

## Normativa Urbanística General

Mediante Orden Foral 143/1996 de 11 de marzo, del Director General de Vivienda y Ordenación del Territorio, publicada en el Boletín Oficial de Navarra número 45, de 12 de abril de 1996, se aprueba definitivamente el Plan General Municipal de Basaburua.

Procede por lo tanto, a tenor de lo dispuesto en el artículo 81.1 de la Ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre, de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la publicación en el Boletín Oficial de Navarra la Normativa Urbanística General y particular del Texto Refundido del Plan General Municipal de Basaburua.

Basaburua, 23 de agosto de 2012.-El Alcalde, Ricardo Arangoa Legarra.

### **PLAN MUNICIPAL DEL VALLE DE BASABURUA NORMATIVA URBANÍSTICA GENERAL**

#### **CAPÍTULO I PRELIMINARES**

##### SECCIÓN 1.ª

###### *Normas de carácter general*

Artículo 1. Naturaleza del Plan Municipal. Este Plan Municipal tiene el contenido y alcances previstos en el Título III de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo que acomoda a la realidad de la Comunidad Foral las vigentes disposiciones estatales en materia de Ordenación del Territorio y concretamente el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 2. Objeto de las Normas Urbanísticas. Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto establecer el régimen urbanístico de todo el territorio afectado por el Plan Municipal del Valle de Basaburua. Los preceptos que se incluyen se entenderán sin perjuicio de lo dispuesto en normas legales de rango superior.

Artículo 3. Ambito territorial de aplicación del Plan Municipal. El Plan Municipal será de aplicación en la totalidad del término municipal de Basaburua.

Artículo 4. Vigencia del Plan Municipal. Este Plan Municipal entra en vigor con el acuerdo de aprobación definitiva y tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación cuando se den las circunstancias para ello previstas.

Artículo 5. Modificación de alguno de los elementos del Plan Municipal. Con independencia de los casos contemplados en el artículo 154.4 del Reglamento de Planeamiento se procederá a la modificación del Plan Municipal en los siguientes casos:

- a) La aprobación de un planeamiento comarcal que implique alteraciones sustanciales en las previsiones del Plan.
- b) La aprobación de un Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal.
- c) Las modificaciones de la clasificación urbanística de los terrenos.
- d) Las modificaciones del régimen urbanístico del suelo previsto para un terreno que excedan del campo específico de los Estudios de Detalle, es decir; ajuste de alineaciones y volúmenes.
- e) Las modificaciones de las condiciones generales o particulares contenidas en las diferentes Normas Urbanísticas y aquellas otras determinaciones contenidas en el Inventario y el Catálogo de Edificios de Interés.

Artículo 6. Revisión del Plan Municipal. Se procederá a la revisión del Plan Municipal cuando en alguno de los supuestos previstos en el artículo 5 o en otros no contemplados, se produjese una alteración sustancial de los conceptos fundamentales y en todo caso, una vez transcurridos ocho años desde la fecha de su aprobación definitiva.

Artículo 7. Publicidad, ejecutividad y obligatoriedad del Plan Municipal.

- 1.-El Plan Municipal es público, ejecutivo y obligatorio.
- 2.-La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación que deberá estar a disposición en la Secretaría Municipal.
- 3.-La ejecutividad implica la declaración de utilidad pública de las obras previstas en el Plan Municipal y la necesidad de ocupación de los terrenos necesarios para las mismas.
- 4.-La obligatoriedad significa el deber jurídicamente exigible tanto a la Administración como a los particulares, del

cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones.

Este efecto supone, además, la vinculación a las determinaciones del Plan Municipal de los terrenos afectados por las mismas, así como al Planeamiento Subordinado y los proyectos de urbanización y edificación.

#### Artículo 8. Documentación.

A los efectos de la aplicación del Plan Municipal los diversos documentos integrantes del mismo tienen el contenido y alcance que se detalla en los números siguientes:

- 1.-La información -memoria y planos- refleja la realidad urbanística actual del territorio municipal como punto de partida para establecer sus determinaciones de Ordenación.
- 2.-La Memoria Justificativa analiza los conceptos utilizados para la adopción de la solución de ordenación urbanística establecida por el Plan.

Analiza las actuaciones públicas, su orden de prioridad y una evaluación económica de las inversiones.

3.-Los planos de ordenación contienen y expresan gráficamente las determinaciones establecidas, tanto las que se refieren a los elementos de nueva ordenación previstos, como las que regulan el uso del suelo y de la edificación y por lo tanto, complementan los preceptos contenidos en las Normas Urbanísticas.

4.-Las Normas Urbanísticas constituyen el documento en el que se fijan, normativamente, las condiciones a que han de ajustarse todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el término municipal, sean de planeamiento, sean de gestión o ejecución de éste o de edificación o implantación de actividades o usos, delimitando en consecuencia, el contenido urbanístico del derecho de propiedad. Regulan las condiciones generales y particulares a que han de ajustarse los edificios y las construcciones en cuantos aspectos técnicos, constructivos, sanitarios, de seguridad y de régimen de servicios les afecten, así como el procedimiento de tramitación de los distintos expedientes.

#### Artículo 9. Grafismos.

1.-Las determinaciones de ordenación contenidas en los planos correspondientes, constituyen verdaderos preceptos jurídicos gráficamente expresados, con el mismo valor que los contenidos en las presentes Normas Urbanísticas, a reserva, únicamente de los supuestos de colisión, de lo que se establece en el artículo 10 de estas Normas.

2.-La significación exacta de los grafismos utilizados es la que se concreta en los Planos de Ordenación y en las presentes Normas Urbanísticas Generales y/o Particulares.

3.-Las determinaciones grafiadas comportan las consecuencias siguientes:

- a) Son vinculantes todas las delimitaciones establecidas a efectos de división espacial (unidades, categorías, etc.).
- b) Así mismo son vinculantes las alineaciones, alturas y aprovechamientos.
- c) Son también vinculantes las delimitaciones de los espacios para equipamientos públicos, con la posibilidad de alterar el destino específico que se les asigne.

Artículo 10. Interpretación. Las normas urbanísticas, generales o particulares y los planos de ordenación que las complementan, prevalecen sobre el resto de los documentos del Plan Municipal. En el supuesto de contraposición entre las determinaciones de la documentación gráfica y escrita o entre las diferentes documentaciones gráficas o escritas, si las mismas se refieren a previsiones de aprovechamientos o cesiones, beneficios o cargas de la ordenación o urbanización, se resolverá en favor de la interpretación más extensiva para las cesiones o cargas y más restrictiva para los aprovechamientos, las alturas y ocupaciones. Si las contradicciones alcanzan a otro tipo de determinaciones, podrán ser resueltas en razón a criterios tales como valor estético, condiciones higiénicas, mejora de las infraestructuras y edificaciones.

### SECCIÓN 2.<sup>a</sup>

#### *Sistemática de las determinaciones*

#### Artículo 11. Requisitos básicos.

1.-Las presentes Normas Urbanísticas establecen los requisitos básicos a partir de los cuales habrán de fijarse las condiciones específicas que deberán ser cumplidas en todas y cada una de las actuaciones urbanísticas ejecutadas al amparo del Plan Municipal.

2.-Las condiciones o requisitos básicos que definen el marco jurídico en el que se producen las determinaciones del Plan Municipal son de tres tipos:

- a) Condiciones referentes a la ordenación urbanística en lo que respecta a la relación entre el territorio y su régimen de ocupación, usos, alturas, clasificación del suelo, sistemas generales, infraestructuras y delimitación de los espacios públicos y privados.
- b) Condiciones referentes a la gestión de la ordenación.
- c) Condiciones relativas al diseño y calidad de las construcciones y urbanizaciones, sus reglas elementales de idoneidad técnica, así como las condiciones específicas de los usos y actividades.

Artículo 12. Determinaciones de carácter general y particular. Este Plan Municipal sistematiza sus determinaciones en relación a dos ámbitos o niveles de referencia:

- Determinaciones generales.
- Determinaciones particulares.

1.-Las determinaciones generales se especifican en las presentes Normas Urbanísticas Generales y en los Planos de Ordenación. Estas determinaciones expresan la estructura general y orgánica del territorio y su ordenación definiendo los usos globales y pormenorizados y su régimen de compatibilidad con los usos de detalle, los sistemas generales de comunicación, espacios libres, equipamiento comunitario, viviendas sociales de promoción pública. Así mismo, definen la desagregación territorial en relación con la ordenación y la ejecución.

2.-Las determinaciones de carácter particular se especifican en las Normas Urbanísticas Particulares y los Planos de Ordenación. Establecen el régimen del suelo de las edificaciones de nueva ordenación y un inventario urbanístico con las determinaciones individualizadas para la totalidad de la edificación urbana y diseminada.

Artículo 13. Situaciones previstas en el desarrollo del Plan Municipal. El Plan Municipal establece de forma pormenorizada el régimen de la totalidad del suelo urbano, así pues no existe planeamiento subordinado previsto para el desarrollo de ninguna de sus Unidades de nueva ordenación.

Los instrumentos de ordenación de detalle en suelo urbano sólo se prevén en los supuestos de modificación del Plan Municipal del artículo 30.

1.-Elementos de nueva ordenación:

A. Ejecución de las unidades de actuación.

- Constitución del ente o asociación pertinente en cada sistema de actuación (compensación o cooperación).
  - Redacción del proyecto de reparcelación.
  - Reparcelación y reparto equitativo de las cargas y beneficios.
  - Cesión de los terrenos previstos en el planeamiento.
  - Redacción del proyecto de urbanización.
  - Ejecución de la urbanización y cesión de ésta.
  - Proyecto de ejecución de la edificación.
  - Edificación.
  - Ocupación de las viviendas.
  - Apertura de la actividad contenida.
- B. Ejecución de las Unidades Básicas.
- Proyecto de ejecución de la edificación y la urbanización de empalme.
  - Edificación.
  - Ocupación de las viviendas.
  - Apertura de la actividad contenida en su caso.

2.-Edificación existente.

A. Reforma o rehabilitación de la edificación:

- Proyecto de Reforma.
- Obras de Reforma.

B. Cambio de uso, recalificación o implantación de nueva actividad:

- Proyecto de reforma.
- Obras de reforma.
- Apertura de la actividad.

3.-Sustitución de la edificación existente.

- Proyecto de derribo de la edificación.
- Proyecto de ejecución de la edificación.
- Edificación.
- Ocupación de viviendas.
- Apertura de la actividad contenida en su caso.

4.-Edificación de nueva planta en suelo libre.

-Modificación Puntual del Plan.

-Id. punto 1.

5.-Construcciones en suelo no urbanizable.

-Expediente NUR. Contenido mínimo anteproyecto.

-Tramitación ante el Gobierno de Navarra.

-Id. punto 1.B.

## **CAPÍTULO II**

### **RÉGIMEN URBANÍSTICO**

#### SECCIÓN 1.ª

##### *Clasificación del suelo*

Artículo 14. Clasificación del suelo.

El suelo del territorio afectado por el Plan Municipal queda clasificado en:

a) Suelo Urbano.

b) Suelo No Urbanizable.

Artículo 15. Tipos de núcleos de población.

A los efectos previstos en el artículo 68 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo se definen como núcleos rurales compactos las poblaciones de Arrarats, Beramendi, Beruete, Erbiti, Gartzaron, Igoa, Ihaben, Itxaso, Jauntsarats, Orokieta y Udabe. Se definen como núcleo rural disperso las poblaciones de Aizarotz y Ola.

Artículo 16. Suelo Urbano. Constituyen el suelo urbano los terrenos que así figuran grafados en los planos de ordenación que se corresponden con los núcleos compactos de la relación anterior.

Artículo 17. Suelo No Urbanizable. Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos que siendo soporte de recursos naturales y en orden a su preservación se declaran como no aptos para la urbanización y se grafan en los planos 15.1, 15.2. y 15.3 que incluyen además del suelo entendido como rústico las agrupaciones de caseríos dispersos incluyendo en éstos las poblaciones de Aizarotz y Ola.

#### SECCIÓN 2.ª

##### *Calificación del suelo*

Artículo 18. Calificación del Suelo. Principio General.

Este Plan Municipal califica los distintos tipos de suelo mediante la asignación global, pormenorizada y de detalle de los distintos tipos de usos y actividades con la finalidad de regular su localización y la actividad que en ellos se desarrolle.

Artículo 19. Usos. Definición. Se entiende por Uso, la actividad principal en una unidad, sector o área, edificación o espacio resultante del desarrollo de los anteriores y que se regula como criterio de ordenación funcional y ambiental de las diferentes zonas establecidas.

Las condiciones de uso persiguen la organización equilibrada de las actividades y la regulación de sus relaciones de afinidad e incompatibilidad.

Artículo 20. Clases de Usos. A los efectos del Plan, así como de las que en su desarrollo y modificación se incluyan en los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, se establecen las siguientes clases de usos:

A) Por el nivel de asignación:

-Globales.

-Pormenorizados.

-Detallados.

B) Por su idoneidad para los fines de la ordenación:

-Principal.

-Permitido.

-Autorizable.

-Prohibido.

C) Por su función:

- Residencial.
- Agrícola.
- Ganadero.
- Forestal.
- Industrial.
- Comercial.
- Servicios.
- Dotacional.
- Espacios libres.
- Sistemas generales de comunicación e infraestructuras.

Artículo 21. Asignación territorial de usos.

1.-Asignación de usos globales:

El nivel de asignación de usos globales es el correspondiente a la división territorial.

En suelo urbano se corresponde con cada una de las unidades ordenadas.

En suelo no urbanizable se corresponde con cada una de las categorías de suelo.

a) Suelo urbano:

- Residencial: UOR-1.

b) Suelo no urbanizable:

- Forestal.
- Ganadero.
- Agrícola.
- Genérico.
- Infraestructuras existentes.
- Infraestructuras previstas.

2.-Asignación de usos pormenorizados:

La asignación pormenorizada de usos del Suelo Urbano corresponderá con las distintas Unidades de Ejecución y parcelas de edificación consolidada.

En suelo no urbanizable el nivel de asignación del uso pormenorizado corresponderá con la parcela, según los siguientes:

- Residencial.
- Comercial.
- Servicios.
- Industrial.
- Agrícola.
- Ganadero.
- Dotacional.
- Espacio libre.
- Sistema general.

3.-Asignación de usos detallados:

El nivel de asignación de usos detallados corresponderá al de la edificación en cada una de las clases de suelo compatibles con el uso detallado principal se regulan los siguientes usos correspondientes a las distintas actividades susceptibles de incluirse en la misma edificación.

- Residencial.
- Agrícola.
- Industrial.
- Ganadero.

-Comercial.

-Servicios.

-Dotacional.

-Hostelería.

El suelo libre en relación con el régimen de propiedad asumirá alguno de los siguientes usos:

-Suelo libre público.

-Suelo libre privado.

-Suelo libre privado de uso público.

Artículo 22. Idoneidad de usos.

Se establece a continuación el régimen de compatibilidad de usos pormenorizados y de detalle con los usos globales correspondientes a la división territorial en unidades ordenadas.

-UOR-1 Unidad Ordenada Residencial correspondiente al suelo urbano de los distintos núcleos de población tradicionales.

- Uso global.
  - Residencial.
- Uso pormenorizado.
  - Permitido: Residencial.
  - Autorizable: Servicios, comercial, hostelería y agrícola.
  - Prohibido: Industrial y ganadero.
- Uso detallado.
  - Principal: Residencial, servicios, comercial y hostelería.
  - Permitido: Agrícola.
  - Autorizable: Servicios, comercial, hostelería, corral doméstico, taller artesanal.
  - Prohibido: Industrial y ganadero.

Las infraestructuras y los usos dotacionales públicos se entienden como permitidos en la totalidad de las clases de suelo en todos los diferentes niveles de asignación global pormenorizado y de detalle.

El dotacional privado se asimila al concepto servicios. Los almacenes industriales, así mismo, se asimilan al concepto industrial. Los usos vinculados a la vivienda tales como garaje, almacén doméstico, huerto, almacén agrícola, deportivo privado -piscinas, etc.-, se entienden englobados en el uso residencial al que se vinculan.

Los usos definidos como autorizables además de que en la mayor parte de los casos requerirán tramitaciones especiales ante el Gobierno de Navarra como tales Actividades Clasificadas, requerirán una autorización de uso expresa por parte del Ayuntamiento previa al otorgamiento de licencia que se concederá en función de la adecuación del uso que se solicite al concepto general de unidad, parcela o edificio del que se trate.

En suelo no urbanizable el régimen de idoneidad de usos se regula mediante la aplicación de las condiciones de protección de las diferentes categorías de suelo.

Las edificaciones existentes correspondientes a usos incompatibles con el régimen de idoneidad de este artículo quedan declarados fuera de ordenación. En ellos no podrán realizarse obras de consolidación, modernización, etc., en general se registrarán por lo previsto en el artículo 137 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992.

Artículo 23. Sistemas generales. Son los distintos elementos que definen la estructura general y orgánica del territorio, existentes o proyectados, cuya finalidad es articular las previsiones del Planeamiento en materia de comunicaciones, espacios libres, servicios y equipamiento comunitario y se ordenan en los siguientes:

-Sistema general de comunicaciones.

-Sistema general de infraestructuras.

-Sistema general de equipamiento comunitario.

-Sistema general de espacios libres.

SECCIÓN 3.<sup>a</sup>

*Régimen del uso del suelo*

Artículo 24. Régimen del Suelo.

1.-Este Plan Municipal ordena y regula los usos del suelo y sus intensidades atendiendo a todos o algunos de los

siguientes factores:

- Ocupación del suelo.
- Edificabilidad.
- Número de plantas.
- Altura.
- Alineación.
- Número máximo de viviendas.
- Establecimiento de usos y actividades.
- Espacios públicos.
- Espacios privados.
- Elementos de especial protección.
- Sistemas de actuación.

2.-La documentación general del Plan, los Planos de Ordenación y las Normas Urbanísticas Generales y Particulares en cada zona, desarrollan las determinaciones y todos estos factores que las configuran.

3.-Los planos de asignación de usos pormenorizados en suelo urbano determinan el uso del suelo y las edificaciones.

Podría reformarse o sustituirse cualquier edificio agropecuario aislado por otro de uso residencial con las limitaciones del artículo 30 para la modificación del régimen del suelo en relación con la altura y alineaciones y las que se contienen en el Inventario Urbanístico para los diferentes edificios adscritos a los grupos de edificación con Ordenanza Particular.

En idénticas condiciones podrán reformarse para uso residencial en ampliación del existente los anexos agropecuarios.

En estos dos casos será de aplicación la normativa prevista en el artículo 30 para las actuaciones de ocupación del suelo libre.

Toda explotación pecuaria en suelo urbano o que situada fuera de esta incumpla las condiciones de distancias del Decreto Foral de Ganadería queda declarada fuera de ordenación.

Artículo 25. Ocupación del suelo. El presente Plan Municipal establece en su documentación gráfica, Planos de Ordenación y Normativa Urbanística Particular, de forma pormenorizada, el régimen de ocupación del suelo para la totalidad de las Unidades.

La modificación del régimen de ocupación previsto se realizará según los siguientes casos:

- Edificación actual: En las operaciones de ampliación y sustitución de la edificación actual, así como edificación vinculada a ésta en el suelo libre privado podrá requerir el Ayuntamiento la tramitación de un estudio de detalle.
- Unidades de Actuación: La modificación de la ocupación prevista en los Planos de Ordenación y fichas de Normativa Urbanística Particular supondrá la tramitación de un Estudio de Detalle cuyo ámbito será el de la Unidad.
- Unidades Básicas: Se actuará con el mismo criterio que en las Unidades de Actuación.

Artículo 26. Edificabilidad. La edificabilidad se regula para todo el suelo urbano ordenado de forma pormenorizada y gráfica en los Planos de Ordenación y fichas de Normativa Urbanística Particular, asignando en cada caso, una ocupación de suelo, alineaciones y una altura edificable general para la totalidad del suelo urbano, con un máximo permitido de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de superficie construida sobre rasante por superficie de parcela después de cesiones.

En los supuestos de modificación del régimen del suelo urbano no incluido en Unidades de Ejecución será de aplicación, así mismo, para la totalidad de Basaburua, el coeficiente 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> como total de superficie construida sobre rasante por superficie de parcela.

Idéntica consideración tendrán las ampliaciones de la edificación existente. El cómputo de este coeficiente se aplicará a la totalidad de la superficie de edificación existente y de nueva construcción por superficie de suelo de parcela a la que se vincule aquélla.

Artículo 27. Altura de las edificaciones. Se establece para todo el ámbito de este Plan, la altura máxima edificable correspondiente a la actual para los edificios existentes y a sótano, planta baja, planta primera y entrecubierta para los edificios de nueva ordenación y las operaciones de sustitución de los existentes. Sin superar en ningún caso los 8,5 m en la definición del artículo 17 de las Normas de Edificación. En la entrecubierta la diferencia de cota interior de los forjados de piso y cubierta no excederá los 2 metros para el punto más bajo de las soluciones a dos y cuatro aguas tradicionales.

Artículo 28. Alineaciones. Se entienden como alineaciones las señaladas como perímetros de los edificios en los Planos de Ordenación para la edificación existente y como un grafismo específico para la edificación de nueva

ordenación. Podrán modificarse mediante la redacción de Estudios de Detalle, cuyo ámbito sea el de la Unidad, el de la Parcela o el de la manzana, según se trate de las Unidades de Actuación, Unidades Básicas y Edificación Consolidada respectivamente. Se entiende por manzana un ámbito espacial en el que la modificación que se pretende pueda ponerse en relación con el resto de la edificación de forma suficientemente elocuente.

Para la edificación consolidada la necesidad de tramitación de estudio de detalle la determinará el Ayuntamiento en cada caso en función del grado de trascendencia que esto tenga para el resto de la trama y la edificación colindante.

Artículo 29. Determinación de las áreas públicas. Se entienden como tales todas aquellas comprendidas entre los límites catastrales de propiedad en la totalidad del suelo no afectado por Unidades de Ejecución, en cuyo caso se incluirá en el mencionado concepto la totalidad del espacio no ocupado por la edificación y el espacio libre privado.

Así mismo, se incluirá en este concepto el suelo privado situado en el frente de la fachada principal del edificio en todo el ancho de ésta. La consideración de este espacio sería la de privado de uso público.

Artículo 30. Modificación del régimen del suelo. La modificación de los usos pormenorizados o detalle de la edificación actual se regulará mediante la tabla de idoneidad del artículo 22 de la presente Norma Urbanística General con el trámite en cada caso previsto por las Normas de Procedimiento Urbanístico.

En la modificación de las condiciones de volumen de la edificación actual no incluida en el Catálogo el Ayuntamiento podrá requerir la tramitación previa de un Estudio de Detalle.

El resto de modificaciones no contempladas requerirán para su aprobación la tramitación de un Estudio de Detalle cuyo ámbito será el de la parcela para las Unidades Básicas y el de la Unidad para las Unidades de Actuación.

La ocupación del suelo libre no incluido en Unidades de Ejecución en operaciones de ampliación de la edificación existente o con edificación de nueva planta anexa a la edificación principal compatible con el régimen de idoneidad del artículo 22 requerirá la tramitación de un estudio de detalle con las siguientes limitaciones:

-Las alineaciones serán las oficiales excepto en la separación con edificios colindantes, en donde la alineación máxima se situará a 6 m.

-La edificabilidad máxima de superficie construida sobre rasante por superficie de parcela será de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

-La ocupación de este tipo de suelo con edificación de nueva planta segregada de la edificación principal requerirá la tramitación de una delimitación de Unidad y un estudio de detalle con las limitaciones de los artículos 22, 26 y 31 de esta Normativa.

Artículo 31. Parcelación. No se autorizarán segregaciones menores de 600 m<sup>2</sup>.

La parcela mínima edificable en suelo urbano será de 300 m<sup>2</sup>.

En suelo no urbanizable se estará a lo previsto en la legislación parcelaria agraria.

Artículo 32. Previsión de arbolado. En el suelo urbanizable y en los ámbitos de suelo urbano de nueva ordenación y de urbanización diferente en más del 75% de dichos ámbitos, se dispondrá la plantación agrupada o dispersa de arbolado en una extensión no inferior al 10% de los terrenos comprendidos en los sectores y ámbitos correspondientes, a cuyo efecto se incorporarán las determinaciones oportunas para el cumplimiento de tales reservas, pudiendo ser dichas reservas de arbolado coincidentes con las zonas verdes, espacios libres, jardines, parques o zonas deportivas, de expansión o de recreo.

#### SECCIÓN 4.<sup>a</sup>

##### *Normas generales en Suelo Urbano*

Artículo 33. Subclasificación del Suelo Urbano.

No se subdivide el suelo clasificado como urbano. La totalidad del mismo se incluye en una única Unidad Ordenada, UO-1, pues la totalidad de los núcleos presentan conjuntos edificados de estructura similar, susceptibles de asumir de forma específica y particular idénticas determinaciones del Plan en cuanto a régimen del suelo y condiciones generales de la edificación.

Artículo 34. Calificación. El suelo urbano queda calificado en razón de los usos global, pormenorizado y de detalle, según la definición del artículo 20 con el nivel de asignación de usos del artículo 21.

Su régimen de implantación o modificación se regulará mediante la Tabla de Idoneidad del artículo 22 de la presente Normativa.

Artículo 35. Planeamiento. Este Plan Municipal establece el Régimen del Suelo de forma pormenorizada para la totalidad del suelo urbano. Ninguna de las actuaciones previstas requiere la tramitación previa de planeamiento subordinado alguno. Salvo aquellos que supongan la modificación de las determinaciones del Plan cuyo detalle se regula en el artículo 30 de la presente Normativa Urbanística General.

Artículo 36. Edificación. La edificación se ajustará a las determinaciones de alineaciones, altura, ocupación y usos previstos en los Planos de Ordenación y en la Normativa Urbanística Particular para cada unidad en el suelo urbano.

Dichas determinaciones podrán modificarse en los supuestos y condiciones del artículo 30 de la presente Normativa



Urbanística General.

Del mismo modo cumplirá con las Condiciones Generales de las Normas de Edificación.

Artículo 37. Actuaciones públicas y privadas. Corresponde al Ayuntamiento la ejecución y mantenimiento de los sistemas generales, así como la conservación de aquellos elementos de urbanización que ejecutados por particulares, se reciban como cesión obligatoria por el Ayuntamiento.

Corresponde a los particulares la ejecución de la edificación y de las obras de urbanización necesarias, así como el mantenimiento de aquélla en las condiciones de decoro, higiene y seguridad previstas en las Normas. El Ayuntamiento podría ejecutar estas últimas de forma sustitutoria en los términos de artículo 21 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992.

Los propietarios de unidades básicas de nueva ordenación vienen obligados a pavimentar y ceder gratuitamente el frente de parcela en los términos de la ficha correspondiente de Normativa Urbanística Particular.

Los titulares del suelo privado de uso público vendrán obligados a mantenerlo a su costa. El Ayuntamiento podría estudiar en su caso la ejecución de obras de reforma sobre este tipo de suelo en ejecución de obras generales cuando así lo estime conveniente.

Artículo 38. Concepto de solar. Se entiende como solar aquel terreno sin edificar, que además de contar con la ordenación detallada especificada por el Plan en sus Planos de Ordenación y Normativa Urbanística Particular, cuente con el nivel de urbanización previsto en el artículo 14 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

En la edificación de nueva ordenación, es preceptiva la ejecución de la urbanización con carácter previo a la concesión de la licencia de edificación. Podrán excluirse de esta condición aquellas actuaciones en las que el proyecto de obras garantice la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación.

No podrá concederse licencia de primera ocupación a aquellas viviendas cuya urbanización no haya sido recibida por el Ayuntamiento.

Artículo 39. Reparto equitativo de beneficios y cargas. El derecho a edificar viene otorgado por el Municipio a través del Planeamiento y en las condiciones previstas en la Ley del Suelo y diferentes disposiciones de rango superior.

Aquellos elementos de urbanización necesarios para la ejecución de las diferentes Unidades de Actuación y Unidades Básicas, serán ejecutados por los propietarios y cedidos al Ayuntamiento quien recibirá la urbanización cuando ésta reúna las condiciones previstas en el Proyecto de Urbanización al que previamente concedió licencia de obras. Las cargas que la ejecución de estas obras de urbanización produzcan, se repercutirán proporcionalmente a la superficie del suelo, en los términos previstos por el proyecto de reparcelación.

Los beneficios que en estos términos este derecho reporte, serán repartidos equitativamente entre los propietarios del suelo de la Unidad de Actuación, proporcionalmente a la superficie cuya titularidad ostenten.

Artículo 40. Aprovechamiento urbanístico.

El aprovechamiento urbanístico apropiable por los propietarios será el 100% del aprovechamiento previsto por el Plan en sus diferentes documentos normativos gráficos y escritos.

Artículo 41. Plazos máximos. Los plazos máximos para adquirir las sucesivas y graduales facultades integradoras del contenido del derecho de propiedad son los previstos en los artículos 11 y siguientes de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

## SECCIÓN 5.<sup>a</sup>

### *Normas generales en Suelo No Urbanizable*

Artículo 42. Clasificación. Se clasifica como Suelo No Urbanizable, aquel que por sus especiales características ambientales y ecológicas, y por ser soporte de recursos fundamentales, requiere un especial régimen de protección, y no es apto para la acción urbanizadora.

Su extensión y límites son los que, de forma gráfica, se expresan en los planos 15.1, 15.2 y 15.3.

Artículo 43. Calificación. Asignación de categorías de Suelo No Urbanizable. Se califica el Suelo No Urbanizable en los términos de la Ley Foral 10/1994 de Ordenación del Territorio y Urbanismo con asignación de las distintas categorías cuya expresión gráfica se recoge en los planos 15.1, 15.2 y 15.3 y son los siguientes:

#### 1.-Suelo Forestal.

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

Comprenderá, junto con la consolidación del suelo cuyo uso actual es forestal, aquellas otras actuaciones cuyo objetivo es reforestar zonas idóneas para ello o aquellas otras en las que se hace necesaria una regeneración del paisaje. Comprende las siguientes subcategorías que no se grafían específicamente en los planos:

-Suelo forestal autóctono.

Se incluyen en esta subcategoría las masas forestales de crecimiento natural y que en general responden a modelos de bosque tradicional de la zona.

-Suelo forestal de repoblaciones artificiales.

Se incluyen en esta subcategoría las actuaciones más recientes consistentes en general en repoblaciones de coníferas foráneas.

-Suelo forestal no arbolado.

Comprende el suelo ocupado fundamentalmente por pastizal, monte bajo y helechal, cuya vocación por su ubicación, entorno, cota de altura, pendientes, etc., es la de ser soporte de masas arboladas.

2.-Suelo de mediana productividad agrícola.

Comprende pequeñas zonas destinadas a los cultivos hortofrutícolas.

3.-Suelo de mediana productividad ganadera.

Comprende básicamente los terrenos dedicados actualmente a prados artificiales.

4.-Suelo genérico.

Constituyen esta categoría de suelo no urbanizable aquellos terrenos no incluidos en el resto de categorías.

Se incluye expresamente en esta categoría el suelo de las viviendas, las bordas con accesos, instalaciones industriales y de servicios no vinculadas a núcleos de población y que, aun contando con servicios urbanísticos, no deben considerarse propiamente como suelo urbano.

Al tratarse de pequeñas extensiones de suelo no se grafían en los planos. Deberán entenderse como afectos a la categoría los suelos vinculados directamente a las instalaciones existentes y necesarios para un equilibrado desarrollo de la actividad y no necesariamente la totalidad de la propiedad.

5.-Infraestructuras existentes.

Se incluyen dentro de esta categoría los espacios ocupados o afectados, de acuerdo con la legislación vigente en cada materia, por las conducciones y construcciones destinadas a las comunicaciones, al abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica ya ejecutadas.

6.-Infraestructuras previstas.

No se incluye en esta categoría ningún terreno. Se incluirán en su caso los terrenos que afectados por un determinado proyecto o plan sectorial definitivamente aprobado transcurriese un año sin iniciarse su ejecución.

7.-Aguas protegidas.

Se incluyen en esta categoría de suelo los definidos en la vigente Ley de Aguas como cauces o alveos naturales, riberas y márgenes de las corrientes continuas y discontinuas de agua.

8.-Entorno de núcleo de población.

Se incluyen en esta categoría unos terrenos intersticiales de los núcleos rurales dispersos de Aitzarotz y Ola con la finalidad expresa de posibilitar en ellos la construcción de viviendas aisladas en la lógica de la producción de asentamientos dispersos del Valle compatibles con la legislación aplicable.

Artículo 44. Régimen de protección de las distintas categorías de suelo no urbanizable.

1.-Suelo Forestal.

Las condiciones de protección para esta categoría son las previstas en el artículo 31 de la Ley Foral 10/1994 de Ordenación del Territorio y Urbanismo. En la tercera subcategoría (Suelo No Arbolado) se permitirá el pastoreo tradicional hasta tanto ésta no se convierta en zona de repoblación.

El suelo de las instalaciones ganaderas existente en el ámbito de esta categoría se entenderá, a los efectos de su régimen de protección, como incluido en el suelo de mediana productividad ganadera. Se podrán autorizar, por lo tanto en él operaciones de ampliación y mejora de las instalaciones existentes que no supongan una merma de las características forestales del entorno.

2.-Suelo de mediana productividad agrícola.

Las condiciones de protección para este tipo de suelo son las previstas para el suelo de alta productividad agrícola, contenidas en el artículo 32 de la Ley Foral 10/1994 con las siguientes restricciones:

Actividades constructivas. Se prohíben las instalaciones agrícolas. Podrán autorizarse las construcciones destinadas a la horticultura, los viveros y los invernaderos.

3.-Suelo de mediana productividad ganadera.

Las condiciones de protección para este tipo de suelo son las previstas para el suelo de mediana productividad en el artículo 33 de la Ley 10/1994 con las siguientes matizaciones:

Se prohíben las instalaciones agrícolas y las construcciones destinadas a la horticultura, los viveros y los invernaderos.

#### 4.-Suelo genérico.

Las condiciones de protección para este tipo de suelo son las previstas para el suelo genérico en el artículo 34 de la Ley Foral 10/1994 con las limitaciones siguientes:

-Se permiten exclusivamente los usos constructivos relativos a la mejora y ampliación de la actividad existente.

-En los casos concretos de las bordas identificadas expresamente en los planos de ordenación como "bordas con accesos" se permite la consolidación de la edificación y su adecuación para usos residenciales manteniendo íntegramente el volumen y características constructivas de la edificación existente.

Será por cuenta de los propietarios la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras que, en su caso, fuese necesario ejecutar.

-Se permite el cambio de uso de la totalidad de una vivienda o instalación existente en el marco de los usos previstos en esta Normativa.

#### 5.-Infraestructuras existentes.

Las condiciones de protección para este tipo de suelo son las previstas en el artículo 35 de la Ley Foral 10/1994 de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

#### 6.-Infraestructuras previstas.

Las condiciones de protección para este tipo de suelo son las previstas en el artículo 36 de la Ley Foral 10/1994 de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

#### 7.-Entorno de núcleo de población.

Las condiciones de protección para este tipo de suelo son las previstas en el artículo 38 de la Ley Foral 10/1994 O.T.U.

Podrán autorizarse en él viviendas unifamiliares con idénticas limitaciones que las previstas para el suelo urbano en lo que se refiere a parcelación mínima, ocupación, edificabilidad, volumen, altura y condiciones estéticas contenidas en la Normativa General y en las Normas de Edificación.

Artículo 45. Regulación de la construcción de viviendas en suelo no urbanizable. Además de las condiciones previstas en el artículo 9 del Reglamento de la L.F.O.T.U. 10/1994 y para los supuestos específicos contemplados en este Plan se deberán cumplir las siguientes previsiones.

##### 1.-Rehabilitación para vivienda de un caserío -borda- existente en las siguientes condiciones:

a) Que la construcción se encuentre incluida en la relación de "bordas con accesos" de la documentación gráfica de este Plan por contar con accesos suficientes para el tránsito de vehículos de turismo y presentar una volumetría acorde con las características comunes de los edificios del Valle. Quedan pues excluidas las pequeñas construcciones pecuarias para guarda de ganado o ardibordas.

También podrán rehabilitarse para vivienda las edificaciones que no se incluyen en la relación que se menciona, si con posterioridad a la aprobación del Plan llegan a contar con los accesos que se señalan.

b) Que el expediente de construcción dote a la nueva vivienda de las condiciones de habitabilidad previstas en las Ordenanzas de este Plan y en el Decreto Foral 184/1988. Estas deberán incluir la solución del abastecimiento de energía eléctrica, agua sanitaria en las debidas condiciones de potabilidad y sistema de evacuación de aguas fecales con tratamiento previo al vertido a cauce contínuo.

##### 2.-Edificación unifamiliar o bifamiliar de nueva construcción situada en los terrenos de un caserío de los ya existentes destinada a solventar las necesidades de vivienda de uno de los miembros de la familia que atiende la explotación, en las siguientes condiciones:

a) Haber ostentado la titularidad de la explotación en los últimos cinco años, tanto en régimen de propiedad como de alquiler, o tener con el titular una relación de parentesco en primero grado o segundo grado.

b) En el marco de la legislación aplicable la nueva edificación se situará en las proximidades de la edificación principal existente.

c) Que el expediente de construcción dote a la nueva vivienda de las condiciones de habitabilidad previstas en las Ordenanzas de este Plan y en el Decreto Foral 184/1988. Estas deberán incluir la solución del abastecimiento de energía eléctrica, agua sanitaria en las debidas condiciones de potabilidad y sistema de evacuación de aguas fecales con tratamiento previo al vertido a cauce contínuo tanto para la nueva vivienda como para el caserío al que se vincula.

##### 3.-Edificación residencial de nueva planta vinculada a una explotación ganadera en las siguientes condiciones:

a) El titular debe estar de la solicitud incluido en el Régimen Especial Agrario de la Seguridad Social.

b) Que el expediente de construcción dote a la nueva vivienda de las condiciones de habitabilidad previstas en las

Ordenanzas de este Plan y en el Decreto Foral 184/1988. Estas deberán incluir la solución del abastecimiento de energía eléctrica, agua sanitaria en las debidas condiciones de potabilidad y sistema de evacuación de aguas fecales con tratamiento previo al vertido a cauce continuo.

c) Se tramitará conjuntamente con la solicitud, el expediente de autorización de la explotación ganadera a la que se vincula.

En cada uno de los tres supuestos anteriores será por cuenta de los promotores la ejecución y mantenimiento de los servicios e infraestructuras propias a las que tanto en su concepción y diseño como durante su funcionamiento posterior les serán exigibles las debidas condiciones técnicas, higiénicas y sanitarias.

En todas las reformas y construcciones de nueva planta de uso residencial situadas en el suelo clasificado como no urbanizable es de aplicación el contenido de los artículos 50 al 60 de las secciones primera y segunda del Capítulo V de las Normas de Edificación sobre Condiciones Compositivas y Estéticas.

Artículo 46. Régimen de autorizaciones. Corresponde al Gobierno de Navarra la autorización de la totalidad de las actividades constructivas definidas como autorizables en el Suelo No Urbanizable.

Las correspondientes licencias de obras se solicitarán al Concejo quien en cumplimiento de lo establecido en el artículo 39 de la Ley Foral de Administración Local lo remitirá al Ayuntamiento quien en el caso de que éstas se ajusten a lo previsto en el Plan Municipal elevarán el expediente al Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, quien tras los trámites previstos en el artículo 42 de la Ley Foral 10/1994 concederá la pertinente autorización, en base a la cual se producirá el trámite ordinario relativo al otorgamiento de licencias en el marco de las competencias de Ayuntamientos y Concejos de la Ley Foral de Administración Local.

### **CAPÍTULO III**

#### **ORDENACION URBANISTICA Y SU EJECUCIÓN. ÁMBITOS ESPACIALES**

##### SECCIÓN 1.<sup>a</sup>

###### *Delimitación espacial*

Artículo 47. División territorial.

Este Plan Municipal establece una división territorial que afecta a la totalidad del término municipal en orden al entendimiento de la ordenación urbanística que implantan la facilidad para su desarrollo e interpretación y la precisión del régimen jurídico de sus determinaciones, cuyos niveles son los siguientes:

1.-Como medida territorial que configura, define y aclara la ordenación:

-En suelo urbano: Las unidades de ordenación.

-En suelo no urbanizable: Las áreas o categorías.

2.-Como medida territorial que define el ámbito de la gestión, las Unidades de Ejecución que podrán ser Unidades de Actuación o Unidades Básicas.

Artículo 48. Unidades de Ordenación. Áreas. Las Unidades de ordenación y las Areas o Categorías de Suelo No Urbanizable constituyen delimitaciones urbanísticas homogéneas en lo que se refiere a las determinaciones del Planeamiento en cuanto a régimen del suelo y demás condiciones generales.

Artículo 49. Unidades de Actuación. Son los ámbitos territoriales sobre los que actúa la gestión urbanística en Suelo Urbano, en las zonas de desarrollo y remate de la trama urbana en las que el régimen de propiedad del suelo y la necesidad de urbanización hacen necesario afrontar su ejecución como Unidades complejas con reparto de cargas y beneficios. Se trata en consecuencia de unidades de ejecución, en principio, sistemáticas.

Los planos de ordenación y las fichas de la Normativa Urbanística Particular establecen las condiciones generales de volumen y sistema de actuación de las distintas Unidades de Actuación.

Serán autorizables en ellas, las segregaciones, con una superficie mínima de 600 m<sup>2</sup>. La parcelación contenida en la documentación deberá entenderse como orientativa en cuanto a su dimensión y vinculante en cuanto al número de las parcelas.

Artículo 50. Unidades Básicas. Son parcelas individuales en las se vincula la posibilidad de construcción de un edificio unifamiliar o bifamiliar a la adscripción al mismo de una determinada cantidad de suelo urbano y algún suelo de cesión para viales. Se trata en consecuencia de Unidades de ejecución asistemáticas.

Los planos de ordenación y las fichas de la Normativa Urbanística Particular establecen las condiciones de volumen de cada una de las Unidades Básicas.

No será autorizable en ellas ningún tipo de segregación de propiedad del suelo, hasta tanto no se ejecute la unidad completa. De este modo en los supuestos de un edificio bifamiliar podría en ese momento segregarse la propiedad en las condiciones de parcela mínima previstas por el Plan.

## SECCIÓN 2.<sup>a</sup>

### *Instrumentos de ordenación*

#### Artículo 51. Principios generales.

Este Plan Municipal establece el régimen del suelo y condiciones generales de volumen de forma detallada para la totalidad del suelo urbano, así pues no se prevé para su desarrollo, planeamiento subordinado alguno.

Únicamente se redactarán instrumentos de ordenación de detalle en aquellos supuestos de modificación del régimen del suelo previstos en el artículo 30 de las presentes Normas.

En suelo no urbanizable se redactarán Planes Especiales en los supuestos previstos en la legislación aplicable.

Artículo 52. Desarrollo en Suelo Urbano. En las distintas unidades en las que se divide el suelo urbano se actuará sin planeamiento previo alguno, ajustándose a las previsiones que para las mismas se establecen en los distintos documentos del Plan Municipal.

El suelo urbano libre privado podrá ser ocupado. Será preceptiva la tramitación de un Estudio de Detalle con las condiciones del artículo 30 de estas Normas.

Artículo 53. Desarrollo en Suelo No Urbanizable. No se prevé desarrollo urbanístico para esta clase de suelo. No obstante la modificación de sus determinaciones de carácter general, o la aprobación de un proyecto sectorial cuya incidencia superase en este suelo el ámbito de su actuación, exigirán la tramitación de un Plan Especial cuyo ámbito será la totalidad del Area afectada.

## SECCIÓN 3.<sup>a</sup>

### *Instrumentos de ejecución*

#### Artículo 54. Principios Generales.

La ejecución de los elementos de nueva ordenación se efectuará por unidades completas según los límites y determinaciones de los planos de ordenación y la Normativa Urbanística Particular.

Artículo 55. Sistemas de Actuación Urbanística. La ejecución de las unidades de actuación se realizará mediante los sistemas de actuación previstos en las disposiciones legales de aplicación. Se aplicarán cada uno de los diferentes sistemas cuando se den en cada caso, las circunstancias legalmente para ello exigidas, con el procedimiento, eficacia y formalidades que le otorguen las disposiciones que les correspondan.

1.-Compensación. En aquellas unidades en las que se prevé cesión de superficies de espacios públicos urbanizados.

2.-Expropiación. Prevista en los distintos sistemas generales en los que la propiedad no es originalmente de titularidad municipal.

## SECCIÓN 4.<sup>a</sup>

### *Instrumentos de urbanización y edificación*

#### Artículo 56. Principios Generales.

Podrán eximirse de la obligación de tramitar proyectos de reparcelación las unidades de propietario único que así lo acrediten, así como aquellas otras en las que los propietarios formalicen registralmente las cuestiones relativas a la equidistribución.

1.-La ejecución de la urbanización se realizará previa la aprobación de un Proyecto de Urbanización o de obras ordinarias en los que se recogerán las determinaciones del Plan Municipal.

2.-Su contenido y tramitación se ajustarán a lo reglamentado al respecto en las "Normas de Procedimiento Urbanístico".

3.-La ejecución de la edificación se efectuará previa la aprobación del correspondiente proyecto en el que se detallarán y programarán las obras, con acomodación a la Normas Urbanísticas del suelo en el que se ubiquen.

4.-Su contenido y tramitación se ajustará a lo reglamentado en las "Normas de Procedimiento Urbanístico".

#### Artículo 57. Requisitos previos.

1.-Con anterioridad a la ejecución material de las obras de urbanización y edificación, en su caso, deberán realizarse cuantas actuaciones sean precisas para regularizar jurídicamente la actuación.

2.-Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

3.-Cuando la adaptación de detalle suponga alteración fundamental de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan.

4.-En el suelo urbano se podrán simultanear obras de urbanización y edificación en las condiciones y requisitos establecidos en la Legislación aplicable.

Artículo 58. Licencias y autorizaciones. Son actos sujetos a licencia municipal los que se recogen en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

La aprobación por el Ayuntamiento de los proyectos de Reparcelación, Urbanización, Edificación, Reforma, Recalificación de Actividad o del que en su caso se redactase, será requisito previo al abono de las tasas imprescindible para la concesión definitiva de la licencia.

Las obras de urbanización de enganche de las Unidades Asistemáticas y de las reformas, ampliaciones o sustitución de la edificación existente, se definirán con la precisión debida en los correspondientes proyectos de ejecución.

Las licencias de primera ocupación de viviendas de nueva planta y de apertura de las actividades de nueva implantación, reformadas o recalificadas, así como la recepción por el Ayuntamiento de las urbanizaciones requerirán el certificado de final de obra de la Dirección Facultativa.

Las licencias tendrán un período de validez de un año transcurrido el cual y de no haberse iniciado el acto sujeto a la misma, el propietario perderá todos los derechos al respecto debiendo volver a iniciarse todo el procedimiento en el caso de volver a solicitarse la autorización oportuna.

Podrá concederse prórroga de seis meses cuando el propietario así lo solicite de forma razonada y concurran, en efecto, razones fundadas que así lo aconsejen.

El plazo para finalizar las obras será de tres años. En el caso de incumplimiento se actuará como en el párrafo anterior.

## SECCIÓN 5.<sup>a</sup>

### *Régimen urbanístico del derecho de propiedad*

Artículo 59. Principios Generales.

El Plan Municipal en concordancia con las previsiones de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana concreta el régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo y de las construcciones.

Los titulares de suelo edificable podrán ejercitar el derecho a edificar que este Plan les confiere en los términos que en él se prevé y están obligados a afrontar las cargas y cesiones que ello les reporte en los términos previstos por el artículo 38 de las presentes Normas.

La Ley Foral 10/1994 de Ordenación del Territorio y Urbanismo concreta el marco de este derecho de propiedad relativo a la ordenación urbanística en el ámbito de la Comunidad Foral de Navarra.