

las existentes en la edificación actual (soluciones tipológicas estructurales, de plantas y de alzados) y de las que existan en el espacio público correspondiente.

El control municipal se ejercerá en los mismos términos que los expresados para las licencias de obras menores.

Artículo 16: OBRAS DE PINTURA.— Si las obras a realizar se limitaran a las de pinturas, se emplearán tonos de color de gamas suaves que giren entre sienas, salmón, beige y amarillos rebajados de los que existen múltiples soluciones en todo el casco.

En caso de que bajo las capas de materiales más recientes aparecieran tonos antiguos diferentes de los anteriores, se adoptarán estos previa aprobación del Ayuntamiento.

En cualquier caso deberá actuarse con el control directo municipal expresado en el artículo anterior, pudiendo los técnicos municipales exigir la presentación de muestras o realización de ellas "in situ".

Artículo 17: PICADO DE REVESTIMIENTOS.— No se permitirá el picado de los revestimientos de mortero con ánimo de dejar al descubierto las fábricas resistentes más que en los casos en que exista señal inequívoca de que fue solución antigua.

En el caso que así fuera se seguirán en los rejuntados las soluciones locales tradicionales, no admitiéndose el envejecimiento aparente de los elementos estructurales de madera, barnices, ni otros productos que alteren el aspecto natural de aquellos, recomendándose el uso de aplicaciones incoloras y de apariencia mate con el exclusivo objetivo de protección.

Artículo 18: TENDIDO DE REVESTIMIENTO.— En las obras de reposición de revestimientos de mortero se podrán emplear cualquier tipo de mezclas, siempre que la textura y el color resultantes, si éste fuera definitivo, lleven a los mismos resultados plásticos que las soluciones tradicionales locales.

Los revocos imitativos de otros materiales (piedra, ladrillo, etc...) solo se admitirán en los casos de reposición cuando sea la solución antigua, quedando terminantemente prohibidos en el resto de los casos.

Artículo 19: OBRAS MENORES DE RESTAURACION DE FABRICAS DE FACHADA.— En las obras de restauración de fábricas de fachada de materiales distintos a los revestimientos de mortero, las actuaciones se acomodarán a la calidad y extensión de los paramentos existentes y a la trascendencia de las obras que se proyecte realizar.

Si las actuaciones se limitaran al resanado y reposición de los rejuntados, se seguirán las soluciones de la época a que correspondan las obra principal existentes en el propio edificio o en otros de la ciudad, no admitiéndose soluciones esteticistas no justificadas.

Si fuera recomendable el repicado de pinturas o revestimientos sobrepuestos a fábricas antiguas, las obras se harán con el máximo cuidado para no destruir la labra y texturas originales.

Si las obras llevarán comprendida la sustitución de piezas o paños de material antiguo que por su deficiente estado de conservación lo aconsejarán, se actuará de acuerdo con la categoría del edificio o parte de él afectada y con la trascendencia de la operación. En todo caso, no se permitirá la introducción de elementos ornamentales imitativos ni aún en los casos en que existieran restos antiguos que permitieran su copia. En estos casos se seguirá el criterio del sólido capaz con un tratamiento textural libre que permita al mismo tiempo que una integración a la obra general, una diferenciación entre ambas.

Se podrá permitir la sustitución o restitución de piezas con molduración de carácter arquitectónico no ornamental (cornisas, impostas, etc...) cuando se conozca el dato cierto de su existencia y se conserven restos que permitan una restitución segura de la trama compositiva, pero en ningún caso se admitirán estas soluciones si se tratara de reconstruir y ampliar cuerpos inexistentes.

Cuando las intervenciones se limitaran a la sustitución de piezas no molduradas en mal estado de conservación, se podrá emplear el mismo tipo de material y labra que el anterior si las actuaciones tienen carácter puntual y diferente material y aparejo, siempre que no se produzcan graves distorsiones con el resto de la obra antigua. Si las actuaciones tienen carácter extensivo se dará predominancia a la intención de diferenciación de las partes nueva y antigua, sin que ello suponga merma de la integración general.

En ningún caso se admitirán soluciones imitativas de modelos antiguos, tanto en edificios nuevos completos, como en locales comerciales y en soluciones puntuales de nueva construcción.

Artículo 20: RENOVACIONES DE SOLADOS INTERIORES Y ESCALERAS.— Se admitirá la renovación completa de los solados en locales de uso privado, salvo los que por su propia importancia y la que tengan en relación con el grado de valor asignado al edificio, aconsejen su conservación o restauración.

En los espacios semipúblicos (portales y escaleras principales) con pavimentos de losas de sillería y engoronados con dibujos geométricos y con peldaños de sillería o baldosas de barro cocido, no se admitirán más que obras de conservación o de restauración.

En casos que se admita el derribo de la edificación, éste último tipo de pavimentos y peldaños se integrará en la nueva edificación con las prescripciones que figuran en estas Ordenanzas.

CAPITULO II. — OTRAS ORDENANZAS ESPECIFICAS DEL SUELO URBANO

Artículo 21: ZONA "USO RESIDENCIAL".— Las condiciones de parcela mínima serán las siguientes:

1. Se considerará edificable la parcela que, mereciendo la calificación legal de solar de conformidad con lo establecido en el Art. 82 de la Ley del Suelo, cumpla con las condiciones siguientes:

- Frente mínimo a vía pública: 4,5 metros.
- Linderos laterales formando un ángulo no inferior a 75 grados centesimales con la línea de fachada.
- La profundidad no sobrepasará la señalada en la documentación gráfica.
- En cualquier caso, el fondo de la edificación situada por encima de la planta baja deberá estar a una distancia igual o inferior a 15 mts. de la fachada.
- La superficie ha de ser como mínimo de 66 m².

2. Cuando no se cumplan las condiciones fijadas en el apartado anterior, la parcela será considerada inedificable, debiéndose aplicar los mecanismos establecidos en la legislación general.

3. Quedan exceptuados de las prescripciones dimensionales citadas los solares entre edificios colindantes, ya construidos, con la altura mínima exigida en la zona y que no estén en estado ruinoso, en cuyo caso se armonizará la nueva construcción con uno de los edificios contiguos en el sentido de adoptar sus líneas generales de composición, excepto para el recinto histórico, en el que se mantendrá un tratamiento de fachada independiente de los colindantes.

Artículo 22: ZONA "USOS COMPLEMENTARIOS DE LA VIVIENDA".— La altura de las construcciones no podrá sobrepasar la de las plantas bajas del edificio del que formen parte, debiéndose aterrizar su cubierta, que será transitable.

No podrán utilizarse para el uso de viviendas autorizándose todos los permitidos en las plantas bajas de las edificaciones.

Artículo 23: ZONA "USO INDUSTRIAL".— 1. En cuanto a lineaciones, retranqueos y altura máxima se atenderá las construcciones a las especificaciones que gráficamente se señalan en planos.

2. Cuando existan retranqueos, los cerramientos de parcela tendrán una altura comprendida entre 1,50 y 2,00 mts., siendo los de fachada de construcción transparente sobre zócalo de fábrica de 50 cms. de altura.

3. Los espacios de retranqueo no pueden destinarse a otro uso que los de aparcamiento, zonas de maniobra, zonas verdes, conducciones subterráneas, postes y transformadores de energía eléctrica. Se permiten en ellos parasoles desmontables e independientes de otra edificación para proteger a los vehículos estacionados.

4. La composición es libre. No obstante, la superficie destinada a usos de oficinas, vivienda de guarda y venta directa no podrá superar el 25% de la superficie edificable de la parcela. Se prohíben tratamientos de fachada incompletos o inadecuados.

5. La superficie edificable se expresa en m². techo. Cualquier superficie cuya altura (hasta el arranque de cerchas o cubiertas) sea inferior a 6 mts. computa como un m². A partir de esa altura computa cada m². de nave como 1,50 m². de techo.

6. Se prohíben los sótanos y semisótanos como locales de trabajo.

7. El uso industrial se prohíbe en plantas elevadas, debiéndose destinar estas, cuando lo permitan las condiciones de edificabilidad a los usos de oficinas y vivienda de guarda.

Artículo 24: DOTACIONES COMPLEMENTARIAS Y ZONA ESCOLAR Y DEPORTIVA.— Las condiciones volumétricas de las parcelas, bien sea en número de plantas, bien en índice de edificabilidad m². techo/m². parcela vienen señaladas en los planos de ordenación, así como la altura máxima de cornisa. Igualmente los retranqueos mínimos a observar.

Todo edificio de interés público o dotación complementaria de carácter público ha de mantenerse con tal carácter, si bien puede adoptar otro uso específico dentro de la gama de dotaciones públicas.

Los de carácter privado podrán igualmente adoptar cualquiera de los usos dotacionales previstos.

En ambos casos se exige un Estudio de Detalle en el que queden concretados los nuevos usos, así como se justifique el cambio de uso prioritario propuesto.

Artículo 25: EDIFICACION AISLADA.— 1. Se cumplirán las condiciones de edificabilidad, altura y retranqueos señalados gráficamente en planos. Si no se señalaran retranqueos a otras parcelas, o se produjesen parcelaciones que alteraran la original se deberá observar un retranqueo mínimo de los linderos equivalente a la mitad de la altura máxima permitida.

2. La zona no ocupada por la edificación tendrá el carácter y régimen de suelo establecido para las zonas libres de uso y dominio privados.

3. El uso de referencia es el residencial.