























































































































































































| <b>ORD-1: VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS</b>  |  |        |
|---|--|--------|
| Altura máxima de edificación (según nº de plantas)  | B+I  | 7 m    |
|   | B+II   | 9,50 m |
|   | <p>La altura máxima de la planta y de la edificación se mide de acuerdo con los criterios que se establecen en la Normativa Urbanística Artº 96 o en el Artº 97 si se trata de uno de los casos que se regulan en este último artículo</p> <p>En el Casco Histórico la segunda planta tendrá siempre las características de la planta bajocubierta, tal como esta se define en el Artº 110 de la Normativa</p> |        |
| <p>Las edificaciones existentes actualmente que no cumplan las condiciones de forma y edificabilidad que se establecen en esta ficha quedan consolidadas en las condiciones establecidas en el Artº 149.</p>  |  |        |
| <b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b>  |  |        |
| <p><u>Las edificaciones del Casco Histórico</u> deberán cumplir las ordenanzas estéticas del casco histórico que se recogen en la Sección Ordenanzas especiales del Casco Histórico de la Normativa Particular del Suelo Urbano (del Artº 155 al Artº 164).</p> <p><u>Las edificaciones situadas fuera del Casco Histórico</u>, a las que se le asigna la ordenanza ORD-1, deberán cumplir las condiciones que se indican en los siguientes apartados.</p>  |  |        |
| <b>Vuelos, balcones y retranqueos</b>   |  |        |
| <p>1. Cuando la fachada en la que se sitúan los vuelos -sean balcones o cuerpos cerrados- se encuentran sobre la alineación oficial, no podrán sobresalir de la fachada más de 80 cm, ni superar el ancho de la acera sobre la que vuelan. Por lo demás los vuelos deberán cumplir las condiciones que se indican en el Art. de la Normativa Urbanística General y en el n. 3 de este apartado.</p> <p>2. Si los vuelos se sitúan sobre una fachada situada en el interior de la parcela, basta que cumplan las condiciones que se indican en el citado Artº de la Normativa Urbanística General y en el n. 3 de este apartado.</p> <p>3. Los vuelos además de evitar las servidumbres de vistas sobre la fincas contiguas que establece el Fuero Nuevo, deberán quedar separados de las fincas contiguas como mínimo una distancia igual al vuelo y nunca menor de 60 cm.</p> <p>4. No se permiten retranqueos; si las condiciones de la parcela o de las edificaciones contiguas lo aconsejan, deberá tramitarse previamente a la solicitud de la licencia un Estudio de Detalle.</p> |  |        |
| <b>Condiciones de fachada</b>   |  |        |
| <p>Las fachadas exteriores de los edificios serán de piedra, aplacados o ladrillo. Si se emplean bloques cerámicos o de hormigón, deberán recibir un revoco coloreado en masa, en blanco, tonos claros u ocres.</p> <p>Las fachadas tendrán una composición unitaria, lo que evidentemente no exige una homogeneidad total, pudiendo destacarse los elementos que se considere conveniente. En todo caso, debe tenerse en cuenta que en las edificaciones en esquina, la composición unitaria se aplica al conjunto de la fachada, no admitiéndose testeros sin huecos, o con una proporción o tamaño de huecos completamente distintos de los de la fachada principal.</p> <p>Cuando la planta baja se destine a locales comerciales, se compondrá de acuerdo con las necesidades de ese local, pero respetando la composición general de la fachada. En todo caso, aunque el cerramiento de esa parte de la fachada sea provisional, pues su destino no esté totalmente determinado, el acabado en cuanto a materiales y composición será homogéneo con el resto de la fachada.</p>   |  |        |
| <b>Cubiertas</b>  |  |        |
| <p>La cubierta de la edificación principal se resolverá con un tejado de faldones continuos, que recogerá el agua de lluvia en las líneas de los aleros del edificio; la pendiente será la misma en toda la cubierta y estará comprendida entre 30% y 40%. Se permiten terrazas transitables en</p>   |  |        |

#### **ORD-1: VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS**

cubierta siempre que estén retranqueadas 2 metros respecto de la fachada de la edificación.

Los faldones de la cubierta serán de teja curva, plana o mixta, cerámica o de hormigón; de color en las gamas del rojo, pardo y ocre; no se permiten colores vivos, ni tejas vidriadas, salvo para remarcar las limatesas o resaltar algunas otras líneas.

Podrán disponerse en las cubiertas lumbreras, siempre que cumplan las condiciones establecidas con carácter general en el Artº 112. Quedan prohibidas las buhardillas y las mansardas.

En los anexos se permite la cubierta plana, o inclinada en las condiciones establecidas para la edificación principal.

#### **Cierres de parcela**

En las alineaciones oficiales los cierres podrán ser mixtos o macizos, con las condiciones establecidas en el Artº 123 de la Normativa General. El cierre macizo, o la parte maciza del cierre mixto tendrá una altura máxima de 80 cm; la parte ligera del cierre mixto puede alcanzar hasta los 180 cm, que será la altura máxima total del cierre.

En los linderos con las parcelas contiguas los cierres serán macizos con las condiciones establecidas en el Artº 123 de la Normativa General y tendrán una altura máxima de 3 m.

Condiciones particulares de la parcela 17 del polígono 4. Teniendo en cuenta la posición de esa parcela en el acceso a la villa desde la travesía de la carretera, queda consolidado el cierre de parcela en su actual disposición y tipo de material, no permitiéndose su ampliación.



## ORD-2: VIVIENDA ADOSADA

En esta ficha se recogen las condiciones a que quedan sometidas las parcelas a las que se asigna esta Ordenanza en el plano NOR 2.0 (Ordenación pormenorizada: uso y forma).

En cada caso deberá tenerse en cuenta las determinaciones que se establecen en los planos y artículos de la Normativa Urbanística que se citan. Además, con carácter subsidiario serán de aplicación las condiciones generales y particulares establecidas en la Normativa gráfica o escrita del Plan Urbanístico Municipal.

### CONDICIONES DE PARCELA

|   |   |
|---|---|
| Condiciones de la parcela mínima edificable                                       | 7 m de frente y 120 m <sup>2</sup> de superficie<br>Las parcelas edificadas que no cumplan estas condiciones se consolidan como edificables, pero queda excluido en ellas el uso residencial si actualmente no tienen este uso.   |
| Condiciones para proyectos de reparcelación, segregación o agregación de parcelas | Si la parcelas resultantes se destinan a un única vivienda su frente sobre el espacio público igual o mayor de 7 m y menor o igual a 10 m;<br>Sin embargo se permite la agregación para obtener una parcela con más frente siempre que se destine a la construcción de un complejo inmobiliario (artº 24 de la Ley 49/1960 de la propiedad horizontal) formado por varias viviendas adosadas, en este caso cada vivienda deberá disponer de un frente sobre el espacio público igual o mayor de 7 m y menor o igual a 10 m; sin que puedan disponerse más de seis viviendas adosadas contiguas sobre el mismo frente. |
| Normalización de fincas   | El Plan establece una normalización de fincas entre las parcelas 60 y 25 del polígono 3, tal como se refleja en el plano NOR 2.0  |

### CONDICIONES DE USO

Las condiciones de forma y edificabilidad que se establecen en este apartado son aplicables a las obras nueva y a las de ampliación

Las edificaciones existente en el momento de la entrada en vigor de este Plan quedan consolidadas en las condiciones establecidas en el Artº 149.

|                    |  |
|--------------------|--|
| uso característico | Vivienda adosada   |
| usos compatibles   | Según la tabla compatibilidad incluida en el Artº 163 de la Normativa General  |
| usos prohibidos    | Los no compatibles   |
| usos del sótano    | Garaje, instalaciones, trasteros y ampliaciones de la vivienda, distintas de las estancias que el Decreto Foral 142/2004, de habitabilidad, incluye dentro del programa mínimo de la vivienda. |

### CONDICIONES DE FORMA Y EDIFICABILIDAD

#### Condiciones generales

|   |   |  |
|---|---|--|
| Posición de la edificación y ocupación de parcela | La edificación se dispondrá entre medianeras salvo las viviendas situadas en los extremos de la fila de adosadas; en todo caso deberá respetar las alineaciones obligatorias y/o máximas que se indican en el plano NOR 2.0. En las parcelas en que no se indique alineación obligatoria, la edificación podrá apoyarse en la alineación oficial y retirarse de ella. |  |
| Edificabilidad                                    | En suelo urbano consolidado   | La que permite las condiciones de ocupación de parcela establecidas en esta ficha.   |
|   | En suelo urbano no consolidado  | Según se establece en la ficha urbanística de la correspondiente Unidad de Ejecución |

| <b>ORD-2: VIVIENDA ADOSADA</b>  |   |        |         |
|---|---|--------|---------|
| Nº Plantas  | El indicado en el plano NOR 2.0.<br>Se permite el sótano y semisótano en las condiciones que se establecen en el Artº 111 |        |         |
| Altura máxima   | de la planta baja   | 4,00 m |         |
|   | de la edificación   | B+I    | 7,00 m  |
|   |   | B+II   | 10,00 m |
| Las edificaciones existentes actualmente que no cumplan las condiciones de forma y edificabilidad que se establecen en esta ficha queda consolidadas en las condiciones establecidas en el Artº 149   |   |        |         |
| <b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b>  |   |        |         |
| Las condiciones que se establecen en este apartado son aplicables a las obras nuevas; además las condiciones que se establecen para cada elemento son aplicables a las obras que se realicen en edificaciones existente y que afecten a ese elemento.   |   |        |         |
| <b>Condiciones de fachada</b>   |   |        |         |
| Las fachadas exteriores de los edificios serán de piedra, aplacados o ladrillo. Si se emplean bloques cerámicos o de hormigón, deberán recibir un revoco coloreado en masa, en blanco, tonos claros u ocre. Así mismo se podrán combinar estos materiales con los cerramientos de bloque de vidrio y muros cortina o similares. Independientemente de los materiales a emplear, las fachadas tendrán una composición unitaria, lo que evidentemente no exige una composición homogénea, pudiendo destacarse los elementos que se considere conveniente. En todo caso, debe tenerse en cuenta que en las edificaciones en esquina, la composición unitaria se aplica al conjunto de la fachada, no admitiéndose testeros sin huecos, o con una proporción o tamaño de huecos completamente distintos de los de la fachada principal. |   |        |         |
| <b>Cubiertas</b>  |   |        |         |
| La cubierta de la edificación principal será inclinada, de teja curva, plana o mixta, cerámica o de hormigón; de color en las gamas del rojo, pardo y ocre; no se permiten colores vivos, ni tejas vidriadas. La pendiente máxima admisible será del 40%.   |   |        |         |
| Se admiten terrazas transitables en cubierta siempre que estén retranqueadas 2 metros respecto de la fachada de la edificación.   |   |        |         |
| Los faldones de la cubierta serán de teja curva, plana o mixta, cerámica o de hormigón; de color en las gamas del rojo, pardo y ocre; no se permiten colores vivos, ni tejas vidriadas, salvo para remarcar las limatesas o resaltar algunas otras líneas.  |   |        |         |
| En las cubiertas inclinadas podrán disponerse lumbreras, siempre que cumplan las condiciones establecidas con carácter general en el Artº 112 de la Normativa General. Las buhardillas sólo se permiten si la edificación dispone su última planta bajo cubierta, con una altura máxima de 2,60. Quedan prohibidas las mansardas  |   |        |         |
| <b>Vuelos y balcones</b>  |   |        |         |
| Los vuelos, sean balcones o cuerpos cerrados, deberán cumplir las condiciones generales que se establecen en el Artº 125 de la Normativa Urbanística General.   |   |        |         |
| Además, la suma de la longitud de la proyección en planta de estos vuelos no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada, debiendo quedar separados de las fincas contiguas como mínimo una distancia igual al vuelo y nunca menos de 60 cm. Se permiten los vuelos cerrados, sometidos a las mismas condiciones.   |   |        |         |
| Se permiten retranqueos en planta baja, para dejar a cubierto la zona de entrada, a modo de zaguán abierto.   |   |        |         |

## ORD-2: VIVIENDA ADOSADA

### Cierres de parcela

Los cerramientos de la parcela serán de tipo mixto, tal como se fija en el Artº 123 de la Normativa General.

En la parcela libre en contacto con el espacio público la parte maciza tendrá una altura máxima de 80 cm, siendo la altura máxima del cerramiento de 180 cm.

En los linderos con otras parcelas, la altura máxima de la parte maciza será de 100 cm, y la altura máxima total del cerramiento 2.50 m





### ORD-3: EDIFICACIÓN RESIDENCIAL AISLADA

En esta ficha se recogen las condiciones a que quedan sometidas las parcelas a las que se asigna esta Ordenanza en el plano NOR 2.0 (Ordenación pormenorizada: uso y forma). En cada caso deberá tenerse en cuenta las determinaciones que se establecen en los planos y artículos de la Normativa Urbanística que se citan. Además, con carácter subsidiario serán de aplicación las condiciones generales y particulares establecidas en la Normativa gráfica o escrita del Plan Urbanístico Municipal.

Esta ordenanza se aplica a las parcelas residenciales que incluyen edificaciones unifamiliares caracterizadas por situarse dentro de la parcela, retiradas tanto de la alineación oficial como de los linderos de las parcelas contiguas. Toda la construcción existente en la parcela se agrupa en una única edificación formada por uno o más cuerpos edificatorios. El conjunto de la edificación construida en una parcela puede albergar viviendas aisladas, pareadas o bifamiliares, siempre que la parcela correspondiente cumpla las condiciones que se establece para cada tipología en los siguientes apartados.

#### CONDICIONES DE PARCELA

|   |   |  |
|---|---|--|
| Condiciones para la parcela mínima edificable | <u>Unifamiliar</u> : 12 m de frente de parcela y 200 m <sup>2</sup> de superficie<br><u>Conjunto de dos pareadas</u> : 19 m de frente de parcela y 400 m <sup>2</sup> de superficie<br><u>Bifamiliar</u> : 12 m de frente de parcela y 400 m <sup>2</sup> de superficie<br>Las parcelas actualmente edificadas que no cumplan las condiciones de parcela mínima edificable se consolidan como edificables |  |
|   | En suelo urbano consolidado   | <u>Unifamiliar</u> : 12 m de frente y 200 m <sup>2</sup> de superficie<br><u>Conjunto de dos pareadas</u> : 19 m de frente y 400 m <sup>2</sup> de superficie<br>Bifamiliar: 12 m de frente y 400 m <sup>2</sup> de superficie |
| Condiciones para segregación de parcela       | En suelo urbano no consolidado  | Las que se especifiquen en las fichas de las Unidades de Ejecución correspondientes  |
|   | En suelo urbano consolidado   | Se permitirá la agregación siempre que el frente de la parcela resultante no supere los 25 m de longitud.  |

#### CONDICIONES DE USO

|                    |  |
|--------------------|--|
| Uso característico | Vivienda aislada: unifamiliar, pareada o bifamiliar.<br>Para la construcción de viviendas pareadas debe tenerse en cuenta lo establecido en el Artº 90 de la Normativa General                 |
| Usos compatibles   | Según la tabla de compatibilidad incluida en el Artº 163 de la Normativa General   |
| Usos prohibidos    | Los no compatibles   |
| Usos del sótano    | Garaje, instalaciones, trasteros y ampliaciones de la vivienda, distintas de las estancias que el Decreto Foral 142/2004, de habitabilidad, incluye dentro del programa mínimo de la vivienda. |

#### CONDICIONES DE FORMA Y EDIFICABILIDAD

Las condiciones de forma y edificabilidad que se establecen en este apartado son aplicables a las obras nueva y a las de ampliación

Las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de este Plan quedan consolidadas en las condiciones establecidas en el Artº 149.

| <b>ORD-3: EDIFICACIÓN RESIDENCIAL AISLADA</b>  |   |  |
|--|---|--|
| Ocupación de Parcela   | La edificación respetará las alineaciones fijadas en el plano NOR 2.0, debiéndose en todo caso retranquearse 3 m de la alineación oficial y de los linderos, exceptuado el lindero común a las viviendas pareadas<br>Se establece una ocupación máxima de parcela del 40%. Esta ocupación deberá ser respetada por el conjunto de la edificación, es decir, tanto la principal como el anexo.   |  |
| Edificabilidad   | En suelo urbano consolidado   | 0,8 m <sup>2</sup> t / m <sup>2</sup> s.   |
|  | En suelo urbano no consolidado  | Según se establece en la ficha urbanística de la correspondiente Unidad de Ejecución |
| Número máximo de plantas   | El indicado en los planos de las serie NOR 2.1.<br>Se permiten los sótanos.   |  |
| Altura máxima de la planta baja  | 4,00 m  |  |
| Altura máxima de edificación   | B+I   | 7,00 m   |
|  | B+II  | 10,00 m  |
| Cuerpos edificatorios y posición de la edificación   | <p>La edificación de cada parcela puede estar formada por dos cuerpos edificatorios, continuos o separados: edificación principal y anexo.</p> <p><u>La edificación principal</u>, además de cumplir las alineaciones marcadas en el plano NOR 2.0, deberá separarse al menos 3 m de los linderos con otras parcelas.</p> <p>En los casos en que no se fijan alineaciones, o ésta no lo impide, la edificación podrá apoyarse en la alineación oficial.</p> <p><u>El anexo</u> deberá cumplir las siguientes condiciones:</p> <p>a) No podrá ocupar la zona comprendida entre la alineación oficial y la fachada de la edificación principal que da frente a esa alineación oficial. En las parcelas en esquina, esta condición se aplicará a la alineación oficial en que se sitúe el acceso principal a la vivienda.</p> <p>b) Dispondrá de una única planta, con una altura máxima en el punto más alto de la cubierta de 3,50 m.</p> <p>c) Sólo podrá apoyarse en el lindero de una parcela contigua, cuando conste documentalmente la autorización del propietario de esa parcela.</p> <p>Los anexos existentes que no cumplan estas condiciones se consolidan en la situación actual, pero no podrán ser ampliados.</p> |  |
| <b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b>   |   |  |
| Las condiciones que se establecen en este apartado son aplicables a las obras nuevas; además las condiciones que se establecen para cada elemento son aplicables a las obras que se realicen en edificaciones existente y que afecten a ese elemento.  |   |  |
| <b>Condiciones de fachada</b>  |   |  |
| Los cerramientos exteriores de los edificios serán de piedra, aplacados, ladrillo caravista. Si se emplean bloques cerámicos o de hormigón, deberán recibir un revoco coloreado en masa, o pintado, en tonos claros o tonos ocre. Así mismo se podrán combinar estos materiales con los cerramientos de bloque de vidrio y muros cortina o similares. Independientemente de los materiales a emplear, el tratamiento del color del conjunto de la fachada será homogéneo; sin perjuicio de que se utilice la combinación de dos colores para resaltar algunos elementos. Se prohíben recercados de huecos pintados imitando otros materiales |   |  |

### ORD-3: EDIFICACIÓN RESIDENCIAL AISLADA

#### Cubiertas

La pendiente máxima admisible será del 40%. Se admiten cubiertas planas, si son transitables (terrazas) el murete de protección contra caídas no superará la altura mínima exigida por el CTE.

En las cubiertas inclinadas podrán disponerse lumbreras, siempre que cumplan las condiciones establecidas con carácter general en el de la Normativa General. Las buhardillas sólo se permiten si la edificación dispone su última planta bajo cubierta, con una altura máxima de 2,60. Quedan prohibidas las mansardas.

#### Vuelos y balcones

Los vuelos, sean balcones o cuerpos cerrados, deberán cumplir las condiciones generales que se establecen en el Artº 125 de la Normativa Urbanística General.

La suma de la longitud de la proyección en planta de estos vuelos no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada, debiendo quedar separados de las fincas contiguas como mínimo una distancia igual al vuelo y nunca menos de 60 cm. Se permiten los vuelos cerrados, sometidos a las mismas condiciones.

Además, los vuelos deberán respetar el retranqueo de 3,00 m respecto a los linderos de las parcelas contiguas, y no podrá superar en ningún caso la alineación oficial..

#### Cierres de parcela

Los cerramientos de la parcela serán de tipo mixto, tal como se fija en el Artº 123 de la Normativa General.

En la parcela libre en contacto con el espacio público la parte maciza tendrá una altura máxima de 60 cm, siendo la altura máxima del cerramiento de 160 cm.

En los linderos con otras parcelas, la altura máxima de la parte maciza será de 100 cm, y la altura máxima del cerramiento 2,50 m



**TÍTULO V. ANEXO II**  
**FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN**