

4.- CONDICIONES PARTICULARES
DE LAS ZONAS EN SUELO URBANO..

4.1.- EDIFICIOS Y CONJUNTOS DE INTERES ARQUITECTONICO.

Esta ordenanza se aplica únicamente a los edificios, elementos o conjuntos considerados de interes arquitectónico por las Normas, señalados en el plano de ordenación. La documentación mínima de las instancias para licencias urbanísticas se aplicará también a los edificios colindantes cuando existan.

Salvo justificación especial debidamente razonada, en estos edificios solo se permiten obras de conservación, consolidación, rehabilitación y ampliación, prohibiéndose la demolición de los elementos arquitectónicos de interés.

Condiciones de tramitación de licencias.

4.1.1.- En las solicitudes de licencias urbanísticas se presentará documentación fotográfica sobre el estado actual de la finca y de los predios colindantes. Los planos de las fachadas visibles desde la vía pública se completarán con los de las fachadas adyacentes existentes.

4.1.2.- Será preceptivo informe previo vinculante de la Comisión Provincial de Patrimonio para las licencias que afecten a las fachadas, cubierta, estructura, o elementos arquitectónicos de interés de los edificios catalogados.

Condiciones de posición en la parcela.

4.1.3.- No podrá alterarse la tipología original de los edificios, no admitiéndose en esta zona cambios sustanciales en la relación existente con la parcela o con el conjunto urbano en general.

Condiciones de altura.

4.1.4.- En los edificios catalogados se respetará la altura existente. Para obras de ampliación en edificio independiente pueden admitirse las del entorno próximo en el que se sitúa cada edificio catalogado, siempre que se respete el aspecto exterior y la estructura arquitectónica del edificio protegido.

Salientes de las fachadas sobre los viales o espacios libres públicos.

4.1.5.- Se prohíben los cuerpos volados y elementos salientes de cualquier tipo, salvo los similares a los presentes en el propio edificio que puedan servir para completar la composición de las fachadas.

Condiciones higiénicas de edificios y locales.

4.1.6.- No será necesario aplicar en este ámbito las prescripciones generales del capítulo tres cuando entren en contradicción con la conservación de elementos arquitectónicos de interés.

Dotaciones obligatorias en los edificios.

4.1.7.- En este ámbito no se aplicarán las dotaciones obligatorias definidas con carácter general en el capítulo 3 cuando entren en contradicción con la estructura arquitectónica.

Condiciones estéticas.

4.1.8.- En el exterior se utilizarán únicamente materiales, colores y soluciones constructivas que existan o hayan existido en el propio edificio, o excepcionalmente, las presentes en la arquitectura tradicional de Corral.

Condiciones de uso.

4.1.9.- Se admiten todos los usos de la zona en la que ubican, excepto el agropecuario y el industrial, siempre que no entren en contradicción con la estructura de los edificios protegidos. De cualquier forma, se tolerarán los usos existentes cuando no contribuyan al deterioro de las edificaciones.

4.2.- ZONA RESIDENCIAL.

Condiciones de posición en la parcela.

4.2.1.- La edificación será cerrada entre medianerías admitiéndose cambios de tipología y retranqueos en las condiciones señaladas en el capítulo 3.

Condiciones estéticas.

4.2.2.- Se considera que todos los edificios del casco urbano forman un conjunto de caracter tradicional, especialmente en el núcleo central encerrado entre las C/ General Varela, Dimas Madariaga, Piedad y Ronda Conta. En este sentido, y de acuerdo con el art. 73 de la Ley del Suelo, las construcciones deberán armonizarse con este caracter. No se admitirán materiales, técnicas y composiciones de cubiertas, fachadas o volúmenes que,

a juicio del Ayuntamiento, vulneren este precepto. Cuando se deniegue una licencia en aplicación de este art., en la resolución motivada se especificará claramente cuales son los elementos que se consideran discordantes.

4.2.3.- Como características de la arquitectura tradicional de Corral se considerarán al menos los aspectos siguientes:

- a) Fachadas acabadas con revocos tradicionales o pinturas de colores similares, ladrillo de era o piedra. Los zócalos serán de tonos grises o terrosos.
- b) Escasa presencia de cuerpos volados, salvo los balcones tradicionales, rejas de forja y miradores acristalados. La ejecución de nuevos voladizos se regula en el apartado 3.6 de estas Normas.
- c) Huecos de fachada proporcionados de acuerdo a los patrones tradicionales, destacando las entradas a los inmuebles. Los rótulos y escaparates de locales comerciales respetarán así mismo la modulación de los huecos de fachada existentes.
- d) Cierre visual suficiente del espacio público, evitando las tipologías abiertas intercaladas en la trama cerrada tradicional.
- e) Carpinterías de colores pardos u oscuros, evitando el empleo de aluminio en su color, chapa galvanizada u otros materiales brillantes.
- f) Cubiertas de teja cerámica curva o materiales similares de colores rojizos o terrosos destacando los aleros o impostas, ocultando las terrazas y las instalaciones como torres de refrigeración, depósitos, placas solares o similares.

Condiciones de uso.

4.2.4.- Se admiten todos los usos excepto el agropecuario en categoría dos y el industrial la misma categoría.

4.2.5.- Se tolerarán los usos industriales en categoría dos existentes, siempre que adopten las medidas necesarias para respetar las condiciones ambientales y de relación con el entorno previstas en el capítulo 3, y que no se especifique otra cosa en las condiciones particulares por polígonos.

4.3.- ZONA INDUSTRIAL.

Condiciones de posición en la parcela y vallado obligatorio.

4.3.1.- Todas las instalaciones industriales o agropecuarias en suelo urbano se cerrarán con valla de 2 m. de altura mínima para disminuir las molestias a los predios colindantes y los posibles perjuicios a la estética urbana.

4.3.2.- La posición de los edificios en el interior de las parcelas es libre, salvo que existan circunstancias específicas que aconsejen separarlos de los linderos para evitar molestias a los predios colindantes o perjuicios a la estética urbana, en cuyo caso se separar un mínimo de 3 m. de cualquier lindero. Entre estas circunstancias se entenderán comprendidas, al menos, las siguientes:

a) Elementos de las instalaciones que formen volúmenes singulares, con dificultad para integrarse en las alineaciones como depósitos, chimeneas exentas etc.

b) Elementos de las instalaciones o locales que por su uso tengan

un riesgo de incendio alto de acuerdo con la NBE-CPI-82.

c) Elementos de las instalaciones o edificios que superen la altura máxima permitida en la zona en razón de necesidades industriales específicas.

d) Elementos de las instalaciones o locales que por su uso puedan producir molestias por ruido, cuando el predio colindante este calificado como residencial o equipamiento.

Condiciones de ocupación.

4.3.3.- No se limitan de forma directa, estando condicionada indirectamente la ocupación por el cumplimiento de las condiciones de POSICION en la parcela, por la imposibilidad de utilizar la vía pública para usos relacionados con la actividad, y por las reservas obligatorias para carga y descarga y aparcamiento señaladas en el capítulo tres.

Condiciones de altura.

4.3.4.- Las condiciones de altura serán las generales del capítulo tres, pudiendo admitirse alturas geométricas mayores en elementos singulares de las instalaciones, cuando sea imprescindible para el correcto funcionamiento del proceso industrial y no se perjudique de forma grave a la estética urbana a juicio del Ayuntamiento.

Condiciones ambientales y de relación con el entorno.

4.3.5.- Se aplicarán las condiciones ambientales generales del capítulo 3 en lo que respecta a vertido de aguas, luces y vistas. Las relativas al ruido se aplicarán teniendo en cuenta que los

niveles admisibles en viviendas o locales próximos, se refieren a las situadas en suelo residencial o dotacional, y que los aislamientos mínimos de los muros de separación, fachadas y cubiertas, solo se aplicarán a los locales colindantes con zonas residenciales o dotacionales. Los niveles de ruido admisibles en el interior de locales industriales, se regulan en la reglamentación general de trabajo, no imponiéndose condiciones específicas desde estas Normas.

Condiciones de uso.

4.3.6.- Se admiten todos los usos, con las limitaciones impuestas en la reglamentación general para actividades clasificadas. El uso residencial se admite con carácter secundario vinculado a un uso principal industrial, no pudiendo superar el 20% de la superficie construida total de la instalación. También se admitirá la vivienda aislada en parcela independiente no vinculada directamente a un uso industrial, cuando la parcela tenga una superficie superior a 2.000 m².

4.4.- ZONA DE EQUIPAMIENTO.

Condiciones de posición en la parcela.

4.4.1.- Será libre, debiendo cercarse las parcelas con sistemas constructivos que no desentonen con las fachadas. Se procurar adoptarlas tipologías edificatorias del entorno.

Condiciones estéticas.

4.4.2.- En la zona de equipamiento se aplicarán las condiciones estéticas de la zona del entorno, de acuerdo con los planos de zonificación.

Condiciones de uso. •

4.4.3.- Se admiten únicamente el uso dotacional, servicios terciarios, espacios públicos y zonas verdes y las infraestructuras urbanas. Podrá admitirse el residencial como uso secundario, siempre que la superficie construida para este uso no supere el 20% del total.

4.5.- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

En esta zona se permiten únicamente las obras de jardinería, y aquellas otras que, sin ocupar más del 2% de la superficie de la finca, y sin sobrepasar los 4 m. de altura, sean compatibles con el carácter de la zona. También se permiten instalaciones deportivas al aire libre destinadas a un uso público. a instalaciones urbanas.