Código Seguro de Verificación: fa02f156-873e-4bb8-a6c4-c2febdaab844
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22372461
Fecha de impresión: 28/05/2025 14:23:43
Página 1 de 5
FIRMAS
1.- MARIA DEL CARMEN DE ESPAÑA MENARGUEZ (Concejala), 27/05/2025 18:44
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 28/05/2025 13:55

AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

MARÍA DEL CARMEN DE ESPAÑA MENÁRGUEZ, CONCEJALA-SECRETARIA DE LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

C E R T I F I C A :

Que la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 27 de mayo de 2025, adoptó entre otros el siguiente

ACUERDO:

"21. APROBACIÓN DEL CRITERIO DE INTERPRETACIÓN REFERENTE A "USOS ESTABLECIDOS EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA AL EFECTO DE LA PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL DEL MUNICIPIO DE ALICANTE". (N.º Expte. URCI2025000002).

1. ANTECEDENTES

El Plan General Municipal de Ordenación de Alicante (en adelante PGMO 1987), aprobado definitivamente el 27 de marzo de 1987 y publicado en el BOP el 14 de mayo del mismo año.

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del municipio, actualmente en tramitación, y cuya Propuesta de Plan fue aprobada por el Pleno en sesión celebrada el 9 de septiembre de 2020.

2. OBJETO

El presente criterio de interpretación forma parte de un conjunto de medidas cuya finalidad es la protección del patrimonio arquitectónico y artístico de la ciudad de Alicante, siempre con el respeto a los intereses de los particulares que desarrollen sus derechos urbanísticos.

Tal situación fue puesta de manifiesto en la sesión 2ª, de fecha 10 de marzo de 2025, celebrada en el contexto del convenio marco de colaboración entre el Ayuntamiento de Alicante y Colegios Profesionales de la ciudad para el establecimiento de unos criterios interpretativos de normativa urbanística municipal. Tratándose en el punto 7 del orden del día, "*Borrador criterio interpretativo en relación a Usos establecidos en la Normativa Urbanística al efecto de la preservación del patrimonio cultural del municipio de Alicante*", y no habiendo habido objeción alguna por parte de los Colegios Profesionales al texto propuesto.

En aras a proteger el patrimonio arquitectónico y urbanístico del municipio, desde la Concejalía de Urbanismo, se ha promovido el respeto a los elementos protegidos en las fichas del catálogo, siendo relevante tanto el mantenimiento de las fachadas de los inmuebles como la prevalencia de los usos iniciales para los que se construyeron y su valor intrínseco (tal y como se puede constatar en las propias fichas), siempre respetando su configuración e impidiendo que con otros usos se puedan ver alterados, modificados e incluso eliminados los elementos arquitectónicos sujetos a protección por su elevado valor.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php

Código Seguro de Verificación: fa02f156-873e-4bb8-a6c4-c2febdaab844
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22372461
Fecha de impresión: 28/05/2025 14:23:43
Página 2 de 5
FIRMAS
1.- MARIA DEL CARMEN DE ESPAÑA MENARGUEZ (Concejala), 27/05/2025 18:44
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 28/05/2025 13:55

Cuando un interesado pretenda realizar obras de conservación, restauración o rehabilitación de un inmueble que deba respetar la fachada por estar recogido en el catálogo deberá presentar proyecto que contenga la implícita obligación de mantener la configuración referida de la antigua construcción. En alguna de estas edificaciones se han detectado alteraciones en la fachada original (fundamentalmente en plantas bajas o entreplantas) derivadas de cambios de uso a terciario-comercial permitido por la normativa del planeamiento vigente, pues de haber sido respetada la construcción originaria se habrían impedido algunos usos que se vienen desarrollando, de ahí que se extremen las medidas de protección para evitar una transformación impropia que deteriore el patrimonio cultural-arquitectónico.

Dicha situación se ha producido en edificios históricos incluidos en el catálogo con elevados niveles de protección. Se trata de edificios en cuyo origen fueron en su totalidad de uso residencial donde sus plantas bajas o entreplantas contaban con ese mismo uso, encontrándose por ello sobreelevadas de la cota del terreno y careciendo de acceso directo desde la vía pública (salvo que se ejecuten obras de modificación y eliminación de elementos de la configuración original de fachada del inmueble).

El acceso a tales componentes se efectúa por el mismo zaguán y núcleo de escaleras del edificio como al resto de las viviendas, siendo el uso originario el residencial, como así se constata en las fichas del catálogo. La implantación de otros usos diferentes al primitivo residencial, aunque compatibles con el planeamiento, han ocasionado graves daños a los inmuebles protegidos por la modificación y eliminación de elementos arquitectónicos de relevancia en la fachada, alterando su composición arquitectónica primitiva. Tales modificaciones o alteraciones no se habrían producido permaneciendo incólume su configuración y uso original.

Ante las situaciones descritas y en aras a preservar dicho patrimonio arquitectónico, así como a evitar la posibilidad de que en el futuro puedan producirse actuaciones que deterioren o menoscaben el valor originario del mismo, es por lo que se estima necesaria la adopción y aprobación de un Criterio Interpretativo tendente al mantener el respeto y el fomento de los usos que por razón de la tipología constructiva sean deseables preservar.

A ello, hay que añadir que los edificios que forman parte del inventario del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos están sujetos a diversos grados de protección, según venga así previsto en las respectivas fichas, teniendo en cuenta que, a mayor grado de protección, más necesaria es la adopción de medidas que eviten que se produzcan actuaciones contrarias a la preservación del patrimonio arquitectónico.

Sirva como ejemplo lo dispuesto en el PEPCCT, y más concretamente, en su art. 20 donde se establece, literalmente, lo siguiente:

> *<<1.* ***El uso característico de todo el ámbito es el residencial****. El uso específico de cada parcela es el indicado en el correspondiente plano de calificación de este Plan Especial.*
>
> *2. Como usos compatibles se permiten el terciario, el dotacional y los talleres artesanales con las condiciones establecidas en los artículos siguientes.*

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php

Código Seguro de Verificación: fa02f156-873e-4bb8-a6c4-c2febdaab844
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22372461
Fecha de impresión: 28/05/2025 14:23:43
Página 3 de 5
FIRMAS
1.- MARIA DEL CARMEN DE ESPAÑA MENARGUEZ (Concejala), 27/05/2025 18:44
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 28/05/2025 13:55

3. La definición de los distintos usos es la descrita en el Plan General.

4. ***Todas las actividades que se instalen en las plantas bajas, entreplantas*** *o plantas de piso* ***de los edificios deberán abrir huecos de acceso o escaparate en todas las fachadas a las que recaiga la actividad****.>>*

Precisamente, es en dicha normativa donde se produce una contradicción en relación a la preservación del patrimonio, pues si, por un lado, tanto el PECCT como el Catálogo de Bienes y Espacios Públicos tienen la finalidad de establecer una regulación tendente a *"ordenar la protección y conservación del Centro Tradicional de Alicante*" (art. 1 del PECCT); y por otro lado, se permiten diversos usos diferentes al residencial (terciario, dotacional y talleres artesanales –art. 20.2 del PECCT) para lo cual la misma normativa obliga a la ejecución de obras que conllevan inexcusablemente la demolición y eliminación de elementos arquitectónicos en fachadas sujetas a protección, alterando éstas de su composición originaria, es lo que justifica la adopción de un criterio interpretativo que impida cualquier situación no deseada.

El art. 41 del PECCT en el que se regula el Nivel de Protección Integral se prevé, textualmente, que:

<<1. ***En los inmuebles sujetos a protección integral sólo podrán realizarse obras de restauración y conservación. Se perseguirá la eliminación de los elementos impropios y la recuperación de los elementos desaparecidos****.*

2. ***Excepcionalmente y con el fin de garantizar su conservación, cuando el edificio se destine a un uso distinto al originario, se permitirán obras de redistribución del espacio interior****, conforme al nuevo uso.* ***Las obras de redistribución no alterarán las características estructurales o exteriores del edificio ni afectarán a los elementos a conservar especificados en la ficha del catálogo****.>>*

Precisamente, todas las previsiones recogidas en el PECCT van dirigidas a la protección de los valores reconocidos en los edificios e inmuebles catalogados para lograr una calidad arquitectónica que permita conservar la propia identidad de la ciudad y entre tales medidas se encuentran las especificadas en el art. 44 del PECCT dedicado a regular los criterios generales de intervención en el que se indica, literalmente:

<<1. La realización de obras en los edificios e inmuebles catalogados tiene por objeto la preservación de los valores reconocidos en ellos y debe orientarse hacia una mejora real de la calidad del ambiente urbano.

2. En cualquiera de los tipos de obra de que se trate se exigirá la distinción clara entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación, ***con el fin de no desvirtuar los elementos originales****. Asimismo, deberá evitarse la mimetización de un oficio o técnica constructiva desde otro.*

3. En las obras de restauración y reforma, las tonalidades de color, texturas y calidades de materiales y acabados se adecuarán a los que presentaba el edificio en su forma originaria.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php

Código Seguro de Verificación: fa02f156-873e-4bb8-a6c4-c2febdaab844
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22372461
Fecha de impresión: 28/05/2025 14:23:43
Página 4 de 5

FIRMAS
1.- MARIA DEL CARMEN DE ESPAÑA MENARGUEZ (Concejala), 27/05/2025 18:44
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 28/05/2025 13:55

*4. **Se recuperarán los elementos de valor** que se pueda reutilizar como carpintería, solados, elementos ornamentales interiores etc.*

*5. **La conservación de las fachadas de las edificaciones, obligatoria en todos los niveles de protección, implica el mantenimiento y restauración de todos sus elementos, tanto estructurales, formales y compositivos como decorativos y de acabados. No se permitirá por lo tanto la modificación de la disposición y tamaño de los huecos** (salvo en el supuesto previsto en el artículo 47.2) **ni la eliminación o modificación de los elementos decorativos existentes. Se repondrán o restaurarán asimismo los acabados de fachada**, pudiéndose modificar el color de los revestimientos continuos siempre que se justifique adecuadamente. Siempre que no se especifique su conservación en la ficha de Catálogo, se permitirá la sustitución de las carpinterías existentes por otras nuevas que podrán ser de madera o aluminio lacado. Su diseño y despiece tendrá en cuenta el de la carpintería original y se justificará en el proyecto presentado para la concesión de licencia.>>*

3. CONSIDERACIONES

El artículo 2 de las Normas Urbanísticas del Plan General, "Contenido e interpretación del Plan General", establece las bases interpretativas en caso de discrepancias. Disponiendo en su apartado tercero que: *La interpretación del Plan General corresponde primordialmente al Ayuntamiento. Los acuerdos, resoluciones, dictámenes o informes que tengan el carácter de precedente a estos efectos interpretativos deberán sistematizarse y constituirán un documento accesible a cualquier administrado, sin perjuicio de la preceptiva publicación en diarios oficiales de los actos interpretativos que por su naturaleza y ámbito así lo requieran.*

Por otra parte, dada la modificación del artículo 47 de la Ley 4/1998 en materia de patrimonio cultural, en referencia a la formación de Catálogos de Protección, de la *Ley 7/2024, de 9 de julio, del Consell, de simplificación administrativa de la Generalitat*, hoy sustituida por la Ley 6/2024, de 5 de diciembre, de simplificación administrativa, indica:

"Artículo 47. Formación de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.
[...]

5. El anuncio, según lo previsto en la legislación urbanística, de la información pública de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos o de los Planes que los contengan, determinará la aplicación inmediata:

a) Para los bienes de relevancia local, de las medidas de protección establecidas en dichos catálogos y el régimen de protección y las medidas de fomento previstas en esta ley para los bienes del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano. A estos bienes se les aplicará el régimen transitorio que se prevea reglamentariamente. La resolución por la que se inicie el procedimiento para la inscripción del bien será objeto de publicación en el "Diari Oficial de la Generalitat Valenciana" y determinará la aplicación cautelar del régimen de protección que en la misma se indique.

b) Para el resto de elementos incluidos en el Catálogo, del régimen de protección establecido en el mismo, incluso tras el alzamiento de la suspensión de licencias previsto en la legislación urbanística."

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php

Código Seguro de Verificación: fa02f156-873e-4bb8-a6c4-c2febdaab844
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22372461
Fecha de impresión: 28/05/2025 14:23:43
Página 5 de 5
FIRMAS
1.- MARIA DEL CARMEN DE ESPAÑA MENARGUEZ (Concejala), 27/05/2025 18:44
2.- LUIS JOSE BARCALA SIERRA (Alcalde), 28/05/2025 13:55

Por lo que el anuncio de información pública de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos determinará la aplicación inmediata del régimen de protección establecido para los elementos incluidos en el Catálogo, a excepción de los BIC y BRL que se regirán por su regulación específica.

A su vez, el artículo 57.10 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, TRLOTUP, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, dispone que: *Los ayuntamientos publicarán en su página web las instrucciones, criterios interpretativos y protocolos técnicos relativos a su planeamiento urbanístico. No tendrán eficacia y, por tanto, no serán exigibles, aquellos criterios, instrucciones y protocolos no publicados.*

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 127.1.n) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, el órgano competente para resolver, en este caso, es la Junta de Gobierno Local.

A la vista de lo que antecede, la Junta de Gobierno Local adopta los siguientes **acuerdos:**

Primero.- Aprobar el presente criterio de interpretación referente a usos establecidos en la normativa urbanística al efecto de la preservación del patrimonio cultural del municipio de Alicante, con el alcance de los inmuebles de interés patrimonial incluidos en los Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, aprobados o en tramitación, y regulación a efectos de compatibilizar los usos permitidos que a continuación se detalla:

A) Prevalecerá como uso preferente el original o primitivo del edifico, resultando posible otros usos permitidos por el planeamiento siempre que resulten compatibles con el mantenimiento y conservación del patrimonio protegido.

B) La implantación de otros usos diferentes a los originales del edificio, no pueden conllevar, en ningún caso, la eliminación de elementos arquitectónicos de las fachadas de edificios protegidos, por lo que tales usos no podrían autorizarse al estar expresamente prohibida la modificación o demolición de la fachada al tratarse de edificios e inmuebles sujetos a protección.

C) Se definirá la necesidad del respeto, conservación y puesta en valor de cualesquiera elementos protegidos, considerado como un interés general.

Segundo.- Publicar el presente criterio en la página web, de conformidad con lo previsto en el artículo 57.10 del TRLOTUP, a los efectos de su eficacia.**"**

Y para que así 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, en Alicante, en la fecha que consta en la firma del Sr. Alcalde.

Firmado electrónicamente:
La Concejala-Secretaria, Dª María del Carmen de España Menárguez.
Vº Bº el Alcalde, D. Luis Barcala Sierra.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia auténtica del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los docs. firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php