

En vestíbulos, pasillos y aseos la altura libre mínima podrá ser de 2,20 metros, en el resto de las habitaciones podrán permitirse también esa altura en una superficie menor al 30% de la útil de la habitación.

Cuando las viviendas se sitúen en planta baja, se elevará, como mínimo el nivel de su pavimento 20 cm. sobre la rasante de la calle o terreno.

Cuando los sótanos se dediquen a almacenamiento de vino, la altura máxima contemplada se podrá revisar a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.

#### 7.2.3 Profundidad aplicable.

Es la señalada en el Plano número 2 y 3 de forma numérica o por relación con edificios existentes.

#### 7.2.4 Patios.

##### 7.2.4.1 Patio de Luces.

Se permitirán patios de luces interiores con las siguientes dimensiones mínimas:

a) Patios a los que abren dormitorios, estancias y cocinas:

Se deberá poder inscribir en los mismos un círculo de diámetro igual o superior a 1/3 de la máxima altura de los parámetros que lo encuadren, con un mínimo de 3 m.

La superficie mínima será de 9 m<sup>2</sup>.

La altura se medirá desde el nivel de pavimento de la planta más baja con uso residencial hasta las coronaciones de los parámetros verticales delimitados del patio.

b) Patios a los que no abran dormitorios, estancias ni cocinas:

Deberá permitir que se inscriba en su interior un círculo de diámetro igual o superior a 3 m., siendo la superficie mínima de 9 m<sup>2</sup>.

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 del mismo.

##### 7.2.4.2 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 requieren éste 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 sobrepase los 2 metros, a contar desde la rasante del patio más alto.

##### 7.2.5 Voladizos, tribunas, balcones, aleros y salientes.

Se prohíben los cuerpos volados cerrados, excepto los miradores totalmente acristalados en sus tres lados.

El vuelo máximo será del 5% del ancho de la calle medido en el centro de la fachada, con un máximo de 0,60 m., tanto en balcones como en miradores. La longitud de los mismos no superará el 40% de la de fachada.

El vuelo de aleros podrá sobresalir un máximo de 20 cm. del vuelo máximo permitido en la fachada.

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.

Se permite salientes de jambas, molduras, etc., que podrán sobresalir un máximo de 10 cm., de la fachada. Las cornisas podrán volar un máximo de 15 cm.

El Casco Histórico de Especial Protección se regirá por sus prescripciones específicas.

##### 7.2.6 Retranqueos.

Se permitirán, únicamente, aquellos retranqueos de alineación que afecten a todo un frente de manzana y a la totalidad de su altura, y sin dejar vistas medianeras. En este caso, el espacio libre que quede como consecuencia del retranqueo se destinará a ensanchamiento del vial, será de cesión gratuita y las obras de urbanización serán a cargo del propietario cedente. Este supuesto no modificará la altura reguladora y la profundidad edificable quedará disminuida en la dimensión del retranqueo al no sufrir variación la alineación interior.

En el Casco Histórico de Especial Protección no se permiten los retranqueos.

##### 7.2.7 Cubiertas.

Las cubiertas deberán ser inclinadas con una pendiente máxima del 45% y mínima del 30%.

No podrán practicarse en ellas huecos para ventilación del bajocubierta.

Los faldones de cubierta deberán verter las aguas hacia las calles y patios traseros y nunca hacia las medianeras.

Se prohíben los faldones de cubierta quebrados.

Se prohíben las cubiertas planas y azoteas excepto en los edificios públicos en los que se justifique su uso colectivo y en los complementarios de vivienda (plano 2). Los cuerpos construidos sobre las cubiertas deberán quedar integrados en la composición del edificio.

##### 7.2.8 Aleros.

Se prohíbe el remate de la edificación con petos lisos. Los aleros no superarán los 80 cm. de vuelo.

##### 7.2.9 Cerramientos.

Los cerramientos de solares no edificados deberán situarse en la

alineación oficial.

Los cerramientos tendrán el tratamiento de fachada y no se admitirán situaciones inacabadas por un plazo máximo de dos meses.

##### 7.2.10 Medianeras.

Todas las medianeras que hubieran de quedar vistas por diferencias en altura u otras causas, deberán recibir el mismo tratamiento que las fachadas. Quedan prohibidas las medianeras a suelo no urbanizable.

##### 7.2.11 Anuncios publicitarios.

No se permitirán anuncios sobre edificios ni espacios libres públicos. No se permiten rótulos perpendiculares al plano de fachada.

##### 7.2.12 Toldos. Marquesinas.

Se prohíben los toldos y marquesinas de carácter fijo.

#### 7.3 Condiciones estéticas de la edificación.

##### 7.3.1 Normas generales.

Tanto los edificios de nueva planta como las remodelaciones de los existentes deberán adecuarse al entorno en que se inscriben, respetando los esquemas de composición, modulación de huecos, relación vacío-lleño, volúmenes, proporciones, materiales y colores.

Con el objeto de justificar éstas 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.

##### 7.3.2 Fachadas.

Todas las fachadas y cerramientos que hayan de quedar vistos desde el exterior o patios de manzana deberán acabarse con los materiales señalados en el punto 7.3.3.

Las fachadas mantendrán su carácter predominantemente plano.

Los huecos de planta baja deberán corresponderse con el resto de la fachada.

Las puertas de acceso a lonjas no podrán superar los 2,50 m., de anchura, exceptuando las Unidades de Actuación 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11 que podrán alcanzar los 3 m.

##### 7.3.3 Materiales.

7.3.3.1 Las cubiertas se cubrirán con teja cerámica de perfil árabe. Se prohíben expresamente las cubiertas de teja de hormigón, fibrocemento y chapa metálica.

Se recomienda el uso de canalones y bajantes de chapa para pintar. Se prohíbe el uso de canes de hormigón prefabricados.

7.3.3.2 Se autorizan como tratamientos de fachada los estucados, enfoscados, pintados, revestimientos monocapa lisos, mampostería de piedra arenisca y fábrica de sillera arenisca. También se autorizan los aplacados de fábrica de piedra arenisca, siempre que su labra corresponda a formas tradicionales, si bien en mochetas, jambas y dinteles deberán tener un espesor mínimo de 15 cm., o terminarse en inglete, quedando prohibidos los remates en canto de pilastra o similar.

Se prohíbe el uso del ladrillo caravista y del bloque de hormigón a excepción de aquellos edificios públicos que así lo aconsejen.

Se solicitará autorización del Técnico Municipal, previa prueba de color.

7.3.3.3 Las carpinterías serán de madera para barnizar o pintar. Las persianas serán de madera o plásticos en colores lisos.

Se prohíben los cajones de persianas al exterior.

Las puertas de planta baja de acceso a lonjas serán del mismo material y tratamiento que el resto de las carpinterías del edificio.

Se prohíben las puertas de acero galvanizado.

7.3.3.4 Las cerrajerías en balcones, balastradas y rejas serán metálicas y pintadas. Se prohíbe el uso de cerrajerías imitativas a forjas antiguas.

Se autorizan protecciones de madera de tratamiento muy sencillo.

7.3.3.5 Se conservarán obligatoriamente las fábricas de piedra (sillería, mampostería) existentes y, en caso de desperfectos, se recompondrán con los mismos materiales, traba y labra.

#### 7.4 Condiciones y técnicas de habitabilidad.

Las edificaciones deberán cumplir con los diferentes requisitos exigidos por la legislación vigente respecto a condiciones de seguridad, solidez, protección contra incendios, aislamiento y control térmico, aislamiento acústico y de garantías de la edificación.

##### 7.4.1 Condiciones de superficie y Programa de vivienda.

Se establece la obligatoriedad, al menos, de las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial. Esta obligatoriedad se refiere tanto a superficie de vivienda, como de las diferentes piezas, como a condiciones dimensionales y de diseño.

##### 7.4.2 Condiciones higiénicas.

Se establece también la obligatoriedad de las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial, tanto en condiciones higiénicas como en instalaciones.

Toda vivienda ha de ser exterior, disponiendo para ello de, al menos, dos habitaciones vivideras volcadas a las vías o espacios públicos o abiertos. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos.

Todas las piezas habitables tendrán luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total superior a 1/10 de la superficie útil del local. La superficie real de ventilación podrá reducirse a un mínimo de 1/3 de la de iluminación.

En las cocinas será obligatoria la colocación de un conducto de ventilación activada y evacuación de humos hasta la cubierta. Cuando al