



3.3.- INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

Deberá conservarse en el lugar de las obras la licencia de urbanización y una copia del proyecto autorizado.

En cualquier momento de la ejecución de las obras, se podrán exigir las pruebas de resistencia o de funcionamiento de las instalaciones, obligando a efectuar las obras complementarias necesarias si el resultado no fuera satisfactorio.

B) ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Se presenta la Alternativa Técnica para el Sector S-5, que modifica las Normas Subsidiarias de Argés, cualquier parámetro no definido en el presente Plan Parcial se regirá por lo indicado en las NN.SS de Argés.

3.4.- CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN EN SUELO RESIDENCIAL.

- Ambito territorial.-

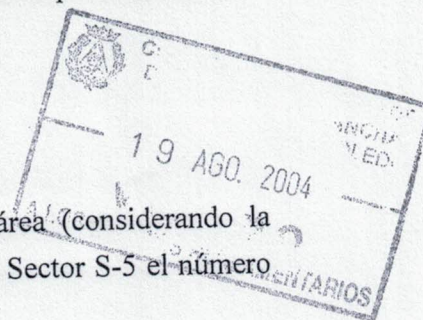
Está constituido por las áreas de uso exclusivo residencial determinada en el plano de zonificación.

- 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.

- Densidad máxima.-

La densidad máxima de viviendas será de 21 viviendas/hectárea (considerando la superficie bruta del sector). Para 107.378,47 m² de superficie bruta del Sector S-5 el número máximo de viviendas será de 225 viviendas.





- Parcela mínima.-

La parcela mínima permitida para esta zona tendrá una superficie de 250 m² cuando se trate de vivienda adosada y pareada y de 500 m² para vivienda aislada.

- 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 definidas en los planos de este Plan Parcial.

- Edificabilidad:

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será del 0.587 m²/m².

A efectos de informe
visto por la C.P.U. de

16 JUN. 2005

- Retranqueos.-

Vivienda adosada: 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. El retranqueo en la vivienda extremo de una hilera de viviendas adosadas será de 3m.

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.



Vivienda pareada: 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. El lindero lateral al que se adose la edificación será considerando como medianería y, por consiguiente, no se observará ningún tipo de retranqueo. El retranqueo con el lindero lateral al que no se adose la edificación será de 3 m.

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.

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.

- Altura máxima.-

Número máximo de plantas: 2 plantas

Altura máxima: 7 metros.

La altura máxima se mide en el punto medio de la fachada en cada vivienda. Para parcelas con pendiente la altura máxima se mide en el plano de la fachada principal, en la intersección del eje trazado en el centro de la misma con el terreno natural. La altura máxima de semisótano en el eje de la fachada no podrá superar la altura de 1.50 m hasta el suelo acabado de planta baja ni la altura de 2,00 m en cualquier punto de la fachada.

- 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 visto o revocado, bloque de hormigón cara vista 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.

El resto de cerramientos de la parcela se podrá ejecutar de malla metálica desde la cota del terreno o de fábrica de ladrillo visto o revocado, bloque de hormigón cara vista o mampostería hasta una altura máxima no superior a 2.20 m

- Altura libre de pisos.-

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

- Barreras Arquitectónicas.-

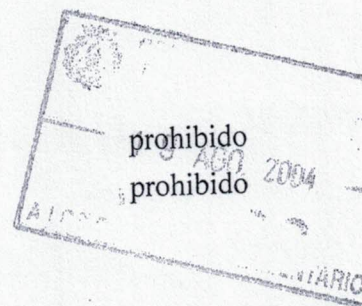
Serán de aplicación las normas expresadas en el apartado 7.7. de las NN.SS de Argés, así como cualquier Reglamento Autonómico en vigor.

- Condiciones estéticas.-

Composición libre.

- Condiciones de uso.-

Uso	Edificación principal	Edificación secundaria
Uso Viviendas		
unifamiliar	permitido	
colectivo	prohibido	
Uso Industrial		
artesanal	prohibido	permitido
no molesta	prohibido	prohibido





Uso	Edificación principal	Edificación secundaria
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
oficina	prohibido	permitido

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

- Aparcamientos.-

Se dotará de al menos una plaza de aparcamiento a cada una de las parcelas.

Las dimensiones mínimas serán de 2,20x4.50 m. con acceso libre suficiente. Se admitirá la solución de cochera descubierta, de garaje cubierto o de pérgola exterior para tal uso. En el caso de pérgola exterior se podrá adosar a los linderos laterales de la parcela.

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

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