

I. DISPOSICIONES GENERALES

COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA

- 3329** *Ley Foral 5/2015, de 5 de marzo, de medidas para favorecer el urbanismo sostenible, la renovación urbana y la actividad urbanística en Navarra, que modifica la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*

LA PRESIDENTA DEL GOBIERNO DE NAVARRA

Hago saber que el Parlamento de Navarra ha aprobado la siguiente Ley Foral de medidas para favorecer el urbanismo sostenible, la renovación urbana y la actividad urbanística en Navarra, que modifica la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Esta ley foral pretende favorecer el cumplimiento de varios objetivos. Por un lado la necesidad de adecuar la legislación urbanística de Navarra a las vigentes leyes básicas estatales del suelo de 2008 –Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo– y de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas de 2013 –Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas–, pero no tanto por ser ello una obligación legal, sino por lo que supone de cambio de paradigma para el urbanismo y la ocupación del territorio, tras los pasados años de ocupación expansiva y especulativa del territorio que, en parte, condujeron a la «burbuja inmobiliaria» que hemos sufrido.

Así, el nuevo modelo de urbanismo sostenible y ciudad compacta al que se aspira requiere de una ocupación más racional del territorio, favoreciendo las operaciones urbanísticas de renovación o regeneración urbana frente a las de ensanche. Para ello, esta ley foral apuesta por introducir instrumentos y medidas que favorezcan esas actuaciones en suelo urbanizado frente a la casi exclusiva alternativa anterior de la expansión de la ciudad en base a nuevas y caras infraestructuras y segmentación de usos que definían un modelo difuso y consumidor de recursos. Estas medidas se asientan en una novedosa regulación de las actuaciones de renovación urbana en suelo urbano y en una clara apuesta por la flexibilidad y autonomía municipal del planeamiento en esta clase de suelo. Se ponen a disposición de este objetivo los patrimonios públicos de suelo. Esta apuesta por la rehabilitación y la renovación y regeneración urbanas y el establecimiento de medidas para su consecución, pretende optimizar el suelo urbano ya construido como forma más sostenible económica, ambiental y socialmente de ocupación del territorio, ofreciendo asimismo una alternativa viable de reactivación del sector inmobiliario a corto plazo.

Este nuevo cambio de modelo en la producción de la ciudad debe ser compatible con la existencia de importantes desarrollos urbanísticos planificados, y en algunos casos en proceso de ejecución, a los que se deba dar respuesta facilitando su gestión y urbanización para contribuir, en la mayor medida posible, a la superación de la crisis económica actual, pues el principal esfuerzo de todas las modificaciones que se incluyen va dirigido a contribuir, en la medida de lo posible, a la reactivación económica de Navarra y a la generación de empleo, en sectores tan necesitados de ello como es la industria de la construcción.

Otro aspecto esencial del nuevo modelo son la transparencia y la participación social. Decisiones tan trascendentales para la colectividad y la ciudadanía deben contar con una participación más allá de los periodos de información pública y alegaciones; una participación efectiva y real en su elaboración a través de un proceso transparente, ágil y conocido.

Junto a ello, se plantean medidas de simplificación y racionalización de los procesos administrativos de tramitación y aprobación tanto de los instrumentos de ordenación del territorio, como de los instrumentos de planeamiento urbanístico y asimismo en los actos de edificación y uso del suelo, todo ello sin merma de los necesarios documentos que deben acompañar su presentación y documentación con la finalidad de lograr el mejor diseño y ejecución de sus planteamientos.

Se fomenta la presencia y protagonismo municipal en las actuaciones de transformación y modificación del suelo urbano, ampliando sus facultades de intervención sobre el suelo no urbanizable.

Por último, como otro elemento esencial de la reforma legal, debe destacarse la incorporación en la planificación de las determinaciones sobre desarrollo sostenible en materia de eficacia y eficiencia energética, crecimiento compacto, movilidad, accesibilidad y preservación del paisaje entre otros.

Artículo único. Modificaciones de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Se modifican, o añaden, los artículos, apartados y disposiciones de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que se relacionan a continuación:

Uno. Se añaden dos nuevos apartados 3 y 4 al artículo 7, con el siguiente contenido:

«3. Los instrumentos de ordenación territorial previstos en el artículo 28.1, los Planes Generales Municipales, los Planes Parciales y los Planes Especiales, así como las modificaciones de planeamiento que planteen actuaciones de nueva urbanización contarán con la participación real y efectiva de la ciudadanía en su elaboración y revisión de conformidad con los principios y derechos establecidos en el Título IV de la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, mediante un proceso de participación ciudadana de carácter consultivo previo a la aprobación inicial del instrumento.

4. El proceso de participación se instrumentará mediante un plan de participación que deberá contener al menos: la identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento; resúmenes de las propuestas de ordenación más importantes para facilitar la difusión y comprensión ciudadana; la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica; la metodología y herramientas de difusión y participación, que incluirán tanto sistemas de participación on-line como sesiones explicativas sobre el contenido de la ordenación futura y de las alternativas valoradas; y finalmente, las conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado.»

Dos. Se modifica el apartado 1 del artículo 8, que queda redactado de la siguiente manera:

«1. Todas las personas tienen derecho a acceder a la información territorial y urbanística que esté en poder de las Administraciones Públicas competentes, sin obligación de acreditar un interés determinado y de conformidad con lo establecido en el artículo 21 y en el título III de la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto.»

Tres. Se modifica el artículo 25, que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 25. *Convenios de gestión.*

1. Se consideran convenios de gestión urbanística aquellos que tienen por objeto los términos y las condiciones de la ejecución del planeamiento territorial o urbanístico, sin que de su cumplimiento pueda derivarse ninguna alteración de dicho planeamiento.

2. El deber legal de adjudicación al ayuntamiento del aprovechamiento urbanístico correspondiente al municipio podrá sustituirse, excepcionalmente, por cantidad sustitutoria en metálico, previa la pertinente valoración suscrita por técnico competente, formalizándose en un convenio urbanístico, en el documento de gestión correspondiente o en los actos legalmente previstos de dotación.

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

Este convenio tendrá la consideración de instrumento de equidistribución de beneficios y cargas, a los efectos previstos en la legislación hipotecaria de acceso al Registro de la Propiedad, siempre que cumpla las condiciones para ello.

4. Las operaciones de equidistribución de cargas y beneficios entre propietarios y de estos con la Administración actuante, incluidos en ámbitos de actuación de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, podrán llevarse a cabo mediante convenios de gestión, con los efectos previstos en el artículo 158 de esta ley foral.

Para el acceso de estos convenios al Registro de la Propiedad, se estará a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

5. La aprobación definitiva de los convenios de gestión corresponderá a la Administración actuante, previa apertura de un período de información pública por un plazo mínimo de veinte días hábiles, contados desde su publicación en el "Boletín Oficial de Navarra".

6. La Administración actuante podrá aprobar, a solicitud de los interesados y cuando se cumplan los requisitos exigidos para ello, convenios de gestión que tengan por objeto la reasignación, mediante permuta o sustitución de adjudicaciones entre propietarios, de la titularidad de parcelas resultantes de una reparcelación, siempre que estas no estén edificadas. Las operaciones civiles y registrales resultantes del convenio aprobado tendrán el tratamiento fiscal y registral de los actos de reparcelación.»

Cuatro. Se modifica el apartado 3 del artículo 29, que queda redactado de la siguiente manera:

«3. Los planes, programas y proyectos que tengan incidencia en la ordenación del territorio y uso del suelo deberán justificar su coherencia con los instrumentos de ordenación del territorio de carácter general que les afecten.»

Cinco. Se modifican los apartados 6 y 7 del artículo 33 y se añaden tres nuevos apartados 8, 9 y 10, con el siguiente contenido:

«6. Aprobada la Estrategia Territorial de Navarra, el Consejo Social de Política Territorial realizará un seguimiento anual de la Estrategia Territorial de Navarra empleando los indicadores del Observatorio Territorial de Navarra.

7. Cada cuatro años el Consejo Social de Política Territorial remitirá al Gobierno de Navarra y al Parlamento de Navarra una memoria sobre la aplicación de la Estrategia Territorial de Navarra, el grado de cumplimiento de sus previsiones, la vigencia de sus propuestas y la necesidad de revisar el instrumento.

8. Se considera actualización de la Estrategia Territorial de Navarra la adaptación de sus estrategias a la situación actual y/o la incorporación de contenidos que contribuyan a interpretar, concretar e implementar adecuadamente su modelo de desarrollo territorial de futuro.

9. Corresponde al Gobierno de Navarra, a propuesta del Consejo Social de Política Territorial, la actualización de la Estrategia Territorial de Navarra.

10. La revisión de la Estrategia Territorial de Navarra se ajustará a las mismas disposiciones enunciadas para su elaboración y aprobación.»

Seis. Se modifica el artículo 37, que queda redactado de la siguiente manera:

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

1. Los Planes de Ordenación Territorial tendrán vigencia indefinida.
2. Se considerará revisión del Plan Territorial la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, motivada por la elección de un modelo territorial sustancialmente distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas que incidan decisivamente sobre la ordenación territorial.
3. Se considera actualización de los Planes de Ordenación Territorial la incorporación de contenidos que complementen la información y el análisis territorial, o que contribuyan a interpretar, concretar e implementar adecuadamente sus determinaciones.
4. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Territorial se considerará como modificación del mismo.
5. La revisión de los Planes de Ordenación Territorial se ajustará a las mismas disposiciones enunciadas para su elaboración y aprobación.
6. La modificación de los Planes de Ordenación Territorial se realizará conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, no siendo necesaria la fase de avance.
7. Corresponde al departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo la actualización de los Planes de Ordenación Territorial.
8. La revisión, la modificación y la actualización de los Planes de Ordenación Territorial podrán aprobarse de oficio o a instancia de al menos un tercio de las entidades locales incluidas en su ámbito.»

Siete. Se modifica el artículo 41, que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 41. *Vigencia, revisión, modificación y actualización.*

1. Los Planes de Acción Territorial tendrán vigencia indefinida.
2. La revisión del Plan de Ordenación Territorial podrá dar lugar a la revisión o modificación del Plan de Acción Territorial al que dio origen.
3. Las revisiones o modificaciones de los Planes de Acción Territorial se ajustarán a las mismas disposiciones enunciadas para su elaboración y aprobación.
4. Se considera actualización de los Planes de Acción Territorial la incorporación de contenidos que complementen la información y el análisis territorial, o que contribuyan a interpretar, concretar e implementar adecuadamente sus determinaciones.
5. Corresponde al departamento competente en materia de ordenación del territorio la actualización de los Planes de Acción Territorial.»

Ocho. Se suprime la letra c) del apartado 3 del artículo 43.

Nueve. Se modifican las letras a) y c) del apartado 1 del artículo 43, que quedan redactadas de la siguiente manera:

«a) Delimitación del ámbito objeto de ordenación, con indicación de los términos municipales afectados, y descripción del espacio abarcado por el mismo, haciendo referencia, a su vez, al contexto geográfico en el que se inserta la actuación y a las infraestructuras generales existentes que interesen a la misma. El ámbito delimitado deberá incluir las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores de la actuación.»

«c) Descripción con la especificación suficiente de la actuación objeto del Plan Sectorial.»

Diez. Se añade una nueva letra i) al apartado 1 del artículo 43, con el siguiente contenido:

«i) Síntesis y conclusiones del proceso de participación pública.»

Once. Se modifica la letra b) del apartado 3 del artículo 43, que queda redactada de la siguiente manera:

«b) Los compromisos del promotor para el cumplimiento de las obligaciones que se deriven de la misma, que será obligatorio garantizar. La garantía total no podrá ser inferior a un importe del 6 por ciento del coste que resulte para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Sectorial, pudiendo constituirse y cancelarse, con autorización previa de la Administración actuante, en función de las fases de cumplimiento de las obligaciones.»

Doce. Se modifican el apartado 1 y la letra a) del apartado 2 del artículo 44, que quedan redactados de la siguiente manera:

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

«a) Descripción del espacio en que se asienta la infraestructura o instalación objeto del proyecto y ámbito territorial de incidencia del mismo, incluyendo las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores de la actuación.»

Trece. Se añade una nueva letra f) al apartado 2 del artículo 44, con el siguiente contenido:

«f) Normativa reguladora de uso y protección del suelo en el ámbito del proyecto y su justificación.»

Catorce. Se modifica la letra b) del apartado 3 del artículo 44, que queda redactada de la siguiente manera:

«b) Los compromisos del promotor para el cumplimiento de las obligaciones que se deriven de la misma, que será obligatorio garantizar. La garantía total no podrá ser inferior a un importe del 6 por ciento del coste que resulte para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Sectorial, pudiendo constituirse y cancelarse, con autorización previa de la Administración actuante, en función de las fases de cumplimiento de las obligaciones.»

Quince. Se suprime la letra c) del apartado 3 del artículo 44.

Dieciséis. Se modifica el artículo 46, que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 46. *Vigencia.*

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

a) Que transcurrieren dos años desde su aprobación definitiva sin que se hubiera iniciado la ejecución de las obras de urbanización o cuando iniciadas estas se interrumpieran, sin la concurrencia de causa justificada de fuerza mayor, durante más de dos años.

b) Que el promotor renuncie a su ejecución.

c) Que posteriores modificaciones sustanciales de las circunstancias que afecten al área ordenada por el Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal, o a su objeto, priven de sentido su finalidad. En tal caso, perdida la causa que motivó el

plan, deberá procederse, en su caso, a la ordenación de los suelos mediante su incorporación en el Plan General Municipal.

d) Que concurren razones de interés público debidamente justificadas.

e) Que se haya finalizado su ejecución y cumplida su finalidad. En tal caso se procederá a su incorporación al planeamiento municipal, sin que de dicha incorporación se pueda derivar una alteración sustancial del contenido del Plan Sectorial. Dicha incorporación podrá realizarse, bien a través de una modificación del Plan General Municipal, con autorización del Gobierno de Navarra, o en el marco de una revisión de dicho Plan General Municipal.

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

2. Los proyectos sectoriales tendrán una vigencia indefinida. No obstante, el Gobierno de Navarra, de oficio o a instancia de parte, podrá acordar su extinción en los siguientes supuestos:

a) Cuando hayan transcurrido dos años desde su aprobación definitiva sin que se haya iniciado su ejecución o cuando iniciada esta se interrumpiera, sin la concurrencia de causa justificada de fuerza mayor, durante más de dos años.

b) Que el promotor renuncie a su ejecución.

c) Que se haya finalizado su ejecución y cumplida su finalidad. En su caso se procederá a su incorporación al planeamiento municipal, sin que de dicha incorporación se pueda derivar una alteración sustancial del contenido del Plan Sectorial. Dicha incorporación podrá realizarse, bien a través de una modificación del Plan General Municipal, con autorización del Gobierno de Navarra, o en el marco de una revisión de dicho Plan General Municipal.

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

Diecisiete. Se modifica la letra b) del apartado 2 del artículo 48, que queda redactada de la siguiente manera:

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

Dieciocho. Se modifican las letras a) y e) del apartado 2 del artículo 49, que quedan redactadas de la siguiente manera:

«a) El señalamiento de las clases de suelo, así como, en suelo urbanizable y no urbanizable, el señalamiento de las categorías y subcategorías definidas en esta ley foral.»

«e) En suelo urbanizable, la edificabilidad máxima y los usos globales de cada sector y la fijación del porcentaje obligatorio de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública.»

Diecinueve. Se modifica la letra a) del apartado 3 del artículo 49 y se añaden a dicho apartado tres nuevas letras k), l) y m) con la siguiente redacción:

- «a) La definición detallada de las tramas urbanas, especialmente mediante las alineaciones y rasantes de las edificaciones y los elementos viarios.»
- «k) La delimitación de áreas de reparto y la adscripción de sistemas generales a las mismas, en su caso, su aprovechamiento tipo y coeficientes de homogeneización de planeamiento.
- «l) Determinaciones por lograr la eficacia y eficiencia energéticas de las urbanizaciones y edificaciones de conformidad con la Directiva 2010/31/UE, de 19 de mayo, y medidas que favorezcan tales objetivos.
- «m) La definición de áreas de renovación, regeneración y rehabilitación y criterios básicos para desarrollar actuaciones en suelo urbano.»

Veinte. Se modifica el artículo 51, que queda redactado de la siguiente manera:

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

1. El Plan General Municipal tendrá como objetivo la mejora de la calidad de vida de los habitantes del municipio y el desarrollo territorial y urbano sostenible del mismo. A tal efecto, planteará sus propias medidas y colaborará con otras políticas para: Evitar problemas de escasez e inadecuación de los espacios públicos, carencia de equipamientos, de accesibilidad a personas con minusvalías; procurar el menor consumo energético y la eficacia y eficiencia energéticas de las edificaciones; y evitar deficiencias del transporte público, degradación del patrimonio cultural y de los espacios naturales, ruido, deterioro de la calidad del aire, del agua, del paisaje, suciedad, desarraigo, segregación y marginación social.

El Plan General Municipal responderá a los objetivos y principios generales enunciados en el título preliminar de esta ley foral, y en concreto tendrá como objetivo la definición de una Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio, los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible del municipio y la mejora de la calidad de vida.

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

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

4. El Plan General Municipal determinará la edificabilidad máxima y usos globales de cada sector o subsector de suelo urbanizable, así como, en su caso, los criterios básicos para el desarrollo de actuaciones en suelo urbano.

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

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

7. El Plan General Municipal deberá incorporar entre sus determinaciones un sistema de indicadores de gestión y resultados que permita el seguimiento y evaluación del Plan.

8. El Plan General Municipal planteará una ordenación territorial del suelo no urbanizable, a los efectos de conseguir un aprovechamiento inteligente del capital territorial. A tal efecto delimitará con criterios paisajísticos sectores de ordenación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 49.2, letra b), de esta ley foral. La propuesta de ordenación individualizará las determinaciones de cada sector en función de sus particulares valores, circunstancias y objetivos territoriales, en el marco de la Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio municipal.

A estos efectos, la propuesta de ordenación tomará en consideración todas las determinaciones de los Planes de Ordenación Territorial, así como las infraestructuras, construcciones, usos y actividades preexistentes, en orden a su aprovechamiento sostenible y compatible con la protección y preservación del suelo no urbanizable.

En el marco de dichas propuestas de ordenación, el Plan General podrá prever cualquier cambio de uso de construcciones e instalaciones legalmente existentes siempre que se destinen a actividades económicas generadoras de empleo, no precisen de la dotación de nuevas infraestructuras y mejoren la situación ambiental, paisajística y patrimonial.»

Veintiuno. Se añade un nuevo artículo 51 bis, con el siguiente contenido:

«Artículo 51 bis. *Determinaciones sobre desarrollo sostenible.*

El planeamiento urbanístico general tendrá los siguientes objetivos:

1. Fomentar el crecimiento compacto de los núcleos de población existentes, y a tal efecto:

a) El crecimiento urbano se orientará a completar las tramas urbanas existentes, con prioridad a los procesos de extensión discontinua o exterior a los núcleos.

b) Se priorizará la consolidación de los núcleos urbanos existentes, planificando actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, con especial atención a los espacios urbanos vulnerables, a la recuperación de los espacios vacíos insertos en la trama urbana y a la rehabilitación y reutilización de los inmuebles abandonados o infrutilizados.

2. Diseñar las actuaciones de mejora de la eficiencia energética, y a tal efecto se fomentará:

a) El uso de las energías renovables técnica y económicamente viables y el correcto tratamiento de los aspectos bioclimáticos, así como la mejora de los espacios públicos a bajo coste, dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.

b) La inserción de instalaciones de energías renovables, equilibrando el impacto de las fuentes de energías no renovables.

c) En las nuevas construcciones, se procurará la correcta orientación para beneficiarse de factores naturales como los efectos de soleamiento y el régimen de vientos.

d) En las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas se fomentarán las intervenciones de mejora de la envolvente que reduzcan la demanda energética, y los aumentos de volumen o superficie construida derivados de la realización de obras de mejora energética no se tendrán en cuenta en relación con los límites máximos aplicables a los citados parámetros.

3. Establecer determinaciones sobre movilidad sostenible, y a tal efecto:

El planeamiento urbanístico general establecerá políticas de movilidad sostenible, integrando criterios de movilidad peatonal y ciclista, el concepto de seguridad vial en el diseño de las calles y espacios públicos, así como una

adecuada accesibilidad de los ciudadanos al transporte público y colectivo y demás sistemas de transporte de bajo impacto.

4. Favorecer la accesibilidad, y a tal efecto:

a) El planeamiento urbanístico general procurará mejorar la accesibilidad en construcciones y espacios públicos, mediante la supresión de barreras arquitectónicas y la instalación de ascensores, aparcamientos adaptados y otros servicios comunes.

b) La ocupación de superficies de dominio público, espacios libres u otras dotaciones públicas, cuando sea indispensable para la instalación de ascensores, aparcamientos adaptados u otros servicios comunes legalmente exigibles o previstos en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, se declara causa suficiente para cambiar su clasificación y calificación, así como, en su caso, para su desafectación y posterior enajenación a la comunidad de propietarios o, en su caso, la agrupación de comunidades, siempre que se asegure la funcionalidad de los espacios públicos resultantes.

c) La ocupación de suelo, subsuelo y vuelo por ascensores, aparcamientos adaptados u otras actuaciones vinculadas a la accesibilidad y supresión de barreras legalmente exigibles o previstas en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas no será tenida en cuenta a efectos de las limitaciones de edificabilidad, altura, volumen o distancias mínimas.

5. Favorecer la preservación del paisaje.

A tal efecto el planeamiento urbanístico general contemplará los siguientes aspectos:

a) Identificación de aquellos enclaves que, en razón de su relevancia o singularidad, deben ser objeto de protección.

b) Establecimiento de criterios que garanticen una protección extensiva y no reduccionista del paisaje.

c) Identificación de aquellos lugares y entornos que, en razón de una alteración grave de los valores naturales o rasgos característicos de su humanización histórica, deberían ser restaurados paisajísticamente.»

Veintidós. Se añade un nuevo artículo 51 ter con el siguiente contenido:

«Artículo 51 ter. *Movilidad sostenible.*

El planeamiento urbanístico promoverá la movilidad y el urbanismo sostenibles, a fin de reducir las necesidades de desplazamiento de la población y facilitar el uso y la eficiencia del transporte público. A tal efecto:

a) Se aplicarán estrategias de desarrollo orientado en función del transporte, tales como:

1.º En las inversiones en infraestructuras urbanas se dará prioridad a la implantación y mejora de los sistemas de transporte público.

2.º Se utilizarán criterios de urbanización y diseño de vías públicas que favorezcan el transporte público y los modos no motorizados, en especial los recorridos peatonales y ciclistas.

3.º Se fomentarán los aparcamientos disuasorios en la periferia urbana, con acceso al transporte público, cuyos mínimos se determinarán reglamentariamente para cada tipo de municipio.

b) Los ayuntamientos garantizarán la coordinación entre el planeamiento urbanístico y la planificación del transporte.

En particular, los instrumentos de planeamiento que establezcan la ordenación detallada en los suelos urbanos y urbanizables deben incluir un estudio de movilidad generada, que evalúe la viabilidad de gestionar de forma sostenible los movimientos de población y de mercancías que puedan derivarse del desarrollo del sector, analizando las posibilidades de transporte público, la capacidad y funcionalidad de la red viaria y los modos de transporte alternativos.

Además, en los suelos urbanizables, los promotores deberán asumir las cargas derivadas de las ampliaciones o refuerzos de los sistemas generales y locales de vías públicas que sean necesarios para garantizar el mantenimiento de su capacidad y funcionalidad previas.»

Veintitrés. Se suprime el apartado 8 y se modifica el apartado 3 del artículo 52, que queda redactado de la siguiente manera:

«3. Cualquier incremento de la edificabilidad residencial en suelos urbanizables en relación con el planeamiento vigente con anterioridad, a través de procesos de modificación o revisión del mismo, estará obligado a prever el cumplimiento del estándar mínimo de vivienda protegida.»

Veinticuatro. Se modifica el artículo 53, que queda redactado de la siguiente manera:

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

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

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

3. El Plan General Municipal deberá definir la red de dotaciones públicas de cada municipio, conformada por parques, jardines, zonas verdes, zonas deportivas y de recreo y expansión pública, equipamientos y dotaciones comunitarias adecuadamente distribuidas en el conjunto de los sectores urbanos y urbanizables del municipio, de modo que se garantice el máximo equilibrio de servicio y de complementariedad. Los terrenos que integren esta red de dotaciones públicas deberán ser de dominio y uso públicos, sin perjuicio de las fórmulas concertadas que se fijen con los particulares para su mantenimiento y conservación. Los módulos sobre este tipo de dotaciones serán los siguientes:

a) Con carácter de sistema general deberán definirse reservas para espacios libres públicos con una superficie conjunta útil no inferior a 5 metros cuadrados por habitante o de 15 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos de uso residencial, referido a la capacidad total máxima de los suelos urbanos y urbanizables. Podrán quedar exceptuados de esta obligación los núcleos de población inferiores a 500 habitantes, a criterio del Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio.

b) En todos los sectores que incluyan suelo urbanizable de uso residencial, con el carácter de dotaciones locales y, por tanto, con independencia de los elementos de sistema general que se sitúen en su interior, se deberán definir las reservas de terrenos para dotaciones públicas, que tendrán una superficie no inferior a 50 metros cuadrados por cada 115 metros cuadrados construidos de uso residencial. La superficie de dicha reserva destinada específicamente a zonas

verdes y espacios libres no será en ningún caso inferior a 20 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos ni al 10 por 100 de la superficie total del sector, sin computar en dicha superficie los sistemas generales incluidos en el mismo. Estas cesiones podrán reducirse motivadamente en los núcleos de población inferiores a 500 habitantes. Las ampliaciones de suelo que puedan producirse tras la aprobación del Plan General Municipal deberán mantener esta proporción mínima de reservas.

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

El planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada fijará justificadamente la superficie que se destine a equipamiento polivalente en suelo urbanizable y/o urbano no consolidado de uso industrial o de servicios.

4. La previsión de aparcamientos para vehículos en suelo urbanizable y/o urbano no consolidado de uso residencial será, como mínimo, de dos plazas por cada 100 metros cuadrados de edificación de cualquier uso sobre rasante, en edificación colectiva, o de tres plazas por vivienda en sectores de edificación unifamiliar, descontando los espacios destinados a garajes, debiendo contenerse en espacios de uso público como mínimo 0,5 plazas por cada vivienda y 0,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de usos comerciales y terciarios. En atención al contexto y tipología urbanística del sector o unidad, y en particular a la situación y perspectivas del transporte público en el entorno, el departamento competente en materia de vivienda y ordenación del territorio y urbanismo podrá establecer a su criterio una dotación determinada de plazas, mayor o menor que la fijada anteriormente, a ubicar en el espacio público. Será condición imprescindible para ello la realización de un estudio de movilidad conforme a los criterios fijados por la administración competente.

La previsión de aparcamientos para vehículos en suelo urbanizable y/o urbano no consolidado de uso industrial o de servicios dependerá de las tipologías de las parcelas y actividades que se prevean emplazar en dichos suelos. En el caso de grandes establecimientos comerciales la fijación concreta de las plazas deberá tener en cuenta el funcionamiento combinado de las actividades de distinta naturaleza que se integren en los mismos, en condiciones de máxima intensidad de uso simultáneo. Las parcelas que se destinen a aparcamiento en superficie o la superficie edificable destinada a aparcamiento dentro de las edificaciones no generarán reservas de dotaciones públicas.

El Gobierno de Navarra, mediante decreto foral, podrá establecer, con carácter general, módulos de aparcamientos en función de las distintas tipologías industriales o de servicios, y de las necesidades que generen los usos concretos que se contengan en la ordenación urbanística.

5. La superficie destinada a equipamiento educativo o de salud se concretará en cada caso en función de las necesidades de la política educativa o sanitaria de la Administración de la Comunidad Foral a través de informe de los órganos correspondientes, previo a la aprobación provisional del Plan General Municipal.

6. En los sectores de suelo urbanizable de uso predominante residencial el planeamiento deberá definir una reserva de suelo, con el carácter de dotación supramunicipal, con una superficie no inferior a 3 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos de uso residencial, que tendrá la condición de solar, la cual se calificará para la construcción de viviendas u otros usos residenciales de protección pública. A estos terrenos se les asignará una edificabilidad cuya suma no será inferior al 7 por 100 de la edificabilidad total del sector. La edificación en dichas parcelas deberá tener condiciones urbanísticas similares a las de las parcelas del entorno en el que se sitúen. La edificabilidad de estas parcelas no computará a efectos del cálculo de la adjudicación obligatoria de aprovechamiento

al ayuntamiento, ni se sumará al resto para el cálculo del aprovechamiento máximo del sector, así como tampoco generará reservas de dotaciones públicas.

En el caso de que la parcela resultante de la reserva prevista en este apartado tuviera una superficie igual o inferior a 300 metros cuadrados, la misma pasará a formar parte del patrimonio del municipio donde se ubique, debiendo destinarla este a dotaciones públicas.

7. En suelo urbano en el que se prevean actuaciones de dotación o de renovación o reforma de la urbanización, las determinaciones previstas en este artículo tienen carácter general y de referencia obligada si bien los instrumentos de planeamiento que tienen por objeto su desarrollo pueden ajustarlas al ámbito de actuación, de forma razonada y ponderada, en atención a las necesidades colectivas que se detecten y respondiendo en todo caso a criterios de calidad urbana funcional del mismo.»

Veinticinco. Se modifica el artículo 54, que queda redactado de la siguiente manera:

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

Los instrumentos de ordenación urbanística se someterán a los trámites de evaluación ambiental cuando así lo disponga la legislación ambiental aplicable.»

Veintiséis. Se modifica el apartado 3 del artículo 55, que queda redactado de la siguiente manera:

«3. El Plan General Municipal establecerá la ordenación pormenorizada únicamente para todo el suelo urbano consolidado, y fijará criterios generales para la ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable. En municipios menores de 500 habitantes el Plan podrá establecer la ordenación pormenorizada del conjunto de suelo urbano o urbanizable del municipio si así se ha establecido en la Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio.»

Veintisiete. Se modifican los apartados 4 y 5 del artículo 56, que quedan redactados de la siguiente manera:

«4. La documentación de la Estrategia contendrá:

- a) Análisis y diagnóstico territorial del municipio que incluirá, como mínimo, un análisis del medio físico, del paisaje, de las infraestructuras y servicios existentes, de la movilidad y del patrimonio. Asimismo incluirá el estudio demográfico, de la actividad económica y de las necesidades residenciales y dotacionales.
- b) Evaluación del planeamiento vigente y grado de cumplimiento.
- c) Objetivos territoriales y ambientales del municipio.
- d) Estrategias de desarrollo del municipio, modelo de crecimiento y alternativas de ordenación, con indicación de sus ventajas e inconvenientes, y una justificación de la sostenibilidad económica, social y ambiental del modelo.
- e) Modelo de Ordenación del Territorio que deberá justificar su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio vigentes.
- f) Esquema de la ordenación estructurante y cuantificación del modelo propuesto.
- g) Conclusiones del proceso de participación social.

5. Las determinaciones de los Planes Urbanísticos Municipales se desarrollarán en los siguientes documentos:

- a) Memoria, que incluirá, como mínimo, el análisis y las conclusiones de la información urbanística, los objetivos concretos del Plan Urbanístico Municipal, la justificación de las determinaciones estructurantes, la justificación de las propuestas residenciales, de equipamientos dotaciones y redes de infraestructuras, el espacio

para actividades económicas, el transporte, la movilidad generada en términos de sostenibilidad y las vías urbanas, las propuestas sobre accesibilidad para personas con minusvalías, eficacia y eficiencia energéticas, así como la valoración del impacto social del plan.

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

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

d) Normativa del Plan General Municipal, en el que se incorporará un artículo señalando las determinaciones estructurantes.

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

f) Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica, entendida como la justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan y su impacto en las haciendas públicas.

g) Sistema de indicadores de gestión, sostenibilidad y resultado para conocer la evaluación y efectuar el informe de seguimiento del plan.

h) Resumen ejecutivo del documento que incluirá la expresión de los ámbitos en que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación y alcance de la alteración; y, en su caso, una propuesta de los ámbitos en los que es procedente la suspensión de licencias durante la tramitación del Plan.»

Veintiocho. Se modifica el artículo 57, que queda redactado de la siguiente manera:

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

1. El Plan General Municipal estará compuesto por:

- a) La Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio.
- b) El Plan Urbanístico Municipal.

2. La Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio consistirá en una memoria, en la que se recogerán de forma simplificada los aspectos contenidos en el apartado segundo del artículo anterior.

3. El Plan Urbanístico Municipal deberá contener la siguiente documentación:

a) Memoria que contenga los contenidos descritos en el apartado cinco del artículo anterior, expuestos de forma simplificada.

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

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

d) Normativa del Plan General Municipal, en la que se incorporará un artículo señalando las determinaciones estructurantes.

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

f) Informe o memoria de sostenibilidad económica.»

Veintinueve. Se suprime el artículo 59.

Treinta. Se modifica el artículo 60, que queda redactado de la siguiente manera.

«Artículo 60. *Planes Parciales.*

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

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

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

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

3. En ningún caso, los Planes Parciales podrán modificar las determinaciones de carácter estructurante establecidas en el Plan General Municipal, salvo la delimitación del sector que desarrollen producida por ajustes de superficie que mejoren su ordenación y ejecución y que no supongan una diferencia de superficie superior o inferior al 3 por ciento del ámbito y, en su caso, con la modificación de la clasificación del suelo correspondiente. No obstante los Planes Parciales podrán modificar cualquier determinación de ordenación pormenorizada establecida por el Plan General Municipal para el sector, siempre que aquellos justifiquen su congruencia con la ordenación estructurante del Plan General Municipal.

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

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

Treinta y uno. Se modifica el artículo 61, que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 61. *Planes Especiales.*

1. Con carácter general, los Planes Especiales tienen por objeto desarrollar sobre cualquier clase o categoría de suelo las determinaciones de la ordenación estructurante contenidas en los Planes Generales Municipales, así como establecer, modificar o completar su ordenación pormenorizada, con las siguientes finalidades:

a) La ordenación de los sistemas generales que hubieran sido definidos por el Plan General Municipal.

b) La ordenación y protección de ámbitos que por sus valores naturales, paisajísticos o culturales, o por su relación con el dominio público, deban ser conservados o recuperados.

c) La ordenación de usos y actividades en el suelo no urbanizable cuya dimensión o complejidad así lo requiera, con objeto de garantizar su adecuada inserción en el medio rural.

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

e) Cualesquiera otras finalidades análogas.

2. Los Planes Especiales de Actuación Urbana tienen por objeto desarrollar sobre el suelo urbano las determinaciones establecidas por el Plan General Municipal, o bien, justificadamente, modificarlas o establecerlas directamente, con las siguientes finalidades:

a) Regular actuaciones edificatorias.

b) Regular actuaciones de dotación.

c) Regular actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

3. Cuando los Planes Especiales de Actuación Urbana consistan en actuaciones de regeneración o renovación de carácter integrado, podrán incluso regular actuaciones de nueva urbanización mediante la reclasificación de suelos no urbanizables cuando resulten necesarios para ubicar dotaciones urbanísticas públicas e infraestructuras, con un máximo del 10 por ciento de la superficie total del ámbito.

4. Con carácter general, los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias y adecuadas a su naturaleza y finalidad, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y con la Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio del municipio. Asimismo, se formalizarán en los estudios, normas y planos adecuados a sus contenidos específicos.

5. Los Planes Especiales de Actuación Urbana contendrán además:

a) La especificación y justificación del tipo o tipos de actuación que desarrollan.

b) La Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica prevista en el artículo 56.5.f) de esta ley foral.»

Treinta y dos. Se añade un nuevo artículo 61 bis con el siguiente contenido:

«Artículo 61 bis. *Actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.*

1. A efectos de lo dispuesto en esta ley foral, se entiende por:

a) Actuaciones de rehabilitación edificatoria: la rehabilitación de edificios, incluidas sus instalaciones y sus espacios privativos vinculados, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, accesibilidad y habitabilidad.

b) Actuaciones de regeneración urbana: la rehabilitación o sustitución de edificios, en los mismos términos que las actuaciones de rehabilitación, junto con la mejora de la calidad, accesibilidad y sostenibilidad del medio urbano, incluidos los espacios libres, servicios urbanos e infraestructuras, cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de áreas urbanas, o situaciones graves de pobreza energética.

c) Actuaciones de renovación urbana: la rehabilitación de los edificios y la mejora del medio urbano, en los mismos términos que las actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana, junto con la renovación y mejora de los equipamientos y demás dotaciones urbanísticas, cuando existan situaciones de obsolescencia o vulnerabilidad de barrios o conjuntos urbanos homogéneos, o converjan circunstancias singulares de deterioro físico y ambiental que hagan necesarias acciones de demolición, sustitución o realojo de residentes.

2. Cuando se articulen junto a las determinaciones urbanísticas medidas de carácter social, ambiental y económicas, las actuaciones descritas en los apartados b) y c) del número anterior podrán ser declaradas, respectivamente, Área de regeneración o Área de renovación urbana integrada por la Administración de la Comunidad Foral. Tal declaración tendrá como efecto la habilitación para recibir la financiación pública que se contenga en la normativa habilitada al efecto.

3. Las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas se planificarán mediante el instrumento de planeamiento general o mediante un Plan Especial de Actuación Urbana.

4. Con carácter previo, la ordenación y ejecución de las actuaciones señaladas en los apartados anteriores requerirán la realización de una Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica que garantice su viabilidad en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma para los

propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración así como el impacto en las correspondientes haciendas públicas.

5. Los Planes Especiales de Actuación Urbana contendrán la justificación de la actuación y todas las determinaciones necesarias y adecuadas a su naturaleza y finalidad, entre las que se contendrán la delimitación y ordenación pormenorizada del ámbito de actuación conjunta, los usos y la edificabilidad máxima asignada, la definición de espacios públicos y de cesión apropiados a la actuación, el señalamiento de los compromisos, obligaciones públicas y privadas, programa y plazos de ejecución, avance de la equidistribución y de las obras de urbanización necesarias, el plan de realojo temporal y definitivo, las medidas necesarias, incluyendo la ocupación de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para alcanzar las medidas de accesibilidad universal o reducción energética.

6. Las actuaciones de rehabilitación de la edificación, regeneración y renovación podrán ejecutarse, bien mediante actuaciones asistemáticas cuando afecten a una sola parcela, o sistemáticas cuando afecten a varias parcelas a los efectos de la equidistribución de cargas y beneficios y ejecución de obras de urbanización.

7. La aprobación del Plan Especial de Actuación Urbana podrá llevar aparejados los siguientes efectos:

a) Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o

económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público. A tales efectos, el Plan especial garantizará la aplicación de dicha regla, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que consiga la misma finalidad.

b) Lo dispuesto en el apartado anterior será también de aplicación a los espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir al menos en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:

a') La instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.

b') La instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.

c') La realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.

d') La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.

c) Cuando las actuaciones referidas en los apartados anteriores afecten a inmuebles declarados de interés cultural o sujetos a cualquier otro régimen de protección, se buscarán soluciones innovadoras que permitan realizar las adaptaciones que sean precisas para mejorar la eficiencia energética y garantizar la accesibilidad, sin perjuicio de la necesaria preservación de los valores objeto de protección. En cualquier caso, deberán ser informadas favorablemente, o autorizadas, en su caso, por el órgano competente para la gestión del régimen de protección aplicable, de acuerdo con su propia normativa.

8. Con carácter excepcional, y siempre y cuando se justifique que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable, la Administración competente para la aprobación del Plan Especial de Actuación Urbana podrá exonerar de nuevas entregas de suelo tanto en concepto de incremento de aprovechamiento como para dotaciones públicas.»

Treinta y tres. Se modifica el artículo 62, que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 62. *Estudios de Detalle.*

1. Los Estudios de Detalle son los instrumentos de ordenación urbanística cuyo objeto es establecer, modificar o reajustar alguna de las siguientes determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada previstas en el planeamiento.

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

b) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, en especial para adaptarse a los requisitos de eficacia y eficiencia energéticas de las edificaciones, de conformidad con la Directiva 2010/31/UE, de 19 de mayo, y accesibilidad universal, así como la ordenación y composición de los volúmenes y alturas de los edificios de acuerdo con las

condiciones fijadas en el Plan General Municipal, la morfología y tipología de las viviendas y de las edificaciones y la ordenación de fachadas.

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

2. Los Estudios de Detalle solo podrán formularse sobre ámbitos espaciales sobre los que esté establecida la ordenación pormenorizada, sea a través de un Plan General Municipal, de un Plan Parcial, de un Plan Especial vigente, o de un Plan de Actuación en Suelo Urbano. Los Estudios de Detalle no podrán incrementar el aprovechamiento tipo o medio que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito, no considerándose que se produzca tal incremento en los supuestos de aumento de superficie construida, derivada de la realización de obras de mejora en la eficacia y eficiencia energéticas de los edificios o para garantizar la accesibilidad universal, ni en edificaciones consolidadas con más de treinta años de antigüedad y afectadas por algún régimen de promoción o protección pública, en los supuestos de cerramientos de tipo ligero, siempre que no superen el 20 por ciento de la superficie edificada del inmueble, de galerías, terrazas y plantas bajas de vivienda con jardín o patio y que con ello se mejoren las condiciones de habitabilidad de las viviendas. En estos supuestos sus propietarios deberán entregar a la Administración como participación en las plusvalías generadas el 10 por ciento del valor catastral de nueva superficie del inmueble. Asimismo, en ningún caso podrán alterar las condiciones urbanísticas de los predios colindantes.

3. Los Estudios de Detalle comprenderán los documentos adecuados para justificar y establecer con precisión las determinaciones que sean su objeto, especialmente en los supuestos de mejora de la eficacia y eficiencia energéticas.»

Treinta y cuatro. Se modifica el apartado 1 del artículo 64, que queda redactado de la siguiente manera:

«1. Los municipios podrán aprobar ordenanzas urbanísticas con la finalidad de regular los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y las condiciones de las obras de edificación, desarrollar y completar las determinaciones para lograr la eficacia y eficiencia energéticas de las urbanizaciones y edificaciones de conformidad con la Directiva 2010/31/UE, de 19 de mayo, y medidas que favorezcan tales objetivos, así como las condiciones de las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble, todo ello sin contradecir las determinaciones del Plan General Municipal.»

Treinta y cinco. Se añade un apartado 5 al artículo 65, con el siguiente contenido:

«5. La Comisión de Seguimiento, en su función de establecer y controlar la agenda del proceso y tramitación del Plan General Municipal, deberá advertir de los retrasos o paralizaciones injustificadas del proceso y proponer las medidas más convenientes de solución de los mismos, pudiendo conllevar los retrasos y paralizaciones injustificadas por inactividad municipal la subrogación del departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo en la elaboración del Plan General Municipal.»

Treinta y seis. Se modifica el artículo 70, que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 70. *Tramitación del Plan General Municipal.*

1. Durante su tramitación, el Plan General Municipal estará sometido a un proceso de participación de conformidad con lo establecido en el artículo 7 de esta ley foral. Dicho proceso deberá desarrollarse tanto en la tramitación de la Estrategia

y Modelo de Ordenación del Territorio como en la tramitación del Plan Urbanístico Municipal, de acuerdo con lo que establezca el Plan de Participación adoptado al efecto por el ayuntamiento con carácter previo al inicio de la redacción de Plan General Municipal.

2. Asimismo, durante la tramitación del Plan General, el ayuntamiento solicitará los informes preceptivos de los organismos y Administraciones Públicas en aquellos aspectos y conforme a los procedimientos que las respectivas normas sectoriales establezcan.

3. Los ayuntamientos, bajo la dirección técnica de la Comisión de Seguimiento, deberán redactar en primer lugar la Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio. A tal efecto efectuarán las consultas previas ambientales y recabarán de las entidades, organismos y administraciones públicas competentes la información necesaria para la elaboración del Plan General.

4. Una vez elaborada la versión preliminar de la Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio, se someterá a un periodo de información pública de al menos un mes mediante anuncio inserto en el "Boletín Oficial de Navarra" y publicado en los diarios editados en la Comunidad Foral de Navarra. Simultáneamente se remitirá al departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para que recabe los informes sectoriales que deban emitirse por los diferentes departamentos de la Administración Foral en orden a sus competencias así como por las mancomunidades a que pertenezca el municipio en relación a sus servicios afectados.

5. El ayuntamiento, tras la consideración de las conclusiones del Plan de Participación referidas a esta fase y los informes emitidos, aprobará la Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio, previo Concierto con el departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo sobre los elementos constitutivos del modelo territorial definido y a desarrollar en la fase del Plan Urbanístico Municipal.

6. Transcurrido un plazo máximo de dos meses desde su entrada en el registro del departamento, este elevará a la Comisión de Ordenación del Territorio para su aprobación, si procede, la Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio. Esta podrá ir ajustándose a lo largo de la tramitación del Plan General Municipal, en función de los procesos de información pública e informes sectoriales que se produzcan.

7. Aprobada la Estrategia y Modelo Ordenación del Territorio, se iniciará la redacción del Plan Urbanístico Municipal, que seguirá bajo la dirección técnica de la Comisión de Seguimiento.

8. Terminada su redacción, el ayuntamiento procederá a su aprobación inicial y lo someterá a informe de los concejos afectados y de las mancomunidades a las que pertenezca el municipio, respecto a sus servicios afectados por el planeamiento. Asimismo lo someterá a información pública durante el plazo mínimo de un mes, mediante anuncio inserto en el Boletín Oficial de Navarra y publicado en los diarios editados en la Comunidad Foral de Navarra, debiendo procederse por parte del ayuntamiento a su difusión y participación conforme a lo dispuesto en el Plan de Participación.

9. Conjuntamente con la información pública, se remitirá el plan aprobado inicialmente al departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, para recabar informes sobre las materias competencia de los distintos departamentos del Gobierno de Navarra.

Estos informes tendrán la consideración de actos de trámite cualificados a los efectos de lo dispuesto en el artículo 107.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y deberán emitirse en un plazo máximo de dos meses,

transcurrido el cual sin haberse recibido se tendrán por evacuados prosiguiendo con la tramitación.

10. Dicho departamento elaborará un informe global en el que se refundirán las consideraciones sectoriales de los distintos departamentos del Gobierno de Navarra. El plazo para la emisión de este informe será de dos meses desde que se hubiera presentado la solicitud, y transcurrido dicho plazo sin haberse recibido el mismo en el ayuntamiento se tendrá por evacuado.

11. El ayuntamiento en vista de la información y, en su caso, de la audiencia, lo aprobará provisionalmente con las modificaciones que procedan en el plazo máximo de seis meses, y previa Declaración Ambiental Estratégica. Cuando las modificaciones signifiquen un cambio sustancial en la Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio del Plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo período de información pública del plan durante un mes antes de otorgar la aprobación provisional, la cual deberá producirse en los dos meses siguientes a la finalización del anterior periodo de información.

12. Aprobado provisionalmente el plan, se remitirá el expediente completo al departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su aprobación definitiva.

13. Todos los acuerdos municipales previstos en este artículo deberán contener un informe sobre su adecuación a los instrumentos de ordenación territorial y al resto del ordenamiento urbanístico, emitido por técnico perteneciente a la administración local actuante o a alguno de los órganos previstos en los artículos 16 y 18.2 de esta ley foral.

14. Entregado el expediente del plan, si el departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo observara la falta de documentos, requerirá al municipio para que subsane las deficiencias detectadas.

15. Una vez completo el expediente, el departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo examinará el plan, analizando su adecuación al marco legal vigente, al Concierto y a las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial, así como la coordinación de las soluciones ofrecidas desde el punto de vista municipal con la Declaración de Incidencia Ambiental y las políticas sectoriales que sean competencia de la Comunidad Foral de Navarra.

16. De conformidad con lo previsto en el apartado precedente, el Consejero responsable de ordenación del territorio y urbanismo adoptará una de las siguientes resoluciones:

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

b) Otorgará la aprobación definitiva incorporando determinaciones necesarias para cumplir con lo establecido en el apartado quince precedente, debiendo incorporarse las mismas en un texto refundido por parte del ayuntamiento en un plazo máximo de tres meses. En el caso de que el ayuntamiento no proceda a presentar el plan corregido en dicho plazo, el Consejero competente podrá aprobar y publicar dicho texto refundido.

c) Denegará la aprobación definitiva, si el plan contuviera determinaciones manifiestamente contrarias a lo establecido en el apartado quince precedente.

17. El Consejero competente notificará sus resoluciones al ayuntamiento afectado en el plazo de tres meses desde el ingreso del expediente completo en el Registro de la Administración de la Comunidad Foral. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiere notificado resolución alguna al ayuntamiento, se entenderá aprobado el Plan General Municipal.»

Treinta y siete. Se modifica el artículo 71, que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 71. *Tramitación de Planes Especiales Independientes y de las modificaciones estructurantes.*

1. Los Planes Especiales Independientes y las modificaciones estructurantes se tramitarán de acuerdo con las reglas fijadas en el artículo 70, con las siguientes salvedades:

a) La tramitación se iniciará directamente mediante la aprobación inicial del plan o de la modificación por el ayuntamiento.

b) No será necesaria la Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio prevista en el artículo 70.

c) El periodo de información pública será de un mes.

d) La aprobación definitiva por el Consejero responsable del Departamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo se producirá en el plazo de dos meses.

2. La aprobación definitiva por silencio administrativo de determinaciones del planeamiento no podrá vulnerar lo dispuesto en las leyes, en los instrumentos de ordenación territorial y en los planes urbanísticos de rango superior.

Tampoco podrán adquirirse por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la legislación y la ordenación territorial o urbanística.

Serán nulos de pleno derecho los planes y sus determinaciones que se aprueben por silencio administrativo en contra de lo dispuesto en las leyes y en el resto de disposiciones que integran el ordenamiento jurídico administrativo, así como ineficaces las facultades y derechos que se obtengan del mismo modo.»

Treinta y ocho. Se modifica el artículo 74, que queda redactado de la siguiente manera:

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

1. Con carácter general, la tramitación de Planes Parciales y Planes Especiales 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. Además, si la propuesta afectara a servicios obligatorios, se solicitará el correspondiente informe a los órganos competentes, que deberá ser emitido en el plazo de un mes.

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

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

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

c) El plazo máximo para aprobar definitivamente el plan será de dos meses contados a partir de la finalización del periodo de información pública. Transcurrido

este plazo sin que se hubiese adoptado la pertinente resolución se entenderá aprobado el plan parcial o especial. En este supuesto, el promotor podrá cumplir directamente las obligaciones de publicidad y comunicación del plan a las que se refiere el artículo 81.1 de esta ley foral.

2. Los planes especiales de actuación urbana que regulen o prevean actuaciones de nueva urbanización según lo dispuesto en el artículo 61.3, incorporarán los trámites establecidos en los apartados 7 y 8 del artículo 70 de esta ley foral.

3. El plan parcial o especial propuesto deberá contar con un informe sobre su adecuación a los instrumentos de ordenación territorial y planeamiento municipal y al resto del ordenamiento jurídico, emitido por técnico perteneciente a la administración local actuante o a alguno de los órganos previstos en los artículos 16 y 18.2 de esta ley foral.

En otro caso, el departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo podrá reclamar la emisión de informe previo a la aprobación definitiva.

4. El ayuntamiento deberá remitir al departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo el plan parcial o especial aprobado definitivamente, junto con los informes emitidos, en un plazo máximo de diez días contados desde dicha aprobación, para su control de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Foral 6/1990, de 2 de julio, de la Administración Local de Navarra.

Asimismo podrá ese departamento instar al ayuntamiento a iniciar el procedimiento de revisión de oficio haciéndolo constar en los correspondientes registros para conocimiento y efectos.

5. No podrán adquirirse por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística y que culminan determinando la nulidad de pleno derecho de estos actos. Por ello la Administración municipal deberá iniciar el correspondiente procedimiento de revisión de oficio conforme a lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.»

Treinta y nueve. Se modifica el artículo 79, que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 79. *Procedimiento.*

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

2. La modificación de las determinaciones de ordenación estructurante de los Planes Generales Municipales y de los Planes de Sectorización se realizará conforme al procedimiento establecido en el artículo 70 de esta ley foral, con las siguientes salvedades:

- a) No será necesaria la Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio.
- b) El departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo recabará únicamente los informes sectoriales afectados por la modificación.
- c) El periodo de información pública será de un mes.
- d) La aprobación definitiva por el consejero se producirá en el plazo de dos meses.

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

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

5. No podrán adquirirse por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística y que culminan determinando la nulidad de pleno derecho de estos actos.

6. La modificación de determinaciones urbanísticas de cualquier tipo relativas al Suelo Urbano se tramitará mediante un Plan Especial de Actuación Urbana.»

Cuarenta. Se modifica el artículo 80, que queda redactado de la siguiente manera:

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

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

2. Se entenderán desestimadas las solicitudes de tramitación y aprobación de modificaciones de las determinaciones estructurantes 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 este caso, el promotor podrá solicitar la subrogación del departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su tramitación y resolución expresa.»

Cuarenta y uno. Se modifica el apartado 3 del artículo 84, que queda redactado de la siguiente manera:

«3. Salvo que en el propio planeamiento se dispusiera otro régimen o que no estuviera programada la expropiación o demolición de la finca en el plazo de diez años desde la aprobación del mismo, 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, y las obras necesarias y parciales de consolidación así como las relativas al cumplimiento de otras determinaciones normativas requeridas para el uso de la edificación.»

Cuarenta y dos. Se modifica el artículo 85, que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 85. *Instrucciones Técnicas de Planeamiento.*

Las Instrucciones Técnicas de Planeamiento tendrán por objeto la fijación de criterios orientativos sobre calidad óptima del planeamiento, objetivos y prioridades de los planes urbanísticos, establecimiento de soluciones-tipo para problemas de planeamiento, indicaciones para el desarrollo de los procesos de participación social y difusión efectiva del planeamiento, la metodología y pautas para la incorporación de las determinaciones de los Planes de Ordenamiento Territorial, directrices para la ejecución de obras de urbanización, modelos de planes urbanísticos, tratamiento de núcleos tradicionales, usos y actividades en suelo no urbanizable, mantenimiento de valores territoriales, criterios de sostenibilidad así como de eficacia y eficiencia energéticas a contemplar por el planeamiento, y cualesquiera otras cuestiones de interés general en el ámbito técnico de elaboración de los planes.

Las Instrucciones Técnicas de Planeamiento se elaborarán por el departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, y serán aprobadas por orden foral del consejero competente en la citada materia, previo sometimiento a un periodo de participación e información por plazo no inferior a un mes.»

Cuarenta y tres. Se modifica el apartado 1 del artículo 86, que queda redactado de la siguiente manera:

«1. El régimen urbanístico del suelo será el establecido en la legislación básica estatal del suelo y en la presente ley foral, de acuerdo con la situación básica en que se encuentre el suelo; y las facultades urbanísticas del derecho de propiedad, como las de usar, disponer y disfrutar del suelo, y en especial la edificación y la urbanización, se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación y, en su caso, calificación urbanística de las fincas.»

Cuarenta y cuatro. Se modifica el artículo 92, que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 92. *Suelo urbano.*

1. Tendrá la condición de suelo urbano, a los efectos de esta ley foral, aquel que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstas por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de acometida con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbano.

c) Estar ocupado por la edificación en al menos dos de las terceras partes del espacio apto para la misma, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente, aun cuando los terrenos carezcan de alguno de los servicios necesarios.

2. Tendrán también la condición de suelo urbano los ámbitos delimitados por el planeamiento municipal que cuenten legalmente con las infraestructuras y servicios requeridos.

3. El planeamiento urbanístico diferenciará las siguientes categorías:

a) Suelo urbano consolidado, constituido por los terrenos que clasifique como suelo urbano y para los que prevea únicamente actuaciones edificatorias o de dotación.

b) Suelo urbano no consolidado, constituido por los terrenos que clasifique como suelo urbano y para los que prevea actuaciones de renovación o reforma de la urbanización.

4. Son actuaciones de renovación o reforma de la urbanización aquellas intervenciones sobre el suelo urbano que prevean nuevas infraestructuras públicas y la creación, mediante operaciones de equidistribución, de una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos.

5. Son actuaciones de dotación aquellas que tienen por objeto, en un ámbito de suelo urbano, el incremento de la edificabilidad, densidad o modificación del uso urbanístico, y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de aquel.

6. Siempre que no concurren las condiciones señaladas para las actuaciones descritas en los apartados 4 y 5 de este artículo, se considerarán actuaciones edificatorias, incluso cuando requieran obras complementarias de urbanización:

- a) Las de nueva edificación y sustitución de la edificación existente.
- b) Las de rehabilitación edificatoria, tales como la realización de obras y trabajos de mantenimiento o intervención en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, en los términos dispuestos por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación.»

Cuarenta y cinco. Se modifica el apartado 2 del artículo 94 y se añaden dos nuevos apartados 4 y 5 con el siguiente contenido:

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

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

Constituyen condicionantes que se superponen a la categoría de ordenación definida para el medio físico por el planeamiento urbanístico municipal y que acotan o limitan el desarrollo de determinadas actividades en los suelos a los que afectan.

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

«4. El planeamiento urbanístico municipal recogerá la regulación y delimitación de los suelos de protección con carácter informativo salvo en los casos en los que la legislación sectorial o los instrumentos de ordenación del territorio le faculten a establecer o concretar dicha regulación y/o delimitación.

5. El planeamiento urbanístico municipal deberá distinguir todas las categorías y/o subcategorías que confluyan en un mismo terreno de suelo no urbanizable, en razón de sus características y los condicionantes que puedan concurrir, de manera que se garantice la disposición en todo momento de un régimen de uso y protección de aplicación. En todo caso, será de aplicación aquel régimen de uso y protección que resulte ser más restrictivo.»

Cuarenta y seis. Se modifica el artículo 95, que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 95. *Suelo urbanizable.*

Tendrán la consideración de suelo urbanizable los terrenos no urbanizados para los que los instrumentos de ordenación urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbano, hasta que termine la correspondiente actuación de nueva urbanización en las condiciones y los términos establecidos en esta ley foral y en el planeamiento aplicable.»

Cuarenta y siete. Se modifica el artículo 98, que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 98. *Deberes de los propietarios de suelo urbano.*

1. Los propietarios de suelo urbano consolidado sobre los que se prevean actuaciones edificatorias tendrán los siguientes deberes:

a) Costear y, en su caso, completar la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen, si aún no la tuvieran, la condición de solar.

A tal efecto, deberán costear los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos, regularizar las fincas para adaptar su configuración

a las exigencias del planeamiento, ejecutar en su caso las obras correspondientes, y ceder al ayuntamiento los terrenos que queden fuera de las alineaciones señaladas en el planeamiento, sin que en ningún caso puedan superar el 10 por 100 de la superficie total de la finca.

b) Edificar los solares en el plazo y demás condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanística.

c) Destinar la edificación a los usos previstos en el planeamiento y en la licencia urbanística.

2. Los propietarios de terrenos de suelo urbano consolidado sobre los que se prevean actuaciones de dotación tendrán los deberes señalados en el punto anterior, a los que se añaden los siguientes:

a) El deber de entregar obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del incremento del aprovechamiento del correspondiente ámbito, que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación o de integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

Con carácter excepcional, y a la vista de la memoria de viabilidad y sostenibilidad económica, el porcentaje se podrá reducir hasta un mínimo de un 5 por 100, o incrementar de forma proporcionada y motivada hasta un máximo de un 15 por 100.

b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción que en su caso se generarán, pudiendo sustituirse, concurriendo imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado dentro del mismo, o en la forma que establezca el planeamiento.

Con independencia de lo establecido en el párrafo anterior, con carácter excepcional y siempre que se justifique adecuadamente que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable, los instrumentos de ordenación urbanística podrán eximir del cumplimiento de los deberes de nuevas entregas de suelo que les correspondiesen a las actuaciones que supongan aumentos de la densidad o edificabilidad que fueren precisos para sustituir viviendas que no reúnan las condiciones mínimas de habitabilidad por viviendas que sí reúnan los requisitos legalmente exigibles, con destino al realojamiento y el retorno que exija la correspondiente actuación.

3. Los propietarios de terrenos de suelo urbano no consolidado tendrán los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del correspondiente ámbito, salvo cuando se trate de mera sustitución de la edificación existente sin incremento de aprovechamiento.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

e) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que esta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.

f) Edificar los solares en el plazo y demás condiciones que señalen el planeamiento y la licencia urbanística.

g) Destinar la edificación a los usos previstos en el planeamiento y en la licencia urbanística.

4. Lo dispuesto en todos los apartados anteriores se entenderá sin perjuicio de lo establecido en el artículo 61 bis de esta ley foral para las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.»

Cuarenta y ocho. Se suprime el apartado 6 y se modifica el apartado 2 del artículo 101, que queda redactado de la siguiente manera:

«2. El planeamiento del sector o sectores, y de conformidad con los criterios establecidos por el Plan General Municipal, delimitará una o varias áreas de reparto para el suelo urbanizable y los terrenos destinados a sistemas generales incluidos o adscritos dentro del mismo, cuya propiedad no haya sido obtenida mediante cesión o adscripción urbanísticas con anterioridad al Plan General Municipal.»

Cuarenta y nueve. Se modifica el artículo 102, que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 102. *Cálculo del aprovechamiento tipo.*

1. El aprovechamiento tipo de cada área de reparto delimitada se obtendrá dividiendo el aprovechamiento lucrativo total correspondiente a la ordenación urbanística prevista por el planeamiento de desarrollo para dicha área, incluido el dotacional privado, debidamente homogeneizado, expresado siempre en metros cuadrados construibles, por su superficie total, excluidos los terrenos afectados a sistemas generales o locales ya existentes.

2. El Plan General Municipal establecerá justificadamente, para este caso, un sistema de coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias, en atención a los respectivos valores de mercado. Este mismo sistema de coeficientes de homogeneización se aplicará a los instrumentos de desarrollo y modificaciones del planeamiento.

3. Asimismo, podrán establecerse coeficientes que valoren la posición zonal relativa de los suelos incluidos en el área de reparto o su aptitud para ser urbanizados, primando a tal fin factores como la accesibilidad, la menor distancia respecto de los sistemas urbanos y la cercanía a dotaciones y servicios.»

Cincuenta. Se modifica el artículo 103, que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 103. *Aprovechamiento medio.*

1. En los municipios en los que su Plan General Municipal no delimite áreas de reparto en suelo urbano no consolidado, se calculará el aprovechamiento medio de las distintas unidades de ejecución.

2. El aprovechamiento medio de una unidad de ejecución se calculará dividiendo el aprovechamiento lucrativo, incluido el dotacional privado correspondiente a la misma, previamente homogeneizado con los coeficientes de ponderación relativa que se definan de acuerdo con los criterios señalados en el artículo anterior, por la superficie total de la unidad de ejecución, excluidos los terrenos afectados a sistemas generales o locales ya existentes.

3. El Plan General Municipal establecerá justificadamente, para este caso, un sistema de coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias, en atención a los respectivos valores de mercado. Este mismo sistema de coeficientes de homogeneización se aplicará a los instrumentos de desarrollo y modificaciones del planeamiento.»

Cincuenta y uno. Se añade un nuevo artículo 103 bis con el siguiente contenido:

«Artículo 103 bis. *Aprovechamiento de proyecto de edificación residencial.*

El planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada del suelo urbano o urbanizable de uso residencial colectivo o, en su caso, el instrumento de equidistribución establecerá para cada parcela resultante el aprovechamiento de proyecto de edificación residencial o edificabilidad residencial de la misma materializando el aprovechamiento urbanístico que le corresponda, expresado siempre en metros cuadrados construibles.

Se define como aprovechamiento de proyecto de edificación residencial o edificabilidad residencial asignado a una parcela el producto de la superficie útil por el coeficiente de 1,15, siendo este el coeficiente de conversión de la superficie útil calculada antes y después de la utilización de las técnicas constructivas encaminadas a mejorar los niveles de aislamiento termo-acústicos y de salubridad establecidos, además, en el Código Técnico de la Edificación.

En ningún caso podrá superarse el volumen máximo de la edificación establecido en el planeamiento correspondiente ni modificar el aprovechamiento fijado en el mismo.

En el caso de que el planeamiento no fije el volumen máximo de edificación deberá tramitarse el instrumento de planeamiento correspondiente para el ámbito afectado.

Se entiende por superficie útil la limitada por el perímetro interior del cierre de todas las fachadas y paredes medianeras o elementos de separación de cada vivienda o elementos comunes deduciendo muros, tabiques, elementos estructurales verticales y conductos exentos o que sobresalgan de cierres o tabiques con una sección horizontal superior a 100 cm² y la superficie que tenga una altura libre inferior a 1,50 m.»

Cincuenta y dos. Se modifica el artículo 105, que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 105. *Plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos de cesión, equidistribución y urbanización.*

1. El instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación pormenorizada de los terrenos podrá señalar plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización. Estos plazos podrán ampliarse atendiendo a circunstancias económicas, financieras y de mercado que justifiquen suficientemente la ampliación.

2. Si no se establecieran estos plazos por el plan, el plazo máximo para el cumplimiento de estos deberes será de ocho años, contados desde su publicación en el “Boletín Oficial de Navarra”.»

Cincuenta y tres. Se modifica el artículo 106, que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 106. *Urbanización y edificación simultáneas.*

La Administración podrá autorizar la urbanización y edificación simultáneas, exigiendo para ello y, en todo caso, las garantías pertinentes y proporcionadas que no podrán exceder del 30 por ciento de la carga urbanística de la parcela o ámbito, mediante aval económico suficiente o cualquier otra garantía de las admitidas en Derecho.»

Cincuenta y cuatro. Se modifica el artículo 107, que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 107. *Usos y obras provisionales.*

En el suelo urbanizable solo podrán autorizarse excepcionalmente usos y obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento general, que habrán de cesar y, en todo caso, ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el ayuntamiento. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.»

Cincuenta y cinco. Se modifica el artículo 111, que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 111. *Actividades permitidas, autorizables y prohibidas.*

1. A los efectos de lo previsto en esta ley foral las actividades y usos en suelo no urbanizable podrán ser permitidos, autorizables y prohibidos.

2. En el suelo no urbanizable, tanto de protección como de preservación, serán consideradas actividades permitidas aquellas actividades y usos que por su propia naturaleza sean compatibles con los objetivos de protección y preservación del suelo no urbanizable, y garanticen que no alterarán los valores o causas que han motivado la protección o preservación de dicho suelo.

A efectos de lo dispuesto en este artículo, se consideran actuaciones permitidas las siguientes:

a) Las intervenciones en edificaciones e instalaciones preexistentes que no impliquen cambio de actividad, uso o aumento de volumen y no requieran nueva demanda de servicios.

b) La construcción o implantación de instalaciones o edificaciones menores destinadas a la guarda de aperos o cobijo de animales domésticos, que en su conjunto no superen los 15 metros cuadrados de superficie.

c) Los cierres de parcela.

d) Las ampliaciones de las instalaciones agrícolas o ganaderas preexistentes que, en su conjunto, no impliquen aumento del 20 por 100 de la superficie construida con autorización del departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo y no requieran nueva demanda de servicios.

e) La contención, movimientos de tierras y la apertura de pistas o caminos siempre que no estén vinculados a la implantación de actividades o usos constructivos, a actividades extractivas o a la implantación de vertederos de residuos.

f) Instalaciones de riego o de drenaje de apoyo a las explotaciones agrícolas reguladas por la normativa en materia de infraestructuras agrícolas.

Las actividades y usos permitidos no precisarán la autorización de actividad autorizable en suelo no urbanizable, sin perjuicio de que deban ser objeto de licencia, autorización o informe por otros órganos o administraciones.

3. Serán consideradas actividades autorizables aquellas actividades y usos que por su propia naturaleza deban emplazarse en suelo no urbanizable, en determinadas condiciones y con carácter excepcional, sean compatibles con los objetivos de protección y preservación del suelo no urbanizable y garanticen que no alterarán los valores o causas que han motivado la protección o preservación de dicho suelo.

4. Tendrán la consideración de actuaciones autorizables:

- a) Las constructivas, salvo aquellas señaladas como permitidas en el apartado 2 de este artículo.
- b) Los cambios de uso o actividad en edificaciones preexistentes.
- c) Aquellas otras expresamente reguladas por la legislación sectorial.

Estas actividades y usos precisarán autorización conforme a lo dispuesto en el artículo 117 de esta ley foral, sin perjuicio de que también deban ser objeto de licencia, autorización o informe por otros órganos o administraciones.

5. A los efectos previstos en este artículo las construcciones, instalaciones y edificaciones preexistentes deberán estar en situación legal. En caso contrario, la solicitud de nueva actuación sobre las mismas deberá incluir la solicitud de legalización de los usos y actividades y edificaciones preexistentes.

6. Serán consideradas actividades prohibidas, además de las señaladas en el artículo siguiente, aquellas actividades y usos que por su propia naturaleza sean incompatibles con los objetivos de protección y preservación de cada categoría de suelo no urbanizable.»

Cincuenta y seis. Se modifica el apartado 2 del artículo 112, que queda redactado de la siguiente manera:

«2. Para los caminos públicos y para los itinerarios de interés, como las vías pecuarias o el Camino de Santiago, que no tengan delimitada zona de servidumbre en su normativa específica, se establece una zona de servidumbre de tres metros medidos desde el borde exterior de dichos caminos.

En dicha zona quedan prohibidas:

- a) La contención y movimientos de tierras que estén vinculados a la implantación de actividades o usos constructivos, a actividades extractivas o a la implantación de vertederos de residuos.
- b) Las actividades constructivas, salvo las infraestructuras que requerirán autorización.»

Cincuenta y siete. Se modifica el artículo 113, que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 113. *Actividades y usos autorizables en suelo no urbanizable de protección.*

1. En suelo no urbanizable de protección podrán autorizarse aquellas construcciones, instalaciones o usos cuya compatibilidad con los específicos valores que motivan su especial protección quede suficientemente justificada, y no estén expresamente prohibidos por la legislación sectorial, por los instrumentos de planificación sectorial o territorial y/o por el planeamiento urbanístico municipal.

2. En estos suelos no serán autorizables y especialmente quedan prohibidas las construcciones, actividades o usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza, lesionen el valor específico que se quiera proteger o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por los instrumentos de ordenación territorial o la legislación sectorial.»

Cincuenta y ocho. Se modifica el artículo 114, que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 114. *Actividades y usos autorizables en suelo no urbanizable de preservación.*

1. En el suelo no urbanizable de preservación serán autorizables las actuaciones vinculadas a actividades de carácter agrícola, forestal o ganadero, deportivas, de turismo activo o de ocio, incluyéndose la horticultura de ocio, infraestructuras, servicios, equipamientos y dotaciones que deban desarrollarse en suelo no urbanizable, que sean conformes con lo establecido en el Plan de Ordenación Territorial de su ámbito territorial y estén expresamente previstas por el planeamiento urbanístico municipal.

2. Asimismo, serán autorizables las actividades industriales o terciarias que deban emplazarse o desarrollarse en suelo no urbanizable. Estas autorizaciones estarán sujetas al deber de adjudicación al ayuntamiento del aprovechamiento correspondiente al 10 por 100 del incremento de valor de los terrenos afectados, una vez concedida la autorización y previo al inicio de cualquier actuación. Con carácter previo o simultáneo a la edificación, los promotores deberán garantizar la urbanización completa y adecuada de los terrenos afectados así como su mantenimiento.

3. El Plan General Municipal podrá establecer la regulación de la horticultura de ocio en el municipio de conformidad con lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial vigentes y con el objeto de mantener los paisajes tradicionales y la preservación de la biodiversidad de forma compatible con la utilización del territorio para el ejercicio de actividades económicas de turismo activo en el medio natural tradicional.»

Cincuenta y nueve. Se modifica el artículo 116, que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 116. *Vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable de preservación.*

1. Se podrán autorizar viviendas en suelo no urbanizable de preservación cuando se trate de viviendas unifamiliares aisladas, destinadas a residencia habitual y permanente de su titular, en las condiciones y áreas geográficas que se determinen reglamentariamente o por los instrumentos de ordenación territorial.

Estos suelos no podrán estar afectados por la categoría de protección definida en el artículo 94 de esta ley foral.

Para poder autorizar este uso deberá además estar expresamente previsto en el planeamiento municipal, que podrá desarrollar y concretar en su ámbito territorial las condiciones y áreas a las que se refiere el párrafo anterior.

2. La superficie mínima de la parcela para construir viviendas aisladas en suelo no urbanizable no será inferior a 10.000 metros cuadrados y deberá utilizarse, en el porcentaje que se fije reglamentariamente o por el planeamiento municipal, que no será inferior al 50 por 100, para actividades o usos agrarios, pecuarios o forestales no constructivos.

La superficie mínima de la parcela podrá ser incrementada por los planes y normas municipales.

La parcela no podrá ser objeto de ningún acto de segregación o división y deberá quedar afectada con inscripción registral la vinculación de su superficie total a la construcción, expresando las concretas limitaciones a su divisibilidad y edificabilidad impuestas por la autorización de la vivienda.

3. No podrán autorizarse nuevas viviendas en parcelas donde existan edificaciones con uso residencial. No obstante, una edificación con uso residencial podrá englobar dos unidades de vivienda por parcela cuando entre sus titulares exista una relación de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad.

4. Estas actuaciones estarán sujetas al deber de cesión de aprovechamiento correspondiente al 10 por 100 del incremento del valor de los terrenos afectados, una vez concedida la autorización y previamente al inicio de cualquier actuación.

5. Las dotaciones de servicios y el acceso a las viviendas deberán ser resueltas por los propietarios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras existentes, sin alterar los valores que han motivado la protección o preservación del suelo no urbanizable y respetando las normas de protección de dicho suelo.

Las obras correspondientes a las dotaciones de servicios y a elementos complementarios tales como desmontes, taludes y vallados deberán tramitarse junto a las de la vivienda.

6. No podrán promover nueva vivienda aquellos titulares ni miembros de su unidad familiar que en los cinco años anteriores hayan obtenido autorización para la construcción de una vivienda en suelo no urbanizable.»

Sesenta. Se añade un nuevo artículo 116 bis, con el siguiente contenido:

«Artículo 116 bis. *Viviendas en barrios rurales tradicionales.*

1. Podrán autorizarse viviendas en suelo no urbanizable incluido en barrios rurales tradicionales así delimitados por el planeamiento urbanístico municipal, en las condiciones y áreas geográficas que se determinen reglamentariamente o por los instrumentos de ordenación territorial.

2. La superficie mínima de la parcela para construir viviendas en barrios rurales tradicionales no será inferior a 1.500 metros cuadrados. La superficie mínima de la parcela podrá ser incrementada por los planes y normas municipales.

La parcela no podrá ser objeto de ningún acto de segregación o división y deberá quedar afectada con inscripción registral la vinculación de su superficie total a la construcción, expresando las concretas limitaciones a su divisibilidad y edificabilidad impuestas por la autorización de la vivienda.

3. No podrán autorizarse nuevas viviendas en parcelas donde existan edificaciones con uso residencial. No obstante, una edificación con uso residencial podrá englobar dos unidades de vivienda por parcela cuando entre sus titulares exista una relación de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad.

4. Estas actuaciones estarán sujetas al deber de cesión de aprovechamiento correspondiente al 10 por 100 del incremento de valor de los terrenos afectados, una vez concedida la licencia municipal de obras y previamente al inicio de cualquier actuación.

5. Las dotaciones de servicios y el acceso a las viviendas deberán ser resueltas por los propietarios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras existentes, sin alterar los valores que han motivado la protección o preservación del suelo no urbanizable y respetando las normas de protección de dicho suelo.

Las obras correspondientes a las dotaciones de servicios y a elementos complementarios tales como desmontes, taludes y vallados deberán tramitarse junto a las de la vivienda.

6. No podrán promover nueva vivienda aquellos titulares ni miembros de su unidad familiar que en los cinco años anteriores hayan obtenido autorización para la construcción de una vivienda en suelo no urbanizable.»

Sesenta y uno. Se modifica el artículo 117, que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 117. *Procedimiento de autorización de actividades autorizables en suelo no urbanizable.*

1. La autorización de actividades y usos autorizables en suelo no urbanizable se ajustará al siguiente procedimiento:

a) El promotor presentará ante el ayuntamiento competente en cuyo ámbito se va a implantar o desarrollar la actividad la correspondiente solicitud, acompañada de la documentación señalada en el artículo 119 de esta ley foral. En el caso de actividades sometidas a algún instrumento de intervención ambiental se estará a lo regulado en la Ley Foral 4/2005, de 22 de marzo, de Intervención para la Protección Ambiental y en su normativa de desarrollo.

b) El ayuntamiento incorporará al expediente informe en relación con la solicitud presentada, en el que se indicará si esta se ajusta al planeamiento urbanístico municipal, la adecuación y suficiencia de los servicios urbanísticos existentes y/o previstos, así como los antecedentes administrativos que obren en dicho ayuntamiento, remitiendo el expediente al departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo 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 citado departamento.

c) El Consejero competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo 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 afectase a territorio de este. La resolución autorizadora incluirá la valoración de las afecciones sectoriales concurrentes que sean competencia de los departamentos de la Administración de la Comunidad Foral, pudiendo establecer las medidas correctoras necesarias. Transcurridos dos meses sin que se hubiera comunicado acto alguno al ayuntamiento por el departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo se entenderá denegada la autorización.

2. Las autorizaciones se otorgarán conforme al criterio de proporcionalidad entre dimensiones y necesidades, debiendo analizarse asimismo la idoneidad de la tipología de la edificación propuesta para la actividad que se pretende desarrollar.

3. Las licencias municipales necesarias para la ejecución de la actuación o su puesta en marcha solo podrán otorgarse con posterioridad a que haya recaído la autorización, y contendrán, entre otras que procedieran, las determinaciones señaladas en la citada autorización, por cuyo cumplimiento deberá velar y hacerlo cumplir.

4. La ejecución o puesta en marcha de la actividad deberá realizarse en el plazo máximo de dos años desde que se otorgara la autorización, transcurrido el cual esta agotará automáticamente sus efectos y devendrá ineficaz. El cese de la actividad autorizada conllevará la obligación del titular de la actividad de reponer los terrenos afectados por la misma a su estado original en el plazo máximo de cinco años, mediante la demolición y/o retirada de las construcciones.

5. En el supuesto de que el uso o actividad estén sometidos a la Ley Foral 4/2005, de 22 de marzo, de Intervención para la Protección Ambiental, el ayuntamiento remitirá conjuntamente el expediente al departamento competente en materia de medio ambiente, ordenación del territorio y urbanismo, salvo que, de conformidad con la citada norma, la autorización de actividades autorizables en suelo no urbanizable se integre en su resolución, en cuyo caso se seguirá el procedimiento dispuesto en ella.»

Sesenta y dos. Se modifica el apartado 1 del artículo 118 y se añade un nuevo apartado 3 con el siguiente contenido:

«1. En los casos en que las actividades y usos sean objeto de un Plan o Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal no será necesaria la obtención de la autorización del departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, salvo que expresamente lo exija la legislación sectorial o el propio instrumento de ordenación territorial.»

«3. El departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo podrá, a instancia de la entidad local, facultarle para la tramitación y concesión de las autorizaciones previstas en el artículo anterior y con sujeción a las directrices que determine. En todo caso podrán ser objeto de revocación.»

Sesenta y tres. Se modifica el artículo 119, que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 119. *Documentación técnica para la solicitud de autorizaciones en suelo no urbanizable.*

Las solicitudes para la autorización de actividades y usos en el suelo no urbanizable deberán acompañarse de la documentación técnica suficiente que permita, según las condiciones de la actividad y uso a desarrollar, conocer sus características, su ubicación y las obras a realizar. La documentación deberá ajustarse al siguiente contenido:

- a) Descripción de la actividad y uso a desarrollar, así como de las construcciones e instalaciones necesarias, con justificación de las mismas.
- b) Descripción territorial y urbanística de los terrenos en los que se va a implantar.
- b) Justificación de la necesidad o conveniencia del emplazamiento de la actividad, construcción o uso en el suelo no urbanizable, así como de la idoneidad del mismo.
- c) Cabida y límites de la parcela.
- d) Características formales y acabados de la edificación.
- e) Descripción de las construcciones o instalaciones existentes en la parcela, con indicación de sus características volumétricas y usos, y acreditación de la situación legal de las mismas.
- f) Totalidad de los servicios urbanísticos existentes y previstos que sean necesarios para el desarrollo o ejecución de la actuación: acceso rodado, abastecimiento de aguas, saneamiento y depuración, tratamiento de residuos urbanos y energía eléctrica.
- g) Actuaciones que impliquen alteración de la topografía del terreno: desmontes, rellenos, taludes, escolleras.
- h) Aparcamientos interiores, almacenamiento exterior, jardinería, arbolado y cerramiento de parcela.
- i) Análisis y medidas correctoras de la integración paisajística de la actuación.
- j) En su caso, el estudio de impacto ambiental o la documentación exigida por la normativa vigente en materia de protección ambiental, que describa la incidencia ambiental de la actividad y las medidas correctoras propuestas.
- k) Plano de ordenación de la parcela que incluya todas las actuaciones descritas.
- l) Declaración del promotor en la que se comprometa a revertir el suelo a su estado original en un plazo máximo de cinco años en caso de cese de la actividad autorizada.»

Sesenta y cuatro. Se modifica el artículo 133, que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 133. *Abono proporcional de las obras de urbanización.*

1. Cuando así se estableciera por el planeamiento, todas las unidades de ejecución comprendidas en un área de reparto deberán costear, proporcionalmente al aprovechamiento de cada una de ellas, las obras de urbanización, infraestructuras y servicios comunes a todas, que no tengan la condición de sistema general, con independencia de las propias de cada unidad. Se incluirán dentro de estas obras,

infraestructuras y servicios comunes las indicadas en el artículo 100, apartado c) de esta ley foral.

2. En tal supuesto se tramitará por la Administración actuante el correspondiente proyecto de distribución de los costes, que afectará únicamente a tales obras, infraestructuras y servicios comunes a estas unidades. Dicho proyecto se expondrá en público por quince días y se notificará su aprobación inicial a cada propietario afectado. El proyecto de distribución de costes se podrá realizar sobre la base de un proyecto constructivo básico suficientemente desarrollado para poder estimar los costes de dichas obras. Dicho proyecto básico formará parte inseparable del proyecto de distribución de costes.

Dicho proyecto constructivo básico contendrá una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación, planos de proyecto en detalle suficiente para estimar los costes, mediciones básicas, justificación de precios y presupuesto estimado.

3. La distribución de dichos costes se realizará proporcionalmente al aprovechamiento asignado a cada unidad de ejecución. En el caso de que sea previsible que las diferentes unidades de ejecución establecidas se desarrollen en un momento temporal diferente, se procurará, en la medida de lo posible, hacer coincidir el desarrollo de la parte de las obras comunes asignadas con dicha urbanización interna.

En el caso de tener que adelantarse estas, total o parcialmente, la administración actuante asumirá dichos costes y se resarcirá con cargo a las obligaciones que a este efecto se definan como saldos de obras e infraestructuras comunes del conjunto de unidades de ejecución.

En cada reparcelación, las parcelas resultantes quedarán gravadas con dos saldos, uno referente a las obras e infraestructuras comunes y otro a las obras de urbanización de la unidad, ambos saldos con la misma categoría jurídica.

El proyecto de distribución de costes podrá incluir un coeficiente que tenga en cuenta el distinto momento temporal previsible para la ejecución de las unidades de ejecución establecidas. A estos efectos, se establecerá una previsión de desarrollo por cuatrienios que servirá de base para su establecimiento y que tendrá en cuenta el coste financiero que para las unidades sin desarrollar tengan los gastos comunes de urbanización que estén obligados a ir adelantando. Dichos coeficientes podrán ser objeto de revisión si las circunstancias del desarrollo se ven alteradas en relación con las previsiones fijadas inicialmente, pero no tendrán efectos en las unidades previamente desarrolladas o en desarrollo.

4. La aprobación definitiva del proyecto de distribución de 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.

5. La Administración actuante será la responsable de las obras de urbanización de las infraestructuras comunes y en consecuencia tendrá derecho al cobro del importe de los proyectos, ejecución material de las obras, dirección facultativa de las mismas y, en su caso, de las indemnizaciones pagadas por posibles expropiaciones a cada unidad de ejecución de las anteriormente señaladas, las cuales vendrán obligadas a abonar la cuota a ellas asignada en el momento en que se emita el certificado final de las mismas.»

Sesenta y cinco. Se modifican los apartados 1, 3 y 4 del artículo 134, que quedan redactados de la siguiente manera:

«1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento, siendo su ámbito de actuación una o varias unidades de ejecución, o ámbitos incluidos en un Plan de Actuación de Suelo Urbano, siendo su objeto definir las obras de urbanización, infraestructuras y servicios comunes. 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.»

«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. Los Proyectos de Urbanización podrán prever fases para su ejecución que constituirán una unidad funcional que pueda ser directamente utilizable.

4. Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones necesarias para dar cumplimiento a las normativas técnicas sectoriales, incorporando las prescripciones en materia de accesibilidad universal, eficacia y eficiencia energéticas y las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicaciones.»

Sesenta y seis. Se modifican la letra a) del apartado 1 y el apartado 2 del artículo 139, que quedan redactados de la siguiente manera:

«a) El coste de las obras de vialidad, movimientos de tierras, demoliciones, pavimentación, abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, conducciones de gas, infraestructuras comunes de telecomunicaciones, conducciones de telefonía y comunicaciones, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás dotaciones locales que estén previstas en los planes y proyectos, incluidas, en su caso, las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos, todo ello sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.»

«2. Los gastos de urbanización se distribuirán entre los propietarios proporcionalmente al aprovechamiento que les corresponda, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 104 de esta ley foral. En caso de establecerse fases en el Proyecto de Urbanización, los gastos de urbanización se distribuirán entre las fases previstas incluyendo en cada una de ellas la parte correspondiente en función de su aprovechamiento de gastos comunes imprescindibles de ejecución en la primera fase y los gastos propios de cada fase.»

Sesenta y siete. Se modifican los apartados a) y e) del artículo 150, que quedan redactados de la siguiente manera:

«a) El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas, en función del aprovechamiento medio o tipo que les corresponda.

El Proyecto de Reparcelación deberá contener un estudio que analice la adecuación o inadecuación de los coeficientes de homogeneización utilizados para el cálculo del aprovechamiento tipo, a efectos de garantizar la efectiva equidistribución de beneficios y cargas en el momento de la tramitación del proyecto reparcelatorio.

Si del citado estudio se acredita la pérdida de la vigencia de la equivalencia de los valores, el Proyecto de Reparcelación podrá reajustarlos motivadamente, sin que en ningún caso se incremente ni reduzca el aprovechamiento total a reparcelar ni la edificabilidad establecida por el planeamiento que se ejecuta.

Así mismo, en el caso de que se trate de un Área de Reparto con varias Unidades de Ejecución, el Proyecto de Reparcelación podrá contener otros coeficientes como los referidos en el artículo 133.»

«e) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares, así como la concentración de las adjudicaciones reduciendo en lo posible las adjudicaciones en condominio o proindiviso.»

Sesenta y ocho. Se añade un nuevo artículo 150 bis con el siguiente contenido:

«Artículo 150 bis. *Criterios de temporalidad de las cargas en los proyectos de reparcelación.*

1. En unidades de ejecución de gran magnitud en las que no exista un porcentaje de propietarios superior al 50 por 100 del aprovechamiento favorable a la ejecución de la urbanización en una sola fase, los proyectos de reparcelación y de urbanización podrán establecer la ejecución de la urbanización por fases, señalando las parcelas edificables adscritas a cada fase y programando temporalmente su ejecución.

2. En tal caso, el proyecto de reparcelación distinguirá entre costes de urbanización de los elementos comunes a todas las fases y los específicos de cada fase y, ello sin perjuicio de que la cuenta de liquidación provisional contemple la afectación con la que cada parcela edificable queda gravada por la totalidad de los gastos de urbanización.

3. Mientras no se acuerde el inicio de la fase concreta de la urbanización o no haya transcurrido el plazo de programación temporal previsto en el apartado 1, los titulares de bienes y derechos incompatibles con el planeamiento cuyas indemnizaciones hayan sido reconocidas por el proyecto de reparcelación no podrán exigir su abono, ni la Administración actuante el derribo, desalojo o cese de su actividad.

4. Los costes de urbanización correspondientes a los elementos comunes de todas las fases generarán las correspondientes cuotas de urbanización, que serán giradas a todos los propietarios con independencia de la fase en que se sitúen sus aprovechamientos y en proporción a los mismos. Ello no obstante, dicha cuota deberá ser compensada con cargo a las indemnizaciones reconocidas en el proyecto de reparcelación a aquellos propietarios que no puedan exigir el pago de las mismas por situarse sus parcelas edificables en terrenos cuya fase de ejecución no se haya iniciado o no se prevea su desarrollo en la primera actuación.

La cuantía de las cuotas por elementos comunes de urbanización deberá integrar las cantidades necesarias para asumir los gastos que no se abonen en virtud de las compensaciones que se reconozcan.

5. Las restantes cuotas de urbanización se corresponderán con los costes de urbanización de cada fase y deberán acomodarse en su petición al momento temporal de su efectiva ejecución, girándose exclusivamente a los propietarios de las parcelas adscritas a cada fase respectiva.»

Sesenta y nueve. Se modifican la letra c) del apartado 1 y el apartado 2 del artículo 152, que quedan redactados de la siguiente manera:

«c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente, debiendo distinguirse entre la carga de urbanización por obras e infraestructuras comunes, en caso de su existencia, de las cargas de urbanización interiores a la unidad, concretándose en cada caso la cuantía de responsabilidad de cada parcela por ambos conceptos de forma individualizada.»

«2. La liquidación definitiva de la reparcelación tendrá lugar cuando se concluya la urbanización de la unidad o ámbito reparcelable y, en todo caso, antes de que transcurran los plazos establecidos en el proyecto de reparcelación. La liquidación definitiva se redactará por la entidad urbanística colaboradora en los

sistemas de actuación privados o por la Administración actuante en los sistemas de actuación públicos y será notificada, publicada, tramitada y aprobada en la misma forma que el proyecto de reparcelación.»

Setenta. Se añade un nuevo apartado 4 al artículo 159, con el siguiente contenido:

«4. La cesión y recepción de las obras de urbanización a que se refiere el apartado anterior podrá referirse a fases cuando así estuviera previsto en el proyecto de urbanización y constituya una unidad funcionalmente independiente».

Setenta y uno. Se modifica el artículo 162, que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 162. *Exclusión del sistema.*

Sin perjuicio de la libre transmisión de sus terrenos, los propietarios incorporados a la Junta que no deseen participar en el sistema podrán dirigirse al ayuntamiento antes de la fecha en que se apruebe inicialmente el proyecto de reparcelación, solicitando la expropiación de sus bienes y derechos afectados en beneficio de la citada Junta, quedando excluidos de la misma, a todos los efectos, desde el día de la solicitud sin que ello suponga la paralización del sistema y con aplicación del procedimiento de expropiación urgente. Los derechos y obligaciones correspondientes a las fincas expropiadas se adjudicarán a la Junta de Compensación, que, previamente al inicio del procedimiento, deberá garantizar ante la Administración actuante que va a disponer de fondos suficientes para el pago del justiprecio. En este supuesto, el Ayuntamiento deberá iniciar el procedimiento de expropiación en el plazo máximo de tres meses.»

Setenta y dos. Se añade un nuevo apartado 6 al artículo 164, con el siguiente contenido:

«6. Las Juntas de Compensación y Reparcelación, en su condición de entidades colaboradoras de la Administración Pública, tienen la consideración de poder adjudicador a los efectos de la normativa sobre contratación pública, en tanto en cuanto ejecuten obra pública de urbanización.»

Setenta y tres. Se modifica el apartado 5 del artículo 177, que queda redactado de la siguiente manera:

«5. El sistema de ejecución forzosa podrá ser sustituido por cualquier otro de los previstos en esta ley foral, cuando no estuviera siendo desarrollado en los plazos previstos en el planeamiento o en la delimitación de la Unidad de Ejecución para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.»

Setenta y cuatro. Se modifica el artículo 189, que queda redactado de la siguiente manera:

«Actos sujetos a licencia.

1. La licencia urbanística es el acto administrativo de control previo, de carácter reglado y declarativo, mediante el cual la entidad local correspondiente autoriza las actuaciones urbanísticas proyectadas de uso, aprovechamiento, transformación, segregación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo, previa comprobación de su conformidad al ordenamiento urbanístico vigente.

2. 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, explanaciones, excavaciones y terraplenados, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado.
- h) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones, en general, y la modificación del uso de los mismos.
- i) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- j) Las instalaciones que afecten al subsuelo.
- k) La corta de arbolado y de vegetación arbustiva que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arbolado o parque, exista o no planeamiento aprobado, con excepción de las labores autorizadas por la legislación agraria.
- l) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, siempre que no constituyan obras públicas de interés general.
- m) La extracción de áridos y la explotación de canteras, aunque se produzcan en terrenos de dominio público y estén sujetas a concesión administrativa.
- n) 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 estos o una utilización anormal o diferente del destino agrícola o forestal de los terrenos.

3. Pueden autorizarse simultáneamente en un mismo acto administrativo diversos supuestos sujetos a licencia urbanística, así como con otras autorizaciones locales.

4. Se consideran actos no sujetos a licencia urbanística los siguientes:

- a) Los actos de uso del suelo, construcción y edificación que sean promovidos por los municipios en su propio término municipal, las obras públicas municipales, incluidas las de urbanización realizadas por los particulares en cumplimiento de la normativa y el planeamiento urbanístico, entendiéndose autorizadas por el acuerdo de aprobación del proyecto, previa acreditación en el expediente del respeto al planeamiento en vigor y a la normativa de ordenación territorial y urbanística.
- b) Las parcelaciones o divisiones de fincas incluidas en un proyecto de reparcelación.
- c) Los actos de uso del suelo, edificación y del subsuelo que resulten expresamente eximidos de licencia urbanística por la legislación sectorial que resulte aplicable.
- d) Las obras que han de llevarse a cabo en cumplimiento de una orden de ejecución, dictadas por la Administración competente, y sin perjuicio de la imposición de determinaciones específicas para su ejecución, siempre y cuando no requieran proyecto técnico o cuando la misma orden o el acto que ordene su ejecución subsidiaria incorpore el proyecto técnico requerido.
- e) Los actos de uso del suelo y de la edificación sujetos al régimen de declaración responsable o comunicación previa.

5. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realicen 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.»

Setenta y cinco. Se añade un nuevo artículo 189 bis, con el siguiente contenido:

«Artículo 189 bis. *Obras ordinarias promovidas por la Administración municipal.*

Los proyectos de obras locales ordinarias que promueven las administraciones municipales y los organismos autónomos, las sociedades y otros entes que dependen de ellas se tramitarán y se aprobarán de conformidad con la legislación sobre régimen local. Mediante la aprobación de estos proyectos, el órgano competente controla la adecuación de las obras proyectadas a las determinaciones del ordenamiento jurídico urbanístico y no necesitan licencia urbanística previa a su ejecución material.»

Setenta y seis. Se añade un nuevo artículo 189 ter, con el siguiente contenido:

«Artículo 189 ter. *Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa.*

1. Quedan sujetos al régimen de declaración responsable o comunicación previa, a los efectos de su constancia, realización y control posterior, las siguientes actuaciones:

- a) La realización de las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial de conformidad con la normativa sectorial que resulte aplicable.
- b) Aquellas obras de escasa entidad o dimensión que se determinen en las ordenanzas municipales correspondientes.
- c) Cerramientos y vallados.
- d) Carteles publicitarios visibles desde la vía pública.
- e) Obras menores.
- f) Trabajos previos a la construcción, tales como sondeos, prospecciones, catas y ensayos.

2. El régimen de declaración responsable no exime ni condiciona las facultades de inspección, control y sanción de la entidad local sobre las obras que no se ajusten a la legislación, al planeamiento o a la propia declaración responsable.»

Setenta y siete. Se modifica el artículo 190, que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 190. *Plazos para la solicitud de licencias.*

En defecto de previsión expresa en el planeamiento, el plazo para la solicitud de licencia de edificación en actuaciones sistemáticas será de un año en entidades locales de más de cinco mil habitantes, y de dos años en entidades locales de menos de esa población, desde que se hubiera procedido a la urbanización conforme a lo establecido en el artículo 105 de esta ley foral. Los plazos se duplicarán en el caso de solicitud de licencia de edificación en actuaciones asistemáticas. Estos plazos podrán ampliarse atendiendo a circunstancias económicas financieras y de mercado que justifiquen suficientemente su ampliación.»

Setenta y ocho. Se modifica el artículo 191, que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 191. *Competencia y procedimiento para el otorgamiento de las licencias.*

1. El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas se iniciará a instancia de parte mediante solicitud a la que se acompañará la siguiente documentación:

a) Instancia con los datos indicados en el artículo 70 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

b) Proyecto básico definido en el Código Técnico de la Edificación suscrito por facultativo competente, el cual responderá a los efectos que proceda legalmente de la exactitud y veracidad de los datos de carácter técnico consignados en el mismo.

c) Declaración suscrita por el técnico redactor del proyecto de cumplimiento de la normativa urbanística vigente y de los requisitos básicos de calidad y seguridad de la edificación.

d) Previamente al inicio de las obras se presentará ante la entidad local que hubiera concedido la licencia el Proyecto de Edificación definido en el Código Técnico de la Edificación.

2. En el supuesto de licencia de primera utilización u ocupación, los apartados b) y c) serán sustituidos por la certificación del facultativo director de la obra que acredite la fecha de finalización de las obras y que estas se han efectuado de acuerdo con el proyecto aprobado y con las condiciones impuestas en la licencia de obra en su caso, que la parcela se encuentra urbanizada y, finalmente, que la edificación se encuentra en condiciones de ser utilizada.

3. Las peticiones de licencias para actos de edificación y uso del suelo cuyo otorgamiento compete a los concejos se formularán ante estos, 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.

4. En la instrucción del procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de obras, deberán cumplimentarse los siguientes trámites:

a) Comunicación a las Administraciones afectadas para que en el plazo que disponga su normativa emitan informes sobre los aspectos de su competencia. En particular con carácter previo a la concesión de licencias de construcción de edificios 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 normativa básica de edificación, que deberá ser evacuado en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual sin que se hubiera emitido, se tendrá por evacuado.

b) Incorporación del informe o informes técnicos, redactados por personal titulado competente, en los que se valorará la conformidad del proyecto con el planeamiento urbanístico vigente.

5. La resolución de otorgamiento o denegación de licencia deberá ser motivada, con indicación de las normas que lo justifiquen, conforme a las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico, pudiendo introducir las determinaciones o condiciones precisas para su ejecución. Sin perjuicio del carácter reglado de las licencias urbanísticas, las entidades locales denegarán, en ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes públicos, las licencias cuyo otorgamiento permita la ocupación ilegal de los mismos.

6. El acuerdo de concesión de licencia urbanística incluirá, como condición para su eficacia, la presentación del proyecto de edificación, definido en el Código Técnico de la Edificación. La entidad local que hubiera concedido la licencia dispondrá de un plazo máximo de quince días desde su presentación para resolver sobre su conformidad o no con la licencia concedida, y así lo notificará al solicitante.

7. Las licencias 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 denegada la licencia por

silencio administrativo, salvo cuando se dispusiera lo contrario en la normativa básica estatal.

La aprobación definitiva por silencio administrativo no podrá vulnerar lo dispuesto en las leyes, en los instrumentos de ordenación territorial y en los planes urbanísticos de rango superior. Tampoco podrán adquirirse por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la legislación y la ordenación territorial o urbanística. Serán nulas de pleno derecho las licencias que se aprueben, así como ineficaces las facultades y derechos que se obtengan, por silencio administrativo en contra de lo dispuesto en las leyes y en el resto de disposiciones que integran el ordenamiento jurídico urbanístico.

8. Las licencias se otorgarán sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean preceptivas de acuerdo con la legislación de régimen local o sectorial.»

Setenta y nueve. Se añade un nuevo artículo 191 bis, con el siguiente contenido:

«Artículo 191 bis. *Procedimiento general para los actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa.*

1. La declaración responsable facultará al titular de la actividad para realizar la actuación urbanística pretendida y declarada en su solicitud, siempre que vaya acompañada de la documentación necesaria e imprescindible, y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que correspondan.

2. El procedimiento se iniciará mediante su presentación dirigida a la entidad local competente, suscrita por el promotor y con el siguiente contenido mínimo que podrá ser completado por la normativa municipal:

a) Instancia con los datos indicados en el artículo 70 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

b) Manifestación expresa del cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa vigente, incluido el de estar en posesión de la documentación que así lo acredite.

c) La documentación exigida por la normativa específica, y como mínimo la siguiente:

a') Documentación gráfica expresiva de la ubicación del inmueble objeto de la actuación a realizar y descripción suficiente de esta.

b') Presupuesto de la actuación y justificante del pago de las tasas e impuestos correspondientes.

c') Los permisos y autorizaciones que requiera el acto, la operación o la actividad de que se trate y que vengan exigidos por la normativa en cada caso aplicable.

3. En el supuesto de que la Administración municipal detecte que la comunicación previa formulada presenta deficiencias derivadas del incumplimiento o falta de concreción de alguno de los requisitos establecidos en los preceptos anteriores, o bien resulte imprecisa la información aportada para la valoración de la legalidad del acto comunicado, se requerirá al promotor la subsanación de aquella.

4. La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a una declaración responsable, o su no presentación, así como la inobservancia de los requisitos impuestos por la normativa aplicable, determinará la imposibilidad de iniciar la actividad urbanística solicitada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar.

5. El titular de la actividad, si así lo estimase conveniente, podrá comprobar previamente a la presentación de la declaración responsable, la viabilidad urbanística de la actividad, a través de la formulación de una consulta urbanística.

6. En ningún caso se entenderán adquiridas por la declaración responsable facultades en contra de la legislación o el planeamiento urbanístico.

7. Serán nulas de pleno derecho las declaraciones responsables que sean contrarias a la legislación o al planeamiento urbanístico cuando carezcan de los requisitos esenciales para su eficacia.

8. Las actuaciones sujetas a declaración responsable que se realicen sin haberse presentado la misma cuando sea preceptiva se considerarán como actuaciones sin licencia a todos los efectos, aplicándoseles el mismo régimen de protección de la legalidad y sancionador que a las obras y usos sin licencia.»

Ochenta. Se modifica el artículo 193, que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 193. *Eficacia de las licencias.*

1. La licencia permite al solicitante la realización de los actos de uso del suelo solicitados, en las condiciones establecidas en la legislación, en el planeamiento y en la propia licencia.

2. Los actos de uso de suelo amparados por la licencia urbanística deberán realizarse dentro de los plazos de inicio y finalización que vengán establecidos en el planeamiento urbanístico o que sean determinados por la propia licencia.

3. Las empresas o entidades suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía y demás servicios urbanos exigirán y conservarán para la contratación de los respectivos servicios copia de la licencia urbanística de los edificios e instalaciones generales sujetos a la obtención de las mismas. Durante la ejecución de la obra la contratación será provisional por un plazo que no podrá ser superior al plazo máximo establecido en la licencia para la finalización de las obras o, en su caso, de su prórroga.

4. Si a la entrada en vigor de una modificación o revisión del planeamiento se hubiera obtenido licencia urbanística, pero aún no se hubiera iniciado la realización de los actos que ampare, se declarará extinguida su eficacia en cuanto sea disconforme con las nuevas determinaciones, previa fijación de la indemnización que proceda por la reducción o extinción de aprovechamiento, en su caso, así como por los perjuicios causados.

Si se hubiera iniciado la ejecución de los actos amparados por la licencia, el ayuntamiento podrá modificarla o revocarla, previa fijación de la indemnización correspondiente.

5. Todas las licencias habrán de contener, de acuerdo con lo previsto en el artículo anterior, los plazos de inicio y finalización de las obras, indicando que su caducidad se producirá por el transcurso de dichos plazos.

6. En el caso de que las licencias no especificaran un plazo de caducidad, los plazos mínimos para la ejecución de los actos de edificación y uso del suelo, salvo que el planeamiento prevea otros distintos, serán los siguientes:

- a) Un año para comenzar las obras.
- b) Tres años para finalizar las obras.

7. Incumplidos los plazos señalados en el apartado anterior se iniciará expediente de caducidad de la licencia, en el que se dará audiencia al interesado por período mínimo de quince días hábiles.

La caducidad de la licencia será declarada por la Administración competente para concederla.

8. Las entidades locales podrán conceder prórrogas de los plazos de la licencia, previa solicitud expresa de su titular antes de dos meses de la conclusión de los plazos previstos para el comienzo y finalización de las obras, siendo válida la ordenación vigente en el momento en que la licencia fue concedida. La prórroga de las licencias no podrá ser válidamente solicitada si no ha transcurrido al menos la mitad del plazo.

La obtención de la prórroga del plazo para comenzar las obras comportará por sí misma la prórroga del plazo para acabarlas, debiendo señalarse expresamente la indicación de este último. La prórroga para acabar las obras solo podrá ser solicitada y obtenida si se ha hecho la cobertura de aguas del edificio, según el proyecto técnico.

9. Declarada la caducidad y notificada al titular de la licencia, para comenzar o acabar las obras será preciso solicitar y obtener una nueva licencia, ajustada a la ordenación en vigor, salvo en los casos en que se hubiera acordado la suspensión de la concesión de licencias.

10. Si no se solicita nueva licencia antes de seis meses desde la notificación de caducidad de la anterior, o en su caso desde el levantamiento de la suspensión de licencias, e igualmente si solicitada nueva licencia se denegase, el ayuntamiento podrá acordar la expropiación de los terrenos y obras realizadas por incumplimiento de la función social de la propiedad.»

Ochenta y uno. Se suprime el artículo 194.

Ochenta y dos. Se modifica el artículo 198, que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 198. *Competencia y facultades de la inspección urbanística.*

1. Corresponde a las administraciones competentes para ejercer la potestad de protección de la legalidad urbanística inspeccionar los actos y las omisiones que puedan vulnerar la legalidad urbanística. Para el desarrollo de dichas funciones inspectoras las Administraciones Públicas podrán elaborar planes de inspección urbanística en el ámbito de sus respectivas competencias que fijen las prioridades de actuación.

2. Tiene la condición de agente de la autoridad el personal al servicio de las administraciones mencionadas que, de forma permanente o circunstancial, tenga encomendado expresamente el ejercicio de la función de inspección urbanística.

3. El personal con funciones de inspección urbanística está facultado para:

a) Entrar en las fincas y en las obras que sean objeto de inspección sin aviso previo y permanecer el tiempo necesario para realizar su función. No obstante, cuando el objeto de la inspección sea el domicilio de una persona, se debe obtener su consentimiento expreso para entrar o, si procede, la autorización judicial correspondiente.

b) Practicar cualquier diligencia de investigación, examen o prueba que se considere necesaria y en particular:

1.º Reclamar que las personas presentes en el lugar inspeccionado se identifiquen o justifiquen los motivos de su presencia e informen sobre cualquier circunstancia relacionada con el cumplimiento de la legalidad urbanística.

2.º Solicitar la comparecencia de la persona propietaria y de otras personas presuntamente responsables en el lugar inspeccionado o en la oficina pública designada por la persona inspectora.

3.º Examinar los títulos administrativos habilitantes de que disponga la persona promotora de la actuación inspeccionada o que consten en los archivos de la administración que los haya otorgado.

4.º Realizar mediciones y obtener imágenes fotográficas o en movimiento relativas a la actuación inspeccionada.

3. Las actas y diligencias que se extiendan en ejercicio de sus competencias de inspección urbanística tendrán naturaleza de documentos públicos y gozarán de presunción de veracidad en cuanto a los hechos contenidos en las mismas.

4. Las Administraciones Públicas y sus entes dependientes deben prestar la colaboración necesaria al personal con funciones de inspección urbanística. En

este marco de colaboración, han de permitir el acceso a sus archivos a las personas inspectoras y facilitarles la información de que dispongan que sea necesaria para comprobar los hechos que puedan comportar la vulneración de la legalidad urbanística y para determinar las personas que puedan ser responsables.

5. Los cuerpos de policía deben prestar su auxilio y colaboración al personal con funciones de inspección urbanística. Esta colaboración se debe ajustar a lo que establece su legislación específica y se puede reclamar con antelación cuando se prevea la obstrucción a la tarea inspectora.»

Ochenta y tres. Se modifica el artículo 201, que queda redactado de la siguiente manera:

«Artículo 201. *Actividades ilegales en suelo no urbanizable.*

Cuando se trate de obras o usos en suelo no urbanizable, terminados o en curso de ejecución, sin contar con la autorización del departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo o contraviniendo las condiciones señaladas en la misma, el citado departamento instará a la entidad local a adoptar las medidas dispuestas en los dos artículos anteriores. A fin de facilitar el ejercicio de las competencias municipales de protección de la legalidad urbanística, además de comunicar los hechos relacionados con copia de los documentos de que disponga relativos a los mismos, se acompañará un informe técnico en el que se analice la compatibilidad de las obras o usos con los instrumentos de ordenación territorial y legislación sectorial. Si la Administración Local no actuara en el plazo de tres meses, podrá hacerlo subsidiariamente el departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.»

Ochenta y cuatro. Se añaden cinco nuevos apartados 5, 6, 7, 8 y 9 al artículo 204, con el siguiente contenido:

«5. En cualquier momento anterior a la ejecución forzosa de una medida de restauración adoptada, la persona obligada podrá instar la ampliación del plazo concedido, por un período máximo de seis meses, para su ejecución con indicación expresa de los motivos que la hacen necesaria.

Dicho plazo no podrá ser objeto de nueva ampliación y facultará a la Administración a ordenar la ejecución forzosa de la medida de restauración.

6. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, iniciado el procedimiento dirigido a la formación, modificación o revisión de los planes urbanísticos y demás instrumentos de planeamiento, y para impedir que se generen perjuicios irreparables al interés público o a los propietarios de edificaciones o actuaciones que, habiendo sido previamente declaradas ilegales y sobre las que hubiesen recaído órdenes de demolición administrativas o judiciales, puedan resultar conformes con la nueva ordenación que se está tramitando, el órgano competente para aprobar inicialmente el instrumento podrá otorgar, de oficio o a instancia de los interesados, autorizaciones provisionales que afecten a dichas edificaciones o actuaciones preexistentes, previa comprobación de su conformidad con la nueva ordenación en tramitación. Si el procedimiento se inicia a solicitud del interesado, transcurrido el plazo de tres meses sin haberse notificado resolución alguna, podrá entender desestimada su petición.

7. Las autorizaciones provisionales supondrán que, durante el tiempo en el que desplieguen efectos, esas edificaciones o actuaciones se mantendrán en la situación en que se encuentren y les será de aplicación el régimen previsto para los edificios fuera de ordenación.

8. El otorgamiento de las autorizaciones se publicará en el “Boletín Oficial de Navarra” y se notificará individualmente a las personas y administraciones que pudieran resultar afectadas.

9. Los efectos de las autorizaciones provisionales se extinguirán en cualquiera de los siguientes supuestos:

a) Cuando las edificaciones o construcciones preexistentes obtengan una nueva licencia de obra o autorización del departamento competente en caso de tratarse de actuaciones en suelo no urbanizable que lo requieran.

b) Cuando las autorizaciones provisionales resulten contrarias a lo aprobado definitivamente en el instrumento de planeamiento.

c) Cuando transcurra un año desde su otorgamiento, en caso de modificaciones de planes urbanísticos. Cuando se trate de la revisión de un instrumento urbanístico el año podrá ampliarse a tres más.»

Ochenta y cinco. Se añade un nuevo apartado 23 al artículo 212, con el siguiente contenido:

«23. El incumplimiento reiterado de la obligación de restauración dispuesta en el artículo 117.4.»

Ochenta y seis. Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 215, con el siguiente contenido:

«3. Los ingresos obtenidos por la imposición de sanciones urbanísticas y multas coercitivas, recaudadas en periodo voluntario o vía ejecutiva, se destinarán a la conservación, gestión y mantenimiento de los patrimonios públicos de suelo y a la ejecución forzosa de las ordenes de reposición de la realidad física alterada.»

Ochenta y siete. Se modifica el apartado 2 del artículo 220, que queda redactado de la siguiente manera:

«2. Se reconoce asimismo la potestad sancionadora del departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo cuando se trate de infracciones cometidas en terrenos clasificados como suelo no urbanizable sin las autorizaciones a que se refiere esta ley foral, debiendo no obstante abstenerse de intervenir cuando el ayuntamiento haya tramitado el correspondiente expediente sancionador.»

Ochenta y ocho. Se modifica el apartado 1 del artículo 222, que queda redactado de la siguiente manera:

«1. Las infracciones urbanísticas muy graves prescribirán a los diez años, las graves a los ocho y las leves a los cuatro años, desde la fecha en que se hubieran cometido, o si esta fuera desconocida, desde el día en que hubiera podido incoarse el procedimiento sancionador por aparecer signos físicos exteriores que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.»

Ochenta y nueve. Se modifica la letra d) del apartado 2 del artículo 227, que queda redactada de la siguiente manera:

«d) Operaciones de iniciativa pública de rehabilitación, renovación o regeneración urbanas, así como ayudas a la iniciativa privada con la misma finalidad.»

Noventa. Se añade un tercer apartado al artículo 229, con el siguiente contenido:

«3. La Administración titular del Patrimonio Municipal de Suelo, así como las entidades que tuvieran encomendada su gestión, deben documentar contablemente de forma expresa y diferenciada los bienes que lo integran, así como su movimiento patrimonial, sus enajenaciones y su destino final, utilizando al efecto técnicas de contabilidad y presupuestación públicas.»

Noventa y uno. Se añade un nuevo párrafo al artículo 231, con el siguiente contenido:

«Formarán parte del Banco Foral de Suelo Público los ingresos obtenidos mediante la gestión y enajenación de los bienes que componen dicho patrimonio.»

Noventa y dos. Se modifica el apartado 3 del artículo 233 y se añaden dos nuevos apartados 4 y 5, con el siguiente contenido:

«3. Los ingresos obtenidos por las enajenaciones, cesiones o gestión de los terrenos y demás bienes inmuebles del Banco Foral de Suelo se destinarán preferentemente a su conservación, gestión y ampliación, entendiéndose incluidos los siguientes conceptos, siempre que sean calificados como gastos de capital:

- a) Los gastos necesarios para su conservación.
- b) Los gastos necesarios para que los terrenos adquieran la condición de solar.
- c) Los gastos de elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, y en general aquellos gastos señalados en el artículo 139 de esta ley foral.»

4. Los ingresos señalados en el apartado anterior podrán también destinarse, justificadamente, a las siguientes finalidades:

- a) Compra y/o rehabilitación de edificios para vivienda protegida o equipamiento público.
- b) Operaciones de iniciativa pública de rehabilitación, renovación o regeneración urbanas así como ayudas a la iniciativa privada con la misma finalidad.

5. En particular, podrán enajenarse los bienes provenientes de la dotación supramunicipal siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Su enajenación se produzca en pública competencia.
- b) Su destino siga siendo la construcción de vivienda sometida a algún régimen de protección pública o integración social.
- c) El ingreso de la enajenación se destine al mantenimiento, ampliación o construcción del Banco Foral de Suelo, o como destino a ayudas públicas para fomentar las operaciones de regeneración o renovación urbanas.»

Noventa y tres. Se añade un nuevo apartado 2 al artículo 235, con el siguiente contenido:

«2. La Administración titular del Banco Foral de Suelo, así como las entidades que tuvieran encomendada su gestión deben documentar contablemente de forma expresa y diferenciada los bienes que lo integran, así como su movimiento patrimonial, sus enajenaciones y su destino final, utilizando al efecto técnicas de contabilidad y presupuestación públicas.»

Noventa y cuatro. Se modifica la disposición adicional tercera, que queda redactada de la siguiente manera.

«Disposición adicional tercera. *Red de oficinas de apoyo a las entidades locales.*

El Gobierno de Navarra aprobará mediante decreto foral la estructura, funciones y presupuestos de la red de oficinas de apoyo a las entidades locales en materia de medio ambiente, urbanismo y vivienda.

En tanto no se apruebe el citado decreto foral, las aportaciones económicas del Gobierno de Navarra a las oficinas de rehabilitación de viviendas y edificios reflejadas en la disposición adicional undécima del Decreto Foral 25/2011, de 28 de marzo, por el que se regula el Censo de Solicitantes de Vivienda Protegida, podrán

concederse de forma directa conforme a lo dispuesto en el Decreto Foral 363/1997, de 9 de diciembre, por el que se regulan las funciones de las Oficinas Municipales y Comarcales de Rehabilitación y la concesión de ayudas para su financiación.»

Noventa y cinco. Se añade una disposición adicional duodécima, con el siguiente contenido:

«Disposición adicional duodécima. *Instrumentos declarados nulos.*

Un instrumento de ordenación del territorio o un instrumento de planeamiento municipal que hubiera sido declarado nulo por sentencia judicial podrá tramitarse de conformidad con el procedimiento vigente al tiempo de la aprobación definitiva de aquel.

Lo previsto en el párrafo anterior solo será de aplicación en los casos en los que la declaración de nulidad se haya efectuado por defectos formales.

Todos los informes sectoriales que se hubieran emitido cuando se tramitó el proyecto que ha quedado anulado y que hubieran resultado positivos se incorporarán automáticamente a la nueva tramitación, sin que sea necesario volver a solicitarlos o emitirlos, siempre y cuando no haya cambiado la normativa aplicable.»

Noventa y seis. Se añade una disposición adicional decimotercera con el siguiente contenido:

«Disposición adicional decimotercera. *Régimen sancionador aplicable a las declaraciones responsables o comunicaciones previas:*

Toda referencia efectuada en los capítulos II y III del título V de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con las licencias urbanísticas, debe extenderse al régimen de las declaraciones responsables y comunicaciones previas.»

Noventa y siete. Se añade una disposición adicional decimocuarta, con el siguiente texto:

«Disposición adicional decimocuarta. *Edificaciones legales y existentes en suelo no urbanizable:*

Las edificaciones y actividades aisladas preexistentes en situación legal podrán ser objeto de rehabilitación y/o ampliación independientemente del régimen de protección previsto por los instrumentos de ordenación territorial para el suelo de protección de que se trate, siempre y cuando no se halle expresamente prohibido por el planeamiento municipal o la legislación sectorial y no implique cambio de actividad o uso.»

Noventa y ocho. Se añade una disposición adicional decimoquinta con el siguiente contenido:

«Disposición adicional decimoquinta. *Estrategia Navarra del Paisaje:*

Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística adoptarán la variable paisajística, de acuerdo con las indicaciones del Convenio Europeo del Paisaje, mediante una estrategia navarra del paisaje a elaborar por el Gobierno de Navarra.»

Noventa y nueve. Se suprime la disposición transitoria primera.

Cien. Se suprime el apartado 3 de la disposición transitoria quinta y se modifica su apartado 2, que queda redactado de la siguiente manera:

«2. En las entidades locales que carezcan de Plan General Municipal la construcción y rehabilitación de edificios que impliquen modificación de usos, volúmenes y/o alineaciones, requerirán en todo caso, previa al otorgamiento de licencia, de la autorización administrativa del departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, que se tramitará conforme al procedimiento regulado en el artículo 117 de esta ley foral.»

Disposición transitoria primera. *Suelo urbanizable no sectorizado:*

Los suelos urbanizables no sectorizados contemplados en el planeamiento vigente a la entrada en vigor de esta ley foral se desarrollarán mediante una modificación puntual del planeamiento general.

Disposición transitoria segunda. *Autorizaciones en suelo no urbanizable que han agotado el plazo.*

Las autorizaciones de suelo no urbanizable que a la entrada en vigor de esta disposición hayan agotado el plazo máximo de dos años desde su otorgamiento sin haberse ejecutado deberán ser prorrogadas expresamente mediante la presentación en el plazo máximo de dos meses de la correspondiente solicitud conforme al procedimiento establecido en el artículo 117 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en la redacción dada por esta ley foral. En caso contrario agotarán automáticamente sus efectos y devendrán ineficaces.

Disposición transitoria tercera. *Plazo para la aprobación de las Instrucciones Técnicas de Planeamiento.*

Las Instrucciones Técnicas de Planeamiento deberán estar aprobadas en el plazo de un año desde la entrada en vigor de la presente disposición transitoria.

Disposición transitoria cuarta. *Tramitación de Instrumentos aprobados inicialmente.*

Los instrumentos que a la fecha de entrada en vigor de esta ley foral hubieran sido aprobados inicialmente podrán continuar su tramitación conforme a la legislación anterior.

Disposición derogatoria única.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en esta ley foral.

Disposición final primera. *Texto refundido.*

Se autoriza al Gobierno de Navarra para aprobar un decreto foral legislativo que en el plazo de seis meses refunda el texto de esta ley foral y los preceptos que quedan vigentes de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como la Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda, debiendo aclararse, regularizarse y armonizarse la terminología y el contenido dispositivo en el marco de los principios contenidos en las respectivas normas reguladoras.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Esta ley foral entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el «Boletín Oficial de Navarra».

Yo, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley Orgánica de Reintegración y Amejoramiento del Régimen Foral de Navarra, promulgo, en nombre de S. M. el Rey, esta Ley Foral, ordeno su inmediata publicación en el «Boletín Oficial de Navarra» y su remisión al «Boletín Oficial del Estado» y mando a los ciudadanos y a las autoridades que la cumplan y la hagan cumplir.

Pamplona, 5 de marzo de 2015.–La Presidenta del Gobierno de Navarra, Yolanda Barcina Angulo.

(Publicada en el «Boletín Oficial de Navarra» número 51, de 16 de marzo de 2015)