

**RESUMEN NO EXHAUSTIVO NORMATIVA 13-09-2022 (Verificar normativa completa en Plan Parcial y P.O.M.)**

**EXTRACTO CON RESUMEN NORMATIVA EN PARCELAS RESIDENCIALES (TEXTO COMPLETO EN [www.aytopioz.com](http://www.aytopioz.com))**

<b>Ubicación</b>		<b>Urb. "EL BOSQUE" Ordenanza Unifamiliar</b>
<b>Normativa de Aplicación</b>		Plan Parcial Urb. "El Bosque" U.E.1 (Aprobado 19-02-1996) Plan Parcial Urb. "El Bosque" U.E.2 U.E.3 (Aprobado 19-02-1996) <b>Refundido Plan Parcial Urb. "El Bosque" O.A.1.1-1.2-1.3 (Aprobado 15-12-2005)</b> Modificación-I publicada en BOP nº 70 de 11-06-2010 P.O.M. (Aprobado Definitivamente 03-02-2003)
<b>Uso y Tipología</b>		Viv. Unifamiliar: Aislada, pareada o adosada
<b>Otros Usos Permitidos</b>		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.
<b>Parcela mínima</b>		250 m2 (La existente - no divisibles)
<b>Frente mínimo</b>		6 m
<b>Altura</b>	<b>Nº Máx. Plantas</b>	2 plantas
	<b>H. Máx. Alero</b>	7,5 m. Desde la calle de acceso.
	<b>H. Mín. Piso</b>	P.O.M. Planta Baja y alta $\geq$ 2,50 m Planta Semisótano $\geq$ 2,20 m
<b>Edificab.</b>	<b>Volumen edificable</b>	1 Viv. Por parcela
	<b>Superf. Edificable</b>	1 Viv. Parcela - 0,60 m2/m2 s/ P.N.
<b>Ocupación</b>		60% s/ Parcela Neta
<b>Alineaciones</b>		Cerramiento parcela - Según plano aceras
<b>Retranqueo</b>	<b>Frente o Calle</b>	General $\geq$ 2 m Se permiten garajes alineados a calle si altura menor de 2,50 m P.O.M. (Modif I): Los aleros volados a calle tendran una altura libre e 3,50 m
	<b>Laterales</b>	General $\geq$ 2 m Pareada o Adosada = 0 m (mismo tratamiento y compromiso por escrito de adosamiento)
	<b>Fondo</b>	General $\geq$ 2 m
	<b>Arbolado</b>	Condiciona ademas el retranqueo conforme a tratamiento servícola
<b>Cubierta</b>	<b>Pendiente</b>	P.O.M. $\leq$ 45°
	<b>Material</b>	Plan Parcial: Las cubiertas estaran formadas por tejados revestidos de <b>Teja cerámica</b> o de cemento de color P.O.M. Colores rojos, Ocres o Terrosos
	<b>Aprovechamiento</b>	Se permite aprovechamiento bajo cubierta
<b>Plaza de Aparcamiento</b>		Obligatorio, mínimo 1 plaza/Parcela Superficie Útil Mínima: 14 m2, Dimensión mínima: 2,55x4,80 m
<b>Condiciones</b>	<b>Estéticas</b>	Acabado fachadas permanente: Piedra, Ladrillo cara vista o revocos terminados con pintura. Homogeneidad de materiales, color, texturas y composición Las cubiertas estaran formadas por tejados revestidos de Teja ceramica o de cemento de color. Solo se permiten desmontes que exijan las obras de contuccion de edificios. Se Prohibien movimientos que puedan afectar a zonas de uso público o parcdfelas colindantes, y los que puedan influir desfavorablemente en la configuracion el paisaje.
	<b>Sanitarias</b>	<b>Todo este Plan parcial, queda sometido y supeditado a lo ordenado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Pioz..</b>
	<b>Cerramientos</b> (Mod. Art. 6.6.19 P.O.M BOP Gu nº 70 11-06-2010)	Frente parcela: $\leq$ 2 m Parte baja hasta 1 m: muros mamposteria, 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: $\leq$ 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
<b>Fachadas</b>		
<b>Superficies Dependencias</b>		P.O.M: Cocina 5 m2 Salón Comedor 15 m2 < 3 Dorm. 20 m2 $\geq$ 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 $\geq$ 0,80 m
<b>Dotacion Mínima Vivienda</b>		Vivienda de 50 m2 : Salon-Comedor, Cocina, Baño completo y dormitorio doble. Habitaciones independientes entre si. P.O.M.: Ventilación e iluminacion directa al exterior = 1/6 Sup

**RESUMEN NO EXHAUSTIVO NORMATIVA 13-09-2022 (Verificar normativa completa en Plan Parcial y P.O.M.)****EXTRACTO CON RESUMEN NORMATIVA EN PARCELAS RESIDENCIALES (TEXTO COMPLETO EN [www.aytopioz.com](http://www.aytopioz.com))**

<b>Ubicación</b>	<b>Urb. "EL BOSQUE" Ordenanza Unifamiliar</b>
<b>Parcela no ocupada por las edificaciones</b>	<b>ACLARACION SOBRE SOLADOS:</b> 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.
<b>Garajes</b>	Se permite adosar a fachada
<b>Sótano y Semisótanos</b>	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.
<b>Prohibiciones</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Movimientos de tierras que afecten al uso público o parcelas colindantes y los que de alguna manera puedan influir desfavorablemente en la configuración del paisaje</li><li>- Construcciones Auxiliares como: Almacenes de jardinería, etc.</li><li>- VIVIENDAS PREFABRICADAS (No entendiéndose como prefabricada la vivienda de sistemas modulares actuales que cumplen P.O.M. CTE, RITE, REBT, ...)</li><li>- Aparcar caravanas o elementos similares en vía pública o en parcelas</li><li>- Colocación de carteles o vallas publicitarias.</li><li>- Huertos y cualquier plantación que no sea propia de jardín.</li><li>- Crianza y mantenimiento de animales propios de granja (gallinas, patos, ocas, caballos, ...), cualquier explotación con carácter agropecuario inmersa en un residencial.</li></ul>
<b>Casetas</b> (Mod. Art. 6.6.20 P.O.M BOP Gu nº 70 11-06-2010)	Adosadas a la medianería: <ul style="list-style-type: none"><li>- Ha de existir vivienda.</li><li>- Dimensión máxima 20 m<sup>2</sup> debiendo justificar ocupación y edificabilidad.</li><li>- Hasta 6 m<sup>2</sup> no necesita justificar ocupación y edificabilidad.</li><li>- Ha de presentar ACUERDO NOTARIAL con linderos adosados. Incluso en diagonal y rustico.</li><li>- Altura menor de 2,30 m</li><li>- Acabados similares a vivienda.</li><li>- Parcelas con vivienda pareada, ha de situarse en el lateral que esta pareada la vivienda.</li><li>- El retranqueo a calle ha de mantenerse.</li></ul> A una distancia $\geq 1,5$ m del lindero: <ul style="list-style-type: none"><li>- Ha de existir vivienda.</li><li>- Dimensión máxima 20 m<sup>2</sup> debiendo justificar ocupación y edificabilidad.</li><li>- Hasta 6 m<sup>2</sup> no necesita justificar ocupación y edificabilidad.</li><li>- Entre 6 y 20 m<sup>2</sup> Ha de presentar ACUERDO NOTARIAL con linderos con retranqueo menor de 3 m general. Incluso en diagonal y rustico.</li><li>- Altura menor de 2,30 m</li><li>- Acabados similares a vivienda.</li><li>- Parcelas con vivienda pareada, ha de situarse en el lateral que esta pareada la vivienda.</li><li>- El retranqueo a calle ha de mantenerse.</li></ul> Respetando el retranqueo de 3 m <ul style="list-style-type: none"><li>- Ha de existir vivienda.</li><li>- dimension mayor de 6 m<sup>2</sup> debe justificar ocupacion y edificabilidad.</li><li>- Hasta 6 m<sup>2</sup> no necesita justificar ocupación y edificabilidad.</li><li>- Altura menor de 2,30 m</li><li>- Acabados similares a vivienda.</li></ul>
<b>Tratamiento Servícola</b> Características principales	<b>Se debe respetar, en la medida de lo posible, al menos el 60% del arbolado de las parcelas.</b> Tener en cuenta para la Ubicación de Viviendas: <ul style="list-style-type: none"><li>- Utilizar las zonas carentes de arbolado.</li><li>- En caso de tener que cortar, sacrificar los de pero calidad.</li></ul> Plantaciones nuevas: <ul style="list-style-type: none"><li>- Tener en cuenta las prescripciones del Código Civil</li></ul> Tratamiento del arbolado existente: <ul style="list-style-type: none"><li>- Dejar libre 5 m alrededor de la casa.</li><li>- Eliminar ramas que se aproximen a menos de 3 m de chimeneas</li><li>- Limpiar tejados de restos de hojas.</li></ul>