

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

82**VILLANUEVA DEL PARDILLO****URBANISMO**

Por acuerdo del Pleno de fecha 10 de marzo de 2009 se adoptó la aprobación definitiva de la Modificación número 2 del Plan Parcial del Sector SUZ I-4 del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo, y se depositó en el Registro Administrativo de los Planes de Ordenación Urbanística, lo que se publica en relación con lo establecido en el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y el artículo 11.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.

Asimismo, a tenor de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se publica el texto de las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial de referencia que figura en el documento.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y sin perjuicio de cuantos otros recursos se estime oportuno deducir.

ESTRUCTURA DE USOS

N.º ORD.	USO	CLASE	CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN
1	RESIDENCIAL	VIVIENDA	1ª 2ª	VIVIENDA UNIFAMILIAR VIVIENDA MULTIFAMILIAR
2	TERCIARIO COMERCIAL	COMERCIO	1ª 2ª 3ª	LOCALES COMERCIALES (Hasta 200 m²) LOCALES COMERCIALES (Hasta 500 m²) LOCALES COMERCIALES (Hasta 1.500 m²)
		HOSTELERO	6ª 7ª	INSTALACIONES HASTA 25 HABITACIONES Y 1000 m² INSTALACIONES HASTA 50 HABITACIONES Y 2500 m²
		CENTROS DE REUNIÓN	9ª	ESTABLECIMIENTOS DE BEBIDAS, CAFÉS Y RESTAURACIÓN EN TODOS LOS CASOS SIN ESPECTÁCULO NI HOSPEDAJE
3	TERCIARIO OFICINAS	OFICINAS	1ª 2ª 3ª 4ª	DESPACHOS Y CONSULTAS PROFESIONALES OFICINAS PRIVADAS SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO OFICINAS PRIVADAS CON ATENCIÓN AL PÚBLICO OFICINAS DE LA ADMINISTRACIÓN
4	DOTACIONAL	ESCOLAR	1ª 2ª 3ª 4ª 5ª 6ª	EDUCACIÓN INFANTIL, según LOGSE (Titularidad pública o privada) EDUCACIÓN PRIMARIA, según LOGSE (Titularidad pública o privada) EDUCACIÓN SECUNDARIA, según LOGSE (Titularidad pública o privada) EDUCACIÓN UNIVERSITARIA/CENTROS DE INVESTIGACIÓN (Titularidad pública o privada) OTRAS ENSEÑANZAS OFICIALES ENSEÑANZA DE ACTIVIDADES NO REGULADAS POR LA ADMON.
		DEPORTIVO	18ª	ESPACIOS Y LOCALES PARA LA PRÁCTICA DEPORTIVA SIN ESPECTADORES
		SOCIO-CULTURAL	8ª	CENTRO DE SERVICIOS SOCIALES (sin residencia colectiva)
		SANITARIO	10ª 12ª	ESTABLECIMIENTOS SANITARIOS SIN INTERNAMIENTO (Titularidad pública o privada) ESTABLECIMIENTOS VETERINARIOS (Titularidad pública o privada)
5	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
6	RED VIARIA		1ª 2ª	PEATONAL RODADA/DE COEXISTENCIA

Artículo 30.2. *Uso terciario comercial: comercio, hostelero y centros de reunión.* 2. Por su diferenciación funcional y espacial se diferencian tres clases de uso, estableciéndose para la totalidad del uso las siguientes categorías:

a) Clase comercio:

- Categoría primera.—Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, y talleres de reparación de bienes de consumo, tales como reparación de electrodomésticos, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 200 metros cuadrados de superficie de zona de venta en el primer caso y total en el segundo, constituyendo única razón comercial. No quedan incluidos en esta clase y categoría los talleres de superficie superior a la fijada ni los destinados a la reparación de vehículos automóviles de todo tipo y superficie, regulándose todos estos dentro del uso industrial.
- Categoría segunda.—Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 500 metros cuadrados de superficie de zona de venta, constituyendo única razón comercial.

- Categoría tercera.—Galerías y centros comerciales de hasta 1.500 metros cuadrados de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.

Artículo 40.10. *Compatibilidad y localización de los usos no característicos.*—Son usos compatibles los siguientes:

1. Terciario:
 - a) Comercio: en categorías primera, segunda y tercera en situación de planta baja e inferior a la baja.
 - b) Hostelero: en categorías sexta y séptima en situación de planta baja e inferior a la baja y en edificio exclusivo.
 - c) Centros de reunión: en categoría novena en situación de planta baja e inferior a la baja.
 - d) Oficinas: en todas sus categorías en situación de planta baja, primera e inferior a la baja, y en edificio exclusivo.

Los apartados a), b), c) y d) en categorías tercera y cuarta deberán disponer de entrada propia y diferenciada del acceso a las viviendas.

Artículo 43. *Referente a locales comerciales.*—Categoría tercera. Clase comercial grado tercero:

1. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene.

Se tendrán en cuenta en este uso que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto).

A) Condiciones particulares de los espacios de acceso público

Además de la legislación vigente sectorial sobre la materia de los locales destinados a la venta al público, deberán cumplir:

- a) La zona destinada a público en el local no será inferior a 8 metros cuadrados de superficie útil.
- b) Los locales no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera o portal si no es a través de un espacio intermedio con puerta que cumpla las condiciones que marca el Reglamento de Condiciones Generales de Protección Contra incendios o normativa que los sustituya.
- c) Se autorizan los usos de comercio en la categoría tercera, así como sus espacios al público en planta sótano, cuando se den las siguientes condiciones:
 - Estar vinculados al uso de la planta baja que quede sobre ellos.
 - Cumplir la legislación sectorial de aplicación, en especial la normativa de protección contra incendios, y garantizar una ventilación de seis renovaciones/hora, bien sea por medios naturales o mecánicos.
- d) En caso de que no se cumplieran algunas de las anteriores condiciones, no se admitirán en planta sótano otros usos que los de almacén o área de instalaciones (calefacción, aire acondicionado, etcétera) de la edificación.
- e) Las escaleras de comunicación entre plantas, si tiene acceso público, tendrán un ancho mínimo según el CTE de aplicación vigente.
- f) La altura libre mínima para las zonas de acceso público será de 3,20 metros, excepto en los sótanos de acceso público definidos en el párrafo C, cuya altura mínima podrá ser de 2,50 metros.

B) Condiciones de los servicios higiénicos

1. Deberá proyectarse un retrete y un lavabo por cada 100 metros cuadrados o fracción de superficie útil.
2. En locales de más de 100 metros cuadrados de superficie útil, los aseos se independizarán respecto a los sexos y se dispondrá, bien otro aseo adicional para personas con minusvalías, o bien se habilitará una cabina para cada sexo de acuerdo con la legislación de promoción de la accesibilidad vigente.
3. Los aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá proyectarse un vestíbulo o espacio de aislamiento. En el mismo no se podrán loca-

lizar urinarios o retretes, a no ser que se instale un antevestíbulo o mampara que evite las vistas al interior.

4. Los aseos dispondrán de agua caliente sanitaria y de ventilación natural o forzada.

C) Aire acondicionado

Si el local no dispusiese de aire acondicionado en la cubierta del edificio, las condiciones para colocar en fachada aparatos de aire acondicionado serán las siguientes:

- a) Deberán situarse a una altura mínima de 2,50 metros y la salida del aire caliente o viciado se situará fuera de la vertical de los huecos de las viviendas superiores, o bien a suficiente distancia de los mismos.
- b) No sobresaldrán del plano de la fachada y se ocultarán mediante rejilla u otro elemento permeable de suficiente densidad para impedir su visión desde el exterior y que esté orientada hacia el frente o hacia arriba.
- c) No existirán tubos o conducciones vistas y se evitará el vertido del agua de condensación directamente a la vía pública.
- d) Los materiales y rejillas deberán ser aprobados específicamente por los servicios técnicos municipales, para lo que deberán definirse suficientemente en el proyecto de edificación.

D) Evacuación de humos

1. En los casos en los que sea necesaria la evacuación de humos o aire viciado de los locales comerciales, se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente.

2. Si en edificaciones existentes y ante la imposibilidad fehaciente de evacuar por el interior de la edificación, las chimeneas o conducciones tuvieran que ser adosadas a las fachadas, se utilizarán solo las fachadas que no sean principales ni den a viario público.

E) Condición de aparcamiento obligatorio

1. Se dispondrá un mínimo de 1,5 plazas de aparcamiento dentro de la parcela en que se sitúe por cada 100 metros cuadrados de superficie edificada y no podrán superar la dotación de tres plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie edificada. En edificaciones existentes situadas en sectores cuyo planeamiento sea anterior a la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, se atenderá a lo dispuesto en el Plan General en cuanto al número de plazas de aparcamiento exigibles.

2. El acceso de vehículos al aparcamiento y de clientes a los locales comerciales será independiente del acceso a viviendas. En edificios existentes el acceso de vehículos podrá ser común con autorización de la comunidad de propietarios afectada.

3. Deberán resolver la carga y descarga de productos y materias, o bien dentro de la parcela en que se proyecten, previendo a tal efecto las dársenas y muelles correspondientes al tráfico esperado o en la vía pública, siempre que no suponga reducción de plazas de aparcamiento necesarias y el ancho de la calzada tenga capacidad para mantener el tráfico mientras se realizan las labores de carga y descarga. Se deberá justificar el cumplimiento de la ordenanza de ruidos vigente.

F) Local de servicio

Los locales deberán contar con un cuarto de servicio en planta baja destinado a basuras, con una superficie mínima de 2 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados. Este local deberá estar debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza.

En Villanueva del Pardillo, a 22 de septiembre de 2010.—El alcalde, Juan González Miramón.

(02/9.548/10)