

2.4.- CAPITULO IV.- ZONA RESIDENCIAL R-3

2.4.1.- Limitaciones de usos.-

Uso principal: Residencial.

- Usos compatibles:
- a) Residencia comunitaria y Hotelero.
 - b) Comercial y Administrativo.
 - c) Agrícolas (sólo almacenaje).
 - d) Equipamientos y servicios: cultural, religioso, etc.
 - e) Almacenamiento: a excepción de los calificados por sus características como insalubres, nocivos o peligrosos.
 - f) Talleres y pequeña industria de carácter familiar, que no produzcan incomodidades ni alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente.
 - g) Se excluyen expresamente los usos pecuarios y agropecuarios.

El nivel de los ruidos interiores de vivienda, transmitidos a ellas por impactos de alguna actividad, no superarán los siguientes límites:

Entre las 8,00 y las 22,00 horas: 40 dB(A)

Entre las 22,00 y las 8,00 horas: 25 dB(A)

2.4.2.- Limitaciones de volumen.-

a) Parcela mínima.-

La parcela mínima deberá tener 8 m. de fachada y 150 m² de superficie. Cuando se trate de sustitución de edificios o solares existentes entre medianeras, podrán edificarse aunque tengan dimensiones inferiores a las mínimas establecidas.

b) Limitaciones de posición.-

Las edificaciones tendrán sus líneas de fachada o cerramientos de parcela coincidentes con las alineaciones de vial. En el caso de que la edificación no ocupe todo el frente de fachada, se complementará con un cerramiento que tenga las mismas plantas arquitectónicas que la edificación y con una altura mínima de igual a la planta baja.

La separación al lindero posterior será de 3,00 m. como mínimo en planta y alzados.

c) Superficie máxima edificable.-

La ocupación máxima del suelo será del 80 % en planta bajas y semisótano, de 60 % en plantas alzadas y del 100 % en planta sótano, con fondo máximo de 15 m. aunque no se supere ocupación o edificabilidad.

La separación al lindero posterior será de 3 m. en todas las plantas.

La superficie libre en planta alzadas se acumulará en los linderos posteriores, a fin de formar el patio de manzana.

Cuando se trate de parcelas existentes que por su singularidad no sea posible la edificación con la aplicación de la normativa, siempre será edificable un fondo mínimo de 8 m. independientemente de la edificabilidad y retranqueos exigida en la normativa general.

d) Edificabilidad.-

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 2,00 m²/m².

e) Altura máxima.-

La altura máxima edificable será de 11,00 m. medidos según el Artículo 1.9.2.3. y tres plantas (B + 2) 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. Altura libre en planta baja máxima 3,50 m.

f) Vuelos sobre espacios públicos.-

No se permiten cuerpos volados cerrados; los vuelos abiertos (balcones) deberán estar a una altura igual o superior a los 3,50 m. en cualquier punto de la rasante de la calle.

El vuelo abierto máximo permitido será:

Calles de menos de 4 m.	No se autoriza
Calles de 4 á 6 m.	0,40 m
Calles de más de 6 m.	0,80 m

La separación del vuelo a las medianerías, será como mínimo de una distancia igual al mismo.

2.4.3.- Limitaciones estéticas.-

Edificaciones de nueva planta.-

Dentro del entorno urbano y dada su configuración y características, se prestará especial atención a las disposiciones de volumen y elementos formales, de modo que tengan unidad de conjunto y equilibrio ambiental, para ello se señalan las disposiciones siguientes:

- a) La única cubierta permitida fundamentalmente, será la de teja, de forma y color análogos a los existentes.

Se recomienda el uso de teja curva y se prohíbe taxativamente la teja negra y la pizarra. La pendiente máxima autorizada a los faldones de cubierta será de 35 %.

- b) Las alineaciones oficiales deben ser respetadas, no permitiéndose retranqueos sobre ellas, al objeto de evitar la aparición de medianerías en los retranqueos.
- c) Se prohíbe la colocación de elementos tecnológicos en fachadas principales, tales como aires acondicionados, antenas parabólicas, etc.

Vallas de terreno o solares.-

Cuando se valle un terreno o solar, se deberá realizar la valla adecuadamente al entorno que la rodea, intentando no utilizar materiales vistos y revocando y pintando la valla.