

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION ALICANTE

Aprobado provisionalmente por el Pleno en su sesión ordinaria de 17 de junio de 2008



El Secretario General del Pleno

Carlos Arteaga Castaño

## MODIFICACION PUNTUAL Nº 28.3

Permisibilidad de realizar ciertas actividades en plantas sótanos de edificios de equipamientos dotacionales (art. 102).



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE  
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

GMU

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



## **MODIFICACION PUNTUAL Nº 28.3**

Permisibilidad de realizar ciertas actividades en plantas sótanos  
de edificios de equipamientos dotacionales (art. 102).

PLAN GENERAL DE ORDENACION DE ALICANTE

GMU

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



## INDICE

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ACOMETER LA PRESENTE MODIFICACION.
  
2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACION PROPUESTA.
  - A) Objeto.
  - B) Justificación.
  
3. CONTENIDO DE LA MODIFICACION PROPUESTA.
  - A) Documentación a la que afecta.
  - B) Contenido del Plan General.
  - C) Contenido de la Modificación que se propone.
  - D) Texto completo del artículo tras la modificación.

## 1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ACOMETER LA PRESENTE MODIFICACION.

El vigente Plan General Municipal de Ordenación, aprobado definitivamente el 27 de marzo de 1.987, se viene ejecutando de forma bastante satisfactoria. Esta visión general favorable no obsta para reconocer que, con el transcurso del tiempo, determinados aspectos del mismo han quedado desfasados, han aparecido problemas inicialmente no previstos o han surgido nuevas soluciones a las inicialmente planteadas que conviene sean incorporadas al Plan General, corrigiendo las propuestas actualmente vigentes. Ello hace que el Ayuntamiento se plantee periódicamente modificaciones del Plan General para intentar que su contenido mantenga la máxima vigencia posible y, consecuentemente, la mayor capacidad de resolver los problemas que se plantean.

De las modificaciones puntuales tramitadas hasta el momento, la mayor parte de ellas se refieren a diversos aspectos del Plan General, por lo que, en realidad, cada una de ellas podría considerarse como varias modificaciones del planeamiento, si bien la entidad de las alteraciones introducidas es muy escasa; el resto de las modificaciones se refieren a aspectos concretos que variaban el contenido del Plan General.

Ahora se plantea nuevamente la conveniencia de acometer una modificación al Plan General, debido a motivos similares al de las anteriores modificaciones de carácter general realizadas, es decir: rectificación de aspectos puntuales que se han revelado inadecuados. En concreto, se trata de modificar un artículo de las Normas Urbanísticas, que se refiere a usos dotacionales de equipamientos, con objeto de permitir la realización de ciertas actividades en plantas de sótanos.

La forma de exposición de esta Modificación Puntual-28.3 (MP/28.3) es la misma que la seguida en las anteriores modificaciones: objeto, descripción y justificación y contenido de la modificación propuesta.

## 2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION PROPUESTA.

### A) Objeto.

Permitir la realización de ciertas actividades en plantas de sótanos de edificios destinados a equipamientos dotacionales.

### B) Justificación.

Las Normas Urbanísticas del Plan General en el artículo 55.2.a) define las plantas sótanos y especifica los usos que pueden realizarse en ellas, aclarando que *"siempre que se garantice que tales usos no conlleven permanencia continua en plantas sótanos de puestos de trabajo"*. Ello ha motivado que excepto usos secundarios ligados al uso principal (aparcamientos, instalaciones, almacenes, aseos, etc.), no se pudiera realizar ninguna actividad en las plantas sótanos.

Esta norma general tiene una excepción en los grandes comercios, centros comerciales o hipermercados que ocupen manzanas completas con fachada a ejes comerciales, en los que se permite el uso terciario comercial en la primera planta sótano (art. 114.3.d).

La no permisibilidad de usos que conlleven la permanencia de personas en plantas sótano tiene por objeto evitar los riesgos derivados de incendios en sótanos, ya que estas situaciones habían ocasionado, en algunos casos, la muerte de personas al no disponerse de medidas de seguridad adecuadas. La excepción de permitir el uso de sótanos en grandes comercios o centros comerciales se debe a que estos tipos de centros pueden garantizar medidas de seguridad que es difícil de controlar, tanto su instalación como su mantenimiento, en pequeños locales.

En los momentos presentes se ha observado que la excepción realizada en su momento de permitir usos que conlleven la permanencia de personas en plantas de sótanos, se puede extender, además de los grandes centros comerciales, a usos dotacionales, siempre que se adopten medidas de seguridad suficientes contra incendios y se garantice su mantenimiento en el futuro.

Estas consideraciones sobre la seguridad en plantas de sótanos tienen mayores garantías de cumplimiento en edificios de uso exclusivo y de un cierto tamaño que en pequeños locales situados en plantas bajas y sótanos de una edificación en lo que también existen otros usos. Por ello, para los usos comerciales se permitieron en edificios

que ocuparan manzanas completas y que tuvieran la consideración de grandes centros comerciales, es decir, con superficies de ventas igual o superior a 1.000 m<sup>2</sup>.

Los edificios de usos dotacionales tienen unas características similares, normalmente se trata de edificios de uso exclusivo y que tienen una cierta dimensión. No obstante, es conveniente establecer una superficie mínima para la totalidad de la edificación, que en base a las características de este tipo de edificaciones la podemos cifrar en 1.000 m<sup>2</sup>, y, además, que no se desarrollen actividades que impliquen una permanencia continuada y diaria en las plantas sótanos, por lo que se deben excluir actividades tales como aulas en centros docentes, habitaciones en hospitales y comedores, cocinas y oficinas en cualquier edificación. En cualquier caso se deberá cumplir el Documento Básico de Seguridad de Incendios (DB-SI) del Código Técnico de la Edificación. (CTE)

### 3. CONTENIDO DE LA MODIFICACION PROPUESTA.

#### A) Documentación a la que afecta.

Normas Urbanísticas: Se añade un nuevo apartado al artículo 102: *Condiciones particulares para los equipamientos.*

#### B) Contenido del Plan vigente.

No existe este apartado.

#### C) Contenido de la Modificación que se propone.

Se añade un nuevo apartado 5, al artículo 102 con el texto siguiente:

5. Para todos los tipos de equipamientos se permite la utilización de la primera planta de sótano, excepto para las aulas en los centros docentes o asistenciales, las habitaciones de centros sanitarios o asistenciales y los comedores, cocinas y oficinas de administración en todos ellos. Para que se pueda permitir la permanencia de personas en la planta sótano, la superficie total de la edificación sobre rasante será como mínimo de 1.000 m<sup>2</sup> t.

#### D) Texto completo del artículo tras la modificación.

#### **Art. 102- Condiciones particulares para los equipamientos**

1. Los equipamientos comprenden los usos y actividades destinados al enriquecimiento, cultivo y reparación de las facultades físicas e intelectuales de las personas.

Según la función principal que cumplan, los equipamientos pueden ser: docente (preescolar, EGB, BUP, FP y demás enseñanzas), cultural (teatros, salas de exposiciones, museos, bibliotecas, auditorios, etc.), sanitario (hospitales, clínicas, ambulatorios, centros de salud, etc.), social (servicios sociales, etc.), asistencial (guarderías, asilos, centros de



asistencia a disminuidos, clubes de ancianos, etc.), deportivo (estadios, pabellones cubiertos, etc.) y religioso (iglesias, edificios o locales destinados al culto, etc.).

A los efectos de la posibilidad de sustitución de los usos dotacionales a que se refiere el artículo 100.2.a de las presentes Normas Urbanísticas, el equipamiento se divide en docente y no docente.

2. Las condiciones de diseño y ejecución de los edificios destinados a equipamientos, así como de los respectivos espacios libres de parcela se realizarán con especial esmero, de manera que resalten el carácter estructurador del espacio urbano propio de los equipamientos. Todos los locales accesibles al público en general estarán desprovistos de barreras arquitectónicas.

3. La exigencia general de plazas de aparcamiento para los edificios destinados a equipamiento será de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> útiles; si se trata de hospitales, se preverá además una plaza por cada 5 camas. Los equipamientos docentes que ocupen un edificio exclusivo podrán reducir la dotación de aparcamiento, si se trata de niveles de enseñanza para personas no adultas, a un mínimo de 1'5 plazas por aula, debiendo disponer también, dentro de la parcela respectiva, de una plaza de aparcamiento para autobús por cada 250 alumnos o fracción, pudiendo reducir esta reserva a una plaza por cada 500 alumnos o fracción cuando se trate de centros de Enseñanza Básicas públicos o Enseñanzas Medias privados y a una sola plaza cuando se trate de centros de Enseñanzas Medias públicos.

En los usos hospitalarios y en todos aquellos en que normalmente se prevean operaciones de carga y descarga, se preverán espacios interiores a tal efecto en los edificios o parcelas correspondientes.

4. Los centros públicos de educación deberán cumplir los programas de necesidades establecidos en normativa sectorial autonómica. En los momentos presentes en la Orden de 15 de Mayo de 1992 de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia sobre los programas de necesidades para la redacción de proyectos de construcción de centros de Educación Infantil, Educación Primaria, Educación Infantil y Primaria, Educación Secundaria Obligatoria y Educación Secundaria Completa.

Los centros de titularidad privada deberán intentar satisfacer este programa de necesidades, debiendo en cualquier caso cumplir con lo establecido en el Real Decreto 1004/91, de 14 de junio del Ministerio de Educación y Ciencia, en el que se establece los Requisitos mínimos de los centros que imparten enseñanzas en régimen de niveles no universitarios.





5. Para todos los tipos de equipamientos se permite la utilización de la primera planta de sótano, excepto para las aulas en los centros docentes o asistenciales, las habitaciones de centros sanitarios o asistenciales y los comedores, cocinas y oficinas de administración en todos ellos. Para que se pueda permitir la permanencia de personas en la planta sótano, la superficie total de la edificación sobre rasante será como mínimo de 1.000 m<sup>2</sup>t.

Alicante, Mayo 2008

EL JEFE DEL SERVICIO DE  
PLANEAMIENTO Y GESTION



Fdo: Miguel Angel Cano Crespo

Aprobado provisionalmente por el Pleno en su sesión  
ordinaria de 17 de junio de 2008



El Secretario General del Pleno



Carlos Arteaga Castaño