

RESUMEN NORMATIVA - Revisado 04-05-2020

EXTRACTO CON RESUMEN NORMATIVA EN PARCELAS RESIDENCIALES (TEXTO COMPLETO EN www.aytopioz.com)

Ubicación		SU-05 Urb. "MONTEALTO" Ordenanza - Residencial Unifamiliar	
Normativa de aplicación		Plan Parcial SU-05 Urb. "Montealto" (Favorable 14-02-2007) 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 o Pareada	
Otros Usos Permitidos		SOLO EN PLANTA BAJA: Industrial compatible con el uso residencial; Comercial; Oficinas; Equipamiento en todos sus usos; Locales de Pública concurrencia; Garaje Altura libre en uso industrial o comercial 2,80 m	
Otros Prohibidos		LOS NO SEÑALADOS ANTERIORMENTE	
Parcela mínima		125 m2 (Indivisible)	
Frente mínimo parcela		6 m	
Altura	Nº Máx. Plantas	2 plantas + Ático Retranqueado	
	H. Máx.	Alero	7,50 m. sobre la rasante definida por el sistema viario sobre el plano que une dichas rasantes y sobre cada punto del terreno.
		Cumbrera	≤ 10 m
	H. Mín.	Piso	Planta baja y pisos 2,50 m Planta semisótano y sótano 2,20 m
Edificab.	Volumen edificable	1 Viv. Por parcela	
	Superf. Edificable	Grado 0 ≤ 200 m2 de parcela ≤ 0,60 m2/m2 Grado 1 ≤ 500 m2 de parcela ≤ 0,50 m2/m2 Grado 2 ≤ 750 m2 de parcela ≤ 0,40 m2/m2 Grado 3 > 750 m2 de parcela ≤ 0,30 m2/m2	
Ocupación		Grado 0 ≤ 200 m2 de parcela ≤ 60% Grado 1 ≤ 500 m2 de parcela ≤ 50% Grado 2 ≤ 750 m2 de parcela ≤ 40% Grado 3 > 750 m2 de parcela ≤ 30%	
Alineaciones		Cerramiento. parcela - Según plano Ordenación	
Retranqueos	Frente o Calle	General ≥ 3 m Se permiten garajes alineados a calle	
	Laterales	General ≥ 3 m Pareada = 0 m (mismo tratamiento y const. Simultanea)	
	Fondo	General ≥ 3 m	
Cubierta	Pendiente	P.O.M. ≤ 45º	
	Material	Puede ser teja curva ceramica Colores rojos, Ocreos o Terrosos	
	Aprovechamiento		
Plaza de Aparcamiento		POM: Obligatorio 1 Plaza aparcamiento/ 100 m2 construidos de 2,20 x 4,50 m Ancho aceso ≥ 3 m. Pendiente ramapa < 18 % en recto y 14 % en curva. Ventilacion natural 1 m2/200 m2 útiles, o forzada según legislación.	
Condiciones	Estéticas	Fachadas Exteriores: - Ladrillo Tejar en tonos claros en composición similar a las edificaciones antiguas. - Mampostería de piedra caliza en tonos claros. - Enfoscado mortero liso o a la tirolesa, acabados con cal o pintura de arenas blanco o crema, y mortero bastardo. - Madera	
	Cerramientos <i>Art. 6.6.19 P.O.M.</i>	Frente parcela: ≤ 2 m Parte baja hasta 1 m: muros mampostería, ladrillo o materiales analogos resistentes. Se puede intercalar otro material hasta un 20% Parte superior: 1m elementos diafanos: verjas, celosias o elementos vegetales. Se permite portico 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 diafanos. c) Hasta 2 m en fábrica. Necesario ACUERDO firmado por los linderos afectados. 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	
Dotacion Mínima Vivienda		P.O.M.: Estar-comedor, Cocina, Dormitorio y Aseo Habitaciones independientes entre si, ventilación directa al exterior e iluminación = 1/6 Superficie	
Garajes		Se permite Adosado a Fachada	
Sótano y Semisótanos			
Prohibiciones		- VIVIENDAS PREFABRICADAS - En Fachada: Piedra Pulimentada, colores llamativos, Gres, Colores detonantes - En Cubierta: Plásticos, Aluminios, Fibrocemento, Tejas de Hormigón, Cubiertas metálicas.	

Casetas
Art. 6.6.20 P.O.M.

Adosadas a la medianería:

- Ha de existir vivienda.
- Dimensión máxima 20 m² debiendo justificar ocupación y edificabilidad.
- Hasta 6 m² no necesita justificar ocupación y edificabilidad.
- Ha de presentar ACUERDO NOTARIAL con linderos adosados. Incluso en daigonal y rustico.
- 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 m² debiendo justificar ocupación y edificabilidad.
- Hasta 6 m² no necesita justificar ocupación y edificabilidad.
- Entre 6 y 20 m² Ha de presentar ACUERDO NOTARIAL con linderos con retenqueo menor de 3 adosados. Incluso en daigonal y rustico.
- 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.
- dimension mayor de 6 m² debe justificar ocupación y edificabilidad.
- Hasta 6 m² no necesita justificar ocupación y edificabilidad.
- Altura menor de 2,30 m
- Acabados similares a vivienda.