

instalaciones necesarias en función del número de aparcamientos.

4. Si se sitúan en edificio exclusivo, la altura máxima del mismo será de 4 m. hasta el nivel del alero.

**CAPITULO 2.— CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION.**

**Sección Primera.— CONDICIONES DE PARCELA.**

**Artículo 56. Parcela mínima edificable.**

Los terrenos clasificados como suelo urbano ampliado deberán reunir los siguientes requisitos para poder ser edificados:

a. Que la parcela merezca la calificación de solar, entendiéndose por tal el que cuente con las siguientes condiciones:

- . Contar con alineaciones aprobadas por el Ayuntamiento
- . Contar con acceso rodado
- . Contar con abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

b. Superficie mínima 60 m<sup>2</sup>.

**Artículo 57. Parcelas exceptuadas.**

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

2. Además, quedan exceptuados aquellos edificios exentos que no cuenten con parcela asociada y que no estén en estado ruinoso.

**Sección Segunda.— ALINEACIONES Y RASANTES.**

**Artículo 58. 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 59. 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 60. Efectos de la Delimitación de Suelo Urbano.**

Toda parcela 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 61. Altura máxima de la edificación.**

1. La altura máxima de cualquier nueva edificación será, con carácter general, de dos plantas o 6'50 mt. Cuando esa nueva edificación se sitúe entre dos desniveles considerables del terreno la altura de la planta superior podrá ser de 3.50 mt.

como máximo, independientemente de que la edificación desde su nivel inferior supere los 6.50 mt.

2. Si se trata de rehabilitar un edificio existente, la altura permitida será la que tenía este en su origen.

**Artículo 62. Medición de alturas.**

1. A los efectos del cómputo de plantas se incluirán: la planta baja, la planta de piso o los áticos.

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 63. 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 64. 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 65. Máximas y mínimas.**

**MAXIMA MINIMA**

Planta baja	3'50 m	2'50 m
Planta pisos	2'75 m	2'40 m
Vestíbulos, pasillos y aseos	2'75 m	2'20 m

Se medirán entre pavimento y techo acabados.

**Artículo 66. 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 67. Patios de luces.**

Se prohíben en todo caso los patios de luces.

**Artículo 68. Patios mancomunados.**

Se prohíben en todo caso los patios mancomunados.

**Sección Sexta.— CUERPOS VOLADOS.**

**Artículo 69. Normas generales.**

1. En calles de anchura menor de 4 m. se prohíbe cualquier tipo de vuelo, excepto aleros, molduras y cornisas.

2. Solo se permitirán los balcones con un vuelo máximo de 0'30 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.

**Sección Séptima.— RETRANQUEOS.**

**Artículo 70. De la edificación en su totalidad.**

Se permite el retranqueo de los edificios respecto a la alineación de vial.

**Artículo 71. 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.

**Sección Octava.— EDIFICABILIDAD.**

**Artículo 72. Aprovechamiento máximo.**

1. El aprovechamiento máximo permitido dentro de cada parcela será de 0'5 m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de suelo.

2. Las parcelas con edificios ya construidos o que vayan a ser rehabilitados, que sobrepasen las condiciones máximas de aprovechamiento, podrán mantenerlos si no se derriban.

**Artículo 73. Ruinas.**

La existencia de un edificio en ruinas en una parcela no supone ningún derecho consolidado y el aprovechamiento se calculará como si la finca estuviese vacía.

**Sección Novena.— CONDICIONES ESTETICAS.**

**Artículo 74. 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 75. Fachadas.**

1. Todas las fachadas que hayan de quedar vistas deberán terminarse a la manera tradicional de esta zona. Tanto en rehabilitaciones como en edificios nuevos se utilizará la fábrica de piedra natural en forma de mampostería, sillería, sillarejo o en forma de aplacados; el ladrillo rústico manual tomado con mortero bastardo y los elementos estructurales de madera vista.

2. Se prohíbe la imitación de la piedra y colorear las juntas de la fábrica de piedra o ladrillo.

**Artículo 76. Huecos en fachada.**

Existe libertad para la disposición de huecos en la fachada.

**Artículo 77. 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 78. Toldos y marquesinas.**

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

**Artículo 79. 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 balaustradas deberá ser metálica y pintada, con un diseño sencillo adaptado a soluciones tradicionales del lugar.

**Artículo 80. Conducciones eléctricas y telefónicas.**

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

**Artículo 81. Medianerías.**

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