

ámbito del CENTRO DE INTERES HISTORICO ARTISTICO Y AMBIENTAL

ORDENANZAS ESPECIALES DEL CENTRO HISTORICO

Estas ordenanzas surgen de la necesidad de que las edificaciones que nazcan o se reedifiquen en el ámbito de la delimitación del recinto histórico sean una parte en armonía con el resto. Para ello se parte de un hecho invariante de la tradición de ese conjunto: «la composición formal se basa en la construcción tradicional de fachadas de carácter murario o como paredes maestras portantes, y cubierta inclinada con poblado de teja árabe.

Según este dato de partida, los edificios deberán contemplar las siguientes características que a continuación se detallan y que definen un marco en el que el proyectista ha de moverse sin renunciar a su creatividad.

Este marco debe servir de guía para el análisis por parte de la Comisión de Patrimonio Histórico-Artístico pues no es otra cosa que una síntesis de aquellos elementos considerados como definidores de la tipología compositiva.

Cualquier propuesta de otra índole deberá ser valorada por la citada Comisión a fin de ver su adecuación o no al fin propuesto.

RESUMEN DE ORDENANZAS - ORDENANZAS ESPECIALES-

A fin de facilitar el manejo del presente documento, se sintetiza en las siguientes hojas resumen las ordenanzas fundamentales para cada tipo de suelo.

Como queda dicho no tiene otro objeto que la simplificación de la labor municipal, siempre escasamente asistida por personal técnico. Por ello en ningún caso deben entenderse estas hojas resumen como la exclusiva normativa. Por ello cualquier aspecto reflejado en la normativa tendrá carácter complementario y de obligado cumplimiento, aunque no esté reflejado en estas hojas resumen.

Asimismo se adjuntan las ordenanzas especiales que por su carácter requieren un tratamiento diferenciado,

ORDENANZA ESPECIAL PARA EL CENTRO DE INTERES HISTORICO-ARTISTICO AMBIENTAL

VOLUMEN	<ul style="list-style-type: none"> - N.º de plantas y alineaciones: Las marcadas en planos - Altura Plantas PB 3,5 H 3,00 P.P. 3,00 H 2,50 - Vuelos a una altura mínima de 3,30 m. - Solo balcones y miradores de 0,5 m. máximo. - Aleros entre 0,5 m. y 0,8 m. -Cubierta Inclinada con pendiente. Menor o igual a 30º contados entre el plano de forjado y el plano superior de cubierta a partir de la punta de alero. No se permiten terrazas ni paramentos verticales en cubierta como mansardas, etc.
TRATAMIENTO EXTERIOR	<p>Paramento de fachada.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Huecos de composición no horizontal y separación entre ellos igual o superior al ancho del hueco (concepto muro de carga). - Verticalidad en la disposición de estos en las plantas superiores. - En planta baja puede expresarse adelantamiento. <p>Revestimiento</p> <ul style="list-style-type: none"> - En fachadas preferentemente con acabados en estucos, rebocos y ladrillo viejo en colores ocres y sienas en todas sus gamas pero huyendo del blanco puro. - En planta baja podrá utilizarse la piedra o el ladrillo viejo. - En cubierta se poblará con teja árabe y es obligatorio el alero. Los canalones y bajantes deberán estar expresamente estudiados en su influencia en la composición, así como su remate, ensamble y acabados. <p>Carpintería</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se huirá de colores metálicos aunque podrá utilizarse además de la madera, el aluminio y hierro siempre que sea lacado, así como el PVC. - Se prestará especial cuidado en el tratamiento de material y color de persianas - Los miradores nunca serán de fábrica sino, como cuerpo adosado, de entramado acristalado. <p>Herrenía en antepechos</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tanto en balcones como en ventanas bajas serán de composición vertical.
TRAMITACION	<ul style="list-style-type: none"> - La licencia se otorgará previo informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico-Artístico. - Se exigirá siempre un plano de alzados a escala 1:100 en el que además del edificio proyectado, estarán reflejados los edificios colindantes en su estado actual.

ORDENANZA ESPECIAL PARA EDIFICIOS CATALOGADOS

VOLUMEN	El existente
TRATAMIENTO	Tendencia a la recuperación de su estado original especialmente en su margen externa y espacios fundamentales del edificio, como zaguanes, espacios de escaleras o cualquier otro elemento singularizado del edificio. El objetivo es la puesta en valor de aquellos elementos que lo hacen ser catalogado.
TRAMITACION	La licencia se otorgará previo informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico Artístico. Se exigirá siempre un plano de alzados a escala 1:100 en el que además del edificio proyectado, estarán reflejados los edificios colindantes en su estado actual. El proyecto contemplará expresamente las actuaciones a llevar en la búsqueda del objetivo arriba indicado.

2-3-III.- ORDENANZA DE USOS PORMENORIZADOS
(Compatibilidad con el dominante)

En suelo Urbano y Urbanizable se entiende como dominante el uso residencial.

III-1.-USO DE VIVIENDA

III-1-1.- DEFINICION Y CLASIFICACION

A los efectos de estas Ordenanzas, se considera vivienda o alojamiento todo edificio o parte del mismo destinado a desarrollar la vida individual o familiar y privada, mediante su uso independiente como tal.

En este uso se consideran tres tipos diferentes de alojamientos:

- a.- Vivienda - Es el alojamiento generalmente ocupado por una sola familia con dos o más habitaciones dedicadas a dormitorio y superficie útil mayor de 50 m2.
- b.- Apartamento - Es el alojamiento generalmente ocupado por una o dos personas, de una única habitación dedicada a dormitorio y superficie útil menor de 50 m2.
- c.- Residencia colectiva - Es el alojamiento en que la vida se desarrolla parcial o totalmente en forma colectiva por miembros no necesariamente unidos por vínculo familiar.

III-2.- USO DE OFICINAS

III-2 -1.- DEFINICION

El uso de oficinas incluye los edificios y locales en los que predominen actividades de naturaleza administrativa o burocrática de carácter público o privado, incluyendo servicios técnicos, de dirección, sucursales bancarias, despachos profesionales, etc., es decir, básicamente destinados a usos del sector terciario.

III-2-2.- CATEGORIAS DEL USO DE OFICINAS

En función de la situación del uso con respecto a la edificación que lo acoge, se distinguen cuatro categorías:

- CATEGORIA «A».- En cualquier planta de edificio de viviendas, siendo su uso de despacho profesional y con una superficie máxima de 200 m2.
- CATEGORIA «B».- Situados en planta baja, semisótano o primera planta de edificios de vivienda o anexo a ellos.
- CATEGORIA «C».- En edificios independientes.
- CATEGORIA «D».- Formando parte de edificios industriales garages o almacenes y otros usos no de vivienda.

III-2-3.- CONDICIONES DE LOS LOCALES

1.- En los locales de oficinas que se establezcan en semisótanos y tengan entrada por la vía pública, se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta de 1,20 m. o la anchura de la escalera exigida por la NBE-CPI-91, al nivel del batiente. Esta escalera tendrá un ancho superior a un metro. La altura libre de la entrada tendrá una dimensión mínima de 1,90 m. y la del local no será inferior a 2,70 metros.

2.- Las oficinas que se establezcan en semisótano no podrán ser independientes del local inmediato superior, debiendo estar unido a ésta por escaleras con un ancho mínimo de un metro, cuando tengan utilización por el público. La altura libre