

Código Seguro de Verificación: aad909a6-58f8-4098-9c01-e20a1bc6d952
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19904426
Fecha de impresión: 04/07/2024 12:42:39
Página 1 de 6

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 19/06/2024 11:29
2.- ANTONIO FAURA DIEZ (Jefe Departamento), 19/06/2024 11:31
3.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 20/06/2024 11:51

SERVICIO DE PLANEAMIENTO



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

**Asunto:****CRITERIO INTERPRETATIVO PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

Referente a:

ARMONIZACIÓN DE NUEVAS EDIFICACIONES DENTRO DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL BIEN DE RELEVANCIA LOCAL DE LA CASA SOTO O MARTÍNEZ Y FUERA DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL (PECCT)

Nº Expte. URCI2024000002

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 B.O.P. el 14 de mayo del mismo año.

El Plan Especial de Protección y Conservación del Centro Tradicional, PECCT, en adelante, ordena urbanísticamente el ámbito delimitado por las avenidas Alonso X el Sabio, Rambla Méndez Núñez, Esplanada de España, Doctor Gadea y Federico Soto, fue aprobado por resolución del Conseller competente de urbanismo en fecha 18 de junio de 2010, publicado en el BOP n.º 204, el 25 de octubre de 2010. Este Plan Especial, ha sido modificado con la Modificación Puntual n.º 1, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 13 de agosto de 2018, y publicada en el BOP n.º 158, de 20 de agosto de 2018

1. ANÁLISIS

En los últimos años se ha suscitado en diversos expedientes administrativos de esta Concejalía de Urbanismo la falta de regulación expresa del régimen de integración y armonización de aplicación para aquellas edificaciones de nueva planta que se encuentran dentro del entorno de protección de la Casa Soto o Martínez delimitado por el PECCT en el plano O5 Elementos Catalogados y a su vez fuera del propio ámbito del plan especial.

En relación al asunto de referencia existe un exhaustivo informe del Servicio de Coordinación Jurídica (URSJ2023000005) en el que se aborda la normativa aplicable para la casuística que nos ocupa concluyendo finalmente que las previsiones a las que *“se ha de ajustar el proyecto edificatorio respecto de la fachada e imagen y configuración exterior para su viabilidad por cumplimiento de la normativa urbanística de protección patrimonial aplicable”* son las correspondientes a las reguladas en los artículos 29 a 31 de las ordenanzas del PECCT coincidentes con las condiciones particulares de la zona de ordenación 2, San Fernando, Castaños, Constitución y Plaza Nueva a la que pertenece el Bien de Relevancia Local “ Casa de Brujas” en la avenida de Doctor Gadea n.º 10.



Código Seguro de Verificación: aad909a6-58f8-4098-9c01-e20a1bc6d952
 Origen: Ciudadano
 Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19904426
 Fecha de impresión: 04/07/2024 12:42:39
 Página 2 de 6

FIRMAS
 1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 19/06/2024 11:29
 2.- ANTONIO FAURA DIEZ (Jefe Departamento), 19/06/2024 11:31
 3.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 20/06/2024 11:51



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

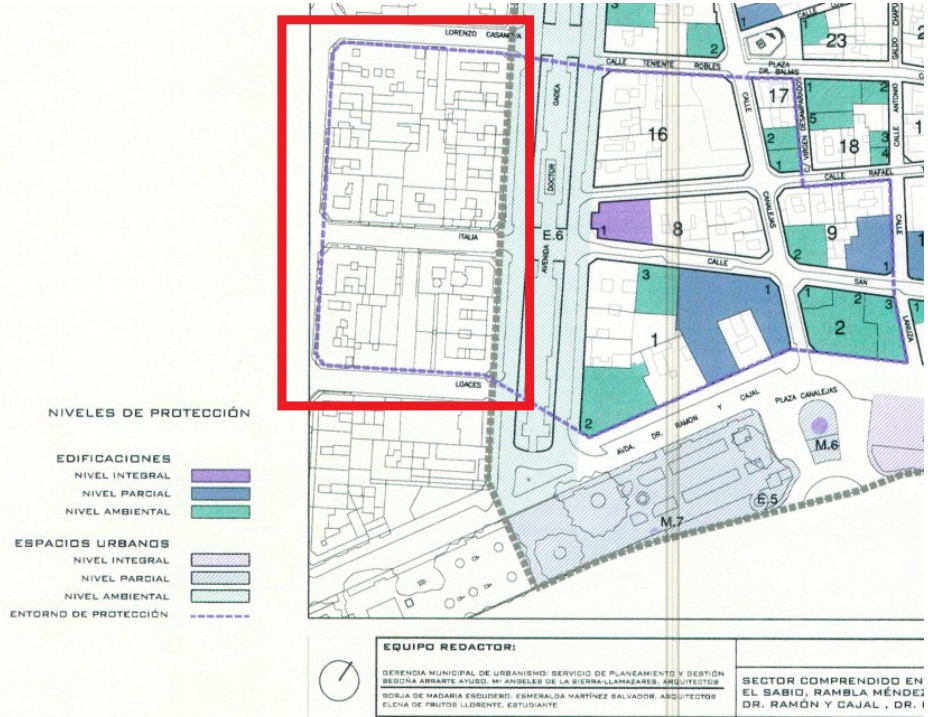


Imagen 1. Copia parcial del plano O5.Elementos Catalogados del Plan Especial de Protección y Conservación del Centro Tradicional de Alicante, en rojo situación de las parcelas objeto de interpretación. Fuente: Ayuntamiento de Alicante

No obstante lo anterior conviene mencionar los siguientes preceptos generales a los efectos de poder concretar y puntualizar los criterios compositivos y materiales de aplicación.

a).- El Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio), establece como normas de aplicación en su **artículo 98.2** lo siguiente:

(...)

2. *Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efectos:*

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.

(...)

b).- Por otro lado el artículo 39, *Planes Especiales de Protección*, de la Ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano, en su punto segundo, define los criterios de aplicación en la redacción de los planes especiales de protección de los Conjuntos Históricos y sus modificaciones:

Código Seguro de Verificación: aad909a6-58f8-4098-9c01-e20a1bc6d952
 Origen: Ciudadano
 Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19904426
 Fecha de impresión: 04/07/2024 12:42:39
 Página 3 de 6

FIRMAS
 1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 19/06/2024 11:29
 2.- ANTONIO FAURA DIEZ (Jefe Departamento), 19/06/2024 11:31
 3.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 20/06/2024 11:51



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

(...)

i) Los Planes Especiales procurarán la adaptación morfológica de aquellos inmuebles que resulten disonantes respecto de la caracterización propia del conjunto, y proveerán las medidas de ornato que deban regir en la conservación de fachadas y cubiertas de inmuebles no expresamente catalogados.

j) Con el fin de asegurar la armonización de nuevas edificaciones con el ambiente en el que inserten, el planeamiento especial dispondrá de normativa reguladora de los parámetros tipológicos, morfológicos y materiales a ellas exigibles, diferenciada en función de las características propias de cada zona homogénea, así delimitada mediante estudios históricoarquitectónicos, urbanísticos y paisajísticos, cuyo nivel de detalle puede llegar a pormenorizar frentes urbanos, ejes o tramos viarios, manzanas e incluso lienzos de fachadas de las mismas.

(...)

En el plano de I4, *Evolución Histórica*, de la parte informativa del PEPCCCT se constata que las manzanas con frente a la Avenida Doctor Gadea no formaban parte del casco histórico delimitado por la muralla inicial y su ampliación posterior perteneciendo a la trama de edificaciones del siglo XX en la que se incluye el Bien de Relevancia Local Casa Soto o Martínez.

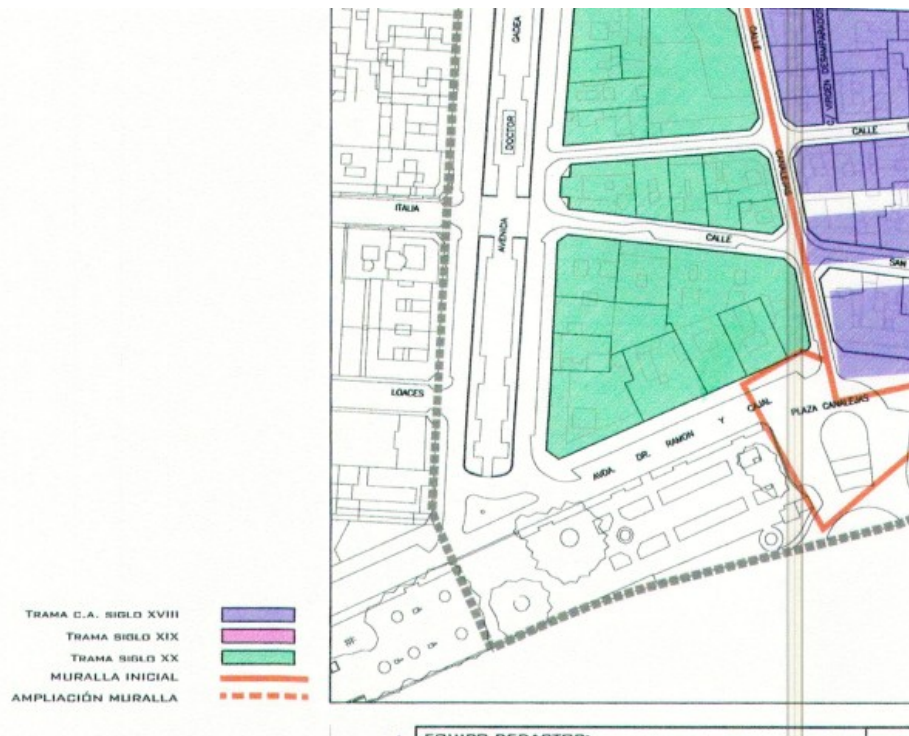


Imagen 2. Copia parcial del plano I5. Evolución Histórica del Plan Especial de Protección y Conservación del Centro Tradicional de Alicante. Fuente: Ayuntamiento de Alicante

En el plano O4, *Zonas de ordenación*, del PEPCCCT puede constatarse que dentro del entorno de protección del BRL Casa Soto o Martínez confluyen hasta tres zonas de ordenación diferentes; siendo estas: la de San Francisco, la de San Fernando, Castaños, Constitución, Plaza Nueva y la de Ensanche. Sin embargo son las zonas de ordenación de San Fernando, Castaños, Constitución, Plaza Nueva y de Ensanche las que dan frente a la avenida de Doctor Gadea.

Código Seguro de Verificación: aad909a6-58f8-4098-9c01-e20a1bc6d952
 Origen: Ciudadano
 Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19904426
 Fecha de impresión: 04/07/2024 12:42:39
 Página 4 de 6

FIRMAS
 1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 19/06/2024 11:29
 2.- ANTONIO FAURA DIEZ (Jefe Departamento), 19/06/2024 11:31
 3.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 20/06/2024 11:51



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO



Imagen 3. Copia parcial del plano O4.Zonas de Ordenación del Plan Especial de Protección y Conservación del Centro Tradicional de Alicante. Fuente: Ayuntamiento de Alicante

Por otro lado fuera del ámbito del PEPCCCT las manzanas con frente a la avenida de Doctor Gadea están calificadas por el PGM 1987 como zonas de ordenación de Ensanche en grado 1, nivel a (Clave ES1a).

El artículo 40.4 de la Ley 4/1998 dispone lo siguiente:

“4.- En el caso de que un inmueble fuera derruido y formara parte de un entorno o conjunto inscrito en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, la nueva construcción se ajustará a la tipología y al estilo del entorno o conjunto urbanístico.”

Es obligación municipal, en los entornos de los bienes inmuebles de relevancia local, el velar por que se respeten los tipos edificatorios tradicionales, así como el cromatismo, materiales y disposición de huecos tal y como dispone el artículo 12 del Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local.

Por ello, se establece como criterio interpretativo una combinación de las condiciones particulares de la zona de ordenación de San Fernando, Castaños, Constitución, Plaza Nueva, de acuerdo a lo establecido en los artículos 29, 30 y 31 de la ordenanza del PEPCCCT y de la zona de ordenación de Ensanche, artículos 32, 33 y 34 de la citada ordenanza.

El objeto final es asegurar en el entorno de protección externo a la delimitación del PEPCCCT para la casa Soto o Martínez, la armonización de nuevas edificaciones con el ambiente que define el Bien de Relevancia Local y en función de las características propias de cada zona homogénea.

Código Seguro de Verificación: aad909a6-58f8-4098-9c01-e20a1bc6d952
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19904426
Fecha de impresión: 04/07/2024 12:42:39
Página 5 de 6

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 19/06/2024 11:29
2.- ANTONIO FAURA DIEZ (Jefe Departamento), 19/06/2024 11:31
3.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 20/06/2024 11:51



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

2. CONCLUSIÓN: CRITERIO INTERPRETATIVO

En base a lo anterior, se establece la siguiente **interpretación normativa**, en las edificaciones de nueva planta incluidas dentro del entorno de protección del bien de relevancia local Casa Soto o Martínez, y que a su vez, se encuentren fuera de la delimitación del PEPCCCT, que tendrán en cuenta las siguientes condiciones particulares en la redacción de sus proyectos:

a. Composición de la fachadas

La proporción de los huecos y la relación entre partes macizas y huecas armonizará con su entorno. Para ello serán de aplicación las siguientes reglas:

- Con carácter general, los huecos serán puertas balconeras. Únicamente se permitirán ventanas en la planta baja, en la última planta, cuando compositivamente está tratada como elemento de remate, en las escaleras y en los miradores.
- La relación entre la altura y la anchura de los elementos que define la composición de la fachada será siempre vertical, siendo la dimensión de la altura superior a la de la anchura.
- No se permitirán huecos que engloben más de una planta salvo entre planta baja y entreplanta.
- No se permitirán fachadas ciegas.
- La composición de las plantas de ático será libre.

b. Elementos salientes

Se permite la disposición de elementos salientes de la edificación con las siguientes reglas:

- Estarán separados de los lindes laterales un mínimo de 60 cm y se dispondrán a una altura mínima de 4,50 metros sobre la rasante de la acera. Su vuelo será como máximo igual al 5% del ancho de la calle y nunca superior a 90 cm.
- En las calles de ancho igual o superior a 12 metros se permitirán vuelos cerrados.
- Los elementos volados que constituyen los balcones tendrán un canto máximo de 15 cm.
- Los motivos decorativos de fachada como recercados, impostas, cornisas etc. tendrán un vuelo máximo de 15 cm. Se prohíbe la utilización de moldes prefabricados.

c. Materiales y texturas

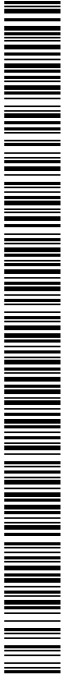
- En fachadas a la vía pública se prohíben las fabricas de bloque o ladrillo caravista. Los materiales de revestimiento de las fachadas, con excepción de los áticos, serán preferiblemente continuos: morteros monocapa, estucos lisos o enlucidos de mortero con pinturas no plásticas de acabado mate.
- En el caso de la realización de zócalos se empleará piedra natural con despieces mínimo de 60 cm por la altura total del zócalo.
- Se prohíben las carpinterías de tipo compacto que incluyen el cajón visto para la persiana enrollable.
- Se prohíbe la colocación de carpinterías de aluminio anodizado.

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



Código Seguro de Verificación: aad909a6-58f8-4098-9c01-e20a1bc6d952
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2024_19904426
Fecha de impresión: 04/07/2024 12:42:39
Página 6 de 6

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 19/06/2024 11:29
2.- ANTONIO FAURA DIEZ (Jefe Departamento), 19/06/2024 11:31
3.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 20/06/2024 11:51



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

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. Antonio Faura Díez
Arquitecto
Jefe del Departamento Técnico de Control de Obras

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