

meses desde la presentación de la solicitud de subrogación correspondiente en el Registro, cuando el plan hubiese sido aprobado inicialmente por la Administración municipal y no hubiera habido acto alguno del mencionado Consejero, siempre que, en uno y otro caso, se hubiera cumplimentado el trámite de información pública.

4. Los Proyectos de Urbanización y Estudio de Detalle se entenderán aprobados definitivamente por acto presunto si transcurriesen tres meses desde su aprobación inicial expresa en virtud de subrogación por el Consejero de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, sin que se haya comunicado resolución expresa sobre la aprobación definitiva, siempre que dentro de tal plazo hubiera concluido el trámite de información pública.

5. El acuerdo de aprobación definitiva de estos planes se publicará en el BOLETÍN OFICIAL de Navarra.

Artículo 122. Regla especial de tramitación.

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

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

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

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

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

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

- Destino o destinos principales del área en que se actúe.
- Instrumentos de planeamiento y de gestión necesarios.
- Plazos en que ha de llevarse a cabo la tramitación del planeamiento y de sus instrumentos de gestión.
- Condiciones básicas de ordenación del área.
- Sistemas de actuación a seguir.
- Régimen de financiación de la actuación y reparto de costes entre las distintas Administraciones.

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

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

SECCION CUARTA

Vigencia y revisión de los Planes

Artículo 124. Vigencia de los Planes.

Los Planes Urbanísticos tendrán vigencia indefinida.

Artículo 125. Revisión del planeamiento.

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

2. Se entiende por revisión del planeamiento la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio,

motivada por la elección de un modelo territorial distinto en su mayoría del antiguo, o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad. La revisión determinará la sustitución del instrumento de planeamiento revisado por el nuevo.

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

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

Artículo 126. Revisión del Programa de Actuación.

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

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

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

Artículo 127. Procedimiento.

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

- No será preceptivo el Avance para las modificaciones del Plan Municipal de Municipios de más de diez mil habitantes de derecho.
- El plazo para la emisión de los informes a que se refiere el artículo 115.3 será de un mes.

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

- Delimitación de las áreas de reparto y cálculo del aprovechamiento típico.
- Plazos para la redacción del planeamiento urbanístico de desarrollo.
- Plazos de urbanización y edificación para la adquisición de las facultades urbanísticas.
- Cambio de uso de las edificaciones existentes en suelo urbano, no declaradas fuera de ordenación y no incluidas en el Catálogo del Plan Municipal.
- Declaración de edificios como fuera de ordenación o su adecuación al planeamiento.
- Condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones.
- Características estéticas de las edificaciones no incluidas en el Catálogo del Plan Municipal.
- Ordenanzas relativas a las obras de urbanización y edificación y, en su caso, actividades clasificadas para la protección del medio ambiente.
- Evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización.
- Programa de Actuación o Estudio Económico-Financiero, en los Municipios de población superior a 10.000 habitantes.

Artículo 128. Modificación cualificada.

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

2. Si la modificación de los Planes implica reducción de la superficie destinada a sistemas generales, a zonas verdes o a espacios libres públicos o privados previstos en el Plan, deberán justificarse en el ex-

pediente las causas de la modificación y preverse en superior cuantía otras superficies destinadas a los mismos fines, aun cuando sea en zonas colindantes o próximas, con objeto de mantener el equilibrio inicial de Plan.

Artículo 129. Indemnización.

Las indemnizaciones por alteración del planeamiento urbanístico se registrarán por lo dispuesto en la legislación básica del Estado.

CAPITULO VIII

Efectos de la aprobación de los Planes

Artículo 130. Declaración de utilidad pública.

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

Artículo 131. Publicidad del planeamiento.

1. Los instrumentos de ordenación del territorio, planes urbanísticos, programas de actuación urbanística, estudios de detalle y proyectos serán públicos, y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos en la Administración donde se tramiten o hayan aprobado definitivamente.

2. A efectos de garantizar la publicidad de los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico, y de su normativa, se crea el Registro de planeamiento, dependiente del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente. En este Registro se centralizarán los instrumentos de ordenación del territorio y planes urbanísticos aprobados definitivamente por la Administración de la Comunidad Foral de Navarra, así como los que le remitan los Municipios de conformidad con el artículo 120.2 de esta Ley Foral.

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

Artículo 132. Prohibición de dispensas.

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

Artículo 133. Usos y obras provisionales.

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

Artículo 134. Edificios fuera de ordenación.

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

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

3. Salvo que en el propio planeamiento se dispusiera otro régimen, no podrán realizarse en los edificios o instalaciones declarados fuera de ordenación obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las reparaciones que exijan la seguridad e higiene del inmueble.

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

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

CAPITULO IX

De las normas de aplicación directa

Artículo 135. Adaptación al ambiente.

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

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico,

típico o tradicional habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

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

Artículo 136. Alturas.

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

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

TITULO IV

Ejecución del planeamiento

CAPITULO I

Disposiciones generales

Artículo 137. Ejecución del planeamiento.

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

Artículo 138. Competencias.

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

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

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

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

Artículo 139. Presupuestos de la ejecución.

1. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación definitiva del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.

2. En suelo urbano será suficiente la aprobación del Plan Municipal, si éste contuviera su ordenación detallada. En su defecto se precisará la aprobación del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle.

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

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

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

Artículo 140. Concepto, principios, objeto y límites de los Convenios.

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

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

3. Los convenios urbanísticos se diferenciarán, atendiendo a su contenido y finalidad, según tengan por objeto:

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

b) La determinación, además, en su caso, de lo anterior, del contenido de posibles modificaciones del planeamiento en vigor, bien di-

rectamente, bien por ser éstas precisas en todo caso para viabilidad de lo estipulado.

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

5. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan, infrinjan o defrauden objetivamente en cualquier forma normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento territorial o urbanístico, en especial las reguladoras del régimen urbanístico objetivo del suelo y del subjetivo de los propietarios de éste.

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

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

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

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

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

El texto definitivo de los Convenios deberá ratificarse:

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

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

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

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

Artículo 142. Publicidad de los convenios.

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

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

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

CAPITULO II

Unidades de ejecución

Artículo 143. Unidades de ejecución.

1. La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará mediante las unidades de ejecución que se delimiten, salvo en los supuestos de actuaciones asistemáticas en suelo urbano y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos.

2. Las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan, en todo caso, el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.

3. En suelo urbano, las unidades de ejecución podrán ser discontinuas. Cuando ni siquiera de esta forma puedan delimitarse en determinadas áreas unidades de ejecución que permitan el cumplimiento

conjunto de los deberes urbanísticos básicos a que se refiere el número anterior, podrán excluirse de dicha delimitación, previa su justificación, terrenos con aprovechamiento lucrativo o destinados a dotaciones públicas de carácter local, cuyos titulares quedarán sujetos a las obligaciones establecidas en el Capítulo III de este Título.

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

Artículo 144. Abono proporcional de las obras de urbanización.

Cuando así se estableciera por el planeamiento, todas las unidades de ejecución comprendidas en un ámbito fijado por el Plan deberán costear, proporcionalmente al aprovechamiento de cada una de ellas, las obras de urbanización y los servicios comunes a todas que no tengan la condición de sistema general, con independencia de las propias de cada unidad.

En tal supuesto se tramitará por la Administración actuante el correspondiente proyecto de distribución de los costes, que afectará únicamente a tales obras y servicios comunes a estas unidades. Dicho proyecto se expondrá al público por quince días y se notificará su aprobación inicial a cada propietario afectado.

La aprobación definitiva del proyecto de distribución de los costes facultará a la Administración actuante para la ocupación directa de los terrenos necesarios para la ejecución de la urbanización y servicios comunes de cesión obligatoria y gratuita.

Artículo 145. Requisitos para la delimitación de unidades de ejecución.

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

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

Artículo 146. Procedimiento para la delimitación de las unidades de ejecución.

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

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

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

CAPITULO III

Sistemas de actuación

SECCION PRIMERA

Disposiciones generales

Artículo 147. Sistemas de actuación.

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

2. Los sistemas de actuación son los siguientes:

- a) Compensación.
- b) Cooperación.
- c) Reparcelación voluntaria.
- d) Ejecución forzosa.
- e) Expropiación.

Artículo 148. Elección del sistema de actuación.

1. La elección del sistema de actuación se llevará a cabo o en el planeamiento o, en su caso, con la delimitación de la unidad de ejecución. La modificación justificada del sistema elegido se tramitará de acuerdo con lo dispuesto para la delimitación de una unidad de ejecución.

2. Si el Plan no estableciera sistema de actuación se podrá entender que el sistema elegido es el de compensación o el de reparcelación voluntaria, sin perjuicio de su modificación por el procedimiento previsto para delimitación de unidades de ejecución.

Artículo 149. Sustitución de un sistema privado por incumplimiento de plazos.

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

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

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

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

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

Artículo 150. Unidades de ejecución con exceso de aprovechamiento.

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

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

Artículo 151. Unidades de ejecución con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación.

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

2. Si mediante esta reducción no pudieran compensarse íntegramente el valor de los aprovechamientos no materializables, la diferencia se hará efectiva en otras unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa o incluidas en la misma área de reparto o mediante el abono en metálico de su valor urbanístico, a elección de la Administración actuante.

Artículo 152. Compensación en determinadas actuaciones.

En los Municipios en los que no se aplique el aprovechamiento tipo en suelo urbano, cuando la actuación en determinadas unidades de ejecución delimitadas en esta clase de suelo no sea presumiblemente rentable, por resultar excesivas las cargas en relación con el escaso aprovechamiento previsto para las zonas edificables, el Ayuntamiento, podrá autorizar, sin modificar las determinaciones del Plan, una reducción de la contribución de los propietarios a las mismas o una compensación a cargo de la Administración, procurando equiparar los costes de la actuación a los de otras análogas que hayan resultado viables.

Artículo 153. Gastos de urbanización.

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

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

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los planes.

c) El coste del planeamiento de desarrollo y de los proyectos de urbanización y gastos originados por la reparcelación.

2. El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

Artículo 154. Cargas adicionales en el planeamiento a ejecutar mediante convenio.

Además de las limitaciones, obligaciones y cargas a que se refiere el artículo 140 de esta Ley Foral, los adjudicatarios de la ejecución del planeamiento por convenio habrán de costear las obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoye la actuación, debiendo garantizarse un adecuado enlace con las redes viarias y servicios integrantes de la estructura del Municipio.

SECCION SEGUNDA

Sistema de compensación

Artículo 155. Sistema de compensación.

1. En el sistema de compensación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el Plan y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular.

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

Artículo 156. Tramitación de los Estatutos y constitución de la Junta.

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

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

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

4. Vencidos los plazos de alegaciones, la Administración aprobará definitivamente en el plazo máximo de tres meses los Estatutos con las modificaciones que, en su caso, procedieran, designando su representante en el órgano rector de la Junta.

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

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

6. El acto de aprobación definitiva de los Estatutos implica la incorporación automática de todos los propietarios al sistema de compensación, quedando vinculados en lo sucesivo por los acuerdos de la Junta y de la Administración actuante.

7. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el BOLETÍN OFICIAL de Navarra y se notificará individualmente a todos los propietarios afectados, otorgándose a éstos un plazo máximo de tres meses para constituir la Junta de Compensación mediante otorgamiento de escritura pública.

Artículo 157. Exclusión del sistema.

Sin perjuicio de la libre transmisión de sus terrenos, los propietarios incorporados a la Junta que no deseen participar en el sistema, podrán dirigirse al Ayuntamiento antes de la fecha en que se apruebe el Proyecto de Reparcelación, solicitando la expropiación de sus bienes y derechos afectados en beneficio de la citada Junta, quedando excluidos de la misma, a todos los efectos, desde el día de la solicitud.

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

Artículo 158. Proyecto de Reparcelación.

Constituida la Junta de Compensación, ésta formulará y aprobará, con el quórum de propietarios que representen más de 50 por 100 de la superficie de la unidad, el Proyecto de Reparcelación.

Artículo 159. Reparcelación.

1. Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

2. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística en proporción al aprovechamiento que corresponda, regularizar la configuración de las fin-

cas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que, en su caso, corresponda a la Administración actuante.

3. Las reglas relativas a la reparcelación, fijadas en este artículo, en el artículo 160, y en los números 2, 3 y 4 del artículo 161, son de aplicación a los sistemas de cooperación, reparcelación voluntaria y ejecución forzosa.

Artículo 160. Criterios de formulación.

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

2. En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

3. No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesaria, y de las compensaciones económicas que procedan:

a) Los terrenos edificados con arreglo al planeamiento.

b) Los terrenos con edificación no ajustada al planeamiento, cuando la diferencia, en más o en menos, entre el aprovechamiento que le corresponda conforme al plan y el que le correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación, sea inferior al 15 por 100 de este último, siempre que estuviesen destinados a usos compatibles con la ordenación urbanística.

Artículo 161. Tramitación del Proyecto.

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

2. Junto con la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación, podrá declararse la suspensión, en todo o parte, del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de ejecución.

Los peticionarios de licencias a los que sea de aplicación la suspensión prevista en el párrafo anterior tendrán derecho a ser indemnizados del coste oficial de los proyectos y a la devolución, en su caso, de las tasas.

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

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

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

Artículo 162. Régimen jurídico de la Junta de Compensación.

1. La Junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

2. Los cargos del órgano rector recaerán necesariamente en personas físicas.

3. Un representante de la Administración actuante formará parte del órgano rector de la Junta, en todo caso.

4. Contra los acuerdos de la Junta de Compensación podrá interponerse recurso ordinario ante la Administración actuante.

5. Podrán también incorporarse a la Junta empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión de la unidad de ejecución.

Artículo 163. Transmisión de los terrenos.

1. Las Juntas de Compensación actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas, sin más limitaciones que las establecidas en los Estatutos.

2. La transmisión a la Administración correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria tendrá lugar, por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva del proyecto de compensación.

Artículo 164. Responsabilidad de la Junta y obligaciones de sus miembros.

1. La Junta de Compensación será directamente responsable, frente a la Administración competente, de la urbanización completa de

la unidad de ejecución y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido.

2. El incumplimiento por los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la presente Ley Foral habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos a solicitud y en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

3. Las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación por sus miembros podrán ser exigidas también por vía de apremio, previa petición de la Junta a la Administración actuante.

Artículo 165. Vinculación directa de inmuebles.

La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación supone la vinculación directa de las parcelas adjudicadas a las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema.

SECCION TERCERA

Sistema de cooperación

Artículo 166. Sistema de cooperación.

1. En el sistema de cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

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

3. Podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, bien a iniciativa de éstos o del propio Ayuntamiento, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.

Artículo 167. Gastos de urbanización.

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

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

3. La Administración actuante podrá exigir a los propietarios afectados el pago de cantidades a cuenta. Dicho pago deberá efectuarse en el plazo que se señale, nunca inferior a un mes, desde el requerimiento que se formule por la Administración. Transcurrido el referido plazo, la Administración procederá a la exacción de las cuotas por vía de apremio. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los próximos seis meses.

4. La Administración actuante podrá, no obstante, cuando las circunstancias lo aconsejen, convenir con los propietarios afectados un aplazamiento en el pago de los costes de urbanización.

Artículo 168. Formulación del proyecto de reparcelación.

1. El Proyecto de Reparcelación se formulará:

a) Por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de alguno de los propietarios afectados.

b) Por los propietarios que representen más del 50 por 100 de la superficie reparcelable.

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

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

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

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

SECCION CUARTA

Sistema de reparcelación voluntaria

Artículo 169. Sistema de reparcelación voluntaria.

1. Cuando estuvieran de común acuerdo la totalidad de los propietarios de los terrenos incluidos en una unidad de ejecución, los sistemas de compensación o cooperación podrán sustituirse directamente por la reparcelación voluntaria sin necesidad de declaración o procedimiento previo, pudiendo establecer el Ayuntamiento, en el acto de la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación, las garantías necesarias para el cumplimiento de las cargas derivadas de la ejecución de la unidad.

Este procedimiento será también de aplicación cuando la totalidad de los terrenos de la unidad de ejecución pertenezca a un solo propietario.

2. La reparcelación voluntaria se regirá por las siguientes reglas:

a) Se presentará un Proyecto de Reparcelación formulado por la totalidad de los propietarios afectados. Los propietarios afectados designarán un único representante en sus relaciones con la Administración actuante, a efectos de notificación de las sucesivas actuaciones administrativas que procedan.

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

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

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

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

4. No será preceptiva la aprobación definitiva expresa por el Ayuntamiento cuando éste, en el mismo acto de aprobación inicial, acordase elevar dicha aprobación a definitiva si no se presentasen alegaciones al documento en la fase de información pública.

5. En el sistema de reparcelación voluntaria, la Administración titular de la cesión obligatoria y gratuita del aprovechamiento que le corresponda, participará en los costes de urbanización en proporción a su correspondiente aprovechamiento.

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

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

Artículo 170. Reparcelación económica y normalización de fincas.

1. La reparcelación económica podrá aplicarse, por el procedimiento previsto para la reparcelación voluntaria, cuando por las circunstancias de la edificación adecuada al Plan, en una actuación urbanística no fuera posible llevar a cabo la reparcelación material de los terrenos en un porcentaje superior a un cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución.

En este caso la reparcelación se limitará a la redistribución material de los terrenos restantes y a establecer las cesiones en favor de la Administración y las indemnizaciones entre los afectados, incluidos los titulares de las superficies edificadas conforme al planeamiento.

2. La normalización de fincas procederá siempre que no sea necesaria la redistribución de beneficios y cargas de la ordenación entre propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarlas a las exigencias del planeamiento.

La normalización de fincas se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas de conformidad con el planeamiento, siempre que no afecte el valor de las mismas en proporción superior al quince por ciento ni a las edificaciones existentes. Las diferencias se compensarán en metálico.

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

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

SECCION QUINTA

Sistema de ejecución forzosa

Artículo 171. Supuestos.

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

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

b) Por no presentar los propietarios ante la Administración actuante el proyecto de Estatutos de la Junta de Compensación en el plazo máximo de seis meses desde la aprobación definitiva del Plan o, en su caso, en el plazo que establezca éste.

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

d) Por no presentar la Junta de Compensación ante la Administración actuante el Proyecto de Reparcelación en el plazo de seis meses desde que se hubiera constituido la Junta.

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

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

Artículo 172. Iniciativa de cooperativas y promotores de viviendas de protección oficial.

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

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

Artículo 173. Iniciación del sistema.

El acuerdo de iniciación del sistema se notificará a los propietarios afectados para que, en un plazo de quince días, prorrogable por otro igual, manifiesten en su caso su voluntad de incorporarse a la gestión.

Artículo 174. Gastos del sistema.

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

2. Los propietarios no incorporados no participarán en el abono de dichos gastos, estando a lo dispuesto en el artículo 181 de esta Ley Foral.

Artículo 175. Ocupación de terrenos.

1. El acuerdo de aplicación del sistema de ejecución forzosa faculta a la Administración urbanística actuante para ocupar los terrenos afectados por los sistemas generales de la ordenación urbanística que, previstos en el planeamiento, resulten necesarios para la ejecución de la unidad de que se trate.

2. Esa ocupación no podrá tener lugar hasta que se inicie el procedimiento de reparcelación de la unidad donde los propietarios afectados por los sistemas generales hayan de hacer efectivos sus derechos si la Administración no hiciese uso de su potestad expropiatoria.

Artículo 176. Comisión gestora.

1. En el sistema de ejecución forzosa las funciones de gobierno y administración quedarán encomendadas a una Comisión gestora cuya naturaleza y facultades, excepto en las preceptuadas en la presente Ley Foral a favor de la Administración urbanística actuante, serán las mismas que las asignadas a las Juntas de Compensación.

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

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

Artículo 177. Proyecto de Reparcelación.

1. Una vez constituida la Comisión gestora, ésta acordará en su primera sesión la iniciación del Proyecto de Reparcelación, el cual podrá incluir además:

a) El suelo necesario para sufragar los costos previstos de planeamiento, gestión del sistema y urbanización.

b) El suelo necesario para hacer frente, en la liquidación del sistema, a posibles rectificaciones de valoraciones y desajustes en los costos reales y las previsiones del planeamiento, gestión y urbanización.

2. La Administración urbanística actuante, a propuesta de la Comisión gestora y a su favor, acordará la ocupación inmediata de los terrenos, lo que implicará el traspaso a la Comisión, como fiduciaria, de las facultades dispositivas de los propietarios afectados.

3. Si los propietarios afectados por la ocupación demostraran que sus terrenos constituyen la única o predominante fuente de ingresos con que cuentan, tendrán derecho a percibir una indemnización equivalente a la rentabilidad demostrada, durante el período que medie entre la ocupación efectiva y la adjudicación que les corresponda, o la expropiación de su derecho.

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

Artículo 178. Facultades de la Comisión gestora para la financiación del sistema.

1. La Comisión gestora podrá enajenar, mediante licitación pública, todos o parte de los terrenos a que se hace referencia en el apartado 1.a) del artículo anterior con la finalidad prevista en el mismo.

2. La Comisión gestora acordará la forma de realización de las obras y su financiación, con facultad para concertar créditos, incluso dando en garantía los terrenos a que se hace referencia en el apartado a) y b) del número 1 del artículo anterior.

3. La ejecución de las obras podrá contratarse con empresas urbanizadoras y satisfacerse su precio, total o parcialmente, con el importe de la enajenación del suelo previsto a tal fin conforme al artículo anterior. Si hubiese asentimiento de los propietarios que representen más de cuarenta por ciento de los terrenos afectados por la ejecución forzosa y de la empresa urbanizadora, las obras podrán pagarse en terrenos, edificabilidad o unidades de aprovechamiento.

4. En todo caso, la selección de la empresa urbanizadora se realizará por concurso público, con arreglo a las normas por las que se rija la Administración actuante. Su vinculación a la ejecución de las obras no supondrá necesariamente la adquisición de la condición de miembro de la Comisión gestora, salvo en el supuesto de que se le abone total o parcialmente en terrenos, edificabilidad o unidades de aprovechamiento.

Artículo 179. Programa de construcción.

La Comisión gestora podrá, al iniciar su actuación o en el curso de ella, acordar por mayoría absoluta un programa de construcción, respetando el derecho de los propietarios a edificar en las parcelas que les correspondan en proporción a sus aportaciones.

Su cumplimiento podrá encomendarse a los propietarios o adjudicarse a una empresa por los mismos trámites previstos para la adjudicación de las obras de urbanización.

Podrá, igualmente, adjudicar a un tiempo las obras de urbanización y de edificación, sin que dicha adjudicación lleve consigo necesariamente la adquisición de la condición de miembros de la Comisión por parte del adjudicatario.

Artículo 180. Control público sobre la Comisión gestora.

La Administración actuante ejercerá sobre la Comisión gestora las facultades de control que esta Ley Foral le otorga sobre las Juntas de Compensación y, además, las siguientes:

a) Resolver los recursos administrativos contra los acuerdos de la Comisión gestora.

b) Inspeccionar en cualquier momento su funcionamiento.

c) Aprobar la cuenta de liquidación final.

Artículo 181. Adjudicación de terrenos.

1. Terminada la obra urbanizadora y cubierta la diferencia que pudiera resultar entre costos reales y previstos de planeamiento, gestión y urbanización, los terrenos que no hayan sido objeto de cesión obligatoria o enajenación, a los fines de sufragar los gastos, se adjudicarán a los propietarios integrados en la gestión en proporción a su aportación inicial y contribución a los gastos, adjudicando el resto entre los propietarios no integrados en proporción a sus aportaciones de terrenos.

La Comisión gestora podrá acordar por mayoría absoluta la enajenación por subasta pública de los terrenos resultantes, una vez hecha la adjudicación a los propietarios integrados en la gestión, abonando el saldo resultante a los propietarios no integrados en proporción a su participación en la unidad.

2. En el supuesto de estimarse recursos contra los acuerdos de la Comisión gestora que lesionen derechos económicos, ésta podrá acordar la compensación económica de los mismos, sin modificar las adjudicaciones de terrenos.

SECCION SEXTA

Sistema de expropiación

Artículo 182. Aplicación del sistema.

La aplicación del sistema de expropiación exigirá la formulación de la relación de propietarios y descripción de bienes y derechos afectados en la unidad de ejecución. Dicha relación habrá de ser aprobada definitivamente por la Administración expropiante, previa la apertura de un período de información pública por plazo de quince días.

Artículo 183. Liberación de expropiaciones.

1. En la aplicación del sistema de expropiación, los órganos expropiantes podrán, excepcionalmente, liberar de la misma, mediante la imposición de las oportunas condiciones, a determinados bienes de propiedad privada o patrimoniales.

2. Si el órgano expropiante estimase justificada la petición de liberación, señalará al propietario de los bienes afectados por la liberación las condiciones, términos y proporción en que el mismo habrá

de vincularse a la gestión urbanística. Se fijarán, asimismo, las garantías para el supuesto de incumplimiento. En todo caso, el liberado quedará sujeto al cumplimiento de los deberes básicos establecidos en la legislación.

3. Aceptadas por el propietario las condiciones fijadas, el órgano expropiante, previa apertura de un período de información pública de quince días, dictará la correspondiente resolución, que se publicará en el BOLETÍN OFICIAL de Navarra. Si esta resolución se dictara con posterioridad al pago y ocupación de los bienes objeto de liberación, deberá acordarse la previa reversión de tales bienes a favor de su titular.

4. Si el expropiante no fuera el Ayuntamiento, se oír a éste.

5. El incumplimiento de los deberes urbanísticos básicos establecidos en la resolución liberatoria por parte de los propietarios de bienes liberados determinará la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o, en su caso, el ejercicio de la vía de apremio.

SECCION SEPTIMA

Ejecución de los Programas de Actuación Urbanística

Artículo 184. Ejecución de los Programas de Actuación Urbanística.

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

a) Por sus propios medios.

b) Mediante concurso convocado al efecto.

c) Mediante convenio con, al menos, el 50% de propietarios del ámbito afectado, de acuerdo con lo previsto en el artículo 140 de esta Ley Foral.

Artículo 185. Concursos para la formulación y la ejecución de Programas de Actuación Urbanística.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 186. Adjudicación.

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

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

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

Artículo 187. Redacción del Programa de Actuación Urbanística.

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

Artículo 188. Formulación directa y concurso para la ejecución.

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

Artículo 189. Ejecución de los Programas de Actuación Urbanística por expropiación.

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

Artículo 190. Incumplimiento de las obligaciones por el adjudicatario.

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

CAPITULO IV

Actuaciones asistemáticas en suelo urbano

SECCION PRIMERA

Transferencias de aprovechamientos

Artículo 191. Ajuste de aprovechamientos.

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

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

Artículo 192. Plazo para la solicitud de licencia.

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

Artículo 193. Modalidades.

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

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

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

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

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

Artículo 194. Parcela con aprovechamiento lucrativo nulo o inferior al patrimonializable.

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

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

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

Artículo 195. Proyecto con aprovechamiento superior al patrimonializable.

1. Si el proyecto presentado para la obtención de licencia de edificación fuera conforme con la ordenación urbanística, pero el solicitante no dispusiera de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el aprovechamiento previsto en aquél, la Administración, con suspensión del plazo para resolver sobre su otorgamiento, notificará esta circunstancia al interesado, concediéndole un plazo de seis meses para que acredite haber alcanzado, mediante acuerdo de cesión, distribución o compra directa, los aprovechamientos necesarios.

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

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

Artículo 196. Proyecto que no agota el aprovechamiento real.

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

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

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

Artículo 197. Ajuste en caso de condiciones mínimas de altura o volumen.

1. Cuando el planeamiento establezca, para una determinada zona, unas condiciones urbanísticas de volumen o alturas con el carácter de mínimas y el proyecto presentado para la obtención de licencia no las alcanzara o, alcanzándolas, excediera del aprovechamiento atribuible a la parcela del solicitante, sumados, en su caso, los adquiridos conforme al artículo 193, la Administración exigirá, en el primer caso, la presentación de nuevo proyecto ajustado a aquéllas, señalando los aprovechamientos urbanísticos que el solicitante ha de adquirir, y sólo esto último en el segundo.

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

Artículo 198. Imposición coactiva de la transferencia.

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

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

Artículo 199. Transferencias y localización de las parcelas.

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

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

SECCION SEGUNDA

Intervención mediadora de la Administración en las transferencias de aprovechamiento

Artículo 200. Adquisición de aprovechamientos por la Administración.

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

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

Artículo 201. Transmisión de aprovechamientos.

Con la finalidad expresada en el artículo anterior, la Administración, a instancia de los propietarios de parcelas cuyo aprovechamiento real exceda del susceptible de adquisición, deberá transmitir los aprovechamientos precisos para su completa materialización al precio resultante de la aplicación del valor urbanístico regulado en la legislación básica del Estado.

Artículo 202. Ofrecimientos de adquisición o transmisión.

1. La Administración actuante, de conformidad con lo dispuesto en los artículos anteriores, podrá formular los ofrecimientos de adquisición o transmisión de aprovechamientos urbanísticos con la antelación suficiente para permitir que la edificación se produzca simultáneamente al reajuste entre aprovechamientos reales y susceptibles de aprobación.

2. Las transferencias de aprovechamientos podrá imponerse con carácter coactivo en los supuestos contemplados en el artículo 201.

SECCIÓN TERCERA*Registro de Transferencias de Aprovechamientos***Artículo 203. Registro de Transferencias y Registro de la Propiedad.**

Los Ayuntamientos a los que sean de aplicación las disposiciones contenidas en este capítulo deberán crear un Registro de Transferencias de Aprovechamientos en el que se inscribirán, al menos, los siguientes actos:

a) Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares, que deberán constar en documento público.

b) Los acuerdos de compra, venta o cesión por cualquier título de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre la Administración actuante y los particulares.

c) Las transferencias coactivas de aprovechamientos urbanísticos.

Artículo 204. Certificación previa a la inscripción en el Registro de la Propiedad.

1. No podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad acto o acuerdo alguno de transferencia de aprovechamientos urbanísticos sin que se acredite, mediante la oportuna certificación municipal expedida al efecto, su previa inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento.

2. Para la inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos será preciso acreditar la titularidad registral de la parcela o parcelas a que la transferencia se refiera, exigiéndose, en caso de existencia de cargas, la conformidad de los titulares de éstas.

CAPÍTULO V*Obtención de terrenos dotacionales***Artículo 205. Suelo urbano con aprovechamiento tipo.**

1. Los terrenos destinados a sistemas generales adscritos o en suelo urbano se obtendrán:

a) Cuando estén incluidos en áreas de reparto, mediante los procedimientos previstos en esta Ley Foral vinculados a la delimitación de integración en unidades de ejecución y, en su defecto, por expropiación u ocupación directa.

b) Cuando estén excluidos de dichas áreas, mediante expropiación u ocupación directa.

2. Los terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter local no incluidos en unidades de ejecución se obtendrán:

a) Mediante transferencia, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por su titular.

b) En defecto del anterior procedimiento o de un acuerdo que concrete el derecho de aprovechamiento urbanístico sobre la propia parcela o sobre otras parcelas urbanísticas incluidas en la misma área de reparto, mediante expropiación u ocupación directa.

Artículo 206. Suelo urbano sin aprovechamiento tipo.

En los Municipios donde no deban regir las disposiciones sobre delimitación de áreas de reparto y cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbano, los sistemas generales adscritos, o en suelo urbano y las dotaciones locales incluidas en éste y excluidas de las unidades de ejecución, se obtendrán por expropiación o por cesión gratuita a cuenta de unidades de ejecución con exceso de aprovechamiento.

Artículo 207. Suelo urbanizable programado.

La obtención de los terrenos destinados a sistemas generales adscritos, o en suelo urbanizable programado se producirá por ocupación directa o mediante expropiación.

Artículo 208. Expropiación y ocupación directa.

En el supuesto de expropiación de sistemas generales adscritos, o en suelo urbanizable, la Administración se integrará, con el carácter de subrogada, en las unidades de ejecución a las que se hubiera adscrito o se adscribiere la superficie correspondiente a efectos de gestión.

La obtención de terrenos dotacionales por el procedimiento de ocupación directa se regulará por lo dispuesto en la legislación básica del Estado.

TÍTULO V*Expropiaciones y régimen de venta forzosa***CAPÍTULO I***Expropiaciones***Artículo 209. Supuestos expropiatorios.**

La expropiación se aplicará para los siguientes supuestos y finalidades:

a) Ejecución del planeamiento urbanístico para garantizar la disponibilidad de suelo urbanizado en lugar y tiempo adecuados y la promoción de viviendas o de usos industriales o terciarios.

b) Constitución de reservas de suelo para la promoción de viviendas o de usos industriales o terciarios en aquellas zonas delimitadas con arreglo a esta Ley Foral o en aquellas zonas previstas en el planeamiento comarcal o local.

c) Por incumplimiento de deberes urbanísticos en los siguientes casos:

1.º Por haberse realizado actos de parcelación, usos de suelo o edificación que legalmente estén definidos como infracción urbanística grave o muy grave, ya sean realizados sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de la misma cuando la hubiere. En estos casos se deducirá del justiprecio el importe de la multa que procediera.

2.º Por no tramitar el planeamiento parcial, así como los proyectos de urbanización, de reparcelación y los documentos de constitución de la Junta de Compensación, en los plazos respectivamente establecidos.

3.º Por no colaborar en las obligaciones que le correspondan como miembro de la Junta de Compensación para ejecutar el planeamiento. En este caso el beneficiario de la expropiación será la Junta de Compensación.

4.º Por no realizar el propietario las cesiones, cargas y obligaciones a que se refiere esta Ley Foral, así como por no costear la urbanización.

5.º Por incumplimiento de la función social de la propiedad, motivado por inobservancia de los plazos fijados para la urbanización de los terrenos y la edificación de los solares, o, en general, de los deberes básicos establecidos en esta Ley Foral.

d) Cuando se haya establecido este sistema para la unidad de ejecución correspondiente.

e) Para la realización de actuaciones aisladas en suelo urbano.

f) El establecimiento de sistemas generales, equipamientos y dotaciones que no deban ser objeto de cesión en la ejecución del planeamiento, o no puedan ser objeto de compensación por las fórmulas legales vigentes.

g) Para la obtención anticipada de suelo destinado a sistemas generales en suelo urbanizable.

h) Para la constitución o ampliación de patrimonios públicos de suelo.

i) Para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro de régimen de protección pública, o a la obtención de terrenos con destino a instalaciones o industrias, así como a otros usos declarados expresamente de interés social.

j) Para la adquisición de terrenos o edificios con características históricas, artísticas o ecológicas.

k) En los demás supuestos legalmente previstos.

Artículo 210. Expropiación de reservas y otros fines.

La expropiación de terrenos para la constitución de reservas ó de patrimonios públicos de suelo, o para la obtención de terrenos destinados a la construcción de viviendas de un régimen de protección pública o cualesquiera otros fines declarados expresamente de interés social, podrá llevarse a cabo en:

a) Suelo no urbanizable o urbanizable no programado, conforme a las reglas contenidas en esta Ley Foral para la constitución de patrimonios públicos de suelo.

b) Suelo urbanizable programado, si bien sólo será posible la expropiación antes de la aprobación del Plan Parcial y, en los supuestos de vivienda, requerirá su inclusión en el correspondiente programa de actuación pública.

c) Suelo urbano, si bien no será posible la expropiación cuando en ejecución del planeamiento y dentro de los plazos previstos en el mismo, se hayan cumplido los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

Artículo 211. Procedimiento previo a la expropiación por incumplimiento de deberes urbanísticos.

1. Previamente al inicio del procedimiento de expropiación por incumplimiento de los deberes urbanísticos, la Administración actuante notificará al propietario y promotor, en su caso, el supuesto de incum-

plimiento que concurra, otorgándole un plazo de quince días para formular alegaciones.

2. A la vista de las alegaciones formuladas, la Administración concederá un plazo no inferior a un mes ni superior a tres para subsanar las causas que motivaron el expediente en las condiciones que se señalen.

3. Transcurrido el plazo previsto en el apartado anterior sin que se hayan cumplimentado las condiciones de subsanación, se iniciará el correspondiente expediente expropiatorio.

4. Si se cumplieran las condiciones de subsanación, se procederá a la incoación del correspondiente expediente sancionador, sustitutorio de la expropiación.

Artículo 212. Expropiación por infracción urbanística.

En la expropiación por causa prevista como infracción urbanística muy grave o grave que no hubiera prescrito, la indemnización no contabilizará las obras, construcciones, usos o actividades determinantes de la infracción y, en cualquier caso, no podrá generar un beneficio para el responsable de la infracción.

Artículo 213. Ejecución de la edificación en los casos de expropiación por incumplimiento del deber de edificar.

1. En el plazo de seis meses desde la expropiación de parcelas por incumplimiento del deber de edificar, la Administración actuante deberá resolver sobre el modo de llevar a cabo la edificación. Esta deberá iniciarse en el plazo de un año desde la fecha de la citada resolución.

2. A tal efecto, se adoptarán preferentemente modalidades de gestión directa o consorciales y, siempre que el planeamiento urbanístico les hubiera atribuido un uso residencial, deberán designarse los correspondientes terrenos a la construcción de viviendas al amparo de algún régimen de protección pública.

3. El incumplimiento de los plazos establecidos en el número 1 determinará la sujeción del terreno al régimen de venta forzosa.

Artículo 214. Superficies expropiables.

1. Se considerarán superficies expropiables las zonas laterales de influencia e incluso los sectores completos señalados en el Plan.

2. Si para la regularización o formación de manzanas o espacios libres conviniere suprimir algún patio, calle o plaza o porción de éstas, se expropiarán las fincas con fachada o luces directas sobre aquéllas, a solicitud de los propietarios.

Artículo 215. Constitución de servidumbres.

1. Cuando para la ejecución de un Plan no fuere menester la expropiación del dominio y bastare la constitución de alguna servidumbre sobre el mismo, prevista por el Derecho privado o administrativo, podrá imponerse, si no se obtuviere convenio con el propietario, con arreglo al procedimiento de la legislación sobre expropiación forzosa, siempre que no exceda la indemnización que procediere abonar de la mitad del importe de la que correspondería satisfacer por la expropiación absoluta.

2. Cuando hubieran de modificarse o suprimirse servidumbres privadas por estar en contradicción con las disposiciones del Plan, podrán expropiarse con arreglo al procedimiento de la citada legislación.

Artículo 216. Prohibición de construcciones en terrenos a expropiar.

Sobre la superficie objeto de expropiación no se podrá realizar construcción alguna ni modificar las existentes, salvo en casos concretos y excepcionales, previa autorización expresa del Organismo expropiante, que, de no ser el Ayuntamiento, lo comunicará a éste a efectos de la concesión de la oportuna licencia.

Artículo 217. Beneficios de la expropiación.

Los beneficios de la expropiación podrán extenderse a personas naturales o jurídicas conforme a la legislación sobre expropiación forzosa.

Las asociaciones de carácter social que actúen sin ánimo de lucro podrán tener la condición de beneficiarios, a efectos expropiatorios.

CAPITULO II

Régimen de la venta forzosa

SECCION PRIMERA

Disposiciones generales

Artículo 218. Venta forzosa por incumplimiento de deberes urbanísticos.

En los supuestos de incumplimiento de deberes urbanísticos, cuando la Administración actuante acuerde la aplicación del régimen de venta forzosa, la venta se realizará a través del procedimiento que se determina en el artículo siguiente.

Artículo 219. Procedimiento.

1. La venta forzosa se ajustará al siguiente procedimiento:

a) La Administración actuante, previa audiencia al interesado por un plazo de quince días hábiles, declarará expresa y concretamente el incumplimiento de los deberes urbanísticos, y en la misma resolución

acordará de oficio la aplicación del régimen de venta forzosa. La Administración remitirá al Registro de la Propiedad certificación de aquélla, para su constancia, a los efectos previstos en la legislación estatal.

b) El acuerdo de aplicación del régimen de venta forzosa contendrá la valoración del terreno conforme al grado de adquisición de facultades urbanísticas por su titular y determinará para éste la imposibilidad de proseguir el proceso urbanizador y edificatorio.

c) Acordada la aplicación del régimen de venta forzosa, y si la Administración actuante fuese el Ayuntamiento, éste procederá a ofertar el terreno afectado al Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente para que se pronuncie en el plazo máximo de un mes sobre su adquisición por el valor urbanístico del aprovechamiento real correspondiente al terreno. Si el mencionado Departamento declinase el ofrecimiento o no contestase al mismo en el plazo indicado, el Ayuntamiento procederá en los cuatro meses siguientes a la convocatoria del concurso para la adjudicación de los terrenos o solares.

d) La convocatoria del concurso, que se publicará en el BOLETÍN OFICIAL de Navarra y en uno de los periódicos de mayor difusión, incluirá las siguientes determinaciones:

—Emplazamiento, superficie y aprovechamiento del terreno solar.

—Precio mínimo del terreno a satisfacer por el adjudicatario, que en ningún caso podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento real correspondiente a aquél.

—Plazo máximo para la realización de las obras de urbanización y edificación, o sólo de estas últimas si el terreno ya mereciera la calificación de solar.

—Precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes de la actuación.

—Sujeción de las edificaciones resultantes a un derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración actuante durante un período mínimo de ocho años. El procedimiento para ejercitar el derecho de tanteo y retracto será el regulado para las viviendas de protección oficial.

e) Si el concurso quedara desierto, la Administración podrá optar por la expropiación del terreno o solar o por su enajenación directa respetando, en todo caso, las determinaciones de la convocatoria del concurso.

2. La diferencia entre la valoración del terreno y el precio de adjudicación, corresponderá a la Administración actuante, que deberá destinarla a inversión en materia de urbanismo y vivienda.

3. El incumplimiento por el adjudicatario del concurso o de la enajenación directa de los plazos señalados dará lugar a la expropiación del terreno o solar por el precio mínimo señalado en la convocatoria, valorándose las obras de urbanización en el solo caso de estar completamente terminadas.

4. Los plazos señalados al adjudicatario para la urbanización y edificación no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran varias transmisiones de dominio.

Dichos plazos serán prorrogables por un año por la Administración actuante si mediara justa causa.

5. El adjudicatario del concurso tendrá la consideración de beneficiario de la expropiación.

Artículo 220. Transcurso de un año.

Transcurrido más de un año desde que se hubiera acordado la aplicación del procedimiento de venta forzosa a un concreto terreno o edificación sin que se hubiera convocado el concurso para la adjudicación del terreno, quedará sin efecto el procedimiento de venta forzosa incoado, con la particularidad de que el aprovechamientos susceptible de apropiación se reducirá en un 50 por 100. En este supuesto, la Administración no podrá acordar la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de dichos terrenos en el plazo de dos años.

TITULO VI

Intervención administrativa en la edificación y uso del suelo y disciplina urbanística

CAPITULO I

Intervención en la edificación y uso del suelo

SECCION PRIMERA

Licencias urbanísticas

Artículo 221. Actos sujetos a licencia.

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las demás autorizaciones urbanísticas que fueran procedentes con arreglo a esta Ley Foral y de aquellas otras autorizaciones que procedan con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

c) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de los edificios e instalaciones de otras clases.