una vez que el grado de desarrollo del Planeamiento lo permita, podrá llevarse a cabo por la Administración, utilizando la modalidad de gestión más adecuada en cada caso.

2. Los terrenos integrantes del Patrimonio también podrán ser cedidos para el cumplimiento de los fines previstos en este Capítulo.

Artículo 270. Cesiones onerosas. Concurso.

1. Los terrenos pertenecientes al patrimonio municipal del suelo con calificación adecuada a los fines del artículo 263.1 sólo podrán ser enajenados en virtud de concurso. Su precio no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento real que les corresponda. El pliego de condiciones fijará plazos máximos para la realización de las obras de urbanización y edificación, o sólo de estas últimas si el terreno mereciera la calificación de solar, así como precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes de la actuación.

2. Si el concurso quedara desierto, el Ayuntamiento podrá enajenar directamente dentro del plazo máximo de un año, con arreglo al pliego de condiciones.

3. (Suprimido)

Artículo 271. Cesiones entre Administraciones.

Las Administraciones públicas urbanísticas y entidades instrumentales de ésta podrán transmitirse directamente y 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 272. Cesiones a título gratuito.

1. En casos justificados podrán las Administraciones Públicas ceder terrenos gratuitamente o

por precio inferior al de su valor urbanístico para ser destinados a viviendas de protección pública, mediante concurso.

2. Cuando la permanencia de los usos a que se destinen los terrenos lo requiera, podrán también las Administraciones Públicas ceder directamente, por precio inferior al de su valor urbanístico o con carácter gratuito, el dominio de terrenos en favor de Entidades o Instituciones privadas de interés público sin ánimo de lucro para destinarlos a usos de interés social que redunden en beneficio manifiesto de la colectividad.

CAPITULO II
Derecho de superficie

Artículo 273. 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 procedimiento de constitución del derecho de superficie y el carácter oneroso o gratuito del mismo se regirán por lo dispuesto en el capítulo anterior para los diversos supuestos.

Artículo 274. Beneficios.

La concesión del derecho de superficie por las Administraciones y demás personas públicas y su constitución por los particulares gozará de los beneficios derivados de la legislación de viviendas de protección pública, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos.

CAPITULO III
Derecho de tanteo y retracto sobre suelo y edificaciones

Sección primera
Tanteo y retracto en zonas delimitadas y en suelo destinado a viviendas de protección oficial

Artículo 275. Tanteo y retracto en zonas delimitadas.

1. A los efectos de regularizar el mercado de suelo, constituir o ampliar patrimonio público o enjugar déficits dotacionales, el Gobierno de Navarra, de oficio o a instancia de los Ayuntamientos, procederá a realizar un proyecto de delimitación de las 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.

La delimitación de las zonas se aprobará por Ley Foral.

2. Las edificaciones a que se refiere el apartado anterior se destinarán a su rehabilitación o, en su caso, se derribarán cuando así venga exigido por el Planeamiento o en cumplimiento de fines de interés social.

3. La Ley Foral de delimitación a que se refiere el apartado primero 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 desde la entrada en vigor de la Ley Foral.

c) El destino o destinos urbanísticos de los suelos o edificaciones integrados en las zonas delimitadas.

4. Aprobada la Ley Foral de delimitación, el Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente realizará 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 276. Tanteo y retracto sobre terrenos destinados a viviendas de protección oficial.

La Administración de la Comunidad Foral tendrá 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 de protección oficial, por el precio máximo legalmente establecido para dichos terrenos.

Artículo 277. Notificación de la transmisión.

1. En las zonas delimitadas conforme a lo dispuesto en los dos artículos precedentes, todo propietario de terrenos no edificados o de edificaciones que tenga la intención de proceder a su transmisión, estará obligado a comunicar fehacientemente al Gobierno de Navarra 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 al Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente le sea notificado en forma fehaciente 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 Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente podrá ejercitar el derecho de retracto 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.

Artículo 278. 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 los dispuesto en el artículo anterior en cuanto a comunicaciones de la transmisión. En estos supuestos el ejercicio del derecho de tanteo y retracto consistirá en la asunción por el Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del compromiso de entregar las edificaciones a construir o parte de ellas, en las mismas condiciones que las pactadas entre las partes.

Artículo 279. Transmisiones de suelo destinado a viviendas de protección oficial.

En los supuestos de transmisiones por compraventa o permuta de suelo destinado a la construcción de viviendas de protección oficial, 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, el Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, al ejercitar el derecho de tanteo o el de retracto sobre los terrenos transmitidos, lo hará por el precio máximo legalmente establecido.

Artículo 280. Ejercicio del derecho de tanteo o retracto.

1. El Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente 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.

2. El pago del precio será en metálico, salvo que el transmitente y la Administración convengan mutuamente otra forma.

3. En todo caso cuando el Gobierno 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.

Artículo 281. No elevación a escritura pública.

1. Los Notarios denegarán la formalización en escritura pública de las transmisiones de terrenos y edificaciones incluidas en las zonas delimitadas conforme a los artículos 275 y 276 de esta Ley Foral cuando no se les acredite debidamente la existencia de la comunicación regulada en el artículo 277 de la misma.

2. 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 el artículo 277 de esta Ley Foral.

Artículo 282. Delegación de facultades a entidades locales.

El Gobierno de Navarra atribuirá, mediante Decreto Foral, a los Ayuntamientos que lo soliciten expresamente, el ejercicio de las facultades previstas en el artículo 275. Asimismo, podrán atribuirles el derecho previsto en el artículo 276.

Dicha atribución podrá realizarse bien de forma específica, atendiendo a la situación del Planeamiento urbanístico y la capacidad técnica y económica de la entidad local, o bien en el marco de convenios más amplios en materia de suelo y vivienda que formalice el Ayuntamiento con el Gobierno de Navarra.

TITULO VIII
Relaciones interadministrativas

Artículo 283. Mancomunación.

1. Los Municipios podrán mancomunarse con otros limítrofes para el desarrollo de todas o algunas de sus competencias urbanísticas.

2. El régimen jurídico de las Mancomunidades se acomodará a lo previsto en la legislación sobre la Administración Local de Navarra, estableciéndose en sus estatutos la atribución de funciones

relativas a la formulación y gestión de los planes y al control de la legalidad urbanística.

Artículo 284. Creación de órganos de gestión locales.

En virtud de su potestad de autoorganización, corresponde a los Municipios la creación de órganos desconcentrados, gerencias y personas jurídicas descentralizadas para la gestión de las actividades urbanísticas.

Artículo 285. 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 Ordenación del Territorio y Medio Ambiente para adoptar las medidas necesarias para el cumplimiento de la obligación, a cuenta y en sustitución de la Entidad Local, conforme a la legislación básica de régimen local.

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 Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.

Artículo 286. Delegación del ejercicio de competencias urbanísticas en favor de los Municipios con Plan Municipal.

1. El Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente podrá delegar en los Municipios que cuenten con Plan Municipal el ejercicio de competencias relativas a la autorización de actividades y usos autorizables.

2. La Orden Foral de delegación deberá determinar el alcance, contenidos y duración de ésta, así como el control que se reserva el Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente. Dicha Orden Foral se publicará en el Boletín Oficial de Navarra.

3. En todo caso, el Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente podrá, para dirigir y controlar el ejercicio de las facultades delegadas, emanar instrucciones técnicas de carácter general y recabar, en cualquier momento, información sobre la gestión municipal, así como enviar comisionados y formular los requerimientos pertinentes para la subsanación de las deficiencias observadas. En caso de incumplimiento de las directrices, denegación de las informaciones solicitadas o inobservancia de los requerimientos formulados el Consejero podrá recabar la delegación.

4. Los actos del Municipio dictados en ejecución de competencias delegadas serán recurridos, en su caso, ante el Gobierno de Navarra, a través del recurso administrativo ordinario.

Artículo 287. Comisión de Ordenación del Territorio.

1. Se crea la Comisión de Ordenación del Territorio como 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 Ordenación del Territorio y Medio Ambiente 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. 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, así como las personas que por su conocimiento específico pueda requerir el Presidente de la Comisión.

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

a) Informar las Directrices de Ordenación Territorial antes de su remisión por el Gobierno de Navarra al Parlamento de Navarra.

b) Informar con carácter preceptivo y no vinculante, previamente a la aprobación definitiva, las Normas Urbanísticas Comarcales.

c) Informar con carácter preceptivo y no vinculante, previamente a la aprobación provisional y definitiva, los Planes y Proyectos Sectoriales de Incidencia Supramunicipal.

d) 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 Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.

e) Aprobar definitivamente los Planes Municipales cuando dicha competencia le hubiera sido atribuida expresamente por el Gobierno de Navarra mediante Decreto Foral. Esta función podrá encomendarse a una Subcomisión creada al efecto. Los acuerdos de la Comisión relativos al Planeamiento municipal serán recurribles administrativamente ante el Gobierno de Navarra.

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

Disposiciones Adicionales

Primera. 1. Las disposiciones legales relativas al suelo no urbanizable tendrán el carácter de mínimas y básicas, siendo de directa aplicación a los suelos forestales, de alta productividad agrícola, mediana productividad agrícola, genérico, de infraestructuras existentes, de aguas y de entorno de bienes inmuebles de interés cultural, hasta que el Planeamiento las incorpore cuando se revise o modifique.

2. Las actividades y usos no constructivos existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Foral 6/1987, de 10 de abril, de Normas Urbanísticas Regionales para protección y uso del territorio, podrán seguir desarrollándose en tanto el Plan de Uso y Gestión de dichos espacios no los prohíba por resultar incompatibles.

Segunda. La expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa por incumplimiento de los plazos para urbanizar o edificar no serán aplicables en los Municipios de población de derecho inferior a 25.000 habitantes, salvo que el Ayuntamiento, para la totalidad o parte del término municipal, acuerde su aplicación con carácter general. En cambio, sí podrán aplicarse las sanciones económicas previstas en el artículo 246 por incumplimiento de plazos.

Tercera. En cumplimiento del deber de los poderes públicos de defender y restaurar el medio ambiente, establecido en el artículo 45.2 de la Constitución, no será de aplicación la indemnización a que se refiere el artículo 27 de esta Ley Foral, a las actividades y usos incompatibles con las limitaciones que establece esta Ley Foral, cuando tales actividades y usos se promuevan o se hubieran promovido por las Entidades Locales o por los organismos y sociedades dependientes de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra.

Cuarta. En ningún caso, a través de los actos presuntos provenientes de la inactividad de las Administraciones Públicas, se podrán adquirir facultades en contra de las prescripciones legales y de la normativa urbanística.

La eficacia de los actos presuntos estará supeditada al cumplimiento de los requisitos regulados en la legislación sobre procedimiento administrativo común.

Quinta. 1. En las expropiaciones urbanísticas en que se aplique el procedimiento de tasación conjunta, será competente para la aprobación del expediente de expropiación la misma Administración que hubiera expuesto dicho expediente al público.

2. En su caso, la resolución aprobatoria del órgano competente de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.

Sexta. Las sanciones de cuantía fija establecidas en esta Ley Foral podrán ser actualizadas periódicamente por el Gobierno de Navarra, a propuesta del Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, teniendo en cuenta la variación de los índices de precios al consumo.

Séptima. 1. Las competencias urbanísticas no atribuidas expresamente a otros órganos de la Administración de la Comunidad Foral serán ejercidas por el Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.

2. Mediante Decreto Foral el Gobierno de Navarra podrá atribuir a otros órganos u organismos autónomos las competencias asignadas por esta Ley Foral al Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.

Octava. El Gobierno de Navarra, mediante Decreto Foral, podrá encomendar la gestión de los derechos de tanteo y retracto a que esta Ley Foral se refiere a entidades dotadas de personalidad jurídica, creadas por él, para el desarrollo de la política de suelo y vivienda.

Novena. 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.

Décima. 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 un Presidente, que lo será el Magistrado que designe el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Navarra, y los siguientes cuatro vocales:

a) Un asesor jurídico del Gobierno de Navarra.

b) Un funcionario especialista en valoraciones catastrales, titulado superior designado por el Consejero de Economía y Hacienda.

c) Un titulado superior, designado por el Gobierno de Navarra, a propuesta de la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana, cuando la expropiación se refiera a bienes en suelo urbano o urbanizable programado, o a propuesta de la Cámara Oficial Agraria, en los demás casos.

d) Un notario designado por el Decano del Colegio Notarial correspondiente.

Actuará como Secretario del Jurado un funcionario con título de Licenciado en Derecho, adscrito al Departamento de Economía y Hacienda, designado por el Consejero de este Departamento.

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, uno de los cuales será el mencionado en el apartado a) o en el apartado b) del número anterior, y el otro, el del apartado c) o el d) de dicho artículo.

4. Las funciones administrativas y subalternas del Jurado de Expropiación de Navarra estarán a cargo del Servicio correspondiente del Departamento de Economía y Hacienda.

5. 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.

6. 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 quince días. Excepcionalmente, podrá prorrogarse dicho plazo hasta un máximo de treinta días, cuando la importancia de los intereses en pugna en el expediente expropiatorio aconsejen la inspección personal sobre el terreno de los bienes o derechos expropiables, en la que necesariamente participarán los vocales señalados en los apartados a) y b) del número 2 de este Disposición Adicional.

7. 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.

8. La resolución adoptada, que se notificará a la Administración y al expropiado, agotará la vía administrativa y contra la misma procederá el recurso contencioso-administrativo.

9. La fecha de acuerdo constituirá el término inicial para la caducidad de la valoración establecida en la legislación sobre expropiación forzosa.

10. Reglamentariamente se regulará el funcionamiento del Jurado y el régimen de incompatibilidades, excusas, asistencias, dietas y sustituciones de los integrantes del Jurado.

Undécima. La titularidad y el ejercicio de las competencias urbanísticas atribuidas por esta Ley Foral al Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente podrán ser desconcentradas en otros órganos administrativos del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, jerárquicamente dependientes de aquél, en los términos y con los requisitos que prevean las propias normas de atribución de competencias.

Disposiciones Transitorias

Primera. 1. Los Municipios de más de 500 habitantes que no cuenten con Plan General o Normas Subsidiarias de ámbito municipal, deberán presentar ante el Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente para la aprobación definitiva, su respectivo Plan Municipal en el plazo máximo de cuatro años, contado a partir de la entrada en vigor de esta Ley Foral.

2. El incumplimiento del plazo fijado en el apartado anterior facultará al Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente para subrogarse en las competencias municipales en orden a la redacción, tramitación y aprobación del Plan.

Segunda. 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.

Tercera. Las modificaciones y revisiones de los Planes vigentes se ajustarán a lo dispuesto en esta Ley Foral.

Cuarta. 1. La limitación de densidad de viviendas y usos industriales por hectárea que se establece en el artículo 20 de esta Ley Foral no será de aplicación a los Planes ya vigentes.

2. No obstante, las modificaciones o revisiones de estos Planes que se tramiten deberán ajustarse a la densidad fijada en esta Ley Foral.

Quinta. En tanto los instrumentos de ordenación territorial o el Planeamiento urbanístico no

delimiten los espacios a asignar a la categoría de entorno de bienes inmuebles de interés cultural, los terrenos a los que se aplicará el régimen de protección de dicha categoría serán los colindantes a los monumentos y elementos en un radio máximo de cincuenta metros contado desde el centro de los mismos.

Sexta. 1. A partir de la entrada en vigor de esta Ley Foral no podrán aprobarse inicialmente nuevos Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano.

2. Los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano aprobados inicialmente con anterioridad a la presente Ley Foral podrán continuar su tramitación siempre que en su contenido figuren las alineaciones referidas al sistema viario y a las edificaciones existentes o previstas.

3. Las actuaciones urbanísticas de demolición o edificación en Municipios o concejos que tuvieran vigente a la entrada en vigor de esta Ley Foral la figura del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, sin que en su contenido figuren las alineaciones referidas al sistema viario y a las edificaciones existentes o previstas, exigirán la previa tramitación de un documento de alineaciones referidas al sistema viario y a las edificaciones existentes o previstas. Dicho documento, cuyo ámbito abarcará áreas geográficamente homogéneas determinadas por límites fácilmente identificables, se tramitará conforme al procedimiento previsto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana para los Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano, correspondiendo la aprobación inicial al Ayuntamiento competente y la definitiva al Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, y siendo el plazo de información pública de quince días hábiles, como mínimo.

4. A partir de la entrada en vigor de esta Ley Foral no se podrán tramitar Estudios de Detalle en desarrollo de Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano.

Séptima. 1. En las Entidades Locales que carecieran de Plan Municipal o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, constituirán suelo urbano los terrenos que cumplan con los requisitos previstos en la letra b) del artículo 7.1. de esta Ley Foral.

2. En estas Entidades Locales que carecieran de Plan Municipal o de Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, la construcción, rehabilitación o demolición de edificios, incluidas las modificaciones de fachadas y las alteraciones de volúmenes, requerirán en todo caso de autorización administrativa del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, previa al otorgamiento de licencia, y que se tramitará conforme al procedimiento regulado en el artículo 42 de esta Ley Foral.

Octava. Las unidades de actuación o polígonos que, a la entrada en vigor de esta Ley Foral, no tengan determinado el sistema de actuación, se ejecutarán por el sistema de compensación, sin perjuicio de su sustitución por otro si así lo acordase la Administración competente.

Novena. A la entrada en vigor de esta Ley Foral se extinguirá automáticamente la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Navarra, quedando traspasadas sus funciones al Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, con excepción de las que se atribuyen por esta Ley Foral a la Comisión de Ordenación del Territorio.

Décima. Hasta en tanto no se promulgue la Ley Foral de los Espacios Naturales de Navarra, continuarán vigentes las disposiciones reguladoras de los espacios naturales de interés y de los parques naturales contenidas en la Ley Foral 6/1987, de 10 de abril, de Normas Urbanísticas Regionales para protección y uso del territorio.

Undécima. (Susprimida)

Disposición Derogatoria

1. Quedan derogadas las siguientes disposiciones:

a) La Ley Foral 12/1986, de 11 de noviembre, de Ordenación del Territorio, en su totalidad.

b) De la Ley 6/1987, de 10 de abril, de Normas Urbanísticas Regionales para la protección y uso del territorio, los artículos 1, salvo en lo relativo a los espacios y recursos naturales; 2, salvo el apartado segundo en lo relativo a Reserva Integral, Reserva Natural, Enclave Natural y Area natural recreativa; 3; 4; 5, salvo el apartado primero; 6 en su último párrafo; 7 a 11; 15; 20 a 33; 35 a 38; 46 a 71; disposiciones adicionales tercera, quinta y sexta y disposición transitoria segunda.

c) De la Ley Foral 7/1989, de 8 de junio, de Medidas de Intervención en materia de suelo y vivienda. los artículos 2, en su apartado a); 3 a 42; 47 y 48, salvo en lo relativo a transmisiones de viviendas; disposiciones adicionales; disposiciones transitorias y disposición final segunda, en su apartado 2.

d) La Ley Foral 8/1990, de 13 de noviembre, de modificación de la Ley Foral 7/1989, de 8 de

junio, de Medidas de Intervención en materia de suelo y vivienda, en su totalidad.

e) La Ley Foral 5/1992, de 14 de abril, por la que se modifica la Ley Foral 12/1986, de 11 de noviembre, de Ordenación del Territorio, en su totalidad.

2. Asimismo, quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en esta Ley Foral.

Disposición Final

Se autoriza al Gobierno de Navarra para dictar cuantas disposiciones reglamentarias sean precisas para el desarrollo y ejecución de esta Ley Foral.

BOLETIN OFICIAL DEL PARLAMENTO DE NAVARRA

BOLETIN DE SUSCRIPCION

Nombre .....

Dirección .....

Teléfono ..... *Ciudad* .....

D. P. ..... *Provincia* .....

Forma de pago:

Transferencia o ingreso en la cuenta corriente de la Caja de Ahorros de Navarra, número 3110.000.007133.9

PRECIO DE LA SUSCRIPCION

BOLETIN OFICIAL Y DIARIO DE SESIONES

Un año ..... 5.000 ptas.
Precio del ejemplar Boletín Oficial ..... 110 » .
Precio del ejemplar Diario de Sesiones ..... 140 » .

REDACCION Y ADMINISTRACION
PARLAMENTO DE NAVARRA
«Boletín Oficial del Parlamento de Navarra»
Arrieta, 12, 3º
31002 PAMPLONA

Imprime: Gráficas ONA, S. A.—Artica (Navarra).

Depósito Legal: NA –180-1980
Papel Ecológico Reciclado