



TEORÍA

DEL JUSTO EQUILIBRIO

ENTRE EL DEBER DE LOS PROPIETARIOS DE CONSERVAR LOS BIENES CATALOGADOS
Y EL DERECHO A SER COMPENSADOS POR LA ADMINISTRACIÓN RESPONSABLE

MANZANARES



Pablo Díaz-Pintado Fernández-Pacheco



PRESENTACIÓN Y PROPUESTA
Edita **PERIODISTAS ASOCIADOS**
Abril de 2026



PATRIMONIO
MANZANARES



TJE

MANZANARES
2026



PROPUESTA
ABRIL 2026

PATRIMONIO
MANZANARES





Calle de las monjas. *Fotografía: Pablo Díaz-Pintado.*

 **STAFF**

PROMUEVE: PATRIMONIO MANZANARES

EDITA: PERIODISTAS ASOCIADOS SL

IDEA ORIGINAL & DIRECCIÓN: Pablo Díaz-Pintado Fernández-Pacheco
DESARROLLO PROPUESTA: Jesús Isidro Sánchez de la Blanca Romero-Nieva



TJE

MANZANARES
2026



PROPUESTA
ABRIL 2026

PATRIMONIO
MANZANARES





Vista de la calle Virgen del Carmen desde la plaza de la Constitución. Fotografía: Pablo Díaz-Pintado.

TEORÍA

DEL JUSTO EQUILIBRIO

ENTRE EL DEBER DE LOS PROPIETARIOS DE CONSERVAR LOS BIENES CATALOGADOS
Y EL DERECHO A SER COMPENSADOS POR LA ADMINISTRACIÓN RESPONSABLE

MANZANARES 2026

+ ÍNDICE

6 INTRODUCCIÓN / Pablo Díaz-Pintado Fernández-Pacheco

15 DOSSIER DE PROPUESTAS / Jesús Isidro Sánchez de la Blanca Romero-Nieva

PROPUESTA ABRIL 2026



Vista parcial de la plaza de la Constitución. Fotografía: Pablo Díaz-Pintado.

INTRODUCCIÓN

Por Pablo Díaz-Pintado Fernández-Pacheco
Editor y periodista

PATRIMONIO MANZANARES puso en marcha, en el mes de agosto de 2025, un grupo de trabajo para desarrollar la Teoría del Justo Equilibrio, una novedosa iniciativa que pretende armonizar el deber de los propietarios de conservar los inmuebles catalogados en el Plan de Ordenación Municipal (POM) y el derecho a ser compensados por la administración responsable por las limitaciones de uso que les impone. El estudio realizado surgió, desde un primer momento, con la intención de poner a disposición de los representantes municipales y de los propios interesados una posible fórmula correctora que satisficiera a ambas partes, atendiendo a los principios de proporcionalidad, equidad y reciprocidad. En todo caso, la Teoría del Justo Equilibrio sólo es un punto de partida. Un proyecto que nació con la ambición de sensibilizar a los ciudadanos y a las autoridades competentes sobre una materia de plena actualidad para intentar encontrar una solución equilibrada y razonable al problema que sufren más de 1.000 vecinos, como consecuencia de las restricciones a que están sometidas sus viviendas (con distintos niveles de protección: integral, parcial o ambiental).

La necesidad innegociable de preservar el patrimonio común y el deber de los propietarios de custodiarlo debería, en buena lógica, encontrar en la administración más cercana a un aliado capaz de anteponer ese objetivo compartido a un mero afán recaudatorio.



Perspectiva de la calle del doctor Fleming. Fotografía: Pablo Díaz-Pintado.



Castillo de Pilas Bonas, con la ermita de San Blas en primer plano. Fotografía: Pablo Díaz-Pintado.

EL 10 % DE LOS VOTOS EMITIDOS

Actualmente, existen más de 110 inmuebles en Manzanares incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, lo que significa, de acuerdo a una estimación conservadora, que probablemente haya más de 1.000 perjudicados (entre propietarios y familiares directamente implicados) que se ven sometidos a una situación “expropiatoria” que limita notablemente sus derechos, sin recibir, a cambio, ninguna contrapartida (reducción del IBI, exenciones de gravámenes o tasas, implementación de ayudas, cooperación informativa...). Estamos hablando de un colectivo de afectados que representa, aproximadamente, el 7 % del censo electoral y el 10 % de los votos emitidos en las últimas elecciones municipales.

Sin poner en duda la necesidad de proteger el patrimonio histórico y aun reivindicando, incluso, la conveniencia de ampliar el actual catálogo para paliar notables ausencias y llamativos agravios comparativos, la Teoría del Justo Equilibrio surge, antes de nada, para invitar a la reflexión sobre un hecho de capital importancia que, hasta ahora, nunca se ha abordado con un enfoque cooperativo y solidario.

DOS VARAS DE MEDIR

Los inmuebles propiedad del Estado, comunidades autónomas o entidades locales destinados a servicios oficiales o públicos están exentos, legalmente, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) por su pretendida utilidad social. Esa misma utilidad social es la que esgrime la Administración para incorporar determinados inmuebles en el catálogo municipal y establecer una serie de cortapisas a su uso (dependiendo de su grado de protección). No se trata, por supuesto, de la utilidad propia de unas oficinas de



Plaza de Santa Cruz, en el corazón del recinto histórico de Manzanares. Fotografía: Pablo Díaz-Pintado.

gestión tributaria o de aquellas destinadas a la información turística o los servicios sociales de una localidad sino de la que se deriva del mantenimiento de la memoria de los pueblos a través del paisaje urbano, la que cimienta y ejemplifica su carácter y trayectoria histórica. No parece, desde luego, una cuestión menor.

Paradójicamente, los inmuebles del Estado, comunidades autónomas y ayuntamientos (también la mayoría de los que pertenecen a la Iglesia, merced al Acuerdo entre el Estado y la Santa Sede de 1979) están exentos de las cargas tributarias a las que se somete a los particulares, en ocasiones de modo casi confiscatorio. Una pregunta surge entonces inevitable. ¿No sería más justo y equilibrado, atendiendo a ese interés general, a esa utilidad pública que se invoca para restringir los derechos de propiedad, que se otorgara un conjunto de bonificaciones, exenciones o ayudas a quienes se ven obligados a asumir esa carga en beneficio de la comunidad? ¿Por qué, cabría preguntar, se utilizan dos varas de medir? ¿por qué lo que es válido para unos, no lo es para otros?

LEY DE PATRIMONIO CULTURAL DE CASTILLA-LA MANCHA

La Ley de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha (Ley 4/2013) justifica su existencia por la necesidad de proteger, conservar, enriquecer y difundir el patrimonio histórico-artístico regional para las generaciones futuras. Y en ese contexto, el mantenimiento del urbanismo de los pueblos y de cada uno de los inmuebles representativos que se incluyen en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos es fundamental. Nadie ignora que si se derribaran arbitrariamente los edificios más valiosos y se destruyese el patrimonio, si se aniquilara lo que somos, se borraría la historia y se alumbrarían entornos vacíos, sin



Confluencia de la calle Toledo con el paseo de la Estación y la Vereda. Fotografía: Pablo Díaz-Pintado.

memoria y sin alma. De hecho, hay muchos lugares que se perciben embrutecidos, casi despiadados, en donde la ley es mero trampantojo y en los que resulta muy sencillo comprobar el efecto de lo dicho. Ciudades y pueblos en los que nadie quiere vivir aunque, muchas veces, no quede más remedio.

EL PAGO DEL IBI Y LA INMIGRACIÓN

Pero, ¿por qué las administraciones y la Iglesia se benefician de una ley *ad hoc* y se ignoran, en cambio, los derechos de los particulares? No hay que olvidar, además, que los inmuebles catalogados en Manzanares se encuentran, con frecuencia, deshabitados, inutilizables o infrautilizados. Ese hecho cierto no evita, pese a ello, que frecuentemente el Ayuntamiento les imponga un IBI de más de 1.000 euros al año. Una carga desproporcionada -común a la práctica totalidad de los pueblos y ciudades de España- que agrava la dificultad que, de por sí, implica la conservación del patrimonio y que favorece, indirectamente, la decrepitud que sufren muchos municipios de todo el país. Localidades en las que el abandono y la incuria avanzan imparable, con muchos de sus edificios colonizados por las palomas y presididos por el olvido, sin que los responsables públicos adopten las medidas necesarias para impedirlo. Miles de pueblos estancados y empobrecidos, que apenas consiguen maquillar su constante declive poblacional y socioeconómico mediante la utilización de una inmigración sin control que choca con el criterio que, desde hace años, se ha ido extendiendo en el resto de Europa. Frente a los países que, pese a las dificultades, intentan integrar a la población foránea con la previsión y los recursos necesarios, España promueve un *efecto llamada* constante que favorece, gravemente, el tráfico ilegal de personas y provoca, también en los pueblos, un aluvión irresponsable y altamente inflamable.



La calle Empedrada es una de las que reúne mayor número de inmuebles catalogados. Fotografía: Pablo Díaz-Pintado.

SIN NINGÚN TIPO DE AYUDAS

En términos generales y salvo excepciones, como las que representan los Bienes de Interés Cultural (BIC) o el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), en los municipios españoles (y, de igual modo, en Manzanares) no se aplican exenciones o rebajas fiscales, ni ayudas o subvenciones municipales, ni tampoco existen oficinas de información pública dedicadas a prestar asistencia, de manera eficiente, a los propietarios de inmuebles catalogados para evitar o mitigar el continuo deterioro del espacio urbano más representativo de la ciudad en términos históricos, urbanísticos y arquitectónicos.

Como consecuencia de ello, se produce una generalizada degradación de los inmuebles y de los espacios que deberían protegerse, lo que constituye el reflejo más evidente del ocaso de los pueblos que languidecen en la *España vaciada*. Un retroceso que, pese a algunas iniciativas loables tanto públicas como privadas, va ganando terreno en abierta contradicción con el fin perseguido por la normativa municipal y la legislación patrimonial. Además de ello, ese ecosistema ampliamente extendido minusvalora la propiedad y atenta contra el bien común. Un despropósito sostenido a lo largo de las décadas con una contumacia digna de mejor causa.

En resumen, la Teoría del Justo Equilibrio, en primer lugar, quiere suscitar una reflexión necesaria sobre este grave problema y, en segundo término, promover una respuesta local creativa que coloque a Manzanares en la vanguardia mediante la ponderación equitativa de los derechos y las obligaciones derivados de la protección del patrimonio urbano. Un intento, en definitiva, de que la localidad se sitúe a la cabeza de la solución y no en el pelotón de la inacción del que, desde hace décadas, forma parte.



Calle del Manifiesto, con la Casa de los Leones, a la derecha, en primer plano. Fotografía: Pablo Díaz-Pintado.

LA ESTÉTICA DEL ARTEFACTO Y EL FEÍSMO

Además de todo ello, el estudio impulsado por la asociación dedica un apartado específico al tratamiento de las fachadas por *terceros* (empresas energéticas, compañías de telecomunicaciones, administraciones, etc.). Un paseo detenido por la localidad permite admirar auténticas *joyas del surrealismo*. Como es fácilmente constatable, muchos de los inmuebles inventariados con distintos grados de protección se ven alterados en sus fachadas o en su entorno más inmediato, sin la menor consideración, por la irrupción de cableado, cajetines, instalaciones de telecomunicaciones y, en general, elementos indeseados. Suelen ser *soluciones* técnicas horribles, instaladas por empresas energéticas que campan a sus anchas, pero también por el propio ayuntamiento, caso, entre otros, de los anclajes de los toldos de la calle Empedrada, de las señales de tráfico junto a escudos nobiliarios, de los contenedores de basura que *decoran* el entorno de algunos de los monumentos más significativos del municipio... Realmente, el *espectáculo callejero*, visto en detalle, resulta, en algunos casos, impresionante.

EL DOSSIER DE PROPUESTAS

Para intentar avanzar en el objetivo planteado por PATRIMONIO MANZANARES, el procurador y mediador manzanareño Jesús Isidro Sánchez de la Blanca Romero-Nieva ha desarrollado un dossier de propuestas, constructivo y meritorio, para la mejora del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos que ahora se da a conocer a los ciudadanos y a los máximos responsables de los grupos municipales representados en el Ayuntamiento.



Lonja de la iglesia (plaza de San Francisco VIII Centenario). *Fotografía: Pablo Díaz-Pintado.*

Por un lado, el autor describe de manera sistemática el marco normativo aplicable, las obligaciones de los propietarios y las carencias detectadas en la actualidad fruto del desequilibrio entre las obligaciones y los incentivos. Un preámbulo necesario para aproximarse al escenario presente.

A continuación, se refiere, precisamente, a la regulación de elementos externos en las fachadas de los inmuebles protegidos, un tema pendiente y recurrente que reúne en Manzanares algunos desatinos verdaderamente inconcebibles. En este sentido, desgrana la regulación existente y las dificultades de aplicación práctica, además de aportar una propuesta de mejora normativa.

En última instancia, el documento expone un análisis comparativo que, sin ser exhaustivo, permite conocer algunas medidas adoptadas en otros municipios españoles, que se ve complementado con una serie de sugerencias concretas para su posible aplicación en la localidad. Entre ellas, se hace constar la posibilidad de establecer beneficios fiscales (IBI e ICIO), subvenciones y ayudas a la rehabilitación, convenios con entidades financieras, junto a la creación de una oficina municipal de apoyo al patrimonio, para finalizar con una tabla-resumen de todo lo expuesto y un apartado de conclusiones.

El dossier realizado por Sánchez de la Blanca supone un análisis detallado y perfectamente estructurado que, evidentemente, no agota las posibilidades existentes, pero que, sin duda, sirve para poner encima de la mesa, por primera vez en Manzanares, una propuesta realista, positiva y regeneradora con el fin de que los afectados y la población en su conjunto reclamen sus legítimos derechos y sus representantes políticos afronten sus obligaciones y adopten una serie de medidas, guiados por el justo equilibrio, en defensa del patrimonio común y del interés general.



TJE

MANZANARES
2026



PROPUESTA
ABRIL 2026

PATRIMONIO
MANZANARES



PATRIMONIO MANZANARES

DOSSIER DE PROPUESTAS

para la mejora del

Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos

Presentado al

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES

Manzanares (Ciudad Real), marzo de 2026

Por Jesús Isidro Sánchez de la Blanca Romero-Nieva
Procurador de los Tribunales y Mediador Judicial

Índice

1. Introducción
2. El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Manzanares
 - 2.1. Marco normativo aplicable
 - 2.2. Obligaciones de los propietarios
 - 2.3. Carencias actuales: desequilibrio obligaciones/incentivos
3. Regulación de elementos externos en fachadas protegidas
 - 3.1. Regulación existente y dificultades de aplicación
 - 3.2. Propuesta de mejora normativa
4. Análisis comparativo: medidas adoptadas en otros municipios
5. Propuestas concretas para Manzanares
 - 5.1. Beneficios fiscales: IBI e ICIO
 - 5.2. Subvenciones y ayudas a la rehabilitación
 - 5.3. Convenios con entidades financieras
 - 5.4. Oficina municipal de apoyo al patrimonio
6. Tabla-resumen de propuestas para Manzanares
7. Conclusiones
8. Bibliografía y fuentes

1. Introducción

La asociación **Patrimonio Manzanares** presenta este dossier al Excmo. Ayuntamiento de Manzanares con el objetivo de contribuir, desde la participación ciudadana y el rigor técnico-jurídico, a la mejora efectiva del *Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan de Ordenación Municipal* (en adelante, CAT o Catálogo).

El Catálogo es un instrumento esencial para la **protección del patrimonio arquitectónico, histórico, artístico y ambiental** de Manzanares. Sin embargo, su aplicación práctica adolece de dos carencias fundamentales que este dossier analiza y para las que se proponen medidas concretas basadas en precedentes de otros municipios españoles:

- **a)** El desequilibrio entre las obligaciones que el Catálogo impone a los propietarios y la práctica ausencia de incentivos económicos que compensen el esfuerzo colectivo de preservación del patrimonio.
- **b)** La dificultad para hacer cumplir la normativa sobre elementos externos en fachadas protegidas (cableado, aire acondicionado, antenas, etc.) cuando el incumplimiento proviene de terceros o de empresas de servicios.

Este documento propone, con fundamento normativo expreso, un conjunto de medidas en materia de **beneficios fiscales (IBI e ICIO), subvenciones, convenios con entidades financieras y mejora de la gestión municipal**, todas ellas amparadas en la legislación vigente y ya implementadas en municipios comparables.

2. El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Manzanares

2.1. Marco normativo aplicable

El Catálogo de Manzanares se articula en el marco de las siguientes normas de referencia:

- **Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (LPHE):** establece los principios generales de protección del patrimonio inmueble, incluyendo los Bienes de Interés Cultural (BIC) y los inmuebles inventariados.
- **Ley 4/2013, de 16 de mayo, del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha:** regula los niveles de protección autonómica (BIC, BIP, EIP), los deberes de conservación de los titulares y los beneficios fiscales ligados al Catálogo (art. 66).
- **Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (LOTAU):** marco urbanístico autonómico vigente desde el 26 de marzo de 2023. El art. 27 LOTAU define y regula los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos como instrumento de planeamiento; los arts. 35 y 36 establecen los procedimientos de elaboración y aprobación inicial de los Catálogos. Deroga el anterior Decreto Legislativo 1/2010.
- **Real Decreto Legislativo 2/2004, TRLRHL:** establece las exenciones y bonificaciones potestativas del IBI (art. 62) e ICIO (art. 103) que permiten a los ayuntamientos establecer incentivos fiscales para los bienes protegidos.
- **Plan de Ordenación Municipal de Manzanares (POM):** el CAT forma parte del POM como instrumento específico de protección del patrimonio local.

2.2. Obligaciones de los propietarios

El Catálogo impone a los propietarios, poseedores y titulares de derechos reales sobre bienes protegidos un conjunto de obligaciones exigentes y de aplicación inmediata:

- **Deber de conservación:** mantener los bienes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público (art. 36 LPHE; art. 23 Ley 4/2013 CLM).
- **Eliminación de elementos discordantes:** el Catálogo obliga a eliminar o modificar los elementos considerados inadecuados (aparatos de aire acondicionado visibles, huecos tapiados, cableado en fachada, etc.) con carácter previo a cualquier solicitud de licencia de obras.
- **Restricciones en licencias de obra:** la aprobación inicial del CAT suspende el otorgamiento de licencias de parcelación, edificación, reforma o demolición por un plazo máximo de dos años si las actuaciones son contrarias a sus normas.
- **Rehabilitación obligatoria en caso de ruina:** para los edificios protegidos por valor patrimonial, la declaración de ruina urbanística suspende sus efectos ordinarios, siendo la rehabilitación obligatoria. La demolición requiere autorización previa de la Consejería de Patrimonio Cultural.
- **Expropiación forzosa:** la inclusión de un bien en el Catálogo declara su utilidad pública, habilitando la expropiación forzosa ante incumplimiento grave del deber de conservación.

2.3. Carencias actuales: desequilibrio obligaciones/incentivos

El propio documento del Catálogo reconoce expresamente que *"actualmente existen escasos incentivos económicos a favor de la rehabilitación de los edificios tradicionales, lo que, por el contrario, hace más lucrativa la demolición y la nueva edificación"*. Se señala como objetivo

futuro la *"previsión de instrumentos que fomenten la rehabilitación a través de medidas de regulación urbanística o de propuestas de ayudas a la rehabilitación pública y privada"*, pero este marco de apoyo no está aún consolidado.

Esta situación genera un **desequilibrio estructural**: los propietarios de bienes catalogados soportan obligaciones de conservación que benefician al conjunto de la ciudadanía, sin que existan mecanismos de compensación proporcionales a esa carga. La **Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha**, en su artículo 66, habilita expresamente a las administraciones locales para establecer beneficios fiscales en favor de los titulares de bienes catalogados: *"Los titulares de derechos sobre bienes incluidos en el Catálogo del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha disfrutarán de los beneficios fiscales que, en el ámbito de las respectivas competencias, determinen la legislación del Estado, la legislación de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha y las ordenanzas locales"*.

3. Regulación de elementos externos en fachadas protegidas

3.1. Regulación existente y dificultades de aplicación

El Catálogo establece una regulación específica para los elementos externos que pueden alterar la integridad visual de los bienes protegidos:

- **Nivel de Protección Integral:** se prohíbe expresamente la fijación de elementos extraños (tendido aéreo, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc.).
- **Nivel de Protección Parcial y Ambiental:** las empresas concesionarias o particulares que pretendan instalar elementos extraños deben presentar un estudio específico que justifique su integración.
- **Aparatos de aire acondicionado:** prohibida su colocación en zonas visibles de fachada.
- **Antenas y parabólicas:** prohibidas en fachadas o balcones; deben ser colectivas y no visibles desde la vía pública en edificios plurifamiliares.
- **Cableado y conducciones:** las conducciones visibles deben integrarse estéticamente y compositivamente. La "Retirada del cableado de fachada" aparece como acción de mejora prioritaria en un gran número de fichas del Catálogo.
- **Canalones:** los bajantes deben instalarse al interior de la fachada; se prohíben los de PVC o aluminio lacado y las secciones cuadradas en fachada.

La alta frecuencia con la que la "**retirada del cableado de fachada**" y la "**adecuación de locales comerciales**" figuran como acciones de mejora en las fichas individualizadas evidencia que, si bien la normativa existe, la **implementación y el cumplimiento** por parte de las empresas de servicios y los ciudadanos constituyen un reto persistente.

3.2. Propuesta de mejora normativa

Para reforzar la protección frente a intervenciones de terceros, se propone al Ayuntamiento:

- **Ordenanza municipal específica:** desarrollo de una ordenanza sobre ocupación de vía pública y fachadas que detalle la normativa para instalación de infraestructuras de comunicaciones, priorizando su soterramiento o integración estética, en aplicación de la Ley 11/2022 General de Telecomunicaciones.
- **Plan coordinado con empresas de servicios:** establecer un protocolo de actuación con las empresas de telecomunicaciones y suministros para la reubicación del cableado aéreo en los bienes y espacios protegidos.
- **Refuerzo de la inspección:** aplicación sistemática del régimen sancionador urbanístico frente a incumplimientos por parte de entidades concesionarias, con especial atención a las servidumbres de comunicaciones.

4. Análisis comparativo: medidas fiscales adoptadas en otros municipios

A continuación se recoge una tabla comparativa de las medidas ya aprobadas y vigentes en otros municipios españoles en materia de beneficios fiscales e incentivos a la rehabilitación de bienes protegidos. La información se ha obtenido de las **ordenanzas fiscales publicadas en los boletines oficiales** de cada municipio y de los portales de transparencia de las respectivas administraciones.

Ayuntamiento	Tipo	Medida aplicada	Ámbito de aplicación	Condiciones
Madrid	IBI	Exención IBI (rogada)	Monumento o jardín histórico de interés cultural (TRLRHL)	Solicitud y documentación ante la AEAT local
Pozuelo de Alarcón (Madrid)	IBI	Exención IBI	Monumento o jardín histórico de interés cultural	Solicitud en plazo, al corriente de pago
Boadilla del Monte (Madrid)	IBI	Exención IBI	Monumento o jardín histórico de interés cultural	Solicitud y requisitos documentales
Alcorcón (Madrid)	IBI	Exención IBI	Monumento o jardín histórico de interés cultural	Solicitud y requisitos documentales
Fuenlabrada (Madrid)	IBI	Exención IBI	Monumento o jardín histórico de interés cultural	Solicitud y requisitos documentales
Noblejas (Toledo)	IBI	Modelo/solicitud de exención	Monumento o jardín histórico de interés cultural	Modelo de solicitud municipal
Burgos	IBI	Exención IBI BIC	Inmuebles en Conjunto Histórico (BIC)	No afectación a explotación económica
San Agustín del Guadalix (Madrid)	IBI	Exención por monumento/jardín histórico	Supuesto general TRLRHL	Solicitud y requisitos documentales
Madrid	ICIO	Bonificación ICIO (hasta 95%)	Actuaciones de especial interés o utilidad municipal	Según actuación y límites, acuerdo pleno
Pozuelo de Alarcón (Madrid)	ICIO	Bonificación ICIO 95%	Obras declaradas de especial interés o utilidad municipal	Acuerdo municipal + solicitud
Guadalajara (C.-La Mancha)	ICIO	Bonificación ICIO por BIC	Inmueble declarado BIC	Solicitud y encaje en ordenanza
Murcia	ICIO	Bonificación ICIO por BIC/catálogo	Nivel de protección 1 o BIC	Según uso (vivienda/actividad) y nivel
Cartagena (Murcia)	ICIO	Bonificación ICIO por rehabilitación/catálogo	Edificios catalogados, bonificación alta en rehabilitación	Rehabilitación + requisitos
Santomera (Murcia)	ICIO	Bonificación ICIO protección integral/BIC	Obras en edificios con protección integral o BIC	Solicitud y encaje en ordenanza

Ayuntamiento	Tipo	Medida aplicada	Ámbito de aplicación	Condiciones
Burriana (Castellón)	ICIO	Bonificación ICIO Conjunto Histórico BIC	Obras dentro del perímetro del conjunto histórico declarado BIC	Ubicación + obra + solicitud
La Carlota (Córdoba)	ICIO	Bonificación ICIO conjunto histórico BIC	Conjunto histórico declarado BIC	Ubicación + solicitud
Ciudad Rodrigo (Salamanca)	ICIO	Bonificación ICIO bienes culturales / BIC	Bienes culturales incluyendo declaración/incoación BIC	Rehabilitación/mantenimiento + requisitos
Valladolid	ICIO	Bonificación ICIO Grado 1 'Monumental BIC'	Protección 1 (Monumental BIC), porcentajes según ordenanza	Umbrales de PEM y nivel de protección
Palencia	Varios	Bonificaciones ligadas a Conjunto Histórico BIC	Ciudad declarada BIC Conjunto Histórico	Condiciones de cada bonificación
Bolaños de Calatrava (C. Real)	ICIO	Bonificación ICIO hasta 95%	Supuesto general 'especial interés' (extensible a patrimonio)	Declaración municipal + solicitud
Soria	ICIO	Bonificación hasta 95% en conjunto histórico	Texto publicado en BOP (contexto de conjunto histórico)	Según ordenanza municipal
Madrid (Plan Rehabilita)	Subvención	Subvenciones municipales de rehabilitación	Edificios residenciales (conservación / accesibilidad / eficiencia)	Requisitos por convocatoria anual

Fuente: Ordenanzas fiscales y BOP de los respectivos municipios. Elaboración propia.

5. Propuestas concretas para Manzanares

Las siguientes propuestas están íntegramente amparadas en la legislación vigente y cuentan con precedentes en municipios de características similares a Manzanares, incluyendo municipios de Castilla-La Mancha. Su implementación no requiere modificación de normativa de rango superior, sino únicamente la aprobación de las correspondientes **ordenanzas fiscales municipales** o la formalización de **convenios de colaboración** por el Ayuntamiento de Manzanares.

5.1. Beneficios fiscales: IBI e ICIO

Exención del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)

El artículo 62.2.b) del **Real Decreto Legislativo 2/2004, por el que se aprueba el TRLRHL**, establece que estarán exentos del IBI, previa solicitud, *"los declarados expresa e individualizadamente monumento o jardín histórico de interés cultural, mediante Real Decreto en la forma establecida por el artículo 9 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, e inscritos en el registro general a que se refiere su artículo 12 como integrantes del Patrimonio Histórico Español"*.

Este supuesto de exención exige que el inmueble esté **declarado individualmente como BIC en la categoría de Monumento o Jardín Histórico mediante Real Decreto** e inscrito en el Registro General del Patrimonio Histórico Español. La mera inclusión en el catálogo municipal o la condición de BIP no es suficiente para esta exención. Para los bienes del Catálogo de Manzanares que no alcancen ese nivel de declaración BIC estatal, la herramienta adecuada es la **bonificación potestativa de hasta el 95% del IBI prevista en el art. 74.2 ter TRLRHL**, aprobable mediante ordenanza fiscal por el Ayuntamiento. Esta última vía, complementada por el art. 66 de la **Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural de CLM**, ha sido implementada, entre otros, en: **Madrid, Pozuelo de Alarcón, Boadilla del Monte, Alcorcón, Fuenlabrada, Noblejas, Burgos y San Agustín del Guadalix**.

Este artículo exige que el bien esté declarado *individualmente* como monumento o jardín histórico de interés cultural mediante **Real Decreto** e inscrito en el Registro General del Patrimonio Histórico Español. Estar únicamente en el catálogo municipal o ser BIP **no es suficiente** para esta exención. Es por eso que proponemos que para los bienes del catálogo que no tengan esa declaración BIC individual, la herramienta adecuada es la bonificación del **art. 74.2 ter TRLRHL** (hasta el 95%), no la exención del 62.2.b).

Se propone la aprobación de una ordenanza fiscal que recoja este beneficio de forma expresa, con carácter rogado, para todos los inmuebles del Catálogo que cumplan los requisitos legales.

Bonificación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)

El artículo 103.2.a) del TRLRHL permite a los ayuntamientos establecer en sus ordenanzas fiscales una **bonificación de hasta el 95%** en la cuota del ICIO para las construcciones, instalaciones u obras que sean *"declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico-artísticas o de fomento del empleo"*, declaración que corresponde al Pleno del Ayuntamiento por voto favorable de la mayoría simple.

Municipios como **Pozuelo de Alarcón (95%), Murcia, Valladolid, Cartagena, Burriana, Ciudad Rodrigo y Bolaños de Calatrava** ya aplican esta bonificación vinculada a la protección patrimonial. En el caso de Guadalajara, municipio también de Castilla-La Mancha, su ordenanza fiscal del ICIO contempla expresamente el supuesto de inmueble declarado BIC.

Se propone la aprobación de una ordenanza fiscal que establezca una bonificación del ICIO del 95% para las obras de conservación, mantenimiento o rehabilitación de bienes incluidos en el Catálogo, previa declaración petición de los interesados.

5.2. Subvenciones y ayudas a la rehabilitación

El artículo 36 de la LPHE obliga a las administraciones públicas a adoptar las medidas oportunas para la conservación del patrimonio histórico. Por su parte, la Junta de Castilla-La Mancha convoca periódicamente ayudas a la rehabilitación con cofinanciación del **Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) y FEADER**. El Ayuntamiento puede actuar como entidad colaboradora o cofinanciadora en estas convocatorias.

Del mismo modo, la Administración local, en el ejercicio de sus competencias, puede aprobar y convocar líneas de subvención específicas destinadas a este tipo de actuaciones.

Se propone:

- **Línea de subvenciones municipales anuales:** destinada a propietarios de bienes catalogados que realicen obras de conservación o eliminación de elementos discordantes, con dotación presupuestaria específica.
- **Punto de información sobre ayudas autonómicas y estatales:** servicio de orientación y tramitación para el acceso al Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2022-2025 (Real Decreto 42/2022, de 18 de enero) y a las convocatorias de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural de CLM.
- **Colaboración con la Diputación Provincial:** establecer protocolos de coordinación con la Diputación de Ciudad Real para la canalización de fondos provinciales de rehabilitación patrimonial.

5.3. Convenios con entidades financieras

El artículo 66 de la Ley 4/2013 de CLM habilita a las administraciones locales para promover instrumentos de financiación preferencial en favor de los titulares de bienes catalogados. El Ayuntamiento puede formalizar **convenios de colaboración con entidades de crédito** (especialmente cooperativas de crédito locales, banca ética o entidades con presencia en la comarca) para ofrecer líneas de préstamo con condiciones preferentes (tipos reducidos, carencia en el primer año, plazos ampliados) destinadas a obras de conservación y rehabilitación en bienes protegidos.

Este modelo ha sido adoptado en diversas capitales de provincia mediante convenios con el **Instituto de Crédito Oficial (ICO)** y con entidades financieras locales. La garantía del Ayuntamiento como avalista parcial puede mejorar significativamente las condiciones ofrecidas a los particulares.

5.4. Oficina municipal de apoyo al patrimonio

La complejidad normativa que rodea a los bienes catalogados (obligaciones del CAT, licencias, subvenciones, beneficios fiscales, procedimientos ante la Consejería de Patrimonio Cultural) hace especialmente recomendable la creación de un **punto de atención especializado**, presencial o virtual, que oriente a los propietarios y ciudadanos interesados. Este servicio, encuadrable entre los servicios de información y orientación ciudadana del artículo 4 de la Ley 7/1985, LRBRL, contribuiría a:

- Reducir el incumplimiento por desconocimiento de la normativa.
- Incrementar la solicitud de los beneficios fiscales disponibles.
- Facilitar el acceso a subvenciones y líneas de financiación.
- Mejorar la relación entre la administración municipal y los propietarios de bienes protegidos.

6. Tabla-resumen de propuestas para Manzanares

Medida propuesta	Descripción	Base normativa y precedentes
Exención de IBI para bienes BIC / bonificación para bienes catalogados	Para inmuebles declarados BIC-Monumento o Jardín Histórico mediante Real Decreto: exención rogada del IBI. Para el resto de bienes del Catálogo: bonificación potestativa de hasta el 95% del IBI mediante ordenanza fiscal.	Art. 62.2.b) TRLRHL (exención BIC); art. 74.2 ter TRLRHL (bonificación hasta 95%); art. 66 Ley 4/2013 CLM. Precedentes: Madrid, Pozuelo, Guadalajara, Burgos
Bonificación del ICIO para obras de conservación/rehabilitación	Establecer una bonificación del ICIO de hasta el 95% para obras de conservación, mantenimiento o rehabilitación en bienes catalogados, condicionada a petición por interesados.	Art. 103.2 a) TRLRHL. Precedentes: Pozuelo (95%), Murcia, Valladolid, Bolaños de Calatrava
Subvenciones municipales a la rehabilitación de bienes protegidos	Creación de una línea de subvenciones anuales para propietarios de bienes catalogados que acometan obras de conservación, rehabilitación o eliminación de elementos discordantes, con cofinanciación de fondos autonómicos o creación de línea de subvención por parte del Ayuntamiento.	Art. 36 Ley 16/1985 LPHE; art. 66 Ley 4/2013 CLM. Precedente: Plan Rehabilita Madrid, subvenciones Junta CLM
Acceso a programas de ayuda autonómica y estatal	Establecer un servicio municipal de información y tramitación para que los propietarios accedan a programas de rehabilitación del Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda y convocatorias de la Junta de CLM.	Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda 2022-2025 (RD 42/2022, de 18 de enero); Convocatorias FEADER/FEDER CLM para patrimonio
Convenios con entidades financieras para préstamos blandos	Formalizar convenios con entidades de crédito para ofrecer líneas de financiación con tipos de interés reducidos destinados a rehabilitación de inmuebles catalogados.	Art. 66 Ley 4/2013 CLM; Precedentes: convenios ICO-Ayuntamiento en diversas capitales de provincia
Oficina municipal de apoyo al patrimonio	Habilitar un punto de atención especializado (presencial o virtual) para orientar a los propietarios de bienes catalogados en el acceso a beneficios fiscales, subvenciones, tramitación de licencias y cumplimiento del Catálogo.	Art. 4 Ley 7/1985 LRBRL (servicio público de orientación ciudadana); Buenas prácticas de Oficinas de Rehabilitación Urbana en CLM

Elaboración propia. Fuentes normativas indicadas en cada medida.

7. Conclusiones

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Manzanares es una herramienta imprescindible para la preservación de la identidad urbana y el legado histórico del municipio. Su efectividad, sin embargo, requiere abordar con urgencia el **desequilibrio entre las cargas impuestas a los propietarios y los incentivos disponibles** para el cumplimiento de esas obligaciones.

Las propuestas recogidas en este dossier no son innovaciones sin precedente: son **medidas ya adoptadas y vigentes en otros municipios** españoles, respaldadas por la legislación estatal y autonómica, y perfectamente aplicables en Manzanares mediante la simple modificación de sus ordenanzas fiscales o la formalización de convenios de colaboración.

La aprobación de estas medidas permitiría al Ayuntamiento de Manzanares:

- **Equilibrar las obligaciones y los derechos** de los propietarios de bienes catalogados, fomentando una cultura activa de preservación del patrimonio.
- **Atraer recursos privados y públicos** hacia la rehabilitación del patrimonio local, con impacto positivo en la economía y el empleo del municipio.
- **Mejorar el cumplimiento normativo** de las obligaciones del Catálogo, especialmente en lo relativo a la eliminación de elementos discordantes en fachadas.
- **Posicionar a Manzanares** como referente en la gestión del patrimonio cultural en Castilla-La Mancha.

Desde **Patrimonio Manzanares** quedamos a disposición del Ayuntamiento para ampliar, debatir o desarrollar cualquiera de las propuestas contenidas en este dossier, en el marco del diálogo institucional que la importancia del patrimonio local merece.

8. Bibliografía y fuentes

Legislación

- **Ley 16/1985, de 25 de junio**, del Patrimonio Histórico Español (BOE núm. 155, de 29 de junio de 1985). <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1985-12534>
- **Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo**, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (BOE núm. 59, de 9 de marzo de 2004). Arts. 62 (IBI) y 103 (ICIO). <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4214>
- **Ley 4/2013, de 16 de mayo**, del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha (DOCM núm. 98, de 22 de mayo de 2013). Especialmente art. 66 (beneficios fiscales). <https://www.castillalamancha.es/gobierno/culturaturismoyartesania/patrimoniocultural/legislacion>
- **Ley 11/2022, de 28 de junio**, General de Telecomunicaciones (BOE núm. 155, de 29 de junio de 2022). <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2022-10752>
- **Real Decreto 42/2022, de 18 de enero**, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 (BOE núm. 17, de 19 de enero de 2022). <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2022-802>
- **Ley 7/1985, de 2 de abril**, Reguladora de las Bases del Régimen Local (BOE núm. 80, de 3 de abril de 1985). <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1985-5392>

Documentación municipal de referencia

- **Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares** (CAT). Aprobado en el marco del POM de Manzanares, Ayuntamiento de Manzanares (Ciudad Real).
- **Ordenanzas fiscales del Ayuntamiento de Madrid** (IBI e ICIO). Agencia Tributaria Madrid. <https://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/El-Ayuntamiento/Hacienda/Impuestos-y-tasas/>
- **Ordenanza Fiscal del ICIO del Ayuntamiento de Guadalajara** (Castilla-La Mancha). BOP de Guadalajara. <https://bop.diputacionguadalajara.es>
- **Ordenanzas fiscales del Ayuntamiento de Murcia** (ICIO con bonificación por BIC). <https://www.murcia.es/web/portal/ordenanzas-fiscales>
- **Ordenanzas fiscales del Ayuntamiento de Valladolid** (ICIO, bonificación Grado 1 Monumental BIC). BOP de Valladolid.
- **Ordenanzas fiscales del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón** (IBI exención, ICIO 95%). BOP Madrid.
- **Plan Rehabilita del Ayuntamiento de Madrid** (subvenciones municipales de rehabilitación). <https://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/Urbanismo-e-infraestructuras/Plan-Rehabilita/>
- **Ordenanza fiscal del ICIO del Ayuntamiento de Bolaños de Calatrava** (Ciudad Real). BOP de Ciudad Real.

Otras fuentes

- **Ministerio de Hacienda:** Portal de ordenanzas fiscales locales. <https://serviciostelematicosext.hacienda.gob.es/SGCIEF/Ordenanzas/>
- **Ministerio de Cultura:** Registro de Bienes de Interés Cultural. <https://www.pares.mcu.es/ParesBusquedas20/catalogo/search>

- **Junta de Castilla-La Mancha:** Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía. Portal de Patrimonio Cultural.
<https://www.castillalamancha.es/gobierno/culturaturismoyartesania/patrimoniocultural>
- **Diputación de Ciudad Real:** Área de Cultura y Patrimonio.
<https://www.dipucr.es/areas/cultura>



Calle Virgen de la Esperanza, con la denominada Casa alta, a la derecha. Fotografía: Pablo Díaz-Pintado.



Convento de las Concepcionistas Franciscanas Descalzas (1592) en el pradillo de las monjas. Fotografía: Pablo Díaz-Pintado.



TJE

MANZANARES
2026



PROPUESTA
ABRIL 2026

PATRIMONIO
MANZANARES





TEORÍA

DEL JUSTO EQUILIBRIO

ENTRE LOS DEBERES Y DERECHOS DE LOS
PROPIETARIOS DE BIENES CATALOGADOS

MANZANARES 2026



PROPUESTA
ABRIL 2026

PATRIMONIO
MANZANARES

