ADMINISTRACIONES AUTONÓMICAS

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, AIGUA, URBANISME I HABITATGE

04848-2011-U

La Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, en sesión de 11 de mayo de 2011, adoptó el siguiente acuerdo:

"VISTO el expediente relativo al Catálogo de Bienes y espacios Protegidos del municipio de Soneja, y de conformidad con los siguientes ANTECEDENTES

PRIMERO.- El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 28 de marzo de 2006 acordó someter a exposición pública el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, sometiéndolo a información pública mediante edictos insertados en el D.O.G.V. de 18 de mayo de 2006 y en el periódico Mediterráneo de fecha 21 de abril de 2006.

Tras la adecuación del documento a los requerimientos formulados en los informes de fechas 7 de noviembre de 2006 y 12 de febrero 2007 del organismo competente en materia de patrimonio cultural valenciano, que conllevó la inclusión de determinados inmuebles, el pleno de 20 de diciembre de 2007 adoptó el acuerdo de someter de nuevo a información pública el nuevo documento, lo cual se produjo mediante edictos insertados en el Mediterráneo de 22 de enero de 2008 y en el DOCV de fecha 31 de enero de 2088. Tras este periodo de información pública se reciben dos alegaciones, remitiéndose de nuevo el documento a patrimonio al objeto de recabar nuevo informe.

En fecha 30 de abril de 2010 se recibe nuevo informe de la Jefa del Servicio de Patrimonio Arqueológico, Etnológico e Histórico en el que, tras las prospecciones arqueológicas efectuadas, se propone la inclusión de nuevos bienes en las fichas de protección, y una vez confeccionado por el ayuntamiento el nuevo documento, por acuerdo de pleno de fecha 30 de noviembre de 2010 se resuelve volver a exponer al público el nuevo documento, mediante edictos insertados en el periódico mediterráneo de 21 de diciembre de 2010 y en el DOCV nº 6427 de 29 de diciembre de 2010, remitiéndose al organismo competente en materia de patrimonio de nuevo un ejemplar a los efectos de la emisión del informe respecto a los cambios introducidos.

Tras el transcurso de este trámite de información pública, sin que durante el mismo se produjera alegación alguna, y una vez recibido nuevo informe de fecha 27 de enero de 2011 de carácter favorable de la Directora General de Patrimonio Cultural Valenciano en el que se señalaba la necesidad de incorporar unas cuestiones en el documento definitivo, el ayuntamiento pleno procede a la elaboración de un nuevo texto incorporando estas cuestiones y, en fecha 24 de febrero de 2011, procede a adoptar el acuerdo de aprobación provisional del documento, remitiendo la documentación completa a este Servicio Territorial de Urbanismo en fecha 2 de marzo de 2011.

En fecha 4 de marzo de 2011 y en orden a verificar que han quedado incluidos todos los requerimientos formulados por el organismo competente en materia de patrimonio, se solicita un nuevo informe respecto del documento aprobado provisionalmente, que se recibe en fecha 1 de abril de 2011, en el que se señala que se han atendido todos los requerimientos formulados por patrimonio, por lo que el carácter del informe es favorable al documento del Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos de la Villa de Soneja.

SEGUNDO.- La documentación aportada en relación con el Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos, está compuesta de memoria técnica, normas de protección, fichas de elementos catalogados, planos de ordenación de ubicación de los inmuebles catalogados a escalas 1/2000, 1/3000 y 1/15000.

TERCERO.- El objeto del presente Catálogo de Patrimonio Arquitectónico es formalizar la política municipal de conservación, rehabilitación y protección de los bienes inmuebles y espacios de interés incluidos en el término municipal. A tal fin se ha seleccionado los que se ha considerado de interés artístico, histórico, arqueológico, paleontológico, etnológico, arquitectónico o botánico, y los que integran un ambiente característico o tradicional, así como los que se pretende conservar por su representatividad del acervo cultural común o por razones paisajísticas.

Las categorías en que se ha clasificado la protección que se les ha dado son seis: Protección Integral, Parcial o Ambiental, atendiendo a la clasificación del tipo urbanístico, y Bien de Interés Cultural/Zona Arqueológica, Bien de Relevancia Local/Espacio de Protección Arqueológica o Bien Inventariado/Área de Vigilancia Arqueológica, atendiendo a los criterios de tipo patrimonial (arquitectónico-paleontológico o arqueológico-paleontológico).

Se establece las fichas de cada uno de los elementos, con su identificación y niveles de protección asignados, estableciéndose una normativa reguladora de las obras a acometer en función del nivel de protección al que queda vinculado.

CUARTO.- En fecha 1 de abril de 2011 se recibe informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano en el que se señala que se han atendido todos los requerimientos formulados por el organismo competente en materia de patrimonio, por lo que el carácter del informe es favorable al documento del Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos de la Villa de Soneja.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La tramitación ha sido correcta en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 83 de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana en relación con lo señalado en el 96 de la misma ley (en adelante LUV), y la documentación está completa en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 78 de la LUV y 189 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante ROGTU), en los que se establece la documentación mínima que deben contener los Catálogos

SEGUNDO.- El Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos de la Villa de Soneja establece tres niveles de protección, a los efectos del régimen urbanístico que propone entre sus determinaciones para los bienes catalogados que son la protección integral, la parcial y la ambiental, de conformidad con lo señalado en los artículos 184, 185 y 186 del ROGTU, así como unas definiciones de carácter general de los tipos de obras a que se pueden dar sobre los bienes catalogados, y que se dividen en obras de conservación, obras de restauración, obras de rehabilitación y obras estructurales, y unas fichas de los elementos catalogados con las determinaciones y el contenido que para ellas se señala en los artículos 78 de la LUV y 189 del ROGTU.

El catálogo se redacta con las determinaciones y el contenido documental suficiente en cumplimiento de las disposiciones legales aplicables en materia urbanística, que fundamentalmente se concretan en la LUV y el ROGTU, y en materia de protección del patrimonio, que se concreta en la ley 4/98 del Patrimonio Cultural Valenciano y sus modificaciones.

TERCERO.- El enjuiciamiento que la resolución de la aprobación definitiva ha de hacer sobre este Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos se debe fundamentar en lo expuesto en el artículo 85 de la LUV. De este modo, las objeciones que, en su caso, proceda realizar lo serán en estricto cumplimiento de lo descrito en los apartados a) al e) del artículo 85.2 de la LUV, o como consecuencia de un control de legalidad. Más allá de este control, la resolución tampoco deberá cuestionar la interpretación del interés público local, tal como exige el artículo 85.3 de la LUV.

El proyecto que se examina, incorpora actuaciones tendentes a garantizar una mayor protección y respeto a los valores fundamentales del patrimonio histórico de Soneja. Por ello, en las fichas de los elementos catalogados, además de su descripción general e identificación, se plantea una descripción constructiva y del entorno inmediato, referencias bibliográficas, un régimen de intervención autorizable así como su estado de conservación, elementos discordantes y de interés relevante y elementos que requieren urgente actuación. Así, se puede afirmar que el presente Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Soneja cumple con los objetivos esenciales exigibles por la normativa aplicable y, desde el ejercicio autonómico de los cometidos enumerados en el art. 85 de la citada LUV, no existe obstáculo a su aprobación definitiva.

CUARTO.- El Catálogo ha seguido la tramitación requerida por la ley de patrimonio, de modo que se han ido recabando y resolviendo sucesivamente los reparos que por el organismo competente en materia de patrimonio se han evidenciado, de tal forma que en fecha 1 de abril de 2011 se ha recibido informe por parte de la Dirección General de Patrimonio respecto del documento aprobado provisionalmente en el que se señala que se han atendido todos los requerimientos formulados por este organismo, por lo que el carácter del informe es favorable al documento del Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos de la Villa de Soneja, y por lo tanto no se observan reparos de competencia patrimonial que cuestionen su aprobación.

QUINTO.- La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del Director General de Urbanismo, es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales y los Catálogos de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el 10.a) del Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, aprobado por Decreto 162/2007, de 21 de septiembre.

En virtud de todo lo que antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón ACUERDA:

APROBAR DEFINITIVAMENTE el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del municipio de Soneja

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno."

Castellón, 11 de mayo de 2011.–EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO, Fernando Renau Faubell

NORMAS DE PROTECCIÓN

1.1. PROTECCIÓN URBANÍSTICA

Sobre la base de los criterios utilizados para la valoración del patrimonio histórico arquitectónico, que se mencionan en el apartado que corresponde, se ha establecido tres grados de protección diferenciados que conllevan una descripción de las posibles obras permitidas, el establecimiento de las normas para la tramitación de licencias, así como las obligaciones derivadas en lo que concierne al propietario y a la Administración. En este sentido, y como recoge el art. 96.2 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, se entiende afecta a la protección toda la parcela en que se ubica el elemento catalogado, salvo disposición en contrario del planeamiento.

Todos y cada uno de los elementos recogidos en el listado de bienes y reseñados en las fichas descriptivas están adscritos a uno u otro de los niveles de protección que en los subapartados siguientes se detalla.

1.1.1. Protección Integral (PI)

Se aplicará la protección integral a aquellas construcciones o recintos que deban ser conservados íntegros por su carácter singular o monumental, y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originarias, según recoge el art. 93 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. El notable interés de estos elementos hace que sea prioritaria su total recuperación, mantenimiento y conservación, por lo cual sólo se admitirá obras de conservación y restauración que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales, así como la mejora de las instalaciones del inmueble. No obstante, podrá 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, y siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos que conservar.

1.1.2. Protección Parcial (PP)

De acuerdo con el art. 94 del citado Reglamento, se considera adscritos a la protección parcial aquellas construcciones 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 presentan valor intrínseco.

Se prevé el mantenimiento de las características tanto morfológicas y volumétricas, como las que conforman la tipología básica distributiva y estructural, arbitrando la posibilidad de adecuación a las condiciones de habitabilidad siempre que se mantengan inalteradas las características fundamentales. A tal fin, podrá autorizarse:

a) Las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantenga los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial, tales como los espacios libres, alturas y forjados, jerarquización de volúmenes interiores, escaleras principales, zaguán (si lo hubiera), fachada y demás elementos propios.

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 definitorio del conjunto, o cuando su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del inmueble.

1.1.3. Protección Ambiental (PA)

Siguiendo el art. 95 del citado Reglamento, 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 por su belleza, tipismo o carácter tradicional. También se cataloga en este grado los edificios integrados en unidades urbanas sujetas a procesos de renovación tipológica.

Es importante, pues, en este tipo de protección la conservación de las características formales externas, por lo que se propugna la conservación de la envolvente, fachadas cubiertas, volumetría y aquellos elementos que caracterizan la edificación. No obstante, se podrá autorizar:

a) La demolición de sus partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios, acometiendo la reposición del volumen preexistente, y 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 demolición total, selectiva, a medida que se asegure la renovación conjunta de entornos visuales completos.

1.2. PROTECCIÓN PATRIMONIAL

En lo que se refiere a bienes inmuebles, la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano se refiere a ellos de un modo diferencial, distinguiendo en su tratamiento aquéllos –sean arquitectónicos, sean etnológicos– que son susceptibles de ser inscritos en el Inventario General de ésos otros que, a diferencia, están vinculados a yacimientos arqueológicos o paleontológicos. A cada uno de ambos tipos de inmueble, tratados en distintos títulos de dicha Ley, se le puede –y debe– asignar un nivel distinto de protección, como se detalla a continuación.

1.2.1. Bienes arquitectónicos y etnológicos

a) Bienes de Interés Cultural (BIC): Se trata de aquellos bienes (no necesariamente inmuebles) 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 como tales en la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano. Tales bienes gozan de una protección integral, y conforman la Sección 1ª del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.

Los bienes inmuebles que gozan de este nivel de protección se clasifican en una u otra de las siguientes subcategorías, como recoge el art. 26 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano: Monumento, Conjunto Histórico, Jardín Histórico, Espacio Etnológico, Sitio Histórico, Zona Arqueológica, Zona Paleontológica y Parque Cultural.

El régimen de protección otorgado a la muralla de época carlista es BIC por imperio de lo normado en la Disposición Adicional Primera de la Ley 4/98, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano. En el caso de las campanas de los Cuartos, María y de la ermita de san Francisco Javier, se les ha dado máximo grado de protección patrimonial –siguiendo las recomendaciones de la sección de Etnología de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano– por ser el momento de su fundición, en todas ellas, anterior al año 1700.

b) Bienes de Relevancia Local (BRL): Son aquellos bienes que, sin reunir los valores que los harían disfrutar de la denominación y protección BIC, tienen no obstante significación propia como bienes de carácter histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico o etnológico. Por ello, gozan de una protección integral por la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano, para asegurar la adecuada protección y apreciación de dichos bienes.

Este tipo de bienes debe estar recogido en los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, e inscritos en la Sección 2ª del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.

Entre los mismos, el art. 26 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano distingue las siguientes subcategorías: 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 y Espacio de Protección Paleontológica. Junto a ellas, se incluyen también otros elementos arquitectónicos y etnológicos diversos, atendiendo a la disposición adicional modificada quinta de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano, como son: neveras tradicionales, chimeneas industriales anteriores a 1940, antiguos molinos de viento, barracas tradicionales, lonjas anteriores al siglo XIX, arquitectura religiosa anterior a 1940 (por ejemplo, calvarios) y paneles cerámicos exteriores también anteriores a 1940.

c) Bienes Inventariados (BINV): Aunque la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano no alude expresamente a esta tipología, hemos considerado la necesidad de incluir bajo esta denominación bienes diversos que, sin reunir los valores propios de BIC o BRL, sí poseen valor histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico o etnológico a nivel local suficiente para ser documentados y recogidos en el catálogo municipal. Este hecho les confiere una especial tutela por parte de la Administración local.

1.2.2. Yacimientos arqueológicos y paleontológicos

Integran dichos yacimientos los bienes inmuebles, objetos, vestigios, elementos geológicos y cualesquiera otras señales de manifestaciones humanas, o relacionados con la historia del ser humano, sus orígenes y antecedentes, 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. Pero no todos cuentan con el mismo grado de protección. La legislación distingue los diversos grados siguientes (art. 58 de la Ley 4/1998).

a) Zonas Arqueológicas o Paleontológicas (ZAP): Los yacimientos designados como Zona Arqueológica o Paleontológica gozan de un grado de protección equivalente a los BIC, siendo ésta por tanto el máximo grado protector aplicable.

La Conselleria competente en materia de cultura puede establecer en este tipo de yacimientos "áreas de reserva arqueológica", entendiendo por tales aquellas partes de los yacimientos en que se considera conveniente, de acuerdo a criterios científicos, prohibir las intervenciones actuales a fin de reservar su estudio para épocas futuras (art. 66 de la Ley 4/1998).

b) Espacios de Protección Arqueológica o Paleontológica (EPAP): Este tipo de yacimientos, sin llegar a ser portadores de los valores que los harían ser considerados ZAP, sí tienen valores culturales significativos y reconocidos por representar fehacientemente el desarrollo histórico del término, por lo que deben ser incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos con la calificación de BRL. Así pues, han de ser inscritos como tales en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.

c) Áreas de Vigilancia Arqueológica o Paleontológica (AVAP): Se trata de áreas que, aun siendo urbanas, han sido delimitadas por los ayuntamientos, a través de sus servicios municipales de arqueología y paleontología, o por técnicos competentes y cualificados en las citadas materias, por ser susceptibles de contener importantes restos arqueológicos o paleontológicos. Tras ser dichas áreas informadas a la Conselleria competente en materia de cultura y aprobadas en los casos en que corresponde, son incluidas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos municipal con un grado de protección semejante a los BINV, teniendo una especial tutela.

Es necesario que la situación y extensión superficial de los yacimientos quede reflejada en los Planos de Ordenación, por lo que las zonas y espacios sometidos a esta protección quedan reseñados en la segunda parte del presente Catálogo.

2. CLASIFICACIÓN DE LOS OBJETOS DE AFECCIÓN

Las medidas de protección recogidas en el presente Catálogo afectan a todos aquellos elementos locales seleccionados en función de los criterios expresados en el apartado correspondiente, y que figuran en las fichas que integran la segunda parte del mismo. Tales bienes son clasificados, según su naturaleza, en las categorías que seguidamente se muestran:

a) Bienes de Interés Cultural (art. 26 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano):

– Monumento.
– Zona Arqueológica.
– Bienes muebles. (1)

Otras figuras BIC sin representación en el presente catálogo son:
Conjunto Histórico, Jardín Histórico, Espacio Etnológico, Sitio Histórico, Zona Paleontológica, Parque Cultural.

b) Bienes de Relevancia Local (art. 46 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano):

– Monumento de Interés Local.
– Núcleo Histórico Tradicional.
– Espacio de Protección Arqueológica.
– Espacio Etnológico de Interés local

Hay otras figuras que no se cuentan con representación entre los bienes catalogados, como son: Jardín Histórico de Interés Local, Sitio Histórico de Interés Local, Espacio de Protección Paleontológica.

Y aunque en principio se estimó incluir bajo la subcategoría "Otros elementos de Interés Local" elementos diversos –chimeneas industriales anteriores a 1940, arquitectura religiosa anterior a 1940 (iglesia parroquial, campanario y ermitas) y paneles cerámicos exteriores también anteriores a 1940– protegidos al amparo de la disposición adicional modificada quinta de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano, finalmente se ha decidido recogerlos dentro de la subcategoría "Espacios Etnológicos de Interés Local" por indicación del área etnológica de la Dirección General del Patrimonio Cultural Valenciano.

(1) Objetos que, aun estando incorporados a un inmueble carente de valor relevante o cuyo estado de ruina haga imposible su conservación, tienen relevancia cultural en la definición y diseño de los espacios urbanos o el paisaje. Son elementos –tales como fuentes, aljibes, farolas, azulejos o campanas– que, por su especial diseño, por su vinculación con la historia local o por su relevancia en ese entorno, aconsejan su protección.

Ahora bien, las campanas podrían también ser también consideradas como "bienes inmuebles", en el sentido en que especifica el artículo 334.4 del Código Civil: "Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de uso u ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo". En sentido semejante lo expresa el art. 15.3 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano: "Todos aquellos elementos que sean consustanciales a los edificios o inmuebles de los que formen o hayan formado parte, aun cuando pudieren ser separados de ellos como un todo perfecto y aplicados a otras construcciones o a usos distintos del original".

c) Bienes Inventariados:

Al no aludir expresamente la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano a esta tipología –como ya se ha expresado–, tampoco existe una relación cerrada de elementos que deban ser incluidos en la misma. Dada la particularidad y casuística local, este catálogo recoge bienes singulares de los tipos siguientes:

– Viviendas solariegas.
– Viviendas tradicionales.
– Viviendas modernistas.
– Edificios varios.
– Áreas de Vigilancia Arqueológica.
– Lavaderos tradicionales.
– Antiguas fábricas.
– Antiguos molinos hidráulicos.
– Corrales tradicionales.
– Fuentes históricas.
– Campanas anteriores a 1940.
– Abrevaderos tradicionales.
– Hornos morunos de cal.
– Capillas murales con imágenes religiosas.
– Balsas de riego tradicionales.

3. TIPOLOGÍA DE LAS OBRAS CONTEMPLADAS

En coherencia con los diferentes niveles de protección recogidos para la protección del núcleo histórico tradicional, los edificios, los conjuntos y los elementos considerados, se prevé tipos determinados de obra con carácter general, tal como a continuación se detalla.

3.1. OBRAS DE CONSERVACIÓN

Por obras de conservación se entiende aquéllas cuyo fin es el logro del mantenimiento del edificio dentro de las condiciones correctas de uso y salubridad, a la vez que buscan evitar deterioros.

Las obras de conservación no producen ninguna alteración en la configuración ni en los elementos constructivos del edificio, tanto en su interior como en su exterior, a la vez que no conllevan intervención alguna sobre las características volumétricas ni sobre la estructura del inmueble.

Son objeto de esta clasificación las obras que se realizan con carácter periódico para el mantenimiento del edificio (pinturas, revocos, etc.), así como las pequeñas reparaciones de elementos parciales (solados, carpintería, instalaciones sanitarias, etc.).

3.2. OBRAS DE RESTAURACIÓN

Se considera intervenciones de restauración aquéllas que tienen como fin reponer o devolver al bien catalogado sus características originales, científicamente conocidas o supuestas, recuperando su configuración exterior y/o interior, a partir de una situación actual degradada, impropia o alterada, sin perjuicio de las de estricta conservación que sean necesarias.

Las obras de restauración han de ser el resultado de un proceso de investigación sobre el organismo arquitectónico, por lo que han de estar plenamente justificadas, demostrando que no alteran los valores arquitectónicos del bien y que son necesarias para su adecuación y utilización.

Todos aquellos nuevos elementos que se introduzcan en el inmueble han de estar perfectamente diferenciados de la obra antigua, buscando su integración en la misma. En ningún caso se permitirá obras de restitución de elementos de dudosa veracidad histórica. Así, atendiendo a las particularidades de cada bien, la restauración puede incluir el repristino de elementos ocultos o alterados, la supresión de elementos impropios, la realización de las superestructuras necesarias que garanticen la máxima conservación del inmueble (siem-

pre que tales obras se hagan reconocibles y se adecuen estéticamente al conjunto del inmueble) e incluso la reposición de cuerpos, partes o elementos ruinosos, destruidos o desaparecidos, o que, sin haber existido nunca, es demostrable o presumible científicamente la intención proyectual de haberlos construido según unas características concretas.

La característica que esencialmente define las obras de restauración es la de una necesaria e ineludible labor previa de investigación que culmina en la formulación de una hipótesis proyectual que debe ser sancionada por la Administración Municipal, así como por aquellos otros organismos o estamentos competentes sobre el edificio o construcción.

3.3. OBRAS DE REHABILITACIÓN

Se entiende por actuaciones de rehabilitación aquéllas que tienen comoobjetivo adecuar las condiciones funcionales y de habitabilidad de un inmueble a un uso concreto permitido, sin alterar sus características volumétricas, su morfología exterior, su esquema tipológico básico ni sus características estructurales.

Las obras comprendidas dentro de este concepto incluyen los siguientes tipos:

1. Modernización: Comprende la implantación de nuevas instalaciones; la sustitución de las existentes; la redistribución horizontal de locales (por alteración de la tabiquería o particiones interiores); la apertura de huecos de acceso, luces o ventilación a patios escaleras, zaguanes u otros locales, siempre que no afecten al valor arquitectónico de éstos; la sustitución interior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados; y la sustitución de cubiertas con variación del material de cubrición.

2. Reforma: Además de las precedentes, comprende la redistribución vertical de locales (tanto por la ejecución intermedia de nuevos forjados entre los existentes como por la supresión de parte de los existentes para conformar espacios interiores de doble o mayor altura, como por la variación en cota y disposición de los existentes y, en general, cualquier operación de intercomunicación nueva entre los locales ubicados en distinta planta mediante escaleras, rampas, pozos, etc.) y la modificación de los elementos generales de acceso, circulación, iluminación y ventilación (tales como apertura de nuevos huecos, construcción de nuevos núcleos de escaleras o patios, etc.), incluso sustitución exterior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados.

En especial se mantendrán las fachadas, así como los elementos generales de acceso, circulación, iluminación y ventilación que revistan interés histórico o arquitectónico. Las condiciones de reforma en ellas serán particularmente estrictas y pormenorizadas, limitándose a los casos de imprescindible necesidad y a cuando no cupiesen alternativas para la utilización del edificio.

En cualquier caso se deberá mantener visibles e inalterados los elementos internos que revistan interés histórico, arquitectónico u ornamental (tales como restos de construcciones precedentes con valor arqueológico, elementos estructurales de valor plástico, ornamentaciones, carpintería, cerrajería, mobiliario adosado y revestimientos de interés, etc.) conservando su sintaxis lógica con el subconjunto del inmueble, reduciéndose a los casos imprescindibles su traslado del emplazamiento original, optándose por esta solución antes que por su ocultación o destrucción.

En la implantación de nuevas instalaciones se cuidará especialmente no alterar la fisonomía exterior de los edificios mediante la adición de volúmenes externos o apertura de huecos (como es el caso de los casetones de ascensor o las tomas de aire para los sistemas de climatización, etc.). Idénticos objetivos se seguirá en los casos de modernización por sustitución de instalaciones cuando éstas tengan su origen en intervenciones posteriores a la construcción del inmueble, y hayan supuesto la incorporación de elementos impropios.

3.4. OBRAS REESTRUCTURALES

Se definen como actuaciones de reestructuración aquéllas cuya finalidad es la redistribución interior del inmueble y su adecuación a las condiciones de uso y habitabilidad. Incluye, además de todas las obras propias de rehabilitación, la implantación de todo tipo de instalaciones, la redistribución vertical de locales con cambio en la estructura horizontal de forjados, y las modificaciones o sustituciones estructurales internas. La actuación sobre el interior puede ser total, llegando al vaciado siempre que las características morfológicas externas, volumétricas y de relación con el entorno no sean alteradas. Por tanto, debe mantenerse en todo caso las fachadas y todos aquellos elementos que suponen una relación con el entorno, así como los elementos internos que revisten interés histórico, arquitectónico u ornamental.

Se admite la demolición de las partes o elementos no protegidos del edificio y la construcción en su lugar de otros nuevos según las alineaciones definidas por el PGOU y con una altura máxima definida por los propios elementos homónimos de las partes o cuerpos preservados de la demolición. Es decir, que las nuevas fachadas, en su caso, tendrán una altura máxima igual a la fachada de la parte protegida, y dentro de ellas las cornisas, remates, torreones, miradores, etc. seguirán igual criterio; la cubierta tendrá una altura máxima definida por la inclinación del plano de la que se conserva sin rebasar la mitad de la profundidad edificable.

En ningún caso se considerará los elementos impropios existentes en las partes o cuerpos reservados de la demolición, sino que deberán ser suprimidos tal como se contempla en las obras de restauración.

3.5. EXCAVACIONES CON FINES ARQUEOLÓGICOS O PALEONTOLÓGICOS

En los yacimientos arqueológicos o paleontológicos las operaciones de movimiento de tierras, desarrollo, edificación y urbanización estarán condicionadas al establecimiento de la posibilidad de investigación arqueológica previa a la iniciativa municipal. En el caso de existencia de restos de interés, se procederá a la paralización de las obras, con arreglo a las medidas de protección establecidas por la vigente Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

Los restos arqueológicos o paleontológicos de toda índole encontrados como consecuencia de cualquier tipo de excavación, movimiento de tierras, etc., así como los hallazgos casuales efectuados en el término municipal de Soneja, deberán ser comunicados por las personas o entidades autorizadas a realizar la actuación a la Conselleria competente en materia de Cultura, en el plazo que determina la Ley 5/2007 (art. 64.2 y 65). Asimismo, deberán entregar los objetos obtenidos al museo o institución que señale la propia Conselleria, de conformidad con lo que reglamentariamente se establezca y atendiendo prioritariamente a su mejor conservación y función cultural y científica, y, en segundo término, a la proximidad al lugar donde se haya realizado la actividad arqueológica o paleontológica o se haya producido el hallazgo casual.

El descubridor o conocedor de la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos en el término municipal –se trate o no de zonas de interés arqueológico– está obligado a comunicarlo al Ayuntamiento para que éste curse las actuaciones oportunas ante la Conselleria competente en materia de Cultura.

El incumplimiento de esta obligación entrañará la consideración de apropiación
indebida a efectos penales.

Cualquier deterioro, negligencia o abandono del patrimonio arqueológico del término municipal, sin perjuicio de exigir la reparación del daño, será sancionado con arreglo a los efectos del Código Penal, tal como estipula el artículo 46 de la Constitución Española.

4. OBRAS PERMITIDAS POR NIVELES DE PROTECCIÓN

De la consideración tanto de la variada naturaleza de protección que puede gozar un bien inmueble, como de la tipología de obras prevista para dichos elementos, se desprende, en definitiva, que las obras permitidas sobre un inmueble catalogado dependerán del grado de protección que a éste se le haya asignado, tal como se especifica seguidamente.

a) Bienes afectados de Protección Integral: Únicamente se permite las obras de CONSERVACIÓN y RESTAURACIÓN, siempre que esté plenamente justificada su necesidad y oportunidad, así como totalmente documentadas.

b) Bienes afectados por Protección Parcial: Tan sólo son permitidas obras de CONSERVACIÓN, RESTAURACIÓN o REHABILITACIÓN.

c) Bienes afectados de Protección Ambiental: Se podrá realizar todas las obras citadas más las de REESTRUCTURACIÓN.

d) Bienes afectados de Protección Arqueológica o Paleontológica: Únicamente podrán ser objeto de excavaciones con fines arqueológicos o paleontológicos.

En todo inmueble catalogado en cualquier grado, a excepción de los yacimientos que gocen de protección arqueológica o paleontológica, será posible realizar las obras apropiadas al grado o categoría precedente en el orden de mayor a menor conservación. Además de ello, se podrá, en ciertos casos justificados por la inspección, imponer obras necesarias propias del grado precedente, e incluso impedir, razonadamente, ciertas obras degradantes de sus condiciones que fuesen autorizables o posibles en el mismo grado en que estuviese catalogado.

5. USOS PERMITIDOS

La inclusión de un inmueble en el presente Catálogo supone el mantenimiento de los usos existentes. No obstante, la transformación de sus usos se permitirá cuando éstos respondan a una y/u otra de las actividades citadas a continuación:

Actividades molestas: Cuando resulten claramente inconvenientes para el mantenimiento de las características que motivaron la catalogación del edificio o para las actividades de su entorno inmediato.

Actividades nocivas, insalubres o peligrosas: De acuerdo con lo regulado en la legislación vigente.

Los nuevos usos permitidos con la transformación de los anteriores se concretan en los siguientes:

a) Usos privados no residenciales para convertirse en vivienda.

b) Usos privados para convertirse en equipamiento colectivo.

c) Transmutación entre usos constituidos de equipamiento colectivo.

d) Transmutación a usos públicos no dotacionales, siempre y cuando se salvaguarden las condiciones arquitectónicas del edificio

indicadas en la categoría de protección que se le ha asignado. En todo caso se atenderá a los cambios sustanciales de los usos y costumbres, y a la consiguiente obsolescencia de algunos usos primitivos o actuales que hagan muy difícil su recuperación.

6. TRAMITACIÓN DE OBRAS Y PLANES

En los bienes catalogados sólo podrá realizarse las obras que correspondan (es decir, las anteriormente señaladas en función del nivel de protección asignado a cada uno de los bienes recogidos), siempre y cuando éstas estén expresamente autorizadas por licencia de intervención o dispuestas por orden de ejecución municipal de obras de intervención (art. 211.1 de la LUV).

La licencia de intervención controla la oportunidad técnica de las obras para la mejor preservación de las características culturales cuyo reconocimiento colectivo se expresa en la catalogación. Su otorgamiento se efectuará por resolución debidamente motivada.

Dicha licencia de intervención contemplará conjuntamente todas las actuaciones que hayan de realizarse en el inmueble y el resultado final de las mismas. Tales actuaciones podrán contemplar sólo excepcionalmente la sustitución de la edificación –a ser posible parcial– bajo condiciones especiales, esto es, cuando sea imposible la conservación de lo construido o cuando la catalogación no obedezca a su valor intrínseco, sino a su mera importancia ambiental (art. 211.2 de la LUV). Las obras de intervención se ajustarán a las prescripciones del Catálogo y del planeamiento, pero su autorización podrá concretar otras condiciones adicionales, salvaguardando los valores protegidos.

Por otra parte, sólo podrá otorgarse licencia de demolición para edificios no catalogados y que no sean objeto de un procedimiento tendente a su catalogación (art. 211.3 de la LUV).

Las obras de intervención se ajustarán siempre y en todo caso a las prescripciones del Catálogo, del PGOU y de las Ordenanzas Municipales correspondientes, pero su autorización podrá concretar otras condiciones adicionales con el fin de salvaguardar los valores protegidos.

La solicitud de licencia de las obras que se vaya a realizar en uno de estos bienes inmuebles deberá ser acompañada por la siguiente documentación:

a) Descripción pormenorizada del estado actual del edificio, de manera general y también particularmente de aquellas zonas afectas por las obras, con planos en los que se señale claramente las obras que realizar.

b) Descripción de los usos actuales, con situación jurídica de los arrendamientos, régimen de ocupación y tenencia, etc.

c) Descripción de todas aquellas circunstancias que permitan un mayor conocimiento del inmueble, como son la fecha de construcción, la propiedad y su evolución histórica, las reformas y transformaciones que ha sufrido, los planos originales, y cuantos otros datos sea posible aportar para documentar el edificio.

d) Levantamiento a escala no inferior a 1:100 del estado actual del edificio, conmayor escala de los detalles dignos de mención.

e) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y especialmente de aquellas zonas en las que vaya a ser realizada la intervención.

f) Memoria justificativa de la obra, en la que se explique la necesidad e idoneidad de la misma, se especifique qué tipo de obras se contempla (conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración), qué destino se pretende dar al inmueble, y cuál será su repercusión en el bien catalogado.

De manera previa a la solicitud de la citada licencia, es preceptivo efectuar un trámite de consulta a los Servicios Técnicos municipales, informando a éstos sobre el tipo de inmueble catalogado de que se trata, el destino que se pretende darle y las obras o intervenciones que se proponen. Tras un examen de la información aportada y el reconocimiento físico del inmueble catalogado (cuando así se estime conveniente), dichos Servicios Técnicos podrán o bien proceder al informe sobre las obras admisibles o bien, con carácter previo si el caso lo requiere, recabar del peticionario informes técnicos de especialistas o la realización de obras de inspección, excavación o examen científico del inmueble o solar, para que se aprecie su interés histórico o tipológico y se propongan las obras, recomendaciones o determinaciones que procedan.

Con este informe se podrá proceder, entonces, a la formulación del proyecto de las obras o intervenciones que se conservan y las que se modifican, sustituyen o crean de nueva planta, para solicitar la licencia y su tramitación.

6.1. NORMATIVA ESPECÍFICA SOBRE TRÁMITES PREVIOS A LA LICENCIA DE OBRAS EN YACIMIENTOS

Un apartado específico (el art. 22) del Plan Especial de Protección del Paraje Natural Municipal de La Dehesa se detiene en la consideración de los yacimientos arqueológicos localizados dentro de dicho paraje, explicitando que:

"Con carácter general, no se permiten actuaciones de cualquier tipo tendentes a la destrucción, deterioro o modificación sustancial e irreversible de los valores culturales. Se prohíbe expresamente la destrucción y la modificación sustancial de aquellos edificios, construcciones o infraestructuras tradicionales y otros elementos constructivos relacionados con las actividades tradicionales que se encuentren catalogados o tengan aptitud para estarlo."

En coherencia y de modo extensivo a los yacimientos localizados en el resto del municipio, en las áreas o zonas sometidas a protección arqueológico– paleontológica por catalogación o por suposición de existencia de esta clase de restos, cualquier obra municipal o sujeta a licencia municipal que se pretenda realizar dentro de los límites de las zonas de interés arqueológico o paleontológico requerirá la expedición, por parte de la Conselleria competente en materia de Cultura, de una autorización administrativa previa a la concesión de la licencia municipal.

En este sentido, para la edificación en las áreas arqueológicas o paleontológicas verificadas y/o supuestas, con independencia del régimen de edificación que corresponda a los terrenos considerados como yacimientos catalogados, y con carácter previo a cualquier autorización de licencia, el interesado deberá solicitar a la Conselleria competente en materia de Cultura autorización expresa, siempre atendiendo a lo expresado en el art. 60 de la Ley 5/2007. De igual manera procederá el propio Ayuntamiento de Soneja cuando pretenda realizar actuaciones arqueológicas o paleontológicas en lugares donde se conozca o presuma existencia de este tipo de restos (art. 61, Ley 5/2007).

El Ayuntamiento de Soneja otorgará licencia municipal para excavaciones o remociones de tierra con fines arqueológicos o paleontológicos una vez que se comunique a la Corporación local la autorización, por parte de la referida Conselleria, de la actuación solicitada (art. 60, Ley 5/2007), así como el plazo de ejecución determinado. El otorgamiento de licencia municipal se comunicará simultáneamente al interesado y a la Conselleria competente en materia de Cultura. Cuando la solicitud fuese denegada motivadamente, no se otorgará licencia municipal para dicho tipo de actuaciones.

Ante la necesidad de realizar obras, intervenciones o actividades que implique la remoción de tierras, sean públicas o privadas, en Zonas, Espacios de Protección, y Áreas de Vigilancia Arqueológicas o Paleontológicas donde se conozca o se presuma la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos de interés relevante, el interesado deberá remitir a la Conselleria competente en materia de Cultura un estudio previo suscrito por técnico competente sobre los efectos que las mismas pudieran causar en los restos de esta naturaleza, siempre atendiendo a lo expresado en el art. 62 de la Ley 5/2007.

El interesado, o el propio Ayuntamiento de Soneja cuando fuese el caso, remitirá un ejemplar del mencionado estudio a dicha Conselleria para que ésta determine y autorice la necesidad o no de una actuación arqueológica o paleontológica previa –siempre bajo el conocimiento, autorización, inspección y vigilancia de la Conselleria competente en materia de Cultura (art. 14 y 60, Ley 5/2007)–, así como sus condiciones, cuyos costes correrán a cargo del promotor (art. 62, Ley 5/2007). Cuando no se hubiese aportado el referido estudio previo arqueológico y paleontológico, o no se hubiese obtenido la pertinente autorización administrativa, el Ayuntamiento de Soneja no concederá ninguna licencia municipal o permiso para dicho tipo de actuación.

La concesión de licencia municipal definitiva estará condicionada por lo que dicte a tal respecto el informe técnico emanado por la Conselleria competente en materia de Cultura con posterioridad a la excavación. Si los hallazgos arqueológicos o paleontológicos fuesen de extraordinaria entidad, a juicio de la Conselleria, el solicitante de la licencia deberá efectuar en su proyecto las modificaciones necesarias para el mantenimiento in situ de los restos hallados y permitir su libre acceso público, cuyas determinaciones y compensaciones podrán ser establecidas por la misma Conselleria. Si con motivo de la realización de reformas, demoliciones, transformaciones o excavaciones en inmuebles no comprendidos en zonas o áreas de protección arqueológica o paleontológica apareciesen hallazgos casuales (ver art. 65.2, Ley 5/2007) de esta naturaleza o indicios de su existencia, el promotor, el constructor y el técnico director de las obras deberán suspender de inmediato los trabajos y comunicar el hallazgo en los términos preceptuados por la Ley, como recoge el art. 63 de la Ley 5/2007. El descubridor no tendrá en ningún caso derecho de retención sobre los bienes hallados (ver art. 65.6, Ley 5/2007), aunque sí a una compensación en los términos fijados por la Ley 5/2007 (art. 65.4 y 65.5). Los restos hallados deberán ser comunicados, por las personas o entidades autorizadas a realizar la actuación, a la Conselleria competente en materia de Cultura, en el plazo que determina la Ley 5/2007 (art. 64.2 y 65.3). Asimismo, deberán entregar los objetos obtenidos al museo o institución que señale la propia Conselleria, de conformidad con lo que reglamentariamente se establezca y atendiendo prioritariamente a su mejor conservación y función cultural y científica, y, en segundo término, a la proximidad al lugar donde se haya realizado la actividad arqueológica o paleontológica o se haya producido el hallazgo casual. Será la Conselleria competente en materia de Cultura el organismo que decidirá la continuación de los trabajos –con la intervención y vigilancia de los servicios competentes– o la prórroga de dicha suspensión por el tiempo que estime imprescindible, para determinar las actuaciones arqueológicas o paleontológicas que hubieran de realizarse (art. 63, Ley 5/2007).

En las solicitudes de licencia el propietario y el solicitante harán constar su renuncia a todos los derechos que les pudieran corresponder, a ellos o al personal por ellos contratado o a sus órdenes, por el hallazgo de cualquier resto arqueológico o paleontológico localizado en el solar o parcela objeto de la solicitud de licencia.

La aparición de nuevos hallazgos arqueológicos o paleontológicos no protegidos motivará la modificación, por ampliación, de este Catálogo.

Por último, los solares o parcelas en los que es preceptiva la intervención arqueológica han de estar correctamente vallados y libres de basuras, como dispone la ordenanza municipal correspondiente. Asimismo, deberán permitir el fácil acceso de personas y vehículos a su interior.

6.2. NORMAS ESPECÍFICAS PARA ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE

Las áreas de suelo que en el Plan General en vigor figuren como "Suelo Urbanizable", pero que todavía no se hayan desarrollado urbanísticamente, requerirán de prospección arqueológica previa a su desarrollo, siempre y cuando esta actuación arqueológica no se hubiese realizado con anterioridad.

6.3. NORMAS ESPECÍFICAS PARA ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

Toda actuación de recalificación, modificación o implantación de aprovechamiento urbanístico que se ejecute en "Suelo no Urbanizable" requerirá de prospección arqueológica previa a su aprobación en la Comisión Territorial de Urbanismo.

7. INSPECCIÓN Y CONTROL MUNICIPAL

Los propietarios de los bienes inmuebles recogidos en este Catálogo tienen el deber de su mantenimiento y conservación en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro. A tal fin, los propietarios de toda edificación catalogada deberán promover, al menos cada cinco años, una inspección, a cargo de facultativo competente, para supervisar su estado de conservación. No obstante y cuando el Ayuntamiento lo estimase adecuado, podrá realizar las oportunas inspecciones periódicas sobre los bienes

catalogados a través de los propios Servicios Técnicos municipales.

Dicho facultativo o técnico municipal consignará los resultados de su inspección expidiendo un certificado al propietario del bien inspeccionado 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, deberá dejar constancia del grado de realización de las recomendaciones expresadas con motivo de la anterior inspección periódica.

La eficacia del certificado exige depositar copia del mismo en el Ayuntamiento y remitir otra al Colegio Profesional correspondiente.

El Ayuntamiento de Soneja podrá exigir de los propietarios la exhibición de los certificados actualizados de inspección periódica de construcciones y, si verificara que, ésta no se ha efectuado, podrá realizarla de oficio a costa de los obligados.

El Alcalde debe dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios catalogados deteriorados o en condiciones deficientes para su utilización efectiva. También los órganos de la Generalitat Valenciana competentes en materia de patrimonio cultural inmueble podrán, oído el Ayuntamiento, dictar dichas ordenes. Las órdenes de ejecución pueden conminar, asimismo, a la limpieza, vallado, retirada de carteles u otros elementos impropios del inmueble.

Los propietarios de inmuebles catalogados están obligados a sufragar o soportar el coste de las obras de conservación y rehabilitación que dichas construcciones precisen para cumplir lo dispuesto en los artículos anteriores, hasta el importe determinado por el límite del deber normal de conservación.

Cuando el Ayuntamiento de Soneja ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan dicho límite, el obligado podrá exigir a la Administración local que sufrague, en lo que respecta al exceso, el coste parcial de la obras constitutivo del mismo.

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 cuando se trate de un edificio. Si se trata 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.

Dentro del plazo señalado en la orden de ejecución el propietario afectado deberá solicitar las ayudas económicas a las que justifique tener derecho, proponer alternativas técnicas para las obras o solicitar razonadamente una prórroga en su ejecución.

Cuando se incumpla injustificadamente el deber de su mantenimiento y conservación en las condiciones expresadas, el Ayuntamiento adoptará una de estas medidas:

1. Ejecución subsidiaria de las obras necesarias para la consecución del propósito citado a costa del obligado, hasta el límite del deber de conservación.

2. Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo de un décimo del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas se destinará preferentemente a cubrir los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida.

En el supuesto de resultar destruida por cualquier circunstancia una construcción o edificio catalogado, el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen propio de la catalogación. El aprovechamiento subjetivo de su propietario no excederá el preciso para la fiel restitución, que podrá ser ordenada.

En este sentido, cuando un edificio catalogado resulte destruido, voluntariamente o por incumplimiento del deber de conservación, el terreno subyacente quedará inmediatamente calificado como zona dotacional pública.

La destrucción de un edificio catalogado, mediando incumplimiento del deber normal de conservación, determinará la expropiación o inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificios que Rehabilitar.

Si la situación legal de ruina se declara respecto a un edificio catalogado u objeto del procedimiento de catalogación, el propietario deberá adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad. Así, el Ayuntamiento podrá concertar con el propietario su rehabilitación; pero, en defecto de acuerdo, podrá o bien ordenarle que la efectúe (otorgándole la correspondiente ayuda), o bien ordenar la inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios que Rehabilitar.

Por último, cuando la amenaza de una ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado, el Alcalde podrá acordar el apuntalamiento y ordenar el desalojo, o adoptar las medidas urgentes y necesarias para prevenir o evitar daños en los bienes públicos o a las personas.

8. AYUDAS E INCENTIVOS PARA LA REHABILITACIÓN

El Ayuntamiento fijará las ayudas que considere oportunas a fin de primar la conservación y el mantenimiento de los bienes catalogados o que puedan ser incluidos con posterioridad. Asimismo, los propietarios de bienes incluidos en el Catálogo podrán recabar no sólo la cooperación del Ayuntamiento para la conservación de los mismos, sino también la de otras instituciones públicas (provinciales, autonómicas o estatales) y la procedente de entidades privadas, atendiendo en todo momento a los condicionantes que expresen dichos organismos.

En este sentido, el Ayuntamiento de Soneja podrá arbitrar medidas de exención fiscal y bonificaciones en las tasas, arbitrios e impuestos municipales que produjesen una disminución en la carga impositiva sobre los bienes protegidos, a la vez que fijar otro tipo de ayuda para el mejor acometimiento de obras de conservación y rehabilitación cuando así lo creyera oportuno. En este sentido, en la Sesión plenaria de fecha 19/03/2003 se modificó la Ordenanza reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, previéndose una bonificación del 75% en la cuota íntegra de dicho Impuesto para las empresas de construcción que llevasen a cabo obras de rehabilitación.

9. METODOLOGÍA DE CATALOGACIÓN

9.1. CRITERIOS DE CATALOGACIÓN SEGUIDOS

El proceso de selección de los diferentes inmuebles que se han considerado para la elaboración del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la Villa de Soneja, la detección de las cualidades más sobresalientes que reúnen, así como el enjuiciamiento y la valoración de las mismas, ha estado orientado desde la consideración de cuatro criterios diferenciales que los hacen merecedores de ser incluidos en dicho Catálogo: el valor documental, de carácter cultural e histórico, del bien propuesto; su importancia arquitectónica; su relevancia urbanística desde la relación con el entorno y dentro del entorno; y su permanencia a través de los tiempos.

9.1.1. Valoración documental

Como constituyentes de una herencia cultural común y testimonios de una sociedad histórica, los elementos arquitectónicos existentes en Soneja mantienen un valor para el pueblo que los ha heredado. Dicho valor puede ser de carácter diverso:

Histórico: Cuando el edificio, elemento o conjunto protegido es significativo debido a acontecimientos ocurridos en el devenir de la comunidad.

Testimonial: Si el bien recoge la tradición de unas formas de vida o de trabajo propios de la comunidad.

Etnológico: En el caso de constituir documentos valiosos para el estudio del comportamiento social de ciertos grupos.

9.1.2. Valoración arquitectónica

Como fenómenos estrictamente arquitectónicos, los elementos catalogados tienen un valor propio en función de características de distinto tipo:

Características morfológicas: Como elementos formalmente definitorios de unas formas de hacer arquitectura que se plasman esencialmente en su adscripción estilística y en la adaptación de modelos formales a problemas concretos.

Características tipológicas: En cuanto representantes de un tipo de arquitectura específica de una cierta época y de una demarcación geográfica, compartiendo unas características comunes.

Características constructivas: Por ser expresión de unos modos tecnológicos, estructurales y constructivos determinados.

9.1.3. Valoración urbanística

Además de la valoración que cada elemento puede recibir por sus características propias, cabe realizar una valoración de tipo extrínseco, esto es, en función de la relación existente entre esos elementos y su entorno. En función, pues, del tipo de su relación con el entorno podremos entonces diferenciar entre las siguientes categorías de valor subyacente:

Valor ambiental: Cuando el bien forma parte de un entorno más amplio de edificaciones o espacios que, por reunir unas características similares o conformar una composición de interés, son imprescindibles para el mantenimiento de ese ambiente.

Valor urbano: Viene definido por su situación o disposición en la ciudad, y por el papel que desempeña en la percepción o delimitación de espacios urbanos, así como por cualquier otro factor que resulte importante en la escena urbana.

Valor paisajístico: Cuando su enclave en el entorno es importante para la configuración del mismo, a causa de la relación morfológica que establece con ese contexto.

9.1.4. Valoración cronológica

Un último criterio que se ha tenido en cuenta en la catalogación del patrimonio histórico–arquitectónico ha sido el referente a la delimitación cronológica del mismo bien propuesto.

Dado que el patrimonio de construcción reciente está todavía sujeto a diferentes formas de enjuiciamiento (no exentas en algunos casos de motivaciones de otra índole) que hacen muy difícil mantener la imparcialidad necesaria, se ha decidido no abordar en este Catálogo el período histórico posterior al año 1950. Esta época más reciente viene a coincidir con un momento de auge en el sector constructivo y con la importación de nuevas técnicas y materiales que derivaron en la modificación de la morfología y estética tradicionales que sosegadamente habían mostrado las edificaciones hasta entonces. A pesar del riesgo de poder dejar fuera de catalogación algún elemento que resultase de importancia, lo cierto es que los bienes de esta última época no recogidos en el Catálogo son los menos valiosos desde la perspectiva histórica y los que corren menor peligro de desaparición o deterioro.

9.2. MÉTODOS DE OBTENCIÓN DE INFORMACIÓN

El proceso de obtención de la información más relevante de cada bien inmueble, que justifica su inclusión en el presente documento, se ha desarrollado a partir de dos métodos diferentes de trabajo:

Investigación documental e histórica: Parte del acopio de la información precisa se ha realizada desde la consulta de una variada bibliografía (tanto local como especializada), así como de diferentes documentos custodiados en diversos archivos (municipal, parroquial, Archivo del Reino de Valencia, entre otros).

Trabajo de campo: El principal método de obtención de datos ha sido el consistente en el exhaustivo reconocimiento de las piezas de interés por parte de técnicos y expertos en urbanismo, arquitectura, arte e historia, seleccionando sobre la base de los criterios anteriormente señalados aquellos elementos que sí deben respetados y considerados como patrimonio heredado.

Ambos métodos de trabajo han resultado ser complementarios e imprescindibles para la obtención de los datos necesarios procedentes de cada uno de los elementos catalogados.

9.3. INSTRUMENTOS DE CATALOGACIÓN

La información obtenida desde la investigación y el trabajo de campo ha sido seguidamente cruzada y cotejada, habiéndose de confeccionar tres tipos de fichas diferentes para la plasmación de tales datos de una manera organizada, sistemática y operativa. Un primer tipo de ficha está destinado a los bienes inmuebles (monumentos y núcleo histórico tradicional); el segundo formato se ha confeccionado para los bienes arqueológicos y paleontológicos (zonas arqueológicas, espacios de protección arqueológica y áreas de vigilancia arqueológica); y el tercer modelo de ficha ha sido creado para ser aplicado a los bienes etnológicos (bienes muebles, espacios etnológicos de interés local y otros elementos de interés).

Los bienes catalogados aparecen recogidos en la segunda parte del presente Catálogo, en fichas ordenadas por la tipología del bien y sus diferentes categorías.

9.3.1. Ficha de Bienes Inmuebles Los apartados que recogen organizadamente el contenido de cada ficha destinada a la catalogación de bienes inmuebles se estructuran de la manera que se expresa a continuación:

a) Fase: Año de realización y aprobación del bien catalogado, dado que este Catálogo está abierto a ampliaciones sucesivas en la catalogación de elementos.

b) Identificación del elemento: Tipo o denominación, emplazamiento, cronología y autor. En el caso de Bienes inmuebles de Interés Cultural, se recoge además el entorno de protección contemplado.

c) Códigos de ficha: Código de orden alfanumérico, compuesto por un número –que será progresivamente sucesivo– seguido de las letras mayúsculas "BI", que aparecerá reflejado en el margen superior derecho de cada página de que se componga la ficha de un elemento; código de correlación con otras fichas del catálogo; presencia en el PGOU; nivel de protección urbanística asignado (PI, PP, PA); y régimen jurídico de protección dado (BIC, BRL, BINV).

d) Información registral relevante.

e) Descripción: Este aspecto se concreta en la enumeración de características tipo–morfológicas y compositivas, adscripción estilística, referencia parcelaria, detalles de oficios, consideraciones de uso y disfrute, alteraciones, etc. que determinan los valores patrimoniales que justifican su protección. Se especifica también los valores que caracterizan el bien y que determinan su nivel de protección.

f) Fotografía del bien catalogado.

g) Plano de situación: Permite la perfecta localización del elemento catalogadoen un plano urbano o catastral sobre ortofoto, a escala 1:1.000 (1:8.000 en el caos del núcleo histórico tradicional), a través del cruce de dos ejes ortogonales que localizan con exactitud el inmueble.

h) Descripción constructiva: La caracterización de su construcción y de las iniciativas aplicadas para su conservación o restauración recoge, además, las posibles lesiones que manifieste el bien (humedades, grietas, nuevos accesos en fachada, degradación general o ambiental, etc.) y los elementos impropios, extraños, perturbadores o añadidos (como rótulos o cables) que alteren los valores sustanciales del mismo. Todo ello se concreta finalmente en un juicio de valor escueto –bueno, regular o malo– sobre su estado de conservación.

i) Descripción del entorno: Muestra las características estructurales y funcionales de su contexto más inmediato, que puedan haber contribuido a la participación del bien en el proceso del desarrollo histórico y urbano de la villa.

j) Referencia bibliográfica y/o documental: Citado de publicaciones que contienen información referente al bien de la correspondiente ficha.

k) Interés: Este aspecto indica la presencia de diversos valores que posee el bien catalogado, como pueden ser el tipológico, compositivo, constructivo, histórico, ambiental, etc.

l) Régimen de propiedad: Recoge el tipo de titularidad del inmueble o, en su caso, el propietario concreto.

m) Régimen de intervención autorizable: Se indica las obras (de conservación, restauración, rehabilitación o reestructuración) que podrán autorizarse en cada caso. Cuando corresponda, se señalará los aspectos que resultará de interés modificar, considerar o conservar en caso de intervención.

n) Información complementaria: Este apartado queda reservado bien para la ampliación de información no asimilable a ningún otro de los anteriores, bien para la información no incluida en el apartado descriptivo o fotográfico por falta de espacio físico.