



**Ayuntamiento de
Villanueva del Pardillo**

MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SUZ II-3

DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

ESTRUCTURA DE USOS

Nº OR.	USO	CLASE	CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN		
1	RESIDENCIAL	VIVIENDA	1ª	VIVIENDA UNIFAMILIAR		
			2ª	VIVIENDA MULTIFAMILIAR		
2	TERCIARIO COMERCIAL	COMERCIO	1ª	LOCALES COMERCIALES (Hasta 200 m2)		
			2ª	LOCALES COMERCIALES (Hasta 500 m2)		
			3ª	LOCALES COMERCIALES (Hasta 1.500 m2)		
		HOSTELERO	6ª	INSTALACIONES HASTA 25 HABITACIONES Y 1.000m2		
			7ª	INSTALACIONES HASTA 50 HABITACIONES Y 2.500m2		
			9ª	ESTABLECIMIENTOS DE BEBIDAS, CAFÉS Y RESTAURACIÓN EN TODOS LOS CASOS SIN ESPECTÁCULOS NI HOSPEDAJES		
3	TERCIARIO OFICINAS	OFICINAS	1ª	DESPACHOS Y CONSULTAS PROFESIONALES		
			2ª	OFICINAS PRIVADAS SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO		
			3ª	OFICINAS PRIVADAS SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO		
			4ª	OFICINAS DE LA ADMINISTRACIÓN		
4	DOTACIONAL	ESCOLAR	1ª	EDUCACIÓN INFANTIL, según LOGSE (Titularidad pública o privada)		
			2ª	EDUCACIÓN PRIMARIA, según LOGSE (Titularidad pública o privada)		
			3ª	EDUCACIÓN SECUND., según LOGSE (Titularidad pública o privada)		
			4ª	EDUCACIÓN UNIVERSITARIA/CENTROS DE INVESTIGACIÓN (Titularidad pública o privada).		
			5ª	OTRAS ENSEÑANAZAS OFICIALES		
			6ª	ENSEÑANZA DE ACTIVIDADES NO REGULADAS POR LA ADMON.		
	DEPORTIVO	ESCOLAR	18ª	ESPACIOS Y LOCALES PARA LA PRÁCTICA DEPORTIVA SIN ESPECTADORES		
			8ª	CENTRO DE SERVICIOS SOCIALES (sin residencia colectiva)		
				10ª	ESTABLECIMIENTOS SANITARIOS SIN INTERNAMINETO (Titularidad pública o privada).	
					12ª	ESTABLECIMIENTOS VETERINARIOS (Titularidad pública o privada).
			SOCIO	ESCOLAR	8ª	CENTRO DE SERVICIOS SOCIALES (sin residencia colectiva)
CULTURAL	ESCOLAR	10ª	ESTABLECIMIENTOS SANITARIOS SIN INTERNAMINETO (Titularidad pública o privada).			
				SANITARIO	ESCOLAR	12ª
SERVICIOS	ESCOLAR	12ª	ESTABLECIMIENTOS VETERINARIOS (Titularidad pública o privada).			
				URBANOS	ESCOLAR	12ª

5	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	JARDINES Y	1ª	ÁREAS AJARDINADAS
		JUEGOS DE	2ª	ÁREAS DE JUEGOS INFANTILES
		NIÑOS	3ª	PARQUE URBANO.
		PROTECCIÓN	4ª	PROTECCIÓN VÍAS RODADAS
			5ª	PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y PEATONALES AJARDINADOS.
6	RED VIARIA		1ª	PEATONAL
			2ª	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 las siguientes Clases de Categorías:

- Categoría 1ª. Vivienda unifamiliar, que es la situada en 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.

- Categoría 2ª. Vivienda multifamiliar, cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas, que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiese ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal..

ARTÍCULO 30.2.-USO TERICARIO COMRCIAL: COMERCIO, HOSTELERO Y CENTROS DE REUNIÓN.

1. Definición y categorías:

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias comerciales y de venta de servicios de carácter privado, artesanos, así como los abiertos al uso público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general), a espectáculos y ocio (centros de reunión, cines, teatros, salas de juego, discotecas, etc.) o a procurar servicios privados a la población (peluquerías, bares, etc.).

2. Por su diferencia funcional y espacial se diferencian tres Clases de uso, estableciéndose para la totalidad del uso las siguientes categorías:

a) Clase Comercio:

- Categoría 1ª. 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 m² 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 fija ni los destinados a la reparación de vehículos automóviles de todo tipo y superficie, regulándose todos estos dentro del uso Industrial.

- Categoría 2ª. Locales comerciales de venta de todo tipo de productos, alimentarios o no, en establecimiento independiente de dimensión no superior a 500 m² de superficie de zona, constituyendo única razón comercial.

- Categoría 3ª. Galerías y centros comerciales de hasta 1.500 m² de superficie de zona de venta, pudiendo estar integrado por una o varias razones comerciales.

b) Clase Hostelero:

- Categoría 6ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 15 habitaciones y hasta 600 m² totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas cubiertas, etc.

- Categoría 7ª. Instalaciones para el alojamiento temporal de hasta 50 habitaciones y hasta 2.500 m² totales construidos sobre rasante, incluidas en esta superficie las instalaciones complementarias, tales como restaurantes, bares, tiendas, pistas deportivas

Artículo 42.9.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

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

1. Se admite el ladrillo cara vista, siempre que sea de superficie plana, tonalidad uniforme y en los colores terrosos tradicionales de este material.
2. Se admiten asimismo los revocos de textura y color equivalente a los dominantes en la zona.
3. 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.
4. Se prohíbe específicamente el acabado de fachadas mediante materiales cerámicos distintos a los ladrillos mencionados y, en general, con cualquier acabado que suponga brillos de esmalte y metálicos.
5. Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas, prohibiéndose, en general, los materiales y acabados que supongan brillos de esmalte o metálicos.
6. Las plantas bajas no residenciales deberán tratarse con soluciones de diseño y composición unitarias con el resto del edificio.

Artículo 42.10.- COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS NO CARACTERÍSTICOS.-

Son usos compatibles los siguientes:

1. Terciario.
 - a) Comercio: En categorías 1ª, 2ª y 3ª en situación de planta baja e inferior a la baja.
 - b) Hostelero: En categorías 6ª y 7ª en situación de planta baja e inferior a la baja en edificio exclusivo.
 - c) Centros de Reunión: En categoría 9ª 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 3ª y 4ª) deberán disponer de entrada propia y diferenciada del acceso a las viviendas.

ART. 62.12 "REFERENTE A LOCALES COMERCIALES : CATEGORIA 3ª"
CLASE COMERCIAL GRADO 3º.

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, C.T.E. 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 m² 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 lo sustituya.
- c) Se autorizan los usos de Comercio en la categoría 3ª, así como sus espacios al público en planta sótano, cuando se den las siguientes condiciones:
 - Estar vinculados al uso de la planta baja que quedé sobre ellos.
 - Cumplir la legislación sectorial de aplicación, en especial la normativa de protección contra incendios, y garantizar una ventilación de 6 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, etc.) de la edificación.
- e) Las escaleras de comunicación entre plantas, si tiene acceso público, tendrán un ancho mínimo según el C.T.E. de aplicación vigente.
- f) La altura libre mínima para las zonas de acceso público será de 3,20 m excepto en los sótanos de acceso público definidos en el párrafo C, cuya altura mínima podrá ser de 2,50m.

B) Condiciones de los servicios higiénicos:

1. Deberá proyectarse un retrete y un lavabo por cada 100 m² o fracción de superficie útil.
2. En locales de más de 100 m² 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 localizar urinarios o retretes, a no ser que se instale un ante vestíbulo o mampara que evite las visitas 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 m y la salida del aire caliente o viciado se situarán 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 sólo 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 m² de superficie edificada y no podrán superar la dotación de 3 plazas por cada 100 m² 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 la dársenas y muelles correspondientes al tráfico esperado o en la vía Pública siempre, que no suponga reducción de plazas de aparcamiento necesarias, 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 m² por cada 100 m². Este local deberá estar debidamente ventilado y contará con un grifo y un desagüe para su mantenimiento y limpieza. -