



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

Asunto:**CRITERIO INTERPRETATIVO PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**Referente a:**USOS ESTABLECIDOS EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA AL EFECTO DE LA PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL DEL MUNICIPIO DE ALICANTE**

Nº Expte. URCI202500002

INFORME**0. 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.

1. ANALISIS

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 de la 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. (Análisis y Propuestas de mejora del borrador por parte de los diferentes Colegios Profesionales). Acuerdos adoptar, en su caso*", 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.

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



Código Seguro de Verificación: 796f4229-67c4-47cb-89f2-5d8113cec6da
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2025_22050489
Fecha de impresión: 30/05/2025 10:11:00
Página 2 de 4

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 16/04/2025 11:31
2.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 16/04/2025 12:27



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

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 PECCT, 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.

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 conlleven 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.



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

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.

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.>>.

2. CONCLUSIÓN: CRITERIO INTERPRETATIVO.

En base a lo expuesto, se establece la siguiente **interpretación normativa**, en los inmuebles de interés patrimonial incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del municipio de Alicante, se consideran necesarias las siguientes condiciones particulares a efectos de compatibilizar los usos permitidos en los mismos:



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

- A) Prevalecerá como uso preferente el original o primitivo del edificio, 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.

En base a lo establecido en el artículo 57.10 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en adelante TRLOTUP, aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, el Ayuntamiento publicará el presente criterio interpretativo en su página web para que tenga eficacia (introducido por el artículo 135 de la Ley 7/2023, de 26 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat («D.O.G.V.» 30 diciembre). *Vigente a partir del día 1 enero 2024.*).

Alicante, a fecha de la firma electrónica

Fdo. Francisco Nieto Torres
Arquitecto

Fdo. Leticia Martín Lobo
Arquitecto
Directora Gral. de Plan General y Planeamiento Urbanístico