

RESUMEN NO EXHAUSTIVO NORMATIVA PARCELAS RESIDENCIALES (revisado fecha 03-10-2023)			
(texto completo Plan Parcial y P.O.M. en www.aytopioz.com)			
Ubicación		SU-07 Urb. "LAS VILLAS" Ordenanza - Residencial Unifamiliar	
Normativa de aplicación		Plan Parcial SU-07 Urb. "Las Villas" (Aprobado 22-09-2005) 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 Adosa	
Otros Usos Permitidos		Compatible: Despachos profesionales y artesanía vinculados a vivienda.	
Parcela mínima		170 m2 (Indivisible)	
Frente mínimo parcela		P.O.M. 6 m	
Altura	Nº Máx. Plantas	2 plantas + Ático Retranqueado	
	H. Máx.	Alero	7,50 m. sobre la rasante definida por el sistema viario sobre el plano que une dichas rasantes y sobre cada punto del terreno.
		Cumbrera	≤ 10 m
	H. Mín.	Piso	P.O.M. 2,50 m
Edificabilidad	Volumen edificable	1 Viv. Por parcela	
	Superf. Edificable	171,25 m2 de parcela ≤ 0,85 m2/m2 200,20 m2 de parcela ≤ 0,73 m2/m2 250,32 m2 de parcela ≤ 0,587 m2/m2 292,60 m2 de parcela ≤ 0,50 m2/m2	
Ocupación		≤ 40% s/ Parcela Neta	
Alineaciones		Cerramiento. parcela - Según plano Ordenación	
Retranqueos	Frente o Calle	General ≥ 3 m Se permiten garajes alineados a calle	
	Laterales	General ≥ 3 m Adosada o Pareada = 0 m (mismo tratamiento y const. Simultanea)	
	Fondo	General ≥ 3 m	
Cubierta	Pendiente	≤ 35%	
	Material	Teja curva, prohibidos materiales no tradicionales P.O.M. Colores rojos, Ogres o Terrosos	
	Aprovechamiento	SE PERMITE - No computa Edificabilidad Altura máxima cumbrera 3,50 m sobre nivel ultimo forjado	
Plaza de Aparcamiento		Obligatorio 1 Plaza aparcamiento/ 100 m2 construidos de 2,20 x 4,50 m	
Condiciones	Estéticas	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	
	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		Acordes con el caco urbano	
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 ≥ 0,80 m	
Dotación Mínima Vivienda		P.O.M.: Estar-comedor, Cocina, Dormitorio y Aseo Habitaciones independientes entre si, ventilación directa al exterior e iluminación = 1/6 Superficie	
Parcela no ocupada por las edificaciones		Espacios Libres: Los espacios libres que no sean ocupados por la edificación se destinarán a jardines o aparcamientos cubiertos, pero no cerrados lateralmente. ACLARACION SOBRE SOLADOS EN BASE A LA PREMISA ANTERIOR: 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.	
Garajes		Se permite Adosado a Fachada	
Sótano y Semisótanos		Se permiten Sótanos y Semisótanos no computando Edificabilidad. Sótano: si el forjado superior esta a una altura inferior a 1,20 m doble la rasante de la calle	

RESUMEN NO EXHAUSTIVO NORMATIVA PARCELAS RESIDENCIALES (revisado fecha 03-10-2023)	
(texto completo Plan Parcial y P.O.M. en www.aytopioz.com)	
Ubicación	SU-07 Urb. "LAS VILLAS" Ordenanza - Residencial Unifamiliar
Prohibiciones	<ul style="list-style-type: none"> - Construcciones Auxiliares* (Salvo las permitidas por Modificación BOP nº 70 de 11-06-2010) - Frontones, fosas sépticas. - Colocación anuncios y postes. - 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. - Construcciones móviles, etc. - Desmontes o terraplenes superiores a UN METRO la rasante del terreno. Tratamiento análogo a fachadas
Se permite	<ul style="list-style-type: none"> - Se permiten animales considerados habitualmente como de compañía. - Se permiten Construcciones Prefabricadas con Proyecto Técnico o Homologación por industria como vivienda prefabricada *
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 rústico. - 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 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.
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.