

uso al que esté dedicada cada planta así como las condiciones de Habitabilidad que establezca el Gobierno foral.

### *Cubierta*

Se ajustará a lo establecido en la Normativa General, salvo en cuestión de la definición de la pendiente, que tendrá una inclinación máxima del 40%.

## **Artículo 125 Condiciones estéticas**

Se ajustarán a lo establecido en la Normativa General, teniendo especial cuidado en adaptarse a la tipología de fachada dominante en el casco en lo que se refiere a composición de huecos, vuelos, cornisas y materiales.

### *Condiciones de las fachadas, cerramientos y cubiertas*

La composición de fachada será plana, se atenderá a la tipología dominante en el entorno y se regirá básicamente por las siguientes condiciones:

### *Huecos*

La disposición de huecos deberá ajustarse a las composiciones tradicionales dominantes en el núcleo. En todo caso, la relación macizo-vacío será como mínimo igual o con predominio del macizo sobre el vacío.

La distancia del hueco a las medianerías será como mínimo de la mitad de la longitud del hueco.

La proporción del hueco será preferentemente rectangular, predominando la dimensión vertical sobre la horizontal. En cualquier caso, la anchura del hueco nunca superará los ciento ochenta centímetros, salvo las puertas de garaje, que tendrán un ancho inferior a tres metros y medio.

En cubierta, se admite la apertura de huecos separados 3,50m entre sí. Su dimensión mayor, la vertical, no superará 1,20m. En edificios dotacionales podrán abrirse monteras de vidrio con una superficie inferior al tercio de la cubierta. Tanto en este caso como en el de las ventanas tipo "Velux", la separación al borde inferior del faldón será de 2,50m.

### *Balcones y cuerpos volados*

El canto de las bandejas de balcones será inferior a 15cm.

Se prohíben los cuerpos volados cerrados total o parcialmente con fábrica.

La longitud del vuelo con respecto a fachada no será mayor al 60%, respetando siempre 0,60m junto a los linderos sin voladizo alguno.

### *Aleros*

El vuelo máximo de aleros se establece en un doceavo del ancho de la calle con un máximo de un metro, ajustándose al máximo a los de los edificios colindantes.

El alero nunca se construirá como continuación del forjado del techo de la última planta permitida, debiendo ser el canto del alero de una dimensión inferior a los 15cm.

### *Marquesinas y otros cuerpos salientes*

Las marquesinas están prohibidas en esta zona de ordenanza.

Los rótulos y anuncios se desarrollarán en los límites del espacio interior de los huecos de la planta baja, dejando libres las jambas, dinteles o arcos. Sobre éstos podrán colocarse solamente discretos rótulos de letras sueltas en hierro forjado, bronce u otro material de calidad, y en ningún caso rótulos luminosos, o de plástico, etc. En cualquier caso, se respetarán los criterios establecidos por la legislación sobre defensa de conjuntos histórico-artísticos.

Solamente se permiten banderines luminosos de 0,60x0,60m como máximo y únicamente en farmacias y servicios de urgencia, establecimientos hoteleros y cajeros automáticos.

Cualquier elemento saliente, tal como banderines, toldos, etc se instalará a una altura superior a los 2,50m medidos desde la rasante y su vuelo quedará regulado de manera análoga a la de los aleros.

## **Artículo 126 Materiales**

### *Fachadas*

Los paramentos de fachada serán de mampostería de piedra del lugar, fábrica de ladrillo cara vista o revoco tonos que armonicen con el entorno. Se prohíbe expresamente el empleo, como material predominante en fachada, de los siguientes materiales:

- Piedra diferente a las usuales en el lugar
- Alicatados de azulejo o terrazo
- Chapados en piedra pulida o cantos rodados en mampostería
- Enfoscado a la tirolesa

- Bloques de hormigón

En todo caso, se prohíbe la utilización de ladrillo bicolor y de materiales con acabados brillantes, pulidos o satinados.

Se admite el empleo de elementos de madera que reproduzcan soluciones constructivas tradicionales o acordes con el entorno.

Los antepechos de balcones no podrán ser macizos, de fábrica ni de elementos superficiales de aluminio, vidrio, plástico o chapa sin perforar.

Los cerramientos de parcela (tapias o cercas) podrán ser de fábrica hasta una altura de dos metros como máximo. Si el cierre es mediante verjas, se empleará cerrajería de hierro pintada, nunca aluminio ni materiales plásticos.

*Cubiertas*

Las cubiertas serán de teja cerámica

Se prohíben expresamente los siguientes materiales:

- Acabados metálicos
- Fibrocemento
- Canales y bajantes vistos en PVC.

*Carpinterías, Cerrajerías, Contraventanas, Persianas y Fraileros*

Se ajustará a lo establecido en la Normativa General.

Las carpinterías se situarán a haces interiores del muro de fachada o, a lo sumo, a haces intermedios. En caso de instalarse doble carpintería, la hoja exterior nunca se situará a haces de la fachada.

No se admite la colocación vista del cajón de persianas arrollables de PVC, considerándose preferible como sistema de tamización de luz exterior las contraventanas y frailerros.

Las carpinterías de puertas, contraventanas y ventanas serán de madera, pintadas en colores oscuros o con nogalina, así como de hierro pintado o aluminio lacado en los mismos colores, prohibiéndose el empleo de otros materiales y acabados.

En rejas y balcones, las barandillas serán de madera, pintada o barnizada en tonos oscuros, o metálicas para pintar, quedando prohibidos antepechos de fábrica de ladrillo o bloque, aluminio, vidrio o materiales plásticos.

En las carpinterías opacas, como las puertas de acceso a viviendas, a portales, locales en planta baja o garajes, la composición será predominantemente vertical en su diseño, ya sea enlistonado o en otro despiece. También se admite el

enlistonado en espiga. Se prohíben las composiciones con cuarterones de composición horizontal.

**Artículo 127 Condiciones de Uso**

*Uso principal:*

Residencial entre medianeras.

*Uso equivalente*

Equipamiento: Permitido en todas las categorías, excepto cementerio.  
Terciario en la categoría de Oficinas

*Usos complementarios*

Garage-aparcamiento en sus dos categorías. Permitido en planta baja, sótano y semisótano. En caso de viviendas plurifamiliares, para evitar repercusión estética de abundancia de puertas, se situará un acceso por cada 100m2 de planta, las puertas se instalarán alineadas a fachada exterior y las rampas serán siempre interiores.

Espacios libres.

Terciario en sus categorías:

- Comercial: Permitido en planta baja, primera vinculado a la baja o en edificio exclusivo
- Hostelería: Permitido en cualquier situación.

*Uso tolerado*

Productivo: Permitido en categoría A, en planta baja o edificio exclusivo

*Usos prohibidos*

Resto de usos y grados

## **CAPÍTULO II. ORDENANZA 2: AMPLIACIÓN DE CASCO**

### **Artículo 128 Definición**

Es el instrumento que regula tanto las intervenciones parciales sobre las edificaciones existentes como las de nueva planta que culminarán la consolidación de aquellas zonas que bordean el núcleo histórico, el de suelo urbano mayor centralidad; generalmente, suelos susceptibles de albergar edificaciones armoniosas con el núcleo tradicional.

Corresponde a tipologías de viviendas entre medianeras o agrupadas en hilera, con una estructura en continuidad con la trama del casco Histórico.

### **Artículo 129 Ámbito de aplicación**

Comprende las zonas delimitadas como tales en el plano de ordenación. En el caso de la UA.-

Se establecen dos grados en función de la situación y su relación con el Casco.

- Grado 1: el de mayor proximidad al Casco Histórico, al que le liga una clara voluntad de continuidad morfológica.
- Grado 2: definido con la intención de rematar la trama urbana y conectar el tejido histórico con los nuevos desarrollos.

Dentro del ámbito de esta Ordenanza se desarrollan las Unidades de Actuación 11.A y 12.E. En ambos casos serán de aplicación los parámetros establecidos en los respectivos Estudios de Detalle. Subsidiariamente, serán de aplicación la ordenanza 2 "Ampliación de Casco" en su grado 1 para la U.A.-11.A y en su grado 2 para la U.A.-12.E.

### **Artículo 130 . Obras permitidas**

Con el objetivo de conservación y continuidad de la trama urbana se definen como obras permitidas las tendentes a recomponer y suturar el casco tradicional. Se permiten todas las intervenciones encaminadas a este fin, ya sean de nueva planta o consolidación de la edificación existente a través de su mantenimiento, conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración, obras menores e, incluso, la ampliación de la construcción hasta la edificabilidad máxima establecida en este plan.

## **Artículo 131 .Condiciones de parcela**

### *Parcela y frente de parcela mínimos*

Se considera parcela mínima edificable la existente y registrada con anterioridad a la aprobación de este Plan, o aquella fruto de nuevas segregaciones o agregaciones que cumplan las siguientes condiciones mínimas:

#### Grado 1

- Superficie mínima de parcela 125m<sup>2</sup>.
- Frente de parcela mínimo 6m.

#### Grado 2:

- Superficie mínima de parcela: 150m<sup>2</sup>
- Frente mínimo de parcela: 7m

No se permitirán nuevas parcelaciones ni agregaciones que generen parcelas sin frente a calle o espacio público.

Se permitirá la agregación de dos parcelas para la formación de otra mayor solamente

- a) Cuando el frente resultante no exceda de 20m a una misma calle
- b) Cuando una de ellas sea menor que la parcela mínima edificable.

## **Artículo 132. Condiciones de posición de la edificación**

### *Retranqueos:*

#### *A la alineación oficial:*

Las edificaciones deberán ajustarse a la alineación oficial. No obstante, justificadamente y mediante Estudio de Detalle, se permitirán retranqueos a la alineación cuando la actuación se realice sobre una manzana completa o sobre un tramo de calle limitado por dos transversales.

El plano de fachada a la calle será continuo, no permitiéndose escalonamientos de la línea de edificación entre una vivienda y la siguiente. Cuando la edificación se retranquee, deberá cerrarse la parcela en la alineación oficial mediante cerramientos continuos y tratamiento constructivo y estético similar al de la fachada. En este caso, además, la edificabilidad máxima permitida se calculará como la equivalente a si no se produjera el retranqueo.

*A linderos laterales:*

- Grado 1: No se permiten retranqueos laterales
- Grado 2: No se permiten retranqueos laterales salvo en plantas elevadas. En planta baja la fachada será, pues, continua.

*A lindero posterior:*

Las edificaciones se retranquearán del lindero posterior como mínimo un tercio de la altura de la fachada que se retranquea y, en cualquier caso, 3m. Todo ello sin perjuicio de lo establecido en el siguiente artículo.

Los cuerpos volados no podrán sobresalir de las líneas de retranqueo mínimo obligatorio.

### **Artículo 133 . Condiciones de volumen**

*Fondo edificable*

El fondo máximo edificable será de 16m, medidos desde las alineaciones exteriores. En aquellas parcelas con fondo mayor a 16m se permitirá una ocupación máxima del 50% de la superficie existente a partir del fondo edificable hasta el lindero posterior de la parcela con edificaciones auxiliares (esto es, no residenciales) de una única planta inferior a 3m de altura que se podrá adosar a los linderos siempre que exista acuerdo elevado a escritura pública con el titular de la finca colindante.

No obstante lo anterior, la edificación deberá cumplimentar, en cualquier caso, las condiciones de higiene y salubridad y, en el caso de edificación residencial, las de habitabilidad exigidas por el Gobierno foral.

*Ocupación:*

La ocupación máxima de la parcela se define a partir de los demás parámetros.

*Edificabilidad:*

La edificabilidad máxima será de 1,2m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La aplicación de estos valores máximos vendrá limitada por la aplicación del resto de las condiciones establecidas en esta Normativa.

*Altura de la edificación:*

Grado 1: La altura máxima de la edificación se fija en tres plantas (B+2) y 9,00m y dos plantas (B+1) como mínimo a la parte inferior del alero.

Grado 2: La altura máxima de la edificación se fija en dos plantas (B+1).

*Cubiertas*

Se ajustará a lo fijado en la Normativa General. La inclinación máxima no superará el 40%.

Los faldones serán uniformes, no pudiéndose dar saltos en altura fruto de retranqueos. No se admitirá la creación de limahoyas.

**Artículo 134 . Condiciones estéticas**

La composición de fachada será plana, se atenderá a la tipología dominante en el entorno y se regirá básicamente por las siguientes condiciones:

*Huecos*

La distancia del hueco a las lindes será como mínimo de la mitad de la longitud del hueco.

En cualquier caso, la anchura del hueco nunca superará los ciento ochenta centímetros, salvo las puertas de garaje, que tendrán un ancho inferior a tres metros y medio.

En cubierta, se admite la apertura de huecos separados 2,50m entre sí. Su dimensión mayor, la vertical, no superará 1,20m. En edificios dotacionales podrán abrirse monteras de vidrio con una superficie inferior al tercio de la cubierta. Tanto en este caso como en el de las ventanas tipo Velux, la separación al borde inferior del faldón será de 2,50m.

*Cuerpos volados, marquesinas y aleros*

Se ajustará a lo establecido en la Ordenanza 1 "Casco histórico", salvo en lo que se refiere a marquesinas, cuyo vuelo se regulará al igual que los cuerpos volados.

**Artículo 135 . Materiales**

Se aplicará lo dispuesto en la Ordenanza 1 "Casco histórico" en lo que se refiere a Materiales de fachada y cubierta.

**Artículo 136 . Condiciones de uso***Uso principal:*

Residencial en categorías entre medianeras y adosada

*Uso equivalente*

Equipamiento en todas sus categorías salvo cementerio

*Usos complementarios*

Garaje-aparcamiento en sus dos categorías situación 2ª (nunca edificio exento).

Espacios libres

*Usos prohibidos:*

Productivos en categorías B y C.

Agropecuario.

Equipamiento en su categoría de cementerio.

*Usos tolerados*

Todos los demás

## **CAPÍTULO III. ORDENANZA 3: COLONIAS**

### **Artículo 137 . Definición**

Regula tanto las intervenciones parciales sobre edificaciones existentes como las de nueva planta que se lleven a cabo en zonas periféricas de Fitero.

Corresponde a tipologías de viviendas entre medianeras o agrupadas en hilera, aunque también se admiten edificaciones aisladas previa ordenación detallada.

### **Artículo 138 . Ámbito de aplicación**

Comprende las zonas delimitadas como tales en el plano de ordenación.

Se establecen dos grados en función de la situación y su relación con el Casco Histórico.

- Grado 1: definido con la intención de rematar la trama urbana y conectar el tejido histórico con los nuevos desarrollos.
- Grado 2: se define como una alternativa tipológica que aporte variedad a los nuevos desarrollos urbanos.

El grado 1 será de aplicación subsidiaria en las unidades U.A.-10.B, 10.C y U.A.-16.H en aquellas cuestiones que no resulten definidas en los estudios de detalle respectivos.

### **Artículo 139 . Obras permitidas**

Con el objetivo de conservación y continuidad de la trama urbana se definen como obras permitidas las tendentes a recomponer y suturar el casco tradicional. Se permiten todas las intervenciones encaminadas a este fin, ya sean de nueva planta o consolidación de la edificación existente a través de su mantenimiento, conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración, obras menores e, incluso, la ampliación de la construcción hasta la edificabilidad máxima establecida en este plan.

## **Artículo 140 . Condiciones de parcela**

### *Parcela y frente de parcela mínimos*

Se considera parcela mínima edificable la existente y registrada con anterioridad a la aprobación de este Plan, o aquélla fruto de nuevas segregaciones o agregaciones que cumplan las siguientes condiciones mínimas:

#### Grado 1

- Superficie mínima de parcela 125m<sup>2</sup>.
- Frente de parcela mínimo 6m.

#### Grado 2:

- Superficie mínima de parcela: 150m<sup>2</sup>
- Frente mínimo de parcela: 7m

## **Artículo 141 . Condiciones de posición de la edificación**

### *Retranqueos:*

#### *A la alineación oficial:*

No se establece retranqueo a la alineación exterior.

Cuando la edificación se retranquee, deberá cerrarse la parcela en la alineación oficial mediante cerramientos continuos y tratamiento constructivo y estético similar al de la fachada.

#### *A linderos laterales:*

- Grado 1: No se establecen retranqueos mínimos laterales, salvo los procedentes de la legislación civil. La edificación solamente podrá adosarse a los linderos laterales mediante actuaciones unitarias, a fin de evitar la aparición de muros medianeros no tratados como fachada.
- Grado 2: No se permiten retranqueos laterales salvo en plantas elevadas. En planta baja la fachada será, pues, continua.

#### *A lindero posterior:*

Las edificaciones se retranquearán del lindero posterior como mínimo un tercio de la altura de la fachada que se retranquea y, en cualquier caso, 3m.

Los cuerpos volados no podrán sobresalir de las líneas de retranqueo mínimo obligatorio.

*Fondo edificable*

El fondo máximo de la edificación principal será de 14m, medidos desde las alineaciones exteriores. Se admiten construcciones auxiliares adosadas al lindero posterior de parcela. La edificabilidad correspondiente a estas construcciones auxiliares computará al 100%.

**Artículo 142. Condiciones de volumen**

*Ocupación*

La ocupación máxima de la parcela, incluidas construcciones auxiliares, será inferior al 60%.

*Edificabilidad*

La edificabilidad máxima total computable (incluidas construcciones auxiliares) será de 0,75m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La aplicación de estos valores máximos vendrá limitada por la aplicación del resto de las condiciones establecidas en esta Normativa.

*Altura de la edificación*

- Grado 1: La altura de la edificación se fija en un máximo de tres plantas (B+2) y 9,00m y un mínimo de dos plantas (B+1) a la parte inferior del alero de cubierta.
- Grado 2: La altura de la edificación se fija en un máximo de dos plantas más ático (B+1+A) y 8,50m a la cara inferior del forjado de cubierta.

*Cubiertas*

Se ajustará a lo fijado en la Normativa General. La inclinación máxima no superará el 40%.

**Artículo 144. Condiciones estéticas**

La composición de fachada se atenderá a la tipología dominante en el entorno y se regirá básicamente por las siguientes condiciones.

*Huecos*

En cubierta, se admite la apertura de huecos separados 2,50m entre sí. Su dimensión mayor, la vertical, no superará 1,20m. En edificios dotacionales podrán abrirse monteras de vidrio con una superficie inferior al tercio de la cubierta. Tanto en este caso como en el de las ventanas tipo Velux, la separación al borde inferior del faldón será de 2,50m.

*Cuerpos volados, marquesinas y aleros*

Los cuerpos volados, marquesinas y aleros no volarán más de 90cm desde la fachada. Los cuerpos volados y marquesinas no tendrán una longitud mayor del 20% de la fachada. El canto de marquesinas y aleros será inferior a los 15cm.

**Artículo 145. Materiales**

*Fachadas*

Los paramentos de fachada serán de mampostería de piedra del lugar, fábrica de ladrillo cara vista o revoco en tonos que armonicen con el entorno. Se prohíben expresamente los siguientes materiales:

- Chapados en piedra pulida o cantos rodados en mampostería
- Enfoscado a la tirolesa

Se admite el empleo de elementos de madera que reproduzcan soluciones constructivas tradicionales o acordes con el entorno. Se prohíbe expresamente el ladrillo bicolor

En planta baja, si las bajantes de pluviales no están empotradas en el muro, deberán estar protegidas con carcasas o delfines de hierro o fundición hasta una altura no menor a dos metros.

Los cerramientos de parcela (tapias o cercas) serán de fábrica hasta una altura máxima de un metro, rematándose con verja o malla galvanizada hasta los dos metros. Para la verja, se empleará cerrajería de hierro pintada, nunca aluminio ni materiales plásticos.

*Cubiertas*

Los colores del material de cubierta serán rojizos.

18/4

Se prohíben expresamente los siguientes materiales:

- Acabados metálicos
- Fibrocemento

#### **Artículo 146 Condiciones de uso**

##### *Uso principal:*

Residencial en categorías entre medianeras, adosada y aislada

##### *Uso equivalente*

Equipamiento en todas sus categorías salvo cementerio

##### *Usos complementarios*

Garaje-aparcamiento en sus dos categorías situación 2ª (nunca edificio exento).  
Espacios libres

##### *Usos prohibidos:*

Productivos en categorías B y C  
Agropecuaria.  
Equipamiento en su categoría de cementerio

##### *Usos tolerados*

Todos los demás

## CAPÍTULO IV. ORDENANZA 4: RESIDENCIAL DE BORDE

### Artículo 147 Definición

Constituye un instrumento de normativa edificatoria cuyo objetivo básico consiste en regular aquellas construcciones que, fuera de contexto, se erigen en Fitero con una densificación inusual en el tejido consolidado. Se trata, en definitiva, de una ordenanza surgida en respuesta a diversos episodios de densificación de la trama materializados en las últimas décadas.

### Artículo 148 Ámbito de Aplicación

Comprende, más que zonas, elementos de construcción compacta ajena al ambiente del núcleo tradicional.

### Artículo 149 Obras permitidas

Del objetivo de conservación de la trama urbana y de las características tipológicas de la arquitectura tradicional se deriva la recomendación de la sustitución.

Cuando se proceda a la sustitución del edificio, la Ordenanza de aplicación será la de la zona colindante, a fin de dar continuidad edificatoria a la trama urbana.

No obstante, considerando la inviabilidad a corto plazo de intervenciones de sustitución, se permiten las obras:

- a) Mantenimiento y Conservación
- b) Acondicionamiento
- c) Obras menores

### Artículo 150 Condiciones de la parcela

#### *Parcela y frente mínimo*

Se considera parcela mínima edificable la que tenga una superficie mínima de 180m<sup>2</sup> y un frente de parcela mínimo de 15m.

No se permitirá la construcción sobre fincas que resulten de segregaciones que generen parcelas sin frente a calle o espacio público.

## **Artículo 151 Condiciones de posición de la edificación**

### *Alineaciones*

Son las definidas en el correspondiente plano.

Con carácter general, se mantienen las alineaciones existentes en el casco consolidado.

### *Retranqueos*

#### *A la alineación oficial*

Se permiten retranqueos de la edificación con respecto al frente de parcela, quedando, por otra parte, prohibida la creación de patios abiertos a fachada.

#### *A linderos laterales y posterior de la parcela*

Los retranqueos serán, en cualquier caso, un tercio de la altura de la edificación y 3m como mínimo.

No se permitirá la construcción de cuerpos volados que rebasen los retranqueos obligatorios.

## **Artículo 152 Condiciones de volumen**

### *Fondo edificable:*

Se establece un fondo máximo edificable de 16m desde la fachada principal.

### *Superficie ocupada y edificabilidad*

La edificabilidad máxima será de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La superficie ocupada se define por la aplicación del resto de parámetros urbanísticos.

### *Altura de la edificación*

La altura máxima de la edificación se establece en cuatro plantas (B+3).

*Altura libre de pisos*

La altura de pisos en ningún caso será inferior a 2,50m, cumpliendo la normativa particular del uso al que esté dedicada cada planta así como las condiciones de Habitabilidad que establezca el Gobierno foral.

*Cubiertas*

Se ajustarán a lo establecido en la Normativa General, salvo en la definición de la pendiente, que tendrá una inclinación máxima o envolvente del 60%.

**Artículo 153 Condiciones estéticas**

*Condiciones de las fachadas, cerramientos y cubiertas*

*Huecos*

La disposición de huecos deberá ajustarse a las composiciones tradicionales dominantes en el núcleo. En todo caso la relación macizo-vacío será como mínimo igual o predominando el macizo sobre el vacío.

La distancia del hueco a las lindes será como mínimo de la mitad de la longitud del hueco.

En cubierta, se admite la apertura de huecos separados 3,50m entre sí. Su dimensión mayor, la vertical, no superará 1,20m. En edificios dotacionales podrán abrirse monteras de vidrio con una superficie inferior al tercio de la cubierta. Tanto en este caso como en el de las ventanas en el faldón, la separación al alero será de 2,50m.

Se admite la creación de buhardillas con las mismas condiciones que las exigidas para la apertura de ventanas en cubierta

*Balcones*

Se ajustarán a lo establecido en la Normativa General en lo referente a cuerpos volados, salvo en el vuelo máximo, que se regulará según la siguiente tabla

Ancho de la calle	Vuelo máximo
< 6m	0.00m
> 6m	0,90m

La longitud del vuelo con respecto a fachada no será mayor al 60%, respetando siempre 0,60m junto a los linderos sin voladizo alguno.

189

### *Aleros*

El vuelo máximo de aleros se establece en un doceavo del ancho de la calle con un máximo de un metro.

### *Marquesinas y otros cuerpos volados*

Los rótulos y anuncios podrán sobresalir un máximo de 30cm desde la fachada. La longitud del vuelo con respecto a fachada no será mayor al 20%, respetando siempre 0,60m junto a los linderos sin voladizo alguno.

Se admite la instalación de marquesinas y toldos. Tendrán un vuelo máximo equivalente al de un cuerpo volado.

## **Artículo 154 Materiales**

### *Fachadas*

Los paramentos de fachada serán de mampostería de piedra del lugar, fábrica de ladrillo cara vista o revoco en tonos que armonicen con el entorno. Se prohíben expresamente los siguientes materiales:

- Chapados en piedra pulida o cantos rodados en mampostería
- Enfoscado a la tirolesa

Se admite el empleo de elementos de madera que reproduzcan soluciones constructivas tradicionales o acordes con el entorno. Se prohíbe expresamente el ladrillo bicolor

Los cerramientos de parcela (tapias o cercas) serán de fábrica hasta una altura de un metro como máximo, rematándose con verja o malla galvanizada hasta los dos metros. Para la verja se empleará cerrajería de hierro pintada pero nunca aluminio ni materiales plásticos.

### *Cubiertas*

Los colores del material de cubierta serán rojizos.

Se prohíben expresamente los siguientes materiales:

- Acabados metálicos
- Fibrocemento

## **Artículo 155 Condiciones de Uso**

### *Uso principal:*

Residencial en todas sus categorías.

### *Uso equivalente*

Equipamiento: Permitido en todas las categorías, excepto cementerio.  
Terciario en categoría de Oficinas

### *Usos complementarios*

Garage-aparcamiento en sus dos categorías. Permitido en planta baja, sótano y semisótano (situación 2ª). En caso de viviendas plurifamiliares, para evitar repercusión estética de abundancia de puertas, se situará un acceso por cada 100m<sup>2</sup> de planta, las puertas se instalarán alineadas a fachada exterior y las rampas serán siempre interiores.

Espacios libres.

Terciario en sus categorías A y C:

- Comercial: Permitido en planta baja, edificio exclusivo o primera si va unido a la baja.
- Hostelería: Permitido en cualquier situación.

### *Uso tolerado*

Productivo: Permitido en categoría A en planta baja o edificio exclusivo

### *Usos prohibidos.*

Resto de usos y grados

## **CAPÍTULO V. ORDENANZA 5: CIUDAD JARDÍN**

### **Artículo 156 Definición**

Regula el tipo de vivienda unifamiliar aislada o pareada rodeada de jardín.

### **Artículo 157 Ámbito de aplicación**

Comprende los terrenos delimitados como tales en el plano de ordenación.

Se establecen dos grados en función de su emplazamiento.

- Grado 1: corresponde a desarrollos existentes en suelo urbano.
- Grado 2: se aplicará a nuevos desarrollos residenciales en zonas de crecimiento así como a aquellas actuaciones existentes de las afueras.

### **Artículo 158 Obras permitidas**

Las obras que se realicen en el ámbito de aplicación de esta ordenanza serán de nueva planta, dado que se trata de terrenos sin urbanizar y libres de edificación en su gran mayoría. Para aquellas parcelas que contengan ya edificaciones, se permitirán todo tipo de obras dentro de los límites impuestos por este Plan.

### **Artículo 159 Condiciones de la parcela**

Se establecen las siguientes condiciones:

- Grado 1: una parcela mínima de 250m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 10m.
- Grado 2: una parcela mínima de 300m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 15m.

### **Artículo 160 Condiciones de posición de la edificación**

#### *Retranqueos*

#### *A la alineación oficial*

Se establece un retranqueo mínimo de 5m

*A linderos*

Se establece un retranqueo mínimo de 3m salvo en el caso de viviendas adosadas.

Fuera de las líneas de retranqueo mínimo obligatorio, no podrá haber ninguna otra construcción a excepción de pérgolas o cubiertos para aparcamiento.

Los cuerpos volados no podrán sobresalir de las líneas de retranqueo mínimo obligatorio.

**Artículo 161      Condiciones de volumen**

*Ocupación*

- Grado 1: La ocupación máxima de la parcela será del 50%.
- Grado 2: La ocupación máxima de la parcela será del 30%.

*Edificabilidad*

- Grado 1: La edificabilidad máxima no podrá exceder de 0,9m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Grado 2: La edificabilidad máxima no podrá exceder de 0,5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

*Altura de la edificación*

Se fija en un máximo de dos plantas. La altura se medirá desde la rasante del terreno natural en todas las fachadas.

No se permiten movimientos de tierra que modifiquen la rasante natural del terreno.

**Artículo 162      Condiciones estéticas**

*Cuerpos volados y salientes*

Tendrán una limitación de 0,90m máximo de vuelo y una longitud máxima en cada fachada del 60%, situándose siempre dentro de los retranqueos obligatorios.

*Aleros*

No se establece limitación alguna, pero cuando sobrepasen las líneas de retranqueo, tendrán un vuelo máximo de un metro.

**Artículo 163      Materiales**

*Fachadas*

Los paramentos de fachada serán de mampostería de piedra del lugar, fabrica de ladrillo visto o revocos en blanco o en tonos que armonicen con el entorno. Se admite la construcción con acabados en chapado de piedra del lugar y bloque de hormigón. Se prohíbe expresamente el ladrillo bicolor.

Los cerramientos de parcela serán de fábrica hasta un metro, rematándose con verja metálica para pintar o malla galvanizada torsionada de hasta dos metros como máximo. Se prohíbe el empleo de aluminio para estos menesteres.

Se prohíbe la utilización de materiales con acabados brillantes, pulidos o satinados.

*Cubiertas*

Se prohíbe el uso de fibrocemento.

*Carpinterías y cerrajerías*

Se admiten persianas arrollables como sistema de tamización de luz exterior, aunque se consideran más convenientes las contraventanas y frailerros.

**Artículo 164 . Condiciones de uso**

*Uso principal:*

Residencial en vivienda unifamiliar aislada, en hilera y pareada.

*Usos equivalentes*

Equipamiento en todas sus categorías salvo administrativo-institucional y cementerio

*Usos complementarios*

Garaje vinculado a la vivienda (categoría 1ª situación 2ª)  
Espacios libres.

Se prohíbe expresamente la tala de árboles. Los espacios libres de parcela deberán arbolarse y ajardinarse. Se exige la conservación de la riqueza arbórea en un 50% como mínimo. En la documentación para solicitar de licencia de obras deberá figurar la situación de los árboles existentes y los que se suprimen

*Usos tolerados*

Hostelería en edificio exento

*Usos prohibidos*

Todos los demás

## **CAPÍTULO VI. ORDENANZA 6: ACTIVIDADES ECONÓMICAS**

### **Artículo 165 . Definición**

Comprende las zonas destinadas a acoger naves e instalaciones de uso industrial, comercial o de almacenamiento.

### **Artículo 166 . Ámbito de aplicación**

Comprende las zonas delimitadas como tales en el plano de ordenación. En general, los terrenos destinados a estos usos se sitúan al norte, noroeste de Fitero y, junto a la carretera de Cascante, el polígono de La Dehesa.

En función de los usos concretos, se establecen dos grados:

Grado 1: suelos destinados a satisfacer la demanda local con naves de pequeño tamaño

Grado 2: grandes instalaciones en El Olmillo y La Dehesa.

En el caso de La Dehesa se recoge la normativa edificatoria que se incluye en el proyecto de urbanización municipal que desarrolla urbanísticamente este sector. La ordenanza 6 "Actividades Económicas" grado 2 será, pues, de aplicación subsidiaria.

### **Artículo 167 Obras permitidas**

Las obras que se realicen en el ámbito de aplicación de esta ordenanza serán, básicamente, de nueva planta, dado que se trata de terrenos sin urbanizar y libres de edificación en su gran mayoría. Para aquellas parcelas que contengan ya edificaciones, se permitirán todos los tipos de obras.

### **Artículo 168 . Condiciones de la parcela**

Grado 1: la parcela mínima se fija en 400m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 9m.

Grado 2: la parcela mínima se fija en 2000m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 40m.

La edificación podrá ser adosada entre medianeras

### *Alineaciones*

Son las definidas en el correspondiente plano

### *Retranqueos*

#### *A la alineación oficial*

- Grado 1: no se establece retranqueo mínimo.
- Grado 2: la edificación se retranqueará 5m desde la alineación. Este espacio no servirá para almacenamiento de mercancías.

#### *A linderos*

- Grado 1: En caso de común acuerdo entre los propietarios de predios colindantes, se podrán adosar las edificaciones de ambas. En caso contrario, el retranqueo mínimo será de 3m. En el caso de edificación adosada a linderos laterales, la construcción de los muros medianeros se ejecutará con los mismos materiales que en fachada principal, salvo que simultáneamente se construya la edificación vecina.
- Grado 2: la edificación se retranqueará 5m desde el lindero lateral y posterior

## **Artículo 169 . Condiciones de volumen**

### *Ocupación*

- Grado 1: La ocupación máxima de la parcela será del 75%.
- Grado 2: La ocupación máxima de la parcela será del 50%.

### *Edificabilidad*

- Grado 1: La edificabilidad máxima no podrá exceder de 0,80m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Grado 2: La edificabilidad máxima no podrá exceder de 0,60m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### *Altura de la edificación*

Se fija en un máximo de dos plantas y 7,00m. medidos en la parte inferior del alero de cubierta. La altura se medirá desde la rasante del terreno natural en todas las fachadas.

No se permiten movimientos de tierra que modifiquen la rasante natural del terreno.

### **Artículo 170 Condiciones estéticas**

Se admite la apertura de lucernarios en la cubierta a través de vidrio o paneles translúcidos.

Se admiten cuerpos volados siempre que se encuadren en los retranqueos mínimos obligatorios. No se establece, dentro de la superficie delimitada por los retranqueos, límite a su vuelo.

En el caso de los aleros tampoco se establece limitación alguna, pero cuando sobrepasen las líneas de retranqueo, tendrán un vuelo máximo de 0,80m. Las marquesinas se regularán de igual modo que los aleros.

### **Artículo 171 Materiales**

#### *Fachadas*

A más de los materiales tradicionales se admite la ejecución de los muros de fachada con bloque de hormigón o chapados en piedra, chapas metálicas, PVC u otros plásticos, ladrillo, otro color para el revoco, etc.

No se admite el fibrocemento como material de acabado.

Se evitará, como tono predominante de la edificación, todo tipo de color estridente con el entorno.

### **Artículo 172 Servicios urbanísticos**

A más de los expresados en Normativa General, se dispondrán hidrantes en cada parcela de fácil acceso y manejo.

No se permitirá el vertido directo a ríos, regatas o barrancos.

### **Artículo 173 Condiciones de uso**

#### *Uso principal:*

Usos productivos en todas sus categorías.

*Usos complementarios*

Garaje-aparcamiento en todas las categorías y situaciones.

*Usos tolerados*

Usos terciarios en sus categorías A y B y, en su categoría C hasta un 50% de la edificación.

Equipamiento educativo.

Servicios urbanos e infraestructuras

Una vivienda en cada nave industrial para guarda de las instalaciones

Los espacios libres de parcela deberán arbolarse y ajardinarse.

*Usos prohibidos*

Todos los demás

## **CAPÍTULO VII. ORDENANZA 7: EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS**

### **Artículo 174 Definición**

Corresponde a los espacios destinados a la localización de dotaciones públicas o privadas, necesarias para el adecuado equipamiento de la ciudad, reflejados en el plano de calificación.

### **Artículo 175 . Remisión a la zona de ordenanza correspondiente**

Con carácter general, los equipamientos tendrán una ordenanza de edificación adscrita a cualquiera de las zonas de ordenanza residencial, a excepción de las siguientes determinaciones.

### **Artículo 176 . Condiciones de parcela**

No se establecen

### **Artículo 177 Condiciones de posición de la edificación**

No se establecen, salvo en el respeto a los retranqueos mínimos a otras fincas.

### **Artículo 178 . Condiciones de volumen**

Las condiciones de ocupación, edificabilidad, alturas y patios serán las necesarias para la instalación, siempre que se cumplan las condiciones higiénicas de ésta y de las edificaciones colindantes, y no se provoque un impacto volumétrico negativo sobre el medio.

### **Artículo 179 Condiciones estéticas**

No se establecen en esta ordenanza condiciones estéticas y de materiales aunque toda actuación constructiva se acomodará al entorno en que se halle.

**Artículo 180 Condiciones de uso***Uso principal*

Equipamiento en todas sus categorías

*Usos complementarios:*

Residencial unifamiliar con un máximo de 1 vivienda de 100m<sup>2</sup> construidos por dotación, destinadas a guardia de las instalaciones.

Terciario en categorías comercial y hostelería.

Uso aparcamiento al servicio del uso principal (situación 2<sup>a</sup>).

*Usos prohibidos*

Resto de usos. Queda expresamente prohibido el cambio de uso a residencial

## **CAPÍTULO VIII. ORDENANZA 8: ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES**

### **Artículo 181 Definición**

Comprende las plazas, parques y jardines existentes en la actualidad así como los que se originen con el desarrollo del Planeamiento. También se incluyen los paseos y espacios peatonales de dominio público o privado.

### **Artículo 182 Ámbito de aplicación**

1. Comprende las zonas delimitadas como tales en los planos de ordenación.
2. Se distinguen tres tipos, en función de su posición y características de su tratamiento.

- Parques y jardines
- Plazas
- Paseos y espacios peatonales

### **Artículo 183 . Condiciones del tratamiento**

#### *1. Parques y jardines*

Son áreas destinadas al ornato de espacios públicos, paseos, juegos de niños y actividades deportivas compatibles con el tratamiento ajardinado y arbolado que debe reunir su diseño.

El 60% de su superficie se destinará a ajardinamiento y plantaciones y en ellas podrán instalarse áreas estanciales.

Sólo podrán edificarse quioscos, destinados a la expedición de bebidas bajo concesión municipal, de música, biblioteca o instalaciones culturales públicas, siempre que su superficie no exceda de 15m<sup>2</sup>, una planta máxima de 3m. de altura y su diseño sea coherente con el del parque.

Todo espacio verde tanto público como privado deberá conservarse en forma y dimensiones.

#### *2. Plazas*

Son áreas estanciales vinculadas al sistema viario destinadas al descanso y la vida de relación.

En su tratamiento predominarán los pavimentos duros constituidos por materiales del lugar, preferentemente pétreos, terrizo, adoquinado de piedra u hormigón, que podrán arbolarse.

### *3. Paseos y espacios peatonales*

Son los paseos originados por el Planeamiento y aquellos espacios libres que se han originado a lo largo del tiempo con el desarrollo de Fitero y que formalizan el aspecto actual siendo conveniente conservarlos.

En este tipo se permite el paso de vehículos de una manera restringida (como acceso a garaje o a vivienda alejada de la calle o para el paso de vehículos en emergencias).

#### *En todos los tipos*

Podrán contar con elementos de mobiliario urbano coherentes con el núcleo.

Queda expresamente prohibido ninguna edificación de tipo permanente.

En general, el diseño de los espacios libres se hará como mejor convenga a su uso y características. La elección de los espacios se hará en función de las características del suelo, climáticas, considerando la incidencia del arbolado en la forma e imagen del espacio.

#### *Supresión de barreras físicas*

Se procurará la supresión de barreras físicas que dificulten la circulación de minusválidos, invidentes o coches de niños, para lo cual se dispondrán rebajes en bordillos y se evitarán resaltes generalizados.

#### *Publicidad*

Se prohíbe la instalación de carteles publicitarios.

## **CAPÍTULO IX. ORDENANZA 9: RED VIARIA**

### **Artículo 184 . Definición**

Comprende los espacios públicos ocupados por las vías de circulación, rodada y peatonal.

### **Artículo 185 . Ámbito de aplicación**

Se presentan en los planos de ordenación y sistema viario.

### **Artículo 186 . Obras admisibles**

Se admiten obras de urbanización con las condiciones determinadas en las Normas Generales.

### **Artículo 187 . Trazado y secciones transversales del viario**

Las secciones transversales y el trazado de las vías corresponden con las definidas por las alineaciones en el plano de sistema viario.

### **Artículo 188 . Condiciones de la edificación**

No se podrán realizar más construcciones e instalaciones que aquéllas consideradas como de mobiliario urbano con las características propias de éstas.

Asimismo, se admiten instalaciones como puestos de periódicos, quioscos, etc. Todas las edificaciones se situarán de forma que no dificulten el paso peatonal o rodado. En las áreas peatonales se garantizará el paso con una anchura mínima de uno cincuenta (1,50) metros entre cualquier instalación y la línea de edificación.

En función del ancho del viario se realizarán plantaciones arbóreas según criterio municipal.

### **Artículo 189 . Condiciones para la plantación de especies vegetales**

Se prohíbe la plantación de ailantos (*aylanthus altissima*) y eucaliptos (*eucaliptus s.p.*).

**Artículo 190 . Condiciones de uso**

*Uso principal*

Infraestructura viaria

*Usos complementarios*

Aparcamiento, resto de las infraestructuras, espacios libres.

*Usos prohibidos*

Todos los demás

PLAN MUNICIPAL DE URBANISMO

# FITERO

CATÁLOGO

## CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

### Artículo 1. Concepto

Se entiende por patrimonio urbano el conjunto de edificios, elementos y espacios libres que, por razones de interés histórico, arquitectónico, ambiental o social, confiere a Fitero su identidad urbana.

### Artículo 2. Ámbito de aplicación

Las normas de protección atribuidas por este Catálogo se aplicarán sobre los elementos, edificios y espacios libres que se señalan en el Plano correspondiente de Bienes Catalogados.

No obstante, se considerará que el núcleo histórico, donde es de aplicación la ordenanza edificatoria "Casco histórico" constituye una Zona de Interés Histórico. La Administración, más allá de la estricta aplicación de la Ordenanza de zona mencionada, velará por su mantenimiento y conservación como referente fundamental de la identidad del pueblo y, a la postre, fuente de recursos turísticos. Además, este Plan Municipal se remite a lo establecido en el Plan Especial del Monasterio de Fitero en lo que se refiere a su específico ámbito y a la catalogación que realiza sobre los inmuebles incluidos en su delimitación.

### Artículo 3. Patrimonio arqueológico. Concepto

A lo largo del término municipal de Fitero se extienden una serie de yacimientos arqueológicos cuya existencia ya consta en el Inventario Arqueológico de Navarra.

Dichos yacimientos son:

1. Sanchoabarca:
2. Poblado de Tudején.
3. Castillo de Tudején.
4. Dehesa de Ormiñén 2
5. Pozo del Sueño
6. La Muralla.
7. La Morería 2.
8. La Morería 3.
9. La Morería 4.
10. La Morería 5.
11. Sanchoarón.
12. Peñahitero 1.

13. Peñahitero 2.
14. La Huerta.
15. La Mejorada.
16. Valdegorriona.
17. Baños Viejos: ubicados en el balneario Virrey Palafox, se someten a un régimen de protección integral.

Su delimitación se recoge en el plano de Categorización del suelo no urbanizable y su régimen de protección, en el Título III de esta Normativa Particular ("Régimen del suelo no urbanizable").

### **Artículo 3. Patrimonio arquitectónico. Concepto**

Está constituido por aquellos edificios y elementos construidos que, por sus características históricas, tipológicas o culturales, son dignos de una protección individualizada.

Los Niveles de Protección que a continuación se detallan podrán referirse a la totalidad de un edificio o a un elemento de los que lo componen, sea blasón, portalada, fachada, etc. De acuerdo con el decreto 571/1963, quedan protegidos, como valores irremplazables del patrimonio cultural de Fontellas, cualquier ornato de carácter heráldico que figure en sus edificaciones.

Con independencia de lo aquí expuesto, en el ámbito del Plan Especial del Monasterio, se respetarán los grados establecidos para cada una de las edificaciones incluidas en dicho Plan Especial.

### **Artículo 4. Niveles de protección**

- **Integral:** se incluyen aquellos inmuebles de excepcionales valores de carácter arquitectónico, artístico o histórico que deben ser conservados en su integridad. En dichos inmuebles se admiten únicamente las obras de Mantenimiento y Conservación, Acondicionamiento y Rehabilitación y Restauración, encaminadas a la eliminación de actuaciones negativas en el exterior o para realizar redistribuciones de tabiquería que mejoren su adecuación funcional, manteniendo las características fundamentales de su interior. No obstante, previo informe favorable de la Institución Príncipe de Viana, se podrán autorizar intervenciones que superen las obras admisibles antes mencionadas siempre que la singularidad y calidad de la actuación suponga un enriquecimiento patrimonial.

1. **Monasterio de Fitero:** el régimen de protección específico se atenderá a lo establecido en el Plan Especial del Monasterio.  
Humilladero

2. Baños Viejos: Restos de baños romanos ubicados en el actual Balneario Virrey Palafox.

- Estructural: se incluyen aquellos bienes inmuebles de especial valor histórico, ambiental o artístico que por sus características, aisladamente o en relación con el entorno en que se hallan, deben ser conservados manteniendo sus condiciones estructurales, volumétricas, tipológicas y ambientales. En ellos, las obras permitidas serán las de Mantenimiento y Conservación, Acondicionamiento, Rehabilitación y Restauración y Reestructuración. La envolvente del edificio debe mantenerse íntegramente salvo ligeras modificaciones que no afecten sus características generales, debiendo reponerse los huecos a sus dimensiones y disposiciones primitivas en caso de haberse visto alteradas.
- Ambiental: integran esta categoría de protección los inmuebles que por ser piezas de un conjunto urbano de interés deben conservarse. En ellos se permitirán las obras de Mantenimiento y Conservación, Acondicionamiento, Restauración, Rehabilitación y Reestructuración que pueden afectar a la fachada. También se admitirán las obras de Ampliación cuando ésta se realice siguiendo las pautas compositivas y constructivas de la edificación original.

1. Plaza de Toros
2. Puente sobre el río Alhama
3. Paseo de San Raimundo
4. Parcela 262 (c/ Mayor)
5. Parcela 1029 (c/ Mayor)
6. Parcela 1032 (c/ Mayor)
7. Parcela 1064 (c/ Mayor)
8. Parcela 2423 (c/ Mayor c/v Avda Pío XII)
9. Parcela 2526 (c/ Mayor)
10. Parcela 2642 (c/ Arenas)
11. Parcela 2664 (c/ Pozo)
12. Parcela 2988 (c/ Mayor)
13. Parcela 2992 (c/ Mayor)

La adscripción de nivel de protección a cada edificio o elemento construido se refleja en el plano de Bienes Catalogados.

Fitero, agosto del año 2004