



## ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DEL USO: CLASE COMERCIAL GRADO 3º.

### ARTÍCULO 1. Objeto

La presente ordenanza tiene por objeto el establecer las condiciones de habitabilidad e higiene que deberá cumplir los locales comerciales en su categoría 3ª, en consonancia con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva del Pardillo en su capítulo 4 Condiciones Particulares de los Usos.

### ARTÍCULO 2. Ámbito de aplicación

Las condiciones establecidas en la presente ordenanza serán de aplicación en 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), regulados por el artículo 4.5.2 de las Normas Urbanísticas, siendo además de aplicación la presente Ordenanza al uso CLASE COMERCIO, CATEGORÍA 3ª: Galerías y centros comerciales de hasta 1.500 m<sup>2</sup> de superficie de zona de venta.

### ARTÍCULO 3. Condiciones particulares de habitabilidad e higiene

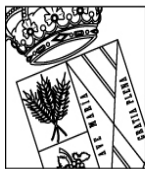
Se tendrá en cuenta en este uso que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos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

#### 1. Condiciones particulares de los espacios de acceso público:

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

- a) La zona destinada a público en el local no será inferior a 8 m<sup>2</sup> de superficie útil.
- b) Los locales no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera o portal, si no 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, en planta sótano, cuando se den las siguientes condiciones:

- I. Estar vinculados al uso de la planta baja que quede sobre ellos.



## Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo

II. 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 tienen 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 2,50 m.

### 2. Condiciones de los servicios higiénicos:

a) Deberá proyectarse un retrete y un lavabo por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de superficie útil.

b) En locales de más de 100 m<sup>2</sup> 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.

c) 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 vistas al interior.

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

### 3. Aire acondicionado:

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

a) La rejilla de evacuación de aire forzado o enrarecido producto del acondicionamiento de los locales en su punto bajo deberá situarse a una altura mínima de 2,50 m del suelo o vía pública, a suficiente distancia de los huecos de ventana, según los casos siguientes:

1.- Cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,2 m<sup>3</sup>/seg., la distancia medida entre el punto más próximo de la unidad externa, rejilla de expulsión o condensador de un equipo de climatización, con flujo perpendicular al plano de fachada será, como mínimo de 1,8 metros, hasta el punto más próximo de cualquier hueco de ventana situada al mismo o superior nivel en plano vertical.

2.- Si este volumen está comprendido entre 0,2 y 1 m<sup>3</sup>/seg., la distancia medida entre el punto más próximo de la unidad externa, rejilla de expulsión o condensador de un equipo de climatización, con flujo perpendicular al plano de fachada será, como mínimo de 2,5 metros hasta el punto más próximo de cualquier ventana situada en su mismo paramento a nivel superior, y, 2 metros si se halla al mismo nivel.



## Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo

3.- Para volúmenes de aire superiores a  $1 \text{ m}^3/\text{seg.}$ , la evacuación se hará siempre a través de chimeneas exclusivas cuya altura supere al menos en 1 metro la del edificio propio y la de los existentes, sean o no colindantes, en un radio de 15 metros.

b) Deberán situarse a una altura mínima de 2,50 m 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.

c) 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.

d) No existirán tubos o conducciones vistas y se evitará el vertido del agua de condensación directamente a la vía pública.

e) Los materiales y rejillas deberán ser aprobados específicamente por los servicios técnicos municipales, para lo que deberán definirse suficientemente en el proyecto de edificación.

#### 4. Evacuación de humos:

a) 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.

b) 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.

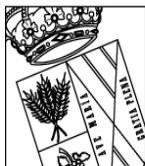
#### 5. Condición de aparcamiento obligatorio:

a) Se dispondrá un mínimo de 1,5 plazas de aparcamiento dentro de la parcela en que se sitúe por cada  $100 \text{ m}^2$  de superficie edificada y no podrán superar la dotación de 3 plazas por cada  $100 \text{ m}^2$  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.

b) 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.

c) 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.

#### 6. Local de Servicio:



## Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo

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

### RÉGIMEN SANCIONADOR

#### ARTÍCULO 4. Disposiciones generales

1. Constituyen infracción administrativa las acciones y omisiones contrarias a las prohibiciones y obligaciones establecidas en esta Ordenanza.
2. La imposición de sanciones se ajustará al procedimiento legal y reglamentariamente establecido para el ejercicio de la potestad sancionadora en esta materia.
3. Cuando el órgano competente para iniciar el procedimiento sancionador tuviera conocimiento de que los hechos, además de poder constituir una infracción administrativa, pudieran ser constitutivos de una infracción penal, lo comunicará al órgano judicial competente, absteniéndose de proseguir el procedimiento sancionador, una vez incoado, mientras la autoridad judicial no se haya pronunciado.

Durante el tiempo que estuviera en suspenso el procedimiento sancionador, se entenderá suspendido tanto el plazo de prescripción de la infracción como la caducidad del propio procedimiento.

#### ARTÍCULO 5. Clasificación de las infracciones

Las infracciones a lo establecido en esta Ordenanza, sean acciones u omisiones, tendrán la consideración de muy graves, graves o leves.

1. Se considerarán infracciones leves:
  - a) El incumplimiento tanto por acción como por omisión de cualquiera de las disposiciones contenidas en la presente ordenanza.
2. Se considerarán infracciones graves:
  - a) La reincidencia en dos o más infracciones leves.
  - b) Aquellas otras que de acuerdo con los criterios establecidas en el artículo 140.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril reguladora de las bases del régimen Local no tengan la condición de leves.
3. Se considerarán infracciones muy graves:
  - a) La reincidencia en dos o más infracciones graves.



## Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo

b) Aquellas otras que de acuerdo con los criterios establecidas en el artículo 140.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril reguladora de las bases del régimen Local no tengan la condición de graves.

### ARTÍCULO 6. Prescripción de las Infracciones

Las infracciones administrativas contra lo dispuesto en la presente Ordenanza prescribirán en los siguientes plazos a contar desde su comisión:

1. Un año, en el caso de faltas leves.
2. Tres años, en el caso de faltas graves.
3. Cinco años, en el caso de faltas muy graves.



## ARTÍCULO 7. Sanciones

1. La potestad sancionadora corresponde al Alcalde o, por delegación, al Concejal Delegado del Área Correspondiente
2. La imposición de sanciones y la exigencia de responsabilidades con arreglo a esta Ordenanza se realizará mediante la instrucción del correspondiente expediente sancionador y con arreglo a lo previsto en la Ley 30/1992 del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y sus disposiciones de desarrollo.
3. Para la calificación de las infracciones en leves, graves o muy graves, habrá de tenerse en cuenta lo siguiente:
  - a) La mayor o menor trascendencia de la infracción.
  - b) El perjuicio ocasionado a los intereses generales.
  - c) La reiteración por parte del infractor.
  - d) El beneficio que haya aportado el infractor.
  - e) Cualquier otra circunstancia concurrente que incida en el grado de culpabilidad del infractor.
4. Salvo previsión legal específica, las multas por la infracción de la presente ordenanza deberán respetar las siguientes cuantías previstas en el Artículo 141 de la ley 7/1985 de 2 de abril.
  - a) En el caso de infracciones leves hasta 750 €
  - b) Infracciones graves: desde 750,01 € hasta 1500€
  - c) Infracciones muy graves: desde 1500,01 € hasta 3000 €
5. La cuantía de la sanción, de acuerdo a la clasificación anterior, vendrá graduada por la naturaleza de la infracción, repercusión, coste de restitución, trascendencia por lo que respecta la seguridad de las personas y bienes, a las circunstancias del responsable, su grado de malicia, participación y beneficio obtenido, así como a la irreversibilidad del daño o deterioro producido en la calidad del Medio Ambiente, del recurso o bien protegido y la reincidencia.

## ARTÍCULO 8. Resarcimiento e indemnización

1. Si las conductas sancionadas hubieran causado daños o perjuicios al Ayuntamiento, la resolución del procedimiento podrá declarar:
  - a) La exigencia a la persona infractora de la reposición a su estado originario de la situación alterada por la infracción.
  - b) La indemnización por los daños y perjuicios causados, cuando su cuantía haya quedado determinada durante el procedimiento.



## Ayuntamiento de Villanueva del Pardillo

2. Cuando no concurren las circunstancias previstas en la letra b) del apartado anterior, la indemnización por los daños y perjuicios causados se determinará mediante un procedimiento complementario, cuya resolución será inmediatamente ejecutiva. Este procedimiento será susceptible de terminación convencional, pero ni ésta ni la aceptación por el infractor de la resolución que pudiera recaer implicarán el reconocimiento voluntario de su responsabilidad. La resolución del procedimiento pondrá fin a la vía administrativa.

El Ayuntamiento ejecutará, a costa del obligado, los actos precisos para reponer las cosas al estado en que se encontraban antes de la infracción, si aquellos no hubieran sido desarrollados por el infractor. La exigencia del coste al obligado se realizará de acuerdo con lo establecido en el ordenamiento jurídico.

### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

A partir de la entrada en vigor de esta Ordenanza quedan derogadas cuantas disposiciones municipales se opongan a la misma.

### DISPOSICIÓN FINAL

De conformidad con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local la presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.