4. ORDENANZAS REGULADORAS DEL SECTOR

El Sector a desarrollar para uso Residencial se denominará Sector S-27.

Se presenta la Alternativa Técnica para el Sector S-27, que modifica las Normas Subsidiarias de Argés, cualquier parámetro no definido en la presente modificación puntual se regirá por lo indicado en las NN.SS de Argés.

Basándose en lo que se establece en la ley 2/1998, en su art. 44, la presente reclasificación de suelo varía la condición de las parcelas 1, 2, 3, 4 y 5 del Polígono 9 de Argés, de suelo rústico a suelo urbanizable, considerándose todo el área como único sector de suelo urbanizable.

En estas Ordenanzas Reguladoras se establecen los usos permitidos y prohibidos.

La definición de las Condiciones Generales de Uso se define en el artículo 5.3 de las NN.SS. de Argés, que se adjunta en el Anexo I de la presente modificación de Normas.

4.1 Condiciones Generales de Ordenación en la zona residencial.

- Ambito territorial.-

Registrado por la C.P.U.
con fecha
09 FEB. 2006

Está constituido por las áreas de uso exclusivo residencial que se determinan en el Plan Parcial.

- Condiciones de volumen e higiénicas.-

Deberán cumplir las condiciones generales de volumen e higiénicas expresadas en el artículo 5.2 de las NN.SS. de Argés.

- Parcela mínima.-

La parcela mínima permitida para esta zona tendrá una superficie de 250 m2.

COLEGIO DE ARQUITECTOS
DE CASTILLA - LA MANCHA
DELEGACIÓN DE TOLEDO
26 DIC 2002
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

- Tipología de edificación.-

Vivienda unifamiliar pareada o adosada (denominada agrupada en NN.SS) en parcelas menores de 500 m2.

Vivienda unifamiliar aislada en parcelas mayores de 500 m2.

Igualmente se permitirá la tipología de pareada en parcelas mayores de 500 m2, siendo en este caso, precisa 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, 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.

-Alineaciones y rasantes.-

Las alineaciones oficiales y rasantes son las que se definan en los planos del Plan Parcial.

- Edificabilidad:

Registrado por la C.P.U.
con fecha
09 FEB. 2006

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será del 0.50 m2/m2.

- Retranqueos.-

En las parcelas, los retranqueos mínimos de las edificaciones a los viales que dan frente serán de 4 m y al lindero posterior de 4 m., considerando los linderos laterales como medianerías y, por consiguiente, no se observará ningún tipo de retranqueo.

En las parcelas en esquina se observa un retranqueo respecto a los viales que da frente de 4 m y en el lindero al otro vial de 3 m. El resto de linderos se rige por lo indicado anteriormente.

En vivienda unifamiliar aislada el retranqueo a medianerías laterales será de 3m. El resto de linderos se rige por lo indicado anteriormente.

- Ocupación máxima.-

La ocupación máxima permitida será del 50 % sobre parcela neta.

El resto de la superficie de la parcela será espacio libre de uso privado no permitiéndose en la misma ningún tipo de edificación sobre la rasante del terreno, permitiéndose únicamente la construcción de piscinas, pozos artesianos o pérgolas para aparcamiento.

COLEGIO DE ARQUITECTOS
DE CASTILLA - LA MANCHA
DELEGACION DE TOLEDO
26 DIC 2002
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

- Altura máxima.-

Número máximo de plantas: 2 plantas
Altura máxima: 7 metros.

- 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, bloque de hormigón cara vistas o mampostería hasta una altura máxima no superior a 1,00 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., pudiéndose levantar pilastras o contrafuertes para fijación de la verja o malla.

- Altura libre de pisos.-

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

- Barreras Arquitectónicas.-

Serán de aplicación las normas expresadas en el apartado 7.7. de las NN.SS de Argés, así como cualquier Reglamento Autonómico en vigor.

- Condiciones estéticas.-

Composición libre.

Registrado por la C.P.U.
con fecha
09 FEB. 2006

COLEGIO DE ARQUITECTOS
DE CASTILLA - LA MANCHA
DELEGACION DE TOLEDO
26 DIC 2002
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS

- Condiciones de uso.-

Uso	Edificación principal	Edificación secundaria
Uso Viviendas		
unifamiliar	permitido	prohibido
colectivo	prohibido	prohibido
Uso Industrial		
artesanal	prohibido	permitido
no molesta	prohibido	prohibido
molesta	prohibido	prohibido
almacenaje	prohibido	prohibido
ganadero	prohibido	prohibido
Uso Público		
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.

Para el resto de ordenanzas serán de aplicación las indicadas en las Normas Subsidiarias de Argés.

Registrado por la C.P.U.
con fecha
09 FEB. 2006

COLEGIO DE ARQUITECTOS
DE CASTILLA - LA MANCHA
DELEGACION DE TOLEDO
26 DIC 2002
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS