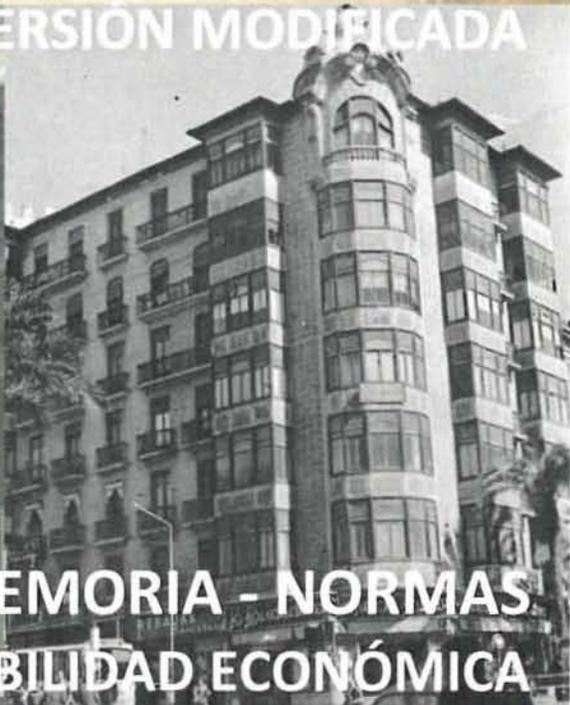




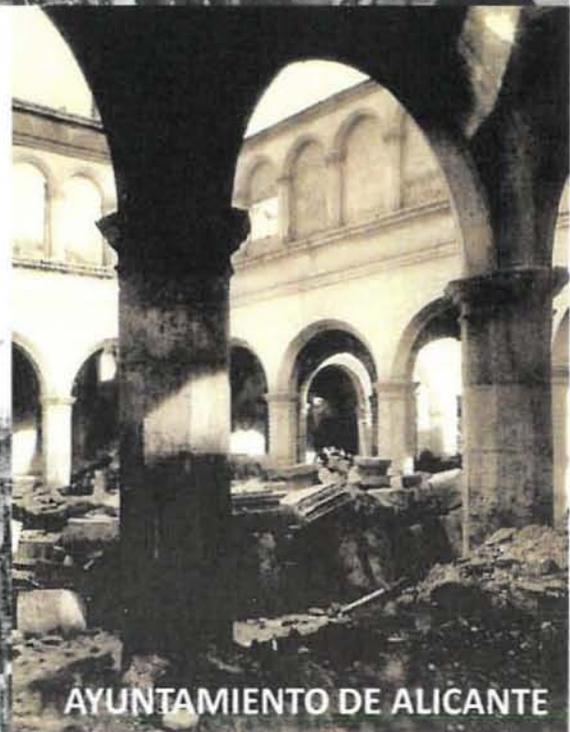
# CATALOGO DE PROTECCIONES DE ALICANTE

VERSION MODIFICADA



MEMORIA - NORMAS

ANEJO 2: MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA



AYUNTAMIENTO DE ALICANTE

**VERSIÓN INICIAL DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES****DEL MUNICIPIO DE ALICANTE.****MODIFICACIONES INTRODUCIDAS TRAS EL PERIODO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA****NORMAS**

El catálogo de protecciones es un instrumento de ordenación de ámbito municipal, mediante el cual se determinan aquellos elementos territoriales, espacios o bienes inmuebles que, en razón de sus especiales valores culturales, naturales, paisajísticos u otros, requieren de un régimen de conservación específico y, en su caso, la adopción de medidas cautelares de protección o de fomento y puesta en valor.

El catálogo de protecciones contiene los elementos territoriales existentes en el término municipal de Alacant, sobre los que recae algún tipo de protección derivada de la legislación del patrimonio cultural, del patrimonio natural y del paisaje, así como de los instrumentos previstos en dichas legislaciones para su concreción y desarrollo.

Las presentes normas se refieren al patrimonio inmobiliario y cultural y a las potestades e instituciones jurídicas que la vigente legislación otorga al Ayuntamiento en su defensa; al patrimonio arqueológico y paleontológico; al patrimonio natural; y al paisaje.

El presente Catálogo y sus normas se entienden sin perjuicio del respeto a las competencias que, en sus respectivas materias, atribuye la legislación vigente a las distintas Administraciones sectoriales en materia de defensa del dominio público, y sus zonas de servidumbre y afección.

**Capítulo I****Patrimonio Inmobiliario Cultural****Artículo 1.- Inmuebles catalogados e interés social**

El presente Catálogo de Protecciones contempla los bienes que integran el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano -los Bienes de Interés Cultural (BIC) y los Bienes de Relevancia Local (BRL)- y los no inventariados, entendiéndose por tales aquéllos que no están incluidos en ninguna de las dos categorías anteriores (BC).

Se considera de interés social la conservación y restauración de los bienes que integran el patrimonio cultural catalogado.

**Artículo 2- Competencia**

**2.1** La declaración de los Bienes Inmuebles de Interés Cultural se lleva a cabo mediante decreto del Consell, atendiendo a su clasificación como:

- a) Monumento
- b) Conjunto Histórico
- c) Jardín Histórico
- d) Espacio Etnológico
- e) Sitio Histórico
- f) Zona Arqueológica
- g) Zona Paleontológica
- h) Parque Cultural.

La declaración de interés cultural de un inmueble y los entornos de protección que puedan corresponderles, determina la obligación de incluirlo en la ordenación estructural del planeamiento y en el correspondiente Catálogo con el grado de protección adecuado.

**2.2** Corresponde al Ayuntamiento la selección de los Bienes Inmuebles de Relevancia Local. Tales bienes y su normativa de protección forman parte de la ordenación estructural del planeamiento municipal.

La aprobación o modificación definitiva de los Catálogos que incluyan bienes inmuebles calificados de relevancia local determinará la inscripción de dichos bienes en la Sección 2ª del Inventario General del Patrimonio Cultural, atendiendo a las siguientes categorías:

- a) Monumento de Interés Local
- b) Núcleo Histórico Tradicional
- c) Jardín Histórico de Interés Local
- d) Espacio Etnológico de Interés local
- e) Sitio Histórico de Interés Local
- f) Espacio de Protección Arqueológica
- g) Espacio de Protección Paleontológica

La inclusión de un Bien de Relevancia Local en el Inventario General se comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en el mismo.

### **Artículo 3.- Definiciones**

A los efectos de las presentes normas se entiende por:

**Proyecto de intervención:** todo proyecto de obras o instalaciones que tenga por objeto actuar en un bien incluido en este catálogo, cualquiera que sea su objeto y alcance, ya se trate de labores de mantenimiento, rehabilitación, restauración, acondicionamiento o eliminación, en los términos expuestos en el artículo 6.

**Licencia de intervención:** licencia urbanística que, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación aplicable, es preceptiva para

cualquier intervención sobre edificios, inmuebles y ámbitos patrimonialmente protegidos o catalogados, cualquiera que sea el alcance de la obra. Es por tanto exigible para cualquier intervención sobre los bienes incluidos en este catálogo.

**Entorno de afección:** el ámbito territorial que constituye el área de influencia del bien protegido, sobre la que debe ejercerse la tutela de la administración, a fin de que las intervenciones que se proyecten en él no afecten a la percepción del bien y sus valores.

#### **Artículo 4.- Alcance normativo de las presente normas**

Las licencias de intervención se ajustarán a las prescripciones del Catálogo y del planeamiento vigente. En caso de discordancia con los actuales instrumentos de ordenación, primarán las determinaciones contenidas en cada una de las fichas individualizadas, sin perjuicio de que los propietarios, en los supuestos en que la catalogación impida la materialización de la edificabilidad reconocida por aquellos, conserven incólume el aprovechamiento subjetivo que les corresponde.

#### **Artículo 5.- Grados de protección general**

**-Integral**, cuando los valores apreciados se presentan de manera generalizada en el elemento o conjunto, lo que supone que la mayoría de sus componentes principales tienen interés de cara a su conservación y además, poseen un carácter material. Podrá haber algún componente, además de los anteriores que presente interés para la conservación de carácter ambiental o tipológico. Los componentes caracterizados como irrelevantes o impropios deberán por tanto ser minoría.

**-Parcial**, cuando los valores apreciados se presentan solo en algunas partes del elemento o conjunto catalogado, lo que supone también que solo algunos de los componentes principales de carácter material tendrán interés para su conservación. Otros componentes pueden tener interés desde el punto de vista ambiental o tipológico y el resto, o bien carecen de interés (son irrelevantes) o constituyen elementos impropios.

**-Ambiental**, cuando lo que se pretende conservar del elemento o conjunto no es ningún componente material concreto, sino algunas de sus características morfológicas que forman parte de la escena o ambiente rural o urbano, según se percibe desde el espacio público. Ello supone que debe tener algún componente de interés con ese carácter y no tener ningún componente de interés de carácter material, en cuyo caso sería protección general parcial.

**-Tipológica**, cuando lo que se pretende conservar, de manera análoga a la protección anterior, son algunas características tipológicas del elemento o conjunto.

#### **Artículo 6.-Niveles de intervención sobre los bienes catalogados**

Los niveles de intervención admitidos sobre los bienes catalogados son los establecidos en cada una de las fichas individualizadas del Catálogo.

Los proyectos de intervención sobre los bienes catalogados, cualquiera que sea su alcance, se redactarán teniendo en cuenta el informe previo emitido por el Ayuntamiento en cumplimiento del artículo 13 de las presentes normas, y distinguirán en cada caso, de forma detallada, las actuaciones previstas sobre cada uno de los componentes del inmueble, ya sean de

mantenimiento, rehabilitación, restauración, acondicionamiento o eliminación, atendiendo al contenido que a cada una de ellas atribuye el Anexo VI de la LOTUP.

### **Artículo 7.- Usos**

Los Bienes de Interés Cultural se regirán, en cuanto a su uso, por el Plan Especial que les sea de aplicación.

A los Bienes de Interés Cultural, en ausencia de Plan Especial, a los Bienes de Relevancia Local, y a los inmuebles catalogados no inventariados, les serán de aplicación los propios que afecten a la clasificación y calificación del suelo en que se ubiquen, siempre que no resulten manifiestamente incompatibles con su adecuada conservación o, en su caso, con la de su entorno de afección.

Cualquier cambio de uso de los bienes inventariados deberá ser comunicado previamente, por escrito, a la conselleria competente en materia de cultura. Tratándose de bienes declarados de interés cultural será necesaria la autorización previa de la conselleria en los términos del artículo 36.2 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

### **Artículo 8.- Normas comunes de protección**

-En las zonas o entornos sujetos a protección ambiental o en los edificios catalogados, solo pueden realizarse las obras expresamente autorizadas por la licencia de intervención o dispuestas por orden de ejecución municipal.

-A fin de preservar la imagen de los inmuebles catalogados y mantener su coherencia con el entorno urbano, queda expresamente prohibida la publicidad exterior en cualquiera de sus formatos y soportes de fijación (mástiles, vallas, paneles, carteles, lonas, toldos, etc). Únicamente se permitirán los rótulos que identifiquen el bien o la titularidad del mismo, no limiten la visualización de los elementos arquitectónicos principales, y queden integrados en el conjunto de la edificación, de manera que no resten, de modo alguno, relevancia o protagonismo al conjunto. Para conseguirlo, deberán emplearse materiales y colores que armonicen con el conjunto de la edificación.

-Queda expresamente prohibida la instalación de letreros y montajes luminosos. En su lugar, se utilizará iluminación indirecta o diferida, cuya adecuación deberá ser, preceptivamente, informada favorablemente por los servicios técnicos municipales.

-Toda instalación urbana eléctrica, telefónica o de cualquier otra naturaleza se canalizará de forma subterránea. Queda expresamente prohibido el tendido de redes aéreas o adosadas a las fachadas. Las antenas de telecomunicación y dispositivos similares se situarán en lugares en que no perjudiquen la imagen urbana o de parte del conjunto.

-Las normas de protección serán de aplicación a la totalidad de la parcela en que se ubique el bien catalogado.

-Los propietarios de los bienes inventariados están obligados a proporcionar a la conselleria competente en materia de cultura y al Ayuntamiento toda información que les sea requerida sobre el estado de tales bienes y el uso que se les estuviera dando, así como a facilitar su inspección y examen a los efectos previstos en la Ley del patrimonio cultural valenciano.

## **Artículo 9.- Entornos de afección**

**9.1** Los entornos de afección serán los fijados en la resolución que declare los Bienes de Interés Cultural o, en su caso, en el plan especial redactado en cumplimiento del artículo 39 de la LPCV; y, en su defecto, los resultantes de la aplicación de la Disposición Transitoria de la Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

Hasta la aprobación del correspondiente plan especial de protección, en los entornos de protección de los bienes de interés cultural la conselleria competente en materia de cultura autorizará 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, cambio o 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.

Se entiende por intervenciones carentes de trascendencia patrimonial, y por tanto no requieren de la autorización previa de la conselleria competente en materia de cultura, las habilitaciones interiores de los inmuebles que no afecten a su percepción exterior y aquellas que se limiten a la conservación, reposición y mantenimiento de elementos preexistentes, sean reversibles y no comporten alteración de la situación anterior.

Una vez aprobado definitivamente el plan especial de protección, no será necesaria la citada autorización, salvo para aquellas intervenciones y para aquellos ámbitos en que la Generalitat haya establecido, expresamente, su necesidad.

**9.2** Los entornos de afección de los Bienes de Relevancia Local son los establecidos en el Catálogo, excepto para los yacimientos arqueológicos en los que se considerará como entorno de protección el mismo límite del yacimiento. En caso de no estar delimitado, será de aplicación lo dispuesto en la Disposición Transitoria de la Ley 5/2007, de 9 de febrero, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, y como mínimo se entenderá que afecta a la protección toda la parcela en que se ubique el elemento catalogado.

Para permitir la adecuada percepción del Bien de Relevancia Local y conseguir la mejor calidad del espacio circundante, cualquier intervención en los espacios públicos incluidos en los entornos de protección deberá:

- a) Primar el uso peatonal frente a la circulación rodada, evitando el estacionamiento de vehículos.
- b) Adecuar la urbanización, actuando en pavimentos, jardinería, mobiliario urbano y alumbrado.
- c) Minimizar la presencia de mobiliario urbano, y, en concreto, de los elementos relacionados con la recogida y almacenamiento de residuos.

d) Evitar adosar cualquier elemento de urbanización, y en concreto de alumbrado público, a las fachadas del Bien de Relevancia Local.

**9.3** En los entornos de afección de los BIC y BRL, se admitirán declaraciones responsables para la ejecución de obras, cuando no afecten a bienes catalogados ni al aspecto exterior de las construcciones, edificios e instalaciones de cualquier tipo.

### **Artículo 10.- Demolición**

La demolición de edificios sujetos a licencia de intervención solo podrá autorizarse mediante esta y solo si fuese imposible la conservación o si la catalogación no obedeciese al valor intrínseco de la construcción, sino a su mera importancia ambiental. En este caso, la licencia podrá autorizar la sustitución del edificio, a ser posible parcial, bajo condiciones especiales.

Los bienes inmuebles incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano -bienes de interés cultural y bienes de relevancia local- no podrán derribarse, total o parcialmente, mientras esté en vigor su inscripción en el Inventario. Si ésta quedare sin efecto, sólo podrá otorgarse licencia de demolición, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística, previa la exclusión del inmueble del Catálogo.

### **Artículo 11.- Pérdida o destrucción de elementos catalogados**

Cuando por cualquier circunstancia resulte la pérdida o destrucción de un inmueble o edificio catalogado, el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen propio de la catalogación.

### **Artículo 12.- Licencias**

**12.1** Están sujetos a licencia urbanística, en los términos establecidos por el artículo 213 de la LOTUP, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación aplicable, los actos de intervención sobre edificios, inmuebles y ámbitos patrimonialmente protegidos o catalogados, cualquiera que sea el alcance de la obra. No se admitirán declaraciones responsables.

**12.2** Tal y como establece el artículo 223.2 de la LOTUP, el silencio administrativo se entenderá siempre negativo.

**12.3** El Ayuntamiento no otorgará licencias ni dictará actos equivalentes, que habiliten actuaciones de edificación y uso del suelo relativas a inmuebles declarados de interés cultural, o a sus entornos, sin que el interesado haya acreditado, previamente, la obtención de la autorización de la conselleria competente en materia de cultura, cuando sea preceptiva conforme a lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

**12.4** Será también necesario que el solicitante acredite haber obtenido la preceptiva autorización de la conselleria competente en materia de cultura para la concesión de permisos o licencias de actividad que supongan cambio en el uso de un bien inmueble de interés cultural, conforme a lo prevenido en el artículo 18.2 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

**12.5** En ningún caso se concederán licencias condicionadas a la posterior obtención de las autorizaciones exigidas en los apartados anteriores.

**12.6** El Ayuntamiento comunicará a la conselleria competente en materia de cultura, las licencias y permisos urbanísticos y de actividad que afecten a bienes sujetos a tutela patrimonial, dentro de los diez días siguientes a su concesión. Tratándose de Monumentos, Jardines Históricos y Espacios Etnológicos, de inmuebles comprendidos en sus entornos y de bienes inmuebles de Relevancia Local la comunicación se hará de forma simultánea a la notificación al interesado.

También se comunicarán las declaraciones responsables ambientales y las comunicaciones que afecten a bienes de relevancia local.

**12.7** De acuerdo con cuanto establece el artículo 3.3 de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Prevención, Calidad y Control Ambiental de Actividades de la Comunitat Valenciana, el régimen prevenido en la legislación de protección patrimonial es de aplicación a las licencias ambientales, a las declaraciones responsables y a las comunicaciones de actividades inocuas, de modo que, con la documentación requerida en cada caso por la legislación sectorial, se acreditará, según proceda, la obtención de la autorización de la conselleria en materia de cultura o el justificante de haberle comunicado, previamente, el cambio de uso, a los efectos prevenidos en el artículo 18.2 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

**12.8** Del mismo modo, se acreditará la autorización previa de la conselleria o el justificante de haberle comunicado el cambio de uso, en los expedientes regulados en la Ley 14/2010, de 3 de diciembre, de la Generalitat, de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos.

**12.9** Excepcionalmente, y por motivos de interés público acreditados en el expediente, el ayuntamiento podrá otorgar licencias de apertura, previo informe favorable del órgano autonómico competente en materia de espectáculos, en edificios inscritos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano o en el presente Catálogo de Protecciones, cuyas características arquitectónicas no permitan el pleno cumplimiento de las condiciones técnicas establecidas con carácter general, siempre que quede garantizada la seguridad y salubridad del edificio y la comodidad de las personas y se disponga del seguro exigido por la Ley 14/2010, de la Generalitat, de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos. Con independencia de lo anterior, se tendrán en cuenta las autorizaciones, informes y comunicaciones exigibles en virtud de lo dispuesto en la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

### **Artículo 13.- Informe previo y procedimiento**

**13.1** Previamente a la solicitud de licencia, el promotor presentará ante el Ayuntamiento un anteproyecto de la intervención que se pretende acometer, con independencia de su alcance, y solicitará la emisión de un informe previo. En este documento, se le indicará, expresamente y por escrito, el grado de protección general, los componentes de la edificación expresamente protegidos y las actuaciones previstas o permitidas en el Catálogo, así como de la necesidad de contar con la autorización de la conselleria en materia de cultura, cuando proceda.

Dado que para la redacción del catálogo no ha sido posible el acceso a todos los inmuebles incluidos en el mismo, cuando a juicio de los servicios técnicos municipales, la calidad del inmueble así lo requiera, previamente a la emisión del informe previo, será necesaria la inspección técnica del interior del edificio, que se llevará a cabo en presencia de la propiedad, a fin de determinar el valor arquitectónico, artístico o histórico de los elementos que lo componen y

proceder, en su caso, a la adopción de las medidas que legalmente proceda en aras de promover su protección.

**13.2** En cualquier procedimiento en el que se tramite conjuntamente la obra y la actividad, será necesario obtener el informe previo municipal.

**13.3** El procedimiento de concesión de licencias será el establecido en el vigente Ordenanza Municipal para el otorgamiento de licencias urbanísticas y ambientales y figuras afines, aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 21 de diciembre de 2012 (BOP 19 y 28 de enero de 2013).

El procedimiento para la concesión de licencia solo se entenderá iniciado cuando la petición vaya acompañada de un proyecto técnico y de los demás documentos indispensables para dotar de contenido la resolución. Con tal fin, con el requerimiento de subsanación, se suspenderá expresamente el plazo máximo para resolver establecido por la ley, por el tiempo que medie entre la notificación y su efectivo cumplimiento por el destinatario.

#### **Artículo 14.- Conservación de los edificios**

**14.1** Sin perjuicio de la obligación genérica a la que alude el artículo 21 de las presentes normas, los propietarios de construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras necesarios para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad, seguridad, funcionalidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio.

Los propietarios de los edificios y los demás obligados según la legislación estatal de suelo deben sufragar el coste de las obras de conservación y rehabilitación que dichas construcciones requieran hasta el importe determinado por el límite del deber normal de conservación.

Se entiende que las obras mencionadas en el párrafo anterior exceden del límite del deber normal de conservación cuando su coste supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación. Si no se trata de un edificio, sino de otra clase de construcción, dicho límite se cifrará, en todo caso, en la mitad del coste de erigir o implantar una nueva construcción de iguales dimensiones, en condiciones de uso efectivo para el destino que le sea propio.

**14.2** Los propietarios de toda edificación catalogada deberá promover cada diez años la realización del informe de evaluación regulado en el artículo 180.2 de la LOTUP.

La eficacia del certificado exige remitir copia del mismo al ayuntamiento. A su vez, el ayuntamiento remitirá una copia del certificado, legitimada por el secretario del ayuntamiento, para su depósito en el registro de la propiedad.

El Ayuntamiento exigirá de los propietarios de inmuebles catalogados la exhibición de los certificados actualizados de inspección periódica de construcciones. Si estas no se han efectuado, podrá realizarlas de oficio a costa de los obligados.

Los propietarios que no efectuaren la inspección periódica de construcciones, serán

sancionados de acuerdo con el régimen sancionador establecido en la LOTUP.

### **Artículo 15.- Órdenes de ejecución**

**15.1.** De acuerdo con el régimen establecido por la legislación urbanística para los edificios catalogados -fundamentalmente, en los artículos 213, 182 y 183 de la LOTUP- las órdenes de ejecución supondrán el deber del propietario de solicitar la licencia de intervención en el plazo que, expresamente se le indique, que no podrá superar los seis meses, con la salvedad de los supuestos prevenidos en el presente artículo, y en los de amenaza de ruina inminente. Estos últimos se regirán por cuanto establece el artículo 189 LOTUP.

**15.2.** La orden de ejecución sustituirá el informe previo en orden a delimitar el grado de protección del edificio, componentes protegidos, y las obras que, en consecuencia, debe acometer el propietario; y podrán conminar, asimismo, a la limpieza, vallado, retirada de carteles u otros elementos impropios del inmueble.

**15.3.** Las órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación se ajustarán estrictamente a las determinaciones establecidas en el Catálogo.

**15.4.** Cuando el mal estado de algún o algunos elementos de un edificio catalogado supongan peligro para sus habitantes y/o para terceros, sin amenazar la ruina inminente de la totalidad del inmueble o de una parte significativa del mismo, el Ayuntamiento ordenará a sus propietarios la realización de las medidas de protección adecuadas para garantizar la seguridad, y la ejecución de las obras que considere imprescindibles, las cuales, en la medida de lo posible, serán compatibles con la futura rehabilitación y reposición del inmueble a su estado anterior. La orden concederá un plazo que estará en razón a la magnitud de las mismas.

Las medidas que se adopten no podrán incluir más demoliciones que las estrictamente necesarias. Si estas afectaran a elementos protegidos, se documentarán convenientemente, a fin de facilitar su futura restitución.

Si se tratara de un bien declarado de interés cultural, el Ayuntamiento lo comunicará inmediatamente a la conselleria competente en cultura, que deberá resolver con la urgencia precisa y en todo caso en el plazo de setenta y dos horas, señalando las condiciones a las que haya de sujetarse la intervención.

No será precisa la autorización de la conselleria para la adopción por parte de las medidas excepcionales de protección, tales como los apeos o apuntalamientos que hayan de aplicarse con carácter inmediato y no lleven aparejada la realización de demoliciones.

En estos supuestos, no será necesario solicitar licencia de intervención, pero la orden exigirá, en todo caso, la ejecución de las obras bajo dirección técnico facultativa.

Una vez asegurado el edificio, cuando proceda, el ayuntamiento ordenará la ejecución de las obras de reparación, conservación o rehabilitación del inmueble, de acuerdo con cuanto establece el párrafo 1.

### **Artículo 16.- Incumplimiento de las órdenes de ejecución**

**16.1** En caso de incumplimiento de la orden de ejecución se procederá de acuerdo con cuanto establece el artículo 182 LOTUP. Sin perjuicio de que, legalmente, podrá optarse por

cualquiera de las medidas reguladas en el precepto, se dará prioridad a la ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber de conservación, y a la imposición de multas coercitivas, que se destinarán, preferentemente, a cubrir los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida.

**16.2** El incumplimiento reiterado de una orden de ejecución para la intervención en un edificio podrá suponer la declaración del incumplimiento del deber de edificar y la inclusión de los bienes afectados en el régimen de edificación forzosa, inscribiéndolos en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar. Todo ello de acuerdo con el régimen establecido en la LOTUP.

**16.3** Asimismo, en caso de incumplimiento por el propietario del deber de rehabilitar, cualquier interesado podrá iniciar los procedimientos establecidos en los artículos 185 y 186 de la LOTUP.

### **Artículo 17.- Amenaza de ruina inminente y ruina legal**

**17.1** Cuando la amenaza de una ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado, el ayuntamiento podrá acordar las medidas que estime necesarias para garantizar la estabilidad y seguridad del edificio, y ordenar el desalojo o adoptar las medidas urgentes y necesarias para prevenir o evitar daños en los bienes públicos o a las personas. Salvo que la situación de peligro lo impidiese o no lo aconsejara, concederá a las personas obligadas el plazo imprescindible para llevar a cabo las obras, bajo dirección facultativa; y en caso de incumplimiento, procederá a la ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación.

Si se tratara de un inmueble declarado de interés cultural y siempre que el estado del edificio lo permitiera, el ayuntamiento lo comunicará a la conselleria en materia de cultura, que deberá resolver con la urgencia precisa y, como máximo, en el plazo de setenta y dos horas, señalando las condiciones a las que haya de sujetarse la intervención.

No será precisa la autorización de la conselleria para la adopción por parte del ayuntamiento de medidas excepcionales de protección, tales como los apeos o apuntalamientos que hayan de aplicarse con carácter inmediato y no lleven aparejada la realización de demoliciones.

Excepcionalmente, cabrá ordenar la demolición, cuando esta fuera imprescindible para impedir mayores perjuicios.

**17.2** La adopción de las medidas cautelares dispuestas por el ayuntamiento para evitar la ruina inminente no presuponen la declaración de la situación legal de ruina, pero determinan el inicio del procedimiento para su declaración de acuerdo con lo establecido en el artículo 188 de la LOTUP y la incoación de un procedimiento contradictorio al objeto de determinar el eventual incumplimiento, por parte del propietario, del deber de conservación y rehabilitación de la edificación, conforme a los artículos 184 y 185 de la ley.

Si la situación legal de ruina se declara respecto a un edificio catalogado, el propietario deberá adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad. La administración podrá concertar con el propietario su rehabilitación. En defecto de acuerdo, puede ordenarle que la efectúe, otorgándole la correspondiente ayuda.

En caso de incoarse un expediente para la declaración de la situación legal de ruina de un inmueble declarado de interés cultural o bien de relevancia local, la conselleria competente en cultura intervendrá como interesada. El expediente deberá ser sometido a información pública por plazo de un mes a los efectos prevenidos en el artículo 5.3 de la LPCV.

## **Capítulo II**

### **Defensa del patrimonio inmobiliario**

#### **Artículo 18.- Expropiación**

**18.1.** El Ayuntamiento podrá expropiar, por causa de interés social, los bienes incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano en peligro de destrucción o deterioro, o cuando esté destinado a un uso incompatible con sus valores; así como los inmuebles que perturben o impidan la contemplación de un bien incluido en el Inventario General o sean causa de riesgo o perjuicio para el mismo, respetándose la trama urbana de que forme parte el edificio.

El Ayuntamiento notificará, previamente, su propósito a la Generalitat, que podrá ejercitar con carácter preferente esta potestad iniciando el correspondiente expediente dentro de los dos meses siguientes a la notificación.

**18.2.** La pérdida o destrucción de un edificio catalogado, mediando incumplimiento del deber normal de conservación en los términos regulados en la legislación urbanística, determinará la expropiación del inmueble, con deducción de hasta el cincuenta por cien de aprovechamiento que debería considerarse de no concurrir tal circunstancia.

#### **Artículo 19.- Tanteo y Retracto**

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

#### **Artículo 20.- Restauración de legalidad, infracciones y sanciones**

**20.1.** El Consell y el Conseller en materia de cultura son los órganos competentes para la imposición de las sanciones correspondientes a las infracciones de índole patrimonial previstas en el Título VII de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

**20.2.** Es de aplicación el régimen establecido por la LOTUP para la restauración de la legalidad, infracciones y sanciones urbanísticas.

#### **Artículo 21.- Colaboración de los particulares**

**21.1** Los propietarios y poseedores de bienes catalogados deben custodiarlos y conservarlos adecuadamente a fin de asegurar el mantenimiento de sus valores culturales y evitar su pérdida, destrucción o deterioro.

**21.2** Cualquiera que tuviera conocimiento del peligro de destrucción, deterioro o perturbación en su función social de un bien del patrimonio cultural, o de la consumación de tales hechos, deberá comunicarlo inmediatamente a la administración de la Generalitat o al

Ayuntamiento, quienes adoptarán sin dilación las medidas procedentes en cumplimiento de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano y de la legislación urbanística.

**21.3** Será pública la acción para exigir ante los órganos administrativos y los Tribunales Contencioso-Administrativos la observancia de la legislación y demás instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en los términos regulados por la legislación estatal de suelo.

### Capítulo III

#### Medidas de fomento y gestión

##### Artículo 22.-Tratamiento Fiscal

Los titulares de bienes integrantes del patrimonio cultural valenciano gozarán de los beneficios fiscales que, en el ámbito de sus respectivas competencias, establezcan el Estado, la Generalitat y el municipio.

En el ámbito municipal, los inmuebles catalogados se beneficiarán de coeficientes correctores en su valoración, establecidos en función del nivel de protección, a efectos de la determinación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, y de tarifas reducidas en el Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, y en las tasas por licencias de intervención.

##### Artículo 23.- Fomento

El Ayuntamiento de Alacant podrá acometer programas de ayuda a la rehabilitación de edificios catalogados, utilizando cualquiera de las fórmulas admitidas legalmente por las legislaciones de régimen local y urbanística, incluso con cargo al patrimonio municipal del suelo, en los supuestos admisibles por la legislación de suelo estatal y la LOTUP.

##### Artículo 23 bis.- Gestión

Se reconoce en el presente Catálogo el mantenimiento del derecho al aprovechamiento subjetivo atribuido a cada parcela por la ordenación urbanística vigente.

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 adquirido por el Ayuntamiento formará parte del patrimonio público del suelo y, con este carácter, se inscribirá a su favor en el Registro de la Propiedad.

El presente derecho podrá ejercitarse cuando el propietario afectado haya obtenido una licencia de intervención, de conformidad con el párrafo siguiente.

Los supuestos concretos que obligarán al Ayuntamiento a hacer efectiva la adquisición del diferencial de aprovechamiento serán los siguientes:

1. 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.

2. 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).

Con tal fin, con la petición de licencia se iniciará el expediente de adquisición municipal del aprovechamiento; a los seis meses del inicio efectivo de la obra, y siempre que éstas hayan mantenido la debida continuidad, se hará una entrega monetaria a cuenta, cifrada en el 50% del del total del precio pactado; y el resto, se hará efectiva con la obtención de la licencia de primera ocupación del inmueble o acto administrativo equivalente.

## Capítulo IV

### Patrimonio Arqueológico y Paleontológico

#### **Artículo 24.-Licencias municipales para excavaciones o remociones de tierra con fines arqueológicos o paleontológicos**

Están sujetas a licencia municipal todas las actuaciones arqueológicas o paleontológicas que impliquen remoción o excavación de tierras.

Previamente a su concesión, el promotor acreditará la obtención de la autorización de la Conselleria competente en materia de cultura.

El otorgamiento de la licencia se comunicará a la conselleria simultáneamente a su notificación al interesado.

#### **Artículo 25.-Actuaciones en Zonas y Espacios de Protección y en Áreas de Vigilancia Arqueológica o Paleontológica**

**25.1.** Previamente a la realización de obras u otro tipo de intervenciones o actividades que impliquen remoción de tierras, sean públicas o privadas, en Zonas, Espacios de Protección, y Áreas de Vigilancia Arqueológicas o Paleontológicas, el promotor llevará a cabo, a su costa, un estudio sobre los efectos que aquellas pudieran causar en los restos de esta naturaleza. El Ayuntamiento remitirá un ejemplar del estudio a la conselleria competente en materia de cultura, que determinará la necesidad o no de una actuación arqueológica o paleontológica previa a cargo del promotor.

En caso de que fuera necesaria, una vez realizada, la conselleria fijará, a través de la correspondiente autorización administrativa, las condiciones a que deba ajustarse la obra, intervención o actividad que se pretenda realizar.

El Ayuntamiento no concederá ninguna licencia en los casos señalados en el apartado anterior sin que se haya aportado el correspondiente estudio previo arqueológico y paleontológico y se haya obtenido la autorización de la conselleria competente en materia cultura.

La autorización de cualquier clase de actuaciones arqueológicas o paleontológicas determinará para los beneficiarios la obligación de comunicar sus descubrimientos a la conselleria competente en materia de cultura, en el plazo de treinta días, y a entregar los objetos obtenidos al museo o institución que señale la propia conselleria.

**25.2.** Si con motivo de la realización de reformas, demoliciones, transformaciones o excavaciones en inmuebles no comprendidos en zonas o áreas de protección arqueológicas o paleontológicas aparecieran restos de esta naturaleza o indicios de su existencia, el promotor, el constructor y el técnico director de las obras estarán obligados a suspender de inmediato los trabajos y a comunicar el hallazgo en los términos preceptuados en el artículo 65 de la LPCV, cuyo régimen se aplicará íntegramente.

**25.3.** Sin perjuicio de cuanto antecede, el Ayuntamiento podrá crear el Servicio Municipal de Arqueología y Paleontología, encargado de la ejecución y supervisión técnica de las intervenciones arqueológicas o paleontológicas que se lleven a cabo en el término municipal, y de cuantas otras funciones se le asignen de acuerdo con la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

## **Capítulo V**

### **Paisaje**

**Artículo 26.-** El paisaje es cualquier parte del territorio, tal y como es percibido por sus habitantes, cuyo carácter resulta de la interacción de factores naturales y humanos.

**Artículo 27.-** Son de aplicación las normas de paisaje contenidas en la LOTUP y, en particular, las contenidas en el capítulo II del Título I y, con valor reglamentario, en los anexos I,II,III y VI.

**Artículo 28.-** El presente Catálogo de Protecciones tiene por objeto la identificación, delimitación, valoración y nivel de protección de las unidades de paisaje y recursos paisajísticos incluidas en el ámbito del territorio del término municipal y áreas adyacentes, siguiendo los criterios establecidos en los anexos I y VI de la LOTUP.

**Artículo 29.-** El paisaje condicionará la implantación de usos, actividades e infraestructuras, la gestión y conservación de espacios naturales y la conservación y puesta en valor de espacios culturales, mediante la incorporación en sus planes y proyectos de condicionantes, criterios o instrumentos de paisaje.

#### **Artículo 30.- Instrumentos de paisaje**

Los instrumentos de paisaje serán los señalados por el artículo 6.4 de la LOTUP:

a) Los estudios de paisaje, que analizan la ordenación urbana y territorial y los procesos que inciden en el paisaje, en los planes sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica, fijando objetivos de calidad paisajística y estableciendo medidas destinadas a su protección, ordenación y gestión, conforme al anexo I de la LOTUP.

b) Los estudios de integración paisajística, que valoran los efectos sobre el carácter y la percepción del paisaje de planes no sometidos a evaluación ambiental y territorial estratégica, así como de proyectos y actuaciones con incidencia en el paisaje y establecen medidas para evitar o mitigar los posibles efectos negativos, conforme al anexo II de la LOTUP.

c) Los programas de paisaje, que concretan las actuaciones necesarias para garantizar la preservación, mejora y puesta en valor de paisajes que requieren intervenciones específicas e

integradas, conforme al anexo III de la LOTUP.

**Artículo 31.-** La planificación urbanística, la implantación de usos y los proyectos de infraestructuras, preservarán y potenciarán la calidad de los paisajes y su percepción visual aplicando los criterios de la LOTUP, en particular los señalados en los artículos 8 y 11.

**Artículo 32.-** Sin perjuicio de las normas que, para cada una de las categorías de suelo, establezca el Plan General, los instrumentos de paisaje habrán de resolver adecuadamente, con carácter preceptivo y en todo caso:

- la instalación de vallas y demás instrumentos de publicidad, cuando estén permitidos.
- las medidas de restauración del paisaje en los supuestos de explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o de recursos mineros o hidrológicos.
- la desaparición de masas vegetales y su restitución.

## Capítulo VI

### Medio Natural

**Artículo 33.-** La incorporación a la sección de medio natural del Catálogo de Protecciones condicionará la implantación de usos, actividades e infraestructuras, mediante la incorporación en los instrumentos de ordenación del territorio con incidencia en los espacios protegidos, de criterios y medidas que garanticen su conservación. Estos espacios formarán parte de la infraestructura verde, en los términos establecidos por el artículo 5.3 de la LOTUP.

Alacant, enero de 2017

Arquitecto Jefe del Servicio de la Oficina del  
Plan General

Jefe del Servicio de Planeamiento

Fdo. Manuel Beltrà Martínez

Fdo. Climent Lozano Vidal

Arquitecta municipal de Planeamiento

Jefe del Departamento de Medio Ambiente

Fdo. Begoña Arrarte Ayuso

Fdo. Juan Luis Beresaluze

Jefe Departamento de Memoria Histórica y  
Democrática

Ingeniero Agrónomo municipal

Fdo. Pablo Rosser Limiñana

Fdo. Carlos Domínguez Herrera

