



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE OLÍAS DEL REY

ANUNCIO DEL AYUNTAMIENTO DE OLÍAS DEL REY SOBRE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL EL BEATO DEL DOCUMENTO DE REVISIÓN DE LAS NN.SS DE OLÍAS DEL REY

El pleno del Ayuntamiento de Olías del Rey, en sesión ordinaria celebrada el 16 de mayo de 2022, aprobó definitivamente la Modificación del Plan Parcial El Beato de las Normas Subsidiarias de Olías 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:

REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL EL BEATO

4.4. ORDENANZA DE LA ZONA RESIDENCIAL (UNIFAMILIAR)

4.4.1. (OE) Ámbito.

Esta Ordenanza será de aplicación en las superficies señaladas gráficamente en los planos de zonificación como residencial unifamiliar.

La zona residencial es la correspondiente a las superficies edificables de dominio privado destinadas al uso residencial de vivienda unifamiliar y que ha sido consignada en la memoria y cuadros correspondientes.

4.4.2. (OD) Condiciones de diseño

- Libre composición.
- Tipología de edificación: Unifamiliar.
- Abierta y aislada con retranqueos a todos los linderos de 3 metros.
- Abierta y agrupada siempre y cuando:

a. Se mantenga el retranqueo de tres 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 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. Las piscinas podrán ubicarse a 1 m de colindantes o fachada.

b. Exista acuerdo del colindante o colindantes mediante escrito ante el Ayuntamiento 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. Ambas se permiten

- c. No queden medianerías vistas.

4.4.3. (OD) Condiciones de uso

- Uso característico: Vivienda unifamiliar.
- Se dispondrá de una 1,5 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de techo potencialmente edificable.
- Se permite el uso de garaje conjuntamente o posteriormente a la construcción de la vivienda.
- Se permitirá la construcción de piscinas, sin que se eleven más de 1 m sobre el terreno, exigiéndose la instalación de depuradora.
- Se permitirá la construcción de pistas de tenis.
- El resto de los usos compatibles con el residencial que contempla las Normas Subsidiarias podrán desarrollarse en planta baja.

4.4.4. (OE) Condiciones de volumen

- Parcela mínima: 200 m².
- Edificabilidad neta sobre la parcela: 0,85 m²/m².
- Altura máxima: 2 plantas o 6,5 m.
- Ocupación sobre parcela: 70%.

4.4.5. (OD) Condiciones estéticas

–Las fachadas estarán acabadas en ladrillo visto de tonalidades ocre, mampostería de piedra o enfoscados en colores ocre y blancos.

–Las cubiertas serán inclinadas o planas. Las terminaciones de la inclinada se ejecutarán con materiales de teja cerámica o de hormigón, quedando prohibida la de color negro. La cubierta plana cumplirá con el Código Civil.

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



4.5. ORDENANZA DE LA ZONA RESIDENCIAL (PLURIFAMILIAR)

4.5.1. (OE) Ámbito.

Esta Ordenanza será de aplicación en las superficies señaladas gráficamente en los planos de zonificación como residencial plurifamiliar.

La zona residencial es la correspondiente a las superficies edificables dominio privado destinadas al uso residencial de vivienda plurifamiliar y que ha sido consignada en la memoria y cuadros correspondientes.

4.5.2. (OD) Condiciones de diseño

–Libre composición.

Tipología de edificación: Plurifamiliar.

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

4.5.3. (OD) Condiciones de uso

–Uso característico: Vivienda plurifamiliar.

–Se dispondrá de una 1,5 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de techo potencialmente edificable.

–Se permite el uso de garaje conjuntamente a la construcción de las viviendas.

–Se permitirá la construcción de piscinas, sin que se eleven más de 1 m sobre el terreno, exigiéndose la instalación de depuradora.

–Se permitirá la construcción de pistas de tenis.

–El resto de los usos compatibles con el residencial que contempla las Normas Subsidiarias podrán desarrollarse en planta baja.

4.5.4. (OE) Condiciones de volumen

–Parcela mínima: 200 m².

–Edificabilidad neta sobre la parcela: 0,85 m²/m².

–Altura máxima: 4 plantas o 12,00 m.

–Ocupación sobre parcela: 30%.

Las plantas bajas diáfanas no computarán a efectos del cálculo de la edificabilidad.

4.5.5. (OD) Condiciones estéticas

–Las fachadas estarán acabadas en ladrillo visto de tonalidades ocre, mampostería de piedra o enfoscados en colores ocre y blancos.

–Las cubiertas serán inclinadas o planas. Las terminaciones de la inclinada se ejecutarán con materiales de teja cerámica o de hormigón, quedando prohibida la de color negro. La cubierta plana cumplirá con el Código civil.

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

Olías del Rey, 28 de marzo de 2025.–La Alcaldesa, María del Rosario Navas Cabezas.

N.º I.-1697