

Alberto Catalán Higuera
Consejero
San Ignacio, 1
31002 PAMPLONA
Tlfno. 848 42 76 82
Fax 848 42 78 10
acatalah@navarra.es



Gobierno de Navarra
Departamento de Relaciones Institucionales
y Portavoz del Gobierno

EXCMA. SRA.

En cumplimiento del acuerdo adoptado por el Gobierno de Navarra en sesión celebrada el día 9 de marzo de 2009, del que se acompaña certificación a la presente comunicación, le remito el adjunto proyecto de Ley Foral de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda, junto con las Memorias correspondientes, a fin de que dicho proyecto sea sometido a la deliberación del Parlamento de Navarra, interesando a la Mesa del Parlamento que en la tramitación del presente proyecto de Ley Foral se aplique el procedimiento de urgencia previsto en los artículos 109 y 110 del Reglamento de la Cámara.

Pamplona, 18 de marzo de 2009.

EL CONSEJERO DE RELACIONES INSTITUCIONALES
Y PORTAVOZ DEL GOBIERNO

Alberto Catalán Higuera

EXCMA. SRA. D^a. ELENA TORRES MIRANDA
PRESIDENTA DEL PARLAMENTO DE NAVARRA

***D. ILDEFONSO SEBASTIÁN LABAYEN, Director General de
Presidencia, por delegación del Consejero de Presidencia,
Justicia e Interior. Orden Foral 26/2005, de 4 de marzo
(Boletín Oficial de Navarra de 9 de marzo de 2005),***

CERTIFICO: Que el Gobierno de Navarra, en sesión celebrada el día nueve de marzo de dos mil nueve, adoptó, entre otros, el siguiente Acuerdo:

"ACUERDO del Gobierno de Navarra, de 9 de marzo de 2009, por el que se aprueba y somete a la deliberación del Parlamento de Navarra el Proyecto de Ley Foral de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda.

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%, y unos datos de paro que han ido disminuyendo de manera progresiva hasta situarse en niveles próximos al pleno empleo. Particularmente favorable era la evolución del sector de la construcción, con crecimientos anuales del PIB que superaban el 4% 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.

Este contexto socioeconómico conlleva la necesidad de adoptar medidas normativas en materia de vivienda y

urbanismo. Estas medidas deben responder, por un lado, a las necesidades de los ciudadanos y las empresas, por otro, servir para mitigar, en su caso, los efectos negativos sobre el empleo del sector de la construcción generados por la crisis económica.

En ejercicio de la iniciativa legislativa reconocida en el artículo 19 de la Ley Orgánica de Reintegración y Amejoramiento del Régimen Foral de Navarra, el Gobierno de Navarra, a propuesta de los Consejeros de Vivienda y Ordenación del Territorio y de Economía y Hacienda,

ACUERDA

1°. Aprobar y someter a la deliberación del Parlamento de Navarra el Proyecto de Ley Foral de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda, que se une al presente Acuerdo.

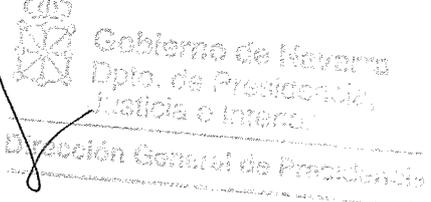
2°. Remitir a dicha Cámara el citado Proyecto de Ley Foral, así como las memorias correspondientes

3°. Solicitar a la Mesa del Parlamento que en la tramitación de este proyecto de Ley Foral se aplique el procedimiento de urgencia previsto en los artículos 109 y 110 del Reglamento de la Cámara.

4°. Designar al. Excmo. Sr. D. José Carlos Esparza Sáez, Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio, para que, en representación del Gobierno de Navarra, exponga ante el Pleno las razones que justifican la aprobación del Proyecto de Ley Foral y, en su caso, intervenga en la deliberación sobre el mismo en la Comisión correspondiente.

Pamplona, nueve de marzo de dos mil nueve. El Consejero Secretario del Gobierno de Navarra, Javier Caballero Martínez."

Y para que conste, y su remisión al Parlamento de Navarra, expido y firmo la presente certificación en Pamplona, a dieciocho de marzo de dos mil nueve.

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1

SV
F

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 pretender 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 mas 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, entendiéndose 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.

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 quince 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, excepcionando 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.

IV

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.

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.

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 modifican los apartados 3, 4 y párrafo primero del apartado 6 del artículo 52 que quedan redactados de la siguiente forma:

MS
II

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

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

a) Al menos un 25 por 100 del total de la edificabilidad residencial deberá destinarse a viviendas de protección oficial.

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

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

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

6. El cumplimiento del estándar de porcentaje

MI

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

Tres. 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.

DM
D

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.

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 100 metros cuadrados de cualquier uso. 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.

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.

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.

DV

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 provisiones de reservas con el objetivo de aproximar éstas a las señaladas en el presente artículo."

Cuatro. 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."

Cinco. 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."

MT

Seis. 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."

Siete. 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

W
D

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 Concierto, 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 Concejos 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,

MF

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."

Ocho. 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."

Nueve. Se modifica el artículo 73 que queda redactado del siguiente modo:

"Artículo 73. Tramitación de Planes de Sectorización.

El Plan de Sectorización se tramitará conforme al procedimiento establecido en el artículo 70 de esta Ley Foral, con las siguientes salvedades:

a) No será necesaria la Estrategia y Modelo de Ocupación del Territorio.

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

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

Diez. 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

MC
D

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, de la Administración Local de Navarra."

Once. 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."

Doce. Se añade un apartado 3 al artículo 78 que queda redactado de la siguiente forma:

"3. Toda modificación de planeamiento deberá contener la totalidad de las determinaciones estructurantes y pormenorizadas necesarias para su ejecución."

Trece. 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."

Catorce. 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.

Asimismo, el Proyecto de Reparcelación establecerá la superficie definitiva generadora de aprovechamiento urbanístico del ámbito de ejecución, procediendo, en su caso, al reajuste del aprovechamiento tipo o medio, aunque en ningún caso se alterarán, ni el aprovechamiento total, ni la edificabilidad establecida por el planeamiento que se ejecuta."

Quince. 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."

Dieciséis. 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 10 días.

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."

Diecisiete. 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.

Sección 1ª Subvenciones por rehabilitación de vivienda.

Artículo 2. Subvenciones por rehabilitación de vivienda

1. Las subvenciones que se conceden a promotores usuarios de rehabilitación, recogidas en el artículo 87.1 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, serán las siguientes:

M
D

Ingresos familiares ponderados N° de veces el IPREM	Porcentaje de subvención
Hasta 2,5 veces	25% en edificios menos de 50 años y más de 15 30% en edificios de 50 años o más 40% en Áreas de Rehabilitación Preferente, o cuando beneficien a personas con minusvalía motriz eliminando barreras arquitectónicas, o cuando un solicitante o su cónyuge sean de edad igual o superior a 65 años. 50% en Proyectos de Intervención Global de Áreas de Rehabilitación Preferente
Entre 2,5 y 3,5 veces	20% en edificios menos de 50 años y más de 15 25% en edificios de 50 años o más 40% en Áreas de Rehabilitación Preferente 50% en Proyectos de Intervención Global de Áreas de Rehabilitación Preferente
Entre 3,5 y 6,5 veces	16% en edificios menos de 50 años y más de 15 20% en edificios de 50 años o más 40% en Áreas de Rehabilitación Preferente 50% en Proyectos de Intervención Global de Áreas de Rehabilitación Preferente

2. Los porcentajes anteriores se incrementarán en 3 puntos porcentuales en el caso de las familias numerosas de categoría general, y en 6 puntos porcentuales en el de las de categoría especial.

3. A los efectos del presente artículo, se incluirán también como conceptos subvencionables la instalación de domótica, el cambio o sustitución de

puertas interiores y pavimentos o suelos, así como las obras de reforma de cocina y baños cuando comprendan alguna de las siguientes actuaciones: albañilería, fontanería, electricidad, escayola y cambio de pavimentos y/o revestimientos, así como el cambio de sanitarios y bañeras/duchas, sin que tenga el carácter de subvencionable la adquisición o reparación de mobiliario o electrodomésticos.

Artículo 3. Subvención extraordinaria para la reforma interior de viviendas.

Se añade un artículo 87 bis al 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, que quedará redactado de la siguiente forma:

"Artículo 87 bis. Subvención extraordinaria para la reforma del interior de viviendas.

1. El Gobierno de Navarra subvencionará las obras de reforma de cocina y baños, y la sustitución de carpintería interior y pavimentos o suelos de las viviendas que vayan a constituir o constituyan el domicilio habitual y permanente de sus ocupantes, cuando no formen parte de una obra de rehabilitación de la vivienda según lo previsto en el artículo anterior.

2. El presupuesto protegible, que no tendrá las limitaciones establecidas en el artículo 78.2 del presente Decreto Foral, tendrá un importe mínimo de 4.000 euros e incluirá el cambio o sustitución de

puertas interiores y pavimentos o suelos, así como las obras de reforma de cocina y baños cuando comprendan alguna de las siguientes actuaciones: albañilería, fontanería, electricidad, escayola y cambio de pavimentos y/o revestimientos, así como el cambio de sanitarios y bañeras/duchas, sin que tenga el carácter de subvencionable la adquisición o reparación de mobiliario o electrodomésticos.

3. La subvención ascenderá a un 20 por 100 del presupuesto protegible con un máximo de 3.000 euros por vivienda.

4. Se establecerá un procedimiento abreviado de concesión de estas subvenciones, realizándose el abono de la subvención tras aportarse, en un plazo máximo de un año desde la concesión, la documentación justificativa de la realización de las obras, que incluirá necesariamente la declaración responsable del propietario de la vivienda por la que se manifieste que las obras realizadas se ajustan al presupuesto presentado para obtener la subvención, así como el conjunto de facturas que correspondan a la ejecución de la obra.

5. El Gobierno de Navarra llevará a cabo un muestreo de inspecciones sobre el total de expedientes tramitados con objeto de comprobar la veracidad entre lo ejecutado y lo subvencionado. Para ello los propietarios de las viviendas a quienes se concedan estas ayudas deberán permitir el acceso al interior de la vivienda de los inspectores que se habiliten oficialmente a estos efectos.

6. Una vez concedida la subvención prevista en este artículo, el beneficiario no podrá solicitar de nuevo estas ayudas, ni se podrá solicitar nueva subvención de esta clase para obras que tengan lugar en una vivienda que ya fue objeto de la misma."

Sección 2ª Apoyo a la eficiencia energética en edificios y viviendas, y a la domótica.

Artículo 4. Subvención por rehabilitación con eficiencia energética

Los porcentajes de subvención previstos en el apartado 1 del artículo 2 de la presente Ley Foral se incrementarán en 5 puntos porcentuales cuando las obras incluyan mejoras de eficiencia energética, y así se reconozca en la correspondiente calificación.

Artículo 5. Rehabilitación de la envolvente térmica en edificios de viviendas.

Las comunidades de propietarios que promuevan expedientes de rehabilitación protegida de obras de mejora de la envolvente térmica de sus edificios con objeto de aumentar sus niveles de aislamiento percibirán una subvención del 40 por 100 del presupuesto protegible correspondiente a tales obras, con un máximo de subvención de 5.000 euros por vivienda.

A estos efectos, por envolvente térmica de un edificio se entenderá el conjunto de sus elementos

DM

constructivos en contacto con el ambiente exterior y, en su caso, con el terreno o con otros locales no calefactados. Los referidos elementos son: las fachadas exteriores e interiores, la cubierta, los forjados sobre porches y vuelos y, en su caso, los forjados y paredes en contacto con el terreno o con locales no calefactados del tipo garaje o almacén, todo ello de conformidad con la normativa técnica aplicable.

Artículo 6. Subvención por obtención de calificación energética en la promoción de viviendas protegidas.

1. Los promotores de viviendas protegidas cuyos proyectos obtengan una calificación energética de la clase A, B o C, según lo establecido en el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, accederán a una subvención con las siguientes cuantías:

Nivel de calificación energética A: 40 euros por cada metro cuadrado útil de vivienda.

Nivel de calificación energética B: 30 euros por cada metro cuadrado útil de vivienda.

Nivel de calificación energética C: 20 euros por cada metro cuadrado útil de vivienda.

2. La subvención se abonará una vez obtenida la calificación definitiva de las viviendas, si bien el promotor podrá percibir hasta el 50 por 100 de su importe tras obtener la calificación provisional,

previa presentación de aval suficiente que cubra el importe de la subvención solicitada.

Artículo 7. Subvención por instalación de domótica.

1. Los promotores de viviendas cuyos proyectos contengan instalaciones de domótica en las viviendas de nueva construcción, accederán a una subvención del 40 por 100 de la instalación, con un máximo de 1.500 euros por vivienda. La instalación que vayan a realizar deberá cumplir los siguientes requisitos mínimos:

a) La instalación de un módulo domótico que realice funciones de seguridad antirrobo y antiincendio, alerte sobre fugas de agua y gas, controle la climatización y se pueda utilizar de forma remota a través de la línea telefónica.

b) La instalación dispondrá como mínimo de una unidad de control con un interfaz de usuario desde el que se controle las diferentes funcionalidades del sistema, así como los detectores, sondas, cableados, tomas telefónicas, conexiones y cuantos elementos sean necesarios para su correcto funcionamiento.

2. En el caso de viviendas protegidas la subvención se abonará una vez obtenida la calificación definitiva de las viviendas, si bien el promotor podrá percibir hasta el 50 por 100 de su importe tras obtener la calificación provisional, previa presentación de aval suficiente que cubra el importe de la subvención solicitada.

NS
F

3. En el supuesto de viviendas libres la subvención se abonará íntegramente una vez obtenida la cédula de habitabilidad de las viviendas, previa solicitud del promotor.

Sección 3ª Ayudas destinadas al mantenimiento del arrendamiento.

Artículo 8. Ayudas al mantenimiento del arrendamiento.

1. Los arrendatarios de viviendas de protección oficial, de régimen especial, con ingresos inferiores a 1,7 veces el IPREM, que tengan un máximo de tres mensualidades de renta impagadas en los últimos doce meses contados desde el primer impago, podrán percibir durante tales meses las subvenciones que les correspondan.

2. Los arrendatarios no podrán volver a acogerse a lo dispuesto en el apartado anterior, hasta que haya transcurrido al menos un año desde el último mes impagado que dio derecho a la ayuda prevista en este artículo, y se encuentren al corriente del pago de dichas rentas.

CAPÍTULO II

Medidas de carácter temporal.

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

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.

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/Iruña, 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.

- 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 de precio limitado y de sus anejos se actualizarán anualmente en el mismo porcentaje en que se modifique la cuantía del módulo sin ponderar de las viviendas protegidas.

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.

JK

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. Excepción al cumplimiento de determinados requisitos mínimos de acceso a vivienda protegida.

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.

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 se exigirá el cumplimiento de los requisitos mínimos de acceso a vivienda protegida por parte del arrendatario.

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

MF

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, de régimen especial, que se suscriban a partir de la entrada en vigor de la presente Ley Foral, el promotor solo podrá exigir como garantía complementaria a la correspondiente fianza, la presentación de aval bancario por importe no superior a seis meses de renta.

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 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

Mr
Jf

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.

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 que la persona que la ha adquirido es el primer adquirente de aquélla.

3. La deducción prevista en la presente disposición adicional será de aplicación respecto de las viviendas libres de precio limitado calificadas como tales, que hayan sido adquiridas 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

DMC

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.

TÍTULO IV

Viviendas de Navarra S.A. (VINSA)

Artículo 21. 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.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Disposición Adicional Única. 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, 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.

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 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, 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 dos 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 dos 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.

1. Las ayudas previstas en el Capítulos I del

FN

Título II de la presente Ley Foral se aplicarán a las obras y actuaciones cuya solicitud de calificación provisional se haya presentado con posterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley Foral y hasta el 31 de diciembre de 2011. En ningún caso se podrán acoger a los dispuesto en esta Ley Foral aquellas obras o actuaciones calificadas provisionalmente o que hayan obtenido el informe previsto en el artículo 191.2.d) de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley Foral.

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. Planes Generales Municipales de población igual o inferior a tres mil habitantes, Planes Generales Municipales Simplificados y Planes Especiales Independientes.

Los Planes Generales Municipales de población igual o inferior a tres mil habitantes, los Planes Generales Municipales Simplificados y Planes Especiales independientes que a la entrada en vigor de la presente Ley Foral se encontraran en tramitación de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 71, 72 y 75 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se podrán seguir tramitando conforme a lo que se disponía en dichos artículos.

DISPOSICIONES FINALES

Disposición Final Primera. Habilidadación 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.

MF

MEMORIA JUSTIFICATIVA AL PROYECTO DE LEY FORAL DE
MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE URBANISMO Y VIVIENDA

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%, y unos datos de paro que han ido disminuyendo de manera progresiva hasta situarse en niveles próximos al pleno empleo. Particularmente favorable era la evolución del sector de la construcción, con crecimientos anuales del PIB que superaban el 4% 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%, cerró el año 2008 como la región española con menor tasa de paro, situándose la media nacional en el 13,91%. El paro registrado situó la cifra de parados a 31 de diciembre en un total de 32.956, con un aumento de 11.384 durante el año 2008.

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

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 otro tipo de medidas en materia de urbanismo y vivienda. Estas medidas deben responder, 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.

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, 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.

Las medidas en materia de vivienda están destinadas 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. Con carácter temporal y coyuntural se establecen 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 quince

M
D

años, la instalación de domótica, o aquellas que supongan una mejora de la eficiencia energética en las viviendas.

Igualmente se 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, excepcionando 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.

El proyecto 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 puede llegar a no serlo si el precio es lo suficientemente ajustado, lo que, por otra parte, puede ayudar a reactivar el sector de la construcción.

El proyecto recoge también 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.

MR

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. Se establece también 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.

La ley recoge la reivindicación detectada en la sociedad de no penalizar en el baremo único de acceso a vivienda protegida 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.

El Título III de la ley 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 una deducción por inversión en vivienda habitual para adquisición de viviendas de precio libre limitado definidas en el artículo 10 de la Ley Foral.

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.

Los porcentajes de deducción por inversión en vivienda establecidos en las letras a) y g) del artículo 62.1 de la Ley Foral del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas se incrementarán en cinco puntos porcentuales y pasarán a ser, respectivamente, el 20 por 100, el 23 por 100 y el 35 por 100.

Por otra parte, el Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio habrá de acreditar:

a) que la vivienda cumple las condiciones para ser considerada como de precio libre limitado

b) que la persona que la ha adquirido es el primer adquirente de aquélla.

El artículo 19 establece la ampliación del plazo de reinversión en los supuestos de transmisión de la

MF

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

La Ley Foral 22/2008, de 24 de diciembre, de modificación de diversos impuestos y otras medidas tributarias, añadió una nueva Disposición Adicional Trigésima Primera al Texto Refundido de la Ley Foral del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas con el fin de ampliar con carácter transitorio el 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. Y ello, a los efectos de acogerse a la exención por reinversión de los incrementos obtenidos en la transmisión de la vivienda habitual.

La ampliación del plazo para efectuar la enajenación de la vivienda habitual ha de cumplir una serie de requisitos:

a) Han de ser cantidades satisfechas con anterioridad a la enajenación de la vivienda habitual y abonadas entre el 1 de enero de 2006 y el 31 de diciembre de 2008 para la adquisición o rehabilitación de una vivienda habitual. Es decir, ha de tratarse de cantidades entregadas a un promotor, de cantidades satisfechas para iniciar la rehabilitación de la vivienda o de cantidades pagadas por la vivienda habitual ya adquirida, bien con financiación ajena o no.

b) Esas cantidades satisfechas han de ir destinadas a la aplicación de la exención de los incrementos de patrimonio obtenidos en la transmisión de la vivienda habitual, con posterior enajenación de la vivienda habitual en el plazo de los dos años establecido en el último párrafo del artículo 40.4 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

En esos casos, se amplía dicho plazo reglamentario desde los dos años hasta los cuatro años. Es decir, con el fin de poder acogerse a la exención por reinversión en la transmisión de la vivienda habitual, tendrá dos años más para enajenar la vivienda habitual el sujeto pasivo que deba transmitirla por cumplirse el plazo de dos años establecido en el último párrafo del artículo 40.4 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Con esta nueva Disposición Adicional Trigésima Cuarta que el artículo 19 de esta Ley Foral introduce en el Texto Refundido de la Ley Foral del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, se trata de no perjudicar al sujeto pasivo que se encuentre en las siguientes circunstancias:

a) Satisfizo cantidades en 2006 para la adquisición o rehabilitación de vivienda con el fin de acogerse a la exención por reinversión y con la intención de transmitir posteriormente la vivienda en el plazo de dos años.

b) En el año 2008 y una vez sobrepasado ese plazo de dos años, transmitió la vivienda.

TWC

Teniendo en cuenta que la ampliación del plazo hasta los cuatro años para enajenar la vivienda se produce en la Disposición Adicional Trigésima Primera de Ley Foral 22/2008, con entrada en vigor el 1 de enero de 2009, en esta Disposición Adicional Trigésima Cuarta se establece que podrá acogerse a la ampliación del plazo el sujeto pasivo que transmitió la vivienda habitual en 2008 después de haber satisfecho en el año 2006 cantidades destinadas a la adquisición o rehabilitación de una nueva vivienda habitual, aunque hubiera sobrepasado el plazo de dos años establecido en la normativa reglamentaria del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Por tanto, en los supuestos antedichos, también podrá aplicar, en su caso, la exención por reinversión de los incrementos obtenidos en la transmisión de la vivienda habitual, el sujeto pasivo que enajenó la vivienda en el año 2008 después de haber pasado el citado plazo de dos años.

El artículo 20 ofrece un nuevo tratamiento para las cantidades depositadas en cuentas vivienda que no hayan sido destinadas a la adquisición de la vivienda habitual por haberse producido la resolución del contrato con el vendedor o promotor de la vivienda.

El artículo 62.1.a) del Texto Refundido de la Ley Foral del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas establece que se considerará que se han destinado a la adquisición o a la rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual las cantidades que se depositen en

cuentas de entidades de crédito, siempre que se destinen a la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual.

En los últimos tiempos se ha detectado que, en ocasiones, esas cantidades depositadas en cuentas vivienda se han destinado a satisfacer cantidades a cuenta de la adquisición o rehabilitación de la primera vivienda habitual, pero que posteriormente, y por causas excepcionales, se resuelve el contrato suscrito con el vendedor o con el promotor de la vivienda y éstos devuelven al comprador las cantidades satisfechas.

La medida que introduce este artículo 20 radica en que 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 se produzcan o se hayan producido las siguientes circunstancias:

a) Cantidades depositadas en cuentas vivienda que se han destinado a satisfacer cantidades a cuenta de la adquisición o rehabilitación de la primera vivienda habitual.

b) Se produce la resolución del contrato de compraventa de la vivienda por causas excepcionales.

c) Como consecuencia de la resolución del contrato, el vendedor o promotor ha devuelto al sujeto pasivo las cantidades entregadas a cuenta

JW

d) El sujeto pasivo ha reintegrado esas cantidades en la cuenta vivienda antigua o en una nueva, en el caso de haber cancelado la cuenta anterior.

Se habilita al Consejero de Economía y Hacienda para que determine y concrete, por una parte, cuáles han de ser las causas excepcionales que pudieran dar lugar a la resolución del contrato sin que ello suponga el incumplimiento de la obligación; por otra, que precise los requisitos, temporales o de otra índole, que han de cumplirse para reintegrar las cantidades devueltas por el vendedor o por el promotor de la vivienda; y finalmente, que especifique la forma de acreditar tanto las citadas causas excepcionales como esos otros requisitos.

En definitiva, se pretende que, para poder seguir disfrutando de la deducción por inversión en vivienda, el sujeto pasivo acredite suficientemente la existencia del contrato y de las causas que han motivado su rescisión, la disposición de las cantidades depositadas en la cuenta vivienda y su entrega al vendedor o promotor de la vivienda, la devolución de esas cantidades al sujeto pasivo por parte del vendedor o promotor y, finalmente su reposición en la cuenta vivienda, bien en la antigua, si no se canceló o en una nueva cuenta vivienda, si la anterior quedó cancelada.

Finalmente, la ley dedica un Título 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 VINS

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.

JM

MEMORIA ECONÓMICA DE LA LEY FORAL DE MEDIDAS URGENTES
EN MATERIA DE URBANISMO Y VIVIENDA

Cuantificación económica del gasto de las medidas
propuestas

Concepto	Importe
I. Rehabilitación de viviendas	3.670.000 €
II. Reforma del interior de viviendas	3.750.000 €
III. Rehabilitación eficiencia energética	1.250.000 €
IV. Envolverte térmica	700.000 €
V. Calificación energética	2.200.000 €
VI. Instalación de domótica	528.000 €
VII. Mantenimiento del arrendatario	220.000 €
TOTAL	12.318.000 €

D.V.

RECONOCIMIENTO DE OBLIGACIONES PRESUPUESTARIAS

CONCEPTO	anual	2009	2010	2011	Total general
I. Rehabilitación de viviendas	3.670.000 €	2.000.000 €	4.000.000 €	5.010.000 €	11.010.000 €
II. Reforma del interior de viviendas	3.750.000 €	2.000.000 €	4.000.000 €	5.250.000 €	11.250.000 €
III. Rehabilitación eficiencia energética	1.250.000 €	600.000 €	1.500.000 €	1.650.000 €	3.750.000 €
IV. Envolverte térmica	700.000 €	300.000 €	900.000 €	900.000 €	2.100.000 €
V. Calificación energética	2.200.000 €	800.000 €	2.500.000 €	3.300.000 €	6.600.000 €
VI. Instalación de domótica	528.000 €	200.000 €	500.000 €	884.000 €	1.584.000 €
VII. Mantenimiento del arrendatario	220.000 €	200.000 €	240.000 €	220.000 €	660.000 €
TOTAL	12.318.000 €	6.100.000 €	13.640.000 €	17.214.000 €	36.954.000 €

La cuantía anterior refleja el gasto presupuestario directo que implica la adopción de las medidas propuestas en la Ley de Medidas Urgentes en Materia de Urbanismo y Vivienda.

Este gasto directo, no obstante, se verá compensado parcialmente por el aumento en los ingresos fiscales (IVA, IRPF, IS fundamentalmente) y en la reducción de ciertas prestaciones sociales, derivado del incremento en la actividad económica, empleo y riqueza generado por la presente ley.

Imputación presupuestaria

El impacto presupuestario de la Ley se repartiría en varios ejercicios, pudiendo extenderse hasta el año 2.014, habida cuenta que:

- Las subvenciones de rehabilitación, así como las de mejora de la envolvente térmica, se abonarán cuando las obras estén finalizadas y se ha obtenido la correspondiente calificación definitiva.

- En el caso de las subvenciones por obtención de la calificación energética puede adelantarse el primer 50% tras obtenerse la calificación provisional del expediente.

- Lo mismo para la subvención por instalación de domótica si son viviendas protegidas, mientras que si son viviendas libres solo se percibirá cuando se obtenga la cédula de habitabilidad.

VARIABLES MACROECONÓMICAS EN EL MOMENTO DE
PROPONERSE LA LEY

	Navarra	España	Ultimo dato	Fuente
P.I.B.	0,3%	- 0,7%	4° Trim. 2008	INE
Consumo de los hogares	-0,4%	- 2,3%	4° Trim. 2008	INE
Formación bruta capital fijo Construcción	-2,8%	-10,9%	4° Trim. 2008	INE
Indice de confianza consumidor (nivel)	-	-48,00	Febrero 2009	CE
I.P.C.	0,9%	0,8%	4° Trim. 2008	INE
Paro registrado (personas)	37.379	3.481.000	Febrero 2009	INEM
Tasa de paro (dato)	8,12%	13,91%	4° Trim. 2008	INE
EURIBOR (dato)	-	2,135%	Marzo 2009	BDE

Tasas de variación interanual, excepto que se indique lo contrario

I. Subvenciones por rehabilitación de vivienda

Las medidas propuestas suponen un aumento de gasto en términos presupuestarios como consecuencia de:

1. Un incremento muy notable de los porcentajes de subvención a los promotores usuarios de rehabilitación cuando la vivienda no se halla en un Área de Rehabilitación Preferente o en un Proyecto de Intervención Global.

Igualmente, los tres tramos existentes de beneficiarios en función de sus ingresos se reducen a dos. En el Anexo I se muestran los tramos de ingresos para acceder a una u otra subvención en función de la composición de la unidad familiar.

Tramos y porcentajes actuales

Ingresos familiares ponderados N° de veces el IPREM	Porcentaje de subvención
Hasta 2,5 veces	11% en edificios menos de 50 años y más de 15 22% en edificios de 50 años o más
Entre 2,5 y 3 veces	9% en edificios menos de 50 años y más de 15 18% en edificios de 50 años o más
Entre 3 y 3,5 veces	7% en edificios menos de 50 años y más de 15 14% en edificios de 50 años o más

Nuevos tramos y porcentajes

Ingresos familiares ponderados N° de veces el IPREM	Porcentaje de subvención
Hasta 2,5 veces	25% en edificios menos de 50 años y más de 15 30% en edificios de 50 años o más
Entre 2,5 y 3,5 veces	20% en edificios menos de 50 años y más de 15 25% en edificios de 50 años o más

Aplicando los nuevos porcentajes de subvención a los expedientes tramitados durante 2008, el incremento presupuestario hubiera sido de 1.181.000 euros,

duplicando las subvenciones concedidas a promotores usuarios.

En una economía con síntomas de recesión, la predisposición a asumir gastos cuantiosos para rehabilitación urbana será menor, pero las nuevas subvenciones podrían neutralizar el impacto del deterioro económico en las decisiones de inversión de los ciudadanos, máxime cuando se trata de bienes no suntuarios (vivienda habitual y permanente).

Por ello se estima que los nuevos porcentajes de subvención supondrán un mayor coste presupuestario por importe de 1.200.000 euros.

2. Una ampliación de los beneficiarios merecedores de tales subvenciones.

Se extiende su concesión a aquellas actuaciones promovidas por beneficiarios con ingresos familiares ponderados situados entre 3,5 y 6,5 veces IPREM.

Nuevo tramo y subvenciones

Entre 3,5 y 6,5 veces	16% en edificios menos de 50 años y más de 15 20% en edificios de 50 años o más 40% en Áreas de Rehabilitación Preferente 50% en Proyectos de Intervención Global de Áreas de Rehabilitación Preferente
-----------------------	---

Según la Encuesta de Vida de la Población de Navarra, puede cifrarse en un porcentaje entre el 15 - 20% los hogares navarros con un nivel de ingresos

medio-alto y alto. De ellos, algo menos del 10% estaría integrado por personas mayores de 65 años, y solo un 17% sería un hogar con niños de 0 a 14 años. Por otra parte el 80% de las actuaciones de rehabilitación se lleva a cabo en Áreas de Rehabilitación Preferente.

Con tales variables, y asumiendo que existe correlación positiva entre edad de los propietarios de las viviendas y antigüedad de las mismas, y por otra parte correlación negativa entre su nivel económico y antigüedad de las viviendas, puede estimarse que se llevarían a cabo 191 actuaciones nuevas anuales, con un importe total a conceder como subvención de 1.350.000 euros.

3. Un aumento de las obras susceptibles de ser subvencionadas.

Se consideran ahora incluidos dentro del presupuesto protegible determinadas obras que antes se excluían por considerarse privativos, salvo que vinieran exigidas por la realización simultánea de otras obras de rehabilitación que afectaran a elementos estructurales.

Entre ellas, la instalación de domótica, el cambio de puertas y suelos, y la reforma de cocinas y baños.

Tales obras, a las que serían de aplicación los nuevos porcentajes de subvención más beneficiosos, así como el 40% cuando se trate de Áreas de Rehabilitación Preferente, supondrían un aumento del 15% de los presupuestos protegibles, sobre el que se aplicará el

tipo medio de subvención que se cifra en el 37,28%, dando lugar a un mayor gasto presupuestario de 1.120.000 euros.

II. Subvención extraordinaria para reforma del interior de viviendas

Entrarán dentro de este epígrafe aquellas actuaciones que aun siendo protegibles no obtendrían subvenciones dentro de un expediente ordinario de rehabilitación protegida por:

- NC / F
- superar los límites máximos fijados para el presupuesto protegible
 - no superar los ingresos de los usuarios promotores la décima parte del coste de la reforma
 - tener los usuarios promotores ingresos superiores a 6,5 veces IPREM
 - no formar parte la actuación propiamente dicha de una rehabilitación en sentido estricto

La subvención oscilará entre 800 euros (20% de 4.000 euros) y 3.000 (para reformas con presupuesto protegible igual o superior a 15.000 euros)

Se calcula que la reforma de 1.500 viviendas anuales podría acogerse a estas ayudas, con una subvención media de 2.500 euros, que se correspondería con un presupuesto de 12.500 euros (habida cuenta que al no poder reiterarse las ayudas sobre una misma vivienda se prima la realización de obras de cierta envergadura)

De este modo se obtiene una cantidad total de 3.750.000 euros.

III. Subvención por rehabilitación con eficiencia energética

Con esta subvención se prima con un 5% adicional las obras de rehabilitación que incluyan mejoras de eficiencia energética (aislamiento térmico, instalación de calefacción, ahorro de consumo en materia de agua, gas y electricidad, etc)

En la actualidad un 57% de los expedientes de rehabilitación incluye alguna clase de tal mejora, que hubieran supuesto un mayor gasto de 997.000 euros en 2008 si hubiera existido la nueva subvención propuesta.

Con tales datos, y asumiendo que es creciente el número de las obras de rehabilitación que incluyen alguna clase de mejora energética, se estima un mayor gasto de 1.250.000 euros.

IV. Subvenciones a la envolvente térmica

Son aquellas obras a ejecutar que tienen por objeto la mejora de todos los cerramientos que limitan el espacio habitable con el ambiente exterior (aire, terreno u otro edificio), y por todas las particiones interiores que limitan los espacios habitables con los espacios no habitables que a su vez estén en contacto con el ambiente exterior. Por ello, son obras con especial incidencia sobre el ahorro energético de la vivienda o el edificio.

La subvención asciende al 40% del presupuesto protegible y tiene un máximo de 5.000 euros por vivienda.

Una rehabilitación anual de 250 viviendas, concediendo la subvención máxima, supondría 1.250.000 euros anuales.

No obstante, la rehabilitación de ciertos componentes de la envolvente térmica, sin que sea una actuación encuadrada en este epígrafe por su carácter integral, véase fachadas o techumbres, ya tendría el carácter de subvencionable por aplicación de los porcentajes en función de la renta que establece el artículo 87.1 del Decreto Foral 4/2006. De este modo se considera que el impacto presupuestario adicional por la introducción de esta nueva subvención sería menor, cifrándolo en 700.000 euros.

V. Subvenciones a la calificación energética en viviendas protegidas

El Real Decreto 47/2007 estableció la obligación de poner a disposición de los usuarios de todos los edificios (viviendas y terciario) un Certificado de Eficiencia Energética del mismo. La entrada en vigor de este R. D. fue el 31 de abril y su obligatoriedad a partir del 31 de octubre de 2007.

Mediante esta etiqueta (que ya se viene usando en otros productos como los electrodomésticos) el usuario puede hacerse una idea del consumo energético de la vivienda que adquiere mediante una letra que irá desde

la A (máxima eficiencia energética) hasta la G (la peor calificación posible). De esta manera, se añade un valor a las nuevas construcciones desde un punto de vista energético que hasta la fecha no se tenía en cuenta.

La etiqueta muestra de forma clara tanto la demanda de energía para calefacción y refrigeración así como las emisiones de CO₂ asociadas a esas demandas incluyendo la producción de agua caliente sanitaria.

Certificación Energética de Edificios Indicador kgCO ₂ /m ²	Edificio Objeto	Edificio Referencia
	10,5 B	14,1 C
Demanda calefacción kWh/m ²	B 10,8	C 24,5
Demanda refrigeración kWh/m ²	B 17,5	B 17,6
Emisiones CO ₂ calefacción kgCO ₂ /m ²	B 3,6	C 7,8
Emisiones CO ₂ refrigeración kgCO ₂ /m ²	B 5,2	B 4,4
Emisiones CO ₂ ACS kgCO ₂ /m ²	C 1,7	D 1,9

Para obtener una buena calificación el edificio debe conseguir tener:

- Una baja demanda de energía: Buen diseño arquitectónico conseguido mediante técnicas bioclimáticas, aislamiento, etc.

- Un bajo consumo de energía: Buen diseño de instalaciones utilización de las energías renovables, calderas de alta eficiencia, etc.

Se estima que el siguiente porcentaje de promociones obtendría uno u otro nivel de calificación energética, en función de los datos existentes hasta la fecha y el mayor impulso que supondría la incentivación económica, vía esta subvención, para alcanzar niveles superiores:

Nivel A: 40 euros / m² : 2%

Nivel B: 30 euros / m² : 10%

Nivel C: 20 euros / m² : 25%

Para una producción anual de 250.000 m² de vivienda protegida se obtendrían los siguientes importes a subvencionar:

	m ²	Importe
A	5.000	200.000
B	25.000	750.000
C	62.500	1.250.000
Total		2.200.000 €

VI. Instalación de domótica

El sector domótico se encuentra en un proceso de expansión. Se estima que el número de viviendas domotizadas ronda el 7% de las viviendas de nueva construcción. Es previsible que la creciente competencia entre las empresas promotoras, la necesidad de añadir mayor valor añadido a las nuevas viviendas, y la creciente extensión de la tecnología a todo tipo de usuarios (donde juega un importante papel la entrada de la banda ancha) suponga un incremento de la oferta de este tipo de viviendas.

La concesión de estas ayudas podría igualmente impulsar el número de nuevas viviendas que incluyan la instalación domótica básica exigida por la Ley.

La cuantía de la subvención se fija entre 900 euros y el 40% del coste de la instalación, con un máximo de 1.500 euros por vivienda, siempre y cuando la instalación domótica cumpla con unos requisitos mínimos.

Estimando una oferta anual media en Navarra de 6.000 viviendas en los próximos tres años, un grado de instalación del 8%, y una subvención de 1.100 euros por vivienda (otorgando más peso a la instalación de mínimos que a instalaciones más complejas) el coste presupuestario ascendería a 528.000 euros anuales.

VII. Ayudas al mantenimiento del arrendatario

Los arrendatarios de viviendas de protección oficial de régimen especial tienen derecho a las siguientes subvenciones, en función de sus ingresos familiares ponderados, expresados en número de veces el IPREM (en el Anexo III se muestran los tramos de ingresos para acceder a una u otra subvención en función de la composición de la unidad familiar:

Ingresos	Hasta 1 IPREM	De 1 hasta 1,4 IPREM	De 1,4 hasta 1,7 IPREM
% subvención	75%	50%	25%

El Decreto Foral 4/2006 exige, para poder percibir tales subvenciones, estar al corriente en el pago de las rentas.

La medida propuesta posibilita la percepción de la subvención aun teniendo rentas impagadas, con el fin de no agravar la situación económica de aquellos arrendatarios que por motivos coyunturales no puedan hacer frente al pago de alguna mensualidad (hasta tres pagos dentro de un mismo año). Se evita así que la cantidad debida aumente, al sumarse a la renta efectiva que abona el arrendatario el importe de la subvención no percibida, incrementando así el principal pendiente.

Además, asegurar al promotor arrendador el cobro de al menos el importe de la subvención durante tres meses en caso de impago, puede frenar en algunos casos la iniciación de procedimientos de desahucio.

El coste de la medida depende de la mejora o empeoramiento de las condiciones económicas generales, y muy principalmente de la evolución del mercado de trabajo. El empeoramiento de la situación laboral incidiría negativamente en la tasa de morosidad existente en las distintas promociones de vivienda protegida en arrendamiento, que ahora se puede fijar en el 5%.

Un incremento de la tasa de morosidad hasta el 10%, y teniendo en cuenta los distintos porcentajes de subvención existentes, supondría un gasto presupuestario de 220.000 euros.

U
D

Anexo I

Tramos de ingresos para la percepción de
subvenciones por rehabilitación

Composición Familiar	veces IPREM 2008 (7.236,60 euros)		
	2,5	3,5	6,5
1 persona	21.384,75	29.938,65	55.600,35
2 personas	25.661,70	35.926,38	66.720,43
3 personas	27.494,68	38.492,55	71.486,17
4 personas	29.161,03	40.825,44	75.818,67
5 personas	31.042,38	43.459,33	80.710,19
6 personas	33.183,24	46.456,53	86.276,41
7 personas	35.641,25	49.897,75	92.667,26
8 personas	38.492,55	53.889,57	100.080,64

A comparar con renta 2008.

Anexo II

Subvenciones por rehabilitación abonadas

	Importe
2008	18.516.012,32 €
2007	17.935.254,27 €
2006	18.292.961,91 €
2005	15.617.782,53 €
2004	13.315.815,33 €
2003	10.120.193,30 €
2002	8.790.198,61 €
2001	8.416.190,00 €

Dr. V.

Anexo III

Tramos de ingresos para la percepción de
subvenciones por arrendamiento de vivienda de régimen
especial

Composición Familiar	veces IPREM 2008 (7.236,60 euros)		
	1	1,4	1,7
1 persona	8.553,90	11.975,46	14.541,63
2 personas	10.264,68	14.370,55	17.449,96
3 personas	10.997,87	15.397,02	18.696,38
4 personas	11.664,41	16.330,17	19.829,50
5 personas	12.416,95	17.383,73	21.108,82
6 personas	13.273,29	18.582,61	22.564,60
7 personas	14.256,50	19.959,10	24.236,05
8 personas	15.397,02	21.555,83	26.174,94

A comparar con renta 2008.

21/11

MEMORIA NORMATIVA AL PROYECTO DE LEY FORAL DE
MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE URBANISMO Y VIVIENDA

I. Título competencial.

Artículo 44.1 de la Ley Orgánica 13/1982, de 10 de agosto, de Reintegración y Amejoramiento del Régimen Foral de Navarra.

II. Tramitación.

El proyecto de Ley Foral ha sido elaborado en colaboración por los Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio y Economía y Hacienda, se ha dado audiencia a la Asociación de Promotores y Constructores y se ha remitido a la Comisión Foral de Régimen Local.

III. Normativa sobre la materia.

En particular: Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo; la Ley Foral 8/2004, de protección pública a la vivienda, y su desarrollo por Decreto Foral 4/2006, de 9 de enero, por el que regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda y fomento de la edificación residencial; Ley Foral del Impuesto sobre la Renta de las personas físicas, aprobado por Decreto Foral Legislativo 4/2008, de 2 de junio, y su desarrollo reglamentario.

IV. Estructura.

El proyecto consta de 21 artículos agrupados en 4 Títulos, 3 Capítulos y 3 Secciones, con una disposición adicional, 3 transitorias y 2 finales.

El objeto principal de la Ley Foral es reactivar la economía navarra, dando 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.

Para lograrlo, se hace preciso adoptar medidas en materia de urbanismo y vivienda.

La competencia foral en materia de vivienda, junto con las de ordenación del territorio y urbanismo, está reconocida con el carácter de exclusiva en el artículo 44 de la Ley Orgánica 13/1982, de 10 de agosto, de Reintegración y Amejoramiento del Régimen Foral de Navarra.

V.- Contenido

1. El Título I recoge las medidas en materia de urbanismo que tienen como finalidad primordial conseguir la necesaria agilización en la aprobación de instrumentos tanto de ordenación territorial como urbanística. Para ello se modifican diversos artículos de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo (LFOTU), con un triple objetivo:

- 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 orden a eliminar bloqueos por la incertidumbre que ocasionaban algunos aspectos de la anterior redacción.

En concreto:

Uno. Se modifica el artículo 45 de la LOFOTU. El objetivo de esta medida no es otro que el de establecer un procedimiento en el caso de modificaciones que tengan únicamente por objeto determinaciones pormenorizadas de los PSIS. Se prevé que sea el Departamento o los Ayuntamientos quienes resuelvan en lugar de elevarlo a Gobierno de Navarra. Se considera que con la medida se reducirán los plazos de tramitación. Se considera una medida de agilización administrativa.

Dos. Se da nueva redacción a los apartados 3, 4 y párrafo primero del apartado 6 del artículo 52 de LFOTU, de forma que el concepto de incremento de la capacidad residencial se referencia a cualquier aumento de la edificabilidad residencial conforme al planeamiento vigente, desechando la anterior correspondencia al número de viviendas, normalizando así la referencia con la normativa básica estatal.

DNF

Tres. Se modifica el artículo 53 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, relativo a las determinaciones sobre espacios dotacionales y de servicios a prever en los instrumentos de planeamiento. Se pretende con este artículo ajustar las reservas obligatorias para este tipo de espacios a unos parámetros algo más reducidos, ya que comparativamente están sobredimensionados en relación con los del resto de Comunidades Autónomas. Se consigue así una intensificación en el uso de los usos 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.

El objeto de la modificación del artículo 53 es triple:

1. 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 supone en la práctica un aumento de la superficie construída de los edificios sin que varíe su superficie útil, y por tanto una disminución proporcional de la edificabilidad lucrativa total disponible, al ser menor la relación entre superficie construída y superficie útil.

2. 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.

3. 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 se agrava con la implantación del Código Técnico de la Edificación. Se consigue así una intensificación en el uso de los usos 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.

Quedando claro que la reducción de los espacios dotacionales y de servicios no implica, ni mucho menos, una equiparación con las determinaciones contempladas en el resto de Comunidades Autónomas, sino que la Comunidad Foral sigue estando entre las autonomías cuyos desarrollos urbanísticos contienen un número mayor de espacios públicos y dotacionales.

Cuatro. Se modifica el artículo 62 permitiendo la modificación de alturas por los Estudios de Detalle.

Cinco. Se añade un apartado cuarto al actual artículo 65 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Con la nueva regulación se trata de perfilar mejor la

MF

naturaleza y función de la Comisión de Seguimiento, dotándole de liderazgo y capacidad de autoorganización, entendiéndose que la nueva regulación producirá como efecto principal que muchos aspectos que se solucionen en la citada Comisión en la que participan representantes de las Entidades Locales y de la Administración Foral, redundarán en una mayor rapidez en la elaboración de Planes Generales Municipales.

Seis. Nuevo artículo 70 de la LFOTU que 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 algunos retrasos e inseguridades en el proceso técnico y administrativo de tramitación de los planes. Asimismo, también se acortan algunos plazos (Ejm. de 2 meses a 1 mes en la exposición pública).

Siete. La nueva redacción dada a los artículos 71, 73 de la LFOTU, pretende mejorar la anterior redacción en la que se preveía un procedimiento de aprobación excesivamente complejo.

Ocho. El artículo 74 se modifica de forma que corresponde totalmente a las Entidades Locales la competencia de los instrumentos de desarrollo y modificaciones pormenorizadas, ciñéndose la labor del Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio a un control de la legalidad posterior.

Como último aspecto a resaltar de este artículo, cabe hacer mención a la obligación que deben asumir las Entidades Locales de remitir los planes y modificaciones aprobados por esta vía en un plazo máximo de diez días contados desde su aprobación definitiva, con la finalidad de posibilitar un efectivo control posterior de legalidad por parte del Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio.

Nueve. La modificación de los artículos 75, 78 y 79 tiene por finalidad ajustar la anterior redacción a lo dispuesto en la nueva regulación de los procedimientos de revisión y modificación de los instrumentos urbanísticos.

Diez. Se da una nueva redacción al apartado a) del artículo 150.

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 el Plan Municipal para repartir los beneficios y cargas del Planeamiento suelen quedar desfasados al cambiar las circunstancias del mercado inmobiliario, por lo que se producen distorsiones en su reparto entre los diferentes propietarios del Sector en desarrollo. Con este artículo 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 del plan municipal. De

este modo, se posibilita su reajuste de forma motivada, sin que en ningún caso se pueda incrementar o reducir el aprovechamiento de total a reparcelar, ni la edificabilidad establecida por el planeamiento que se ejecuta.

Once. Se añade una disposición adicional a la LFOTU, de forma que se establece la posibilidad de eximir de controles locales a las actuaciones enmarcadas en un PSIS residencial, previa declaración de su interés general por el Gobierno de Navarra. Y se abre la posibilidad de que dicha declaración de interés general se produzca en cualquier momento de la tramitación del PSIS.

2. El Título II establece las ayudas en materia de vivienda.

2.1. El Capítulo I de este Título está destinado a reactivar el sector de la construcción y rehabilitación mediante ayudas económicas directas tanto a los particulares como a los promotores. Estas medidas tienen una vigencia temporal tal y como establece la Disposición transitoria segunda.

Esta potestad de gasto subvencional se ejerce dentro del marco de las competencias materiales que corresponden a la Comunidad Foral de conformidad con los artículos 44.1 y 40.1 de LORAFNA.

2.2. En los Capítulos II y III.

Se regulan diversas excepciones a la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la vivienda, y su desarrollo reglamentario por Decreto Foral 4/2006, de 9 de enero. Así:

-Se regula la posibilidad de calificar como protegidas las viviendas libres terminadas excepcionando el requisito de la repercusión máxima de suelo, establecido en el artículo 3 de la Ley Foral 8/2004.

-Se recogen excepciones al cumplimiento de los requisitos mínimos de acceso a vivienda protegida (ingresos mínimos y empadronamiento) previstos en artículo 13 apartados 2 y 5 y apartado 2 de la Disposición transitoria quinta de la Ley Foral 8/2004.

-Excepción antigüedad en cuenta vivienda exigida en artículo 22.3 de la Ley Foral 8/2004.

-Se permite que los anejos vinculados a las viviendas protegidas puedan venderse o alquilarse separadamente de la vivienda, excepcionando la consideración de que vivienda y anejos administrativamente vinculados constituyen un único bien inmobiliario.

-Se facilita el cambio de régimen en las viviendas protegidas ya calificadas.

En el artículo 10 se regula la vivienda libre de precio limitado. Se trata de una vivienda libre de nueva construcción cuyo precio se limita legalmente, en función de su localización, y por otra parte, se le otorgan determinados beneficios en forma de acceso a los préstamos cualificados en las condiciones convenidas para las protegidas y desgravaciones fiscales por inversión en vivienda habitual.

2
A

3. El Título III recoge una serie de medidas fiscales.

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, con el fin de establecer una deducción por inversión en vivienda habitual para adquisición de viviendas de precio libre limitado, incrementándose en cinco puntos porcentuales los porcentajes de deducción establecidos en las letras a) y g) del artículo 62.1 de dicho Texto Refundido, pasando a ser, respectivamente, el 20 por 100, el 23 por 100 y el 35 por 100.

Por otro lado, se amplía el 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. En este sentido, se añade una Disposición Adicional Trigésima Cuarta al Texto Refundido de la Ley Foral del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, a los efectos de la aplicación de la Disposición Adicional Trigésima Primera de dicho Texto Refundido. De este modo, 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.

Por último, se establece que las 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, no incumplen con la obligación de que las cantidades depositadas en cuentas vivienda se deben destinar a la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual, en los supuestos en que, producida dicha 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.

4. La Disposición Adicional

El proyecto de Ley Foral contiene una única Disposición Adicional, en la que se establece que las modificaciones de Planes que se tramiten tras su entrada en vigor, 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, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su nueva redacción, tomando para ello como referencia el sector o unidad que se pretende modificar en su conjunto.

5. Las Disposiciones Transitorias

El objeto de la disposición transitoria primera es permitir, coyunturalmente, 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 cesiones ya efectuadas, aplicando los estándares que establece el nuevo artículo 53, sin tener que modificar los instrumentos de gestión ya aprobados ni el reparto de cargas efectuado.

Se establece también el carácter temporal de alguna de las medidas, así como el régimen aplicable a los expedientes de planeamiento que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor de la ley foral.

6. Las Disposiciones Finales

Las disposiciones finales recogen la previsión sobre la entrada en vigor del texto normativo y la habilitación para el desarrollo reglamentario.

MEMORIA ORGANIZATIVA

La aprobación del Anteproyecto de Ley Foral de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda no conlleva creación, modificación o supresión de unidades orgánicas ni incremento o disminución de plantilla, lo que se hace constar expresamente a los efectos oportunos.

21
22

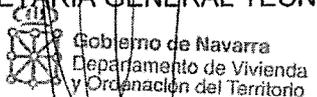
**MEMORIA SOBRE IMPACTO POR RAZÓN DE SEXO EN RELACIÓN CON EL
PROYECTO DE LEY FORAL DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE
URBANISMO Y VIVIENDA**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley Foral 14/2004, de 3 de diciembre, del Gobierno de Navarra y su Presidente, se informa que el proyecto de Ley Foral de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda, no contiene disposiciones que supongan impacto por razón de sexo que favorezcan situaciones de discriminación.

El proyecto adjunto no tiene incidencia alguna en el ámbito de las políticas de impacto en función del género promovidas por las instituciones comunitarias.

En Pamplona, a 5 de marzo de 2009.

LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA



María José Álvarez Los Arcos