

2.5.- CAPITULO V.- ZONA RESIDENCIAL R-4

2.5.1.- Limitaciones de usos.-

Tipología: Vivienda unifamiliar, aislada, adosada o pareada.

Uso principal: Residencial.

Usos compatibles: Se admiten exclusivamente como usos compatibles las oficinas o despachos profesionales, talleres artesanos y comercios que no estén incluidos en el Anexo del replanteo de actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas. Estas actividades deberán estar vinculadas a una vivienda.

2.5.2.- Limitaciones de volumen.-

a) Parcela mínima.-

- Tipología de viviendas pareadas o unifamiliares:

La parcela mínima deberá tener 250 m². En el caso de viviendas pareadas se autorizarán dos viviendas por parcela, y en el caso de aisladas una vivienda por cada parcela.

- Tipología de viviendas adosadas:

La parcela mínima deberá tener 140 m² y una agrupación mínima de tres viviendas.

b) Limitaciones de posición.-

La disposición sobre parcela será libre, debiendo dejar un retranqueo mínimo de 3 m. a linderos posterior y 2 m. a laterales desde cualquier punto saliente de la fachada de la edificación.

c) Superficie máxima edificable.-

La ocupación máxima del suelo será del 60 %.

d) Edificabilidad.-

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 1,20 m²/m².

e) Altura máxima.-

La altura máxima edificable será de 7,50 m. medidos según el Artículo 1.9.2.3. y dos plantas (B + 1) más aprovechamiento bajo cubierta.

Por encima de la altura máxima solamente se autorizará la construcción de cubiertas y chimeneas, pudiendo localizar bajo los faldones de cubierta (falsas), depósitos de agua, salas de instalaciones, cuarto de máquinas de ascensor, y estudios vinculados a la última planta de la vivienda. Queda expresamente prohibido el uso de vivienda independiente. La altura libre en plantas será mínimo de 2,50 m.

2.5.3.- Limitaciones estéticas.-

Se procurará que las nuevas edificaciones se integren en el conjunto urbano, manteniendo las tipologías propias de la arquitectura local, con cubierta inclinada de teja, y quedando por tanto, expresamente prohibido el uso de pizarra.

Vallas de terreno o solares.-

Cuando se valle un terreno o solar, se deberá realizar la valla adecuadamente al entorno que la rodea.