

## RESUMEN NORMATIVA - Revisado 04-05-2020

EXTRACTO CON RESUMEN NORMATIVA EN PARCELAS RESIDENCIALES (TEXTO COMPLETO EN [www.aytopioz.com](http://www.aytopioz.com))

<b>Ubicación</b>	<b>SU-07 Urb. "LAS VILLAS" Ordenanza - Residencial Unifamiliar</b>		
<b>Normativa de aplicación</b>	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)		
<b>Uso y Tipología</b>	Viv. Unifamiliar: Aislada, Pareada o Adosa		
<b>Otros Usos Permitidos</b>	Compatible: Despachos profesionales y artesanía vinculados a vivienda.		
<b>Parcela mínima</b>	170 m2 (Indivisible)		
<b>Frete mínimo parcela</b>	6 m		
<b>Altura</b>	<b>Nº Máx. Plantas</b>	2 plantas + Ático Retranqueado	
	<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>	2,50 m
<b>Edificab.</b>	<b>Volumen edificable</b>	1 Viv. Por parcela	
	<b>Superf. Edificable</b>	171,25 m2 de parcela ≤ 0,85 m2/m2 200,20 m2 de parcela ≤ 0,73 m2/m2 150,32 m2 de parcela ≤ 0,587 m2/m2 292,60 m2 de parcela ≤ 0,50 m2/m2	
<b>Ocupación</b>	≤ 40% s/ Parcela Neta		
<b>Alineaciones</b>	Cerramiento. parcela - Según plano Ordenación		
<b>Retranqueos</b>	<b>Frete 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 ≥ 3 m	
<b>Cubierta</b>	<b>Pendiente</b>	≤ 35%	
	<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 maxima cumbrera 3,50 m sobre nivel ultimo forjado	
<b>Plaza de Aparcamiento</b>	Obligatorio 1 Plaza aparcamiento/ 100 m2 construidos 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> <i>Art. 6.6.19 P.O.M.</i>	Frete parcela: ≤ 2 m Parte baja hasta 1 m: muros mampostería, ladrillo o materiales analogos resistentes. Se puede intercalar otro material hasta un 20% Parte superior: 1m elementos diafanos: verjas, celosias o elementos vegetales. Se permite portico 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 diafanos. 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>Parcela no ocupada la vivienda</b>	Destinado a jardines o aparcamientos cubiertos no cerrados lateralmente		
<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>Dotacion 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>Garajes</b>	Se permite Adosado a Fachada		
<b>Sótano y Semisótanos</b>	Se permiten Sótanos y Semisótanos no computando Edificabilidad.		
<b>Prohibiciones</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construcciones Auxiliares</li> <li>- Frontones, fosas sépticas.</li> <li>- Colocacion 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> <li>- Desmontes o terraplenes superiores a UN METRO la rasante del terreno. Tratamiento análogo a fachadas</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>		

**Casetas**  
**Art. 6.6.20 P.O.M.**

Adosadas a la medianería:

- Ha de existir vivienda.
- Dimensión máxima 20 m<sup>2</sup> debiendo justificar ocupación y edificabilidad.
- Hasta 6 m<sup>2</sup> no necesita justificar ocupación y edificabilidad.
- Ha de presentar ACUERDO NOTARIAL con linderos adosados. Incluso en daigonal 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 m<sup>2</sup> debiendo justificar ocupación y edificabilidad.
- Hasta 6 m<sup>2</sup> no necesita justificar ocupación y edificabilidad.
- Entre 6 y 20 m<sup>2</sup> Ha de presentar ACUERDO NOTARIAL con linderos con retenqueo menor de 3 adosados. Incluso en daigonal 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.
- dimension mayor de 6 m<sup>2</sup> debe justificar ocupación y edificabilidad.
- Hasta 6 m<sup>2</sup> no necesita justificar ocupación y edificabilidad.
- Altura menor de 2,30 m
- Acabados similares a vivienda.