

que deberá ser aprobado. Asimismo, revisará la instalación antes de conceder la licencia de apertura del local y posteriormente en cualquier momento.

Existirá independencia de aseos para ambos sexos, no pudiéndose comunicar directamente con el resto de los locales.

El número de aseos, distribución y condiciones viene regulado por el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.

Las escaleras de comunicación entre plantas si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo de 1,50 m.

6.3.3.3.2.3. *Bares, Cafeterías, Restaurantes:* Cumplirán las condiciones particulares del uso establecidas por la NBE CPI 82, así como las establecidas para los espectáculos y locales de reunión.

6.3.3.3.3. *Uso residencial público:* Su regulación se hará aplicando las condiciones del uso residencial, vivienda unifamiliar o colectiva, complementariamente con las disposiciones auxiliares en materia hotelera.

Las actividades complementarias del uso se ajustarán a las condiciones que se establecen para cada uso específico.

Este uso se localizará en edificio exclusivo o compatible con viviendas o servicios.

Cuando el uso residencial público se establezca en edificios con uso servicios se estará a las condiciones de seguridad fijadas para el uso más restrictivo.

#### 6.3.4. Condiciones del uso dotacional.

6.3.4.1. *Espacios libres:* Deberán estar provistos de medidas que garanticen la seguridad de los usuarios, tendentes a conseguir las condiciones adecuadas para que éstos puedan disfrutar de estos espacios con el mínimo impacto de las actividades urbanas periféricas productoras de ruidos, humos, etc. Para ello, el diseño procurará crear barreras vegetales o elementos propios de la arquitectura de jardines para resolver las transiciones.

Serán usos compatibles con el de espacios libres, el cultural público y al aire libre y el deporte público y al aire libre, siempre que no se alcance la cifra de 500 espectadores, quedando, en cualquier caso, regulados estos usos por las condiciones específicas que exija el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

#### 6.3.4.2. Equipamientos.

6.3.4.2.1. *Cultural-Social:* Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes en la materia correspondiente.

Además les serán de aplicación las específicas de los usos de terciario, comercio y espectáculos y salas de reunión, para los diferentes usos pormenorizados que integran un complejo cultural, así como las de industria para las instalaciones.

6.3.4.2.2. *Religiosos:* A efectos de seguridad, las áreas de uso colectivo se regirán por las normas dadas para el comercio, espectáculos y salas de reunión.

6.3.4.2.3. *Sanitario:* Cumplirán las condiciones definidas para el uso por la Norma Básica NBE CPI 82.

6.3.4.2.4. *Asistencial:* Según los usos, se aplicarán las mismas que al cultural (comercio, espectáculos y salas de reunión) y al uso residencial público (vivienda colectiva y hotelera).

6.3.4.2.5. *Escolar:* Se adecuarán a las dadas para los locales y edificios de uso terciario.

Deberán cumplir las condiciones particulares del uso docente establecidas por la norma básica NBE CPI 82. Las edificaciones escolares deberán ajustarse en cuanto a las condiciones de confort y diseño a la normativa que la Administración tenga vigente en cada momento.

6.3.4.2.6. *Deportivo:* Podrá situarse en planta baja y semisótano y en planta primera cuando quede unida a la baja; o en edificios o espacios de uso exclusivo.

Deberán ajustarse, en las condiciones de su carácter específico deportivo, a las disposiciones vigentes sobre la materia. Deberán cumplir las disposiciones de ventilación, etc., que se regularán de acuerdo con la Ordenanza de locales de espectáculos y reunión.

Los locales deberán cumplir las condiciones particulares del uso de espectáculos y locales de reunión definidas en la NBE CPI 82.

Para los recintos deportivos descubiertos será de aplicación la ordenación del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos.

6.3.4.2.7. *Servicios públicos:* Se regularán con arreglo a la normativa específica que les sea de aplicación.

6.3.4.3. *Infraestructuras:* Se regularán por la normativa que las afecte, por las de los usos específicos que les sean de aplicación y por la reglamentación de las compañías que las gestionen.

#### 6.3.4.4. Servicios del automóvil.

6.3.4.4.1. *Garajes:* La instalación del uso de garajes deberá ajustarse a las disposiciones vigentes en la materia.

La altura libre mínima se fija en 2,20 m, admitiéndose 2 m. mínimos en los descuelgues de vigas o instalaciones.

6.3.4.4.2. *Talleres:* Se regirán por lo dispuesto para el uso industrial al que se asimilan.

6.3.4.4.3. *Gasolineras:* Se consideran incompatibles con cualquier otro uso dentro del mismo edificio o parcela.

Se ajustarán en cuanto a emisión de ruidos, olores, etc., a los máximos admisibles para industria en edificio exclusivo, además de a las disposiciones oficiales existentes que regulan las condiciones de implantación de este uso.

#### 6.4. Condiciones estéticas.

6.4.1. *Justificación de la solución:* En cualquier circunstancia, el proyecte para el que se solicite licencia estará obligado a incluir una justificación de su adecuación al entorno y de su calidad ambiental, con formulación de los criterios razonados que le han llevado a adoptar la solución presentada.

6.4.2. *Edificios. Traza reguladora:* El proyecto que se presente ante el ayuntamiento para la petición de licencia contará, asimismo, con un documento plano a escala 1:50 en el que constarán, debidamente destacadas o visualizadas, las determinaciones adoptadas al proyectar el edificio respecto a los siguientes parámetros: modulación general, proporción de los elementos que definen la volumetría del edificio, ritmos de huecos y macizos, relaciones métricas entre los diferentes elementos que definen la traza vertical y horizontal de la edificación y cualquier elemento que singularice el lenguaje formal o constructivo utilizado. En suelo urbano, este documento-plano desarrollará un alzado de la calle o espacio donde se localice el edificio proyectado en una longitud mínima de 25 m. a cada lado de la parcela a edificar y abarcando siempre edificaciones completas donde se razone la inclusión armónica del edificio en el entorno.

6.4.3. *Materiales:* Los materiales utilizados deberán justificarse en su despiece, textura y color en función de los criterios de composición porprios de la edificación y de los criterios de integración ambiental. Además deberán tener unas características técnicas y físicas que permitan prever su mantenimiento en buenas condiciones frente a la agresividad del medio al que están expuestos.

En plantas bajas y fachadas se recomiendan los colores terrosos prohibiéndose los colores blancos, los ladrillos blancos, negros y bicolors, los aplacados de cerámica esmaltada, el grés y cualquier otro exotismo.

En cubiertas inclinadas se exige la teja curva de color rojo para todo tipo de construcción independientemente del uso que albergue. Como excepción y para las edificaciones ligadas a usos agropecuarios que se localicen en suelo no urbanizable, se admite el fibrocemento como material de cubierta.

Las carpinterías serán preferiblemente de madera o hierro para pintar prohibiéndose el aluminio.

#### 6.4.4. Elementos de la edificación

6.4.4.1. *Basa-Planta baja:* La planta baja deberá responder a una concepción unitaria de la fachada. Los ejes de conformación formal deberán hacerse manifiestos en toda la edificación (huecos, macizos). Los huecos de planta baja, incluso los comerciales, deberán seguir la ley general de composición de huecos de edificio en cuanto a ejes, admitiéndose una dimensión diferente dentro de la unidad de composición del conjunto. Las fachadas en planta baja podrán estar resueltas con el mismo o distinto material que en el resto, pero en cualquier caso será una resolución unitaria. Los edificios deberán tener resuelto el cerramiento de la planta baja, aun en el caso de que vayan a ser locales comerciales.

Quedan prohibidos los cerramientos provisionales de las plantas bajas. Los locales comerciales no podrán cambiar los materiales de la fachada de proyecto.

##### 6.4.4.1.1. Plantas porticadas o diáfanas:

6.4.4.1.2. *Escaparates:* Deberán respetar la geometría de ritmos (huecos-macizos y ejes) de la edificación. Habrán de estar enrasados con la fachada, sin sobresalir de ella.

6.4.4.1.3. *Toldos:* Se prohíben los toldos fijos. Los toldos serán de lona u otros tejidos flexibles; podrán estar tratados para su impermeabilización.

La altura mínima sobre la rasante de la acera de los elementos portantes será 2,25 m.

El toldo podrá completarse con costadillos y faldón que dejarán como mínimo 2,10 m. libres sobre la rasante de la acera.

El saliente máximo del toldo podrá ser 3/4 de la acera, respetando en cualquier caso el arbolado.

6.4.4.1.4. *Muestras:* Anuncios paralelos a la fachada con saliente máximo 15 cm. Podrán adosarse al frente de las cajas de cierre.

Las letras de los anuncios luminosos serán caracteres prefabricados o tubos de neón; quedan prohibidos los paneles publicitarios iluminados desde el interior, debiendo quedar exentos rótulos y anagramas.

Quedan prohibidos los anuncios escritos a mano sobre telas, cartones, etc., y en general, los provisionales.

Las muestras no podrán estar situadas más arriba de la cara superior del forjado de techo de planta baja. Se exceptúan de esta norma las edificaciones destinadas exclusivamente a usos económicos.

6.4.4.1.5. *Banderines:* Anuncios normales al plano de fachada. Se prohíben los banderines luminosos, a excepción de los de servicios públicos (comprendiendo farmacias).

En cualquier punto, la altura libre mínima sobre la rasante de la acera será 2,25 m. Su dimensión máxima será de 75x75 cm. sin sobresalir en todo caso de la acera.

No podrán instalarse banderines más que en planta baja.

6.4.4.1.6. *Cerramiento de parcelas y solares:* Quedan prohibidos los cerramientos que por la mala calidad o la heterogeneidad de los materiales provoquen imágenes de degradación.

El suelo urbano de cerramiento de la parcela a vía o espacio público será opaco y tendrá una altura mínima de 2,5 m. Los materiales a emplear serán los mismos que los considerados en el art. 6.4.3, para las plantas bajas y fachadas.

En el suelo no urbanizable se desaconsejan los cerramientos de parcela que, en todo caso, serán ligeros y diáfanos, prohibiéndose los cerramientos opacos.

6.4.4.1.7. *Huecos de semisótanos:* Seguirán la ley general de huecos de la edificación.

#### 6.4.4.2. Cuerpo intermedio (Fachada).

6.4.4.2.1. *Huecos:* Quedarán sujetos a los ritmos, proporciones y tipologías de