

**TEXTO ÍNTEGRO ARTICULADO MODIFICADO DE LA NNUU.****MP45 PGMO1987****Art. 52. Ordenación de la edificación.**

1. La ordenación física de la edificación se regula generalmente de forma homogénea para cada una de las zonas, a fin de configurar una cierta homogeneidad tipológica que asegure la identidad formal de las diversas áreas urbanas.

A tal fin, se definen las siguientes tipologías de edificación:

a) Edificación según alineación de vial. Es aquella cuya fachada exterior se dispone generalmente superpuesta con el frontal de las parcelas a vía pública o a espacio libre público, desarrollándose el cuerpo construido entre los linderos laterales formando un frente continuo a la calle. En este tipo de edificación se permiten los pequeños retranqueos propios de la composición de la edificación y de la resolución de accesos; cuando se indique expresamente en la normativa particular, se permiten también patios abiertos en fachada.

Esta tipología admite las siguientes variedades:

- Edificación cerrada: cuando no se marca fachada interior.
- Edificación cerrada con patio de manzana: se marca fachada interior, bien señalando expresamente la alineación de la misma en los planos de ordenación correspondientes, bien estableciendo un fondo máximo en la normativa.
- Edificación semicerrada: cuando la edificación no forma un anillo completo en la manzana.
- Edificación retranqueada: cuando en alguno de los tipos anteriores se establece un retranqueo obligatorio para la edificación respecto a la frontal de la parcela.
- Vivienda en hilera: cuando en cualquiera de los tipos anteriores se trate de vivienda unifamiliar, correspondiendo una sola vivienda a cada parcela edificada.

b) Edificación abierta. Corresponde a la edificación que está exenta en el interior de la parcela, sin que, normalmente, ninguno de sus planos de fachada alcance los linderos de aquella.

Esta tipología admite las siguientes variedades:

- Edificación aislada: cuando ninguno de los planos de fachada de la edificación alcanza los linderos de la parcela.
- Edificación semiabierta: cuando la totalidad o parte de una fachada se superpone al lindero frontal de la parcela.
- Edificación adosada: cuando la edificación se adosa a la colindante por uno o más de sus linderos. Cuando estos adosamientos se producen por grupos de dos viviendas se denomina edificación pareada.

c) Edificación de volumetría específica: cuando la edificación no obedece a un tipo propiamente dicho, sino que se dispone de modo concreto para cada sector, área, conjunto o parcela a través de una composición de volúmenes flexible, contenida y pormenorizada, si así se estableciera expresamente, en un instrumento de ordenación.

2. Para determinar la posición concreta de la edificación, según corresponda a las tipologías descritas en el apartado anterior, se utilizan elementos de referencia, que pueden ser planimétricos, altimétricos o propios de la edificación.

3. Los elementos de referencia planimétricos se utilizan para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Son los siguientes:

- a) Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan la parcela; según su posición cabe distinguir el lindero frontal que es el límite con la vía o espacio libre público, testero que es el lindero opuesto al frontal, en los casos en que la configuración de la parcela sea sensiblemente cuadrangular, y laterales, que son el resto de los linderos.
- b) Alineación exterior: es la señalada por la ordenación para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales y espacios libres públicos de las parcelas edificables.
- c) Alineación interior: es la que delimita el área de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación de la que sólo puede ser destinada a espacio libre de parcela; puede referirse a la planta baja o a todas o varias plantas de pisos.
- d) Retranqueos: son las condiciones de separación que se imponen a una obra y/o edificación respecto a distintas referencias como el eje de una vía, la alineación oficial, edificaciones próximas y linderos.

4. Los elementos de referencia altimétricos se utilizan para la medición de alturas o la determinación de la posición o nivel de todo o partes del edificio. Son los siguientes:

- a) Rasante: es la línea señalada en el planeamiento, o con arreglo a las determinaciones del mismo, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomada, salvo indicación en contra, en el eje de la calzada. En los viales ejecutados se tomará, salvo indicación en contra, la existente.
- b) Cota: es la altura en que se encuentra un punto determinado del terreno. Cabe distinguir entre cota natural y cota artificial, que es el resultado de la urbanización realizada.
- c) Cota de referencia de la planta baja: sirve de origen en la medición de la altura de cornisa y también para determinar la posición en altimetría de la planta baja. Cuando se trate de edificación según alineación de vial, la cota de referencia de la planta baja se establece en las Condiciones Particulares de zonas; cuando se trate de edificación de volumetría específica, en el correspondiente instrumento de ordenación; y cuando se trate de edificación abierta o aislada la cota de referencia de la planta baja coincide con la cota del terreno urbanizado en contacto con la edificación.

5. Los elementos de referencia propios de la edificación se refieren a partes materiales de la misma. Son los siguientes:

- a) Cerramiento: es la cerca situada sobre los linderos.
- b) Plano de fachada: es el plano o planos verticales que separan el espacio edificado del libre, conteniendo en su interior todos los elementos del alzado del edificio, excepción hecha de los elementos salientes permitidos.
- c) Línea de edificación: es la intersección del plano de fachada con el terreno.
- d) Medianería: lienzo de edificación sobre un lindero común a dos edificios; en edificación adosada es el lindero que separa una edificación de la parcela edificable colindante, esté o no edificada.

6. A los efectos de la presente normativa, se entiende por edificio de uso exclusivo aquella edificación o conjunto de edificaciones situadas en una misma parcela, amparadas bajo una única licencia urbanística, destinadas íntegramente a un único uso concreto, operando bajo una única titularidad, y sin que exista división horizontal, segregación u otra figura jurídica

similar en la propiedad. Esta definición se aplicará sin perjuicio de las excepciones que puedan establecerse en la legislación sectorial aplicable.

En los edificios de uso exclusivo destinados a alojamiento temporal, en las modalidades de establecimientos hoteleros, bloques y conjuntos de apartamentos turísticos, será compatible el ejercicio de los usos de comercio, oficinas, espectáculos públicos, actividades recreativas, actividades socioculturales y establecimientos públicos, exclusivamente en planta baja, y también en planta sótano cuando así se permita de forma expresa conforme a lo dispuesto en los artículos 95 y 114 de la presente normativa.

No se admitirá la compatibilidad, de otros usos terciarios con el alojamiento temporal en edificio exclusivo, cuando de forma expresa e indubitada así lo establezcan las Normas Urbanísticas de los Instrumentos de Ordenación de desarrollo del Plan General aprobados definitivamente o así se establezca por Ley o Reglamento.

#### **Art. 55. Alzado [MP /1]**

1. Las condiciones de alzado definen la organización de los volúmenes y la forma de la edificación. Su objetivo es configurar la imagen urbana y disponer la edificación de la manera más apropiada para el desenvolvimiento de los usos a desarrollar en la misma.

2. Para la correcta definición de los parámetros del alzado y de sus elementos de referencia, se establecen los siguientes conceptos:

a) Planta: es la superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. No se consideran plantas, a estos efectos, las de desvíos e instalaciones si la altura libre de las mismas no excede de 1'50 m.

b) Plantas sótano: en edificación según alineación de vial son las situadas por debajo de la planta baja. En edificación abierta, sótanos son las plantas totalmente subterráneas, o aquellas que lo son predominantemente y en las que sobresale de la rasante del terreno urbanizado hasta 1'00 m., contado desde dicha rasante hasta el intradós del techo. Los sótanos sólo podrán destinarse a garajes, instalaciones técnicas de la edificación, almacenaje, trasteros, aseos, vestuarios, archivos y cámaras de seguridad, siempre que se garantice que tales usos no conlleven la permanencia continua en plantas sótanos de puestos de trabajo; se exceptúan los sótanos de vivienda unifamiliar, que podrán albergar piezas de la misma, con las debidas condiciones de salubridad y dotación establecidas en estas Normas. Asimismo, se contemplan excepciones para la primera planta sótano en los casos de usos dotacionales, usos terciarios especiales y en parcelas que recaigan a viales calificados por el Plan General como Viarios Estructurantes y Ejes Comerciales, permitiéndose en estos supuestos la implantación de otros usos compatibles y complementarios a la actividad principal de planta baja o edificio exclusivo conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable.

c) Planta baja: en edificación según alineación de vial es aquella planta cuyo pavimento está situado a un nivel inferior al definido como cota de referencia de la planta baja, y cuya altura libre queda seccionada en todo su desarrollo por el plano horizontal situado en la referida cota. En edificación abierta, planta baja es la situada sobre la más elevada de las plantas de sótano, real o hipotética.

d) Entreplanta: cuando la normativa de aplicación a la parcela lo permita, se autoriza para cada local situado en planta baja el desdoblamiento parcial de su suelo, mediante la construcción de una entreplanta dentro del volumen útil de dicha planta baja, con acceso exclusivamente desde ella y formando, a todos los efectos, parte de la misma. La superficie útil de cada entreplanta no podrá exceder del 50% de la superficie útil de cada local de la planta baja al que esté vinculada; la altura libre mínima será de 2'40 m.

e) Planta de piso: es la planta situada por encima de la planta baja.

f) Planta ático: es la última planta del edificio cuya fachada se dispone predominantemente retranqueada de la fachada del mismo. Su altura máxima no excederá de 2'80 m., incluido el forjado.

g) Sólido capaz: es el volumen definido por la ordenación, dentro del que debe inscribirse la edificación no subterránea salvo los salientes y las construcciones permitidas sobre la altura máxima.

h) Altura de la edificación: es la distancia vertical, expresada en metros, entre la cota de referencia de la planta baja -o, en edificación abierta, el pavimento de la planta baja-y el intradós de la planta baja si no existieren plantas de pisos. Expresada en número de plantas, la altura de edificación comprende las plantas de pisos más la planta baja, sin incluir el ático.

i) Altura de referencia de la planta baja: en la edificación según la alineación de vial es la distancia, expresada en metros, entre la cota de referencia de la planta baja y el intradós de la misma.

j) Altura de piso: es la distancia vertical, expresada en metros, entre caras superiores de forjados de dos plantas superpuestas.

k) Altura libre: es la distancia, expresada en metros, entre el pavimento del piso y el intradós del techo. La altura libre mínima normal de piezas habitables es de 2'50 m., al menos en el 75% de la superficie útil, pudiendo reducirse hasta 2'10 m. en el resto.

l) Cota de planta: es el desnivel, expresado en metros, existente entre el pavimento de la planta que se considere y la cota de referencia de la planta baja -o, en edificación abierta, la cota del pavimento de la planta baja.

3. En la edificación según volumetría específica, los referidos elementos de referencia altimétricos vendrán determinados en el instrumento de ordenación correspondiente, con base a los criterios expresados en el apartado anterior.

4. En la asignación de alturas de edificación que se realiza en el Título V de estas Normas, se indica:

a) Altura máxima de la edificación, bien expresando el número máximo de plantas, bien expresando la altura máxima en metros, bien de ambas formas.

b) Posibilidad de ático y, en caso positivo, sus condiciones de altura y retranqueos a fachada y linderos.

c) Altura de referencia de la planta baja, si se trata de edificación según alineación de vial.

d) Alturas mínimas y máximas de planta baja, plantas de piso y, en su caso, de planta ático.

e) Altura mínima de la edificación; en caso de no indicarse expresamente, se entenderá que la altura mínima será la establecida para la planta baja en la zona en cuestión.

5. Por encima de la altura máxima establecida en cada zona, se permiten las siguientes construcciones:

a) Una planta de ático, en los casos en que así lo autorice la normativa particular de la zona y con las oportunas condiciones especificadas por la misma.

b) Las vertientes de la cubierta de la edificación, con una pendiente máxima del 50%.

c) Antepechos y elementos de seguridad similares.

- d) Elementos de accesibilidad, como castilletes de escalera y conducto del ascensor.
- e) Instalaciones técnicas de la edificación, como depósitos y cuartos de maquinaria. No se consideran como tales los trasteros ni los cuartos no ajustados a los requisitos estrictos de la instalación técnica que alberguen.
- f) Elementos ornamentales y de jardinería.
- g) Chimeneas y antenas.
- h) Elementos de publicidad permitidos.

6. Con respecto a las condiciones de la edificación subterránea, el número máximo de sótanos admisible, salvo que se exprese alguna condición más limitativa en la normativa particular, es de 4; el desnivel máximo del piso sótano más bajo con respecto al piso de la planta baja, será de 10 m.

Como excepción a esta regla se admite una planta sótano más (hasta 5 en total) y alcanzar una profundidad máxima de 14'50 m., cuando ello resulte necesario para el cumplimiento de las exigencias contenidas en el Título IV de las presentes Normas.

#### **Art. 67. Condiciones generales de higiene.**

1. Las presentes condiciones, que regulan las condiciones físicas de los edificios y sus elementos complementarios a fin de garantizar la salubridad en su utilización por las personas, se exigirán en las obras de nueva edificación y en las obras de los edificios que no supongan desviación de su objetivo.

2. No podrá situarse ninguna pieza habitable, entendiéndose por tal la destinada a estancia, reposo, ocio o trabajo que requiera la permanencia prolongada de personas, en sótano, salvo cuando se trate de vivienda unifamiliar o, en otros casos, cuando una de las fachadas recaiga a un patio inglés. No obstante, se permitirá el uso de planta semisótano o de primer sótano — nunca ambos simultáneamente— siempre vinculado al uso principal de la planta baja o edificio exclusivo y destinado a usos complementarios cuando así se regule específicamente en la normativa de desarrollo, así como en las excepciones contempladas para los usos dotacionales, los usos terciarios especiales, y en parcelas que recaigan a viales calificados por el Plan General como Ejes Comerciales y Varios Estructurantes, siempre que en todos los casos se cumplan las condiciones establecidas por la normativa técnica correspondiente, fundamentalmente en materia de seguridad, salubridad y habitabilidad.

3. Toda edificación y sus locales, elementos comunes e instalaciones presentarán adecuadas condiciones de salubridad para el uso a que se destinen, y a tal efecto:

- a) Su ejecución no se realizará con materiales susceptibles de descomposición o que pudieran resultar tóxicos para sus usuarios.
- b) Tendrán su estanqueidad asegurada y estarán protegidos de la penetración de humedades; para ello, las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, fachadas, juntas y encuentros deberán ser convenientemente impermeabilizados y protegidos.
- c) Las edificaciones no podrán situarse a menos de 2'00 m. del eje de los colectores que atraviesen la parcela.
- d) La red de evacuación de aguas residuales se realizará cerrada y enterrada, sin perjuicio de las ventilaciones propias exigidas para asegurar el adecuado régimen hidráulico, las cuales se elevarán hasta la cubierta.

4. Los espacios libres y elementos complementarios se atenderán a las normas anteriores. Las piscinas privadas dispondrán de equipo de desagüe que permita su vaciado completo, así como instalación de depuración de aguas adecuada a su capacidad y número de usuarios.

5. Se prohíben los vertederos y almacenamiento de basuras y residuos sólidos en medio urbano.

#### **Art. 95. Comercio.**

1. El uso comercial se corresponde con las actividades cuya finalidad es el suministro de mercancías al público por venta detallada, incluso cuando lo son para su consumo en el propio local. Se incluyen en este uso las actividades destinadas a la prestación de servicios a particulares, así como las actividades de manipulación y transformación de productos alimentarios cuando se destinen a la venta en el propio establecimiento.

2. A los efectos de su regulación por las presentes Normas, se distinguen las siguientes clases de usos y establecimientos comerciales:

##### **A) Por la naturaleza de la actividad:**

a) Comercial propiamente dicho, que a su vez puede dedicarse a la venta predominantemente de productos de alimentación y cotidianos, de productos de consumo ocasional, o a la mezcla de ambas gamas de productos. A estos efectos, se considera gama predominante, aquella cuyos productos ocupen una mayor superficie de venta. Se considerará que predomina la gama de productos de alimentación cuando se destine al menos el 25% de la superficie de venta de un local a tales productos, o cuando la superficie destinada a la venta de productos alimentarios en un establecimiento sea superior a 2.500 m<sup>2</sup>.

b) Servicios: personales y hostelería sin ambientación o amenización musical.

c) Salas de reunión: cafés teatro; cafés concierto; cafés cantante; salas de fiesta; discotecas; salas de baile; pubs; restaurantes, bares, cafeterías, salones con música y salón-lounge con amenización musical; casinos; salones de máquinas de azar; bingos, y otros locales de reunión con ambientación o amenización musical.

d) Salas de cines, teatros, salas de conferencias, salas de exposiciones y otras salas análogas.

##### **B) Por su tamaño:**

a) Pequeño comercio: local independiente, cuya superficie de venta sea inferior a 120 m<sup>2</sup>, si se trata de productos de alimentación y cotidianos, o inferior a 200 m<sup>2</sup>, si se trata de productos de consumo ocasional.

b) Mediano comercio: local independiente, cuya superficie de venta esté comprendida entre 120 m<sup>2</sup> y 399 m<sup>2</sup>, si se trata de productos de alimentación y cotidianos, o entre 200 m<sup>2</sup> y 1.199 m<sup>2</sup>, si se trata de productos de consumo ocasional.

c) Supermercado: establecimiento polivalente que ofrece principalmente en régimen de libre servicio, productos de alimentación y otros de consumo cotidiano, así como, con carácter residual, bienes ocasionales de menaje, ferretería, papelería, ... Dentro de esta categoría, se distingue entre Supermercado propiamente dicho, cuando la superficie de venta esté comprendida entre 400 m<sup>2</sup> y 1.699 m<sup>2</sup>, y Gran Supermercado, cuando la superficie de venta esté comprendida entre 1.700 m<sup>2</sup> y 2.499 m<sup>2</sup>.

d) Gran Comercio: local independiente de venta detallista, con una superficie de venta de 1.200 m<sup>2</sup> o superior, que ofrece al público predominantemente diversos productos de consumo ocasional, especializado o no.

e) Hipermercado: establecimiento polivalente de venta detallista que ofrece, en régimen de libre servicio, sobre una superficie de venta igual o superior a 2.500 m<sup>2</sup>, un amplio conjunto de productos de alimentación y no alimentarios, y que dispone de una amplia área de estacionamiento de vehículos.

f) Centro Comercial: conjunto de establecimientos independientes, concebido y realizado como una unidad en edificio exclusivo o integrado en otro edificio destinado a otros usos, o compuesto por varios edificios relacionados por espacios y servicios comunes. Se distinguen las siguientes categorías de centros comerciales, en función del tamaño de los mismos y del tipo de establecimientos que lo integran.

- 1ª Categoría: Conjunto de establecimientos independientes, calificables como pequeños y/o medianos comercios, cuya superficie de venta total es inferior a 2.500 m<sup>2</sup>.
- 2ª Categoría: Conjunto de establecimientos independientes, calificables como pequeños y/o medianos comercios, cuya superficie de venta total es igual o superior a 2.500 m<sup>2</sup>.
- 3ª Categoría: Conjunto de establecimientos independientes entre los que se encuentra al menos un Supermercado, o un Gran Supermercado, o un Gran Comercio, o un Hipermercado, cuya superficie de venta total es igual o superior a 2.500 m<sup>2</sup>.

A los efectos de la regulación por esta norma, se asimilan a este grupo una gran diversidad de modalidades de locales comerciales agrupados (mercados, agrupaciones comerciales, galerías de alimentación, galerías comerciales, etc.), cuyas características sean subsumibles en la definición establecida para centro comercial

3. Como usos complementarios del comercial, se admiten las oficinas propias de la administración del propio establecimiento y, en los grandes comercios e hipermercados, además, los talleres de reparación de los medios mecánicos, equipo de las instalaciones y una vivienda del guarda. La superficie útil de estos usos complementarios, excepto el almacenaje, no superará la quinta parte de la superficie de venta del establecimiento.

A los efectos de la cuantificación de la superficie de venta a que se refieren los apartados anteriores, se entiende como tal la suma de las siguientes superficies en los locales comerciales, independientes o agrupados: la superficie total de las áreas o locales donde se exponen los productos con carácter habitual y permanente, o los destinados a tal finalidad con carácter eventual o periódico, a los cuales pueda acceder el cliente, así como los escaparates y los espacios internos destinados al tránsito de las personas y a la presentación o dispensación de los productos. Por tanto, quedan excluidas de este cómputo las superficies destinadas a instalaciones, almacenaje, zonas de cargas y descargas, aparcamientos de vehículos, oficinas y, en general, los espacios donde no se produce intercambio comercial.

4. En todos los casos se exige que los nuevos locales comerciales o aquellos que acometen una reforma integral o una ampliación superior al 50% de la superficie inicial, dispongan de un almacén o trastienda para la guarda o conservación de los productos, debidamente acondicionado, y con una superficie equivalente al 5% de la superficie de venta. Este deberá estar comunicado con la zona de carga y descarga prevista en el apartado 9 de este artículo, siempre que los condicionantes físicos o jurídicos del local no lo imposibiliten.

A los efectos del presente artículo se entiende por reforma integral aquellas obras que afecten a más del 50 % de la superficie construida del local.

5. A los únicos efectos de este apartado, se entiende por “viaros estructurantes” los viarios grafiados en el esquema del plano adjunto a este artículo. Transcurridos 5 años desde la aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 35 o cuando a criterio municipal se produzcan modificaciones en el funcionamiento comercial de la ciudad que así lo aconsejen o cuando se incorporen nuevos suelos urbanos, se podrá revisar la red viaria estructurante para incorporar nuevos viarios a la misma.

Los establecimientos comerciales, según su tamaño y gama de actividad, sólo podrán situarse en suelo urbano en los emplazamientos que a continuación se especifican, siempre que se cumplan los requisitos que se establecen en el apartado 12 del presente artículo y que, además, el viario al que dan frente se encuentre abierto al tráfico rodado y tenga conexión adecuada con algún viario de la red básica (art. 104.1), es decir, de primer, segundo o tercer nivel, según las definiciones contenidas al respecto en el apartado 6.1.1. de la Memoria del Plan General.

A) **El pequeño y mediano comercio**, en aquellas zonas donde se admita por el planeamiento el uso comercial, con sujeción a la normativa específica de cada zona y a las reglas establecidas en los apartados 4 y siguientes del presente artículo, en aquello que les sean de aplicación.

B) **Los Supermercados** (de superficie de venta inferior a 1.699 m<sup>2</sup>) podrán instalarse:

a) Con frente a los “vialios estructurantes” o a una distancia no superior a 100 metros de los mismos, medidos en línea recta desde la fachada principal del establecimiento.

b) En el Área Central en edificio exclusivo o en planta baja, pudiendo en este último caso extenderse también el primer piso si está comunicado directamente con aquella.

C) **Los Grandes Comercios y los Grandes Supermercados** podrán tener las siguientes ubicaciones:

a) Con frente a la Avda. de la Universidad, desde la calle Xàtiva hasta la intersección con la Vía Parque, o a una distancia no superior a 50 m. de dicho frente, medidos en línea recta desde la fachada principal del establecimiento.

b) Con frente a la Avda. de Denia, en los tramos de suelo urbano entre el núcleo de Santa Faz y la Vía Parque, o a una distancia no superior a 50 m., medidos tal como se indica en el párrafo anterior.

c) Con frente a la Carretera de Ocaña-Avda. de Orihuela, desde el enlace con la Autovía hasta la intersección con la Vía Parque, o a una distancia de 50 m., medidos como se indica en el párrafo anterior.

d) Con frente a la Vía Parque o a una distancia no superior a 50 m. de dicho frente, medidos en línea recta desde la fachada principal del establecimiento. Será condición necesaria para que se den estos emplazamientos, que el tramo correspondiente de Vía Parque se encuentre abierto al tráfico rodado y tenga conexión adecuada con algún viario de la red básica (art. 104.1), es decir, de primer, segundo o tercer nivel, según las definiciones contenidas al respecto en el apartado 6.1.1. de la Memoria del Plan General.

D) **Los Grandes Comercios** podrán tener, además, las siguientes ubicaciones:

a) Con frente a los vialios estructurantes definidos en este apartado, o a una distancia no superior a 50 m. de los mismos, medidos en línea recta desde la fachada principal del establecimiento.

b) En el Área Central en edificio exclusivo o en planta baja, pudiendo en este último caso extenderse también el primer piso si está comunicado directamente con aquella.

E) **Los Hipermercados** sólo podrán establecerse en los siguientes emplazamientos:

a) Con frente a la Vía Parque, en el tramo comprendido entre la calle de la Vega, Río Muni y Río Júcar y la Avda. del Alcalde Lorenzo Carbonell.

b) A 200 m de la Vía Parque, en el tramo comprendido entre las calles de José García Sellés, Alfonso Garrigós y del artista del foc Ramón Marco.

c) Con frente a la Avda. de Denia, entre las calles Virgen de la Paloma y obispo Victorio Oliver Domingo.

F) **Los Centros Comerciales**, según las categorías de los mismos definidas en el apartado 2.B.f) de este artículo, podrán tener los siguientes emplazamientos:

a) 1ª Categoría: donde se admita el pequeño y mediano comercio, según el apartado 4.A de este artículo.

b) 2ª Categoría: con frente a los “vialios estructurantes” definidos en este apartado o a una distancia no superior a 50 m de los mismos, medidos en línea recta desde la fachada principal del establecimiento.

c) 3ª Categoría: en aquellos emplazamientos en los que, según las reglas anteriores, se admita el tipo de establecimiento integrado en el Centro Comercial que no sea pequeño o mediano comercio. Si existen varios establecimientos de este tipo (que no sean pequeño o mediano comercio) la ubicación del Centro se ajustará a la indicada en este artículo para el establecimiento alimentario de mayor superficie.

En todos los casos se entiende que dichos emplazamientos se refieren única y exclusivamente a parcelas que hayan adquirido la condición de solar.

Para la medición de distancias al viario estructurante, se tomará como referencia la alineación oficial de los mismos según el planeamiento vigente.

Las edificaciones se ajustarán a la normativa específica de la zona o plan sectorial en la que se sitúan. Si se emplazan con fachada a los ejes comerciales definidos en el plano de Ordenación de Comercio de la MP n.º 49 adjunto como esquema a este artículo, serán de aplicación las determinaciones del artículo 114 de las presentes normas.

Los usos de servicios y salas de reunión, englobados genéricamente dentro del uso comercial, podrán ubicarse en los lugares donde el planeamiento admita tales usos, sin que les sean de aplicación las reglas de localización establecidas en este apartado. Sólo se computará la superficie de los mismos destinada a estancia del público, cuando este tipo de establecimientos se integren en centros comerciales, a fin de cuantificar la superficie total de éstos.

6. Si la edificación no es de uso exclusivo comercial, el acceso al establecimiento habrá de realizarse directamente desde el exterior. La localización y dimensionado de los accesos de estos locales se determinará tomando como aforo el más exigentes del que resulte de la aplicación de la normativa de uso específico o de la aplicación de la normativa vigente contra incendios.

Los locales comerciales podrán tener comunicación directa con el garaje, contando en ese caso con vestíbulo separador; esta comunicación es obligatoria si el edificio es de uso exclusivo comercial y en el caso de hipermercados y centros comerciales de 3ª categoría. Si existiese entrada de vehículos al establecimiento, el acceso de los mismos será independiente del peatonal.

7. La circulación interior en la superficie de los establecimientos accesible al público, observará las siguientes reglas:

a) El ancho mínimo de los espacios de circulación será de 1'00 m, salvo si se trata de supermercados, grandes comercios o hipermercados, en que será de 2'00 m, con estrechamientos de 1'50 m como mínimo. En los centros comerciales el ancho mínimo de los espacios comunes de circulación será de 3'00 m. En todo caso, será posible la circulación de un rectángulo de 0'70 m. de anchura por 2'00 m. de longitud en posición horizontal.

b) Excepto en los supuestos en que la legislación sectorial establezca otros parámetros más limitantes, la altura mínima será de 2,80 m, excepto en la parte ocupada por vigería y falsos techos, que no podrá suponer más de 30% de la superficie accesible por el público, cuya altura mínima será de 2'50 m; también se exceptuarán de la altura mínima de 2;80 m los espacios

resultantes de la división en entreplantas de la planta baja, según lo dispuesto en el artículo 55 de las presentes Normas Urbanísticas.

c) Los desniveles se salvarán con rampas o escaleras de anchura igual a la que se ha expresado para los elementos de circulación, y, en su caso, con ascensores y/o escaleras mecánicas. Las escaleras y las rampas cumplirán las exigencias establecidas tanto en el Código Técnico (CTE-DB SUA) como en la legislación vigente en materia de accesibilidad en edificios públicos. El resto de condiciones para estos elementos serán las establecidas para los mismos en el caso de viviendas (artículo 63 de las presentes Normas Urbanísticas).

d) Las plantas que no dispongan de acceso directo desde el exterior, se comunicarán con el mismo al menos con una escalera si la superficie de la planta es menor de 1.500 m<sup>2</sup> y con dos escaleras si es mayor; se dispondrá de una escalera suplementaria por cada 1.500 m<sup>2</sup> de superficie de venta. Las escaleras se colocarán estratégicamente en los lugares que provoquen recorridos mínimos; existirá una separación igual o mayor de 15 m. A estos efectos computarán las escaleras mecánicas si se disponen dobles (de bajada y subida) formando núcleo.

e) Los locales tendrán que cumplir las condiciones de accesibilidad establecidas por la legislación vigente en la materia.

f) Los ascensores no podrán instalarse en el hueco de las escaleras. Sus características serán las establecidas en el artículo 79 de las presentes Normas Urbanísticas.

8. La dotación mínima de servicios sanitarios accesibles por el público será de 1 lavabo y un WC por cada 400 m<sup>2</sup> de superficie de venta o fracción (adaptado a la normativa vigente en materia de accesibilidad). Esta exigencia no exime de lo que establezca al respecto la normativa laboral para servicio de los empleados del establecimiento. Si existieran 2 o más lavabos y WC, se procederá a la correspondiente separación por sexos. En los establecimientos de hostelería existirán, como mínimo, dos piezas dotadas cada una con un lavabo y un WC. El acceso a los servicios sanitarios no será directo desde el establecimiento, sino que estará provisto de vestíbulo que, en caso de separación de sexos, podrá ser común.

En todo caso debe quedar garantizado desde cualquier punto del establecimiento destinado al público, el acceso de las personas con movilidad reducida a los servicios sanitarios adaptados.

9. Las operaciones de carga y descarga en locales de superficie de venta superior a 400 m<sup>2</sup> se realizarán en el interior del local o del edificio, salvo si se trata de un edificio de uso exclusivo comercial, en cuyo caso podrá instalarse en el espacio libre de parcela una dársena capaz para las dimensiones de un vehículo industrial medio.

Para ello los establecimientos comerciales, en función de sus superficies de venta (computando a estos efectos en las modalidades de comercios agrupados la suma de superficies de ventas de todos ellos), instalarán el número de dársenas que resulte de la aplicación del cuadro siguiente:

SUPERFICIE DE VENTA (m <sup>2</sup> )		Nº DARSENAS	DIMENSIONES MINIMAS (m)		
De	Hasta		Altura	Anchura	Longitud
400	799	1	2,80	2,70	7,00
800	1.699	1	3,00	3,50	9,00
1.700	2.500	1	4,50	4,00	18,00
2.500	4.999	2	5,00	4,00	18,00
5.000	9.999	3	5,00	4,00	18,00
Más de 10.000		4	Según proyecto específico.		

Las dársenas, que en todos los casos estarán ocultas al público, pueden situarse en locales anexos siempre que puedan comunicarse interiormente, no permitiéndose el trasvase de las mercancías por la vía pública.

10. La dotación mínima de aparcamiento exigida a los establecimientos comerciales, según su tamaño, será la siguiente: 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie de venta en Centros Comerciales de 1ª categoría y en Supermercados que tengan una superficie de venta

superior a 799 m<sup>2</sup>; 1 plaza por cada 25 m<sup>2</sup> de venta para Grandes Supermercados, Gran Comercio y Centros Comerciales de 2ª y 3ª categoría; 1 plaza por cada 15 m<sup>2</sup> de superficie de venta para Hipermercados.

Los aparcamientos señalados habrán de situarse en la misma parcela en que esté situado el establecimiento; en el caso de imposibilidad, debidamente acreditada en el proyecto por el promotor, por tratarse de una edificación existente, y también en el caso de hipermercados, podrán situarse en parcela distinta siempre que no diste del establecimiento más de 200 m.

En sectores con planeamiento aprobado que tengan unas mayores exigencias de aparcamiento para el uso comercial, se mantendrán las del plan sectorial correspondiente.

En los nuevos planes de desarrollo que se aprueben en el futuro, serán de aplicación los estándares que se exijan en la legislación vigente en materia de urbanismo.

Las condiciones de diseño para la dotación de aparcamiento para establecimientos comerciales serán las establecidas en los artículos 82 y 104.2 de las presentes Normas Urbanísticas.

11. No obstante lo anterior, el Ayuntamiento, previo informe de los servicios municipales competentes, podrá eximir o reducir la obligación de disponer de la dotación de aparcamiento establecida en el punto anterior o de las dársenas definidas en el punto 9 de este artículo, únicamente para el supuesto de edificios existentes en los que se pretenda instalar, reformar o ampliar un uso comercial y concurren circunstancias objetivas que imposibiliten o desaconsejen la aplicación de los estándares anteriores, todo ello debida y pormenorizadamente justificadas por el promotor en el correspondiente proyecto. Dichas circunstancias solo pueden referirse a las características físicas del edificio, la afección a elementos catalogados del inmueble, la dificultad de acceso de vehículos, las características de los viario a los que recae el local y/o la proximidad de puntos conflictivos desde el punto de vista de ordenación vial.

En todo caso, el proyecto incluirá un estudio sobre el impacto generado por la inexistencia o disminución de la dotación de servicio de aparcamiento o de las dársenas de carga y descarga.

12. La implantación de locales comerciales que incluyan un aparcamiento de acceso al público superior a 35 plazas, estará condicionada al informe favorable de los servicios técnicos municipales competentes en materia de movilidad. Para ello los proyectos deberán incorporar un Estudio de Movilidad específico en el que se justifique la no congestión de la red viaria de acceso. El contenido de dicho estudio será el siguiente:

- Análisis del viario perimetral y del viario principal de acceso. Indicación del incremento máximo de intensidad esperado, expresado en Intensidad horaria (veh/h). Se deberá justificar la capacidad de las intersecciones para el incremento de tráfico esperado con indicación expresa del tiempo de espera en cola y la longitud de la cola esperada. Se deberá aportar prognosis del tráfico para el momento de máxima intensidad; indicadores sobre la movilidad actual y sobre la prevista, con especificación de los datos del tráfico y niveles de servicio de las diferentes redes existentes, tales como intensidades medias diarias de los itinerarios principales, en días laborales y festivos, niveles de servicio y porcentaje de ocupación en los transportes colectivos, flujos de usuarios por día y en horas punta, etc.
- Estudio de la longitud de cola en vía pública para el acceso al aparcamiento. No se permitirá la existencia de una cola que obstruya, dificulte o altere la circulación en vía pública.
- Estudio de visibilidad para el vado del aparcamiento de clientes.
- Estudio relativo al acceso (vado de carga y descarga), ubicación y operaciones de carga y descarga.

Cuando el aparcamiento supere las 100 plazas, el Estudio de Movilidad tendrá el siguiente contenido:

- Análisis del viario perimetral y del viario principal de acceso, que incluya un estudio de las intersecciones críticas de dicho viario con microsimulación con software específico de las mismas. Se deberá justificar la capacidad de las intersecciones para el incremento de tráfico esperado con indicación expresa del tiempo de espera en cola y la longitud de la cola esperada. Se deberá aportar pronóstico del tráfico para el momento de máxima intensidad; indicadores sobre la movilidad actual y sobre la prevista, con especificación de los datos del tráfico y niveles de servicio de las diferentes redes existentes, tales como intensidades medias diarias de los itinerarios principales, en días laborales y festivos, niveles de servicio y porcentaje de ocupación en los transportes colectivos, flujos de usuarios por día y en horas punta, etc.
- A partir de lo contemplado en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible, con aplicación directa en la zona de influencia y mejora de la toma de datos mediante un Estudio de Demanda (Atracción de viajes), se deberá aportar una estimación del número de desplazamientos que se prevén generar en función de las superficies y usos, indicando la distribución temporal a lo largo del día y, en su caso, días punta a lo largo del año, tanto por lo que se refiere a entradas como a salidas. Salvo que se justifique la adopción de valores inferiores, no se podrá considerar un número inferior a 50 viajes por cada 100 m<sup>2</sup> de venta.
- Estudio de la longitud de cola en vía pública para el acceso al aparcamiento. No se permitirá la existencia de una cola que obstruya, dificulte o altere la circulación en vía pública.
- Estudio de visibilidad para el vado del aparcamiento de clientes.
- Estudio relativo al acceso (vado de carga y descarga), ubicación y operaciones de carga y descarga.
- Estudio de accesibilidad, relativo a la continuidad de los itinerarios peatonales bajo el principio de accesibilidad universal.
- Estudio relativo a las infraestructuras ciclistas: aparcamientos para bicicletas, conexión con itinerarios ciclistas, facilidades para el acceso ciclista al establecimiento.
- Estudio relativo al transporte público colectivo, con indicación de las redes e infraestructuras de transporte colectivo y de taxis existentes y previstas, identificando paradas y estaciones.
- Propuestas de actuaciones y mejoras de movilidad:
  - Mejora en la red viaria.
  - Mejora en las infraestructuras de transporte colectivo.
  - Mejora en itinerarios e infraestructuras ciclistas.
  - Mejora en el transporte de mercancías.

13. Todo establecimiento comercial cumplirá las medidas de seguridad establecidas por la normativa vigente contra incendios. Los establecimientos con una superficie de venta igual o superior a 1.000 m<sup>2</sup> tendrán, asimismo, instalación de protección contra el rayo.

14. Se exceptúa de los requisitos contenidos en el presente artículo a los establecimientos domésticos, entendiéndose por tales los pequeños comercios situados en el mismo edificio que la vivienda del titular, para los que serán de aplicación las condiciones establecidas para las piezas de vivienda en el artículo 91 de las presentes Normas Urbanísticas.

15. En función de su superficie, todo establecimiento comercial, independiente o agrupado en un conjunto de locales, requerirá, previamente al otorgamiento de licencia municipal, los permisos o autorizaciones que les sean exigibles conforme a la legislación vigente, en especial, la específica de la Conselleria competente en materia de comercio interior.

Los instrumentos de ordenación urbanística cuyos usos admisibles ofrezcan la posibilidad de implantación de un establecimiento comercial de las características indicadas en el párrafo anterior, serán objeto de informe por la Conselleria mencionada, con carácter previo a la aprobación de tales instrumentos.

16. Los establecimientos comerciales ya autorizados por el Ayuntamiento cuyas ubicaciones y demás parámetros exigibles no concuerden con los establecidos en el presente artículo, se considerarán ajustados a planeamiento a los efectos de poder realizar obras de conservación y/o mantenimiento de la edificación o de las instalaciones, sin perjuicio de las obras de adaptación a que esté obligado el establecimiento por normativas sectoriales o instrumentos de ordenación específicos.

No obstante, las obras de reforma integral o de ampliación superior al 50% de la superficie construida inicial supondrán la necesidad de adaptarse a las condiciones establecidas en el presente artículo, especialmente en los apartados 4, 8, 9, 10, 12, 13, 15 y 7, excepto el punto b), siendo también de aplicación las excepciones del apartado 11.

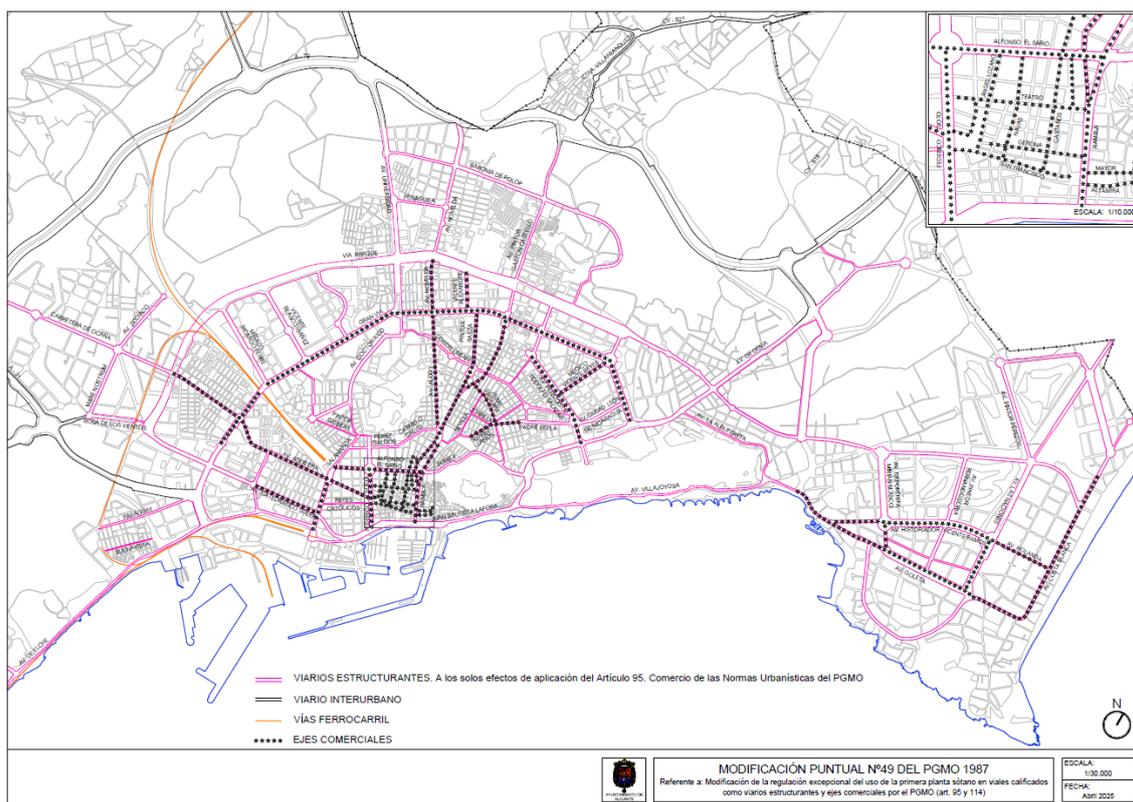
17. Será potestad del Ministerio de Fomento, previo informe del Ayuntamiento, otorgar la autorización correspondiente a las implantaciones comerciales tanto en las travesías como en el resto de tramos urbanos de las carreteras de titularidad estatal, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 46 y 47 la ley 35/2005, de carreteras.

18. No serán de aplicación las determinaciones del presente artículo al ámbito del Plan Especial del Puerto.

19. En las edificaciones emplazadas en viarios estructurantes, se permitirá, para todos los usos terciarios en edificio exclusivo, la utilización del semisótano o la primera planta de sótano para la implantación de usos complementarios del uso principal, a los que deberán estar directamente vinculados y prestar servicio.

En el resto de casos, el semisótano o la primera planta de sótano podrá destinarse a usos complementarios del uso terciario que se desarrolle en la planta baja, siempre que exista una vinculación espacial indisoluble entre ambas. En consecuencia, la actividad deberá ser única y ejercida bajo una misma titularidad, no pudiendo desarrollarse de forma independiente en la planta sótano o semisótano y en la planta baja. Será requisito, además, que el acceso a la planta sótano se realice desde la planta baja y que la superficie destinada al público en esta última sea igual o superior a la correspondiente a la planta sótano.

En todos los casos, la posibilidad de implantación de un uso terciario en la primera planta sótano o semisótano quedará supeditada al cumplimiento de la pertinente legislación y normativa técnica que le sea de aplicación. En ningún supuesto podrán ubicarse en planta sótano espacios destinados al descanso.



#### Art. 114. Ejes comerciales. [MP /9]

1. Las presentes condiciones son de aplicación a las parcelas edificables del suelo urbano ordenado pormenorizadamente por el plan general que den frente a las vías señaladas como Ejes comerciales en el Plano de Ordenación de Comercio de la MP n.º 49 adjunto como esquema en el art. 95 de las presentes NNUU. En lo no contemplado en este artículo se aplicarán las condiciones de la zona respectiva.

2. Para las edificaciones que se emplacen en parcelas a las que sea de aplicación esta normativa se realizan las siguientes excepciones de las condiciones de uso y otras propias de la zona en que se enclaven.

- a) Se admitirá el uso terciario en edificio exclusivo.
- b) Si en la zona en cuestión no se admitiera uso comercial en planta baja, se admitirá; si estuviese limitado el uso comercial a la planta baja, podrá situarse en planta baja y primer piso.
- c) Se admitirá el uso de oficinas en plantas de pisos.
- d) En las plantas bajas situadas sobre la alineación exterior sólo se admitirán, como usos distintos de los terciarios y dotacionales, el residencial de residencia comunitaria.
- e) En zonas de edificación abierta, las edificaciones residenciales que se construyan en parcelas recayentes a ejes comerciales dispondrán, con frente a los mismos, de una bandeja de edificación destinada a usos terciarios que ocupará, como mínimo, el 15% de la edificabilidad total proyectada. Dicha bandeja de edificación se dispondrá sobre la alineación exterior o retranqueada un máximo de 5'00 m. de la misma, y tendrá acceso desde vía pública; el espacio de retranqueo deberá tratarse en continuidad de rasante y acabados con las aceras del vial.

- f) Se permitirá, para todos los usos terciarios en edificio exclusivo, la utilización de la primera planta de sótano o semisótano para la implantación de usos complementarios del principal, a los que deberán estar vinculados y prestar servicio.

En el resto de casos, la primera planta de sótano o semisótano podrá destinarse a usos complementarios del uso terciario que se desarrolle de la planta baja, siempre que exista una vinculación espacial indisoluble entre ambas. La actividad deberá ser única y ejercida bajo una misma titularidad, no pudiendo desarrollarse de forma independiente en planta sótano y planta baja. Asimismo, el acceso a la planta sótano deberá realizarse desde la planta baja, y la superficie destinada al público en ésta deberá ser igual o superior a la de la planta sótano.

En todos los casos, la posibilidad de implantación de un uso terciario en la primera planta sótano quedará supeditada al cumplimiento de la legislación sectorial y normativa técnica que resulte de aplicación. En ningún supuesto podrán ubicarse en planta sótano espacios destinados al descanso.

3. Cuando se trate de grandes comercios, centros comerciales o hipermercados que ocupen manzanas completas con fachada a ejes comerciales, podrán hacerse las siguientes excepciones de condiciones de volumen, en base a las específicas características constructivas propias de tal actividad:

- a) La altura reguladora será la correspondiente a la zona en que se localice, con las excepciones que se indican en los dos apartados siguientes, y con una tolerancia de + 1'50 m. debida a la mayor altura libre necesaria para las plantas de pisos destinados a uso terciario.
- b) Si se trata de zona de edificación con tipología de manzana cerrada y limitación de fondo edificable, se podrá hacer excepción de esta última condición, llegando a la ocupación total de la parcela si se resuelven adecuadamente por medios técnicos las condiciones de iluminación y ventilación. En ese caso, la edificabilidad podrá incrementarse con la correspondiente a la del patio teórico, disponiéndose en forma de 1 ático y 1 sobreático retranqueados como mínimo 3'00 m. de los respectivos planos de fachada. En el espacio de retranqueo podrán situarse elementos de comunicación vertical y conducciones de instalaciones.
- c) Las fachadas de la edificación podrán retranquearse de las alineaciones oficiales. En ese caso, el ancho que podrá adoptarse a los efectos de graduación de la altura, será la distancia existente entre la fachada retranqueada y la alineación exterior opuesta.
- d) Se permite el uso terciario comercial en la primera planta sótano.