



Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos

Memoria



ÍNDICE

1.- PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.....	3
1.1.- MEMORIA INFORMATIVA. RESEÑA HISTÓRICA	3
1.2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	4
1.3.- CONTENIDO Y ALCANCE	5
1.4.- RELACIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS.....	6
1.5.- JUSTIFICACIÓN DE LA CATALOGACIÓN Y DE LAS MEDIDAS Y GRADOS DE PROTECCIÓN QUE SE DISPONEN	8
1.5.1.- BIENES DE INTERÉS CULTURAL.....	8
1.5.2.- NIVELES DE PROTECCIÓN	9
2.- ARTICULADO CON EFICACIA NORMATIVA.....	12
3.- FICHAS DEL CATÁLOGO	23



1.- PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA

En este documento acompañamos, además de una relación de los bienes catalogados junto con una memoria descriptiva, la documentación gráfica de los edificios y demás y yacimientos arqueológicos de interés compuestos por fichas, planos de situación y vistas.

1.1.- MEMORIA INFORMATIVA. RESEÑA HISTÓRICA

El término municipal de Teresa se encuentra situado al Sur de la comarca del Alto Palancia, en el valle alto del río Palancia, en el ángulo que forman las sierras de Andilla, Javalambre y Pina, siendo por tanto muy montañoso. En él se encuentran picos como El Franco (863 m), el Cerro Gordo (855 m), los montes de Roya o la loma de la Dehesa. Fisiográficamente, en Teresa se distingue una zona montañoso, situada al oeste, junto al término de Bejís; mientras que al norte el relieve es colinado, bajando hasta el núcleo urbano donde encontramos laderas suaves.

El municipio cuenta con una superficie de 19,90 Km² (1.990 Ha), y sus límites geográficos son: al Norte el municipio de Torás, al Sur los municipios de Sacañet y Jérica, al Este el municipio de Viver y al Oeste los municipios de Bejís y Sacañet.

La elección y establecimiento del actual núcleo urbano se originó como consecuencia de la edificación de una primitiva alquería musulmana que fue poblada por habitantes de Bejís, siendo en un principio un grupo de casas humildes. El lugar fue conquistado por D. Pedro Fernández de Azagra en el primer tercio del siglo XIII, señor de Albarracín y noble aragonés al servicio del rey Jaime I.

Durante la contienda contra los sarracenos el rey ofreció al obispo segobricense D. Guillermo, la población de Teresa en gratitud por la ayuda prestada. Esta donación al prelado fue aumentada más tarde con otras concesiones como el municipio de Navajas y varias propiedades en la ciudad de Valencia en el año 1238 que engrosaron la administración y rentas de la diócesis.



No pasó más de una década hasta que el mismo rey conquistador otorgara en 1245 la Encomienda formada por el castillo de Bejís y los municipios de Teresa, Torás y Sacañet a la Orden de Calatrava; Comanda que quedó administrada por esta comunidad monástico-militar cuyo maestre era Fernando Ordóñez.

El señorío eclesiástico tuvo derecho a voto en las Cortes de Valencia y acabó incorporándose a la Corona en época de Carlos I de España y V de Alemania -rey de España y Nápoles y emperador de Alemania- conformando una unidad geográfica y administrativa hasta mediados del siglo XIX.

En 1552 fue decretada la erección de la parroquia de la iglesia de Teresa por desmembración de la de Bejís, gracias al mandato del obispo Gaspar Jofré de Borja. Si bien la proclamación como municipio independiente no llegó hasta 1842, año en que se segregó como aldea de Bejís por orden gubernamental.

1.2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

Los Catálogos son documentos urbanísticos relacionados con la conservación y protección del patrimonio cultural y arquitectónico del territorio y las ciudades, que están regulados en la actualidad en nuestro ámbito territorial por las Leyes de la Generalitat Valenciana, 16/05, Ley Urbanística Valenciana, 4/98, del Patrimonio Cultural Valenciano, en adelante serán LUV y LPCV, respectivamente.

El artículo 77 de la LUV determina que en consonancia con las políticas de conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural definidas por los organismos competentes, el Plan General catalogará los bienes inmuebles y adoptará las medidas protectoras que, conforme a aquéllas, resulten de interés.

Así pues, la conveniencia y oportunidad de la redacción del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos como documento integrante del Plan General de Ordenación Urbana, está explícitamente determinada directamente por legislación urbanística y, evidentemente, no requiere mayor justificación.



1.3.- CONTENIDO Y ALCANCE

El artículo 50.2 de la LPCV dice, que los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos establecerán la protección integral de los bienes inmuebles calificados de “Relevancia Local”, determinando medidas que, de conformidad con lo dispuesto en la Ley y en la normativa urbanística, aseguren la adecuada conservación y apreciación de dichos bienes.

Podemos distinguir en el catálogo dos categorías:

Una, meramente informativa, que se concretará en la identificación precisa y concreta de elementos catalogados, señalando su situación y describiendo los valores patrimoniales que justifican la catalogación.

Otra, normativa, que identificará el entorno de afección del bien, si así procede conforme a la legislación sectorial, LPCV, y determinará el grado de protección y el régimen de intervenciones autorizados según dicho grado.

Conviene precisar, a los efectos citados, que según el artículo 46 de la LPCV, son “Bienes de Relevancia Local” todos aquellos bienes inmuebles que, no reuniendo los valores excepcionales que los identificarían como especialmente representativos de la historia y la cultura Valenciana, como sucede con los denominados, “Bienes de Interés Cultural” (Art 2.2 de la Ley) sin embargo, tienen significación propia como bienes de carácter histórico, artístico, arquitectónico arqueológico, paleontológico o etnológico.

A su vez, el artículo 15 de la LPCV determina que tanto los Bienes de Interés Cultural, como los Bienes de Relevancia Local, se incluirán en el “Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano”, adscrito a la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia.

Conviene advertir, finalmente, por las consecuencias que ello tiene sobre el aprovechamiento de los terrenos, que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 20 de la



misma Ley, que los edificios incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano no podrán derribarse, total o parcialmente, mientras esté en vigor su inscripción en el Inventario.

1.4.- RELACIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS

Los edificios, elementos de arquitectura o ingeniería civil, yacimientos arqueológicos del municipio que, indudablemente, destacan por su singularidad artística y tipológica con respecto al resto del patrimonio son los siguientes:

- Iglesia de la Esperanza
- Ayuntamiento

Cabe destacar el particular ambiente de:

- C/ Mayor
- C/ Manolo Montoliu
- Plaza de la Iglesia

Singulares características tienen los parajes y yacimientos de:

- Collado Fontcubierta
- Cueva de la Guarañila
- Cueva de los Moros
- Cueva del barranco de Jalbe o de los Muertos
- El alto del Losar
- Mas de los Toros
- Peña Bruñil o Guarañila
- Peña de la Dueña
- Puntal de los Corrales o de Fontcubierta
- Solana del Arco



Dentro del casco urbano destacan las fuentes de:

- Fuente Contis
- Fuente de la plaza

Además dentro del casco urbano destacan por sus características:

- La Acequia la Dehesa
- El jardín Fuente del Contis

Y de entre los edificios que forman la trama urbana se catalogan los siguientes:

- C/ Manolo Montoliu 1
- Escuela primaria
- Pza. Iglesia 10, 11 y 12
- C/ Acequia 2
- C/ Rocha del Castillo 6
- C/ de la Ermita 34
- C/ de la Ermita 36

El mantenimiento de los ritmos y proporciones establecidas en la normativa de las Normas Subsidiarias, en el caso de sustitución de los edificios, no implica que el nuevo edificio resultante mantenga la condición de catalogable.

Sin embargo, la transformación parcial de algún elemento que no implique la restitución total, hace que las características originales del edificio se mantengan y por lo tanto también se mantenga su catalogación, este es el caso de algún edificio incluido en el catálogo de las Normas Subsidiarias donde se ha mantenido la protección y su catalogación en el presente Plan General.



1.5.- JUSTIFICACIÓN DE LA CATALOGACIÓN Y DE LAS MEDIDAS Y GRADOS DE PROTECCIÓN QUE SE DISPONEN

1.5.1.- BIENES DE INTERÉS CULTURAL

No hay.

1. BIENES DE RELEVANCIA LOCAL

Atendiendo a su singularidad tipológica, su interés arquitectónico y su significación histórica se catalogarán como Bienes de Relevancia Local (B.R.L.) los siguientes elementos:

- Iglesia de la Esperanza
- Ayuntamiento
- Acequia de la Dehesa
- Puente

2. OTRAS CATEGORÍAS DEL CATÁLOGO

El resto de elementos de valoración cultural e histórica en los que se ha reconocido el interés preciso para ser incluidos en el Catálogo, no ofrecen, sin embargo las condiciones más adecuadas para calificarse con la condición de relevancia local. Así, quedan recogidos como elementos catalogables los siguientes edificios, yacimientos arqueológicos, y espacios naturales de interés:

- Escuela primaria
- Plaza de la Iglesia
- C/ Mayor
- C/ Manolo Montoliu
- C/ Manolo Montoliu 1
- Pza. Iglesia 10, 11 y 12
- C/ Acequia 2
- C/ Rocha del Castillo 6



- C/ de la Ermita 34
- C/ de la Ermita 36
- Fuente Contis
- Fuente de la Plaza
- Jardín fuente del Contis
- Paraje de fuente del Río.

1.5.2.- NIVELES DE PROTECCIÓN

Se establecen los siguientes niveles de protección:

- **NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL.**

El nivel de protección integral incluirá las construcciones o recintos que deben ser conservadas íntegras por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originarias.

Sólo se admitirán obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales así como la mejora de las instalaciones del inmueble. No obstante, puede autorizarse:

La demolición de aquellos cuerpos de obra que por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original.

- a) La reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto.
- 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.



- **NIVEL DE PROTECCIÓN PARCIAL:**

El nivel de protección parcial incluirá las construcciones o recintos que por su valor histórico o artístico deben ser conservados, al menos en parte, preservando los elementos definidos de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco.

Pueden autorizarse:

- a) las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definatorios de la estructura arquitectónica o espacial.
- b) La demolición de algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando no gocen de protección específica por el catálogo y, además, sean de escaso valor definatorio del conjunto o cuando su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del inmueble. En ningún caso podrán ser objeto de demolición la fachada o fachadas principales.
- c) con licencia de intervención para proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa de superior interés arquitectónico que contribuya a preservar los rasgos definatorios del ambiente protegido.
- d) En áreas de renovación tipológica, la demolición total, selectiva, a medida que se asegure la renovación conjunta de entornos visuales completos.

- **NORMAS PARA CUALQUIER ELEMENTO CATALOGADO:**

1. Para todos los elementos catalogados se restringirá la posibilidad de instalar rótulos de carácter comercial o similar y limitarán las obras de reforma parcial de plantas



bajas, en los términos que disponga el Plan o Catálogo, a fin de preservar la imagen del inmueble y mantener su coherencia.

2. Salvo disposición en contrario del planeamiento se entenderá afecta a la protección toda la parcela en que se ubique el elemento catalogado.

Además de las disposiciones contenidas en este Reglamento deberá tenerse en cuenta la legislación sectorial en materia de patrimonio cultural.

- **NIVEL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL:**

1. El nivel de protección ambiental integra las construcciones y recintos que aún sin presentar en sí mismos un especial valor, contribuyen a 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 sujetas a procesos de renovación tipológica.
2. No obstante se puede autorizar:
 - a) 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.
 - b) La demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública con licencia de intervención para proyecto de fiel reconstrucción, con semejantes técnicas constructivas y reutilizando los elementos de sillería, cerrajería, materiales cerámicos, carpintería u otros que puedan conservarse o reutilizarse, de modo que la actuación contribuya a preservar los rasgos definatorios del ambiente protegido.



2.- ARTICULADO CON EFICACIA NORMATIVA

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 1. Inserción en el Plan General.

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, (en adelante Catálogo) es un documento de ordenación urbanística que forma parte del Plan General de Ordenación Urbana y tiene por objeto formalizar las políticas públicas de conservación, rehabilitación o protección de los bienes inmuebles o espacios de interés.

El contenido del Catálogo se ajusta a lo dispuesto en las Leyes de la Generalitat Valenciana, 6/94, Ley Urbanística Valenciana y 4/98 del Patrimonio Cultural Valenciano, (en adelante, LUV y LPCV, respectivamente).

Artículo 2. Contenido.

El catálogo comprende:

1. Anexa a este documento, en formato de fichas, la relación de los bienes inmuebles a los que se refieren sus determinaciones, con señalamiento del nivel de protección asignado, fotografías de identificación y planos de situación.
2. La normativa de aplicación según cada nivel de protección.

En la relación de bienes del catálogo se entenderán incluidos, en cualquier caso, la delimitación del Casco Antiguo de la población, que se ordena específicamente en el Plan General atendiendo a su condición de núcleo tradicional e histórico.



Artículo 3. Ordenación estructural y pormenorizada en el Catálogo.

1. Formarán parte de la ordenación estructural de los Catálogos:
 - a) La delimitación, como zona diferenciada, del núcleo histórico tradicional de Teresa.
2. El resto del catálogo formará parte de la ordenación pormenorizada.

Artículo 4. Bienes de Interés Cultural.

De acuerdo con el art. 34.5, LPCV: la declaración de Interés Cultural de un inmueble determinará para el Ayuntamiento donde se halle el bien, la obligación de incluirlo en el correspondiente Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos con el grado de protección adecuado al contenido de la citada ley y al Decreto de su Declaración.

Artículo 5. Bienes de Relevancia Local.

1. Conforme a lo dispuesto en art. 46.1 de la LPCV, los Bienes de Relevancia Local están incluidos en el Catálogo.
2. Conforme a lo dispuesto en art 46.2 de la LPCV, en el municipio de Teresa, los Bienes que se consideran “de Relevancia Local” atendiendo a que, aun no poseyendo la singularidad precisa para ser declarados Bienes de Interés Cultural, no obstante tienen significación propia como bienes de carácter histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, o etnológico, son los siguientes, a saber:
 - Iglesia de la Esperanza
 - Ayuntamiento
 - Acequia de la Dehesa
 - Puente



Artículo 6. Otros Bienes Catalogados.

Los Bienes y Espacios que a continuación se presentan, en razón a su interés, se ha considerado que deben quedar recogidos en el catálogo, sin tener la importancia suficiente como para ser Bienes de Relevancia Local, aunque sí gozarán de una normativa específica para su protección y conservación. Estos elementos son:

- Escuela primaria
- Plaza de la Iglesia
- C/ Mayor
- C/ Manolo Montoliu
- C/ Manolo Montoliu 1
- Pza. Iglesia 10, 11 y 12
- C/ Acequia 2
- C/ Rocha del Castillo 6
- C/ de la Ermita 34
- C/ de la Ermita 36
- Fuente Contis
- Fuente de la Plaza
- Fuente del Río

CAPÍTULO II

NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE A LOS ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO

Artículo 7. Alcance de la Normativa Urbanística.

1. La inclusión de un edificio en el Catálogo determina la conservación y apreciación, de los elementos de la composición arquitectónica o del espacio natural que por su



interés cultural o artístico, o significación histórica, la justifican, mediante la regulación de medidas de protección.

2. Los parámetros para la edificación en los inmuebles incluidos en el Catálogo son los que se derivan de estas Normas Urbanísticas, con independencia de los regulados por el Plan General en cada Zona de Ordenación. No obstante, el régimen de usos pormenorizados en la edificación será el que corresponda, con arreglo al emplazamiento en cada zona, según el Plan

Artículo 8. Definición del nivel de protección y del tipo de protección.

Se entiende por **nivel de protección** el régimen normativo que determina los tipos de protección a los que puede estar sometido un bien catalogado y en consecuencia la clase de obras que, en general pueden efectuarse sobre él.

El nivel de protección se establece en el Catálogo atendiendo, de forma prioritaria, a los valores arquitectónicos o urbanísticos que presentan las edificaciones incluidas en el mismo.

Se entiende por **tipo de protección** al conjunto de medidas o acciones específicas de carácter material, que pueden adoptarse para la mejor preservación de los valores arquitectónicos o urbanísticos que presenta un inmueble y en consecuencia determina las obras que en particular se pueden realizar sobre él.

Artículo 9. Niveles de protección.

Se establecen los siguientes niveles de protección:



- **NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL.**

1. El nivel de protección integral incluirá las construcciones o recintos que deben ser conservadas íntegras por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originarias.
2. Sólo se admitirán obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales así como la mejora de las instalaciones del inmueble. No obstante, puede autorizarse:
 - a. la demolición de aquellos cuerpos de obra que por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original.
 - b. La reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto.
 - c. 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.

- **NIVEL DE PROTECCIÓN PARCIAL.**

El nivel de protección parcial incluirá las construcciones o recintos que por su valor histórico o artístico deben ser conservados, al menos en parte, preservando los elementos definidos de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco.

Pueden autorizarse:

- a) Las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definatorios de la estructura arquitectónica o espacial.



- b) La demolición de algún elemento cuando no goce de protección específica por el catálogo y, además, sea de escaso valor definitorio del conjunto o cuando su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del inmueble.

Dentro de este nivel de protección, se distinguen diferentes categorías, según los elementos que se quieran proteger:

A. Protección de **Volumetría, Estructura, Tipología y Características Ambientales**. En los edificios bajo esta protección podrán autorizarse:

- Obras interiores y exteriores de adaptación y restauración que no alteren las distribuciones interiores características ni a los materiales originales.
- Se podrán abrir huecos en fachada que sigan estrictamente el esquema compositivo, manteniendo las dimensiones exactas de los existentes y reforzando la simetría de la fachada.

B. Protección de la **Fachada**. En los edificios con esta protección la fachada deberá mantenerse en su integridad, permitiéndose únicamente su restauración.

C. Protección de las **Proporciones de Huecos y Sistema Compositivo de Fachada**. En los edificios protegidos bajo esta categoría podrán autorizarse las siguientes intervenciones:

- Apertura de nuevos huecos o transformación de alguno existente siempre que se mantenga el ritmo compositivo de la fachada, respetando las alineaciones en vertical y horizontal de los huecos. Además el hueco resultante no podrá exceder en dimensiones al hueco mayor existente en su planta, ni al correspondiente en la planta inferior, debiendo tener el mismo tamaño que alguno de los huecos de su misma planta cuando esto sea posible.



- Los huecos que hayan sufrido transformaciones desvirtuando las proporciones originales de verticalidad deberán, en caso de intervención en los edificios, recuperar las proporciones tradicionales.
 - En caso de sustitución del edificio se deberá realizar un estudio donde se analice la proporción de los huecos y su disposición original, voladizos, materiales y color, y donde se garantice el mantenimiento del carácter original de estos elementos del edificio protegido. En algunos casos deberán mantenerse además elementos detallados en las fichas de cada edificio.
- **NIVEL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.**
1. El nivel de protección ambiental integra las construcciones y recintos que aun sin presentar en sí mismas un especial valor, contribuyen a definir un ambiente valioso de belleza, tipismo o carácter, también se catalogan en este grado los edificios integrados en unidades urbanas sujetas a procesos de renovación tipológica.
 2. No obstante se puede autorizar:
 - a) 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.
 - b) La demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública con licencia de intervención para proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa de superior interés arquitectónico que contribuya a preservar los rasgos definitorios del ambiente protegido.
 - c) En áreas de renovación tipológica, la total, selectiva, a medida que se asegure la renovación conjunta de entornos visuales completos.



- **NORMAS PARA CUALQUIER ELEMENTO CATALOGADO.**

1. Para todos los elementos catalogados se restringirá la posibilidad de instalar rótulos de carácter comercial o similar y limitarán las obras de reforma parcial de plantas bajas, en los términos que disponga el Plan o Catálogo, a fin de preservar la imagen del inmueble y mantener su coherencia.
2. Salvo disposición en contrario del planeamiento se entenderá afecta a la protección toda la parcela en que se ubique el elemento catalogado.
3. Además de las disposiciones contenidas en este Reglamento deberá tenerse en cuenta la legislación sectorial en materia de patrimonio cultural.

Artículo 10. Asignación de los niveles de protección

Los Bienes Inmuebles y Yacimientos de interés que se hayan recogidos en el presente Catálogo gozan de un nivel de protección concreto de los anteriormente reseñados.

El nivel de protección asignado a cada elemento catalogado vendrá dado en relación al grado de interés cultural e importancia por su significación histórico-artística. Así mismo el nivel de protección determinará las obras admisibles y, alternativas posibles en su caso.

La asignación concreta de los niveles de protección se hará explícita en la correspondiente ficha de cada elemento a preservar en cuestión, así como las oportunas obras de mantenimiento y consolidación.

En virtud de lo dispuesto en LPCV (art 50, “*Régimen de Protección de los Bienes de Relevancia Local*” aptdo 2) se cumplirá que: “ los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos establecerán la **protección integral** de los bienes calificados “*de relevancia*



local”, determinando las medidas que, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y en la normativa urbanística, aseguren la adecuada conservación y apreciación de dichos bienes. Por lo tanto se considera pertinente la asignación del nivel de protección integral para los elementos catalogados como *Bienes de Relevancia Local*.

Para el resto de elementos incluidos en el catálogo, se plantea una **normativa específica** que regule su protección y conservación.

Artículo 11. Régimen específico de intervención en los yacimientos arqueológicos

La reglamentación específica para controlar la protección y conservación de los yacimientos arqueológicos es la siguiente:

En los yacimientos arqueológicos protegidos, por estar incluidos en el Catálogo, se prohíbe cualquier operación de desarrollo urbano, edificación, parcelación o modificación de condiciones existentes.

No obstante lo dispuesto en el anterior párrafo del presente artículo, se permitirán aquellas obras necesarias para el ejercicio de los usos a los que se destinan los terrenos en el planeamiento, precediendo a cualquier actuación el informe arqueológico emitido por organismos competentes, que establecerán el procedimiento para garantizar que no existe peligro de daño para el patrimonio arqueológico.

No serán de aplicación aquellas condiciones generales de las estrategias de conservación que impidan o dificulten el correcto tratamiento de los elementos protegidos.

Las adaptaciones de entornos e instalaciones próximas a conjuntos arqueológicos, deberán adecuarse en su diseño y composición a los elementos protegidos, armonizando



con ellos, sin crear barreras visuales y empleando siempre materiales que respeten el espacio del entorno natural que los envuelve y se adecuen al mismo.

El objetivo primario es la conservación, por todos los medios de la técnica, de la unidad arqueológica del conjunto originario que dio lugar a los vestigios encontrados, para su posterior estudio, visita y preservación.

CAPÍTULO III

ACTUACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Artículo 12. Medidas de protección del bien catalogado frente a actuaciones de la propiedad.

Cuando los propietarios no realicen las obras de adaptación que resulten procedentes de conformidad con las previsiones del Catálogo y, en su caso, Legislación General Básica, el Ayuntamiento sin perjuicio de poder acudir a la vía de ejecución subsidiaria (Arts. 106 y concordantes de la ley de Procedimiento Administrativo) podrá acordar la expropiación –total o parcial- del inmueble de que se trate, por incumplimiento de su titular de la función social de la propiedad (Art. 33 de la Constitución, en relación con los arts. 71, siguientes y concordantes de la ley de Expropiación forzosa, y Arts. 87 a 91 y demás aplicables de su Reglamento).

Artículo 13. Enajenación.

Quien tratara de enajenar un bien de los que son objeto de protección en el Catálogo, deberá notificarlo al Ayuntamiento, comunicando el precio y condiciones en que se proponga realizar la enajenación. Dentro de los dos meses siguientes a la notificación la Corporación Municipal podrá hacer uso del derecho de tanteo, sea para sí, para una entidad benéfica o para cualquier entidad de derecho público, obligándose al pago del precio convenido.



Cuando el propósito de enajenación no se hubiera notificado en legal forma al Ayuntamiento podrá ejercer, en los mismos términos previstos para el tanteo, el derecho de retracto en el plazo de seis meses a partir de la fecha en que tenga conocimiento fehaciente de la transmisión.

Para dichos casos de enajenación en lo no previsto en este Catálogo, se aplicará supletoriamente la Legislación General – Estatal y Autonómica.

Artículo 14. Medidas de fomento.

En armonía con los fundamentales principios de igualdad y de la justa distribución de beneficios y cargas del Planeamiento Urbanístico (Art. 14 de la Constitución, y Art. 87) los propietarios de los inmuebles incluidos en el Catálogo serán indemnizados en el supuesto de que sus derechos demaniales sufrieran perjuicio económico efectivo como consecuencia de tal inclusión, y su deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación.

El Ayuntamiento dispondrá de las oportunas medidas de fomento para facilitar, en su caso, la financiación de las obligaciones que deben asumir los propietarios de los elementos catalogados.

Igualmente, para en su caso y de resultar procedente, se establecerán las oportunas bonificaciones o exenciones en los tributos municipales que graven tales bienes protegidos.

Dichas medidas de fomento se entienden sin perjuicio de las que puedan establecer la legislación común y la autonómica.

Artículo 15. De las infracciones administrativas y sus sanciones.

Si los propietarios de los inmuebles catalogados incumplieran sus obligaciones de conservación, mantenimiento y rehabilitación, podrán ser objeto de sanción administrativa; y ello sin perjuicio de que, según se indicó, el Ayuntamiento pueda acudir a la vía de ejecución subsidiaria.



Se considerará **infracción grave** la realización por parte de los propietarios de cualquier obra que contravenga las prevenciones de protección contenidas en el Catálogo, así el derribo, total o parcial de un elemento o inmueble protegido.

La imposición de las sanciones requerirá la tramitación de un expediente, con audiencia del interesado, y su cuantía- dentro de los límites que permita la legislación municipal y urbanística- será proporcional a la gravedad de la infracción.

3.- FICHAS DEL CATÁLOGO