

| RESUMEN NO EXHAUSTIVO NORMATIVA PARCELAS RESIDENCIALES (revisado fecha 03-10-2023) | | | |
|--|--|---|--|
| (texto completo Plan Parcial y P.O.M. en www.aytopioz.com) | | | |
| Ubicación | Urb. "LA ARBOLEDA" Ordenanza Unifamiliar | | |
| Normativa de Aplicación | Plan parcial Urb. "La Arboleda" (Aprobado 08,03-1994) Modificación Plan Parcial Urb. "La Arboleda" (Aprobado 08-06-2006) Modificación-I publicada en BOP nº 70 de 11-06-2010 P.O.M. (Aprobado Definitivamente 03-02-2003) | | |
| Uso y Tipología | Viv. Unifamiliar: Aislada | | |
| Otros Usos Permitidos | Compatible: Equipamiento en usos pormenorizados, excepto Socio-Cultural y Recreativo. Tolerados: Comercio y Oficinas (Solo en centros previstos en el Plan Parcial). Servicios Públicos (En Categoría Cultural, de relación y Deportivo) Prohibidos: Los no enumerados anteriormente. | | |
| Parcela mínima | 500 m2 (La existente - no divisible) | | |
| Frente mínimo | ≥ 8 m | | |
| Altura | Nº Máx. Plantas | 2 plantas | |
| | H. Máx. | Alero | 6,5 m. sobre cada punto del terreno. |
| | | Cumbrera | 3 m por encima de la altura máxima permitida |
| | H. Mín. | Piso | P.O.M. Planta Baja y alta ≥ 2,50 m Planta Semisótano ≥ 2,20 m |
| Edificabilidad | Volumen edificable | 1 Viv. Por parcela | |
| | Superf. Edificable | 1 Viv. Parcela - 0,40 m2/m2 | |
| Ocupación | 40% s/ Parcela Neta | | |
| Alineaciones | Según plano Ordenación | | |
| Retranqueo | Frente o Calle | General ≥ 3 m Se permiten garajes alineados a calle si altura menor de 2,50 m P.O.M. (Modif I): Los aleros volados a calle tendrán una altura libre de 3,50 m | |
| | Laterales | General ≥ 3 m Para fomentar aparcamiento en parcelas (Mod 08-06-2006): - Se permite construcción Auxiliar abierta < 15 m2 en un lateral, con pilares y cañizo. - Se permite construcción Auxiliar abierta < 15 m2 en un lateral con pilares y cubierta teja, con aguas a tu parcela o retranqueo > 30 cm con canalón | |
| | Fondo | General ≥ 3 m | |
| | Arbolado | Condiciona además el retranqueo conforme a tratamiento servícola | |
| Cubierta | Pendiente | P.O.M. ≤ 45° | |
| | Material | Plan Parcial: Las cubiertas estarán formadas por tejados revestidos de Teja cerámica o de cemento de color P.O.M. Colores rojos, Ocreos o Terrosos | |
| | Aprovechamiento | NO SE PERMITE EDIFICACION BAJO CUBIERTA | |
| Plaza de Aparcamiento | Obligatorio, mínimo 1 plaza/Parcela Superficie Útil Mínima: 14 m2, Dimensión mínima: 2,55x4,80 m | | |
| Condiciones | Estéticas | Acabado fachadas permanente: Piedra, Ladrillo cara vista o revocos terminados con pintura. El tratamiento de fachadas conservará la homogeneidad de materiales, color, textura y tratamiento de composición general Las cubiertas estarán formadas por tejados revestidos de Teja cerámica o de cemento de color. Las cumbreras no rebasarán los 3 m por encima de la altura máxima permitida. Solo se permiten desmontes que exijan las obras de construcción de edificios. Prohibiendo muros de contención con altura visible superior a 1,50 m. | |
| | Sanitarias | Todo este Plan parcial, queda sometido y supeditado a lo ordenado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Pioz.. | |
| | Cerramientos (Mod. Art. 6.6.19 P.O.M BOP Gu nº 70 11-06-2010) | Frente parcela: ≤ 2 m Parte baja hasta 1 m: muros mampostería, ladrillo o materiales análogos resistentes. Se puede intercalar otro material hasta un 20% Parte superior: 1m elementos diáfanos: verjas, celosías o elementos vegetales. Se permite pórtico sobre accesos: 50 cm de alto y vuelo a ambos lados de 40 cm. Medianerías: ≤ 2 m a) Tela metálica o cerramiento vegetal b) 1 m fábrica + 1 m elementos diáfanos. c) Hasta 2 m en fábrica. Necesario ACUERDO firmado por los linderos afectados. Perímetro Urbanización: ≤ 2 m a) Tela metálica o cerramiento vegetal b) 2 m de bloque split amarillo cara vista al exterior y sin huecos Parcelas con desnivel consultar BOP nº 70 de 11-06-2010 | |
| Fachadas | | | |
| Superficies Dependencias | P.O.M: Cocina 5 m2 Salón Comedor 15 m2 < 3 Dorm. 20 m2 ≥ 3 Dorm. Dormitorio Sencillo 6 m2 (Sin Armario) Dormitorio Doble 10 m2 (sin Armarios) Baño (Inodoro, Lavabo, Bidet y ducha) 3 m2 Aseo (Inodoro, Lavabo) 1,10 m2 Pasillos ≥ 0,80 m | | |

| RESUMEN NO EXHAUSTIVO NORMATIVA PARCELAS RESIDENCIALES (revisado fecha 03-10-2023) | |
|---|--|
| (texto completo Plan Parcial y P.O.M. en www.aytopioz.com) | |
| Ubicación | Urb. "LA ARBOLEDA" Ordenanza Unifamiliar |
| Dotación Mínima Vivienda | Vivienda mínima de 50 m ² Dotación mínima: Salón-Comedor, Cocina, Baño completo y Dormitorio doble. Piezas independientes entre si. |
| Parcela no ocupada por las edificaciones | Los espacios no ocupados por la edificación se destinarán a aparcamiento y/o jardín . Deben figurar especificados y adecuadamente tratados en los proyectos de edificación. ACLARACION SOBRE SOLADOS: No se permiten hormigonados de más del 50% de la superficie no edificada de la parcela, para evitar saturaciones de la red de saneamiento, debiendo mantener esa superficie con su terreno natural o con material filtrante. La recogida de aguas de los solados, preferentemente se realizará mediante filtrado en el resto de parcela libre. |
| Garajes | |
| Sótano y Semisótanos | Se permite su uso de: Garaje o Almacén dentro de la proyección de la vivienda No han de sobresalir más de 1,20 m sobre la rasante del terreno, no computando edificabilidad |
| Prohibiciones | - Colocación de caravanas, elementos móviles, VIVIENDAS PREFABRICADAS* o elementos similares en el interior de las parcelas. - Aparcar caravanas o elementos similares en vía pública o en parcelas - Colocación de carteles o vallas publicitarias. - Huertos y cualquier plantación que no sea propia de jardín. - Crianza y mantenimiento de animales propios de granja (gallinas, patos, ocas, caballos, ...), cualquier explotación con carácter agropecuario impropio del uso residencial. - Desmontes o terraplenes superiores a TRES METROS la rasante del terreno. Tratamiento análogo a fachadas |
| Casetas (Mod. Art. 6.6.20 P.O.M BOP Gu nº 70 11-06-2010) | Adosadas a la medianería: - Ha de existir vivienda. - Dimensión máxima 20 m ² debiendo justificar ocupación y edificabilidad. - Hasta 6 m ² no necesita justificar ocupación y edificabilidad. - Ha de presentar ACUERDO NOTARIAL con linderos adosados. Incluso en diagonal y rústico. - Altura menor de 2,30 m - Acabados similares a vivienda. - Parcelas con vivienda pareada, ha de situarse en el lateral que esta pareada la vivienda. - El retranqueo a calle ha de mantenerse. A una distancia $\geq 1,5$ m del lindero: - Ha de existir vivienda. - Dimensión máxima 20 m ² debiendo justificar ocupación y edificabilidad. - Hasta 6 m ² no necesita justificar ocupación y edificabilidad. - Entre 6 y 20 m ² Ha de presentar ACUERDO NOTARIAL con linderos con retranqueo menor de 3 adosados. Incluso en diagonal y rústico. - Altura menor de 2,30 m - Acabados similares a vivienda. - Parcelas con vivienda pareada, ha de situarse en el lateral que esta pareada la vivienda. - El retranqueo a calle ha de mantenerse. Respetando el retranqueo de 3 m - Ha de existir vivienda. - dimensión mayor de 6 m ² debe justificar ocupación y edificabilidad. - Hasta 6 m ² no necesita justificar ocupación y edificabilidad. - Altura menor de 2,30 m - Acabados similares a vivienda. |
| Tratamiento Servícola Características principales | Se debe respetar, en la medida de lo posible, al menos el 60% del arbolado de las parcelas. Tener en cuenta para la Ubicación de Viviendas: - Utilizar las zonas carentes de arbolado. - En caso de tener que cortar, sacrificar los de pero calidad. Plantaciones nuevas: - Tener en cuenta las prescripciones del Código Civil Tratamiento del arbolado existente: - Dejar libre 5 m alrededor de la casa. - Eliminar ramas que se aproximen a menos de 3 m de chimeneas - Limpiar tejados de restos de hojas. |
| TIPOS DE VIVIENDAS PERMITIDAS | ACLARACION SOBRE POSIBILIDAD DE "VIVIENDAS PREFABRICADAS" Se permite la ejecución de viviendas realizadas con sistemas constructivos actuales: sistemas de módulos prefabricados, sistema constructivo de paneles estructurales, modular, sistema de muros, ... (pudiendo entenderse como viviendas prefabricadas o viviendas con sistemas constructivos actuales) SIEMPRE se ha de SOLICITAR LICENCIA DE OBRA MAYOR , acompañando la documentación reglamentariamente establecida, destacando: - Proyecto de ejecución en el que se ha de justificar el cumplimiento de TODA la normativa de aplicación para una vivienda: (Plan Parcial, P.O.M., C.T.E., R.E.B.T., R.I.T.E., etc.). - Hojas de encargo de Dirección de Obra y de Dirección de Ejecución. - Hoja de estadística. |