


CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS:  
DOCUMENTO BASE Y NORMATIVA  
Modificación puntual nº3 del Plan General



EQUIPO TÉCNICO REDACTOR:

GRUPO  arquitectura y urbanismo s.c.

JUAN CARLOS MAJÁN GÓMEZ, arquitecto urbanista

E.A. ESTUDIO DE ARQUITECTURA S.L.

JOSÉ TOMÁS PASTOR PUIG, arquitecto urbanista

E.B. ARQUITECTURA i URBANISMO SAFOR 7 S.L.

JOAQUIM EGEA i MARTÍNEZ, arquitecto urbanista



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

## ÍNDICE GENERAL

ÍNDICE GENERAL .....	1
A.1.- INTRODUCCIÓN.....	7
A.2.- ANTECEDENTES.....	12
A.3.- EQUIPO REDACTOR.....	21
PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA: .....	23
1.1    OBJETO.....	23
1.2    ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	24
1.3    MARCO DE REFERENCIA .....	25
1.4    FORMACIÓN DEL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS .....	26
1.5    EFICACIA.....	27
1.6    DOCUMENTACIÓN.....	29
1.7    VIGENCIA Y MODIFICACIONES.....	30
1.8    MEMORIA DESCRIPTIVA.....	31
1.8.1    BREVE RESEÑA HISTÓRICA DEL MUNICIPIO DE SANT JOAN D'ALACANT.....	31
1.8.2    ANÁLISIS DEL TERRITORIO .....	33
1.8.3    METODOLOGÍA.....	35
1.9    MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	40
1.9.1    OBJETIVOS .....	40
1.9.2    CLASES .....	41
1.9.3    BIENES DE INTERÉS CULTURAL VALENCIANO (BIC).....	41
1.9.4    BIENES INVENTARIADOS NO DECLARADOS DE INTERÉS CULTURAL.....	42
1.9.5    OTROS BIENES DE RELEVANCIA LOCAL.....	43



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

1.9.6	BIENES NO INVENTARIADOS DEL PATRIMONIO CULTURAL.....	47
1.9.7	BIENES EXCLUIDOS DEL CATALOGO ACTUAL AL NO ESTAR EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.....	48
1.9.8	MASAS ARBÓREAS, ARBUSTIVAS, FORMACIONES VEGETALES DE INTERÉS .....	49
1.9.9	CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.....	49
1.9.10	ACTUACIONES PREFERENTES DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN .....	50
1.9.11	CONCERTACIÓN DEL USO Y CESIÓN DE LOS INMUEBLES CONSERVADOS O REHABILITADOS .....	50
1.9.12	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN .....	50
1.9.13	EL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y PALEONTOLÓGICO.....	51
1.9.14	ÁREAS DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA.....	52
1.9.15	ENTORNO DE PROTECCIÓN.....	54
1.9.16	EL REGADÍO EN SANT JOAN D'ALACANT .....	55
1.10	ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS.....	74
1.11	PLANOS DE INFORMACIÓN.....	75
<b>PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.....</b>		<b>76</b>
2.1	RELACIÓN DE BIENES CORRESPONDIENTES A LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES.....	76
2.2	RELACIÓN DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y PALEONTOLÓGICOS .....	80
2.3	CONTENIDO DE FICHAS DE LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES CATALOGADAS.....	81
2.4	RELACIÓN DE ARBOLES, ARBUSTOS Y JARDINES CATALOGADOS .....	82
2.5	CONTENIDO FICHAS DE LOS ARBOLES, ARBUSTOS SINGULARES Y JARDINES CATALOGADOS.....	87
2.6	CATÁLOGO DEL PAISAJE.....	88
2.7	PLANOS DE SITUACIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS.....	89
2.8	NORMAS DE PROTECCIÓN .....	90
CAPITULO 1: DISPOSICIONES GENERALES .....		90
ARTÍCULO 1.	OBJETO Y CONTENIDO.....	90



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

ARTÍCULO 2.	ÁMBITO Y ALCANCE .....	91
ARTÍCULO 3.	EFFECTOS. ....	91
ARTÍCULO 4.	VIGENCIA Y REVISIÓN. ....	92
ARTÍCULO 5.	INTERPRETACIÓN.....	92
ARTÍCULO 6.	ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN. ....	92
ARTÍCULO 7.	TUTELA DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL .....	93
ARTÍCULO 8.	CRITERIOS DE ORDENACIÓN PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE. ....	93
CAPITULO II.- CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES Y ESPACIOS CATALOGADOS Y NIVELES DE PROTECCIÓN .....		95
ARTÍCULO 9.	BIENES DECLARADOS DE INTERÉS CULTURAL (BIC): .....	95
ARTÍCULO 10.	BIENES DE RELEVANCIA LOCAL (BRL):.....	96
ARTÍCULO 11.	BIENES CATALOGADOS (BC): .....	96
ARTÍCULO 12.	DEFINICIÓN DE NIVEL DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS .....	97
ARTÍCULO 13.	NIVELES DE PROTECCIÓN Y RÉGIMEN NORMATIVO DE LOS BIENES CATALOGADOS.....	97
ARTÍCULO 14.	PROTECCIÓN INTEGRAL DE LOS BIENES CATALOGADOS .....	97
ARTÍCULO 15.	PROTECCIÓN PARCIAL DE LOS BIENES CATALOGADOS. ....	97
ARTÍCULO 16.	PROTECCIÓN AMBIENTAL DE LOS BIENES CATALOGADOS.....	97
CAPÍTULO III. INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS E INMUEBLES CATALOGADOS.....		99
ARTÍCULO 17.	CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN .....	99
ARTÍCULO 18.	NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN COMUNES PARA CUALQUIER BIEN O ESPACIO CATALOGADO.	100
ARTÍCULO 19.	NORMAS DE INTERVENCIÓN EN LOS B.I.C. Y JARDINES HISTÓRICOS.....	100
ARTÍCULO 20.	MATERIALES ADECUADOS EN FACHADA.....	102



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

ARTÍCULO 21.	TIPO DE ACTUACIÓN.....	102
ARTÍCULO 22.	OBRAS DE CONSERVACIÓN .....	103
ARTÍCULO 23.	OBRAS DE RESTAURACIÓN.....	103
ARTÍCULO 24.	OBRAS DE REHABILITACIÓN Y REFORMA .....	104
ARTÍCULO 25.	OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN .....	105
ARTÍCULO 26.	SUSTITUCIÓN DE EDIFICIOS .....	105
ARTÍCULO 27.	OBRAS QUE IMPLICAN ALTERACIÓN DE VOLUMEN .....	106
ARTÍCULO 28.	ACTUACIONES EN BIENES CON PROTECCIÓN INTEGRAL.....	107
ARTÍCULO 29.	ACTUACIONES EN BIENES CON PROTECCIÓN PARCIAL.....	108
ARTÍCULO 30.	ACTUACIONES EN BIENES CON PROTECCIÓN AMBIENTAL.....	109
ARTÍCULO 31.	INCIDENCIA DE LAS ACTUACIONES EN LOS ENTORNOS DE AFECCIÓN .....	110
CAPÍTULO IV.	CONSERVACIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS .....	111
ARTÍCULO 32.	DEBER DE CONSERVACIÓN .....	111
ARTÍCULO 33.	INSPECCIÓN PERIÓDICA DE CONSTRUCCIONES.....	111
ARTÍCULO 34.	LÍMITE DEL DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.....	112
ARTÍCULO 35.	AYUDAS PÚBLICAS PARA LA CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.....	112
ARTÍCULO 36.	RUINA.....	113
ARTÍCULO 37.	AMENAZA DE RUINA INMINENTE.....	114
ARTÍCULO 38.	DAÑOS Y DESPERFECTOS SOBRE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS.....	115
ARTÍCULO 39.	INFRACCIONES Y SANCIONES .....	115
ARTÍCULO 40.	ÓRDENES DE EJECUCIÓN DE ACTUACIONES DE CONSERVACIÓN Y ACTUACIONES DE INTERVENCIÓN.....	116



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

2.8.1	CAPÍTULO V. LICENCIAS SOBRE BIENES CATALOGADOS.....	117
ARTÍCULO 41.	ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL.....	117
ARTÍCULO 42.	AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES .....	117
ARTÍCULO 43.	PROCEDIMIENTO PREVIO A LA SOLICITUD DE LICENCIA.....	118
ARTÍCULO 44.	DOCUMENTACIÓN PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA.....	119
ARTÍCULO 45.	CONDICIONES GENERALES PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIA DE ACTUACIONES EN BIENES CATALOGADOS	120
ARTÍCULO 46.	DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR FINALIZADA LA ACTUACIÓN .....	121
ARTÍCULO 47.	LICENCIAS DE OBRAS EN ÁREAS O ESPACIOS DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA O PALEONTOLÓGICA	121
CAPÍTULO VI.	ATRIBUCIÓN DE USOS A LOS INMUEBLES PROTEGIDOS .....	123
ARTÍCULO 48.	RÉGIMEN DE USOS.....	123
CAPÍTULO VII.	PROTECCIÓN DE JARDINES Y ARBOLADO.....	125
ARTÍCULO 49.	NIVELES DE PROTECCIÓN.....	125
ARTÍCULO 50.	ACTUACIONES PERMITIDAS. ....	125
ARTÍCULO 51.	LICENCIAS MUNICIPALES PARA LA PODA DE ELEMENTOS CATALOGADOS.....	127
ARTÍCULO 52.	ACTUACIONES PROHIBIDAS .....	127
CAPÍTULO VIII.	ACTUACIONES ARQUEOLÓGICAS.....	129
ARTÍCULO 53.	EJECUCIÓN DE ACTUACIONES ARQUEOLÓGICAS Y PALEONTOLÓGICAS POR LA ADMINISTRACIÓN..	129
ARTÍCULO 54.	HALLAZGOS EN OBRAS FUERA DE LAS ÁREAS O ESPACIOS DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA O PALEONTOLÓGICA .....	129
ARTÍCULO 55.	PROTECCIÓN DE LAS ÁREAS ARQUEOLÓGICAS.....	129
CAPÍTULO IX.	APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS DONDE SE ASIENTAN LAS EDIFICACIONES CATALOGADAS	130



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

ARTÍCULO 56. ZONIFICACIÓN DE APLICACIÓN.....	130
ARTÍCULO 57. PARCELA VINCULADA URBANÍSTICAMENTE A LA EDIFICACIÓN CATALOGADA.....	130
ARTÍCULO 58. APROVECHAMIENTO ASIGNADO A LAS PARCELAS CON EDIFICACIONES PROTEGIDAS EMPLAZADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO. ....	130
ARTÍCULO 59. APROVECHAMIENTO ASIGNADO A LAS PARCELAS CON EDIFICACIONES PROTEGIDAS EMPLAZADAS EN SECTORES DE SUELO URBANO O URBANIZABLE INCLUIDOS EN UN ÁMBITO DE GESTIÓN. ....	132
ARTÍCULO 60. APROVECHAMIENTO ASIGNADO A LAS PARCELAS CON EDIFICACIONES PROTEGIDAS EMPLAZADAS EN EL ÁMBITO DE UN SUELO DESTINADO A PQL. ....	132
ARTÍCULO 61. APROVECHAMIENTO ASIGNADO A LAS PARCELAS CON EDIFICACIONES PROTEGIDAS EMPLAZADAS EN SUELO NO URBANIZABLE. ....	133



## A.1.- INTRODUCCIÓN

1. Tal como se proclama en la **Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano**, el Patrimonio Cultural es una de las principales señas de identidad de cualquier pueblo. Los bienes que lo integran constituyen un legado de gran valor cuya conservación es responsabilidad de todos y, especialmente, de las instituciones. Estos bienes que, por sus características, son especialmente representativos de la historia y cultura de un pueblo, suponen la materialización de muchos de los valores culturales propios, constituyéndose en señas de identidad físicas, tangibles. Son parte fundamental de la memoria colectiva, instrumentos que reafirman el sentimiento de comunidad. Numerosas localidades con similares características geográficas y culturales se diferencian mediante sus edificios o espacios emblemáticos que cobran una relevancia especial como elementos que definen las características locales.

2. El artículo 46 de la Constitución Española consagra la obligación de los poderes públicos de garantizar la conservación y promover el enriquecimiento del Patrimonio Histórico, Cultural y Artístico de los Pueblos de España y de los bienes que los integran, cualquiera que fuese su régimen jurídico y su titularidad, debiendo sancionarse los atentados producidos contra ese patrimonio.

3. El patrimonio cultural arquitectónico constituye asimismo uno de los puntos de referencia más importantes de un municipio, que ve reflejado en él sus valores propios, usándolo como enseña o hito de su identidad. El interés de su protección no estriba tanto en su conservación como bienes inmuebles de indudable valor, sino en preservar y fomentar aquello que representan: **la identidad cultural propia**. Lo mismo acontece con el patrimonio relativo a los yacimientos arqueológicos, árboles, arbustos singulares y jardines

4. Para todos ellos, las instituciones y administraciones públicas deben garantizar su conservación y enriquecimiento. La Ley de Patrimonio Cultural Valenciano así lo contempla y delega este deber en las administraciones locales que tienen la obligación de proteger y dar a conocer los valores del patrimonio cultural existente en su respectivo ámbito territorial, adoptando las medidas cautelares necesarias para evitar su deterioro, pérdida o





## MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

destrucción. El presente Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos pretende dar respuesta a esta obligación.

5. Con independencia de lo anterior, hay que hacer mención al hecho de que la catalogación de un inmueble no supone, para su titular, una obligación mayor del deber de conservación que la Legislación Urbanística vigente establece para cualquier inmueble. La catalogación significa la imposición de una serie de limitaciones en las intervenciones que se pueden realizar, tendentes a conservar los valores protegidos y, en general, la prohibición de derribo de los edificios o elementos de interés de los mismos. La catalogación de un inmueble no podrá constituir nunca "un castigo" para la propiedad, sino que por el contrario se deberán compensar las limitaciones impuestas a los titulares mediante una serie de ayudas públicas previstas por la ley como un derecho de los particulares derivado del cumplimiento de las obligaciones impuestas. Así, los titulares de bienes catalogados podrán acceder a ayudas directas para su conservación, créditos oficiales y beneficios fiscales.

6. Se pretende con ello, de modo especial, promover el interés de los propietarios de los bienes en la conservación, restauración y rehabilitación de éstos a través de medidas concretas, cuya aplicación se concibe en muchos casos como un derecho del propietario, legalmente exigible, establecido como contraprestación a las inevitables limitaciones dominicales que la Ley impone; por ello, en este sentido el Plan general, consciente del esfuerzo que en muchos casos supone para los titulares del bien requiere el mantenimiento y conservación del mismo, o para los supuestos de requerirse operaciones de rehabilitación, la inversión obligada que se impone como consecuencia de su catalogación, trata de "premiar" a los propietarios de estos bienes, mediante la atribución de una edificabilidad especial a través de la aplicación de una norma específica para las edificaciones catalogadas(PRO).

7. La aplicación de una normativa especial atribuible en exclusiva a quienes por motivos históricos de patrimonialidad, o por el simple hecho de su adquisición, disponen de inmuebles u otros bienes de interés cultural contenidos en este Catálogo, trata en cierto modo de que se potencie su permanencia en la titularidad privada, siempre y cuando se cumplan con las condiciones exigidas de conservación y mantenimiento, pudiendo en caso de su incumplimiento transferirse a la titularidad pública mediante los mecanismos previsto por la legislación vigente en la materia; se trata en cualquier caso de favorecer la



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

incorporación de los bienes del patrimonio cultural a usos activos, adecuados a su naturaleza.

8. El suelo delimitado en el Catálogo para cada uno de los bienes referenciados, se incluye en el planeamiento como SUELO DOTACIONAL PRIVADO, siendo los usos, tipos edificatorios y aprovechamientos de los suelos dotacionales privados análogos a los equivalentes de los de dominio público, con las adecuaciones consecuentes con cada situación.

9. Para los suelos con destino dotacional y de dominio privado se establecen las siguientes categorías básicas:

- a) Recreativo-deportivo (RD).
- b) Educativo-cultural (ED).
- c) Asistencial (TD).
- d) Servicio urbano-infraestructuras (ID).
- e) Dotacional- residencial (DR)".

10. Para el suelo de esta naturaleza ordenado pormenorizadamente, se establece un plazo de 30 años durante el que esos suelos quedarán vinculados a los usos dotacionales. Los Planes de desarrollo (P. Parciales y de Reforma Interior), así como los Planes Especiales, determinarán el plazo de vinculación correspondiente a cada uno de ellos, que no podrá ser inferior a 30 años.

11. Conforme se establece en el Art. 208 del ROGTU, correspondiente a las "Reservas de suelo dotacional en actuaciones de uso dominante residencial" (en referencia a los artículos 40, 52 y 63 de la Ley Urbanística Valenciana), la edificabilidad dotacional privada no computará a efectos de estándar dotacional, pero tampoco computará a efectos de cálculo de dotaciones. Para el cálculo de la edificabilidad bruta (EB) de un ámbito de actuación no se considerará la edificabilidad dotacional privada permitida por el Plan, que pueden materializarse en dicho ámbito; y en el cálculo de la edificabilidad neta (EN) de una parcela quedará excluida la edificabilidad dotacional privada permitida por el Plan que se puede materializar en **la parcela vinculada, conforme se define en el presente documento.**

12. A los efectos de la regulación de la normativa específica de aplicación a las edificaciones CATALOGADAS, se considera que estas están consolidadas y son compatibles



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

con la ejecución de la urbanización, de manera que a las parcelas vinculadas urbanísticamente a cada una de ellas se aplica el régimen de actuaciones aisladas y su clasificación como suelo urbano, excluyéndose por tanto del ámbito de la actuación integrada que inicialmente pudiera suponer la condición física de quedar incluida en un sector o una unidad de ejecución, por lo que la parcela "vinculada" estará clasificada como suelo urbano y constituirá un área de reparto uniparcelaria.

13. Para cada parcela se diferenciará por tanto la superficie vinculada urbanísticamente a la edificación consolidada, a la que se asignará el aprovechamiento objetivo y tipo establecido de 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, del resto de la propiedad.

14. Al resto de la propiedad que no constituya "parcela vinculada" urbanísticamente, se aplicarán los valores de aprovechamiento establecidos conforme a la situación urbanística en que se encuentre, diferenciándose las situadas en suelo urbano consolidado, las emplazadas en sectores de suelo urbano o urbanizable incluidos en un ámbito de gestión, las emplazadas en el ámbito de un suelo destinado a pQL, y las emplazadas en suelo no urbanizable

15. La aplicación genérica de una normativa innovadora pero compleja, resulta a veces de difícil implantación, puesto que en muchos casos las condiciones concretas de la parcela dificultan la implantación de edificabilidades adicionales a las existentes, dado que además de la edificación catalogada, suelen existir árboles o jardines también catalogados o de interés. Por lo que cuando la colmatación de la edificabilidad en la parcela privativa resulte inviable, se admite la transferencia del derecho al aprovechamiento asignado a otras parcelas o bien su compensación económica, con las condiciones especificadas en la normativa

16.El catálogo incluye también los árboles, arbustos y jardines singulares, que forman igualmente parte del patrimonio natural, con independencia del lugar donde se ubiquen. El árbol es sin duda un símbolo cultural y de unión entre el hombre y la naturaleza. El hombre a lo largo de la historia ha establecido vínculos con el árbol llegando este a formar parte del patrimonio cultural de cada región, creando un vínculo intergeneracional al sobrevivir este, en algunas ocasiones, más de una generación. Es frecuente encontrar ejemplares centenarios de alta significación muy apreciados por la población y por tanto con un alto valor histórico y cultural.



## MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

17.Un árbol o arboleda singular es aquel ejemplar de porte arbóreo que, bien por su tamaño, edad, belleza, porte o significado histórico es considerado sobresaliente. Pero todos estos ejemplares cada año sufren mayores agresiones y soportando la tala, quema, poda mal realizada, la presión humana y los intereses urbanísticos. Todas estas agresiones hacen que poco a poco, casi imperceptiblemente, se produzca una continua pérdida de este patrimonio de gran valor, cultural, histórico y social, creando así la necesidad de tomar medidas urgentes encaminadas a la conservación y mejora, antes de la desaparición de ejemplares de notable interés.



## A.2.- ANTECEDENTES.

1. En el art. 1.2.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General que se revisa, se reguló la necesidad de redactar un Plan Especial de Protección, disponiendo con anterioridad a la aprobación de dicho Plan de un Catálogo de Protección de Edificios de la Huerta que no llegó a aprobarse definitivamente, por lo que, en cumplimiento de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, el Ayuntamiento elaboró un Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, de ámbito municipal, aprobado provisionalmente el día 3 de junio de 1999, y definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 14 de Marzo de 2000.

2. La Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano y Museos, de la Consellería de Cultura, Educación y Deporte, emitió informe favorable el 24 de mayo de 1.999, resolviendo el 10 de mayo de 2007 la inscripción en la Sección Segunda del Inventario General de Patrimonio Cultural Valenciano, con su correspondiente código de identificación, los Bienes de Relevancia Local, comunicándolo al Registro de la Propiedad para su constancia en el mismo.

### ANEXO BIENES DE RELEVANCIA LOCAL DE SANT JOAN D'ALACANT

#### DATOS SOBRE LOS BIENES OBJETO DE INSCRIPCIÓN:

Nombre del Bien: La Princesa  
Categoría: Monumento de Interés Local  
Código de Identificación: BRL-03.32.119-007-MIL  
Nombre del Bien: abril  
Categoría: Monumento de Interés Local  
Código de Identificación: BRL-03.32.119-011-MIL  
Nombre del Bien: Buena Vista  
Categoría: Monumento de Interés Local  
Código de Identificación: BRL-03.32.119-013-MIL  
Nombre del Bien: El Conde  
Categoría: Monumento de Interés Local  
Código de Identificación: BRL-03.32.119-014-MIL  
Nombre del Bien: Iglesia Parroquial de San Juan Bautista  
Categoría: Monumento de Interés Local



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

Código de Identificación: BRL-03.32.119-009-MIL  
Nombre del Bien: La Concepción  
Categoría: Monumento de Interés Local  
Código de Identificación: BRL-03.32.119-015-MIL  
Nombre del Bien: La Dominica  
Categoría: Monumento de Interés Local  
Código de Identificación: BRL-03.32.119-016-MIL  
Nombre del Bien: Manzaneta  
Categoría: Monumento de Interés Local  
Código de Identificación: BRL-03.32.119-017-MIL

**B. DATOS ADMINISTRATIVOS COMUNES A TODOS LOS BIENES:**

Informe Favorable de la Dirección General de Patrimonio Artístico:  
24 de mayo de 1999.  
Aprobación Definitiva de la Comisión Territorial de Urbanismo:  
14 de marzo de 2000.  
Publicación en el BOP: No fue publicado.  
Publicación en el DOGV: 19 de abril de 2001.

3. En la fecha de elaboración del presente documento se encuentran en tramitación los bienes que se relacionan a continuación:

Código:	03.32.119-013
Denominación:	<b>Buena Vista (PRIZ)</b>
Otra deno.:	
Municipio:	SANT JOAN D'ALACANT
Comarca:	L'ALACANTÍ
Provincia:	ALICANTE
Localización:	Partida de Santa Faz
Época:	S.XX
Uso primi.:	Residencial
Uso actual:	
Estilo:	
Tipología:	Edificios residenciales - Casas - Casas de campo
Anotación:	
Estado:	BRL (Inscrito)
Categoría:	



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

Código:	03.32.119-014
Denominación:	<b>El Conde</b>
Otra deno.:	
Municipio:	SANT JOAN D' ALACANT
Comarca:	L'ALACANTÍ
Provincia:	ALICANTE
Localización:	Partida de Canelles
Época:	S.XVI-XVII
Uso primi.:	Residencial
Uso actual:	
Estilo:	
Tipología:	Edificios residenciales - Casas - Casas de campo
Anotación:	
Estado:	BRL (Inscrito)
Categoría:	

Código:	03.32.119-002
Denominación:	<b>Ermita de Santa Ana</b>
Otra deno.:	
Municipio:	SANT JOAN D' ALACANT
Comarca:	L'ALACANTÍ
Provincia:	ALICANTE
Localización:	Partida de Lloixa
Época:	S.XVI
Uso primi.:	Religioso
Uso actual:	Religioso
Estilo:	
Tipología:	Edificios religiosos - Iglesias - Ermitas
Anotación:	
Estado:	BRL (Genérico)
Categoría:	



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

Código:	03.32.119-012
Denominación:	<b>Finca Villós</b>
Otra deno.:	
Municipio:	SANT JOAN D' ALACANT
Comarca:	L'ALACANTÍ
Provincia:	ALICANTE
Localización:	
Epoca:	
Uso primi.:	Residencial
Uso actual:	Residencial
Estilo:	
Tipología:	Edificios residenciales - Casas - Casas de campo
Anotación:	
Estado:	BRL (No inscrito)
Categoría:	

Código:	03.32.119-006
Denominación:	<b>Ermita del Calvario</b>
Otra deno.:	
Municipio:	SANT JOAN D' ALACANT
Comarca:	L'ALACANTÍ
Provincia:	ALICANTE
Localización:	
Epoca:	
Uso primi.:	
Uso actual:	
Estilo:	
Tipología:	Edificios religiosos - Iglesias - Ermitas
Anotación:	
Estado:	BRL (Genérico)
Categoría:	





MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

Código:	03.32.119-009
Denominación:	<b>Iglesia Parroquial de San Juan Bautista</b>
Otra deno.:	
Municipio:	SANT JOAN D' ALACANT
Comarca:	L'ALACANTÍ
Provincia:	ALICANTE
Localización:	C/ Comandante Seva, 1
Epoca:	S.XVII (1601) fecha inscrita en el atrio; S.XVIII (1742) capilla del Cristo
Uso primi.:	Religioso
Uso actual:	Religioso
Estilo:	Neoclasicista
Tipología:	Edificios religiosos - Iglesias
Anotación:	
Estado:	BRL (Inscrito)
Categoría:	

Código:	03.32.119-015
Denominación:	<b>La Concepción</b>
Otra deno.:	
Municipio:	SANT JOAN D' ALACANT
Comarca:	L'ALACANTÍ
Provincia:	ALICANTE
Localización:	Carretera de Tángel
Epoca:	S.XVIII
Uso primi.:	Residencial
Uso actual:	Residencial
Estilo:	
Tipología:	Edificios residenciales - Casas - Casas de campo
Anotación:	
Estado:	BRL (Inscrito)
Categoría:	



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

Código:	03.32.119-007
Denominación:	<b>La Princesa</b>
Otra deno.:	Casa de la Princesa
Municipio:	SANT JOAN D' ALACANT
Comarca:	L'ALACANTÍ
Provincia:	ALICANTE
Localización:	Camino Princesa
Epoca:	S.XVIII
Uso primi.:	Residencial
Uso actual:	Residencial
Estilo:	
Tipología:	Edificios residenciales - Casas - Casas de campo
Anotación:	
Estado:	BRL (Inscrito)
Categoría:	

Código:	03.32.119-017
Denominación:	<b>Manzaneta</b>
Otra deno.:	
Municipio:	SANT JOAN D' ALACANT
Comarca:	L'ALACANTÍ
Provincia:	ALICANTE
Localización:	Carretera a Tàngel
Epoca:	S.XIX
Uso primi.:	Residencial
Uso actual:	Residencial
Estilo:	
Tipología:	Edificios residenciales - Casas - Casas de campo
Anotación:	
Estado:	BRL (Inscrito)
Categoría:	



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

Código:	03.32.119-003
Denominación:	<b>Torre de Ansaldo</b>
Otra deno.:	
Municipio:	SANT JOAN D' ALACANT
Comarca:	L'ALACANTÍ
Provincia:	ALICANTE
Localización:	Parque Ansaldo, 52
Epoca:	Ca S.XVI
Uso primi.:	Defensivo
Uso actual:	
Estilo:	
Tipología:	Edificios militares - Torres defensivas
Anotación:	R-I-51-0009286
Estado:	Declaración genérica

Código:	03.32.119-001
Denominación:	<b>Torre de Bonanza</b>
Otra deno.:	
Municipio:	SANT JOAN D' ALACANT
Comarca:	L'ALACANTÍ
Provincia:	ALICANTE
Localización:	
Epoca:	
Uso primi.:	
Uso actual:	
Estilo:	
Tipología:	Edificios militares - Torres defensivas
Anotación:	R-I-51-0009285
Estado:	Declaración genérica
Categoría:	Monumento



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

Código:	03.32.119-005
Denominación:	<b>Torre de la Cadena</b>
Otra deno.:	
Municipio:	SANT JOAN D' ALACANT
Comarca:	L'ALACANTÍ
Provincia:	ALICANTE
Localización:	Ctra. N-332 a Alicante
Epoca:	S.XVI-XIX
Uso primi.:	Defensivo
Uso actual:	
Estilo:	
Tipología:	Edificios militares - Torres defensivas
Anotación:	R-I-51-0010120
Estado:	Declaración genérica
Categoría:	Monumento

Código:	03.32.119-004
Denominación:	<b>Torre Salafranca</b>
Otra deno.:	
Municipio:	SANT JOAN D' ALACANT
Comarca:	L'ALACANTÍ
Provincia:	ALICANTE
Localización:	Partida de Lloixa
Epoca:	S.XVI
Uso primi.:	Defensivo
Uso actual:	
Estilo:	Renacimiento
Tipología:	Edificios militares - Torres defensivas
Anotación:	R-I-51-0009284
Estado:	Declaración genérica
Categoría:	Monumento



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

5. Con fecha 5 de Abril de 2005 se aprobó provisionalmente el "Plan Especial de conservación y preservación de árboles y arbustos singulares del municipio de San Juan de Alicante", habiéndose aprobado definitivamente por la Consellería de Territorio y Vivienda en acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante de 11-05-2007), y siendo publicado junto con las normas urbanísticas aprobadas, en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante número 43 del día 28 de febrero de 2008.
6. Entre las determinaciones del PLAN GENERAL, se requiere la inclusión, entre sus documentos, de un **Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos**, conforme se determina el Art. 77 de la LUV.
7. Existiendo Catálogo aprobado, conforme a la LRAU, se procede a su REVISIÓN, no requiriéndose por aplicación del Art. 139 del ROGTU de nueva elaboración del mismo, aún cuando por imperativo de lo dispuesto en la Disposición transitoria séptima del ROGTU, se adaptan sus niveles de protección a las categorías previstas en el Reglamento.
8. En el Catálogo que se revisa se incluyen los bienes inmuebles de interés cultural que integran el patrimonio cultural valenciano, así como los bienes de relevancia local, según su legislación sectorial específica, señalando la clase de bien a la que pertenecen conforme a dicha legislación.
9. Conforme la notificación de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano de 30 de junio de 2009, y visto el estado de RUINA y su irrecuperabilidad estructural en que se encuentra el bien catalogado denominado "La Dominica" sito en la Partida de Fabraquer, y de conformidad con el informe emitido por los servicios técnicos donde se **informa favorablemente su descatalogación**, en la presente Revisión del Catalogo se elimina como Bien de Relevancia Local a la edificación referenciada.



### A.3.- EQUIPO REDACTOR.

- DOCUMENTO BASE QUE SE REvisa: Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 14 de Marzo de 2000.

- redactado por **Esmeralda Martinez Salvador**, arquitecta municipal.

- DOCUMENTO COMPLEMENTARIO que sirvió de base para su elaboración.- "Catálogo de Edificios de Interés Histórico, Arquitectónico y Tipológico".

- redactado por **Santiago Varela Botella**, arquitecto.

- DOCUMENTO COMPLEMENTARIO al catalogo de Bienes y Espacios Protegidos , constituido por "CATÁLOGO DE ARBOLES Y ARBUSTOS SINGULARES DEL MUNICIPIO DE SANT JOAN D'ALACANT", aprobado definitivamente por la Conselleria de Territorio y Vivienda en la Comisión Territorial de Urbanismo de 11-05-07 y Resolución de la Directora General de Ordenación de 5-07-07.

- elaborado por **SAVIA ARBORICULTURA, S.L. y COTA AMBIENTAL, S.L.**

#### **REDACCIÓN DEL DOCUMENTO DE REVISIÓN.:**

- DIRECCIÓN Y COORDINACIÓN

- **Juan Carlos Maján Gómez**, arquitecto.

- COLABORADORES

- **Alejandro Amiano Valera**, arquitecto.
- **Ana Marquez Castells**, arquitecta.
- **Mikel Amiano Valera**, estudiante de arquitectura



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

- INFORMES Y PROSPECCIONES ARQUEOLÓGICAS.-

➤ **Alebus Patrimonio Histórico S.L.**

- Dirección técnica

- Eduardo López Seguí, arqueólogo

- Coordinación

- Palmira Torregrosa Giménez, arqueóloga

- Redacción

- Susana Soriano Boj, arqueóloga
- Gabriel Lara Vives, arqueólogo
- Israel Espí Pérez, arqueólogo
- Raquel Ortega Echevarría, arqueóloga

- Cartografía

- Fernando Gomis Ferrero, dibujante especializado
- José Vicente Carpio Domínguez, dibujante especializado

- DELINEACIÓN Y MONTAJE.-

➤ **GRUPO  arquitectura y urbanismo s.c.**



## PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA:

### 1.1 OBJETO.

1. El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, tiene por objeto la formalización de las políticas públicas de conservación, rehabilitación o protección de los bienes inmuebles o de los espacios de interés, estableciendo las medidas que favorezcan la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares y las formas tradicionales de ocupación del territorio, a fin de CONSERVAR y PROTEGER EL PATRIMONIO CULTURAL DEL MUNICIPIO.





## 1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

1. Las disposiciones que se expresan en el Catálogo, serán de aplicación directa en el ámbito del territorio municipal.
2. En el planeamiento de desarrollo, cuando la actuación urbanística afecte a bienes inmuebles o espacios de interés de los contemplados en el Catálogo, se limitará a establecer la incardinación de ese elemento con la nueva ordenación establecida de conformidad con la legislación sobre protección del patrimonio aplicable.
3. Si como consecuencia de una actuación urbanística se dieran a conocer nuevos inmuebles o espacios de interés, serán incluidos en el Catálogo conforme a la legislación aplicable al caso.



## MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

### 1.3 MARCO DE REFERENCIA

1. El marco de referencia de las presentes Normas de Protección del Patrimonio Cultural del término municipal de Sant Joan d'Alacant es el Plan General del municipio de Sant Joan d'Alacant.
2. El presente catálogo es un documento que complementa el Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Sant Joan d'Alacant.



## 1.4 FORMACIÓN DEL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

1. El Catálogos de bienes y espacios protegidos, deberá ser informado por la Consellería competente en materia de cultura con arreglo a la legislación urbanística.
2. El informe tendrá carácter vinculante en todo lo referente a la inclusión y exclusión de bienes calificados de relevancia local y su régimen de protección, tanto respecto de la aprobación provisional del catálogo como para el órgano urbanístico que haya de otorgar la aprobación definitiva. Dicho informe se emitirá sobre la documentación que vaya a ser objeto de aprobación provisional en el plazo de tres meses.



## 1.5 EFICACIA.

1. El CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS, forma parte de los documentos con eficacia normativa del Plan General.
2. Se presenta como documento independiente, al objeto de su clara identificación en relación con el resto de la documentación.
3. Del contenido del Catálogo, forma parte de la ordenación estructural:
  - a) La delimitación, como zona diferenciada, de los dos núcleos históricos tradicionales, donde la ordenación urbanística no permite la sustitución indiscriminada de edificios, y exige que su conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica, estando considerados asimismo como Bienes de Relevancia Local.
  - b) La catalogación de los bienes declarados o que se declaren de interés cultural por el órgano competente de la Generalitat.
  - c) Los Bienes de Relevancia Local, que por sus características y relevancia el Plan ha considerado merecedores de su integración en la ordenación estructural del planeamiento municipal, que se desarrollará conforme a los criterios de planificación establecidos para las correspondientes categorías de bienes de interés cultural
4. El resto del Catálogo formará parte de la ordenación pormenorizada.
5. La declaración de un inmueble como bien de interés cultural, determinará para el Ayuntamiento la obligación de **aprobar provisionalmente un plan especial de protección del bien u otro instrumento urbanístico**, de análogo contenido, que atienda a las previsiones contenidas en el artículo 39 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 remitirlo al órgano urbanístico competente para su aprobación definitiva, en el plazo de un año desde la publicación de la declaración. La aprobación provisional deberá contar con informe previo de la Consellería competente en materia de cultura. Dicho informe se emitirá, en el plazo de seis meses, sobre la documentación que vaya a ser objeto de aprobación provisional y tendrá carácter vinculante.



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

6. Serán nulos de pleno derecho los instrumentos urbanísticos aprobados con incumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior.
7. Tratándose de Monumentos y Jardines Históricos la obligatoriedad de redactar el Plan Especial de Protección se entenderá referida únicamente al entorno del bien. Sin embargo la declaración podrá eximir al Ayuntamiento competente de la obligación de redactar el mencionado Plan Especial cuando se considere suficiente la incorporación al planeamiento de las normas de protección del entorno contenidas en la propia declaración, que en tal caso regirán con carácter definitivo.
8. En el caso de los Espacios Etnológicos la exigencia de la necesidad o no de delimitación y regulación de entorno de protección será determinada por la declaración.
9. El anuncio, según lo previsto en la legislación urbanística, de la información pública del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos o del Plan que los contiene, determinará la aplicación inmediata a los bienes calificados de relevancia local contenidos en él y las medidas de fomento previstas en ley LEY 5/2007, de 9 de febrero, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, para los bienes del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano. La resolución por la que se inicie el procedimiento para la inscripción del bien, será objeto de publicación en el Diari Oficial de La Generalitat o Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y determinará la aplicación cautelar del régimen de protección que en la misma se indique.
10. La aprobación definitiva del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, determinará la inscripción de bienes inmuebles declarados de interés cultural en la sección 1ª del Inventario General del Patrimonio Cultural. Los Bienes Inmuebles de Relevancia Local, incluidos con este carácter se inscribirán en la sección 2.a del Inventario.
11. Las Normas y el listado del Patrimonio catalogado serán públicos, ejecutivos y obligatorios a partir de la publicación de su aprobación definitiva.



## 1.6 DOCUMENTACIÓN.

1. Conforme se establece en el Art. 189 del ROGTU, el Catálogo consta de los siguientes documentos:

- PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA, conteniendo:
  - a) La Memoria Descriptiva del proceso de obtención de información para elaborarlo, y la Memoria Justificativa de los criterios de catalogación seguidos.
  - b) Los Estudios Complementarios.
  - c) Los Planos de información.
  
- PARTE CON EFICACIA NORMATIVA, conteniendo:
  - a) La ficha de cada elemento catalogado con indicación de su nivel de protección, datos identificativos del inmueble, descripción de sus características constructivas, estado de conservación y prescripciones para mejorarlo, uso actual y propuesto especificando su destino público o privado.
  - b) Plano o planos de situación del inmueble catalogado, elemento o espacio protegido y fotografías de él.
  - c) Normativa de aplicación, diferenciada para cada grado de protección, con expresión, escrita y gráfica, del resultado pretendido, ajustada a los niveles de protección previstos en el ROGTU.



## 1.7 VIGENCIA Y MODIFICACIONES

1. La vigencia del CATÁLOGO y de las Normativa de aplicación queda supeditada a la de su marco de referencia que es el Plan General de Sant Joan d'Alacant.
2. Los elementos contenidos en el catálogo o sus normas, podrán revisarse, total o parcialmente, cuando se modifiquen los criterios generales mantenidos en las mismas o cuando se varíen las condiciones urbanísticas respecto a los bienes catalogados.
3. Las catalogaciones o descatalogaciones, o las modificaciones de las Normas y la relación de elementos catalogados se sujetarán a las mismas disposiciones necesarias para su aprobación.



## 1.8 MEMORIA DESCRIPTIVA

1. Se describe a continuación el proceso seguido para la elaboración del catálogo, cuyos datos y fundamentos se recogen en el documento elaborado por la arquitecta Dña. Esmeralda Martínez Salvador, autora del catálogo que se revisa, complementada por el contenido del Catálogo de árboles y arbustos singulares, elaborado por SAVIA ARBORICULTURA S.L. y COTA AMBIENTAL S.L.

### 1.8.1 BREVE RESEÑA HISTÓRICA DEL MUNICIPIO DE SANT JOAN D'ALACANT

#### A. PRIMEROS ASENTAMIENTOS

1. Los primeros vestigios en la zona, parece demostrado, pertenecen a la Edad del Bronce y se encuentran situados en la Isleta de Campello y en la Serra Grossa de Alicante. Las primitivas poblaciones ibéricas, fueron ocupadas primero por fenicios y griegos, siendo finalmente subyugadas por los romanos, aún cuando durante cierto tiempo siguieron siendo ocupadas por sus antiguos pobladores.

2. Probablemente en fechas romanas existieron villas, que aprovechaban las aguas de riego para sus huertos, lo mismo que, más tarde, harían los musulmanes en sus alquerías. Estas tendrían un número de habitantes apreciable y algunas llegarían a formar poblados.

3. Tras la conquista islámica de la península, los territorios de la actual comarca de la Alacantí quedaron incluidos en la "Kura" de Tudmir, provincia de al-Andalus. A partir de la formación de los reinos de Taifas, a mediados del siglo XI se englobaron en la Taifa de Denia y Baleares. Hacia el año 1.245 Alicante conjuntamente con Murcia y Albacete pasan a formar el Reino de Murcia.

4. De esta época de dominación árabe, resulta significativo el sistema de riegos por acequias. Los nuevos dominadores, especialmente los que se habían distinguido en la conquista, se repartieron las tierras por pequeñas tribus o familias a fin de atender mejor el cultivo de la huerta. Cada partida tomó el nombre del nuevo amo, formando células de





## MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

parentesco agnaticio (descendiente de un mismo tronco masculino) reveladas en la toponimia con el prefijo Beni ("hijos de"), caso de Benimagrell, Beniali...

5. Tras diverso avatares de movilidad en los deslindes geográficos de los reinos de Murcia, Castilla, Granada y Aragón, en 1.244 la Plaza Castillo de Alicante y su área de dominio fúe ocupada por Alfonso X "El Sabio", y se incorpora a la corona de Castilla.

### **B. LA CONFIGURACIÓN COMO MUNICIPIO AUTÓNOMO**

1. En 1.490 Fernando el Católico otorga el título de ciudad a la villa de Alicante, incorporando en su término los lugares y caseríos de Villafranqueza, Mutxamel, Ravalet, Sant Joan, Benimagrell, Monforte, Agost, Busot y Aigües. Siendo esta la primera vez que el nombre de Sant Joan aparece en los escritos reales.

2. Por un Privilegio de 1502, se establecían las normas de gobierno para la nueva ciudad de Alicante, según las cuales, la aldea de Sant Joan estaría gobernada por un Teniente de Justicia, cuya vara sería concedida por el Justicia Mayor de la Ciudad, aquél a su vez, nombraría cada año un Diputado para el gobierno de Benimagrell.

3. Por Real Privilegio de Felipe II, en 1593, Sant Joan y Benimagrell consiguen su separación para constituir la "Regia Universidad de Sant Joan y Benimagrell", tal condición no suponía una total autonomía administrativa, pero constituye el primer paso hacia la obtención de la independencia jurisdiccional y territorial concretada con la elevación a villa real. No obstante, con la oposición por parte de Alicante, en 1.614, por medio de un "Tratado de Agregación y Concordia" vuelven a depender de la ciudad, para amortizar los gastos de construcción del Pantano de Tibi.

4. La constitución de Sant Joan como municipio independiente, separado de Alicante, no se daría hasta el 5 de Octubre de 1.773, confirmándose en 1.779 por la Real Audiencia del Reino de Valencia.

5. Según el nomenclátor de Floridablanca, la Comarca está repartida entre las Gobernaciones de Alicante y Xixona, y compuesta por dos ciudades (Alicante y Xixona),



## MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

una villa (Mutxamel), una aldea (La Torre de les Maçanes) y un lugar (Sant Joan-Benimagrell).

### 1.8.2 ANÁLISIS DEL TERRITORIO

1. El municipio de Sant Joan d'Alacant se encuentra en la parte central de la Huerta de Alicante, siendo su terreno eminentemente llano, con suaves pendientes que discurren hacia el mar.
2. Sus límites geográficos los podemos situar al Norte con El Campello, separados ambos municipios por el cauce del río Seco; al Oeste y Noroeste limita con Mutxamel; al Sur limita con Alacant y al Este limita nuevamente con El Campello, que con una estrecha franja de apenas un kilómetro separa el municipio de Sant Joan d'Alacant con la playa.
3. El clima es típicamente mediterráneo, los inviernos son muy suaves, con medias de 11°C y veranos cálidos. Las heladas son raras y las lluvias escasas y torrenciales.
4. El término municipal se encuentra surcado de caminos que comunican unos núcleos con otros y de acequias de riego, que actualmente están prácticamente sin servicio, a lo largo de los cuales se han ido construyendo, viviendas relacionadas con la arquitectura rural pertenecientes a la nobleza local, donde la explotación agrícola dominante fue el cultivo de la vid, que servía para la elaboración de vinos (los afamados vinos de la Condomina), así como los característicos cultivos de secano, olivos (*Olea europea* L), algarrobos (*Ceratonia siliqua* Mill), etc. Es por esto que es frecuente encontrarnos todavía con interesantes y atractivas hileras de olivos y algarrobos cuyas dimensiones y troncos indican claramente su antigüedad, que podría remontarse a los siglos XVII y XVIII.
5. Estas casas, cuyo uso primordial fue el agrícola, son construcciones de grandes dimensiones, frecuentemente de planta rectangular y de uno o dos pisos de altura. Es habitual encontrar anexos relacionados con las actividades agrícolas, así como dependencias secundarias dentro de la propia vivienda, tales como bodegas y establos.
6. Estas construcciones son el resultado de un proceso de evolución funcional y formal, vinculado a las distintas actividades relacionadas con la Huerta. Tras la pérdida de vigencia de la actividad agrícola estas casas han sido paulatinamente abandonadas, encontrándose en la actualidad, muchas de ellas, en muy mal estado de conservación.



## MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

7. Una tipología distinta a la casa de la Huerta y frecuente también en el término municipal, es la Villa de Recreo de finales del siglo XIX y principios del XX; de lenguaje ecléctico y con importantes jardines, de la cual se conservan en el término algunos ejemplos.
8. Estos jardines datan de finales del siglo XVIII, época marcada por la aparición de la burguesía ya dedicada a otras actividades diferentes de las agrícolas. Algunos de estos jardines se encuentran completamente deteriorados. Otros, sin embargo, se encuentran en buen estado de conservación y guardan todavía la estructura de la construcción inicial. Ha sido en estos donde se encuentran, las especies de mayor interés, sobre todo pequeñas pinadas de Pino carrasco (*Pinus halepensis*), cuyas dimensiones y estado sanitario determinan su antigüedad, así como algunas agrupaciones de Palmeras datileras (*Phoenix dactylifera*).
9. Los núcleos urbanos históricos del municipio de Sant Joan d'Alacant son su casco antiguo que se extiende alrededor de las calles Comandante Seva, San Antonio, Mayor y San José, y el de Benimagrell.
10. Son núcleos urbanos que se desarrollaron a lo largo de las principales vías históricas de comunicación del municipio. Se trata de edificios de vivienda que se aglutinan a cada lado del camino dando lugar a trazados de gran longitud, sinuosos y con pocas perforaciones.
11. Las edificaciones datan de la segunda mitad del siglo XIX. Son edificios de dos o tres plantas, de fachadas estrechas, donde domina el macizo sobre el vacío, con huecos de proporción vertical y balcones de cerrajería. La tipología es la de vivienda con patio posterior.
12. En la actualidad estos núcleos urbanos se encuentran muy deteriorados, con numerosas viviendas en estado de ruina.
13. A los efectos del análisis arqueológico, se ha procedido a establecer el área protegida del centro urbano englobando nuevas vías como la Calle del Carmen antiguo camino hacia Benimagrell; la Calle Capitán Martí debido a los hallazgos arqueológicos exhumados a finales de los años 90 que dieron como resultado la localización de una posible necrópolis musulmana; la Avda. Alicante, por ser el camino antiguo a la Ermita de Santa Faz y la plaza trasera de la Iglesia de San Juan Bautista, por ser emplazamiento del antiguo cementerio.



## MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

14. En cuanto al enclave arqueológico de Cotella se procede a acotar la zona para su protección, puesto que se hallaron restos cerámicos de época islámica y moderna/contemporánea, según queda reflejado en su correspondiente ficha de Conselleria.

15. Además se ha procedido a acotar las parcelas que ocupan las torres de defensa como Torre Ansaldo, Torre Bonanza, Torre Salafranca y Torre de la Cadena declaradas Bien de Interés Cultural y Zonas de Vigilancia Arqueológica.

### 1.8.3 METODOLOGÍA.

1. Como estudio base para la redacción de este Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, el Ayuntamiento de Sant Joan d'Alacant encargó la redacción de un Catálogo de Edificios de Interés Histórico, Arquitectónico y Tipológico al arquitecto Santiago Varela Botella, donde se establecieron los criterios de catalogación.

2. Tomando como base el citado documento, se procedió a establecer una jerarquía entre los bienes relacionados, en función del valor reconocido en cada uno de ellos y los grados de protección, de acuerdo con la legislación vigente, de manera que permitan la identificación de las obras posibles a realizar, sin pérdida de los valores reconocidos que se pretender proteger.

3. El catalogo actual establece tres niveles de protección:

#### **A. PROTECCIÓN INTEGRAL**

Se incluyen en este nivel aquellos edificios que deben ser conservados íntegramente por su carácter singular y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originarias.

En los inmuebles sujetos a protección integral sólo pueden realizarse obras de restauración y conservación.

#### **B. PROTECCIÓN PARCIAL**

Se incluyen en este nivel aquellos edificios que por su valor histórico o artístico deben ser conservados al menos parcialmente, preservando los elementos que



## MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

definen su estructura arquitectónica y aquellos elementos singulares de valor que existan en el edificio.

En los inmuebles sujetos a protección parcial pueden realizarse obras de conservación, restauración y reforma, siempre que se mantengan los elementos que definen la estructura arquitectónica tales como fachadas, espacios libres, alturas, zaguán, escaleras y demás elementos propios.

Podrá autorizarse la demolición de alguno de estos elementos cuando la ficha correspondiente del edificio no contemple su protección específica y el elemento presente escaso valor definitorio de la estructura arquitectónica.

### C. PROTECCIÓN AMBIENTAL

Se incluyen en este nivel aquellos edificios que por agregación y en relación con otros edificios contribuyen a conformar un determinado ambiente urbano de especial valor ambiental. Se trata de los núcleos urbanos del Centro Histórico y de Benimagrell.

En los inmuebles sujetos a protección ambiental pueden realizarse obras de conservación, restauración y reforma. Dado que la catalogación de estos edificios no obedece a un valor intrínseco sino a su mera importancia ambiental y teniendo en cuenta el mal estado generalizado de conservación de estas construcciones se permite su sustitución con objeto de contribuir, de forma más eficaz, a preservar los caracteres del entorno urbano y fomentar la regeneración del mismo. La renovación de estos conjuntos será reglada, conforme a lo dispuesto en las ordenanzas del Catálogo.

4. A los bienes contenidos en el Catálogo vigente, se incorporan dos edificaciones correspondientes a una "Vivienda" y una "Ermita". La primera en consideración a sus valores arquitectónicos comprobados, y la Ermita en orden la estimación de sus valores etnológicos, al haberse construido por cuestión popular y ser lugar de encuentro en diversos eventos. Ambas se incorporan al catálogo como consecuencia de las solicitudes respectivas presentadas en el periodo de información pública inicialmente acordado en octubre de 2007.



## MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

5. Se elimina del mismo la edificación situada en la Partida de Fabraquer conocida como "La Dominica", habiéndose derribado en virtud del estado ruinoso que hacía inviable su recuperación.

6. Se incorpora al catalogo general, los bienes contenidos en el catalogo de árboles y arbustos singulares, al considerar que una vez aprobado el Plan General el Catalogo de todos Bienes y espacios de interés debe ser único, conteniendo en un único documento la totalidad de los bienes de todo tipo que forman parte del patrimonio cultural del municipio.

7. Se han incorporado igualmente dos jardines, cuyos valores se estiman de relevancia, siendo merecedores de la aplicación de las condiciones de protección que se dimanarían como resultado de su inclusión en el presente catálogo.

8. En función de los valores reconocidos en los bienes incluidos en el Catálogo y de acuerdo con la normativa vigente en materia de Patrimonio se identifican aquellos bienes susceptibles de ser catalogados como Bienes de Interés Cultural o Bienes de Relevancia Local.

9. Desde el punto de vista metodológico, para la elaboración del presente catálogo, cuya finalidad es el inventario sistemático de todos los bienes patrimoniales protegibles, se ha llevado a cabo la realización de fichas normalizadas de todo el inventario de patrimonio cultural existente en el término municipal de Sant Joan d'Alacant, que siguen el modelo normalizado por la Dirección de Patrimonio Cultural, y con el contenido mínimo establecido en el ROGTU, y que se dividen en tres formatos diferentes:

- Bienes Inmuebles, subdivididos a su vez en:
  - Conjuntos históricos
  - Arquitectura civil.
  - Arquitectura religiosa
- Áreas arqueológicas
- Árboles, arbustos y jardines.

10. Todas las fichas llevan un código identificativo

- A: arqueología,
- H: conjuntos históricos
- C: arquitectura civil



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

- R: arquitectura religiosa
  - B: elementos botánicos de interés.
11. Las fichas de bienes inmuebles, contienen los siguientes campos de datos:
- nivel de protección,
  - datos identificativos del inmueble,
  - descripción de sus características constructivas,
  - estado de conservación y prescripciones para mejorarlo,
  - uso actual y propuesto especificando el destino público o privado.
  - plano de situación del inmueble catalogado,
  - elemento o espacio protegido.
  - fotografías.
12. En la ficha técnica de los elementos vegetales singulares se presenta de manera resumida la información obtenida para cada ejemplar:
- Denominación: Nombre local, nombre castellano, nombre valenciano, nombre científico, y familia a la que pertenece.
  - Localización: Partida rural / Dirección, propiedad, identificación cartográfica, y una breve descripción del entorno destacando otras características que pudieran resultar de interés.
  - Dimensiones: Altura, diámetro copa, perímetro base, perímetro a 1,30m del suelo, perímetro de las raíces.
  - Edad estimada, siendo este dato el más complicado de establecer debido a que existe una gran variabilidad en la tasa de crecimiento de cada individuo. Esta variación depende de multitud de factores entre los que destacan el tipo de material sobre el que se desarrolla (margas, arcillas, calizas, depósitos cuaternarios, conglomerados, etc.), la humedad edáfica del lugar (solana, umbría, barrancos, junto a cultivos, etc.), el tipo de cuidados a los que se haya visto sometido (riegos, podas, etc.) y otros de carácter genético.
  - La Singularidad, donde se resumen las características particulares que suponen la inclusión de un elemento en el catálogo. Éstas pueden ser de diversa índole destacando entre ellas el tamaño o porte del elemento, la edad del mismo, la escasez en el ámbito municipal, una ubicación particular, motivos de tipo histórico o etnológico, etc.
  - Nivel de Protección: Se indica el grado de protección establecido en la normativa.



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

- Conservación: Se aporta información sobre el estado actual de conservación en el que se encuentra el elemento y de aquellas situaciones de riesgo que pudieran afectar a la integridad del mismo. En el caso de considerarlo necesario se enumeran una serie de medidas de tipo sanitario, de ordenación del entorno u otras que se consideren oportunas para la conservación del elemento.
- Identificación gráfica: Para cada elemento se incluye una fotografía que permite identificarlo, comprobar su actual estado y localizar su entorno más inmediato.

13. Las fichas correspondientes a cada una de las secciones, se organizan en documentos anejos individuales, a fin de resultar más operativa su consulta.





## 1.9 MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. Tal como se ha expresado en la descripción de la metodología seguida para la elaboración del catálogo que se revisa, los criterios de catalogación se fundan en la baremación inicialmente establecida por el Arquitecto Santiago Varela Botella en los diferentes grados de protección en lo referente a las construcciones e inmuebles; aplicando, en términos análogos, la valoración contenida en el catálogo de Arboles y arbustos singulares empleada para cada elemento.

2. La documentación referida al catálogo inicial elaborado por Santiago Varela, se incorpora al presente CATALOGO GENERAL, como documento COMPLEMENTARIO, constituyéndose en parte integrante del mismo, y en el que se reproduce la transcripción literal del contenido descriptivo de cada uno de los bienes relacionados.

### 1.9.1 OBJETIVOS

1. La elaboración y revisión del Catálogo de Bienes y espacios Protegidos, tiene como objeto la formalización de las políticas públicas de conservación, rehabilitación o protección de los bienes inmuebles o de los espacios de interés del término municipal.

2. Plantea como objetivo básico "la viabilidad de la conservación del patrimonio cultural", identificando aquellos bienes de interés y definiendo las medidas para su protección y mantenimiento. En él, se recogen diversas edificaciones, construcciones, conjuntos históricos, yacimientos arqueológicos, árboles y jardines, agrupados en tres categorías distintas, en función de su grado de interés y de los valores que se pretende proteger:

- A. BIENES SUJETOS A PROTECCIÓN INTEGRAL:** son aquellos que, por sus características, tienen un especial valor, tales como los Bienes de Interés Cultural, los Bienes de Relevancia Local o los árboles y jardines singulares
  
- B. BIENES SUJETOS A PROTECCIÓN PARCIAL:** son aquellos que, por sus características, se deben conservar al menos parcialmente, preservando los elementos que definen su estructura arquitectónica tales como fachadas, escaleras, o los elementos singulares que para cada caso se establecen.



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

**C. BIENES SUJETOS A PROTECCIÓN AMBIENTAL:** son aquellos edificios que a pesar de no presentar en sí mismos un especial interés, por agregación y en relación con otros conforman un determinado ambiente urbano de especial valor ambiental, tales como los conjuntos de viviendas del Centro Histórico y de Benimagrell.

### 1.9.2 CLASES

1. Por aplicación de los criterios contenidos en la LEY 5/2007, de 9 de febrero, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, los bienes integran el patrimonio cultural valenciano pueden ser de la clase siguiente:

- Bienes de Interés Cultural
- Bienes inventariados no declarados de Interés Cultural
- Otros Bienes de Relevancia Local
- Masas arbóreas, arbustivas, formaciones vegetales de interés

### 1.9.3 BIENES DE INTERÉS CULTURAL VALENCIANO (BIC)

1. Son aquellos que por sus singulares características y relevancia para el patrimonio cultural son objeto de las especiales medidas de protección, divulgación y fomento que se derivan de su declaración.

2. En este caso, se consideran Bienes de Interés Cultural, todos los incluidos como tales en el catálogo vigente.

DENOMINACIÓN	<b>LA CADENA</b>
CATEGORÍA	Monumento
CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN	03.32.119-005

DENOMINACIÓN	<b>TORRE DE BONANZA</b>
CATEGORÍA	Monumento
CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN	03.32.119-004

DENOMINACIÓN	<b>TORRE SALAFRANCA</b>
CATEGORÍA	Monumento
CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN	03.32.119-001



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

DENOMINACIÓN	<b>ANSALDO</b>
CATEGORÍA	Monumento
CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN	----

3. La declaración de los bienes referenciados, se hará mediante decreto del Consell, a propuesta de la Conselleria competente en materia de cultura, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 6 de la Ley del Patrimonio Histórico Español respecto de los bienes adscritos a servicios públicos gestionados por la administración del estado o que formen parte del patrimonio nacional.

4. La declaración de un inmueble como bien de interés cultural, determinará para el Ayuntamiento la obligación de aprobar provisionalmente un plan especial de protección del bien u otro instrumento urbanístico, de análogo contenido, que atienda a las previsiones contenidas en el artículo 39, y remitirlo al órgano urbanístico competente para su aprobación definitiva, en el plazo de un año desde la publicación de la declaración.

#### **1.9.4 BIENES INVENTARIADOS NO DECLARADOS DE INTERÉS CULTURAL**

1. Son todos aquellos bienes inmuebles que, no reuniendo los valores en grado tan singular que justifique su declaración como Bienes de Interés Cultural, tienen no obstante significación propia como bienes de carácter histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico o etnológico, debiendo gozar del régimen de protección y fomento que de dicha inclusión se deriva.

2. En este caso, se consideran Bienes de Relevancia Local, a todos los bienes existentes en el término municipal declarados como tales e integrados en el catálogo vigente, inscritos en la Sección 2.ª del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, o en tramitación, y cuya relación se expresa a continuación:

NOMBRE DEL BIEN	<b>LA PRINCESA</b>
CATEGORÍA	Monumento de Interés Local
CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN	BRL-03.32.119-007-MIL

NOMBRE DEL BIEN	<b>FINCA ABRIL</b>
-----------------	--------------------



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

CATEGORÍA	Monumento de Interés Local
CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN	BRL-03.32.119-011-MIL
NOMBRE DEL BIEN	<b>BUENA VISTA (PRITZ)</b>
CATEGORÍA	Monumento de Interés Local
CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN	BRL-03.32.119-013-MIL
NOMBRE DEL BIEN	<b>CASA EL CONDE</b>
CATEGORÍA	Monumento de Interés Local
CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN	BRL-03.32.119-014-MIL
NOMBRE DEL BIEN	<b>LA CONCEPCIÓN</b>
CATEGORÍA	Monumento de Interés Local
CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN	BRL-03.32.119-015-MIL
NOMBRE DEL BIEN	<b>MANZANETA</b>
CATEGORÍA	Monumento de Interés Local
CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN	BRL-03.32.119-017-MIL
NOMBRE DEL BIEN	<b>FINCA VILLOS</b>
CATEGORÍA	Monumento de Interés Local
CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN	BRL-03.32.119-012-NO INSCRITO

### 1.9.5 OTROS BIENES DE RELEVANCIA LOCAL

1. Por aplicación de la Disposición adicional quinta de la LEY 5/2007, de 9 de febrero, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, tienen la consideración de Bienes Inmuebles de Relevancia Local, y con esta denominación deberán ser incluidos en los respectivos Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, las siguientes categorías de elementos arquitectónicos:

- Los Núcleos Históricos Tradicionales,
- Los "pous o caves de neu" o neveras,
- Las chimeneas de tipo industrial construidas de ladrillo anteriores a 1940,



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

- Los antiguos molinos de viento,
- Las barracas tradicionales de la comarca de l'Horta de Valencia,
- Las lonjas y salas comunales anteriores al siglo XIX,
- La arquitectura religiosa anterior al año 1940
- Los Calvarios Tradicionales que estén concebidos autónomamente como tales,
- Los paneles cerámicos exteriores anteriores al año 1940.

2. Resulta por ello que, los Núcleos Históricos Tradicionales, las edificaciones y construcciones de Arquitectura Religiosa anteriores a 1940, o los que constituyen espacio etnológico de interés local, incluidos en el catálogo que se revisa se incorporan en el presente catálogo como Bienes de Relevancia Local, salvo que la Consellería competente en materia de cultura, exceptué este reconocimiento por considerar que no reúnen valores culturales suficientes para su inclusión en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.

NOMBRE DEL BIEN	<b>ERMITA DE SAN ROQUE</b>
CATEGORÍA	Arquitectura religiosa anterior a 1940
CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN	----

NOMBRE DEL BIEN	<b>ERMITA DE SANTA ANA</b>
CATEGORÍA	Arquitectura religiosa anterior a 1940
CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN	03.32.119-002

NOMBRE DEL BIEN	<b>ERMITA DE VILLA FLORA</b>
CATEGORÍA	Arquitectura religiosa anterior a 1940
CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN	----

NOMBRE DEL BIEN	<b>ERMITA DEL CALVARIO</b>
CATEGORÍA	Arquitectura religiosa anterior a 1940
CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN	03.32.119-006

NOMBRE DEL BIEN	<b>ERMITA MARE DE DEU DE LORETO</b>
CATEGORÍA	Arquitectura religiosa anterior a 1940
CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN	----

NOMBRE DEL BIEN	<b>ERMITA VIRGEN DEL ROSARIO</b>
-----------------	----------------------------------



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

CATEGORÍA Espacio Etnológico de Interés Local  
CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN ----

NOMBRE DEL BIEN **IGLESIA DE SAN JUAN BAUTISTA**  
CATEGORÍA Arquitectura religiosa anterior a 1940  
CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN 03.32.119-009

3. Se incluyen asimismo las zonas de carácter histórico que configuran el casco antiguo que se extiende alrededor de las calles Comandante Seva, San Antonio, Mayor y San José, en su parte central y el antiguo caserío de Benimagrell, en la zona de extrarradio. Forman parte del patrimonio arquitectónico de la población, constituyendo las señas de identidad de la misma como encarnación del pasado, con un enorme valor educativo que favorece el equilibrio armónico de ciudad.

NOMBRE DEL BIEN **NÚCLEO HISTÓRICO CENTRAL**  
CATEGORÍA Núcleos Históricos Tradicionales  
CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN ----

NOMBRE DEL BIEN **NÚCLEO HISTÓRICO DE BENIMAGRELL**  
CATEGORÍA Núcleos Históricos Tradicionales  
CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN ----

4. Los bienes inmuebles relacionados con la categoría de RELEVANCIA LOCAL, estarán sujetos a las normas de protección contenidas en el presente catálogo de bienes y espacios protegidos, al régimen general de los bienes inmuebles del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano y a lo dispuesto en la legislación urbanística respecto de los bienes catalogados.
5. En la fichas de definición de cada uno de ellos, se establecen las medidas de protección que, en función de los valores reconocidos, aseguran la adecuada conservación y apreciación de dichos bienes, conteniendo las siguientes determinaciones:
- a) Situación y descripción detallada del bien y de los elementos protegidos.
  - b) Determinación de los valores patrimoniales que justifican la calificación de relevancia local.



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

- c) Entorno de afección del bien<sup>1</sup>.
  - d) Definición del grado de protección y del régimen de intervención autorizado.
6. Se incluyen asimismo como Bienes de Relevancia Local, los yacimientos arqueológicos y los paleontológicos de especial valor existentes en el ámbito territorial, con la consideración de espacios de protección arqueológica o paleontológica.

---

<sup>1</sup> DELIMITADO EN LOS PLANOS CORRESPONDIENTES



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

**1.9.6 BIENES NO INVENTARIADOS DEL PATRIMONIO CULTURAL**

1. Corresponden a los bienes que (conforme al artículo 1.2 de la LEY 5/2007 de 9 de febrero que modifica de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano), forman parte del patrimonio cultural valenciano, considerando su valor histórico, cultural o etnológico, y no están incluidos en ninguna de las dos categorías anteriores.

2. Estos, serán objeto de las medidas de protección que la Ley prevé con carácter general para los bienes del patrimonio cultural, así como de cuantas otras puedan establecer las normas de carácter sectorial por razón de sus valores culturales.

3. Relación de bienes inmuebles y construcciones incluidos en el catálogo y no clasificados como BIC o BRL:

- 1) ALJIBE (1)
- 2) ALJIBE (2)
- 3) BELLÓN DE EN MEDIO
- 4) BELLÓN DE FUERA
- 5) CANDAL (antes La Providencia)
- 6) CAPUCHO
- 7) CASETA NOVA
- 8) CASITA DE LOZANO
- 9) C.P. CRISTO DE LA PAZ
- 10) EL DE SOLER
- 11) EL ESPINÓS
- 12) EL JABALÍ
- 13) EL RELOJ
- 14) EL SERENÍ
- 15) FINCA LA VIÑA
- 16) LA PINADA





MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

- 17) ALMAZARAS
- 18) LA TORRETA
- 19) LAMPA
- 21) LO DE BELLÓN DE DENTRO
- 22) LO DE MORALES
- 23) MOSÉN SÁEZ
- 24) NAZARETH
- 25) PALMERETES
- 26) PEDRO JOSÉ
- 27) PEREFORT
- 28) RAVEL
- 29) RESIDENCIA FERROVIARIOS
- 30) SAN ANTONIO
- 31) SANTA ANA
- 32) S. EDUARDO (antes LAMPA)
- 33) VILLA ANTONIA
- 34) VILLA CARMEN
- 35) VILLA ELVIRA
- 36) VILLA RAMONA
- 37) VILLA RODRIGO

**1.9.7 BIENES EXCLUIDOS DEL CATALOGO ACTUAL AL NO ESTAR EN EL TÉRMINO MUNICIPAL**

- A. TORRE BOSCH (B.I.C.); SITUACIÓN: La Condomina; PROTECCIÓN: Integral
- B. TORRE JUANA, SITUACIÓN: La Condomina; PROTECCIÓN: Integral

Ambas, quedarán dentro del ámbito de protección la parte de la parcela incluida en el Término Municipal de Sant Joan



### 1.9.8 MASAS ARBÓREAS, ARBUSTIVAS, FORMACIONES VEGETALES DE INTERÉS

1. Se incorporan al catálogo general los elementos que configuran las masas arbóreas, arbustivas o las formaciones vegetales y jardines que se estiman de mayor interés, especialmente los árboles y arbustos singulares contenidos en el Catálogo específico aprobado, de manera que para cada uno de los elementos relacionados, se estableces las condiciones de protección específicas.
2. Los que resulten incluidos en una actuación urbanística, se integrarán en la misma como espacios libres o zonas verdes, públicas o privadas, establecidas en el documento de ordenación. En cualquier caso, la integración supondrá el mantenimiento de los elementos vegetales que componen las masas o la formación.

### 1.9.9 CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

1. Para proteger el patrimonio arquitectónico descrito, se adoptan medidas orientadas al logro de los siguientes objetivos:
  - a) La recuperación y mejora de infraestructuras, espacios libres y dotaciones, prestando especial atención a las cuestiones de accesibilidad y de eliminación de barreras arquitectónicas.
  - b) La recuperación y mejora de fachadas y demás cerramientos que configuren la escena urbana.
  - c) La conservación, recuperación y rehabilitación de edificios catalogados, o merecedores de ser subvencionados en los términos previstos en la legislación vigente.
  - d) El fomento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, especialmente en lo que respecta a la eficiencia energética, el ahorro de consumo de agua y el reciclaje de residuos.
2. Para proteger de forma adecuada el paisaje urbano se adoptan medidas orientadas al logro de los siguientes objetivos:
  - a) Protección de las vistas de los conjuntos urbanos, y de los hitos paisajísticos desde el exterior, así como las perspectivas urbanas de interés dentro de los propios cascos.



## MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3 DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

b) Protección del paisaje urbano contra la degradación resultante de la instalación de soportes, cables eléctricos o telefónicos, antenas de televisión y signos publicitarios, carteles, letreros comerciales y medios de propaganda en general, cuando no armonicen adecuadamente con el entorno.

### **1.9.10** ACTUACIONES PREFERENTES DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

1. Conforme lo dispuesto en Art. 511 del ROGTU (en referencia a los artículos 208 y 209 de la Ley Urbanística Valenciana), tendrá preferencia la conservación y rehabilitación de bienes incluidos en el Catálogo, y de inmuebles inscritos en el Registro Municipal de Urbanismo en la Sección de Edificios a Rehabilitar.

2. También tendrán carácter preferente las actuaciones de conservación y rehabilitación que se realicen en ejecución de un Plan Parcial de Mejora o un Plan de Reforma Interior.

### **1.9.11** CONCERTACIÓN DEL USO Y CESIÓN DE LOS INMUEBLES CONSERVADOS O REHABILITADOS

1. En relación con lo dispuesto en el Art. 512 del ROGTU (en referencia al artículo 209.2 de la Ley Urbanística Valenciana), las limitaciones al uso y cesión de los inmuebles conservados o rehabilitados con ayudas públicas podrán desplazarse y sustituirse, en caso de que el beneficiario de la subvención alcance un convenio de carácter urbanístico con la administración que la otorgó para la explotación conjunta del inmueble.

2. El Convenio tendrá el siguiente contenido:

- a) Un estudio de rehabilitación, que incluirá planos o croquis y una Memoria Justificativa.
- b) La identificación de los derechos y obligaciones de la Administración, de los propietarios y de los inquilinos, caso de existir.

### **1.9.12** RÉGIMEN DE PROTECCIÓN

1. La incoación del procedimiento para la declaración de un Bien de Interés Cultural determina la aplicación inmediata al bien afectado del régimen de protección previsto para los bienes ya declarados.



## MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

2. Los Bienes de Relevancia Local estarán sujetos al régimen general de los bienes inmuebles del Inventario General, a lo dispuesto en la legislación urbanística respecto de los bienes catalogados y a las normas de protección contenidas en el presente Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
3. En el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, se establece la protección integral para los bienes calificados de Interés Cultural y de Relevancia Local<sup>2</sup>, determinando las medidas que, de conformidad con lo dispuesto en la Ley y en la normativa urbanística, aseguren la adecuada conservación y apreciación de dichos bienes.
4. Serán de aplicación a los proyectos de intervención en edificaciones, construcciones y jardines contenidos en el catálogo, las medidas de protección contempladas para cada caso en las Normas Urbanísticas específicas que se contienen en el presente documento, y de forma subsidiaria lo regulado en la LEY 5/2007, de 9 de febrero, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, o normativa que la sustituya o modifique.

### 1.9.13 EL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y PALEONTOLÓGICO

1. En el Convenio Europeo para la Protección del Patrimonio Arqueológico celebrado en La Valette (Malta) el día 16 de enero de 1992, bajo los auspicios del Consejo de Europa se define al patrimonio arqueológico en su artículo 1 como "*todos los vestigios, bienes y otros restos de la existencia humana durante el pasado*".
2. Forman parte del patrimonio arqueológico los "*bienes inmuebles, objetos, vestigios y cualesquiera otras señales de manifestaciones humanas que tengan los valores propios del patrimonio cultural y cuyo conocimiento requiera la aplicación de métodos arqueológicos, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o bajo las aguas y hayan sido o no extraídos*". También forman parte del patrimonio arqueológico los elementos geológicos relacionados con la historia del ser humano, sus orígenes y antecedentes.

---

<sup>2</sup> EXCEPTO LOS INCLUIDOS EN EL AMBITO DE LOS CASCOS HISTÓRICOS, A LOS QUE SE LES APLICA UNA PROTECCIÓN AMBIENTAL



## MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

3. Integran el patrimonio paleontológico *los bienes muebles y los yacimientos que contengan fósiles de interés relevante.*
4. La inclusión en el Plan General del patrimonio, arqueológico y paleontológico existente en el término municipal de Sant Joan d'Alacant debe servir para establecer una serie de zonas y elementos que dispongan de las máximas garantías de protección y conservación y al mismo tiempo, instituir una mejor coordinación entre el Ayuntamiento de Sant Joan d'Alacant y la Generalitat Valenciana, para asegurar, conservar y preservar en las mejores condiciones posibles el legado histórico.
5. De conformidad con lo preceptuado en Ley, los yacimientos arqueológicos y paleontológicos, considerados como espacios de protección arqueológica o paleontológica, se incluyen en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos con la calificación de Bienes de Relevancia Local, debiéndose inscribir en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.
6. Se delimitan las áreas existentes en el término municipal que puedan contener restos arqueológicos o paleontológicos. En caso de aparición de nuevos elementos no catalogados, se efectuará la correspondiente delimitación de los mismos, siendo esta efectuada por el servicio municipal de arqueología y paleontología o por técnicos competentes y cualificados en las citadas materias, elevándose a la Conselleria competente en materia de cultura para su aprobación. Caso de ser aprobada, el área o las áreas delimitadas, se incluirán en el catálogo de bienes y espacios protegidos del municipio y tendrán una especial tutela como área de vigilancia arqueológica o paleontológica.
7. Sin perjuicio de las disposiciones especiales contenidas en la Ley, los restos materiales de valor cultural cuyo descubrimiento sea producto de actuaciones arqueológicas, así como los restos o vestigios fósiles, serán incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, individualmente o como colección arqueológica o paleontológica, con arreglo a lo previsto en la Ley.

### **1.9.14** ÁREAS DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA.

1. En el anterior Plan General de Sant Joan d'Alacant se habían acotado una serie de zonas de protección como el Casco Urbano de Sant Joan d'Alacant y Casco Urbano de



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

Benimagrell así como dos áreas arqueológicas, Cotella y C/ Capitán Martí. En la nueva revisión se ha procedido a la ampliación de estas zonas y a la incorporación de otras:

- **Casco Antiguo de Sant Joan d'Alacant**. Se han englobado nuevas vías:
  - Calle del Carmen, antiguo camino hacia Benimagrell
  - Calle Capitán Martí debido a los hallazgos arqueológicos exhumados a finales de los años 90 que dieron como resultado la localización de una posible necrópolis musulmana
  - Avda. Alicante, por ser el camino antiguo a la Ermita de Santa Faz
  - Plaza trasera de la Iglesia de San Juan Bautista, emplazamiento del antiguo cementerio hasta 1883.
- **Cotella (Parque Ansaldo)**: se procede a acotar la zona para su protección, puesto que se hallaron restos cerámicos de época islámica y moderna/contemporánea, según queda reflejado en su correspondiente ficha de Conselleria.
- **Torres de Defensa**. se han acotado las parcelas que ocupan las torres de defensa declaradas Bien de Interés Cultural y Áreas de Vigilancia Arqueológica.
  - Torre Ansaldo
  - Torre Bonanza
  - Torre Salafranca
  - Torre de la Cadena

2. También se ha procedido a modificar las fichas referentes a las ermitas del municipio, integrándolas como Bienes de Relevancia Local puesto que en la disposición adicional quinta de la Ley 5/2007 que modifica la Ley 4/98 del Patrimonio Cultural Valenciano, se especifica que tendrán tal consideración la arquitectura religiosa anterior a 1940. Dentro de esta denominación, quedarán integradas las ermitas de San Roque, Santa Ana, Villa Flora, Del Calvario y Mare de Deu de Loreto.



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

**1.9.15 ENTORNO DE PROTECCIÓN**

1. Conforme lo dispuesto en el Art. 21 del DECRETO 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana, los Estudios de Paisaje delimitarán los entornos afectados a los inmuebles incluidos en el Catalogo.

2. En la documentación gráfica que se acompaña se establece PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN.

3. No obstante la propuesta de delimitación del entorno de protección que se adjunta en las "fichas", y conforme lo Disposición transitoria Primera de la LEY 5/2007, de 9 de febrero, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, relativa al establecimiento de **entornos mínimos de protección para inmuebles:** *" para la aplicación de la actividad tutelar en los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural, y hasta que no se formalice su delimitación a través del procedimiento establecido en el art. 39 o, excepcionalmente, mediante la complementación contemplada en la disposición transitoria primera de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de La Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano, se establecen los siguientes entornos mínimos de protección:*

*1. Para Bienes de Interés Cultural que hayan contado con entorno de protección publicado en diario oficial, promovido o informado favorablemente por la Consellería competente en materia de cultura, los definidos en dichos procedimientos.*

*2. Para el resto de los casos:*

*a) En Bienes de Interés Cultural situados en ámbitos urbanos: el espacio resultante de sumar a la manzana donde se ubica el inmueble, los espacios públicos colindantes con ella y las manzanas que entren en contacto con dichos espacios públicos.*

*b) En Bienes de Interés Cultural situados en ámbitos no urbanos: el espacio comprendido en una distancia 200 metros, a contar desde el contorno externo del bien o de sus hipotéticos vestigios.*

*c) En Bienes de Interés Cultural situados en ámbitos periurbanos: el espacio resultante de yuxtaponer los espacios constituidos mediante las reglas precedentes.*



## MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

4. Para los Espacios Etnológicos, la exigencia de la necesidad o no de delimitación y regulación de entorno de protección será determinada por la declaración.
5. Los planes especiales de protección de los inmuebles declarados de interés cultural delimitarán con precisión el entorno de protección, que estará constituido por los inmuebles y espacios públicos que formen el ámbito visual y ambiental inmediato y aquellos elementos urbanos o del paisaje sobre los que cualquier intervención pudiera afectar a la percepción del propio bien.
6. Podrán expropiarse y demolerse los inmuebles que impidan o perturben la contemplación de los monumentos y jardines históricos, siempre que con ello no se alteren sustancialmente las proporciones y características espaciales del entorno en que fue concebido el inmueble o del tejido urbano histórico.
7. Hasta tanto no se apruebe definitivamente el correspondiente plan especial de protección, o se convalide, en su caso, el instrumento preexistente, toda intervención que afecte a un bien inmueble declarado de interés cultural o incluido en el entorno de protección de un monumento, de un jardín histórico y, en su caso, de un espacio etnológico, deberá ser autorizada por la Conselleria competente en materia de cultura, previamente a la concesión de la licencia municipal, cuando fuere preceptiva, o al dictado del acto administrativo correspondiente para su puesta en práctica. La autorización se entenderá denegada una vez transcurridos tres meses desde que se solicitó sin que hubiera recaído resolución expresa.
8. En el supuesto de que en el proceso de la tramitación del presente catálogo, o con posterioridad a su aprobación, se considerase la conveniencia de declarar en el interior de la delimitación establecida para los Conjuntos Históricos alguno de los inmuebles como Bien de Interés Cultural, este deberá inscribirse independiente en la sección 1ª del Inventario, así como el entorno de protección del mismo.

### **1.9.16** EL REGADÍO EN SANT JOAN D'ALACANT

#### **A. Introducción.**

1. El término de Sant Joan d'Alacant, junto con parte de los de Alicante, Mutxamel y El Campello integran la denominada "Huerta de Alicante", contando con una superficie de cerca de 4.000 hectáreas que constituyen una unidad agrícola.





## MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3 DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

2. Factores geográficos, como el hecho de estar abierta al mar por Levante y rodeada de altas montañas que circundan la comarca, y factores climáticos, con medias que superan los 11º en invierno y los 20º en verano, traen como consecuencia el que las necesidades de los riegos sean mayores, agudizando el problema de la clásica falta de caudales locales.

### **B. Sistema de riegos de la Huerta de Alicante.**

1. El sistema de riegos de la Huerta Alicantina, de clara ascendencia islámica, tiene su origen en el aprovechamiento de las aguas del Río Montnegre.

2. La influencia árabe quedará confirmada tanto por la forma islámica de distribución del agua, mantenida por los nuevos pobladores cristianos, como por la supervivencia de la toponimia árabe en todo el lenguaje relacionado con el riego. Así queda demostrado con nombres como: azud (presa hecha en los ríos para derivar aguas), dula (caudal continuo que discurre por una acequia), martava (período de duración de cada turno de riego) y albará (volante en el que se hace constar algo con respecto al riego), así como los de las acequias principales o sus brazales o hijuelas: Alfaz, Benitía, Benisiu y Gualeró, y de parte de las partidas rurales y caseríos: Benialí, Benimagrell...

3. Los árabes emplearon para el aprovechamiento de las aguas del Montnegre una organización muy similar a la actual, mediante turnos, denominados "martavas", controlados por unas papeletas o vales llamadas "albará".

4. Para ordenar el aprovechamiento de las aguas donadas por los reyes a los primeros pobladores cristianos, se llevó a cabo un repartimiento de las mismas, en consonancia con las tierras que cada uno poseía y a tal efecto el riego se dividió en 336 Hilos de aguas vivas o naturales, y en 336 partidores de las pluviales, estableciéndose para su aprovechamiento un turno de 20 días, y se formó un libro de repartimientos denominado "Giradora", en el que se hacían constar los nombres de aquellos hacendados que poseían tierras, con la indicación del agua que a cada uno le correspondía.

5. La "martava" la formaban dos hilas o dulas de curso continuo, a cargo de cada una de ellas de un empleado llamado acequero o "martaver". Para cada tanda se entrega en las oficinas del Sindicato de Riegos a cada propietario unos volantes o "albalaes" que sirven



## MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3 DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

para acreditar ante el acequero la duración de su derecho de riego. De todo este sistema se extendía diariamente un parte detallado, bajo la inscripción del Fiel de Aguas, que queda archivado en las oficinas del Sindicato.

6. Hasta no hace mucho tiempo éste era el sistema implantado en la Huerta.

### **C. Obras hidráulicas.**

1. La red de acequias a lo largo del territorio, que abarca la huerta, parte del caudal del río Montnegre. Ya desde el municipio de Mutxamel se construyó el primer azud, desviando parte del caudal a la Acequia Mayor que en su zona sur recorrería lo que hoy es el centro urbano de Sant Joan d'Alacant, con varios brazales como Benitía, Fabraquer, Salt, Moletes, Capiscol a la izquierda y Albercoquer, de la Torre, Riego Nuevo, Lloixa, Rincón de Giner, Maigmona o Beniali y de San Roque a la derecha. De estos brazales partían a su vez sus respectivas hijuelas.

2. La Acequia Mayor se unía al norte de Sant Joan d'Alacant con el Gualeró que nacía antes del Azud de Sant Joan d'Alacant. Después de éste, el río Seco se encontraba con otro azud, el de El Campello para posteriormente llevar sus aguas al mar.

3. La extensión e intensidad de los cultivos agrícolas hacía necesario aprovechar al máximo los irregulares y cada vez más escasos caudales que bajaban por el cauce el río Montnegre, para ello se realizaron varias obras de ingeniería para mejorar el regadío de la Huerta.

### **Gualeró y Azud de Sant Joan d'Alacant**

1. Los propietarios de la huerta proyectaron la construcción de una presa en el río, por la que, rehabilitando la antigua acequia árabe denominada "Gualeró" de 1377, poder llevar las aguas de las avenidas a las tierras bajas de la Huerta

2. Según el Deán Bendicho, las obras se realizaron a lo largo del año 1633, no obstante una riada a finales de 1793 destruyó por completo la obra y estuvo en estado de ruina hasta que en 1799 el Rey ordenó su reparación.

### **Pantano de Tibi**



## MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3 DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

1. En tiempos de Felipe II de Austria, el vecino de Mutxamel, Pedro Cano Izquierdo concibió la idea de su construcción, para el destino de las aguas embalsadas al riego de la Huerta de Mutxamel y Alicante. Se supone éste fue quien realizó los primeros trazos para la confección de los definitivos planos. El Rey Felipe II, sin embargo, antes de conceder su Real permiso mandó a Juanelo Turriano, para conocer sobre el terreno el proyecto. La primera piedra fue colocada el 17 de agosto de 1580, paralizándose su construcción por falta de capital. Los trabajos quedaron abandonados, hasta el año 1589, en que D. Pedro Franqueza (Conde de Villalonga y señor de Villafranqueza) removió la idea de proseguirlos.
2. En 1590 se reanudó la obra disponiendo el rey a Cristóbal Antonelli como director de la misma terminando ésta en 1594. Hacia 1697 la pared del pantano sufrió una rotura y permaneció inactivo hasta 1736 año en el que se realizó la reparación.
3. Finalmente en 1945 se iniciaron las obras de consolidación de la presa que terminaron en 1947.

### **D. Estado actual de la acequias.**

1. El estado actual de las acequias en el término municipal de Sant Joan d'Alacant es deficiente, en parte por su abandono, debido a que la agricultura ha dejado paso a la masiva actividad urbanística, así como a las reformas que estas conducciones han sufrido.
2. Los principales brazales han quedado sepultados bajo las nuevas vías de comunicación o bajo las urbanizaciones de nueva creación. Tal es el caso de la Acequia Mayor cuyo recorrido queda cubierto por la avenida principal del municipio, Avenida de la Rambla o han sido arrasadas y fragmentadas por nuevas obras, como es el caso de la acequia en el término de Benimagrell (Lámina 1).
3. Metodológicamente se ha procedido a elegir de forma aleatoria y utilizando el plano topográfico de las acequias del municipio de Sant Joan D'Alacant, tramos de conducciones para tener una visión general del estado de las mismas. Para ello se han visitados ramales en cada una de las partidas del término, quedando documentadas gráficamente. La mayor



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

parte del tramo de las acequias se encuentran en propiedades privadas por lo que fue imposible proceder a su medición.

4. Las acequias visitadas poseen todavía los partidores de piedra caliza, en algunos casos recubiertos de cemento, en otros, fuera de su lugar de origen, sin uso y en zonas no valladas. (Lámina 12) En cuanto a la propia estructura, normalmente obradas de piedra y recubiertas actualmente por cemento y en casos reformadas utilizando ladrillos medianeros, nos hace imposible poder darle una datación concreta.

5. Los ramales que han sido objeto de observación pertenecen a las partidas de Lo Pagán, Caputxo, Fabraquer I y II, El Salt y Lloixa.

- *Lo Pagán*: esta partida engloba las acequias del entorno de Benimagrell. En este caso las acequias están construidas en piedra y recrecidas con ladrillo, aún perviven los partidores de caliza como puede verse en la acequia que se introduce en la Finca Nazareth, por otra parte se pudo constatar un ramal reparado con cemento y fragmentado por una obra próxima (Lámina 10).
- *Caputxo*: A lo largo del camino de Caputxo, en dirección El Campello y en el margen derecho, se encontró un ramal en estado ruinoso, levantado en su mayor parte por ladrillos y cemento, conservando solo los partidores en piedra caliza (Lámina 3). En el margen izquierdo apareció una acequia de factura moderna, de hormigón (Lámina 4)
- *Fabraquer I*: en esta partida se siguió el recorrido del ramal limitrofe con la A-7. Se trata de una conducción de agua de hormigón prefabricada en la zona de Cantalar. (Lámina 13)
- *Fabraquer II*: En esta zona resultó difícil hallar las conducciones puesto que en su mayoría se encuentra edificado, perviviendo huerta en un área reducida. No obstante se encontró un ramal construido con ladrillo y cemento y sin partidores antiguos (Lámina 8). En el margen izquierdo del camino a las urbanizaciones por la parte trasera de la estación de servicio "Abril" se encontraron restos de acequias en desuso con partidores in situ, sin función. (Lámina 5-7).



## MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

- *El Salt:* Partida recorrida por el antiguo Gualeró, solo pudo verse una acequia perteneciente al anterior cuyos muros eran de piedra y cemento, conservando partidores de piedra caliza y otros de obra nueva en cemento. No pudo seguirse debido a que el terreno circundante estaba vallado. (Lámina 11). En el límite entre esta partida y la partida Fabraquer I se encontró otra conducción de similar factura y partidores fuera de sitio en las inmediaciones. (Lámina 12)
- *Lloixa:* Junto a la Torre Bonanza se encontró un canal sin uso en la misma situación de los anteriores, en este caso los partidores eran de obra menos en un ramal que salía de éste que conservaba una cruceta de riego con partidores de arenisca. (Lámina 9). En esta misma partida y junto a Villós se localizó una acequia de ladrillo sin partidores y totalmente abandonada. (Lámina 10)

### D. Conclusiones.

1. A la vista del estado que presentan las acequias, que se han observado en el término de Sant Joan d'Alacant, se puede concluir **que no son susceptibles de ser incluidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos**, debido en parte a su difícil adscripción cronológica y por otro lado al estado deficiente en que se encuentran, dejando constancia en este documento la referencia histórica de su existencia y de los escasos elementos que se han podido identificar.



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

2. ACEQUIA DE BENIMAGRELL (LAMINA 1)





MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

ACEQUIA DE LAFINCA NARARETH – BENIMAGRELL (LAMINA 2)





MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

ACEQUIA CAMINO CAPUTXO (LAMINA 3)







MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

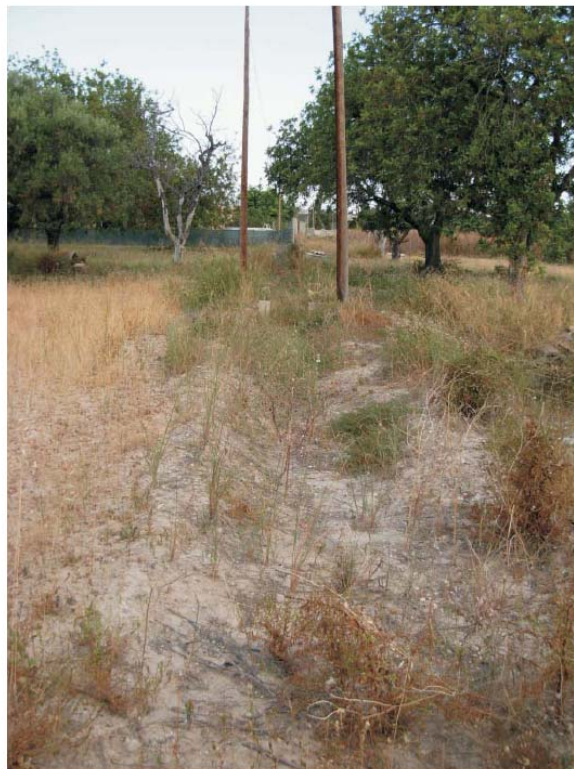
ACEQUIA CAMINO CAPUTXO (LAMINA 4)





MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

ACEQUIA FABRAQUER II, CAMINO DEL FONDO (LAMINA 5)





MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

ACEQUIA FABRAQUER II, CAMINO DEL FONDO (LAMINA 6)





MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

ACEQUIA FABRAQUER II, CAMINO DEL FONDO (LAMINA 7)





MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

ACEQUIA FABRAQUER II, C/ SANCHÍS GUARNER (LAMINA 8)





MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

ACEQUIA PARTIDA DE LLOIXA (LAMINA 9)





MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

ACEQUIA JUNTO A VILLÓS (LAMINA 10)





MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

HIJUELA DEL GUALERÓ (LAMINA 11)







MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

ACEQUIA COTELLA (LAMINA 12)





MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

ACEQUIA CANTALAR (LAMINA 13)





## 1.10 ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS.

1. Siendo el Catálogo objeto del presente documento, una Revisión del actualmente elaborado y vigente, constituyen los "Estudios Complementarios" al catálogo, los documentos elaborados con anterioridad y que sirvieron de base para su redacción, complementados con la revisión "in situ" de cada uno de los elementos catalogados y de los de nueva incorporación, así como los informes y trabajos realizados de carácter arqueológico descritos, que complementan desde la visión específica de la "arqueología y la paleontología" la formación íntegra del presente Catálogo.

2. Relación de documentos que conforman los ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS:

- a) CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DE EDIFICIOS DE LA HUERTA, elaborado por el arquitecto Santiago Varela Botella
- b) CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS, de ámbito municipal, elaborado por la arquitecta municipal Esmeralda Martínez Salvador, aprobado provisionalmente el día 3 de junio de 1999, y definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 14 de Marzo de 2000.
- c) CATALOGO DE EDIFICIOS MUNICIPALES DE INTERÉS HISTÓRICO, ARQUITECTÓNICO Y TIPOLOGICO, elaborado por el arquitecto Santiago Varela Botella, y aprobado por el Ayuntamiento- Pleno de 17 de junio de 1.999, y definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de 14 de abril de 2000; constituyendo un DOCUMENTO COMPLEMENTARIO del anterior.
- d) PLAN ESPECIAL DE CONSERVACIÓN Y PRESERVACIÓN DE ÁRBOLES Y ARBUSTOS SINGULARES, elaborado por COTA AMBIENTAL S.L., aprobado definitivamente por la Conselleria de Territorio y Vivienda en acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante de 11-05-2007.



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

### 1.11 PLANOS DE INFORMACIÓN.

<b>CB.I-1</b>	SITUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES CATALOGADAS	E: 1/7.000
<b>CB.I-2</b>	ARBOLES Y JARDINES SINGULARES	E: 1/7.000
<b>CB.I-3</b>	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	E: 1/7.000



## PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

### 2.1 RELACIÓN DE BIENES CORRESPONDIENTES A LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES.

1. Se indica a continuación la relación de bienes correspondiente a las edificaciones y construcciones contenidas en el catálogo, y cuyas fichas se presentan en documento anejo independiente para su mejor manipulación.

2. La relación se estructura en tres grupos, correspondientes a:

- Conjuntos Históricos.
- Arquitectura Civil
- Arquitectura religiosa.

BIEN PROTEGIDO	SITUACIÓN	PROTECCIÓN	FICHA
<b>A) <u>CONJUNTOS HISTÓRICOS</u></b> (incluidos también en las áreas de vigilancia arqueológica)			
SANT JOAN D'ALACANT (B.R.L.)	Centro	<i>Ambiental</i> .....	H-1
BENIMAGRELL (B.R.L.)	Benimagrell	<i>Ambiental</i> .....	H-2
<b>B) <u>AÉREAS DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA</u></b>			
TORRE ANSALDO (B.I.C.)	Partida El Salt	<i>Integral</i> .....	A-3
TORRE BONANZA (B.I.C.)	Partida de Lloixa	<i>Integral</i> .....	A-4
TORRE SALAFRANCA (B.I.C.)	Partida El Calvario	<i>Integral</i> .....	A-5
CASA TORRE LA CADENA (B.I.C.)	Partida de Santa Faz	<i>Integral</i> .....	A-6
COTELLA	Partida de Ansaldo	.....	A-7



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

**B) ARQUITECTURA CIVIL**

ALJIBE (1) (B.R.L.)	Lloixa	<i>Integral</i> ..... C-1
ALJIBE (2) (B.R.L.)	Lloixa (Cementerio)	<i>Integral</i> .....C-2
BELLÓN DE EN MEDIO	Partida de Fabraquer	<i>Parcial</i> .....C-3
BELLÓN DE FUERA	Partida de Fabraquer	<i>Parcial</i> .....C-4
BUENA VISTA ahora PRITZ (B.R.L.)	Partida de Santa Faz	<i>Parcial</i> .....C-5
CANDAL	La Condomina	<i>Parcial</i> .....C-6
CASA LO DE CONDE (B.R.L.)	Partida de Canelles	<i>Integral</i> .....C-7
CAPUCHO	Partida de Fabraquer	<i>Parcial</i> .....C-8
CASETA NOVA	Partida de Fabraquer	<i>Parcial</i> .....C-9
CASITA DE LOZANO	Partida El Salt	<i>Parcial</i> .....C-10
C.P. CRISTO DE LA PAZ	C/ Rambla, 1	<i>Parcial</i> .....C-11
EL DE SOLER	Partida de la Passió	<i>Parcial</i> .....C-12
EL ESPINÓS	Partida de Benimagrell	<i>Parcial</i> .....C-13
EL JABALÍ	Partida de Santa Faz	<i>Parcial</i> .....C-14
EL RELOJ	C/ Cervantes	<i>Parcial</i> .....C-15
EL SERENÍ	Lloixa	<i>Parcial</i> .....C-16
FINCA ABRIL (B.R.L.)	Partida de Fabraquer	<i>Integral</i> .....C-17
FINCA LA VIÑA	Camino de Marco	<i>Parcial</i> .....C-18
LA CONCEPCIÓN (B.R.L.)	C/ Hernán Cortés, 4	<i>Integral</i> .....C-19
LA PINADA	Partida El Salt	<i>Parcial</i> .....C-21
LA ALMASSERA	Partida El Salt	<i>Parcial</i> .....C-22
LA PRINCESA (B.R.L.)	Partida El Fabraquer	<i>Parcial</i> .....C-23



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

LA TORRETA	Partida de la Passió	<i>Parcial</i> .....C-24
LAMPA	Partida El Salt	<i>Parcial</i> .....C-25
LO DE BELLÓN DE DENTRO	Partida de Fabraquer	<i>Parcial</i> .....C-26
LO DE MORALES	Partida de Fabraquer	<i>Parcial</i> .....C-27
LA MANZANETA (B.R.L.)	C/ Hernán Cortés, 1	<i>Integral</i> .....C-28
MOSÉN SÁEZ	Partida de Moletes	<i>Parcial</i> .....C-29
NAZARETH	Partida de Benimagrell	<i>Parcial</i> .....C-30
PALMERETES	Partida El Salt	<i>Parcial</i> .....C-31
PEDRO JOSÉ	Partida El Salt	<i>Parcial</i> .....C-32
PEREFORT	Partida El Campet	<i>Parcial</i> .....C-33
RAVEL	Partida de Santa Faz	<i>Parcial</i> .....C-34
RESIDENCIA FERROVIARIOS (B.R.L.)	C/ San Antonio	<i>Parcial</i> .....C-35
SAN ANTONIO	La Condomina	<i>Parcial</i> .....C-36
SANTA ANA	Partida El Campet	<i>Parcial</i> .....C-37
VILLA ANTONIA	Partida El Salt	<i>Parcial</i> .....C-38
VILLA CARMEN	Partida El Campet	<i>Parcial</i> .....C-39
VILLA ELVIRA	Partida de Fabraquer	<i>Parcial</i> .....C-40
VILLA RAMONA	Partida de Benimagrell	<i>Parcial</i> .....C-41
VILLA RODRIGO	Partida de Fabraquer	<i>Parcial</i> .....C-42
VILLÓS	Lloixa	<i>Parcial</i> .....C-43

**C) ARQUITECTURA RELIGIOSA**

ERMITA DE SAN ROQUE (B.R.L.)	Benimagrell	<i>Integral</i> ..... R-1
ERMITA DE SANTA ANA (B.R.L.)	Lloixa	<i>Integral</i> ..... R-2
ERMITA DE VILLA FLORA (B.R.L.)	Lloixa	<i>Integral</i> ..... R-3



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

ERMITA DEL CALVARIO (B.R.L.)	Lloixa	<i>Integral.....</i> R-4
ERMITA MARE DE DEU DE LORETO (B.R.L.)	Partida de Santa Faz	<i>Integral.....</i> R-5
VIRGEN DEL ROSARIO (B.R.L.)	Partida Fabraquer	<i>Integral.....</i> R-6
IGLESIA DE SAN JUAN BAUTISTA (B.R.L.)	C/Comandante Seva, 1	<i>Integral.....</i> R-7





## 2.2 RELACIÓN DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y PALEONTOLÓGICOS

1. Se indica a continuación la relación de YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS contenidos en el catálogo, y cuyas fichas se presentan en documento anejo independiente para su mejor manipulación, conjuntamente con las de edificación.

FICHA	DENOMINACIÓN	UBICACIÓN	PROTECCIÓN
H-1	Centro Histórico de Sant Joan d'Alacant	Centro	Á.V.A. <sup>3</sup>
H-2	Centro Histórico de Benimagrell	Benimagrell	Á.V.A
A-3	Torre Ansaldo	Partida el Salt	Integral BIC
A-4	Torre Bonanza	Partida de Lloixa	Integral BIC
A-5	Torre Salafranca	Partida Calvario	Integral BIC
A-6	Casa Torre de la Cadena	Partida Santa Faz	Integral BIC
A-7	Cotella	Parque Ansaldo	Á.V.A

---

<sup>3</sup> A.V.A.=Área de Vigilancia Arqueológica



## 2.3 CONTENIDO DE FICHAS DE LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES CATALOGADAS

1. Para cada uno de los elementos catalogados se elabora una FICHA con el contenido siguiente:

- nivel de protección,
- datos identificativos del inmueble, con coordenadas UTM
- descripción de sus características constructivas,
- estado de conservación y prescripciones para mejorarlo,
- uso actual y propuesto especificando el destino público o privado.
- plano de situación del inmueble catalogado,
- elemento o espacio protegido.
- fotografías.
- Descripción literal de la delimitación del entorno de protección del los B.I.C. y B.R.L.



## 2.4 RELACIÓN DE ARBOLES, ARBUSTOS Y JARDINES CATALOGADOS

2. Se indica a continuación la relación de bienes correspondiente a las arboles, arbustos y jardines contenidos en el catálogo, y cuyas fichas se presentan en documento anejo independiente para su mejor manipulación.

3. La relación se estructura en dos grupos, correspondientes a:

- Árboles y arbustos.
- Jardines.

A continuación se presentan las 78 *Fichas Técnicas* elaboradas para cada elemento, o grupo de elementos, propuesto para su inclusión en el Catálogo de Árboles y Arbustos Singulares del municipio de Sant Joan d'Alacant. En la siguiente tabla se presentan de modo resumido la especie y número de individuos incluidos en cada una de ellas, resultando un total de 134 ejemplares seleccionados.

### A) ARBOLES Y ARBUSTOS SINGULARES

FICHA	DENOMINACIÓN	NOMBRE CIENTÍFICO
B1	Álamos de la Finca Maxara	<i>Populus alba</i>
B2	Alcornoques de la Finca Maxara	<i>Quercus suber</i>
B3	Alcornoque de la Finca Capucho	<i>Quercus suber</i>
B4	Algarrobos de la Finca Perefert	<i>Ceratonia siliqua</i>
B5	Algarrobo de la Finca Lo Bellón de Dentro	<i>Ceratonia siliqua</i>
B6	Algarrobo de la Finca El de Soler	<i>Ceratonia siliqua</i>
B7	Almez de la Finca Capucho	<i>Celtis australis</i>
B8	Almez de la Finca Lo Bellón de Dentro	<i>Celtis australis</i>
B9	Almez del Restaurante El Jabalí	<i>Celtis australis</i>



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

<b>B10</b>	Almez de la calle La Verónica	<i>Celtis australis</i>
<b>B11</b>	Almeceas del Sanatorio Psiquiátrico	<i>Celtis australis</i>
<b>B12</b>	Araucaria de la Finca La Pinada <sup>4</sup>	<i>Araucaria heterophylla</i>
<b>B13</b>	Araucaria de la Finca El de Abril	<i>Araucaria heterophylla</i>
<b>B14</b>	Araucarias de la Finca Villa Herminia	<i>Araucaria heterophylla</i>
<b>B15</b>	Araucaria de la Finca La Cadena	<i>Araucaria cunninghamii</i>
<b>B16</b>	Araucaria del Carrer de Mar	<i>Araucaria cunninghamii</i>
<b>B17</b>	Buganvilla de la Finca Lo Bellón de Dentro	<i>Bougainvillea glabra</i>
<b>B18</b>	Buganvilla de la Finca Villa Carmen	<i>Bougainvillea glabra</i>
<b>B19</b>	Buganvilla de la Finca El de Abril	<i>Bougainvillea glabra</i>
<b>B20</b>	Budleya de la Finca El Conde	<i>Budleya davidii</i>
<b>B21</b>	Casuarina de la Finca El Carmen	<i>Casuarina equisetifolia</i>
<b>B22</b>	Casuarinas del Sanatorio Psiquiátrico	<i>Casuarina equisetifolia</i>
<b>B23</b>	Ciprés de la Finca Maxara	<i>Cupressus sempervirens</i>
<b>B24</b>	Cipreses de la Finca Santa Ana	<i>Cupressus sempervirens</i>
<b>B25</b>	Cipreses de la Finca El Conde o La Paz	<i>Cupressus sempervirens</i>
<b>B26</b>	Ciprés de la Finca Villa Antonia	<i>Cupressus sempervirens</i>
<b>B27</b>	Ciprés de la Finca Capucho	<i>Cupressus cashmeriana</i>
<b>B28</b>	Drago de la Finca Maxara	<i>Dracaena draco</i>
<b>B29</b>	Dragos de la Finca Capucho	<i>Dracaena draco</i>
<b>B30</b>	Drago de la Finca Palmeretes	<i>Dracaena draco</i>
<b>B31</b>	Dragos de la Finca La Cadena	<i>Dracaena draco</i>
<b>B32</b>	Drago de la Urbanización Las Jacarandas	<i>Dracaena draco</i>
<b>B33</b>	Drago de la Finca La Solana	<i>Dracaena draco</i>

---

<sup>4</sup> Talado recientemente por causas justificadas (enfermedad)



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

<b>B34</b>	Encina de la Finca Capucho	<i>Quercus ilex</i>
<b>B35</b>	Encina de la Finca Santa Ana	<i>Quercus ilex</i>
<b>B36</b>	Encina del Camino La Princesa	<i>Quercus ilex</i>
<b>B37</b>	Falsa pimienta de la Finca El de Abril	<i>Shimus molle</i>
<b>B38</b>	Ficus de la Finca Maxara	<i>Ficus macrophylla</i>
<b>B39</b>	Ficus de la Finca El de Abril	<i>Ficus macrophylla</i>
<b>B40</b>	Ficus de la Finca El Carmen	<i>Ficus macrophylla</i>
<b>B41</b>	Ficus de la Finca La Concepción	<i>Ficus macrophylla</i>
<b>B42</b>	Ficus de la Finca Capucho	<i>Ficus microcarpa</i>
<b>B43</b>	Ficus de la Finca El León	<i>Ficus microcarpa</i>
<b>B44</b>	Lentisco de la Finca Maxara	<i>Pistacia lentiscus</i>
<b>B45</b>	Olivos de la Finca Maxara	<i>Olea europaea</i>
<b>B46</b>	Olivo de la Finca El de Espinós	<i>Olea europaea</i>
<b>B47</b>	Olmos de la Finca Capucho	<i>Ulmus minor</i>
<b>B48</b>	Palmera canaria de la Finca Santa Ana	<i>Phoenix canariensis</i>
<b>B49</b>	Palmeras canarias de la Urbanización Las Jacarandas	<i>Phoenix canariensis</i>
<b>B50</b>	Palmera canaria de la Finca Villa Carmen	<i>Phoenix canariensis</i>
<b>B51</b>	Palmeras canarias del Sanatorio Psiquiátrico	<i>Phoenix canariensis</i>
<b>B52</b>	Palmeras datileras de la Finca Maxara	<i>Phoenix dactylifera</i>
<b>B53</b>	Palmera datilera de la Finca Capucho	<i>Phoenix dactylifera</i>
<b>B54</b>	Palmera datilera de la Finca Lo Bellón de Dentro	<i>Phoenix dactylifera</i>
<b>B55</b>	Palmera datilera de la Finca Perefert	<i>Phoenix dactylifera</i>
<b>B56</b>	Palmera datilera de la Finca El de Carreres	<i>Phoenix dactylifera</i>
<b>B57</b>	Palmera datilera de la Finca Santa Ana	<i>Phoenix dactylifera</i>
<b>B58</b>	Palmera china de la Finca Capucho	<i>Livistona chinensis</i>



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

<b>B59</b>	Palmera californiana de la Finca Santa Ana	<i>Washingtonia filifera</i>
<b>B60</b>	Palmeras californianas de la Urbanización Las Jacarandas	<i>Washingtonia filifera</i>
<b>B61</b>	Palmera mejicana de la Finca El Conde o La Paz	<i>Washingtonia robusta</i>
<b>B62</b>	Palmera mejicana de la Finca Villa Antonia	<i>Washingtonia robusta</i>
<b>B63</b>	Palmeras mejicanas de la Finca Villa Carmen	<i>Washingtonia robusta</i>
<b>B64</b>	Palmera mejicana de la Finca Maxara	<i>Washingtonia robusta</i>
<b>B65</b>	Palmera del Himalaya de la Finca La Cadena	<i>Tachicarpus fortunei</i>
<b>B66</b>	Palmito de la Finca Maxara	<i>Chamaerops humilis</i>
<b>B67</b>	Palmito de la Finca Capucho	<i>Chamaerops humilis</i>
<b>B68</b>	Pino canario de la Finca El de Abril	<i>Pinus canariensis</i>
<b>B69</b>	Pinos canarios de la Finca El Reloj	<i>Pinus canariensis</i>
<b>B70</b>	Pino carrasco de la Finca Capucho	<i>Pinus halepensis</i>
<b>B71</b>	Pino carrasco de la Finca El de Abril	<i>Pinus halepensis</i>
<b>B72</b>	Pinos piñoneros de la Finca El de Abril	<i>Pinus pinea</i>
<b>B73</b>	Pinos piñoneros de la Finca Villa Carmen	<i>Pinus pinea</i>
<b>B74</b>	Pino piñonero del Sanatorio Psiquiátrico	<i>Pinus pinea</i>
<b>B75</b>	Robles de la Finca Capucho	<i>Quercus pubescens</i>
<b>B76</b>	Yuca de la Finca Maxara	<i>Yucca elephantipes</i>
<b>B77</b>	Yucas de la Finca Capucho	<i>Yucca elephantipes</i>
<b>B78</b>	Yuca de la Finca Santa Ana	<i>Yucca elephantipes</i>

**B) JARDINES**

<b>FICHA</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>SITUACIÓN</b>	<b>PROTECCIÓN</b>
<b>J 1</b>	<b>JARDINES DE ABRIL</b>	Partida de Fabraquer	JARDÍN



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

J 2	BUENAVISTA (PRITZ)	Partida de Santa Faz	JARDÍN
J 3	CASETA NOVA	Partida de Fabraquer	JARDÍN
J 4	EL RELOJ	<i>C/ Cervantes</i>	JARDÍN
J 5	LA CADENA	Partida de Santa Faz	JARDÍN
J 6	LA CONCEPCIÓN	Carretera de Tangel	JARDÍN
J 7	LA PINADA	Partida de El Salt	JARDÍN
J 8	LO DE BELLÓN DE DENTRO	Partida de Fabraquer	JARDÍN
J 9	MANZANETA	Carretera de Tangel	JARDÍN
J 10	NAZARETH	Partida de Fabraquer	JARDÍN
J 11	PALMERETES	Partida de El Salt	JARDÍN
J 12	PEDRO JOSÉ	Partida de El Salt	JARDÍN
J 13	RAVEL	Partida de Santa Faz	JARDÍN
J 14	SANTA ANA	Partida de El Campet	JARDÍN
J 15	VILLA ANTONIA	Partida de El Salt	JARDÍN
J 16	VILLA ELVIRA	Partida de Fabraquer	JARDÍN
J 17	MAXARA	Partida de Fabraquer	JARDÍN
J 18	CAPUTXO	Partida de Fabraquer	JARDÍN



## 2.5 CONTENIDO FICHAS DE LOS ARBOLES, ARBUSTOS SINGULARES Y JARDINES CATALOGADOS

1. En la ficha técnica de los elementos vegetales singulares se presenta de manera resumida la información obtenida para cada ejemplar:

- **Denominación:** Nombre local, nombre castellano, nombre valenciano, nombre científico, y familia a la que pertenece.
- **Localización:** Partida rural / Dirección, propiedad, identificación cartográfica, y una breve descripción del entorno destacando otras características que pudieran resultar de interés.
- **Dimensiones:** Altura, diámetro copa, perímetro base, perímetro a 1,30m del suelo, perímetro de las raíces.
- **Edad estimada:** siendo este dato el más complicado de establecer debido a que existe una gran variabilidad en la tasa de crecimiento de cada individuo. Esta variación depende de multitud de factores entre los que destacan el tipo de material sobre el que se desarrolla (margas, arcillas, calizas, depósitos cuaternarios, conglomerados, etc.), la humedad edáfica del lugar (solana, umbría, barrancos, junto a cultivos, etc.), el tipo de cuidados a los que se haya visto sometido (riegos, podas, etc.) y otros de carácter genético.
- **La Singularidad:** donde se resumen las características particulares que suponen la inclusión de un elemento en el catálogo. Éstas pueden ser de diversa índole destacando entre ellas el tamaño o porte del elemento, la edad del mismo, la escasez en el ámbito municipal, una ubicación particular, motivos de tipo histórico o etnológico, etc.
- **Nivel de Protección:** Se indica el grado de protección establecido en la normativa de protección.
- **Conservación:** Se aporta información sobre el estado actual de conservación en el que se encuentra el elemento y de aquellas situaciones de riesgo que pudieran afectar a la integridad del mismo. En el caso de considerarlo necesario se enumeran una serie de medidas de tipo sanitario, de ordenación del entorno u otras que se consideren oportunas para la conservación del elemento.
- **Identificación gráfica:** Para cada elemento se incluye una fotografía que permite identificarlo, comprobar su actual estado y localizar su entorno más inmediato.





## 2.6 CATÁLOGO DEL PAISAJE.

1. EL Catálogo de Paisaje, constituye un documento normativo, diferenciado del Estudio de Paisaje, que forma parte de la Ordenación Estructural de conformidad con lo establecido en los artículos 36.a) y 45.4 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Valenciana.
2. Forma parte del presente Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, aún cuando se presenta en documento independiente al objeto de su mejor identificación y aplicación



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

## 2.7 PLANOS DE SITUACIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS.

<b>CB.O-1</b>	SITUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES CATALOGADAS	E: 1/7.000
<b>CB.O-2</b>	ARBOLES Y JARDINES PROTEGIDOS	E: 1/7.000
<b>CB.O-3</b>	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	E: 1/7.000



## 2.8 NORMAS DE PROTECCIÓN

1. Se desarrolla a continuación la Normativa específica que se establece para los bienes y espacios protegidos, diferenciando la que resulta de aplicación para cada grado de protección, con expresión, escrita y gráfica, del resultado pretendido, ajustada a los niveles de protección previstos en el ROGTU.

### CAPITULO 1: DISPOSICIONES GENERALES

#### ARTÍCULO 1. OBJETO y CONTENIDO.

1. Las presentes Normas de protección tienen por objeto la definición de las obras permitidas en los bienes catalogados y la regulación de la ejecución de las posibles intervenciones en las construcciones, conjuntos, jardines u otro tipo de espacios cuya alteración debe ser sometida a requisitos restrictivos, acordes con la especial valoración colectiva que dichos bienes merecen por su interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, arquitectónico o botánico y los que integran un ambiente característico o tradicional, así como los que se pretenden conservar por su representatividad en el acervo cultural común o por razones paisajísticas, en el ámbito de este municipio.

2. Contienen, junto con las especificaciones realizadas en las fichas que forman parte de este Catálogo, las normas, criterios y definiciones que sirven para ordenar la protección, conservación y mejora del patrimonio arquitectónico y espacios de interés del municipio de Sant Joan d'Alacant.

3. El presente Catálogo es un documento administrativo que complementa y desarrolla el Plan General de Ordenación Urbana, del que forma parte, siendo susceptible de ser desarrollado mediante Planes Especiales de Protección, que se elaborarán conforme lo dispuesto en el Art. 39 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano, pudiendo :

- redefinir los grados de protección y los elementos protegidos
- concretar de forma pormenorizada los elementos de interés constitutivos de los conjuntos, edificios y jardines objeto de protección



## MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

- establecer el régimen de usos, atendiendo a su compatibilidad con las tipologías y con los elementos protegidos.

4. Para los inmuebles declarados de interés cultural los Planes Especiales de Protección, establecerán las normas de protección que desde la esfera urbanística den mejor respuesta a la finalidad de aquellas provisionalmente establecidas en la declaración, regulando con detalle los requisitos a que han de sujetarse los actos de edificación y uso del suelo y las actividades que afecten a los inmuebles y a su entorno de protección.

### ARTÍCULO 2. ÁMBITO Y ALCANCE

1. Las presentes normas forman parte del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del municipio de Sant Joan d'Alacant y son de aplicación en todo su término municipal.

2. Este Catálogo alcanza al inventario que forma parte del mismo y sólo a esos elementos catalogados. Sus normas quedan sometidas a las generales del Plan General y a la legislación general y sectorial que le afecten.

3. Las actuaciones en el Patrimonio catalogado tendrán, a efectos legales, la consideración de interés público.

4. El cumplimiento de lo establecido en estas normas, se extenderá al planeamiento de desarrollo cuando la actuación urbanística afecte a bienes inmuebles o espacios de interés de los contemplados en el Catálogo. En ese caso, se limitará a establecer la incardinación de ese elemento con la nueva ordenación establecida de conformidad con la legislación sobre protección del patrimonio aplicable. Si como consecuencia de la actuación urbanística se dieran a conocer nuevos inmuebles o espacios de interés, serán incluidos en el Catálogo conforme a la legislación aplicable al caso.

### ARTÍCULO 3. EFECTOS.

1. Las determinaciones de este Catálogo serán obligatorias y ejecutivas para la administración y los particulares.



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

2. El presente Catálogo complementa la normativa del Plan General; en el caso de que ambas normativas entraran en conflicto prevalecerá la que lleve aparejada un mayor nivel de protección sobre el elemento catalogado.

ARTÍCULO 4. VIGENCIA Y REVISIÓN.

1. Las determinaciones de este Catálogo entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el boletín oficial correspondiente y seguirán vigentes con carácter indefinido hasta tanto no se revise el Catálogo o se apruebe un nuevo Plan General que determine su sustitución.

2. La revisión del presente Catálogo se acometerá en cualquier momento, siempre y cuando hayan cambiado suficientemente las circunstancias o criterios que han determinado su redacción y aprobación, para lo que se seguirán los mismos trámites seguidos para su aprobación. En todo caso, cada cinco años se realizará una actualización y revisión del documento.

ARTÍCULO 5. INTERPRETACIÓN.

1. La interpretación de este Catálogo quedará a cargo del Ayuntamiento de Sant Joan d'Alacant, utilizando siempre la memoria informativa y justificativa como documento en el que se contienen los criterios y principios que han orientado su redacción. Podrá, no obstante, recabar informes no vinculantes de la Consellería competente en materia de Cultura

2. En la aplicación de este Catálogo prevalecerá aquella interpretación que lleve aparejado un mayor grado de protección para los elementos catalogados.

ARTÍCULO 6. ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN.

1. La administración y gestión de este Catálogo corresponde al Ayuntamiento de Sant Joan d'Alacant, como administración que ha procedido a su redacción y aprobación.

2. El ejercicio de esta administración y gestión se realizará sin perjuicio de las competencias que correspondan a las administraciones del Estado y de la Generalitat Valenciana.



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

ARTÍCULO 7. TUTELA DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL

1. La tutela de los Bienes de Interés Cultural corresponderá a la Consellería competente en materia de Cultura, de manera que cualquier intervención en los bienes o en su entorno deberá ser autorizada por la misma.

ARTÍCULO 8. CRITERIOS DE ORDENACIÓN PARA EL DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.

1. El desarrollo del suelo urbanizable se realizará minimizando los impactos sobre los elementos catalogados, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- a) Se mantendrán los elementos catalogados en el interior de las parcelas.
- b) Se procurará calificar como zonas verdes o parques públicos aquellas zonas con presencia de elementos botánicos catalogados.

2. Sin menoscabo de los documentos especificados en la LEY 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (LUV), y del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística; los planes de desarrollo incorporarán una memoria justificativa de minimización del impacto ambiental sobre los bienes catalogados, así como del resto de la vegetación existente en el ámbito de actuación, incluyendo cartografía de localización de los diferentes bienes y zonas verdes del ámbito de actuación.

3. En el diseño de las zonas verdes en las que queden integrados los elementos catalogados, se mantendrán, como condiciones básicas del diseño, las características físicas y ecológicas del emplazamiento, en particular la topografía, el suelo y la vegetación existente.

4. Las especies vegetales utilizadas no serán discordantes con los elementos catalogados, y se utilizarán preferentemente especies autóctonas y ornamentales introducidas desde antiguo en la Comunidad Valenciana, adecuadas al medio y próximas a la vegetación potencial del territorio, evitando especies exóticas.

5. Los estudios de impacto ambiental relativos a toda clase de proyectos, públicos o privados, que puedan incidir sobre bienes integrantes del patrimonio cultural valenciano



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

deberán incorporar el informe de la Consellería competente en materia de cultura acerca de la conformidad del proyecto con la normativa de protección del patrimonio cultural. Dicho informe se emitirá, tramitará y surtirá los efectos previstos en el artículo 11 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

CAPITULO II.- CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES Y ESPACIOS CATALOGADOS Y NIVELES DE PROTECCIÓN

ARTÍCULO 9. BIENES DECLARADOS DE INTERÉS CULTURAL (BIC):

1. Conforme se establece en el artículo 26 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano, los Bienes de Interés Cultural serán declarados atendiendo a la siguiente clasificación:

a) BIENES INMUEBLES, Categorías:

- Monumento
- Conjunto Histórico
- Jardín Histórico
- Espacio etnológico
- Sitio Histórico
- Zona Arqueológica
- Zona Paleontológica
- Parque Cultural

b) BIENES MUEBLES, declarados individualmente, como colección o como fondos de museos y colecciones museográficas.

c) DOCUMENTOS Y OBRAS BIBLIOGRÁFICAS, cinematográficas, fonográficas o audiovisuales, declaradas individualmente, como colección o como fondos de archivos y bibliotecas.

d) BIENES INMATERIALES. Pueden ser declarados de interés cultural las actividades, creaciones, conocimientos, prácticas, usos y técnicas representativos de la cultura tradicional valenciana, así como aquellas manifestaciones culturales que sean expresión de las tradiciones del pueblo valenciano en sus manifestaciones musicales, artísticas o de ocio, y en especial aquellas que han sido objeto de transmisión oral y las que mantienen y potencian el uso del valenciano.

e) También podrán ser declarados de interés cultural los BIENES INMATERIALES DE NATURALEZA TECNOLÓGICA que constituyan manifestaciones relevantes o hitos de la evolución tecnológica de la Comunidad Valenciana.

2. La declaración se hará mediante decreto del Consell, a propuesta de la Consellería competente en materia de cultura, sin perjuicio de lo que dispone el artículo 6 de la Ley del Patrimonio Histórico Español respecto de los bienes adscritos a servicios públicos gestionados por la administración del estado o que formen parte del patrimonio nacional.





MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

3. No podrá declararse de interés cultural la obra de un autor vivo sino mediando autorización expresa de su propietario y de su autor, salvo en el caso de Bienes Inmateriales de Naturaleza Tecnológica, siempre que haya transcurrido un plazo de cinco años desde su creación, con respeto a la legislación vigente en materia de propiedad intelectual.

4. Independientemente de lo dispuesto en estas Normas, los BIC estarán sujetos a lo regulado en el Capítulo III del Título II de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

ARTÍCULO 10. BIENES DE RELEVANCIA LOCAL (BRL):

1. Conforme se establece en el artículo 46 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano, los Bienes de de Relevancia Local serán declarados atendiendo a las siguientes categorías:

- Monumento de Interés Local
- Núcleo Histórico Tradicional
- Jardín histórico de Interés Local
- Espacio etnológico de Interés Local
- Sitio histórico de Interés Local
- Espacio de Protección arqueológica
- Espacio de Protección paleontológica

2. Los Bienes de Relevancia Local serán inscritos en la sección 2ª del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano y estarán sujetos a lo dispuesto en el Capítulo II del Título II de la Ley 4/98 y su modificación Ley 5/2007).

ARTÍCULO 11. BIENES CATALOGADOS (BC):

1. Categorías:

- Monumento
- Conjunto de edificios
- Áreas de vigilancia arqueológica o paleontológica
- Arquitectura popular
- Patrimonio arquitectónico industrial u obra de ingeniería
- Otros espacios o elementos de interés botánico, paisajístico, histórico o cultural



## MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

### ARTÍCULO 12. DEFINICIÓN DE NIVEL DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS

1. Se entiende por nivel de protección el régimen normativo al que se encuentra sometido un bien protegido y, en consecuencia, la clase de actuaciones que se pueden efectuar sobre él.
2. El nivel de protección se establece atendiendo a los valores arquitectónicos o urbanísticos que presentan los edificios catalogados; y para los árboles y jardines, el interés botánico.

### ARTÍCULO 13. NIVELES DE PROTECCIÓN Y RÉGIMEN NORMATIVO DE LOS BIENES CATALOGADOS

1. Conforme se determina en el Art. 77 de la LUV, los elementos que se incluyen en el Catálogo se clasificarán en tres niveles de protección: integral, parcial y ambiental.

### ARTÍCULO 14. PROTECCIÓN INTEGRAL DE LOS BIENES CATALOGADOS

1. El nivel de protección integral incluye las construcciones, recintos o elementos que deben ser conservados íntegramente por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas, botánicas o ambientales originarias.

### ARTÍCULO 15. PROTECCIÓN PARCIAL DE LOS BIENES CATALOGADOS.

1. El nivel de protección parcial incluye las construcciones, elementos o recintos que por su valor histórico o artístico deben ser conservados, al menos en parte, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco, especialmente la fachada y elementos visibles desde espacios públicos, en el caso de inmuebles.

### ARTÍCULO 16. PROTECCIÓN AMBIENTAL DE LOS BIENES CATALOGADOS.

1. El nivel de protección ambiental integra las construcciones y recintos que, aun sin presentar en sí mismas y consideradas individualmente, un especial valor, contribuyen a



## MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

definir un entorno valioso para el paisaje urbano por su belleza, tipismo o carácter tradicional. También se catalogan en este grado los edificios integrados en unidades urbanas que configuren espacios urbanos como calles, plazas o bordes, que deben ser preservados por el valor histórico o ambiental de su imagen o ambiente urbano.



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

CAPÍTULO III. INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS E INMUEBLES CATALOGADOS

ARTÍCULO 17. CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN

1. La realización de obras en los edificios e inmuebles catalogados tiene por objeto la preservación de los valores reconocidos en ellos y debe orientarse hacia una mejora real de la calidad del ambiente urbano.
2. En cualquiera de los tipos de obra de que se trate se exigirá la distinción clara entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación, con el fin de no desvirtuar los elementos originales.
3. Se recuperarán los elementos de valor que se puedan reutilizar como carpintería, solados, elementos ornamentales y cerrajería.
4. En aquellos edificios donde se contemple la protección específica de determinados elementos imposibles de mantener debido a su estado de ruina, se exigirá su reproducción.
5. En el caso de zaguanes o escaleras se permitirá su reproducción tipológica de la forma que a continuación se detalla:
  - a) Escaleras: será obligatorio mantener el tipo de escalera definido por la organización de sus tramos, tipo de iluminación, dimensiones, disposición y sistema de barandilla, salvo que incumplan las condiciones de accesibilidad exigidas por la normativa específica que resulte de aplicación.
  - b) Zaguanes: no se podrá alterar el volumen, dimensiones, disposición y conexión con otros elementos como la escalera, salvo que resulte necesario en cumplimiento de la normativa de accesibilidad o seguridad que resulte de aplicación.
6. Se tendrán en cuenta las recomendaciones hechas en las fichas del estudio complementario "*Catálogo de Edificios de Interés Histórico, Arquitectónico y Tipológico*" redactado por el arquitecto Santiago Varela Botella, que forma parte de este Catálogo.



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

ARTÍCULO 18. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN COMUNES PARA CUALQUIER BIEN O ESPACIO CATALOGADO.

1. Para todos los bienes o espacios catalogados, en especial los inmuebles, a fin de preservar la imagen del inmueble y mantener su coherencia en el paisaje urbano, se restringe la posibilidad de instalar rótulos de carácter comercial o similar, pudiendo autorizarse tan solo los que identifiquen el bien o la titularidad del mismo y no limiten la visualización de los elementos arquitectónicos principales, debiendo quedar integrados en el conjunto de la edificación de manera que no se establezca una condición de relevancia frente al el conjunto, para lo que deberán emplearse materiales y colores que armonicen con el conjunto de la edificación.
2. Quedan expresamente prohibidos, la utilización de letreros y montajes luminosos, permitiéndose tan solo la utilización de iluminación indirecta o diferida, que deberá ser previamente validada por los servicios técnicos municipales.
3. En las Plantas Bajas de los edificios catalogados, las obras de reforma parcial se limitarán a las de refuerzo y consolidación de la estructura, eliminación de humedades, adecuación a las condiciones de accesibilidad y cualquier otra necesariamente justificada para el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y demás normativa de obligado cumplimiento.
4. Las normas de protección serán de aplicación a la totalidad de la parcela en que se ubique el bien catalogado, a excepción de los vallados y cerramientos que se hubieran realizado con posterioridad e independencia de la construcción principal y no se hallen expresamente relacionados entre los elementos de interés a proteger.
5. Con independencia del nivel de protección atribuido a cada edificio deberán tenerse en cuenta las consideraciones hechas de manera individualizada en las fichas correspondientes de cada edificio, así como cualquier circunstancia que, por su especificidad, no pueda haber sido considerada en este Catálogo.

ARTÍCULO 19. NORMAS DE INTERVENCIÓN EN LOS B.I.C. Y JARDINES HISTÓRICOS

1. Cualquier intervención en un monumento o jardín histórico **declarado de interés cultural** deberá ir encaminada a la preservación y acrecentamiento de los intereses patrimoniales que determinaron dicho reconocimiento y se ajustará a los siguientes criterios:



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

- a) La intervención respetará las características y valores esenciales del inmueble. Se conservarán sus características volumétricas, espaciales, morfológicas y artísticas, así como las aportaciones de distintas épocas que hayan enriquecido sus valores originales. En caso de que se autorice alguna supresión deberá quedar debidamente documentada.
- b) Se preservará la integridad del inmueble y no se autorizará la separación de ninguna de sus partes esenciales ni de los elementos que le son consustanciales. Los bienes muebles vinculados como pertenencias o accesorios a un inmueble declarado de interés cultural no podrán ser separados del inmueble al que pertenecen, salvo en beneficio de su propia protección y de su difusión pública y siempre con autorización de la Consellería competente en materia de cultura.
- c) Los bienes inmuebles de interés cultural son inseparables de su entorno, por lo que no se autorizará el desplazamiento de éstos sino cuando resulte imprescindible por causa de interés social o fuerza mayor, mediante resolución de la Consellería competente en materia de cultura y previo el informe favorable de al menos dos de las instituciones consultivas a que se refiere el artículo 7 de la Ley del Patrimonio Cultural.
- d) No se autorizarán las reconstrucciones totales o parciales del bien, salvo que la pervivencia de elementos originales o el conocimiento documental suficiente de lo que se haya perdido lo permitan, y tampoco cualquier añadido que falsee la autenticidad histórica. En todo caso, tanto la documentación previa del estado original de los restos, como el tipo de reconstrucción y los materiales empleados deberán permitir la identificación de la intervención y su reversibilidad.
- e) Queda prohibida la colocación de rótulos y carteles publicitarios, conducciones aparentes y elementos impropios en los Jardines Históricos y en las fachadas y cubiertas de los monumentos, así como de todos aquellos elementos que menoscaben o impidan su adecuada apreciación o contemplación.
- f) La Consellería competente en materia de cultura podrá autorizar la instalación de rótulos indicadores del patrocinio de los bienes y de la actividad a que se destinan.

2. En caso de encontrarse separado algún elemento original del monumento o jardín histórico del que formaba parte, la Consellería competente en materia de cultura promoverá la recuperación de aquellos que tengan especial relevancia artística o histórica.



## MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

### ARTÍCULO 20. MATERIALES ADECUADOS EN FACHADA

1. Las obras admisibles se atenderán a los siguientes criterios:

- a) Deberá evitarse la mimetización de un oficio desde otro.
- b) En las obras de restauración, reforma y sustitución, las tonalidades de color, texturas y calidades de materiales y acabados se adecuarán a los que presentaba el edificio en su forma originaria. Si no quedan restos de los acabados originales, solo se podrán usar los siguientes: revocos en los colores tradicionales, enfoscados y pinturas mates, o estucos a la cal. Queda prohibida la utilización masiva del ladrillo como material de terminación, así como los tratamientos pulidos y reflectantes en superficies de piedra y metálica, y la utilización de aplacados cerámicos. Los materiales permitidos no se podrán aplicar sobre fábricas de sillares, si existen. Se podrán realizar zócalos con acabado pétreo de altura máxima 1,20 m. y despiece similar a una sillería.
- c) No se podrá dejar la mampostería vista como acabado de la fachada
- d) En los edificios de nueva planta se tendrán en cuenta las calidades y características de los materiales de los edificios del entorno, evitando rupturas o confrontaciones de difícil justificación.
- e) Se prohíbe la introducción de elementos impropios tales como toldos o marquesinas, salvo causa justificada y previa propuesta de solución técnica que acredite la minimización de impacto sobre la fachada. En ningún caso se podrá colocar máquinas de aire acondicionado en fachada.
- f) Los anuncios en fachada deberán ir insertados en los huecos comerciales de la planta baja, debiendo cumplir las disposiciones generales establecidas en las normas generales de protección.
- g) Las cerrajerías deberán estar formadas por perfiles macizos de espesor entre 1 y 1,4 cm. No se permitirá la utilización de perfiles huecos. La distancia máxima entre perfiles será de 10 cm.
- h) Se admite el uso de todo tipo de persianas, con colores no metalizados.

### ARTÍCULO 21. TIPO DE ACTUACIÓN

1. Se establece un orden creciente de actuaciones posibles, ordenado en función del nivel de intervención transformadora del elemento original.



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

- a) OBRAS DE CONSERVACIÓN
- b) OBRAS DE RESTAURACIÓN.
- c) OBRAS DE REHABILITACIÓN Y REFORMA
- d) OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN
- e) NUEVA PLANTA POR SUSTITUCIÓN

ARTÍCULO 22. OBRAS DE CONSERVACIÓN

1. Son aquellas que resultan necesarias para mantener los edificios en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, a fin de poder obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio, conforme se determina en el Art. 206 de la Ley Urbanística Valenciana.
2. Se realizarán sin afectar el valor de los elementos protegidos.
3. Se consideran obras de conservación a las siguientes actuaciones:
  - limpieza general del elemento,
  - pintura en general del elemento,
  - labores de jardinería,
  - repaso de carpinterías en edificios,
  - reparación de daños locales menores en cubiertas,
  - revestimientos y acabados de edificios,
  - eliminación de humedades,
  - reposición de instalaciones,
  - reparación y refuerzo de estructuras y fábricas,
  - reposición de elementos desaparecidos.

ARTÍCULO 23. OBRAS DE RESTAURACIÓN

1. Son aquellas que tienen por objeto la recuperación de la imagen original del edificio como unidad constructiva inalterable y suponen el mantenimiento íntegro de todos y cada uno de sus componentes, o parte del mismo compatibilizando las distintas actuaciones históricas que sobre él se hayan realizado, suprimiendo los elementos perturbadores que impidan su correcta lectura mediante la eliminación de elementos impropios y la posible recuperación de los elementos desaparecidos.





MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

2. Son labores de restauración:

- la reposición de cuerpos, partes o elementos ruinosos
- la supresión de elementos impropios.
- excepcionalmente se incluyen las obras de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos a conservar.

ARTÍCULO 24. OBRAS DE REHABILITACIÓN Y REFORMA

1. Son las obras permitidas en los edificios en los que se protegen los elementos que definen la estructura arquitectónica tales como fachadas, espacios libres, alturas, zaguán, escaleras y demás elementos propios. Se realizarán sin afectar el valor de los elementos protegidos.

2. Se prohíbe la demolición de aquellos elementos de interés que específicamente se enumeran en las correspondientes fichas del Catálogo.

3. En las obras que se lleven a cabo en las fachadas se mantendrá siempre la composición y tamaño de los huecos.

4. En las plantas bajas que se destinen a locales comerciales u otros usos permitidos no se alterará la proporción de los huecos originales salvo cuando resulte imprescindible para el nuevo fin. En tal caso, deberá respetarse la continuidad y homogeneidad del tratamiento respecto a las plantas superiores, siguiendo los ritmos compositivos de las mismas.

5. Se permite la redistribución interior de los edificios y la instalación o actualización de los servicios necesarios, especialmente los de accesibilidad y seguridad que resulten necesarios para el cumplimiento y adecuación a la normativa vigente.

6. Las obras de Rehabilitación, incluyen, además de los tipos anteriores, las tendentes a la mejora del elemento para usos actuales que le sean compatibles, debiendo garantizarse el mantenimiento del esquema tipológico característico del edificio, su definición volumétrica, fachadas representativas (no alterando la fisonomía exterior con la implantación de nuevas instalaciones) y detalles de interés (manteniéndolos de la forma visible e inalterada y reduciendo a los casos imprescindibles su traslado del emplazamiento original).

7. Son labores de rehabilitación:



## MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3 DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

- La redistribución y modificación de los elementos generales de acceso, circulación, iluminación y ventilación interior,
- La sustitución, supresión o ejecución de nuevos forjados a distinta cota,
- La sustitución interior y exterior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados,
- La sustitución de cubiertas
- La implantación de nuevas instalaciones y sustitución de las existentes.

### ARTÍCULO 25. OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN

1. La Reestructuración, incluye todo tipo de actuaciones que no supongan merma de los elementos catalogados protegidos específicamente, siempre y cuando garanticen la integración coherente y la satisfacción de las servidumbres tipológicas que éstas imponen.

2. Se admite la demolición de las partes de elementos no protegidos y la construcción en su lugar de otros nuevos según las determinaciones del planeamiento urbanístico correspondiente.

### ARTÍCULO 26. SUSTITUCIÓN DE EDIFICIOS

1. Se contempla esta posibilidad en aquellos edificios sujetos a protección ambiental, valorados por su pertenencia a un conjunto tipológicamente unitario, donde se entiende que su sustitución reglada no supone una pérdida del valor ambiental del conjunto.

2. La sustitución se realizará a partir de un análisis de los edificios que formen parte del mismo paramento de manzana, teniendo en cuenta la disposición, proporción y dimensiones de los huecos, el sistema compositivo de fachada y los materiales empleados. Estará sujeta a las siguientes condiciones:

a) Nº DE PLANTAS, ALTURA MÁXIMA Y LÍNEA DE CORNISA

- Lo que se disponga en las normas urbanísticas aplicables a la zona de ordenación urbanística NÚCLEO HISTÓRICO (código NHU)

b) CUBIERTAS

- Las inclinadas, se cubrirán con teja cerámica.



## MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3 DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

- Respecto de los parámetros constructivos, se ajustarán a lo dispuesto en las normas urbanísticas aplicables a la zona de ordenación urbanística NÚCLEO HISTÓRICO (código NHU).

### c) FACHADAS

- Con objeto de garantizar la coherencia entre los nuevos edificios y su entorno deberá justificarse la proporción y dimensiones de los huecos y la relación hueco-macizo. En cuanto a las calidades y características de los materiales descritos, se estará a lo dispuesto en el art. 20.1.b) del presente Catálogo.
- Como elementos que sobresalen del plano vertical de fachada sólo se permiten las cornisas, impostas, elementos decorativos y balcones. Éstos responderán a la tipología existente, con antepechos de cerrajería (ver art. 20.1.g) del presente Catálogo), quedando prohibidos los antepechos macizos o con elementos de obra. No se permiten miradores ni cualquier otro tipo de voladizo cerrado o semicerrado.
- Las carpinterías y cerrajerías exteriores serán objeto de un diseño riguroso. Los despieces y materiales serán acordes con los del entorno, quedando prohibido el empleo de carpinterías metálicas no lacadas (aluminio anodizado y acero inoxidable). Las carpinterías no se colocarán enrasadas en fachada, con el fin de que se lea el hueco con un plano de sombra.
- Los vidrios de las ventanas no podrán ser espejados.

### ARTÍCULO 27. OBRAS QUE IMPLICAN ALTERACIÓN DE VOLUMEN

1. Estas obras contemplan los casos de aumento de volumen en aquellos edificios cuya forma actual es el resultado de un proceso basado en la agregación, característica de la arquitectura de tipo rural o popular.

2. Deberán atenerse a las condiciones siguientes:

- a) Deberá utilizarse fábricas, oficios y materiales acordes con el resto del edificio, distinguiendo claramente los cuerpos edificadas nuevos de los existentes.
- b) Las conexiones con otras partes del edificio como escaleras, zaguán etc. respetarán aquellos elementos protegidos, ajustándose sin alterar la disposición, volumen y dimensiones de los mismos.



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

- c) En cuanto a los elementos a colocar sobre la altura máxima reguladora, se ajustarán a lo prescrito en las normas urbanísticas aplicables a la zona de ordenación urbanística NÚCLEO HISTÓRICO (código NHU).

ARTÍCULO 28. ACTUACIONES EN BIENES CON PROTECCIÓN INTEGRAL

1. En edificaciones con protección INTEGRAL, sólo se admitirán obras de **restauración y conservación** que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales así como la mejora del estado general o instalaciones del inmueble o elemento protegido, quedando expresamente prohibida la eliminación de elementos protegidos.

2. Solo podrán autorizarse:

a) La reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto, utilizando siempre técnicas y soluciones constructivas propias de la época de su construcción y recuperando el diseño original, utilizando soluciones de acabados que permitan distinguir las partes reconstruidas de las originales.

b) Las obras excepcionales de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos a conservar.

3. Cuando, con el fin de garantizar o mejorar las condiciones de su conservación, el edificio se destine a un uso distinto al originario, se permitirán obras de redistribución del espacio interior, conforme al nuevo uso. Las obras de redistribución no alterarán las características estructurales o exteriores del edificio ni afectarán a los elementos a conservar.

4. Si en la ficha correspondiente, se prohibiera la demolición de elementos concretos su enumeración se entenderá vinculante aunque no exhaustiva.

5. Los Bienes de Interés Cultural y los Bienes de Relevancia Local estarán sujetos a este nivel de protección, sin perjuicio de las determinaciones que contemplen los Planes Especiales de Protección a que se refiere el artículo 39 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

ARTÍCULO 29. ACTUACIONES EN BIENES CON PROTECCIÓN PARCIAL.

1. El nivel de actuación máximo admisible sobre el elemento será el de **rehabilitación**, permitiéndose actuaciones que no alteren aquellas características por las que ha merecido la protección.
2. El nivel de rehabilitación admisible para cada cuerpo o parte del elemento dependerá fundamentalmente de sus condiciones de habitabilidad, adecuación a los usos permitidos y afección al valor del elemento, así como de su adecuación al ambiente.
3. Sobre el ámbito para el que se plantee la rehabilitación, el Ayuntamiento podrá imponer las labores de restauración que estime necesarias, para garantizar la recuperación de los valores del bien catalogado.
4. Con carácter excepcional y cuando lo aconsejen las malas condiciones de estabilidad y conservación, podrán autorizarse labores de reestructuración sobre partes del elemento con la condición de que sean escasamente trascendentes en la configuración tipológica o estilística del elemento en su conjunto, así como de escasa entidad métrica sobre el conjunto total.
5. Las obras serán congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial tales como los espacios libres, alturas y forjados, jerarquización de volúmenes interiores, escaleras principales, el zaguán si lo hubiera, la fachada y demás elementos propios.
6. Podrá autorizarse la demolición de algunos de los elementos, cuando no gocen de protección específica por el catálogo, en bienes no inscritos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, y, además, sean de escaso valor definitorio del conjunto o cuando su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del inmueble.
7. En ningún caso podrán ser objeto de demolición la fachada o fachadas principales o características ni los espacios principales de acceso o distribución interior. Cuando su estado de conservación exija intervenciones de demolición parcial, siempre se reconstruirá el elemento demolido con idénticas técnicas constructivas y reutilizando los elementos de sillería, cerrajería, materiales cerámicos, carpintería u otros que puedan conservarse y reutilizarse.



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

8. En ningún caso podrá permitirse la demolición total de los edificios incluidos en este nivel de protección.
9. En aquellos edificios cuya estructura sea resultado de la agregación a lo largo del tiempo de distintos cuerpos edificados (característica habitual en las construcciones de tipo rural) podrá autorizarse obras que impliquen alteraciones de volumen, siempre que no desvirtúen sus valores arquitectónicos y de acuerdo con las condiciones previstas en estas normas.

ARTÍCULO 30. ACTUACIONES EN BIENES CON PROTECCIÓN AMBIENTAL.

1. En los bienes con protección ambiental, el nivel de actuación aconsejado sobre el elemento será el de **reestructuración**.
2. Los cuerpos o partes del elemento sobre los que recaiga la protección tendrán el mismo tratamiento que los bienes con protección general pudiéndose imponer, si se estima necesario, alguna actuación de restauración.
3. Podrán autorizarse actuaciones que requieran la demolición de sus partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente respetando el entorno y los caracteres originarios de la edificación.
4. Se podrán autorizar actuaciones que impliquen la reforma de la fachada y de los elementos visibles desde la vía pública con licencia de intervención para proyecto de fiel reconstrucción, con idénticas técnicas constructivas y reutilizando los elementos de sillería, cerrajería, materiales cerámicos, carpintería u otros que puedan conservarse y reutilizarse, de modo que la actuación contribuya a preservar los rasgos definitorios del ambiente protegido.
6. En los inmuebles sujetos a protección ambiental podrán realizarse obras de conservación, restauración y reforma, pudiéndose autorizar su demolición total cuando se acredite la imposibilidad manifiesta del mantenimiento de las dimensiones y proporciones de la edificación inicial o del estado de los cerramientos de fachada, para su adecuación a la normativa que resulte de aplicación, posibilitando de forma más eficaz, a preservar los caracteres del entorno urbano y fomentar la regeneración del mismo. Para ello se valorará



## MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3 DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

previamente las dificultades constructivas que presente la restauración, el valor intrínseco de los elementos demolidos y la posibilidad alternativa de reconstruirlos.

7. La sustitución de los edificios incluidos en este nivel estará sujeta a las condiciones de restauración y reforma contenidas en estas normas, en lo relativo a criterios tipológicos, composición y materiales, tendentes siempre a preservar sus elementos propios o a reponer el volumen preexistente respetando el entorno y los caracteres originales de la edificación.

### ARTÍCULO 31. INCIDENCIA DE LAS ACTUACIONES EN LOS ENTORNOS DE AFECCIÓN

1. Las actuaciones sobre los bienes incluidos en los entornos de protección de los bienes catalogados como BIC y BRL se regularán según lo dispuesto en el Art. 35 de la ley del Patrimonio Cultural Valenciano, y deberá acogerse a lo dispuesto en estas normas, para los actos previos a la solicitud de licencia.

2. La propuesta de los entornos de protección vienen señalados en los planos correspondientes a cada uno de los bienes catalogados como BIC o BRL, excepto para los yacimientos arqueológicos en los que se considerará como entorno de protección el mismo límite del yacimiento.

3. En caso de no estar delimitado un entorno de afección, 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.

4. En el entorno de protección, solo se admitirán edificaciones de nueva construcción cuando se acredite mediante estudio específico que no se disminuye la visual que permite la observación del bien.



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

CAPÍTULO IV. CONSERVACIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS

ARTÍCULO 32. DEBER DE CONSERVACIÓN

1. En virtud de lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano, todo propietario de algún bien incluido en este catálogo está obligado a conservarlo y a mantener la integridad de su valor cultural.
2. En cuanto a los criterios de Conservación y puesta en valor del Patrimonio Cultural, resultan de aplicación los criterios contenidos en el Art. 21 de la Ley 4/2004, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje.

ARTÍCULO 33. INSPECCIÓN PERIÓDICA DE CONSTRUCCIONES

1. Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a 50 años deberán promover, al menos cada cinco años, una inspección, a cargo de facultativo competente, para supervisar su estado de conservación.
2. Dicho facultativo consignará los resultados de su inspección expidiendo un certificado que describa los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de ellas. Asimismo dejará constancia del grado de realización de las recomendaciones expresadas con motivo de la anterior inspección periódica. La eficacia del certificado exige remitir copia de él al Ayuntamiento y al Colegio Profesional correspondiente.
3. El Ayuntamiento podrá exigir de los propietarios la exhibición de los certificados actualizados de inspección periódica de construcciones y, si descubriera que éstas no se han efectuado, podrá realizarlas de oficio a costa de los obligados.





MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

ARTÍCULO 34. LÍMITE DEL DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

1. Los propietarios de edificios están obligados a sufragar o soportar el coste de las obras de conservación y rehabilitación que dichas construcciones precisen para cumplir lo dispuesto, hasta el importe determinado por el límite del deber normal de conservación, conforme se define en la legislación urbanística vigente.
2. Cuando una Administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan dicho límite, el obligado podrá exigir a aquélla que sufrague, en lo que respecta al exceso, el coste parcial de la obras, constitutivo del mismo.
3. Se entenderá 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. Para el caso de valoraciones de árboles o arbustos, será de aplicación la "*Norma de Granada*".

ARTÍCULO 35. AYUDAS PÚBLICAS PARA LA CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

1. La ordenanza municipal reguladora del otorgamiento de licencias, contemplará las condiciones de exención de las tasas aplicables a las edificaciones catalogadas.
2. Procederá igualmente, el otorgamiento de ayudas para financiar la conservación o rehabilitación de construcciones por las razones reguladas en el artículo anterior o para obras que potencien la utilidad social de las construcciones y que se financien ponderando la situación socioeconómica del destinatario de la subvención, conforme a lo que reglamentariamente se establezca.
3. La Administración podrá convenir con el interesado fórmulas de explotación conjunta del inmueble, siempre que permitan una adecuada participación pública en los beneficios generados por la prolongación de la vida útil de la construcción.



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

4. Si el propietario tuviera derecho a la ayuda y no alcanzara un acuerdo con la administración, aquélla se otorgará como anticipo reintegrable, en dinero constante, en caso de venta o expropiación, debiéndose dejar constancia de ello en el Registro de la Propiedad. El reintegro no superará la mitad del precio de expropiación o venta. Si ésta lo es por precio inferior al duplo del anticipo, la administración podrá ejercer el derecho de tanteo en los términos legalmente establecidos.
5. Los elementos catalogados tendrán prioridad en las políticas de ayudas que instrumente el Ayuntamiento para conservar y rehabilitar el patrimonio.

ARTÍCULO 36. RUINA

1. Un elemento catalogado estará en situación legal de ruina cuando el coste de las actuaciones necesarias para su rehabilitación o restauración supere el límite normal de conservación establecido por la legislación urbanística.
2. Corresponde al Ayuntamiento de Sant Joan d'Alacant declarar la situación legal de ruina, incoando el procedimiento de oficio o como consecuencia de denuncia formulada por cualquier interesado.
3. La situación legal de ruina deberá disponer las medidas necesarias para evitar eventuales daños físicos y, además, proponer la declaración del incumplimiento del deber de conservación o manifestar, razonadamente, la improcedencia de esto último. Esta última no será definitiva ni surtirá efecto sin la previa audiencia a los interesados y resolución del Alcalde a la vista de las alegaciones presentadas. No procederá la declaración de incumplimiento del deber de conservación si la ruina es causada por causa mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, ni cuando el propietario ha tratado de evitarla con razonable diligencia.
4. La declaración legal de ruina para los elementos catalogados, o en trámite para su catalogación, obliga a sus propietarios a adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad. La Administración podrá concertar su rehabilitación y, en defecto de acuerdo, ordenarla otorgando la correspondiente ayuda u ordenar la inclusión del suelo que ocupa el elemento catalogado y su entorno inmediato en el Registro Municipal de Solares.



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

5. Si, por incumplimiento de los deberes de conservación u otra causa, llegara a incoarse expediente para la declaración de la situación legal de ruina de un inmueble catalogado, la Conselleria de Cultura intervendrá como interesada en dicho expediente, cuya incoación debe serle notificada. El expediente deberá ser sometido a información pública por plazo de un mes y podrá dar lugar a la expropiación del inmueble.

6. La situación de ruina de un inmueble catalogado que sea consecuencia del incumplimiento del deber de conservación, no podrá servir de causa para dejar sin efecto la catalogación del inmueble y determinará para el propietario la obligación de realizar a su cargo las obras de restauración y conservación necesarias, sin que sea aplicable en este caso el límite de deber normal de conservación que establece la legislación urbanística.

7. Los bienes inmuebles incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano 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 correspondiente Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

8. Cuando por cualquier circunstancia resultara destruida una construcción o edificio catalogado, será de aplicación, en cuanto al régimen de terreno subyacente y aprovechamiento subjetivo del propietario, lo dispuesto en la legislación urbanística en relación con la pérdida o destrucción de elementos catalogados.

9. En el caso de que un inmueble fuera derruido y estuviera inscrito en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, la nueva construcción se ajustará a la tipología y al estilo del entorno o conjunto urbanístico.

ARTÍCULO 37. AMENAZA DE RUINA INMINENTE.

1. Cuando la amenaza de ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad del elemento catalogado, el Alcalde podrá acordar las medidas urgentes y necesarias para evitarlo, incluido su vallado perimetral, el apuntalamiento, etc. En el caso de árboles o arbustos, no se podrá ordenar la tala de elementos catalogados salvo que se certifique la muerte del elemento catalogado por técnico competente.



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

2. La adopción de estas medidas cautelares por el Alcalde no presuponen la declaración de situación legal de ruina.
3. El Ayuntamiento será responsable de las consecuencias que impliquen la adopción injustificada de dichas medidas, sin que ello exima al propietario de la integra responsabilidad en la conservación del elemento catalogado, siéndole repercutibles los gastos realizados por el Ayuntamiento hasta el límite del deber normal de conservación.

ARTÍCULO 38. DAÑOS Y DESPERFECTOS SOBRE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS.

1. Si un tercero provoca la pérdida o destrucción de un elemento catalogado, el Ayuntamiento de Sant Joan d'Alacant u otra Administración competente podrá disponer lo siguiente, además de cualquier otra medida legal que pueda adoptar el propietario, no siendo incompatible la exigencia simultánea de ellas:

- a) Multa al causante por el valor económico final del elemento afectado, considerando el valor de reposición del bien, que en el caso de árboles o arbustos se obtendrá por aplicación de la Norma de Granada.
- b) Restitución por parte del causante del elemento mediante la implantación de otro de similares características según la ficha técnica correspondiente.

2. Si un tercero provoca cualquier tipo de daño o desperfecto, por cualquier medio o motivo, se entenderá como falta muy grave y podrá ser multado hasta el máximo previsto en la legislación de régimen local. Además, se le impondrá que asuma los costes de rehabilitación de los daños o desperfectos causados.

ARTÍCULO 39. INFRACCIONES Y SANCIONES

1. El Gobierno Valenciano y el Conseller competente en materia de Cultura son los órganos competentes para la imposición de las sanciones correspondientes a las infracciones previstas en el Título VII de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

2. Son infracciones administrativas en materia de patrimonio cultural, y serán sancionadas, las acciones u omisiones contrarias a lo dispuesto en la Ley 4/98. La clasificación de las infracciones se recoge en el artículo 97 de la citada Ley y su modificación en la Ley 7/2004.



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

ARTÍCULO 40. ÓRDENES DE EJECUCIÓN DE ACTUACIONES DE CONSERVACIÓN Y ACTUACIONES DE INTERVENCIÓN.

1. El Alcalde y los órganos competentes de la Generalitat Valenciana, oído el Ayuntamiento, podrán dictar órdenes de conservación y rehabilitación de los elementos catalogados. Estas órdenes pueden ser extensivas al entorno de los elementos, y pueden incluir la limpieza, vallado, retirada de carteles u otros elementos impropios.

2. Dentro del plazo señalado en la orden el propietario afectado puede solicitar las ayudas económicas a las que justifique tener derecho. También puede proponer alternativas a la realización de las obras y/o trabajos o solicitar razonadamente una prórroga para su ejecución.

3. El cumplimiento injustificado de la orden faculta a la Administración para adoptar una de las siguientes medidas:

- a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado hasta el límite del deber de conservación.
- b) Imposición de hasta diez multas mensuales por valor máximo de un décimo del importe total de las obras y/o trabajos, cuyo importe debe destinarse a cubrir los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida.



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

CAPÍTULO V. LICENCIAS SOBRE BIENES CATALOGADOS

ARTÍCULO 41. ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL

1. Además de los actos previstos por las normas urbanísticas generales contenidas en el Plan General de Sant Joan d'Alacant, estarán sujetas a licencia municipal las actuaciones que impliquen desaparición o sustitución de elementos de los bienes catalogados, así como cualquier intervención que los modifique.

ARTÍCULO 42. AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIONES

1. Conforme se establece en el Art. 35 de la Ley 5/2007, de 9 de febrero, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, hasta tanto no se apruebe definitivamente el correspondiente plan especial de protección, o se convalide, en su caso, el instrumento preexistente, toda intervención que afecte a un bien inmueble declarado de interés cultural o incluido en el entorno de protección de un monumento, de un jardín histórico y, en su caso, de un espacio etnológico, deberá ser autorizada por la Conselleria competente en materia de cultura, previamente a la concesión de la licencia municipal, cuando fuere preceptiva, o al dictado del acto administrativo correspondiente para su puesta en práctica. La autorización se entenderá denegada una vez transcurridos tres meses desde que se solicitó sin que hubiera recaído resolución expresa.

2. En ausencia de plan especial, las autorizaciones que deba conceder la Conselleria competente en materia de cultura se ajustarán a la normativa provisional de protección y, en su defecto, a los criterios de aplicación directa dispuestos en los artículos 38 y 39 de la citada ley.

3. Una vez aprobado definitivamente el plan especial de protección o instrumento análogo, no será necesaria la citada autorización salvo en el caso de que la intervención afecte a monumentos, espacios etnológicos o jardines históricos, y a los elementos del entorno que el informe citado en el apartado 2 del artículo 34 de la Ley considere de especial trascendencia. En el caso de las zonas arqueológicas o paleontológicas, se estará a lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano en relación con la necesidad de actuaciones arqueológicas o paleontológicas previas a la ejecución de las obras. Las licencias y aprobaciones municipales deberán ajustarse estrictamente a las determinaciones del plan.



## MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3 DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

4. Los proyectos de intervención en bienes inmuebles declarados de interés cultural contendrán un estudio acerca de los valores históricos, artísticos, arquitectónicos o arqueológicos del inmueble, el estado actual de éste y las deficiencias que presente, la intervención propuesta y los efectos de la misma sobre dichos valores. El estudio será redactado por un equipo de técnicos competentes en cada una de las materias afectadas e indicará, en todo caso, de forma expresa el cumplimiento de los criterios establecidos en el artículo 38 de la Ley. Dentro del mes siguiente a la conclusión de la intervención, el promotor del proyecto presentará ante el Ayuntamiento, para su revisión, la documentación gráfica del proceso de intervención de la obra realizada así como de los tratamientos aplicados. Se excluyen de lo dispuesto en este apartado los inmuebles comprendidos en conjuntos históricos que no tengan por sí mismos la condición de bienes de interés cultural.

5. Todas las autorizaciones de intervención se entenderán otorgadas en función de las circunstancias existentes en el momento de su dictado, por lo que podrán ser modificadas o dejadas sin efecto en caso de concurrir circunstancias sobrevenidas que hicieran peligrar los valores protegidos al amparo de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano. La modificación o privación de efectos se producirá previa audiencia de los interesados y, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10 de dicha ley, podrá acordarse la paralización cautelar, total o parcial, antes de dictarse la resolución que resulte pertinente.

6. La autorización se entenderá caducada si transcurriera un año sin haberse iniciado las actuaciones para las que fue solicitada, sin perjuicio de que su vigencia pueda prorrogarse, a solicitud del interesado, por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicial. Dicha caducidad deberá ser declarada expresamente de conformidad con lo establecido en el artículo 42.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

7. Las actuaciones promovidas por el órgano competente en materia de patrimonio cultural se ajustarán a lo dispuesto en la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano y se entenderá autorizadas con la aprobación del correspondiente proyecto.

### ARTÍCULO 43. PROCEDIMIENTO PREVIO A LA SOLICITUD DE LICENCIA

1. Previamente a la solicitud de licencia de intervención en un bien incluido en el catálogo o en el entorno de protección de un BIC o BRL, se seguirá el siguiente trámite:



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

- a) Presentación al Ayuntamiento de la documentación siguiente:
- **Anteproyecto de la actuación.** Constará de plantas, alzados y secciones, así como los detalles constructivos que procedan, señalando las partes, elementos, zonas o instalaciones en los que se vaya a intervenir, tanto del estado actual como del reformado.
  - **Documentación fotográfica** del elemento en su conjunto, de los detalles con algún valor destacable y del entorno donde se ubique el bien. Esta documentación podrá reducirse a criterio de los servicios técnicos del Ayuntamiento, en función del grado de protección del elemento catalogado.
  - Si se trata de un bien inmueble declarado de interés cultural o incluido en el entorno de protección de un monumento, de un jardín histórico y, en su caso, de un espacio etnológico, se presentará además la **autorización de Consellería** que estipula el artículo 35 de la Ley 4/98 modificado en la Ley 5/2007.
- b) Los servicios urbanísticos y de patrimonio del Ayuntamiento examinarán la documentación presentada e inspeccionarán el bien en cuestión, emitiendo Informes Previos sobre las intervenciones admisibles o, si el caso lo requiere, recabando del peticionario informes técnicos de especialistas o la realización de las labores de inspección necesarias para que se pueda valorar el interés del bien; del resultado de los mismos, se propondrán, en su caso, las obras, actuaciones, recomendaciones o determinaciones que procedan.
- c) El proyecto de intervención que sirva de base para la solicitud de licencia, deberá ajustarse a los Informes previos del apartado anterior.

ARTÍCULO 44. DOCUMENTACIÓN PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA

1. La solicitud de licencia de obra mayor que tenga por objeto la intervención en un edificio protegido, además de lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General y en las Ordenanzas de desarrollo, deberá acompañar:

a) OBRAS DE REFORMA Y RESTAURACIÓN

- Levantamiento de planos exactos del edificio existente, a escala mínima 1/100, con información fotográfica de cada fachada.





## MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3 DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

- Memoria justificativa de la solución adoptada donde se describa la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, sus características tipológicas, compositivas y los materiales empleados.

### b) OBRAS DE NUEVA PLANTA

- Además de lo descrito en el apartado anterior, en las obras de sustitución de edificios y alteraciones volumétricas deberá aportarse alzados de las fachadas del edificio propuesto junto con sus adyacentes, con información fotográfica y documentación gráfica suficiente que permita interpretar su adecuación a la edificación existente.

### c) OBRAS DE DERRIBO

- Levantamiento exacto del edificio a derribar, a escala mínima 1/100, con información fotográfica de cada fachada.

## ARTÍCULO 45. CONDICIONES GENERALES PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIA DE ACTUACIONES EN BIENES CATALOGADOS

1. Cualquier obra a realizar en el patrimonio catalogado, incluso las obras menores, deberán ser dirigidas por un facultativo competente y requerirán de proyecto técnico visado por el Colegio Oficial competente. Excepcionalmente, podrá autorizarse la realización de obras menores de escasa entidad sin proyecto técnico ni dirección facultativa.
2. Para la instalación de elementos no permanentes en fachadas, como carteles, rótulos o similares, deberá presentarse, al menos, un croquis en el que se justifique el cumplimiento de la normativa específica referente a estos elementos
3. Los servicios técnicos del Ayuntamiento verificarán la adecuación del proyecto técnico a los Informes Previos y a las demás normas que sean de aplicación. Tras ello, se emitirá el informe preceptivo para la concesión de licencia.
4. En caso de concesión de licencia, el Ayuntamiento lo comunicará a la Conselleria competente en materia de cultura en el plazo de diez días.



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

ARTÍCULO 46. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR FINALIZADA LA ACTUACIÓN

1. Dentro del mes siguiente a la conclusión de la intervención, el promotor del proyecto presentará ante el Ayuntamiento, para su remisión a la Consellería competente en materia de cultura, una memoria descriptiva de la obra realizada y de los tratamientos aplicados, con la documentación gráfica del proceso de intervención elaborada por la dirección facultativa.
2. Se excluyen de lo dispuesto en este artículo los bienes que no estén catalogados por sí mismos, sino que lo están por formar parte del conjunto histórico.

ARTÍCULO 47. LICENCIAS DE OBRAS EN ÁREAS O ESPACIOS DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA O PALEONTOLÓGICA

1. Para la realización de obras, públicas o privadas, que implique la remoción de tierras en áreas o en inmuebles comprendidos en Zonas Arqueológicas o Paleontológicas o en espacios de protección o áreas de vigilancia arqueológica o paleontológica, así como, en general, en todos aquellos en los que se conozca o presuma fundadamente la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos de interés relevante, el promotor de las obras deberá aportar al correspondiente expediente un estudio previo sobre los efectos que las obras proyectadas pudieran causar en los restos de esta naturaleza, suscrito por un técnico competente.
2. Las actuaciones precisas para la elaboración de dicho estudio serán autorizadas por la Consellería competente en materia de cultura, que establecerá los criterios a los que se ha de ajustar la actuación, y se supervisarán por un arqueólogo o paleontólogo designado por la propia Consellería
3. En primer lugar, el promotor de las obras cursará solicitud de autorización para estas actuaciones. La solicitud contará, al menos con:
  - La autorización de los propietarios
  - El documento acreditativo de la propiedad
  - La instancia de solicitud



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

- El proyecto de intervención firmado por el técnico competente.
- 4. Toda esta documentación, se remitirá al órgano competente de la Consellería de Cultura, quien a la vista del mismo, determinará la necesidad o no de una actuación arqueológica o paleontológica, a cargo del promotor de las obras, que se ajustará a la tramitación prevista en la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano y los reglamentos u órdenes de desarrollo vigentes en cada momento.
- 5. El arqueólogo director comunicará a Consellería de Cultura la fecha de inicio y finalización de cualquier trabajo que afecte al patrimonio arqueológico y etnológico de Sant Joan d'Alacant.
- 6. La actuación no se iniciará hasta la recepción de la autorización de Consellería. Una vez concluida la actuación, el promotor entregará, en el plazo de un mes, al Ayuntamiento de Sant Joan d'Alacant, una copia del informe técnico preliminar para su remisión a Consellería de Cultura.
- 7. La Dirección General de Patrimonio comunicará al Ayuntamiento la resolución correspondiente.
- 8. La autorización de las obras por el Ayuntamiento deberá ajustarse a las condiciones que fije en su resolución la Consellería competente en materia de cultura.



## CAPÍTULO VI. ATRIBUCIÓN DE USOS A LOS INMUEBLES PROTEGIDOS

### ARTÍCULO 48. RÉGIMEN DE USOS

1. Como medio de promover el interés social de la conservación y restauración de los bienes protegidos, y en sintonía con lo dispuesto en la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano, se facilitará su incorporación a usos activos y adecuados a su naturaleza. En este sentido, en los inmuebles de titularidad privada, se permitirán los siguientes usos básicos que le otorga la condición dotacional privada que se le asigna:

- a) Recreativo-deportivo.
- b) Educativo-cultural.
- c) Asistencial.
- d) Servicio urbano-infraestructuras.
- e) Dotacional- residencial.

2. Podrán, no obstante, destinarse a cualquier uso, en tanto no resulte manifiestamente incompatible con las características de la edificación o el entorno, no requiriéndose que el uso residencial se corresponda necesariamente a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y dedicadas a residencia habitual y permanente en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años, pudiéndose mantener el uso residencial característico de carácter histórico.

3. Podrán asimismo autorizarse los usos complementarios siguientes:

- a) Residencial privado, público y hospedaje
- b) Administrativo
- c) Comercial
- d) Bares, cafeterías y restaurantes
- e) Espectáculos y Locales de Reunión.
- f) Religioso

4. Los usos complementarios podrán sustituir a los principales de manera justificada, como consecuencia de la dimensión del inmueble o de su situación estratégica en el entorno.

5. Los inmuebles y construcciones de titularidad pública, se destinarán exclusivamente a los usos de carácter dotacional previstos en el Art. 132 del ROGTU (en referencia al artículo 60 de la Ley Urbanística Valenciana), correspondiendo en este caso, el Dotacional-residencial



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

(DR) al de "viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y dedicadas a residencia habitual y permanente en régimen de alquiler para personas mayores, discapacitadas o menores de 35 años".

6. En cualquier caso, la Administración titular, procurará destinar a una actividad pública que no desvirtúe sus valores artísticos, históricos o culturales.

7. Para los inmuebles inventariados, antes de instalar nuevas dependencias, se solicitará informe a la Consellería competente en materia de cultura sobre la existencia de algún inmueble adecuado. Si lo hubiere, y fuere posible racionalmente su uso, se estará obligado a utilizarlo con preferencia.

8. Las administraciones públicas, cuando sea conveniente para la mejor conservación, restauración y promoción de los bienes inmuebles incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano de que sean titulares, podrán ceder el uso de tales bienes, incluso de los declarados de interés cultural, a las personas o entidades que lo soliciten y garanticen adecuadamente el cumplimiento de los fines mencionados. Cuando se trate de inmuebles que hubieren sido donados por particulares se dará preferencia a sus antiguos propietarios o a sus sucesores. La cesión requerirá en todos los casos el informe previo de la Consellería competente en materia de cultura, que tendrá carácter vinculante. En el expediente, que será sometido a información pública, deberá constar también el informe favorable de al menos dos de las instituciones consultivas a que se refiere el artículo 7 de la Ley 5/2007, de 9 de febrero, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.

9. La cesión se realizará mediante la suscripción del correspondiente convenio con el cesionario, que será publicado en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana y en el que constarán la duración y demás condiciones de la cesión. En caso de incumplimiento, la cesión será inmediatamente revocada. Se exceptúan de lo dispuesto en este apartado los bienes declarados de interés cultural cuya especial significación histórica, social o religiosa sea incompatible con su uso privado.



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

CAPÍTULO VII. PROTECCIÓN DE JARDINES Y ARBOLADO

ARTÍCULO 49. NIVELES DE PROTECCIÓN

1. Para los parques y jardines, se establecen los siguientes grados de protección:

a) PROTECCIÓN GENERAL

- Es la protección de carácter general a la que están sometidos los árboles del término municipal.
- La tala de árboles estará sujeta a licencia municipal. Sólo se permitirá su tala cuando el árbol amenace caída o cuando lo exijan las determinaciones propias del Planeamiento, como la ejecución de obras, proyectos de urbanización, apertura de calles etc. y no sea viable su cambio de emplazamiento.

b) PROTECCIÓN SINGULAR

- Es la protección a la que están sometidos los árboles incluidos en el PLAN ESPECIAL DE CONSERVACIÓN Y PRESERVACIÓN DE ÁRBOLES Y ARBUSTOS SINGULARES. Bajo ningún concepto podrán ser objeto de tala, traslado ni mutilación en sus copas ni en sus raíces.

c) PROTECCIÓN DE JARDINES

- Se protegerán aquellos jardines que por su especial valor intrínseco o por ser elementos que configuran el ambiente urbano deban ser conservados, manteniendo sus condiciones tipológicas y ambientales. Son los que se enumeran en el Catálogo.

ARTÍCULO 50. ACTUACIONES PERMITIDAS.

1. Sobre los elementos inventariados y catalogados de carácter botánico, tan solo se autorizarán :

- a) Trabajos de conservación y mantenimiento, así como refuerzos que tengan como fin la conservación integral perseguida o supongan una mejora en el estado fisiológico del elemento.



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

- b) Trabajos que mejoren, renueven o mantengan en buenas condiciones el sistema de riego del elemento en caso de que exista.
  - c) Trabajos de Poda o Terciado que supongan mejora o saneamiento de las partes debilitadas o enfermas.
  - d) Aquellas actuaciones recomendadas para su mejor conservación que estén recogidas en las fichas técnicas de cada elemento.
  - e) En general todos aquellos trabajos que tengan como fin la mejor conservación del elemento en cuestión.
2. Los trabajos que constituyan actuaciones de tipo extraordinario y no sean las normales o comunes de mantenimiento de los elementos deberán ser autorizadas por el Ayuntamiento de Sant Joan d'Alacant.
3. En el entorno de los elementos catalogados, las actuaciones requerirán informe técnico favorable de los técnicos municipales para su ejecución:
- a) Obras civiles en el entorno del elemento catalogado que puedan afectar a sus raíces, parte aérea o tronco, tanto en el estado actual en el que se encuentre como en su posible desarrollo vegetativo futuro.
  - b) Obras que puedan menoscabar el aporte hídrico o nutricional del elemento catalogado o bien afectar a otros parámetros fisiológicamente necesarios para su desarrollo vegetativo como puede ser el grado de insolación, o la aportación al medio de elementos tóxicos que le pudieran perjudicar.
  - c) Obras o trabajos de poda sistemática o radical que no tengan por objeto (a criterio técnico y debidamente justificado mediante informe) la mejora o saneamiento de partes debilitadas o enfermas.
4. Para cada caso, el Ayuntamiento de Sant Joan d'Alacant, a propuesta del técnico o experto actuante, podrá determinar el grado de protección o medidas a adoptar según la obra y/o trabajo que se pretenda desarrollar.
5. Por razones excepcionales, que deberán estar debidamente justificada mediante informe aportado por el promotor de la actuación, realizado por técnico competente, y siempre que no existan alternativas posibles y se hayan valorando todas las posibles soluciones e implicaciones (costes ambientales, paisajísticos, culturales, económicos, sociales, etc.) se podrá proceder, optando en todo momento por la solución menos traumática, a:



## MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº3 DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

- a) El retranqueo del elemento mediante su trasplante, utilizando en todo momento las técnicas más modernas y convenientes que aseguren la viabilidad del elemento trasplantado.
  - b) El retranqueo del elemento mediante su sustitución por uno o varios, según criterio de los técnicos municipales, de la misma especie y a poder ser de las mismas características en lugares que se determinaran al efecto.
6. El Ayuntamiento de Sant Joan d'Alacant podrá establecer medidas compensatorias (ambientales y paisajísticas) adicionales para lo que se tendrá en cuenta como mínimo el valor económico final del elemento afectado según la aplicación de la Norma Granada.
7. El Ayuntamiento de Sant Joan d'Alacant procederá a la valoración económica de los elementos vegetales incluidos en el presente catálogo, mediante la aplicación de la Norma Granada, metodología para la valoración de árboles y arbustos ornamentales descrita por la Asociación Española de Parques y Jardines.

### ARTÍCULO 51. LICENCIAS MUNICIPALES PARA LA PODA DE ELEMENTOS CATALOGADOS.

1. Únicamente se concederán licencias municipales para la poda de los elementos catalogados, salvo los supuestos excepcionales contenidos en el artículo anterior.
2. La documentación a presentar para la solicitud de licencia de poda de los elementos catalogados será la siguiente:
  - a) Instancia de solicitud, indicando el nombre y apellidos del interesado o persona que lo represente, lugar de notificaciones, objeto de la solicitud, fecha y firma.
  - b) Memoria descriptiva de las labores de poda a realizar, justificación de las mismas y destino de los residuos.
  - c) Referencias del personal o de la empresa especializada que realizará las labores.

### ARTÍCULO 52. ACTUACIONES PROHIBIDAS

1. Se prohíbe las actuaciones de trasplante, tala o repicado total o parcial de los elementos catalogados, salvo los supuestos excepcionales contenidos en el artículo anterior.





MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

2. Se prohíbe cualquier actuación que pueda producir deterioro o merma del carácter ornamental de los elementos botánicos catalogados, como atar cables a las ramas, instalar luminarias, clavar o introducir elementos en el tronco, fijar carteles, o cualquier otra actuación de carácter análogo.
3. Se prohíbe el depósito, aún de forma transitoria, en los alcorques de los elementos catalogados de residuos, escombros, piedras, papeles, plásticos, productos cáusticos o fermentables y, en general, cualquier otro producto que pudiera dañar el ejemplar.
4. Se prohíbe el vertido de aguas residuales o de limpieza, así como cualquier otro producto tóxico.



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

CAPÍTULO VIII. ACTUACIONES ARQUEOLÓGICAS

ARTÍCULO 53. EJECUCIÓN DE ACTUACIONES ARQUEOLÓGICAS Y PALEONTOLÓGICAS POR LA ADMINISTRACIÓN

1. La Conselleria competente en materia de cultura podrá realizar actuaciones arqueológicas o paleontológicas en cualquier lugar en que se conozca o presuma fundadamente la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos, ajustándose al principio del menor perjuicio para los particulares. Dichas actuaciones se notificará al Ayuntamiento, que podrán también realizarlas previa autorización de la Consellería competente en materia de cultura, otorgada en los términos previstos en el artículo 60 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano. La determinación de la indemnización que, en su caso, proceda por causa de estas actuaciones se hará conforme a lo dispuesto en la legislación sobre expropiación forzosa.

2. Toda actividad de prospección o excavación arqueológica deberá ser autorizada expresamente por la Consellería competente en materia de cultura, en virtud de lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

ARTÍCULO 54. HALLAZGOS EN OBRAS FUERA DE LAS ÁREAS O ESPACIOS DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA O PALEONTOLÓGICA

1. Todo hallazgo fortuito en el término municipal de Sant Joan d'Alacant deberá notificarse tanto al Ayuntamiento del municipio como a la Unidad de Inspección Territorial de la Conselleria competente en materia de cultura, en virtud del artículo 65 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

2. Los yacimientos y restos arqueológicos descubiertos se adicionarán a los contenidos en el catálogo, indicando el grado de protección en el que se incluyen.

ARTÍCULO 55. PROTECCIÓN DE LAS ÁREAS ARQUEOLÓGICAS

1. Para las áreas arqueológicas, en las actuaciones que se pretendan en los ámbitos de vigilancia arqueológica se aplicarán los criterios de protección que resulten de la Normativa



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

Autonómica Vigente en el momento de su solicitud, tanto en las edificaciones existentes como en las de nueva implantación.

CAPÍTULO IX. APROVECHAMIENTO DE LAS PARCELAS DONDE SE ASIENTAN LAS EDIFICACIONES CATALOGADAS

ARTÍCULO 56. ZONIFICACIÓN DE APLICACIÓN

1. A las parcelas donde se asientan las edificaciones catalogadas se aplicará la normativa específica correspondiente a la zona PRO, con las condiciones establecidas para esta en la Normas Urbanísticas contenidas en el Plan general

ARTÍCULO 57. PARCELA VINCULADA URBANÍSTICAMENTE A LA EDIFICACIÓN CATALOGADA

1. Se considerará parcela vinculada urbanísticamente a la edificación consolidada y catalogada aquella sobre la que se asienta ésta, y cuya superficie no sea superior al resultado de dividir la superficie construida de la edificación por el índice de edificabilidad neta establecida de  $1\text{m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$
2. Como superficie construida, se considerará la existente que se acredite mediante levantamiento de plano suscrito por técnico competente, computando tanto la "edificación catalogada" como la de las construcciones auxiliares o complementarias situadas en la parcela. Por consiguiente la parcela vinculada resultante tendrá una superficie igual a la construida, que se excluirá a los efectos del cálculo de los estándares de cesión exigibles

ARTÍCULO 58. APROVECHAMIENTO ASIGNADO A LAS PARCELAS CON EDIFICACIONES PROTEGIDAS EMPLAZADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

1. Las parcelas emplazadas, conforme la delimitación establecida en el Plan General en SUELO URBANO, tendrán un aprovechamiento obtenido de la aplicación de un coeficiente de edificabilidad neta de  $1\text{m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$  sobre la "parcela vinculada urbanísticamente", en tanto que al resto de la parcela "no vinculada" urbanísticamente se aplicará un coeficiente de edificabilidad neta aplicada a la tipología establecida



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

para las edificaciones aisladas "AIS", pudiéndose sustituir total o parcialmente por usos de carácter terciario, aún cuando los usos permitidos en la totalidad serán los determinados para la zona "PRO".

2. El aprovechamiento objetivo será por tanto el resultado de aplicar un coeficiente de edificabilidad neta de  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$  a la parcela vinculada, y de  $0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$  al resto de la parcela calificada de "PRO".
3. El aprovechamiento tipo será la edificabilidad bruta media de dicha unidad, calculada sin considerar los suelos dotacionales ya existentes y afectos a su destino, entendiéndose por tales aquellos que ya cumplen con la finalidad prevista por el Plan. A los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo en el área de reparto "uniparcelaria" se aplicará un único coeficiente corrector igual a la unidad para todas las tipologías edificatorias previstas.
4. Para los casos en donde el aprovechamiento tipo obtenido no pueda ser materializado en su integridad en la parcela delimitada por el planeamiento, se aplicarán las reglas contenidas en la legislación urbanísticas referentes a las transferencias de aprovechamiento urbanístico, pudiendo ser materializado en otra parcela con excedente de aprovechamiento o compensado mediante la valoración económica equivalente.
5. Se requerirá como condición especial para cuantificar el aprovechamiento que no pueda materializarse, la elaboración de un ESTUDIO DE DETALLE que abarque al menos la superficie de la parcela y un ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA, que abarcará como mínimo el área de protección determinada para el Bien Catalogado.
6. Para el caso de los bienes declarados de Interés Cultural podrá ser sustituido por el Plan Especial que deberá redactarse conforme lo dispuesto en la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano
7. El derecho al excedente de aprovechamiento no materializado en la parcela, solo podrá ser adquirido mediante los mecanismos previstos en la correspondiente Ordenanza que se tramitará a tal efecto, donde se regulará de forma expresa su forma de adquisición, como contraprestación al compromiso efectivo con carácter previo de la actuación de



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

Reforma o Rehabilitación del bien catalogado, según el caso y conforme al estado del mismo, y en donde se desarrollarán los criterios específicos que resulten de aplicación.

ARTÍCULO 59. APROVECHAMIENTO ASIGNADO A LAS PARCELAS CON EDIFICACIONES PROTEGIDAS EMPLAZADAS EN SECTORES DE SUELO URBANO O URBANIZABLE INCLUIDOS EN UN ÁMBITO DE GESTIÓN.

1. A las parcelas con edificaciones protegidas que el plan identifica en la zona PRO. emplazadas conforme a la delimitación establecida en el Plan General en SUELO URBANO incluido en una Unidad de Ejecución o sector a desarrollar mediante Plan de Reforma Interior o Plan Especial, así como las situadas en el ámbito de un sector calificado como suelo URBANIZABLE, se les atribuye el aprovechamiento obtenido por la aplicación de un coeficiente de edificabilidad neta de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s sobre la "parcela vinculada urbanísticamente", en tanto que al resto de la parcela "no vinculada" urbanísticamente se aplicará el aprovechamiento resultante del área de reparto en que se integren.

ARTÍCULO 60. APROVECHAMIENTO ASIGNADO A LAS PARCELAS CON EDIFICACIONES PROTEGIDAS EMPLAZADAS EN EL ÁMBITO DE UN SUELO DESTINADO A pQL.

1. Las parcelas con edificaciones protegidas enclavadas en el ámbito del suelo destinado a parque Público de Naturaleza Urbana (pQL), o en sus zonas de borde, tienen la condición de suelo urbano, estando delimitadas por el Plan General; se les atribuye el aprovechamiento obtenido por la aplicación de un coeficiente de edificabilidad neta de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s sobre la "parcela vinculada urbanísticamente", en tanto que al resto de la parcela "no vinculada" urbanísticamente se aplicará un coeficiente de edificabilidad neta análoga a la asignada para las edificaciones aisladas "AIS", pudiéndose sustituir total o parcialmente por usos de carácter terciario, aún cuando los usos permitidos en la totalidad serán los establecidos para la zona "PRO, siendo por tanto el aprovechamiento atribuido y la forma de gestión análoga a la establecida en el Art. 58 para las enclavadas en suelo urbano consolidado.



MODIFICACIÓN PUNTUAL N°3  
DEL PLAN GENERAL DE SANT JOAN D'ALACANT

ARTÍCULO 61. APROVECHAMIENTO ASIGNADO A LAS PARCELAS CON EDIFICACIONES PROTEGIDAS EMPLAZADAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

1. Las parcelas con edificaciones protegidas emplazadas, conforme la delimitación establecida en el Plan General en el entorno de una zona calificada como SUELO NO URBANIZABLE (pNL), tienen la condición de suelo urbano, estando delimitadas por el Plan General; se les atribuye el aprovechamiento obtenido por la aplicación de un coeficiente de edificabilidad neta de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s sobre la "parcela vinculada urbanísticamente", en tanto que al resto de la parcela "no vinculada" urbanísticamente se aplicará un coeficiente de edificabilidad neta análoga a la asignada para las edificaciones aisladas "AIS", pudiéndose sustituir total o parcialmente por usos de carácter terciario, aún cuando los usos permitidos en la totalidad serán los establecidos para la zona "PRO, siendo por tanto el aprovechamiento atribuido y la forma de gestión análoga a la establecida en el Art. 58 para las enclavadas en suelo urbano consolidado.
2. En el supuesto de que de la parcela no estuviera delimitada en el Plan General, se aplicará sobre la parcela vinculada el aprovechamiento resultante obtenido por la aplicación de un coeficiente de edificabilidad neta de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, en tanto que el resto de la parcela quedará sometido al régimen establecido al suelo no urbanizable "común"

**Sant Joan d'Alacant, enero de 2.017**

Por el Equipo Redactor:

**Juan Carlos Maján Gómez**

-arquitecto urbanista-