



Ayuntamiento de  
Villanueva de La Cañada

## SECTOR 4 - LA PASADA

### TEXTO MODIFICADO:

Artículo 2.5.1 Denominación: Residencial Multifamiliar libre.

1. DEFINICION Y CARACTER.

- A. Áreas afectas a los edificios privados de uso residencial en tipología multifamiliar y así calificadas en el plano 8.1.1 de Zonificación.
- B. Suelo y edificaciones con carácter de dominio y uso privado.

2. CONDICIONES SOBRE LA ORDENACION.

- A. Tipología de edificación: Manzana cerrada intensiva.
- B. Alineaciones y rasantes oficiales: Las señaladas en el plano 8.2.1 "Alineaciones y Rasantes".

C. **Cerramiento de parcela:**

- **Linderos a calles:**  
Altura máxima 2,50 metros.  
**De 0 a 2,00 metros: fábrica de piedra o ladrillo, visto o enfoscado, con una altura mínima de 0,50 metros.**  
Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.
  - **Linderos entre colindantes:**  
Altura máxima: 2,50 metros.  
**De 0 a 2,00 metros: fábrica de piedra o ladrillo, visto o enfoscado,**  
Resto: malla, celosías o cerramientos no macizos.
  - **Condiciones de Acabado:**  
Ladrillo visto o piedra, o enfoscado en tonos claros.
- Todos los cerramientos de parcelas que recaigan a vías públicas o espacios libres deberán tener el mismo tratamiento.**

8. CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN

- F. Coeficiente de edificabilidad: 0,6906 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s
- G. Ocupación máxima en planta: Dentro del área de movimiento:
- H. Altura máxima (plantas/metros): Baja + 2/10
- I. Altura máxima de plantas: Baja = 4 m; Resto: 3 m.
- J. Tolerancia:  
Bajo cubierta: No se permite la existencia de piezas habitables ni trasteros.  
Los trasteros y garajes deberán ubicarse obligatoriamente en las plantas sótanos y semisótanos del edificio.

9. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

- Cubiertas inclinadas de teja cerámica o de hormigón, con una inclinación máxima de 30°, quedando prohibida la utilización de pizarra o teja asfáltica.
- Fachadas en ladrillo visto de color claro y preferentemente enfoscados y pintados con colores claros. Quedan prohibidos los chapados cerámicos.

ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA  
El presente documento fue aprobado por el Pleno de  
Corporación.

DEFINITIVAMENTE

El día

19 JUL. 2006



ILMO. AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA  
El presente documento fue aprobado por el Alcalde.

INICIALMENTE





Ayuntamiento de  
Villanueva de La Cañada

- Será obligatoria la inclusión de petos de obra en las terrazas y balcones.
- Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma. Estas instalaciones podrán salir a fachada, empotradas, siempre que se interpongan elementos no macizos que salvaguarden la integración estética de la fachada, tales como celosías, rejillas, etc. Se permite la instalación de este tipo de aparatos en las terrazas y balcones, siempre que estén disimulados o se haya previsto su integración arquitectónica en el proyecto de nueva edificación o de reforma o acondicionamiento. Las salidas de aire, viciado o no, a fachada distarán más de 2,00 m a cualquier hueco de fachada y se ubicarán a una altura superior o igual a 2,50 m, medidos desde la vía pública.

#### 10. CONDICIONES DE USO

A. Usos principales: Vivienda (Categoría 2ª).

B. Usos compatibles:

- Hotelero.
- Oficina.
- Industrial (categoría 1ª): Planta baja.
- Almacén: Planta baja.
- Garaje-aparcamiento: Semisótano, sótano y planta baja.
- Reunión y espectáculo: Planta baja, con las siguientes excepciones:

- Locales que tengan como actividad especial y complementaria amenizar al público mediante ambientación musical.
- Locales destinados a ofrecer al público la actividad recreativa de baile, en los que existan para ello una o más pistas de baile, con soporte musical.
- Locales donde esté previsto realizar, como actividad única, especial o complementaria, ejecuciones musicales o músico-vocales, actuaciones en directo, espectáculos de variedades o exhibición de películas de vídeo.
- Comercial: Planta baja.
- Sanitario: Planta baja y 1ª planta.
- Oficina: Planta baja y 1ª planta.
- Educativo: Planta baja y 1ª planta.

#### 11. VIVIENDAS EN PLANTA BAJA

Se permite el uso residencial para viviendas en la planta baja, condicionado a que el forjado del suelo esté situado, al menos, a 1 metro de la rasante.

#### 12. PLAZAS DE APARCAMIENTO

Es obligatoria 1 plaza de aparcamiento por vivienda o por cada cien (100) metros cuadrados edificados (la mayor cifra resultante de ambas) dentro del propio edificio.

AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA

El presente documento fue aprobado por el Pleno de  
Corporación.

DEFINITIVAMENTE

El día

19 JUL. 2006



*[Handwritten signature]*

AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE LA CAÑADA

El presente documento fue aprobado por el Alcalde.

INICIALMENTE

Es obligatoria 1 plaza de aparcamiento por vivienda o por cada cien (100) metros cuadrados edificados (la mayor cifra resultante de ambas) dentro del propio edificio.



*[Handwritten signature]*