

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. "LAS SUERTES" Ordenanza I: Residencial Unifamiliar	
Normativa de Aplicación		Plan parcial Urb. "Las Suertes" (Aprobado 11-06-1986) Modificación-I publicada en BOP nº 70 de 11-06-2010 P.O.M. (Aprobado Definitivamente 03-02-2003)	
Uso y Tipología		GENERAL: Viv. Unifamiliar Aislada o pareada Parcelas 217 a 275, SOLO Agrupada o en Hilera	
Otros Usos Permitidos		Vivienda - Categoría 1ª. (Vivienda Unifamiliar) Garaje-aparcamiento - Categoría 1ª (Anexo a vivienda) y 2ª (En planta baja, semisótano o sótano). Artesanía - Categoría 1ª (Talleres domésticos o de explotación familiar: actividades e escasa entidad industrial o comercial enclavadas en edificios de otros usos) Hotelero - Categoría 5ª (establecimiento hasta 10 dormitorios y ≤ 200 m2). Comercial - Categoría 4ª (Solo en planta baja con posibilidad de almacén en semisótano-sótano). Oficinas - Categoría 4ª (Oficinas profesionales anejas a la vivienda del titular). Salas de Reunión - Categoría 3ª (Casinos, salas de fiesta, discotecas, cafeterías, bares, tabernas y restaurantes hasta 250 m2) y 4ª (bares, restaurantes y terrazas al aire libre). Deportivo - Categoría 4ª (deportes sin espectadores).	
Parcela mínima		224 m2 (La existente - no divisibles)	
Frente mínimo		No se especifica (El Existente)	
Altura	Nº Máx. Plantas	2 plantas	
	H. Máx.	Alero	7 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	2,50 m
Edificabilidad	Volumen edificable	1 Viv. Por parcela	
	Superf. Edificable	Parcelas 217 a 275, en Hilera: 1 Viv. Parcela - 0,80 m2/m2 Parcelas Aislada y Pareada: 1 Viv. Parcela - 0,60 m2/m2	
Ocupación máxima		Parcelas 217 a 275, en Hilera 40% s/ Parcela Neta (limitado por condiciones de retranqueo) Parcela Aislada y Pareada 30% s/ Parcela Neta	
Alineaciones			
Retranqueo	Tipología	Agrupada o Hilera (P 217 a 275)	Aislada y Pareada
	Frente o Calle	= 8 m	≥ 5 m
	Laterales	Ocupar Todo el ancho	General ≥ 3 m Pareada = 0 m (mismo tratamiento y compromiso escrito de adosamiento)
	Fondo	Max. 10 m desde los 8 m (18 m desde calle)	≥ 5 m
Cubierta	Pendiente	P.O.M. ≤ 45º	
	Material	Plan Parcial: Teja curva o similar, prohibiendo materiales no tradicionales P.O.M. Colores rojos, Ocre o Terrosos	
	Aprovechamiento		
Plaza de Aparcamiento		POM: Obligatorio 1 Plaza aparcamiento/ 100 m2 construidos de 2,20 x 4,50 m	
Condiciones	Ambientales y 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. Dada la independencia visual respecto el casco, se permite toda solución que, utilizando materiales tradicionales (enfoscados, tiroleras, piedra, madera, hormigones, hiero, etc.) y respetando las premisas anteriores, se encuentre en una línea acorde a los movimientos actuales de diseño de la arquitectura. Por tanto, se aceptan soluciones arquitectónicas actuales, incluidas edificaciones elevadas o cubiertas no tradicionales, siempre que se justifique su diseño como solución actual de la arquitectura. 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: ≤ 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			

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. "LAS SUERTES" Ordenanza I: Residencial Unifamiliar
Superficies Dependencias	Plan Parcial: Cocina 5 m2 Salón 10 m2 Dorm. Doble 10 m2 Aseo 1,5 m2 Dormitorio Sencillo: 6 m2 y 25 m3 Cocina-Estar 14 m2 Anchura mínima pasillos 80 cm y en entradas 1 m
Dotación mínima vivienda	Cocina, Comedor, Dormitorio de dos camas y Retrete Habitaciones independientes entre si y ventilación e iluminación directa al exterior de 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.
Garajes	
Sótano y Semisótanos	
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 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. 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 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. Respetando el retranqueo de 3 m - 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.
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.