



7.8.

ORDENANZAS ESPECIFICAS DE LA EDIFICACION EN EL SECTOR Nº 23 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ARGES.

Tendrán carácter de ordenanzas de la edificación y usos del suelo.

El sector nº 23 definido en las Normas Subsidiarias de Argés, se divide en cinco zonas delimitadas en el plano de zonificación del presente Plan Parcial, cuyas ordenanzas específicas para cada una de ellas son las siguientes:

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 aprobados 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:

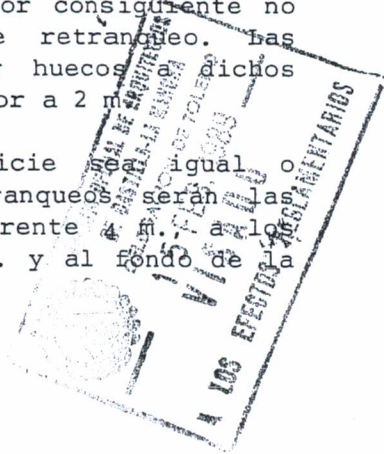
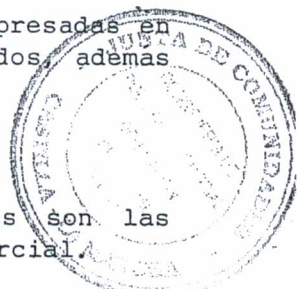
7.8.1.3.1. Alineaciones y rasantes.

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 de frente será de 3 m. y al lindero posterior de 3 m., 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 las siguientes: A la vía que de frente a la parcela el lindero lateral será de 3 m. y al fondo de la parcela de 4 m.



"las amaniegas"

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 de 0,49 m²/m².

7.8.1.3.5. Ocupación.

La ocupación máxima permitida será de 50% sobre la parcela edificable. El resto de la superficie de la parcela será espacio libre de uso privado, prohibiéndose en la misma algún tipo de edificación sobre la rasante del terreno, permitiéndose únicamente 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.

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.

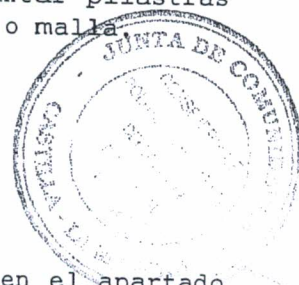
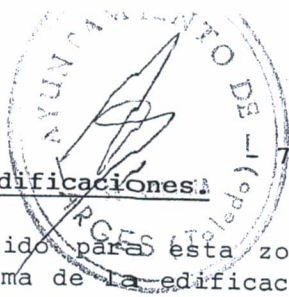
Su construcción será de fábrica de ladrillo o mampostería hasta una altura máxima no superior a 1 m. en cualquier punto de la rasante, coronando éste con seto vegetal, verja o malla metálica hasta completar una altura máxima de 2,20 m., pudiéndose levantar pilastras o contrafuertes para fijación de la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



"las amaniegas"



- 73 -

7.8.1.7.

Condiciones de uso.

U S O	EDIFICACION PRINCIPAL	EDIFICACION SECUNDARIA
USO VIVIENDAS		
- Unifamiliar	permitido	permitido
- Colectivo	permitido	prohibido
USO INDUSTRIAL		
- Artesanal	prohibido	permitido
- No molesta	prohibido	prohibido
- Molesta	prohibido	prohibido
- Almacenaje	prohibido	prohibido
- Ganadero	prohibido	prohibido
USO PUBLICO		
- 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 40% 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 las zonas siguientes:

"las amaniegas"



74 -

7.8.1.7.1. Tipología de las viviendas

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

En parcelas mayores de 500 m². se permitirán la tipología de viviendas unifamiliar aislada. Igualmente se permitirán la tipología de adosada 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.

7.8.2.

Zona escolar.

7.8.2.1. Ambito Territorial.

Está constituido por las áreas de uso escolar, determinada en el plano de zonificación de este Plan Parcial.

7.8.2.2. Condiciones de Planeamiento.

Los terrenos integrantes en esta zona, podrán ser desarrollados una vez aprobado definitivamente el presente Plan Parcial y posterior realización de las Obras de Urbanización.

7.8.2.3. Condiciones de volumen e higiénicas.

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

