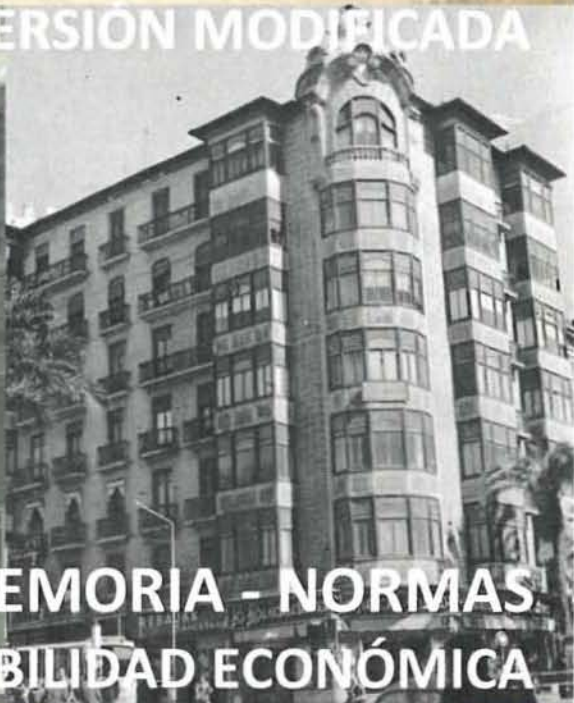




CATALOGO DE PROTECCIONES DE ALICANTE

VERSION MODIFICADA



MEMORIA - NORMAS

ANEJO 2: MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

ÍNDICE

- B. VIABILIDAD ECONÓMICA Y GESTIÓN DE LOS BIENES PROTEGIDOS.....4
 - I.- Medidas de gestión.....4
 - 1. Colaboración con los particulares.....4
 - 2. Beneficios fiscales.....5
 - 3. Medidas de fomento y ayuda.....7
 - II.- Gestión de los bienes protegidos.....8
 - 1. Deberes de los propietarios.....8
 - 2. Adquisiciones y expropiaciones.....8
 - 3. Medios de gestión.....9
 - III.- Respeto del aprovechamiento subjetivo derivado del planeamiento vigente.....9

VERSIÓN INICIAL DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES

DEL MUNICIPIO DE ALICANTE.

MODIFICACIONES INTRODUCIDAS TRAS EL PERIODO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

ANEJO 2 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

A. BASE LEGAL

La legislación urbanística autonómica en el artículo 42 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP), no exige que un catálogo de protecciones contenga documentación alguna referida a su incidencia económica: ni estudio de viabilidad económica, ni memoria de sostenibilidad económica.

En cuanto a la legislación estatal, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU), en el apartado 4 del artículo 22 determina la obligación, únicamente, para los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística de incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se pondere el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas. Y en el artículo 7 del TRLSRU especifica que a los efectos de esta Ley se entienden por actuaciones de transformación urbanística las actuaciones de urbanización (tanto de nueva urbanización como de reforma o renovación de la urbanización) y las actuaciones de dotación; asimismo, se entiende por actuaciones edificatorias las de nueva edificación, las de sustitución de la edificación existente y las de rehabilitación edificatoria.

Por lo que respecta a los catálogos de protección, son instrumentos de ordenación que determinan los elementos territoriales, los espacios y los bienes inmuebles que, debido a sus especiales valores culturales, naturales, paisajísticos u otros, requieren de un régimen de conservación específico. Luego, al no ser el presente catálogo de protecciones un instrumento de transformación urbanística y no encontrándonos en el supuesto contemplado en la legislación estatal, se deduce que no debe incluir informe o memoria de sostenibilidad económica.

El TRLSRU, además, en el apartado 5 del aludido artículo 22 establece la condición necesaria para la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, de elaborar una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación. Y a los efectos de lo dispuesto en la Ley define, en su artículo 2, el concepto de actuaciones sobre el medio urbano como las actuaciones “*que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria*” y las actuaciones “*de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos*”.

Así pues, se trata de asegurar la viabilidad económica de las actuaciones propuestas por el instrumento de ordenación, pero no de analizar la viabilidad económica de las virtuales operaciones que los

particulares pudieran llevar a cabo en sus propiedades antes y después de la entrada en vigor del catálogo, con base en ello:

- No procede analizar la viabilidad económica del catálogo de protecciones en términos de rentabilidad, puesto que el catálogo no propone acciones que generen productos de mercado y supongan una inversión, coste o beneficio mercantil.

- No procede analizar su viabilidad económica en términos de adecuación a los límites del deber legal de conservación, dado que el catálogo no determina la ejecución de actuación alguna que genere coste alguno para los propietarios.

- Tampoco procede analizar su viabilidad económica en términos de un adecuado equilibrio entre beneficios y las cargas derivadas de la catalogación, ya que no supone para los propietarios carga urbanística alguna a la que deban hacer frente.

Al respecto, se manifiesta que el objeto del catálogo de protecciones es establecer las medidas necesarias para garantizar la preservación de los valores de determinados elementos, atendiendo a uno de los principios rectores de la política social y económica de la administración, fijado en el artículo 46 de la Constitución, como es garantizar la conservación y promover el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico. Motivo por el cual el interés público de la catalogación de un elemento no puede depender del resultado de un estudio de viabilidad económica.

Por tanto, de lo anterior se concluye que no existe obligación legal de incluir en un catálogo de protecciones un informe o memoria de sostenibilidad económica ni memoria de viabilidad económica.

No obstante, se ha considerado adecuado recopilar de manera sistemática las medidas de carácter económico contempladas en el presente catálogo de protecciones, destinadas a conciliar el interés público de los elementos catalogados con el de la propiedad particular de los bienes.

B. VIABILIDAD ECONÓMICA Y GESTIÓN DE LOS BIENES PROTEGIDOS

I.- Medidas de gestión

1. Colaboración con los particulares

El Ayuntamiento facilitará la colaboración con los particulares con medidas de fomento y actuación económica positiva, en función de sus posibilidades presupuestarias, a través de:

- Asesoramiento para la redacción de proyectos y ejecución de obras de conservación y restauración de elementos protegidos, mediante la colaboración de los técnicos municipales.

- Fomento de la reutilización y modificación de usos permitidos para favorecer el mantenimiento y modernización de los edificios catalogados, mediante la tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento necesarios.

- Reconocimiento de bonificaciones tributarias y fiscales.

- Instalación de medidas especiales de seguridad o servicios de protección que garanticen la conservación de los inmuebles catalogados.
- Concesión de ayudas a los propietarios o promotores que intervengan en elementos que integran el patrimonio arquitectónico. El Ayuntamiento contribuirá a sufragar el coste que suponga hacer frente a los gastos mencionados, que deberán ser acreditados por los técnicos que hayan llevado a término la intervención.
- Regulación de usos admisibles en suelo no urbanizables para hacer compatibles los valores que se quieren proteger con las actividades privadas, con el objetivo que actúen como elementos dinamizadores.
 - Fomento del conocimiento y la vinculación escolar con una mayor implicación de alumnos, profesores y padres en el conocimiento, difusión y preservación del patrimonio arqueológico, natural y arquitectónico.

2. Beneficios fiscales

Las determinaciones del catálogo comportan repercusiones en la recaudación tributaria:

- a) Los bienes inmuebles declarados monumento o jardín histórico de interés cultural, previa solicitud, están exentos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, conforme determina el artículo 62 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
- b) Los titulares de bienes integrantes del patrimonio cultural valenciano gozarán de los beneficios fiscales contemplados en el artículo 95 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.
- c) Para el resto de bienes catalogados se podrá aplicar un coeficiente corrector "L" de los valores catastrales del suelo y las edificaciones, en función del grado de protección, según determina la norma 14 del Real Decreto 1020/93, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

La vigencia del Catálogo podrá comportar la aplicación del coeficiente "L" a las fincas que contengan bienes catalogados, con la consiguiente reducción de su valor catastral y su repercusión directa en la cuota del IBI, al minorar la base liquidable.

De forma paralela, esta medida también repercute en todos los tributos que tienen como base liquidable el valor catastral, como el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana.

Para hacer efectiva la aplicación del coeficiente reductor "L" se establece la correspondencia entre los niveles de protección de los bienes arquitectónicos (ambiental, integral, parcial, tipológica) que establece el Catálogo, con los grados de protección de la norma 14 del RD 1020/93 (integral, estructural, ambiental).

CATÁLOGO	CATASTRO	
Protección:	Protección:	Coeficiente "L":
Integral	Integral	0,70
Parcial, elemento estructural	Estructural	0,80
Parcial, elemento no estructural	Ambiental	0,90
Ambiental	Ambiental	0,90
Tipológica	Ambiental	0,90

c) La Ordenanza Fiscal del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), en su artículo 4º *Base imponible, cuota y devengo*, establece un tipo de gravamen de 0,50% para actividad de construcción que afecte a edificios incluidos en los catálogos del Plan Especial de Edificios Protegibles y la Zona delimitada por el Plan Especial del Casco Antiguo, por lo que se propone que se tramite la actualización de la redacción del epígrafe nº 1 para aplicar el mencionado tipo a las obras que afecten a elementos protegidos en edificios incluidos en el Catálogo de Protecciones del Municipio de Alicante, y solo en la parte protegida.

También en su artículo 5º *Beneficios fiscales* establece una serie de exenciones y bonificaciones al pago del impuesto, como *"una bonificación de hasta el 95 por ciento a favor de construcciones, instalaciones u obras que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico-artísticas o de fomento del empleo que justifiquen tal declaración"*. Se propone que se tramite su modificación para extender la excepción de pago del ICIO a aquellos bienes de interés cultural, exentos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, cuando las obras afecten a los elementos protegidos del edificio y solo en la parte protegida.

d) La Ordenanza Fiscal reguladora de la Tasa por la presentación de servicios relacionados con el otorgamiento de licencias, autorizaciones, control y/o inspección de comunicaciones previas y declaraciones responsables y otras actuaciones de carácter urbanístico y ambiental establece dos tasas por licencias en edificios catalogados: una de intervención en edificios catalogados de 312,97 € por expediente; y otra de demolición de 180,35 € por expediente. Se propone que se tramite la inclusión de no sujeción a esta tasa en el supuesto de obras que afecten a elementos protegidos de edificios incluidos en el Catálogo de Protecciones, y solo en la parte protegida.

e) La Ordenanza fiscal del Impuesto sobre el incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IVTNU) establece, en su artículo 5º, la exención de este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de las transmisiones de bienes que se encuentren dentro del perímetro delimitado como conjunto Histórico-Artístico o hayan sido declarados individualmente de interés cultural, cuando sus propietarios acrediten que han realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación de dichos inmuebles.

3. Medidas de fomento y ayuda

Se adoptan las siguientes medidas de fomento y ayuda para lograr los objetivos de este Catálogo de Protecciones:

3.1 En relación con el patrimonio edilicio y espacios urbanos se han previsto dos partidas en el presupuesto municipal del año 2017:

a) La denominada “*actuaciones derivadas de la ejecución del catálogo de protecciones*”, dotada con 50.000 €, que se destinará a sufragar el pago del exceso que supere el deber de conservación y las expropiaciones.

Para posibilitar la colaboración en el coste de las intervenciones en los elementos que integran el patrimonio edilicio y espacios urbanos del catálogo de protecciones, se propone que se actualicen las “*bases reguladoras de medidas de fomento para la rehabilitación del patrimonio edilicio*”, aprobadas por la Comisión municipal Permanente el 6 julio 1984, para extenderlas a los bienes catalogados.

Actualmente, las medidas de fomento son de tres clases: fomento honorífico, técnico y económico, pudiendo coincidir en una misma actuación medidas de fomento de los tres tipos.

Las actuaciones de fomento honorífico comprenden las de significación individual y colectiva. Las primeras tienden a recompensar el esfuerzo de restauración de una fachada realizado a título singular, mediante la distinción y reconocimiento público, concediendo una felicitación al autor del estudio y al promotor del mismo, pudiendo realizarse en placa estampada en la propia fachada del inmueble, pudiendo utilizar el beneficiario la certificación del acuerdo a los efectos de su interés. La de significación colectiva tienen a fomentar las acciones comunitarias en orden al embellecimiento de una calle o rincón urbano completo, con el mismo trámite que las individuales, pero llevando aparejadas el régimen de subvenciones.

Las medidas de fomento técnico consisten en la elaboración de estudios para renovación de fachadas por cuenta y cargo del Ayuntamiento, que lo realiza directamente o lo encarga a técnicos especialistas. El Ayuntamiento fija previamente el valor estimativo de la obra a realizar, y el promotor se compromete a su ejecución y presenta el aval que cubra los costos previsibles de la obra de restauración.

Las medidas de fomento de carácter económico se desarrollan dentro de las consignadas presupuestariamente. El contenido de la obra de rehabilitación subvencionada es en cada inmueble el correspondiente a su grado de conservación figurado en el Plan Especial de Edificios Protegibles.

La cuantía de la ayuda no supera los siguientes límites de los costes acreditados por la intervención arquitectónica en los elementos protegidos:

- El 40% del presupuesto de restauración (reforma o rehabilitación de viviendas, locales comerciales, naves industriales u otros usos) y como máximo 4.507,59 €. Si el presupuesto no excede de 4.507,59 €, la subvención no excede el 60% del costo. En los edificios compartimentados en porterías separadas la cifra se entiende referida a cada unidad de portería o número de policía urbana.
- Idéntica subvención puede concederse a las acciones comunitarias de embellecimiento de una calle o rincón urbano. También puede subvencionarse el 70% del estudio de rehabilitación, cuando no se redacte por el Ayuntamiento o por su encargo.

Las obras beneficiadas por estas medidas de fomento, derivadas del interés público del patrimonio edilicio, están exentas de la liquidación de la tasa municipal por expedición de licencia urbanística.

b) La denominada “*ejecución subsidiaria*”, dotada con 200.000 €, que se destinará a sufragar los gastos de las obras de conservación, ejecutadas por la administración municipal a costa del obligado, o para subvenir las indemnizaciones derivadas de las órdenes de ejecución y de los expedientes de ruina; en ambos casos, en cuanto superara el deber legal de conservación de los propietarios.

3.2 Para idéntico fin pueden imponerse multas coercitivas al propietario incumplidor de órdenes de ejecución, que se destinarán, principalmente, a cubrir los gastos que genere la ejecución subsidiaria de las obras de conservación a las que esté obligado el propietario.

3.3 Los bienes sobre los que se produzca un incumplimiento reiterado de una orden de ejecución para su rehabilitación, conservación o intervención y se declare el incumplimiento del deber de rehabilitar, se propondrá su inclusión en el régimen de rehabilitación forzosa y su inscripción en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, de acuerdo con el régimen establecido en la LOTUP. Cualquier interesado podrá iniciar los procedimientos establecidos en los artículos 185 y 186 de la LOTUP.

II.- Gestión de los bienes protegidos

1. Deberes de los propietarios

a) Deberes legales del uso

Los propietarios y poseedores de bienes catalogados deberán destinarlos a los usos compatibles con el planeamiento, que garanticen siempre su conservación.

b) Deberes de custodia, mantenimiento y preservación

Los propietarios y poseedores de bienes catalogados están obligados a custodiarlos y conservarlos adecuadamente o rehabilitarlos, conforme a lo determinado genéricamente en el artículo 180 de la LOTUP y específicamente en los artículos 14 y 21 de las normas del catálogo de protecciones.

En caso de que las obras de conservación o rehabilitación excedan el límite del deber normal de conservación, el propietario no podrá optar por la demolición del inmueble, según determina el artículo 181 de la LOTUP.

c) Deber de acceso

Los propietarios y poseedores de bienes catalogados están obligados a permitir el acceso a los servicios técnicos municipales a fin de determinar su valor, conforme establece el artículo 13 de las normas del catálogo de protecciones.

2. Adquisiciones y expropiaciones

a) Adquisiciones. Derecho de tanteo y retracto

El Ayuntamiento podrá adquirir bienes incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano ejercitando los derechos de tanteo y retracto sobre ellos, en los términos expresados en el artículo 22 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

b) Expropiaciones

El Ayuntamiento podrá expropiar los bienes incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano en los términos expresados en el artículo 21 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano y el resto de bienes catalogados conforme a lo determinado en el artículo 191 de la LOTUP.

3. Medios de gestión

Los propios técnicos municipales de los diferentes servicios involucrados se encargarán de la gestión y desarrollo del catálogo de Protecciones, dentro de sus ámbitos de actuación.

Según la estructura orgánica actual del Ayuntamiento, los servicios municipales principalmente afectados son la Concejalía de Medio Ambiente y la Concejalía de Urbanismo.

También será desde los servicios municipales que se fomentará la colaboración con los particulares para conseguir los objetivos que el Catálogo plantea.

III.- Respeto del aprovechamiento subjetivo derivado del planeamiento vigente

La protección de determinados elementos de las construcciones -como puede ser la volumetría o las cubiertas- puede restringir la edificabilidad actualmente permitida por el planeamiento en algunos edificios catalogados. Para evitar las posibles vinculaciones singulares que, según se desprende de varias de las alegaciones presentadas durante el periodo de exposición pública, podrían derivarse de ello, el Catálogo ha optado, en esta nueva versión, por respetar expresamente el aprovechamiento subjetivo que corresponde a los propietarios de los inmuebles afectados en aplicación del planeamiento vigente. Para ello, ha introducido en las normas el artículo 23.bis, en cuya virtud: *“Quienes con motivo de las determinaciones del presente Catálogo no pudieran consumir la totalidad de la edificabilidad permitida por el planeamiento vigente, podrán compensar el aprovechamiento no materializable en el edificio protegido enajenándolo al Ayuntamiento, que lo adquirirá con cargo al patrimonio municipal del suelo”*. El aprovechamiento así adquirido formará parte del patrimonio público de suelo y, con este carácter, se inscribirá a favor del Ayuntamiento en el Registro de la Propiedad.

La medida se aplicará siempre que el interesado haya obtenido una licencia de intervención dirigida a la ejecución de obras en un edificio catalogado, en uno de los dos supuestos que enumera el citado artículo 23. bis:

-En el caso de edificios que tengan únicamente protegida la fachada, cuando se produzca la rehabilitación de fachada y reedificación simultánea del resto del edificio, previa demolición del mismo, o cuando se proceda a la rehabilitación de fachada y elevación simultánea de las plantas de ático admitidas en el Catálogo.

-En todos los edificios del catálogo, cuando se proceda a una rehabilitación integral del mismo (envolvente exterior completa, la totalidad de las zonas interiores comunes, bajos completos y la totalidad de plantas, incluyendo instalaciones de fontanería, electricidad, desagües y adaptación a las condiciones de accesibilidad y eficiencia energética).

La utilización de esta técnica exige disponer del patrimonio público de suelo, uno de cuyos destinos expresamente admitidos por el artículo 99 de la LOTUP es el de la “*conservación y mejora del medio ambiente, de la infraestructura verde, del entorno urbano y **protección del patrimonio arquitectónico y del paisaje***”.

Para tal fin, en el momento de redacción del presente documento, el PPS del municipio de Alicante comprende diez solares, en diferentes zonas del núcleo urbano, que suman una superficie total ligeramente superior a 30.000 metros cuadrados. La edificabilidad total del conjunto de solares se aproxima a los 47.000 metros cuadrados de techo, de diversos usos, principalmente residencial, pero también otros como comercial, terciario e industrial; siendo la edificabilidad residencial de cerca de 40.000 m², con diferentes tipologías: unifamiliar aislada y plurifamiliar en manzana cerrada o edificación abierta. Además, este PPS se ampliará, a corto y medio plazo, llegando incluso a duplicarse, con el aprovechamiento que corresponde a la administración en las unidades de ejecución en suelo urbanizable, cuyas reparcelaciones se encuentran actualmente en tramitación.

Desde otra perspectiva, la carga económica que, según algunos alegantes a la versión inicial del Catálogo, puede representar para los propietarios de los bienes catalogados su conservación y mejora, queda compensada mediante la dotación de beneficios fiscales y la posibilidad abierta al Ayuntamiento de iniciar políticas de subvenciones públicas, encaminadas a la rehabilitación y puesta en valor de los edificios catalogados. Es más, debe tenerse en consideración que las ayudas que, habitualmente, generan otras Administraciones Públicas, normalmente, están supeditadas a la catalogación de los edificios de que se trate.

Alicante, enero de 2017

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo. Sergio Mansanet Ivorra