



## **II. NORMATIVA D'APLICACIÓ**

### **CAPÍTOL I.- CARÀCTER GENERAL**

#### **Art. 1. Objectiu General**

Les presents Normes Urbanístiques tenen per objecte la gestió, protecció, conservació, difusió, el foment, la investigació i l'acreixement dels béns, mobles i immobles, de naturalesa històrica, artística, arqueològica, etnològica i paleontològica existents al terme municipal de Manuel.

#### **Art. 2. Àmbit territorial d'aplicació**

L'àmbit d'aplicació de les presents Normes Urbanístiques serà, en la seua integritat, el comprés en el terme municipal de Manuel, indistintament de la classificació del sol estipulat en el instrument de planejament vigent en el temps o en l'espai.

#### **Art. 3. Àmbit de l'element atorgat**

Afectarà a la protecció de tota la parcel·la on s'ubique l'element catalogat.

#### **Art. 4. Interpretació**

Els criteris d'aplicació dels elements catalogats en aquest catàleg seran els que deriven d'aquestes Normes Urbanístiques i de la normativa explícita dels Béns d'Interès Cultural declarats.

### **CAPÍTOL II.- PATRIMONI EDIFICAT**

#### **Art. 5. Documentació i tramitació per a les actuacions d'intervenció**

S'estarà al dispost en la legislació del Patrimoni Cultural Valencià per als béns d'interès cultural i de rellevància local i en la ordenança municipal corresponent per a la documentació i tramitació de les actuacions d'intervenció en els elements catalogats.

#### **Art. 6. Classificació dels béns i espais catalogats**



Aquestes Normes, seguint la terminologia dels articles 2 i 26 de la Secció Primera del Capítol IV de la Llei 4/98 del Patrimoni Valencià, estableix tres classes de béns amb les seues distintes categories o subclasses que a continuació es relacionen:

*Béns declarats d'Interès Cultural (BIC):*

*Categories:*

- *Monument*
- *Conjunt Històric*
- *Espai Etnològic*
- *Jardí Històric*
- *Espai Històric*
- *Zona Arqueològica*
- *Zona Paleontològica*
- *Parc Cultural*

Independentment del dispost en aquestes Normes, els BIC's estaran subjectes al dispost en el Capítol III del Títol II de la Llei 4/98 del Patrimoni Valencià – Veure Annex III-.

*Béns de Rellevància Local (BRL):*

*Categories:*

- *Monument*
- *Conjunt d'edificis*
- *Espai de protecció arqueològica o paleontològica*
- *Arquitectura popular*
- *Patrimoni arquitectònic industrial u obra d'enginyeria*
- *Nucli històric*
- *"Pous" o neveres*
- *Xemeneies de tipus industrial anteriors al 1940*
- *Antics molins de vent*
- *Barraques tradicionals*
- *Llonges i sales comunals anteriors al segle XIX*
- *Arquitectura religiosa anterior al 1940*
- *Panels ceràmics exteriors al 1940*
- *Jardí Històric*

Independentment del dispost en aquestes Normes, els BRL's seran inscrits en la Secció Segona del Inventari General de Patrimoni Cultural Valencià i estaran subjectes al dispost en el Capítol II del Títol II de la Llei 4/98 del Patrimoni Valencià – Ver Annex II-.



*Béns Catalogats (Bc):*

*Categories:*

- *Monument*
- *Conjunt d'edificis*
- *Espai de protecció arqueològica o paleontològica*
- *Arquitectura popular*
- *Patrimoni arquitectònic industrial u obra d'enginyeria*
- *Altres espais o elements d'interès botànic, paisatgisme, històric o cultural*

**Art. 7. Del patrimoni edificat**

- a) Les edificacions catalogades en Grau 3, podran demolir-se parcialment sempre que així ho permeti's la seua catalogació. En el cas de que la demolició pretenia efectuar-se baix la declaració de ruïna intada de part i es pretenguera executar obres de reconstrucció, substitució o nova planta, deurà instar-se en el mateix acte tant la declaració de ruïna com la obra, adjuntant plànols d'estat actual i documentació fotogràfica suficient que garanteixquen la comprovació de reconstrucció o intervencions admissibles. En tot cas, aquest requisit serà preceptiu en qualsevol actuació en les edificacions catalogades en tots els graus, a fi de que quede constància del fidel estat actual de les mateixes.
- b) En el cas d'un edifici catalogat en el que es declare la situació legal de ruïna conforme al Art. 210.6. LUV, s'aplicarà el dispost en el Art. 211. LUV de la llei mencionada.
- c) En les edificacions catalogades en Grau 1 i 2, deurà mantindre's genèricament el tipus de materials i qualitats que caracteritzen les façanes no podent-se altres utilitzar diferents.
- d) La decoració publicitària dels establiments comercials que s'ubiquen en els immobles catalogats en Grau 2, es desenvolupara en els límits de l'espai interior dels buits de planta baixa, deixant lliure les muntants i llindes. Damunt dels llindes dels buits es podran col·locar solament ròtols en ferro



forjat en lletres soltes. Queden prohibits els amarres lluminosos en color i banderoles.

- e) Les reformes de les plantes baixes deuran ajustar-se a les obres permeses en cada element catalogat.

#### **Art. 8. Normes d'aplicació per al Grau 1: Protecció Integral**

Sols s'admetran obres de restauració i conservació que persegueixquen el manteniment o reforç dels elements estructurals així com la millora del estat general o instal·lacions del immoble o element protegit

No obstant, pot autoritzar-se:

- a) La reposició o reconstrucció d'aquells cossos i buits primitius quan redunden en benefici del valor cultural del conjunt, utilitzant sempre tècniques i solucions constructives pròpies de la època de la seua construcció i recuperant el disseny original, utilitzant solucions d'acabats que permeteixquen distingir les parts reconstruïdes de les originals.
- b) Les obres excepcionals de redistribució de l'espai interior sense alterar les característiques estructurals o exteriors del edifici, sempre que això no desmereixca els valors protegits ni afecte a elements constructius a conservar.

#### **Art. 9. Normes d'aplicació per al Grau 2: Protecció Parcial**

En cas de protecció parcial pot autoritzar-se:

- a) Les obres congruents amb els valors catalogats empre que es mantinguen els elements definitoris de la estructura arquitectònica o espacial tals com els espais lliures, altures i forjats, jerarquització de volums interiors, escales principals, el vestíbul si hi haguera, la façana i demés elements propis.
- b) La demolició d'alguns elements senyalats en el apartat anterior quan no gaudien de protecció específica pel catàleg, en béns no inscrits en el Inventari General del Patrimoni Cultural Valencià, i, demés, siguen d'escàs valor definitori del conjunt o quan la seua preservació comporte greus problemes de qualsevol índole per la millor conservació del immoble. En ningun cas podran ser objecte de demolició la façana o façanes principals o característiques ni els espais principals de accés o distribució parcial, sempre es reconstruirà el element demolit amb idèntiques tècniques constructives i reutilitzant els elements de cadiratge, serrejaria, materials ceràmics, fusteria o altres que poden conservar-se i reutilitzar-se.



**Art. 10. Normes d'aplicació per al Grau 3: Protecció Ambiental**

En cas de protecció ambiental pot autoritzar-se:

- a) La demolició de les seues parts no visibles des de la via pública, preservant i restaurant els seus elements propis i cometent la reposició del volum preexistent respectant l'entorn i els caràcters originaris de l'edificació.
- b) La reforma de la façana i els elements visibles des de la via pública amb llicència d'intervenció per a projecte de fidel reconstrucció, amb idèntiques tècniques constructives i reutilitzant els elements de cadiratge, serrejaria, materials ceràmics, fusteria i altres que poden conservar-se i reutilitzar-se, de manera que l'actuació contribueix a preservar les característiques definitòries de l'ambient protegit.

**Art. 11. Classes d'obres**

Hi ha cinc tipus d'obres a considerar:

a) De manteniment

Son les habituals derivades del deure de conservació dels propietaris i la seua finalitat es la de mantindre l'edifici o element en les degudes condicions d'higiene i ornat, i que s'executen sense afectar a estructura, ni a distribució, ni a usos, materials, composició de buits, etc. Es poden considerar Obres de Manteniment les necessàries per al cuidat i finançament de cornises i alerons, tagarots, i voladissos, la neteja i reparació de canalons, baixants, cobertes, i els revoques de façanes, rejuntats, pintura, i sanejament de conduccions.

Si l'obra de manteniment fera necessari l' utilització de tècniques o materials distints dels originals, que dugueren lloc a canvis de colors o textures, la sol·licitud de Llicència anirà acompanyada de la documentació gràfica i escrita complementària, que descriga i justifique els canvis projectats i els seus efectes sobre l'element i l'entorn i permeta la comparació amb les solucions originals.

b) De consolidació

Tenen per objecte, dins del deure de conservació, mantindre les condicions de seguretat, a la vegada que les de salubritat i ornat, afectant als elements estructurals, però sense alterar les característiques formals ni funcionals de l'edifici.



S'agruparan baix esta denominació les obres de manteniment que a més inclouen operacions puntuals de finançament, reforç, o substitució d'elements estructurals danyats, tals com forjats, bigues, suports, murs portants, elements estructurals de cobertes, etc.

Si la consolidació incloguera necessàriament la utilització de materials diferents als originals, s'aportarà documentació complementària, que descriga i justifique la solució projectada en comparació amb l'original, i les seues implicacions compositives, estètiques i funcionals de la substitució.

c) Condicionament, reestructuració

Son les necessàries per l'adequació de l'element catalogat, o una part del mateix als usos a que es destinen, millorant les seues condicions d'habitabilitat i manteniment en tot cas les condicions originals en tot el que afecte a l'envoltant exterior, a la seua configuració general, i a la seua estructura bàsica original (elements estructurants, escales, patis, etc.) i als demés elements significatius que el singularitzen o el caracteritzen com d'una determinada època o tipologia. S'agrupen baix aquesta denominació, els canvis de distribució en parts no significatives, i les noves instal·lacions o modernitzacions de les existents.

Excepcionalment i sempre que es demostre el estat actual deficient, s'accepten els canvis de distribució interior, es a dir amb modificació de nuclis estructurals, canvis de cota de forjats, o substitució de la totalitat de les estructures de coberta, per al aprofitament dels volums baix ella.

La sol·licitud de Llicència per obres d'aquest tipus contendrà, a més de la requerida per obres de caràcter general, la precisa per la correcta descripció documental i justificació gràfica i escrita dels canvis projectats, així com els plànols d'estat actual i restaurat, en que s'especifique la permanència dels elements estructurants o significatius que romanen.

d) De la Rehabilitació

Aquest catàleg, com a part del Pla General del que forma part, fomenta la rehabilitació de qualsevol edifici màxim quan l'edifici es trobe catalogat en qualsevol dels seus graus de protecció.

La minusvalia de drets que puguen ocasionar el defecte d'edificabilitat d'un bé catalogat i que no poguera paliar-se amb l'orgull de la seua catalogació com element testimonial de la ciutat, podrà suportar eixe defecte, amb compensacions



substitutòries d'edificabilitat o monetàries provenints d'altres béns amb diferencial entre l'edificabilitat mínima i màxima autoritzada a que fa referència les Normes Urbanístiques del Pla General i en el cas de que sol·licita i tota vegada s'hagi realitzat la rehabilitació integral de bé catalogat.

e) D'ampliació de volum

Son les que es realitzen per augmentar el volum construït d'edificacions existents, ja siga mitjançant el augment de l'ocupació en planta, el incremento del número de plantes o l'ocupació baix coberta, fins esgotar en tot cas la l'edificabilitat i altures permeses per les ordenances que li corresponen.

S'estarà al dispost en els articles precedents sobre les obres a realitzar en funció del tipus de protecció. No s'admetrà per tant ampliacions del volum catalogat.

El defecte d'aprofitament que poguera ocasionar la catalogació serà compensada mitjançant Transferències de Aprofitament Urbanístic, que podrà compensar-se, en part, amb les tasses i impostos corresponents mitjançant l'aprovació de l'ordenança corresponent.

Únicament, en els béns catalogats amb protecció ambiental podrà incrementar-se el volum edificat fins el determinat per la normativa urbanística del Pla General, mitjançant la redacció i tramitació de un Pla Especial amb Estudi d'Integració Paisatgístic, que avaluarà les possibilitats de l'actuació d'increment volumètric sobre el bé catalogat.

f) Obres de demolició

Les actuacions de demolició sobre elements amb catalogació individualitzada respondran a un dels dos suposats següents:

1. La demolició està englobada en una obra de Recuperació, condicionament o reestructuració i afecta a aquelles parts de l'edificació catalogada no considerades significatives i d'obligada conservació, pel grau de protecció que hi haja.

En aquest cas, les demolicions es regiran per l'establert per Obres de Recuperació , Condicionament i Reestructuració, i aniran precedents de l'aportació de documentació que es requerisca en cada cas.

2. Les parts a demolir o la totalitat del edifici en el seu cas, contenen amb declaració de ruïna física o econòmica irrecuperable.



En el segon supòsit, i donat que la situació de ruïna si es imminent, pot causar un perill immeditat, la demolició total o parcial serà objecte de llicència, sol·licitud que deurà acompanyar-se la documentació complementària constitutiva de la declaració de Ruïna, i les parts sobre les que s'actua, així com el compromís de reedificació mitjançant avantprojecte o Projecte Bàsic.

**Art. 12. Nivells d'intervenció. Tipus d'obres**

- Nivell 1: Manteniment i conservació  
Obres menors que no suposen modificació de les característiques originals, per mantenir l'edifici en condicions adequades d'ús i funcionament.
- Nivell 2: Consolidació i restauració  
Obres de caràcter estructural amb la finalitat de mantindre l'edifici o part d'aquest en les condicions d'estabilitat necessària per al seu ús, sense modificar les seues característiques estructurals originals.
- Nivell 3: Redistribució  
Obres de modificació de la organització general de l'edifici, referida al número i disposició de les unitats habitables que continga, o la redistribució interior d'aquestes, de forma que no suposen una modificació estructural bàsica ni augmenta de la superfície construïda.
- Nivell 4: Renovació  
Obres de nova planta que substituesquen part d'un edifici per raons de deteriorament o falta d'integració amb la tipologia i morfologia del mateix, sense que supose una modificació de la superfície total construïda.
- Nivell 5: Ampliació  
Obres de reorganització per augment de la superfície construïda original, amb la limitació de la edificabilitat establida en el Pla. Aquest augment es pot obtindre per:
  - a) Colmatació: edificació de nova planta situada en els espais lliures no qualificats de la parcel·la.
  - b) Remuntada: adició d'una planta sobre les existents en crugia que no recaiguen a façana o patis principals, respectant la altura màxima permesa al carrer.



- Nivell 6: Reimplantació tipològica  
Obres de nova planta que mantinguen les característiques essencials de l'edificació anterior.
- Nivell 7: Substitució. Demolició  
Demolició de la major part de l'edificació existent, amb substitució per una construcció d'una planta nova, amb la limitació de la edificabilitat establida pel Pla.

### **Art. 13. Obres autoritzades segons el grau de protecció**

a) Protecció Integral:

- Nivell 1 (manteniment i conservació)
- Nivell 2 (consolidació i restauració)
- Nivell 6 (reimplantació tipològica)

b) Protecció Parcial:

- Nivell 3 (redistribució)
- Nivell 4 (renovació)
- Nivell 5 (ampliació)

c) Protecció Ambiental:

- Nivell 7 (substitució)

### **Art. 14. Estado Ruïnós de l'edificació**

Si a pesar del dispost en l'article, arribara a incoar-se expedient per la declaració de la situació legal de ruïna d'un immoble catalogat, la Conselleria de Cultura intervindrà com interessada en dit expedient, la qual cosa deu ser-li notificada. L'expedient deurà ser sotmesa a informació pública per un més i podrà donar lloc a l'expropiació del immoble.

La situació de ruïna d'un immoble catalogat que siga conseqüència de l'incompliment del deure de conservació, no podrà servir de causa per deixar sense efecte la catalogació de l'immoble i determinarà per al propietari l'obligació de realitzar al seu càrrec les obres de restauració i conservació necessàries, sense que siga aplicable en aquest cas el límit del deure normal de conservació que estableix la legislació urbanística.

Quan per qualsevol circumstància resultara destruïda una construcció o edifici catalogat, serà d'aplicació, en quant al règim del terreny i aprofitament subjecte del propietari, el dispost en la legislació urbanística en relació amb la pèrdua o destrucció d'elements catalogats.



Pel que es referix al estat ruïnós d'edificacions i elements Catalogats, aquest es podrà declarar en els següents suposats:

1. Situació de ruïna física irreparable, en base a la existència de danys que comprometen les condicions mínimes de seguretat i no reparable tècnicament mitjançant normals i que precisen la substitució d'elements constructius amb funció estructural en una proporció superior al 50 % del total dels elements estructurals, i absència d'ajudes públiques precises per executar la diferència entre el 50% i el total de les obres necessàries.
2. El cos de reparació dels citats danys siga superior al 50% del valor de reposició de l'immoble, i absència d'ajudes públiques precises per executar la diferència entre el 50% i el total del cost d'obres necessàries.

La declaració de ruïna no pressuposa l'obligació general de demolició, rigint-se per les normes següents:

Els edificis catalogats amb un nivell de protecció integral no podran ser demolits. L'expedient de ruïna especificarà des de el començament de la tramitació de seguretat les mesures necessàries per impedir el desplomo del edifici o parts ruïnoses, a adoptar pel propietari del immoble.

En cas de resultar inclòs en uns dels supòsits de ruïna previstos per la Llei del sòl el propietari podrà sol·licitar del Ajuntament una subvenció per l'excés del límit del deure normal de conservació.

En el data d'un any des de la data de declaració de ruïna, el propietari podrà oferir l'edifici en venda al Ajuntament, sinó està interessat en acollir-se al règim d'ajudes. Transcorri't aquesta data sense haver-se concertat al acord, l'Ajuntament iniciarà el tràmit d'Expropiació Forçosa.

Els edificis catalogats amb nivell de protecció parcial la declaració de ruïna estiga motivada per una amenaça de ruïna imminent, podran ser demolits prèvia sol·licitud i autorització per la Comissió de seguiment.

Si s'autoritza la demolició, el propietari està obligat a la reconstrucció de l'edifici o elements protegits en el termini màxim de dos anys per a l'inici de les obres.

Transcorri't dit termini l'Ajuntament iniciarà expedient d'expropiació del solar. Una vegada conclòs, l'Ajuntament podrà transmetre dita propietat amb la condició expressa de reconstrucció del edifici protegit i clàusula de reversió.

### **CAPÍTOL III.- PATRIMONI ARQUEOLÒGIC**

#### **Art. 15. Objectius Específics**



Constitueixen objectius d'aquestes Normes Urbanístiques:

1. La gestió i documentació sistemàtica dels àmbits i àrees considerades arqueològiques. Documentació a realitzar mitjançant tècniques específiques de la Arqueologia, prèviament a la concessió de la corresponent llicència municipal d'obres.
2. La recuperació i conservació adequada dels béns mobles obtinguts en les excavacions arqueològiques, mitjançant el seu depòsit en el museu o centre d'investigació designat per la Direcció General de Patrimoni Artístic de la Conselleria de Cultura i Educació de la Generalitat Valenciana.
3. La valoració de la importància arqueològica de les troballes, que permeta be la prossecució normal de les obres, una vegada aplicat el contingut dels punts 1 i 2 del present article, be la conservació in situ, si de forma excepcional les estructures i restos apareguts foren a cada cas. Tot allò amb l'autorització de l'organisme autonòmic competent.



Campament les Salines



Casa Gran



Sèquies comunes