TITULO IV.- REGULACION DE USOS

CAPITULO I.- DETERMINACIONES GENERALES.

Sección 1.- Conceptos, bases de regulación y desarrollo.

Art. 4.1.1.- Conceptos.

1.- Se entiende por uso admitido aquel que en la regulación de las zonas esté expresamente permitido en las mismas y, en su caso, no se comprenda en alguno de los supuestos de los usos prohibidos.

2.- Se entiende por uso prohibido en una zona o situación determinada, aquel cuyo establecimiento y desarrollo no está permitido por estas Normas, las normas de los Planes Parciales o de los Planes Especiales, las Ordenanzas Municipales o las disposiciones estatales promulgadas en materia de seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad.

3.- Se entiende por uso global aquel que define la especialización de un sector de planeamiento en el suelo urbanizable no pormenorizado.

4.- Se entiende por uso público el que se refiere a usos y servicios públicos realizados o prestados por los órganos de la Administración o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público.

Se incluyen en esta categoría los usos realizados por la Administración sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro titulo de ocupación.

5.- Se entiende por uso privado el que se desarrolla por particulares en bienes de propiedad privada.

6.- Se entiende por uso colectivo el que se desarrolla sobre terrenos e instalaciones privadas, y es de uso de grupos determinados de personas cuya relación se define por cuotas, tasas, etc.

7.- Se entiende por uso provisional aquel que no estando permitido para una determinada zona por estas Normas, se admite de manera temporal, por no precisar obras o instalaciones permanentes y no dificultar la ejecución de lo previsto en este Plan General. El otorgamiento y condiciones de su licencia, se regulan en el Art. 1.4.5. nº 12 de estas Normas.

Art. 4.1.2.- Bases de regulación.

1.- Este Plan General regula, de forma pormenorizada, los usos a que permite se destinen los terrenos clasificados como suelo urbano y urbanizable pormenorizado y los edificios que en ellos se construyan.

2.- En el suelo urbanizable no pormenorizado, el Plan General señala el uso global propio de cada sector y, en su caso, los usos complementarios y compatibles que en ellos se admiten, así como la intensidad de los mismos.

3.- En el suelo no urbanizable el Plan General regula los usos propios de cada calificación zonal y los usos compatibles, con expresión de las limitaciones con que ha de darse para no desvirtuar el destino final del suelo.

Art. 4.1.3.- Desarrollo de la regulación de usos.

1.- En el suelo urbano, mediante una ordenanza específica, pueden hacerse mas restrictivas las determinaciones del Plan General en lo referente a la localización y características de los usos admitidos. Asimismo, los Planes de Reforma Interior pueden: restringir la localización y características de los usos, o prohibir los usos admitidos por el Plan General.

2.- En el suelo urbanizable sin pormenorizar, el Plan Parcial regulará pormenorizadamente el régimen de usos, en desarrollo del régimen general previsto en este Plan General.

3.- Los Planes Especiales de protección del patrimonio histórico y cultural, u otros de finalidades análogas, pueden establecer limitaciones al régimen general de usos establecidos en este Plan General.

Sección 2.- Condiciones generales.

Art. 4.1.4.- Aplicación.

1.- Las condiciones generales de los usos edificables será de aplicación en la forma y circunstancia que para cada uno se ellos se establece.

2.- Además de las condiciones que para cada uso se señalan, deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre, salvo las condiciones peculiares que se señalan para ciertos usos dotacionales.

3.- No serán de aplicación a los usos existentes salvo que en ellos se hagan obras que afectaren a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este titulo.

4.- En todo caso, deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

Art. 4.1.5.- Accesos desde la vía pública.

El acceso a los locales en construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración total que dispusiesen de locales destinados a usos no residenciales, situados en zonas de uso predominante residencial, habrá de realizarse de manera independiente, desde la vía pública, desde el espacio privado de la parcela o desde un zaguán, sin utilizar para ello ni escaleras ni ascensores de uso para acceso a las viviendas (se exceptúan de dicha condición los talleres domésticos, las oficinas privadas y los despachos profesionales domésticos).

Art. 4.1.6.- Diferentes usos en un mismo edificio.

1.- Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fueren de aplicación.

2.- Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

Art. 4.1.7.- Situación de los usos.

Los distintos grados de compatibilidad se establecen en función de la localización de los usos terciarios e industriales en relación con las viviendas, considerándose las siguientes situaciones para estos usos:

a) Situación 1.

En edificio de viviendas, en plantas superiores.

b) Situación 2.

En edificio de viviendas, en planta baja, sótano o semisótano vinculado a la planta baja.

c) Situación 3.

En edificio exclusivo, lindante a alguna medianera lateral o posterior y fachada a la calle.

d) Situación 4.

En edificio exclusivo independiente rodeado de espacios libres, con un mínimo de 3 m en todo su perímetro y con fachada a la calle.

Si en algún punto no se cumpliese el requisito anterior, se considerará como situación 3.

e) Situación 5.

En edificio exclusivo, en zonas o manzanas industriales.

Art. 4.1.8.- Categorías de las actividades.

La determinación de la categoría de los usos industriales y terciarios se establece en función de la molestias, nocividad, insalubridad y peligro, considerándose los motivos que señala el D. 54/90 de 26 de Marzo del Consell de la Generalidad Valenciana, por el que se aprueba el Nomenclator que desarrolla la Ley de la Generalidad Valenciana 3/1989, de 2 de Mayo, de Actividades Calificadas (D.O.G.V., 4 de Mayo).

A tales efectos el presente Plan General establece las siguientes categorías:

Categoría 1ª: actividades inocuas, para cuya consideración se estará a lo dispuesto en la Orden de la Conselleria de la Gobernación de 10 de enero de 1983, de aprobación de la

instrucción 1/83, por la que se dictan normas para la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Categoría 2ª: aquellas que son consideradas como "índice bajo" por el anexo II del Nomenclator citado anteriormente, (corresponde a los grados 1 y 2 de intensidad).

Categoría 3ª: aquellas que son consideradas como "índice medio" por el anexo II del Nomenclator citado anteriormente, (corresponde al grado 3 de intensidad).

Categoría 4ª: aquellas que son consideradas como "índice alto" por el anexo II del Nomenclator citado anteriormente, (corresponde a los grados 4 y 5 de intensidad).

Art. 4.1.9.- Excepción de carácter general.

En el caso de instalaciones de almacenamiento y distribución de combustibles líquidos, licuados o gaseosos en recipientes cerrados, aéreos o subterráneos, para propio consumo y como instalación anexa a otro uso permitido por la normativa de cada zona, no será de aplicación a aquéllas lo dispuesto en el artículo anterior (4.1.8.) y se estará a lo que dictamine el órgano de la Administración Autonómica o Estatal competente en materia de Industria o Energía, por lo que en estos casos se exigirá la aportación por el solicitante de la licencia de la documentación acreditativa de la autorización previa y de puesta en marcha de la instalación expedida por aquél organismo.

Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá adoptar las medidas preventivas complementarias que se estimen convenientes para una mayor seguridad, según las características especiales de la ubicación.

CAPITULO II.- CLASIFICACION DE LOS USOS.

Sección 1.- Uso residencial.

Art. 4.2.1.- Definición.

Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

Art. 4.2.2.- Clases.

Se distinguen las siguientes clases:

1.- **Vivienda:** cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

a) Vivienda unifamiliar: Es aquella en la cual la edificación configura un solo local que se sitúa en parcela independiente o espacio privativo en parcela común, con tipología de edificio aislado o agrupado horizontalmente con otros, con acceso exclusivo para cada vivienda desde la vía pública.

b) Vivienda colectiva: Cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso común en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

2.- **Residencia comunitaria:** cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, incluidas las casas de huéspedes.

Sección 2.- Uso industrial.

Art. 4.2.3.- Definición.

Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

Art. 4.2.4.- Clases.

1.- Por las características de la actividad que realizan, los usos industriales pueden ser:

a) Producción industrial, que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económica y especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público.

b) Almacenaje y comercio mayorista, que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen en parte los productos almacenados. Asimismo se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios de uso terciario que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, que comprende aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.

d) Producción artesanal y oficios artísticos, que comprende actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizados, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público a través de intermediarios.

2.- Por las condiciones de situación y su relación con otros usos, se distinguen:

a) Industria en general: cuando la actividad se desarrolla en establecimientos especialmente preparados para tal fin, bien ocupando todo el edificio o determinados locales dentro de él.

b) Talleres domésticos: cuando la actividad se desarrolla por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

Sección 3.- Uso terciario.

Art. 4.2.5.- Definición.

Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

Art. 4.2.6.- Clases.

Por la naturaleza de la actividad se distinguen las siguientes clases:

a) Hospedaje: cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

b) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local (restaurantes y establecimientos de bebidas y cafés sin espectáculo), o prestar servicios a particulares (peluquerías, salones de belleza, lavanderías, tintorerías y servicios similares)

Dentro del uso comercial se distinguen los siguientes tipos:

- Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a seiscientos (600) metros cuadrados de superficie de venta.

- Agrupación comercial: cuando en un mismo espacio se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales. Cuando la superficie de venta de la agrupación comercial sea igual o superior a los 600 m2, tendrá la consideración de "gran superficie comercial" a efectos de la Ley 8/86 de la Generalidad Valenciana.

- Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los seiscientos (600) metros cuadrados de superficie de venta.

c) Oficinas: cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, bien a las empresas o a los particulares, sean estos de carácter público o privado.

Según el prestatario del servicio, se distinguen:

1.- Servicios de la Administración: que son aquellos en los que el servicio es prestado por la Administración Pública en todos sus niveles.

2.- Oficinas privadas, cuando es una entidad privada quien presta el servicio.

3.- Despachos profesionales domésticos, cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

d) Salas de reunión: cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañados, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar. Comprende las actividades incluidas en los epígrafes 652 y 969 del Nomenclator de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

Sección 4.- Usos dotacionales.

Art. 4.2.7.- Definición.

Los usos dotacionales son aquellos cuya función es la de proveer al vecindario y público en general de las instalaciones y edificaciones que hagan posible su educación, progreso cultural, atención a la salud, ocio y bienestar, así como la de proporcionar los servicios propios de la vida urbana. Su titularidad puede ser pública o privada.

Art. 4.2.8.- Clases.

Los usos dotacionales se dividen en parques y jardines públicos, viario, equipamientos y servicios urbanos, y servicios técnicos.

1.- Parques y jardines públicos: Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos y a la protección de las vías de tráfico u otras instalaciones. Serán de uso y dominio público.

2.- Comunicaciones: Comprende el suelo que se destina a viales para la circulación de vehículos, personas o ganado, así como las instalaciones necesarias para su correcto funcionamiento. La red viaria tiene por objeto el permitir la accesibilidad entre las diversas áreas y sectores urbanos y asegurar un nivel de movilidad adecuado.

3.- Equipamientos y servicios urbanos:

a) Equipamientos: cuando la dotación se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:

1.- **Docente:** que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas y la investigación.

2.- **Cultural:** que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, ...) y la enseñanza y desarrollo de aficiones (música, cerámica, etc.).

3.- **Recreativo:** que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural tales como teatro, cine, circo, espectáculos deportivos, etc.

4.- **Sanitario:** que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

5.- **Bienestar social:** que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

6.- **Deportivo:** cuando se destina a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y el desarrollo de su cultura física.

7.- **Religioso:** que comprende los espacios para la celebración de los diferentes cultos y para el ejercicio de los derechos de reunión y formación específicamente religiosos de los fieles de las distintas confesiones.

b) Servicios urbanos: cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

1.- **Abastecimiento:** comprende las instalaciones destinadas a proveer productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población tales como mercados de abastos, mataderos, lonjas, etc., de carácter público o colectivo.

2.- **Administrativo:** comprende las instalaciones destinadas a desarrollar las tareas de la gestión de los asuntos de la Administración pública en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

3.- **Seguridad pública:** comprende los usos propios de acuartelamiento de las fuerzas del orden público, policía local y bomberos, así como los establecimientos penitenciarios.

4.- **Cementerio:** comprende los recintos destinados al enterramiento y/o incineración de los restos humanos con todas sus instalaciones anejas.

4.- Infraestructuras y servicios técnicos: Comprende el suelo destinado a elementos de servicio necesarios para el funcionamiento del conjunto urbano, aunque como espacios no utilizables directamente por la población. Comprende instalaciones tales como transformadores eléctricos, depósitos de agua, depuradoras, vertederos y otros análogos.

Sección 5.- Uso aparcamiento.

Art. 4.2.9.- Definición.

Es uso aparcamiento el que se desarrolla en locales o recintos específicamente destinados al estacionamiento de vehículos de transporte públicos o privados.

CAPITULO III.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL.

Art. 4.3.1.- Condiciones de la vivienda.

Las viviendas y los edificios que las albergan cumplirán las condiciones exigidas por la Orden de 22 de Abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el Texto Refundido de Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, con la siguiente matización para las nuevas viviendas:

- En toda nueva vivienda el estar necesariamente se iluminará a través de huecos que recaigan directamente a vía pública, patio abierto a fachada, calle particular, o espacios interiores cerrados en donde se pueda inscribir un círculo de doce (12) metros de diámetro.

Art 4.3.2.- Condiciones de la residencia comunitaria.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas cuando su superficie no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje.

CAPITULO IV.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL.

Art. 4.4.1.- Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración.

Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, sobre protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, se consideran de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma, como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijan.

Art. 4.4.2.- Usos compatibles y complementarios.

Se consideran compatibles con otros usos no industriales aquellas actividades que cumplan las condiciones que se señalan en estas Normas en lo que se refiere a nivel y control de impactos ambientales en relación al resto de actividades no incluidas en el uso industrial.

Se admiten como usos complementarios del industrial, siempre que se localicen en el mismo edificio o parcela, los de oficinas de la actividad, así como los de vivienda del guarda o del titular.

Las limitaciones de superficie para este uso que se contemplan en otros capítulos de éstas normas urbanísticas, se considerarán como superficie construida destinada a fabricación, almacenamiento, reparación y producción artesanal, quedando excluidas de dichas limitaciones las

ocupadas por usos complementarios de la industria, tales como oficinas, aseos y vestuarios, y vivienda del guarda o del titular.

Art. 4.4.3.- Situación.

En todo caso, se prohiben usos industriales, salvo almacenaje, en plantas inferiores a la planta baja. Asimismo tampoco podrán situarse en plantas de piso, salvo que se trate de talleres domésticos, o que sea un edificio destinado exclusivamente a uso industrial.

Art. 4.4.4.- Industrias en general.

Las instalaciones industriales dimensionarán sus locales y elementos de circulación interior, de acuerdo con las ordenanzas laborales respectivas. En particular, en aquellos lugares donde se prevean puestos de trabajo, deberán tener como mínimo una superficie para cada uno de ellos de dos (2) m2 y un volumen de diez (10) m3.

La dotación de servicios sanitarios (en aseos independientes para los dos sexos) será, como mínimo, la establecida en los artículos 39 a 41 de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo (orden de 9 de Marzo de 1971).

En lo relativo a accesos, observarán las condiciones establecidas en estas Normas para el uso comercial, con la excepción de la obligatoriedad de comunicación directa con el garaje respectivo.

Todas las instalaciones especiales de motores, máquinas, calderas y recipientes a presión estarán sujetas a las disposiciones vigentes.

Art. 4.4.5.- Talleres domésticos.

A los talleres domésticos les será de aplicación las condiciones de la vivienda a que están anexos.

Art. 4.4.6.- Barreras arquitectónicas.

En los edificios de uso industrial, y en aquellos supuestos en que no les sea de aplicación el Decreto 193/1988, de 12 de diciembre, del Consell de la Generalidad Valenciana, se tenderá en su diseño a la eliminación de barreras arquitectónicas.

CAPITULO V.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TERCIARIO.

Art. 4.5.1.- Condiciones del hospedaje.

1.- Los establecimientos hoteleros, además de la normativa sectorial que les sea de aplicación, cumplirán subsidiariamente la normativa de uso residencial contenida en el Capitulo III del presente Título.

2.- Como usos compatibles al hospedaje se admiten el resto de los usos terciarios y también los residenciales, concretamente la vivienda del titular o director y una vivienda de conserje o análogo y residencia comunitaria para empleados, siempre que la superficie útil del uso principal no sea inferior a las 4/5 partes de la total.

Art. 4.5.2.- Condiciones del comercio.

1.- Los locales comerciales podrán tener comunicación directa con el garaje, contando en estos casos con vestíbulo separador; esta comunicación es obligatoria si el edificio es de uso exclusivo comercial. Si existiese entrada de vehículos al establecimiento, el acceso de los mismos será independiente del peatonal.

2.- La circulación interior en la superficie de los establecimientos accesible al público, observará las siguientes reglas, (sin perjuicio del estricto cumplimiento de la NBE-CPI vigente):

a) En los establecimientos en los que este prevista la utilización de carros para el transporte de productos cuya superficie construida destinada al público sea mayor de 400 m2, la anchura de todo pasillo será de 2 m. como mínimo excepto el que se configure entre toda batería de más de 5 cajas de cobro y las estanterías más próximas, el cual tendrá una anchura de 4 m. como mínimo. Cuando la superficie construida destinada al público no exceda de 400 m2 dichas anchuras serán de 1'50 m y 3 m, como mínimo, respectivamente.

En los establecimiento en los que no se prevea la utilización de carros la anchura de todo pasillo será de 1'50 m. como mínimo cuando la superficie construida destinada al público sea mayor de 400 m2, y de un 1'30 m como mínimo cuando dicha superficie sea menor o igual que la citada.

Las anchuras de los pasillos que se establecen en los párrafos anteriores se resumen en el siguiente cuadro:

Superficie construida destinada al público	Uso de carros para Transporte de productos	Anchura mínima de pasillo	
		Entre baterías de más de 5 cajas de cobro y estanterías	Otros pasillos
> 400 m2	Previsto No previsto	4'00 m 1'50 m	2'00 m 1'50 m
< 400 m2	Previsto No previsto	3'00 m 1'20 m	1'50 m 1'20 m

En todo caso, será posible la circulación de un rectángulo de 0'70 m de anchura por 2 m. de longitud en posición horizontal.

Todo ello sin perjuicio del estricto cumplimiento de la CPI en vigor para su dimensionamiento

en función del aforo del local.

b) La altura mínima será de 2,80 m., excepto en la parte ocupada por viguería y falsos techos, que no podrá suponer más de un 30% de la superficie accesible por el público, cuya altura mínima será de 2,10 m.; la altura de usos complementarios será la regulada con carácter general para ellos.

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 tendrán, como máximo 16 peldaños y, como mínimo 3; la pendiente máxima de las rampas será del 8%; el resto de condiciones para estos elementos serán las establecidas para los mismos en el caso de viviendas.

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 m2 de superficie venta y con dos escaleras si es mayor, disponiéndose una escalera suplementaria por cada 1.500 m2 de superficie de venta. Las escaleras se colocarán estratégicamente en los lugares que provoquen recorridos mínimos. A estos efectos computarán las escaleras mecánicas si se disponen dobles, de bajada y subida, formando núcleo.

3.- La dotación mínima de servicios sanitarios accesibles por el público será de 1 lavabo y un WC por cada 500 m2 de superficie de venta o fracción. Esta exigencia no exime de lo que establezca al respecto la normativa laboral para servicio de los empleados del establecimiento. Si existieran más de 2 lavabos y WC, se procederá a la correspondiente separación por sexos.

4.- Se admiten como usos complementarios del comercial los de almacenaje de las mercancías propias de la actividad, obradores y zonas de manipulación y envasado anexos en establecimientos alimentarios, las oficinas de administración del propio establecimiento, la vivienda del guarda o del titular y, en grandes establecimientos comerciales, los talleres de reparación de los medios mecánicos y equipos de la instalación, siempre que la superficie útil del conjunto de usos complementarios no exceda de la cuarta parte de la superficie útil del establecimiento. Se exceptúan de la presente condición los establecimientos dedicados a la venta de vehículos a motor, cuyo taller de reparación anexo podrá superar las condiciones anteriores.

5.- Las limitaciones de superficie que sobre este uso se expresan en estas Normas Urbanísticas, se interpreta como superficie de venta, que en establecimientos comerciales de carácter individual o colectivo, se considera como la superficie útil 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 cuáles pueda acceder el cliente, así como los escaparates y los espacios internos destinados al tránsito de las personas y a la presentación y dispensación de los productos (Art. 2.3 del D. 256/1994 de 20 de diciembre del Gobierno Valenciano), así como los aseos disponibles para el público.

Art. 4.5.3.- Condiciones de las oficinas.

1.- Las dimensiones y características que habrán de observar los locales destinados a oficinas son las siguientes:

a) La altura libre mínima será de 2,40 m.

b) Los elementos de circulación interior tendrán un ancho mínimo de 0,85 m.; permitirán la circulación horizontal de un rectángulo de 0,70 m. de ancho por 2,00 m. de largo. Las partes accesibles al público en general tendrán una anchura mínima de 1,30 m.

c) Las escaleras y rampas guardarán las dimensiones de anchura expresadas en el párrafo anterior. El resto de condiciones y características serán las establecidas en las presentes Normas para las de uso comercial.

d) Los requisitos para los servicios sanitarios serán los mismos que los expresados para los de uso comercial. En los edificios o partes de ellos que agrupen varias oficinas diferentes, podrán agruparse los aseos, manteniendo la cuantía de la dotación.

2.- Se exceptúa de los requisitos contenidos en el presente artículo a los despachos profesionales para los que serán de aplicación las condiciones establecidas para las viviendas.

Art. 4.5.4.- Condiciones de las salas de reunión.

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas tanto en la Ley 2/1991 de la Generalidad Valenciana de 18 de febrero de Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas como en el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas de 27 de agosto de 1982, tomando como aforo el que se conociere o el resultante de la aplicación NBE-CPI vigente.

Las limitaciones de superficie para este tipo de uso que se realizan estas normas urbanísticas, se considerarán como la máxima útil accesible al público, incluyendo aseos, espacio ocupado por barras de expedición de bebidas y/o comidas, y elementos auxiliares de la sala como cabinas de música, guardarropa. Excluyendo de la misma la superficie destinada a almacenaje y oficinas no accesibles al público.

Art. 4.5.5.- Supresión de barreras arquitectónicas.

En cualquier clase de uso terciario se adoptarán soluciones de diseño tendentes a la eliminación de barreras arquitectónicas que impidan o dificulten el acceso a personas con movilidad reducida. En todo caso se cumplirá lo previsto en el Decreto 193/1988 de 12 de diciembre de por el que se aprueban las Normas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas (D.O.G.V. 2 de febrero).

CAPITULO VI.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS DOTACIONALES.

Sección 1.- Condiciones particulares para parques y jardines públicos (sistema de espacios libres).

Art. 4.6.1.- Clases y condiciones.

1.- A los efectos de su pormenorización en el espacio y en función de su destino se distinguen las siguientes clases: parques urbanos y jardines.

Los parques urbanos corresponden a espacios libres de grandes dimensiones, donde predomina la forestación o el estado natural del terreno sobre la urbanización, y cuya función principal es la del ocio y reposo de la población. Los parques urbanos forman parte de la "red primaria o estructural de dotaciones públicas".

La edificación no podrá ocupar en estos parques una superficie superior al 5% de la superficie de los mismos, salvo las edificaciones subterráneas cubiertas de jardinería que podrán disponerse más libremente.

Los jardines son espacios libres urbanizados y provistos de jardinería, destinados a las actividades estanciales y de ocio y cumpliendo asimismo funciones ornamentales.

En estas áreas se permiten usos deportivos al aire libre que no ocupen una superficie superior al 50% de la total de cada área. Se permitirán, con carácter excepcional, pequeñas edificaciones e instalaciones complementarias a las actividades propias de estas áreas, como templetes, quioscos, etc., que habrán de integrarse en el diseño del área y que no ocuparán más del 5% de la superficie de la misma.

2.- Se exceptúan de las anteriores condiciones todas las edificaciones ya existentes emplazadas en parques y jardines, que deberán adscribirse a un uso de equipamiento comunitario.

3.- Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con anchura mínima de cuatro (4) metros.

4.- En el diseño de estos espacios se garantizará la accesibilidad de las personas con movilidad reducida, con estricto cumplimiento a lo establecido en el Decreto 193/1988, de 12 de diciembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba las "Normas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas".

Sección 2.- Condiciones particulares del uso de comunicaciones (sistema viario).

Art. 4.6.2.- Tipos de vías.

Se distingue entre red viaria básica y red viaria local.

Forman la red viaria básica: las carreteras, los caminos municipales radiales, las vías pecuarias (definidos todos ellos en el Art. 9.5.2. nº 3 de estas Normas), y resto de vías señaladas como tal en el Plano 1.2.- Término. Red Estructural de dotaciones (sistemas).

La red viaria básica forma parte de la "red primaria o estructural de dotaciones públicas".

La planificación, proyección, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de las carreteras, así como la edificación en sus proximidades, se sujetará a lo establecido en la correspondiente legislación sectorial, según su titularidad (Estado, Comunidad, Diputación y Municipio).

El régimen de las vías pecuarias será el establecido por la correspondiente legislación sectorial y en particular por la Ley 22/1974 de 27 de Junio y su Reglamento aprobado por Decreto 2876/1978 de 3 de Noviembre.

La red viaria local tiene por misión principal dar acceso a las edificaciones y enlazar con las vías básicas y está constituida por las vías no comprendidas en la red básica, con alineaciones y rasantes definidas por el planeamiento anterior que se conserva, o señaladas en el presente Plan General o, como desarrollo del mismo, en Planes Parciales, Especiales o en Estudios de Detalle que se aprueben en lo sucesivo. Se trata de la red de servicio inmediata a las áreas edificadas. Son viales de distribución interior del tráfico a través de los cuales se materializa la accesibilidad viaria a todas las áreas y edificaciones. Asimismo forman parte de la red viaria local los caminos municipales no radiales (definidos en el art. 9.5.2. nº 3 letra c) de las presentes Normas Urbanísticas).

Art. 4.6.3.- Condiciones de las vías en Planes Parciales y Planes Especiales.

1.- Para los Planes Parciales y Planes Especiales que se redacten en desarrollo del presente Plan General, se establecen las siguientes condiciones para los viales integrantes del sistema local:

a) Para los ámbitos y las áreas susceptibles de actuación a través de planes especiales o planes de reforma interior:

- Ancho de vial:

  - diez (10) metros en los de nueva creación.
  - los existentes en viales que se mantienen.

- Pendiente máxima:

  - 8% en los de nueva creación.
  - la existente en los viales que se mantienen.

b) Para los sectores residenciales a desarrollar mediante un Plan Parcial:

- Ancho del vial:

  - 10 m.

- Pendiente máxima:

  - 8%

c) Para los sectores industriales a desarrollar mediante un Plan Parcial:

- Ancho del vial:

  - 12 m.

- Pendiente máxima:

  - 8%

2.- Las aceras peatonales tendrán un ancho mínimo de 2 m.

3.- Prevalecerá sobre las dimensiones anteriores, los anchos de calle marcados mediante cotas en los planos de ordenación, para cualquier clase de suelo.

Art. 4.6.4.- Eliminación de barreras arquitectónicas.

El diseño de todos los elementos integrantes del sistema viario garantizará la accesibilidad de las personas con movilidad reducida, con estricto cumplimiento a lo establecido en el Decreto 193/1988, de 12 de Diciembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba las "Normas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas".

Sección 3.- Condiciones particulares para los equipamientos y servicios urbanos (sistema de equipamiento comunitario).

Art. 4.6.5.- Aplicación. (14)

1.- Las condiciones que se señalan para los equipamientos y los servicios urbanos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan General, sin perjuicio de lo establecido en el número 4 del presente artículo.

2.- Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello.

3.- Las condiciones que hagan referencia, a las características físicas de la edificación solo serán de aplicación en obras de nueva edificación y cuando proceda, en las de reestructuración.

4.- Cuando la parcela con calificación de equipamientos y servicios urbanos estuviera incluida en alguna zona de normativa particular, se entenderá sometida a las condiciones generales de edificación de la misma (con las excepciones puntuales que en la Normativa especifica de cada zona se establezcan). En caso contrario la edificación se ajustará a los siguientes parámetros:

- Tipo de ordenación: Edificación aislada.

---

(14) Modificación Puntual nº 14 aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 20 de mayo de 2011 y publicada en el BOP de Alicante el 22 de junio de 2011

- Edificabilidad máxima: un (1) m2/m2
- Nº máximo de plantas: cuatro (4)
- Ocupación máxima: sesenta (60) por ciento.
- Retranqueo mínimo a linderos: tres (3) metros.

En las edificaciones existentes en parcelas calificadas como equipamientos y servicios urbanos, y no incluidas en alguna zona de normativa particular, no será de aplicación la distancia mínima de separación a linderos señalada anteriormente, ni la distancia mínima de separación respecto a caminos municipales establecida en el Art. 9.5.2., permitiéndose todo tipo de obras en dichos edificios existentes (rehabilitación, restauración, mantenimiento, consolidación, acondicionamiento, reestructuración y obras puntuales), así como las obras de demolición y nueva edificación (reconstrucción y ampliación), con los límites establecidos en este mismo apartado, siempre que con dichas obras se pretenda llevar a cabo la recuperación del patrimonio arquitectónico con destino a equipamiento.

5.- Si en los planos de ordenación del presente Plan General, un terreno solamente tuviera calificación de equipamiento, sin detallarse específicamente este, podrá destinarse a cualquiera de los equipamientos y servicios señalados en el Art. 4.2.8. de estas Normas.

6.- De los equipamientos y servicios urbanos forman parte de la "red primaria o estructural de dotaciones públicas" aquellos que expresamente viene marcados como tal en la documentación gráfica, y los que en un futuro se incorporen a el.

Art. 4.6.6.- Compatibilidad de usos.

En las parcelas calificadas para uso de equipamientos, además del uso predominante se podrá disponer otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

Art. 4.6.7.- Sustitución del equipamiento previsto.

Los equipamientos y servicios urbanos existentes en el momento de la aprobación del presente Plan General, y los que este califica de nueva creación, podrán sustituirse por otro equipamiento público con las siguientes condiciones:

- Si el nuevo equipamiento está destinado a la misma Administración pública, se adopte acuerdo expreso y motivado por el órgano competente del ente titular o destinatario del terreno.

- Si el nuevo equipamiento está destinado a distinta Administración pública, en dicho caso debe mediar acuerdo entre las Administraciones interesadas.

Art. 4.6.8.- Edificaciones especiales.

Si las características necesarias para la edificación hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones de la zona en la que se localice el equipamiento, podrá relevarse de su cumplimiento, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle con las siguientes condiciones:

a) No se sobrepasará la edificabilidad máxima que le corresponde según la zona en la que se

enclave, salvo que tal edificabilidad sea inferior a 1 m2/m2, en cuyo caso se podrá alcanzar esta última.

b) Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios colindantes.

Art. 4.6.9.- Servicios de la Administración.

Los Servicios de la Administración en que se desarrollen actividades de los tipos integrables en la definición de oficinas, cumplirán las condiciones que estas Normas establecen para ellas.

Art. 4.6.10.- Supresión de barreras arquitectónicas.

En el diseño de todas las edificaciones integrantes del sistema de equipamiento comunitario se garantizará la accesibilidad de las personas con movilidad reducida, con estricto cumplimiento a lo establecido en el Decreto 193/1988, de 12 de Diciembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba las "Normas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas".

Sección 4.- Condiciones particulares para las infraestructuras y servicios técnicos (sistema de infraestructuras y servicios).

Art. 4.6.11.- Régimen.

Forman parte de las red primaria y estructural de dotaciones públicas los elementos de dicho sistema que así se grafían en los correspondiente planos.

Art. 4.6.12.- Condiciones de edificación y ejecución.

1.- Se permitirán tan solo las construcciones e instalaciones necesarias al servicio de que se trate. Los espacios libres de edificación tendrán la consideración de espacios libres.

2.- Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por el artículo 132 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

CAPITULO VII.- CONDICIONES PARTICULARES DEL USO APARCAMIENTO.

Art. 4.7.1.- Aparcamientos privados en los edificios.

1.- La previsión de plazas de aparcamiento obligatoria según las presentes Normas deberá resolverse preferentemente en plantas de sótano. Solo cuando ello no sea posible por las condiciones físicas de la parcela podrá resolverse total o parcialmente en planta baja, o en el espacio libre de parcela en las tipologías EA y ESA.

Los locales para aparcamiento se permitirán en las situaciones 2, 3, 4 y 5 de las definidas en el Art. 4.1.7. de las presentes Normas, con las limitaciones establecidas para cada zona.

2.- Las condiciones de diseño serán las exigidas en el Capitulo III de las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (Orden de 22 de Abril de 1991).

Art. 4.7.2.- Aparcamientos públicos.

1.- Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento.

2.- La autorización municipal estará condicionada a la realización de un estudio del impacto sobre las condiciones ambientales y circulatorias. Se condicionará, también, por la existencia real del déficit a paliar; por el hecho de que la actuación no desnaturalice el uso de la superficie bajo la que se construya, si es bajo rasante, ya sea espacio público o zona verde; por el compromiso de reconstruir la situación previa en superficie en el caso de que se encuentre consolidada; por el compromiso de otorgar simultáneamente a tal superficie el destino urbano que el Plan fije en el caso de que no lo hubiere alcanzado, y por el compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.

3.- Las condiciones de diseño para los estacionamientos públicos serán las siguientes:

a) Los accesos para peatones deber ser exclusivos y diferenciados de los rodados; si la superficie de estacionamiento es superior a 2.000 m2 para una planta, deberán establecerse en ella itinerarios exclusivos para peatones, con un ancho mínimo de 1,20 m.

b) Las rampas no tendrán una pendiente superior al 16% en tramos rectos, ni al 12% en tramos curvos, medidos a lo largo del eje del carril. La sección mínima del carril es de 3,00 m.; cuando el carril de acceso desemboque en una vía de ancho inferior a 15 m., su ancho será de 4,00 m. El radio mínimo de giro para el borde interior de la calzada será de 5,00 m. para estacionamiento de turismos.

c) Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán:

Tipo de vehículo	Longitud (m.)	Anchura (m.)
Motos	2,50	1,50
Turismos	4,50	2,50

Industriales	6,00	2,50
Pesados	9,00	3,00
Autobús	12,00	3,00

4.- La altura libre de piso no será inferior a doscientos treinta (230) centímetros.

5.- Si el aparcamiento se dispone sobre rasante, sus condiciones serán las de la zona en que se edifique en lo referente a la altura máxima, pudiendo realizarse mayor número de plantas de las permitidas por el Plan.

6.- El aparcamiento en superficie se acondicionará con vegetación de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.

Art. 4.7.3.- Previsión de plazas de aparcamiento.

Las plazas de aparcamiento a prever en el interior de los edificios o en el espacio libre de parcela serán:

1.- En el Suelo Urbano:

a) Uso residencial: con carácter general una plaza por vivienda.

Excepciones:

1ª.- Se exime de la obligatoriedad de dicha reserva a las edificaciones de vivienda unifamiliar en parcela independiente.

2ª.- Se exime igualmente de dicha reserva a las edificaciones de nueva planta que se construyan en las zonas 1 (casco antiguo) y 2 (ampliación del casco), que no incrementen el nº de viviendas existente en la edificación sustituida. En caso contrario se aplicará el régimen general de reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda.

b) Uso industrial: La dotación de plazas de aparcamiento será de una (1) plaza de aparcamiento en parcela privada, por cada 150 m² construidos. Para el uso específico de almacenaje y comercio mayorista, esta previsión será exigible únicamente a partir de superficies superiores a trescientos (300) metros cuadrados.

c) Uso terciario:

c1) Uso hospedaje: Sin perjuicio de que por la normativa sectorial sean objeto de exigencias superiores, los establecimientos hoteleros dispondrán, como mínimo, de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m2 de superficie útil. Se exceptúan de esta obligación los establecimientos que dispongan de menos de 10 camas, en los que bastará con la previsión de 2 plazas de aparcamiento.

c2) Uso comercial:

- Locales comerciales: una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) m2 de superficie

construida. Esta previsión únicamente será exigible en los casos de edificaciones de nueva construcción.

Cuando el local comercial se destine a la venta al por menor de productos alimentarios y su superficie construida total sea superior a cuatrocientos (400) m2, la previsión del número de plazas de aparcamiento será de una (1) plaza cada cuarenta (40) m2 de superficie de acceso al público. Esta previsión será exigible tanto para las edificaciones de nueva construcción como para las ya existentes.

- Agrupaciones comerciales: una (1) plaza de aparcamiento por cada sesenta (60) m2 de superficie útil de acceso al público en los casos de agrupaciones comerciales superiores a seiscientos (600) m2. Esta previsión únicamente será exigible en los casos de edificación de nueva construcción.

- Grandes superficies comerciales: se exige dotación mínima de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) m2 de superficie de acceso al público en los casos de venta de productos alimentarios, y una (1) plaza cada cuarenta (40) m2 en los restantes casos. Esta previsión será exigible tanto para las edificaciones de nueva construcción como para las ya existentes. Los aparcamientos señalados habrán de situarse en la misma parcela en que esté situado el establecimiento, o en parcela distinta siempre que no diste de éste más de cien (100) metros, debiendo estar agrupados y en ubicación exclusiva vinculada a la superficie comercial.

c3) Oficinas: una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) m2 de superficie construida, dedicada a oficinas y despachos en los edificios de nueva construcción.

c4) Salas de reunión: En los establecimientos de este uso, susceptibles de ocasionar grandes aglomeraciones de público (tales como discotecas, bingos, salas de fiestas, etc.), se exigirá una dotación mínima de una plaza cada veinticinco (25) m2 de superficie de acceso al público, a partir de una superficie de establecimiento superior a cuatrocientos (400) m2, tanto en los edificios ya existentes como en los de nueva construcción. Dicha reserva de aparcamiento habrá de situarse en la misma parcela en que esté situado el establecimiento, o en parcela distinta que no diste de éste más de cien (100) metros, debiendo estar agrupados y en ubicación exclusiva vinculada a la sala de reunión.

2.- En las áreas residenciales objeto de Plan de Reforma Interior: una (1) plaza por cada doscientos (200) m2 de superficie construida de uso residencial.

3.- En los sectores de suelo objeto de Plan Parcial y en el suelo urbanizable pormenorizado: una (1) plaza por cada cien (100) m2 de superficie construida, con un mínimo de 1,2 plazas de aparcamiento por vivienda.

Art. 4.7.4.- Reglas para la previsión de aparcamientos en los edificios.(15)

1.- Cuando el edificio se destine a más de un uso de los expresados en el artículo anterior, el número mínimo de plazas de aparcamiento será el resultante de los distintos usos.

Cuando en el proyecto de nueva edificación que acompaña a la solicitud de licencia, se prevea la construcción de locales sin asignación de un uso específico, a los efectos de lo previsto en el párrafo

(15) Modificación Puntual nº 15 aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 25 de enero de 2012 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante de 2 de marzo de 2012.

anterior, estos tendrán la consideración de locales comerciales siéndoles de aplicación lo establecido en el art. 4.7.3. nº 1 apartado c2) primer párrafo, independientemente de la superficie de dichos locales.

2.- Cuando el edificio se destine, en todo o en parte, a usos no especificados en el artículo anterior, deberán preverse las plazas de aparcamiento aplicando por analogía los módulos de dicho artículo.

3.- Lo dispuesto en el artículo anterior sobre previsiones mínimas de aparcamientos, es también aplicable a los edificios que sean objeto de ampliación del volumen edificado.

Cuando se trate de usos industriales, para la aplicación de esta regla con carácter obligatorio, será preciso que el aumento signifique una mayor disponibilidad de superficie útil superior al veinticinco por cien (25%) de la anterior a la ampliación.

4.- No podrán efectuarse segregaciones o subdivisiones de parcelas que impliquen la reducción de la exigencia legal de plazas de aparcamiento de acuerdo con lo dispuesto en estas Normas.

5.- Cuando por las condiciones del solar, o las dimensiones del vial a que de frente el mismo, sea imposible resolver de forma satisfactoria la dotación de plazas de aparcamiento exigibles según el artículo anterior en el interior del edificio, se permite que dicha dotación se sitúe en cualquier otra edificación situada en un radio inferior a quinientos (500) m. de distancia, y que sea excedentaria de plazas de aparcamiento, de acuerdo con el art. 4.7.3. anterior. En el momento de la concesión de la licencia el Ayuntamiento exigirá las garantías necesarias para el cumplimiento de lo dispuesto en este artículo.

En el supuesto de grandes superficies comerciales y salas de reunión, se estará a lo dispuesto en el artículo anterior.

6.- No se concederán vados para aquellos locales o garajes en donde no quepan al menos dos plazas de aparcamiento ***destinadas a automóviles, con las siguientes excepciones***:

a) Locales de viviendas unifamiliares, cuyo titular tenga reconocida la movilidad reducida por el Centro de Valoración y Orientación a Discapacitados dependiente de la Consellería de Bienestar Social. En estos casos, las dimensiones mínimas del local serán de 3,50 m de ancho por 5,00 m de largo.

b) Promociones de viviendas unifamiliares adosadas, que dispongan los locales destinados a aparcamiento de forma pareada (dos a dos), siempre que la longitud total de la suma de los dos vados contiguos no exceda de los 6,50 m. En estos casos, las dimensiones mínimas a exigir en cada uno de los locales independientes serán las establecidas en las normativa de habitabilidad, diseño y calidad para las plazas de aparcamiento en garajes unifamiliares.

Las dimensiones mínimas de los locales destinados a garajes con carácter general serán de 2,60 m de ancho por 9,50 m de longitud, cuando las plazas de aparcamiento se dispongan en cordón, y 5,00 m de ancho por 5,00 m de longitud, cuando las plazas de aparcamiento se dispongan en batería.".

7.- El acceso del aparcamiento vendrá señalado expresamente en el proyecto de obras de edificación correspondiente o, en caso contrario, deberá ser objeto de autorización municipal expresa. Podrá ser condicionado, modificado o denegado por el Ayuntamiento en base a razones de escasa

visibilidad, puntos de gran concentración de tráfico, o respeto al arbolado existente en las vías públicas. La localización del acceso al aparcamiento se indicará en la correspondiente Cédula Urbanística.

Art. 4.7.5.- Condiciones de ejecución de los vados.

1.- La vados destinados a la entrada y salida de vehículos sobre itinerarios peatonales, se diseñarán de forma que los itinerarios peatonales que atraviesen no queden afectados por pendientes longitudinales o transversales superiores a las toleradas por las personas con movilidad reducida. La pendiente permitida es del doce por ciento (12%), y en su ejecución deberá emplearse material antideslizante.

2.- La comunicación de la acera con el zaguán de acceso a los aparcamientos se realizará sin producirse alabeos del pavimento de la acera.

3.- Se colocarán bordillos rebajados, prohibiéndose cualquier solución que obstaculice el paso de los vehículos por la calzada.