AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

CONCEJALÍA DE URBANISMO
ALICANTE

SERVICIO DE PLAN GENERAL Y PLANEAMIENTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 49 APROBADA POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 20-02-2024
EL VICESECRETARIO
GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS

PROPUESTA TÉCNICA

49ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1987

Referente a:
MODIFICACIÓN DE LA REGULACIÓN EXCEPCIONAL DEL USO DE LA PRIMERA PLANTA SÓTANO EN VIALES CALIFICADOS COMO EJES COMERCIALES POR EL PGMO (ART. 114 NNUU)

BORRADOR DE PLAN + DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

Redacción:
Por los Servicios Técnicos Municipales

FEBRERO 2024

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN

A. BORRADOR DE LA 49ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO1987

1. MEMORIA INFORMATIVA
1.1 ANTECEDENTES
1.2 OBJETO DE LA PROPUESTA Y PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA
1.3 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA
2.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA
2.2 DOCUMENTOS DEL PGMO 1987 AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

ANEJO I. NORMAS URBANÍSTICAS

ANEJO II. PLANOS
PLANOS DE INFORMACIÓN
- CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO. Plano 2, Serie A, Hoja 1 E1/5000
- CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO. Plano 2, Serie A, Hoja 2 E1/5000

PLANOS DE ORDENACIÓN
- CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO. Plano 2, Serie A, Hoja 1 E1/5000
- CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO. Plano 2, Serie A, Hoja 2 E1/5000

B. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO DE LA 49ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO1987

49ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del **PGMO 1987**

Referente a:

MODIFICACIÓN DE LA REGULACIÓN EXCEPCIONAL DEL USO DE LA PRIMERA PLANTA SÓTANO EN VIALES CALIFICADOS COMO EJES COMERCIALES POR EL PGMO (ART. 114 NNUU)

BORRADOR DE PLAN + DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

I N T R O D U C C I Ó N

El Plan General Municipal de Ordenación (en adelante PGMO1987) 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.

El PGMO1987 constituye un conjunto integrado por los siguientes documentos:

- MEMORIA
- ANEJO
- NORMAS URBANÍSTICAS (NNUU)
- PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
- PLANOS DE ORDENACIÓN
  - **Plano 1** ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO (HOJAS 1-3)
  - **Plano 2-Serie A** CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO (HOJAS 1-7)
  - **Plano 2-Serie B** SUELO URBANO: CALIFICACIÓN PORM. (HOJAS E-O)
  - **Plano 2-Serie C** SUELO URBANO: CALIFICACIÓN PORM. (HOJAS 1-40)
  - **Plano 3-Serie A** SUELO URBANO: ALINEACIONES (HOJAS E-O)
  - **Plano 3-Serie B** SUELO URBANO: ALINEACIONES (HOJAS 1-40)
  - **Plano 4** CLASIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO (HOJAS 1-7)
  - **Plano 5-Serie A** INFRAESTRUCTURAS. Saneamiento y EE (HOJAS 1-3)
  - **Plano 5-Serie B** INFRAESTRUCTURAS. Agua potable (HOJAS 1-3)
  - **Plano 6** ESQUEMA DE LA RED VIARIA (HOJAS 1-2)
  - **Plano 7-Serie A** PROG. DE ACT. PLAN DE ET. Transportes (HOJAS 1)
  - **Plano 7-Serie B** PROG. DE ACT. PLAN DE ET. Infraestruc. (HOJAS 1-2)
  - **Plano 7-Serie C** PROG. DE ACT. PLAN DE ET. EQ. Docente (HOJAS 1)
  - **Plano 7-Serie D** PROG. DE ACT. PLAN DE ET. EQ. Com. y SU (HOJAS 1)
  - **Plano 7-Serie E** PROG. DE ACT. PLAN DE ET. Espacios Libres (HOJAS 1)

La presente Propuesta Técnica pretende llevar a cabo la Modificación Puntual **N.º 49** del PGMO1987 y se redacta con el fin de reformar la actual regulación excepcional relativa al uso de la primera planta sótano en las parcelas con frente a los viales calificados como Ejes Comerciales en el Plano de Calificación Global del Suelo del PGMO, según dispone el artículo 114 de las Normas Urbanísticas del PGMO1987 (en adelante NNUU).

Así pues, el objeto de la presente modificación puntual del PGMO1987 es regularizar la implantación de usos terciarios en cuanto a la ocupación de la primera planta bajo rasante se refiere, para las parcelas recayentes a viales calificados como Ejes Comerciales por el propio plan general, atendiendo a una de sus políticas sectoriales centrada en la expansión del uso terciario por toda la ciudad, con el fin de crear nuevos puntos y evitar la concentración de tal uso en el centro de la misma; motivo por el cual se identificaron los citados ejes.

Además, con la presente Propuesta Técnica se propone la modificación de los arts. 55.2b, y 67.2 de las NNUU del PGMO1987 de Alicante que, al prever limitaciones de los usos en plantas sótano, no permiten una adecuada implantación de los mismos en dichas zonas, adicionalmente establecer la definición de edifico de uso exclusivo mediante la inclusión del apartado 6 en el artículo 52 que no se recogía en la normativa urbanística municipal.

En base a lo dispuesto en el artículo 51 del TRLOTUP, no es necesario realizar consulta pública previa por tratarse de una modificación puntual que regula aspectos parciales del plan que se modifica.

El presente documento se redacta con motivo de la Solicitud de Inicio de la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica a la que han de someterse las modificaciones de planes, en base a lo dispuesto en el Artículo 46 del TRLOTUP.

El contenido de la propuesta pretende dar respuesta a lo establecido en el artículo 52 del TRLOTUP, considerando que resulta de aplicación el procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, redactando para ello el borrador del la modificación de planeamiento propuesta y un Documento Inicial Estratégico con el siguiente contenido:

- Objetivos de la planificación y descripción de la problemática.
- Alcance y contenido de las alternativas. Motivos de selección.
- Desarrollo previsible del plan.
- Diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.
- Efectos previsibles sobre el medio ambiente y sobre elementos estratégicos del territorio, tomando en consideración el cambio climático.
- Incardinación en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y su incidencia en otros instrumentos de la planificación territorial o sectorial.
- Motivación de la aplicación del procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.
- Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en su caso, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente y en el territorio que se derive de la aplicación del plan, así como para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y su adaptación al mismo.
- Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

49ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del **PGMO 1987**

Referente a:
MODIFICACIÓN DE LA REGULACIÓN EXCEPCIONAL DEL USO DE LA PRIMERA PLANTA SÓTANO EN VIALES CALIFICADOS COMO EJES COMERCIALES POR EL PGMO (ART. 114 NNUU)

BORRADOR DE PLAN + DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

A. BORRADOR DE LA 49ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO 1987

1 MEMORIA INFORMATIVA

1.1. ANTECEDENTES

Tal y como se ha indicado en la introducción, el Plan General Municipal de Ordenación vigente en el municipio de Alicante, fue aprobado definitivamente el 27 de marzo de 1987.

Este documento constituye un instrumento de ordenación que regula las actividades de edificación y uso del suelo en el municipio de Alicante conforme a la legislación aplicable, el cual clasificó el suelo distinguiendo entre suelo urbano, suelo urbanizable programado, suelo urbanizable no programado y suelo no urbanizable.

En cuanto al suelo urbano, el PGMO1987 distingue entre el suelo urbano ordenado pormenorizadamente por el propio plan general; el perteneciente a las denominadas áreas de planeamiento anterior cuyo instrumento de ordenación respetó el plan; y áreas de planeamiento diferido cuya ordenación pormenorizada encomienda el plan general al pertinente instrumento de planeamiento.

Las NNUU, en su *Título V. Condiciones particulares de la edificación y de los usos en suelo urbano*, establece los criterios de actuación en el suelo urbano ordenado pormenorizadamente por el plan general, donde se distinguen nueve zonas. A su vez, existe la posibilidad de incorporar este condicionado, total o parcialmente, en los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo del propio plan general, no siendo de aplicación, salvo remisión expresa como contempla el art. 111.3, en los siguientes casos:

- Áreas de Planeamiento Anterior (APA)
- Áreas de Planeamiento Diferido (APD)
- Áreas de Conservación de Edificación (CE)
- Áreas de Normativa Anterior (NA), según precisiones contempladas en el Anejo
- Ejes Comerciales: en lo que respecta a los usos, les será de aplicación lo establecido en el artículo 114 de este capítulo; en lo demás observarán las condiciones de zona

Por tanto, el artículo objeto de modificación se encuentra dentro del ámbito de esta excepción debido a centrarse en los viales calificados como Ejes Comerciales en el Plano de Calificación Global de Suelo del PGMO.

Desde su aprobación, el PGMO1987 ha sufrido una serie de modificaciones de carácter puntual necesarias para su adaptación a la evolución de la realidad territorial y urbanística así como a la nueva legislación de nivel superior. De todas ellas, la Modificación Puntual N.º 9 del PGMO1987, aprobada el 24 de febrero de 1998 mediante Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, que supuso la modificación del art. 95 de las NNUU del PGMO e incidió sobre el art. 114, objeto de la presente modificación. Así pues, con la citada modificación se sustituyó la expresión “grandes establecimientos comerciales” por “grandes comercios, centros comerciales o hipermercados” en el apartado 3 del artículo 114, así como la eliminación del apartado 4, el cual disponía lo siguiente:

> *4. Las determinaciones contenidas en este artículo serán de aplicación también a los instrumentos de ordenación que, en desarrollo del Plan General, regulen ámbitos donde se encuentren parcelas recayentes a ejes comerciales.*

Por tanto, el artículo 114 que nos atañe sólo es de aplicación directa en el suelo ordenado pormenorizadamente por el propio plan general; circunstancia expuesta con anterioridad en alusión al art. 111.3 de las NNUU.

Además, otro aspecto a considerar es que actualmente se da la circunstancia de que en el entorno del centro urbano ya se permite el uso terciario en planta sótano. En concreto, en el ámbito del Centro Tradicional, regulado por el Plan Especial del Centro Tradicional de Alicante. Según se establece en el artículo 20, *Condiciones Generales de los Usos* de las normas urbanísticas de este instrumento de planeamiento, regulando en su apartado 5 la posibilidad de destinar las plantas sótano a actividades terciarias, en concreto:

> *5. Las plantas de sótano podrán destinarse al mismo uso que se destine la planta baja siempre que cumpla el resto de legislación y normativa técnica que les sea de aplicación.*

A su vez, en los arículos 60.2.c y 63.3 del Plan Especial del Casco Antiguo, se permite también implantar determinados usos terciarios en plantas sótanos, tal y como se reproduce a continuación:

> *Se permiten actividades culturales y de reunión en plantas semisótano y primer sótano, cuando éstas pertenezcan a edificio de uso exclusivo dotacional, administrativo o de oficinas, según lo establecido en el artículo 45.1, siempre y cuando la actividad de todo el edificio pertenezca a una sola entidad y tenga carácter representativo.*

Es por ello por lo que se plantea la conveniencia de una modificación puntual del Plan General en relación al ámbito calificado como Ejes Comerciales para permitir la implantación del uso en planta sótano conforme las exigencias actuales del mercado, siendo una zona acorde a las necesidades tericarias, y sin que existan razones ambientales, territoriales o de riesgos que justifiquen la incoveniencia de permitir estos usos.

1.2. OBJETO DE LA PROPUESTA Y PROBLEMÁTICA SOBRE LA QUE SE ACTÚA

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 permitida 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.

1.3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito físico de la presente Modificación Puntual N.º **49** del PGMO son las parcelas edificables del suelo urbano ordenado pormenorizadamente por el propio plan general que cuentan con frente recayente a las vías señaladas como Ejes Comerciales en el Plano de Calificación Global de Suelo (Plano 2, Serie A, Hojas 1 y 2). Por tanto, la modificación afecta exclusivamente a terrenos clasificados como suelo urbano.

Actualmente el ámbito de la modificación se encuentra consolidado en su mayor parte por edificación, tal y como se puede apreciar en las imágenes siguientes, en las que se ha marcado en amarillo la zona Ejes Comerciales del municipio.

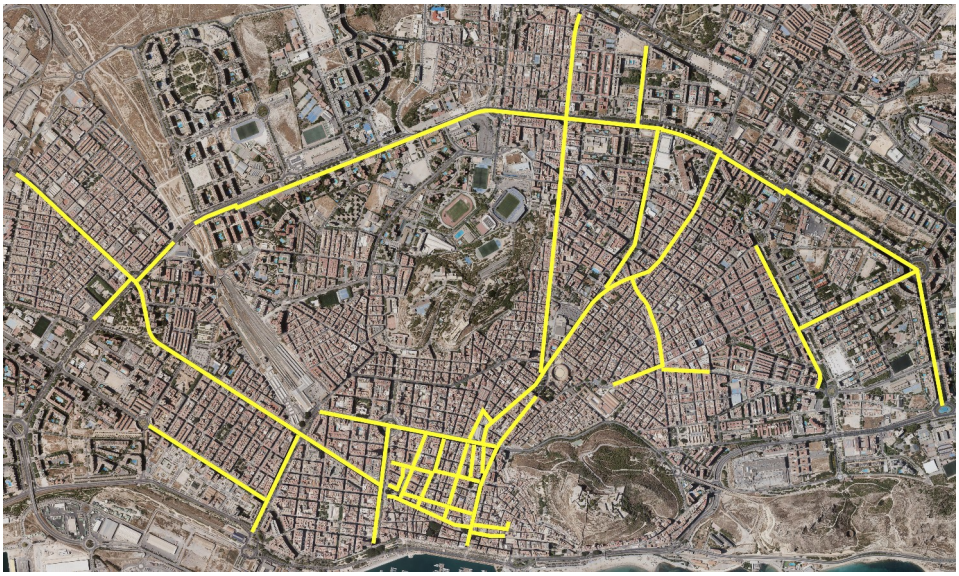


Imagen 1. Ortofoto PNOA del año 2022, en amarillo la zona Ejes Comerciales del PGMO 1987. Fuente: Ayuntamiento de Alicante

Imagen 2. Ortofoto PNOA del año 2022, en amarillo la zona Ejes Comerciales del PGMO 1987. Fuente: Ayuntamiento de Alicante

2 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

2.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA

La presente Modificación Puntual **N.º 49** del PGMO plantea establecer una regulación unitaria y ecuánime de los usos terciarios, en cuanto a la ocupación de la primera planta bajo rasante, para las parcelas recayentes a viales calificados como Ejes Comerciales por el propio plan general, atendiendo a las premisas del mismo en los citados ámbitos.

En base a ello, se propone la modificación puntual del citado art. 114 del Capítulo 1º: Reglas para la aplicación de las condiciones particulares del Título V. Condiciones particulares de la edificación y de los usos en suelo urbano, de las citadas 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 PGMO1987, 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 PGMO1987, referente a concretar la definición del término *edificio de uso exclusivo*, ya que actualemente no se recoge de manera específica en la normativa urbanística municipal.

- Añadir al artículo 55.2.b) de las NNUU del PGMO1987 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 PGMO1987 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 PGMO1987 con la eliminación del el tramo de Ejes Comerciales a su paso por el Plan Parcial I/4, Albufereta, por discurrir por el encauzamiento de la rambla e ir en contra de lo previsto en su ordenación pormenorizada de desarrollo aprobada, según se indica en la imagen siguiente.

Imagen 3. Ortofoto PNOA del año 2022, en amarillo la zona Ejes Comerciales del PGMO 1987 a su paso por la Albufereta para suprimir. Fuente: Ayuntamiento de Alicante

2.2. DOCUMENTOS DEL PGMO 1987 AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

NORMAS URBANÍSTICAS

• Introducción del apartado 6 en el artículo 52 del *Capítulo 2º: Condiciones de volumen* del *Título III. Condiciones generales de la edificación de las citadas normas.*

• Modificación del apartado 2.b del artículo 55 del *Capítulo 2º: Condiciones de volumen* del *Título III. Condiciones generales de la edificación de las citadas normas.*

• Modificación del apartado 2 del artículo 67 del *Capítulo 3º: Condiciones estéticas* del *Título III. Condiciones generales de la edificación de las Normas Urbanísticas del Plan General Muicipal de Ordenación de 1987.*

• Modificación del artículo 114 del *Capítulo 1º: Reglas para la aplicación de las condiciones particulares* del *Título V. Condiciones particulares de la edificación y de los usos en suelo urbano*.

PLANOS DE ORDENACIÓN

• Modificación de las HOJAS 1 y 2 del Plano 2 - Serie A - CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO

ANEJO I. NORMAS URBANÍSTICAS

La presente Modificación Puntual **N.º 49** del PGMO conlleva la nueva redacción de parte del articulado 52, 55, 67 y 114 de las NNUU del plan general.

I. TEXTO DEL ARTICULADO ACTUAL DE LAS NNUU CON LAS MODIFICACIONESS PROPUESTAS

Se procede, a continuación, a la reproducción literal de los citados artículos seguida de la consecuente modificación, empleándose la siguiente leyenda de colores:

En amarillo texto que se propone añadir
En verde texto que se propone modificar o eliminar
En azul texto por el que se pretende sustituir

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 aquélla 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 aquélla.

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. Se entiende por edificio de uso exclusivo la edificación o edificaciones que se encuentren dentro de una parcela amparadas en una única licencia, que se destinen en su totalidad a un uso concreto y que opera bajo una única titularidad sin que exista división horizontal, segregación o circunstancia similar en la propiedad. Con las excepciones que se establezcan en la legislación sectorial aplicable.

(...)

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 aquéllas 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, así como las excepciones contempladas para la primera planta sótano en los usos dotacionales, terciarios especiales y parcelas recayentes a viales calificados por el plan general como Ejes Comerciales.

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 sótanosadmisible, salvo que se exprese alguna condición más limitativa en la normativa particular, esde 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, entendiendo 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 en plantas semisótano y primer sótano cuando se regule específicamente en normativa de desarrollo y las excepciones contempladas en los usos dotacionales, terciarios especiales y parcelas recayentes a Ejes Comerciales. Siempre y cuando cumplan las condiciones que la normativa técnica exija.

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 atendrán 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 prohiben los vertederos y almacenamiento de basuras y residuos sólidos en medio urbano.

(...)

***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 Calificación Global de Suelo. En lo no contemplado en este artículo se aplicarán las condiciones de la zona respectiva.

2. Las edificaciones que se emplacen en parcelas a las que sea de aplicación esta normativa podrán, o deberán si así se impone, hacer 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) Podrá situarse 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, en todos los usos terciarios en edificio exclusivo, la utilización de la primera planta de sótano para la implantación de usos complementarios del principal al que estarán vinculados y darán servicio.

En el resto de casos, la primera planta de sótano se podrá destinar al mismo uso terciario al que se destine la planta baja a la que estará ligada espacialmente de forma indisoluble. Por tanto, la actividad será única y bajo la misma titularidad en ambas plantas, no pudiendo desarrollarse de forma independiente en la planta sótano y en la baja. Con la condición de que desde esta última se accederá a la existente bajo rasante, y que la superficie destinada al público en planta baja sea 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 pertinente legislación y normativa técnica que le sea de aplicación.

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.

II. TEXTO DEL ARTICULADO MODIFICADO

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 aquélla 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 aquélla.

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. Se entiende por edificio de uso exclusivo la edificación o edificaciones que se encuentren dentro de una parcela amparadas en una única licencia, que se destinen en su totalidad a un uso concreto y que opera bajo una única titularidad sin que exista división horizontal, segregación o circunstancia similar en la propiedad. Con las excepciones que se establezcan en la legislación sectorial aplicable.

(...)

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 aquéllas 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, así como las excepciones contempladas para la primera planta sótano en los usos dotacionales, terciarios especiales y parcelas recayentes a viales calificados por el plan general como Ejes Comerciales.

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 sótanosadmisible, salvo que se exprese alguna condición más limitativa en la normativa particular, esde 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, entendiendo 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 en plantas semisótano y primer sótano cuando se regule específicamente en normativa de desarrollo y las excepciones contempladas en los usos dotacionales, terciarios especiales y parcelas recayentes a Ejes Comerciales. Siempre y cuando cumplan las condiciones que la normativa técnica exija.

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 atendrán 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 prohiben los vertederos y almacenamiento de basuras y residuos sólidos en medio urbano.

(...)

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 Calificación Global de Suelo. En lo no contemplado en este artículo se aplicarán las condiciones de la zona respectiva.

2. Las edificaciones que se emplacen en parcelas a las que sea de aplicación esta normativa podrán, o deberán si así se impone, hacer 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) Podrá situarse 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, en todos los usos terciarios en edificio exclusivo, la utilización de la primera planta de sótano para la implantación de usos complementarios del principal al que estarán vinculados y darán servicio.

En el resto de casos, la primera planta de sótano se podrá destinar al mismo uso terciario al que se destine la planta baja a la que estará ligada espacialmente de forma indisoluble. Por tanto, la actividad será única y bajo la

misma titularidad en ambas plantas, no pudiendo desarrollarse de forma independiente en la planta sótano y en la baja. Con la condición de que desde esta última se accederá a la existente bajo rasante, y que la superficie destinada al público en planta baja sea 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 pertinente legislación y normativa técnica que le sea de aplicación.

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.

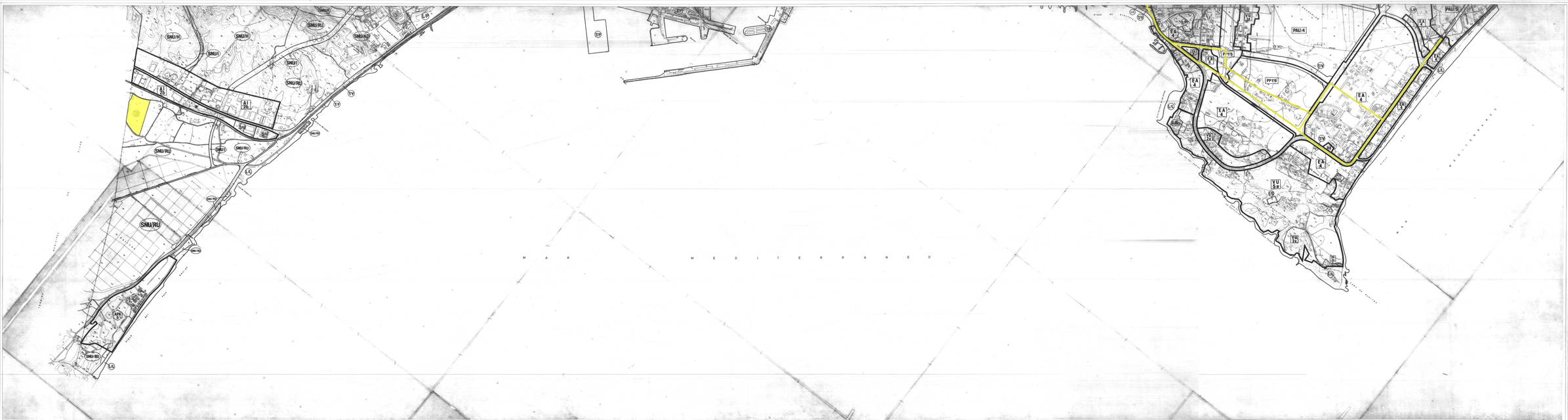
ANEJO II. PLANOS

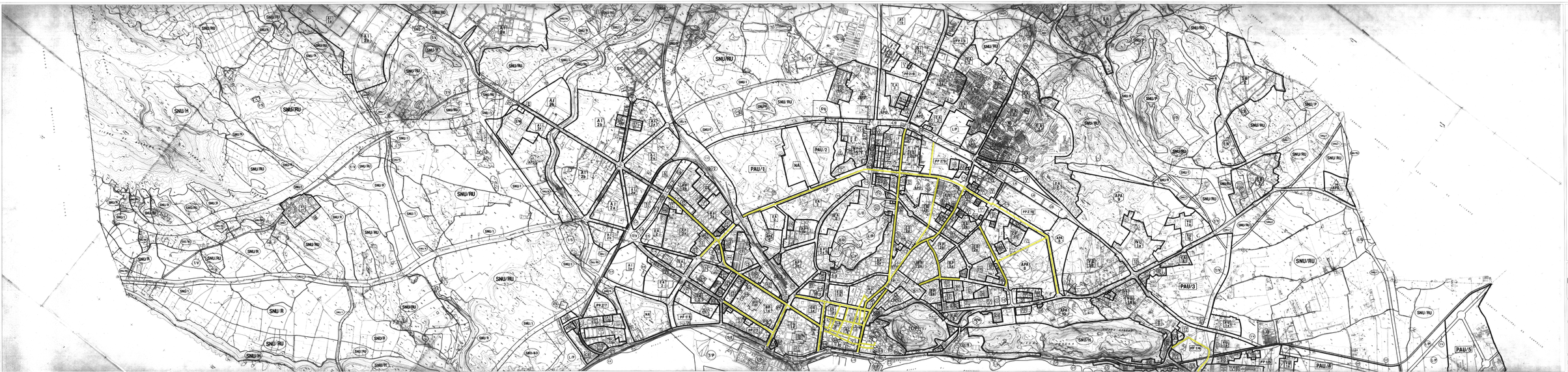
• PLANOS DE INFORMACIÓN

- CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO. Plano 2, Serie A, Hoja 1 E1/5000
- CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO. Plano 2, Serie A, Hoja 2 E1/5000

• PLANOS DE ORDENACIÓN

- CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO. Plano 2, Serie A, Hoja 1 E1/5000
- CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO. Plano 2, Serie A, Hoja 2 E1/5000


SNU/H
SNU/I
SNU/RU
SNU/AG
SNU/RG
SNU/RE
SNU/RI
SNU/RA
SNU/RB
SNU/RC
SNU/RD
SNU/RF
SNU/RH
SNU/RJ
SNU/RK
SNU/RL
SNU/RM
SNU/RN
SNU/RO
SNU/RP
SNU/RQ
SNU/RR
SNU/RS
SNU/RT
SNU/RV
SNU/RW
SNU/RX
SNU/RY
SNU/RZ
SNU/SA
SNU/SB
SNU/SC
SNU/SD
SNU/SE
SNU/SF
SNU/SG
SNU/SH
SNU/SI
SNU/SJ
SNU/SK
SNU/SL
SNU/SM
SNU/SN
SNU/SO
SNU/SP
SNU/SQ
SNU/SR
SNU/SS
SNU/ST
SNU/SU
SNU/SV
SNU/SW
SNU/SX
SNU/SY
SNU/SZ
SNU/TA
SNU/TB
SNU/TC
SNU/TD
SNU/TE
SNU/TF
SNU/TG
SNU/TH
SNU/TI
SNU/TJ
SNU/TK
SNU/TL
SNU/TM
SNU/TN
SNU/TO
SNU/TP
SNU/TQ
SNU/TR
SNU/TS
SNU/TT
SNU/TU
SNU/TV
SNU/TW
SNU/TX
SNU/TY
SNU/TZ
SNU/UA
SNU/UB
SNU/UC
SNU/UD
SNU/UE
SNU/UF
SNU/UG
SNU/UH
SNU/UI
SNU/UJ
SNU/UK
SNU/UL
SNU/UM
SNU/UN
SNU/UO
SNU/UP
SNU/UQ
SNU/UR
SNU/US
SNU/UT
SNU/UU
SNU/UV
SNU/UW
SNU/UX
SNU/UY
SNU/UZ
SNU/VA
SNU/VB
SNU/VC
SNU/VD
SNU/VE
SNU/VF
SNU/VG
SNU/VH
SNU/VI
SNU/VJ
SNU/VK
SNU/VL
SNU/VM
SNU/VN
SNU/VO
SNU/VP
SNU/VQ
SNU/VR
SNU/VS
SNU/VT
SNU/VU
SNU/VV
SNU/VW
SNU/VX
SNU/VY
SNU/VZ
SNU/WA
SNU/WB
SNU/WC
SNU/WD
SNU/WE
SNU/WF
SNU/WG
SNU/WH
SNU/WI
SNU/WJ
SNU/WK
SNU/WL
SNU/WM
SNU/WN
SNU/WO
SNU/WP
SNU/WQ
SNU/WR
SNU/WS
SNU/WT
SNU/WU
SNU/WV
SNU/WW
SNU/WX
SNU/WY
SNU/WZ
SNU/XA
SNU/XB
SNU/XC
SNU/XD
SNU/XE
SNU/XF
SNU/XG
SNU/XH
SNU/XI
SNU/XJ
SNU/XK
SNU/XL
SNU/XM
SNU/XN
SNU/XO
SNU/XP
SNU/XQ
SNU/XR
SNU/XS
SNU/XT
SNU/XU
SNU/XV
SNU/XW
SNU/XX
SNU/XY
SNU/XZ
SNU/YA
SNU/YB
SNU/YC
SNU/YD
SNU/YE
SNU/YF
SNU/YG
SNU/YH
SNU/YI
SNU/YJ
SNU/YK
SNU/YL
SNU/YM
SNU/YN
SNU/YO
SNU/YP
SNU/YQ
SNU/YR
SNU/YS
SNU/YT
SNU/YU
SNU/YV
SNU/YW
SNU/YX
SNU/YY
SNU/YZ
SNU/ZA
SNU/ZB
SNU/ZC
SNU/ZD
SNU/ZE
SNU/ZF
SNU/ZG
SNU/ZH
SNU/ZI
SNU/ZJ
SNU/ZK
SNU/ZL
SNU/ZM
SNU/ZN
SNU/ZO
SNU/ZP
SNU/ZQ
SNU/ZR
SNU/ZS
SNU/ZT
SNU/ZU
SNU/ZV
SNU/ZW
SNU/ZX
SNU/ZY
SNU/ZZ
SNU/AA
SNU/AB
SNU/AC
SNU/AD
SNU/AE
SNU/AF
SNU/AG
SNU/AH
SNU/AI
SNU/AJ
SNU/AK
SNU/AL
SNU/AM
SNU/AN
SNU/AO
SNU/AP
SNU/AQ
SNU/AR
SNU/AS
SNU/AT
SNU/AU
SNU/AV
SNU/AW
SNU/AX
SNU/AY
SNU/AZ
SNU/BA
SNU/BB
SNU/BC
SNU/BD
SNU/BE
SNU/BF
SNU/BG
SNU/BH
SNU/BI
SNU/BJ
SNU/BK
SNU/BL
SNU/BM
SNU/BN
SNU/BO
SNU/BP
SNU/BQ
SNU/BR
SNU/BS
SNU/BT
SNU/BU
SNU/BV
SNU/BW
SNU/BX
SNU/BY
SNU/BZ
SNU/CA
SNU/CB
SNU/CC
SNU/CD
SNU/CE
SNU/CF
SNU/CG
SNU/CH
SNU/CI
SNU/CJ
SNU/CK
SNU/CL
SNU/CM
SNU/CN
SNU/CO
SNU/CP
SNU/CQ
SNU/CR
SNU/CS
SNU/CT
SNU/CU
SNU/CV
SNU/CW
SNU/CX
SNU/CY
SNU/CZ
SNU/DA
SNU/DB
SNU/DC
SNU/DD
SNU/DE
SNU/DF
SNU/DG
SNU/DH
SNU/DI
SNU/DJ
SNU/DK
SNU/DL
SNU/DM
SNU/DN
SNU/DO
SNU/DP
SNU/DQ
SNU/DR
SNU/DS
SNU/DT
SNU/DU
SNU/DV
SNU/DW
SNU/DX
SNU/DY
SNU/DZ
SNU/EA
SNU/EB
SNU/EC
SNU/ED
SNU/EE
SNU/EF
SNU/EG
SNU/EH
SNU/EI
SNU/EJ
SNU/EK
SNU/EL
SNU/EM
SNU/EN
SNU/EO
SNU/EP
SNU/EQ
SNU/ER
SNU/ES
SNU/ET
SNU/EU
SNU/EV
SNU/EW
SNU/EX
SNU/EY
SNU/EZ
SNU/FA
SNU/FB
SNU/FC
SNU/FD
SNU/FE
SNU/FF
SNU/FG
SNU/FH
SNU/FI
SNU/FJ
SNU/FK
SNU/FL
SNU/FM
SNU/FN
SNU/FO
SNU/FP
SNU/FQ
SNU/FR
SNU/FS
SNU/FT
SNU/FU
SNU/FV
SNU/FW
SNU/FX
SNU/FY
SNU/FZ
SNU/GA
SNU/GB
SNU/GC
SNU/GD
SNU/GE
SNU/GF
SNU/GG
SNU/GH
SNU/GI
SNU/GJ
SNU/GK
SNU/GL
SNU/GM
SNU/GN
SNU/GO
SNU/GP
SNU/GQ
SNU/GR
SNU/GS
SNU/GT
SNU/GU
SNU/GV
SNU/GW
SNU/GX
SNU/GY
SNU/GZ
SNU/HA
SNU/HB
SNU/HC
SNU/HD
SNU/HE
SNU/HF
SNU/HG
SNU/HH
SNU/HI
SNU/HJ
SNU/HK
SNU/HL
SNU/HM
SNU/HN
SNU/HO
SNU/HP
SNU/HQ
SNU/HR
SNU/HS
SNU/HT
SNU/HU
SNU/HV
SNU/HW
SNU/HX
SNU/HY
SNU/HZ
SNU/IA
SNU/IB
SNU/IC
SNU/ID
SNU/IE
SNU/IF
SNU/IG
SNU/IH
SNU/II
SNU/IJ
SNU/IK
SNU/IL
SNU/IM
SNU/IN
SNU/IO
SNU/IP
SNU/IQ
SNU/IR
SNU/IS
SNU/IT
SNU/IU
SNU/IV
SNU/IW
SNU/IX
SNU/IY
SNU/IZ
SNU/JA
SNU/JB
SNU/JC
SNU/JD
SNU/JE
SNU/JF
SNU/JG
SNU/JH
SNU/JI
SNU/JJ
SNU/JK
SNU/JL
SNU/JM
SNU/JN
SNU/JO
SNU/JP
SNU/JQ
SNU/JR
SNU/JS
SNU/JT
SNU/JU
SNU/JV
SNU/JW
SNU/JX
SNU/JY
SNU/JZ
SNU/KA
SNU/KB
SNU/KC
SNU/KD
SNU/KE
SNU/KF
SNU/KG
SNU/KH
SNU/KI
SNU/KJ
SNU/KK
SNU/KL
SNU/KM
SNU/KN
SNU/KO
SNU/KP
SNU/KQ
SNU/KR
SNU/KS
SNU/KT
SNU/KU
SNU/KV
SNU/KW
SNU/KX
SNU/KY
SNU/KZ
SNU/LA
SNU/LB
SNU/LC
SNU/LD
SNU/LE
SNU/LF
SNU/LG
SNU/LH
SNU/LI
SNU/LJ
SNU/LK
SNU/LL
SNU/LM
SNU/LN
SNU/LO
SNU/LP
SNU/LQ
SNU/LR
SNU/LS
SNU/LT
SNU/LU
SNU/LV
SNU/LW
SNU/LX
SNU/LY
SNU/LZ
SNU/MA
SNU/MB
SNU/MC
SNU/MD
SNU/ME
SNU/MF
SNU/MG
SNU/MH
SNU/MI
SNU/MJ
SNU/MK
SNU/ML
SNU/MM
SNU/MN
SNU/MO
SNU/MP
SNU/MQ
SNU/MR
SNU/MS
SNU/MT
SNU/MU
SNU/MV
SNU/MW
SNU/MX
SNU/MY
SNU/MZ
SNU/NA
SNU/NB
SNU/NC
SNU/ND
SNU/NE
SNU/NF
SNU/NG
SNU/NH
SNU/NI
SNU/NJ
SNU/NK
SNU/NL
SNU/NM
SNU/NN
SNU/NO
SNU/NP
SNU/NQ
SNU/NR
SNU/NS
SNU/NT
SNU/NU
SNU/NV
SNU/NW
SNU/NX
SNU/NY
SNU/NZ
SNU/OA
SNU/OB
SNU/OC
SNU/OD
SNU/OE
SNU/OF
SNU/OG
SNU/OH
SNU/OI
SNU/OJ
SNU/OK
SNU/OL
SNU/OM
SNU/ON
SNU/OO
SNU/OP
SNU/OQ
SNU/OR
SNU/OS
SNU/OT
SNU/OU
SNU/OV
SNU/OW
SNU/OX
SNU/OY
SNU/OZ
SNU/PA
SNU/PB
SNU/PC
SNU/PD
SNU/PE
SNU/PF
SNU/PG
SNU/PH
SNU/PI
SNU/PJ
SNU/PK
SNU/PL
SNU/PM
SNU/PN
SNU/PO
SNU/PP
SNU/PQ
SNU/PR
SNU/PS
SNU/PT
SNU/PU
SNU/PV
SNU/PW
SNU/PX
SNU/PY
SNU/PZ
SNU/QA
SNU/QB
SNU/QC
SNU/QD
SNU/QE
SNU/QF
SNU/QG
SNU/QH
SNU/QI
SNU/QJ
SNU/QK
SNU/QL
SNU/QM
SNU/QN
SNU/QO
SNU/QP
SNU/QQ
SNU/QR
SNU/QS
SNU/QT
SNU/QU
SNU/QV
SNU/QW
SNU/QX
SNU/QY
SNU/QZ
SNU/RA
SNU/RB
SNU/RC
SNU/RD
SNU/RE
SNU/RF
SNU/RG
SNU/RH
SNU/RI
SNU/RJ
SNU/RK
SNU/RL
SNU/RM
SNU/RN
SNU/RO
SNU/RP
SNU/RQ
SNU/RR
SNU/RS
SNU/RT
SNU/RU



LEYENDA

CALIFICACION DEL SUELO

URBANO

CLASE CARACTER

AREA INDUSTRIAL
RESIDENCIAL
ASENTAMIENTOS DE PERIFERIA
ASENTAMIENTOS DISPERSOS
EDIFICACION ABIERTA
AGLUCES RURALES
VIVIENDA UNIFAMILIAR
AGLUCES MIXTOS
AGLUCES SOLARES MIXTOS
CONSERVACION EDIFICADO
AGRICOLA ASENTADO

APUD
SU PLANEAMIENTO INTEGRAL
SU PLANEAMIENTO PARCIAL

URBANIZABLE

SECTORIZADO
RESID. CLASICISTA
RESIDENCIAL CUARTERON

APUD DE PROGRAMACION

NO URBANIZABLE

CLASE

SUELO
SISTEMAS GENERALES

HASTA EL 36
RAMBLAS
CANALES
VIARIO
INFRAESTRUCTURAS
CAMINOS RURALES

APROBADOS INTEGRADOS

SISTEMAS GENERALES

TRANSPORTES

RED VIARIA
TERMINAL AUTOBUSES
INSTALACIONES FERROVIARIAS
INSTALACIONES PORTUARIAS
ESTACIONAMIENTOS

INFRAESTRUCTURAS

SERVICIOS

ESPACIOS LIBRES

LITORAL
PARQUE URBANO
PARQUES COMARCALES
DEPORTIVOS

EQUIP. COMUNITARIOS

EQUIPOS
ASISTENCIAL
CULTURAL
SANITARIO-CIVIL Y CRIMINAL
RELIGIOSO

SERVICIOS URBANOS

MATADERO
CEMENTERIO
OTROS SERVICIOS
SERVICIOS DE LA ADMINISTRACION

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION ALICANTE

CALIFICACION GLOBAL DEL SUELO

2A
2

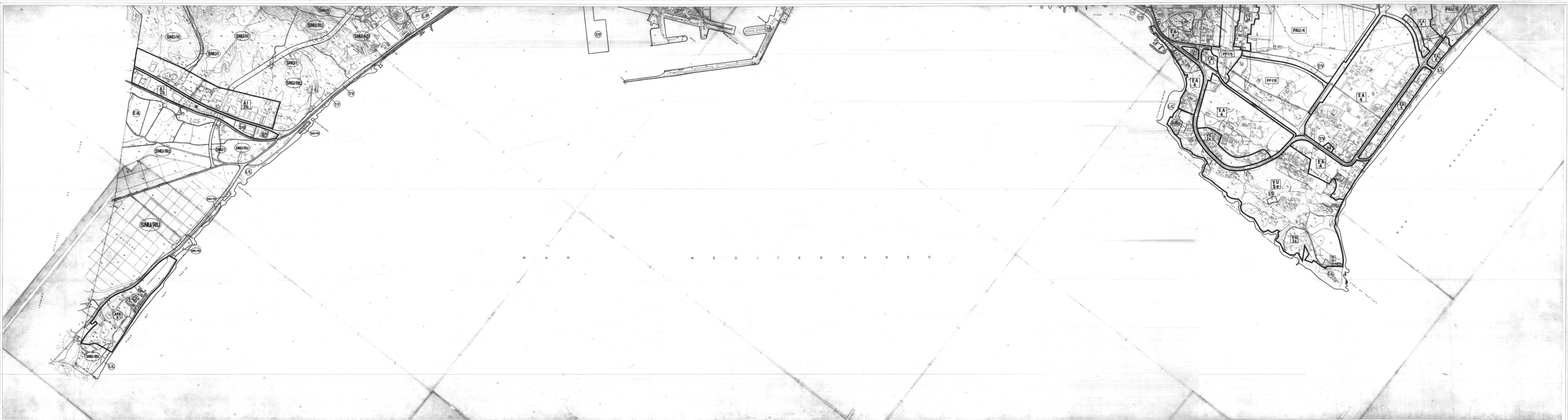
OCTUBRE 1986

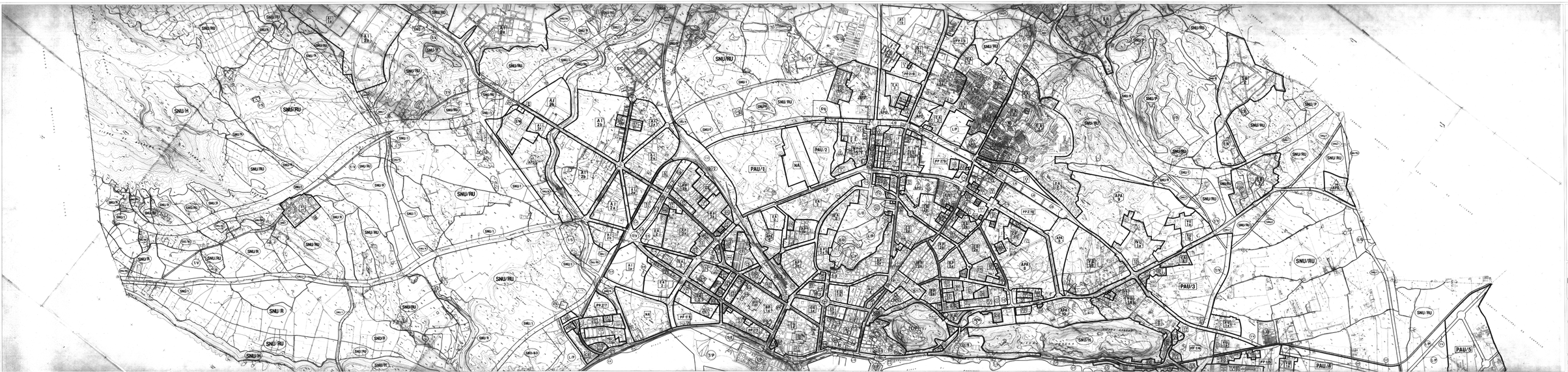
ESCALA 1/5.000

EXCMO AYUNTAMIENTO ALICANTE
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL

AV. ADOLFO SUAREZ, 6
ALICANTE
TEL. 96 520 30 00

02


SNU/H
SNU/H
SNU/H
SNU/RU
SNU/AG
SNU/I
SNU/I
SNU/RU
SNU/RU
SNU/RU
SNU/I
SNU/RU
SNU/RU
SNU/RU


SNU/RU
SNU/H
SNU/R
SNU/P
PAU/1
PAU/2
PAU/3
PAU/4
PAU/5
SNU/RU
SNU/H
SNU/R
SNU/RU
SNU/H
SNU/RU
SNU/P
SNU/RU
SNU/RU
SNU/RU

49ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del **PGMO 1987**

Referente a:
MODIFICACIÓN DE LA REGULACIÓN EXCEPCIONAL DEL USO DE LA PRIMERA PLANTA SÓTANO EN VIALES CALIFICADOS COMO EJES COMERCIALES POR EL PGMO (ART. 114 NNUU)

BORRADOR DE PLAN + DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

B. DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

1. ALCANCE Y CONTENIDO DE ALTERNATIVAS. MOTIVOS DE SELECCIÓN

La presente modificación puntual del PGMO1987 vigente se plantea con el objeto de regularizar la implantación de usos terciarios en la primera planta bajo, para las parcelas recayentes a viales calificados como Ejes Comerciales por el Plan General Atendiendo a una de sus políticas sectoriales centrada en la expansión del uso terciario por toda la ciudad con el fin de crear nuevos puntos y evitar la concentración de tal uso en el centro de la misma; motivo por el cual se identificaron los citados ejes.

Tomando en consideración las premisas de partida de necesaria observancia en el ámbito que nos ocupa y, en esencia, la procedencia de modificar el artículo 114 de las NNUU del Plan General para posibilitar la intervención en la primera planta sótano del uso terciario y que la modifiación de los art. 52, 55 y 67 es derivada de estos cambios, se podrían analizar distintas alternativas.

Alternativa 0

No modificar ningún artículo de las normas urbanísticas y seguir en la situación actual.

Con esta alternativa, no se conseguirían los objetivos que se exponen en esta Propuesta Técnica y seguiría sin contemplarse la opción de permitir el uso en planta sótano en las zonas calificadas como Ejes Comerciales.

Alternativa 1

Modificar el artículo 114, permitiendo únicamente la implantación de usos terciarios en planta sótano en edificios de uso exclusivo. Pero no modificar el artículo 114 para permitir la posibilidad de vincular la planta sótano a la planta baja en usos terciarios.

Con esta alternativa no quedaría resuelta la expansión del uso terciario siendo incoherente con lo expuesto en este documento y produciendo una desigualdad según lo establecido en los planes especiales del centro tradicional y casco antiguo, que en estos si permiten el uso en planta sótano vinculado al de planta baja, además de no responder a las demandas que la sociedad requiere para los usos terciarios en la zona.

Alternativa 2

Modificar el artículo 114 permitiendo el uso en planta sótano en edificios que den frente a Ejes Comerciales vinculando este al de planta baja, pero no modificar el artículo 114 en su previsión de implantar la planta sótano al uso terciario en edificio exclusivo.

Con esta alternativa se seguiría teniendo el problema de agrabio comparativo respecto a los planes especiales del casco urbano. Tal limitación impediría el cumplimiento del objetivo que ha motivado la modificación del artículo 114 de las NNUU del Plan General Municipal de Ordenación de Alicante.

Alternativa 3

Modificar el artículo 114 para permitir el uso terciario en planta sótano en edificos de uso exclusivo que den frente a Ejes Comerciales e incluyendo la posibilidad de implantar el uso terciario en planta bajo rasante siempre que esté vinculada a la planta baja.

Se selecciona la Alternativa 3 por los motivos siguientes:

- Regulariza la implantación de usos terciarios en plantas sótanos para las parcelas recayantes a viales calificados como Ejes Comerciales respondiendo a una demanda de la sociedad y expandiendo el uso terciario en la ciudad.

- Consigue aumentar la oferta terciaria en la zona de Ejes Comerciales, actualizandose a las necesidades que dichos usos requieren actualmente, permitiendo ser más competitivos.

- Iguala a las regulaciones que los planes especiales del centro tradicional y el casco antiguo actualmente establecen para los usos terciarios en plantas sótanos, evitando un agrabio comparativo con estos.

2. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

El objeto principal del documento de modificación es adaptar el régimen de usos terciarios autorizados en planta sótano para la zona de Ejes Comerciales a las necesidades actuales, de manera que permita una mejor distribución espacial de dichos usos, además, establecer la definición del término edificio de uso exclusivo y la actualización de la regulación de la planta sótano en el artículado actual de las normas urbanísticas del municipio. Todo ello a fin de permitir potenciar el desarrollo y el crecimiento de la actividad terciaria.

Por otra parte, la actuación propuesta tiene carácter puntual y limitada desde el punto de vista del alcance de ésta. Se trata de una modificación de parámetros urbanísticos de regulación de uso terciario en planta sótano para la zona de Ejes Comerciales.

Una vez aprobada definitivamente por el órgano sustantivo competente, la modificación puntual que se propone será de aplicación directa.

3. DIAGNÓSTICO DEL MEDIO AMBIENTE Y TERRITORIO ANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN

La modificación propuesta afecta exclusivamente a suelos clasificados como suelo urbano no suponiendo alteración de ninguna cuestión que pueda repercutir sobre elementos ambientales, culturales o territoriales de ningún tipo, ni tampoco sobre el paisaje.

4. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y LOS ELEMENTOS ESTRATÉGICOS TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

La presente modificación sólo afecta a la planta primera de sótano de las parcelas edificables con frente recayente a los viales calificados como Ejes Comerciales por el Plan General, por tanto, no se prevé afección en el entorno y el paisaje.

No se prevén efectos sobre el medio ambiente, ni sobre los elementos estratégicos del territorio y el cambio climático que no estuvieran ya previstos en el Plan General.

5. INCARDINACIÓN EN LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE LA COMUNITAT VALENCIANA Y SU INCIDENCIA EN OTROS PLANES TERRITORIALES Y SECTORIALES

La modificación que se propone no afecta ni altera las directrices que la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana marca para el término municipal de Alicante y para el área funcional Alicante-Elche en el que éste se posiciona. Además, flexibiliza y potencia la implantación de actividad económica al servicio de la ciudadanía como es adecuar los usos terciarios, lo cual es absolutamente coherente con los principios que emanan de la ETCV.

Dado que en el presente caso se trata de suelo urbano con alto grado de consolidación, se estima que la actuación no tiene incidencia sobre el territorio. Tampoco condiciona o altera las previsiones impuestas por ningún plan territorial o sectorial de ámbito supramunicipal.

6. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICA

La modificación puntual que se propone se trata de una modificación de carácter menor del PGMO1987 vigente, fundamentalmente consistente en el ajuste de ciertas determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano ordenado directamente por el propio plan general.

Según el objeto de la Modificación Puntual n.º 49 del Plan General Municipal de Ordenación no se considera que la misma afecte a la ordenación estructural, tampoco que establezca un marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental, ni que requiera una evaluación conforme a la normativa reguladora de la Red Natura 2000, ni que sea un instrumento que afecte a la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, así como tampoco a planes de acción territorial, proyectos de inversiones estratégicas sostenibles, ni otros planes supramunicipales.

Se entiende que la propuesta de Modificación Puntual n.º 49 del PGMO1987 está sujeta al procedimiento simplificado de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, no teniendo efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio de acuerdo con los criterios del anexo VIII del TRLOTUP.

En consecuencia, se propone que la estructura y contenido de la Propuesta Técnica cumple su función, y que el órgano ambiental pueda emitir la resolución correspondiente que se plantea por el procedimiento ambiental y territorial simplificado, según se recoge en el artículo 61 del TRLOTUP.

7. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN SU CASO, COMPENSAR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO IMPORTANTE EN EL MEDIO AMBIENTE Y PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

No se prevé ningún efecto negativo sobre el medio ambiente, ni sobre elementos estratégicos del territorio que la presente modificación puntual pueda producir.

8. ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL A LAS DETERMINACIONES NORMATIVAS Y ALCANCE

El Artículo 67 del TRLOTUP, establece en su apartado 1 que los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto para su aprobación o según se establezca en su normativa 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.

En base a lo dispuesto en el artículo 51 del TRLOTUP, no es necesario realizar consulta pública previa por tratarse de una modificación puntual que regula aspectos parciales del plan que se modifica .

Tal y como se ha justificado, no se considera necesario someter la modificación planteada al procedimiento ordinario de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica. Por ello, su tramitación seguirá lo estipulado en el artículo 61 del TRLOTUP, una vez realizadas las actuaciones previstas en los Artículos 52 y 53.

El órgano ambiental se presupone que será en este caso el Ayuntamiento, según lo dispuesto en el Artículo 49 del TRLOTUP, al tratarse de una modificación que afecta única y exclusivamente a la ordenación pormenorizada del suelo urbano.

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 alguno 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.

Alicante, a fecha de la firma electrónica

Fdo. Francisco Nieto Torres
Arquitecto

Fdo. Leticia Martín Lobo
Arquitecta
Directora Gral. de Plan General y Planeamiento Urbanístico