

**ORDENANZA N° 16. REGULADORA DE USOS COMERCIALES Y DE IMPLANTACIÓN DE USOS EN LOS SÓTANOS Y PLANTAS INFERIORES A LA BAJA EN LOS EDIFICIOS (BOCAM DE 24 DE JULIO DE 2001)**

*Memoria justificativa.*

1. Las ordenanzas de edificación y usos del suelo contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo, concretamente en las Normas Urbanísticas y en las condiciones particulares para cada zona, no han previsto la posible utilización de los sótanos y plantas inferiores a la baja para establecimientos e instalaciones abiertas al uso público, tanto de uso comercial como de equipamiento o recreativo. Por ello es necesario ahora resolver con carácter general esta carencia que se ha presentado como consecuencia del desarrollo urbano que ha experimentado el municipio en los últimos años.

2. De igual modo debe abordarse la localización y ordenación de usos comerciales en superficies de 1.500 metros cuadrados en el ámbito municipal, teniendo a la vista el desarrollo del primer período, las necesidades previsibles y un desarrollo armónico y equilibrado del modelo de ciudad, que minimice los impactos y movilidad inducida por su implantación. Para ello, se ha tenido especialmente cuidado a la hora de identificar las ubicaciones, tanto los usos previstos en el Plan General de Ordenación Urbana que eviten el colapso circulatorio y faciliten las tareas logísticas propias de la actividad comercial.

3. Finalmente, la presente ordenanza pretende resolver la carencia de regulación de los usos comerciales en parcela exclusiva en el presente Plan General, dado que se ha demostrado la insuficiencia e insatisfacción de la aplicación de las reglas y normas de los usos residenciales, que son manifiestamente inaplicables a estos supuestos de usos comerciales en parcela exclusiva.

4. La competencia municipal para aprobar una ordenanza de estas características se encuentra en los artículos 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y 55 y siguientes del Texto Refundido de

Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, correspondiendo al Pleno del Ayuntamiento su aprobación inicial, debiéndose seguir a continuación el procedimiento establecido para su aprobación definitiva.

Contenido dispositivo

*Capítulo I*

*De los usos comerciales en sótanos y plantas inferiores a la baja*

*Artículo 1. Definiciones.* Se entiende por sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la fachada de acceso al edificio.

*Artículo 2. Autorización de usos.* Se autoriza la instalación de piezas abiertas al uso público en plantas inferiores a la baja siempre que la altura libre no sea inferior a 2,50 metros y se cumplan las condiciones de ventilación natural o mecánica, a cuyos efectos deberá garantizarse 6 renovaciones/horas.

*Artículo 3. Implantación de uso.* En las plantas inferiores a la baja que se definen en esta ordenanza, podrán implantarse usos terciarios y dotaciones como usos compatibles con el predominante residencial, sin perjuicio de la aplicación de la legislación sectorial y de la obtención de los correspondientes permisos y autorizaciones de las Administraciones competentes.

Capítulo II

*De los usos comerciales en parcela con uso residencial compatible y en parcela de uso exclusivo comercial*

*Artículo 4. Localización.* A los efectos de la ubicación de usos terciarios

comerciales en categoría 3 (galerías y centros comerciales de hasta 1.500 metros cuadrados de superficie de zona de venta), se establecen las siguientes localizaciones con carácter exclusivo:

1ª. En el sector SUZ I-3, al Oeste del casco en planta baja de manzana residencial.

2ª. En el sector SUZ II-9, al Este del casco en edificio exclusivo comercial.

3ª. En el sector SUZ D-1, al Norte del casco en edificio exclusivo comercial.

*Artículo 5. Régimen de usos.* 1. Resultará de aplicación a las ubicaciones y usos recogidos en el artículo anterior, lo previsto en el artículo 4.5 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

2. Para la categoría 3ª de los usos comerciales establecidos en las parcelas indicadas, se estará a lo dispuesto en los artículos 4.5.1 y 4.5.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

### Capítulo III

#### *De las normas particulares para edificio en parcelas exclusiva comercial*

*Artículo 6. Ámbito y usos característicos.* 1.

Las condiciones particulares que se establecen en este capítulo son de aplicación a las parcelas con calificación de uso comercial exclusivo.

2. A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación, se distinguen dos grados, con los códigos 1º y 2º respectivamente. Constituye el grado 1º la parcela de uso exclusivo comercial ubicada en el sector SUZI D-1, en tanto que forman parte del grado 2º las parcelas de uso comercial exclusivo en la urbanización Santa María.

3. Su uso característico es el comercial.

*Artículo 7. Obras admisibles.* Son admisibles toda clase de obras en los edificios, incluida las de demolición y nueva edificación.

*Artículo 8. Condiciones de la parcelación.* 1. Las parcelas de uso comercial grado 1º son indivisibles.

2. Para el grado 2º la parcela mínima será de 900 metros cuadrados.

3. Para las reparcelaciones y segregaciones de las parcelas de grado 2º, se exigirán además las siguientes condiciones:

- Frente mínimo 18 metros.
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 18 metros.
- El resto de condiciones de parcelación no recogidas en el presente artículo: se aplicará lo establecido con carácter general en el artículo 11.46 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

*Artículo 9. Condiciones de posición.* 1. Posición respecto a la alineación oficial o retranquearse en función de sus necesidades, para ambos grados.

2. Posición respecto a los linderos laterales y fondo. En estos casos, la edificación deberá retranquearse como mínimo 3 metros para el grado 1º y 5 metros para el grado 2º, y garantizar en todo caso la colocación de elementos estéticos, barreras o cubiertas vegetales u otras especificaciones que se establezcan por los servicios técnicos municipales.

*Artículo 10. Condiciones de ocupación.* 1. Las condiciones de ocupación máxima para los grados 1º y 2º de la parcela vienen determinadas por el área de movimiento resultante de las condiciones del artículo anterior.

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

*Artículo 11. Condiciones de volumen.* 1. Las condiciones para la parcela de grado 1º serán las resultantes de su Plan Parcial y Proyecto de Compensación.

2. Para el grado 2º.

- Dos plantas y 7 metros.
- Se establece la siguiente edificabilidad máxima: 0,3 metros cuadrados/metros cuadrado.

*Artículo 12. Compatibilidad y localización de usos compatibles.* Son usos compatibles los siguientes:

- Centros de reunión: categoría 9ª en situación de planta baja.
- Oficinas: categoría 2ª, oficina privadas sin atención al público.

#### DISPOSICIÓN FINAL

De conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, la presente ordenanza entrará en vigor una vez se haya publicado su texto en el BOLETIN OFICIAL DE LA COMUNIDAD y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la citada Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local.

En lo no previsto en esta ordenanza resultará de aplicación lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General.

En Villanueva del Pardillo, julio 2001