



3.4.-ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL DEL SECTOR

3.4.1.-Ambito.

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafian como parcelas residenciales en el plano de Zonificación del **Sector 2 y 3 de Olias del Rey**

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 m.
- Abierta y agrupada siempre y cuando:
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 ya existen edificaciones aisladas o retranqueadas y a las que, sin existir, no se precisa adosar con medianerías la edificación.

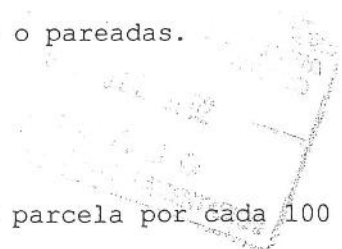
Exista acuerdo del colindante o colindantes mediante escrito ante el Ayuntamiento de que permita la edificación en medianerías, salvo que el planeamiento determine explícitamente la disposición de las viviendas en las parcelas, mediante soluciones adosadas o pareadas.

No queden medianerías vistas.

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



Registrado por la C.P.U.
con fecha
02 FEB. 2009





b) Edificaciones auxiliares de la edificación.

Las edificaciones auxiliares destinadas a garajes de una planta ó 2,5 m. de altura máxima podrán reducir su distancia a linderos a tres metros en los grados.

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

Las piscinas se retranquearán al menos 1,50 m. a linderos o fachadas. Las instalaciones deportivas que tengan cerramiento de malla se retranquearán tres metros a linderos o fachada y las que tengan muretes cumplirán los retranqueos establecidos para las viviendas, no pudiendo sobrepasar la altura máxima de 6 m.

c) Movimientos de tierras en parcelas.

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

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



Revisado por el C.P.U.
con fecha

02 FEB. 2006

3.4.4.- Condiciones de volumen.

Edificabilidad máxima s/parc.

0'60 m²/m²

Ocupación s/parcela

40%





- Altura máxima: 2 plantas ó 6,5 m. medidos en cualquier punto del terreno circundante. En los casos en que la pendiente media del solar sea superior al 15%, se permitirá el escalonamiento de la edificación con un exceso máximo de 1,5 metros sobre la altura máxima permitida.
- Se permite la utilización abuhardillada de la planta de cubierta.
- Salientes: Serán libres, a excepción de los casos con fachada alineada a calle en los que regirán las mismas condiciones de salientes establecidas en la ordenanza de casco.

3.4.5.- Condiciones de uso.

- Uso principal: residencial unifamiliar.
- Usos compatibles: Comercio, Oficinas, Equipo Comercial, Equipamientos y servicios públicos.
- Usos auxiliares: piscinas, pistas deportivas y garajes.
- Se exigirá dentro de la parcela, al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación.
- Quedan prohibidos los siguientes usos:

. No se permite la construcción de frontones dentro de las parcelas en los grados

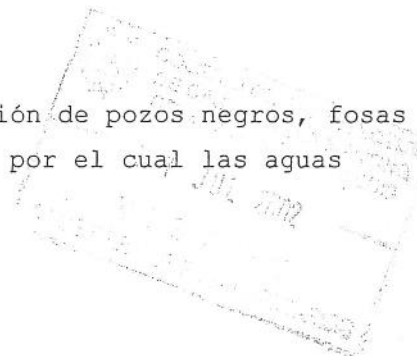
. Se prohíbe la construcción de pozos ordinarios artesanos o de cualquier otra clase, para extracción de aguas por particulares, ni su explotación, perteneciendo este derecho de modo exclusivo a la entidad promotora, o a la Comunidad de Propietarios, en su caso.

. Se prohíbe la construcción de pozos negros, fosas sépticas o sistema alguno por el cual las aguas



Registrado por la C.P.U.
con fecha

02 FEB 2006





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 2,00 m. En los frentes correspondientes a calles, la parte inferior hasta una altura máxima de 1,00 mt. Sólo podrá ser de fábrica de piedra del lugar, sin labrar, el resto deberá estar constituido por cerramiento metálico con cubierta vegetal permitiéndose levantar



Registrado por la C.F.R.U.
con fecha
02/11/2013

pilastras para su fijación. En los demás linderos, el cerramiento será similar al de fachada ó cerramiento metálico diáfano con cubierta vegetal.



La disposición de caminos particulares de acceso a las viviendas en su punto de arranque desde la 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 parcela 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.



Registrado por la C.R.U.
con fecha
02 FEB. 2006

