

# Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda

BON 73, 15/06/2009  
BOE 155, 27/06/2009

Ley Foral 6/2009, 5 junio rectificada por Corrección de errores (BON 1 julio).

EL PRESIDENTE DEL GOBIERNO DE NAVARRA.

Hago saber que el Parlamento de Navarra ha aprobado la siguiente:

LEY FORAL DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE URBANISMO Y VIVIENDA.

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1.

Durante los últimos años, la actividad del sector de la vivienda se ha desarrollado en un entorno muy favorable marcado en la Comunidad Foral por una fuerte actividad de la economía en su conjunto, con incrementos del PIB superiores al 3 por 100, y unos datos de paro que han ido disminuyendo de manera progresiva hasta situarse en niveles próximos al pleno empleo. Particularmente favorable ha sido la evolución del sector de la construcción, con crecimientos anuales que superaban el 4 por 100 y un fuerte nivel de contratación de trabajadores. Diversos elementos favorecieron esta situación, como son unos tipos de interés bajos y una fuerte demanda en la compra de vivienda, bien por necesidad bien por inversión, todo ello favorecido con facilidades en el crédito por parte del sector bancario.

El contexto actual ha variado de forma radical. Navarra, al igual que el resto de las comunidades españolas y las regiones y países más desarrollados, se están viendo afectados de manera muy importante por la crisis financiera y económica. En el caso de España la situación se ha visto agravada por el «parón» sufrido en el sector inmobiliario.

La crisis económica, que ha supuesto un notable descenso del consumo de las familias y de la actividad productiva, se ha trasladado durante los últimos meses en el mercado laboral con crecimientos importantes en el número de parados.

Navarra no es ajena a esta situación y, según datos de la Encuesta de la Población Activa (EPA), durante 2008 el número de parados se incrementó en 12.100 personas, hasta situarse en 25.100 personas. Navarra, con un 8,12 por 100, cerró el año 2008 como la región española con menor tasa de paro, situándose la media nacional en el 13,91 por 100.

El Gobierno de Navarra, consciente de esta situación, ha puesto en marcha diferentes medidas que pretenden dar una respuesta inmediata a la situación de crisis económica en que nos encontramos.

Como primera medida de gran alcance, el Gobierno de Navarra aprobó el 21 de abril de 2008 el «Plan Navarra 2012» tras el previo acuerdo suscrito el 14 de abril de 2008 con el Partido Socialista de Navarra. El citado Plan prevé una inversión en dotaciones e infraestructuras públicas por un importe de 4.508,9 millones de euros, durante el período 2008-2011. El Plan Navarra 2012 fue aprobado por el Parlamento de Navarra el 23 de mayo de 2008.

Asimismo, la aprobación de la Ley Foral 18/2008, de 6 de noviembre, de medidas para la reactivación de la economía de Navarra 2009-2011, que supuso un primer hito normativo de

rango legal en la forma de hacer frente a la coyuntura económica desfavorable que afecta a Navarra.

Estas importantes medidas reactivadoras de la economía navarra deben ser, no obstante, complementadas a través de otro tipo de medidas en materia de urbanismo y vivienda. Las medidas que se recogen en la presente Ley Foral pretenden dar respuesta, por un lado, a las necesidades de los ciudadanos y las empresas y, por otro, servir para mitigar, y corregir, en su caso, los efectos negativos sobre el empleo del sector de la construcción generados por la crisis económica.

## 2.

La presente Ley Foral se estructura en cuatro Títulos: el primero regula las medidas a adoptar en materia de urbanismo; el segundo, las medidas en materia de vivienda; el tercer título recoge una serie de medidas de carácter fiscal; y un título cuarto fija los criterios que han de regir la actuación de la sociedad pública «Viviendas de Navarra, S.A.», en el próximo trienio. La ley se completa con una disposición adicional, tres disposiciones transitorias y dos disposiciones finales.

## 3.

Las medidas en materia de urbanismo tienen como finalidad primordial conseguir la necesaria agilización administrativa en la aprobación de instrumentos tanto de ordenación territorial como urbanística, lo que permitirá la rápida puesta a disposición de los agentes económicos de suelo apto para la construcción, así como potenciar coyunturalmente los desarrollos urbanísticos en marcha. Para ello se modifican diversos artículos de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo con la intención de dar cumplimiento a los siguientes objetivos:

- Reforzar la función directiva en el proceso de redacción y tramitación de los planes, de manera que éste progrese con arreglo a una agenda y método de trabajo ágil y participativo.
- Reforzar la autonomía y responsabilidad municipal en la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Simplificar el catálogo de instrumentos de planeamiento y una mejor definición del procedimiento.

En el título relativo a las medidas en materia de urbanismo destaca la nueva redacción del artículo 53 de la Ley Foral 35/2002, relativo a las determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios a prever en los instrumentos de planeamiento, con la que se trata de ajustar las reservas obligatorias para este tipo de espacios a unos parámetros algo más reducidos, ya que comparativamente se encuentran sobredimensionados en relación con los del resto de Comunidades Autónomas. Se consigue así una intensificación en el uso de los suelos urbanos y urbanizables, combinando más sosteniblemente la calidad de vida ofrecida por los espacios urbanos con un consumo más racional del suelo, en tanto recurso escaso. Así, el objeto de la modificación es triple:

- Por una parte, se pretende ajustar las cesiones a las nuevas circunstancias derivadas de la aplicación del Código Técnico de la Edificación en los edificios de nueva construcción, que a igualdad de superficie construida, supone una merma de la superficie útil, y por tanto una disminución proporcional de la edificabilidad lucrativa total disponible, al ser mayor la relación entre superficie construida y superficie útil.
- Por otra parte, se busca introducir una mayor flexibilidad en el diseño urbanístico de los diferentes sectores de suelo, de tal modo que puedan modularse los usos de las parcelas destinadas a dotaciones públicas en función de las necesidades reales de los municipios, y

garantizando en cualquier caso un mínimo de zonas verdes y espacios libres públicos, similar al que plantean otras Comunidades Autónomas.

- Por último, del análisis de las cesiones en el resto de Comunidades Autónomas y de su comparación con las establecidas en la Ley Foral 35/2002, se llega a la conclusión de que Navarra es mucho más exigente que el resto de Comunidades, lo que conlleva mayores obligaciones a los promotores y, en consecuencia, mayores cargas de urbanización y cesión, lo que penaliza el precio final de las viviendas. Aspecto que, como ya se ha señalado, se agrava con la implantación del Código Técnico de la Edificación.

No obstante, la Comunidad Foral sigue estando entre las autonomías cuyos desarrollos urbanísticos contienen un número mayor de espacios públicos y dotacionales.

En el marco de agilización de los procesos urbanísticos, se añade un apartado cuarto al actual artículo 65 de la Ley Foral 35/2002. La nueva regulación pretende perfilar mejor la naturaleza y función de la Comisión de Seguimiento, dotándole de liderazgo y capacidad de autoorganización, entendiendo que la nueva regulación producirá como efecto principal que muchos aspectos se resuelvan por la citada Comisión en la que participan representantes de las Entidades Locales y de la Administración Foral, y en consecuencia, redundará en un mayor dinamismo en la elaboración de Planes Generales Municipales.

La nueva redacción dada al artículo 70 de la Ley Foral 35/2002, tiene por objeto aclarar la naturaleza y mejorar la tramitación de la Estrategia y Modelo de Ocupación Territorial y del Concierto Previo en el contexto de la del Plan General Municipal, del que forma parte, con la finalidad de corregir las imprecisiones de la actual redacción, que provocan retrasos e inseguridades en el proceso técnico y administrativo de tramitación de los planes. Asimismo, y siguiendo el principio de agilización que impera en esta Ley Foral, con la modificación de este artículo también se logra acortar los plazos para la tramitación de los Planes Generales Municipales.

El mismo objetivo de agilizar los procedimientos de tramitación y aprobación de los instrumentos urbanísticos, reduciendo plazos, simplificando la intervención del Gobierno de Navarra y otorgando más competencias a las entidades locales, preside la nueva redacción que se otorga a los artículos 71, 73, 74, 75, 78 y 79 de la Ley Foral 35/2002.

Por otra parte, en la actualidad, y debido al desfase temporal que se produce entre el momento en el que se redacta un Plan Municipal y el momento en el que se desarrollan los sectores de suelo incluidos en el mismo, los coeficientes que contempla dicho Plan Municipal para repartir los beneficios y cargas de la actuación urbanística, suelen quedar desfasados al cambiar las circunstancias del mercado inmobiliario que sirvieron de base para su inicial determinación, por lo que se producen distorsiones en su reparto entre los diferentes propietarios del sector o unidad en desarrollo.

Con el nuevo apartado a) del artículo 150 se introduce la posibilidad de ajustar dichos repartos en función de la situación real del mercado inmobiliario en el momento de redactar el proyecto de reparcelación, permitiendo la modificación de los coeficientes de homogeneización fijados en el Plan Municipal. De este modo, se posibilita su reajuste de forma motivada, sin que en ningún caso se pueda incrementar o reducir el aprovechamiento del total a reparcelar, ni la edificabilidad establecida por el planeamiento que se ejecuta.

Así mismo, se añaden dos nuevas disposiciones adicionales a la Ley Foral 35/2002.

En la primera de ellas se permite a las Entidades Locales disponer de una parte de la superficie destinada por el planeamiento a dotaciones locales, para la construcción de vivienda protegida en régimen de alquiler a través, preferentemente, de la figura de la cesión del derecho de superficie, y siempre y cuando se asegure que la citada superficie va a seguir formando parte del patrimonio de la Entidad Local.

Por otro lado, con la nueva disposición adicional novena de la Ley Foral 35/2002 se establece la posibilidad de eximir de controles locales a las actuaciones enmarcadas en un Plan Sectorial de

Incidencia Supramunicipal residencial, previa declaración de su interés general por el Gobierno de Navarra.

En último lugar, en lo que al bloque de medidas de urbanismo se refiere, la presente Ley Foral recoge como disposición transitoria una medida cuyo objeto es permitir que los sectores ya urbanizados, en los que se han efectuado las cesiones a la Administración y no es posible jurídicamente cambiar el reparto de las cargas que deben asumir los propietarios del suelo, puedan éstos adaptar la edificabilidad del sector a las necesidades del mercado, sin tener que aplicar los estándares que establece el nuevo artículo 53 de la Ley Foral 35/2002, y sin tener que modificar por ello los instrumentos de gestión ya aprobados ni el reparto de cargas efectuado.

No obstante, la medida es temporal, y los aumentos de edificabilidad estarán limitados a un máximo del 30 por 100 del total de la edificabilidad inicialmente prevista para el sector o la unidad, porcentaje que se reducirá al 15 por 100 en el caso de que dicho sector o unidad correspondiera a un Plan que se hubiera aprobado bajo la vigencia de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio), de Ordenación del Territorio y Urbanismo. La medida garantiza también que si se producen aumentos de edificabilidad, y por lo tanto del número de viviendas, al menos el 80 por 100 del incremento se destine a viviendas protegidas. En el caso de sectores o unidades correspondientes a Planes que se hubieran aprobado bajo la vigencia de la Ley Foral 10/1994, este porcentaje que obligatoriamente se ha de destinar a la construcción de vivienda protegida será, como mínimo, igual al ya previsto en el sector o unidad que se modifique.

#### 4.

El Título II se divide en tres Capítulos, en los que se diferencian tres tipos distintos de medidas. El Capítulo I del Título II está destinado a reactivar el sector de la construcción y rehabilitación mediante ayudas económicas directas tanto a los particulares como a los promotores. Así, se incrementan significativamente los porcentajes de subvención a las obras de rehabilitación protegida de vivienda y se elevan los ingresos máximos de los potenciales destinatarios de las ayudas, incrementando el número de posibles perceptores de las ayudas. También se amplía el objeto de la subvención incluyendo conceptos hasta ahora no subvencionables.

Por otro lado, se establecen en este Capítulo nuevas ayudas relativas a las reformas interiores de cocinas y baños en viviendas con destino a residencia habitual que cuenten con una antigüedad mínima superior a doce años, la instalación de domótica, o aquellas que supongan una mejora de la eficiencia energética en las viviendas.

Como última medida de este Capítulo se establece una ayuda para los arrendatarios de vivienda protegida que encuentren dificultades económicas para hacer frente al pago de la renta, permitiendo que en caso de impagos se perciba la subvención por el arrendatario. Indirectamente supone también una ayuda para el promotor, ya que, en determinados casos, puede suponer que, pese al impago del inquilino, el promotor pueda percibir el 75 por 100 del precio del alquiler.

El Capítulo II de este Título regula la posibilidad de calificar como protegidas las viviendas libres terminadas o previstas en proyectos de reparcelación ya inscritos en el Registro de la Propiedad, exceptuando el requisito de la repercusión máxima de suelo y urbanización previsto en la vigente Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de protección pública a la vivienda en Navarra. Asimismo, se permite la modificación del régimen de protección. De esta forma se consigue que las viviendas que no han podido venderse por no existir, en estos momentos, demanda se conviertan en un bien accesible.

Finalmente, se regula la vivienda libre de precio limitado. Se trata de una vivienda libre de nueva construcción cuyo precio se fija legalmente y oscila en función de su localización. Dicha vivienda se beneficia del acceso a los préstamos cualificados en las condiciones convenidas para las protegidas y de las desgravaciones fiscales previstas en esta ley. Se consigue así un

producto que puede resultar atractivo para determinado sector de la población que no es demandante de vivienda protegida, o que aún siendo demandante podría acceder a este tipo de vivienda si el precio es lo suficientemente ajustado, lo que, por otra parte, puede ayudar a reactivar el sector de la construcción.

## 5.

El Capítulo III recoge una serie de medidas destinadas directamente a los particulares. Así se permite que los anejos vinculados a las viviendas protegidas puedan venderse o alquilarse separadamente de la vivienda. Con ello se pretende que los propietarios puedan, en caso de necesidad, obtener ingresos disponiendo de esos bienes (garaje o trastero). Con ese mismo objetivo se permite el alquiler de habitación.

Para evitar que las viviendas protegidas permanezcan desocupadas en el supuesto de que no hubieran podido venderse se permite su destino al alquiler aunque su calificación sea para compraventa. Facilitando, incluso, que en una misma promoción ambos destinos, compraventa y alquiler, coexistan. Se establece también la posibilidad de excepcionar el cumplimiento de los requisitos mínimos de acceso a vivienda protegida previstos legalmente (ingresos mínimos y empadronamiento) para evitar que por falta de demanda de este tipo de vivienda en determinadas localidades quede vivienda protegida sin adjudicar.

En el artículo 14 se limita la penalización económica por rescisión del contrato de compraventa de vivienda protegida, beneficiando a aquellos compradores de este tipo de vivienda que al no disponer de la financiación necesaria o por causas sobrevenidas, deben renunciar a la vivienda, perdiendo una parte, en ocasiones importante, de las cantidades adelantadas.

Una medida de calado social es la recogida en el artículo 15 puesto que se pretende facilitar el acceso al alquiler de vivienda protegida a los sectores más desfavorecidos que encuentran dificultades en obtener el aval necesario.

El mismo objetivo orienta la medida recogida en el artículo siguiente, dado que con ella se facilita el cambio de régimen de las viviendas de protección oficial, de régimen general, de las de precio tasado y pactado, a vivienda de protección oficial, de régimen especial, en las viviendas protegidas ya calificadas permitiendo que los arrendatarios se beneficien de las ayudas más beneficiosas de este régimen.

Medidas que coadyuvan al fomento de un eficaz sistema público de alquiler diseñado en el Pacto Social por la Vivienda 2008-2011 que establece que el Departamento competente en materia de vivienda promoverá la construcción de viviendas en régimen de alquiler de titularidad pública, en los terrenos disponibles provenientes de las cesiones del Banco Foral de Suelo Público, hasta alcanzar las 2000 previstas en el Pacto Social por la Vivienda dentro del periodo 2008- 2011.

Finalmente, la ley recoge la reivindicación detectada en la sociedad de no penalizar en el baremo único de acceso a aquellos solicitantes que, tras haber sido titulares de una cuenta vivienda que cumplía con los requisitos legales, han perdido los beneficios fiscales sin haber resultado adjudicatarios de vivienda protegida, cumpliéndose de este modo con el objetivo de primar a aquellos solicitantes que destinan parte de sus ingresos al ahorro con destino a la compra de vivienda.

## 6.

El Título III se refiere a medidas fiscales que buscan facilitar el acceso a la vivienda en Navarra, impulsando así la reactivación del sector.

El artículo 18 establece un incremento en la deducción por inversión en vivienda habitual para adquisición de viviendas de precio libre limitado que se adquieran desde la entrada en vigor de esta Ley Foral hasta el 31 de diciembre de 2011 inclusive. Los primeros adquirentes de esta

tipología de vivienda podrán beneficiarse de un incremento en cinco puntos de los actuales porcentajes en la deducción por adquisición de la vivienda habitual. Con ello se pretende facilitar el acceso a la vivienda libre de precio limitado, así como impulsar la construcción y promoción de esta tipología de vivienda.

El objetivo del artículo 19 es completar y ampliar la medida ya aprobada en la Ley Foral 22/2008, de 24 de diciembre, referida, en los supuestos de exención por reinversión en la transmisión de la vivienda habitual, a la ampliación de dos a cuatro años del plazo para efectuar la enajenación de la vivienda habitual en los casos en que la transmisión de ésta tiene lugar con posterioridad a que se hayan destinado cantidades para adquirir o rehabilitar una nueva vivienda habitual. Con esta norma se extiende la aplicación de la prórroga a los supuestos ocurridos en 2008.

El artículo 20 establece que en los casos en los que un contribuyente, habiendo dispuesto de las cantidades de su cuenta vivienda para adquirir una vivienda habitual, por causas excepcionales no pueda adquirirla, si reintegra estas cantidades en su cuenta vivienda o en otra nueva, no perderá el derecho a deducción. Habrá de acreditarse la entrega de las cantidades dispuestas de la cuenta vivienda al vendedor o promotor, así como su devolución y reintegro en una cuenta vivienda.

7.

Finalmente la ley dedica su Título IV a «Viviendas de Navarra, S.A.», sociedad pública que desde su creación ha colaborado eficazmente con el Gobierno de Navarra en su política de suelo y vivienda. Se establece que durante el próximo trienio Vinsa orientará preferentemente su actividad hacia el área de la rehabilitación y el fomento del sistema público de alquiler, dejando el mercado de la vivienda protegida en compraventa para que actúen otros agentes económicos.

## TÍTULO I. Medidas urgentes en materia de urbanismo

### **Artículo 1. Modificación de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo**

La Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, queda modificada en los siguientes términos:

Uno.- Se modifica el apartado 3 y se añade un apartado 5 al artículo 45 que quedarán redactados de la siguiente forma:

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

5. Las modificaciones de las determinaciones pormenorizadas de los Planes Sectoriales de Incidencia Supramunicipal serán aprobadas por el Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio, previa exposición pública de un mes y audiencia a los Municipios afectados, o bien por el Ayuntamiento correspondiente, si así lo autoriza el citado Departamento y con sujeción a las directrices que emanen del mismo.»

Dos.- Se modifica el artículo 53 que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 53 Determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios

1. El instrumento de planeamiento correspondiente definirá los espacios que han de destinarse a equipamientos comunitarios, parques, jardines y espacios públicos singulares, así como a



instalaciones para la depuración de aguas urbanas, y el resto de infraestructuras necesarias para garantizar los adecuados servicios del conjunto de la población.

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

3. Las determinaciones previstas en éste artículo tienen el carácter de mínimas, pudiendo ser ampliadas por el planeamiento municipal, para todo el municipio o parte de él, en atención a las necesidades colectivas que se detecten.

4. El planeamiento 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 público, sin perjuicio de las fórmulas concertadas que se fijen con los particulares para su mantenimiento y conservación. Los módulos mínimos sobre este tipo de dotaciones serán los siguientes:

a) 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 sectorizados. Podrán quedar exceptuados de esta obligación los núcleos de población inferior a 500 habitantes, a criterio del Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio.

b) En todos los sectores que incluyan suelo urbanizable y/o urbano no consolidado de uso residencial, con el carácter de dotaciones locales y, por tanto, con independencia de los elementos de sistema general que se sitúen en su interior, se deberán definir las reservas de terrenos para 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 inferior 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.

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

5. La previsión de aparcamientos para vehículos en suelo urbanizable sectorizado y/o urbano no consolidado de uso residencial será, como mínimo, de dos plazas por cada 100 metros cuadrados de edificación de cualquier uso sobre rasante, descontando los espacios destinados a garajes, debiendo contenerse en espacios de uso público como mínimo 0'7 plazas por cada vivienda y una plaza 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 de Vivienda y Ordenación del Territorio 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 sectorizado y/o urbano no consolidado de uso industrial o de servicios dependerá de las tipologías de las parcelas y actividades que se prevean emplazar en dichos suelos. En el caso de grandes establecimientos comerciales la fijación concreta de las plazas deberá tener en cuenta el funcionamiento combinado de las actividades de distinta naturaleza que se integren en los mismos, en condiciones de máxima intensidad de uso simultáneo. El Gobierno de Navarra, mediante Decreto Foral, podrá establecer, con carácter general, módulos de aparcamientos en función de las distintas tipologías industriales o de servicios, y de las necesidades que generen los usos concretos que se contengan en la ordenación urbanística.

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

7. 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 titularidad 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 cesión 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 éste a dotaciones públicas.

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

Tres.- Se modifica el título y el apartado 1 del artículo 56 que queda redactado de la siguiente forma:

«Artículo 56 Plan General Municipal

1. El Plan General Municipal estará compuesto por:

- a) La Estrategia y Modelo de Ocupación Territorial.
- b) El Plan Urbanístico Municipal.»

Cuatro.- Se modifica el artículo 62 que queda redactado de la siguiente forma:

«Artículo 62 Estudios de Detalle

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

- a) El señalamiento de alineaciones y rasantes, salvo las de los elementos viarios que tengan el carácter de sistemas generales.
- b) La ordenación y composición de los volúmenes y alturas de los edificios de acuerdo con las condiciones fijadas en el Plan General Municipal, así como la morfología y tipología de las viviendas y de las edificaciones.



c) La ordenación de fachadas.

2. Los Estudios de Detalle sólo podrán formularse sobre ámbitos espaciales sobre los que esté establecida la ordenación pormenorizada, sea a través de un Plan General Municipal, de un Plan Parcial o de un Plan Especial vigente. Salvo las determinaciones estrictamente derivadas de su objeto, los Estudios de Detalle no podrán introducir ninguna modificación en las determinaciones de ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento vigentes y, en particular, no podrán incrementar el aprovechamiento tipo o medio que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito. 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.»

Cinco.- Se suprime el párrafo segundo del apartado 3 del artículo 65 y se añade un apartado 4 que queda redactado de la siguiente forma:

«4. A tal fin se constituirá entre el Ayuntamiento y el Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio una Comisión de Seguimiento del Plan hasta su aprobación definitiva, de acuerdo con las siguientes reglas mínimas:

a) Estará compuesta por entre 3 y 5 representantes de la Entidad Local y entre 2 y 3 representantes del Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio.

b) Estará presidida por uno de los representantes del Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio.

c) Las funciones de la Comisión Seguimiento del Plan serán las siguientes:

- Establecer y controlar la agenda del proceso de redacción y tramitación del Plan General Municipal.

- Dirigir y supervisar en sus aspectos metodológicos, documentales y de participación social el proceso de redacción del Plan.

d) Podrá establecer su propio régimen interno de funcionamiento.

e) Documentará su actividad.»

Seis.- Se modifica el artículo 70 que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 70 Tramitación del Plan General Municipal de los municipios de población superior a mil habitantes

1. Los municipios de población superior a mil habitantes, deberán redactar y tramitar en primer lugar la Estrategia y Modelo de Ocupación Territorial.

2. El Municipio someterá la Estrategia y Modelo de Ocupación Territorial a un proceso de participación social que incluirá como mínimo un periodo de información pública durante un mes mediante anuncio inserto en el Boletín Oficial de Navarra y publicado en los diarios editados en la Comunidad Foral de Navarra, a fin de que los ciudadanos puedan formular sugerencias a la misma.

3. El Ayuntamiento, tras la consideración de las sugerencias, aprobará la Estrategia y Modelo de Ocupación Territorial y la remitirá al Gobierno de Navarra para su Concertación con el Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio, quien la remitirá a los Departamentos de la Administración de la Comunidad Foral y Organismos públicos de ámbito regional que corresponda para su informe sobre las políticas sectoriales que inciden en el Plan General Municipal.

4. Transcurrido un plazo máximo de dos meses desde su entrada en el Registro del Departamento, éste elevará a la Comisión de Ordenación del Territorio para su aprobación, si procede, la Estrategia y Modelo de Ocupación Territorial, junto con los informes recibidos y la propuesta de Concertación, documento suscrito por los representantes de ambas administraciones en el que se especifican los elementos constitutivos del modelo territorial definido y a desarrollar en la fase del Plan Urbanístico Municipal. Tanto la Estrategia y Modelo de Ocupación Territorial

como el Concierto podrán 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.

5. Aprobados la Estrategia y Modelo de Ocupación Territorial y el Concierto por la Comisión de Ordenación del Territorio, se iniciará la redacción del Plan Urbanístico Municipal, bajo la dirección de la Comisión de Seguimiento.

6. Terminada la elaboración del Plan General Municipal, el Ayuntamiento procederá a su aprobación inicial y 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.

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

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

a) Departamento de Obras Públicas, Transportes y Comunicaciones.

b) Departamento de Desarrollo Rural y Medio Ambiente.

c) Departamento de Educación.

d) Departamento de Salud.

e) Departamento de Cultura y Turismo.

f) Departamento de Asuntos Sociales, Familia, Juventud y Deporte.

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

9. El Ayuntamiento en vista de la información y, en su caso, de la audiencia, lo aprobará provisionalmente con las modificaciones que procedieran. Si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial en la Estrategia y Modelo de Ocupación 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.

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

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

12. Una vez completo el expediente, el Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio 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 las políticas de vías de comunicación e infraestructuras de carácter general, vivienda, medio ambiente, montes, regadíos, patrimonio histórico y otras políticas sectoriales que sean de la competencia de la Comunidad Foral de Navarra.

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

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

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

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

14. El Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio 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.»

Siete.- Se modifica el artículo 71 que queda redactado del siguiente modo:

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

1. Los municipios de población igual o inferior a mil habitantes tramitarán el Plan General Municipal 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 por el Ayuntamiento.

b) El Plan General Municipal establecerá de forma escrita y gráfica, y documentalmente separada, la Estrategia y Modelo de Ocupación Territorial que orientara el conjunto de determinaciones urbanísticas del Plan.

2. No obstante lo dispuesto en el punto anterior, en función de la relevancia territorial del municipio, el Plan de Ordenación Territorial podrá establecer la tramitación íntegra según el artículo 70 para su Plan General Municipal.»

Ocho.- Se modifica el artículo 74 que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 74 Tramitación de Planes Parciales y Planes Especiales de desarrollo

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

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

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

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

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

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 la presente Ley Foral.

2. El Plan Parcial o Especial propuesto deberá contar con un informe que verse sobre su adecuación al Plan General 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 la presente Ley Foral.

En otro caso, el Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio podrá reclamar la emisión de informe previo a la aprobación definitiva.

3. El Ayuntamiento deberá remitir al Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio el Plan Parcial o Especial aprobado definitivamente, junto con los informes emitidos, en un plazo máximo de 10 días contados desde dicha aprobación, para su control de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Foral 6/1990, de 2 de julio (LA LEY 2751/1990), de la Administración Local de Navarra.»

Nueve.- Se modifica el artículo 75 que queda redactado de la siguiente forma:

«Artículo 75 Tramitación de Planes Especiales independientes

Los Planes Especiales que no desarrollen determinaciones del Plan General Municipal se tramitarán conforme a las reglas establecidas en el artículo 71 de la presente Ley Foral.»

Diez.- Se modifican los apartados 3 y 4 del artículo 79 que quedan redactados del siguiente modo:

«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 y los Planes Especiales.

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

Once.- Se modifica el apartado a) del artículo 150 que queda redactado del siguiente modo:

«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.»

Doce.- Se añade una disposición adicional octava a la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que quedará redactado de la siguiente forma:

«Disposición adicional octava Superficie destinada a equipamientos por el planeamiento

Las Entidades Locales podrán destinar justificadamente hasta un 5 por 100 de la superficie destinada a dotaciones locales por el planeamiento, a la construcción de vivienda protegida en régimen de alquiler a través de la cesión del derecho de superficie prevista en los artículo 236 y concordantes de la presente Ley Foral, o a través de cualquier otra forma admitida en Derecho, siempre y cuando se asegure el mantenimiento de la citada superficie dentro del patrimonio de la Entidad Local.»

Trece.- Se añade una disposición adicional novena a la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que quedará redactado de la siguiente forma:

«Disposición adicional novena Declaración de interés general para determinados Planes Sectoriales de Incidencia Supramunicipal de implantación de usos mayoritariamente residenciales

1. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 47 de la presente Ley Foral, la declaración por el Gobierno de Navarra de un Plan que tuviera por objeto la implantación de usos mayoritariamente residenciales, como de Incidencia Supramunicipal, podrá contener, asimismo, la declaración de interés general de las obras y trabajos necesarios para su tramitación, aprobación y ejecución, así como de las actuaciones derivadas del mismo. Dicha declaración también podrá efectuarse junto con la aprobación definitiva del Plan.

2. La declaración de interés general prevista en esta disposición adicional podrá incluir las obras de ejecución de viviendas protegidas. A estos efectos, con carácter previo al otorgamiento de la calificación provisional, el Departamento competente en materia de vivienda solicitará a la Entidad Local afectada un informe no vinculante sobre las obras proyectadas, que deberá emitirlo en el plazo máximo de 30 días naturales.

3. La declaración de interés general también podrá efectuarse con posterioridad a la declaración de Incidencia Supramunicipal o aprobación definitiva del Plan, mediante Acuerdo del Gobierno de Navarra.»

Catorce.- Se suprimen los artículos 57, 58 y 72 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

## TÍTULO II. Medidas urgentes en materia de vivienda

### **CAPÍTULO I. Ayudas con vigencia temporal<sup>1</sup>**

### **CAPÍTULO II. Medidas de carácter temporal**

#### **Artículo 9. Calificación de las viviendas libres como protegidas y modificación del tipo de vivienda protegida**

1. Podrán calificarse como viviendas protegidas o modificarse el régimen para el que se encuentren calificadas, aquellas promociones completas de viviendas que se encuentren terminadas o que estén previstas en proyectos de reparcelación debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley Foral, aun cuando la repercusión del coste del suelo y urbanización sobre el precio máximo de venta sea superior al porcentaje previsto en la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de protección pública a la vivienda en Navarra, siempre y cuando se motive la necesidad de calificación de las viviendas como protegidas o, en su caso, la modificación de dicha calificación, se garantice su correcta ejecución y se cumpla con los requisitos de superficie, diseño, habitabilidad, destino, uso, calidad y precio máximo de las viviendas que se establecen en la normativa específica de vivienda protegida.

---

<sup>1</sup> Capítulo I «Ayudas con vigencia temporal» del Título II derogado por el artículo 4 del DLey Foral 1/2011, 6 octubre, por el que se aprueban diversas medidas para el cumplimiento del objetivo de déficit (BON 7 octubre). Véase la disposición transitoria primera del DLey Foral en relación con la aplicación de las medidas en materia de vivienda. Vigencia: 7 octubre 2011

2. Queda exceptuado de lo dispuesto en el apartado anterior las promociones que pretendieran destinarse al régimen de alquiler

### **Artículo 10. Vivienda libre de precio limitado**

1. Tendrán la consideración de viviendas libres de precio limitado aquellas viviendas nuevas cuyo precio máximo en primera transmisión por metro cuadrado útil de vivienda y garaje no exceda de:

- 2.310 euros el metro cuadrado útil en el caso de viviendas sitas en los municipios de Pamplona, Ansoáin, Barañáin, Beriáin, Berrioplano, Berriozar, Burlada/Burlata, Cizur, Huarte/Uharte, Villava/Atarrabia, Galar, Cendea de Olza/Oltza Zendea, Orkoien, Noáin (Valle de Elorz)/Noain (Elortzibar), Aranguren, Egüés, Ezcabarte y Zizur Mayor/Zizur Nagusia, Oloki y Arleta (Esteribar).

- 1.980 euros en el caso de viviendas sitas en el resto de las localidades de Navarra.

El precio máximo del metro cuadrado útil destinado a otros anejos no superará el 40 por 100 del precio máximo del metro cuadrado útil destinado a vivienda y garaje.

Los precios de la vivienda libre de precio limitado y de sus anejos se revisarán anualmente en la Ley Foral de Presupuestos Generales de Navarra correspondiente a los ejercicios de 2010 y de 2011, en atención a las condiciones de mercado.

2. En las parcelas destinadas por el planeamiento a la construcción de viviendas de venta libre, el Departamento competente en materia de vivienda del Gobierno de Navarra diligenciará las primeras transmisiones de viviendas libres de precio limitado, previa comprobación documental del cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Las viviendas únicamente podrán ser transmitidas por quienes reúnan la condición de promotor de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de protección pública a la vivienda en Navarra.

b) En todo caso, se ha de tratar de la primera transmisión de la vivienda del promotor a persona física.

c) El precio final de la vivienda por metro cuadrado útil, incluidos sus anejos, que figure en el contrato de compraventa, en ningún caso será superior al establecido en el apartado 1 de este artículo.

3. La presentación del contrato de compraventa en el Departamento competente en materia de vivienda para su diligencia será responsabilidad del promotor de la vivienda.

4. Los compradores de las viviendas libres de precio limitado podrán solicitar préstamos cualificados en las condiciones previstas para los adjudicatarios de viviendas protegidas, previo reconocimiento administrativo de que el precio establecido en el contrato de compra no supera el máximo establecido.

## **CAPÍTULO III. Medidas de carácter definitivo**

### **Artículo 11. Modificación del destino de las viviendas protegidas**

1. El Departamento competente en materia de vivienda podrá autorizar dentro de una misma promoción, a instancia del promotor, el uso en régimen de alquiler de la totalidad o parte de las viviendas protegidas calificadas definitivamente en régimen de compraventa.

2. En las promociones de vivienda protegida que vayan a calificarse en régimen de compraventa, el Departamento competente en materia de vivienda podrá autorizar, a instancia del promotor, la reserva de una parte de las viviendas para que se destinen al alquiler.

### **Artículo 12. Excepciones al cumplimiento de determinados requisitos mínimos de acceso a vivienda protegida**

1. En aquellas promociones en las que, tras celebrarse la correspondiente convocatoria pública, se hayan presentado menos solicitantes que viviendas protegidas a adjudicar, una vez transcurridos tres meses desde que se declarara desierta la adjudicación de la totalidad o de parte de las viviendas, el promotor podrá solicitar al Departamento competente en materia de vivienda, la exención del requisito de acreditar ingresos mínimos por parte de los solicitantes, así como del requisito de estar empadronado en algún municipio de Navarra.
2. Asimismo, y hasta del 31 de diciembre de 2011, una vez transcurrido un año desde que se declarara desierta la adjudicación de la totalidad o de parte de las viviendas, el promotor podrá solicitar al Departamento competente en materia de vivienda, la exención del requisito de acreditar ingresos máximos por parte de los solicitantes.
3. Las personas que adquieran una vivienda a través de lo dispuesto en este artículo, no podrán acceder a ninguna de las ayudas económicas generales previstas para el fomento de la vivienda protegida.

### **Artículo 13. Alquiler de habitación de vivienda protegida y/o de sus anejos**

1. Las personas propietarias de vivienda protegida que sigan destinando la misma a domicilio habitual y permanente, podrán alquilar separadamente habitaciones de la misma, siempre y cuando se presente ante el Departamento competente en materia de vivienda el correspondiente contrato de arrendamiento.

El precio máximo del alquiler de cada una de las habitaciones, en ningún caso, podrá ser superior al cociente resultante de dividir el precio máximo de alquiler de la totalidad de la vivienda, sin incluir anejos, entre el número de dormitorios de la misma.

2. De igual modo, las personas propietarias de vivienda protegida podrán alquilar o vender separadamente cualquiera de sus anejos a un precio no superior al fijado anualmente por el Gobierno de Navarra para cada tipo de vivienda, y previa presentación del contrato ante el Departamento competente en materia de vivienda.

3. En ambos casos, el arrendamiento o venta no implicará la devolución de las subvenciones percibidas, y no exigirá el cumplimiento de los requisitos mínimos de acceso a vivienda protegida por parte del arrendatario o adquirente.

### **Artículo 14. Cláusulas de penalización por renuncia a los contratos de adjudicación o compraventa de viviendas protegidas**

1. Los contratos de adjudicación o compraventa de vivienda protegida que se presenten para su visado administrativo a partir de la entrada en vigor de la presente Ley Foral, contendrán cláusulas obligatorias que permitan la renuncia motivada a los mismos por parte de los compradores, estableciéndose una penalización máxima, por todos los conceptos, de 500 euros durante el primer año desde la fecha de suscripción del mismo, y de 1.200 euros a partir del segundo año.

2. La devolución de subvenciones que haya de efectuarse como consecuencia de renuncia por parte de los compradores a la adjudicación de una vivienda protegida, no devengará interés alguno.

### **Artículo 15. Aval a exigir en promociones para arrendamiento**

En los contratos de arrendamiento de viviendas de protección oficial, que se suscriban a partir de la entrada en vigor de la presente Ley Foral, el promotor sólo podrá exigir como garantía complementaria a la correspondiente fianza, la presentación de aval bancario por importe no superior a seis meses de renta en el régimen general y no superior a tres meses de renta en el régimen especial.

### **Artículo 16. Cambio de régimen en las promociones destinadas al arrendamiento**



Para el caso de promociones de viviendas de protección oficial, de régimen general, de viviendas de precio tasado y de viviendas de precio pactado con destino al arrendamiento, que hubieran obtenido la calificación provisional o definitiva en los últimos diez años, se podrá solicitar la adscripción al régimen especial de todas o parte de las viviendas, destinándose al arrendamiento en los términos y condiciones establecidos para dicho régimen especial, incluyendo la posibilidad de los arrendatarios de percibir las subvenciones establecidas para los inquilinos de tal régimen.

#### **Artículo 17. Reconocimiento, a efectos de puntuación en el baremo, de la antigüedad de la cuenta vivienda**

1. A efectos del acceso a una vivienda protegida, se considerará cumplido el requisito de antigüedad ininterrumpida en la titularidad de cuenta ahorro vivienda para aquellos solicitantes que acrediten haber sido titulares de una cuenta ahorro vivienda con derecho a deducción aunque por vencimiento del plazo que daba derecho a la misma hubiera sido cancelada, siempre y cuando la nueva cuenta vivienda, que da derecho a deducción, se haya abierto en el plazo máximo de tres meses contados desde la cancelación de la anterior.

2. Asimismo se considerará cumplido el requisito, en las mismas condiciones, para aquellos solicitantes que habiendo sido titulares de una cuenta vivienda hubieran dispuesto de las cantidades depositadas para acceder a un vivienda protegida de la que finalmente no hubieran sido adquirentes por haber renunciado motivadamente o se les hubiera denegado el visado por causas no imputables a los mismos.

### **TÍTULO III. Medidas fiscales**

#### **Artículo 18. Deducción por inversión en vivienda habitual para adquisición de viviendas de precio libre limitado**

Se añade una Disposición Adicional Trigésima Tercera al Texto Refundido de la Ley Foral del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por Decreto Foral Legislativo 4/2008, de 2 de junio:

«Disposición Adicional Trigésima Tercera Deducción por inversión en vivienda habitual para adquisición de viviendas de precio libre limitado

1. A los efectos de la deducción por inversión en vivienda habitual contemplada en el artículo 62.1 de este Texto Refundido, y en el supuesto de cantidades satisfechas en el período impositivo por el primer adquirente de la vivienda que cumpla los requisitos para ser calificada como vivienda de precio libre limitado, los porcentajes de deducción establecidos en las letras a) y g) de dicho artículo se incrementarán en cinco puntos porcentuales y pasarán a ser, respectivamente, el 20 por 100, el 23 por 100 y el 35 por 100.

Dicho incremento de cinco puntos porcentuales solamente podrá aplicarse en el primer período impositivo en el que tenga lugar el pago de cantidades por el adquirente de la vivienda y en los nueve periodos impositivos inmediatos siguientes.

2. El Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio acreditará que la vivienda cumple los requisitos para ser calificada como de precio libre limitado y, en particular, que se trata de la primera transmisión de vivienda nueva del promotor a persona física.

3. La deducción prevista en la presente disposición adicional será de aplicación respecto de las viviendas de precio libre limitado cuyos contratos de compraventa hayan sido diligenciados administrativamente hasta el 31 de diciembre de 2011.»

#### **Artículo 19. Ampliación del plazo de reinversión en los supuestos de transmisión de la vivienda habitual durante 2008 y siempre que esa transmisión se haya realizado con**

## **posterioridad a que se hayan satisfecho cantidades destinadas a la adquisición o rehabilitación de una nueva vivienda habitual**

Se añade una disposición adicional trigésima cuarta al Texto Refundido de la Ley Foral del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por Decreto Foral Legislativo 4/2008, de 2 de junio:

«Disposición adicional trigésimo cuarta Ampliación del plazo de reinversión en los supuestos de transmisión de la vivienda habitual durante el año 2008

A los efectos de la aplicación de la Disposición Adicional Trigésima Primera de este Texto Refundido, en los supuestos de transmisiones de la vivienda habitual efectuadas durante el año 2008, las cantidades satisfechas durante el año 2006 para la adquisición o rehabilitación de una nueva vivienda habitual se considerarán como importe reinvertido aunque se hubiesen satisfecho en un plazo superior a los dos años anteriores a la enajenación de la vivienda habitual.»

## **Artículo 20. Cantidades depositadas en cuentas vivienda que no han sido destinadas a la adquisición de la vivienda habitual por haberse producido la resolución del contrato con el vendedor o promotor de la vivienda**

Se considerará que no se ha incumplido la obligación establecida en el artículo 62.1.a) del Texto Refundido de la Ley Foral del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, de que las cantidades depositadas en cuentas vivienda se destinen a la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual, en los supuestos en que, producida la resolución del contrato de compraventa de la vivienda por causas excepcionales, el vendedor o promotor haya devuelto al sujeto pasivo las cantidades entregadas a cuenta y éste las haya reintegrado en la cuenta vivienda antigua o en una nueva, en el caso de haber cancelado la cuenta anterior.

El Consejero de Economía y Hacienda determinará las causas excepcionales que pudieran dar lugar a la resolución del contrato de compraventa sin que de ello se derive el incumplimiento de la obligación, así como los requisitos que habrán de cumplirse para reintegrar en la cuenta vivienda las cantidades devueltas por el vendedor o promotor de la vivienda, y la forma de acreditar dichas causas y requisitos.<sup>2</sup>

## **Artículo 21. Ampliación del plazo de cuenta vivienda**

El plazo establecido en el artículo 53 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y cuyo transcurso determina la pérdida del derecho a la deducción por inversión en vivienda habitual, será de diez años.

La aplicación de dicho plazo afectará a las cantidades depositadas en cuentas vivienda cuya apertura se hubiera producido a partir del 1 de enero de 2000.

El Gobierno de Navarra podrá en el futuro regular esta materia por normas de carácter reglamentario.

En el supuesto de que a 31 de diciembre de 2008 hubiese transcurrido el plazo de ocho años establecido en el citado artículo 53 y el titular de la cuenta vivienda hubiera dispuesto entre el 1 de enero de 2008 y la entrada en vigor de la presente Ley Foral de cantidades de la cuenta para fines distintos a la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual, la ampliación del plazo hasta los diez años estará condicionada a la reposición de las cantidades dispuestas entre tales fechas, en la cuenta vivienda antigua o en otra nueva en caso de haber

---

<sup>2</sup> Véase O. Foral 133/2009, 3 julio, del Consejero de Economía y Hacienda, por la que se determinan las causas excepcionales que pudieran dar lugar a la resolución del contrato de compraventa de la vivienda habitual, así como los requisitos que habrán de cumplirse para reintegrar en la cuenta vivienda las cantidades dispuestas, con el fin de que de ello no se derive el incumplimiento de la obligación establecida en el artículo 62.1.a) de la Ley Foral del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (BON 14 agosto).

cancelado la cuenta anterior. Dicha reposición habrá de efectuarse dentro del plazo de los tres meses siguientes a la entrada en vigor de esta Ley Foral.

En el caso de que la reposición se efectúe en una nueva cuenta vivienda, en razón de que la cuenta vivienda anterior hubiese sido cancelada, se considerará que la nueva cuenta fue abierta en la fecha de apertura de la anterior.

## **Artículo 22. Deducción por inversión en vivienda habitual para adquisición de viviendas protegidas calificadas como de protección oficial o de precio tasado**

Con efectos para las viviendas calificadas como de protección oficial o de precio tasado cuyos contratos de compraventa hayan sido visados administrativamente entre la entrada en vigor de esta Ley Foral y el 31 de diciembre de 2011, se añade una Disposición adicional trigésima quinta al Texto Refundido de la Ley Foral del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por Decreto Foral Legislativo 4/2008, de 2 de junio, en los siguientes términos:

«Disposición adicional trigésima quinta. Deducción por inversión en vivienda habitual para adquisición de viviendas protegidas calificadas como de protección oficial o de precio tasado

1. A los efectos de la deducción por inversión en vivienda habitual contemplada en el artículo 62.1 de este Texto Refundido, y en el supuesto de cantidades satisfechas en el periodo impositivo por el adquirente de la vivienda que cumpla los requisitos para ser calificada como vivienda de protección oficial o de precio tasado, los porcentajes de deducción establecidos en la letras a) y g) de dicho artículo se incrementarán en cinco puntos porcentuales y pasarán a ser, respectivamente, el 20 por 100, el 23 por 100 y el 35 por 100.

Dicho incremento de cinco puntos porcentuales solamente podrá aplicarse en el primer periodo impositivo en el que tenga lugar el pago de cantidades por el adquirente de la vivienda y en los nueve periodos impositivos inmediatos siguientes.

2. El Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio acreditará que la vivienda cumple los requisitos para ser calificada como de protección oficial o de precio tasado.»

## **Artículo 23. Modificación de la disposición adicional vigésima octava del Texto Refundido de la Ley Foral del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por Decreto Foral Legislativo 4/2008, de 2 de junio**

Se da nueva redacción a la disposición adicional vigésima octava del Texto Refundido de la Ley Foral del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por Decreto Foral Legislativo 4/2008, de 2 de junio, en los siguientes términos:

«Disposición adicional vigésima octava Plan extraordinario de apoyo a la rehabilitación de la vivienda habitual y a la eficiencia energética

1. Las cantidades satisfechas en el periodo impositivo por la rehabilitación de la vivienda que tenga la consideración de habitual, en los términos establecidos en el artículo 62 de este Texto Refundido, y que cumpla las condiciones que sobre protección a la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano sean exigibles legalmente y se acrediten mediante la oportuna certificación expedida por el Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio, tendrán el siguiente tratamiento en la deducción en la cuota por inversión en vivienda habitual en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas:

Con carácter general, los porcentajes de deducción establecidos en las letras a y g del artículo 62.1 de este Texto Refundido se incrementarán en tres puntos porcentuales y pasarán a ser, respectivamente, el 18 por 100, el 21 por 100 y el 33 por 100.

En el supuesto de que las obras de rehabilitación incluyan mejora de eficiencia energética, los porcentajes de deducción establecidos en las letras a y g del artículo 62.1 de este Texto Refundido se incrementarán en cinco puntos porcentuales y pasarán a ser, respectivamente, el 20 por 100, el 23 por 100 y el 35 por 100.

El Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio acreditará, mediante las cédulas de calificación de los expedientes de rehabilitación protegida de viviendas, el inicio de tales obras

durante los años 2009 a 2011, ambos inclusive, y si estas incluyen mejora de eficiencia energética. Se considerarán obras iniciadas aquéllas para las que se solicite calificación provisional de rehabilitación protegida desde el 1-1-2009 hasta el 31-12-2011 y les sea concedida en ese período. La consideración de cuándo las obras de rehabilitación incluyen mejora de eficiencia energética podrá establecerse reglamentariamente en su normativa sectorial específica.

2. Dicha deducción no será de aplicación a las obras acogidas a la subvención extraordinaria para la reforma interior de viviendas, contempladas en el artículo 87 bis del Decreto Foral 4/2006, de 9 de enero, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda y el fomento de la edificación residencial.»

## TÍTULO IV. Viviendas de Navarra, S.A. (VINSA)

### **Artículo 24. Viviendas de Navarra, S.A. (VINSA)**

1. Durante el periodo 2009-2011, VINSA orientará preferentemente su actividad hacia:

- Operaciones de rehabilitación y reforma urbana.
- Promoción de vivienda protegida en régimen de alquiler.

2. Durante el mismo periodo VINSA no promocionará vivienda protegida en régimen de compraventa por encima de lo que resulte necesario para garantizar el resto de sus objetivos, especialmente el fomento del Sistema Público de Alquiler, y en ningún caso superará el 15 por 100 de las viviendas protegidas promovidas.

## DISPOSICIONES ADICIONALES

### **Disposición adicional primera. Modificaciones de Planes tramitadas tras la entrada en vigor de la presente Ley Foral**

Las modificaciones de Planes que se tramiten tras la entrada en vigor de la presente Ley Foral, deberán cumplir, como mínimo, con las determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios establecidos en el artículo 53 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre (LA LEY 73/2003), de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su redacción dada por esta Ley Foral, tomando para ello como referencia el sector o unidad que se pretende modificar en su conjunto.

### **Disposición adicional segunda. Interés de demora**

Con efectos desde el 1 de abril de 2009, el tipo de interés de demora a que se refiere el artículo 50.2.c) de la Ley Foral 13/2000, de 14 de diciembre (LA LEY 275/2001), General Tributaria, queda establecido en el 5 por 100 anual.

### **Disposición adicional tercera. Viviendas acogidas al régimen de rehabilitación protegida<sup>3</sup>**

### **Disposición adicional cuarta. Ayudas de rehabilitación en la zona pirenaica**

A las actuaciones de rehabilitación en inmuebles de viviendas que se encuentran situados en alguno de los municipios incluidos dentro del Plan Estratégico de Desarrollo del Pirineo y que cuenten con una antigüedad, desde la fecha de finalización de su construcción, superior a 50

---

<sup>3</sup> Disposición adicional tercera derogada por el artículo 4 del DLey Foral 1/2011, 6 octubre, por el que se aprueban diversas medidas para el cumplimiento del objetivo de déficit (BON 7 octubre). Véase la disposición transitoria primera del DLey Foral en relación con la aplicación de las medidas en materia de vivienda. Vigencia: 7 octubre 2011

años se les otorgarán, en la parte que le corresponde al Gobierno de Navarra, las ayudas económicas que la normativa establece para las actuaciones de rehabilitación protegible en las Áreas declaradas de Rehabilitación Preferente.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

### **Disposición transitoria primera. Requisitos a cumplir por las modificaciones de planeamiento que supongan incremento de la edificabilidad**

1. En los sectores o unidades correspondientes a los Planes tramitados al amparo de la Ley Foral 35/2002, o adaptados a sus determinaciones en lo que se refiere al porcentaje de viviendas protegidas en los que a la entrada en vigor de esta Ley Foral se hayan aprobado definitivamente los proyectos de equidistribución, se podrán aprobar modificaciones que supongan incremento de la edificabilidad, siempre que las infraestructuras y servicios que estén vinculados al desarrollo residencial lo permitan y hasta un máximo de un 30 por 100, sin necesidad de ajustar sus determinaciones a los estándares del artículo 53 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que el ámbito de la modificación sea el del conjunto del sector o unidad.
- b) Que no supongan incremento del aprovechamiento urbanístico homogeneizado, ni alteración de los coeficientes de homogeneización empleados.
- c) Que se presenten para su aprobación en los tres meses siguientes a la entrada en vigor de la presente Ley Foral.
- d) Que el incremento de edificabilidad propuesto se destine, como mínimo, en un 80 por 100 a la construcción de vivienda protegida.

2. En los sectores o unidades correspondientes a los Planes que se hubieran aprobado bajo la vigencia de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y que no se haya acogido con posterioridad a la previsión de destinar a vivienda de protección oficial un mínimo del 50 por 100, se podrán aprobar modificaciones que supongan incremento de la edificabilidad, hasta un máximo de un 15 por 100, sin necesidad de ajustar sus determinaciones a los estándares del artículo 53 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que el ámbito de la modificación sea el del conjunto del sector o unidad.
- b) Que no supongan incremento del aprovechamiento urbanístico homogeneizado, ni alteración de los coeficientes de homogeneización empleados.
- c) Que se presenten para su aprobación en los tres meses siguientes a la entrada en vigor de la presente Ley Foral.
- d) Que el incremento de edificabilidad propuesto se destine a vivienda protegida en un porcentaje que, como mínimo, sea igual al ya previsto en la unidad o sector que se modifique.

3. Las modificaciones previstas en esta disposición se tramitarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 74 y, en su caso, 45.5 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo. No obstante, el expediente de modificación deberá contar con los informes sectoriales favorables a los que se refiere el artículo 70.8 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su redacción dada por la presente Ley Foral, que deberán ser emitidos en un plazo máximo de 15 días naturales, transcurrido el cual se entenderá que el informe es favorable a la modificación propuesta.

### **Disposición transitoria segunda. Vigencia temporal de determinadas ayudas**

2. Las medidas previstas en el Capítulo II del Título II de la presente Ley Foral se aplicarán hasta el 31 de diciembre de 2011.

### **Disposición transitoria tercera. Planeamiento en tramitación a la entrada en vigor de esta Ley Foral**

Las revisiones y modificaciones de planeamiento, así como los instrumentos de desarrollo que a la entrada en vigor de la presente Ley Foral se encontraran en tramitación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, podrán continuar su tramitación de acuerdo con lo dispuesto con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley Foral.

## DISPOSICIONES FINALES

### **Disposición final primera. Habilitación al Gobierno de Navarra**

Se autoriza al Gobierno de Navarra para dictar cuantas disposiciones reglamentarias exijan la aplicación y el desarrollo de esta Ley Foral.

### **Disposición final segunda. Entrada en vigor**

Con los efectos en ella previstos, esta Ley Foral entrará en vigor el mismo día 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.

---

<sup>4</sup> Número 1 de la disposición transitoria segunda derogado por el artículo 4 del DLey Foral 1/2011, 6 octubre, por el que se aprueban diversas medidas para el cumplimiento del objetivo de déficit (BON 7 octubre). Véase la disposición transitoria primera del DLey Foral en relación con la aplicación de las medidas en materia de vivienda. Vigencia: 7 octubre 2011