

27-6-91

- 7.8.1 Zona residencial.
- 7.8.1.1 **Ambito territorial:**

Está constituido por las áreas de uso exclusivo residencial determinada en el plano de zonificación.

7.8.1.2 **Condiciones de planeamiento:**

Los terrenos integrantes en esta zona podrán ser desarrollados una vez aprobado definitivamente este Plan Parcial y posterior a la realización de las obras de urbanización.

7.8.1.3 **Condiciones de volumen e higiene:**

Deberán cumplir las condiciones generales expresadas en los apartados 7.4.1 al 7.4.4, ambos incluidos, además de las condiciones específicas siguientes:

7.8.1.3.1 **Alineaciones y rasantes.**

Las alineaciones oficiales y rasantes son las definidas en los planos de este Plan Parcial.

7.8.1.3.2 **Retranqueos**

En las parcelas de superficie menor de 500 m². los retranqueos de las edificaciones respecto a las vías que dá frente será de 4 m. y al lindero posterior de 4m., considerando los linderos laterales como medianerías y, por consiguiente, no se observará



ningún tipo de retranqueo. Las edificaciones no podrán abrir huecos a dichos linderos a una distancia inferior a 2 m.

En las parcelas cuya superficie sea igual o superior a 500 m², los retranqueos serán los siguientes: A la vía que da frente 5 m., a los linderos laterales será de 3 m. y al fondo de la parcela de 4 m.

7.8.1.3.3 Altura de las edificaciones

El número de plantas permitido para esta zona será de dos, y la altura máxima de la edificación de 7 m.

7.8.1.3.4 Edificabilidad

La edificabilidad máxima sobre parcela será, en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela, de 0,50 m²/m².

7.8.1.3.5 Ocupación

La ocupación máxima permitida será del 30% de la parcela edificable. El resto de la superficie de la parcela será de espacio libre de uso privado o mancomunado, no permitiéndose sobre la misma ningún tipo de edificación sobre la rasante del terreno, a excepción de la construcción de piscinas, pozos artesianos o pérgolas para aparcamiento.

7.8.1.3.6 Parcela Mínima

La parcela mínima permitida para esta zona tendrá una superficie no inferior a 250 m².

No obstante, en actuaciones de conjuntos de viviendas se podrá establecer la parcela mínima como resultado y suma de dos fracciones, una privativa, en la que se ejecutará la edificación y otra, libre de ella, que se mancomunará con las mismas fracciones del conjunto de parcelas/viviendas, adscribiéndolas a usos de recreo y esparcimiento



privado al servicio de la comunidad de viviendas formada por el conjunto.

La superficie mancomunada asociada al conjunto de viviendas deberá situarse en la misma manzana, con continuidad física con las mismas.

a
E
r

7.8.1.3.7 Altura libre de pisos.

La altura libre de pisos será como mínimo de 2,50 m.

7.8.1.4 Cerramiento de parcelas:

Los cerramientos exteriores de las parcelas deberán realizarse sobre las alineaciones oficiales de las mismas.

Su construcción será de fábrica de ladrillo o mampostería hasta una altura máxima no superior a 1 m. en cualquier punto de la rasante, coronando éste con seto vegetal, verja o malla metálica hasta completar una altura máxima de 2,20 m., pudiendose levantar pilastras o contrafuertes para fijación de la verja o malla.

7.8.1.5 Condiciones estéticas:

Composición libre.

7.8.1.6 Barreras arquitectónicas:

Serán de aplicación las normas expresadas en el apartado 7.7.

PROYECTO
27-6-91

7.8.1.7 Condiciones de uso:

Uso	Edificación principal	Edificación secundaria
<u>USO VIVIENDAS</u>		
- Unifamiliar	permitido	permitido
- colectivo	prohibido	prohibido
<u>USO INDUSTRIAL</u>		
- artesanal	prohibido	permitido
- no molesta	prohibido	prohibido
- molesta	prohibido	prohibido
- almacenaje	prohibido	prohibido
- ganadero	prohibido	prohibido
<u>USO PUBLICO</u>		
- hotelero	prohibido	prohibido
- comercial	prohibido	prohibido
- administrativo	prohibido	prohibido
- espectáculos	prohibido	prohibido
- de reunión	prohibido	prohibido
- religioso	prohibido	prohibido
- cultural	prohibido	prohibido
- sanitario	prohibido	prohibido
- deportivo	prohibido	prohibido

En ningún caso la superficie destinada a uso secundario sobrepasará el 30% de la superficie total edificada.

Cada uno de estos usos deberá cumplir las normas de carácter general expresadas en los apartados 7.5.1 al 7.5.16.3, ambos incluidos, además de las específicas propias de la zona siguiente:

27-691 



7.8.1.7.1 Tipología de las viviendas.

En parcelas menores de 500 m². se permitirán las tipologías de viviendas unifamiliar agrupada, pareada o en hilera.

En parcelas mayores de 500 m². se permitirá la tipología de viviendas unifamiliar aislada. Igualmente se permitirá la tipología de pareada, siendo en este caso, preciso la formalización de Escritura Pública constitutiva de Derecho Real, de acuerdo con el propietario de la parcela colindante, para que la edificación que se construya simultáneamente o posteriormente, tenga carácter de adosada. Asimismo, se exigirá el compromiso formal de aceptación por ambas partes de este tipo de construcción, debiendo ser presentada en el Ayuntamiento al solicitar la licencia de obra.

7.8.1.8 Aparcamientos:

Se deberá prever en cada una de las parcelas.

Las dimensiones mínimas serán de 2,20 x 4,50 m. con acceso libre suficiente. Se admitirá la solución de pérgola exterior para tal uso, pudiéndose adosar a los linderos laterales de la parcela.

La construcción de la pérgola se realizará con elementos diáfanos, metálicos, de madera o elementos vegetales, e irán desprovistos de cubierta.