

las luces de las habitaciones, medidas normalmente al plano de la fachada en el eje de cada hueco hasta el muro más próximo, no serán menores de tres metros.

3.- Los patios situados en las medianeras de los edificios cumplirán las condiciones del apartado anterior (II-5), pudiendolo hacer en forma mancomunada entre espacios que pertenezcan a edificios o terrenos colindantes.

En este segundo supuesto y simultáneamente a la solicitud de licencia se presentará al Ayuntamiento escritura pública de constitución de servidumbre reciproca entre ambas fincas debidamente inscrita en el registro de la Propiedad, inscripción que no será cancelada sin previa autorización municipal a solicitud de uno o de ambos titulares.

En la inscripción registral deberá consignarse dicha circunstancia condicionante de la cancelación.

Los patios abiertos a fachada cumplirán las siguientes condiciones: La longitud «L» del frente abierto no será inferior a 1/6 de altura, con un mínimo de tres metros.

5.- La profundidad del patio abierto medida normalmente al plano de la fachada será como máximo igual a vez y media el frente abierto de fachada cuando al patio den dormitorios o estancias, y dos veces al frente abierto de fachada cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.

6.- No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada, no sea superior a 1,5 m. y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

II-6.- CUBIERTAS DE PATIOS

Los patios de parcela podrán cubrirse en la altura de planta baja, cuando éste se destine a uso comercial o industrial, con terraza o con tejado, siempre que la altura libre interior no exceda de la altura de la planta baja, a contar de la rasante de la calle hasta la línea de apoyo del entramado de la cubierta.

Los patios que proporcionen luz y ventilación a pisos destinados a vivienda, estarán siempre sin cubrir.

II-7.- PARAMENTOS EXTERIORES DE LOS EDIFICIOS MEDIANERAS.

Todos los edificios que se construyan dentro del área abarcada por las presentes Normas S., presentarán todos los paramentos expuestos de sus muros convenientemente revestidos con un revoco apropiado, salvo en los casos de tratarse de fábrica de piedra, chapados y otros materiales apropiados para dejarse vistos; en todo caso habrá de reunir las suficientes garantías para asegurar un buen aspecto durante su período de vida.

Los paramentos de las paredes medianeras, sea cual fuere su carácter, deberán revocarse en armonía con las fachadas. Dicho deber de revoco recaerá en el propietario del edificio que lo construya. El proyecto deberá contener expresamente el diseño de la medianera.

Deberán cerrarse con oleo de fábrica revocada las lonjas y bajos comerciales, permitiéndose también celosías prefabricadas.

II-8.- EDIFICACION RETRANQUEADA -CERRAMIENTOS-

En los casos en que la edificación se retranquee de la alineación de la vía pública, se deberá construir con cerramiento dicha alineación. Este cerramiento será de verja o calado, por lo menos a partir de 1 m. de su altura, cerramiento que enjuiciará y autorizará discrecionalmente el Ayuntamiento tras la observación de su diseño en el proyecto.

Las medianeras de los edificios colindantes que aparezcan como consecuencia del retranqueo, serán competencia, en cuanto a tratamiento decorativo, del promotor del edificio retranqueado.

II-9.- TIPO DE EDIFICACION -PARCELA MINIMA-

La tipología de la edificación queda definida en el plano de alineaciones y alturas de obligada observancia.

Se establece una profundidad de 15 m. máximo en las manzanas con patio, para las plantas superiores a la Baja. En esta la profundidad es libre.

En las manzanas en que su ancho no lo permite la profundidad de edificación es libre, siendo los proyectos técnicos los que diseñarán los correspondientes patios de luces.

La parcela mínima edificable es de 54 m2. y con un frente mínimo de 4,5 m. a excepción de aquellas parcelas existentes entre medianeras y sin otra opción.

II-10.- TIPOLOGIA DE EDIFICACION RETRANQUEADA Y AISLADA

Cuando se pretenda retranquear una edificación de la alineación prevista para la calle, ésta nunca podrá afectar a la también prevista para patio de manzana si la hubiera. La alineación de calle se mantendrá de acuerdo a lo especificado en los anteriores puntos, así como el tratamiento de paramentos expuestos de las edificaciones colindantes.

Si se pretende llevar a cabo una edificación aislada ésta habrá de guardar una separación a los linderos mínima de 3 m.

Los vallados de fachada mantendrán la alineación prevista y con los criterios de los anteriores apartados.

Esta tipología nunca afectará la alineación del patio de manzana, si estuviera definida en los planos gráficos.

2-3-II-11.- FICHA RESUMEN DE ORDENANZAS Y ORDENANZAS ESPECIALES.

FICHA RESUMEN SUELO URBANO RESIDENCIAL

USOS	Según cuadro de afinidades e incompatibilidades	
EDIFICACION	Manzana cerrada o en hilera	Baja densidad
	Alineaciones, alturas y profundidad - Según planos Altura de plantas Planta baja 4,71/2,3 Planta pisos 3,11/2,5 Vuelos (altura m.) 3,75 Cuerpos cerrados para calles 6 m. de ancho Vº 10% ancho calle (1 m. máximo) Superficie volada 1/3 lxp l = longitud fachada p = Nº plantas sobre rasante En calles entre 4 y 6 m. de ancho solo balcones de 0,40 vuelo Patios de luces Lado mínimo 3 m. Superficie mínima 9 m2	Alineaciones Del vallado o fachada según planos. Alturas = (PB + l) Alturas de plantas = (PB + l). Cerramiento de parcela Opaco o de fábrica hasta 0,70 m. de altura. Hasta 2 m. de altura semiabierto, mallas, rejas, etc. Edificación aislada Retranqueos 3 m. mínimo a cualquiera de los linderos.
TRATAMIENTO EXTERIOR	Se cuidarán de manera expresa la composición de fachada en su proporción de huecos y uso de materiales y colores. Materiales de textura aspera y nunca brillantes ni vitrificadas. Colores en la gama de cremas, ocre y sienas. Cualquier variación en este sentido se someterá al Ayuntamiento.	
APARCAMIENTOS	Cualquier edificación de nueva planta contemplará una plaza cubierta por cada dos viviendas, siempre que el frente de fachada sea 12 m.	

FICHA RESUMEN SUELO URBANO INDUSTRIAL

USOS	Según cuadro de afinidades e incompatibilidades	
EDIFICACION	Edificabilidad Según planos	
	Alineaciones Según planos Altura máxima 10 m. Retranqueos Frente de fachada 5 m. Linderos de parcela 3 m.	
TRATAMIENTO EXTERIOR	Libre No se permite el uso de materiales vistos no preparados expresamente para ese fin, como el ladrillo hueco sin reboco y pintura.	
APARCAMIENTOS	Cada parcela deberá contemplar en su interior o zona de retranqueo 1 aparcamiento por cada 200 m2 de edificación industrial y 1 por cada 100 m2 de oficina.	
ENTREPILANTAS PARA OFICINA	S. oficinas 25% Sup. fabricación y almacenaje	

ORDENANZAS ESPECIALES - CENTRO HISTORICO

Se detallan a continuación los criterios formales y de materias a utilizar en el