

Código Seguro de Verificación: dda6bbc2-9151-49d3-945d-5327539d06f0
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2024_20216931
Fecha de impresión: 07/10/2024 08:41:45
Página 1 de 6

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 06/08/2024 10:18
2.- MANUEL ANGEL BALTAR FITERA (Jefe Servicio), 06/08/2024 18:47
3.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 08/08/2024 13:30

SERVICIO DE PLANEAMIENTO



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

CONCEJALÍA DE URBANISMO
ALICANTE**Asunto:****CRITERIO INTERPRETATIVO PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

Referente a:

LIMITE DE ALTURA ESTABLECIDO EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA AL EFECTO DE LA PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ARTÍSTICO DEL MUNICIPIO DE ALICANTE

Nº Expte. URCI2024000003

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 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. ANÁLISIS

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.

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 lo más relevante las fachadas de los inmuebles.

En los proyectos presentados por las personas interesadas en los que se respeta la fachada protegida mediante obras de rehabilitación tienen implícita la obligación de mantener los huecos y dimensiones del alzado de la antigua construcción. Estas construcciones en la mayoría de las ocasiones presentan una altura libre de planta superior a la que presupone las necesidades actuales debido a que las condiciones de diseño y funcionalidad anteriores presentaban unos techos más altos. Esto provoca que en el caso de superar el límite de la altura máxima que permita el planeamiento de la zona se genere una altura de edificación que exceda de la prevista por la normativa urbanística aplicable.

Por lo que desde el punto de vista urbanístico hay dos conceptos enfrentados, por una parte, el respeto al límite de altura establecido por las normas urbanísticas de aplicación (Plan General, Planes Especiales, etc.), y por otra, el deber de conservación del patrimonio histórico, artístico y arquitectónico, que este Excmo. Ayuntamiento ha manifestado su intención de proteger mediante las actuaciones previstas en las oportunas fichas en el Catálogo de Protecciones actualmente en tramitación.

En definitiva, se ha de establecer si el límite de altura establecido en la normativa urbanística municipal se puede superar mediante la altura de la edificación de la construcción amparada por la normativa urbanística en vigor con el objetivo de conservar la fachada original y el patrimonio arquitectónico del municipio de Alicante, permitiendo así materializar el número de plantas totales otorgadas por el planeamiento.

Código Seguro de Verificación: dda6bbc2-9151-49d3-945d-5327539d06f0
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2024_20216931
Fecha de impresión: 07/10/2024 08:41:45
Página 2 de 6

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 06/08/2024 10:18
2.- MANUEL ANGEL BALTAR FITERA (Jefe Servicio), 06/08/2024 18:47
3.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 08/08/2024 13:30



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

Es fundamental establecer previamente que, si un interesado decide demoler el inmueble y llevar a cabo un nuevo proyecto con un diseño diferente, podrá obtener el número de plantas deseado dentro de la altura permitida por la normativa urbanística, ya que no existen condicionantes a respetar y dispondría de una total libertad compositiva. Pero en caso contrario, si en el proyecto propuesto se conserva la fachada original manteniendo los huecos existentes, es probable que se supere el límite de la altura máxima del inmueble por incrementar el número de plantas que le permite la normativa urbanística al ser la fachada existente de mayor altura que la prevista por una construcción de nueva planta.

La casuística hasta ahora presentada, deriva que para respetar una norma urbanística, puede provocar la pérdida de un elemento protegido que se pretende conservar.

A este respecto, el principio de protección del Patrimonio de acuerdo a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015 (TRLSRU en adelante), aparece como uno de los objetivos principales de la ley, garantizando el desarrollo sostenible del medio urbano mediante el impulso y fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación urbana (art. 1.b).

A su vez, el art. 3 del TRLSRU, indica que las políticas públicas en relación con el suelo contribuirán, a la eficacia de las medidas de protección del patrimonio cultural, del paisaje y del medio rural, preservando sus valores, así como, favorecer la puesta en valor del patrimonio urbanizado y edificado con valor histórico o cultural. En virtud de dicho principio cualquier desarrollo urbanístico tendrá que respetar los valores del patrimonio cultural, dentro del concepto de desarrollo sostenible.

Actualmente, constan en el Servicio de Disciplina de la Concejalía de Urbanismo expedientes de edificación en tramitación, en los que el promotor podría estar legitimado para solicitar el otorgamiento de la Licencia de demolición y una vez autorizada, procedería a la demolición de un bien arquitectónico, que no sólo el Ayuntamiento quiere proteger, sino también la ciudadanía, como se desprende de las alegaciones presentadas en los expedientes.

Además, la merma de los derechos de edificación otorgados por el planeamiento por limitar su derecho a edificar al obligar a reducir el número de plantas por la protección que establece el catálogo puede derivar en responsabilidad patrimonial de esta administración. Por lo que, se ha de definir la necesidad del respeto, conservación y puesta en valor de cualesquiera elementos protegidos, considerado como un interés general.

A efectos de refrendo normativo de la aplicabilidad del principio de proporcionalidad, el propio Plan General de Alicante, en varias partes del articulado de las Normas Urbanísticas, admite grados de tolerancia, siendo:

“Artículo 57.4. La altura máxima de la edificación en las zonas de ensanche (ES) y Renovación de Periferias (RP) podrá aumentarse en las fijadas en los respectivos cuadros (art. 123.6 y art. 129.3), en cinco, diez o quince centímetros, según se trate de edificaciones menores de tres, de tres a seis o mayores de seis plantas respectivamente...”

“Artículo 117.3. La altura de la línea de cornisa, en metros, se determinará de acuerdo con las siguientes reglas, sin que en ningún caso las mismas puedan dar lugar a incremento en el número de plantas asignado:

...

b) Cuando la parcela linde con un solo edificio catalogado, la altura de cornisa de la nueva edificación será igual a la de aquél, con una tolerancia de $\pm 1'50$ m.”

“Artículo 130.1 La planta baja armonizará en su altura y posición del intradós con los forjados de las colindantes; para ello se toleran en Grado 2 variaciones de más de 1'00 m. en la altura máxima de cornisa, respetando el número de plantas, y de menos de 1'00 m. en la altura mínima de la planta baja.”

Código Seguro de Verificación: dda6bbc2-9151-49d3-945d-5327539d06f0
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2024_20216931
Fecha de impresión: 07/10/2024 08:41:45
Página 3 de 6

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 06/08/2024 10:18
2.- MANUEL ANGEL BALTAR FITERA (Jefe Servicio), 06/08/2024 18:47
3.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 08/08/2024 13:30



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

A su vez, en el Plan Especial del Casco Antiguo (PECA), en su Normas Urbanísticas, establece:

"CAPÍTULO 1º. ZONA ALTA-BORDE BENACANTIL (CLAVE A)

Art. 56 . Condiciones de la edificación

...

1.c. Alturas

...

5. La altura libre mínima de plantas de piso para obras de nueva planta, queda fijada por la Normativa vigente de Habitabilidad. Para las obras de rehabilitación de edificaciones existentes, la altura libre de piso queda determinada por la propia edificación. En estos casos, se permite mantener las alturas que resulten, siempre que no se manifiesten situaciones de inhabilitación evidentes.

...

CAPÍTULO 2º. ZONA MEDIA-CENTRAL (CLAVE M)

Art. 59. Condiciones de la edificación

...

1.c. Altura

...

4. La altura libre mínima de piso tanto para obras de nueva planta como rehabilitaciones, queda fijada por la Normativa vigente de Habitabilidad."

El Plan Especial de Protección y Conservación del Centro Tradicional (PEPCCT) establece:

"ARTÍCULO 12. ALTURA

1. La altura máxima de la edificación, en número de plantas incluida la baja y la planta de ático, será la establecida en las fichas de Ordenanzas Gráficas de este Plan Especial.

2. Cuando las ordenanzas gráficas no especifiquen otra cosa, la altura máxima de la edificación, en metros, se determinará multiplicando por 3,25 metros el número de plantas establecido según el punto anterior."

Asimismo, el Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978), en su artículo 98, regula como se transcribe a continuación:

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

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) En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa o desfigure la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo.

3. Las limitaciones a que se refieren los dos números anteriores, tendrán aplicación en todo caso, existan o no aprobados Planes de Ordenación o Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento..."

Se necesita por tanto, valorar el principio de proporcionalidad, de acuerdo a lo establecido en el artículo 84.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local y en el artículo 29 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. Por ello, se establece como aplicación al presente caso dicho principio de proporcionalidad en la concesión de Licencias de Edificación:

1º. Que obligar a cualquier interesado a respetar el límite máximo de altura al que viene establecido por la norma urbanística, habiéndose propuesto un proyecto que respeta la fachada protegida y los elementos en su caso protegidos en el que se pretenda aumentar el número de plantas que permita la zona, sin el cual, podría suponer la pérdida de un bien



Código Seguro de Verificación: dda6bbc2-9151-49d3-945d-5327539d06f0
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2024_20216931
Fecha de impresión: 07/10/2024 08:41:45
Página 4 de 6

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 06/08/2024 10:18
2.- MANUEL ANGEL BALTAR FITERA (Jefe Servicio), 06/08/2024 18:47
3.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 08/08/2024 13:30



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

inmueble en vías de protección, o una indemnización inadecuada por limitar sus derechos de edificación, en relación con las consecuencias finales que tendría para la persona interesada y el patrimonio arquitectónico de la ciudad.

2º. Que dicha limitación dado su imposible cumplimiento en conflicto con los intereses del propietario, produciría la pérdida de un bien arquitectónico de indudable valor.

3º. Que la intervención alternativa que se propone, el respeto y puesta en alza y valor de los elementos protegidos en las fichas del Catálogo, satisface de forma proporcionada el interés público, de tal forma que se trata de una medida técnicamente viable.

4º.- Que la sobreelevación permitida, no supondrá en ningún caso la obtención de una planta más para el promotor, sino el mantenimiento del número de plantas que la normativa urbanística establece para dicho inmueble, siendo el mismo que en el caso de proceder a la demolición del Patrimonio Arquitectónico a proteger.

5º.- Que el presente criterio evitaría en su caso las indemnizaciones que la legislación urbanística prevé por la pérdida de derechos de edificación de la ciudadanía.

6º.- Que se debe respetar y mantener la fachada existente, en cuanto a disposición y tamaño de huecos, elementos salientes, así como materiales y texturas empleados, realizando obras de rehabilitación. Se permitirá superar el límite de la altura máxima establecida de las plantas permitidas utilizando preferentemente iguales condiciones de composición, material, textura y color que el resto de fachada. En el caso de que la construcción existente no sea de estilo académico se permitirá superar el límite de la altura máxima establecida de esta con libertad compositiva e independiente utilización de materiales. Se realizará el mismo tratamiento utilizado en fachadas para las medianeras que queden vistas.

7º.- Se tendrá en cuenta lo dispuesto para los entornos de protección de BIC y BRL que establezca la legislación de patrimonio cultural.

A sus efectos, se debe establecer el límite de altura máxima permisible admitido. Teniendo en cuenta que las actuaciones edificatorias se pretenden ejecutar sobre bienes inmuebles con elevada antigüedad, construidos con una tipología edificatoria en la que primaban las plantas bajas de elevada altura, así como la necesaria adaptación de la nueva edificación a la vigente normativa aplicable, en cuanto a condiciones de funcionalidad y accesibilidad.

Por lo tanto, se considera adecuado establecer como límite máximo de la altura de la edificación la suma de los dos siguientes conceptos:

- **La altura de la edificación existente**, entendiéndose esta como la distancia desde la cota de referencia de la planta baja hasta la altura de la cara superior del forjado de la última planta de la construcción existente.
- **La altura de sobreelevación permitida**, entendiéndose esta como el número de plantas que permita la zona urbanística menos las plantas de la edificación existente multiplicado por 3,20 m. Incluyendo en esta distancia pavimento + altura libre de planta + espacio para instalaciones + forjado.

Por último, procede el análisis de los inmuebles a los que sería de aplicación el contenido de la presente interpretación, si bien la consideración lógica sería la aplicación a los bienes catalogados o en trámites de catalogación, se considera oportuno, desde el respeto y el afán de protección del Patrimonio arquitectónico, ampliar tal consideración a otros inmuebles.

Código Seguro de Verificación: dda6bbc2-9151-49d3-945d-5327539d06f0
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2024_20216931
Fecha de impresión: 07/10/2024 08:41:45
Página 5 de 6

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 06/08/2024 10:18
2.- MANUEL ANGEL BALTAR FITERA (Jefe Servicio), 06/08/2024 18:47
3.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 08/08/2024 13:30



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

Por consiguiente, se considera oportuno ampliar los efectos de la presente interpretación a los inmuebles no catalogados ni en trámite de catalogación ubicados en cualquier entorno de protección. Asimismo, esta medida se aplicará también a aquellos inmuebles no catalogados ni en trámite de catalogación, aunque no se encuentren en un entorno de protección, siempre que estos inmuebles posean especial valor histórico, artístico, arquitectónico, tipológico, estilístico, constructivo, o de valoración ambiental en relación con la definición del paisaje urbano, o de cualquier otra naturaleza cultural previo informe técnico favorable. En ambos casos, será necesario que el propietario o promotor haya expresado su voluntad de respetar la fachada y presente un proyecto de edificación que mantenga la composición de la misma, la disposición y tamaño de los huecos, elementos salientes, así como los materiales y texturas empleados.

En base a lo anteriormente establecido, es evidente que, siendo este el criterio municipal, la normativa del Catálogo de Protecciones, en concreto, su artículo 19, deberá ser modificado, previo a su aprobación definitiva, en el sentido de la presente interpretación.

Las normas del Catálogo de Protecciones de Alicante, regula como se transcribe a continuación:

"...Art. 19 Criterios generales de intervención en intervenciones de sobre-elevación de edificaciones:

- En ningún caso la sobre-elevación podrá suponer la alteración de la altura máxima de cornisa establecida en la Norma Urbanística aplicable. La posibilidad de ampliación en altura expuesta en las fichas quedará siempre supeditada al cumplimiento de todo el planeamiento y normativa urbanística de aplicación..."

Pero hasta el momento de la aprobación definitiva del Catálogo de Protecciones, resulta indispensable y urgente establecer y regular mediante el presente criterio, el contenido mínimo de la permisible superación del límite de alturas establecido por la normativa urbanística, ocasionado por la conservación del patrimonio arquitectónico.

2. CONCLUSIÓN: CRITERIO INTERPRETATIVO

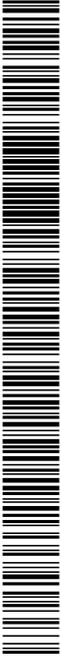
En base a lo anterior, se establece la siguiente **interpretación normativa** con el alcance y regulación que a continuación se detalla:

a). Ámbito de aplicación:

- Inmuebles catalogados o en trámite de catalogación.
- Inmuebles no catalogados ni en trámite de catalogación, pero ubicados en cualquier entorno de protección.
- Inmuebles, no catalogados ni en trámite de catalogación, que no se hallen en un entorno de protección, pero cuando los mismos revistan especial valor histórico, artístico, arquitectónico, tipológico, estilístico, constructivo, de valoración ambiental en cuanto a su relación con la definición del paisaje urbano o de cualquier otra naturaleza cultural.

b). Los bienes definidos en el apartado anterior, en los que el propietario o promotor haya manifestado su voluntad y con la presentación de un proyecto, de respetar la fachada y los elementos protegidos incorporando el límite de altura de nuevas plantas previstas en planeamiento, la altura máxima de edificación se establecerá a partir de la siguiente fórmula:

Altura máxima edificación = Altura de la edificación existente + altura de sobreelevación permitida



Código Seguro de Verificación: dda6bbc2-9151-49d3-945d-5327539d06f0
Origen: Ciudadano
Identificador documento original: ES_L01030149_2024_20216931
Fecha de impresión: 07/10/2024 08:41:45
Página 6 de 6

FIRMAS
1.- FRANCISCO NIETO TORRES (Arquitecto), 06/08/2024 10:18
2.- MANUEL ANGEL BALTAR FITERA (Jefe Servicio), 06/08/2024 18:47
3.- LETICIA MARTIN LOBO (DG de Plan General y Planeamiento Urbanístico), 08/08/2024 13:30



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



SERVICIO DE PLANEAMIENTO

Siendo:

- **Altura de la edificación existente:** La distancia desde la cota de referencia de la planta baja hasta la altura de la cara superior del forjado de la última planta de la construcción existente.
- **Altura de sobreelevación permitida:** El número de plantas que permita la zona urbanística menos las plantas de la edificación existente multiplicado por 3,20 m. Incluyendo en esta distancia pavimento + altura libre de planta + espacio para instalaciones + forjado.

Y condicionada a los siguientes extremos:

b.1.- El número máximo de plantas a edificar será la contemplada por la normativa urbanística, esto es, las que en derecho procedieran si no fuere necesario respetar los elementos catalogados.

b.2.- Se deberá conservar, restaurar y poner en valor los elementos protegidos o de valor de acuerdo con las previsiones urbanísticas y de protección aplicables, y lo establecido en la ficha del Catálogo de Protecciones municipal en su caso, manteniendo la composición, la disposición y tamaño de los huecos, los elementos salientes, así como los materiales y texturas empleados, realizando obras de rehabilitación. Se permitirá superar el límite de la altura máxima establecida de las plantas permitidas utilizando preferentemente iguales condiciones de composición, material, textura y color que el resto de fachada. En el caso de que la construcción existente no sea de estilo académico se permitirá superar el límite de la altura máxima establecida de esta con libertad compositiva e independiente utilización de materiales. Se realizará el mismo tratamiento utilizado en fachadas para las medianeras que queden vistas.

b.3.- Se tendrá en cuenta, en su caso, lo dispuesto para los entornos de protección de BIC y BRL que establezca la legislación de patrimonio cultural.

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
ArquitectoFdo. Manuel Angel Baltar Fiterra
Técnico Administración General
Jefe del Servicio de Disciplina Urbanística y AmbientalFdo. Leticia Martín Lobo
Arquitecto
Directora Gral. de Plan General y Planeamiento Urbanístico