

# INDICE

<b>MEMORIA</b> .....	<b>3</b>
1 CRITERIOS DE CATALOGACIÓN.....	3
2 ELEMENTOS CATALOGADOS Y PROTECCIONES.....	4
2.1 <i>Monumentos de relevancia local</i> .....	4
2.2 <i>Núcleo histórico tradicional</i> .....	5
2.3 <i>Espacios etnológicos de relevancia local</i> .....	6
2.4 <i>Sitios históricos de relevancia local</i> .....	11
2.5 <i>Espacios de protección arqueológica</i> .....	12
2.6 <i>Otros espacios catalogados</i> .....	14
3. NIVELES DE PROTECCIÓN.....	16
4. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA DEL CATÁLOGO.....	18
<b>NORMAS URBANÍSTICAS PARA ELEMENTOS CATALOGADOS</b> .....	<b>21</b>
<b>ART. 1.</b> NATURALEZA Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	21
<b>ART. 2.</b> - OBJETO.....	21
<b>ART. 3.</b> - MODIFICACIONES.....	22
<b>ART. 4.</b> - CATEGORÍAS Y GRADOS DE PROTECCIÓN.....	22
<b>ART. 5.</b> - ACTUACIONES PERMITIDAS SEGÚN LAS CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN.....	22
<b>ART. 6.</b> - BIENES DE RELEVANCIA LOCAL.....	24
<b>ART. 7.</b> - DEFINICIÓN DE LOS TIPOS DE OBRAS.....	25
<b>ART. 8.</b> - INSTALACIÓN DE RÓTULOS Y PUBLICIDAD.....	26
<b>ART. 9.</b> - AUTORIZACIÓN PREVIA.....	26
<b>ART. 10.</b> - RÉGIMEN DE CONSERVACIÓN E INTERVENCIÓN.....	27
<b>ART. 11.</b> - DOCUMENTACIÓN PARA SOLICITUD DE LICENCIA.....	30
<b>ART. 12.</b> - PÉRDIDA O DESTRUCCIÓN DE ELEMENTOS CATALOGADOS.....	30
<b>ART. 13.</b> - RÉGIMEN DE RUINA.....	31
<b>ART. 14.</b> - INCLUSIÓN EN EL REGISTRO MUNICIPAL EDIFICIOS A REHABILITAR.....	32
<b>ART. 15.</b> - ENTORNOS DE PROTECCIÓN DE LOS INMUEBLES CATALOGADOS.....	32
<b>ART. 16.</b> - CAUTELAS ARQUEOLÓGICAS EN LOS BIRL Y SUS ENTORNOS.....	33

---

<b>ART. 17.-</b> ESPACIOS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.....	34
<b>ART. 18.-</b> NORMAS EN SUELO URBANIZABLE Y SUELO NO URBANIZABLE.....	34
<b>FICHAS</b> .....	<b>35</b>

## MEMORIA

Se redacta el presente catálogo según lo dispuesto en el artículo 42 de la LEY 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, en adelante LOTUP.

### 1 Criterios de Catalogación

1. Se establece la protección de algunos edificios, construcciones y elementos arquitectónicos, urbanos y zonas con restos arqueológicos en orden a la conservación de valores históricos, artísticos, arquitectónicos, paleontológicos, arqueológicos, etnológicos, botánicos, naturales y sociales.

2. La importancia y el grado de interés de los elementos catalogados son muy distintos por lo que se diferencian niveles de protección , regulando los modos de intervención, controlando el resultado final de las obras a realizar y especificando a quien corresponde su tutela y por tanto debe autorizar dichas obras e intervenciones.

3. La inclusión y protección de inmuebles en este Catálogo se basa en los siguientes criterios:

- En el caso de El Castillarejo tenemos un poblado ibérico fuertemente amurallado y bien conservado que es Bien de Interés Cultural por ministerio de La Ley de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y de la Disposición Adicional Primera de la Ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano, que se valorarán en la ficha correspondiente del yacimiento.
- Los Bienes de Relevancia Local se determinan según lo dispuesto en la Ley 5/2007, de 9 de febrero , de la Generalitat, de modificación de la Ley

4/1999 , de 11 de junio, del PATRIMONIO CULTURAL VALENCIANO, en su artículo 1.XIX que modifica el 46 de la Ley anterior, así como en lo dispuesto en el Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los Bienes de Relevancia Local. Estos bienes serán inscritos en la Sección Segunda del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.

Con pocas excepciones, la mayoría de los elementos incluidos en el Catálogo corresponden a esta categoría, cuyos valores son relevantes en el ámbito local o comarcal , aunque sin la singularidad propia de los Bienes de Interés Cultural.

Para cada bien, se ha elaborado una ficha con los contenidos establecidos en el Decreto 62/2011 del Consell, agrupándolos según las clases determinadas en el artículo 3 del mencionado texto legal. Son las siguientes:

## 2 Elementos catalogados y protecciones.

### **2.1 Monumentos de relevancia local**

Son aquellos inmuebles y edificaciones que constituyen realizaciones arquitectónicas o escultóricas de importancia local , que se relacionan a continuación , y de los cuales el Catálogo incluye su ficha correspondiente.

El proceso de obtención de la información se ha realizado contrastando los análisis de campo con las referencias bibliográficas y aquellas existentes en otros inventarios patrimoniales como el de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

- Ficha 1. Iglesia de la Transfiguración del Señor
- Ficha 2. Ermita de San Roque
- Ficha 3. Ayuntamiento y Plaza Nueva
- Ficha 4. Escuela y viviendas vinculadas
- Ficha 5. Losas conmemorativas.

## 2.2 Núcleo histórico tradicional

El Núcleo Histórico Tradicional catalogado como Zona Urbanizada Núcleo Histórico (ZUR-NH), en cumplimiento de la legislación urbanística, y forma parte de él.

El ZUR-NH es un conjunto de edificaciones con una trama muy clara que conserva el sello musulmán en algunas de sus calles, estrechas y recoletas ; que recuerda a sus elementos defensivos en la toponimia (Eras de los Cubos, Eras del Castillo, etc), así como en la disposición de algunas manzanas que debieron apoyarse en los mismos.

Las edificaciones no reúnen interés singular en cuanto a valores artísticos, históricos, arqueológicos, etnográficos, científicos o técnicos. Las construcciones más antiguas son de mampostería pintada. La mampostería, y posteriormente el ladrillo, también aparece revestido con revocos lisos, pintados de blanco. Recientemente se han introducido otros colores: cremas, ocres, etc que, sin suponer un gran impacto, van modificando las constantes de la arquitectura popular tradicional de Benater. Son bastante comunes los recercados o zócalos con aplacados de piedra . En general los edificios tradicionales tienen los siguientes elementos: fachadas planas con huecos verticales, siendo algunos de ellos balcones, con o sin vuelo; cubiertas a dos aguas de teja árabe; remates con pequeñas cornisas o aleros de ladrillo en tres o cinco hiladas formando dibujos, carpinterías de madera , cerrajería de hierro torjado.

En las construcciones más recientes también han comenzado a aparecer otro tipo de materiales como ladrillos cara vista, bloques de hormigón, celosías cerámicas o de hormigón , carpinterías metálicas, portones de chapa, barandillas y antepechos con materiales y diseños no tradicionales, teja industrial, cerámica o de hormigón, cubiertas de chapa, de fibrocemento, etc.

Nuevas construcciones han introducido elementos no tradicionales como vuelos de mayor profundidad, vuelos cerrados, etc. con composiciones que difieren

asimismo de los invariantes tipológicos tradicionales. Erróneas, aunque sin duda bien intencionadas interpretaciones de la arquitectura popular han introducido, asimismo, elementos que siendo tradicionales en otras zonas de la geografía española, en absoluto lo son en esta.

De este ámbito, se ha delimitado la zona más antigua, donde mejor se conserva la arquitectura popular, constituyendo el ZUR-NH. El interés de este núcleo se debe a formar un conjunto con unas marcadas características morfológicas y cierta uniformidad tipológica, que constituyen testimonios informativos del pasado y las señas de identidad de la población. Asimismo tiene valor ambiental.

La protección que se establece es ambiental. Tiene como objetivo mantener el carácter tradicional. No se pretende la conservación material de las construcciones existentes, ya que su calidad no justifica medidas en este sentido, sino el mantenimiento de sus constantes tipológicas y constructivas. En este sentido se han establecido los parámetros y ordenanzas correspondientes a la zona. A la normativa establecida en el Plan General Estructural (PGE) para la ZUR-NH, se sumarán las limitaciones que se concretan en la ficha del Catálogo.

Su delimitación se establece literal y gráficamente en la ficha correspondiente. La información sobre el núcleo se ha obtenido de la bibliografía indicada en la Memoria Informativa del Plan General y del estudio directo del lugar.

- Ficha 6. Núcleo Histórico Tradicional de Benafer (ZUR-NH).

### **2.3 Espacios etnológicos de relevancia local**

Son aquellos parajes, construcciones o instalaciones o conjunto de éstas, vinculadas a la cultura, a las tradicionales formas de vida y a las actividades propias y representativas de su ámbito local, que se relacionan a continuación, y de los cuales el Catálogo incluye su ficha correspondiente.

El proceso de obtención de la información se ha realizado contrastando los análisis de campo con las referencias bibliográficas y aquellas existentes en otros

inventarios patrimoniales como el de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

Por una parte, se ha considerado el patrimonio agrario, entendiendo por tal todos aquellos elementos que forman parte del sistema económico de producción ligado a la tierra, bien sea el pastoreo o la agricultura. En ambos casos existen ejemplos bien conservados en el término municipal de Benafer, en especial en corrales, masías y casetas. Los corrales recogidos son cuatro: El Castillejo, la Corraliza, Rosana y Urraca, destacando la Corraliza por ser de carácter rupestre y construido aprovechando un abrigo natural.

Por otra, es importante el patrimonio hidráulico porque la riqueza en fuentes de esta zona ha permitido establecer una amplia red de canalizaciones para su aprovechamiento en el regadío. De todo este amplio entramado se ocupa en profundidad el libro Los Paisajes de Regadío en el Alto Palancia. Sistemas y elementos hidráulicos, dirigido por Jorge Hermosilla Pla, del cual hemos extraído toda la información que pasamos a detallar. Dicha información detalla los diferentes sistemas de regadío histórico: El Tercio, La Fuente del Aladin, el Manantial de la Fuensanta y Cuarenta.

El sistema histórico de El Tercio está ubicado en el entorno de la población de Benafer, prolongado por la margen derecha del barranco de la Fuensanta hasta el barranco de Despeñaperros.

El origen está en el Azud del Tercio. Esta reducida presa de obra, recibe básicamente las aguas de la Fuente del Tercio y excedentes de la Fuensanta. Desde el azud, las aguas superficiales parten por la margen derecha del barranco reseñado, y recorre los piedemontes del Castillejo, hasta llegar a los alrededores del Cementerio Municipal. El canal principal discurre por las faldas orientales de San Roque, e irriga las partidas de El Zurrón, La Solana y el Tercio a lo largo de 850 metros, para llenar la Balsa del Tercio. Tras ella, la acequia suministra recursos al Lavadero del Tercio, donde se distribuyen aguas hacia el Brazal del Agua Mala. Este brazal se prolonga a lo largo de un kilómetro, nutriendo a su paso La Retoria y El Agua Mala, sector oriental y suroriental, respectivamente, y vierte al barranco de

Despeñaperros. Desde el lavadero, la Acequia del Tercio prosigue en subterráneo por el casco urbano, para alimentar al Lavadero y Abrevadero del Pozo, la partida de La Portera y a la Balsa de la Rocha, situados en la punta suroriental de Benafer. Desde esta balsa, el sistema de regadío se reparte en el Brazal del Verdín y el Brazal del Clo, los cuales alumbran las partidas homónimas, tierras meridionales de la población, y pierden en el barranco de Despeñaperros (Alfara, Aparicio, 2005, pp. 136).

El sistema histórico de regadío de la Fuente del Aladín (o Adadín) cuenta con el Brazal de Franqueza , el Brazal del Plano , la Acequia del Aladin y la Acequia de la Gaibelana.

En su salida, el manantial suministra las primeras aguas al Azud de Franqueza, obra construida junto a la masía del Aladin , y origina el brazal homónimo encargado del riego de ciertos campos en Caudiel. Las aguas superficiales de la fuente discurren hasta llegar al Partidos de Aladín, ubicado en el camino homónimo, donde se divide el Brazal del Plano , hacia las tierras orientales de Benafer, y la Acequia del Aladin , hacia los terrenos de Jérica. En el primer medio kilómetro, el canal principal del Aladin contempla dos partidores, el 1º y 2º Partidos de la Gaibelana , con los que se configura la Acequia de la Gaibelana, destinada al riego del espacio homónimo , emplazado entre Caudiel y Jérica.

-Brazal de Franqueza: se prolonga con dirección sudeste hacia las huertas y frutales de la partida homónima (Caudiel) durante 300 metros, hasta finalizar en los aledaños del 1º Partidos de la Gaibelana.

- Brazal del Plano: parte con orientación sur , y fiuye por el sector nororiental de Benafer a lo largo de 700 metros, hasta entrar en la partida de la Carrasquilla, donde recibe las aguas del Zaicacho. Este brazal sigue cruzando la CV-211, recorriendo los aledaños del barranco de la Fuensanta durante medio kilómetro para verter en el mismo, junto a las ruinas de El Molino.

-Acequia del Aladin: el canal principal transcurre por el linde municipal entre



Benafer y Caudiel , y halla en su tramo inicial el 1º y 2º Partidor de la Gaibielana y posteriormente deriva el Brazal del Zaicacho. Este brazal recorre la partida de El Togayón, serpenteando durante más de medio kilómetro hasta abocar los excedentes en el Brazal del Plano. La Acequia del Aladin prosigue con rumbo Sudeste, pasa por el Molino del Tintorero y la CV-195, y llega al Partidor del Mas de Usé y a la balsa de Arriba o del Aladín tras medio kilómetro. El Brazal del Mas de Usé está ligado al sistema de riego tradicional de la Gaibielana, debido a que una proporción de las aguas procede de la misma. A partir de aquí las aguas del Aladin circulan por el término municipal de Jérica.

- Acequia de la Gaibielana: se origina en los dos partidores de la acequia de Aladin y se conforman en un canal común en la partida de los Barcos, para extenderse a lo largo de dos kilómetros y medio. En su salida, las aguas superficiales parten con orientación sudeste, transita por el límite de término con Caudiel por medio kilómetro y acoge los sobrantes del Barzal de Rabeteros (Caudiel). A partir de aquí entra en el término municipal de Caudiel (Peña, González, 2005, pp.96-97).

El sistema de riego histórico del Manantial de la Fuensanta se sitúa en el límite entre los términos municipales de Benafer y Caudiel. Las principales partidas por las que transcurre son La Fuensanta , la Pascuala, la Loma, Mangraneros, Cuadrejón y la Torre , en el término de Caudiel. Este manantial es una galería subterránea localizada en la cabecera del barranco de la Fuensanta, que da salida por la margen izquierda a la Acequia de la Fuensanta. Las aguas superficiales parten con dirección sudeste, hasta llegar a la Balsa Nueva (linde entre Benafer y Caudiel). En este lugar, el sistema de regadío cuenta con el Partidor de la Acequia de la Torre, que alumbra las tierras más próximas al barranco, y el Brazal de la Vuelta de la Pascuala , que nutre los campos de la Pascuaza y la Loma (Caudiel).

Desde la Balsa Nueva surge en dirección sudeste la Acequia de la Torre, librando la línea del ferrocarril central y minero a partir de 1º y 2º sifón de la Torre. A continuación las aguas fluyen por el linde los términos de Caudiel y Benafer,

distribuyéndose hacia las partidas de Mangraneros y Cuadrejón, para adentrarse posteriormente en la partida de la Torre. En este último recorrido la Acequia de la Torre circula rumbo sur-sureste, dando agua a la partida homónima y vertiendo sus sobrantes en el Brazal del Plano, junto a los aledaños del Partidor de Aladin (Peña, González, 2005 , pp.102-103).

El sistema tradicional de regadío de Cuarenta se inicia en el Azud de cuarenta, ubicado en la parte final del barranco de la Fuensanta , sobre la cota de 550 msnrn. Esta presa de obra , construida en el término de Benafer, capta fundamentalmente las aguas de la Fuente de San Juan y los sobrantes de la Fuensanta o el Aladin. Desde la toma , el canal principal discurre por la margen derecha del barranco mencionado, cruzando el barranco de Despeñaperros en la confluencia de los dos, muy próxima a la fuente de los Nogales. La acequia de Cuarenta transita con dirección sureste introduciéndose en el término de Jérica, por donde transcurre la mayor parte de su trazado (Alfara, Aparicio, 2005 , pp. 133).

De todos estos elementos, se han catalogado:

- Ficha 7. Corral del Castillejo
- Ficha 8. Corrala Corraliza
- Ficha 9. Corral de Rosana
- Ficha 10. Corral Urraca.
- Ficha 11. Fuente y Azud del Tercio
- Ficha 12. Balsa del Tercio
- Ficha 13. Lavadero del Tercio
- Ficha 14. Lavadero y abrevadero del Pozo
- Ficha 15. Manantial y azud del Aladin
- Ficha 16. Partidor del Aladín
- Ficha 17. Manantial de la Fuensanta

- Ficha 18. Molino de los Nogales
- Ficha 19. Molino Tintorero
- Ficha 20. Fuente de los Nogales
- Ficha 21. Fuente del Puente del Salto
- Ficha 22. Fuente de la San Juana
- Ficha 23. Puente y abrevadero del Salto
- Ficha 24. Partidor del Plano

#### **2.4 Sitios históricos de relevancia local**

Son aquellos lugares vinculados a acontecimientos o recuerdos del pasado, a tradiciones o a creaciones culturales o de la naturaleza y a obras humanas que posean un relevante valor para la Memoria popular en el ámbito local, que se relacionan a continuación, y de los cuales el Catálogo incluye su ficha correspondiente.

Se ha considerado la singular importancia del "antiguo camino de Aragón". Si bien la documentación consultada señala todo el trazado desde que entra en el término hasta que sale, creemos que el que muestra mayor interés por las estructuras asociadas en el tramo que se documenta a partir del cementerio de Benafer en dirección a Pina. En este tramo se aprecia con claridad la estructura del camino, limitado lateralmente por dos muretes de piedras irregulares colocadas en seco. Se aprecia que las hiladas inferiores presentan una mayor calidad constructiva, detectándose en algunos casos testimonios de tallados. En algunos tramos solo existe un muro, mientras que el otro lado está delimitado por la roca tallada. El lecho del camino está formado por la roca rebajada, siendo su anchura de unos 3 metros aproximadamente.

Para algunos investigadores podría estar ligado a un antiguo camino romano

que conectara Saguntum (Sagunto) con Caesaraugusta (Zaragoza) , aunque no existe documentación sobre ello. Solo en el siglo XI-XII (en el cantar del Mío Cid y en algún escrito del poeta al-Idrisi) encontramos mensiones de este camino sin demasiadas especificaciones. Estas quedan más evidentes en el siglo XIII, en el privilegio otorgado por Don Jaime I en Calatayud (s9 de noviembre del año 1255) por el que se establece el trazo de este camino y la obligación de pasar por determinadas poblaciones.

El Via Crucis es un elemento vinculado a una celebración religiosa tradicional.

Finalmente hemos incluido también en este Catalogo algunos elementos asociados a la Guerra Civil de 1936-39. Los restos que encontramos alrededor de la población de Benafer son testimonio de unos acontecimientos de gran importancia pertenecientes a nuestra historia reciente, y por tanto contenedores de valores históricos que los hacen merecer integrarse en el Patrimonio Histórico y Cultural de nuestra Comunidad. Los elementos son las trincheras de Peñas Blancas y de San Roque, así como uno de los bunkers situados junto a la línea férrea de Ojos Negros, situado muy próximo a los puentes de la Fuensanta

Se catalogan:

- Ficha 25. Camino viejo de Aragón
- Ficha 26. Vía Crucis
- Ficha 27. Bunker de Cerro Margarita
- Ficha 28. Trincheras de Peñas Blancas
- Ficha 29. Trincheras de San Roque

## **2.5 Espacios de protección arqueológica**

El Patrimonio Arqueológico se regula en los artículos 58 a 67 del Título III de la sección segunda del capítulo IV de la Ley 5/2007 de 9 de febrero, modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio de Patrimonio Cultural Valenciano.

En él se define el patrimonio arqueológico como el conjunto de bienes muebles, inmuebles, objetos, vestigios y cualesquiera otros señales de manifestaciones humanas que tengan los valores propios del patrimonio cultural y cuyo conocimiento requiera de métodos arqueológicos, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo o bajo las aguas y hayan sido extraídos o no. También forman parte del mismo los elementos geológicos asociados con la historia del ser humano, sus orígenes y sus antecedentes (Art. 58.1).

En los apartados siguientes se establecen tres categorías que regulan el régimen de intervención en los yacimientos:

- a) Áreas de Vigilancia Arqueológica o Paleontológica que deberán ser incluidos en el Inventario General de la Dirección General de Patrimonio.
- b) Espacio de Protección Arqueológica o Paleontológica, determinado para todos los yacimientos calificados como Bien de Relevancia Local.
- e) Zona Arqueológica o paleontológica, determinado para todos los yacimientos calificados como Bien de Interés Cultural.

El proceso de obtención de la información se ha realizado a partir de la reunión del máximo de información. Para ello se han seguido dos vías:

a) La documentación escrita previa u oral, facilitada por parte de la Administración pública pertinente o la bibliografía fichas de la Dirección General De Patrimonio Cultural en los campos Arqueológico, Etnológico, Arquitectónico y Mueble; junto a la información que nos aportaba el Catálogo de Yacimientos del Servicio de Investigaciones Arqueológicas y Prehistóricas de la Diputación de Castellón (SIAP).

b) La visita y registro fotográfico de todos los elementos catalogados. Los yacimientos arqueológicos que aparecen en el catálogo de la Dirección General de Patrimonio son tres: San Roque, Los Castillejos y los Aljezares. A estos yacimientos hemos añadido dos más: Peñas Blancas y La Cuesta del Plano.

CLAVE	YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS
ARQ-1	El Castillejo
ARQ-2	San Roque
ARQ-3	Cuesta del Plano
ARQ-4	Peñas Blancas
ARQ-5	Los Aljezares

La cronología de todos ellos se sitúa en el periodo que corresponde a la cultura ibérica (siglos V-IV a 111-11 aC), con perduraciones en época romana en San Roque y los Aljezares que nos llevan al siglo I aC, sin que por el momento pueda asegurarse que llegaran a época imperial. Si bien observamos algunas diferencias, detectándose la presencia de cerámica fenicia en El Castillejo que nos remiten a la primera Edad del Hierro, en unas fechas entorno a finales del siglo Vilo primer cuarto del siglo VI aC para la fundación del poblado.

Por otro lado también en San Roque se observa la presencia de materiales de la Edad del Bronce, si bien no extendido por toda la superficie, sino limitada al cerro de la ermita de San Roque, o a la vertiente norte del segundo cerro, entre la tierra amontonada procedente de las trincheras de la Guerra Civil.

De los cinco yacimientos cuatro se sitúan en altura y uno en el llano (La Cuesta del Plano). De los cuatro situados en alto, dos de ellos presentan fortificaciones (Los Castillejos y San Roque) por lo que podrían entrar en la categoría BIC (Bien de Interés Cultural). Los otros dos, Los Aljezares y Peñas Blancas, aunque situados en altura no presentan de forma visible fortificaciones.

## 2.6 Otros espacios catalogados

Son aquellos que sin poseer una especial significación cultural en el ámbito local o comarcal , poseen algunos valores dignos de protección.

### a) ESPACIOS ETNOLÓGICOS CATALOGADOS

Son aquellos parajes, construcciones o instalaciones o conjunto de éstas,

vinculadas a la cultura, a las tradicionales formas de vida y a las actividades propias aunque de menor interés que los Bienes de Relevancia Local, que se relacionan a continuación, y de los cuales el Catálogo incluye su ficha correspondiente.

Se ha considerado el patrimonio agrario, como la Masía de Cazalón y la Caseta de la Corraliza. Una masía es un tipo de construcción rural, muy frecuente en todo el este de la península Ibérica, concretamente en el antiguo reino de Aragón. Se trata de construcciones aisladas, ligadas siempre a una explotación agraria o ganadera de tipo familiar. Aquí destacamos las ruinas de la masía de Cazalón por conservar un horno moruno completo. En cuanto a las casetas utilizadas como refugios ocasionales en los campos de cultivo, solo señalamos la situada en los campos próximos a la Corraliza. El conjunto de los dos viaductos de las vías férreas constituyen la obra de ingeniería más significativa dentro del término municipal.

- Ficha A. Masía Cazalón
- Ficha B. Caseta de la Corraliza
- Ficha C. Viaducto de la Fuensanta

#### b) PATRIMONIO NATURAL CATALOGADO

Hay que destacar en el término municipal de Benafer la existencia de un gran árbol de la especie *Platanus hispánica* Mill/iar ex Munich, conocido como El Pelotero, situado entre el puente, el abrevadero y la fuente de El Salto. Por su situación y conjunción con los otros Bienes de Relevancia Local, con los cuales forma un espacio con interés paisajístico, creemos conveniente dotarlo de una ficha en este catálogo y de la protección que su inclusión en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos le otorga, Ley 4/2006 de Patrimonio arbóreo Monumental de la Generalitat.

- Ficha D. Árbol el Pelotero

### 3. Niveles de protección

Se establecen tres niveles de protección:

#### 1. GRADO 1: PROTECCIÓN AMBIENTAL

El nivel de protección ambiental integra las construcciones y recintos que, aun sin presentar en sí mismas y consideradas individualmente, un especial valor, contribuyen a definir un entorno valioso para el paisaje urbano por su belleza, tipismo o carácter tradicional. También se catalogan en este grado los edificios integrados en unidades urbanas que configuren espacios urbanos como calles, plazas o bordes, que deben ser preservados por el valor histórico o ambiental de su imagen o ambiente urbano .

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 reforma de la fachada y elementos visibles desde la via pública con licencia de intervención para proyecto de fiel reconstrucción, con idénticas técnicas constructivas y reutilizando los elementos de sillería, cerrajería, materiales cerámicos, carpintería u otros que puedan conservarse y reutilizarse, de modo que la actuación contribuya a preservar los rasgos definitorios del ambiente protegido.

#### 2. GRADO 2: PROTECCIÓN PARCIAL

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

En caso de protección parcial pueden autorizarse:

a) Las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se



mantengan los elementos definatorios de la estructura arquitectónica o espacial tales como los espacios libres, alturas y forjados, jerarquización de volúmenes interiores, escaleras principales, el zaguán si lo hubiera, la fachada y demás elementos propios.

b) La demolición de algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando no gocen de protección específica por el catálogo, en bienes no inscritos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, y, además, sean de escaso valor 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 o características ni los espacios principales de acceso o distribución interior. Cuando su estado de conservación exija intervenciones de demolición parcial, siempre se reconstruirá el elemento demolido con idénticas técnicas constructivas y reutilizando los elementos de sillería, cerrajería, materiales cerámicos, carpintería u otros que puedan conservarse y reutilizarse.

### 3. GRADO 3: PROTECCIÓN INTEGRAL

Corresponde a las construcciones o recintos que deban ser conservadas íntegras por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas, botánicas o ambiental es originarias.

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

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

distinguir las partes reconstruidas de las originales.

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

Si el Catálogo prohibiera la demolición de elementos concretos su enumeración se entenderá vinculante aunque no exhaustiva.

Los Bienes de Relevancia Local , según lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de PATRIMONIO CULTURAL VALENCIANO se inscribirán posteriormente en la Sección 2ª del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.

#### 4. Ordenación Estructural y Pormenorizada del Catálogo

Los distintos elementos catalogados forman parte de la Ordenación Estructural o Pormenorizada aplicando los criterios contenidos en el artículo 97 del R.P. Todos los Bienes de Interés Cultural y de Relevancia Local , corresponden a la Ordenación Estructural.

Se especifica a continuación para cada uno de ellos.

1. Se incluye en la Ordenación Estructural:

1.1. Ficha 1. Iglesia de la Transfiguración del Señor

1.2. Ficha 2. Ermita de San Roque

1.3. Ficha 3. Ayuntamiento y Plaza Nueva

1.4. Ficha 4. Escuela y viviendas vinculadas.

1.5. Ficha 5. Losas conmemorativas.

1.6. Ficha 6. Núcleo Histórico Tradicional de Benafer (NHB-BRL).

1.7. Ficha 7. Corral del Castillejo

1.8. Ficha 8. Corral la Corraliza

- 1.9. Ficha 9. Corral de Rosana
- 1.1 O. Ficha 10. Corral Urraca.
- 1.11. Ficha 11. Fuente y Azud del Tercio
- 1.12. Ficha 12. Balsa del Tercio
- 1.13. Ficha 13. Lavadero del Tercio
- 1.14. Ficha 14. Lavadero y abrevadero del Pozo
- 1.15. Ficha 15. Manantial y azud del Aladín
- 1.16. Ficha 16. Partidor del Aladín
- 1.17. Ficha 17. Manantial de la Fuensanta
- 1.18. Ficha 18. Molino de los Nogales
- 1.19. Ficha 19. Molino Tintorero
- 1.20. Ficha 20. Fuente de los Nogales
- 1.21. Ficha 21. Fuente del Puente del Salto
- 1.22. Ficha 22. Fuente de la San Juana
- 1.23. Ficha 23. Puente y abrevadero del Salto
- 1.24. Ficha 24. Partidor del Plano
- 1.25. Ficha 25. Camino viejo de Aragón
- 1.26. Ficha 26. Vía Crucis
- 1.27. Ficha 27. Bunquer de Cerro Margarita
- 1.28. Ficha 28. Trincheras de Peñas Blancas
- 1.29. Ficha 29. Trincheras de San Roque
- ESPACIOS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA**

CLAVE	YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS
ARQ-1	El Castillejo
ARQ-2	San Roque
ARQ-3	Cuesta del Plano
ARQ-4	Peñas Blancas
ARQ-5	Los Aljezares

2. El resto fonna parte de la Ordenación Pormenorizada

2.1. Ficha A Masía Cazalón

2.2. Ficha B. Caseta de la Corraliza

2.3. Ficha C. Viaducto de la Fuensanta

2.4. Ficha D. Árbol el Pelotero

Benafer, Mayo de 2015

El Arquitecto: Francisco Corral Fernández

## NORMAS URBANÍSTICAS PARA ELEMENTOS CATALOGADOS

### Art 1. Naturaleza y ámbito de aplicación.

Las presentes Normas forman parte del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, incluido en el Plan General Estructural de Benafer con el carácter establecido la LOTUP y a las Leyes sectoriales que le afecten.

El Catálogo alcanza al inventario que forma parte del mismo y sólo a esos elementos catalogados dentro de su ámbito.

### Art. 2.- Objeto.

a) El objeto de este documento es la protección y conservación de los bienes inmuebles con base a sus valores históricos, artísticos, arquitectónicos, paleontológicos, arqueológicos, etnológicos y sociales. El objetivo de protección y conservación que se persigue se instrumenta mediante la definición de un conjunto de condiciones de actuación, uso y tramitación que, con carácter complementario a las determinaciones del planeamiento municipal correspondiente, son de aplicación a cualquier intervención sobre los bienes identificados y catalogados en este documento.

b) La inclusión en este Catálogo de los bienes por él identificados implica la imposición del conjunto de condiciones referidas anteriormente, a la vez que les hace objeto de las exenciones fiscales, subvenciones y demás beneficios que la Ley de Patrimonio Histórico Español , Ley de Patrimonio Cultural Valenciano y demás Normativa de aplicación conceden a los bienes catalogados.

e) La entrada en vigor de este Catálogo implica para los bienes en él incluidos su exclusión del régimen general de ruina , a la vez que la aplicación del régimen sancionador que la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano establece.

### **Art. 3.- Modificaciones**

Las modificaciones en el presente Catálogo se redactarán y tramitarán según lo establecido en la LOTUP y legislación sectorial correspondiente. Requerirán como trámite adicional el informe previo de la Consellería competente y dicha actuación no admitirá su tramitación por vía de urgencia.

### **Art. 4.- Categorías y grados de protección**

Se establecen tres categorías de elementos protegidos atendiendo al valor específico del bien ya su relación con el entorno:

GRADO 1. AMBIENTAL: El nivel de protección ambiental integra las construcciones y recintos que, aun sin presentar en si mismas y consideradas individualmente, un especial valor, contribuyen a definir un entorno valioso para el paisaje urbano por su belleza, tipismo o carácter tradiciona. También se catalogan en este grado los edificios inlegrados en unidades urbanas que configuren espacios urbanos como calles, plazas o bordes, que deben ser preservados por el valor histórico o ambiental de su imagen o ambiente urbano.

GRADO 2. PARCIAL: El nivel de protección parcial incluirá las construcciones, elementos o recintos que por su valor histórico o artístico deben ser conservados, al menos en parte, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco, especialmente la fachada y elemenlos visibles desde espacios públicos, en el caso de inmuebles.

GRADO 3. INTEGRAL: El nivel de protección integral incluirá las construcciones, recintos o elementos que deban ser conservados íntegramente por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas , preservando sus características arquitectónicas, botánicas o ambientales originarias.

### **Art. 5.- Actuaciones permitidas según las categorías de protección.**

Se establecen según lo dispuesto en la Ley Urbanística Valenciana.

## 1. PROTECCIÓN AMBIENTAL

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 entamo y los caracteres originarios de la edificación.

b) La reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública con licencia de intervención para proyecto de fiel reconstrucción, con idénticas técnicas constructivas y reutilizando los elementos de sillería, cerrajería, materiales cerámicos, carpintería u otros que puedan conservarse y reutilizarse, de modo que la actuación contribuya a preservar los rasgos definitorios del ambiente protegido.

## 2. PROTECCIÓN PARCIAL

En caso de protección parcial pueden autorizarse:

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

b) La demolición de algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando no gocen de protección específica por el catálogo, en bienes no inscritos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, y, además, sean de escaso valor definitorio del conjunto o cuando su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del inmueble. En ningún caso podrán ser objeto de demolición la fachada o fachadas principales o características ni los espacios principales de acceso o distribución interior.

Cuando su estado de conservación exija intervenciones de demolición parcial, siempre se reconstruirá el elemento demolido con idénticas técnicas constructivas y reutilizando los elementos de sillería, cerrajería, materiales cerámicos, carpintería u

otros que puedan conservarse y reutilizarse.

### 3. PROTECCIÓN INTEGRAL

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

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

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

Si el Catálogo prohibiera la demolición de elementos concretos su enumeración se entenderá vinculante aunque no exhaustiva.

4. Cada grado supone la aplicación de los anteriores.

5. Para cada caso, el Ayuntamiento o, en su caso, la Conselleria de Cultura i Educación, a propuesta del experto actuante podrá aumentar el grado de protección establecido en este Catálogo para cada elemento sin perjuicio de su categoría.

#### **Art. 6.- Bienes de Relevancia Local.**

Los Bienes de Relevancia Local, así incluidos en este Catálogo, estarán a lo dispuesto en el mismo y a las disposiciones que afecten a esta categoría de la Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1999, de 11 de junio, del PATRIMONIO CULTURAL VALENCIANO, así como en el Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local.



**Art. 7.- Definición de los tipos de obras.**

Una misma obra puede ser incluida en una o varias de las siguientes categorías:

- **Conservación y mantenimiento:** Su finalidad es mantener la edificación en las Obligadas y necesarias condiciones de higiene y ornato , sin afectar a su estructura ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales, tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.. Ejemplos de estas obras son los revocos de fachadas, la limpieza o sustitución de canalones y bajantes, el saneamiento de conducciones e instalaciones generales, la pintura, etc.

- **Consolidación:** Obras necesarias para evitar la ruina o derrumbamiento de un edificio o parte de él, teniendo como finalidad el mantenimiento del inmueble en las debidas condiciones de seguridad y estabilidad. Comprenden el refuerzo, reparación o sustitución de elementos estructurales, sin alterar las características formales del edificio.

- **Reforma:** Son aquellas obras que afectan a la estructura fomnal del edificio en cualquiera de sus elementos y pretenden su modificación o sustitución, alterando la distribución o aspecto interiores o el aspecto exterior

- **Restauración:** Son las obras necesarias para dotar al edificio de su imagen y condiciones auténticas, incluyendo las aportaciones valiosas de todas las épocas, como la eliminación de añadidos inadecuados o degradantes, limpieza de enfoscados, apertura o cerramiento de huecos modificados, etc.

- **Rehabilitación:** Aquellas que pretenden mejorar las condiciones de habitabilidad o redistribuir el espacio interior manteniendo las características estructurales del edificio , incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales.

- **Ampliación:** Aquellas que modifican el elemento original añadiendo volúmenes habitables o decorativos.

• **Obras de demolición:** Tienen por objeto derribar, total o parcialmente, construcciones existentes o elementos de las mismas.

**Art. 8.- Instalación de rótulos y publicidad**

a) Con carácter general , queda prohibida la instalación de rótulos de carácter comercial o similar, así como carteles o paneles publicitarios en edificios con cualquier grado de protección, a excepción de los incluidos en el Núcleo Histórico Tradicional (ZUR-NH)

b) Excepcionalmente y sólo en la planta baja, podrán instalarse pequeñas placas o rótulos cuyo protagonismo en el conjunto del edificio sea inapreciable.

e) Se permiten, los carteles o paneles informativos que los organismos competentes en materia de Cultura y Turismo o el propio Ayuntamiento juzguen necesarios para el disfrute del bien por la colectividad.

**Art. 9.- Autorización previa**

1. Se estará a lo dispuesto en el artículo 9 del Decreto 62 /2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local.

2. Corresponde a los Ayuntamientos ejercer en primer término, y sin perjuicio de la competencia concurrente de la Generalitat, las medidas de gestión y disciplina urbanística, incluido el régimen sancionador, sobre los Bienes Inmuebles de Relevancia Local.

3. Los Ayuntamientos otorgarán cuantas licencias municipales, y actos de análoga naturaleza, se ajusten a las determinaciones de la correspondiente ficha del Catálogo, y las comunicará a la consellería competente en materia de Cultura, con carácter simultáneo a la notificación al interesado, en la forma establecida en el artículo 14 del Decreto 62/2011.

4. De la concesión de licencias municipales u otros actos de similar naturaleza

contraviniendo lo dispuesto en el presente decreto serán responsables los ayuntamientos que los dictaron, en los términos establecidos en la legislación urbanística.

**Art. 10.- Régimen de conservación e intervención.**

**Efectos de la catalogación**

Implica la declaración de existencia en ellos de determinados valores que la legislación urbanística y la de Patrimonio Cultural ordenan proteger. Su catalogación implica la inclusión de los bienes en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales y demás normativa vigente relativa a esta materia, así como su exclusión del régimen general de ruina.

**Deberes de conservación de los bienes catalogados**

La catalogación de un bien inmueble comporta la obligación de su conservación, protección y custodia tanto para el propietario como para la Administración competente, correspondiendo a ésta la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios en orden a la conservación por encima del límite de este deber y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

El deber de conservación y rehabilitación de terrenos, construcciones y edificios catalogados se hará con total respeto a las presentes normas así como a las Leyes que con carácter subsidiario sean específicamente aplicables en materia de protección del medio ambiente, patrimonios arquitectónicos y arqueológicos o sobre rehabilitación urbana.

**Limite del deber normal de conservación**

- a) Los propietarios están obligados a sufragar o soportar el coste de las obras necesarias de conservación y rehabilitación para cumplir lo dispuesto en las normas anteriores, hasta el límite del deber normal de conservación .

- b) Se entenderá que las obras mencionadas en el anterior superan el límite del deber normal de conservación, cuando su coste supere la mitad del valor de una construcción similar de nueva planta en condiciones de uso efectivo para el destino que le es propio.
- c) Cuando la Administración ordene o imponga al propietario obras de conservación o rehabilitación que superen dicho límite, el obligado podrá exigir a aquella que sufrague el importe de las obras que lo excedan.

### **Ayudas públicas**

- d) Procederá otorgar ayudas oficiales en el caso de exceso del límite normal de conservación o para obras que potencien la utilidad social de las construcciones. Se hará ponderando la situación socioeconómica del destinatario en la forma que reglamentariamente se establezca.
- e) En estos casos, la Administración puede convenir con los propietarios la explotación conjunta del elemento restaurado siempre que se permita una adecuada participación pública en los beneficios generados.
- f) Si el propietario tuviera derecho a ayudas y no llegara a un acuerdo con la Administración, se podrá otorgar la misma como anticipo reintegrable en caso de venta o expropiación. Este reintegro no superará la mitad del precio. Y si éste fuese inferior al duplo del anticipo, la Administración podrá ejercer el derecho de tanteo en los términos del R.D.L. 1/1992.
- g) Los elementos catalogados tendrán prioridad en las políticas de ayudas que instrumente la Generalitat para rehabilitar y conservar el patrimonio.

### **Intervención en los elementos catalogados**

- h) En los edificios, construcciones y demás elementos catalogados sólo podrán realizarse las obras expresamente autorizadas por Licencia de intervención o en la orden de ejecución municipal.
- i) Las licencias de intervención conllemplarán conjuntamente las actuaciones

y el resultado final de las obras que hayan de realizarse de acuerdo a lo establecido la LOTUP.

- j) Las obras de intervención se ajustarán a las prescripciones del presente Catálogo y del Plan General, pero su autorización podrá concretar otras condiciones adicionales, salvaguardando los valores protegidos.
- k) No podrá otorgarse licencia de demolición para los elementos catalogados.

### **Órdenes de Ejecución**

- l) El Alcalde y los órganos de la Generalitat competentes -oído, en este caso, el Ayuntamiento- podrán dictar órdenes de conservación y rehabilitación a los edificios, construcciones o elementos catalogados. Estas órdenes son extensivas a la limpieza, vallado, retirada de carteles u otros elementos impropios.
- m) Dentro del plazo señalado en las mismas , el propietario afectado puede solicitar las ayudas económicas a las que justifique tener derecho; proponer alternativas técnicas o solicitar razonadamente una prórroga en su ejecución.
- n) El incumplimiento injustificado de la orden, faculta a la Administración actuante a adoptar una de las siguientes medidas:
  - Ejecución subsidiaria a coste del obligado hasta el límite del deber normal de conservación.
  - Imposición de hasta diez multas mensuales por valor máximo de un décimo del importe total de las obras. Este importe debe destinarse a cubrir los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida .

### **Órdenes de adaptación al ambiente.**

En virtud de lo dispuesto en la LOTUP, el Alcalde podrá ordenar ejecutar

obras de adaptación al ambiente de los edificios, construcciones o elementos catalogados, sujetándose al régimen establecido en las normas anteriores. Estas órdenes deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios, pretender la restitución de su aspecto originario, o coadyuvar a su mejor conservación.

**Art. 11.- Documentación para solicitud de licencia**

Las solicitudes para cualquiera de los niveles de protección deberán incluir

- Levantamiento, a escala no inferior a 1:100, del edificio en su situación actual, con detalles a la escala adecuada, señalando los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación.
- Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos, de los edificios contiguos y de su entorno, con montaje indicativo del resultado final de la operación.
- Estado de conservación y habitabilidad.
- Memoria justificativa y descriptiva de la oportunidad y conveniencia de las obras.
- Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones establecidas.

**Art. 12.- Pérdida o destrucción de elementos catalogados**

a) Cuando por cualquier causa resulte destruido un elemento catalogado, el terreno subyacente, en su caso, permanecerá sujeto al régimen propio de la catalogación. El aprovechamiento subjetivo del propietario no excederá del preciso para su fiel reconstrucción, que podrá ser ordenada.

b) El Plan podrá disponer, en casos justificados, que este suelo quede inmediatamente calificado de zona dotacional pública.

e) Si la causa de destrucción o pérdida es el incumplimiento de la orden citada en la anterior, determinará la expropiación o la inclusión en el Registro

Municipal.

**Art. 13.- Régimen de ruina**

**1 Situación legal de ruina.**

a) Sin perjuicio de lo determinado en este caso por la nonna correspondiente del Plan General, se entenderá que un inmueble está en situación Legal de Ruina cuando el coste de las reparaciones necesarias para rehabilitarlo o restaurarlo supere el límite del deber normal de conservación.

b) Corresponde al Ayuntamiento declarar la situación legal de ruina de oficio o por denuncia de cualquier interesado.

c) Junto a esta declaración se dispondrán las medidas necesarias para evitar eventuales daños físicos y, además, proponer la declaración de incumplimiento del deber de conservación. Esta última no será efectiva sin previa audiencia de los interesados y resolución del Alcalde dictada a la vista de las alegaciones presentadas. No procederá esta declaración de incumplimiento del deber de conservación, si la ruina es causada por fuerza mayor, hecho tortuító o culpa de tercero, ni cuando el propietario ha tratado de evitarla con razonable diligencia.

d) La declaración legal de ruina para los edificios catalogados (o en trámite) obliga a sus propietarios a adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad. La Administración podrá concertar su rehabilitación y, en defecto de acuerdo, ordenarla otorgando la correspondiente ayuda u ordenando su inclusión en el R. M. de Solares y Edificios a Rehabilitar.

**2. Ruina inminente**

a) Cuando la amenaza de ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad del patrimonio catalogado, el Alcalde podrá acordar las medidas urgentes y necesarias para evitarlo, incluido el desalojo, apuntalamientos, etc. No se podrá ordenar la demolición de elementos catalogados.

b) La adopción de las medidas Cautelares dispuestas por el Alcalde no

presuponen la declaración de situación legal de ruina.

e) El Ayuntamiento será responsable de las consecuencias que comporte la adopción injustificada de dichas medidas, sin que exima al propietario de la íntegra responsabilidad en la conservación de sus bienes, siendo repercutibles los gastos realizados hasta el límite del deber normal de conservación.

**3. El régimen de la declaración** de ruina establecido en el apartado 7 del artículo 50 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano únicamente será de aplicación cuando se trate de Bienes Inmuebles de Relevancia Local de carácter individual.

**Art. 14.- Inclusión en el Registro Municipal Edificios a Rehabilitar**

a) Procede la inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar respecto a los inmuebles cuyos propietarios incumplan la obligación de efectuar obras de conservación o rehabilitación en los términos de las normas anteriores.

b) La orden de inclusión comporta su declaración de utilidad pública y de la necesidad de su ocupación.

**Art. 15.- Entornos de protección de los inmuebles catalogados**

1. Los entornos de los inmuebles catalogados se definen literalmente en las fichas individualizadas. En caso de duda, se considerarán como entornos los determinados como transitorios en el artículo 11 del Decreto 62/2011, de 20 de marzo, del Consell.

2. En los entornos de los Bienes Inmuebles de Relevancia Local el Ayuntamiento velará por que se respeten los tipos edificatorios tradicionales, así como el cromatismo, materiales y disposición de huecos cuando se trate de zonas urbanas y garantizará la preservación del paisaje rural tradicional cuando se trate de ámbitos rústicos, evitándose en todo caso que la situación o dimensiones de las



edificaciones o instalaciones perturben su contemplación.

**Art. 16.- Cautelas arqueológicas en los BIRL y sus entornos**

1. El subsuelo de los bienes inmuebles de relevancia local tiene la consideración de Áreas de Vigilancia Arqueológica , y en consecuencia, le es de aplicación las cautelas arqueológicas establecidas en el art. 62 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano (revisado por la Ley 5/2007 que modifica a la anterior).

2. Igual consideración tendrán, en los Monumentos de Interés Local, los ámbitos comprendidos por los espacios públicos colindantes, cuando se encuentren en áreas urbanas; y por 50 metros a contar desde sus límites exteriores, cuando se encuentren en áreas no urbanas.

3. Todo el entorno del Núcleo Histórico Tradicional, con la categoría de Bien de Relevancia Local (ZUR-NH), se considera área de vigilancia arqueológica.

4. El estudio relativo al proyecto de intervención contemplado en el apartado 4 del artículo 35 de la Ley 4/1998 , de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano , sólo será exigible cuando se trate de intervenciones de rehabilitación integral en Monumentos de Interés local.

5. El Ayuntamiento deberá garantizar, en la ZUR-NH y en los entornos de los Bienes Inmuebles de Relevancia Local, con carácter general, que la edificación sustitutoria se realice conforme a los criterios siguientes:

a) Estricto cumplimiento de las condiciones de estética establecidas en las normas urbanísticas, así como a los parámetros urbanísticos y edificatorios determinados en las fichas de las Fichas de las Zonas de Ordenación del mismo.

b) Respeto a los tipos edificatorios tradicionales.

c) Respeto al cromatismo, materiales y disposición de huecos.

**Art. 17.- Espacios de protección arqueológica**

1. Los espacios de protección arqueológica, considerados Bienes de Relevancia Local, así incluidos en este Catálogo , estarán a lo dispuesto en el TÍTULO 111 de la Ley 4/1998, de 11 de junio , de PATRIMONIO CULTURAL VALENCIANO.

2. Asimismo, cualquier actuación que suponga la remoción de tierras en más de 20 cm de profundidad deberá ser autorizada expresamente por el Órgano Tutelar Competente.

3. Los entornos de los Bienes Inmuebles de Relevancia Local - Espacios de Protección Arqueológica serán los determinados en el artículo 11 b) del Decreto 62/2011 , de 20 de marzo, del Consell: "el espacio comprendido en una distancia 50 metros, a contar desde el contorno externo del bien o de sus hipotéticos vestigios". Estos tendrán la consideración de Áreas de Vigilancia Arqueológica, y, en consecuencia, le serán de aplicación las cautelas arqueológicas establecidas en el artículo 62 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, del Patrimonio Cultural Valenciano (revisado por la Ley 5/2007 que modifica a la anterior)

**Art. 18.- Normas en Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable**

Los ámbitos de los yacimientos arqueológicos y elementos de interés patrimonial en suelo no urbanizable, se deberán calificar como Suelo No Urbanizable Protegido.

Las áreas de suelo que en el anterior Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) figuraban como Suelo No Urbanizable y que en el nuevo Plan General pasan a ser urbanizables requerirán de prospección arqueológica previa antes de su desarrollo urbanístico. El PDSU no recoge áreas de suelo urbanizable.

Toda actuación que se ejecute en Suelo No Urbanizable requerirá de prospección arqueológica previa a su aprobación en la Comisión Territorial de Urbanismo.

En Benafer, Mayo de 2.015

El arquitecto redactor del Plan General,

Francisco Corral Fernández

## FICHAS