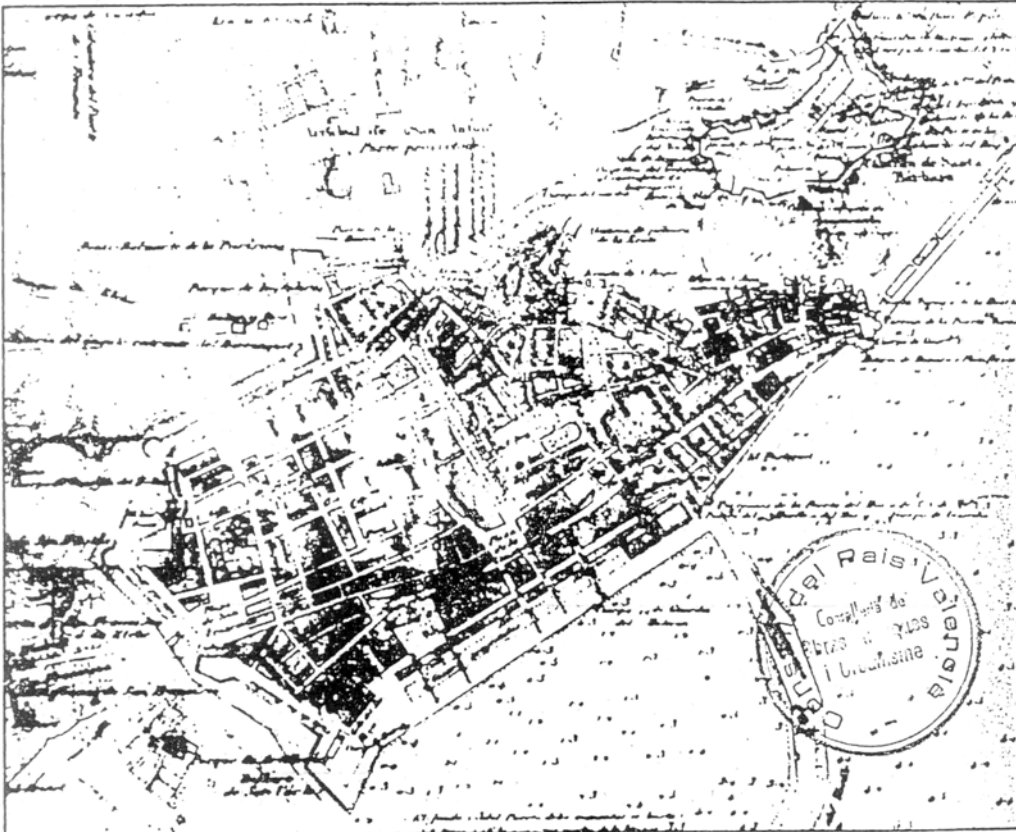


# ALICANTE

## PLAN ESPECIAL DE EDIFICIOS PROTEGIBLES



### ORDENANZAS



excmo. ayuntamiento  
de ALICANTE

EQUIPO REDACTOR  
Vicente Boix Reig  
Miguel Angel Cano Crespo  
Joaquin Fdez. de Prada Peñalver  
Jose Carlos Goyenèche Florez

## APA/4 PLAN ESPECIAL DE EDIFICIOS PROTEGIBLES

### **1. IDENTIFICACIÓN**

Se trata de un instrumento de protección del patrimonio edificado en diversos ámbitos de la Ciudad que contiene una catalogación con definición de intervenciones admitidas en cada una de las categorías, así como una estrategia para las diversas actuaciones protectoras.

El Plan Especial fue aprobado definitivamente por la Consellería de O.P.U y T. el 21 de diciembre de 1982.

La especificidad de sus determinaciones no lo hacen susceptible de ser englobado en la normativa urbanística del Plan General, sino que de hecho constituye, junto con el Plan Especial del Casco Antiguo, un Catálogo del mismo, al contener la mayor parte de los edificios de la Ciudad susceptibles de protección.

### **2. INCIDENCIA DEL PLAN GENERAL**

Se respetan íntegramente las determinaciones literarias y gráficas del Plan Especial, salvo en lo relativo a condiciones de uso, en que será de aplicación lo dispuesto en el artículo 120 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General, para los edificios que se emplacen en el Área Central.

# ÍNDICE DE ORDENANZAS

ÍNDICE DE ORDENANZAS .....	3
TITULO I – GENERALIDADES .....	10
<b>CAPÍTULO 1 - ÁMBITO DE APLICACIÓN .....</b>	<b>11</b>
ARTÍCULO 1.....	11
ARTÍCULO 2.....	11
<b>CAPÍTULO 2 - CONTENIDO E INTERPRETACIÓN .....</b>	<b>11</b>
ARTÍCULO 3.....	11
ARTÍCULO 4.....	11
<b>CAPÍTULO 3 - DEFINICIONES.....</b>	<b>12</b>
SECCIÓN PRIMERA: DE LOS BIENES PROTEGIBLES. ....	12
ARTÍCULO 5.....	12
ARTÍCULO 6.....	12
ARTÍCULO 7.....	12
SECCIÓN SEGUNDA: DE LOS GRADOS DE PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN. ....	12
ARTÍCULO 8.....	12
ARTÍCULO 9.....	12
ARTÍCULO 10.....	12
ARTÍCULO 11.....	13
ARTÍCULO 12.....	13
SECCIÓN TERCERA: DE LOS TIPOS DE ACTUACIÓN.....	13
ARTÍCULO 13.....	13
ARTÍCULO 14.....	13
ARTÍCULO 15.....	13
ARTÍCULO 16.....	13
ARTÍCULO 17.....	13
ARTÍCULO 18.....	14
ARTÍCULO 19.....	14
TITULO II - ORDENANZAS JURÍDICAS Y ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS.....	15
<b>CAPÍTULO 1 - DE LOS SUJETOS .....</b>	<b>16</b>
SECCIÓN PRIMERA – SOBRE LA ORGANIZACIÓN MUNICIPAL GESTORA .....	16
ARTÍCULO 20.....	16
ARTÍCULO 21.....	16

ARTÍCULO 22. ....	17
ARTÍCULO 23. ....	17
ARTÍCULO 24. ....	17
SECCIÓN SEGUNDA – SOBRE EL ADMINISTRADO. ....	17
ARTÍCULO 25. ....	17
ARTÍCULO 26. ....	17
ARTÍCULO 27. ....	17
SECCIÓN TERCERA - SOBRE EL TERCERO BENEFICIARIO. ....	18
ARTÍCULO 28. ....	18
<b>CAPÍTULO 2º.- DEL OBJETO.....</b>	<b>18</b>
SECCIÓN PRIMERA – SOBRE EL DEBER DE CONSERVACIÓN ...	18
ARTÍCULO 29. ....	18
ARTÍCULO 30. ....	18
ARTÍCULO 31. ....	19
ARTÍCULO 32. ....	19
ARTÍCULO 33. ....	19
ARTÍCULO 34. ....	19
ARTÍCULO 35. ....	20
ARTÍCULO 36. ....	20
SECCIÓN SEGUNDA – SOBRE EL PROCEDIMIENTO DEFINIDOR DEL DEBER DE CONSERVACIÓN.....	20
ARTÍCULO 37. ....	20
ARTÍCULO 38. ....	20
ARTÍCULO 39. ....	21
ARTÍCULO 40. ....	21
ARTÍCULO 41. ....	21
ARTÍCULO 42. ....	21
SECCIÓN TERCERA – SOBRE LAS INDEMNIZACIONES MUNICIPALES POR EL EJERCICIO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN .....	21
ARTÍCULO 43. ....	21
ARTÍCULO 44. ....	22
ARTÍCULO 45. ....	22
ARTÍCULO 46. ....	22
SECCIÓN CUARTA – SOBRE LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO .....	22
ARTÍCULO 47. ....	22
ARTÍCULO 48. ....	23
ARTÍCULO 49. ....	23
SECCIÓN QUINTA – SOBRE LOS ACTOS ATENTATORIOS A LA INTEGRIDAD DE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS .....	23
ARTÍCULO 50. ....	23
ARTÍCULO 51. ....	23

SECCIÓN SEXTA – SOBRE LAS OBLIGACIONES DE NO HACER DEL PROPIETARIO. ....	23
ARTÍCULO 52. ....	23
ARTÍCULO 53. ....	24
SECCIÓN SÉPTIMA – SOBRE LOS DERECHOS DEL AYUNTAMIENTO A LA CONSERVACIÓN.....	24
ARTÍCULO 54. ....	24
ARTÍCULO 55. ....	24
ARTÍCULO 56. ....	24
ARTÍCULO 57. ....	24
SECCIÓN OCTAVA – SOBRE LAS OBLIGACIONES DE HACER DEL AYUNTAMIENTO. ....	25
ARTÍCULO 58. ....	25
ARTÍCULO 59. ....	25
<b>CAPÍTULO 3º.- DE LOS MEDIOS REALES.....</b>	<b>25</b>
SECCIÓN PRIMERA – SOBRE LOS BENEFICIOS FISCALES .....	25
ARTÍCULO 60. ....	25
ARTÍCULO 61. ....	25
ARTÍCULO 62. ....	26
SECCIÓN SEGUNDA – SOBRE LOS MEDIOS ECONÓMICOS MUNICIPALES .....	26
ARTÍCULO 63. ....	26
ARTÍCULO 64. ....	26
ARTÍCULO 65. ....	26
ARTÍCULO 66. ....	27
<b>CAPÍTULO 4º - DE LOS MEDIOS JURÍDICOS.....</b>	<b>27</b>
SECCIÓN PRIMERA – SOBRE LOS MEDIOS DE POLICÍA .....	27
ARTÍCULO 67. ....	27
ARTÍCULO 68. ....	27
ARTÍCULO 69. ....	27
SECCIÓN SEGUNDA – SOBRE LOS MEDIOS DE FOMENTO.....	28
ARTÍCULO 70. ....	28
ARTÍCULO 71. ....	28
SECCIÓN TERCERA – SOBRE LOS MEDIOS DE SERVICIO PÚBLICO .....	29
ARTÍCULO 72. ....	29
ARTÍCULO 73. ....	29
ARTÍCULO 74. ....	29
ARTÍCULO 75. ....	29
ARTÍCULO 76. ....	30

<b>CAPÍTULO 5 - DE LOS MEDIOS FORMALES.....</b>	<b>30</b>
SECCIÓN PRIMERA – SOBRE EL CATÁLOGO.....	30
ARTÍCULO 77.....	30
ARTÍCULO 78.....	30
SECCIÓN SEGUNDA – SOBRE LOS PLANES Y PROGRAMAS DE ACTUACIÓN .....	31
ARTÍCULO 79.....	31
ARTÍCULO 80.....	31
ARTÍCULO 81.....	31
ARTÍCULO 82.....	31
 <b>TITULO III - ORDENANZAS TÉCNICAS .....</b>	 <b>32</b>
<b>CAPÍTULO 1 - DE LOS EDIFICIOS DE CONSERVACIÓN ESTRICTA. ....</b>	<b>33</b>
SECCIÓN PRIMERA – ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	33
ARTÍCULO 83.....	33
SECCIÓN SEGUNDA – CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ....	33
ARTÍCULO 84.....	33
ARTÍCULO 85.....	33
ARTÍCULO 86.....	33
SECCIÓN TERCERA – CONDICIONES DE USO .....	34
ARTÍCULO 87.....	34
ARTÍCULO 88.....	34
SECCIÓN CUARTA – CONDICIONES ESTÉTICAS .....	34
ARTÍCULO 89.....	34
ARTÍCULO 90.....	34
<b>CAPÍTULO 2 - DE LOS EDIFICIOS DE CONSERVACIÓN GENERAL .....</b>	<b>34</b>
SECCIÓN PRIMERA - ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	34
ARTÍCULO 91.....	34
SECCIÓN SEGUNDA – CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ....	35
ARTÍCULO 92.....	35
ARTÍCULO 93.....	35
ARTÍCULO 94.....	35
ARTÍCULO 95.....	35
ARTÍCULO 96.....	35
ARTÍCULO 97.....	35

SECCIÓN TERCERA – CONDICIONES DE USO .....	36
ARTÍCULO 98. ....	36
ARTÍCULO 99. ....	36
ARTÍCULO 100. ....	36
ARTÍCULO 101. ....	36
ARTÍCULO 102. ....	36
SECCIÓN CUARTA – CONDICIONES ESTÉTICAS .....	37
ARTÍCULO 103. ....	37
ARTÍCULO 104. ....	37
ARTÍCULO 105. ....	37
<b>CAPÍTULO 3 - DE LOS EDIFICIOS DE CONSERVACIÓN PARCIAL .....</b>	<b>37</b>
SECCIÓN PRIMERA – ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	37
ARTÍCULO 106. ....	37
SECCIÓN SEGUNDA – CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN .....	38
ARTÍCULO 107. ....	38
ARTÍCULO 108. ....	38
ARTÍCULO 109. ....	38
ARTÍCULO 110. ....	38
ARTÍCULO 111. ....	39
ARTÍCULO 112. ....	39
ARTÍCULO 113. ....	39
ARTÍCULO 114. ....	39
ARTÍCULO 115. ....	39
SECCIÓN TERCERA – CONDICIONES DE USO .....	39
ARTÍCULO 116. ....	39
SECCIÓN CUARTA – CONDICIONES ESTÉTICAS. ....	40
ARTÍCULO 117. ....	40
ARTÍCULO 118. ....	40
ARTÍCULO 119. ....	40
<b>CAPÍTULO 4º - DE LOS EDIFICIOS DE RENOVACIÓN CONDICIONADA .....</b>	<b>40</b>
SECCIÓN PRIMERA – ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	40
ARTÍCULO 120. ....	40
SECCIÓN SEGUNDA – CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN .....	41
ARTÍCULO 121. ....	41
ARTÍCULO 122. ....	41
ARTÍCULO 123. ....	41
ARTÍCULO 124. ....	41
ARTÍCULO 125. ....	42
ARTÍCULO 126. ....	42
ARTÍCULO 127. ....	42
ARTÍCULO 128. ....	42

SECCIÓN TERCERA – CONDICIONES DE USO .....	42
ARTÍCULO 129. ....	42
SECCIÓN CUARTA – CONDICIONES ESTÉTICAS .....	42
ARTÍCULO 130. ....	42
ARTÍCULO 131. ....	43
ARTÍCULO 132. ....	43
SECCIÓN QUINTA – DEL HOGAR DE JOSÉ ANTONIO. ....	43
ARTÍCULO 133. ....	43
ARTÍCULO 134. ....	43
<b>CAPÍTULO 5 - DE LOS EDIFICIOS DE RENOVACIÓN</b>	
<b>TOTAL .....</b>	<b>44</b>
SECCIÓN PRIMERA – ÁMBITO DE PALIACIÓN .....	44
ARTÍCULO 135. ....	44
SECCIÓN SEGUNDA – CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN ....	44
ARTÍCULO 136. ....	44
SECCIÓN TERCERA – CONDICIONES DE USO .....	44
ARTÍCULO 137. ....	44
SECCIÓN CUARTA – CONDICIONES ESTÉTICAS .....	44
ARTÍCULO 138. ....	44

# TITULO I – GENERALIDADES

## CAPÍTULO 1 - ÁMBITO DE APLICACIÓN

### **ARTÍCULO 1.**

Estas Ordenanzas regirán para todos los edificios, plazas y entornos urbanos catalogados por este Plan Especial, cuya definición se incluye en la documentación gráfica del mismo.

### **ARTÍCULO 2.**

Este Plan Especial entrará en vigor a partir del día siguiente al de la publicación de su Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante y permanecerá vigente indefinidamente, en tanto no se produzca su derogación, modificación o sustitución por otro instrumento de planeamiento con capacidad jurídica para ello.

## CAPÍTULO 2 - CONTENIDO E INTERPRETACIÓN

### **ARTÍCULO 3.**

El Plan Especial de Edificios Protegibles de la Ciudad de Alicante, está integrado por los documentos que a continuación se enumeran y con el siguiente orden de prelación en cuanto a su valor normativo, en casos de difícil interpretación:

- Ordenanzas,
- Memoria Descriptiva y Justificativa.
- Planos.
- Estudio Económico-Financiero.

### **ARTÍCULO 4.**

Para cualquier extremo, que no figure regulado expresamente en este Plan Especial, será de obligado cumplimiento lo preceptuado al respecto por el Plan General de Ordenación vigente en cada momento o normativa subsidiaria o complementaria de aplicación.

## CAPÍTULO 3 - DEFINICIONES

### **SECCIÓN PRIMERA: DE LOS BIENES PROTEGIBLES.**

#### **ARTÍCULO 5.**

Edificio Protegible: Es aquél que bien por su calidad arquitectónica intrínseca, o por ser elemento fundamental en la conformación de un entorno urbano de carácter ambiental, requieran un tratamiento especial para la defensa del Patrimonio urbano y arquitectónico.

#### **ARTÍCULO 6.**

Espacio Urbano Protegible: Es aquella superficie pública que por su calidad singular, ambiental o por su significado en la ciudad, se constituye como esencial en el conjunto urbano.

#### **ARTÍCULO 7.**

Entorno de Elemento Protegible: Es el área integrada tanto por espacios urbanos como por edificaciones que están en íntima relación, visual o funcional, con el elemento protegible.

### **SECCIÓN SEGUNDA: DE LOS GRADOS DE PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

#### **ARTÍCULO 8.**

Edificio de Conservación Estricta: Es aquél edificio que por su carácter singular y su alto valor arquitectónico, constituye parte relevante del Patrimonio arquitectónico de la ciudad.

#### **ARTÍCULO 9.**

Edificio de Conservación General: Es aquel edificio de carácter singularizado o testimonial que se considera reflejo importante de una época cultural.

#### **ARTÍCULO 10.**

Edificio de Conservación Parcial: Es aquel edificio que sin tener un valor relevante en sí mismo, forma parte significativa de un conjunto urbano ambiental y característico de la ciudad.

## **ARTÍCULO 11.**

Edificio de Renovación Condicionada: Es aquel edificio que sin tener un valor relevante en sí mismo, forma parte integrante de un conjunto urbano ambiental y característico de la ciudad.

## **ARTÍCULO 12.**

Edificio de Renovación Total: Es aquel edificio carente de valor arquitectónico digno de ser protegido y de escasa o nula aportación ambiental al entorno urbano donde se ubica.

## **SECCIÓN TERCERA: DE LOS TIPOS DE ACTUACIÓN.**

## **ARTÍCULO 13.**

Actuación de Recuperación: Son aquellas que con carácter inexcusable deben llevarse a cabo, a fin de garantizar la pervivencia del bien catalogado en su estado actual.

## **ARTÍCULO 14.**

Actuación de Mantenimiento: Son aquellas que con carácter periódico y ordinario deben realizarse para la conservación del bien protegido.

## **ARTÍCULO 15.**

Actuación de Reparación: Son las que, con carácter esporádico y extraordinario, deban realizarse para la conservación del bien protegido.

## **ARTÍCULO 16.**

Actuación de Reposición: Son las que puedan o deban realizarse para volver a su estado original los bienes protegidos y deteriorados, total o parcialmente, cualquiera que sea la causa de su deterioro.

## **ARTÍCULO 17.**

Actuación de Mejora: Son aquellas que enriquecen el objeto de la protección, perfeccionando su ambientación, su funcionalidad o cualquier otro aspecto que facilite su uso y disfrute por medios adecuados, pero inexistentes o no utilizados en la obra original. Así mismo, se engloban aquí las actuaciones que supongan la adscripción de un bien añadido al edificio protegido.

## **ARTÍCULO 18.**

Actuación de Rehabilitación: Son el conjunto de las operaciones que, programadas en un solo acto, constituyan una acción integral de saneamiento, reforma, adaptación y puesta en servicio del bien protegido, en orden a su adecuación para un uso pleno y adecuado, como medio mejor de garantizar la conservación de los valores existentes en el mismo.

## **ARTÍCULO 19.**

Cambios de Uso: Son aquellas operaciones por las que se sustituye un uso existente por cualquier otro de los específicamente autorizados en este Plan Especial.

**TITULO II - ORDENANZAS JURÍDICAS Y  
ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS.**

## CAPÍTULO 1 - DE LOS SUJETOS

### **SECCIÓN PRIMERA – SOBRE LA ORGANIZACIÓN MUNICIPAL GESTORA**

#### **ARTÍCULO 20.**

La Comisión Municipal Mixta de Estética y de Defensa del Patrimonio Artístico de Alicante, es el Organismo de asesoramiento y propuesta en materia de protección de los edificios catalogados en este Plan Especial, y le corresponden las siguientes competencias:

a) Asesoras: Emitiendo dictamen en cuantas materias relacionadas con el patrimonio histórico y artístico de Alicante le sea interesado por cualquier órgano decisorio del Ayuntamiento y, en particular, en aquellos casos en que este es preceptivo a tenor de lo dispuesto en este Plan Especial.

Emitiendo propuestas motivadas sobre la distribución de los fondos disponibles para la adquisición o conservación de edificios.

b) Impulsoras: Elaborado el Programa cuatrienal de actuación y las, en su caso, rectificaciones bianuales.

Elaborando las Memorias justificativas de la apertura de expedientes expropiatorios individualizados, de las órdenes de hacer que deba librar el Ayuntamiento, y de la apertura de expedientes individualizados de inclusión en el catálogo de Edificios Protegidos de la Ciudad de Alicante.

Dictaminando los peritajes valorativos de costos, respecto a obras de conservación o rehabilitación, y respecto a los justiprecios expropiatorios.

Gestionando los canales de financiación directa o indirecta de los respectivos Programas de actuación para adquisiciones y para conservaciones.

Los cargos en la Comisión mixta son honoríficos.

El Ayuntamiento deberá facilitar a la Comisión mixta un adecuado soporte administrativo, técnico y material.

#### **ARTÍCULO 21.**

A propuesta de la Comisión mixta, el Pleno Municipal podrá nombrar hasta 3 Conservadores-Asesores, entre personas de reconocida solvencia en la materia, que se encuentren residenciadas o vinculadas a Alicante.

Las competencias de los Conservadores será la de elaboración de propuestas de Dictamen a la Comisión.

El Ayuntamiento Pleno podrá acordar la aplicación a los Conservadores-Asesores, de un cuadro de dietas y viáticos, y de indemnizaciones compensatorias, a favor de los Conservadores-Asesores.

## **ARTÍCULO 22.**

Corresponde al Ayuntamiento Pleno, la aprobación del Programa cuatrienal de actuaciones y de las que en su caso rectificaciones bianuales a propuesta de la Comisión mixta.

También es de su competencia específica, la impulsión de expedientes expropiatorios, bien desde el Programa, bien desde una actuación puntual. Definiendo los sujetos intervinientes, la posible traslación a terceros beneficiarios, y, desde la necesidad individualizada de la ocupación, la en definitiva operación de compra del dominio o derecho real sobre inmuebles; o incluso sobre muebles afectados.

## **ARTÍCULO 23.**

Corresponde a la Comisión Municipal Permanente, aprobar los gastos en que se materialicen los montantes económicos de cada operación, incluso las valoraciones periciales.

## **ARTÍCULO 24.**

Corresponden a la Alcaldía, dictar las órdenes y las prohibiciones que convengan para el mejor cumplimiento de las prescripciones del Plan.

## **SECCIÓN SEGUNDA – SOBRE EL ADMINISTRADO.**

## **ARTÍCULO 25.**

El propietario tiene el deber de conservar el inmueble catalogado en este Plan y el derecho a gozar de los beneficios que de él se derivan.

## **ARTÍCULO 26.**

El usuario, desde el respeto al derecho material que regula sus relaciones con el propietario, podrá, en su caso, subrogarse en las obligaciones y beneficios generados por el deber de conservación del propietario.

## **ARTÍCULO 27.**

Ante una actuación expropiatoria, el usuario queda afectado al destino del propietario. Las relaciones locativas urbanas se regirán por las reglas fijadas en los artículos 10 de la Ley de Expropiación Forzosa y 114-9ª de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

## **SECCIÓN TERCERA - SOBRE EL TERCERO BENEFICIARIO.**

### **ARTÍCULO 28.**

Ante una actuación expropiatoria, el Ayuntamiento puede trasladar la carga y el beneficio de la expropiación a un tercero, con sujeción a las reglas generales de la Ley de Expropiación Forzosa, y a las reglas específicas establecidas sobre el particular por la Ley del Suelo. En todo caso, operará la reversión total al patrimonio municipal de la cosa expropiada, en plazo máximo de 99 años.

La introducción de tercero-beneficiario así como las condiciones concretas de su actuación, se elaborarán, en todo caso, en el Acuerdo municipal que declare la individualizada necesidad de la ocupación.

## **CAPÍTULO 2º.- DEL OBJETO**

### **SECCIÓN PRIMERA – SOBRE EL DEBER DE CONSERVACIÓN**

### **ARTÍCULO 29.**

El deber de conservación alcanza a la ejecución de todas aquellas operaciones necesarias para garantizar la supervivencia de la fábrica, su buen estado de uso respecto de aquél al que se destina –que será cualquiera de los autorizados por este Plan Especial- y el ornato y decoro, tanto externo como interno, acorde con la dignidad de su propio valor.

A los efectos de este Plan Especial, dichas operaciones se clasifican en:

Actuaciones de Recuperación.

Actuaciones de Mantenimiento.

Actuaciones de Reparación.

Actuaciones de Reposición.

Actuaciones de Mejora.

Actuaciones de Rehabilitación.

Cambios de Uso.

### **ARTÍCULO 30.**

A los efectos de este Plan Especial y al objeto de reparto de obligaciones económicas entre los sujetos y de la adscripción de los gastos a determinados capítulos presupuestarios, se estima que las actuaciones de mantenimiento y de reparación no conllevan un incremento del valor patrimonial pre-existente, en tanto que, normalmente, los de recuperación, reposición, mejora y rehabilitación sí lo generan. Todo ello, con independencia de que una acción de conservación determinada constituya una operación mixta en la que se den actuaciones de distinto tipo.

### **ARTÍCULO 31.**

Sobre el propietario de un bien incluido en el Catálogo de Edificios Protegidos de la Ciudad de Alicante, anexo a este Plan Especial, recae el deber de conservarlo, como buen padre de familia, según lo dispuesto en los artículos anteriores. En este sentido, serán a su cargo y está obligado a realizar las operaciones de mantenimiento y reparación necesaria para la debida conservación del edificio y aquellas actuaciones de reposición cuya necesidad se derive de la negligencia en el uso y entretenimiento del mismo.

Por consiguiente, no le serán administrativamente exigibles los incrementos de gastos que sean necesarios para alcanzar los mayores niveles de garantía de pervivencia del bien, ni cualesquiera otros así mismo derivados de la calidad excepcional que implica la catalogación de su edificio –incluso los originados por el cambio de uso definido en el artículo 29-, los cuales serán asumidos por la colectividad a través del Ayuntamiento de Alicante.

Sin embargo, sí vendrá obligado a poner en conocimiento de éste cualquier acto, hecho o suceso que pudiera afectar a la integridad o seguridad del edificio, así como a proponer aquellas actuaciones que, en su criterio, fueran precisas para la conservación y que, a su juicio, excedieran de las posibilidades de sus obligaciones económicas. El incumplimiento de esta obligación, será entendido como negligencia a los efectos del párrafo primero de este artículo.

### **ARTÍCULO 32.**

El Ayuntamiento de Alicante será garante subsidiario de la Conservación del Patrimonio Edificio Catalogado y, a esto efectos, ejercerá una labor de tutela que abarca desde la mera inspección a la actuación conservadora, directa o subsidiaria, en cualquiera de las variantes previstas en el artículo 29.

A este fin, el propietario de un bien catalogado, viene obligado a facilitar al Ayuntamiento la realización de cuantas acciones u obras a él se apuntaren, sin perjuicio de las indemnizaciones que, por daños y perjuicios causados al propietario y/o al usuario en la ejecución de las mismas, hubiera de satisfacer el Ayuntamiento.

### **ARTÍCULO 33.**

En las Normas sobre prescripciones técnicas de este Plan, se detalla para cada edificio protegido los límites de la libertad de acción en las Actuaciones de Conservación.

### **ARTÍCULO 34.**

Los gastos realizados por el Ayuntamiento en las Actuaciones de Conservación que impliquen una revalorización permanente del edificio protegido y cuyo coste venga obligado a asumir, se contabilizarán en un libro auxiliar, debidamente diligenciado, al objeto de computar tales valores en cualquier actuación expropiatoria futura, dentro del justo precio.

### **ARTÍCULO 35.**

El deber de conservación alcanza a escudos, emblemas, insignias y demás elementos adosados o muebles peculiares del patrimonio edilicio de la Ciudad de Alicante y adscribibles al mismo.

### **ARTÍCULO 36.**

Sobre cualquier contrato real de venta o de uso que el propietario desee realizar, gravita el derecho prioritario de la comunidad en asumir tal disfrute si se trata de un inmueble catalogado. Desde tal principio, y con respecto al equivalente económico, se reconoce al Ayuntamiento los derechos de tanteo y de retracto. Para instrumentarlos se establece el deber informativo del propietario o titular del derecho real de que se trate, de notificar fehacientemente al Ayuntamiento de Alicante con 15 días de antelación, cuando menos, su voluntad de formalizar un determinado negocio jurídico y su montante económico; y el paralelo deber informativo del Notario que autorizare en su caso la correspondiente operación inmobiliaria de practicar las diligencias reglamentarias del caso; en orden, todo ello, al posible ejercicio municipal de los derechos de tanteo y retracto respectivamente.

La inclusión de un inmueble en el Catálogo de Edificios Protegidos de la Ciudad de Alicante, será recogida por el Registro de la Propiedad en nota marginal a la Inscripción correspondiente. Dicha anotación conllevará la no inscripción de transacción alguna sin la correspondiente renuncia municipal al derecho de retracto, cuando éste fuera ejercitable, que se hará patente por certificación municipal o fe notarial.

## **SECCIÓN SEGUNDA – SOBRE EL PROCEDIMIENTO DEFINIDOR DEL DEBER DE CONSERVACIÓN**

### **ARTÍCULO 37.**

Para concretar, en cada caso específico, por una parte los términos del deber de conservación del propietario, y por otra del comienzo del subsiguiente deber de conservación del Ayuntamiento, se desarrollará un expediente contradictorio.

Las normas adjetivas de tal expediente contradictorio, serán las que rigen los trámites de los expedientes contradictorios de ruina.

En este proceso, se asigna a la Comisión Mixta la labor de mediación y el arbitraje de equidad e incluso la peritación dirimente, si es aceptada para ello por la propiedad.

Si dicha Comisión hubiese realizado el peritaje municipal, el Ayuntamiento interesará tales funciones del órgano especializado del Colegio Oficial de Arquitectos, el cuál podrá delegarlas en aquél de sus miembros que estime más idóneo para cada caso concreto.

### **ARTÍCULO 38.**

El usuario sólo podrá oponerse a la pretensión municipal, cuando los derechos que le vinculan al inmueble le permitan ejercitar tal postura.

### **ARTÍCULO 39.**

Cada parte, apoyará su criterio con estudios periciales técnicos.

### **ARTÍCULO 40.**

En todo caso, la orden de hacer municipal será ejecutiva, con el cumplimiento de los trámites previstos en el artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Sin perjuicio de que completado el procedimiento contradictorio y, en su caso, la revisión jurisdiccional del mismo, se asuman por las partes las responsabilidades a que se hubiere dado lugar.

Tanto en los casos de actuaciones directas como en los de subsidiarias, se pedirá previamente autorización para entrada en domicilio, y de no obtenerla se solicitará mandamiento judicial. Excepción hecha de lo preceptuado en la Sección Primera del Capítulo 4º de este mismo Título.

### **ARTÍCULO 41.**

Cuando a juicio municipal las obras a realizar se encontraren en su totalidad dentro del deber de conservación del propietario, se le ordenará su cumplimiento con advertencia del cuadro sancionador establecido en el Artículo 61 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

### **ARTÍCULO 42.**

Cuando a juicio municipal las actuaciones de conservación excedieren del deber de conservación del propietario se asumirán por el Ayuntamiento, y se notificará al propietario de su contenido, duración y costos, dándole opción en plazo cierto para que las acometa él en igual o menor tiempo y por igual o menor precio que, en todo caso, será abonado por el Ayuntamiento, sin perjuicio de aplicar lo dispuesto en el artículo 34.

## **SECCIÓN TERCERA – SOBRE LAS INDEMNIZACIONES MUNICIPALES POR EL EJERCICIO DEL DEBER DE CONSERVACIÓN**

### **ARTÍCULO 43.**

Las operaciones de conservación impulsadas desde el Ayuntamiento y cuyo coste exceda de las obligaciones de la propiedad definidas en el Artículo 31 serán a cargo del mismo en el porcentaje de dicho exceso.

#### **ARTÍCULO 44.**

El ayuntamiento deberá indemnizar los daños y perjuicios que se originen, para el propietario o usuario, como consecuencia de sus acciones de conservación. Con especial mención de la privación efectiva, temporal o permanente, total o parcial, del ejercicio real de los derechos de uso, dominio, propiedad, etc.

A los efectos de este Artículo, se entienden que las limitaciones de los derechos existentes que no afectan al ejercicio habitual de los mismos, no implica indemnización alguna por entrar dentro de las competencias urbanísticas ordinarias de la Autoridad en tanto que definición pormenorizada de los mismos.

#### **ARTÍCULO 45.**

La inclusión de un inmueble en el Catálogo de Edificios Protegibles de la Ciudad de Alicante, por cuanto implica de posible reducción de rentas, dificultad de obtenerlas o simple demanda de excepcional celo en la defensa de un bien común, justifica medidas compensatorias de carácter fiscal que son objeto de análisis en la Sección Primera del Capítulo 3º del Título II de estas Ordenanzas.

#### **ARTÍCULO 46.**

El Ayuntamiento asumirá los costes e indemnizaciones enunciadas en los artículos 43 y 44, bien expropiando en cualquiera de las formas previstas en la Sección 3ª del Capítulo 4º, bien pagando a cuenta de hipotética expropiación, bien mediante subvención o indemnización en los casos en que la actuación que genera el gasto no suponga un incremento estable del valor patrimonial preexistente o éste sea inferior a aquél.

### **SECCIÓN CUARTA – SOBRE LA REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO**

#### **ARTÍCULO 47.**

El Ayuntamiento sólo acometerá actuaciones de rehabilitación sobre edificios cuya propiedad asuma. Pero en los que adquiera mediante expropiación por razón de este Plan Especial el Ayuntamiento se obliga a aprobar un Proyecto de Rehabilitación, a incorporar al correspondiente Programa de Conservación, dentro de los dos años siguientes a la fecha en que entre en posesión del inmuebles, y a iniciar su ejecución dentro de los dos años siguientes; entendiendo estos plazos como límites máximos. Excepción hecha de los casos en que el expediente expropiatorio se incoe como consecuencia del incumplimiento por parte del administrado de su deber de conservación.

## **ARTÍCULO 48.**

Los particulares podrán, en todo momento, realizar actuaciones de rehabilitación sin más limitaciones que las establecidas por las prescripciones técnicas de este Plan Especial. No obstante, para gozar de la prerrogativa que se establece en el Artículo siguiente, será necesario que los proyectos de rehabilitación sean calificados como de interés público por el Ayuntamiento Pleno, previo informe favorable de la Comisión Mixta, en consideración a la finalidad de la rehabilitación, las calidades propuestas, los plazos de ejecución previstos, etc.

## **ARTÍCULO 49.**

La ejecución, en tiempo y forma, de un proyecto de rehabilitación calificado de Interés Público, suspenderá por un periodo de 99 años, para el edificio rehabilitado, la declaración de utilidad pública inherente a la catalogación efectuada.

## **SECCIÓN QUINTA – SOBRE LOS ACTOS ATENTATORIOS A LA INTEGRIDAD DE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS**

## **ARTÍCULO 50.**

Los actos, de acción u omisión, del titular del inmueble que atenten contra la integridad física del inmueble protegido, desatarán medidas de policía y en su caso, también la puesta en marcha de los mecanismos de la expropiación forzosa.

## **ARTÍCULO 51.**

Los actos de terceros atentatorios a la integridad de los edificios catalogados, serán sancionados con medidas de policía.

Las medidas de policía se orientarán por el cauce ordenado para las infracciones urbanísticas.

Si la gravedad de los hechos lo demandare, el Ayuntamiento los pondrá en conocimiento de la Autoridad Judicial por si hubiere responsabilidades criminales.

## **SECCIÓN SEXTA – SOBRE LAS OBLIGACIONES DE NO HACER DEL PROPIETARIO.**

## **ARTÍCULO 52.**

El ayuntamiento no concederá licencia de derribo para la totalidad o para la parte del edificio protegido sobre el que gravita el deber de conservación. Queda prohibida toda acción física que arruine la integridad del inmueble o sus partes declaradas protegidas.

Para el supuesto de que a juicio del propietario del inmueble el edificio amenazare deterioro o ruina, parcial o total, éste lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, quien accionará el procedimiento pericial y las consecuencias económicas detalladas en la Sección Segunda del Capítulo 2º.

### **ARTÍCULO 53.**

La exportación de muebles o de partes separables o de la integridad del inmueble protegido, tendrá el mismo tratamiento que la venta, en orden a configurar la obligación del propietario de comunicarlo con antelación al Ayuntamiento y el derecho de éste de ejercitar derechos de tanteo, pudiendo imponer, en su caso, la adscripción de dichos bienes al edificio concreto protegido, como parte inseparable del mismo.

## **SECCIÓN SÉPTIMA – SOBRE LOS DERECHOS DEL AYUNTAMIENTO A LA CONSERVACIÓN.**

### **ARTÍCULO 54.**

El Ayuntamiento ejercitará las prescripciones de este Plan sobre la conservación de lo edificios protegibles negando en su caso licencias de obras, cuando las que se vayan a ejecutar sean contrarias a los intereses públicos de protección del patrimonio edilicio.

### **ARTÍCULO 55.**

El Ayuntamiento ejercitará el derecho de tanteo y, en su caso, el de retracto, para intervenir las operaciones de compra-venta y las operaciones posesorias, incluso las arrendaticias, que se monten en torno a los inmuebles protegidos por este Plan.

### **ARTÍCULO 56.**

El Ayuntamiento ejercitará la acción de oficio para detener cualquier obra de derribo que se intente consumir sobre un edificio protegido. E igual derecho público para detener todo traslado de partes separables o muebles anejos al edificio.

### **ARTÍCULO 57.**

Las potestades municipales para proteger el patrimonio edilicio, se complementan en la Sección Primera del Capítulo 4º del este mismo Título.

## **SECCIÓN OCTAVA – SOBRE LAS OBLIGACIONES DE HACER DEL AYUNTAMIENTO.**

### **ARTÍCULO 58.**

El Ayuntamiento tiene el deber de proteger el patrimonio monumental de la Comunidad Municipal.

### **ARTÍCULO 59.**

El Ayuntamiento tiene el deber de ofrecer alternativas económicas realistas desde unos planes y programas de actuación que contengan medidas operativas para:

Incrementar la actuación particular mediante subvenciones y, en su caso, préstamos; mediante beneficios fiscales y, si procede, mediante beneficios expropiatorios en régimen de concesión administrativa.

Apoyar la actuación administrativa mediante la impulsión, en su caso, de expedientes expropiatorios de acción directa y mediante las oportunas órdenes de hacer en orden a la conservación del patrimonio edilicio.

## **CAPÍTULO 3º.- DE LOS MEDIOS REALES**

### **SECCIÓN PRIMERA – SOBRE LOS BENEFICIOS FISCALES**

### **ARTÍCULO 60.**

Los edificios protegidos se benefician de ventajas fiscales. Tanto las que se promoverán por el Ayuntamiento respecto a las imposiciones municipales, como las que el Ayuntamiento impulsará cerca de la Administración Tributaria de Estado, por lo que respecta a los impuestos de gestión por la Administración Central.

### **ARTÍCULO 61.**

El Ayuntamiento promoverá en sus normas fiscales, la total exención objetiva de los edificios catalogados en este Plan Especial:

Por el otorgamiento de licencias de obras o cédulas urbanísticas.

Por contribuciones especiales y por cuotas de urbanización. Los montantes económicos correspondientes no incrementarán las bases de reparto ni las cuotas de los demás contribuyentes, ya que irán íntegramente a cargo del Ayuntamiento.

Por impuesto municipal de radicación, habrá bonificación del 50% si las actividades correspondientes son conformes a las previsiones de usos figuradas en las Normas de Prescripciones Técnicas de este Plan.

Por impuesto municipal de solares, al no concurrir en estos edificios protegidos, las condiciones que configuran el hecho imponible en esta imposición municipal privativa.

Por impuesto municipal sobre incremento del valor de los terrenos, cuando concurren los supuestos del artículo 2 de la Orden de 20 de Diciembre de 1978.

## **ARTÍCULO 62.**

El Ayuntamiento solicitará de la Administración Fiscal del Estado, conforme autoriza el artículo 59 de la Ley del Suelo, la concesión de exención fiscal de carácter objetivo, de la Contribución Territorial Urbana para aquellos edificios catalogados respecto a los cuales se haya calificado el interés integral de su conservación total; y la bonificación del 50% para aquellos edificios beneficiados sólo de una calificación protectora para alguna parte del edificio, tal como la fachada. Y ello desde los criterios aplicativos figurados en los artículos 8-9º del Decreto de 12 de Mayo de 1966, e igual número de precepto en el Decreto de 27 de Mayo de 1968, así como en el artículo 49-2 del Decreto de 6 de Abril de 1967.

## **SECCIÓN SEGUNDA – SOBRE LOS MEDIOS ECONÓMICOS MUNICIPALES**

## **ARTÍCULO 63.**

Los Programas de adquisiciones se financiarán en los sucesivos Presupuestos Municipales de Inversiones. Los Programas de ayudas a la conservación se financiarán con los Presupuestos Municipales Ordinarios.

## **ARTÍCULO 64.**

Aún valorando sus teóricas posibilidades, se descartan como fuentes fiscales a las contribuciones especiales –salvo aquellos supuestos en que por el hecho de liberalizar un espacio físico concreto, sea detectable una ventaja económica específica para titulares determinados del entorno–.

## **ARTÍCULO 65.**

Desde la autolimitación que antecede, los medios financieros municipales quedan reducidos a los siguientes:

La asignación de fondos en el Presupuesto Municipal Ordinario. El Presupuesto no realizará asignaciones particularizadas de tal crédito, remitiéndose el Programa de Conservación de edificios catalogados.

La asignación de fondos en el Presupuesto municipal de inversiones. Aquí la asignación debe estar en función del Programa previamente previsto, a fin de atemperar aquéllas a éste, recurriendo en su caso a los créditos de regularización especial.

## **ARTÍCULO 66.**

Los medios de financiación extramunicipales son los siguientes:

Ayudas y subvenciones de otros Organismos Públicos. Resaltando las de la Diputación Provincial y las de los Colegios Profesionales. El Ayuntamiento interesará la ayuda del Estado a través de la Comisión Provincial correspondiente.

Tasa postal especial, que solicitará el Ayuntamiento del Gobierno si fuere justificadamente necesario.

Donativos afectos a este fin.

Rendimiento de la concesión administrativa que promueva la adjudicación a un tercero de los beneficios de un proceso expropiatorio, con reversión municipal a plazo en todo caso límite de 99 años.

## **CAPÍTULO 4º - DE LOS MEDIOS JURÍDICOS**

### **SECCIÓN PRIMERA – SOBRE LOS MEDIOS DE POLICÍA**

## **ARTÍCULO 67.**

Las órdenes de ejecución con las que en su caso se impone el deber de conservación, se ejercerá por el cauce fijado en el artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Salvo cuando haya que repeler demoliciones in situ, o en casos de ruina inminente, en que la actuación será de oficio inmediata.

## **ARTÍCULO 68.**

Las medidas sancionadoras en el marco del Reglamento de disciplina urbanística, tienden a la reposición del orden jurídico conculcado. Los tipos sancionables serán fijados en cada caso con criterios acordes a las obligaciones especificadas en la Normativa Técnica de estas Ordenanzas.

## **ARTÍCULO 69.**

La licencia municipal constituye el instrumento central de control y estabilidad del orden regulado en estas Ordenanzas.

Sin perjuicio de lo establecido por la legislación general vigente sobre la materia, se concreta y especifica aquí la sujeción a previa autorización reglamentada –licencia municipal de los siguientes actos:

Primera utilización de los edificios y la modificación, total o parcial, del uso de los mismos.

Cualquier actuación de conservación, incluso la de mantenimiento, cualquiera que sea la envergadura de la misma.

## **SECCIÓN SEGUNDA – SOBRE LOS MEDIOS DE FOMENTO**

### **ARTÍCULO 70.**

Los medios de fomento son los detallados en la Sección Primera del Capítulo 3º sobre beneficios fiscales, y lo que se establece sobre ayudas económicas en el artículo siguiente.

### **ARTÍCULO 71.**

Las ayudas a la conservación de Edificios Protegidos podrán ser de cualquiera de los tipos definidos a continuación, sin perjuicio de que varios de ellos coincidan sobre una misma actuación con las limitaciones que se establecen para estos casos.

Subvención a Fondo Perdido.- Sólo podrán solicitarse para acciones sobre elementos específicamente calificados como de “conservación” en la Normativa Técnica de este Plan. Su importe podrá alcanzar hasta el 100% del coste de la obra concreta a realizar sobre el elemento en cuestión, siempre que dicho valor no supere el 20% de coste total de la Actuación de Conservación en la que se integra. Cuando se trate de acciones puntuales sobre elementos calificados de “conservación”, la ayuda podrá tener el carácter de subvención hasta un porcentaje del 30% del coste total de la obra, siendo computable la financiación municipal que de él excediera en el Libro Auxiliar referenciado en el artículo 34, a efectos expropiatorios.

Ayudas Reintegrables.- Podrán alcanzar hasta el 100% del coste de la actuación de conservación que se realice y que no haya sido subvencionado o financiado por el Ayuntamiento por cualquier otro concepto. Si la financiación fuera realizada con fondos municipales, el Ayuntamiento fijará libremente el tipo de interés y los plazos de devolución. Si la financiación fuera extramunicipal, pero gestionada o avalada por el Ayuntamiento, el tipo de interés y los plazos de devolución serán los fijados por la Entidad prestataria.

Primas a la Inversión.- El Ayuntamiento, cualquiera que sea la fuente de financiación que se utilice por el actuante, podrá primar las inversiones realizadas en las Actuaciones de Conservación. El importe de dichas primas se hará efectivo anualmente y no podrá superar nunca el 50% de la amortización anual de los costos financieros de una teórica operación crediticia de igual cuantía que se hubiera realizado con el Banco de Crédito Local.

## **SECCIÓN TERCERA – SOBRE LOS MEDIOS DE SERVICIO PÚBLICO**

### **ARTÍCULO 72.**

Desde este Plan, entendido como instrumento de Servicio Público que ordena la política municipal en defensa del Patrimonio Monumental de Alicante, no incluido en declaraciones estatales de protección, se debe comprender el instrumento operativo de la expropiación forzosa.

### **ARTÍCULO 73.**

La expropiación total de un edificio incluido en el Catálogo de Edificios Protegidos de la Ciudad de Alicante, sólo se asumirá en los siguientes casos:

A solicitud del propietario, si a ello hubiera lugar en los términos indicados en los artículos 75 ó 76.

Cuando el particular incumpla sus obligaciones de conservación, previo el oportuno y documentado apercibimiento, si a ello hubiere lugar a tenor de lo indicado en el artículo 75 ó 76.

Cuando así lo estableciese el Plan Cuatrienal en su Programa de Adquisiciones por convenir, a los fines de este Plan Especial y al interés económico municipal, la ejecución de una Actuación de Rehabilitación. En todo caso, con anterioridad al inicio del correspondiente expediente expropiatorio, se notificará fehacientemente y personalmente el acuerdo a cada uno de los titulares registrales del edificio en cuestión, indicando los objetivos básicos a alcanzar con la actuación; con el fin de que, si lo desean, puedan asumir ellos mismos la operación acogiéndose a la prerrogativa establecida en el artículo 49 y sin perjuicio de las ayudas que pudieran ser de aplicación. Para ello, en plazo no superior a los 30 días naturales contados desde aquél en que recibieron la comunicación municipal, notificarán al Ayuntamiento su intención de acometer directamente la actuación, para lo que en el plazo no superior a 3 meses deberán presentar el Proyecto de Actuación y demás documentación exigible, al objeto de alcanzar la calificación de Interés Público a que hace referencia el artículo 48 de estas Normas.

### **ARTÍCULO 74.**

El Ayuntamiento impulsará la expropiación parcial con preferencia a la total, cuando la finalidad de la misma lo haga posible y así convenga al interés público. Dicha expropiación parcial podrá referirse no sólo a fachadas u otros elementos separables del conjunto, sino también a derechos menores al del dominio, como el usufructo, el arriendo, etc.

### **ARTÍCULO 75.**

El Ayuntamiento podrá derivar hacia un tercer beneficiario, por la técnica de la concesión y ejercitando la vía contractual que proceda, la titularidad de la expropiación, pero sólo para ejercitar el derecho de uso, por tiempo no superior a 99 años y con la expresa obligación del beneficiario de conservar como propio el edificio expropiado.

El tercer beneficiario tendrá que ser de nacionalidad española si es persona física y si jurídica, habrá de ser un ente de naturaleza nacional o con mayoría de capital español.

Lo previsto en este artículo será de aplicación en las expropiaciones totales, contempladas en los apartados “a” y “b” del artículo 73. Para su aplicación en expropiaciones efectuadas a tenor del apartado “c” del citado artículo, el beneficiario habrá de asumir, así mismo, las obligaciones municipales deducidas del artículo 46 de estas Normas.

## **ARTÍCULO 76.**

La actuación expropiatoria municipal se gestionará dentro del respectivo Programa de Adquisiciones del correspondiente Plan Cuatrienal, incorporado al oportuno Presupuesto Municipal de Inversiones.

Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá acometer puntualmente alguna expropiación aislada de las contempladas en los apartados “a” y “b” del artículo 73, si hubiere razones coyunturales para ello debidamente documentadas, aunque tal actuación no esté prevista en el correspondiente Plan Cuatrienal y Programa de Adquisiciones.

# **CAPÍTULO 5 - DE LOS MEDIOS FORMALES**

## **SECCIÓN PRIMERA – SOBRE EL CATÁLOGO**

### **ARTÍCULO 77.**

A los efectos indicados en estas Ordenanzas y para su aprobación reglamentaria a tenor del artículo 25 de la vigente Ley del Suelo, se crea el “Catálogo de Edificios y Entornos Protegidos de la Ciudad de Alicante”, que se abre con la inclusión automática en el mismo de todos y cada uno de los reseñados en la documentación gráfica de este Plan Especial.

Los grados de protección relativos a cada uno de ellos, figurarán individualizadamente en dicha catalogación, a los efectos oportunos.

### **ARTÍCULO 78.**

El Catálogo de Edificios Protegidos de la Ciudad de Alicante, es abierto. Su ampliación, por inclusión de nuevos elementos, se hará a propuesta, debidamente justificada, de la Comisión Mixta, en la que se señalarán las prescripciones técnicas oportunas. Cualquier bien incluido en dicho catálogo, quedará sujeto automáticamente al régimen jurídico y económico-administrativo que aquí se establece, por lo que los expedientes de inclusión en el Catálogo serán tramitados como Reforma de este Plan Especial.

## **SECCIÓN SEGUNDA – SOBRE LOS PLANES Y PROGRAMAS DE ACTUACIÓN**

### **ARTÍCULO 79.**

A propuesta de la Comisión Mixta, el Pleno Municipal aprobará cuatrienalmente un Plan de Actuación.

### **ARTÍCULO 80.**

El Ayuntamiento desarrollará, en cada Plan Cuatrienal, las diferentes fuentes o cauces de actuación de la manera equilibrada que mejor convenga a cada coyuntura.

En particular, detallará valoradamente, el conjunto de acciones directas que se tenga previsto acometer, tanto expropiatorias como de conservación, con indicación de los incrementos del Patrimonio Municipal que de ellas se deriven. Así mismo, el Plan Cuatrienal contendrá relación de las disponibilidades existentes para ayuda, junto con una orden de prioridades relativa a los edificios catalogados, tipo de actuaciones y tipo de ayuda a conceder, al cual se ajustará en lo posible la política municipal de fomento. En cualquier caso, también se realizará una estimación del incremento patrimonial municipal que pueda derivarse de las ayudas concedidas.

A la vista de lo anterior, el Plan Cuatrienal se resumirá en sendos Programas de Adquisición de Bienes y de Ayudas a la Conservación, al objeto de su adscripción a las distintas fuentes de financiación.

### **ARTÍCULO 81.**

El Plan Cuatrienal será revisable en su totalidad cada 2 años, al objeto de actualizarlo y ajustarlo a los cambios coyunturales que puedan producirse. Dichas revisiones no podrán afectar en ningún caso a los compromisos previos adquiridos frente a terceros en ejecución de este Plan Especial.

### **ARTÍCULO 82.**

Cada año se concretará el Programa de Ayudas respecto de las modalidades explicitadas en la Sección Segunda del Capítulo 4º de estas Normas, de conformidad con el orden de prioridades establecido por el Plan Cuatrienal, y a la vista de las propuestas existentes. Con este fin, anualmente se convoca a los interesados para que presenten las solicitudes ayuda que estimen convenientes, señalándose en la convocatoria el plazo de recepción de las mismas, documentación a unir a la solicitud y demás requisitos formales que procedan en cada caso.

## TITULO III - ORDENANZAS TÉCNICAS

## CAPÍTULO 1 - DE LOS EDIFICIOS DE CONSERVACIÓN ESTRICTA.

### **SECCIÓN PRIMERA – ÁMBITO DE APLICACIÓN**

#### **ARTÍCULO 83.**

Las disposiciones de este Capítulo, serán de aplicación a todos los bienes catalogados como de Conservación Estricta en la documentación Gráfica de este Plan Especial.

### **SECCIÓN SEGUNDA – CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

#### **ARTÍCULO 84.**

La altura de la edificación será la del edificio existente o, en su caso, la de la edificación primitiva.

#### **ARTÍCULO 85.**

No se permite ningún tipo de construcción que altere las condiciones volumétricas originarias, salvo las necesarias para la dotación de nuevas instalaciones tendentes a la adecuación funcional del edificio, siempre que ello no origine una alteración significativa en su composición y estética.

#### **ARTÍCULO 86.**

Se prohíbe la ejecución de elementos añadidos o ampliación de los originales, tales como marquesinas, voladizos en plantas bajas, etc.

Sólo se permite la colocación de nombres, anuncios o muestras derivadas de la función del propio edificio, siempre que por su dimensión y materiales reúnan las condiciones de dignidad y estética propias de la calidad del edificio.

### **SECCIÓN TERCERA – CONDICIONES DE USO**

#### **ARTÍCULO 87.**

Deberá respetarse en todos los edificios el carácter del edificio público que ostentan en la actualidad.

#### **ARTÍCULO 88.**

El uso preferente permitido, será el existente en la actualidad, tolerándose otros distintos a éste siempre que se destinen a equipamiento, ya sea público o privado, y no resultasen atentatorios al sentido y dignidad del edificio.

### **SECCIÓN CUARTA – CONDICIONES ESTÉTICAS**

#### **ARTÍCULO 89.**

Es obligada la conservación integral del edificio; es decir, de todos sus elementos constituyentes, como pueden ser: Distribución general, estructura, fachada, cubierta, etc, incluyéndose los elementos decorativos y bienes muebles que se sean consustanciales al entendimiento del edificio.

#### **ARTÍCULO 90.**

Sólo permitirán obras que tengan por objeto la revalorización arquitectónica o funcional del edificio, siempre y cuando éstas no impliquen cambios compositivos externos o internos. Estas obras deberán tener la aprobación expresa y previa de la Comisión Mixta de Estética y Defensa del Patrimonio Artístico para la concesión de la preceptiva licencia.

## **CAPÍTULO 2 - DE LOS EDIFICIOS DE CONSERVACIÓN GENERAL**

### **SECCIÓN PRIMERA - ÁMBITO DE APLICACIÓN**

#### **ARTÍCULO 91.**

Las Disposiciones de este Capítulo serán de aplicación a todos los bienes catalogados como de Conservación General en la documentación Gráfica de este Plan Especial.

## **SECCIÓN SEGUNDA – CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

### **ARTÍCULO 92.**

La altura de la edificación será la del edificio existente o, en su caso, la de la edificación primitiva.

### **ARTÍCULO 93.**

No se permite ningún tipo de construcción que altere las condiciones volumétricas originarias, salvo las necesarias para las dotaciones de nuevas instalaciones, tendentes a la adecuación funcional del edificio, siempre que ello no origine una alteración significativa en su composición estética.

### **ARTÍCULO 94.**

No se podrá variar el sistema de cubierta, teniendo especial cuidado en este elemento cuando por su importancia y/o significación sea perceptible en la visualización urbana.

### **ARTÍCULO 95.**

Todo paramento exterior al descubierto deberá ser cuidadosamente tratado, de forma que en su aspecto y calidad no desentone de la fachada.

### **ARTÍCULO 96.**

Se prohíbe la ejecución de elementos añadidos o ampliación de los originales, tales como marquesinas, voladizos en plantas bajas, etc.

### **ARTÍCULO 97.**

Sólo se permite la colocación de nombres, anuncios o muestras derivadas de las funciones o usos existentes en el propio edificio; siempre que por su dimensión y materiales reúnan las condiciones de dignidad y estética propios de la calidad del edificio.

## **SECCIÓN TERCERA – CONDICIONES DE USO**

### **ARTÍCULO 98.**

Será uso autorizado y recomendado para cada edificio el existente en el mismo a la entrada en vigor del Plan Especial. Exceptuándose los de Sanidad Exterior, Antigua Lonja de Pescado, Casa Soto y Casa Bardín; para los que se recomienda un uso público acorde con lo señalado en el artículo 99, tolerándose el uso existente en tanto no se plantee su rehabilitación.

### **ARTÍCULO 99.**

Se autoriza el uso residencial –con tolerancia a oficinas profesionales en cualquier planta y de comercio en la baja–, en los edificios siguientes: Casa Salvetti. Edificio de Castaños nº 14. Casa Esquerdo. Casa Torrent. Casa Alberola. Edificio de la calle Valdés c/v a calle San Fernando Explanada de España. Edificio en calle San Fernando c/v a calle Lanuza. Edificio en calle Castaños c/v a calle Pascual Pérez. Edificio en calle Teniente Álvarez Soto c/v a calle Bazán. Edificio en calle Colón c/v a calle Camarada César Elquezábal. Edificio en avenida de Federico Soto c/v a calle Colón.

### **ARTÍCULO 100.**

Se autoriza el uso de oficinas, públicas o privadas, en los siguientes edificios: Aduanas, Comandancia de Marina y Obras del Puerto. Edificio en calle Pascual Blasco nº 1. Casa Bardín. Casa Torrent.

### **ARTÍCULO 101.**

Se autoriza un uso de equipamiento o servicios en los siguientes edificios: Fábrica de Tabacos. Observatorio Sismológico. Estación de Benalúa. Estación de la Marina. Sanidad Exterior. Casa de Socorro. Escuelas de Campoamor. Antigua Lonja de Pescado. Casa Bardín. Casa Torrent. Casa Soto.

### **ARTÍCULO 102.**

Quedan prohibidos en cada edificio de los incluidos en este Capítulo, cualquiera de los usos no específicamente autorizados para el mismo.

## **SECCIÓN CUARTA – CONDICIONES ESTÉTICAS**

### **ARTÍCULO 103.**

Es obligada la conservación total del edificio; es decir, de todos aquellos elementos que definen su tipología y sentido, entre los que debe siempre considerarse incluidos: Fachadas, distribución de forjados, núcleos de escalera portales y patios; así como todos los elementos ornamentales subsustanciales a ellos.

### **ARTÍCULO 104.**

Sólo se permiten obras que tengan por objeto una mayor adecuación funcional, siempre y cuando no desvirtúen el sentido general del edificio que es imprescindible conservar. Estas obras deberán tener la aprobación expresa y previa de la Comisión Mixta de Estética y Defensa del Patrimonio Artístico para la concesión de la preceptiva licencia.

### **ARTÍCULO 105.**

Toda reforma que afecte al aspecto externo, en especial las que se realicen en planta baja y locales comerciales, deberán restituir el aspecto originario, siempre que esto sea posible y, en cualquier caso, establecer la modulación y dimensión de los huecos en relación con la composición general del edificio.

## **CAPÍTULO 3 - DE LOS EDIFICIOS DE CONSERVACIÓN PARCIAL**

### **SECCIÓN PRIMERA – ÁMBITO DE APLICACIÓN**

### **ARTÍCULO 106.**

Las Disposiciones de este Capítulo serán de aplicación a todos los bienes catalogados como de Conservación Parcial en la documentación Gráfica de este Plan Especial.

## **SECCIÓN SEGUNDA – CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

### **ARTÍCULO 107.**

La altura de la edificación vendrá definida por la existente en la actualidad, quedando igualmente obligado a respetar el número de plantas. No obstante, en casos especiales, se permite aumento de altura y del número de plantas siempre que ello esté en función de la armonía del conjunto, estando únicamente justificado cuando la altura de la edificación sea sensiblemente inferior a la de las colindantes. Esta permisibilidad debe tener aprobación expresa y previa de la Comisión Mixta de Estética y Defensa del Patrimonio Artístico para la concesión de la preceptiva licencia.

### **ARTÍCULO 108.**

La altura libre de pisos y de planta baja será la misma que la existente en la actualidad, al menos en la primera crujía o en un fondo mínimo de 3 metros respecto a la fachada.

### **ARTÍCULO 109.**

Todos los elementos de remate de la edificación, aunque no constituyan parte integrante de la fachada, se consideran protegibles en el mismo grado que lo dispuesto para ésta, quedando sometidos a los mismos derechos y obligaciones que las establecidas para ella. En las edificaciones que se aumente la altura, según lo establecido en el Artº 107, se deberá conservar igualmente dichos elementos del remate en su ubicación actual.

### **ARTÍCULO 110.**

Sobre la altura de la edificación máxima permitida en cada caso, sólo se permitirán las construcciones siguientes:

Áticos retranqueados, con un mínimo de tres metros respecto a la línea de fachada, debiendo quedar dentro del plano de 45° formado a partir de la altura máxima de la edificación desde su extremo más exterior. No se permitirán estos áticos cuando se supere el volumen máximo permitido por el Plan General de Ordenación o en aquellas edificaciones que por su tipología sea contrario este elemento o produzca una alteración visual de la composición del edificio.

Las cubiertas podrán ser tanto planas como inclinadas. En el primer caso los antepechos, en la misma línea de fachada, no podrán tener una altura superior a 1,20 m. estando limitada la pendiente para las segundas al 45%.

Edificaciones complementarias, entendiéndose como tales las maquinarias de ascensores, calefacción, acondicionamiento de aire, caja de escaleras, chimeneas de ventilación, antenas de televisión, etc.; debiendo quedar todas ellas inscritas dentro del plano de 45° desde la altura máxima. Todo estos elementos tendrán una ubicación, composición y tratamiento acorde con las fachadas y la concepción general de la edificación.

### **ARTÍCULO 111.**

Todos los paramentos exteriores deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de la fachada principal, salvo en paredes lindantes con solares susceptibles de edificar con la misma altura, que serán al menos enfoscados y pintados.

### **ARTÍCULO 112.**

Los patios de parcela, portales y escaleras se autorizan en su actual dimensión, siempre que el tipo de actuación que sobre el edificio se realice, conlleve la pervivencia de la tipología existente. En las actuaciones de rehabilitación que produzcan la pérdida de la tipología, aunque conserve las partes protegibles, deberán prever dichos elementos con arreglo a las dimensiones y condiciones fijadas en el Plan General de Ordenación.

### **ARTÍCULO 113.**

Se prohíbe el uso de marquesinas y voladizos en las plantas bajas comerciales con vuelos superiores a 40 cm. siendo el espesor máximo de 30 cm.

### **ARTÍCULO 114.**

Se permiten toldos con un ancho máximo de 1 metro en calles peatonales y para las de tráfico rodado deberán quedar a 0,40 metros del borde de la acera, del arbolado o de las instalaciones públicas.

### **ARTÍCULO 115.**

Se permiten la colocación de nombres, anuncios o muestras; siempre que por su dimensión y materiales reúnan las condiciones de dignidad y estética, capaces de armonizar con la composición del edificio.

## **SECCIÓN TERCERA – CONDICIONES DE USO**

### **ARTÍCULO 116.**

El uso preferente permitido, será el existente en la actualidad. No obstante, se permiten cambios de usos siempre que éstos sean admisibles en la normativa establecida por el Plan General de Ordenación, estando éstas limitaciones en aquellas actividades que atenten con el carácter general del entorno.

## **SECCIÓN CUARTA – CONDICIONES ESTÉTICAS.**

### **ARTÍCULO 117.**

Es obligada la conservación de todos aquellos elementos que definan la imagen ambiental y urbana del edificio, entre los que deben incluirse necesariamente la fachada, así como todos los elementos compositivos y ornamentales consustanciales a ella.

### **ARTÍCULO 118.**

Se permite cualquier tipo de obras, pudiéndose llegar hasta la demolición parcial del edificio cuando la dificultad de conservación así lo aconseje, salvo en aquellas partes que expresamente están obligadas su conservación.

### **ARTÍCULO 119.**

Toda reforma que afecte al aspecto externo, en especial las que se realicen en planta baja y locales comerciales, deberán restituir el aspecto originario; siempre que esto sea posible y, en cualquier caso, establecer la modulación y dimensión de los huecos en relación con la composición general del edificio.

Estas obras, seguirán los tramites propios de toda concesión de licencia, debiendo tener conocimiento expreso la Comisión Mixta de Estética y Defensa del Patrimonio Artístico, siendo obligada su aprobación por parte de ésta, cuando se acoja a alguno de los beneficios que figuran en el Título II de estas Ordenanzas.

## **CAPÍTULO 4º - DE LOS EDIFICIOS DE RENOVACIÓN CONDICIONADA**

### **SECCIÓN PRIMERA – ÁMBITO DE APLICACIÓN**

### **ARTÍCULO 120.**

Las Disposiciones de las Secciones 2ª, 3ª y 4ª de este Capítulo, serán de aplicación a todos los bienes catalogados como de Renovación Consicionada en la documentación gráfica de este Plan Especial, excepción hecha del “Hogar de José Antonio”, que es objeto de tratamiento singularizado en el Sección Quinta del mismo.

## **SECCIÓN SEGUNDA – CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

### **ARTÍCULO 121.**

La altura de la edificación vendrá definida por la existente en la actualidad, quedando igualmente obligado a respetar el número de plantas. No obstante, se permite aumento de la altura y del número de plantas, siempre que ello esté en función de la armonía del conjunto, estando únicamente justificado cuando la altura de la edificación sea sensiblemente inferior a la de las colindantes. Esta permisibilidad debe tener aprobación expresa y previa de la Comisión Mixta y de Defensa del Patrimonio Artístico para concesión de la preceptiva licencia.

### **ARTÍCULO 122.**

La altura libre de pisos y de planta baja será la misma que la existente en la actualidad, al menos en la primera crujía o en un fondo mínimo de 3 metros respecto a la fachada. Estas alturas libres deben, igualmente, mantenerse en las plantas que se eleven por encima de la altura de la edificación existente en la actualidad

### **ARTÍCULO 123.**

Sobre la altura de la edificación máxima permitida en cada caso, sólo se permitirá las construcciones siguientes:

Áticos retranqueados, con un mínimo de 3 metros respecto a la línea de fachada, debiendo quedar dentro del plano de 45° formado a partir de la altura máxima de la edificación desde su extremo más exterior. No se permitirán estos áticos cuando se supere el volumen máximo permitido por el Plan General de Ordenación o en aquellas edificaciones que por su tipología sea contrario este elemento o produzca una alteración visual de la composición del edificio.

Las cubiertas podrán ser tanto planas como inclinadas. En el primer caso los antepechos, en la misma línea de fachada, no podrán tener una altura superior a 1,20 metros, estando limitada la pendiente para los segundos al 45%.

Edificaciones complementarias, entendiéndose como tales las maquinarias de ascensores, calefacción, acondicionamiento de aire, caja de escaleras, chimeneas de ventilación, antenas de televisión, etc, debiendo quedar todas ellas inscritas dentro del plano de 45° desde la altura máxima. Todos estos elementos tendrán una ubicación, composición y tratamiento acorde con las fachadas y la concepción general de la edificación.

### **ARTÍCULO 124.**

Todos los paramentos exteriores deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de la fachada principal, salvo en paredes lindantes con solares susceptibles de edificar con la misma altura, que sean al menos enfoscados y pintados.

### **ARTÍCULO 125.**

Los patios de parcela, portales y escaleras se autorizan en su actual dimensión, siempre que el tipo de actuación que sobre el edificio se realice, conlleve la pervivencia de la tipología existente. En las actuaciones de rehabilitación que produzcan la pérdida de la tipología, aunque conserve las partes protegibles, deberán prever dichos elementos con arreglo a las dimensiones y condiciones fijadas en el Plan General de Ordenación.

### **ARTÍCULO 126.**

Se prohíbe el uso de marquesinas y voladizos en las plantas bajas comerciales con vuelos superiores a 40 cms. siendo el espesor máximo de 30 cms.

### **ARTÍCULO 127.**

Se permiten toldos con un ancho máximo de 1 metro en calles peatonales, y para las de tráfico rodado deberán quedar a 0,40 metros del borde de la acera, del arbolado o de las instalaciones públicas.

### **ARTÍCULO 128.**

Se permiten la colocación de nombres, anuncios muestras siempre que por su dimensión y materiales reúnan las condiciones de dignidad y estéticas capaces de armonizar con la composición del edificio.

## **SECCIÓN TERCERA – CONDICIONES DE USO**

### **ARTÍCULO 129.**

El uso preferente permitido será el existente en la actualidad. No obstante, se permiten cambios de usos siempre que éstos sean admisibles en la normativa establecida por el Plan General de Ordenación, estando éstas limitadas en aquellas actividades que atenten con el carácter general del entorno.

## **SECCIÓN CUARTA – CONDICIONES ESTÉTICAS**

### **ARTÍCULO 130.**

Es obligada la conservación del sentido ambiental de estas edificaciones, en especial de la fachada, así como de los elementos compositivos que son invariantes en el carácter ambiental del entorno en donde se ubican.

### **ARTÍCULO 131.**

Se permite cualquier tipo de obra que tenga por objeto la recuperación física o funcional del edificio, pudiéndose llegar hasta la demolición total; estando la nueva edificación obligada a recomponer la composición primitiva, así como la de todos los elementos que la definan, debiéndose volver a reintegrar los primitivos, siempre que esto sea posible.

### **ARTÍCULO 132.**

Toda reforma que afecte al aspecto, deberá respetar la composición general del edificio, y se tendrá especial cuidado en la modulación de los huecos de los locales comerciales.

Estas obras seguirán los trámites propios de toda concesión de licencia, debiendo tener conocimiento expreso la Comisión Mixta de Estética y Defensa del Patrimonio Artístico siendo obligada su aprobación por parte de ésta, cuando se acoja a alguno de los beneficios que figuran en el Título II de estas Ordenanzas.

## **SECCIÓN QUINTA – DEL HOGAR DE JOSÉ ANTONIO.**

### **ARTÍCULO 133.**

El Hogar de José Antonio podrá ser demolido en su totalidad y edificado ex-novo, sin más condicionantes que los derivados del valor de su entorno, su ubicación privilegiada en las visuales del Castillo de Santa Bárbara y las determinaciones del Plan General vigente en cada movimiento.

### **ARTÍCULO 134.**

Para la concesión de licencia municipal de demolición y/o edificación, será necesaria la previa presentación aprobación de un Estudio de Detalle de ordenación de volumen al cuál habrán de ajustarse las obras a realizar.

Para la aprobación del mencionado Estudio de Detalle, será preceptivo informe previo de la Comisión Mixta de Estética y Defensa del Patrimonio Artístico.

## **CAPÍTULO 5 - DE LOS EDIFICIOS DE RENOVACIÓN TOTAL**

### **SECCIÓN PRIMERA – ÁMBITO DE PALIACIÓN**

#### **ARTÍCULO 135.**

Las Disposiciones de este Capítulo serán de aplicación a todos los bienes no catalogados en los espacios urbanos protegibles y definidos como de Renovación Total en la documentación Gráfica de este Plan Especial.

### **SECCIÓN SEGUNDA – CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

#### **ARTÍCULO 136.**

Son las definidas para ellas en el Plan General de Ordenación, quedando limitadas éstas, únicamente, en aquellos aspectos que resultaran atentatorios al carácter ambiental y visual del entorno en que se ubiquen.

### **SECCIÓN TERCERA – CONDICIONES DE USO**

#### **ARTÍCULO 137.**

Son las establecidas por el Plan General de Ordenación, estando éstas limitadas en aquellas actividades que atenten al carácter general del entorno.

### **SECCIÓN CUARTA – CONDICIONES ESTÉTICAS**

#### **ARTÍCULO 138.**

Se permite cualquier tipo de obra, incluidas las de demolición y obra nueva. La composición de la nueva edificación deberá armonizar con las del entorno, en especial en lo que se refiere a: Proporción y ritmo de huecos, morfología y significado de los elementos compositivos, color y textura, altura de la edificación y libre de pisos.

Estas obras requerirán los tramites propios de toda concesión de licencia, debiendo tener conocimiento expreso de la Comisión Mixta de Estética y Defensa del Patrimonio Artístico, que cuidará del cumplimiento de lo establecido en el párrafo anterior.