



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

## **49ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1987**

Referente a:  
**REGULACIÓN EXCEPCIONAL DEL USO DE LA  
PRIMERA PLANTA SÓTANO EN VIALES  
CALIFICADOS COMO VIARIOS  
ESTRUCTURANTES Y EJES COMERCIALES POR  
EL PGMO (ART. 95 Y 114 NNUU)**

---

**Redacción:**  
Por los Servicios Técnicos Municipales

**MAYO 2025**



## ÍNDICE

### 49ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO1987

#### INTRODUCCIÓN

#### A. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

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
3. **PLANOS DE INFORMACIÓN**
  - i. **PLANO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 35 DEL PGMO (Art. 95 Comercio). ESTADO ACTUAL -EA-**
  - ii. **PLANO PGMO 1897 CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO. Plano 2, Serie A, Hoja 1 (E 1/5000). ESTADO ACTUAL -EA-** (En los que se identifica en AMARILLO los viales calificados como ejes comerciales del art. 114 afectados por la modificación)
  - iii. **PLANO PGMO 1897 CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO. Plano 2, Serie A, Hoja 2 (E 1/5000). ESTADO ACTUAL -EA-** (En los que se identifica en AMARILLO los viales calificados como ejes comerciales del art. 114 afectados por la modificación)
4. **TEXTO DEL ARTICULADO ACTUAL DE LAS NNUU Y MODIFICACIONES PROPUESTAS.**
5. **ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL A LAS DETERMINACIONES NORMATIVAS Y ALCANCE**

#### B. DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA

1. **PLANOS PGMO 1897 ESTADO REFORMADO-ER-**
  - i. **PLANO DE ORDENACIÓN DE COMERCIO. IDENTIFICACIÓN DE LOS VIALES CALIFICADOS COMO VIARIOS ESTRUCTURANTES Y EJES COMERCIALES POR EL PGMO (ART. 95 Y 114 NNUU). ESTADO REFORMADO -ER-**
  - ii. **PLANO PGMO 1897 CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO. Plano 2, Serie A, Hoja 1 (E 1/5000). ESTADO REFORMADO -ER-**
  - iii. **PLANO PGMO 1897 CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO. Plano 2, Serie A, Hoja 2 (E 1/5000). ESTADO REFORMADO -ER-**
2. **TEXTO ÍNTEGRO ARTICULADO MODIFICADO DE LAS NNUU**



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

## 49ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1987

Referente a:  
REGULACIÓN EXCEPCIONAL DEL USO DE LA  
PRIMERA PLANTA SÓTANO EN VIALES  
CALIFICADOS COMO VIARIOS  
ESTRUCTURANTES Y EJES COMERCIALES POR  
EL PGMO (ART. 95 Y 114 NNUU)

---

# INTRODUCCIÓN



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 Viarios Estructurantes y Ejes Comerciales, según disponen los artículos 95 y 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 Viarios Estructurantes y 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 comerciales, fomentar la actividad económica y distribución equilibrada en el territorio.

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, con el objetivo de flexibilizar las limitaciones actuales relativas a los usos permitidos en plantas sótano. Dichas restricciones dificultan la implantación de ciertos usos, por lo que se propone permitir usos complementarios vinculados al uso terciario, siempre que cumplan con las condiciones establecidas en la normativa vigente en materia de seguridad y salubridad. Asimismo, se propone incorporar una definición de "edificio de uso exclusivo" mediante la inclusión de un nuevo apartado 6 en el artículo 52, figura que actualmente no está contemplada en la normativa urbanística municipal.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

## 49ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1987

Referente a:

REGULACIÓN EXCEPCIONAL DEL USO DE LA  
PRIMERA PLANTA SÓTANO EN VIALES  
CALIFICADOS COMO VIARIOS  
ESTRUCTURANTES Y EJES COMERCIALES POR  
EL PGMO (ART. 95 Y 114 NNUU)

---

### **A.DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**



# 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.

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 de los art. 95 y 114 de las NNUU del PGMO, 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 sólo es de aplicación directa en el suelo ordenado pormenorizadamente por el propio plan general; circunstancia expuesta en el art. 111.3 de las NNUU.

*3. No serán de aplicación las condiciones de zona, salvo remisión expresa, a los siguientes ámbitos de Suelo Urbano:*

- a) Áreas de Planeamiento Anterior (APA)
- b) Áreas de Planeamiento Diferido (APD)
- c) Áreas de Conservación de Edificación (CE)
- d) Áreas de Normativa Anterior (NA), según precisiones contempladas en el Anejo
- e) 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

Posteriormente, la Modificación Puntual n.º 35 del PGMO, adaptó el contenido del art. 95, Comercio, de las NNUU con el propósito de optimizar la distribución espacial de los establecimientos comerciales en el municipio. Esta modificación amplió las opciones para la instalación de ciertos formatos comerciales dentro del tejido urbano, buscando acercar los comercios a los consumidores y adaptarlos a dimensiones más acordes con las tendencias actuales. Todo ello con el fin de impulsar el desarrollo y el crecimiento de la actividad comercial en el municipio.

Además, otro aspecto a considerar es que actualmente se da la circunstancia de que en el entorno del centro urbano ya se permiten los usos complementarios al terciario principal 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 vinculadas al uso terciario de la planta baja, 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 artículos 60.2.c y 63.3 del Plan Especial del Casco Antiguo, se permite también implantar determinados usos terciarios en plantas sótanos vinculados siempre al terciario de planta baja o edificio exclusivo, 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 Viarios Estructurantes (art. 95) y Ejes Comerciales (art. 114) para flexibilizar los usos actualmente permitidos en la planta sótano conforme las exigencias actuales del mercado, siendo zonas preferentes para la implantación de actividades terciarias, y sin que existan razones ambientales, territoriales o de riesgos que justifiquen la inconveniencia de permitir estos usos.

Con fecha 09 de febrero de 2024 por parte de los técnicos municipales, se elaboró el Documento Inicial Estratégico (DIE) + Borrador de la Modificación Puntual N.º 49 del PGMO1987.

La Junta de Gobierno Local en fecha 20 de febrero de 2024, admitió a trámite la Modificación Puntual n.º 49 del PGMO e inició la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica de la citada propuesta de modificación, así como a consultas de organismos afectados.

Mediante Decreto de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 3 de septiembre de 2024, 2024DEG014496, se emitió Informe Ambiental y Territorial Estratégico de la Modificación Puntual n.º 49 del PGMO 1987 (DOCV núm. 9441 de 20 de septiembre de 2024) de acuerdo con los criterios del Anexo VIII del TRLOTUP, por considerar que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se cumplan los condicionantes descritos a continuación:

- Valorar hacer extensiva el objeto de la modificación a los denominados viarios estructurantes del PGMO.
- Solucionar el conflicto de la definición de edificio exclusivo introducido en el art. 52 con lo indicado en la Instrucción 1/2019 de esta Concejalía.
- Indicar de manera más específica que el uso permitido es solo para la situación de sótano o de semisótano dentro de una construcción, nunca para ambas de manera simultánea.
- Tomar en consideración las alegaciones de particulares que se han recibido en el trámite ambiental.

El presente documento recoge las consideraciones impuestas en el Informe Ambiental y Territorial Estratégico, haciendo extensiva la flexibilización del uso de planta sótano a los viarios estructurantes (art. 95) y a los ejes comerciales (art. 114), por ser ámbitos comerciales de primer nivel municipal y en aras de incentivar la actividad comercial buscando su equilibrio territorial. También, se adecua la definición de la redacción de edificio de uso exclusivo del art. 52 solucionando el conflicto en relación con lo estipulado en la Instrucción 1/2019. Por último, también se especifica en el presente documento con la modificación del art. 67 que la flexibilización de los usos propuesta en planta sótano o semisótano podrá darse solo en una de ellas, no pudiendo estar en ambas.



## 1.2. OBJETO DE LA PROPUESTA Y ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

El Plan General vigente estableció, entre sus políticas sectoriales, la expansión del uso terciario en toda la ciudad como una de sus premisas fundamentales. Esta estrategia tiene como objetivo la generación de nuevos puntos de actividad terciaria y la descentralización de su concentración en el centro urbano.

Para la consecución de este propósito, se identificaron determinados viales, los cuales se califican de la siguiente manera:

- **Viaros Estructurantes:** Según lo dispuesto en la Modificación Puntual n.º 35 del Plan General Municipal de Ordenación (PGMO), estos viales surgieron de la necesidad de incorporar al planeamiento municipal las directrices establecidas en el acuerdo del Consejo Local de Comercio de 21 de octubre de 2015. Dicho acuerdo promovió una mejor distribución espacial del comercio en el municipio, facilitando la implantación de determinados formatos comerciales con mayores requerimientos de superficie de venta. Asimismo, permitió ampliar las posibilidades de localización de estos establecimientos en viarios de gran capacidad, los cuales han sido asimilados a la red primaria conforme a la normativa autonómica.
- **Ejes Comerciales:** Según lo señalado en la Memoria del PGMO, los Ejes Comerciales responden al objetivo del Plan General de extender la actividad terciaria hacia zonas menos centrales de la ciudad, con el fin de equilibrar el desarrollo de sus diversas áreas. Esta clasificación afecta a las parcelas situadas en determinadas vías y se representa en el Plano de Calificación Global de Suelo mediante el símbolo correspondiente. Su finalidad es establecer condiciones de uso que prevalezcan sobre las de la zona en que se ubiquen dichas parcelas, favoreciendo así la implantación de actividades terciarias. La regulación específica de esta clasificación se encuentra recogida en el artículo 114 de las Normas Urbanísticas.

Así pues, siendo el objeto de estos singulares elementos viales expandir y equilibrar territorialmente la actividad terciaria en el municipio, se considera apropiado hacer extensiva, a todos ellos, la flexibilización de los usos permitidos en la primera planta sótano vinculados al uso terciario que se establezca en planta baja o en edificio exclusivo, de la misma forma que actualmente ya se permite en las zonas del casco antiguo y centro tradicional. Todo ello, 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.

La modificación que se plantea no altera elementos de ordenación estructural, ya que no crea ninguna nueva zona de ordenación ni define nueva red primaria, por otro lado, a nivel gráfico ajusta los denominados ejes comerciales previstos en el PGMO 1987 a lo dispuesto por los planes de desarrollo en su paso por los mismos, refundiendo lo establecido por el Plan General y los posteriores planes de desarrollo en un único documento actualizado.

Por otro lado, aprovechando la oportunidad que brinda la presente Modificación Puntual del PGMO de 1987, se estima necesario precisar e incorporar determinados aspectos en varios artículos de las Normas Urbanísticas, siendo estos los siguientes:

- Incluir el apartado 6 del artículo 52 de las NNUU del PGMO1987, para 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 PGMO1987 la excepcionalidad de poder destinar la primera planta sótano en los Viarios Estructurantes, Ejes Comerciales, parcelas dotacionales y terciarios especiales, a usos vinculados a la actividad de la planta baja o del edificio exclusivo, limitándose a puntualizar tal circunstancia.



- Incorporar al artículo 67.2 de las NNUU del PGMO1987 referente a las condiciones generales de higiene la posibilidad de poder flexibilizar los usos en plantas sótanos en los ámbitos de zonas con calificación dotacional, terciario especial, viarios estructurantes, ejes comerciales o que su normativa específica lo permita. Siempre y cuando cumplan las condiciones que la normativa técnica exija referentes a la seguridad y salubridad fundamentalmente.

### 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). Y a los denominados Viarios Estructurantes definidos en el art. 95 de las NNUU del PGMO. Por tanto, la modificación afecta exclusivamente a terrenos clasificados como suelo urbano.

Los viarios concretos afectados de forma directa por la presente modificación se identifican en el Plano de Ordenación de Comercio. Identificación de los viales calificados como Ejes Comerciales y Viarios Estructurantes por el PGMO (art. 95 y 114 NNUU). (apartado B.1 de la presente modificación en documento aparte), identificándose los viales calificados como ejes comerciales y viarios estructurantes.

Actualmente el ámbito de la modificación se encuentra consolidado en su mayor parte por edificación. Las siguientes imágenes muestran en amarillo los Ejes Comerciales y en magenta los viarios estructurantes del municipio.

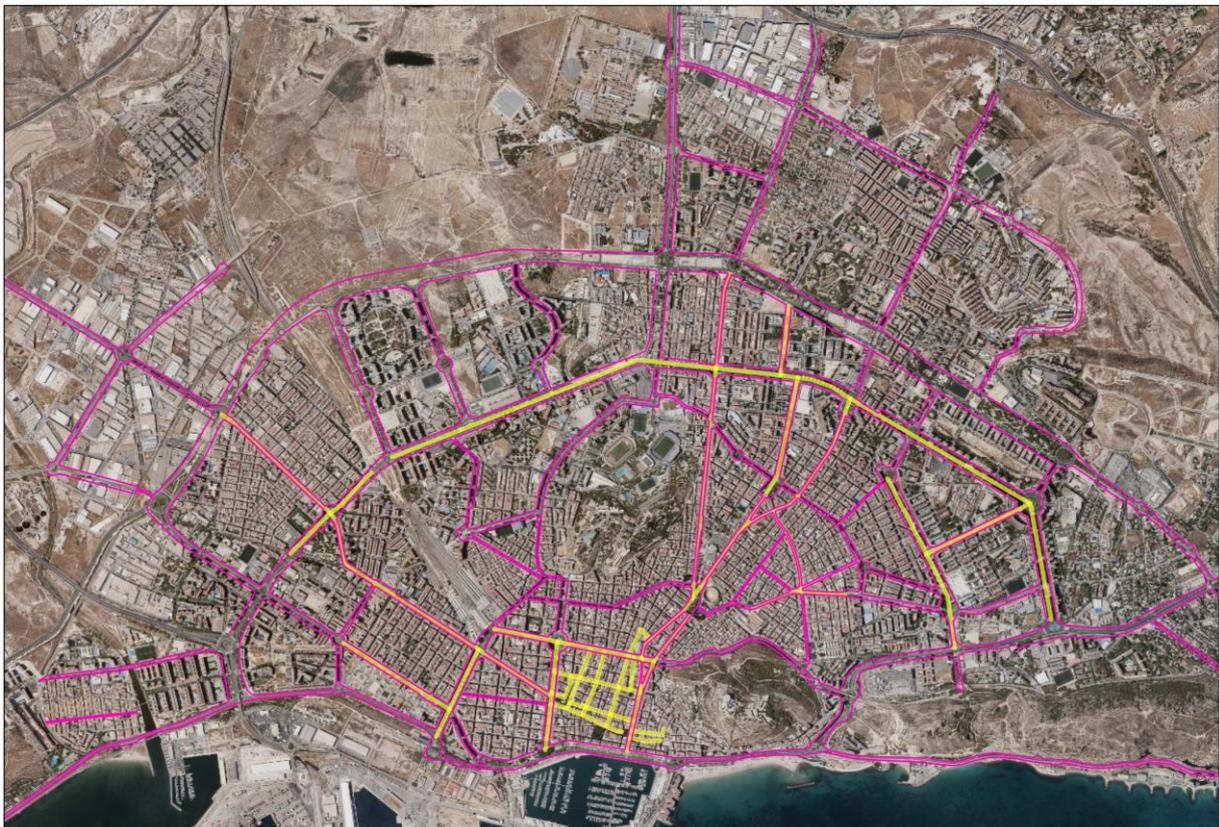


Figura 1. Ortofoto PNOA del año 2022, en magenta Viarios estructurantes (art. 95) en amarillo la zona Ejes Comerciales (art. 114) del PGMO 1987. Fuente: Ayuntamiento de Alicante

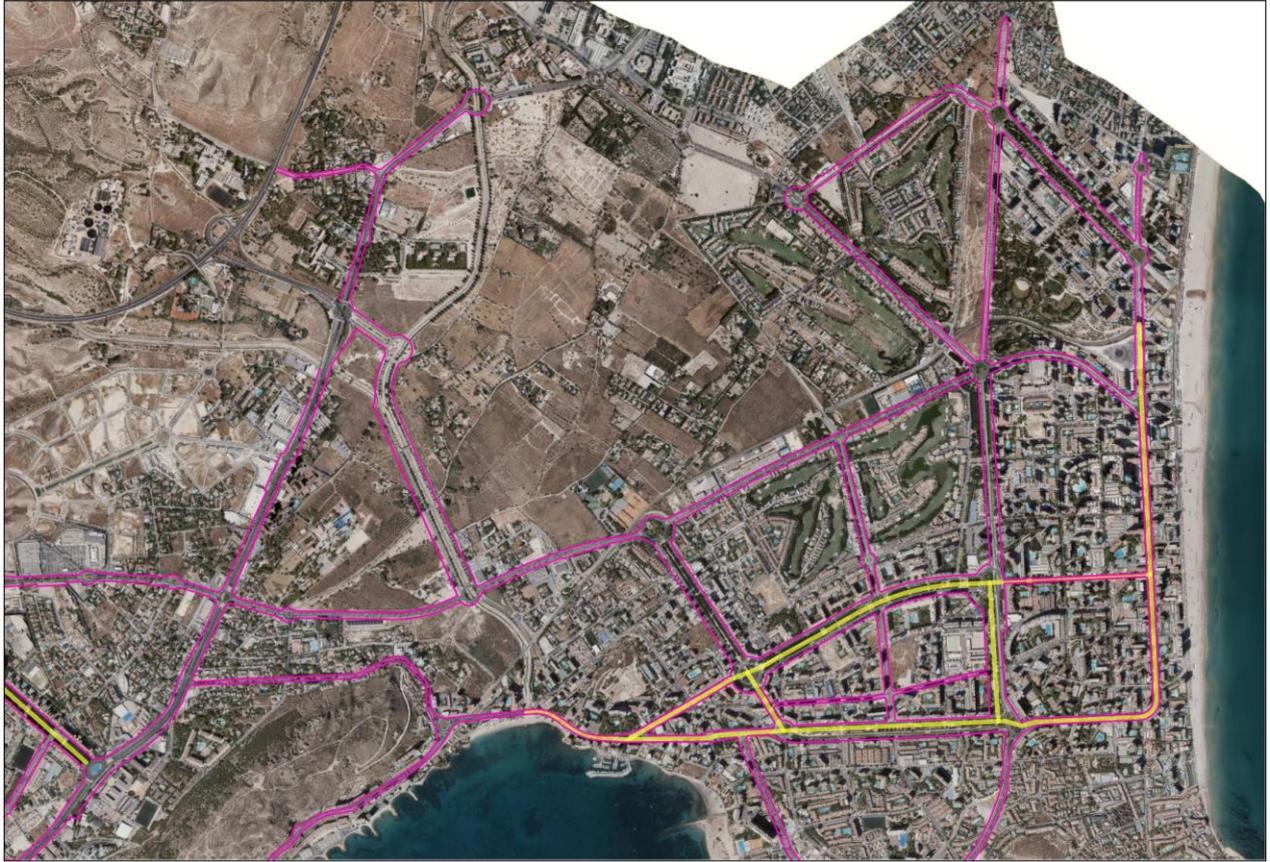


Figura 2. Ortofotografía PNOA del año 2022, en magenta Viarios estructurantes (art. 95) en amarillo la zona Ejes Comerciales (art. 114) del PGMO 1987. Fuente: Ayuntamiento de Alicante



## 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, ecuánime y equitativa en el municipio de los usos terciarios, propiciando su implantación mediante la flexibilización de los usos permitidos en la primera planta bajo rasante, para las parcelas recayentes a viales calificados como Viarios estructurantes y Ejes Comerciales por el propio Plan General, atendiendo a las premisas del mismo para los citados ámbitos.

En base a ello, se propone la modificación puntual del art. 95 del Capítulo 3º, *Condiciones de los usos terciarios*, del Título IV, *Condiciones generales de los usos y actividades*, y del 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 NNUU del PGMO1987, haciendo extensiva la flexibilización de los usos a la primera planta sótano a todos los usos terciarios, y no sólo al comercial, incorporando su regulación al efecto. A modo de resumen, se procede a:

- Puntualizar el ámbito de aplicación de los ejes comerciales del artículo 114 haciendo referencia al suelo urbano ordenado pormenorizadamente por el propio plan general.
- Hacer extensivo el objeto de la modificación a los denominados viarios estructurantes del art. 95 introducidos en la modificación puntual n.º 35 del PGMO también de suelo urbano.
- Admitir la posibilidad de nuevos usos vinculados al uso terciario de la planta baja (debiendo de estar ambas plantas espacialmente unidas de forma insoluble y tratarse, por tanto, de una única actividad y titularidad) o en edificio exclusivo en la primera planta sótano de las parcelas con frente a Eje Comercial o Viario Estructurante.
- 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 fundamentalmente en materia de seguridad, salubridad y habitabilidad.

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, para 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 PGMO1987 la excepcionalidad de poder destinar la primera planta sótano en los Viarios Estructurantes, Ejes Comerciales, parcelas dotacionales y terciarios especiales, a usos vinculados a la actividad de la planta baja o del edificio exclusivo, limitándose a puntualizar tal circunstancia.
- Incorporar al artículo 67.2 de las NNUU del PGMO1987 referente a las condiciones generales de higiene la posibilidad de poder flexibilizar los usos en plantas sótanos en los ámbitos de zonas con calificación dotacional, terciario especial, viarios estructurantes, ejes comerciales o que su normativa específica lo permita. Siempre y cuando cumplan las condiciones que la normativa técnica exija referentes a la seguridad y salubridad fundamentalmente.



Por último, se propone la modificación de las hojas 1 y 2 del plano de Calificación Pormenorizada del PGMO de 1987, con el fin de suprimir la representación de los Ejes Comerciales en dichos planos, de manera que estos se indiquen exclusivamente en el plano de ordenación del comercio, titulado Identificación de los viales calificados como Ejes Comerciales y Viales Estructurantes por el PGMO (artículos 95 y 114 de las Normas Urbanísticas), incluido como apartado B.1 de la presente modificación en documento independiente. Esta medida se adopta con el objetivo de facilitar una mejor comprensión e identificación de dichos elementos.

Asimismo, se elimina el tramo correspondiente a los Ejes Comerciales a su paso por el ámbito del Plan Parcial I/4, Albufereta, dado que discurre por el encauzamiento de la rambla y contraviene la ordenación pormenorizada de desarrollo aprobada para dicho ámbito, según se refleja en la imagen que se incorpora a continuación.

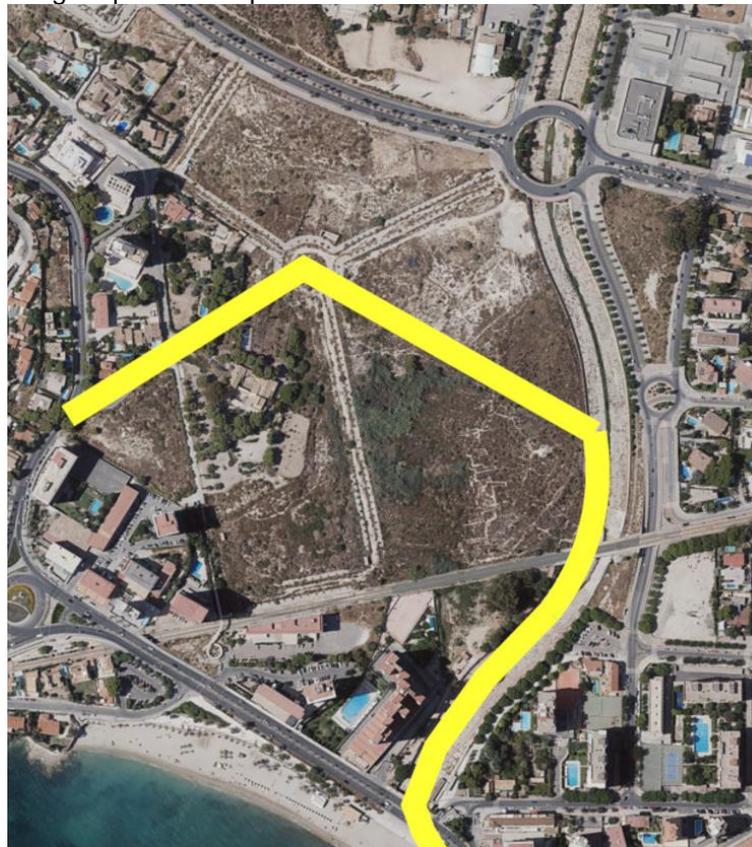


Imagen 3. Ortofotografía PNOA del año 2022, en amarillo la zona Ejes Comerciales del PGMO 1987 a su paso por la Albufereta para suprimir. Fuente: Ayuntamiento de Alicante

Del mismo modo, se procede a la actualización de los tramos de Ejes Comerciales conforme a la ordenación aprobada en el Plan Parcial I/6, Playa de San Juan, de acuerdo con el plano de ordenación O.1 – Zonificación de dicho ámbito. En este sentido, se elimina como Eje Comercial la avenida de la Condomina y se incorpora la avenida Historiador Vicente Ramos.



Imagen 4. Copia parcial del Plano de ordenación O.1, Zonificación, en amarillo zona Ejes Comerciales incluida en el Plan Parcial, en magenta la zona de Ejes Comerciales excluida del Plan Parcial. Fuente: Plan Parcial I.6, Playa de San Juan (Alicante)

Las modificaciones del Articulado de las NNUU se muestran en el Apartado A.4 del presente documento, identificando las mismas con el siguiente código de colores:

Leyenda:

<b>En amarillo</b>	texto que se propone <u>añadir</u>
<b>En verde</b>	texto que se propone <u>modificar o eliminar</u>
<b>En azul</b>	texto por el que se pretende <u>sustituir</u>

Además, en la documentación con eficacia normativa se recoge el texto completo del articulado modificado de las NNUU.

## 2.2. DOCUMENTOS DEL PGMO 1987 AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

- NORMAS URBANÍSTICAS (NN.UU.)  
En concreto se modifican los Artículos 52, 55, 67, 95 y 114
- PLANOS DE ORDENACIÓN  
Se modifican los siguientes:

<b>Plano 2-Serie A</b>	<b>CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO</b>
HOJAS: 1 y 2	



### 3 PLANOS DE INFORMACIÓN

---

- **PLANO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 35 DEL PGMO (Art. 95 Comercio). ESTADO ACTUAL -EA-**
- **PLANO PGMO 1897 CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO. Plano 2, Serie A, Hoja 1 (E 1/5000). ESTADO ACTUAL -EA-** (En los que se identifica en AMARILLO los viales calificados como ejes comerciales del art. 114 afectados por la modificación)
- **PLANO PGMO 1897 CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO. Plano 2, Serie A, Hoja 2 (E 1/5000). ESTADO ACTUAL -EA-** (En los que se identifica en AMARILLO los viales calificados como ejes comerciales del art. 114 afectados por la modificación)

Nota: Documento aparte



## 4 TEXTO DEL ARTICULADO ACTUAL DE LAS NNUU Y MODIFICACIONES PROPUESTAS

---

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

<b>En amarillo</b>	texto que se propone <u>añadir</u>
<b>En verde</b>	texto que se propone <u>modificar o eliminar</u>
<b>En azul</b>	texto por el que se pretende <u>sustituir</u>

### **Art. 52. Ordenación de la edificación.**

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

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

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

*Esta tipología admite las siguientes variedades:*

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

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

*Esta tipología admite las siguientes variedades:*

- Edificación aislada: cuando ninguno de los planos de fachada de la edificación alcanza los linderos de la parcela.*
- Edificación semiabierta: cuando la totalidad o parte de una fachada se superpone al lindero frontal de la parcela.*



· *Edificación adosada: cuando la edificación se adosa a la colindante por uno o más de sus linderos. Cuando estos adosamientos se producen por grupos de dos viviendas se denomina edificación pareada.*

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

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

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

*a) Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan la parcela; según su posición cabe distinguir el lindero frontal que es el límite con la vía o espacio libre público, testero que es el lindero opuesto al frontal, en los casos en que la configuración de la parcela sea sensiblemente cuadrangular, y laterales, que son el resto de los linderos.*

*b) Alineación exterior: es la señalada por la ordenación para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales y espacios libres públicos de las parcelas edificables.*

*c) Alineación interior: es la que delimita el área de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación de la que sólo puede ser destinada a espacio libre de parcela; puede referirse a la planta baja o a todas o varias plantas de pisos.*

*d) Retranqueos: son las condiciones de separación que se imponen a una obra y/o edificación respecto a distintas referencias como el eje de una vía, la alineación oficial, edificaciones próximas y linderos.*

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

*a) Rasante: es la línea señalada en el planeamiento, o con arreglo a las determinaciones del mismo, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomada, salvo indicación en contra, en el eje de la calzada. En los viales ejecutados se tomará, salvo indicación en contra, la existente.*

*b) Cota: es la altura en que se encuentra un punto determinado del terreno. Cabe distinguir entre cota natural y cota artificial, que es el resultado de la urbanización realizada.*

*c) Cota de referencia de la planta baja: sirve de origen en la medición de la altura de cornisa y también para determinar la posición en altimetría de la planta baja. Cuando se trate de edificación según alineación de vial, la cota de referencia de la planta baja se establece en las Condiciones Particulares de zonas; cuando se trate de edificación de volumetría específica, en el correspondiente instrumento de ordenación; y cuando se trate de edificación abierta o aislada la cota de referencia de la planta baja coincide con la cota del terreno urbanizado en contacto con la edificación.*

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

*a) Cerramiento: es la cerca situada sobre los linderos.*



b) *Plano de fachada*: es el plano o planos verticales que separan el espacio edificado del libre, conteniendo en su interior todos los elementos del alzado del edificio, excepción hecha de los elementos salientes permitidos.

c) *Línea de edificación*: es la intersección del plano de fachada con el terreno.

d) *Medianería*: lienzo de edificación sobre un lindero común a dos edificios; en edificación adosada es el lindero que separa una edificación de la parcela edificable colindante, esté o no edificada.

6. A los efectos de la presente normativa, se entiende por edificio de uso exclusivo aquella edificación o conjunto de edificaciones situadas en una misma parcela, amparadas bajo una única licencia urbanística, destinadas íntegramente a un único uso concreto, operando bajo una única titularidad, y sin que exista división horizontal, segregación u otra figura jurídica similar en la propiedad. Esta definición se aplicará sin perjuicio de las excepciones que puedan establecerse en la legislación sectorial aplicable.

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

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

(...)

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

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

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

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

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



**calificados por el Plan General como Viarios Estructurantes y Ejes Comerciales, permitiéndose en estos supuestos la implantación de otros usos compatibles y complementarios a la actividad principal de planta baja o edificio exclusivo conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



- c) *Altura de referencia de la planta baja, si se trata de edificación según alineación de vial.*
- d) *Alturas mínimas y máximas de planta baja, plantas de piso y, en su caso, de planta ático.*
- e) *Altura mínima de la edificación; en caso de no indicarse expresamente, se entenderá que la altura mínima será la establecida para la planta baja en la zona en cuestión.*
5. *Por encima de la altura máxima establecida en cada zona, se permiten las siguientes construcciones:*
- a) *Una planta de ático, en los casos en que así lo autorice la normativa particular de la zona y con las oportunas condiciones especificadas por la misma.*
- b) *Las vertientes de la cubierta de la edificación, con una pendiente máxima del 50%.*
- c) *Antepechos y elementos de seguridad similares.*
- d) *Elementos de accesibilidad, como castilletes de escalera y conducto del ascensor.*
- e) *Instalaciones técnicas de la edificación, como depósitos y cuartos de maquinaria. No se consideran como tales los trasteros ni los cuartos no ajustados a los requisitos estrictos de la instalación técnica que alberguen.*
- f) *Elementos ornamentales y de jardinería.*
- g) *Chimeneas y antenas.*
- h) *Elementos de publicidad permitidos.*
6. *Con respecto a las condiciones de la edificación subterránea, el número máximo de sótanos admisible, salvo que se exprese alguna condición más limitativa en la normativa particular, es de 4; el desnivel máximo del piso sótano más bajo con respecto al piso de la planta baja, será de 10 m.*

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

(...)

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

1. *Las presentes condiciones, que regulan las condiciones físicas de los edificios y sus elementos complementarios a fin de garantizar la salubridad en su utilización por las personas, se exigirán en las obras de nueva edificación y en las obras de los edificios que no supongan desviación de su objetivo.*
2. *No podrá situarse ninguna pieza habitable, entendiéndose por tal la destinada a estancia, reposo, ocio o trabajo que requiera la permanencia prolongada de personas, en sótano, salvo cuando se trate de vivienda unifamiliar o, en otros casos, cuando una de las fachadas recaiga a un patio inglés. **No obstante, se permitirá el uso de planta semisótano o de primer sótano —nunca ambos simultáneamente— siempre vinculado al uso principal de la planta baja o edificio exclusivo y destinado a usos complementarios cuando así se regule específicamente en la normativa de desarrollo, así como en las excepciones contempladas para los usos dotacionales, los usos terciarios especiales, y en parcelas que recaigan a viales calificados por el Plan General como Ejes***



**Comerciales y Varios Estructurantes, siempre que en todos los casos se cumplan las condiciones establecidas por la normativa técnica correspondiente, fundamentalmente en materia de seguridad, salubridad y habitabilidad.**

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

a) Su ejecución no se realizará con materiales susceptibles de descomposición o que pudieran resultar tóxicos para sus usuarios.

b) Tendrán su estanqueidad asegurada y estarán protegidos de la penetración de humedades; para ello, las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, fachadas, juntas y encuentros deberán ser convenientemente impermeabilizados y protegidos.

c) Las edificaciones no podrán situarse a menos de 2'00 m. del eje de los colectores que atraviesen la parcela.

d) La red de evacuación de aguas residuales se realizará cerrada y enterrada, sin perjuicio de las ventilaciones propias exigidas para asegurar el adecuado régimen hidráulico, las cuales se elevarán hasta la cubierta.

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

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

(...)

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

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

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

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

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

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

c) Salas de reunión: cafés teatro; cafés concierto; cafés cantante; salas de fiesta; discotecas; salas de baile; pubs; restaurantes, bares, cafeterías, salones con música y salón-lounge con amenización



*musical; casinos; salones de máquinas de azar; bingos, y otros locales de reunión con ambientación o amenización musical.*

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

**B) Por su tamaño:**

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

*b) Excepto en los supuestos en que la legislación sectorial establezca otros parámetros más limitantes, la altura mínima será de 2,80 m, excepto en la parte ocupada por viguería y falsos techos, que no podrá suponer más de 30% de la superficie accesible por el público, cuya altura mínima será de 2'50 m; también se exceptuarán de la altura mínima de 2,80 m los espacios resultantes de la división en entreplantas de la planta baja, según lo dispuesto en el artículo 55 de las presentes Normas Urbanísticas.*

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

10. La dotación mínima de aparcamiento exigida a los establecimientos comerciales, según su tamaño, será la siguiente: 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie de venta en Centros Comerciales de 1ª categoría y en Supermercados que tengan una superficie de venta superior a 799 m<sup>2</sup>; 1 plaza por cada 25 m<sup>2</sup> de venta para Grandes Supermercados, Gran Comercio y Centros Comerciales de 2ª y 3ª categoría; 1 plaza por cada 15 m<sup>2</sup> de superficie de venta para Hipermercados. Los aparcamientos señalados habrán de situarse en la misma parcela en que esté situado el establecimiento; en el caso de imposibilidad, debidamente acreditada en el proyecto por el promotor, por tratarse de una edificación existente, y también en el caso de hipermercados, podrán situarse en parcela distinta siempre que no diste del establecimiento más de 200 m.

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



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

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

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

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

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

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

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

- *Análisis del viario perimetral y del viario principal de acceso, que incluya un estudio de las intersecciones críticas de dicho viario con microsimulación con software específico de las mismas. Se deberá justificar la capacidad de las intersecciones para el incremento de tráfico esperado con indicación expresa del tiempo de espera en cola y la longitud de la cola esperada. Se deberá aportar pronóstico del tráfico para el momento de máxima intensidad; indicadores sobre la movilidad actual y sobre la prevista, con especificación de los datos del tráfico y niveles de servicio de las diferentes redes existentes, tales como intensidades medias diarias de los*



*itinerarios principales, en días laborales y festivos, niveles de servicio y porcentaje de ocupación en los transportes colectivos, flujos de usuarios por día y en horas punta, etc.*

- *A partir de lo contemplado en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible, con aplicación directa en la zona de influencia y mejora de la toma de datos mediante un Estudio de Demanda (Atracción de viajes), se deberá aportar una estimación del número de desplazamientos que se prevén generar en función de las superficies y usos, indicando la distribución temporal a lo largo del día y, en su caso, días punta a lo largo del año, tanto por lo que se refiere a entradas como a salidas. Salvo que se justifique la adopción de valores inferiores, no se podrá considerar un número inferior a 50 viajes por cada 100 m<sup>2</sup> de venta.*
- *Estudio de la longitud de cola en vía pública para el acceso al aparcamiento. No se permitirá la existencia de una cola que obstruya, dificulte o altere la circulación en vía pública.*
- *Estudio de visibilidad para el vado del aparcamiento de clientes.*
- *Estudio relativo al acceso (vado de carga y descarga), ubicación y operaciones de carga y descarga.*
- *Estudio de accesibilidad, relativo a la continuidad de los itinerarios peatonales bajo el principio de accesibilidad universal.*
- *Estudio relativo a las infraestructuras ciclistas: aparcamientos para bicicletas, conexión con itinerarios ciclistas, facilidades para el acceso ciclista al establecimiento.*
- *Estudio relativo al transporte público colectivo, con indicación de las redes e infraestructuras de transporte colectivo y de taxis existentes y previstas, identificando paradas y estaciones.*
- *Propuestas de actuaciones y mejoras de movilidad:*
  - *Mejora en la red viaria.*
  - *Mejora en las infraestructuras de transporte colectivo.*
  - *Mejora en itinerarios e infraestructuras ciclistas.*
  - *Mejora en el transporte de mercancías.*

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

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

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



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

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

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

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

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

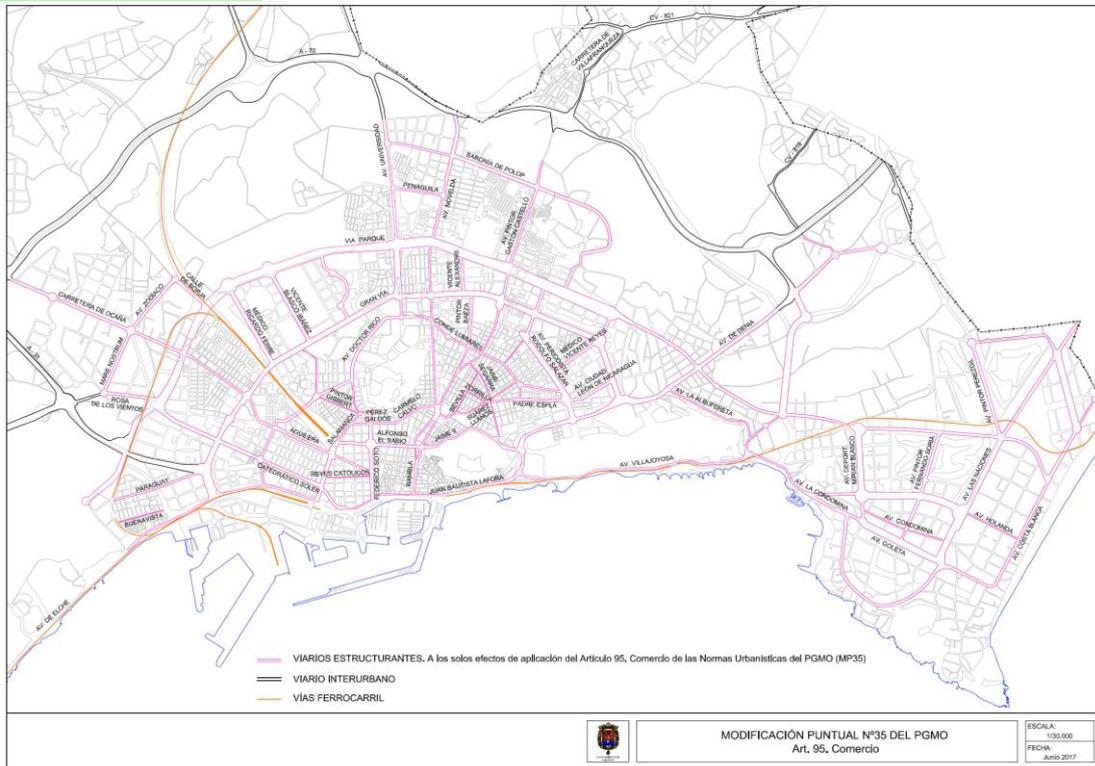
19. En las edificaciones emplazadas en viarios estructurantes, se permitirá, para todos los usos terciarios en edificio exclusivo, la utilización del semisótano o la primera planta de sótano para la implantación de usos complementarios del uso principal, a los que deberán estar directamente vinculados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

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

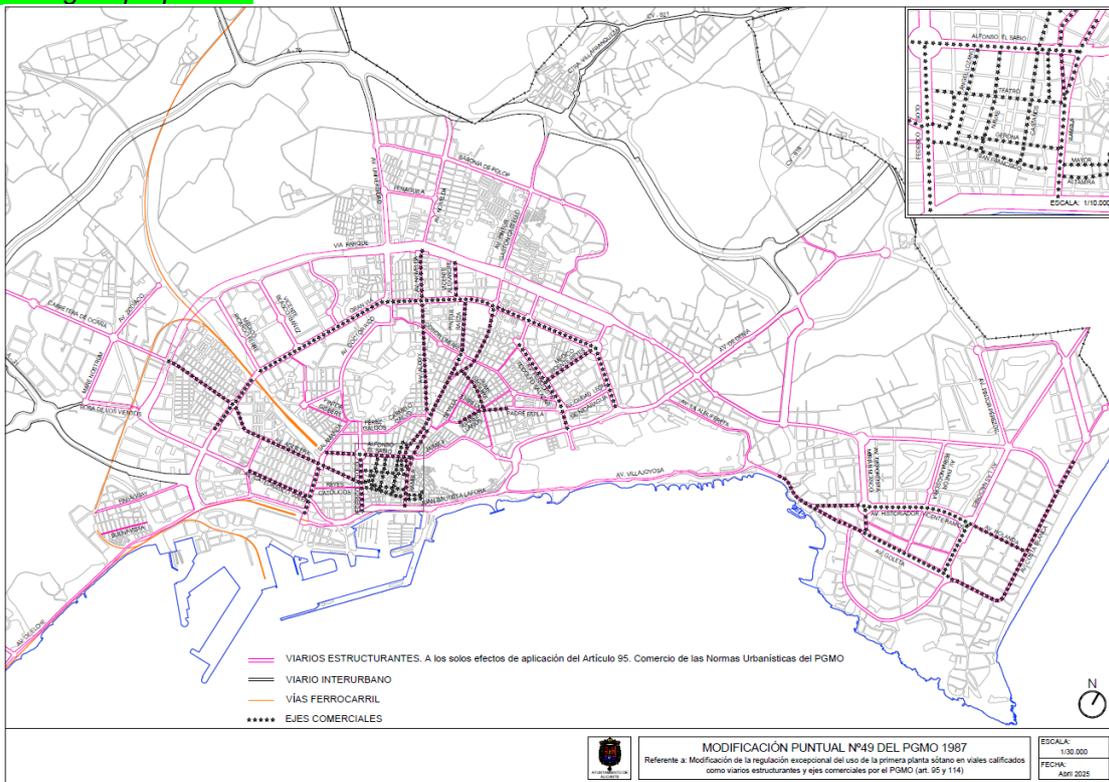
En todos los casos, la posibilidad de implantación de un uso terciario en la primera planta sótano o semisótano quedará supeditada al cumplimiento de la pertinente legislación y normativa técnica que le sea de aplicación. En ningún supuesto podrán ubicarse en planta sótano espacios destinados al descanso.



**\*Figura anterior a sustituir\***



**\*Nueva figura propuesta\***



(...)



### **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 del Suelo Ordenación de Comercio de la MP n.º 49 adjunto como esquema en el art. 95 de las presentes NNUU**. En lo no contemplado en este artículo se aplicarán las condiciones de la zona respectiva.

2. **Para las edificaciones que se emplacen en parcelas a las que sea de aplicación esta normativa podrán, o deberán si así se impone, hacer se realizan** las siguientes excepciones de las condiciones de uso y otras propias de la zona en que se enclaven.

a) Se admitirá el uso terciario en edificio exclusivo.

b) Si en la zona en cuestión no se admitiera uso comercial en planta baja, se admitirá; si estuviese limitado el uso comercial a la planta baja, podrá situarse en planta baja y primer piso.

c) **Podrá situarse Se admitirá** el uso de oficinas en plantas de pisos.

d) En las plantas bajas situadas sobre la alineación exterior sólo se admitirán, como usos distintos de los terciarios y dotacionales, el residencial de residencia comunitaria.

e) En zonas de edificación abierta, las edificaciones residenciales que se construyan en parcelas recayentes a ejes comerciales dispondrán, con frente a los mismos, de una bandeja de edificación destinada a usos terciarios que ocupará, como mínimo, el 15% de la edificabilidad total proyectada. Dicha bandeja de edificación se dispondrá sobre la alineación exterior o retranqueada un máximo de 5'00 m. de la misma, y tendrá acceso desde vía pública; el espacio de retranqueo deberá tratarse en continuidad de rasante y acabados con las aceras del vial.

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

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

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

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

a) La altura reguladora será la correspondiente a la zona en que se localice, con las excepciones que se indican en los dos apartados siguientes, y con una tolerancia de + 1'50 m. debida a la mayor altura libre necesaria para las plantas de pisos destinados a uso terciario.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

*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.*



## **5 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 Viarios Estructurales y 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.

Una vez superada la fase ambiental mediante emisión de Informe Ambiental y Territorial Estratégico de carácter Favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica (Decreto Nº 2024DEG014496 de fecha 3 de septiembre de 2024 de la Concejalía Delegada de Urbanismo), la tramitación de la Modificación Puntual seguirá lo estipulado en el Artículo 61 del TRLOTUP.

El presente documento atiende las condiciones impuestas en el IATE, mediante la incorporación de las modificaciones de los art. 52, 67 y 95.

Al afectar la modificación propuesta a elementos de la ordenación pormenorizada del suelo urbano se considera de competencia municipal su aprobación definitiva. En consonancia con lo indicado en el informe emitido en la fase ambiental por el Servicio de Territorial de Urbanismo.

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.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

La modificación planteada no afecta a ningún otro aspecto sectorial que requiera estudio específico.

Alicante, a fecha de la firma electrónica

Fdo. Francisco Nieto Torres  
Arquitecto

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



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

## 49ª MODIFICACIÓN PUNTUAL del PGMO 1987

Referente a:

REGULACIÓN EXCEPCIONAL DEL USO DE LA  
PRIMERA PLANTA SÓTANO EN VIALES  
CALIFICADOS COMO VIARIOS  
ESTRUCTURANTES Y EJES COMERCIALES POR  
EL PGMO (ART. 95 Y 114 NNUU)

---

### **B. DOCUMENTACIÓN CON EFICACIA NORMATIVA**



# 1 PLANOS DE ORDENACIÓN

---

- **PLANO DE ORDENACIÓN DE COMERCIO. IDENTIFICACIÓN DE LOS VIALES CALIFICADOS COMO VIARIOS ESTRUCTURANTES Y EJES COMERCIALES POR EL PGMO (ART. 95 Y 114 NNUU). ESTADO REFORMADO -ER-**
- **PLANO PGMO 1897 CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO. Plano 2, Serie A, Hoja 1 (E 1/5000). ESTADO REFORMADO -ER-**
- **PLANO PGMO 1897 CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO. Plano 2, Serie A, Hoja 2 (E 1/5000). ESTADO REFORMADO -ER-**

Nota: Documento aparte



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

## **2** **TEXTO ÍNTEGRO ARTICULADO MODIFICADO DE LAS NNUU**

---

Nota: Documento aparte