



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

**Asunto:****CRITERIO INTERPRETATIVO PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**Referente a:**ÁREAS DE NORMATIVA ANTERIOR**Nº Expte. URCI2024000001  
(Relacionado IP2023000004)

## INFORME

### 0. ANTECEDENTES

El Plan General Municipal de Ordenación de Alicante (en adelante PGMO), aprobado definitivamente el 27 de marzo de 1987 y publicado en el B.O.P. el 14 de mayo del mismo año, identifica una serie de ámbitos, denominados *Áreas de Normativa Anterior* (de la NA/11 a la NA/13), sobre los que versa el presente informe de criterio.

Con fecha 29 de marzo de 2023 se emite informe por parte del Servicio de Plan General y Planeamiento del Ayuntamiento en relación con el asunto que nos ocupa, suscrito por la Directora de la Oficina del Plan General y la Jefa de Coordinación Jurídica de Urbanismo, en base al cual se eleva consulta al Servicio de Asesoramiento Municipal e Intervención Urbanística de la Dirección General de Urbanismo de la Conselleria, en aras de su ratificación para su aplicación de forma general.

Posteriormente, el 27 de noviembre de 2023, se emite informe aclaratorio a la consulta realizada, justificando los motivos que dieron lugar a la emisión del primer informe de interpretación del PGMO1987 ante la discrepancia de criterios aplicados a lo largo del tiempo a las licencias concedidas en los entornos NA que no aparecen grafiados de forma específica en el Plano de Calificación que son: NA/7, NA/8, NA/9, NA/10, NA/11, NA/12 y NA/13. En este informe se realiza una recopilación-muestreo de las licencias concedidas, concretamente en el entorno NA/11, por tratarse del ámbito donde se localiza la mayor zona de conflicto (al contener zonas calificadas como EA y VU).

El pasado 27 de febrero de 2024, el Director General de Urbanismo, Paisaje y Evaluación Ambiental evacua consulta C 29/20223-TAC 3176288, sobre interpretación del PG y Planeamiento del Ayuntamiento en relación con las *Áreas de Normativa Anterior* previstas en PGMO 1987, en el que se concluye que *“la interpretación del Plan General realizada por el Ayuntamiento podría ser considerada, en principio, ajustada a lo dispuesto en dicho Plan. Y ello siempre y cuando se ciñan a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 2 del PGMO, que dispone que “los acuerdos, resoluciones, dictámenes 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”. Asimismo, en atención a lo expuesto en la consideración jurídico-técnica tercera, el Ayuntamiento habrá de publicar en su página web el criterio final que se adopte para que este tenga eficacia.”*



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

## 1. ANÁLISIS

Tal y como pone de manifiesto el informe de fecha 29 de marzo de 2023, el PGMO 1987 distingue, dentro del Suelo Urbano Ordenado, una serie de ámbitos que son objeto de regulaciones diferenciales, en base a consideraciones diversas, entre las que se encuentran las **Áreas de Normativa Anterior** que se definen como ámbitos que han sido objeto de **instrumentos de ordenación aprobados y no ejecutados en su totalidad** (en el momento de la redacción del PGMO1987) cuyo contenido no es asimilable al de ninguna normativa de zona, pero **que debe respetarse por tratarse de planeamiento en ejecución**.

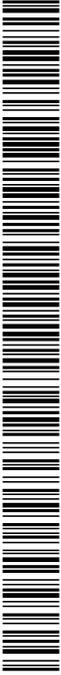
De entre los criterios adoptados adoptados por el PGMO destaca el de **respeto a los planeamientos anteriores** (siempre que no supongan una contradicción radical con los objetivos del Plan General) distinguiendo claramente entre lo ya hecho y las nuevas actuaciones, poniendo de manifiesto que lo que se intenta es **evitar situaciones traumáticas motivadas por un rigor en la apreciación del concepto de "fuera de ordenación"**.

El Anejo establece que, para las **Áreas de Normativa Anterior**, el PGMO1987 respeta sólo aspectos parciales como normativa, ordenación puntual o régimen de gestión y aclara, para evitar confusiones, el método de representación gráfica seguido para plasmar estas áreas en el Plan General, indicando que **en el Plano de Calificación aparecen tan sólo las áreas en las que prevalecen determinaciones relativas a la calificación (ordenaciones volumétricas específicas) y no aparecen el resto (zonas en las que prevalecen determinaciones de gestión o de aprovechamientos específicos) por haberse podido homologar sus características edificatorias con las correspondientes a las de zonas del Plan General**.

**El PGMO1987** con respecto a las **Áreas de Normativa Anterior** realiza, por tanto, una **clara diferenciación** entre aquellos ámbitos que aparecen grafiados como NA en el Plano de Calificación y aquellos otros que **no aparecen grafiados de forma específica** en el citado plano justificando que se han **podido homologar sus características edificatorias con las correspondientes a las de zonas del Plan General**. Así podemos diferenciar entre:

- **Ámbitos que aparecen grafiados como NA en el Plano de Calificación**, en los que remite su régimen normativo y ordenación de aprovechamientos edificables a los instrumentos de ordenación aprobados con anterioridad al PGMO 1987, salvo alguna cuestión puntual.
- **Ámbitos que NO aparecen grafiados de forma específica en el Plano de Calificación**, para los que el plano de Calificación Global del suelo del PGMO1987 **no realiza diferenciación alguna de estos entornos, enmarcándolos en alguna de las zonas de ordenación generales (EA y VU concretamente), sin diferenciación alguna con respecto a otros suelos con la misma zonificación**.

De la misma forma ocurre con los planos de Calificación Pormenorizada del Suelo Urbano donde no se hace diferenciación explícita ni distinción alguna entre la calificación dada a los suelos enmarcados en de Áreas de Normativa Anterior y el resto incluido en las Zonas de Ordenación convencionales del Plan.





AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

Del análisis realizado en los ámbitos NA/7 a NA/13, el informe de 29 de marzo de 2023 concluye que para las zonas de VU-Grado 2 de los ámbitos NA/11 y NA/12 el PGMO1987 otorga un mayor aprovechamiento edificable al establecido en instrumentos anteriormente aprobados y en aras de no generar situaciones de desigualdad dentro de un mismo marco, como es el PGMO, procede la aplicación directa en estas zonas la intensidad edificatoria asignada directamente por la norma zonal del PGMO.

Por otra parte, el informe de 27 de noviembre de 2023 donde se realiza un análisis pormenorizado de las licencias concedidas en el Ayuntamiento en el entorno NA/11 durante la ejecución del PGMO 1987 indica que:

- La mayor parte de las licencias otorgadas en el entorno NA/11 dentro de la zona VU/2a, se les ha aplicado la edificabilidad asignada directamente por la norma zonal del PGMO 1987, al ser esta superior a la establecida por instrumentos anteriores.
- Las licencias otorgadas en los enclaves con calificación EA/4, la intensidad edificatoria asignada ha sido la establecida en el instrumento anterior, al ser esta superior a la prevista en la propia norma zonal del PGMO 1987.

## 2. CONCLUSIÓN: CRITERIO INTERPRETATIVO

En base a lo anterior, se establece la siguiente **interpretación normativa**, la cual se encuentra avalada mediante informe evacuado por parte de la Conselleria a la consulta realizada C 29/20223-TAC 3176288, sobre interpretación del PG y Planeamiento del Ayuntamiento, de 27 de febrero de 2024:

En *Áreas de Normativa Anterior* prevalecen las determinaciones establecidas en el Anejo del PGMO 1987 respecto al aprovechamiento edificable. No obstante, cuando estos ámbitos cuenten, según el plano de Calificación Global del Suelo, con calificación determinada dentro de una zona de ordenación específica (clave EA o VU) y la intensidad edificatoria de la Norma Zonal (edificabilidad) sea superior a la otorgada por el planeamiento anterior, será de aplicación la edificabilidad establecida en la zona de ordenación, prevaleciendo sobre la del planeamiento anterior.

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.

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

