

**VERSIÓN FINAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 47 DEL
PGMO 1987 DE ALICANTE**

INTRODUCCIÓN

A. VERSIÓN FINAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 47 DEL PGMO 1987 DE ALICANTE

- 1. MEMORIA INFORMATIVA**
 - 1.1 ANTECEDENTES
 - 1.2 OBJETO DE LA PROPUESTA, ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

- 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. ANEJO I. PLANOS DE ORDENACIÓN SEGÚN ESTADO ACTUAL -EA- (En los que se identifica en AZUL los suelos afectados por la modificación) ESTADO REFORMADO-ER-**

- 4. ANEJO II. TEXTO DEL ARTICULADO ACTUAL DE LAS NNUU Y MODIFICACIONES PROPUESTAS. TEXTO ÍNTEGRO ARTICULADO MODIFICADO**

INTRODUCCIÓN

El vigente Plan General Municipal de Ordenación, aprobado definitivamente el 27 de marzo de 1987, se viene ejecutando de forma bastante satisfactoria. Ello no obsta para reconocer que, con el trascurso del tiempo, determinados aspectos han quedado desfasados, han aparecido problemas inicialmente no previstos, o se ha considerado conveniente adoptar soluciones diferentes a las inicialmente planteadas, que conviene incorporar al Plan General, corrigiendo las propuestas actualmente vigentes. Ello hace que el Ayuntamiento haya planteado, periódicamente, modificaciones del Plan General a fin de dar respuesta a los problemas que van surgiendo.

La presente Propuesta Técnica se redacta por la necesidad de adaptación de la normativa urbanística a las demandas comerciales del mercado, por lo que se propone la modificación de los arts. 153.2 y 157.3 de las NNUU del PGMOU de Alicante que, al prever limitaciones de parcela y de ocupación máxima no ajustadas a los requerimientos comerciales actuales (sino más bien, previstos por remisión para el uso residencial en edificación aislada o adosada), no permiten una adecuada implantación de los mismos en dichas zonas.

El contenido de la propuesta pretende, en su mayor medida, y atendiendo a las modificaciones que se pretenden, dar respuesta a lo que se establece en el Artículo 52 del TRLOTUP:

- Objetivos de la planificación y descripción de la problemática.
- Alcance y ámbito de las modificaciones.
- Diagnóstico de la situación del medio ambiente y del territorio antes de la aplicación del plan en el ámbito afectado.

Se trata de modificaciones que no tienen efectos previsibles sobre el medio ambiente, ni sobre elementos estratégicos del territorio. Tampoco condicionan o alteran las previsiones impuestas por la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana ni por cualquier otro instrumento de planificación territorial o sectorial. Por ello, se considera de aplicación el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica.

Al tratarse de modificaciones que afectan única y exclusivamente a parámetros de la ordenación pormenorizada del suelo urbano, se considera en este caso, en base a lo dispuesto en el Artículo 48 del TRLOTUP, que es el Ayuntamiento el órgano ambiental y territorial.

Ha sido emitido por parte del Ayuntamiento de Alicante Informe Ambiental y Territorial Estratégico (en adelante, IATE) **Favorable**, en el procedimiento simplificado de evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación Puntual Nº 47 del PGMO 1987. Este IATE fue publicado en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana número 9829 de 16 de abril de 2024.

**A. VERSIÓN FINAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 47
DEL PGMO 1987 DE ALICANTE**

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1 ANTECEDENTES

El vigente Plan General Municipal de Ordenación, aprobado definitivamente el 27 de marzo de 1987, se viene ejecutando de forma bastante satisfactoria. Ello no obsta para reconocer que, con el trascurso del tiempo, determinados aspectos han quedado desfasados, han aparecido problemas inicialmente no previstos, o se ha considerado conveniente adoptar soluciones diferentes a las inicialmente planteadas, que conviene incorporar al Plan General, corrigiendo las propuestas actualmente vigentes. Ello hace que el Ayuntamiento haya planteado, periódicamente, modificaciones del Plan General a fin de dar respuesta a los problemas que van surgiendo.

En concreto, y con respecto a la modificación puntual que aquí se propone, interesa reseñar que **el uso comercial ha sido objeto de diversas modificaciones a lo largo de estos más de 30 años de vigencia del Plan**. En concreto, consta que el artículo 95 que regula el uso de “Comercio” ha sido objeto de seis modificaciones puntuales (MP 5, MP 9, MP 24, MP 30, MP 31 y MP 35), lo que es un indicativo de la **necesidad de ir adaptando la normativa a las demandas y a la evolución** de un **sector** tan dinámico y de tanta importancia en la actividad económica de una ciudad como es el **comercio** en sus múltiples variantes.

Precisamente en relación con dicha necesidad de adaptación de la normativa urbanística a las demandas comerciales del mercado se propone la presente modificación de los arts. 153.2 y 157.3 de las NNUU del PGMOU de Alicante que, al prever limitaciones de parcela y de ocupación máxima no ajustadas a los requerimientos comerciales actuales (sino más bien, previstos por remisión para el uso residencial en edificación aislada o adosada), no permiten una adecuada implantación de los mismos en dichas zonas.

A este respecto, interesa reseñar que, como ya se puso de manifiesto en el Acuerdo Plenario de este Ayuntamiento de fecha 27 de julio de 2017 (BOPA nº 158, de 18.08.2017) que aprobó la citada Modificación Puntual nº 35 del Plan General, **la tendencia actual en los usos comerciales es utilizar “formatos comerciales con mayor necesidad de superficie de venta” y con “implantación de los mismos a los viarios de gran capacidad que han sido asimilados a la red primaria”**.

Esta necesidad de los usos comerciales de una superficie de espacio de ventas ha sido informada favorablemente por el Consejo Local de Comercio en su sesión de fecha 21 de octubre de 2015 donde, además, se expuso la problemática que supone “la demanda actual y la imposibilidad de solucionarla como consecuencia de las exigencias que establece el planeamiento municipal vigente”.

Consecuencia de ello, la citada Modificación Puntual nº 35 del Plan permitió establecer unas “condiciones de mayor flexibilidad para el emplazamiento de supermercados, grandes comercios y centros comerciales” en la trama urbana que, como se indica en la Memoria Justificativa, permitirá “lograr una mayor competitividad comercial” y que “sin duda puede redundar en beneficio del consumidor”. Es más, como también se reseña en la citada Memoria la modificación en cuestión permitió **“ampliar las posibilidades de implantación de los referidos formatos comerciales, permitiendo una distribución más homogénea de la actividad comercial en la ciudad”**.

Sin embargo, la efectiva flexibilidad que favorezca la efectiva implantación de usos comerciales en atención a la demanda vigente, se ha visto cercenada en supuestos en que la normativa zonal que le resulta de aplicación por remisión genérica o específica, prevé parámetros urbanísticos relativos a las parcelas o a la ocupación máxima de las mismas, que limita la efectiva implantación.

Ese es el caso del suelo calificado como Clave VU (Vivienda Unifamiliar) Grado 1. La normativa urbanística zonal de aplicación, -por remisión a los usos residenciales-, contempla que la implantación de usos comerciales deberá cumplir –entre otros- con los siguientes parámetros urbanísticos: (i) parcela máxima de 6.000m²; y (ii) ocupación máxima de parcela del 25%.

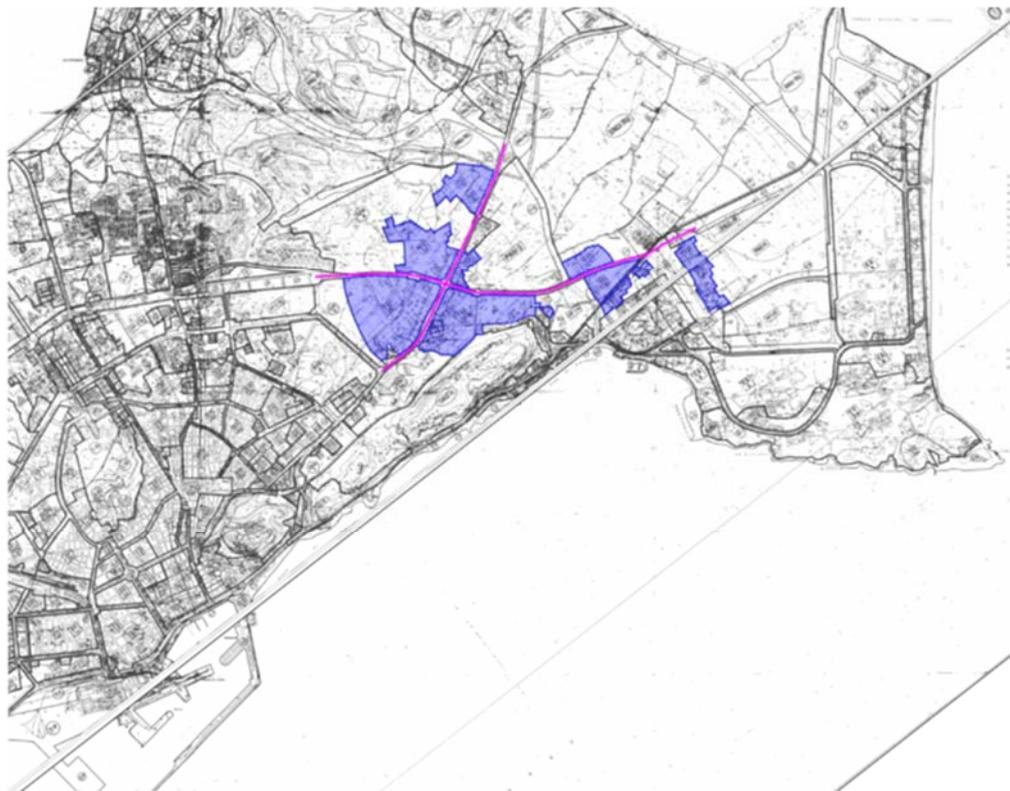
Tales parámetros constituyen una evidente barrera a la implantación de usos comerciales en las zonas afectadas, lo que ha implicado, a pesar de la latente demanda comercial, la existencia de suelos vacantes en las zonas afectadas; en contra de las previsiones de la ordenación urbanística y en detrimento, igualmente, de los consumidores y usuarios que disponen de una oferta comercial más limitada.

Es por ello por lo que se plantea la conveniencia de una modificación del Plan General en relación a estos concretos parámetros del ámbito calificado como VU para permitir la implantación del uso comercial conforme las exigencias actuales del mercado.

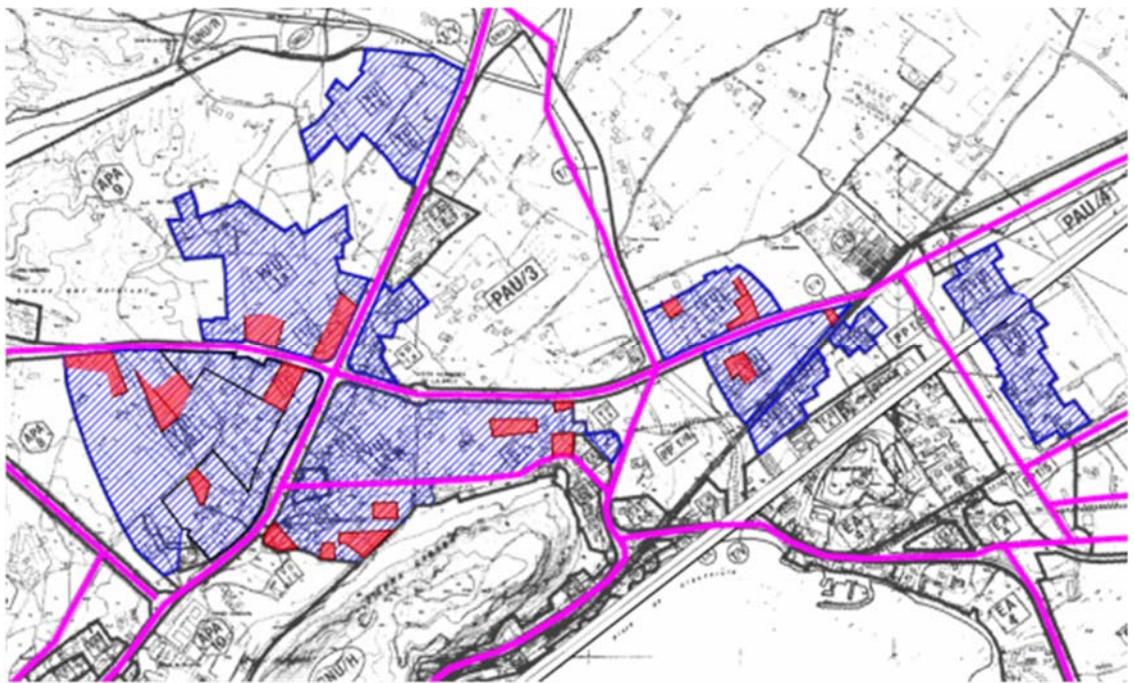
1.2 OBJETO DE LA PROPUESTA, ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

El objeto de la presente modificación es adaptar el régimen de usos comerciales autorizados en los suelos calificados como VU a las necesidades actuales del comercio y a las previsiones del artículo 95 del propio Plan General que permite una mejor distribución espacial de dichos usos en el municipio, así como la implantación de los formatos comerciales actuales en la trama urbana. Todo ello a fin de permitir potenciar el desarrollo y el crecimiento de la actividad comercial, así como la correcta integración del mismo en las zonas residenciales de viviendas unifamiliares mediante la adaptación de los parámetros de parcela y ocupación máxima al concreto uso comercial.

El ámbito a analizar es el calificado por el PGOU de Alicante con la Clave VU Grado 1 (VU 1). Las parcelas con esta calificación se concentran en los alrededores del Sector PAU/3. Así, se distribuyen a lo largo de dos ejes viarios principales, como son la Avenida de Denia (en el tramo comprendido entre la Avenida Pintor Xavier Soler y el Barranco de Orgegia) y el eje prolongación de la Vía Parque, formado por la Avenida Antonio Ramos Carratalá – Calle Caja de Ahorros – Inicio de Avenida Locutor Vicente Hipólito.



Actualmente el ámbito de la modificación se encuentra consolidado por edificación en más del 90% de la superficie, tal y como se puede apreciar en la imagen siguiente (en la que se ha sombreado de rojo las parcelas que no están consolidadas).



2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

2.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA MODIFICATIVA

Conforme los antecedentes expuestos es un hecho constatado que el sector comercial ha evolucionado desde sus inicios, donde requería localizaciones más concentradas y de menor entidad, hasta la actualidad, donde exige unos nuevos formatos comerciales con mayor necesidad de superficie de venta y con implantación en viarios no exclusivos de la red primaria sino también asimilados.

También es un hecho probado que el planeamiento municipal de Alicante se ha tenido que ir adaptando a dichas circunstancias o tendencias del mercado para permitir el desarrollo de la actividad comercial en términos de competitividad. Adaptaciones que han permitido que, en la actualidad, el uso comercial se pueda desarrollar en superficies más amplias y en viales estructurantes del municipio.

No obstante, pese a dicha posibilidad genérica establecida en el artículo 95 de las NNUU del PGOU, lo cierto es que las exigencias zonales impiden la materialización de dicha eventualidad.

En concreto, véase que:

- **El artículo 95.5.C) de las NNUU permite la implantación de Grandes Comercios (1.200m² de superficie de venta o más) y Grandes Supermercados (entre 1.700m² y 2.499m² de superficie de venta) en las siguientes ubicaciones:**

“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.

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...”.

- **El artículo 95.5.D) de las NNUU permite la implantación de Grandes Comercios (1.200m² de superficie de venta o más) en 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”.

- **El artículo 95.5.F) de las NNUU permite la implantación de Centros Comerciales de 2ª categoría (2.500m² de superficie de venta o más) en las siguientes ubicaciones:**

“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.”

Así pues, conforme la normativa específica reguladora del uso comercial en el municipio, se permite la implantación de grandes comercios, grandes supermercados y centros comerciales de segunda categoría en ubicaciones con frente a viario estructurante y, expresamente, en la Vía Parque y en la Av. Denia en los tramos de suelo urbano entre Santa Faz y la Vía Parque.

No obstante, dicha implantación está sujeta a las normas zonales pues conforme el mismo artículo 95.5: *“las edificaciones se ajustarán a la normativa específica de la zona o plan sectorial en la que se sitúan”*.

Dicha remisión a la normativa zonal permite una homogeneización de los actos edificatorios. No obstante, para determinados supuestos como la Zona VU 1 que se pretende modificar, impide materializar el uso comercial permitido de forma general, al contemplarse parámetros de parcela y ocupación máximas que no son compatibles con el uso comercial (por haberse previsto en exclusiva para el uso residencial aislado o adosado que es el dominante de la zona).

En concreto, la normativa de la Zona VU 1 sobre la parcela y ocupación máxima que se pretende modificar es la siguiente:

- Artículo 153.2:

“La ocupación máxima de parcela no excederá del 25% de la superficie de la misma en Grado 1, del 30% en Grado 2, del 50% en Grado 3, del 75% en Grado 4 y del 50% en Grado 5.”

- Artículo 157.3:

“Los usos complementarios terciario-comercial, terciario-oficinas e industrial admitidos en el punto anterior, estarán limitados por la superficie de la parcela en que se ubiquen, no pudiendo ser superior a 6.000 m² para el Grado 1, 3.000 m² para el Grado 2 y 2.000 m² para los Grados 3, 4 y 5.”

Ambas limitaciones obligan a colegir que **en la Zona VU, Grado 1**, (ubicado en su mayoría en los viales identificados en el artículo 95: Av. Denia y Vía Parque) solo podría implantarse un uso comercial en parcelas de 6.000m² con una ocupación del 25%, esto es, **solo podrían implantarse edificios comerciales con espacios de venta en planta baja de, como máximo, 1.500m²**. Dicho de otro modo, en la Zona VU, Grado 1, solo cabría el pequeño o mediano comercio sin que pudieran implantarse de forma adecuada (en su formato estándar) los grandes comercios (>1.200 m²), grandes supermercados (entre 1.700m² y 2.499m²) o centros comerciales de 2ª categoría (>2.500m²). Es por dicha limitación y por la necesidad de adaptar la normativa urbanística a las demandas y requerimientos de la actividad comercial actual como elemento dinamizador de la actividad económica, que se propone la modificación de los parámetros de parcela y ocupación máximas de la Zona VU en Grado 1.

En concreto, se propone flexibilizar la limitación de parcela máxima para el uso comercial-terciario y permitir la ocupación de la parcela para el grado 1 hasta el 50% de su superficie.

La consecución de dichas finalidades únicamente afectaría a los siguientes preceptos:

1) Modificación del apartado 2º del artículo 153 de las NNUU de Alicante:

La limitación de la ocupación máxima de parcela al 25% para el Grado 1 implica que la edificabilidad asignada a la parcela se tenga que materializar en altura, lo que desincentiva la implantación de usos comerciales en los formatos que demanda el sector comercial. Y si bien en Grado 1 se permite una altura máxima de tres plantas, tal parámetro urbanístico no encaja con el estándar propio de un uso terciario-comercial que pretenda la *“implantación en la trama urbana de determinados formatos comerciales con mayor necesidad de superficie de venta”*, amén de generar consecuencias claramente antieconómicas y anticomerciales al desaprovechar la mayor parte de la superficie del suelo urbano comercial.

En este sentido, téngase también en cuenta que el uso comercial es, urbanísticamente y según el propio Ayuntamiento, más conveniente que el residencial en solares que dan frente a los viarios estructurales introducidos en la modificación del artículo 95, puesto que, al margen de que la fachada a viario es una característica esencial del uso comercial, el establecimiento de comercios en las inmediaciones de viales estructurantes sirve de apantallamiento acústico de los usos residenciales emplazados en sus inmediaciones. Un dato significativo es que hace 25 años que no se tramita ninguna solicitud de licencia para vivienda dando frente a los viarios estructurales señalados por la modificación.

Por todo ello, a fin de conseguir el cumplimiento efectivo de los objetivos municipales, se considera conveniente modificar el artículo 153.2 de las NNUU del PG de Alicante en el sentido de especificar que, para la implantación de usos terciarios-comerciales, la ocupación máxima será del 50%. Todo ello sin que la edificabilidad se vea alterada.

2) Modificación del artículo 157.3 de las NNUU de Alicante:

La restricción de la superficie máxima de la parcela para VU 1 resulta incoherente con el estándar propio de un uso terciario-comercial e incompatible con los usos de grandes comercios y centros comerciales que, conforme el artículo 95, se permiten implantar en la Av. Denia y Vía Parque.

Dichos usos comerciales, como se ha reconocido con la Modificación Puntual 36 de las NNUU, requieren un “*mayor necesidad de superficie de venta*” que, sencillamente, resulta incompatible con la restricción de parcela máxima prevista en el artículo 157.3. De ahí que sea necesaria su modificación en el sentido de flexibilizar dicho parámetro para el uso comercial-terciario permitiendo alcanzar una superficie de 10.000 m².

Con esta sencilla modificación, se flexibilizaría la superficie máxima hasta 10.000 m² para los usos terciario-comerciales en el Suelo Urbano ordenado por el PG con clave VU, eliminándose obstáculos a fin de lograr una efectiva “*redistribución uniforme del comercio en la trama urbana existente*”.

Por último, cabe indicar que para las modificaciones propuestas del régimen zonal VU 1 se ha considerado que: (i) esta Zona VU1 es la única que impone unas restricciones tan limitativas a la implantación del uso comercial previstos en el artículo 95; de modo que no sería necesaria la modificación de la remisión a ellas; y, (ii) además, la Zona calificada de VU 1 se localiza mayormente en los viarios expresamente señalados e identificados por el artículo 95 como ubicaciones aptas para albergar dichos usos comerciales, por lo que la modificación que se efectúa es consecuente con la finalidad que persigue el citado artículo.

De conformidad con lo expuesto se pretenden las siguientes modificaciones (la nueva redacción en **color rojo y negrita**):

Artículo 153.2:

*“La ocupación máxima de parcela no excederá del 25% de la superficie de la misma en Grado 1, del 30% en Grado 2, del 50% en Grado 3, del 75% en Grado 4 y del 50% en Grado 5. **Para la implantación de usos terciarios-comerciales en grado 1, se permitirá una ocupación máxima del 50% de la parcela.***”

En las parcelas existentes que sean edificables según lo dispuesto en el artículo 152.1 anterior, si son inferiores a 600m² y con la ocupación máxima indicada en el párrafo anterior no se alcanza una ocupación de 100m², podrá llegarse a ésta, incrementando en lo necesario el porcentaje de ocupación, y cumpliendo las restantes condiciones establecidas en este artículo.”

Artículo 157.3:

*“Los usos complementarios terciario-comercial, terciario-oficinas e industrial admitidos en el punto anterior, estarán limitados por la superficie de la parcela en que se ubiquen, no pudiendo ser superior a 6.000m² para el Grado 1, 3.000m² para el Grado 2 y 2.000m² para los grados 3, 4 y 5. **No obstante, en el caso de uso terciario-comercial en Grado 1, el límite de superficie de parcela puede ampliarse hasta los 10.000 m² cuando se trate de parcelas con frente a viario que pertenezca al sistema general de transportes (T/V). En cualquier caso, la implantación de uso terciario-comercial en parcela superior a 6.000 m² requerirá que la documentación de licencia acompañe Estudio de***”

Tráfico y Movilidad siendo sus consideraciones vinculantes en el otorgamiento de la misma.

En los proyectos de edificación comerciales se recogerán las determinaciones de la legislación sectorial comercial aplicable”.

2.2 DOCUMENTOS DEL PGMO 1987 AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

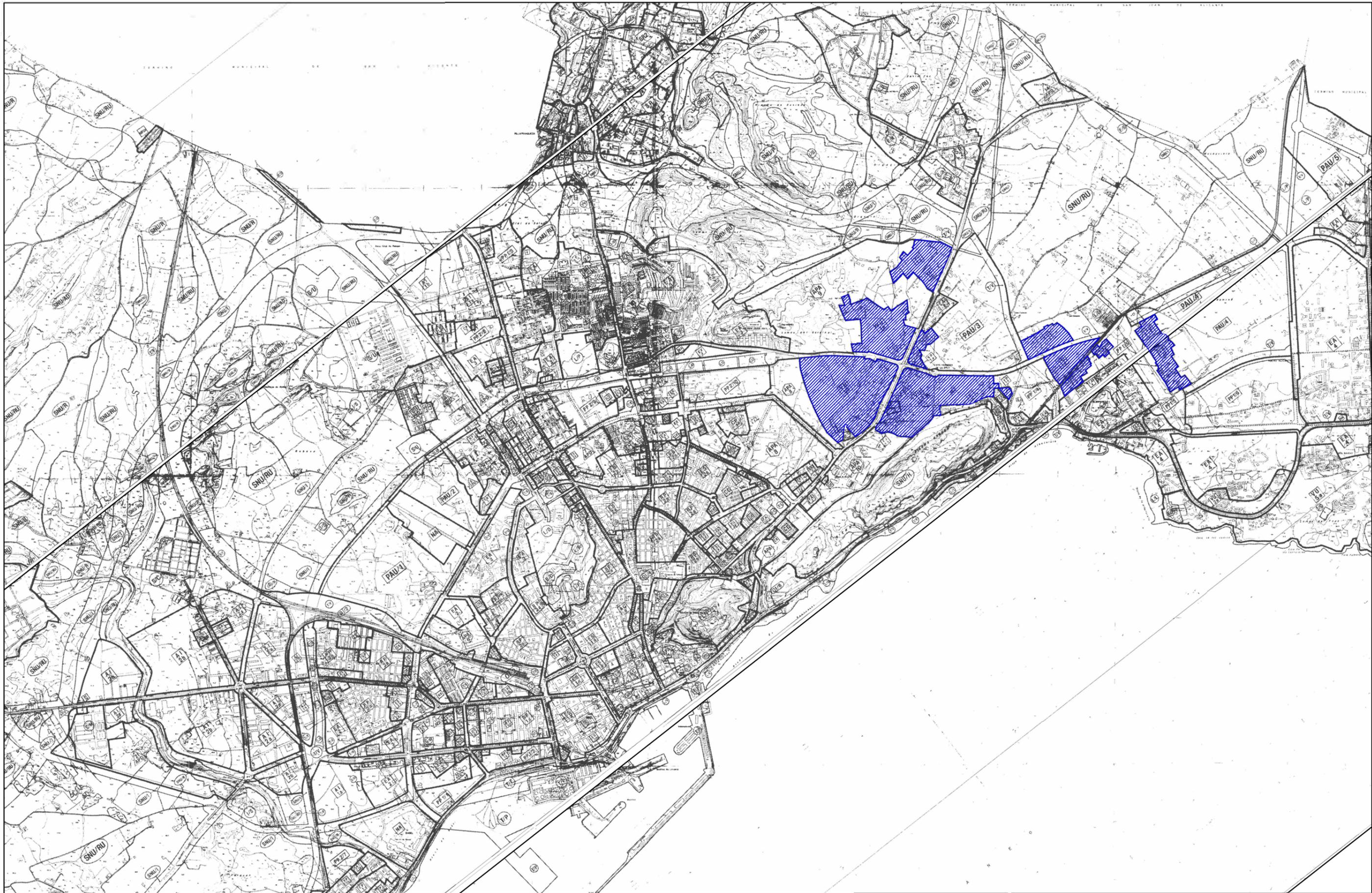
La presente modificación afecta a las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación que se identifican a continuación:

Título V. Condiciones particulares de la edificación y de los usos en suelo urbano, Capítulo 8º: Vivienda Unifamiliar (CLAVE VU), Artículo 153 Condiciones de volumen, apartado 2 y Artículo 157 Usos, apartado 3.

Al tratarse de una modificación de parámetros urbanísticos de ocupación y parcela máxima, esto es, que no afecta al uso o la distribución, no se altera ningún plano con eficacia normativa.

3. ANEJO I. PLANOS DE ORDENACIÓN SEGÚN ESTADO ACTUAL -EA- (En los que se identifica en AZUL los suelos afectados por la modificación) ESTADO REFORMADO -ER-

A continuación, se adjunta los planos indicados, si bien, tal y como se ha indicado en el apartado 2, al tratarse de una modificación de parámetros urbanísticos de ocupación y parcela máxima, esto es, que no afecta al uso o la distribución, no se altera ningún plano con eficacia normativa, por lo que el plano EA es idéntico al ER.



PROMOTOR:
INGENIERÍA MULTIDISPLINAR Y URBANISMO, S.L.
CRYSTALZOO, S.L.P.

PROPUESTA TÉCNICA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 42 DEL PGMO 1987 DE
ALICANTE

PLANO: ORDENACIÓN SEGÚN ESTADO ACTUAL		
FECHA: ABRIL 2024	ESCALA: 1/30.000	PLANO Nº: EA



PROMOTOR:
INGENIERÍA MULTIDISPLINAR Y URBANISMO, S.L.
CRYSTALZOO, S.L.P.

PROPUESTA TÉCNICA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 42 DEL PGMO 1987 DE
ALICANTE

PLANO: ORDENACIÓN SEGÚN ESTADO REFORMADO		
FECHA: ABRIL 2024	ESCALA: 1/30.000	PLANO Nº: ER

4. ANEJO II. TEXTO DEL ARTICULADO ACTUAL DE LAS NNUU Y MODIFICACIONES PROPUESTAS. TEXTO ÍNTEGRO ARTICULADO MODIFICADO.

La redacción actual vigente de los artículos de las Normas Urbanísticas del PGMO es la siguiente:

Artículo 153.2:

“La ocupación máxima de parcela no excederá del 25% de la superficie de la misma en Grado 1, del 30% en Grado 2, del 50% en Grado 3, del 75% en Grado 4 y del 50% en Grado 5.

En las parcelas existentes que sean edificables según lo dispuesto en el artículo 152.1 anterior, si son inferiores a 600m² y con la ocupación máxima indicada en el párrafo anterior no se alcanza una ocupación de 100m², podrá llegarse a ésta, incrementando en lo necesario el porcentaje de ocupación, y cumpliendo las restantes condiciones establecidas en este artículo.”

Artículo 157.3:

“Los usos complementarios terciario-comercial, terciario-oficinas e industrial admitidos en el punto anterior, estarán limitados por la superficie de la parcela en que se ubiquen, no pudiendo ser superior a 6.000m² para el Grado 1, 3.000m² para el Grado 2 y 2.000m² para los grados 3, 4 y 5.”

A continuación, se adjunta un cuadro comparativo de las redacción original y modificada.

Redacción vigente	Redacción modificada	Justificación
<p>Art. 153.2:</p> <p><i>“La ocupación máxima de parcela no excederá del 25% de la superficie de la misma en Grado 1, del 30% en Grado 2, del 50% en Grado 3, del 75% en Grado 4 y del 50% en Grado 5.</i></p> <p><i>En las parcelas existentes que sean edificables según lo dispuesto en el artículo 152.1 anterior, si son inferiores a 600m² y con la ocupación máxima indicada en el párrafo anterior no se alcanza una ocupación de 100m², podrá llegarse a ésta, incrementando en lo necesario el porcentaje de ocupación, y cumpliendo las restantes condiciones establecidas en este artículo”.</i></p>	<p>Art. 153.2:</p> <p><i>“La ocupación máxima de parcela no excederá del 25% de la superficie de la misma en Grado 1, del 30% en Grado 2, del 50% en Grado 3, del 75% en Grado 4 y del 50% en Grado 5.</i></p> <p><i>Para la implantación de usos terciarios-comerciales en grado 1, se permitirá una ocupación máxima del 50% de la parcela.</i></p> <p><i>En las parcelas existentes que sean edificables según lo dispuesto en el artículo 152.1 anterior, si son inferiores a 600m² y con la ocupación máxima indicada en el párrafo anterior no se alcanza una ocupación de 100m², podrá llegarse a ésta, incrementando en lo necesario el porcentaje de ocupación, y cumpliendo las restantes condiciones establecidas en este artículo.”</i></p>	<p>Se incorpora un párrafo al apartado 2 del artículo 153 para aclarar que la limitación de ocupación máxima del 25% para grado 1 no opera en caso de que el uso sea comercial-terciario, sino que será del 50%.</p> <p>Esta aclaración permitirá la implantación en la trama urbana de determinados formatos comerciales con mayor necesidad de superficie de venta.</p>

<p>Art. 157.3: "Los usos complementarios terciario-comercial, terciario-oficinas e industrial admitidos en el punto anterior, estarán limitados por la superficie de la parcela en que se ubiquen, no pudiendo ser superior a 6.000m² para el Grado 1, 3.000m² para el Grado 2 y 2.000m² para los grados 3, 4 y 5."</p>	<p>Art. 157.3: " Los usos terciario-comercial, complementarios terciario-oficinas e industrial admitidos en el punto anterior, estarán limitados por la superficie de la parcela en que se ubiquen, no pudiendo ser superior a 6.000m² para el Grado 1, 3.000m² para el Grado 2 y 2.000m² para los grados 3, 4 y 5. No obstante, en el caso de uso terciario-comercial en Grado 1, el límite de superficie de parcela puede ampliarse hasta los 10.000 m² cuando se trate de parcelas con frente a viario que pertenezca al sistema general de transportes (T/V). En cualquier caso, la implantación de uso terciario-comercial en parcela superior a 6.000 m² requerirá que la documentación de licencia acompañe Estudio de Tráfico y Movilidad siendo sus consideraciones vinculantes en el otorgamiento de la misma. En los proyectos de edificación comerciales se recogerán las determinaciones de la legislación sectorial comercial aplicable".</p>	<p>Se incrementa la superficie máxima a 10.000 m² en las parcelas con frente de fachada a viales estructurantes para posibilitar la implantación de grandes superficies comerciales en las ubicaciones contempladas en el artículo 95 de las NNUU.</p>
---	--	---

Texto íntegro del articulado modificado de las NNUU

Art. 153. – Condiciones de volumen.

1. Se observarán las siguientes condiciones en orden a retranqueos:

- a) La fachada de la edificación se retranqueará de la alineación exterior una distancia mínima de 10 m. en Grado 1, de 7'00 m. en Grado 2, de 5'00 m. en Grado 3, de 4'00 m. en Grado 4 y de 5'00 m. en Grado 5.
En Grados 3 y 4 se podrá alcanzar la alineación exterior con un cuerpo de edificación si se destina a garaje, pérgola, porche o elemento análogo, la altura del cuerpo en cuestión no superase los 3'00 m. y la parte del lindero frontal ocupada no excediera de 4'00 m.

Quando se trate de parcelas en esquina, en Grados 2, 3, 4 y 5, se le aplicará a uno de los tramos del lindero frontal la regulación de los párrafos anteriores, y al otro la del párrafo siguiente.

- b) Los retranqueos a los restantes linderos serán de 5'00 m. en Grado 1 y de 3'00 m. en Grados 2, 3, 4 y 5.

Como excepción de la regla anterior, en Grados 2, 3, 4 y 5 la edificación podrá alcanzar los linderos si la edificación colindante fuera medianera o si se tratase de una actuación conjunta en dos parcelas colindantes con proyecto y ejecución unitarios, constitución de la oportuna servidumbre y límite de la ocupación del lindero común a la mitad de la longitud del mismo.

Las parcelas existentes con superficie inferior a la mínima que resulten edificables en aplicación de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 152, podrán reducir sus retranqueos hasta un mínimo de 5'00 m. a fachada y de 3'00 m. a linderos.

- c) La separación mínima entre dos cuerpos de edificación independientes dentro de la misma parcela será de 0'80 m., sin perjuicio de que se requieran mayores distancias en función de los huecos que a ellos se abran.

A los efectos del establecimiento de los retranqueos de la edificación respecto a los linderos, la medición de la altura de la edificación será la que corresponda a la altura de la edificación respecto a la rasante oficial para las alineaciones exteriores y la mayor de la que corresponda a la altura del edificio respecto a la cota natural del terreno en el lindero o a la línea imaginaria que une las rasantes oficiales con la natural del terreno en el lindero.

2. La ocupación máxima de parcela no excederá del 25% de la superficie de la misma en Grado 1, del 30% en Grado 2, del 50% en Grado 3, del 75% en Grado 4 y del 50% en Grado 5. Para la implantación de usos terciarios-comerciales en grado 1, se permitirá una ocupación máxima del 50% de la parcela.

En las parcelas existentes que sean edificables según lo dispuesto en el artículo 152.1 anterior, si son inferiores a 600m² y con la ocupación máxima indicada en el párrafo anterior no se alcanza una ocupación de 100m², podrá llegarse a ésta, incrementando en lo necesario el porcentaje de ocupación, y cumpliendo las restantes condiciones establecidas en este artículo

3. La edificabilidad máxima, computada en superficie útil según los criterios establecidos en el artículo 54.2 de estas Normas, será: de 0'375 m²/m² en Grado 1, de 0'50 m²/m² en Grado 2, de 0'75 m²/m² en Grado 3, de 1 '00 m²/m² en Grado 4 y de 0'50 m²/m² en Grado 5.

4. La altura máxima de la edificación será de 3 plantas y 10 m. en Grado 1, y de 2 plantas y 7'00 m. en los demás Grados. Se permite sobrepasar dicha altura con un torreón de una planta de altura y cuya ocupación no exceda del 10% de la superficie de parcela ocupada por la edificación.

Se permite en todos los casos una planta sótano. Estas construcciones subterráneas deberán guardar las condiciones de retranqueo establecidas en el apartado 1 de este artículo.

La altura de la edificación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 55.2 de estas Normas Urbanísticas, se medirá, para cualquier punto de la edificación, respecto de las cotas naturales del terreno (entendiéndose como tales las reflejadas en la cartografía municipal a escala 1/500), admitiéndose tolerancias de +1'50 m. Si las cotas naturales del terreno fuesen inferiores a la de la rasante de la alineación oficial, se tomará como base para la medición de la altura la de la rasante de la calle.

5. Las obras de ampliación en altura podrán hacer excepción de las condiciones de retranqueo a alineaciones y a linderos expresadas en el apartado 1 de este artículo, si la altura total de la edificación objeto de ampliación guardase un retranqueo uniforme.

Art. 157. – Usos.

1. El uso característico es el residencial de vivienda unifamiliar. No se admite la vivienda mínima excepcional a que se refiere el párrafo tercero del artículo 91.4 de las presentes Normas Urbanísticas, salvo en Grado 5, que sí es admitida.
2. Como usos complementarios se admiten los siguientes:
 - a) Terciario-alojamiento temporal: en edificio exclusivo.
 - b) Terciario-comercial: en Nivel "a" en edificio exclusivo; en Nivel "b" en edificio exclusivo y en planta baja.
 - c) Terciario-oficinas: en Nivel "a" sólo se permiten despachos profesionales del mismo titular de la vivienda donde se emplacen; en Nivel "b" en edificio exclusivo.
 - d) Industrial (excepto almacenaje y comercio mayorista): en Nivel "b" en edificio exclusivo.
 - e) Dotaciones e infraestructuras: en edificio exclusivo.

3. Los usos complementarios terciario-comercial, terciario-oficinas e industrial admitidos en el punto anterior, estarán limitados por la superficie de la parcela en que se ubiquen, no pudiendo ser superior a 6.000m² para el Grado 1, 3.000m² para el Grado 2 y 2.000m² para los grados 3, 4 y 5. No obstante, en el caso de uso terciario-comercial en Grado 1, el límite de superficie de parcela puede ampliarse hasta los 10.000 m² cuando se trate de parcelas con frente a viario que pertenezca al sistema general de transportes (T/V). En cualquier caso, la implantación de uso terciario-comercial en parcela superior a 6.000 m² requerirá que la documentación de licencia acompañe Estudio de Tráfico y Movilidad siendo sus consideraciones vinculantes en el otorgamiento de la misma. En los proyectos de edificación comerciales se recogerán las determinaciones de la legislación sectorial comercial aplicable.

Alicante, abril 2024

Leoncio Simón Motilla
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Ingeniería Multidisciplinar y Urbanismo, S.L.

José Luis Campos Rosique
Arquitecto
Crystalzoo, S.L.P.