

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 propios 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 aplacados de cerámica esmaltada, el gres y cualquier otro exotismo. Igualmente se prohíbe la utilización masiva del ladrillo que, en todo caso, no será blanco o bicolor.

En cubiertas 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 EDIFICACION.

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 si son comerciales, deberán seguir la ley general de composición de huecos del 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 DIAFANAS: Quedan prohibidas.

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 y 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 max. 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 preformados 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 del techo de planta baja. Se exceptúan de esta norma las edificaciones destinadas exclusivamente a uso 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 75 x 75 cm. sin sobresalir en todo caso de la acera.

No podrán instalarse banderines más que en la 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.

En suelo urbano el 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 SEMISOTANOS: Según 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 la edificación del entorno.

6.4.4.2.2. CUERPOS VOLADOS: Solo se permiten los cuerpos volados abiertos, balcones, con un saliente máximo de 40 cm. sin que, en ningún caso, sobresalgan de la acera, en la primera y/o segunda planta; nunca en la baja ni en los altillos. Deben separarse 60 cm. de las medianeras. No se restringe la longitud máxima.

Sus barandillas estarán dispuestas en una trama ortogonal y en un plano paralelo a la fachada. Serán de forja o perfil metálico pintado.

En las construcciones en el suelo no urbanizable se prohíben todo tipo de vuelos.

6.4.4.2.3. INSTALACIONES EN FACHADA: En ningún caso, la disposición de estos aparatos podrá degradar la composición general de la fachada, las soluciones apuntarán a una integración de las instalaciones con los huecos y macizos del cerramiento o a enfatizar el lenguaje tecnológico de las instalaciones, en armonía con el ritmo y proporción de los huecos y macizos.

6.4.4.2.4. TENDEDEROS: Si la distribución de la edificación obligara a situar tendederos en fachada, el cerramiento de los mismos deberá hacerse de forma homogénea con el resto de la fachada no debiendo distinguirse desde el exterior diferenciación de ritmo o materiales que localice su uso. La ventilación de los tendederos quedará resuelta por medios forzados estáticos o dinámicos. En caso de dar a patios los tendederos podrán resolverse mediante soluciones singulares, barrotes, rejillas, mallas, que aseguren la correcta ventilación e impidan la visión de la ropa desde el exterior.

6.4.4.2.5. MEDIANERIAS: Las medianerías que queden al descubierto en nueva edificación deberán ser tratadas como fachadas.

Si la nueva edificación dejara al descubierto medianerías de las edificaciones colindantes, presentará un estudio del tratamiento de las mismas, para su aprobación por el Ayuntamiento, adjuntándolo al proyecto de petición de licencia.

El monto económico del tratamiento de la medianería correrá a cargo de la edificación de nueva planta.

6.4.4.2.6. PATIOS: Los patios deberán ser tratados en sus materiales con dignidad sobre todo aquellos que por su situación configuran los bordes del pueblo. A este respecto será de aplicación el artículo 6.4.3.

Quedan prohibidos los vuelos sobre patios.

Las construcciones permitidas en patios se regirán en lo que les sea de aplicación por esta normativa estética general.

6.4.4.2.7. MODIFICACIONES EN FACHADA: Toda modificación pretendida en una fachada existente deberá responder a un proyecto unitario que necesariamente se ajustará a esta normativa.

6.4.4.3. CORONACION - CUBIERTAS: Serán incluidas, con pendiente a dos aguas, según la disposición tradicional. En edificios de esquina o aislados se admiten soluciones a más aguas dentro siempre de unos esquemas simples y rotundos. En construcciones auxiliares y/o pequeñas construcciones rústicas la cubierta podrá resolverse en un único plano inclinado.

6.4.4.3.1. LUCERNARIOS Y BUHARDILLAS: A fin de iluminar espacios comunes o altillos habitables, se permite la utilización moderada de acristalamientos y buhardillas.

6.4.4.3.2. CORNISAS Y ALEROS: El saliente máximo de cornisas y aleros será de 50 cm. En todo caso, será proporcionado al volumen de la edificación y justificado estéticamente y funcionalmente.

6.4.4.3.3. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA: Las construcciones permitidas por encima de la cubierta deberán constituir un todo integrado con la resolución total de la edificación.

6.4.5. EDIFICIOS SINGULARES: Se consideran edificios singulares aquellos destinados al uso dotacional cuya importancia en el contexto urbano, social o cultural permita concebirlo de un modo singularizado y aquellos destinados a un uso, en general industrial difícilmente adaptable a las tipologías promovidas desde estas Normas.

Estos edificios, aún cumpliendo el art. 6.4.1. pueden apartarse razonablemente de alguna de las condiciones estéticas impuestas.

6.5. NORMATIVA COMPLEMENTARIA En todos aquellos aspectos que no se haya señalado en los apartados precedentes se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Regionales (N.U.R.).

7. NORMAS EN SUELO URBANO

7.1. OBJETO: Estas normas tienen por objeto detallar los usos, fijar las condiciones volumétricas y completar las características de la ordenación en suelo urbano.

7.2. ZONAS DE ORDENACION: A estos efectos se han delimitado en el plano nº 5 las distintas zonas de ordenación en que se ha dividido el suelo urbano de Bobadilla.

La normativa específica para cada una de ellas se recoge en la correspondiente ficha.

7.3. PROTECCION: A fin de preservar y actualizar las señas de identidad locales se establecen tres niveles de protección: Integral, Estructural y Ambiental.

7.3.1. PROTECCION INTEGRAL: Se extiende a la totalidad de cada edificio de los incluidos en el plano nº 6 en este nivel y trata de preservar