



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



secretaría general del pleno

**Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas, Secretario General del Pleno de este Excmo. Ayuntamiento,**

**CERTIFICO:**

**Que el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de mayo de 2025, adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO que en sus partes expositiva y dispositiva, literalmente, dice:**

**"I-2.3. SOMETIMIENTO A INFORMACIÓN PÚBLICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 49 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN (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), Y CONSULTA A ORGANISMOS AFECTADOS: APROBACIÓN.**

**1. ANTECEDENTES**

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. 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, supuso la modificación de los art. 95 y 114 de las NNUU del PGMO, también objeto de la presente modificación.

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.





Por parte de los técnicos municipales se elaboró el Documento Inicial Estratégico (DIE) + Borrador de la Modificación Puntual N.º 49 del PGMO1987.

Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 20 de febrero de 2024 se admite a trámite e inicia la Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica de la citada propuesta de modificación, así como a consultas a organismos afectados.

Mediante Decreto (2024DEG014496) de la Concejala Delegada de Urbanismo de fecha 3 de septiembre de 2024 se emite Informe Ambiental y Territorial Estratégico favorable en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación Puntual n.º 49 del PGMO1987, de acuerdo con los criterios del Anexo VIII del TRLOTUP, por considerar que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, correspondiendo continuar la tramitación del mismo conforme su normativa sectorial, debiendo tener en consideración los siguientes aspectos en la redacción del documento urbanístico:

- 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 Concejalia.
- 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.

Los técnicos municipales del Servicio de Planeamiento redactan el Documento Técnico de la Modificación Puntual n.º 49 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) (mayo 2025).

En sesión celebrada el 13 de mayo de 2025, la Junta de Gobierno Local aprobó el Proyecto de Modificación Puntual n.º 49 del Plan General Municipal de Ordenación (PGMO1987) 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).

## 2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El Plan General vigente estableció, entre sus políticas sectoriales, la expansión del uso terciario en toda la ciudad como una de sus

Código Seguro de Verificación: 2cf35859-ac7a-4418-a1d7-21b179286f08  
Origen: Administración  
Identificador documento original: ES\_L01030149\_2025\_22405638  
Fecha de impresión: 02/06/2025 08:34:19  
Página 3 de 9

FIRMAS  
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 30/05/2025 14:39  
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 30/05/2025 14:51



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:

- **Varios 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.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE





Por último, 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.

### 3. CONSIDERACIONES

La presente Modificación Puntual n.º 49 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), se tramita al amparo de la vigente normativa urbanística, Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP).

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

La modificación planteada:

- Afecta exclusivamente a suelos urbanos ordenados pormenorizadamente por el plan general, en concreto, a las parcelas con frente recayente a los viales calificados como 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 51.3. del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante TRLOTUP), no es necesario efectuar la consulta pública previa al tratarse de una modificación puntual de Plan General.

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 Concejala Delegada de Urbanismo), la tramitación de la Modificación Puntual seguirá lo estipulado en el Artículo 61 del TRLOTUP.

**“Artículo 61.** *Tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica.*

*1. Cuando un plan no esté sujeto al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, una vez realizadas las actuaciones previstas en los artículos 52 y 53 de este texto refundido, se seguirán los siguientes trámites:*

*a) Información pública durante un periodo de cuarenta y cinco días, ello en la forma prevista en el artículo 55.2 de este texto refundido. El plazo será de veinte días cuando se trate de estudios de detalle.*

*b) Durante el mismo plazo de información pública se consultará a los organismos afectados, con petición de los informes exigibles de acuerdo con la legislación sectorial, así como a las entidades suministradoras de los servicios públicos urbanos que puedan resultar afectadas. La falta de emisión de los informes mencionados en el plazo establecido permitirá seguir la tramitación de las actuaciones en los términos establecidos en el artículo 55.4. Cuando los informes a que hace referencia el presente título hayan de ser evacuados por la Administración General del Estado, se someterán a lo dispuesto en la legislación estatal que sea aplicable.*

*c) Si, como consecuencia de informes y alegaciones, se pretende introducir cambios sustanciales en la propuesta de plan, antes de adoptarlos se comunicará a las partes interesadas y, mediante resolución*

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

S G P



*de la alcaldía, se someterán a información pública por el plazo de veinte días, acompañados de los informes y alegaciones que sustenten la modificación propuesta. La publicación y notificación a las partes interesadas se harán conforme al artículo 55.6 de este texto refundido. Durante ese periodo se admitirán, para su examen y consideración, nuevas alegaciones referidas a los cambios propuestos; podrán inadmitirse las que reiteren argumentos y redunden en aspectos previamente informados. En este caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un plan que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio, será necesario requerir del órgano ambiental un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tendrán efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental y territorial estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.*

*d) Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el Pleno del Ayuntamiento u órgano que corresponda. Cuando se modifique la ordenación estructural, la aprobación definitiva corresponderá a la conselleria competente en urbanismo. Los planes que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de zonas verdes previstas requerirán dictamen previo del Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana.*

*2. El acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el boletín oficial de la provincia. Cuando la aprobación definitiva sea municipal, antes de su publicación, se remitirá una copia digital del plan a la conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.”*

El documento técnico de la Modificación Puntual n.º 49 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), redactado por los técnicos municipales del Servicio de Planeamiento (Fecha documento: mayo 2025) es coherente con el IATE emitido.

La aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento de Alicante por considerar que la modificación afecta únicamente a la ordenación pormenorizada, según lo establecido en el artículo 44 del TRLOTUP y de acuerdo al informe emitido por el Servicio Territorial de Urbanismo de fecha 25 de marzo de 2024 en el trámite ambiental de la modificación.

Código Seguro de Verificación: 2cf35859-ac7a-4418-a1d7-21b179286f08  
Origen: Administración  
Identificador documento original: ES\_L01030149\_2025\_22405638  
Fecha de impresión: 02/06/2025 08:34:19  
Página 7 de 9

FIRMAS  
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 30/05/2025 14:39  
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 30/05/2025 14:51



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.

La modificación planteada no supone 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.

La modificación planteada derogará la Instrucción 1/2019 referente a interpretación y definición del concepto de edificio exclusivo en alojamiento temporal, por estar recogida la definición de edificio de uso exclusivo en las determinaciones de la presente modificación puntual.

De conformidad con el artículo 61.2 del TRLOTUP, el acuerdo de aprobación definitiva, junto con sus normas urbanísticas, se publicarán para su entrada en vigor en el Boletín Oficial de la Provincia. Debiéndose remitir, antes de su publicación, una copia digital del plan a la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, para su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico.

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 13 de mayo de 2025, aprobó el Proyecto de MODIFICACIÓN PUNTUAL N°49 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), autorizando la tramitación del mismo.

El art. 123.1 i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL), en cuanto al órgano municipal competente establece que corresponde al **PLENO** la competencia para la aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística.

A la vista de lo que antecede, se propone la adopción de los siguientes **ACUERDOS**:

El expediente ha sido dictaminado favorablemente por la Comisión Permanente de Urbanismo.

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

[ S G P ]

Código Seguro de Verificación: 2cf35859-ac7a-4418-a1d7-21b179286f08  
Origen: Administración  
Identificador documento original: ES\_L01030149\_2025\_22405638  
Fecha de impresión: 02/06/2025 08:34:19  
Página 8 de 9

FIRMAS  
1.- GERMAN PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS (Secretario General del Pleno), 30/05/2025 14:39  
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 30/05/2025 14:51



DEBATE:

.....

VOTACIÓN Y ACUERDOS:

El Pleno del Ayuntamiento, por mayoría – 18 votos a favor (GP y GV) y 11 votos en contra (GS, GC y GEUP)–, adopta los siguientes ACUERDOS:

**PRIMERO.- Someter a Información Pública durante un periodo de cuarenta y cinco días la MODIFICACIÓN PUNTUAL N°49 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN (PGMO1987) 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), con el siguiente contenido:**

• **A1\_Doc Inf y Just\_MP49\_PGMO1987 \_mayo 2025.pdf (Documento Urbanístico de la Modificación Puntual)**

**A. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

**1. MEMORIA INFORMATIVA**

**2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

**3. PLANOS DE INFORMACIÓN (en documento aparte)**

**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- (En documento aparte)**

**2. TEXTO ÍNTEGRO ARTICULADO MODIFICADO DE LAS NNUU (En documento aparte)**

• **A2 Planos Informacion\_MP49\_PGMO1987\_mayo 2025.pdf (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)**

**• B1 Planos Ordenacion\_MP49\_PGMO1987\_mayo 2025.pdf (Planos de Ordenación)**

**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-**

**• B2 Artículos modificados NNUU\_MP49\_PGMO1987\_mayo 2025.pdf (Texto íntegro articulado modificado de las NNUU)**

**SEGUNDO.- Publicar anuncio en el “Diari Oficial de la Generalitat Valenciana” y en la web municipal, insertando el contenido del documento. Los anuncios indicarán la dirección electrónica para su consulta.**

**TERCERO.- Requerir la emisión de informes a los organismos de la Administración afectados por la presente modificación puntual.**

**CUARTO.- Con el resultado de la información pública y de los informes emitidos, volver a someter el expediente al Pleno de la Corporación, para su aprobación, si procede."**

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

Vº Bº  
El Alcalde-Presidente  
  
Luis Barcala Sierra

El Secretario General del Pleno  
  
Germán Pascual Ruiz-Valdepeñas

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

[ S G P ]