

- b. Frente mínimo de fachada a vía pública 4'50 m.
- c. Superficie mínima 60 m².

Artículo 14. Parcelas exceptuadas.

Quedan exceptuadas de las condiciones de fachada y superficie las parcelas situadas junto o entre edificios colindantes ya construidos que no estén fuera de ordenación ni en estado ruinoso.

Sección Segunda.— ALINEACIONES Y RASANTES.

Artículo 15. Alineaciones.

1. Se entenderá por alineación real el límite de separación de las fincas con los espacios libres de dominio público existentes.

2. Se entenderá por alineación oficial el límite de separación de las fincas con los espacios libres de dominio público según se establece en el plano correspondiente del presente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

Artículo 16. Rasantes.

Se entenderá en todo caso por rasante el nivel del pavimento en la alineación, representado por una línea que marca la inclinación del vial mediante un perfil longitudinal.

Artículo 17. Efectos de la Delimitación de Suelo Urbano.

Toda edificación deberá ajustarse a las alineaciones y rasantes oficiales del presente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano o, en su defecto, a las reales o actuales o las provisionales que para su lugar específico sean señaladas por el Ayuntamiento.

Sección Tercera.— ALTURA DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 18. Altura máxima de la edificación.

1. La altura máxima de cualquier nueva edificación será, con carácter general, de tres plantas o 9'50 metros.

2. En edificación de dos plantas, la altura máxima permitida será de 6'50 metros.

Artículo 19. Medición de alturas.

1. A los efectos del cómputo de plantas se incluirán: la planta baja, las plantas de piso, los áticos y los semisótanos que sobresalgan más de 1 metro (habitables) en cualquiera de las rasantes del vial en contacto con la edificación.

2. La altura de la edificación se medirá desde la rasante del terreno hasta el plano inferior del último forjado en el centro de cada una de las fachadas.

3. En calles de fuerte pendiente se escalonará la edificación tomando las alturas máximas en los extremos de cada una de las fachadas a las vías públicas.

Artículo 20. Construcciones por encima de la altura máxima.

1. Sobre la altura máxima sólo se permitirá la construcción de los aleros, las cubiertas y las chimeneas y conductos de ventilación del edificio.

2. Los espacios bajo cubierta sólo podrán destinarse a trasteros o instalaciones.

3. No se permitirán cornisas que sobrepasen la cara superior del último forjado.

Artículo 21. Construcciones en pendiente.

1. Cuando la edificación se realice en terrenos en pendiente dando fachadas a viales con alturas distintas, la altura máxima se tomará en el centro de la fachada del vial más bajo.

Sección Cuarta.— ALTURA DE LAS PLANTAS.

Artículo 22. Máximas y mínimas.

MAXIMA MINIMA

Sótano y semisótano no habitable	2'50 m	2'00 m
Planta baja	3'50 m	2'50 m
Planta pisos y semisótano habitable	2'75 m	2'40 m
Vestíbulos, pasillos y aseos	2'75 m	2'20 m

Se medirán entre pavimento y techo acabados.

Artículo 23. Viviendas en planta baja.

Cuando las viviendas se sitúen en planta baja, el nivel de pavimento acabado estará como mínimo a 30 cm. de la rasante de la calle.

Sección Quinta.— PATIOS.

Artículo 24. Patios de luces.

1. Se permitirán patios de luces interiores con las siguientes dimensiones:
a. Patios a los que abren dormitorios, estancias o cocinas: se podrá inscribir en los mismos un círculo de diámetro igual o superior a 1/3 de la máxima altura de los paramentos que lo encuadren, con un mínimo de 3 metros. La altura se medirá desde el nivel del pavimento de la planta más baja con uso residencial hasta las coronaciones de los paramentos verticales que delimiten el patio.

b. Patios a los que no abren dormitorios, estancias o cocinas: se podrá inscribir un círculo de 3 metros de diámetro.

2. Se prohíben los patios abiertos a fachada.

3. Los patios deberán tener acceso directo para su limpieza y mantenimiento.

Artículo 25. Patios mancomunados.

Se prohíben en todo caso los patios mancomunados.

Artículo 26. Cobertura de patios.

Los patios solo podrán cubrirse o aterrarse a nivel de planta baja, siempre que ésta no se destine a uso de vivienda.

Sección Sexta.— CUERPOS VOLADOS.

Artículo 27. Normas generales.

1. En calles de anchura menor de 3 m. se prohíbe cualquier tipo de vuelo, excepto aleros, molduras y cornisas.

2. Solo se permitirán balcones y miradores totalmente acristalados en sus tres lados. El vuelo permitido será de 1/10 del ancho de la calle, medido en el centro de la fachada, con un máximo de 0'80 metros.

3. Los vuelos tendrán su plano inferior a una altura igual o superior a 3'50 m. sobre la rasante.

4. El vuelo de los aleros podrá sobresalir 0'30 m. del máximo permitido en la fachada.

5. El espesor de las losas de balcones y miradores será menor o igual de 0'15 m. Los antepechos serán metálicos no opacos, sin cerramientos de obra.

6. El saliente máximo de jambas, molduras y pilastras será de 0'05 metros.

7. En patios no se permiten salientes o vuelos que disminuyan las condiciones mínimas de diámetro o superficie.

Sección Séptima.— RETRANQUEOS.

Artículo 28. En fachadas.

Como norma genral se prohíben los retranqueos en fachadas.

Sólo se permitirán cuando existan en el entorno o constituyan invariantes usuales en determinadas partes del pueblo, teniendo siempre como límite de la edificación el fondo máximo permitido.

Artículo 29. En última planta.

1. Se permiten para formar solanas, con cubierta en prolongación del paño del tejado.

2. La estructura vista será de madera o metálica.

3. Los antepechos serán metálicos no opacos, sin cerramientos de obra.

Artículo 30. En planta baja.

Se prohíben en todos los casos los retranqueos en planta baja salvo los casos descritos en el artículo 28.

Sección Octava.— FONDO EDIFICABLE.

Artículo 31. Fondo máximo.

El fondo máximo edificable será de 15 metros.

Sección Novena.— CONDICIONES ESTETICAS.

Artículo 32. Normas generales.

Las condiciones estéticas establecidas en los artículos siguientes serán de obligada aplicación para obras de nueva edificación y de reforma. Sin embargo, si se estima que puede darse alguna variación, ésta deberá justificarse por escrito en la solicitud de licencia.

Artículo 33. Fachadas.

1. Todas las fachadas que hayan de quedar vistas desde el exterior o patio deberán terminarse con revocos enfoscados o enlucidos, permitiéndose como material visto la piedra natural en mampostería, sillería o sillarejo, los aplacados en piedra natural y el ladrillo rústico manual tomado con mortero bastardo.

2. Los revocos enfoscados y enlucidos deberán ir pintados con colores claros, ocres, tierras, blancos y, en general, los tradicionales de la calle o el entorno del edificio.

3. Se prohíbe la imitación de la piedra y colorear las juntas de la fábrica de piedra.

Artículo 34. Huecos en fachada.

Existe libertad para la disposición de huecos en la fachada.

Artículo 35. Locales en planta baja.

El tratamiento de la fachada se prolongará por los locales hasta el suelo, ejecutándose los elementos primarios de la fachada del local dentro del conjunto de la obra.

Artículo 36. Toldos y marquesinas.

Se prohíben los toldos y marquesinas de carácter fijo en fachadas a vial público.

Artículo 37. Carpintería y cerrajería.

1. La carpintería exterior será preferentemente de madera barnizada. Se permitirán carpinterías metálicas pintadas, de aluminio lacado y PVC.

2. La cerrajería en balcones y balastradas deberá ser metálica y pintada, con un diseño sencillo adaptado a soluciones tradicionales del lugar.

Artículo 38. Conducciones eléctricas y telefónicas.

Se procurará empotrar en los paramentos las líneas de conducción eléctrica y telefónica.

Artículo 39. Medianerías.

1. Todas las medianerías que queden vistas por encima de otras edificaciones o lindantes a espacios libres de otras parcelas deberán recibir tratamiento de fachada.