7.8. ORDENANZAS ESPECIFICAS DE LA EDIFICACION EN EL SECTOR N°7 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ARGES.

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

El sector n°7 delimitado 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 constituída 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 7.4.44. ambos incluídos, 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 400 m2, los retranqueos de las edificaciones respecto a las vías que de frente será 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. Las edificaciones no podrán abrir huecos a dichos linderos a una distancia inferior a 3 m.

En las parcelas cuya superficie sea igual o superior a 400 m2, los retranqueos serán los siguientes: A la vía que de 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 de 0,50 m^2/m^2.

AYUNTAMIENTO DE ARGES

105

7.8.1.3.5. Ocupación.-

La ocupación máxima permitida será del 35% sobre la parcela edificable. El resto de la superfície de la parcela será espacio libre de uso privado, no permitiéndose en la misma ningún tipo de edificación sobre la rasante del terreno, permitiéndose unicamente la construcción de piscinas, pozos artesianos o pergolas de aparcamiento.

7.8.1.3.6. Parcela mínima.-

La parcela mínima permitida para esta zona tendrá una superfície 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. Cerramientos 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.

7.8.1.7. Condiciones de uso.-

Uso	Edificación Principal.	Edificación secundaria.
USO VIVIENDAS		
- unifamiliar	Permitido	Permitido.
- colectivo	prohibido	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.

Cada uno de estos usos deberá cumplir las normas de carácter general expresadas en los apartados 7.1.1. al 7.5.16.5. ambos incluídos, además de - las específicas propias de la zona siguientes: En ningún caso la superfície destinada a edificación secundaria sobrepasará al 20% de la superfície total edificada.

7.8.1.7.1. Tipología de las viviendas.-

En parcelas menores de 400 m2, se permitirán la tipología de vivienda unifamiliar agrupada o apareada.

En parcelas mayores de 400 m2, se permitirán la tipología de vivienda unifamiliar aislada. Igualmente se permitirán la tipología de apareada 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 simultánea o posteriormente tenga carácter de adosada, asímismo 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.- aparcamientos

Se deberá preveer en cada una de las parcelas, cuya superfície sea menor de 400 m2., una plaza de aparcamiento en su interior. En las parcelas de - mayor superfície, se deberá preveer dos plazas de aparcamiento.

DELEGACIÓN PROVINCIAL TOLEDO — CASTILLA - LA

103

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 la misma a los linderos laterales de la parcela.

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

COLEGIO OFICIAL DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS