

9 m².

- c) Se prohíben los patios abiertos a fachada.
 d) Los patios deberán tener acceso directo para su limpieza y mantenimiento, bien desde dependencias comunes, o a través de alguna de las viviendas que, teniendo uso exclusivo del mismo, soporte la limpieza y mantenimiento de éste.

Artículo 29.—Patios Mancomunados

Se permitirán mancomunidades de patios que sirvan para completar las dimensiones de los mismos, siempre que se ajusten a las siguientes normas:

- a) Se establecerá mediante escritura pública un derecho real de servidumbre sobre las fincas que se inscribirá en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.
 b). Esta servidumbre no podrá cancelarse mientras subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
 c). Los niveles o rasantes de los patios mancomunados no diferirán en más de 3 m debiendo estar comunicados entre sí en el resto de las alturas, aunque se permitirá su separación con muros cuya altura no sobrepasen los 2 m a contar desde la rasante del patio más alto.

Artículo 30.—Cobertura de patios

Los patios podrán cubrirse o aterrarse a nivel de planta baja, siempre que ésta no se destine a uso de vivienda, de manera que a nivel del primer piso de vivienda no exista ningún elemento de esta cubierta que obstaculice las luces rectas mínimas de 3 m de todas las viviendas que recaigan sobre la terraza.

Sección Sexta: Cuerpos Volados

Artículo 31.—Normas Generales

1. Se prohíben los cuerpos volados salvo justificación en contrario, excepto los miradores totalmente acristalados en sus tres lados.
 2. Los vuelos y miradores acristalados podrán sobresalir como máximo 1/10 del ancho de la calle medido en el centro de la fachada, con un máximo de 0,80 m. El saliente se contará a partir del plano de fachada del edificio y quedará separado como mínimo 0,60 m de las medianerías.
 3. Los vuelos tendrán su plano inferior a una altura igual o superior a 3,50 metros sobre la rasante.
 4. En calles de anchura inferior a 4 metros se prohíbe cualquier tipo de vuelo, excepto los balcones si constituyen una invariante tipológica del entorno y los aleros, molduras y cornisas. En cualquier caso el vuelo máximo será de 0,30 metros, excepto en los aleros.
 5. El vuelo de aleros podrá sobresalir un máximo de 0,30 m del máximo permitido en la fachada.
 6. La longitud máxima de vuelos en cada fachada será del 50% de la longitud de fachada en planta 1.ª y superiores, en planta baja y semisótano se guardará la alineación. Esta longitud máxima podrá distribuirse libremente en toda la fachada.

Artículo 32.—Salientes

Se permiten salientes de jambas, molduras, pilastras, etc, que podrán sobresalir un máximo de 0,05 m sobre la fachada. El saliente máximo de cornisas será de 0,15 metros.

Artículo 33.—Vuelos en patios

En los patios no se permite ningún tipo de saliente o vuelo y cobertura que disminuya o altere las condiciones mínimas de diámetro y superficie.

Sección Séptima: Retranqueos

Artículo 34.—Retranqueos en fachadas

Como norma general se prohíben los retranqueos en fachadas.

Artículo 35.—Retranqueos en última planta

Se permitirán retranqueos en la última planta a hastiales para formar solanas que deberán tener cubierta como prolongación del paño del tejado. Podrán ser abiertos o acristalados debiendo tener antepecho o barandilla metálica. No podrán tener ningún cerramiento de obra.

Artículo 36.—Retranqueos en planta baja

Los retranqueos en planta baja únicamente se permitirán cuando existan en el entorno y constituyan invariantes o permanencias de la arquitectura vernácula y siempre que pasen a ser espacios de uso y dominio público.

Sección Octava: Fondo edificable

Artículo 37.—Fondo máximo

1. El fondo máximo edificable en construcciones entre medianerías será de 16 m.
 2. En el caso de que la alineación de las fachadas posteriores de las edificaciones pertenecientes a la misma calle y manzana del edificio sobrepasare esta dimensión podrá superarse esta limitación para alcanzar la alineación impuesta por el resto de las fachadas posteriores.

Artículo 38.—Resto de parcela

En el caso de edificaciones en manzana cerrada entre medianerías o en hilera, se permitirán, en el resto del fondo de la parcela, construcciones complementarias de una sola planta y altura máxima idéntica a la de la planta baja de la edificación con una ocupación máxima del 20% de la superficie de parcela no ocupada por la edificación. Estas deberán compartir los mismos criterios de composición, materiales y acabados que éste.

Sección Novena: Condiciones Estéticas

Artículo 39.—Normas generales

1. Tanto los edificios de nueva planta como las remodelaciones de los existentes deberán adecuarse al entorno en el que se inscriben respetando los esquemas de composición, modulación de huecos, volúmenes, proporciones, materiales y colores, tanto en fachadas como en cubiertas o cualquier elemento visible desde el exterior.
 2. Con el objeto de justificar estas circunstancias se acompañará a la solicitud de licencia esquemas de alzados o fotografías del entorno inmediato al solar o edificio donde se vayan a ejecutar las obras.
 3. Las condiciones estéticas establecidas en los artículos siguientes serán de aplicación con carácter orientativo, siempre que se justifique expresamente el cumplimiento de las condiciones generales establecidas en el párrafo primero de este artículo. En todo caso se justificarán las variaciones del proyecto con respecto a las características que a continuación se indican como recomendables.

Artículo 40.—Fachadas (orientativo)

1. Todas las fachadas y cerramientos que hayan de quedar vistos desde el exterior o patio de manzana deberán terminarse exteriormente con revocos enfoscados o enlucidos, pintados, permitiéndose únicamente como material visto la piedra natural en mampostería, sillería o sillarejo y los aplacados de piedra natural.
 3. Los revocos enfoscados y enlucidos deberán ir pintados con colores claros, ocre, tierras, blancos, y en general los tradicionales de la calle o el entorno del edificio.
 4. Se prohíbe la imitación de la piedra, así como colorear las juntas de la fábrica de piedra.
 5. En su caso la piedra natural a utilizar deberá ser la propia o usual en el lugar.

Artículo 41.—Huecos en fachada (orientativo)

Los huecos de fachada serán de dominante vertical integrados en la composición general del edificio. Los huecos de planta baja deberán corresponder al resto de la fachada prohibiéndose abrir huecos horizontales que recorran toda la fachada, los huecos en esquina y los que se pretendan ubicar en ángulos retranqueados del plano de fachada.

Artículo 42.—Locales en planta baja (orientativo)

En los proyectos de edificación que incluyan locales en planta baja, deberá figurar en los alzados el tratamiento y composición exterior de los mismos, ejecutándose los elementos primarios de su fachada simultáneamente al conjunto de la obra.

Artículo 43.—Toldos, marquesinas y repisas (orientativo)

1. Se prohíben los toldos y marquesinas de carácter fijo.
 2. No se permiten las repisas de balcones de hormigón que presenten un frente de espesor superior a 15 cm.

Artículo 44.—Obras de reforma (orientativo)

En las obras de ampliación y reforma se respetarán los materiales originales de la fachada, salvo que su adquisición no sea posible, en cuyo caso se admitirá el revoco, enfoscado o enlucido.

Artículo 45.—Carpintería y Cerrajería (orientativo)

1. La carpintería exterior deberá ser preferentemente de madera barnizada o pintada. Se permiten las carpinterías metálicas pintadas, de aluminio lacado y anodizado y plástico.
 2. La cerrajería en balcones y balaustradas deberá ser metálica y pintada. Deberán primar en su diseño criterios de sencillez y respeto a las soluciones tradicionales del lugar.

Artículo 46.—Conducciones eléctricas y telefónicas (orientativo)

Se procurará empotrar u ocultar en los paramentos las líneas de