



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE OLIÁS DEL REY

El pleno del Ayuntamiento de Oliás del Rey, en sesión ordinaria celebrada el 11 de noviembre de 2024, aprobó definitivamente la modificación del Plan Parcial del Sector 4 del Documento de Revisión de las NN.SS de Oliás del Rey.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 42.2 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio y de la actividad urbanística de Castilla-La Mancha, y en el artículo 157 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, se procede a la publicación del contenido íntegro de dicha modificación.

- En el Documento I de la Memoria del Plan Parcial, Capítulo III, artículo 3.1.1 se sustituye la página 16.
- En el Documento II Ordenanzas reguladoras, se sustituyen las páginas 18, 19, 21 y 22.
- En el Documento IV se sustituye la última página relativa a la Ficha Urbanística tipo.

Documento I pag .16

3.1.1. Determinaciones de las Normas Subsidiarias.

- *Clasificación de los terrenos: Suelo urbanizable.
- *Delimitación sectorial: S-4.
- *Límite de actuación: Los que se señalan en la documentac. gráfica.
- *Condiciones de desarrollo: Redacción del Programa de Actuación Urbanizadora, Plan Parcial y Proyecto Urbanización.
- *Condiciones de aprovechamiento:
 - Edificabilidad máxima: 0,6 m².
 - Altura máxima: 2 ptas. 6,5 m.
 - Ocupación máxima: Según P.P. 60%.
 - Nº máximo de viviendas: 164.
 - Parcela mínima: 250 m².
 - Retranqueos: Según P.P.
- *Tipología y diseño: Abierta y Adosada (E.U. G2).
- *Usos permitidos:
 - Uso principal: Residencial unifamiliar.
 - Usos compatibles: (E.U G-2).

Documento II pag. 18

3.4. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL DEL SECTOR

3.4.1. Ámbito

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían como parcelas residenciales en el plano de Zonificación del Sector 4

3.4.2. Carácter de la zona.

Corresponde a aquellas superficies de dominio privado que se desarrollan en su mayoría bajo régimen de edificación abierta y Se destinan predominantemente a usos de vivienda unifamiliar.

3.4.3. Condiciones de diseño urbano.

Se establece la parcela mínima de 250 m².

a) Tipología de la edificación:

-Abierta y aislada con retranqueos a todos sus linderos de 3 metros.

En tanto no exista un estudio de Detalle de la manzana completa, en las parcelas en esquina el Ayuntamiento puede permitir la eliminación de los retranqueos a calle, excepto en una de las calles, en función del ancho de la calle y la forma de la parcela

-Abierta y agrupada siempre y cuando:

Se mantenga el retranqueo de 3 metros a calle y a los linderos de las parcelas en las que ya existen edificaciones aisladas o retranqueadas y a las que, sin existir, no se precisa adosar con medianerías la edificación.

En tanto no exista un estudio de detalle que afecte a la manzana completa el Ayuntamiento podrá permitir la eliminación de uno de los retranqueos a calle, en función de las características de las calles y ancho de la parcela.

Exista acuerdo del colindante o colindantes mediante escrito ante el Ayuntamiento de que permita la edificación en medianerías, salvo que el planeamiento determine explícitamente la disposición de las viviendas en las parcelas, mediante soluciones adosadas o pareadas.

No queden medianerías vistas.



Se reservará una plaza de garaje en la parcela por cada 100 m² de Edificación.

Documento II pag. 19

b) Edificaciones auxiliares de la edificación

Las edificaciones auxiliares destinadas a garaje de una planta o 2,5 m de altura máxima podrán reducir su distancia a los linderos a 3 m en los grados.

Siempre y cuando la longitud de la fachada no supere los 4 metros, por parcela, se podrán alinear a fachada y si su superficie es inferior a 30 m² se podrán suprimir los retranqueos a los linderos.

Las piscinas se retranquearán al menos 1 m. a linderos o fachadas. Las instalaciones deportivas que tengan cerramiento de malla se retranquearán 3 metros a linderos o fachada y a las que tengan muretes cumplirán los retranqueos establecidos para las viviendas, no pudiendo sobrepasar la altura máxima de 6 m.

a) Movimiento de tierras en parcelas

La alteración de la fisonomía original de las características fisiográficas de las parcelas estará sujeto a las siguientes limitaciones:

- La alteración de los niveles del terreno en los linderos no podrá ser superior a 1m.
- Los frentes de parcela que den a vía pública mantendrán los niveles de la misma con un margen superior o inferior 1m.
- Los taludes o aterrazamientos no podrán superar una pendiente máxima al 30°, a menos de que se trate de terreno original.

3.4.4. Condiciones de volumen

Edificabilidad máxima s/parcela: 60%.

Ocupación s/parcela 0,6 m²/m².

Documento II pag. 21

Residuales sean absorbidas por el terreno, para evitar contaminaciones de las aguas subterráneas.

- Queda prohibida la colocación de anuncios, postes o castilletes para depósito de agua u otros usos.
- La superficie de parcela no ocupada por la edificación, se considera afectada de modo permanente al uso libre de superficies verdes o deportivas privadas sin que pueda ser destinada a otros usos, ni parcelada ni vendida con independencia de la totalidad del solar que incluye la construcción levantada.

3.4.6. Condiciones estéticas.

La composición arquitectónica será libre.

Quedan prohibidos los siguientes materiales de acabado:

- En fachadas:
 - La piedra pulimentada.
 - Los ladrillos o plaquetas de color rojo pimentón o colores llamativos.
 - Los gres de patas vítreas.
 - Las pinturas de colores detonantes.
- En cubiertas:
 - Los plásticos.
 - Los aluminios y cubiertas metálicas
 - Las cubiertas de fibrocemento.

Los cerramientos de las parcelas no podrán tener una altura superior a 2,50 m en los frentes de calle. En lo demás linderos el cerramiento será similar al de fachada o cerramiento metálico diáfano con cubierta vegetal.

Documento II pag. 22

La disposición de caminos particulares de acceso a las viviendas en su punto de arranque desde a calle, mantendrá el criterio estético de ésta y tendrá adecuadas condiciones de visualidad de tráfico.

No se podrán establecer elementos de edificación y ornato que no sean acordes con la estética general de la edificación y del paisaje.

Las superficies libres de parcelas estarán ajardinadas, al menos en el 50%, procurándose que las especies vegetales no requieran gastos de agua innecesarios, exigiéndose que los proyectos de edificación contemplen este aspecto de ajardinamiento.



Documento IV Ficha Urbanística tipo

	PROYECTO DE PARCELACION S-4		NORMAS SUBSIDIARIAS DE OLIAS DEL REY	
	FICHA DE CARACTERISTICAS		Nº PARCELA	1
ARQUITECTO	SUPERFICIE 456.34 m2	TITULARIDAD: SAGRARIO, JESUS Y JOSE DE LUCAS DE LA PLAZA		
JOSE ANTONIO MARTIN RODRIGUEZ	ORDENAZA NORMAS SUBSIDIARIAS		ENSANCHE UNIFAMILIAR GRADO 2	
	PARCELA MINIMA		250 M2	
CONDICIONES URBANISTICAS				
ESCALA	CONDICIONES DE VOLUMEN		CONDICIONES DE USO	
1 : 500	EDIFICABILIDAD 0,6 m2/m2 ALTURAS MAX. 2 plt / 6,5 m OCUPACION. 60 % RETRANQUEOS: según Plan Parcial TIPOLOGIAS Aisl - Apar - Ados		Residencial Unifamiliar Comercio Oficinas Equipo Comercial Equipamientos Servicios Pùblicos	

Olías del Rey, 13 de marzo de 2025.-La Alcaldesa, María del Rosario Navas Cabezas.

N.ºI.-1403