

JOSÉ JAVIER NICOLAU GAY, Secretario General del Ayuntamiento de Xixona,

CERTIFICO:

Que el Ayuntamiento Pleno adoptó, según consta en el borrador del acta de la sesión ordinaria del día 28 de septiembre de 2017, pendiente de aprobación en la próxima sesión que el órgano colegiado celebre, el acuerdo que, en su parte bastante, dice lo siguiente:

“3.- URBANISMO .- PROPUESTA DE APROBAR CRITERIO INTERPRETATIVO DE APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 4.2-16 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, CON RELACIÓN A LOS USOS EN PLANTAS SÓTANO.

A continuación, la Concejal Delegada de Vivienda y Urbanismo, María Teresa Carbonell Bernabeu, expone la propuesta de fecha 19 de septiembre de 2017, dictaminada favorablemente por la Comisión Municipal de Gobernación y Urbanismo, en la sesión ordinaria celebrada el día 22 de septiembre de 2017, y que se transcribe a continuación:

“En fecha 19 de septiembre de 2017 el arquitecto jefe del departamento de gestión y disciplina emite el siguiente informe, en el que, en su parte bastante, dice lo siguiente:

.../...

“ANTECEDENTES

El artículo 2.4-18 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana regula las condiciones que deben reunir las plantas bajas de la edificación para tener tal condición, y define como plantas sótano las que quedan por debajo de la planta baja. Esta regulación tiene por objetivo que la planta baja de la edificación no quede excesivamente elevada respecto a la rasante de los viales, para evitar así incrementar el número de plantas de la edificación.

Por otra parte, el artículo 4.2-16 de las citadas normas urbanísticas establece la regulación de usos permitidos en la zona de edificación cerrada, contemplando una serie de usos permitidos en las plantas bajas de los edificios, que pueden abarcar dependencias integradas en los locales, situadas en entreplanta, o planta sótano. Sin embargo, no regula expresamente usos permitidos en los locales situados en planta sótano del edificio.

Firma 1 de 2
José Javier Nicolau Gay
02/10/2017
Secretario

Firma 2 de 2
Isabel Lopez Galera
02/10/2017
La Alcaldesa Presidenta

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	f0b5442dcfb1480aaf28cf85e924eb98001
Url de validación	https://sede.xixona.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadatos	Clasificador: Certificado -



CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS

Debido a las condiciones orográficas de la población, existen muchos locales en edificios ubicados en zonas de edificación cerrada, que están situados en plantas que tendrían la consideración de sótano, según las definiciones del artículo 2.4-18 y que, sin embargo, quedan situados por encima de la rasante de la calle en una o varias de las fachadas a las que recae el local. Estos casos son especialmente frecuentes en edificios construidos con anterioridad a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana y sobre todo en la zona de ensanche de la población entre las calles Alcoi y Mallorca.

En estos casos, la aplicación del artículo 4.2-16 puede resultar dudosa, ya que no se contempla expresamente cuales son los usos permitidos en estas situaciones, salvo que se trate de zonas de planta sótano integradas en locales de planta baja.

Parece razonable considerar que, los locales que estén situados en plantas que tengan la consideración de sótano, pero que queden situadas por encima de la rasante de la calle en una parte considerable de su superficie, y por lo tanto tendrán huecos de ventilación e iluminación en condiciones similares a los locales de planta baja, puedan albergar los mismos usos que se permiten para esas plantas bajas

En consecuencia y para clarificar la regulación de usos permitidos para los locales que se encuentran en esas situaciones, se propone la aprobación del criterio de aplicación que se pormenoriza a continuación.

CRITERIO DE INTERPRETACIÓN PARA LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 4.2-16 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU DE XIXONA

Los usos públicos permitidos en la planta baja del edificio, también se permitirán en locales situados en plantas que, aunque tengan la consideración de sótano según las definiciones del artículo 2.4-18 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, cumplan las siguientes condiciones:

1. Que tengan la cara inferior de su forjado de techo por encima de la rasante de la vía o espacio público, en una longitud de fachada superior al 30% de su perímetro.
2. Que puedan disponer de huecos de iluminación y ventilación en dichas fachadas, de las dimensiones y características adecuadas para cumplir las determinaciones técnicas exigibles al uso concreto.
3. Que puedan disponer de acceso al exterior desde dichas fachadas.”
- 4.

.../...

Por lo expuesto, se propone al Pleno de la Corporación la adopción del siguiente acuerdo:

Firma 1 de 2
José Javier Nicolau Gay
02/10/2017
Secretario

Firma 2 de 2
Isabel Lopez Galera
02/10/2017
La Alcaldesa Presidenta

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	f0b5442dcfb1480aaf28cf85e924eb98001
Url de validación	https://sede.xixona.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadatos	Clasificador: Certificado -



Primero: Adoptar el criterio de interpretación para la aplicación del artículo 4.2-16 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana contenido en el informe del técnico municipal arriba transcrito y que es el siguiente:

Los usos públicos permitidos en la planta baja del edificio, también se permitirán en locales situados en plantas que, aunque tengan la consideración de sótano según las definiciones del artículo 2.4-18 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, cumplan las siguientes condiciones:

- 1 Que tengan la cara inferior de su forjado de techo por encima de la rasante de la vía o espacio público, en una longitud de fachada superior al 30% de su perímetro.
- 2 Que puedan disponer de huecos de iluminación y ventilación en dichas fachadas, de las dimensiones y características adecuadas para cumplir las determinaciones técnicas exigibles al uso concreto.
- 3 Que puedan disponer de acceso al exterior desde dichas fachadas.

Segundo: Publicar el presente acuerdo mediante la inserción de Edicto en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante.”

.../...

Seguidamente una vez finalizado el debate y sometida la propuesta transcrita anteriormente a votación, la Corporación la aprueba por once votos a favor (6 PSOE, 2 MX-AC, 2 PP y 1 Compromís) y una abstención (1 C’S).”

Y para que conste y surta efectos, libro de orden y con el visado de la Sra. Alcaldesa Presidenta, la presente, que firmo en Xixona, a la fecha de la firma electrónica.

Vº. Bº.

La Alcaldesa Presidenta

Firmado electrónicamente

Isabel López Galera

Firma 1 de 2	02/10/2017	Secretario
José Javier Nicolau Gay		
Firma 2 de 2	02/10/2017	La Alcaldesa Presidenta
Isabel Lopez Galera		

Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web	
Código Seguro de Validación	f0b5442dcfb1480aaf28cf85e924eb98001
Url de validación	https://sede.xixona.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadatos	Clasificador: Certificado -

