

316.5



A LA DIRECCIÓ GENERAL DE CULTURA I PATRIMONI
CONSELLERÍA D EDUCACIÓ, CULTURA I ESPORTS
GENERALITAT VALENCIANA
Av. de la Constitució, 284
46019 VALENCIA

comparezco y como mejor proceda en Derecho, DIGO:

En relación a su expediente **2016/0836-CS**, As: “ *Incoación de nuevo expediente para complementar la declaración de Bien de Interés Cultural de la Torre de los Moros en Vinaròs (Castellón) mediante la delimitación de su entorno de protección y establecimiento de normativa protectora para el mismo, sometiéndose el expediente a trámite de información pública*”, del que me han notificado su incoación vía la Resolución de fecha 14 de enero de esta Consellería a la que me dirijo, dentro del periodo de información pública y como propietaria de las fincas incluidas dentro de la delimitación del entorno de protección del Bien de Interés Cultural de la Torre de los Moros, refcias catastrales

- 2138A05900077

.- 2138A05900208 y

- 2374F3BE8827S,

; formulo las siguientes **ALEGACIONES**

PRIMERA.- INADECUADA UTILIZACION DE LAS COMPETENCIAS URBANÍSTICAS POR PARTE DE LA CONSELLERÍA DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTE.

Conforme consta en la Resolución de 14 de enero de 2022, de la Consellería de Educación, Cultura y Deporte, por la cual se incoa de nuevo el expediente para complementar la declaración de bien de interés cultural de la Torre de los Moros, situada en Vinaròs.

De acuerdo con la citada Resolución, en su apartado “Primero”, la referida “*complementación*” del expediente tiene por objeto, ~~la delimitación de su entorno de~~

SERVICI PATRIMONI CULTURAL REGISTRE DEPARTAMENTAL	
- 6 MARÇ 2023	
ENTRADA 693	EIXIDA

protección y establecimiento de normativa protectora para el mismo, en los anexos adjuntos a la presente resolución (...)".

El amparo legal, a través del cual se sustenta el procedimiento incoado, se establece, conforme se indica en la propia Resolución, en base a lo dispuesto en la Ley 4/1998, de la Generalitat, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.

Conforme a la citada Ley, el art. 28 de la misma, en su apartado b), se dispone la posibilidad de llevar a efecto la "*delimitación del entorno*", cuando se trate de monumentos y jardines, asimismo, en relación a los espacios etnológicos y zonas arqueológicas y paleontológicas.

Ahora bien, el propio precepto al que nos referimos, en su apartado e), dispone la facultad de establecer "**normas de protección**", **pero sólo en relación al bien sujeto de protección y siempre que las citadas normas de protección fuera necesario establecerlas a través de un Plan Especial de Protección**, y, las mismas regirán de forma "**provisional hasta la aprobación de dicho instrumento de ordenación**".

Conforme se desprende del citado precepto, y de los apartados antes referidos, las normas de protección únicamente pueden ser establecidas de forma provisional, pero en relación al propio "*bien sujeto a protección*", sin que quepa establecer normas de ordenación urbanística sobre el entorno delimitado a través de la propia incoación del expediente de complementación de la declaración de interés cultural, pues, de establecerse tales "*normas de ordenación*", las mismas, estarían dispuestas por un órgano de la Administración Pública que no tiene competencia para llevar a cabo la promulgación de normas de ordenación urbanística.

En el caso que nos ocupa, conforme es de ver en el Anexo II, se dispone, en los Arts. 1 a 4, un régimen general de protección, pero en cambio, en los Artículos 6 a 12, se establece un régimen urbanístico diferenciado, en función de donde se ubique el suelo, o bien, en Zona 1 o en Zona 2, alcanzando incluso lo dispuesto como "*normas de ordenación urbanística*" a modificar las contenidas en el propio Planeamiento General vigente del municipio de Vinarós, alterando incluso la propia clasificación de suelo, como también, el volumen edificable o en su caso, con la imposición de unas determinadas condiciones constructivas en la edificación futura, y, aun manteniendo, en algunos casos, la misma clasificación de suelo, como es el caso, del suelo clasificado como de no urbanizable en el planeamiento general, se impide el uso del mismo conforme a los usos y costumbres agrícolas, e incluso, se impide destinar este a usos que sí están autorizados conforme a las normas urbanísticas establecidas para el suelo

no urbanizable, fijadas en el Decreto Legislativo 1/2032 de 18 de junio del Consell (TRLOTUP), en sus arts. 210 y siguientes de esta norma urbanística.

Conforme lo expuesto, y de acuerdo con el texto de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, (art. 34), toda modificación de planeamiento urbanístico, debe de llevarse a cabo a través de los instrumentos de ordenación que sean adecuados para ello, así queda dispuesto en la indicada norma en el art. 39, de la misma, refiriendo la misma que, son los *"Planes Especiales quienes deben de establecer las normas de protección desde la esfera urbanística, pues en ellas se regulan 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"*.

En consecuencia, el establecimiento de "normas urbanísticas" a través de un instrumento de complementación de la declaración de Bien de Interés Cultural de la Torre de los Moros, no es ajustada a derecho por la incompetencia funcional de la Consellería de Educación, Cultura y Deporte, para ordenar urbanísticamente el territorio, y por extensión, de la propia Dirección General de Cultura y Patrimonio.

SEGUNDA.- ALTERACION DE LAS EXIGENCIAS DOCUMENTALES QUE DEBEN CONTENER DE FORMA ESENCIAL UN INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO MODIFICATIVO DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA HOY VIGENTE.

Lo expuesto en la alegación anterior, debe enlazarse con lo que a continuación se expone.

Conforme se ha expuesto, el artículo 39, de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, dispone de forma expresa:

"1.- Los Planes Especiales de Protección de los inmuebles declarados de interés cultural establecerán las normas de protección desde la esfera urbanística (...). Y, en tales Planes Especiales, se deberán establecer 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".

Es obvio, que los indicados Planes Especiales conforme a las previsiones contenidas en la normativa urbanística (TRLOTUP), deben de seguir en procedimiento administrativo para su tramitación y aprobación definitiva, como también, deben contener una determinada documentación, y deben de someterse a la correspondiente Evaluación Ambiental Territorial y Estratégica (Arts. 45 y ss. del TRLOTUP).

El contenido de los Planes Especiales, se encuentra establecido en el Artículo 43, del TRLOTUP, debiendo contener entre otros documentos, el correspondiente “*Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica*”.

En el caso que nos ocupa, la Declaración de Bien de Interés Cultural de la Torre de los Moros, aun pudiendo estar incluida dentro del Catálogo de Protección, del referido planeamiento general, es seguro que, el “entorno” de dicho “bien”, conforme ahora se propone su delimitación, no está armonizado con el definido, en su caso, por el propio PGOU vigente, y menos, con la ordenación urbanística prevista en dicha zona por el referido planeamiento general.

Conforme se ha expuesto, las normas de protección de carácter urbanístico y de protección ahora propuestas, alteran de forma palmaria y expresa, el contenido del derecho de propiedad establecido en el PGOU vigente en el momento actual, contraviniendo además, los derechos urbanísticos y de propiedad, ya patrimonializados por los propietarios.

Pues bien, partiendo de las limitaciones de uso, volúmenes del suelo contenido en las normas de protección urbanísticas y demás restricciones urbanísticas, de hecho, en algunos casos, dan lugar a una verdadera desclasificación y descalificación del suelo, con tal presupuesto, el “*Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica*”, es esencialmente necesario, por cuanto, conforme lo dispuesto en el art. 48 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, dará lugar al derecho de indemnización por los perjuicios causados a los bienes y derechos, al verse alterado el contenido del derecho de propiedad por, “*vinculaciones y limitaciones singulares que excedan de los deberes legalmente establecidos respecto de construcciones y edificaciones, o lleven consigo un restricción de la edificabilidad o el uso que no se susceptible d distribución equitativa*”.

En consecuencia, la efectividad de toda norma urbanística, y más, cuando contengan limitaciones o restricciones de derechos insertados en el llamado “contenido del derecho de propiedad”, como es el caso de las normas urbanísticas de protección dispuestas provisionalmente en el Anexo II de la Resolución de 14 de enero de 2022, la misma queda sujeta a la aprobación del correspondiente Plan Especial, en donde deben de establecerse a través del Estudio de Viabilidad Económica y Memoria de Sostenibilidad Económica, entre otras cuestiones económicas, la valoración de los importes indemnizatorios que puedan corresponder a los propietarios afectados en la limitación

de sus derechos, tanto en las restricciones de la edificabilidad, como también, de la reducción de volumen, como en cuanto a las restricciones de los usos y demás vinculaciones singulares, que hacen, en su práctica, disminuir y en algunos casos, cercenar de plano los derechos urbanísticos previstos en el planeamiento general municipal vigente.

En consecuencia, la previsión normativa urbanística de protección, contenida en el Anexo II, aunque se prevea como de uso provisional, es nula de pleno derecho.

TERCERA.- VULNERACIÓN DEL PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURÍDICA Y DEL DERECHO DE PROPIEDAD.-

Consecuencia de la anterior alegación, debe de invocarse la vulneración del principio de seguridad jurídica a la que nos vemos inmersos la totalidad de propietarios afectados al tener propiedades incluidas dentro de la delimitación del “entorno” de protección, pues, como se ha expuesto anteriormente la delimitación del mismo y las normas de protección contenidas en el Anexo II, son establecidas de forma irregular con el carácter de provisionales y hasta que por parte del órgano de la Administración pública, competente en la ordenación urbanística del territorio, redacte, tramite y apruebe en su caso, el Plan Especial, así lo dispone el Artículo 34.5, de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano..

Por otro lado, conforme el artículo 33.1, de la misma norma, se dispone que la incoación del expediente para la declaración de un Bien de Interés Cultural, determinará la suspensión del otorgamiento de licencias municipales de parcelación, urbanización, construcción, demolición, actividad y demás actos de edificación, y de uso del suelo que afecten al inmueble y a su entorno.

La suspensión de tales actos urbanísticos, que en la actualidad pueden llevarse a cabo conforme al planeamiento general vigente, conlleva ya de por sí, una merma muy gravosa para los propietarios afectados, sin que se contemple la indemnización derivada de ello, en ningún documento económico que esté contenido en el instrumento de planeamiento adecuado (Plan Especial) y además, al tener un carácter suspensivo de los derechos urbanísticos, con un efecto temporal indefinido, al depender de la resolución que recaiga en el expediente administrativo incoado o en su caso, de la caducidad del mismo, en consecuencia no queda afecta tal suspensión a un plazo máximo en su efectividad, conforme se prevé legalmente en la tramitación de un instrumento de planeamiento general o especial. Esta circunstancia puede generar, de acordarse por el

órgano promotor, la caducidad del expediente y una nueva incoación del mismo, una sucesión temporal sin límite de la situación de suspensión de los derechos concedidos por el planeamiento general y con ello, una evidente vulneración del principio de seguridad jurídica

Esta situación, unido a que, no hay un documento de evaluación económica, en el cual se determinen las indemnizaciones que pueden corresponder a los propietarios afectados por las restricciones y anulación de derechos urbanísticos hoy vigentes y ya consolidados por los propietarios, también se atenta de forma directa al derecho de propiedad contenido en el art. 33.3, de la C.E., conforme al mismo, *“nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos, sino por causa justificada de utilidad pública o interés social mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con las leyes”*.

En consecuencia, conforme lo expuesto, asimismo, además de la falta de competencia funcional para dictar unas normas urbanísticas que modifican el planeamiento, los efectos de nulidad del expediente y de la Resolución sujeta a información pública deriva de forma expresa, por la disposición de una suspensión de los actos de urbanización, edificación y uso del suelo, ello, de forma indefinida, sin prever las indemnizaciones, que por ello, puedan ser acreedores los propietarios afectados, como quien suscribe, atentando con ello, al derecho de propiedad y a la debida y exigible seguridad jurídica que toda norma legal debe de respetar.

CUARTA. VULNERACIÓN DE LAS NORMAS DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO COMÚN, QUE REGULAN LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO.

Así mismo, debe invocarse la nulidad de la notificación efectuada a través de la Dirección General de Cultura y Patrimonio en el mes de febrero de 2023, cuando la Resolución de la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte, es de fecha 14 de enero de 2022, y se publica en el DOGV el 24 de enero de 2022.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 40.1 y 2, de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de la Ley de Procedimiento Administrativo Común, establece:

“1.- El órgano que dicte las resoluciones y actos administrativos, los notificará a los interesados cuyos derechos e intereses sean afectados por aquéllos, en los términos previstos en los artículos siguientes.

2.- Toda notificación deberá ser cursada dentro del plazo de diez días a partir de la fecha en que el acto haya sido dictado, y deberá contener el texto íntegro de la resolución, con indicación de si pone fin o no a la vía administrativa, la expresión de recursos que procedan, en su caso, en vía administrativa y judicial, el órgano ante el que hubiera de presentarse y el plazo de interponerlos, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro que estimen procedente”.

En el caso que nos ocupa, como se ha expuesto, la notificación se produce un año después de haberse adoptado la misma, cuando, conforme lo dispuesto en el mencionado precepto, aplicable al caso, pues, nos encontramos en la tramitación de un procedimiento administrativo común, y el acuerdo de incoación del mismo lo es, más cuando a través del citado acuerdo se restringen derechos adquiridos.

Pues bien, la notificación del acuerdo adoptado por la Consellería de 14 de enero 2022, de debió de haberse efectuado en un plazo máximo de diez días, a contar desde la fecha de su adopción, en cambio la notificación se produce un año después.

Y, además, se ha vulnerado de forma flagrante lo dispuesto en el art. 27, de la Ley 4/1998, de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano, cuando el mismo en su apartado 3, dispone que el acto administrativo de incoación del expediente debe de ser notificado a los interesados y al propio Ayuntamiento y luego, publicado en el DOGV.

Y mayor abundamiento, la Resolución de 14 de enero de 2022, notificada en el mes de febrero de 2022, no cumple con ninguno del resto de requisitos para su validez y eficacia, relacionados en el punto 2, del mismo precepto arriba transcrito.

Con ello, la citada Resolución debe de reputarse como nula de pleno derecho, conforme lo previsto en el artículo 47, a); b) y e), de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común.

QUINTA.- Quien suscribe es propietaria de las parcelas catastrales 2138A05900077; 12138A05900208 y 2374F3BE8827S, incluidas todas ellas dentro del perímetro de entorno de protección, conforman entre todas ellas, una sola unidad de superficie, emplazándose toda ella dentro de la Zona 1 de protección, siendo totalmente contradictorio el régimen de uso y edificación de la total superficie, en relación al régimen jurídico previsto en el PGOU vigente en el municipio de Vinaròs.

Así, parte de la superficie de la misma, conforme al Plan General, se encuentra enclavada dentro de la zona de urbanización ZU6 (2) y clasificadas de suelo urbano, ya

urbanizado, por lo tanto, su superficie es edificable en su totalidad, conforme a las condiciones urbanísticas previstas en el planeamiento municipal vigente.

Como ya he expuesto anteriormente, la superficie de suelo urbano, cuenta con el contenido del derecho de propiedad plenamente patrimonializado, al haberse cumplido con todos los deberes urbanísticos, por lo tanto lo cual, tiene la condición de solar, en consecuencia, la privación o limitación de los derechos urbanísticos que ahora se infieren de la Resolución de 14 de enero de 2022, dictada por la Conselleria de Educación, Cultura y Deporte, con independencia de los defectos o vicios de nulidad antes expuestos, causan un grave perjuicio patrimonial a quien suscribe y con ello, como también se ha expuesto, un grave atentado al derecho de propiedad, pues las limitaciones al uso del mismo conforme a lo dispuesto en las Leyes, se ha visto cercenado, al decretar una suspensión de los actos de edificación y de uso del suelo, que no es conforme a las normas jurídicas de aplicación, las cuales han sido expuestas anteriormente y, además, del perjuicio real que desde ya se está causando, de mantenerse la propuesta, dará lugar también, a la indemnización íntegra por los daños y perjuicios causados, conforme dispone el artículo 48 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Otra parte de la superficie, se encuentra clasificada en el Plan General de Ordenación Urbana, como suelo no urbanizable común y otra parte, como de suelo no urbanizable de protección arqueológica.

También, la parte de la superficie clasificada conforme al planeamiento vigente de no urbanizable común, conforme al régimen jurídico del uso del suelo que se dispone con el carácter de provisional, queda limitado el mismo, conforme a las actividades agrícolas que pueden llevarse a cabo en el mismo y, a las labores que son habituales llevar a cabo para el aprovechamiento agrícola del mismo, conforme tanto a la normativa agrícola, como también en relación a los usos que la normativa urbanística de aplicación previene para dicha clase de suelo. Así, el TRLOTUP, dispone la posibilidad de poder llevar a cabo usos de edificación, tanto adscritos a labores agrícolas, como, también a la propia edificación con los límites máximos de volumen y superficie (arts. 210 y ss. de la citada norma)

Ahora, con las normas de protección dispuestas en la Resolución de 14 de enero de 2022, en relación a la Zona 1, se limita en su totalidad la posibilidad de edificación de

uso residencial, tanto si está adscrita al uso agrícola o no, con la única excepción de las construcciones auxiliares de las labores agrícolas.

E incluso, conforme se previene en el artículo 6, del Anexo II, de la Resolución de 14 de enero de 2022, en la Zona 1 de protección 1, se prohíben, entre otras labores agrícolas, los desmontes, terraplenes y explanaciones, con lo cual, pueden incluso verse limitado el cambio de cultivo que en un momento dado pueda ser aconsejable, tanto en cuanto a la rentabilidad del trabajo agrario, como también de la propia explotación agraria y de la propia vida útil de árbol.

Estas limitaciones de uso y de actividad, quedan comprendidas como "*limitaciones del uso normal del suelo, por vinculación singular*", conforme lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley del Suelo, en consecuencia, de persistir en la tramitación del expediente, se deberá contemplar los perjuicios que ello genera a la propiedad y establecer las correspondientes compensaciones económicas como indemnización de los daños y perjuicios que se hayan generado y que se generen en un futuro.

En su virtud:

INTERESO A V.I. que teniendo por presentado el presente escrito de alegaciones, dentro del periodo de información pública y conforme al contenido de las mismas, en su momento, tras los trámites procedimentales que sean necesarios, acuerde, por los motivos alegados, archivar el expediente administrativo incoado, dejando sin efecto, tanto la delimitación del entorno de protección definido, así como las normas de protección dispuestas con el carácter de provisional, como también la suspensión de los actos urbanísticos y de uso acordados, todo ello, por efecto de los vicios de nulidad de la Resolución de 14 de enero de 2022, de la Consellería de Educación, Cultura y Deporte, publicada en el DOGV nº 9262, de 24 de enero de 2022.

Vinaròs para Valencia, a 24 de febrero de 2023.-



D.G. DE CULTURA I PATRIMONI SERVICI PATRIMONI CULTURAL REGISTRE DEPARTAMENTAL	
- 6 MARÇ 2023	
ENTRADA 693	EIXIDA