

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. "EL BOSQUE" Ordenanza Unifamiliar	
Normativa de Aplicación		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) Refundido Plan Parcial Urb. "El Bosque" O.A.1.1-1.2-1.3 (Aprobado 15-12-2005) 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, pareada o adosada	
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		250 m2 (La existente - no divisibles)	
Frente mínimo		6 m	
Altura	Nº Máx. Plantas		2 plantas
	H. Máx.	Alero	7,5 m. Desde la calle de acceso.
		Cumbrera	
	H. Mín.	Piso	P.O.M. Planta Baja y alta $\geq 2,50$ m Planta Semisótano $\geq 2,20$ m
Edificabilidad	Volumen edificable	1 Viv. Por parcela	
	Superf. Edificable	1 Viv. Parcela - 0,60 m2/m2 s/ P.N.	
Ocupación		60% s/ Parcela Neta	
Alineaciones		Cerramiento parcela - Según plano aceras	
Retranqueo	Frente o Calle		General ≥ 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 tendrán una altura libre e 3,50 m
	Laterales		General ≥ 2 m Pareada o Adosada = 0 m (mismo tratamiento y compromiso por escrito de adosamiento)
	Fondo		General ≥ 2 m
	Arbolado		Condiciona además el retranqueo conforme a tratamiento servícola
Cubierta	Pendiente		P.O.M. $\leq 45^\circ$
	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		Se permite aprovechamiento 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. Homogeneidad de materiales, color, texturas y composición Las cubiertas estarán formadas por tejados revestidos de Teja cerámica o de cemento de color. Solo se permiten desmontes que exijan las obras de construcción de edificios. Se Prohíben movimientos que puedan afectar a zonas de uso público o parcelas colindantes, y los que puedan influir desfavorablemente en la configuración el paisaje.
	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. 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 $\geq 0,80$ m	
Dotación Mínima Vivienda		Vivienda de 50 m2 : Salón-Comedor, Cocina, Baño completo y dormitorio doble. Habitaciones independientes entre si. P.O.M.: Ventilación e iluminación directa al exterior = 1/6 Sup	

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. "EL BOSQUE" Ordenanza Unifamiliar
Parcela no ocupada por las edificaciones	<p>ACLARACION SOBRE SOLADOS:</p> <p>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.</p> <p>La recogida de aguas de los solados, preferentemente se realizará mediante filtrado en el resto de parcela libre.</p>
Garajes	Se permite adosar a fachada
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	<ul style="list-style-type: none"> - 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 - Construcciones Auxiliares como: Almacenes de jardinería, etc. - VIVIENDAS PREFABRICADAS (<i>No entendiéndose como prefabricada las viviendas de sistemas modulares actuales que cumplen P.O.M. CTE, RITE, REBT, ...</i>) - 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 empresarial inmersa en el uso residencial
Casetas (Mod. Art. 6.6.20 P.O.M BOP Gu nº 70 11-06-2010)	<p>Adosadas a la medianería:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 diagonal 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. <p>A una distancia \geq 1,5 m del lindero:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 retranqueo menor de 3 m general. Incluso en diagonal 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. <p>Respetando el retranqueo de 3 m</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ha de existir vivienda. - dimensión 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.
Tratamiento Servícola Características principales	<p>Se debe respetar, en la medida de lo posible, al menos el 60% del arbolado de las parcelas.</p> <p>Tener en cuenta para la Ubicación de Viviendas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Utilizar las zonas carentes de arbolado. - En caso de tener que cortar, sacrificar los de pero calidad. <p>Plantaciones nuevas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tener en cuenta las prescripciones del Código Civil <p>Tratamiento del arbolado existente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	<p>ACLARACION SOBRE POSIBILIDAD DE "VIVIENDAS PREFABRICADAS"</p> <p>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)</p> <p>SIEMPRE se ha de SOLICITAR LICENCIA DE OBRA MAYOR, acompañando la documentación reglamentariamente establecida, destacando:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.