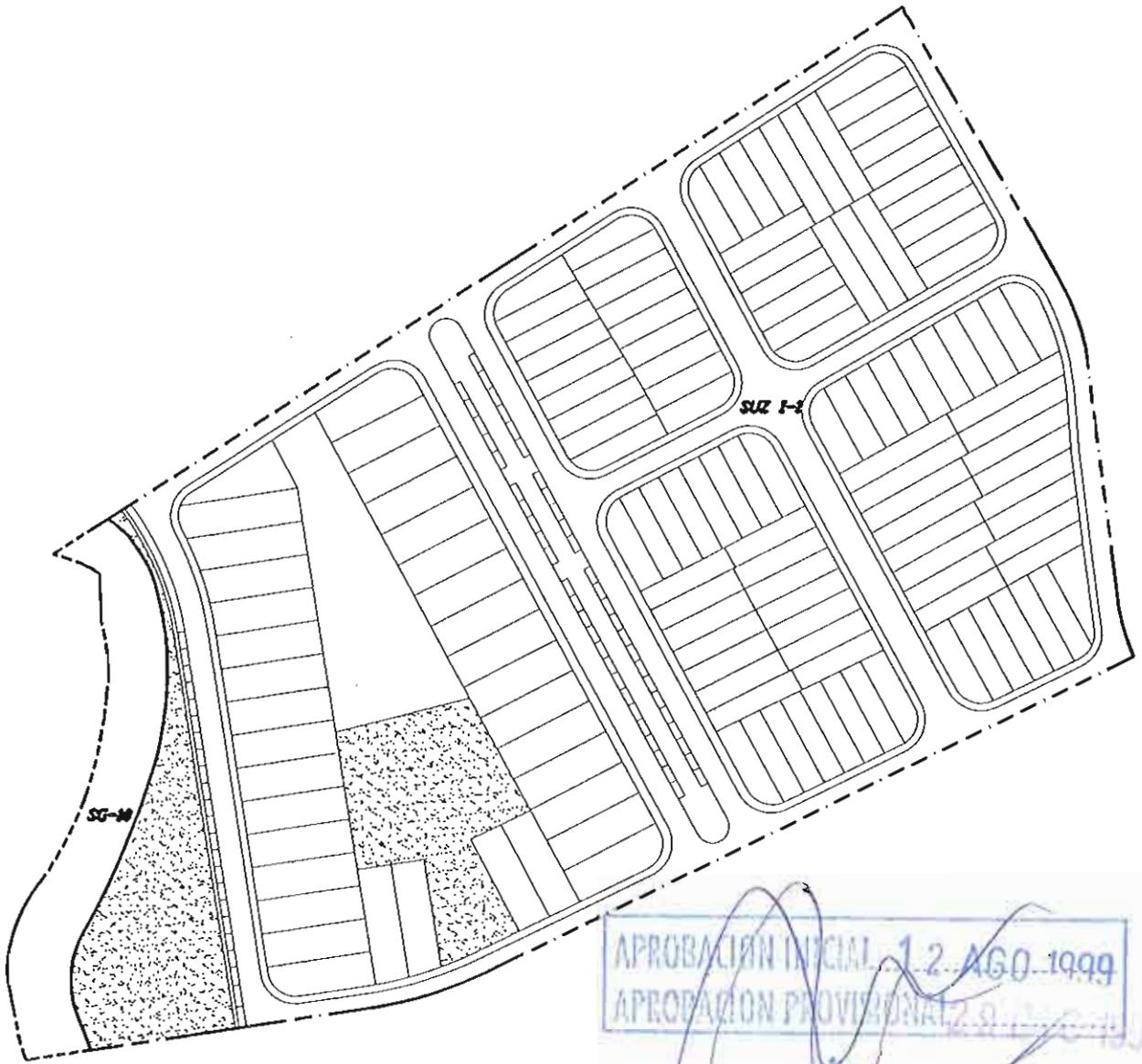


PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR URBANIZABLE  
SUZ I-1 DEL P.G.O.U. DE VILLANUEVA DEL PARDILLO  
VILLANUEVA DEL PARDILLO - MADRID -



APROBACION INICIAL 12 AGO 1999  
APROBACION PROVISIONAL 29 AGO 1999



AYUNTAMIENTO  
DE  
28229 VILLANUEVA DEL PARDILLO  
(Madrid)

PROPIETARIOS PROMOTORES:

COMISION GESTORA SUZ I-1

ARQUITECTO

D. FERNANDO VALERO GUTIERREZ DEL OLMO

JULIO - 1.999



## **CAPITULO 6**

### **NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE LOS USOS.**

#### **ARTICULO 27.-**

1.- En coordinación con lo establecido en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo, se adoptan para el presente Plan Parcial de Ordenación como propias la Normas Generales de la Edificación y de los Usos de dicho Plan General, quedando incorporadas a las presentes Normas Urbanísticas, con las especificaciones propias del presente ámbito.

2.- Si se estableciesen determinaciones no contempladas en la citada normativa general, se definirán a todos los efectos en el punto de la presente normativa en que se consideren, no vulnerando en cualquier caso a las mismas, y serán de aplicación a cualquier ámbito en que se haga referencia a dicha determinación.

#### **ARTÍCULO 28.- REGULACION DE LOS USOS.**

El presente Plan Parcial de Ordenación regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos correspondientes al ámbito del mismo a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza en el Capítulo 7 de la presente Normativa.

En el desarrollo del presente sector de suelo urbanizable se estará a la regulación de usos que la Revisión del Plan General desarrolla por tratarse de una regulación de carácter general para todo el ámbito territorial municipal.

#### **ARTÍCULO 29.- TIPOS DE USOS.**

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas Normas urbanísticas como uso principal o característico, uso complementario o uso prohibido.

##### **1.- Uso principal o característico:**

Es aquel uso de implantación prioritaria en una determinada zona, sector o área del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

APROBACION INICIAL 1.2.AGD.1999.  
APROBACION PROVISIONAL

## 2.- Uso complementario:

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

## 3.- Uso prohibido

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios en cada zona de ordenación o grado de la misma.

## ARTÍCULO 30.- ESTRUCTURA DE USOS.

Las presentes Normas Urbanísticas prevén la siguiente estructura desglosada de usos, que se desarrollan en los artículos posteriores del presente Capítulo:

APROBACION INICIAL 1-2 AGO 1999

ESTRUCTURA DE USOS

Nº OR.	USO	CLASE	CATEGORIA	DESCRIPCIÓN
1	RESIDENCIAL	VIVIENDA	1ª	VIVIENDA UNIFAMILIAR
2	TERCIARIO OFICINAS	OFICINAS	1ª	DESPACHOS Y CONSULTAS PROFESIONALES
3	DOTACIONAL	ESCOLAR	1ª	EDUCACIÓN INFANTIL, según LOGSE, (Titularidad pública o privada).
		DEPORTIVO	18ª	ESPACIOS Y LOCALES PARA LA PRACTICA DEPORTIVA SIN ESPECTADORES
		SOCIO CULTURAL	8ª	CENTRO DE SERVICIOS SOCIALES (sin residencia colectiva)
		SERVICIOS URBANOS	15ª	CEMENTERIOS
4.-	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	JARDINES Y JUEGOS DE NIÑOS	1ª 2ª 3ª	ÁREAS AJARDINADAS. ÁREAS DE JUEGOS INFANTILES PARQUE URBANO.
		PROTECCIÓN	4ª 5ª	PROTECCIÓN VÍAS RODADAS PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y PEATONALES AJARDINADOS
5.-	RED VIARIA		1ª 2ª	PEATONAL. RODADA/DE COEXISTENCIA

**ARTÍCULO 30.1.- USO RESIDENCIAL.**

**1.- Definición y categorías:**

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente.

2.- Dentro del uso residencial se establecen la siguiente Clase y Categoría:

-Categoría 1ª. Vivienda unifamiliar, que es la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

Dentro de la presente Categoría de viviendas unifamiliares se consideran como tales los conjuntos de viviendas en edificaciones de una o dos plantas y con acceso independiente que se asienten sobre una parcela mancomunada, con servicios colectivos al servicio de las mismas (piscina, área deportiva, garaje, etc.) y que tengan un régimen de propiedad similar al establecido por la Ley de Propiedad Horizontal, siempre y cuando su adosamiento se produzca exclusivamente por medio de paramentos o planos verticales.

## **ARTÍCULO 30.2.- USO TERCIARIO OFICINAS**

### **1.- Definición y categorías**

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de desarrollo de servicios profesionales, tales como despachos profesionales.

2.- Se establecen para este uso las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Despachos y consultas profesionales, asociados a otros usos o aislados.

## **ARTÍCULO 30.3.- USO DOTACIONAL.**

### **1.- Definición y Categorías**

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como, centros destinados a la educación y guarderías.

2.- Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías para cada una de las Clases de uso diferenciadas:

a) Clase Escolar:

- Categoría 1ª. Centros de educación infantil, de titularidad pública o privada.

b) Clase Administrativo-Sociocultural:

APROBACION INICIAL 12 AGO 1999  
APROBACION PROVISIONAL 29 DIC 1999



APROBACION INICIAL 12 AGO 1999  
APROBACION PROVISIONAL



- Categoría 8ª. Centros de servicios sociales sin residencia colectiva aneja, tales como club de ancianos, guarderías, etc., de titularidad pública o privada.

c) Clase Servicios Urbanos:

- Categoría 15ª. Cementerios

d) Clase Deportivo:

- Categoría 18ª. Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores, bajo cubierto o al aire libre.

#### **ARTÍCULO 30.4.- USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.**

##### **1.-Definición y categorías:**

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales.

2.- Dentro del presente uso se distinguen las siguientes Clases y Categorías:

a) Clase Jardines y Juegos de Niños:

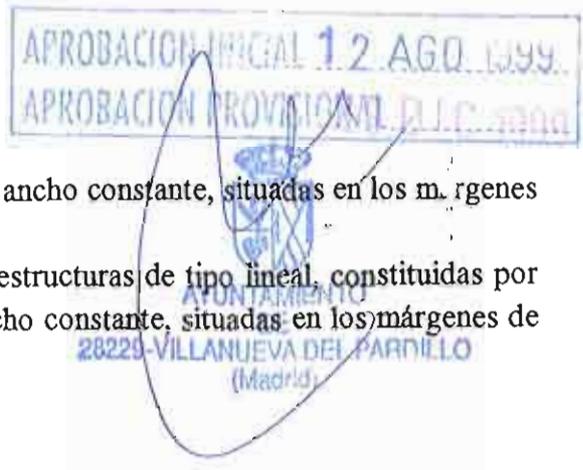
- Categoría 1ª. Área ajardinada que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, el reposo y recreo de los habitantes, y el amueblamiento urbano.

- Categoría 2ª. Área destinada específicamente al juego y esparcimiento infantil, incorporando aparatos de recreo (columpios, toboganes, balancines, etc.), areneros, y plantaciones y diseño adecuado al fin previsto.

- Categoría 3ª. Parque urbano formado por los espacios libres en que existe predominio de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas.

b) Clase Protección:

- Categoría 4ª. Franjas de protección de vías de comunicación, rodoviarías, constituidas



por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.

- Categoría 5ª. Franjas de protección de infraestructuras de tipo lineal, constituidas por las bandas longitudinales, normalmente de ancho constante, situadas en los márgenes de aquellas.

## **ARTÍCULO 30.5.- USO DE RED VIARIA.**

### **1.- Definición**

Es el propio de comunicación entre los diversos ámbitos del espacio urbano y que se corresponde con el espacio destinado al viario existente o al de nueva creación destinados a la circulación rodada, ciclable o peatonal.

Todas las vías de nueva creación serán de uso y dominio público, aunque el mantenimiento de algunas de ellas pudiera correr a cargo de organismos públicos o de entidades urbanísticas colaboradoras creadas entre otros fines a tales efectos.

2.- Dentro del uso de red viaria se establecen las siguientes Categorías:

-Categoría 1ª. Peatonal o viario que puede admitir además del tránsito o paseo de peatones, el tránsito de bicicletas y vehículos sin motor en general.

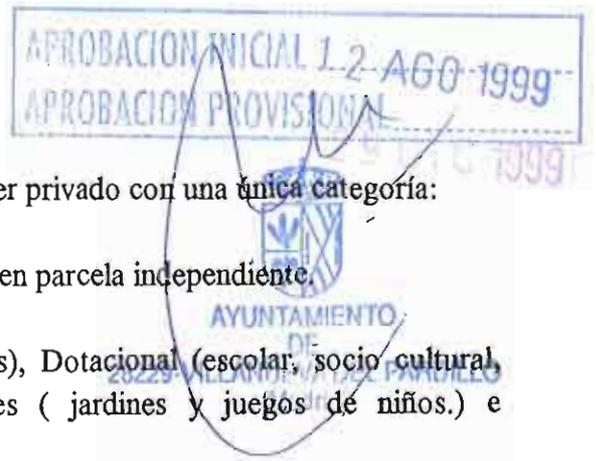
Categoría 2ª. De coexistencia o viario propio tanto del suelo urbano como del urbanizable, como así mismo de la red de comunicación intermunicipal, destinado a la circulación, y estacionamiento en algunos casos, de vehículos a motor a la vez que el tránsito de peatones, bicicletas y carruajes, teniendo prioridad en cualquier caso el peatonal sobre el resto de los modos citados.

## **ARTICULO 31.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.**

En el ámbito de este Plan Parcial serán de aplicación las condiciones generales de usos contenidas en el P.G.O.U. de Villanueva del Pardillo con las precisiones que se detallan en estas Ordenanzas.

## **ARTICULO 32.- USOS PERMITIDOS.**

Los usos globales permitidos en el presente Plan Parcial son los siguientes:



\* **Principal.** Residencial Clase vivienda de carácter privado con una única categoría:

- **Categoría 1ª.- Vivienda Unifamiliar:** Situado en parcela independiente.
- **Complementarios.** Terciario oficinas (oficinas), Dotacional (escolar, socio cultural, Servicios urbanos y deportivo) espacios libres ( jardines y juegos de niños.) e infraestructuras.

Para las zonas de Ordenanza en que se divide el Plan Parcial, se definen los usos principales y compatibles específicos de cada una.

### **CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELACION Y LA EDIFICACION**

#### **ARTICULO 33. PARCELACION.**

La parcelación propuesta debe considerarse como orientativa, si bien la localización zonal, que ordena la parcelación según tipologías definidas por su tamaño, se considera determinación vinculante del Plan Parcial.

##### **ARTICULO 33.1.- Subdivisión de Parcelas.**

No se permite establecer subdivisiones de las que resulten parcelas de tamaño inferior a los mínimos establecidos en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. DE Villanueva del Pardillo. Su contenido se ajustará a lo en el art. 3.2.11. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

##### **ARTICULO 33.2.- Agregación de Parcelas.**

Se permite la agrupación de parcelas siempre que la parcela resultante no distorsione el carácter del ámbito o zona donde se encuentre.

#### **ARTICULO 34.- CONDICIONES DE VOLUMEN EDIFICABLE.**

Además de las prescripciones concretas para cada zona de ordenanza, regirán las siguientes condiciones y definiciones adicionales:

**1.- Cómputo de superficie edificable.** El volumen edificable a efectos del cumplimiento del coeficiente de edificabilidad, se calculará de acuerdo con las siguientes reglas:

- a) Se contabilizará el total del volumen de todas las plantas siguiendo lo establecido por



el P.G.O.U. de Villanueva del Pardillo en el artículo 5.6.2. de sus Normas Urbanísticas.

b) La edificación en semisótanos o sótanos se ajustará a las determinaciones del artículo 5.7.4. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Villanueva del Pardillo.

c) Los cuerpos volados, porches etc, contarán conforme a lo establecido en el artículo 5.6.2. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Villanueva del Pardillo.

d) Todos aquellos porches que se creen para espacios públicos (marquesinas, voladizos, etc) no contabilizarán como volumen.

**2.- Altura de la Edificación.** Es la distancia máxima a que puede situarse la arista de coronación desde la rasante oficial de la calle o del terreno. La medición de la altura máxima se adecuará siempre a las exigencias contenidas en los artículos 5.7.3. y lo establecido para las zonas de ordenanza, de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Villanueva del Pardillo.

**3.- Retranqueos a la edificación.** Se medirá desde los linderos hasta los elementos más salientes del edificio, excluidos los normales aleros o cubiertas de las edificaciones.

**4.- Elementos adicionales.** En la edificación unifamiliar se admitirán construcciones tipo pérgola y porche abierto por tres lados como mínimo, todos ellos de una altura no superior a 3.00 m y de una profundidad no superior a 4.50 m.

## **ARTICULO 35.- CONDICIONES ESTETICAS DE LAS CONSTRUCCIONES,**

### **ARTICULO 35.1. Elementos de Servicio Público.**

El emplazamiento de cualquier elemento para servicio público en las vías, tales como kioscos de cualquier tipo, cabinas telefónicas, etc., así como el mobiliario urbano no podrán ocupar una superficie mayor de 12 m<sup>2</sup> de suelo en su posición de actividad. Se exceptúan de este requisito, las terrazas de temporada y elementos cuya ocupación de la vía pública sea por concesión de duración por anualidad inferior a tres meses.

La anterior limitación de la superficie ocupada no regirá para los espacios destinados a zona verde, los cuales admitirán construcciones que se ajusten a lo establecido en la Ordenanza correspondiente.

Todos los elementos, con independencia de las condiciones de explotación, se

APROBACION INICIAL 12 AGO 1999  
APROBACION PROVISIONAL

emplazarán de forma que no alteren el normal uso de otros elementos urbanos, y en cualquier caso, dejen una sección libre para el paso de peatones medida desde cualquier punto de perímetro de suelo dedicado a este uso, igual o superior a 2 m.

#### **ARTICULO 35.2- Ordenanza de Conservación Periódica de Fachadas.**

Será aplicable a toda edificación y comprenderá labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, rejas, carpinterías, ornamentos, etc.). Así mismo, deberán contemplar la renovación de los acabados y pinturas.

Esta ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, edificaciones auxiliares, etc., cuando se consideren constitutivos de ambiente urbano o solidarios con una edificación afectada por ella.

#### **ARTICULO 35.3- Cierres de Parcela, Cercas y Vallados.**

Los elementos de cierre opacos deberán realizarse con fábrica de ladrillo de superficie plana, tonalidad uniforme y colores terrosos (no admitiéndose veteados, veladuras a manchas cromáticas), revocos de textura y color equivalente a los dominantes en la zona y muros de piedra natural o artificial siempre que sean de tonos uniformes y colores no discordantes con los tradicionales del entorno.

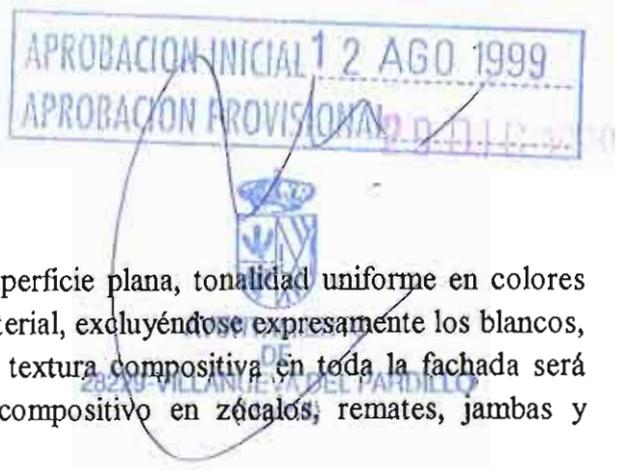
El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial, la altura total del cerramiento no podrá ser superior a 2.50 m. medidos desde el nivel del terreno en contacto con el cerramiento; tendrán zócalos con altura de base opaca que no podrá ser superior a 1.00 m., medidos de igual forma, siendo el resto de cerramiento no opaco formado por elementos hasta la altura máxima permitida de cerrajería metálica pintada, quedando expresamente prohibidas las mallas metálicas..

#### **ARTICULO 35.4.- Fachadas.**

Como materiales vistos de fachada podrá optarse por alguno de los siguientes:

1.- Fábricas de sillería o mampuesto así como chapados de piedra natural o artificial de color y textura semejante a la piedra arenisca de Salamanca.

2.- Revocos con pigmentación natural, en tonos claros y dentro de la gama comprendida entre el ocre y el tierra de siena tostado, siempre con textura lisa. Toda la fachada tendrá el mismo tono, color y textura, pudiéndose variar el color, manteniéndolo dentro de la



misma gama, en molduras y zócalos.

3.- Ladrillo visto macizo, cerámico, de superficie plana, tonalidad uniforme en colores rojizos o terrosos tradicionales de este material, excluyéndose expresamente los blancos, veteados, vidriados, etc. El tono, color y textura compositiva en toda la fachada será uniforme, pudiéndose variar el sistema compositivo en zócalos, remates, jambas y molduras.

4.- Se permite la alternancia de revocos y ladrillo a cara vista en una misma fachada, siempre que dicho ladrillo sea visto macizo, cerámico rojizo o terroso, excluyéndose expresamente los blancos, veteados, vidriados, etc.

#### **ARTICULO 35.5. Cubiertas.**

Se entiende por cubierta de la edificación el elemento o elementos constructivos que cierra la edificación por encima de la cara superior del último forjado. A los efectos del cumplimiento de las condiciones particulares de las zonas y de la condición fijada en el apartado H) del artículo 5.6.2 de las Normas Urbanísticas, las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente mínima de 20° sexagesimales y máxima de 35° sexagesimales, no pudiendo situarse ningún elemento de la misma- sea cubrición, alero o cornisa- a más de 35 centímetros de la cara superior del último forjado en toda la línea de intersección de este plano con el plano o planos de fachada.

#### **Construcciones por encima de la cubierta**

Se permiten por encima de la cubierta, las siguientes construcciones:

A.- Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada.

B.- Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, etc.) debiendo quedar en cualquier caso inscritos dentro de la envolvente definida por planos a 45° sexagesimales trazados desde el borde del último forjado y desde todas las fachadas.

C.- El volumen que contenga la escalera de acceso a la cubierta, que estará retranqueado tres metros como mínimo de la fachada o fachadas sobre la alineación oficial.

D.- En el caso de las cubiertas planas los antepechos tendrán una altura máxima desde la cubierta de 1,20 metros.

En ningún caso se autorizarán pérgolas, porches o elementos cubiertos, cualquiera que sea su constitución, distintos de los autorizados expresamente en los apartados anteriores.

El ancho máximo de un alero en su extremo sobre la alineación oficial, incluida teja, no será superior a 50 cm. Si la cubierta no es plana será preceptivo el uso de teja cerámica de tonalidad uniforme o placas de pizarra.

#### **ARTICULO 35.5.- Salientes o vuelos y entrantes en las fachadas**

A) Se entiende por salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio:

- a )  
Balcón es el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente, respecto a la fachada, no superior a cuarenta y cinco (45) centímetros, y cuya longitud no supere en más de treinta (30) centímetros el ancho del vano. Este no podrá exceder de ciento cuarenta (140) centímetros.
- b )  
Balconada o balconaje es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará cuarenta y cinco (45) centímetros.
- c )  
Se entiende por terrazas los espacios entrantes o salientes no cerrados cuando en el último caso superen la dimensión establecida en el apartado anterior.
- d )  
Mirador es el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado cuya bandeja no sobresale de la fachada más de setenta y cinco (75) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa en una longitud mayor de treinta (30) centímetros al ancho del vano.
- e )  
Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores.

APROBACION INICIAL 12 AGO 1999  
APROBACION PROVISIONAL 29 DIC 1999

B) Desde cualquier plano de fachada situado sobre una alineación exterior solamente podrán sobresalir balcones, balconadas y miradores con los salientes máximos recogidos en el apartado anterior o los señalados en las normas zonales de aplicación, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado. Se prohíben los salientes y vuelos en calles de ancho inferior a seis (6) metros.

DE  
28229-VILLANUEVA DEL PARDILLO  
(Madrid)

C) Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura ni a su anchura. Esta profundidad se contará a partir de la línea de la fachada.

D) En edificación aislada o pareada los vuelos no podrán ocupar los límites que la norma zonal o figura de planeamiento que desarrolle el Plan General señale para el retranqueo y separación a linderos, midiéndose por tanto estas separaciones desde el borde de los salientes, si los hubiere, a las respectivas alineaciones oficiales o linderos.

E) Salvo otras limitaciones en las normas zonales, los salientes permitidos respecto a la alineación exterior o en las fachadas interiores cumplirán las siguientes condiciones. La suma de la longitud de la proyección en planta de los vuelos no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada, los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.

F) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de trescientos cuarenta (340) centímetros.

#### **ARTICULO 35.6.- Canalones y Bajantes.**

Las aguas pluviales recogidas en cubiertas, terrazas y demás elementos no podrán evacuarse directamente a las vías y espacios públicos debiendo conducirse a la red de saneamiento de modo oculto .

#### **ARTICULO 35.7.- Carpintería.**

La carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro.

Los elementos de carpintería opacos: puertas de acceso, entrada de vehículos, etc., deberán ser de madera, o bastidor metálico cerrado con elementos de madera, o con láminas metálicas.

Los elementos transparentes o translúcidos serán incoloros o con tonalidades en blanco.

APROBACION INICIAL 12 AGO 1999  
APROBACION PROFESIONAL 12 AGO 1999

**ARTICULO 35.8.- Toldos y Marquesinas.**

Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etc.) siempre que den frente a calles de ancho no inferior a 6,00 m. dejando como mínimo una altura libre a la rasante del terreno desde cualquiera de los puntos de aquél de 3,00 m. y que no tengan una longitud superior a 4,00 m.. En cualquier caso deberán retranquearse 0,80 m. del encintado de la calle o de la línea de arbolado existente.

Las barras de sujeción deberán estar pintadas con colores similares al resto de la cerrajería del edificio.

**ARTICULO 35.9- Rótulos.**

**Anuncios publicitarios**

No se permitirán anuncios publicitarios sobre edificios o espacios públicos o privados, salvo carteles de servicios útiles para la circulación rodada y peatonal, quedando expresamente prohibidos los anuncios y publicidad sobre fachadas y medianerías.

Como excepción a lo anterior se autorizarán muestras en las condiciones señaladas a continuación.

**Muestras**

Se entiende por tales los anuncios realizados en materiales duraderos, paralelos al plano de la fachada. Su saliente máximo será de 5 centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

- En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 0,90 m., situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Su altura sobre el hueco del portal será superior a 0,50 m., dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 x 0,25 y 0,02 m. de espesor, podrán situarse en las jambas. No se permitirá la colocación de muestras a una altura superior a 4 m..

Las muestras luminosas además de cumplir con las normas técnicas de instalación y con las condiciones anteriores irán situadas a una altura superior a 3 m., sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general de los usuarios de los locales, con huecos situados a menos de 3 m. del anuncio y a 8 m. si lo estuvieran enfrente.

Cualquier rótulo distinto de los aquí establecidos podrá admitirse si resultase un elemento ambientalmente integrado y que proporciona una composición de calidad desde el punto de vista del propio edificio y del ambiente urbano.

**ARTICULO 36- Condiciones particulares de habitabilidad e Higiene.**

La composición mínima de las viviendas y sus condiciones higiénico-sanitarias deberán cumplir la normativa de las Viviendas de Protección Oficial y las condiciones establecidas en el art. 4.4.2. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Villanueva del Pardillo.





## CAPITULO 7

### **ORDENANZAS REGULADORES DE CADA ZONA.-**

#### **ARTICULO 37.-GENERALIDADES.-**

1.- Las Ordenanzas particulares de cada zona desarrolladas en el presente Capítulo regulan, junto con las Normas Generales de la Edificación y de los Usos previstas en el Capítulo anterior y en el Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su ámbito territorial de aplicación, tanto la edificación como las actividades que se desarrollen en la totalidad del sector, con las precisiones y especificaciones que se detallan en las mismas.

2.- El presente Plan Parcial de Ordenación define siete Zonas de Ordenanza particulares para cada zona de ordenación proyectada por el mismo, cuyos ámbitos de aplicación quedan definidos en el correspondiente Plano de Zonificación.

#### **ARTICULO 38.-CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1: SISTEMA GENERAL DE VÍA PECUARIA.**

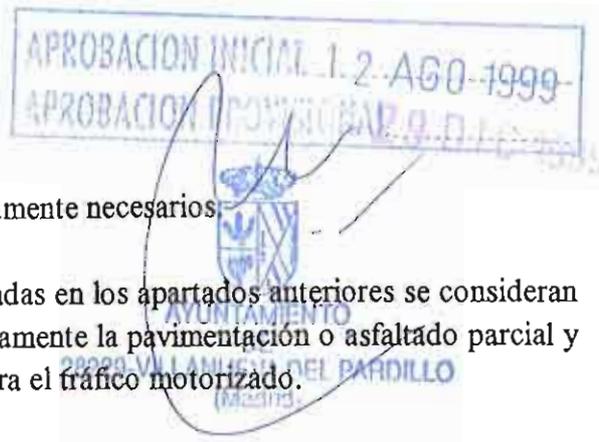
##### **Artículo 38. 1.- ÁMBITO Y USOS CARACTERÍSTICOS.**

1. Las áreas reguladas en esta Zona comprenden los suelos identificados en el Plano de Calificación del Suelo con el código 1.
2. Su uso característico es el tránsito ganadero conforme a lo establecido en la Ley 3/95 de 23 de marzo, Vías Pecuarias (CAM)

##### **Artículo 38.2.- COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS.-**

En esta clase de suelo solo se permiten como usos complementarios y compatibles los especificados en los artículos 16 y 17 de la referida Ley 3/95.

Se admitirán también en esta clase de suelo, siempre de acuerdo a la normativa particular fijadas para ellas, las actividades indispensables para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o



servicios públicos, siempre que sean estrictamente necesarios.

El resto de usos y actividades no contempladas en los apartados anteriores se consideran usos incompatibles, prohibiéndose específicamente la pavimentación o asfaltado parcial y su conversión en viales de comunicación para el tráfico motorizado.

**ARTICULO 39.-CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2: SISTEMA GENERAL DE CEMENTERIO.**

**Artículo 39.1.- AMBITO Y USOS CARACTERISTICOS.**

1. Las áreas reguladas en esta zona comprenden los suelos identificados en el Plano de Calificación del Suelo con el código 2.
2. Su uso característico es el dotacional, clase Servicios Urbano (Cementerio).
3. Esta zona de ordenación está constituida por aquellas áreas destinadas a las dotaciones locales de equipamiento de Servicios Urbanos del núcleo de población.

**Artículo 39.2.- OBRAS ADMISIBLES.**

Son admisibles toda clase de obras en los edificios, incluidas las de demolición y nueva edificación.

**Artículo 39.3.- CONDICIONES DE PARCELACION.**

Se entiende por parcela mínima, a los efectos de esta zona, la que es capaz de acoger, cumpliendo con el resto de condiciones particulares, a las dotaciones de Servicio Urbano de que se trata con todas las características del servicio que preste y de acuerdo, en su caso, a la legislación sectorial que le sea aplicable.

**Artículo 39.4.- CONDICIONES DE POSICION.**

Para los edificios propios de este tipo de instalaciones ( Tanatorios, etc.)

1. Posición respecto a la alineación oficial.

Las edificaciones deberán retranquearse un mínimo de cinco (5) metros.

2: Posición respecto del resto de los linderos.

La edificación deberá retranquearse un mínimo de cinco (5) metros del resto de linderos.

#### **Artículo 39.5.- CONDICIONES DE VOLUMEN.**

Para los edificios propios de este tipo de instalaciones ( Tanatorios, etc.)

1. Las alturas máximas de la edificación en plantas y en metros a línea de cornisa es de una (1) planta y cuatro (4) metros.

2. Se establecen una edificabilidad máxima de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para los edificios propios de este tipo de instalaciones ( Tanatorios, etc.)

#### **Artículo 39.6.- CONDICIONES ESTETICAS.**

En las cubiertas se evitarán, con carácter general, los materiales y acabados que supongan brillos de esmalte o metálicos.

#### **Artículo 39.7.- COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACION DE USOS NO CARACTERISTICOS.**

Son usos compatibles los siguientes:

1. Residencial: Adscrita al uso dotacional y con un máximo de una (1) vivienda para la dotación comunitaria y noventa (90) m<sup>2</sup>.





**ARTICULO 40.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3:  
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA, GRADO 1ª.**

**Artículo 40.1.- ÁMBITO Y USOS CARACTERÍSTICOS.**

1. Las áreas reguladas en esta zona comprenden los suelos identificados en el Plano de Calificación del Suelo con el código 3.
2. Su uso característico es el residencial.
3. La tipología edificatoria es la de vivienda unifamiliar adosada.

**Artículo 40.2.- OBRAS ADMISIBLES.**

Son admisibles toda clase de obras en los edificios, incluidas las de demolición y nueva edificación.

**Artículo 40.3.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN.**

1. Se establece como parcela mínima la de ciento cincuenta (150) m<sup>2</sup>.
2. A los efectos de reparcelaciones, parcelaciones o segregaciones en las fincas las unidades resultantes deberán contener la superficie mínima fijada anteriormente y además cumplir con las siguientes condiciones:
  - Frente mínimo: seis (6) metros.
  - La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a seis (6) metros.

**Artículo 40.4.- CONDICIONES DE POSICIÓN.**

1. Posición respecto a la alineación oficial. La edificación deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros.
2. Posición respecto a los linderos laterales.
  - a) En todos los casos se permite el adosamiento a ambos linderos laterales siempre y cuando no se formen conjuntos de edificación en hilera ni de más de 10 viviendas ni de

APROBACION INICIAL 1.2 AGO 1999  
APROBACION PROVISIONAL



AYUNTAMIENTO  
DE  
28229-VILLANUEVA DEL PARDILLO  
(Madrid)

más de sesenta metros.

3. Posición respecto al lindero posterior. La edificación deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros.

#### **Artículo 40.5.- CONDICIÓN DE OCUPACIÓN.**

1. No podrá ocuparse sobre o bajo rasante una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable un coeficiente de ocupación del cincuenta y cinco por ciento (55%).
2. En la superficie ocupada bajo rasante, se incluirá siempre como máximo la superficie ocupada por la edificación sobre rasante, con un límite de una (1) planta bajo rasante.
3. En ningún caso podrá ser ocupadas bajo rasante el espacio de retranqueo obligatorio, salvo por rampas de acceso a garajes.

#### **Artículo 40.6.- CONDICIONES DE VOLUMEN.**

1. La altura máxima de la edificación en plantas y en metros a línea de cornisa es de dos (2) plantas y siete (7) metros.
2. El coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre parcela edificable es de 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **Artículo 40.7.- TRATAMIENTO DE MEDIANERIAS.**

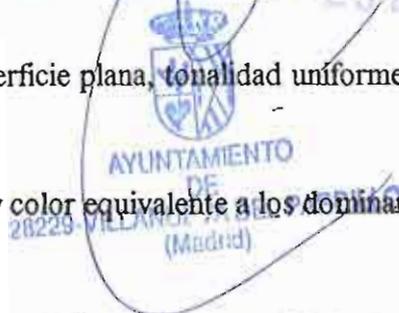
En todos los casos en que la edificación se adose a un lindero medianero y sin perjuicio del resto de condiciones establecidas, se respetarán las normas siguientes:

- a) No podrá abrirse huecos de iluminación y ventilación en el muro medianero.
- b) Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.

#### **Artículo 40.8.- CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Las fachadas y los materiales para la ejecución de las mismas cumplirán los siguientes criterios para su composición:

APROBACION INICIAL 1.2 AGO 1999  
APROBACION PROVISIONAL



- a) Se admite el ladrillo, siempre que sea de superficie plana, tonalidad uniforme y en los colores terrosos tradicionales de este material.
- b) Se admiten asimismo los revocos de textura y color equivalente a los dominantes en la zona.
- c) Se admite asimismo el acabado de fachada en piedra natural o artificial, siempre que sean de tonos uniformes y colores no discordantes con los tradicionales del entorno.
- d) Se prohíbe específicamente el acabado de fachadas mediante materiales cerámicos distintos de los ladrillos mencionados y, en general, con cualquier acabado que suponga brillos de esmalte o metálicos.
- e) En las cubiertas se evitarán, con carácter general, los materiales y acabados que supongan brillos de esmalte o metálicos.

**Artículo 40.9.- COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS.**

Son usos compatibles los siguientes:

- 1. Terciario.
- A) Oficinas: En categorías 1ª en situación de planta baja e inferior a la baja.

**ARTICULO 41.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4: VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA.**

**Artículo 41.1.- AMBITO Y USOS CARACTERISTICOS.**

- 1. Las áreas reguladas en esta zona comprenden los suelos identificados en el Plano de Calificación del Suelo con el código 4.
- 2. Su uso característico es el residencial.
- 3. La tipología edificatoria es la de vivienda unifamiliar pareada.



#### **Artículo 41.2.- OBRAS ADMISIBLES.**

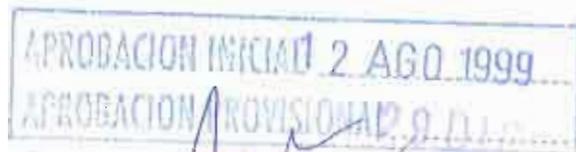
Son admisibles toda clase de obras en los edificios, incluidas las de demolición y nueva edificación.

#### **Artículo 41.3.- CONDICIONES DE PARCELACION.**

1. Se establece como parcela mínima la de doscientos cincuenta (250) m<sup>2</sup>..
2. A los efectos de reparcelaciones, parcelaciones o segregaciones en las fincas las unidades resultantes deberán contener la superficie mínima fijada anteriormente y además cumplir con las siguientes condiciones:
  - Frente mínimo: nueve (9) metros.
  - La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a nueve (9) metros.

#### **Artículo 41.4.- CONDICIONES DE POSICION.**

1. Posición respecto a la alineación oficial. La edificación deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros.
2. Posición respecto a los linderos laterales.
  - a) La edificación deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros de uno de los linderos, permitiéndose el adosamiento al otro.
  - b) El anterior adosamiento deberá producirse en general sin dejar medianerías al descubierto. Cuando en construcciones individuales, y sólo en éstas, no sea posible cumplir justificadamente esa condición, corresponderá al propietario de la nueva edificación tratar dichas medianerías como fachadas.
3. Posición respecto al lindero posterior. La edificación deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros, permitiéndose el adosamiento sólo de cuerpos de edificación de una (1) planta y quince (15) m<sup>2</sup>. construidos como máximo que contengan dependencias de servicio, sin que puedan contar con acceso a cubierta ni con volumen alguno en segunda altura. Su altura máxima total no superará los tres (3) metros.



#### **Artículo 41.5.- CONDICION DE OCUPACION.**

1. No podrá ocuparse sobre o bajo rasante una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable un coeficiente de ocupación del cuarenta por ciento (40%).
2. En la superficie ocupada bajo rasante, se incluirá siempre como máximo la superficie ocupada por la edificación sobre rasante, con un límite de una (1) planta bajo rasante.
3. En ningún caso podrá ser ocupadas bajo rasante el espacio de retranqueo obligatorio, salvo por rampas de acceso a garajes.

#### **Artículo 41.6.- CONDICIONES DE VOLUMEN.**

1. La altura máxima de la edificación en plantas y en metros a línea de cornisa es de dos (2) plantas y siete (7) metros.
2. El coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre parcela edificable es de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **Artículo 41.7.- TRATAMIENTO DE MEDIANERIAS.**

En todos los casos en que la edificación se adose a un lindero medianero y sin perjuicio del resto de condiciones establecidas, se respetarán las normas siguientes:

- a) No podrá abrirse huecos de iluminación y ventilación en el muro medianero.
- b) Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.

#### **Artículo 41.8.- CONDICIONES ESTETICAS.**

Las fachadas y los materiales para la ejecución de las mismas cumplirán los siguientes criterios para su composición:

- a) Se admite el ladrillo, siempre que sea de superficie plana, tonalidad uniforme y en los colores terrosos tradicionales de este material.
- b) Se admiten asimismo los revocos de textura y color equivalente a los dominantes en la

APROBACION INICIAL 12 AGO 1999  
APROBACION PROVISIONAL



AYUNTAMIENTO  
DE  
28229-VILLANUEVA DEL PARDILLO

zona.

c) Se admite asimismo el acabado de fachada en piedra natural o artificial, siempre que sean de tonos uniformes y colores no discordantes con los tradicionales del entorno.

d) Se prohíbe específicamente el acabado de fachadas mediante materiales cerámicos distintos de los ladrillos mencionados y, en general, con cualquier acabado que suponga brillos de esmalte o metálicos.

e) En las cubiertas se evitarán, con carácter general, los materiales y acabados que supongan brillos de esmalte o metálicos.

#### **Artículo 41.9.- COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACION DE LOS USOS NO CARACTERISTICOS.**

Son usos compatibles los siguientes:

1. Terciario.

a) Oficinas: En categoría 1ª en situación de planta baja e inferior a la baja.

#### **ARTICULO 42.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 5: SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.**

##### **Artículo 42.1.- DEFINICION Y GRADOS.**

1. Comprende todos los espacios libres de uso y dominio público destinados a parques, jardines o peatonales ajardinados, necesarios para la adecuada salubridad, esparcimiento y recreo de la población.

2. A los efectos de la aplicación de las condiciones establecidas para esta zona 5 el uso característico es el de espacios libres - zona verde, y esta zona de ordenación está constituida por aquellas áreas destinadas a Parques urbanos, jardines, áreas de juegos infantiles y peatonales ajardinados.

##### **Artículo 42.2.- CONDICIONES DE PARCELACION.**

No se establecen, considerándose indivisibles las existentes o previstas en los correspondientes planos de ordenación.

**Artículo 42.3.- CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES.**

- a) Se admiten edificaciones provisionales o ligeras tales como kioscos de música y similares que tengan una sola planta con un total máximo de tres (3) metros de altura y doce (12) m2. de superficie cerrada.
- b) Se admiten asimismo instalaciones deportivas que no supongan elevación de edificación alguna y solo requieran tratamientos superficiales.
- c) Ninguna instalación superará el cinco por ciento (5%) de ocupación sobre cada área existente o prevista.
- d) En cualquier caso se respetarán las rasantes naturales del terreno, quedando prohibida su modificación salvo la adecuación mínima a que obligan las instalaciones referidas.
- e) Se prohíbe el establecimiento sobre estos espacios de servidumbre alguna.

**Artículo 42.4.- CONDICIONES DE USO.**

1. El uso principal es el de Espacios Libres y Zonas Verdes, siendo para los mismos usos compatibles el uso Comercial en clase Comercio Categoría 1ª, en pequeños kioscos en las condiciones antes previstas de ocupación y volumen y el uso Dotacional en clase Deportivo Categoría 16ª en situación al aire libre.

**ARTICULO 43.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 6: EQUIPAMIENTO.**

**Artículo 43.1.- AMBITO Y USOS CARACTERISTICOS.**

1. Las áreas reguladas en esta zona comprenden los suelos identificados en el Plano de Calificación del Suelo con el código 6.
2. Su uso característico es el dotacional.
3. Esta zona de ordenación está constituida por aquellas áreas destinadas a las dotaciones locales de equipamiento comunitario del núcleo de población.

**Artículo 43.2.- OBRAS ADMISIBLES.**



Son admisibles toda clase de obras en los edificios, incluidas las de demolición y nueva edificación.

**Artículo 43.3.- CONDICIONES DE PARCELACION.**

Se entiende por parcela mínima, a los efectos de esta zona, la que es capaz de acoger, cumpliendo con el resto de condiciones particulares, al equipamiento comunitario de que se trate con todas las características del servicio que preste y de acuerdo, en su caso, a la legislación sectorial que le sea aplicable.

**Artículo 43.4.- CONDICIONES DE POSICION.**

1. Posición respecto a la alineación oficial.

La edificación deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros.

2. Posición respecto del resto de los linderos.

La edificación deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros del resto de linderos.

**Artículo 43.5.- CONDICIONES DE OCUPACION.**

1. No podrá ocuparse sobre o bajo rasante una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable el coeficientes de ocupación del Cincuenta por ciento (50%).

2. En la superficie ocupada bajo rasante, se incluirá siempre como máximo la superficie ocupada por la edificación sobre rasante, con un límite de una (1) planta bajo rasante.

3. En ningún caso podrán ser ocupadas bajo rasante los espacios de retranqueo establecidos en su caso, salvo por rampas de acceso a garajes.

**Artículo 43.6.- CONDICIONES DE VOLUMEN.**

1. Las alturas máximas de la edificación en plantas y en metros a línea de cornisa es de Dos (2) plantas y siete (7) metros.

2. Se establecen una edificabilidad máxima de 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



**Artículo 43.7.- CONDICIONES ESTETICAS.**

En las cubiertas se evitarán, con carácter general, los materiales y acabados que supongan brillos de esmalte o metálicos.

**Artículo 43.8.- COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACION DE USOS NO CARACTERISTICOS.**

Son usos compatibles los siguientes:

1. Residencial: En categoría 1ª, adscrita al uso dotacional y con un máximo de una (1) vivienda por equipamiento comunitario y noventa (90) m2.

**ARTICULO 44.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 7: RED VIARIA.**

**Artículo 44.1.- DEFINICION.**

Es el área adscrita a los espacios públicos de relación y canales de comunicación entre las diversas áreas del sector, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado. Regula la utilización de los mismos sin que incida sobre ellos la condición legal de espacios libres.

**Artículo 44.2.- CONDICIONES ESPECIFICAS.**

1. Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y kioscos para la venta de prensa, con una superficie máxima construída de ocho (8) m2. y una altura máxima de tres (3) metros.

2. Cualquier elemento o instalación, de los previstos en el párrafo anterior, se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos.

**Artículo 44.3.- CONDICIONES DE USO.**

1. El uso característico de esta zona de ordenación es el de Red Viaria, tanto en Categoría 1ª, Peatonal, como en 2ª, Rodada y de Coexistencia, siendo complementario el

uso de aparcamiento anejo a la red viaria.

2. Se permiten como usos compatibles dentro de la Zona el de Espacios Libres y Zonas Verdes en su clase de Protección Categoría 4ª y en su clase Jardines en Categoría 1ª, y así mismo el Uso Comercial en Clase Comercio Categoría 1ª, con pequeños kioscos en las condiciones referidas de ocupación y volumen.

3. El uso de la Red Viaria de forma temporal o extraordinaria por instalaciones de tipo comercial, tales como mercadillos al aire libre, ferias, terrazas de bares y cafeterías, etc., estará regulado específicamente por la Ordenanza Especial que desarrolla la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo respecto al citado uso y actividad.

