



Juzgado de lo Contencioso Administrativo Nº 1 de Alicante

Calle PARDO GIMENO, 43 , 03007, Alicante/Alacant. Tlfno.: 966902548, Fax: 966902737, Correo electrónico: alco01_ali@gva.es

N.I.G.: 0301445320240002269

Procedimiento: Procedimiento ordinario **586/2024. Negociado: 4**

De: D/ña D./Dª.XXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX y XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Procurador/a Sr./a.: D.XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contra: D/ña D./Dª.AYUNTAMIENTO D ALCOY y Ases. Jur. Ayto. Alcoy/Alcoi

Letrado/a Sr./a.: D.MARIO MAÑA LLORIA

SENTENCIA N.º 318/2025

Magistrado: D./Dª.SALVADOR BELLMONT LORENTE

En la Ciudad de Alicante a 15 de septiembre de 2025

VISTOS por mí, D. Salvador Belmont Lorente, Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número Uno de Alicante, el presente recurso contencioso administrativo núm. 586/2024, interpuesto por D. XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, D. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX y D. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, todos ellos representados por el/la Procurador/a D/Dª XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX y asistidos por el/la Letrado/a D/Dª XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contra la resolución número 4703/2024 de la Alcaldía Presidencia del Ayuntamiento de Alcoy, de fecha 15 de octubre de 2024, desestimatoria del recurso de reposición interpuesto frente al acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 10 de agosto de 2023, por el que se denegaba licencia de demolición de los edificios sitos en la Avinguda del País Valencià nº 53, 55 y 57 del municipio de Alcoy; habiendo sido parte en autos como Administración demandada el Ayuntamiento de Alcoy, representado y bajo la dirección letrada de D/Dª Mario Mañá Lloria; vengo a resolver en base a los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Interpuesto el recurso y seguidos los trámites prevenidos por la Ley, se emplazó a la parte demandante para que formalizara la demanda, lo que verificó mediante escrito en que suplica se dicte sentencia estimando íntegramente la demanda, en virtud de los argumentos y preceptos legales invocados en la misma, con expresa imposición de costas



Código Seguro de verificación ES581J00002982-UY8KMFSX7XB67XX3YCUPUYX39CYCUPUYX39CXD5S. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES581J00002982-UY8KMFSX7XB67XX3YCUPUYX39CYCUPUYX39CXD5S Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
FIRMADO POR	SALVADOR BELLMONT LORENTE SILVIA MARÍA FUENTES GUZMÁN	FECHA HORA	15/09/2025 13:22:35
ID.FIRMA	idFirma ES581J00002982-UY8KMFSX7XB67XX3YCUPUYX39CYCUPUYX39CXD5S	PÁGINA	1/10



a la Corporación municipal demandada.

SEGUNDO.- La representación de la parte demandada contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitó se dictara sentencia que desestime íntegramente las pretensiones del demandante, declarando ser conforme a derecho la resolución impugnada.

TERCERO.- Habiéndose recibido el proceso a prueba, la misma se practicó con el resultado que más extensamente consta en autos y, tras el trámite de conclusiones escritas, quedaron los autos vistos para sentencia.

CUARTO.- En la tramitación del presente proceso se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Es objeto de recurso contencioso-administrativo la resolución número 4703/2024 de la Alcaldía Presidencia del Ayuntamiento de Alcoy, de fecha 15 de octubre de 2024, desestimatoria del recurso de reposición interpuesto frente al acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 10 de agosto de 2023, por el que se denegaba licencia de demolición de los edificios sitos en la Avinguda del País Valencià nº 53, 55 y 57 del municipio de Alcoy.

Se interesa por los recurrentes el dictado de una sentencia por la que se declare nulo o, en su caso, anule el acto administrativo recurrido; y, en consecuencia, se reconozca como situación jurídica individualizada el derecho de la parte actora al otorgamiento de la licencia de demolición de las edificaciones sitas en Avda. País Valencià nº 53, 55 y 57 de Alcoi, que en su día fue solicitada; se reconozca el derecho de los recurrentes a que por parte de la Administración demandada se le reintegren los gastos por el proyecto de edificación sustitutoria a cuantificar en ejecución de sentencia; con expresa imposición de las costas a la Administración demandada.

Frente a lo argumentado de contrario se alza la Administración demandada, sosteniendo la conformidad a derecho de la resolución dictada, así como la improcedencia de las pretensiones de la parte actora, interesando el dictado de una sentencia desestimatoria del recurso contencioso-administrativo interpuesto; todo ello en base a las argumentaciones expuestas en su contestación y que se dan aquí por reproducidas en aras a la brevedad.

SEGUNDO. - Por delimitado en el fundamento de derecho anterior lo que constituye objeto de impugnación en el presente proceso, así como las respectivas pretensiones de las partes en relación a dicho



GENERALITAT
VALENCIANA

Código Seguro de verificación ES581J00002982-UY8KMFSX7XB67XX3YCUPUYX39CYCUPUYX39CXD5S. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES581J00002982-UY8KMFSX7XB67XX3YCUPUYX39CYCUPUYX39CXD5S Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
FIRMADO POR	SALVADOR BELLMONT LORENTE SILVIA MARÍA FUENTES GUZMÁN	FECHA HORA	15/09/2025 13:22:35
ID.FIRMA	idFirma	ES581J00002982- UY8KMFSX7XB67XX3YCUPUYX39CYCUPUYX39CXD5S	PÁGINA 2/10



objeto, siendo variada la argumentación en la que los recurrentes apoyan las pretensiones deducidas en el suplico de su demanda, conviene efectuar un separado análisis y resolución de cada una de ellas.

Así, se plantea en primer término por los recurrentes en su demanda la falta de notificación de las resoluciones adoptadas (y actuaciones realizadas) por la Administración a los interesados en el procedimiento. Para resolver sobre esta primera cuestión debe ser tomado en consideración cuál era el verdadero objeto del procedimiento administrativo tramitado por el Ayuntamiento de Alcoy y, analizado el contenido del expediente, se advierte que el mismo se refiere a una solicitud cursada por el promotor de "licencia de demolición", que únicamente era D. XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, que fue solicitada a través de quien designó como representante, D. XXXXXXXXXXXX. Esto es, que el expediente tramitado por el Ayuntamiento de Alcoy, no viene referido a una orden de ejecución que pueda generar obligaciones a los copropietarios del inmueble en cuestión (no se imponía -como se alega en demanda- obligación alguna de mantenimiento de los inmuebles en condiciones de seguridad, salubridad y ornato-); sino que se trata de la denegación de una licencia de demolición, solicitada únicamente por uno de los copropietarios (D. XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX); por lo que de conformidad con lo establecido en el art. 4 de la Ley 39/2015, para que el resto de copropietarios pudiesen ser considerados como "interesados" en el procedimiento, deberían "haberse personado en el procedimiento en tanto no haya recaído resolución definitiva" (circunstancia que en el presente caso no aconteció).

Por otro lado, en relación a la notificación respecto de D. XXX XXXXXXXX XXXXXXXX (respecto del que se alega por la actora la falta de notificación personal de la resolución de 10 de agosto de 2023, objeto de impugnación en autos), basta de nuevo acudir al análisis del contenido del expediente administrativo para comprobar que

El aludido Acuerdo de la JGL de 10 de agosto denegatorio de la licencia solicitada, fue notificado al representante de D. XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (folio 638 del expediente). Concretamente consta el justificante de notificación practicada en la persona de D. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, quien presentó la solicitud de licencia de derribo en representación de D. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, conforme consta en el registro de entrada que obra a los folios 52 y 53 del expediente y al documento denominado "AUTORIZACIÓN REPRESENTANTE" que obra al folio 54, mediante el que D. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX autoriza tanto a D. XXXXXXXXXXXX, como a D. XXXXXXXXXXXX, al efecto.

En razón de lo expresado en los párrafos precedentes, deben decaer las alegaciones de los recurrentes relativas a los supuestos defectos de notificación en el procedimiento administrativo tramitado.



<p>Código Seguro de verificación ES581J00002982-UY8KMFSX7XB67XX3YCUPUYX39CYCUPUYX39CXD5S. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES581J00002982-UY8KMFSX7XB67XX3YCUPUYX39CYCUPUYX39CXD5S Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</p>				
FIRMADO POR	SALVADOR BELLMONT LORENTE SILVIA MARÍA FUENTES GUZMÁN		FECHA HORA	15/09/2025 13:22:35
ID.FIRMA	idFirma	ES581J00002982- UY8KMFSX7XB67XX3YCUPUYX39CYCUPUYX39CXD5S	PÁGINA	3/10



TERCERO.- Se plantea también en demanda, como segunda línea argumental impugnatoria, que la resolución denegatoria de la licencia de demolición, de 10 de agosto de 2023, fue dictada en forma prematura, encontrándose el interesado en plazo de subsanación de su solicitud.

De nuevo del análisis del contenido del expediente administrativo resulta que fueron varios los requerimientos previos efectuados en relación a la solicitud de licencia de demolición, siendo que el último de ellos presentaba un plazo que finalizaba el 10 de agosto de 2023, que es el mismo día en que se presentó escrito de subsanación por el interesado y el mismo día en que se dictó resolución denegatoria de la licencia solicitada. Pero el análisis del expediente no debe finalizar en esa fecha, sino que ha de atenderse al hecho de que por parte de D.XXXXXXXXXXXXXX XXXX se pudo interponer recurso de reposición en vía administrativa y por la Administración se emitió Informe técnico en fecha 23 de enero de 2024, en el que analizó pormenorizadamente la subsanación presentada en fecha 10 de agosto de 2023 (concluyendo que el nuevo proyecto seguía sin cumplir con las exigencias de la legalidad urbanística que resultaban de aplicación); informe que sirvió de base a la posterior resolución definitiva de 15 de octubre de 2024. Concretamente, en el aludido Informe técnico de 23 de enero de 2024 se exponía:

“(…) tal y como se desarrolló en el acuerdo que se impugna, que él mismo, el día 1 de agosto de 2023 [como ya había expresado mediante escrito de 12 de junio] ya contestó al requerimiento de 27 de julio [en el sentido de expresar su oposición al requerimiento de subsanación del proyecto de derribo presentado]. En tal escrito lamenta que no se haya contestado a su instancia de 12 de junio, insistiendo que no procedía aportar un proyecto básico, sino un anteproyecto. Ampliaba su fundamentación con lo dispuesto en el artículo 2.2.h) del Real Decreto 1708/2011, de 18 de noviembre, por el que se establece el Sistema Español de Archivos y se regula el Sistema de Archivos de la Administración General del Estado y de sus Organismos Públicos y su régimen de acceso, y en los artículos 121 y siguientes del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Esa fue la actividad de la propiedad frente al requerimiento. Se alzó contra el mismo, estaba en su derecho, pero ni por atisbo se anunciaba su cumplimentación. Nunca se dio a entender a esta Administración que se iba a aportar nueva documentación. Repetimos lo que ya dijimos: “Si este Ayuntamiento no había respondido a la instancia de 12 de junio, se debe a la contradictoria actitud de los interesados a lo largo de todo el expediente, que no hace sino advertir una meridiana vulneración de la doctrina de los actos propios. El citado 12 de junio se entiende innecesario aportar un proyecto de sustitución, cuando en previos y sucesivos escritos, como se verá, nada habían objetado”.



Código Seguro de verificación ES581J00002982-UY8KMFSX7XB67XX3YCUPUYX39CYCUPUYX39CXD5S. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES581J00002982-UY8KMFSX7XB67XX3YCUPUYX39CYCUPUYX39CXD5S Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.				
FIRMADO POR	SALVADOR BELLMONT LORENTE SILVIA MARÍA FUENTES GUZMÁN		FECHA HORA	15/09/2025 13:22:35
ID.FIRMA	idFirma	ES581J00002982- UY8KMFSX7XB67XX3YCUPUYX39CYCUPUYX39CXD5S	PÁGINA	4/10



Con tal instancia de 1 de agosto y en los términos que se planteaba, el Ayuntamiento de Alcoy estaba perfectamente legitimado para resolver, como hizo con el acuerdo denegatorio de la Junta de Gobierno Local de 10 de agosto.

Todavía con ello y precisamente al objeto de no generar indefensión, emitió el ya citado oficio de audiencia de 29 de enero de 2024, previsto en el artículo 118 de la LPACAP.”

Dado que la pretensión anulatoria de los recurrentes se fundamenta -en el argumento analizado en el presente fundamento de derecho- en un vicio de forma (resolución prematura en la denegación de la licencia solicitada) no resulta ocioso recordar que conforme a una reiterada doctrina jurisprudencial, la nulidad está concebida en función de la indefensión y, por lo que afecta a los defectos de forma, sólo adquieren relevancia cuando su existencia ha supuesto una disminución efectiva y real de garantías. Como señala la STS de 30 de mayo de 2003: “La indefensión es así un concepto material, que no surge de la sola omisión de cualquier trámite. De la omisión procedimental ha de derivarse para el interesado una indefensión real y efectiva, es decir, una limitación de los medios de alegación, prueba y, en suma, de defensa de los propios derechos e intereses”. En el caso de autos, atendido cuanto se ha expuesto en los párrafos precedentes, se advierte que ninguna indefensión generó el defecto de forma advertido (“resolución prematura”) pues en la propia vía administrativa se interpuso recurso de reposición y en la subsiguiente tramitación del expediente fueron valoradas no sólo las alegaciones del recurso de reposición, sino la propia subsanación presentada el 10 de agosto de 2023, tanto en un detallado informe técnico (de 23 de enero de 2024) como en la resolución definitiva dictada en fecha 15 de octubre de 2024. Por tanto, no habiendo generado indefensión en el interesado el defecto de forma cometido, no puede estimarse la pretensión anulatoria deducida por razón de tal defecto.

CUARTO.- También se plantea en demanda otro argumento de naturaleza formal, como es el dictado de la resolución que se impugna por órgano incompetente, alegando que la competencia para resolver sobre el otorgamiento o denegación de la licencia de demolición correspondía a la Consellería de Cultura (sosteniendo la parte actora que la propia Administración demandada habría venido a reconocer tal circunstancia).

Lo cierto es que del contenido de las resoluciones dictadas por el Ayuntamiento de Alcoy (de 10 de agosto de 2023 y 15 de octubre de 2024), así como de los informes técnicos emitidos y que obran al expediente administrativo, se viene a poner de manifiesto que dado que los inmuebles a los que se refiere la licencia de demolición se ubican dentro del Casco Antiguo de Alcoy (en concreto en su Sector 2), deber ser atendidas las determinaciones de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano; resultando asimismo de aplicación la Homologación de la



GENERALITAT
VALENCIANA

Código Seguro de verificación ES581J00002982-UY8KMFSX7XB67XX3YCUPUYX39CYCUPUYX39CXD5S.

Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES581J00002982-UY8KMFSX7XB67XX3YCUPUYX39CYCUPUYX39CXD5S>

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	SALVADOR BELLMONT LORENTE SILVIA MARÍA FUENTES GUZMÁN	FECHA HORA	15/09/2025 13:22:35
ID.FIRMA	idFirma	ES581J00002982- UY8KMFSX7XB67XX3YCUPUYX39CYCUPUYX39CXD5S	PÁGINA 5/10





Ordenanza del Casco Antiguo de Alcoy, así como el Real Decreto 3945/1982, de 15 de diciembre, por el que se declara conjunto histórico-artístico la ciudad de Alcoy. Y resultando que el citado Sector 2 no cuenta con Plan Especial de Protección, en estos casos la autorización de intervenciones requiere de autorización por parte de la Consellería de Cultura, ex art. 35.1.b) Ley 4/1998, de 11 junio, conforme al cual:

“Las intervenciones en inmuebles y ámbitos patrimonialmente protegidos se ajustarán al siguiente régimen:

(...)

b) Hasta la aprobación o convalidación definitiva del correspondiente plan especial de protección o documento asimilable, en los conjuntos históricos y en los entornos de protección de los bienes de interés cultural requerirán autorización por parte de la conselleria competente en materia de cultura las actuaciones de trascendencia patrimonial que así se determinen en la normativa provisional de protección contenida en la declaración, cuando exista, y que en todo caso incluyen las relativas a obras de nueva planta, de demolición, de ampliación de edificios existentes, y las que conlleven la alteración, el cambio o la sustitución de la estructura portante y/o arquitectónica y del diseño exterior del inmueble, incluidas las cubiertas, las fachadas y los elementos artísticos y acabados ornamentales. También requerirán de autorización las actuaciones de urbanización de los espacios públicos que sobrepasen su mera conservación y/o reposición, y la instalación de antenas y dispositivos de comunicación.”

Si bien el precepto acabado de reproducir prevé que -entre otras- las actuaciones de “demolición” en un supuesto como el que nos ocupa “requerirán autorización por parte de la conselleria competente en materia de cultura”, debe también ser tomado en consideración lo establecido en el art. 36.1 del mismo cuerpo normativo, que establece que:

“Los ayuntamientos no podrán otorgar licencias ni dictar actos equivalentes, que habiliten actuaciones de edificación y uso del suelo relativas a inmuebles declarados de interés cultural, o a sus entornos, sin haberse acreditado por el ayuntamiento la obtención de la autorización de la conselleria competente en materia de cultura, cuando sea preceptiva conforme a lo dispuesto en el artículo 35.

La solicitud de autorización deberá acompañarse de informe urbanístico municipal sobre cumplimiento de la normativa urbanística propia, con indicación de las circunstancias urbanísticas en que se encuentra el inmueble de referencia y certificación del cumplimiento de la normativa urbanística vigente, y en el cual se indique la pertinencia de autorización o informe de viabilidad emitido por la conselleria competente



GENERALITAT
VALENCIANA

Código Seguro de verificación ES581J00002982-UY8KMFSX7XB67XX3YCUPUYX39CYCUPUYX39CXD5S.

Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES581J00002982-UY8KMFSX7XB67XX3YCUPUYX39CYCUPUYX39CXD5S>

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	SALVADOR BELLMONT LORENTE SILVIA MARÍA FUENTES GUZMÁN	FECHA HORA	15/09/2025 13:22:35
ID.FIRMA	idFirma	ES581J00002982- UY8KMFSX7XB67XX3YCUPUYX39CYCUPUYX39CXD5S	PÁGINA 6/10





en materia de patrimonio cultural en virtud de la legislación vigente en materia de patrimonio cultural.

La documentación técnica que se presente tendrá el grado de concreción técnica que se determine reglamentariamente y permita acometer la actuación y uso del suelo previsto sobre el inmueble.”

Por tanto, conforme a esta última disposición, no es posible otorgar licencia “sin haberse acreditado por el ayuntamiento la obtención de la autorización de la conselleria competente en materia de cultura”, para lo cual “la solicitud de autorización deberá acompañarse de informe urbanístico municipal sobre cumplimiento de la normativa urbanística propia”. Ello no hace sino poner en evidencia que, si no se cumple con la normativa urbanística (aspecto cuya competencia es del Ayuntamiento), no puede procederse -como paso subsiguiente- a instar de la Consellería competente en materia de cultura la correspondiente autorización.

Ello supone que en el caso ahora analizado la solicitud de licencia de demolición pretendida por D. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX requería el pronunciamiento favorable por parte del Ayuntamiento sobre la compatibilidad urbanística de la solicitud presentada y, dado que el Ayuntamiento no consideró que se cumplía con las exigencias urbanísticas, no procedía interesar de la Consellería de Cultura autorización alguna al respecto.

Por cuanto se ha razonado en el presente fundamento de derecho, el argumento impugnatorio analizado debe correr suerte desestimatoria.

QUINTO.- Finamente cabe abordar el último argumento que se plantea en demanda en el que se cuestiona el requerimiento de aportación de un proyecto básico de edificación sustitutoria para el otorgamiento de la licencia de demolición; al considerar -en esencia- que el artículo 39.2.f) de la anteriormente mencionada Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, señala que es en el “Plan Especial de Protección” donde se establecerá la documentación técnica necesaria “que permita evaluar la idoneidad y trascendencia patrimonial de cada intervención”, por lo que al no existir en el presente caso “Plan Especial de Protección”, no se puede exigir una documentación técnica que no exige la Ley.

En aras a resolver sobre la cuestión de fondo que al respecto se plantea, es preciso partir del tenor literal de lo preceptuado en el citado art. 39.2.f) de la Ley 4/1998, de 11 de junio; conforme al cual:

“Los Planes Especiales de Protección de los Conjuntos Históricos y sus modificaciones, tendrán en cuenta los siguientes criterios:

(...)



<p>Código Seguro de verificación ES581J00002982-UY8KMFSX7XB67XX3YCUPUYX39CYCUPUYX39CXD5S. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES581J00002982-UY8KMFSX7XB67XX3YCUPUYX39CYCUPUYX39CXD5S Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.</p>			
FIRMADO POR	SALVADOR BELLMONT LORENTE SILVIA MARÍA FUENTES GUZMÁN	FECHA HORA	15/09/2025 13:22:35
ID.FIRMA	idFirma ES581J00002982- UY8KMFSX7XB67XX3YCUPUYX39CYCUPUYX39CXD5S	PÁGINA	7/10
			

f) El planeamiento tendrá por objeto, con carácter general, la conservación de los inmuebles y su rehabilitación, exceptuando aquellos otros que no se ajusten a los parámetros básicos de las edificaciones tradicionales de la zona y que, por tal razón, se califiquen expresa y justificadamente por el Plan como impropios, distorsionantes o inarmónicos.

Con la finalidad de facilitar la evaluación patrimonial y asegurar la continuidad de los procesos de renovación urbana, se garantizará la edificación sustitutoria en los derribos de inmuebles, condicionándose la concesión de la licencia de derribo a la valoración del correspondiente proyecto de edificación. Idéntico criterio se practicará en el desarrollo de remodelaciones urbanas previstas o permitidas por el planeamiento.

Los inmuebles que sean sustituidos consecuencia de su destrucción por cualquier circunstancia tomarán como referencia las tipologías arquitectónicas de la zona o área en que se encuentran ubicados, conforme a lo desarrollado en la letra j) del presente apartado.”

Obran al expediente administrativo Informes emitidos por la Arquitecta municipal, de fechas 2 de mayo y 10 de julio de 2023, en los que se aborda el análisis de la cuestión que ahora nos ocupa. Así, en el primero de ellos se expone que:

“(…) atendiendo a lo dispuesto tanto en el artículo 11 de la Homologación de las Ordenanzas del Casco Antiguo, como en el artículo 39.2.f) de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, con la finalidad de facilitar la evaluación patrimonial y asegurar la continuidad de los procesos de renovación urbana, se garantizará la edificación sustitutoria de los derribos de inmuebles, condicionándose la concesión de la licencia de derribo a la valoración del correspondiente proyecto de edificación.

Por todo lo descrito en los apartados anteriores, la técnica que suscribe informa desfavorablemente, desde el punto de vista técnico, la petición de la persona interesada en tanto no se solucionan las deficiencias referidas en el presente informe.”

Y más concretamente, en el segundo de los aludidos informes de la Arquitecta municipal, de 10 de julio de 2023, se recoge que:

“el único trámite mediante el cual desde este Departamento se puede llevar a término la valoración de la nueva edificación es mediante la licencia urbanística, para ello, resulta necesario que, al menos, se aporte un documento con el contenido propio de un proyecto básico (artículo 11 de la LOFCE) con el alcance que se establece en el anejo I del CTE”. No hay mejor manera de asegurar y garantizar que tramitando simultáneamente



Código Seguro de verificación ES581J00002982-UY8KMFSX7XB67XX3YCUPUYX39CYCUPUYX39CXD5S. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES581J00002982-UY8KMFSX7XB67XX3YCUPUYX39CYCUPUYX39CXD5S Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
FIRMADO POR	SALVADOR BELLMONT LORENTE SILVIA MARÍA FUENTES GUZMÁN	FECHA HORA	15/09/2025 13:22:35
ID.FIRMA	idFirma	ES581J00002982- UY8KMFSX7XB67XX3YCUPUYX39CYCUPUYX39CXD5S	PÁGINA 8/10
			



la autorización de demolición y de nueva construcción”.

A la vista del contenido de los aludidos informes y analizado el contenido de la normativa de aplicación, ha de concluirse que el documento técnico cuya valoración se establece como condición para la concesión de la licencia de derribo, ex art. 39.2.f) de la Ley 4/1998, de 11 de junio, ha de ser el proyecto básico de edificación definido en el artículo 11.1 a) de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación. Y es que con la disposición contenida en el reproducido art. 39.2.f) de la Ley 4/1998, no se viene a establecer un mero formalismo en aras a la obtención de una licencia de demolición (caso que nos ocupa), sino que se pretende asegurar la reedificación, de modo que se evite la proliferación de solares en los conjuntos históricos. De modo que para llevar a efecto el necesario y legalmente exigido control por parte del Ayuntamiento ante una licencia como la que era objeto de análisis (licencia de demolición) y valorar el proyecto básico de edificación sustitutoria, resulta precisa la valoración de un proyecto básico a través de la correspondiente licencia urbanística.

Debiendo correr igual suerte desestimatoria el argumento impugnatorio analizado -como el resto de argumentos impugnatorios-, procede el dictado de una sentencia desestimatoria del recurso contencioso-administrativo interpuesto.

SEXTO.- En materia de costas procesales, el art 139 de la Ley de Jurisdicción Contencioso Administrativa dispone en su apartado 1 que "En primera o única instancia, el órgano jurisdiccional, al dictar sentencia o al resolver por auto los recursos o incidentes que ante el mismo se promovieren, impondrá las costas a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que aprecie y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho". En el supuesto de autos, dadas las dudas de hecho/derecho que concurrían -objeto de análisis en la presente sentencia-, no procede la imposición de costas.

VISTOS los preceptos citados y demás de aplicación.

F A L L O

Que debo desestimar y desestimo o el recurso contencioso-administrativo interpuesto por D. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, D.XXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, D^a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX y D. XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX contra el Ayuntamiento de Alcoy, en impugnación de la



GENERALITAT VALENCIANA

Código Seguro de verificación ES581J00002982-UY8KMFSX7XB67XX3YCUPUYX39CYCUPUYX39CXD5S. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES581J00002982-UY8KMFSX7XB67XX3YCUPUYX39CYCUPUYX39CXD5S Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.			
FIRMADO POR	SALVADOR BELLMONT LORENTE SILVIA MARÍA FUENTES GUZMÁN	FECHA HORA	15/09/2025 13:22:35
ID.FIRMA	idFirma ES581J00002982-UY8KMFSX7XB67XX3YCUPUYX39CYCUPUYX39CXD5S	PÁGINA	9/10
			



resolución identificada en el encabezamiento, declarando ajustada a Derecho la misma.

Sin que proceda hacer expresa imposición de las costas procesales causadas.

Contra la presente resolución cabe interponer recurso de apelación en el plazo de QUINCE días en este Juzgado, para su conocimiento por la Sala de Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

De conformidad con la Disposición Adicional Decimoquinta de la LO 1/2009, la parte recurrente deberá efectuar el DEPÓSITO correspondiente para interponer recurso, sin cuyos requisitos no se admitirá el mismo.

Así por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada, fuera de los casos previstos en una Ley, solo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que el mismo contuviera y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución, y en los documentos adjuntos a la misma, no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines distintos a los previstos en las leyes.



GENERALITAT
VALENCIANA

Código Seguro de verificación ES581J00002982-UY8KMFSX7XB67XX3YCUPUYX39CYCUPUYX39CXD5S.

Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección <https://www.tramita.gva.es/csv-front/index.faces?cadena=ES581J00002982-UY8KMFSX7XB67XX3YCUPUYX39CYCUPUYX39CXD5S>

Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.

FIRMADO POR	SALVADOR BELLMONT LORENTE SILVIA MARÍA FUENTES GUZMÁN	FECHA HORA	15/09/2025 13:22:35
ID.FIRMA	idFirma	ES581J00002982- UY8KMFSX7XB67XX3YCUPUYX39CYCUPUYX39CXD5S	PÁGINA 10/10

