



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

MARÍA DEL CARMEN DE ESPAÑA MENÁRGUEZ, CONCEJALA-SECRETARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

CERTIFICA:

Que la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 20 de febrero de 2024, adoptó entre otros el siguiente

ACUERDO:

"13. INICIO TRAMITACIÓN MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 49 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ALICANTE (PGMO 1987) REFERENTE A LA MODIFICACIÓN DE LA REGULACIÓN EXCEPCIONAL DEL USO DE LA PRIMERA PLANTA SÓTANO EN VIALES CALIFICADOS COMO EJES COMERCIALES POR EL PGMO (ART. 114 NNUU). EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA. CONSULTAS A LAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS. (Nº Expte. PLA 2024000001).

1. ANTECEDENTES

El Plan General Municipal de Ordenación (en adelante PGM01987) vigente en el municipio de Alicante fue aprobado definitivamente por resolución del Conseller competente en urbanismo en fecha 27 de marzo de 1987. Este instrumento urbanístico de ordenación municipal ha sufrido posteriormente diversas modificaciones en aras de adaptar su regulación normativa a nuevas necesidades surgidas, así como a legislación de nivel superior articulada con posterioridad.

Por parte de los técnicos municipales se ha elaborado el Documento Inicial Estratégico (DIE) +Borrador de la Modificación Puntual N.º 49 del PGM01987.

En base a lo dispuesto en el artículo 51.3. a) del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante TRLOTUP), no es necesario efectuar la consulta pública previa por tratarse de una modificación puntual que regula aspectos parciales del plan que se modifica.

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El Plan General vigente expone sus políticas sectoriales en su *Memoria*, contemplando la expansión del uso terciario por toda la ciudad como una de sus premisas básicas, con el fin de crear nuevos puntos y evitar la concentración de tal uso en el centro de la misma.



Para ello, se identifican determinados viales, calificándolos como *Ejes Comerciales*, los cuales se definen en la citada *Memoria* del plan del siguiente modo:

*Los Ejes Comerciales responden al objetivo del Plan General de difundir la actividad terciaria hacia partes menos centrales de la ciudad, para equilibrar a las diversas áreas que la integran. La significación de esta denominación, que afecta a las parcelas recayentes a diversas vías, se representa mediante el símbolo **** en el Plano de Calificación Global de Suelo, consiste en unas condiciones de usos, que prevalecen sobre las de la zona en que se encuentre la parcela respectiva, destinadas a fomentar la implantación de usos terciarios; su reglación específica se contiene en el artículo 114 de las Normas Urbanísticas.*

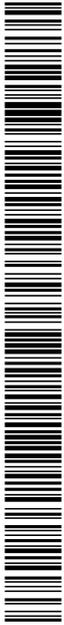
Así pues, siendo el objeto de estos singulares elementos viales expandir territorialmente la actividad terciaria, se considera apropiado hacer extensiva, a todos ellos, la excepcional posibilidad de intervención en la primera planta sótano sólo para los usos terciarios, tal y como se permite actualmente en las zonas del casco antiguo y centro tradicional. Con el fin de difundir la actividad terciaria hacia partes menos centrales de la ciudad y equilibrar las diversas áreas que se integran en la misma, atendiendo a su vez, a una habitual petición ciudadana.

En base a ello, se propone la modificación puntual del art. 114 del Capítulo 1º: "*Reglas para la aplicación de las condiciones particulares*" del Título V. "*Condiciones particulares de la edificación de los usos en suelo urbano*", de las Normas Urbanísticas (NNUU) del PGMO1987, haciendo extensiva a todos los usos terciarios, y no sólo al comercial, la posibilidad de intervenir en la primera planta sótano e incorporando su regulación al efecto.

A modo de resumen, se procede a:

- Puntualizar el ámbito de aplicación del artículo haciendo referencia al suelo urbano ordenado pormenorizadamente por el propio plan general.
- Admitir el uso terciario en la primera planta sótano de las parcelas con frente a Eje Comercial, en edificios terciarios de uso exclusivo.
- En el resto de casos, permitir en la primera planta sótano de estas parcelas, el mismo uso terciario existente en la planta baja debiendo de estar ambas espacialmente unidas de forma indisoluble y tratarse, por tanto, de una única actividad y titularidad.
- No obstante, en todos los casos, la posibilidad de implantación de un uso terciario en la primera planta sótano quedará supeditada al cumplimiento de la pertinente legislación y normativa técnica que le sea de aplicación.

A su vez aprovechando la ventana que ofrece la presente Modificación Puntual del PGMO 1987, se considera necesario aclarar e introducir ciertos aspectos relacionados con los cambios propuestos en varios artículos de las NNUU, siendo estos:



- Incluir el apartado 6 del artículo 52 de las NNUU del PGM01987, referente a concretar la definición del término *edificio de uso exclusivo*, ya que actualmente no se recoge de manera específica en la normativa urbanística municipal.
- Añadir al artículo 55.2.b) de las NNUU del PGM01987 las excepciones de poder destinar la primera planta sótano en los *Ejes Comerciales, parcelas dotacionales y terciarios especiales*, limitándose a puntualizar tal circunstancia. Debido a la contradicción e incongruencia que su redacción actual supone con la presente modificación.
- Incorporar al artículo 67.2 de las NNUU del PGM01987 referente a las condiciones generales de higiene la posibilidad de poder destinar el uso en plantas sótanos en los ámbitos de zonas con calificación dotacional, terciario especial, ejes comerciales o que su normativa específica lo permita. Siempre y cuando cumplan las condiciones que la normativa técnica exija.

Por último se propone modificar las hojas 1 y 2 del plano de Calificación Pormenorizada del PGM01987 con la eliminación del tramo de Ejes Comerciales a su paso por el Plan Parcial I/4, Albufereta, por discurrir este por el encauzamiento de la rambla e ir en contra de lo previsto en su ordenación pormenorizada de desarrollo aprobada.

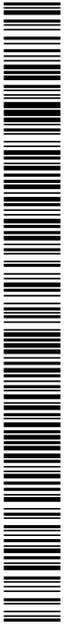
3. CONSIDERACIONES

La presente Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación vigente (PGM01987), se tramita al amparo de la vigente normativa urbanística, Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRL0TUP).

El artículo 67 del TRL0TUP, establece en su apartado 1 que los planes se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en este texto refundido con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica.

La modificación planteada:

- Afecta exclusivamente a suelos urbanos ordenados pormenorizadamente por el plan general, en concreto, a las parcelas con frente recayente a los viales calificados como Ejes Comerciales por el mismo.
- No se modifican ni alteran zonas verdes.
- No supone aumento alguno de edificabilidad ni del número de viviendas previsto, por lo que se mantiene el equilibrio del planeamiento vigente entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento lucrativo, cumpliendo con los criterios de calidad, capacidad e idoneidad exigidos.
- No supone alteración de la clasificación del suelo.
- No se prevén efectos sobre el medio ambiente ni sobre elementos estratégicos del territorio.



- No altera las determinaciones impuestas por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana ni por cualquier otro instrumento de planificación territorial o sectorial.

No se considera necesario someter la modificación planteada al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por considerar que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, según los criterios del Anexo VIII del TRLOTUP. Por ello, se prevé que su tramitación siga lo estipulado en el artículo 61 del TRLOTUP, una vez realizadas las actuaciones previstas en los Artículos 52 y 53.

En base a lo dispuesto en el artículo 51.3. a) del TRLOTUP, no es necesario realizar consulta pública previa por tratarse de una modificación puntual que regula aspectos parciales del plan que se modifica.

Según lo dispuesto en el artículo 49 del TRLOTUP, el órgano ambiental competente, en este caso, en base al alcance de la modificación puntual del PGM01987 planteada, será el Ayuntamiento de Alicante, al tratarse de una modificación que afecta única y exclusivamente a la ordenación promernorizada del suelo urbano, siendo también el Ayuntamiento el órgano competente para su aprobación definitiva.

No se considera necesario acompañar la presente modificación puntual de Estudio de Integración Paisajística puesto que no tiene incidencia alguna en el paisaje. Además, no se trata de una modificación que tenga por objeto nuevos crecimientos urbanos o la implantación de nuevas infraestructuras.

Dada la naturaleza de la modificación que se propone se considera que tampoco tiene incidencia sobre la perspectiva de género.

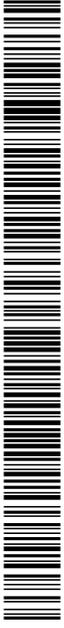
Las modificaciones planteadas no suponen impacto en las haciendas públicas, no afectando a la sostenibilidad económica de las arcas municipales, no precisando, por tanto, de Informe de Sostenibilidad Económica. Tampoco requiere Memoria de Viabilidad Económica.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 127.1.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, el órgano competente para resolver, en este caso, es la Junta de Gobierno Local.

A la vista de lo que antecede, la Junta de Gobierno Local adopta los siguientes **acuerdos**:

Primero.- Iniciar la tramitación de la MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 49 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ALICANTE (PGM01987) referente a “LA MODIFICACIÓN DE LA REGULACIÓN EXCEPCIONAL DEL USO DE LA PRIMERA PLANTA SÓTANO EN VIALES CALIFICADOS COMO EJES COMERCIALES POR EL PGM0 (ART. 114 NNUU)” mediante su evaluación ambiental y territorial estratégica, siendo en este caso el Ayuntamiento el órgano ambiental.

Segundo.- Someter, en base a lo dispuesto en el Art. 53 del TRLOTUP, el documento que contine el Borrador del Plan y el Documento Inicial Estratégico a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, durante un plazo de treinta días



Código Seguro de Verificación: fa88ae86-7269-47de-bc05-065c87432107
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2024_18964201
Fecha de impresión: 22/02/2024 07:59:28
Página 5 de 5

FIRMAS
1.- MARIA DEL CARMEN DE ESPAÑA MENARGUEZ (Concejala), 20/02/2024 16:08
2.- MANUEL VILLAR SOLA (Vicealcalde), 21/02/2024 07:59

5

hábil desde la recepción de la solicitud de informe al tratarse de una modificación que afecta exclusivamente a la ordenación pormenorizada, requiriendo la emisión de informes a los siguientes organismos de la administración:

- SERVICIO TERRITORIAL DE URBANISMO DE ALICANTE de la CONSELLERIA DE MEDIO AMBIENTE, AGUA, INFRAESTRUCTURAS Y TERRITORIO
- DIRECCIÓN GENERAL DE COMERCIO, ARTESANÍA Y CONSUMO DE LA CONSELLERÍA DE ECONOMÍA SOSTENIBLE, SECTORES PRODUCTIVOS, COMERCIO Y TRABAJO (PATSECOVA)
- SERVICIO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA Y AMBIENTAL del AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
- SERVICIO DE COMERCIO DEL AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

Tercero.- Facultar a la Concejala de Urbanismo para las gestiones que requiera la ejecución del anterior Acuerdo.”

Y para que así conste, y surta los efectos procedentes, con la advertencia del art. 206 del RD 2568/1986, de 28 de noviembre y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente, expido y firmo la presente, de orden y con el visto bueno del Sr. Vicealcalde, en Alicante, en la fecha que consta en la firma del Sr. Vicealcalde.

Firmado electrónicamente:

La Concejala-Secretaria, D^a María del Carmen de España Menárguez.
V^o B^o el Vicealcalde, D. Manuel Villar Sola.

