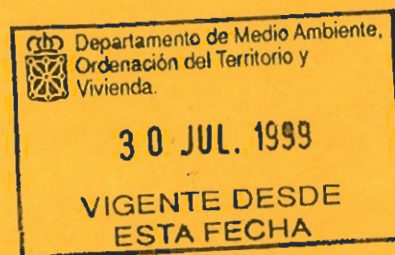
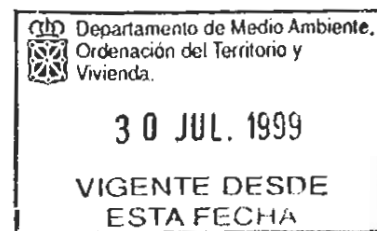


90



ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACION

PLAN MUNICIPAL DE GARDE

ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACION**INDICE****CAPITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL**

- Art. 1.- Objeto.
 Art. 2.- Interpretación.
 Art. 3.- Grupos de edificación con ordenanzas particulares. Relación con la ordenanza general de edificación.
 Art. 4.- Fichas Normas Particulares para cada área de actuación por edificar en suelo urbano. Relación con la Ordenanza General de Edificación.
 Art. 5.- Complemento a la ordenanza general de edificación.

CAPITULO II. ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACION. DESARROLLO POR ORDENANZAS PARTICULARES.

- Art. 6.- Ordenanza particular 1. OP1. Grupo de Edificación G1
 Art. 7.- " " 2. OP2. " " G2
 Art. 8.- " " 3. OP3. " " G3, G3'
 Art. 9.- " " 4. OP4. " " G4

CAPITULO III. CONDICIONES DE HABITABILIDAD EN VIVIENDAS

- Art. 10.- Condiciones generales

CAPITULO IV. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA CIERRES DE FINCAS EN SUELO URBANO

- Art. 11.- Alineación de parcela.
 Art. 12.- Cierre de fincas.
 Art. 13.- Modificaciones de topografía en parcelas.

CAPITULO V. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACION

- Art. 14.- Instalaciones de interés general.
 Art. 15.- Cimientos y contenciones.
 Art. 16.- Derribos, desmontes y relleno de tierras.
 Art. 17.- Zanjias.
 Art. 18.- Chimeneas y hogares.

CAPITULO VI. SEGURIDAD EN LA CONSTRUCCION

- Art. 19.- Vallas de precaución.
 Art. 20.- Precauciones durante la ejecución de las obras.
 Art. 21.- Aparatos elevadores en obras.
 Art. 22.- Grúas - torre.

CAPITULO VIII. BARRERAS FISICAS Y SENSORIALES

- Art. 23.- Condiciones generales.

DILIGENCIA DE APROBACION PROVISIONAL
 Para hacer constar que el proyecto al que pertenece el presente plano o documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de fecha 26 de NOVIEMBRE de 1998.
 20 de ENERO de 1999.
 El Secretario del Ayuntamiento



CAPITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Art. 1.- Objeto.

Constituye el objeto de estas Ordenanzas la regulación de cuantos aspectos constructivos, técnicos, sanitarios, de seguridad y de régimen de servicios afecten a la edificación. Estas Ordenanzas Generales se redactan como desarrollo de las Normas Urbanísticas.

Art. 2.- Interpretación.

La interpretación de estas Ordenanzas se hará en relación con el contexto, con subordinación a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas y atendiendo fundamentalmente al espíritu y objetivos del Plan Municipal.

Las ordenanzas son obligatorias en todo su contenido.

Excepcionalmente -para situaciones no previstas ni recogidas en esta ordenanza o que admitan diferentes interpretaciones, o incluso que fuera conveniente su tramitación con criterios diferentes a la generalidad de la ordenanza, por ser actuaciones referentes a edificios singulares, dotacionales o públicos, o por ser actuaciones de alta calidad arquitectónica que conviniera potenciar, o por plantearse alternativas constructivas, que debidamente razonadas, se considere que mejoran el contenido de la ordenanza, el Ayuntamiento podrá resolverlas mediante acuerdo favorable de éste por mayoría absoluta, siempre que se actúe atendiendo al espíritu y objeto del Plan Municipal y previo informe escrito de al menos un arquitecto asesor designado por el Ayuntamiento. Del mismo modo se actuará ante propuestas de actuación arquitectónicas que aún respetando el contenido normativo de ordenanzas, ofrezcan un diseño que se considere inadecuado, en cuyo caso podrá denegarse la correspondiente licencia de obras por acuerdo en este sentido del Ayuntamiento adoptado por mayoría absoluta, previo informe de al menos un arquitecto designado por el Ayuntamiento.

Art. 3.- Grupos de edificación con ordenanzas particulares. Relación con la ordenanza general de edificación.

A. Según se expresa en el Art. 15 de las Normas Urbanísticas:

1. La edificación existente y por edificar, se clasifica en grupos según su calidad edificada o ambiental o tipología..

2. La ordenanza general de edificación se desarrolla por medio de ordenanzas particulares que vinculan exclusivamente a los grupos de edificación correspondientes.

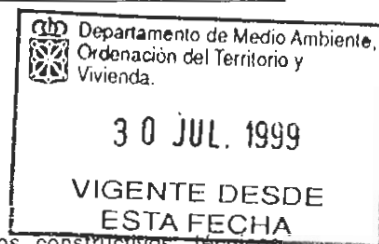
3. En el plano Nº 2 de ordenación se reflejan los grupos de edificación con ordenanzas particulares según la relación siguiente:

G1 - Conservación	- Ordenanza 1. OP1.
G2 - Conservación/Rehabilitación.	- Ordenanza 2. OP2.
G3 - Rehabilitación/Renovación.	- Ordenanza 3. OP3.
G3'- Nueva edificación residencial.	- Ordenanza 3. OP3.
G4 - Fuera de ordenación	- Ordenanza 4. OP4.

B. Las ordenanzas particulares se desarrollan por individual en los artículos 6 a 9.

Art. 4.- Fichas Normas Particulares para cada área de actuación por edificar en suelo urbano. Relación con la Ordenanza General de Edificación.

A. En el Art. 24 de las Normas Urbanísticas se recoge:



1. A todas las áreas de actuación por edificar en suelo urbano (AA), que se reflejan en los planos de ordenación nº2, además de las normativas generales les afectan normativas particulares, dependiendo de las características de las diferentes áreas.

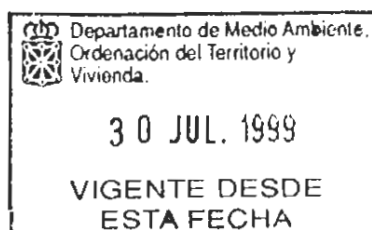
Estas Normas Particulares, para cada área se expresan en las fichas contenidas en el artículo 24 de las Normas Urbanísticas.

B. A cada una de las áreas de actuación por edificar le afecta la ordenanza general de edificación, según se indica en la ficha correspondiente.

Cuando lo dispuesto en la ordenanza general de edificación y en su desarrollo en las ordenanzas particulares, presente modificaciones producidas por las fichas de normativa particular para cada área de actuación, será el contenido de las fichas el que hay que observar y cumplir.

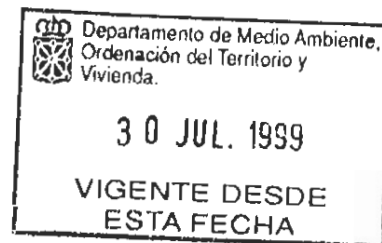
Art. 5.- Complemento a la ordenanza de edificación.

Aspectos complementarios a esta ordenanza como son la tramitación, y contenido de los proyectos de ejecución de obras, expedientes para instalaciones menores, expedientes para actividades clasificadas, así como casos de ruinas, apeos y demoliciones, aparecen regulados en la Ordenanza de Procedimiento Urbanístico.



CAPITULO II. ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACION. DESARROLLO POR ORDENANZAS PARTICULARES**Art. 6.- Ordenanza particular 1. (OP1). Grupo de edificación G1.****1. INDICE. DESARROLLO ORDENANZA 1.**

- Ap. 1.- Normas generales
- Ap. 2.- Régimen de autorizaciones.
- Ap. 3.- Criterios generales de actuación.
- Ap. 4.- Volumen y altura de la edificación.
- Ap. 5.- Elementos singulares

2. DESARROLLO ORDENANZA 1.**Ap. 1. Normas generales**

Vincula a edificios o elementos de los mismos incluidos en el grupo de edificación G1. Conservación, que por su valor en sí mismos o ambientales, e importancia arquitectónica, deben ser objeto de conservación en las características principales que los identifican.

La ordenanza 1 que les corresponde tiende como criterios generales a la conservación de dichos edificios mediante la rehabilitación o restauración de los mismos con medidas protectoras para recuperar o conservar su identidad.

El contenido de esta ordenanza se complementa con los criterios de actuación señalados para cada edificio o elemento catalogado, que figuran en la correspondiente ficha del Catálogo, siendo los mismos vinculantes como parte integrante de esta ordenanza.

Ap. 2. Régimen de autorizaciones.

1. El procedimiento para obtención de licencia queda regulado en la Ordenanza sobre Procedimiento Urbanístico.
2. El régimen de autorizaciones o prohibiciones reguladas en esta ordenanza es de obligatorio cumplimiento para los edificios incluidos en el Grupo G1.

Se tramitará informe ante la Institución "Príncipe de Viana" que será vinculante, previo a cualquier autorización de obras en los edificios incluidos en este grupo de edificación (G.1)

3. La documentación que se debe presentar ante la Institución Príncipe de Viana para la solicitud de informes es la siguiente:
 - Identificación del edificio.
 - Memoria justificativa de la actuación. Estado actual y modificaciones propuestas. Se adjuntará documentación gráfica cuando fuera necesario.
 - Documentación fotográfica de la zona de actuación prevista.

Ap. 3. Criterios generales de actuación

1. Como norma general en el interior de la edificación queda autorizado rehabilitar parcial o totalmente, admitiéndose nuevas instalaciones y materiales de construcción, siendo obligado conservar o recuperar elementos singulares en cuanto a estructura, distribución tipológica, escaleras, etc.
2. En el exterior, es obligatoria la conservación de la edificación mediante rehabilitación debiendo conservarse el volumen, alineaciones de fachada y la altura total en formas actuales.

Ap. 4. Volumen y altura de la edificación.

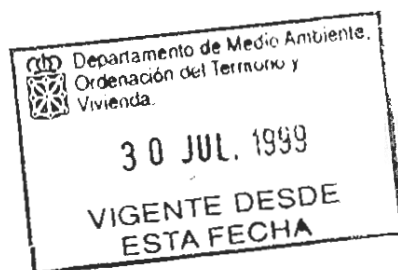
Se conservarán las alineaciones y alturas actuales de la edificación.

Se podrán autorizar (Ap. 2. 3-C) modificaciones en volumen y alturas de la edificación, incluyendo ampliaciones, previo informe favorable de la Institución "Príncipe de Viana"

Ap. 5. Elementos singulares.

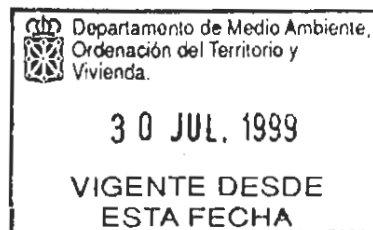
Los escudos de fachadas gozan de protección legal específica, según el Decreto 571/63 sobre protección de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piedras similares de interés histórico-artístico. De acuerdo con la disposición adicional segunda de la Ley 16/95 de Patrimonio Histórico Español, se han declarado Bienes de Interés Cultural.

La pavimentación actual de adoquines y encintados de piedra de las calles, se consideran elementos protegidos por lo que habrán de respetarse en su configuración, materiales y trabajo de los mismos. Cualquier actuación de reurbanización de las calles o tramos de calles, deberá ser informada previamente por la Institución "Príncipe de Viana".



Art. 7.- Ordenanza particular 2. OP2. Grupo de edificación G2.**1. INDICE. DESARROLLO ORDENANZA 2.**

- Ap. 1.- Normas generales
- Ap. 2.- Régimen de autorizaciones.
- Ap. 3.- Criterios generales de actuación.
- Ap. 4.- Alineaciones.
- Ap. 5.- Alturas.
- Ap. 6.- Cubiertas.
- Ap. 7.- Materiales de fachada.
- Ap. 8.- Ordenación de huecos de fachada. Carpinterías exteriores. Cerrajería.
- Ap. 9.- Vuelos. Cuerpos salientes.
- Ap. 10.- Elementos salientes.
- Ap. 11.- Normas para la regulación de ampliaciones, anexos y edificios auxiliares de las edificaciones actuales. Régimen de autorizaciones.
- Ap. 12.- Usos.
- Ap. 13.- Areas privadas libres de edificación
- Ap. 14.- Medianiles.
- Ap. 15.- Protección de elementos singulares.

**2. DESARROLLO ORDENANZA 2.****Ap. 1. Normas generales**

Vincula a los edificios o elementos arquitectónicos incluidos en el grupo de edificación G2. Conservación/Rehabilitación, que por su valor en sí mismos o ambientales, e importancia arquitectónica, deben ser objeto de conservación en las características principales que los identifican.

La ordenanza 2 que les corresponde tiende como criterios generales a la conservación de dichos edificios mediante la rehabilitación o restauración con medidas protectoras para recuperar o conservar su identidad. El contenido de esta ordenanza se complementa con los criterios de actuación señalados para cada edificio o elemento catalogado, que figura en la correspondiente ficha del Catálogo, siendo los mismos vinculantes como parte integrante de esta ordenanza.

En su desarrollo general la ordenanza se subordina en menor grado que la 1 a informes de la Institución "Príncipe de Viana".

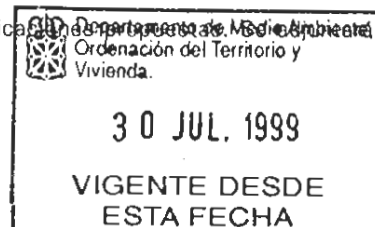
Ap. 2. Régimen de autorizaciones.

1. El procedimiento para obtención de licencia queda regulado en la Ordenanza sobre Procedimiento Urbanístico.
2. El régimen de autorizaciones o prohibiciones reguladas en esta ordenanza es de obligatorio cumplimiento para los edificios del Grupo G2.
3. Será obligatoria la tramitación mediante informes vinculantes de la Institución Príncipe de Viana, en los siguientes supuestos:
 - A) Modificaciones para casos particulares, de lo regulado en la ordenanza.
 - B) Casos que no queden parcial o totalmente regulados por esta ordenanza o que den lugar a interpretación dudosa.
 - C) La actuación regulada en la ordenanza como autorizable, con la terminología: "**Se podrá autorizar (Ap. 2-3C)**" y que es:
 - Demoliciones parciales o totales por estado de ruina.

ORDENANZA DE EDIFICACION

PLAN MUNICIPAL DE GARDE

4. El informe de la Institución "Príncipe de Viana", podrá sustituirse por un informe vinculante de Arquitecto asesor del Ayuntamiento, cuando el contenido de la actuación sea elemental y sencillo en su análisis y resolución.
5. La documentación que se debe presentar ante la Institución "Príncipe de Viana" para la solicitud de informes es la siguiente:
 - Identificación del edificio.
 - Memoria justificativa de la actuación. Estado actual y modificación de la documentación gráfica cuando fuera necesario.
 - Documentación fotográfica de la zona de actuación prevista.

**Ap. 3. Criterios generales de actuación**

1. Como norma general en el interior de la edificación queda autorizado rehabilitar parcial o totalmente, admitiéndose nuevas instalaciones y materiales de construcción, siendo obligado conservar o recuperar elementos singulares en cuanto a estructura, distribución tipológica, escaleras, etc.

Se autorizan vaciados interiores parciales o totales por mal estado de la construcción.

2. En el exterior, es obligatoria la conservación de la edificación mediante rehabilitación debiendo conservarse el volumen, alineaciones de fachada y la altura total en formas actuales.

Se podrán autorizar (Ap. 2-3C) demoliciones totales o parciales en edificios que se consideren irre recuperables por su estado de ruina. En caso de demolición total y ejecución de una nueva edificación sobre el solar resultante, la nueva construcción quedará afectada por la ordenanza particular N°3.

Ap. 4. Alineaciones

Se conservarán obligatoriamente las alineaciones existentes, según quedan referenciadas en planos.

Se podrán autorizar cambios de alineaciones solamente en casos justificados para mejorar la calidad general de la edificación o del espacio público.

Ap. 5. Alturas.

Se recomienda la conservación de la altura existente actual hasta el encuentro entre fachadas y aleros.

Para mejorar las condiciones de habitabilidad, en edificios con altura máxima P Baja + P 1ª + P Entrecubierta, cuya altura libre interior en el encuentro entre la cubierta y el muro sea menor de 2 mts. se autoriza la ampliación de la altura total del edificio, pudiendo aumentar la altura interior actual de la entrecubierta hasta 2 mts. y con la limitación de que el incremento sobre la altura total actual del edificio sea menor de 0,5 mts.

Esta ampliación se hará en toda la longitud de fachada desplazando el alero y la cubierta según un plano paralelo al existente.

Ap. 6. Cubiertas

1. Se autoriza la modificación de las pendientes de cubierta con porcentajes obligatorios entre 30 y 70% respecto a la horizontal.

ORDENANZA DE EDIFICACION

30 JUL. 1999

PLAN MUNICIPAL DE GARDE

VIGENTE DESDE
ESTA FECHA

Se autoriza la modificación en la construcción de la cubierta según formas simplificadas a dos, tres o cuatro aguas, o sus derivados, según la manera más sencilla de cubrición por la forma del solar, evitándose la fragmentación en faldones y aleros o la aparición de hastiales innecesarios.

2. El material de cubrición obligatorio es: Teja cerámica ondulada o plana con tonos ocre o rojos tradicionales.
3. Aleros. Es obligatorio la conservación rehabilitando o renovando aleros, en formas y dimensiones actuales y con el único material autorizado de madera vista.

En los casos en los que el vuelo de cubierta en fachadas sea escaso, se autoriza su ampliación hasta 20 cms. más del existente.

Se construirán o rehabilitarán obligatoriamente en madera.

4. No se autorizan construcciones por encima de la ocupación máxima de cubierta fijada, a excepción de chimeneas de calefacción o ventilación que se harán en el mismo material de fachada con remates sencillos o tradicionales.

En cubierta se autoriza la apertura de ventanas tipo Velux, siguiendo el plano del faldón.

Se autorizan lucernarios de iluminación y ventilación sobre cubierta no pudiendo superar más de 30 cms., (100 cms. cuando se emplacen en el caballete), sobre el plano de cubierta, autorizándose los patios interiores siempre que sean cubiertos.

Se podrá aprovechar con uso residencial o complementario a residencial el espacio bajo cubierta.

5. Los canalones y bajantes serán de obligada instalación, respetarán al máximo los aleros, y paños de fachada y se harán en materiales de: cobre, chapa de cinc o galvanizado, pintados con colores sobrios, entonados con la fachada.

Ap. 7. Materiales de fachada.

1. En los muros contruidos con mampostería de piedra, regular o buena para ser vista, deberá mantenerse vista. Queda prohibido pintar o resaltar las llagas del aparejo.
2. Los muros contruidos con piedra deficiente o menuda se autoriza enfoscar parcial o totalmente.

El enfoscado cumplirá las siguientes condiciones:

a) Como norma general será continuo y liso, sin dibujos en imitación de entramados de madera u otros, ni dejando piedras vistas sueltas en el paño enfoscado

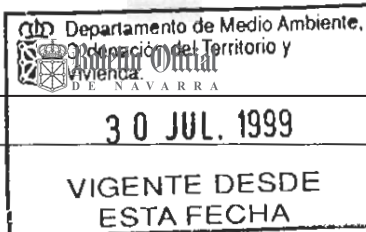
b) Se pintará en el color blanco tradicional .

3. El resto de materiales para revestimientos, como el ladrillo cara vista, cerámicas, bloque de hormigón visto, morteros con proyección de áridos, etc. quedan prohibidos.
4. La colocación de la piedra se hará con las piedras características de la zona, no autorizándose otro tipo de piedra, debiendo tener suficiente espesor como para quedar empotrada en el muro.
5. Zócalos, esquinas, recercados, entramados de madera y elementos singulares:

Es obligatorio la conservación y recuperación de dichos elementos en materiales tradicionales como la piedra o madera, en los edificios que los tengan.

En caso de aumentar las dimensiones de los huecos de fachada, se recuperarán estos elementos en los nuevos huecos resultantes.

En caso de apertura de nuevos huecos, el recercado será obligatorio y similar en ejecución al actual cuando los huecos existentes cuenten con ellos salvo, cuando su proximidad a elementos



singulares no lo haga aconsejable, autorizando se haga con los siguientes materiales: sillares o aplacados de piedra, cabezales de madera, o similar a los de los huecos existentes.

Es obligatorio conservar todos los elementos singulares existentes como pueden ser: blasones, cornisas, entramados de madera conservables vistos, arquivoltas y otros.

Se autoriza la superposición de nuevos elementos singulares adecuándose al conjunto de la ordenación de fachada y realizados con materiales nobles o de construcción tradicional como blasones de piedra, etc.

Ap. 8. Ordenación de huecos de fachada. Carpinterías exteriores. Cerrajería.

1. HUECOS PLANTA BAJA.

1. Se autorizan, - siempre que no perjudique la ordenación general de la fachada, se conserven los recercados tradicionales, y se respeten los arcos y elementos singulares en su integridad, desplazar o aumentar los huecos de ventanas y puertas existentes y la apertura de nuevos huecos con dimensiones máximas de 1,30 x 1,30 mts. para ventanas y 2,50 x 2,50 mts. para puertas, debiéndose hacer con recercado de piedra cuando lo sean en el resto de fachada.

2. Materiales. Es obligatorio la madera o forros de madera en marcos y hojas.

2. HUECOS PLANTAS ELEVADAS

1. Como criterio general se conservarán los huecos originales en su ubicación, forma y dimensiones.

2. Cuando razones de mejora de la habitabilidad lo justifiquen se autoriza la ampliación o desplazamiento de huecos existentes y la apertura de nuevos huecos cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Los cambios sobre los huecos, tenderán o ordenar la fachada según ejes horizontales y verticales o a esquemas ordenados de huecos.
- b) La situación de la puerta crea un eje principal.
- c) Las formas de los huecos serán las tradicionales: rectangulares o cuadradas.
- d) En las proporciones de huecos de ventana dominará la componente vertical sobre la horizontal, no pudiendo superar la dimensión de 1,30 m.
- e) Se autorizan huecos, de puertas-balconeras debiendo dominar la componente vertical sobre la horizontal, con dimensiones máximas de 2,20 m. y 1,55 m. respectivamente

Se podrán autorizar huecos singulares de mayor dimensión, en emplazamientos singulares de las fachadas, siempre que se demuestre favorezcan la ordenación general de las fachadas y del edificio.

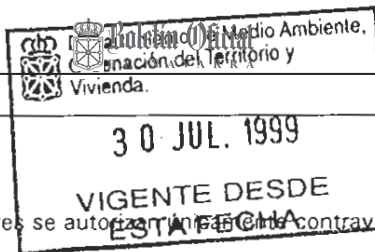
- f) Distancias mínimas del borde del hueco a esquina o medianil > 1,0 mts.

3. CARPINTERIAS EXTERIORES

- Es obligatoria la rehabilitación o renovación de las carpinterías con sus características actuales en expresión y forma, en madera barnizada o pintada en su color tradicional.

Se deberá hacer mención expresa del color en los proyectos técnicos.

- Quedan prohibidas las carpinterías en paño exterior de fachada, debiéndose remeter 15 cms. como mínimo, respecto a la alineación de fachada.



- Para protecciones exteriores se autoriza en las contraventanas de madera en lamas o tablas.

4. CERRAJERIA

- Se autorizan en barandillas de balcones los balaustres de madera o hierro similares a los tradicionales o con formas simplificadas de los existentes.
- Se autorizan en ventanas de P. Baja las verjas de hierro con formas simples colocadas en el interior de las mochetas, o salientes como máximo 15 cms.

Ap. 9. Vuelos. Cuerpos salientes.

1. Definiciones.

- 1.1. Se entienden por CUERPOS VOLADOS los que sobresalen de las alineaciones de fachada, a partir de P. Baja, estando contruidos con cierre de obra en más de un 25% de su superficie.
- 1.2. Se entiende por BALCON, a los vuelos con protección de barandilla, sin cierres de obra.
- 1.3. Se entiende por MIRADOR a todo cuerpo saliente con cerramiento de carpintería y en la que el acristalamiento es como mínimo del 75% de su superficie

2. Cuerpos volados.

Se prohíben los cuerpos volados.

3. Balcones

Se autoriza la ampliación o apertura de balcones para mejorar las condiciones de habitabilidad respetando las ordenaciones a ejes, las proporciones generales de huecos, no invadiendo arcos o elementos singulares y con las condiciones siguientes:

- 1.- La longitud será la apropiada para una correcta ordenación de la fachada en función de los tipos originales de la zona y entorno.
- 2.- La dimensión de vuelo máxima de cuerpos salientes será, en función del ancho de la calle a que de frente la fachada o distancia a punto más próximo de otra edificación enfrentado (a):

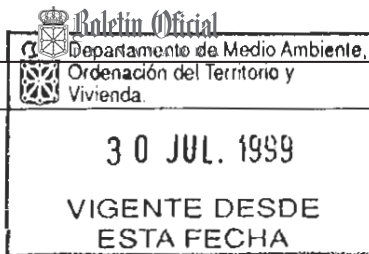
a > 10 mts		80 cms.
7 < a < 10 mts		70 cms.
5 < a < 7 mts		50 cms.
a < 5 mts		quedan prohibidos los cuerpos salientes.

En caso de no sobresalir el vuelo de las alineaciones de parcela, sobre la calle o espacio público, se autoriza un vuelo máximo de 120 cm.

- 3.- Altura mínima desde rasante de calle o espacio público hasta plano inferior de losa de vuelos o aleros = 3,20 mts.
- 4.- Distancias del borde a esquina o medianil > 0,8 mts.

4. MIRADORES

Quedan prohibidos.

**Ap. 10. Elementos salientes**

Se entiende por elementos salientes los elementos constructivos u ornamentales no habitables u ocupables tales como zócalos, aleros, etc.

No se permite salir en sótanos, semisótanos o en P. Baja de las alineaciones de fachada con ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante, de la construcción

TEJADILLOS DE PROTECCION DE ACCESOS Y FAROLES ADOSADOS A FACHADAS. El saliente máximo será igual al permitido en balcones, siempre que queden a una altura mínima de 2,90 mts. sobre las rasantes de la calle o espacio público y se garantice el respeto a la composición de fachada y no se invada arcos o elementos singulares.

PUERTAS. Se prohíbe el giro hacia fuera de las puertas y ventanas en la planta baja, excepto aquellas que girando hacia fuera lo hagan dentro de la propiedad sin invadir la calle o espacio público.

Se prohíben las puertas correderas por el exterior de las fachadas.

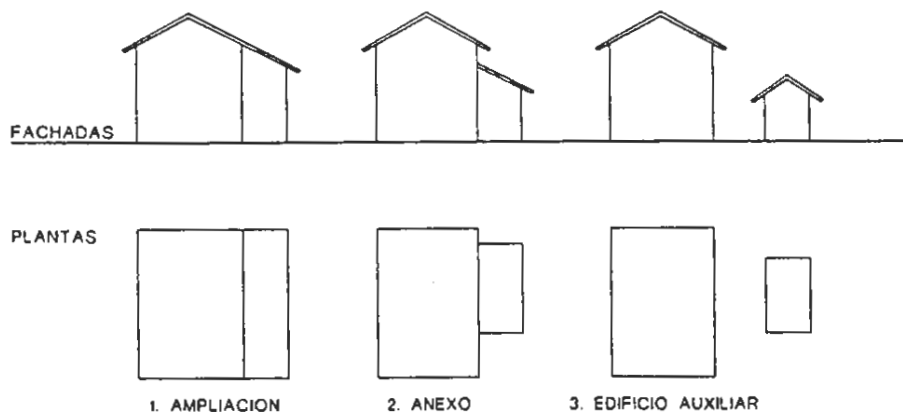
IMPOSTAS, MOCHETAS Y CORNISAS. Se autorizan en toda la longitud de fachada, con un saliente máximo de 15 cms.

En los balcones y aleros, toda moldura se entiende incluida en el vuelo tolerado.

ADOSADOS CONTINUOS A FACHADA. Quedan prohibidos los resaltes o salientes continuos adosados a fachada como chimeneas, escaleras adosadas u otros.

Ap. 11. Normas para la regulación de ampliaciones, anexos y edificios auxiliares de las edificaciones actuales. Régimen de autorizaciones.**A. DEFINICIONES**

- Se entiende por ampliación o anexo de una edificación, las construcciones que supongan un incremento del suelo edificado fuera de las alineaciones definidas.
- 1. Ampliación. Incremento del volumen edificado, desplazando alguna(s) de las fachadas actuales en toda su altura, configurando un volumen unitario con la edificación original.
- 2. Anexo. Incremento del volumen edificado mediante construcción en planta baja adosada a la edificación original que no llega a formar un volumen unitario con ella.
- 3. Edificio auxiliar. Construcción aislada de la edificación principal, que no constituye una vivienda ni está acondicionada como estancia, con uso de cocheras o auxiliar al uso residencial o de producción.



ORDENANZA DE EDIFICACION

Departamento de Medio Ambiente,
Ordenación del Territorio y
Vivienda.

PLAN MUNICIPAL DE GARDE

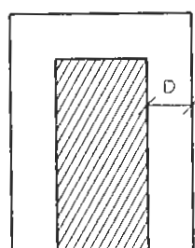
30 JUL. 1999

VIGENTE DESDE
ESTA FECHA**B. AMPLIACIONES Y ANEXOS**

Se autorizan ampliaciones o anexos de los edificios existentes en la fecha de aprobación del Plan Municipal, incluso sobre las alineaciones de fachadas obligatorias, debiendo cumplir los siguientes aspectos:

1. Las ampliaciones y anexos no podrán producir incidencias negativas sobre el entorno o sobre el edificio original, de tipo ambiental, estética o de otro orden, debiendo responder a criterios lógicos de ampliación del edificio original.
2. Al conjunto del edificio con ampliación o con anexo adosado, le será de aplicación la ordenanza particular en todo su contenido. Si la actuación se hiciera exclusivamente sobre el anexo o ampliación y no sobre el edificio original, no se obliga a remodelar aspectos de éste que no se ajusten al contenido de la ordenanza.
3. Las ampliaciones se entenderán siempre como desplazamientos de fachadas, debiendo mantener por tanto el esquema general de volumen y los faldones y pendientes de cubiertas originales.
4. La altura máxima en zonas de ampliación no podrá superar en ningún caso la altura que alcance el edificio principal en la fachada a la cual se adosa la ampliación respetando además las alturas parciales del edificio principal.
5. Se establece en 70 m² superficie máxima de ocupación para el conjunto de ampliaciones y anexos con la limitación adicional para anexos del 20% de la superficie actual de ocupación del edificio.
6. En el supuesto de renovación de una edificación cuyas alineaciones definidas en la documentación gráfica, se ajusten al perímetro actual del edificio, se autorizan para el nuevo edificio, un incremento de ocupación de 70 m² sobre las alineaciones originales, debiendo cumplir la regulación general de este apartado.
7. Los criterios de situación de los anexos adosados o ampliaciones respecto al edificio principal, se harán en una zona perimetral al edificio, con distancias menores de 6 mts para ampliaciones y 8 mts para anexos, debiéndose separar en este último 1,5 mts como mínimo de las esquinas del edificio, en fachadas principales.

Las posibles modificaciones respecto a este apartado debidamente justificadas requerirán la aprobación de un Estudio de Detalle.



FACHADA PRINCIPAL

D < 6mts. AMPLIACIONES
D < 8mts. ANEXOS

 ocupacion en planta del edificio

Se resolverán con un perímetro en planta según formas tradicionales, semejantes a las existentes, sencillas y regulares, afines a rectángulos y cuadrados.

8. Las distancias mínimas a parcelas colindantes serán: 1 m si no se sacan huecos en fachada y 3 mts. si se sacan huecos.

C.- EDIFICIOS AUXILIARES.

No se autoriza este tipo de edificaciones.

Ap. 12.- Usos.

Usos pormenorizados reflejados en los planos de ordenación número 3.

- A1. Residencial consolidado.
- A3. Areas privadas libres de edificación.

Uso principal: Residencial, viviendas unifamiliares o colectivas.

Usos tolerados: Se reflejan en el siguiente cuadro, según porcentajes máximos autorizados de ocupación en m/2 construidos, por plantas y sobre el total de ocupación en m/2 construidos del edificio.

A algunos de dichos usos les afecta la Ordenanza de actividades clasificadas que se adjunta en este Plan Municipal

Para usos específicos no reseñados en el cuadro, se aplicarán los criterios correspondientes al uso que le sea más afín.

REFERENCIA % SOBRE	VIVIENDA UNIFAMILIAR O COLECTIVA	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	GARAJES	ALMACEN
P. ELEVADAS	100% *1	100	--- *2	100
P. B	100%	100	100	100
TOTAL EDIFICA.	100% *3	100	50 *4	100

REFERENCIA % SOBRE	EMPLEO				DEPORTIVO
	TALLERES	COMERCIO	OFICINAS	CORR.DOMESTIC.	
P.ELEVADAS	----	100	100	----	100
P. B	100	100	100	100	100
TOTAL EDIFIC.	50	100	100	50 *5	100

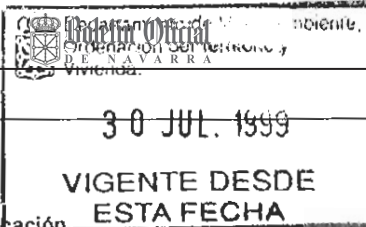
INDICACIONES.

- * 1. Autorizado la ocupación total de dicha planta por el uso correspondiente.
- * 2. Prohibido la ocupación parcial o total de dicha planta por el uso correspondiente.
- * 3. Autorizado la ocupación total del conjunto del edificio por el uso correspondiente.
- * 4. Autorizado la ocupación máxima del 50% del conjunto del edificio por el uso correspondiente.

Compatibilidad de usos:

La simultaneidad de usos autorizados son compatibles entre sí.

Se concluye que quedan autorizados con uso exclusivo en el conjunto de la edificación: Residencial (Compatible y extensible a usos terciarios no especificados en los cuadros, como docente, hospedería, etc), -equipamiento comunitario, almacén, comercio u oficinas.



104

ORDENANZA DE EDIFICACION

PLAN MUNICIPAL DE GARDE

Ap. 13.- Areas privadas libres de edificación

1. Se autorizan únicamente las actuaciones de urbanización interior que con jardinería, tratamiento de muros, pavimentos y otros no alteren negativamente la imagen urbana del conjunto.

Fuera de las alineaciones interiores, en las áreas privadas libres de edificación, se autorizan las pérgolas abiertas y sin cubrir, y los elementos de mobiliario y decoración de jardín, fuentes, muretes, etc.

Se autorizan los invernaderos desmontables siempre que por su situación, dimensión, aspecto y limpieza no impacten negativamente.

Asimismo se autorizan las instalaciones deportivas o recreativas que requieran instalaciones de pavimento y mínimo mobiliario, como son: tenis, baloncesto, balonmano, balonvolea.

Tal como se regula en otro apartado de esta misma ordenanza particular, se autorizan en las áreas privadas libres de edificación las ampliaciones y anexos a los edificios existentes en la fecha de aprobación del Plan Municipal

El resto de actividades constructivas, incluso las desmontables quedan prohibidas.

2. Las instalaciones deportivas cubiertas y los frontones descubiertos quedan prohibidos.

Ap. 14.- Medianiles

A todos los efectos será de aplicación lo dispuesto en el código civil y legislación foral sobre servidumbre de medianerías.

Los muros laterales que resulten descubiertos, aun en forma provisional, en fincas de nueva planta recayentes a la vía pública deberán ser decorados empleando para ello materiales similares a los de la fachada principal. El diseño de esta decoración habrá de incluirse en el proyecto general de la nueva construcción, para el que se solicita licencia, a fin de que ello pueda ser sometido a la aprobación del Ayuntamiento.

Será de cuenta de los propietarios del inmueble de mayor altura, decorar y conservar los muros laterales que aparezcan al descubierto sobre la casa o casas contiguas.

Las separaciones entre colindantes en antepechos de terrazas tendrán una altura máxima de 1,20 mts.

Ap. 15. Protección de elementos singulares

Se conservarán mediante restauración y mantenimiento de la ubicación, los elementos singulares como escudos, inscripciones, recercados, molduras labradas, etc.

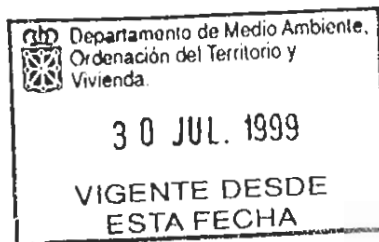
Los escudos de fachadas gozan de protección legal específica, según el Decreto 571/63 sobre protección de escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piedras similares de interés histórico-artístico. De acuerdo con la disposición adicional segunda de la Ley 16/95 de Patrimonio Histórico Español, se han declarado Bienes de Interés Cultural.

La pavimentación actual de adoquines y encintados de piedra de las calles, se consideran elementos protegidos por lo que habrán de respetarse en su configuración, materiales y trabajo de los mismos. Cualquier actuación de reurbanización de las calles o tramos de calles, deberá ser informada previamente por la Institución "Príncipe de Viana".

Las portadas o fachadas catalogadas se conservarán mediante restauración de partes y conjunto, realizándose las mismas siguiendo las características originales de tratamiento de materiales y construcción. En casos de rehabilitación o renovación del edificio, se ubicarán en la medida de lo posible manteniendo la situación original de la portada o elemento en el edificio.

Art. 8.- Ordenanza particular 3 (OP3). Grupos de edificación G3 - G3'**1. INDICE. DESARROLLO ORDENANZA 3.**

- Ap. 1.- Normas generales
- Ap. 2.- Criterios generales de actuación.
- Ap. 3.- Criterios ocupación.
- Ap. 4.- Alineaciones.
- Ap. 5.- Alturas.
- Ap. 6.- Cubiertas
- Ap. 7.- Materiales de fachada.
- Ap. 8.- Ordenación de huecos de fachada. Carpinterías exteriores. Cerrajerías.
- Ap. 9.- Vuelos. Cuerpos salientes.
- Ap. 10.- Elementos salientes.
- Ap. 11.- Normas para la regulación de ampliaciones, anexos y edificios auxiliares de las edificaciones actuales. Régimen de autorizaciones.
- Ap. 12.- Usos.
- Ap. 13.- Areas privadas libres de edificación
- Ap. 14.- Medianiles.

**2.- DESARROLLO ORDENANZA 3.****Ap 1.- Normas generales**

- 1.- Vincula a los edificios incluidos en los grupos de edificación G3.- Rehabilitación/Renovación. y G3'.- Nueva edificación

La ordenanza 3 que le corresponde tiende como criterio general a regular el proceso de construcción según criterios de conservación de los tipos y constantes edificatorias de la zona.

2.- Para las viviendas prefabricadas de comercialización tipo en serie o sobre catálogo se observará en conjunto el cumplimiento de esta ordenanza, pudiéndose autorizar pequeñas variaciones siempre que se justifique su afinidad con las condiciones generales a la ordenanza y dentro de tipologías constructivas adecuadas y análogas a la construcción del casco urbano de Garde.

Ap. 2. Criterios generales actuación.

Queda autorizado la rehabilitación interior y exterior de la edificación existente parcialmente o en su totalidad, pudiendo llegar a su renovación mediante derribo, regulándose de la misma manera que las nuevas edificaciones.

Ap. 3.- Criterios ocupación.**1. FRENTE MINIMO DE FACHADA EDIFICADA A CALLE.**

En edificios de nueva planta será:

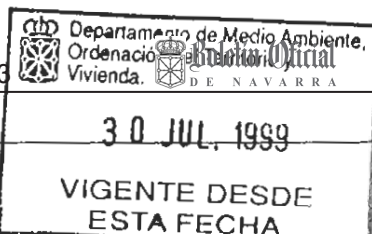
- > 6 mts. en edificios unifamiliares
- > 11 mts. bifamiliares adosados.

En solares ya edificados o entre medianeras con frente de fachada < 6 mts. se admite la rehabilitación o renovación de la edificación con la longitud de fachada del solar.

2. PARCELA MINIMA-MAXIMA PARA EDIFICACION. No se regulan limitaciones.**3. SEGREGACIONES DE SOLARES, o división de la propiedad. Se permiten con las limitaciones:**

Los solares resultantes deberán tener superficie $S > 50 \text{ m}^2$ y un frente de solar a calle > 6 mts.

4. AGREGACIONES SOLARES. Se autorizan.**5. SUPERFICIE OCUPACION SOLAR MAXIMA.**



ORDENANZA DE EDIFICACION

PLAN MUNICIPAL DE GARDE

Viene dada por la autorización de ocupar en su totalidad la superficie interior a las alineaciones interiores o de máxima ocupación definidas en los planos Nº 4 de ordenación.

6. SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA.

Viene dada por la autorización de ocupar la altura máxima permitida en la totalidad de la superficie de ocupación de solar máxima, según se refleja en los planos Nº 4. de ordenación

7. SUPERFICIE MINIMA DE PLANTA

En nuevas edificaciones la superficie mínima de ocupación en planta es de 40 m2.

8. NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS.

- El número máximo de viviendas autorizadas en una unidad de ejecución queda definido en las fichas de normativa urbanística particular para nuevas edificaciones.
- En edificaciones existentes, para casos de renovación o rehabilitación no se establece número máximo de viviendas.

Ap. 4. Alineaciones

A. Alineación interior o de máxima ocupación

1. DEFINICION. Es la línea que determina el solar edificable máximo de la parcela.

2. REGULACION: PLANO Nº4. ART. 22 . Normas Urbanísticas.

Para nuevas edificaciones, las alineaciones interiores reflejadas en planos, podrán modificarse sin cambiar la superficie de ocupación, en desplazamientos en una franja perimetral de anchura 2 mts sin poder adelantarse en la fachada más próxima a la calle, ni acercarse a menos de 2 mts de las parcelas colindantes

Para mayores variaciones se necesitará la tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle.

Asimismo para nuevas edificaciones, la edificabilidad máxima autorizada, equivalente a la superficie máxima de ocupación por 3 (correspondiente al nº de plantas autorizadas PB+P1+PE) podrá redistribuirse en edificaciones con número inferior de plantas, debiéndose tramitar y aprobar mediante un Estudio de Detalle.

3. OCUPACION. Las nuevas edificaciones se resolverán con un perímetro en planta según formas tradicionales, semejantes a las existentes, sencillas, y respetuosas con los edificios colindantes, afines a rectángulos y cuadrados.

La ocupación de la edificación en P. Baja podrá ser inferior o superior al resto de plantas no pudiendo variar en más de un 35% de la ocupación en superficie de las plantas elevadas.

En el caso de ocupación superior de P. Baja, respecto a las plantas elevadas, no se podrá producir la diferencia de ocupación por la fachada principal, salvo la garantía total de la composición adecuada de volúmenes y de fachadas respecto a las edificaciones de su entorno.

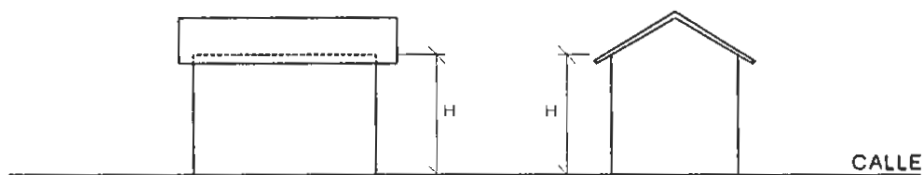
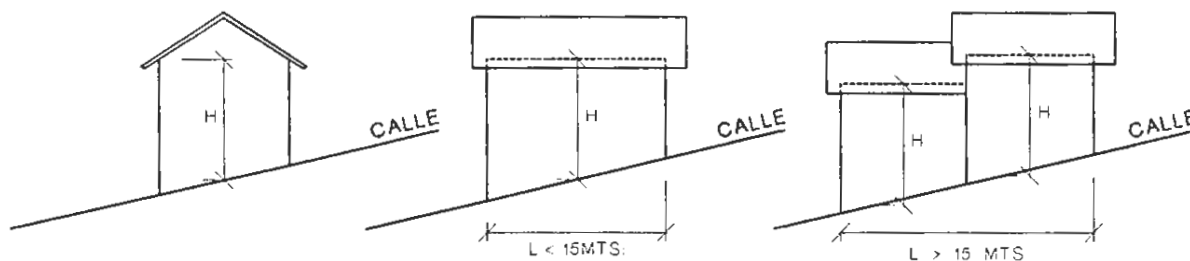
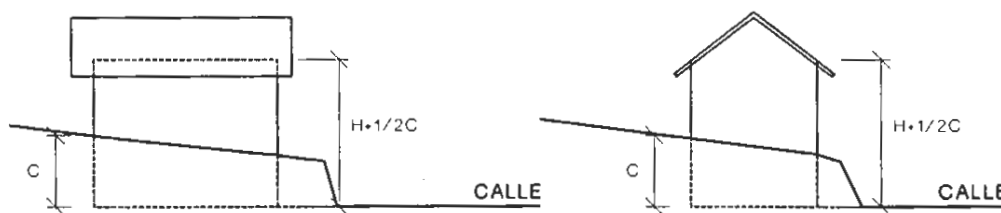
B.- Alineaciones obligatorias.

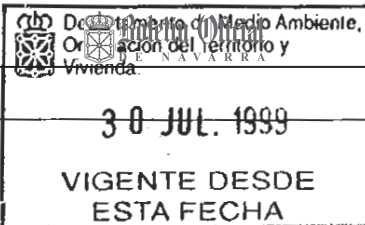
En grupos 3 y 3' no se establecen alineaciones obligatorias.

30 JUL. 1999

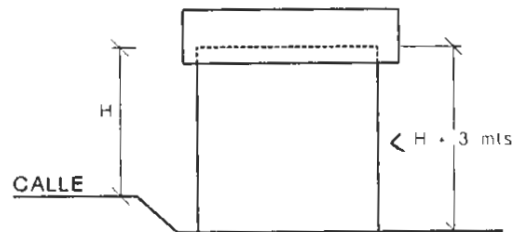
VIGENTE DESDE
ESTA FECHA**Ap. 5. Alturas.****1. CRITERIOS**

- Se entiende por altura de la edificación, la distancia vertical desde el punto de la rasante de la calle o del terreno en contacto con la edificación hasta el punto de encuentro entre la fachada y el alero horizontal.
- La altura de los edificios se determinará en relación con las fachadas que den frente a las calles, según los diferentes criterios que se señalan en este apartado en función de las características de las parcelas y accesos.

A) Parcela horizontal, calle acceso a nivel parcela.**B) Parcela en desnivel. Calle acceso inclinada****C) Parcela a nivel superior de calle.**



D) Parcela a nivel inferior de calle de acceso



- Se autorizan sótanos o semisótanos, no computando como superficie edificable construida, cuando cumplan las características:

- Alturas mínimas libres = 2,20 m.
- Altura máxima de rasante de terreno a techo de semisótano = 0,8mt. medido en la fachada de acceso principal (fachada a espacio público).
- Que cumplan el resto de plantas, las condiciones fijadas.
- Ocupación máxima igual a la establecida para la P. Baja.
- Prohibido uso de estancias habitables.

2. ALTURAS AUTORIZADAS

2.1. (N) - $PB+P1+P2+PE < 8,5$ mts.

- a) Si la altura máxima del edificio existente fuera $> 8,5$ mts:

En este supuesto, en caso de rehabilitación se autoriza conservar el número de plantas y sus alturas totales como máximas, no pudiendo superarse éstas.

En caso de renovación se regula según el apartado b).

- b) Si la altura máxima del edificio existente fuera, $< 8,5$ mts, o si se tratara de un solar sin edificar:

En este supuesto, en caso de rehabilitación, de renovación o de nueva edificación, se establece:

$$N^{\circ} \text{ plantas máximas} = PB+P1^a+P2^a+PE$$

$$N^{\circ} \text{ plantas mínimas} = PB$$

Se autoriza el aprovechamiento de entrecubierta para uso residencial.

$$\text{Alturas mínimas-máximas totales edificación} = 4,0 - 8,5 \text{ mts.}$$

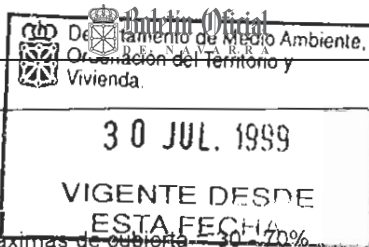
$$\text{Pendientes mínimas-máximas cubierta} = 30 - 70 \%$$

$$\text{Altura máxima de cota 0 a cumbrera de cubierta} = 12,5 \text{ mts. } (=12,5+1/2C \text{ en supuestos tipo C})$$

(Cota 0 = Rasante de referencia para medir altura máxima, según se define en apartado 5.1.)

2.2. (B) - $PB < 4,0$ mts.

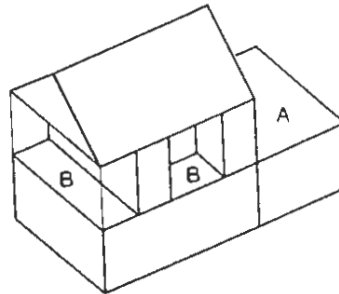
- Número de plantas máximas = PB
- No se autorizan aprovechamientos de entrecubierta.



- Pendientes mínimas-máximas de cubierta = 30-70%
- Altura máxima de cota 0 a cumbrera de cubierta = 5,5 mts.

Ap. 6. Cubiertas.

1. Quedan prohibidas las cubiertas o terrazas planas, salvo en los siguientes casos:
 - A. Cubiertas de P. Bajas salientes autorizadas.
 - B. Terrazas de plantas superiores, siempre que cumpliendo el Ap4.- Alineaciones, tengan cubrición en toda su superficie en planta



2. Las cubiertas tendrán unas inclinaciones con porcentajes entre 30 y 70% respecto a la horizontal y tendrán formas simplificadas a dos, tres o cuatro aguas, o sus derivados, según la manera más sencilla de cubrición por la forma del solar, evitándose la fragmentación en faldones y aleros o la aparición de hastiales innecesarios, debiéndose hacer con la máxima continuidad razonable de formas, aleros y pendientes con los edificios lindantes. Se autoriza cortar faldones principales formando picos con cubierta a dos aguas, con cerramiento frontal en continuidad con paño de fachada, como máximo un elemento de este tipo por fachada.
3. Material autorizado: Teja cerámica ondulada o plana, siempre en colores rojos y ocre.
4. Es obligatorio la construcción de aleros, (se exceptúan fachadas medianiles) con los siguientes criterios:

Dimensiones mínimas 50 cms. y máximas coincidentes con las dimensiones autorizadas para vuelos (Ap. 10.3), con un aumento respecto a estas dimensiones de 20 cms., tratándose de hacerlo con criterios razonables de continuidad con los edificios colindantes.

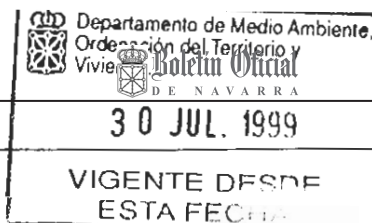
Se construirán en madera o chapeados en madera

5. No se autorizan construcciones por encima de la ocupación máxima de cubierta fijada, a excepción de chimeneas de calefacción o ventilación.

Se autorizan lucernarios de iluminación y ventilación sobre cubierta no pudiendo superar más de 30 cms. (100 cms. cuando se emplacen en el caballete) sobre el plano de cubierta, autorizándose los patios interiores siempre que sean cubiertos.

Se autorizan huecos abuhardillados o mansardas (palomeras) en faldones de cubierta, con las siguientes características:

- Anchura máxima entre paños exteriores de mansardas: 3 mts.



16.

ORDENANZA DE EDIFICACION

PLAN MUNICIPAL DE GARDE

- Se autorizan como máximo una mansarda por fachada, o dos si la fachada supera 15 mts. de longitud.

6. Los canalones y bajantes serán de obligada instalación, respetarán al máximo los aleros, y paños de fachada y se harán en cobre, chapa de cinc, chapa galvanizada o chapa lacada en colores sobrios, entonados con la fachada.

Ap. 7. Materiales de fachada.

1. La construcción de las fachadas se realizará con criterios de continuidad, simplicidad y coherencia constructiva en todo su conjunto.

El tratamiento de materiales será unitario incluyendo la planta baja.

Se podrán combinar entre sí los materiales autorizados siempre que respondan a criterios constructivos y de composición claros.

2. Se autorizan las siguientes actuaciones:

- a.- Levante de mampostería de piedra o aplacados de piedra de forma regular, para quedar vista.
- b.- Enfoscado con mortero que se pintará en color blanco tradicional o blancos manchados en tonos ocres y sienas. En los proyectos técnicos figurará el color previsto para fachadas.
- c.- En los edificios existentes que tuvieran en la actualidad materiales diferentes a los autorizados, se autoriza la rehabilitación utilizando los mismos materiales o técnicas constructivas similares.
- d.- Se autorizan zócalos en piedra regular o de otros materiales autorizados o pintados en tonos oscuros.
- e.- Madera.

Ap. 8. Ordenación de huecos de fachada. Carpinterías exteriores. Cerrajería.**1. HUECOS PLANTA BAJA.**

1. Se cuidará la importancia tradicional del acceso principal en un eje principal de la edificación.
2. Los huecos de P Baja se compondrán en conjunto y continuidad con el resto de la fachada, en cuanto a proporciones y esquemas ordenados de ejes.

2. HUECOS PLANTAS ELEVADAS

1. La ordenación de los huecos de fachada se hará con los siguientes criterios:
- a) Será en conjunto respetuosa y afín con los edificios existentes en su entorno.
 - b) Los huecos se ordenarán según ejes continuos horizontales y verticales o esquemas ordenados y proporcionados, en toda la fachada, incluyendo la planta baja.
 - c) Las formas de los huecos serán las tradicionales: rectangulares o cuadradas y sus dimensionados proporcionadas a las de su entorno. No obstante se autorizan huecos singulares en formas y dimensiones cuando quede demostrado la necesidad funcional y el buen resultado arquitectónico final en la composición de fachadas del edificio.

3. CARPINTERIAS EXTERIORES

- Serán obligatoriamente de madera o forros de madera, barnizado o pintada.

VIGENTE DESDE
 ESTA FECHA

Se deberá hacer mención expresa del color en los proyectos técnicos.

- Las protecciones exteriores autorizadas y recomendadas son:

- Contraventanas de lamas o tablas.
- Persianas enrollables de madera o aluminio lacado en color oscuro con capialzado al interior.
- Cuando un edificio cuente con carpintería diferente a las previstas en este artículo, se autoriza a rehabilitar o instalar contraventanas en el mismo tipo de las existentes.

4. CERRAJERIAS.

- Se autorizan las barandillas de balcones y en ventanas de P. Baja, en balaustres de hierro o madera similares a las tradicionales o las formas simplificadas de las existentes.

Ap. 9. Vuelos. Cuerpos salientes.

1. Definiciones.

- 1.1. Se entienden por CUERPOS VOLADOS los que sobresalen de las alineaciones de fachada, a partir de P. Baja, estando contruidos con cierre de obra en más de un 25% de su superficie.
- 1.2. Se entiende por BALCON, a los vuelos con protección de barandilla, sin cierres de obra.
- 1.3. Se entiende por MIRADOR a todo cuerpo saliente con cerramiento de carpintería y en la que el acristalamiento es como mínimo del 75% de su superficie.

2. Cuerpos volados

Se prohíben los cuerpos volados a partir de las alineaciones de la edificación

3. Balcones y miradores

Se autoriza abrir balcones y miradores en fachadas con las siguientes condiciones:

1. Longitud máxima de suma de vuelos de miradores: 1/3 de la longitud de fachada.
- 2.- La dimensión de vuelo máxima de cuerpos salientes será, en función del ancho de la calle o espacio público a que de frente la fachada (a):

a > 10 mts	80 cms.
7 < a < 10 mts	70 cms.
5 < a < 7 mts	50 cms.
a < 5 mts	quedan prohibidos los cuerpos salientes.

En caso de no sobresalir el vuelo de las alineaciones de parcela, sobre la calle o espacio público, se autoriza un vuelo máximo de 120 cms.

- 3.- Altura mínima desde rasante de calle o espacio público hasta plano inferior de losa de vuelos o aleros = 3,20 mts.

Ap. 10. Elementos salientes.

Se entiende por elementos salientes los elementos constructivos u ornamentales no habitables u ocupables tales como zócalos, aleros, etc.

No se permite salir en sótanos, semisótanos o en P. Baja de las alineaciones de fachada con ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción.

PUERTAS. Se prohíbe el giro hacia el exterior de las puertas y ventanas en la planta baja, así como hojas basculantes que barran espacio público en su giro, excepto aquellas que girando hacia fuera lo hagan dentro de la propiedad sin invadir la calle o espacio público.

Se prohíben las puertas correderas por el exterior de las fachadas principales así como en laterales que invadan la acera.

IMPOSTAS, MOCHETAS Y CORNISAS. Se autorizan en toda la longitud de fachada, con un saliente máximo de 15 cms.

En los balcones y aleros, toda moldura se entiende incluida en el vuelo tolerado.

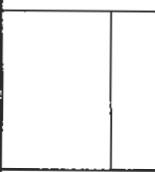
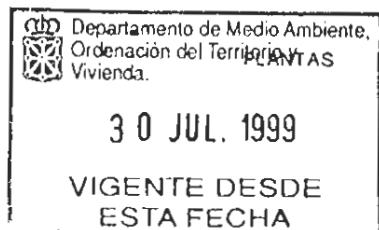
ADOSADOS CONTINUOS A FACHADA. Quedan prohibidos los resaltes o salientes continuos adosados a fachada como chimeneas o escaleras adosadas u otros.

Ap. 11. Normas para la regulación de ampliaciones, anexos y edificios auxiliares de las edificaciones actuales. Régimen de autorizaciones.

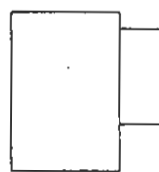
A. DEFINICIONES

- Se entiende por ampliación o anexo de una edificación, las construcciones que supongan un incremento del suelo edificado fuera de las alineaciones definidas.

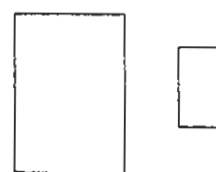
- 1. Ampliación. Incremento del volumen edificado, desplazando alguna(s) de las fachadas actuales en toda su altura, configurando un volumen unitario con la edificación original.
- 2. Anexo. Incremento del volumen edificado mediante construcción en planta baja adosada a la edificación original que no llega a formar un volumen unitario con ella.
- 3. Edificio auxiliar. Construcción aislada de la edificación principal, que no constituye una vivienda ni está acondicionada como estancia, con uso de cocheras o auxiliar al uso residencial o de producción.



1. AMPLIACION



2. ANEXO



3. EDIFICIO AUXILIAR

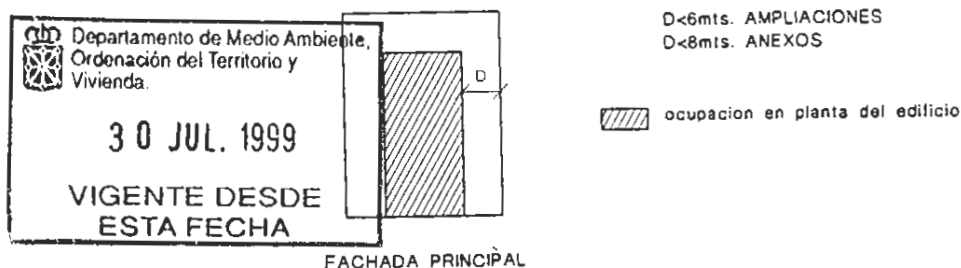
B. AMPLIACIONES Y ANEXOS

Se autorizan ampliaciones o anexos de los edificios existentes en la fecha de aprobación del Plan Municipal debiendo cumplir los siguientes aspectos:

1. Las ampliaciones y anexos no podrán producir incidencias negativas sobre el entorno de tipo ambiental, o sobre el edificio original, debiendo responder a criterios lógicos de ampliación del edificio original estéticos o de otro orden.

2. Al conjunto del edificio con ampliación o con anexo adosado, le será de aplicación la ordenanza particular en todo su contenido. Si la actuación se hiciera exclusivamente sobre el anexo o ampliación y no sobre el edificio original, no se obliga a remodelar aspectos de éste que no se ajusten al contenido de la ordenanza.
3. Las ampliaciones se entenderán como desplazamientos de fachadas, debiendo mantener por tanto el esquema general de volumen y los faldones y pendientes de cubiertas originales.
4. La altura máxima en zonas de ampliación no podrá superar en ningún caso la altura que alcance el edificio principal en la fachada a la cual se adosa la ampliación respetando además las alturas parciales del edificio principal.
5. No se autorizarán ampliaciones o anexos como prolongación o adosados a la fachada principal. Únicamente podrán autorizarse sobre fachadas laterales o traseras.

Excepcionalmente se autorizarán ampliaciones por la fachada principal, siempre que se demuestre la necesidad funcional y el buen resultado arquitectónico final.
6. Se establece en 70 m² la superficie máxima de ocupación por planta para el conjunto de ampliaciones y anexos con la limitación adicional para anexos del 40% de la superficie actual de ocupación del edificio.
7. En el supuesto de renovación de una edificación cuyas alineaciones definidas en la documentación gráfica, se ajusten al perímetro actual del edificio, se autorizan para el nuevo edificio, un incremento de ocupación de 70 m² sobre las alineaciones originales, debiendo cumplir la regulación general de este apartado.
8. Los criterios de situación de los anexos adosados o ampliaciones respecto al edificio principal, se harán en una zona perimetral al edificio con distancias menores de 6 mts para ampliaciones y 8 mts para anexos, debiéndose separar en este último caso 1,5 mts como mínimo de las esquinas del edificio, en fachadas principales.



Se resolverán con un perímetro en planta según formas tradicionales, semejantes a las existentes, sencillas y regulares, afines a rectángulos y cuadrados.

Las posibles modificaciones respecto a este apartado debidamente justificadas requieren la aprobación de un Estudio de Detalle.

Se exceptúan los edificios de almacenes y naves existentes a los cuales no afectan estos criterios, siendo obligatoria la tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle.

9. Las distancias mínimas a parcelas colindantes serán: 1 m. si no se sacan huecos en fachada, y 3 m. si se sacan huecos

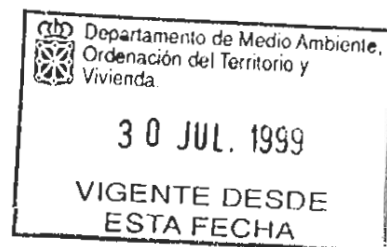
C.- EDIFICIOS AUXILIARES.

No se autoriza este tipo de edificaciones.

Ap. 12.- Usos.

Usos pormenorizados reflejados en los planos de ordenación número 3.

- A1. Residencial consolidado.
- A2. Residencial, propuesto nueva ordenación.
- A3. Areas privadas libres de edificación



Uso principal: Residencial, viviendas unifamiliares o colectivas.

Usos tolerados: Se reflejan en el siguiente cuadro, según porcentajes máximos autorizados de ocupación en m² construidos, por plantas y sobre el total de ocupación en m² construidos del edificio. A algunos de dichos usos les afecta la Ordenanza de Actividades Clasificadas que se adjunta en este Plan Municipal.

Para usos específicos no reseñados en el cuadro se aplicará los criterios correspondientes al uso que sea más afín.

REFERENCIA % SOBRE	RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	GARAJES	ALMACEN (EDIFICIOS EXISTENTES)	ALMACEN (NUEVAS CONSTRUC.)
P. ELEVADAS	100% *1	100	--- *2	100	---
P. B	100%	100	100	100	100
TOTAL EDIFICA.	100% *3	100	50 *4	100	50

REFERENCIA % SOBRE	EMPLEO				DEPORTIVO
	TALLERES	COMERCIO	OFICINAS	CORR.DOMESTIC.	
P.ELEVADAS	---	100	100	---	100
P. B	100	100	100	100	100
TOTAL EDIFIC.	50	100	100	50	100

INDICACIONES.

- * 1. Autorizado la ocupación total de dicha planta por el uso correspondiente.
- * 2. Prohibido la ocupación parcial o total de dicha planta por el uso correspondiente.
- * 3. Autorizado la ocupación total del conjunto del edificio por el uso correspondiente.
- * 4. Autorizado la ocupación máxima del 50% del conjunto del edificio por el uso correspondiente.

Compatibilidad de usos:

La simultaneidad de usos autorizados son compatibles entre sí.

Se concluye que quedan autorizados con uso exclusivo en el conjunto de la edificación: Residencial -vivienda unifamiliar o colectiva-, (compatible y extensible con usos terciarios no especificados en los cuadros, como docente, hospedería etc.) - equipamiento comunitario, almacén, comercio u oficinas.

Para nuevas edificaciones se autoriza solo la vivienda unifamiliar, y no se autoriza la vivienda colectiva.

Para nuevas edificaciones, el uso de almacén queda autorizado al 100% en Planta Baja, prohibido en plantas elevadas y autorizado con un máximo del 50% en el conjunto de la edificación.

Ap. 13.- Areas privadas libres de edificación

1. Se autorizan únicamente las actuaciones de urbanización interior que con jardinería, tratamiento de muros, pavimentos y otros no alteren negativamente la imagen urbana del conjunto.

Quedan prohibidas las actuaciones que impacten negativamente sobre el conjunto.

Fuera de las alineaciones interiores, en las áreas privadas libres de edificación, se autorizan las pérgolas abiertas y sin cubrir, y los elementos de mobiliario y decoración de jardín, fuentes, muretes, etc.

Se autorizan los invernaderos desmontables siempre que por su situación, delimitación, ornato y limpieza no impacten negativamente.

Asimismo se autorizan las instalaciones deportivas o recreativas que requieran instalaciones de pavimento y mínimo mobiliario, como son: tenis, baloncesto, balonmano, balonvolea.

Tal como se regula en otro apartado de esta misma ordenanza particular, se autorizan en las áreas privadas libres de edificación las ampliaciones y anexos a los edificios existentes en la fecha de aprobación del Plan Municipal

El resto de actividades constructivas, incluso las desmontables quedan prohibidas.

2. Las instalaciones deportivas cubiertas y los frontones descubiertos quedan prohibidos, quedando autorizadas consumiendo edificabilidad dentro de las alineaciones de la edificación.
3. Se autorizarán piscinas descubiertas cuando cumplan las siguientes condiciones:
 - Cumplan las condiciones higiénico-sanitarias vigentes.
 - Que el volumen de la construcción no sobresalga del nivel del terreno.
 - Podrá restringirse el llenado del vaso si se prevén deficiencias de abastecimiento a la población.

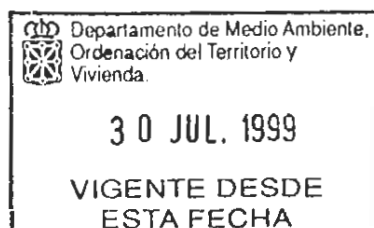
Ap. 14. Medianiles.

A todos los efectos será de aplicación lo dispuesto en el código civil y legislación foral sobre servidumbre de medianerías.

Los muros laterales que resulten descubiertos, aun en forma provisional, en fincas de nueva planta recayentes a la vía pública deberán ser decorados empleando para ello materiales similares a los de la fachada principal. El diseño de esta decoración habrá de incluirse en el proyecto general de la nueva construcción, para el que se solicita licencia, a fin de que ello pueda ser sometido a la aprobación del Ayuntamiento.

Será de cuenta de los propietarios del inmueble de mayor altura, decorar y conservar los muros laterales que aparezcan al descubierto sobre la casa o casas contiguas.

Las separaciones entre colindantes en antepechos de terrazas tendrán una altura máxima de 1,20 mts.



Art. 9.- Ordenanza particular 4. (OP4). Grupo de edificación G.4.**A.- AMBITO. GRUPOS DE EDIFICACION**

Es de aplicación en grupo G4 - Fuera de ordenación.

B.- USOS

Usos tolerados: los actuales.

C.- ORDENANZA DE CONSTRUCCION**1.- Criterios generales.**

En los planos de ordenación Nº 2 se refleja el grupo G4. A él pertenecen diferentes construcciones que se declaran fueran de ordenación, y por tanto deberán desaparecer con el tiempo por ejecución de nuevas edificaciones, sistemas o por iniciativa de sus propietarios.

2.- Ocupación del solar. Volumen de la ocupación

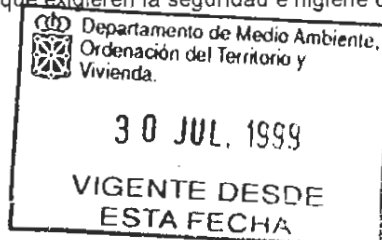
1. La ocupación del solar viene definida por los planos de ordenación Nº 2., correspondiéndose con la ocupación actual.

2. No se autorizan ampliaciones de estas edificaciones.

3.- Actuaciones constructivas posibles

Las actuaciones posibles se regirán por el art. 134 de la Ley foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

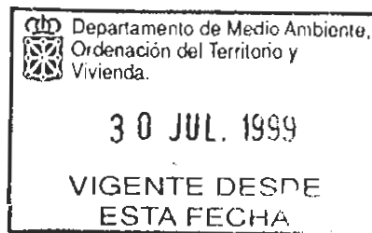
En los edificios e instalaciones calificados como fuera de ordenación, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigieren la seguridad e higiene del inmueble.



CAPITULO III. CONDICIONES DE HABITABILIDAD EN VIVIENDAS

Art. 10.- Condiciones generales.

Se recuerda el obligado cumplimiento de los Decretos Forales 184/1.988 y 282/93 por los que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Foral de Navarra, así como la concesión y control de las cédulas de habitabilidad, y de la normativa posterior que regule estos conceptos.



CAPITULO IV ,CONDICIONES ESPECIFICAS PARA CIERRES DE FINCAS EN SUELO URBANO**Art. 11.- Alineación de parcela.**

Es aquella línea que define el exterior de la parcela, estableciendo el límite entre dominios y usos públicos y dominios y usos privados, y que se graña en plano normativo correspondiente, debiendo tenerse en cuenta las cesiones previstas en las Normas Urbanísticas, y los sistemas generales planteados en los planos de ordenación.

Cualquier tipo de cierre que se pretenda realizar en fincas incluidas en Suelo Urbano, deberá ajustarse al perímetro establecido por la alineación exterior de la finca.

Art. 12.- Cierre de fincas.

1. Para realizar cualquier tipo de cierre de fincas en Suelo Urbano, deberá solicitarse la oportuna licencia del Ayuntamiento, presentado junto con la solicitud, pequeña memoria explicativa del tipo de cierre a realizar, alzados, planta de la finca y cierre, secciones, etc., además del correspondiente presupuesto.

2. Los cierres de fincas en Suelo Urbano, no podrán sobrepasar el metro y medio (1,5 m) de altura, medido desde la rasante de espacio público en cualquier punto. Cuando exista desnivel superior a 70 cm entre calle y parcela, la altura máxima será de 1,10 m desde la rasante superior.

Se autorizan los siguientes tipos de cierre:

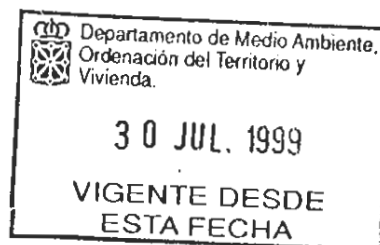
- Cierre vegetal.
- Cierre de obra, cuya parte opaca ejecutada en mampostería de piedra, no sobrepasará un metro (1 m) de altura, mientras que el resto se realizará con cierre vegetal o verjas con formas, diseño y colores tradicionales.

3. Los cierres de finca que delimitan ésta de sus colindantes se realizarán con los mismos criterios establecidos en los puntos anteriores, autorizándose también mallas metálicas con seto, y alambradas sobre estacas.

4. Prohibida la utilización de alambres de espinos o vidrios rotos en cierres de fincas en suelo urbano .

Art. 13.- Modificaciones de topografía en parcelas.

Queda prohibido modificar la topografía actual de las parcelas por iniciativa privada (en los espacios libres de edificación), realizando movimientos de tierras que puedan suponer la aparición de desniveles o muros de contención superiores a 1 mt. en la delimitación de las parcelas con sus colindantes y 1,5 mts con espacio público.





CAPITULO V. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACION

Art. 14.- Instalaciones de interés general.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio general de la población. Se procurará evitar molestias y se avisará a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

Art. 15.- Cimientos y contenciones.

Los elementos sustentantes de cualquier edificio descansarán sobre cimentación calculada en relación con la carga que el terreno sea capaz de resistir.

Los cimientos de los muros que linden con la vía pública quedarán, por lo menos, a metro y medio por debajo de la rasante en cualquier punto, pudiendo ejecutarse con banqueros cuando la pendiente de la calle fuese muy pronunciada. Tratándose de muros de cerramiento de parcela, esa profundidad mínima se podrá reducir a 50 cm.

El paramento exterior del cimiento de fachada coincidirá con el de ésta, no pudiendo sobrepasar los límites del solar en las alineaciones con espacios públicos o con otra propiedad.

Art. 16.- Derribos, desmontes y relleno de tierras.

Las obras señaladas se llevarán a cabo de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos de Seguridad en el Trabajo. El constructor viene obligado a proveer cuantas acciones resulten adecuadas en orden a asegurar la estabilidad de los edificios y construcciones vecinas y evitar su deterioro.

Todo solar cuyo terreno esté elevado sobre la rasante de la vía pública podrá ser desmontado, tomando siempre las medidas de seguridad necesarias para edificar en ellos.

En el interior de edificios pueden hacerse los derribos con tal de que no llegue el polvo a la calle, a cuyo efecto se dispondrá el riego de los escombros, ni se produzcan ruidos que puedan molestar al vecindario.

Cuando se trate de un derribo de finca con ruina inminente, se procederá conforme la necesidad que el caso exija, pero siempre con las debidas precauciones para evitar desgracias.

En ningún caso ni con pretexto alguno se depositarán tierras en la vía pública, debiéndose proceder a la limpieza de los materiales, barro o polvo que se derramen.

En cuanto sea factible por el retranqueo del desmonte, se vallará el solar con objeto de evitar que puedan salir tierras lanzadas por el tumbo de bancos al exterior. Tanto para el desmonte como para el relleno de solares, se exigirá la correspondiente licencia municipal.

Los rellenos que se efectúen en un terreno adosado a una construcción lindando con la vía pública, se verificarán con tierras, escombros o materiales de suficiente consistencia y convenientemente dispuestos. Si después de acabada la obra se produce por la mala ejecución del relleno algún hundimiento en la acera o en el pavimento de las calles, o algún desperfecto en las cañerías de agua o en otro servicio público, el propietario queda obligado a hacer la reparación a su costa.

Art. 17.- Zanjas.

La anchura de excavación será adecuada de manera que permita realizar los trabajos en presencia de la entibación requerida.

Si hubiese edificios adyacentes, se apuntalarán los muros, procediéndose asimismo a la desviación del tráfico próximo o a la reducción de la velocidad.

Se colocarán avisos diurnos y nocturnos de peligro, así como protecciones para personas y vehículos.

Asimismo se colocarán pasarelas a una distancia suficiente de los bordes.

En caso de utilizar excavadoras de pluma, queda prohibido el estacionamiento de personas en el radio de giro de las mismas.

Estas condiciones de seguridad tienen el carácter de mínimas y para todo tipo de zanjas, tanto en terrenos públicos como privados.

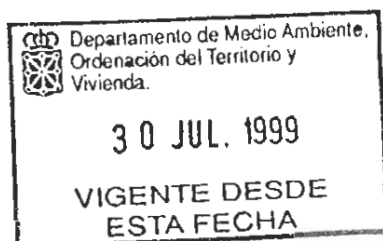
De la adecuada realización y seguridad responderá el técnico director de los trabajos y la empresa constructora.

Art. 18.- Chimeneas y hogares.

Se prohíbe lanzar humos al exterior por las fachadas y patios de todo género, si no son llevados por conductos apropiados hasta la altura de 1,00 m. mínimo sobre la cubierta exterior del edificio en aquel punto.

Las normas de este artículo incluyen los conductos correspondientes a: chimeneas, estufas y cocinas de uso doméstico, individual o colectivo y a calderas de calefacción central o para una sola vivienda.

En las construcciones de chimeneas y hogares se tomarán las precauciones necesarias para evitar incendios. Los maderos de pisos y cubiertas cuando estén en la proximidad de conductos de humos de hogares, se protegerán con sustancias incombustibles y aisladoras.



ORDENANZA DE EDIFICACION

30 JUL 1999

PLAN MUNICIPAL DE GARDE

VIGENTE DESDE
ESTA FECHA

CAPITULO VI. SEGURIDAD EN LA CONSTRUCCION

Art. 19.- Vallas de precaución.

El frente de la casa o solar donde se practiquen obras de nueva construcción o de derribo se cerrará siempre con una valla de precaución de materiales que ofrezcan seguridad. Dicha valla no será obligatoria cuando estuviere construido el cerramiento y los trabajos que se ejecuten no tengan incidencia en la seguridad y libre tránsito de la vía pública.

El máximo espacio que con la valla de precaución podrá ocuparse estará en proporción con la anchura de la acera o calle; pero en ningún caso podrá adelantarse más de tres metros (3 m) contados desde la línea de fachada, ni rebasar la anchura de acera si ésta queda claramente definida.

Igual precaución se adoptará cuando la obra sea de reparación, si se estima oportuno.

En otro caso, así como en el de practicarse revoques, retejos u otras operaciones análogas de carácter circunstancial, se atajará al frente con una cuerda, junto a la cual se mantendrá un operario para dar los avisos oportunos a los transeúntes.

Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estas se interrumpan durante igual plazo, deberá suprimirse la valla y dejar libre la vía pública, sin perjuicio de adoptar las pertinentes medidas de precaución.

Art. 20.- Precauciones durante la ejecución de las obras.

Mientras dure la edificación o reparación de una casa que ofreciese peligro o dificultad al tránsito por las calles, se tomarán las precauciones precisas en las inmediaciones de la obra en la forma que para cada caso se determine.

Los materiales se colocarán y prepararán dentro de la obra, y cuando no fuera posible, la colocación y preparación se hará en el punto o espacio que el Ayuntamiento designe.

Los andamios, codales y demás elementos auxiliares de la construcción se montarán, instalarán y desharán con sujeción a las instrucciones de la dirección facultativa de la obra.

El apuntalamiento de edificios se efectuará siempre bajo la dirección facultativa de técnico competente.

Art. 21.- Aparatos elevadores en obras.

Los aparatos elevadores de materiales no podrán situarse en la vía pública y sí solo en el interior de la casa o solar o dentro de la valla de precaución, salvo casos especiales y con la autorización pertinente.

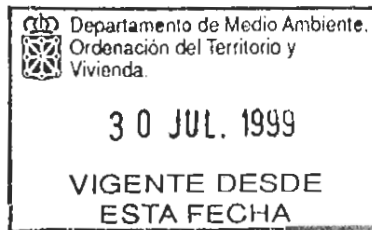
La instalación de aparatos elevadores se ajustará a lo previsto en las disposiciones generales reguladores de la materia. La construcción, instalación y mantenimiento de los aparatos elevadores de uso temporal y mixto para materiales y personal de obra, se regulará por el Reglamento específico en vigor.

Art. 22.- Grúas-torre.

La instalación y uso de grúas-torre en la construcción, en lo que afecta a la competencia municipal, estará sujeta a las siguientes condiciones:

1. La grúa a montar y todos sus elementos deberán hallarse en perfecto estado de conservación.
2. La grúa se instalará en perfectas condiciones de funcionamiento y seguridad.
3. La utilización de la grúa deberá hacerse dentro de las cargas máximas, en sus posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas en los distintos supuestos de uso.

4. Se cubrirán con póliza de seguro, de responsabilidad civil, los daños de cualquier género que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.
5. La colocación de los elementos que transporte la grúa se efectuarán en la forma que ofrezca la máxima seguridad a juicio del técnico responsable de su funcionamiento.



ORDENANZA DE EDIFICACION

3-0 JUL. 1999

PLAN MUNICIPAL DE GARDE

VIGENTE DESDE
ESTA FECHA**CAPITULO VII. BARRERAS FISICAS Y SENSORIALES****Art. 23.- Condiciones generales.**

En obras de nueva planta, ampliación, reforma, adaptación, mejora o cambio de uso, correspondientes a edificios o locales de uso o convivencia pública, ya sean de titularidad o dominio público o privado, serán de aplicación los criterios contenidos en la Ley Foral 4/1988 de 11 de Julio sobre barreras físicas y sensoriales y en sus reglamentos.

Como norma general se adoptarán en urbanizaciones los criterios señalados en la **Ordenanza General de Urbanización**, estableciéndose además para edificios de uso público las siguientes medidas:

Accesos.

En los espacios de accesos podrá circular libremente una persona que usa silla de ruedas sin ayuda de otra persona (dimensión de una silla de ruedas: 65-70 x 110-120 cm).

Los accesos se ejecutarán, a ser posible, sin peldaños hasta el nivel de la plataforma del ascensor.

Si existen peldaños hasta el ascensor, se colocará también una rampa adicional de una pendiente máxima del 8% y de 1 m. de anchura. Si el portal se encuentra a distinto nivel de la acera (con un escalón), se procurará que este desnivel no exceda de 2 cm. redondeándolo o biselándolo según un plano inclinado de 30º como máximo desde la acera hasta el nivel del portal.

No deberán colocarse únicamente puertas giratorias como acceso a los edificios y, en caso de que éstas existan, deberán colocarse también puertas practicables normales de 0,90 m. de ancho mínimo.

Ascensor.

El ascensor, como elemento más idóneo y cómodo para salvar desniveles, tendrá unas dimensiones mínimas interiores de anchura de 1,0 m. y fondo de 1,40 m.; huecos de acceso al ascensor, tanto exterior como interior, 0,80 m. de luz libre. Si el ascensor tiene puertas interiores manuales, éstas podrán abrirse también al exterior.

El interior de la cabina dispondrá de pasamanos laterales a 0,80 m. de altura y separado de los paramentos unos 5 cm. para facilitar el agarre.

El cuadro de botones se dispondrá de tal manera que el botón más alto quede a una altura de 1,20 m. Si el ascensor prestara servicio a las plantas de garaje, cumplirá las mismas condiciones de accesibilidad que los portales.

Entradas plataformas.

La meseta o espacio de salida del ascensor tendrá como mínimo una superficie suficiente para que se pueda inscribir un círculo de 150 cm. de diámetro.

ORDENANZA DE EDIFICACION

PLAN MUNICIPAL DE GARDE

El cuadro de botones se dispondrá de tal manera que el botón más alto quede a una altura máxima de 1,20 metros.

Escaleras y rampas.

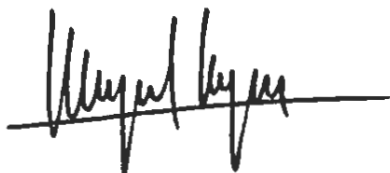
En edificios que no tienen instalación de ascensor, las escaleras y rampas que no sean de estricto uso particular, cumplirán con las mismas condiciones a las señaladas en el exterior de los edificios en cuanto a disposición de pasamanos, huellas y tabicas, etc.

Servicios y señalizaciones.

Los locales de uso público dispondrán de una proporción conveniente de aseos utilizables por una persona en silla de ruedas. Especialmente pensado para personas sordas, se dispondrán rótulos informativos que indiquen con claridad los lugares y circunstancias de todo tipo de servicios públicos.

Pamplona, 5 de Enero de 1.999

EL EQUIPO REDACTOR:



MIGUEL AYAPE BARRIAIN
Arquitecto



HECTOR NAGORE SORABILLA
Abogado

DILIGENCIA DE APROBACION PROVISIONAL

Para hacer constar que el proyecto al que pertenece el presente plano o documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de fecha 26 de Noviembre de 1998...
20 de Enero de 1999...
 El Secretariado del Ayuntamiento

