

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 CHAPARRAL" Ordenanza I: Residencial Unifamiliar	
Normativa de Aplicación		Plan Parcial Urb. "El Chaparral" (Aprobado 26-06-1998) Modificación Plan Parcial (informe favorable C.P.U. de 11-07-2005) Modificación-I publicada en BOP nº 70 de 11-06-2010	
Uso y Tipología		Viv. Unifamiliar: Aislada o Pareada	
Otros Usos Permitidos			
Parcela mínima		350 m2 (La existente - no divisibles)	
Frente mínimo		No se especifica. P.O.M. 6 m.	
Altura	Nº Máx. Plantas	2 plantas	
	H. Máx.	Alero	7,00 m. sobre la rasante definida por el sistema viario sobre el plano que une dichas rasantes y sobre cada punto del terreno.
		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 - 0,40 m2/m2 S/ Parcela Neta SOBRE superficie Parcela del plano 8 "parcelario indicativo" aprobado por C.P.U el 26-06-1998	
Ocupación		40% s/ Parcela Neta	
Alineaciones		Cerramiento parcela - Según plano aceras	
Retranqueo	Frente o Calle	General \geq 3,50 m	
	Laterales	General \geq 3 m Pareada = 0 m (mismo tratamiento y compromiso por escrito de adosamiento)	
	Fondo	General \geq 3 m	
	Arbolado	Condiciona además el retranqueo conforme a tratamiento servícola	
Cubierta	Pendiente	P.O.M. \leq 45°	
	Material	Teja curva, prohibidos materiales no tradicionales P.O.M. Colores rojos, Ocreos o Terrosos	
	Aprovechamiento	NO SE PERMITE	
Plaza de Aparcamiento		Obligatorio, mínimo 1 plaza/Parcela Dimensión mínima: 2,20 x 4,50 m	
Condiciones	Estéticas	Plan Parcial: Edificaciones adaptadas al ambiente de la población (Se denegarán licencias a proyectos en contra de especificaciones estéticas reflejadas en el Plan Parcial o las contenidas en la Normas Subsidiarias Municipales) Se respetarán los materiales (colores, huecos, etc.) que caracterizan el casco urbano. Las cubiertas serán de teja curva o similar, prohibiéndose los materiales extraños a los considerados como tradicionales.	
		POM: PROHIBICIONES de materiales de acabado En Fachada: Piedra Pulimentada, colores llamativos, Gres, Colores detonantes En Cubierta: Plásticos, Aluminios, Fibrocemento, Tejas de Hormigón, Cubiertas metálicas.	
	Cerramientos (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 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: \leq 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		Acordes con el caco urbano	
Superficies Dependencias		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	
Dotación Mínima Vivienda		P.O.M.: Estar-comedor, Cocina, Dormitorio y Aseo Habitaciones independientes entre si y ventilación e iluminación directa al exterior = 1/6 Sup.	
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.	

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 CHAPARRAL" Ordenanza I: Residencial Unifamiliar
Garajes	
Sótano y Semisótanos	Se permiten Sótanos y Semisótanos no computando Edificabilidad.
Prohibiciones	<ul style="list-style-type: none"> - 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 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 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>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	<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.