

RESUMEN NO EXHAUSTIVO NORMATIVA PARCELAS RESIDENCIALES (revisado fecha 03-10-2023)			
(texto completo Plan Parcial y P.O.M. en <a href="http://www.aytopioz.com">www.aytopioz.com</a> )			
<b>Ubicación</b>	<b>SU-01 Urb. "MADREBUENA" Ordenanza 2ª - Residencial Unifamiliar</b>		
<b>Normativa de aplicación</b>	Plan Parcial SU-01 Urb. "Madrebuena" (Aprobado 19-10-2005) 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: Adosada o Pareada		
<b>Otros Usos Permitidos</b>	Compatible: Despachos profesionales y artesanía vinculados a vivienda.		
<b>Parcela mínima</b>	125 m2 (Indivisible)		
<b>Frente mínimo parcela</b>	6 m		
<b>Fondo máximo vivienda</b>	15 m desde limite de parcela (3 m retranqueo + 12 m)		
<b>Altura</b>	<b>Nº Máx. Plantas</b>	2 plantas	
	<b>H. Máx.</b>	<b>Alero</b>	7,50 m. sobre la rasante definida por el sistema viario sobre el plano que une dichas rasantes y sobre cada punto del terreno.
		<b>Cumbrera</b>	≤ 10 m
	<b>H. Mín.</b>	<b>Piso</b>	P.O.M. 2,50 m
<b>Edificabilidad</b>	<b>Volumen edificable</b>	1 Viv. Por parcela	
	<b>Superf. Edificable</b>	≤ 1,24 m2/m2 s/ Polígono Neto	
<b>Ocupación</b>	≤ 70% s/ Polígono Neto		
<b>Alineaciones</b>	Cerramiento. parcela - Delimitado por trazado de la acera		
<b>Retranqueos</b>	<b>Frente o Calle</b>	General ≥ 3 m Se permiten garajes alineados a calle	
	<b>Laterales</b>	General ≥ 3 m Adosada o Pareada = 0 m (mismo tratamiento y const. Simultanea)	
	<b>Fondo</b>	General ≥ 4,50 m	
	<b>CARRETERA</b>	<b>Limite de edificación 18 m</b>	
<b>Cubierta</b>	<b>Pendiente</b>	≤ 30º	
	<b>Material</b>	Teja curva, prohibidos materiales no tradicionales P.O.M. Colores rojos, Ocreos o Terrosos	
	<b>Aprovechamiento</b>	SE PERMITE - No computa Edificabilidad Altura máxima cumbrera 3,50 m sobre nivel ultimo forjado	
<b>Plaza de Aparcamiento</b>	Obligatorio: Adosadas 1 Plaza aparcamiento de 2,20 x 4,50 m Pareadas 2 Plazas aparcamiento de 2,20 x 4,50 m		
<b>Condiciones</b>	<b>Estéticas</b>	Se deben adaptar al ambiente de población, denegándose licencia a los proyectos que atenten contra las especificaciones estéticas reflejadas en el Plan Parcial y el P.O.M. Se respetara los materiales, colores, etc. que caracterizan el casco urbano	
	<b>Cerramientos</b> (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	
<b>Fachadas</b>	Acordes con el caco urbano		
<b>Superficies Dependencias</b>	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		
<b>Dotación Mínima Vivienda</b>	P.O.M.: Estar-comedor, Cocina, Dormitorio y Aseo Habitaciones independientes entre si, ventilación directa al exterior e iluminación = 1/6 Superficie		
<b>Parcela no ocupada por las edificaciones</b>	Espacios Libres: Los espacios libres no ocupados por la edificación <b>se destinarán a jardines</b> , porches cubiertos o garajes. <b>ACLARACION SOBRE SOLADOS EN BASE A LA PREMISA ANTERIOR:</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, no calculada para recoger agua de lluvia del 100% de la superficie del sector, 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 Adosado a Fachada		
<b>Sótano y Semisótanos</b>	Se permiten Sótanos y Semisótanos no computando Edificabilidad. Sótano: si el forjado superior esta a una altura inferior a 1,20 m sobre la rasante de la calle		

<b>RESUMEN NO EXHAUSTIVO NORMATIVA PARCELAS RESIDENCIALES (revisado fecha 03-10-2023)</b>	
<b>(texto completo Plan Parcial y P.O.M. en <a href="http://www.aytopioz.com">www.aytopioz.com</a>)</b>	
<b>Ubicación</b>	<b>SU-01 Urb. "MADREBUENA" Ordenanza 2ª - Residencial Unifamiliar</b>
<b>Prohibiciones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Frontones, fosas sépticas.</li> <li>- Colocación anuncios y postes.</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 impropio el uso residencial.</li> <li>- Construcciones móviles, etc.</li> </ul>
<b>Se permite</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se permiten animales considerados habitualmente como de compañía.</li> <li>- Se permiten Construcciones Prefabricadas con Proyecto Técnico o Homologación por industria como vivienda prefabricada.</li> </ul>
<b>Casetas</b> (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"> <li>- Ha de existir vivienda.</li> <li>- Dimensión máxima 20 m2 debiendo justificar ocupación y edificabilidad.</li> <li>- Hasta 6 m2 no necesita justificar ocupación y edificabilidad.</li> <li>- Ha de presentar ACUERDO NOTARIAL con linderos adosados. Incluso en diagonal y rústico.</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> <p>A una distancia <math>\geq 1,5</math> m del lindero:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ha de existir vivienda.</li> <li>- Dimensión máxima 20 m2 debiendo justificar ocupación y edificabilidad.</li> <li>- Hasta 6 m2 no necesita justificar ocupación y edificabilidad.</li> <li>- Entre 6 y 20 m2 Ha de presentar ACUERDO NOTARIAL con linderos con retranqueo menor de 3 adosados. Incluso en diagonal y rústico.</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> <p>Respetando el retranqueo de 3 m</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ha de existir vivienda.</li> <li>- dimensión mayor de 6 m2 debe justificar ocupación y edificabilidad.</li> <li>- Hasta 6 m2 no necesita justificar ocupación y edificabilidad.</li> <li>- Altura menor de 2,30 m</li> <li>- Acabados similares a vivienda.</li> </ul>
<b>TIPOS DE VIVIENDAS PERMITIDAS</b>	<p><b>ACLARACION SOBRE POSIBILIDAD DE "VIVIENDAS PREFABRICADAS"</b></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><b>SIEMPRE</b> se ha de <b>SOLICITAR LICENCIA DE OBRA MAYOR</b>, acompañando la documentación reglamentariamente establecida, destacando:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Proyecto de ejecución</b> en el que se ha de justificar el cumplimiento de <b>TODA</b> la normativa de aplicación para una vivienda: (Plan Parcial, P.O.M., C.T.E., R.E.B.T., R.I.T.E., etc.).</li> <li>- Hojas de encargo de Dirección de Obra y de Dirección de Ejecución.</li> <li>- Hoja de estadística.</li> </ul>