

actividades M.I.N.P.

Las condiciones de protección contra incendios y evacuación serán las estipuladas en la NBE-CPI/91 sobre Condiciones de Protección Contra Incendios en los Edificios.

Solo se permite una planta bajo rasante para el uso de garaje o aparcamiento.

En los edificios excluidos del cumplimiento del Art. 21 sobre parcela mínima y los incluidos dentro del Casco Histórico, no se exigen las condiciones de este artículo.

ARTICULO 33 - Locales comerciales.

En general se admite el uso comercial exclusivamente en planta baja. En los edificios calificados VE o VEA se admite el uso comercial en todas sus plantas.

Todo local comercial dispondrá de los servicios sanitarios suficientes para el cumplimiento de las Normas o Reglamentos que regulen cada actividad específica. Como mínimo se dispondrá de un aseo con inodoro y lavabo con una superficie útil mínima de 2 m².

En todo establecimiento comercial se garantizará el correcto desarrollo de su actividad en el interior del local.

Las instalaciones comerciales que se pretendan situar en edificios catalogados VE o VEA se regirán por lo establecido en el Art. 22.

ARTICULO 34 - Oficinas y despachos.

Se distinguen dos tipos de oficinas o despachos en función de la afluencia de público y número de empleados.

Aquellas actividades que tengan atención pública de forma continua (condultas médicas o veterinarias, oficinas de entes públicos, clubs sociales, etc.) o que tengan más de tres empleados, solo podrán desarrollarse en plantas baja y/o primera, excepto en los edificios calificados VE o VEA en los que podrán desarrollarse en cualquier planta del edificio.

Aquellas actividades que no tengan atención al público de una forma continuada y tengan tres o menos empleados podrán desarrollarse en cualquier planta del edificio.

Las condiciones de las instalaciones estarán reguladas por las Normas y Reglamentos específicos que son de aplicación para las distintas actividades.

ARTICULO 35 - Locales de pública concurrencia.

Se regirán por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. Se cumplirán las condiciones establecidas en la NBE-CPI/91.

ARTICULO 36 - Reordenación de volumen.

En los casos en que, expresamente, se autorice en las fichas de ordenación, se podrá reordenar el volumen de edificación previsto, de manera que, desde una perspectiva más próxima y detallada, se obtenga una mayor adecuación de las construcciones a su entorno.

Se deberán cumplir las siguientes condiciones:

— Se reordenarán áreas completas, previa delimitación justificada de las mismas.

— No disminuirán los espacios libres, que deberán mantener su cohesión y unidad.

— No se aumentará el volumen total.

La tramitación será la especificada en la Legislación para los Estudios de Detalle.

ARTICULO 37- Condiciones estéticas del Casco Histórico.

Además de las condiciones estéticas generales del art. 21 los edificios de nueva planta o rehabilitados deberán cumplir las condiciones de este artículo.

37.01. Fachadas.

En cuanto a la composición:

— La proporción de huecos entre la dimensión vertical y la horizontal de los mismos, será como mínimo la de un cuadrado, siendo preferibles los rectángulos de mayor dimensión vertical que horizontal.

— Independientemente del sistema estructural utilizado en el edificio, se tratará que la imagen constructiva de la planta baja sea la de muro de carga tradicional. La dimensión mínima de pilares o pilastras, en esta planta baja, será de 60 cm. de anchura y 20 cm. de fondo hasta la carpintería de la misma. Los pilares extremos o medianeros serán de 80 cm. de anchura y el mismo fondo, excepto en solares entre medianeras de dimensión de fachada inferior a 12,00 m. que podrán ser de 60 cm. de anchura.

— Los materiales empleados en una misma fachada se dispondrán de manera que los de apariencia más pesada se sitúen bajo los aparentemente más ligeros.

— En general se tratará de conservar las constantes tipológicas más interesantes.

37.02. Materiales.

En los edificios se utilizarán los materiales y calidades siguientes:

— Piedra arenisca o caliza de tonos similares a los tradicionales existentes. Se utilizará en sillares o mampostería con un espesor mínimo de 7 cm.. Si se utilizan mampuestos, el espesor de la junta de mortero no será superior en ningún punto a 4 cm. y los huecos estarán recercados mediante sillares. En las esquinas y mochetas las piezas de piedra volverán, sin cortes, hasta un mínimo de 14 cm.

— Ladrillo cara vista de color homogéneo y fábricas tradicionales, no vitrificados y colores naturales que se adapten al entorno tradicional, con texturas lisas o ligeramente rugosas.

— Elementos de hormigón visto, prefabricados de hormigón o piedra artificial. Se asemejarán en todo a las calidades de textura y color de la piedra tradicional existente. Se prohíbe el uso de celosías de este material.

— Estucos, revocos y enfoscados. Se realizarán con texturas propias de su correcta utilización. Los colores serán adecuados a su entorno según los criterios generales definidos en este artículo.

— Morteros monocapa. El diámetro máximo del árido proyectado será de 3 mm., la textura será lisa y los colores serán los definidos en este artículo.

— Materiales de cobertura. Las cubiertas inclinadas se terminarán con teja cerámica en tonos ocres, pardos y rojizos, sin vitrificar. En remates de cubierta o cubiertas de edificios singulares, se admiten acabados de chapa de materiales y soluciones tradicionales: plomo, cinz, cobre o bronce. - Remates de chimeneas de humos o ventilación. Su revestimiento exterior será del mismo material y tratamiento que la fachada principal. Preferiblemente, se agruparán, situandolos junto a la cumbre, utilizando aspiradores estáticos y sombreretes que no distorsionen con el entorno.

— Vierteaguas. Serán de piedra natural u hormigón prefabricado blanco o del mismo color que el fondo adyacente, o ladrillo cara vista igual al del resto de la fachada.

— Carpinterías. Podrán ser de madera barnizada o pintada, perfilera y chapa de aluminio lacado y perfilera de acero o hierro lacado.

— Cerrajería. Serán de directriz recta, de acero o hierro, lacado o pintado.

— Sistemas de oscurecimiento y persianas. Se admiten contraventanas o persianas venecianas de madera barnizada o pintada y persianas enrollables de madera barnizada o pintada o aluminio lacado, o PVC.

— Vidrios. Estarán insertos en las carpinterías. No se admiten vidrios tintados en colores o reflectantes en plantas alzadas.

— Pinturas. Se admiten pinturas mates o satinadas, sobre paramentos exteriores. Los colores serán adecuados a su entorno según los criterios definidos en este artículo.

37.03. Colores.

Con carácter general se admiten los siguientes colores:

— El fondo de las fachadas será predominantemente ocres y tierras.

— Las carpinterías serán preferiblemente de colores marrón, verde, azul y rojo oscuros o cualquier mezcla o combinación de ellos.

— Las cerrajerías serán negras, grises o marrones muy oscuros.

— Las persianas serán del mismo color o similar a la carpintería.

37.04. Prohibiciones expresas.

— Aplacados de cualquier material no expresado anteriormente, incluso en plantas bajas.

ARTICULO 38 - Unidades de Ejecución.

Se determinan en los planos de ordenación.

Sin perjuicio de lo anterior, no podrán autorizarse usos del suelo o actos de edificación que supongan la ineficacibilidad de parcelas colindantes, por cualquiera de las circunstancias contempladas en esta Normativa (parcela mínima, retranqueo, etc.). En este caso, a petición de parte, o de oficio, el Ayuntamiento delimitará la correspondiente Unidad de Ejecución.

En las Unidades de Ejecución previstas en las presentes N.N.S.S., el aprovechamiento susceptible de apropiación será el 100% del permitido por el planeamiento en cada Unidad de Ejecución.

El sistema de actuación de las diferentes Unidades de Ejecución será el siguiente:

— UE-1 Sistema de Cooperación.

— UE-2 Sistema de Compensación.

— UE-3 Sistema de Compensación.

— UE-4 Sistema de Compensación.

ARTICULO 39 - Condiciones generales de urbanización.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV del Título II de las Normas Urbanísticas Regionales, excepto Cuzcurritilla (Art. 43 de estas Ordenanzas). El Ayuntamiento será responsable del mantenimiento y correcto funcionamiento de los sistemas de depuración de aguas residuales del municipio y su vertido, así como su mejora y adaptación a la normativa supramunicipal actual o futura aplicable.

ARTICULO 40 - Cerramientos de parcelas y huertos.

Se distinguen dos tipos de cerramiento en suelo urbano no edificado en función de la calificación del suelo que delimitan:

— Cerramiento de huertos. Tendrán carácter definitivo y cumplirán las condiciones estéticas y de materiales del Art. 21 de este Documento. Se recomienda el uso de la piedra.

— Cerramiento de parcelas sin edificar. Los restos de parcela no edificables se regirán por lo establecido en el párrafo anterior. Los cerramientos provisionales de parcelas serán opacos hasta una altura mínima de 2,20 m. y su acabado exterior cumplirá las condiciones estéticas del Art. 21 de este Documento.

— Cerramientos provisionales de plantas bajas y tapias de obra. Su acabado exterior cumplirá las condiciones estéticas del Art. 21 de este Documento.

ARTICULO 41 - Licencias y tramitación de documentos.

Las licencias se regularán por lo dispuesto en el Capítulo I del Título VII del T.R. de la Ley del Suelo.

Además de los señalados en el Art. 242 del TR de la Ley del Suelo, estarán sujetos a licencia los siguientes actos:

— Obras de rehabilitación, obras menores y cerramientos de solares.

— Cercado de fincas y tala de árboles.

— Cualquier tipo de instalación agraria, ganadera, comercial o industrial, sea de nueva planta, de ampliación o reforma, conservación o reparación.

— Instalación de grúas y otros medios auxiliares de la construcción.