7.8. ORDENANZAS ESPECIFICAS DE LA EDIFICACION EN EL SECTOR Nº 10 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ARGÉS.

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

El sector nº 10, delimitado en las Normas Subsidiarias de Argés, se divide en cinco zonas delimitadas en el plazo de zonificación del presente Plan Parcial, cuyas ordenanzas específicas para cada una de ellas son las siguientes:

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 06 OCT. 1999

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 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 parcelas de esquina los retranqueos mínimos a ambas calles quedarán establecidos en 3m. (Tres metros). En vivienda unifamiliar aislada el rettranqueo a medianerías laterales será de 3m. (Tres metros).

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.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 06 OCT. 1998

7.8.1.3.4. EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad máxima sobre parcela será de 0,50 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 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.

7.8.1.3.6. PARCELA MÍNIMA.

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

DILIGENCIA:- Para hacer constar que esta página nº 77 ha sido aprobada por el Pleno de la Corporación en Sesión Extraordinaria de fecha 05-10-98 en sustitución de la página nº 77 del Proyecto inicial del Plan Parcial " LAS ERAS DE ARGES ".

Argés, 15 de Octubre de 1998
EL SECRETARIO

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 1,00 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.

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., así como cualquier Reglamento Autonómico en vigor.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 06 OCT. 1998

7.8.1.7. 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

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 06 OCT. 1998

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:

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 o pareada.

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.

7.8.2. ZONA ESCOLAR.

Visto y conforme por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 06 OCT. 1999

7.8.2.1. AMBITO TERRITORIAL.

Estará constituida por las áreas de uso escolar determinada en el Plano de Zonificación de este Plan Parcial.

7.8.2.2. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO.