



ADMINISTRACIONES AUTONÓMICAS

CONSELLERIA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE

09093-2011-U

DIRECCIÓN TERRITORIAL

Resolución de la consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de fecha 1 de septiembre de 2011, por la que se aprueba el Plan Especial de Protección Capuchinos del municipio de Castellón (referencia 2011/0029).

VISTO el expediente relativo al Plan Especial de Protección Capuchinos del municipio de Castellón, y de conformidad con los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Pleno del Ayuntamiento de Castellón acordó exponer al público el Plan Especial mediante acuerdo de 26 de mayo de 2005. La exposición al público del Plan se llevó a cabo mediante anuncios publicados en el Boletín Oficial de la Provincia de Castellón de 28 de junio de 2005, en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 12 de julio de 2005 y en el periódico Mediterráneo de 14 de junio de 2005. Durante el período de información al público se presentaron varias alegaciones. El Pleno del Ayuntamiento de Castellón, en sesión de 25 de noviembre de 2010, aprobó provisionalmente el Plan Especial.

SEGUNDO.- El Plan Especial de Protección Capuchinos de Castellón está compuesto de memoria, planos de información, planos de ordenación, ordenanzas y fichas.

TERCERO.- El Plan General de Castellón de 2000 establece, en el tomo correspondiente al Catálogo de Patrimonio Artístico, una serie de áreas respecto de las cuales ha de aprobarse un Plan Especial de Protección. Una de estas áreas es la que se denomina "Recinto C Plan Especial Capuchinos", que incluye parte de la Avenida Capuchinos de Castellón.

Según el Plan Especial de Protección, su objeto es efectuar el análisis y valoración del área de actuación, ello para obtener de manera sistemática elementos de catalogación y su contenido, así como las mejoras en la urbanización e infraestructuras y en los equipamientos y espacios públicos.

El Plan Especial de Protección incluye un anteproyecto con propuestas de intervención en relación con el diseño del espacio viario de la Avenida Capuchinos. El objetivo de esa intervención es, por un lado, conseguir la adecuada conexión entre la Plaza María Agustina y la Avenida Capuchinos, ello tanto a nivel visual como peatonal, dotando a la Avenida Capuchinos de continuidad y mejorando su sección, con ampliación de aceras y redistribución del mobiliario. Además, se pretende dotar a la Plaza Juan XXIII de una mayor relación con el paseo y mejorar sus condiciones urbanísticas.

Además de las propuestas relativas al espacio viario de la Avenida Capuchinos, el Plan Especial de Protección incluye en las fichas tres construcciones con su correspondiente grado de protección; el edificio de Viviendas sito en la Avenida Capuchinos nº3, el edificio de viviendas sito en la Avenida Capuchinos nº7, y el edificio de viviendas sito en la Avenida Capuchinos nº33 (31-35).

CUARTO.- Se han emitido los siguientes informes:

-El 16 de abril de 2011 informe favorable del Servicio de Paisaje de la Dirección General de Territorio y Paisaje.

-El 19 de abril de 2011 informe favorable de la Consellería de Cultura.

QUINTO.- En sesión celebrada el 11 de mayo de 2011, la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón acordó emitir informe favorable en relación con el Plan Especial de Protección Capuchinos del municipio de Castellón, así como elevar propuesta de aprobación definitiva del mismo al conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Al haberse expuesto al público este Plan Especial antes de la entrada en vigor de la Ley 16/2005, de 30 de noviembre, Urbanística Valenciana (LUV), este expediente, conforme a lo que resulta de la Disposición transitoria primera de la LUV, ha de resolverse conforme a lo establecido en la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), y el Reglamento de Planeamiento de la Comunitat Valenciana, aprobado por el Decreto 201/1998, de 15 de diciembre (en adelante RPCV).

SEGUNDO.- La tramitación municipal del Plan Especial ha sido correcta, de conformidad con lo establecido en el artículo 38 de la LRAU y en el artículo 168 del RPCV.

TERCERO.- La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo establecido en el artículo 27 de la LRAU y en el artículo 91 del RPCV.

CUARTO.- De conformidad con lo establecido en el artículo 12.E de la LRAU, uno de los cometidos de los Planes Especiales es el relativo a "adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles de interés cultural o arquitectónico".

Los Planes Especiales de Protección están regulados en el artículo 87 del RPCV, que es el precepto aplicable a este expediente.

El Plan que se examina se ajusta a lo establecido en el artículo 12.E de la LRAU y en el artículo 87 del RPCV.

QUINTO.- La Consellería de Cultura y Deporte ha emitido informe favorable en relación con este Plan Especial con fecha 19 de abril de 2011. En concreto, en el informe se dice lo siguiente:

"En relación con el expediente arriba referenciado y de conformidad con el informe de los correspondientes Servicios Técnicos, esta Dirección Territorial ha acordado INFORMAR FAVORABLEMENTE, en lo que es materia de su competencia, el proyecto que a continuación se describe, del que se guarda copia en esta Dirección Territorial:

-Plan especial de protección Capuchinos."

Al escrito de la Dirección Territorial de Cultura se acompaña un informe técnico en el que se señala que "el entorno de referencia carece de tutela patrimonial directa por parte de esta Administración" y que "no afecta a ningún Bien de Interés Cultural", por lo que "no se ve inconveniente para su informe favorable".

Por otra parte, en relación con este Plan también se ha emitido el 18 de abril de 2011 un informe favorable por parte del Servicio de Paisaje de la Dirección General de Territorio y Paisaje. En este informe se dice que "se considera adecuado el objeto del Plan así como la normativa que plantea, y a que se mejora la sección del paseo de Capuchinos y le da continuidad al conectarlo con la plaza Juan XXIII, consiguiendo la integración visual del conjunto".

En virtud de todo ello, se considera que procede aprobar definitivamente el Plan Especial.

SEXTO.- De conformidad con lo establecido en los artículos 6.e y 10.a del Reglamento de los Órganos Territoriales y Urbanísticos de la Generalitat, aprobado por Decreto 162/2007, de 21 de septiembre, al ser Castellón un municipio de más de 50.000 habitantes, la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, previo dictamen de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, es el órgano competente para resolver este expediente.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación

RESUELVO

APROBAR DEFINITIVAMENTE el Plan Especial de Protección Zona Capuchinos del municipio de Castellón.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la sala de lo contencioso del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de DOS MESES, contados desde el día siguiente a la notificación o publicación de la misma, de conformidad con lo previsto en el art. 10 y 46 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998. Todo ello, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar cualquier otro recurso que estimen oportuno.

Valencia, 1 de septiembre de 2011.- La consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.- Isabel Bonig Trigueros

4. Ordenanzas Urbanísticas

En los últimos años se evidencia una mayor sensibilidad de la ciudadanía hacia la protección de la ciudad histórica, con la que realmente identifica su pasado, como ya ocurrió en Europa. Recogiendo estas demandas articulamos las presentes Normas de proyecto y diseño.

Desde los años treinta hasta nuestros días hemos visto cómo la trama y los edificios históricos han ido sufriendo agresiones, tanto

en su propio trazado, como en sus inherentes formas. Y hemos contemplado con tristeza las reformas y atavíos impropios que han soportado las casas, por indiferencia o por inadecuadas actuaciones puntuales.

El objeto de estas ordenanzas desde el punto de vista urbanístico-arquitectónico, se basa en el análisis del patrimonio histórico edificado, con sus estructuras, configuraciones y su inferencia e interpretación.

El objetivo esencial consiste pues en proporcionar a la Administración, los instrumentos disciplinares necesarios para devolver a la escena urbana la coherencia formal que le es consustancial, basados en el control de la edificación.

El fin de estas ordenanzas es regular las operaciones de obras de nueva planta, reformas y obras menores que se planteen en los edificios comprendidos dentro del ámbito señalado para el Plan Especial y para los elementos catalogados.

Estas ordenanzas se consideran de obligado cumplimiento y se verificarán en los proyectos o documentos que se presenten para la obtención de Licencias de Obra.

4.1. Disposiciones Generales

4.1.1 Vigencia y alteración del Plan Especial

Este Plan Especial será inmediatamente ejecutivo desde el día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial en los términos establecidos en el Art. 70.2 de la Ley de Bases de Régimen local.

Su vigencia es indefinida y vincula tanto a los particulares como a la Administración.

Su contenido podrá alterarse por la REVISIÓN o por la MODIFICACIÓN prevista en la legislación aplicable.

4.1.2 Revisión del Plan Especial

Se entiende como Revisión del Plan Especial la alteración de sus contenidos como consecuencia de nuevos criterios respecto a las determinaciones que él contiene.

Cuando causas externas o el tiempo transcurrido lo aconsejen, deberá procederse a su revisión.

También se puede revisar cuando se presente una actuación importante de interés público, que por sus características especiales no encaje en la estructura urbanística prevista, siempre que no pueda solucionarse a través de una simple modificación del Plan.

4.1.3 Aplicación e interpretación

La aplicación e interpretación de este Plan Especial corresponde al Ayuntamiento.

Además de las Ordenanzas que le son propias que prevalecerán sobre cualquier otra, se estará a lo dispuesto en la Normativa Urbanística de carácter General que figura en el PGOU de Castellón y a las Ordenanzas Particulares que afecten al solar.

4.2. Criterios de aplicación

4.2.1. Sobreelevaciones.

Se entiende por sobreelevación un cuerpo de edificación añadido a un inmueble existente. La sobreelevación se producirá cuando las alturas permitidas sobrepasen la altura del edificio existente

Características para elevar edificios.

Las sobreelevaciones se reflejarán en los planos de proyecto y se podrán resolver de dos formas:

1. Retranqueo del cuerpo añadido de 1,00 m como mínimo respecto del plano de fachada, utilizando esta zona como terraza balconada y protegiéndola con una barandilla ligera.

En este caso, la composición y los materiales de la fachada añadida serán libres.

2. Añadir en el mismo plano el cuerpo sobreelevado, manteniendo la cornisa existente o, reconstruyéndola, añadir en el mismo plano el cuerpo sobreelevado. Este deberá cumplir las siguientes normas:

Diseñar los nuevos huecos según indicaciones de los huecos existentes en el cuerpo de fachada. El cuerpo de fachada será fundamentalmente plano, pudiendo, no obstante, proyectarse balcones, sin que su vuelo pueda sobrepasar el de los balcones del cuerpo inferior y el que establece la presente normativa.

La composición de la elevación deberá basarse en los ejes o líneas existentes.

Este cuerpo deberá tener un tratamiento diferenciado de la fachada existente, utilizando una textura y un color diferentes.

Cuando una propuesta de sobreelevación no se adaptara a estas determinaciones, podrá solicitarse (a instancias del promotor, del técnico redactor, del ayuntamiento) el sometimiento de la intervención propuesta al dictamen de una comisión de expertos.

4.2.2. Adiciones laterales.

Se entiende por adiciones laterales, las ampliaciones que se construyan colindantes a un inmueble existente.

Características de los cuerpos adosados.

Éstas no serán ajenas a la arquitectura protegida, con lo que tendrán que mantener determinadas relaciones, tales como:

Cuidadosa elección de los materiales, justificando su empleo en la documentación del proyecto, memoria, planos de fachada y mediciones.

Continuidad de líneas y ejes

Uniformidad en la ordenación

Similar disposición de huecos y mantenimiento de sus proporciones

Composición análoga

U otras relaciones que el Arquitecto proyectista pueda establecer en su propuesta, después del análisis del edificio protegido.

Por otra parte, será obligatorio presentar la nueva fachada junto a la existente.

Cuando una propuesta de adición lateral no se adaptara a estas determinaciones, podrá solicitarse (a instancias del promotor, del técnico redactor, del ayuntamiento) el sometimiento de la intervención propuesta al dictamen de una comisión de expertos.

4.2.3 Conservaciones

Se entiende por conservación las obras cuyo fin consiste en cuidar la permanencia del edificio dentro de las condiciones correctas de uso y salubridad, a la vez que evitar deterioros.

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

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

4.2.4 Restauraciones

Se entiende por restauración aquellas intervenciones que tienen como fin la consolidación y el mantenimiento del edificio y su adecuación a un uso permitido.

Las obras de restauración han de ser el resultado de un proceso de investigación sobre el elemento arquitectónico, por lo que han de estar plenamente justificadas, demostrando que no alteran los valores arquitectónicos del edificio y que son necesarias para su adecuación y utilización, hipótesis proyectual que deberá ser sancionada por la Administración Municipal, así como por otros Organismos competentes.

Comprende las obras cuya finalidad es la de reponer y/o devolver al edificio sus características originales, científicamente conocidas o supuestas, recuperando su configuración exterior y/o interior, a partir de una situación actual degradada, impropia o alterada, sin perjuicio de las de estricta conservación, definidas en el Art. anterior, que sean necesarias.

No podrán demolerse los elementos objeto de protección.

Todos aquellos nuevos elementos que se introduzcan en el edificio han de estar perfectamente diferenciados de la obra antigua, y en ningún caso se permitirán obras de imitación o restitución de elementos de dudosa veracidad histórica.

4.2.5. Rehabilitaciones y reestructuraciones.

Se entiende por rehabilitación las obras cuya finalidad es adecuar las condiciones funcionales y de habitabilidad del edificio a un uso concreto permitido, sin alterar su configuración exterior ni su esquema tipológico básico, sin menoscabo de las propias de restauración y conservación estrictas que sean necesarias.

Cuando en las obras de reforma se contemple la demolición y reedificación parcial de la edificación existente, con mantenimiento de los elementos protegidos, esta actuación será considerada reestructuración, y estará permitida en elementos catalogados siempre que no esté específicamente prohibida, y en cualquier caso con la condición de mantener y no comprometer las partes o elementos protegidos del edificio.

REHABILITACIÓN

La rehabilitación puede incluir los siguientes tipos de obras:

Modernización: Comprende la implantación de nuevas instalaciones, la sustitución de las existentes, la redistribución horizontal de locales (por alteración de la tabiquería o particiones interiores), la apertura de huecos de acceso, luces o ventilación a patios, escaleras, zaguanes u otros locales, siempre que no afecten al valor arquitectónico de éstos, la sustitución interior de carpinterías, cerrajerías,

revestimientos o acabados, con las condiciones que más adelante se especifican, y la sustitución de cubiertas con variación del material de cubrición.

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

En especial se mantendrán las fachadas, así como los elementos generales de acceso, circulación, iluminación y ventilación que revistan interés histórico o arquitectónico.

Las condiciones de reforma en ellas serán particularmente estrictas y pormenorizadas, limitándose a los casos de imprescindible necesidad, y cuando no cupiesen alternativas para la utilización del edificio.

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

En la implantación de nuevas instalaciones, se cuidará especialmente la no alteración de la fisonomía exterior de los edificios mediante la adición de volúmenes externos o apertura de huecos (como es el caso de los casetones de ascensor o las tomas de aire para los sistemas de climatización, etc.).

Idénticos objetivos se seguirán en los casos de modernización por sustitución de instalaciones cuando éstas tengan su origen en intervenciones posteriores a la construcción del edificio, y hayan supuesto la incorporación de elementos impropios.

REESTRUCTURACIÓN

La reestructuración, además de las dos anteriores, podrá contemplar

Sustitución parcial: obras cuya finalidad es la construcción de nuevas edificaciones en el lugar ocupado por otras precedentes, de cuya demolición se preserva alguna parte o elemento por estar expresamente protegido por el Plan, sin perjuicio de las de conservación, restauración y/o rehabilitación que fuesen necesarias en las partes o elementos que se preserven de la demolición.

Se admite la demolición de las partes o elementos no protegidos del edificio y la construcción en su lugar de otros nuevos según las alineaciones definidas por el Plan y con una altura máxima y condiciones definidas en este Plan Especial. Los elementos homónimos de las partes o cuerpos preservados de la demolición (es decir, las nuevas fachadas, en su caso tendrán una altura igual a la fachada de la parte protegida, y dentro de ellas las cornisas, remates, torreones, miradores, etc.) seguirán igual criterio pudiéndose realizar la sobre-elevación conjuntamente.

En ningún caso se considerarán los elementos impropios existentes en las partes reservadas de la demolición ni podrán utilizarse como referencia a los elementos descritos en el párrafo anterior, sino al contrario, deberán ser suprimidos tal como se contempla en las obras de restauración.

Crterios para restituir la fachada

Los paños de fachada se realizarán con los mismos materiales y dimensiones que hubo en el resto de la misma.

Los elementos ornamentales de la fachada que tengan interés arquitectónico, histórico o artístico, no podrán vulnerarse ni destruirse en ningún caso.

Se puede utilizar el estuco prefabricado

Todos los enfoscados exteriores cumplirán los requisitos del apartado MATERIALES y estarán maestreados cuidadosamente.

Se podrán utilizar enfoscados con masa coloreada

Se aconseja la utilización de texturas y colores tradicionales en la ciudad, a fin de dar unidad, homogeneidad y coherencia.

Cuando debido a las modificaciones que hubiera sufrido la parte protegida del edificio dieran como resultado la desvirtuación del original, se deberá hacer una restitución de la obra al origen.

Cubiertas

Se recomienda que el material de cubierta sea teja obtenida del desmonte de la cubierta preexistente, siempre que se encuentre en buen estado y sea suficiente para cubrir los paños completos vistos desde la calle.

Alternativamente, se podrá utilizar cualquier otro tipo de teja cerámica: teja árabe, teja árabe vidriada (o combinación de ambas), teja alicantina, teja alicantina vidriada, teja mixta o romana.

La cubrición de azoteas se podrá realizar con cualquier tipo de pavimento, no pudiendo quedar a la vista la lámina asfáltica.

Carpinterías

En las Rehabilitaciones las carpinterías exteriores de madera, que se encuentren en mal estado de conservación sólo podrán sustituirse por otras nuevas que sean también de madera y con una partición similar a la existente.

En las reestructuraciones, cuando la carpintería de madera exterior se encuentre muy deteriorada, podrá admitirse la sustitución por otras confeccionadas con los materiales admitidos en estas ordenanzas.

Rejas y elementos metálicos

En las rehabilitaciones los elementos de cerrajería que sea imprescindible sustituir o los que aparezcan de nuevo, se realizarán con la misma técnica que los existentes en la fachada (forja, fundición, roblonados, etc.) y en su diseño se procurará la máxima integración formal.

En las reestructuraciones podrá admitirse la sustitución o nueva implantación de protecciones que mantengan los criterios establecidos en estas ordenanzas.

Nuevas instalaciones

Las instalaciones que se estime oportuno incorporar al edificio, como aire acondicionado, gas ciudad, etc., no podrán manifestarse en las fachadas a la calle.

Es conveniente pasar las conducciones por patios o medianeras, y crear una zona de instalaciones preferiblemente, en cubierta.

Aparatos elevadores

Los ascensores cumplirán las condiciones establecidas en las Normas HD-91, en usos residenciales. Cuando se trate de obras de rehabilitación o reestructuración podrán disminuirse las dimensiones establecidas en la citada norma si con ello se consigue mantener en su estado primitivo un elemento arquitectónico relevante.

4.2.6. Documentación levantamiento

El cumplimiento de la presente ordenanza se justificará debidamente en la memoria, y documentación gráfica de los proyectos que se redacten. Se realizará un levantamiento detallado del estado actual del edificio a rehabilitar que contendrá, al menos, la siguiente documentación a escala 1/50:

Planta sótano (si hubiera), baja, plantas de pisos y planta de cubiertas.

Alzados de todo el edificio

Secciones en número suficiente para definir el edificio

Anexo justificativo del estado de la edificación que contendrá:

Indicación del sistema portante de los materiales de fachada. También contendrán los detalles de los elementos interesantes que se pretenda conservar.

Referente al sistema estructural, lo siguiente:

Estudio del terreno. Características de la capa de apoyo actual. Posibles factores o accidentes que puedan influir en las circunstancias, pozos, fosas, conducciones, arquetas, etc.

Cimientos. Se determinará su tamaño y profundidad, material del que están hechos, implicación de los edificios colindantes, estado de conservación, capacidad portante de los mismos y necesidad de recalces.

Referente al sistema portante, se determinará el estado de conservación de forjados y muros, su capacidad resistente y las operaciones de refuerzo o sustitución que se prevea realizar.

4.2.7. Urbanización. Características

Canalización de las instalaciones

Para la urbanización de las calles se deberán tener en cuenta los siguientes aspectos:

Las instalaciones de energía eléctrica, telefonía, abastecimiento de agua, red de saneamiento, gas ciudad, y cualquier otra que pudiera realizarse, deberán ir canalizadas subterráneamente según la sección tipo que ofrece el Ayuntamiento o las compañías suministradoras.



tradoras.

Si por alguna causa de fuerza mayor las conducciones de energía eléctrica o telefonía tuviesen que montarse provisionalmente de forma aérea, deberán obligatoriamente ocultarse en unos soportes o cajas "guardacables" sujetos a la fachada de los edificios, hasta que dichas instalaciones puedan trasladarse al subsuelo.

Pavimentaciones

La pavimentación podrá ser de piedra natural, con espesores mínimos de 6 cm. si se coloca piedra de la zona o similar (calizas) y de 4 cm si el material a colocar es el granito, de adoquines tanto naturales como artificiales y de baldosa hidráulica y podrán combinarse con otros materiales que ofrezcan similares características y garantías de durabilidad, desgaste, abrasión y envejecimiento, como el hormigón coloreado en masa tratado superficialmente (espesor mínimo 12 cm), hierro, etc. Se prohíben expresamente el asfalto y las baldosas de terrazo así como el hormigón impreso u otros elementos que imiten a materiales naturales.

En las calles de tráfico rodado se cuidarán especialmente los bordillos, que serán de piedra natural maciza.

El pavimento peatonal de la Avenida Capuchinos, al entenderlo como un elemento que proporciona calidad a un espacio urbano tan representativo, deberá tratarse de manera especial.

Alumbrado público

En el alumbrado público tiene importancia tanto la luminaria y su disposición como el tipo de lámpara que incorpora. Por ello para las intervenciones se deberán utilizar lámparas con distinta temperatura de color y reproducción cromática para diferenciar la iluminación de los viales del resto del espacio público.

Para la iluminación de los viales se utilizarán lámparas de vapor de sodio alta presión (VSAP) con una temperatura de color de 2000 °K y una reproducción cromática de 40.

Para la iluminación de las plazas y espacios de estancia se utilizarán lámparas de halogenuros metálicos (HIT) con una temperatura de color de 6000 °K y una reproducción cromática 95, para lograr una reproducción de los colores y las texturas de buena calidad.

Los edificios singulares que se iluminen deben realizarlo según su ubicación en la trama urbana.

Mobiliario urbano

Debido a la importancia que tiene la conservación del carácter homogéneo del espacio urbano se pretende dar una orientación de los elementos urbanos a utilizar. Para ello, y tras un estudio del mercado de productos para el mobiliario urbano y de los elementos existentes ya en los ámbitos estudiados, el equipo redactor de este plan Especial cree conveniente la instalación de unos modelos concretos, ya comercializados, que faciliten la adecuación de cualquier intervención al ámbito del Plan Especial.

Se recomienda la utilización del mobiliario urbano de la serie LUCO de Escofet, diseñado por Helio Piñón referida en el anteproyecto de ordenación.

En cualquier caso, en el caso de ámbitos urbanos cuyo diseño de nueva planta o remodelación sea susceptible de determinarse mediante concurso, el mobiliario urbano correspondiente podrá modificarse, de forma justificada, en la manera que se establezca en las bases de los citados concursos.

Arbolado

Debido a la importancia que tienen las palmeras en el carácter del espacio urbano que conforma el presente plan especial, será obligatoria su conservación y mantenimiento debiéndose reponer cada ejemplar que sea necesario sustituir por ejemplares de la misma especie (Phoenix Canariensis) y en la misma ubicación.

En las zonas donde el subsuelo y la amplitud del espacio público lo permita, deberían plantarse árboles de gran copa que dotaran a la plaza o avenida donde se ubiquen, de agradables sectores de sombra y contribuyeran al embellecimiento de la ciudad.

4.3. Ordenanzas particulares. Área única

El área objeto del Plan Especial se concreta en el P.G.O.U. 2.000 y se señala como Capuchinos. El área se podría definir como la superficie relacionada con la misma avenida y que además incluye el entorno de la Plaza Juan XXIII.

4.3.1 Condiciones de volumen

ALINEACIONES

Serán las especificadas en el plano de alturas.

No podrán modificarse en ningún caso dichas alineaciones con Estudio de Detalle.

ALTURA MÁXIMA

Serán las especificadas en el plano de alturas.

Nº plantas	altura
3	10,50 m
4	13,00 m
5	17,00 m
6	20,00 m
7	23,00 m

ALTURA MÍNIMA

La altura mínima se establece en una planta (3,00 m) menos que la máxima permitida.

CHAFLANES

En todos los cruces de calles de vehículos será preceptiva la formación de un chaflán perpendicular a la bisectriz que forman las alineaciones exteriores y cuyos extremos estén situados a 3,00 m del punto de unión de dichas alineaciones.

EDIFICABILIDAD

El volumen máximo edificable vendrá dado por aplicación de los fondos y alturas establecidos en el plano de alturas de manzanas, ajustándose la ocupación de la parcela edificable a las alineaciones definidas. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior ni de las alineaciones de la fachada recayentes a la vía pública, no autorizándose entrantes en las alineaciones en ningún caso.

No se admitirá ninguna construcción en patios de parcela.

En el caso de tratarse de edificios histórico-artísticos se estará a lo dispuesto en el Catálogo de Edificios Protegidos del presente Plan Especial de Protección.

FACHADA MÍNIMA.

No se establece fachada mínima.

FONDO MÁXIMO.

Se establece en 16,00 m si no viene definido otro en el plano de alturas.

PARCELA MÍNIMA

Se considera parcela mínima edificable a la parcela catastral actual.

Se admitirán agregaciones de parcelas. En todo caso el proyecto de edificación que sobre dicha agregación se ejecutase, deberá componerse en su alineación, siendo obligatorio mantener en cada parcela catastral original todos los parámetros que se especifican en las presentes ordenanzas.

En ningún caso podrán agregarse solares resultantes de declaración de ruina o derribo ilegal o irregular de edificios protegidos en los niveles establecidos en el presente Plan Especial.

PATIOS

Interiores o de parcela. Se estará a lo dispuesto en las Normas generales, salvo para los casos de conservación del edificio mediante su reconversión interior en el cual se podrán conservar los patios existentes con las limitaciones establecidas por las normativas de rango superior vigentes.

De manzana. Se considerará como tal a aquel que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la máxima altura permitida en la manzana. En los patios de manzana se autoriza la edificación con altura máxima de 6,00 m, sin que la cumbre pueda exceder de la cara superior del forjado-techo de la planta baja que da a la fachada exterior. Únicamente se permite en su interior una planta (BAJA) excepto cuando se dedique a garaje-aparcamiento.

Cuando al aplicar las disposiciones de fondo máximo, la anchura del patio resultante fuese inferior a H (máxima altura permitida en la manzana por el cuadro de alturas de la presente ordenanza), se entenderá que se trata de un patio de parcela.

ENTRANTES

No se admitirá ningún tipo de entrantes en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público.

En las fachadas recayentes a patios de parcela se admitirá cualquier tipo de entrante siempre que cumpla con lo establecido en las presentes ordenanzas.



SALIENTES Y VUELOS

No serán mayores de un metro (1,00 m) e igual o inferior al 6% de la anchura de la calle a que de frente la edificación, en un máximo de 60% de la longitud de la fachada, o volumen equivalente. A efectos de calcular este 60% no computa la planta baja.

4.3.2. Usos.

Los usos permitidos son, de acuerdo con la clasificación que se establece en el vigente PGOU, los siguientes:

1. ALMACENES

Tipos A, B y C.

2. ASISTENCIAL-BENÉFICO

Tipo A1 y A2.

3. COMERCIAL

Tipo A, B, E2 y E4

4. DEPORTIVO

Categorías 1ª y 2ª.

5. DOCENTE

Todos los tipos

6. ESPECTÁCULOS Y RECREATIVO

Categorías 1ª, 2ª y 3ª.

7. ESTACIÓN DE SERVICIO

Prohibido

8. GARAJE-APARCAMIENTO AUTOMÓVILES

Permitido en planta baja y sótano para uso exclusivo de los ocupantes del inmueble

9. HOTELERO

Todos los tipos.

10. INDUSTRIAL

Prohibido

11. OCIO Y RECREO

Tipos A, B1, B2, C1, C2 y C3.

12. OFICINAS

Todas sus categorías.

13. RELIGIOSO

Todos los tipos.

14. USO SANITARIO

Tipos A3, A4 y B

15. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Tipos A y B.

16. SOCIO-CULTURAL

Todos los tipos

17. TANATORIOS

Todos los tipos.

18. VIVIENDAS

Todos los tipos.

4.3.3 Condiciones Estéticas

La Instrucción General es que los edificios sean de gran simplicidad y neutralidad.

COMPOSICIÓN

VOLUMENES

En la composición de los volúmenes de las nuevas edificaciones a edificar se tendrá en cuenta las características singulares del entorno, su modulación, variedad y movimiento de formas.

FACHADAS

Las líneas maestras de la composición de las fachadas responderán a las que configuran las fachadas del entorno, tanto en sentido vertical como en horizontal.

Se fijan para determinar las condiciones de articulación compositiva del frente de fachada, basándonos en consideraciones históricas y arquitectónicas. La fachada se compondrá de tres zonas:

Basamento

Cuerpo

Remate

La manera de definirlos será interpretada dentro de la disciplina del proyecto, con la elasticidad y el buen hacer de la práctica arquitectónica.

1. El basamento de la fachada de un edificio es la zona comprendida entre la rasante de la calle y la línea horizontal representativa de los primeros vuelos o de las impostas del nivel del forjado de la primera planta de pisos.

No se permiten balcones ni cuerpos salientes.

En esta zona se permiten rótulos no luminosos (iluminados desde el exterior) siempre que estén individualmente asociados a los huecos del basamento y queden perfectamente integrados en la composición general de la fachada y nunca vuelen más que los balcones del cuerpo de fachada.

2. El cuerpo de fachada, se define como la fachada desde el límite superior del basamento hasta la línea inferior del remate.

Dicho cuerpo será fundamentalmente plano, permitiéndose balcones que tendrán un vuelo máximo de 1,00 m, y siempre a partir de una altura mínima de 3,00 m sobre el nivel de la acera.

Se permiten toldos, rótulos y carteles, cumpliendo la normativa al efecto. Ver Ordenanzas concretas en punto "Rótulos, Carteles y Toldos".

3. El remate, se entiende como tal, la parte final de la obra que completa el frente de la fachada. Dicha zona comprenderá:

La cornisa

La cornisa y el antepecho superior

También podría entenderse por remate cualquiera de las dos posibilidades anteriores y la última planta de pisos, si así lo elige el proyectista. El tratamiento compositivo será de culminación de fachada.

En una rehabilitación con sobreelevación, se mantendrá la cornisa existente o se desmontará y reconstruirá como otra nueva de mayor calidad, pudiendo colocar una barandilla ligera a 1 metro, como mínimo, a partir del cual se elevará el nuevo cuerpo.

Los canalones y bajantes, si fueran vistos en fachada serán de chapa de cobre o zinc y obligatoriamente serán de fundición en el tramo del basamento, y tendrán una cuidada composición para no alterar el esquema compositivo de la misma.

CUBIERTAS

La cubierta podrá ser:

1. Cubierta inclinada, en cuyo caso regirán las siguientes determinaciones:

La pendiente del faldón será como máximo de 35%, debiendo resolverse con pendiente única y continua dentro del mismo faldón.

Se permite una única cumbre, a una altura máxima de 3,70m sobre la altura del edificio, debiendo el faldón recayente a la calle tener una profundidad mínima de 3,00 m.

Dispondrá de peto de remate o alero:

El peto de remate y protección de la cubierta se prolongará en el mismo plano que la fachada. Combinará elementos de barandilla metálica con machones laterales de fábrica de ancho mínimo 0,60 m. La altura del peto medida a partir de la línea de cornisa será como máximo de 1,60 m.

El alero será como máximo de 0,60 m más el sobrevuelo de la teja, en su caso, pudiendo ubicarse hasta una altura de 0,60m sobre la altura del edificio.

Se prohíbe la apertura de huecos en los faldones de cubierta que viertan a fachada principal. En el resto se permiten huecos en una proporción inferior al 25% de la cubierta, disponiendo como mínimo de una distancia entre lindes o huecos de 0,60m.



Quedarán expresamente prohibidas las cubiertas vistas de fibrocemento o de plancha metálica galvanizada.

Queda prohibido el remate de la cubierta inclinada con hastiales a fachada.

Ningún cuerpo de edificación (casetones de escalera, ascensor, etc.) o instalaciones a excepción de las antenas de telecomunicaciones sobresaldrá del plano que define el faldón de la cubierta.

Las cambras que resulten bajo cubierta, sólo podrán destinarse para trasteros, servicios del edificio, zonas comunes y en el caso de edificios para viviendas, piezas de la vivienda sita en la última planta, nunca como unidad independiente. Quedan expresamente prohibidas las cambras sobre los áticos.

Se podrá utilizar cualquier tipo de teja, incluso no cerámicas: teja árabe, teja árabe vidriada (o combinación de las dos), teja alicantina, teja mixta y teja romana,...

Se cuidará especialmente la disposición de chimeneas de calefacción o de ventilación forzada y otros cuerpos emergentes de forma que queden correctamente insertados en la disposición general de los faldones o terrazas. Se recomienda la asociación en paquetes del mayor número posible de conductos para reducir la cantidad de cuerpos salientes, se intentará además colocarlos en las proximidades de las paredes medianeras.

2. Cubierta plana, en cuyo caso, regirán las siguientes determinaciones:

El peto de remate y protección de la cubierta se prolongará en el mismo plano que la fachada. Combinará elementos de celosía con machones de fábrica de ancho mínimo 0,60 m.

La altura del peto medida a partir de la línea de cornisa será como máximo de 1,60 m, entendiéndose como altura de peto mínima 1,00 m, que es la establecida por la HD-91.

Sólo se permitirán casetones para la escalera y ascensor, quedando los posibles trasteros y anejos adosados a ellos respetando siempre el límite de 4,00 m a línea de fachada principal.

Para resguardarse del sol se permitirá solamente toldos de lona, tela u otro material flexible que pueda recogerse. Se deslizará mediante flejes metálicos ligeros, paralelogramos retráctiles en fachadas u otros medios similares, no autorizándose construcciones metálicas o de otro tipo fijas en antepechos, cornisas o terrazas.

Además deberá cumplirse para que sea autorizada su instalación lo preceptuado en el artículo "Rótulos, carteles y toldos"

MATERIALES

FACHADAS

1. Las limitaciones en cuanto a materiales están condicionadas, fundamentalmente, por su color, textura y auténtica expresividad.

2. Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo.

3. Se recomienda el empleo de revocos y estucados con colores utilizados tradicionalmente en la arquitectura de la zona (blanco, třeos, añil, etc.). Los enfoscados se realizarán preferiblemente con mortero bastardo y en cualquier caso deberán maestrear y se empleará arena con tamaño máximo de 2 mm. Cuando sirva de soporte a una pintura lisa o revestimiento pegado flexible o ligero, deberá acabarse en la forma bruñido, esto es, sobre la superficie todavía no endurecida, se aplicará con llana una pasta de cemento tapando poros e irregularidades, hasta conseguir una superficie lisa. Para evitar agrietamientos se harán llagueados en recuadros no mayor de 3m de lado o se empleará una tela plástica bajo la superficie. Estas características del enfoscado deberán reflejarse tanto en los planos como en el correspondiente apartado de mediciones y presupuesto.

4. Se pueden usar materiales cerámicos que tienen gran tradición en la zona, incluso el ladrillo visto de molde colocado a hueso en llagas y tendeles. Para su utilización será necesario presentar el proyecto de fachada coloreada con memoria explicativa del tipo de cerámica, características, etc.

5. El uso de piedra como material de construcción y especialmente en las fachadas puede adquirir modalidades muy diferentes y todas ellas altamente recomendables por la dignidad y nobleza que otorgan a los edificios. Si la piedra se coloca en el zócalo del basamento, deberá tener un grosor igual o superior a los seis centímetros, en una altura mínima de un metro. Se prohíbe cuando se use presentada como mampostería concertada o careada.

En el cuerpo y remate del edificio, cuando se empleen aplacados realizados con materiales foráneos (arabescatos, granitos, etc.) será necesario el dictamen de la Consellería de Cultura. Se permite no obstante, los aplacados con piedras de la zona, Borriol, Ulldecona, Senia, Pulpis, ... en cualquiera de sus posibles acabados, excepto el pulido.

6. Se prohíben los muros cortinas donde los elementos metálicos preponderen junto con el vidrio transparente, translúcido u opalino.

7. Se permite el uso del hormigón visto, en elementos estructurales, cornisas, impostas, etc.; en superficies mayores siempre que responda a un diseño apropiado. El hormigón es susceptible de recibir pinturas y encalados, que pueden dar lugar a interesantes soluciones cromáticas y de textura.

8. Se prohíbe la utilización mimética en todo edificio de nueva planta, de los materiales y elementos decorativos tradicionales si bien éstos pueden ser tomados como base de inspiración de diseños actuales.

9. El antepecho de remate del edificio combinará elementos celosía con machones laterales de fábrica de ancho mínimo 60 cm, o al menos mantendrá un porcentaje de vanos no inferior al 50%.

10. Las losas de los balcones no deberán en ningún caso sobrepasar los 10 cm de grosor, más el revestimiento correspondiente.

11. El proyecto contendrá plano a escala 1/50 expresivo de la composición, materiales, color y textura de la fachada y su armonización con los dos edificios colindantes, así como las fotografías del estado actual de dichos edificios.

FACHADAS SECUNDARIAS

Siempre que sean visibles desde espacios públicos o semipúblicos, se tratarán con criterio similar a la fachada principal.

MEDIANERAS

Aun cuando se prevea que en un plazo corto de tiempo han de quedar cubiertas, se tratarán de manera similar a las fachadas en cuanto a materiales y colores, procurando que el acabado de los paramentos responda a una terminación afín con la fachada principal.

El Ayuntamiento podrá obligar a los propietarios de inmuebles que provoquen medianerías que no pueden ser cubiertas con la aplicación de esta Ordenanza, a su tratamiento en un plazo a determinar, con materiales y colores a definir en cada caso.

CARPINTERÍAS

En general las carpinterías exteriores serán de madera, metálicas pintadas o de aluminio anodizado o lacado de color oscuro. También se aceptará el acero inoxidable.

Excepcionalmente se admitirán otros tipos de carpintería siempre que por la magnitud de secciones de cerco y bastidor y por su color, armonicen con el tradicional en la zona.

CERRAJERÍAS

En los balcones los elementos verticales de las barandillas predominarán sobre cualquier otro, prohibiéndose que los elementos se inclinen hacia dentro o hacia fuera o combinadamente.

Los elementos de cerrajería tomados de modelos antiguos se tratarán con sencillez y sin producir imitaciones engañosas.

Los perfiles de acero deberán ser macizos o de fundición en hierro o bronce. Se permiten los balcones u antepechos en los que se utiliza la armadura metálica conjugada con el cristal u otros materiales vítreos, placas, opalinas, etc.

PASO DE LAS INSTALACIONES

Los tendidos aéreos (generalmente de alumbrado público y telefonía) que atraviesen las fachadas que se proyecten, tendrán obligatoriamente dos opciones:

Quedar ocultos en el interior de la fachada, aunque con los registros que indiquen las compañías suministradoras.

Aplicar a la fachada un guardacables registrable que determine el paso de las conducciones.

Los alzados las secciones y mediciones del proyecto, reflejarán estas cuestiones.

Las farolas que se anclen a fachada, obligatoriamente se situarán en las líneas medianeras.

Los registros de cajas para derivaciones que sean necesarios incorporar a la fachada tendrán el menor tamaño que permitan las compañías suministradoras y se fijarán en las líneas medianeras, a ser posible empotradas en ellas de forma que no sobresalgan del plano de fachada y con tapas o puertas revestidas de manera similar o integrada al revestimiento de la fachada.

Queda totalmente prohibido situar en el frente de fachada tanto las antenas y equipos de telecomunicaciones como los aparatos de aire acondicionado. Dichas máquinas podrán situarse en el patio interior, o en zonas ocultas dentro de la cubierta.

Cuando sea totalmente imposible cumplir esta condición, deberá justificarse plenamente, y presentar un estudio detallado de la resolución del aparato en fachada del basamento, siempre que se realice de forma que quede integrado en la composición de la misma, de forma que queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el paramento de fachada. No deben producir molestias a los transeúntes por aire, gotas, salientes, ... no se cause perjuicios estéticos y cualquiera de otros efectos que puedan estimarse. Estarán situados al menos a 2,50 m de la rasante. Esta solución deberá figurar en los planos de fachada y en el correspondiente capítulo de mediciones

y presupuesto. En todo caso su aprobación será potestativa del Ayuntamiento.

RÓTULOS, CARTELES Y TOLDOS

RÓTULOS, CARTELES

Los rótulos no serán luminosos (se iluminarán si se estima conveniente desde el exterior) y se emplazarán preferiblemente en el interior del hueco.

Si fuera necesario colocar el rótulo o cartel fuera del hueco, siempre en el mismo plano de fachada, se deberá colocar sobre los huecos sin sobrepasar la anchura de cada uno de estos, teniendo en cuenta el diálogo con el edificio. Los que se coloquen perpendiculares a fachada dejarán una altura libre mínima de 2,50 m desde la acera y su tamaño máximo no sobrepasará los 0,40 m de ancho por 0,80 m de alto si se sitúan en el basamento. Caso de colocarse en el cuerpo o remate del edificio, estas dimensiones pasarán a ser de 0,60 m de ancho y una altura máxima coincidente con la altura de planta en que se sitúe.

Quedan prohibidos los rótulos en los balcones.

En cualquier caso, nunca podrán colocarse de manera que oculten o afecten a elementos protegidos.

TOLDOS

Deberán ser de lona retráctiles, cuya única función sea la de proteger del sol, y deberán ir siempre asociados individualmente a huecos.

Se cuidará la elección de su color para su coordinación con los acabados de la fachada y del entorno.

La altura libre desde la parte inferior de un toldo hasta la acera no será nunca inferior a 2,20 m.

ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS (CHIMENEAS, CASSETAS DE ASCENSOR, CAJAS ESCALERAS, ETC.).

Se tratarán con materiales iguales a la fachada o coherentes con los generales del edificio, de forma tal que no se produzcan rupturas visuales.

Los canalones y bajantes, si fueran vistos en fachada serán de chapa de cobre o zinc y tendrán una cuidada composición para no alterar el esquema compositivo de la misma y obligatoriamente serán de fundición en el tramo del basamento. Además, deberán conectar obligatoriamente con la red de saneamiento existente.

El proyecto contendrá planos de detalle de todos los elementos de cerrajería, carpintería, así como de los pasos de instalaciones, rótulos, carteles, toldos y elementos complementarios que expresen las características de los mismos.

NOTA

Las solicitudes de derribo de edificios deberán ser acompañadas de documentación fotográfica suficiente para el perfecto conocimiento del aspecto exterior de los mismos.

Dicha documentación será también obligatoria en casos de reforma o modificación de fachadas.

Previamente al derribo de cualquier edificio se presentará el proyecto del que lo va a sustituir.

4.3.4 Yacimientos arqueológicos

En el interior del área sujeta a planeamiento especial será de aplicación lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley 5/2007 en lo relativo al patrimonio arqueológico.

5. Catálogo.

5.1. Niveles de Protección. Obras posibles

Los elementos protegidos se han clasificado según el siguiente tipo:

PALMERAS

Debido a la importancia que tienen las palmeras en el carácter del espacio urbano que conforma el presente plan especial, será obligatoria su conservación y mantenimiento debiéndose reponer cada ejemplar que sea necesario sustituir por ejemplares de la misma especie (*Phoenix Canariensis*) y en la misma ubicación.

PROTECCIÓN INDIVIDUAL PARCIAL (P.I.P.)

Se incluyen en esta categoría los edificios cuya fachada, por su singularidad, carácter tradicional o por su notable articulación morfológica con el entorno, contribuyen sensiblemente a conformar el valor ambiental urbano, siendo de interés público su presencia en el escenario urbano con el fin de preservar esas características ambientales.

Se deberá conservar en todos los casos la fachada y los elementos señalados en esa ficha.

NOTA

Todo edificio catalogado, como mínimo deberá conservar la fachada existente, cualquier intervención de ella deberá conservar, recuperar y/o restituir los elementos originales.

La conservación de la fachada no impide que si el Plan Especial lo permite, se pueda elevar su altura con las características que se han enunciado en los criterios para las Sobreelevaciones.

En el caso de que la observación de la Normativa de Habitabilidad o de Protección contra incendios afectase a elementos de interés arquitectónico o histórico, se deberá consultar con la Administración la manera de llevar a cabo su cumplimiento.

Los edificios, conjuntos y elementos pertenecientes al Patrimonio Catalogado quedarán recogidos de forma ordenada en el Catálogo anexo.

El alcance y situación geográfica del Patrimonio Construido (catalogado o no) se contiene en los planos de ordenación.

5.2. Obras posibles en cada nivel de protección. Procedimiento

1. Las obras que se podrán o habrán de realizarse en cada edificio o elemento concreto incluido en uno de los tres grados de protección, dependerán de:

Que esté o no incluido en el Catálogo y dentro de éste, del grado de protección asignado.

Las Ordenanzas aplicables.

La necesidad de las obras propuestas.

2. Las obras en todos los edificios y elementos cumplirán las Ordenanzas Generales del presente Plan Especial y si estuvieran sometidas a protección, se sujetarán además al siguiente procedimiento:

Presentación de la documentación e información completa del inmueble según el grado de protección que le corresponda, y el destino que se pretende darle, con las obras o intervenciones propuestas que se deseen realizar.

Examinada la información aportada e inspeccionado el edificio o solar en cuestión, la Administración Municipal podrá o bien proceder al informe del punto c) siguiente, recabar del peticionario informes técnicos de especialistas, o la realización de obras de inspección, excavación o examen científico del inmueble o solar, para que se aprecie su interés histórico o tipológico y se propongan las obras, recomendaciones o determinaciones que procedan.

La Administración Municipal, cuando el proyecto presentado cumpla las condiciones establecidas en el presente Plan Especial, emitirá informe sobre las obras admisibles.

Con estos informes y determinaciones se podrá proceder a la formulación del proyecto definitivo de las obras o intervenciones que se conserven y las que se modifiquen, sustituyan o creen de nueva planta, para la solicitud de Licencia y su tramitación.

En los Artículos siguientes de estas normas, se recogen los tipos de obras posibles en cada grado de protección, según las diferentes partes o elementos afectados de la edificación.

En todo elemento catalogado será obligatorio como mínimo, realizar las obras necesarias para afianzarlo y mantenerlo, previamente a cualquier otro tipo de actuación.

En todo edificio catalogado en cualquier grado, será posible realizar las obras apropiadas al grado o categoría precedente en el orden de mayor a menor conservación y, en ciertos casos justificados por la inspección, imponerse obras necesarias propias del grado precedente. Incluso podría impedirse razonadamente ciertas obras degradantes de sus condiciones, que fuesen permitidas en razón del grado en que estuviese catalogado.

OBRAS EN EDIFICIOS DE PROTECCIÓN PARCIAL (P.I.P.)

1. El nivel máximo de las obras posibles, entendido sobre la globalidad del edificio, será el de reestructuración.

2. Los cuerpos o partes sobre los que recae la protección deberán mantenerse en su integridad, y para ellos el nivel máximo de las obras posibles será el de rehabilitación pudiéndose imponer las obras de restauración que se estimen necesarias.

3. Sobre el resto de elementos del edificio y a la vista de las características y de la documentación presentada, podrán admitirse obras de reestructuración que, en todo caso, deberán mantener las características esenciales del edificio original (altura de entreplanta, materiales, colores, distribución de huecos, aleros, decoración, etc.).

Las soluciones se adecuarán al espacio dominante en cuanto a ritmos y proporciones de huecos.

OBRAS EN EDIFICIOS DEL PATRIMONIO NO CATALOGADO

Se estará a lo dispuesto en la normativa de carácter general de aplicación en la totalidad del ámbito del Plan Especial.

5.3. Listado de elementos

CAPUCHINOS, Avenida

001	CAPUCHINOS, 3	ED. VIVIENDAS	REHABILITACIÓN	P.I.P.
002	CAPUCHINOS, 7	ED. VIVIENDAS	REHABILITACIÓN	P.I.P.
003	CAPUCHINOS, 31, 33 y 35	ED. VIVIENDAS	REHABILITACIÓN	P.I.P.

5.4. Fichas

Ver anexo.

6. Licencias de Obras

6.1. Documentación a presentar en la solicitud de licencia de obras.

El cumplimiento de la presente ordenanza se justificará debidamente en la memoria, pliego de condiciones, documentación gráfica de los proyectos técnicos o documentación exigible en su caso (memoria valorada, presupuesto, etc.).

Se considera imprescindible en el contenido del proyecto necesario en las obras mayores, además de la documentación de contenidos mínimos de las NBE, Instrucciones y Código Técnico:

La inserción de la nueva fachada dentro del paño de la manzana en que se inscribe el edificio, a escala 1/200, con el objeto de comprobar la correcta inserción del edificio en su entorno.

Definición de detalles específicos a escala 1/20 como pueden ser rejas, carpinterías, recercados de huecos, cornisa, etc.

Asignación de texturas y colores en el alzado.

Además para la intervención en edificios existentes, se realizará un levantamiento detallado del estado actual del edificio que contendrá según sea el tipo de intervención, al menos, la siguiente documentación a escala 1/50:

Planta sótano (si hubiera), baja, plantas de pisos y planta de cubiertas.

Plantas (incluso la de cubiertas y sótanos si hubiera)

Alzados de todo el edificio.

Secciones en número suficiente para definir el edificio.

Indicar el sistema portante de los materiales de fachada. También contendrán los detalles de los elementos interesantes que se pretenda conservar.

Referente al sistema estructural, será necesario lo siguiente:

Estudio del terreno. Características de la capa de apoyo actual. Posibles factores o accidentes que puedan influir en las circunstancias, pozos, fosas, conducciones, arquetas, etc.

Cimientos. Se determinará su tamaño y profundidad, material del que están hechos, implicación de los edificios colindantes, estado de conservación, capacidad portante de los mismos y necesidad de recalces.

Sistema portante. Se determinará el estado de conservación de forjados y muros, su capacidad resistente y las operaciones de refuerzo o sustitución que se prevea realizar.

6.2. Obras en edificios protegidos.

6.2.1. Documentación para la información del edificio protegido.

Para una más perfecta información de cada edificio, a efectos de fundamentar científicamente el Informe Municipal que haya de determinar las obras admisibles en cada categoría o grado de los inmuebles catalogados, los documentos que podrán exigirse variarán con arreglo al siguiente listado, en función de las obras a realizar, tipo de protección, y dictamen del Técnico municipal una vez realizada por éste la pertinente visita a la obra.

Planos de información del estado actual, que constarán de:

Plantas de los distintos niveles, incluyendo planta de cubiertas y sótanos, a escala 1/50.

Planos de fachadas, alzados interiores y traseros, a escala 1/50.

Secciones indicativas longitudinales y transversales, a escala 1/50.

Señalamiento sobre planos anteriores de las partes, elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación, sustitución u otras intervenciones.

Documentación fotográfica del edificio en su conjunto así como del alzado de los edificios contiguos de la misma manzana. Dimensión mínima de las fotografías 10 x 15 cm.

Cuando la actuación afecte a partes o elementos protegidos de edificios con grado de protección P.I.P., y en cualquier caso, cuando lo determine el técnico municipal a partir de la información obtenida en la visita al inmueble, además podrá exigirse:

Detalles a escalas 1/50 - 1/20 o fotografías de acabados interiores del edificio (colores, decoraciones, molduras...) con indicaciones de pavimentación, revestimientos, ventanas, barandillas, escaleras, alféizares, etc.,

Estudio de volúmenes o cuerpos del edificio y sus relaciones morfológicas o compositivas, a escalas 1/200 a 1/100. y en su caso efectos de su perspectiva urbana (ritmo de huecos, luces, colores, etc.)

Planos de las zonas libres, jardines o patios interiores, con indicación (acompañando si procede fotografía) de todos sus elementos de fábrica (muros, exedras, fuentes, tipo y aparejo de la pavimentación, etc.).

Cuando se trata de espacios con vegetación a proteger, se deberá presentar por el Técnico correspondiente detalle de las especies arbóreas, porte y ubicación exacta de cada árbol, clases de arbusto, setos, etc. a escala 1/100 ó 1/50.

6.2.2. Tramitación para obtener licencias de obras.

Para la obtención de la licencia de obras de un edificio protegido, se deberá seguir el siguiente trámite:

1.El Arquitecto autor de la obra de reforma del edificio, deberá traer un informe en el que conste:

El estado de conservación del edificio general.

El estado de conservación de los interiores.

Elementos arquitectónicos interesantes para su conservación desde el punto de vista patrimonial. Referidos a escalera, barandilla, zócalos, patios, pinturas, pavimentos, etc.

2.Visita acompañada del Arquitecto con el Arquitecto Municipal, quién conocerá y verificará el contenido del interior.

3.Se buscará la viabilidad de la asimilación de los elementos arquitectónicos interesantes, relacionándolos con el nuevo uso o la adecuación del edificio.

4.Se realizará el proyecto del edificio y se visará por el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana. Y se llevará al Ayuntamiento para la obtención de la correspondiente Licencia de Obras.

5.Existirá una revisión final en la que el arquitecto Municipal o la comisión de cultura juzguen la adaptación de la obra al proyecto aprobado. De tal forma, que si la desviación fuese importante o sustancial, se obligara al propietario a corregirla, de no querer hacerlo, incurrirá en infracción urbanística, con anulación y devolución de todas las ventajas que dicho edificio haya obtenido por estar catalogado.

Todo peticionario de Licencia de Obras de Reforma deberá acreditar el cumplimiento del deber impuesto por el artículo 87 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, que establece la obligación de una inspección periódica para los propietarios de inmuebles catalogados o aquellos cuya vida supere los 50 años.



MODELO INSTANCIA PARA ACOMPAÑAR SOLICITUD DE LICENCIA EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

PETICIONARIO:

Nombre:	N.I.F.:
Dirección:	
Municipio:	
Código Postal:	Provincia:

EMPLAZAMIENTO DE LAS OBRAS:

GRADO DE PROTECCIÓN:

- Sin grado de protección:
- Con grado de protección: P.I.: Protección Integral
- P.I.G.: Protección Individual General
- P.I.P.: Protección Parcial

GRADO DE EXPOSICIÓN ARQUEOLÓGICA:

- Área de máxima protección
- Área de protección arqueológica
- Área de vigilancia arqueológica
- Sin grado de protección

TIPO DE OBRA:

Solicitud de licencia de obras:

<input type="checkbox"/> MAYORES	<input type="checkbox"/> MENORES
<input type="checkbox"/> De derribo	<input type="checkbox"/> De derribo
<input type="checkbox"/> Nueva Planta	<input type="checkbox"/> Nueva Planta
<input type="checkbox"/> Sobreelevación	<input type="checkbox"/> Sobreelevación
<input type="checkbox"/> Adición lateral	<input type="checkbox"/> Adición lateral
<input type="checkbox"/> Conservación	<input type="checkbox"/> Conservación
<input type="checkbox"/> Restauración	<input type="checkbox"/> Restauración
<input type="checkbox"/> Rehabilitación (modernización - reforma)	<input type="checkbox"/> Rehabilitación (modernización - reforma)
<input type="checkbox"/> Reestructuración (modernización - reforma - sustitución parcial)	<input type="checkbox"/> Reestructuración (modernización - reforma - sustitución parcial)

Aportación de documentos técnicos:

<input type="checkbox"/> MEMORIA VALORADA / DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	<input type="checkbox"/> MEMORIA VALORADA / DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
<input type="checkbox"/> PROYECTO BASICO	<input type="checkbox"/> PROYECTO BASICO
<input type="checkbox"/> PROYECTO BÁSICO Y EJECUCIÓN	<input type="checkbox"/> PROYECTO BÁSICO Y EJECUCIÓN
<input type="checkbox"/> PROYECTO EJECUCIÓN	<input type="checkbox"/> PROYECTO EJECUCIÓN
<input type="checkbox"/> DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA POR GRADO DE PROTECCIÓN	<input type="checkbox"/> DOCUMENTACIÓN ESPECÍFICA POR GRADO DE PROTECCIÓN

USOS:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Almacenes
<input type="checkbox"/> Asistencial - Benefico
<input type="checkbox"/> Comercial
<input type="checkbox"/> Deportivo
<input type="checkbox"/> Docente
<input type="checkbox"/> Espectáculo y recreativo
<input type="checkbox"/> Garaje - aparcamiento automóviles
<input type="checkbox"/> Hotelero
<input type="checkbox"/> Ocio y recreo
<input type="checkbox"/> Oficinas | <input type="checkbox"/> Religioso
<input type="checkbox"/> Usos sanitarios
<input type="checkbox"/> Servicios administrativos
<input type="checkbox"/> Socio-cultural
<input type="checkbox"/> Vivienda
Otros, especificar: |
|--|---|



AFECCIÓN DE LAS OBRAS:

CONDICIONES DE VOLUMEN	EXISTENTE	CUMPLE LO ESTABLECIDO POR EL PLAN	PROPUESTO	CUMPLE LO ESTABLECIDO POR EL PLAN
<input type="checkbox"/> Alineaciones		<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO		<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO
<input type="checkbox"/> Altura máxima		<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO		<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO
<input type="checkbox"/> Edificabilidad		<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO		<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO
<input type="checkbox"/> Patios		<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO		<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO
<input type="checkbox"/> Entrantes		<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO		<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO
<input type="checkbox"/> Salientes y vuelos		<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO		<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO
CONDICIONES ESTÉTICAS	EXISTENTE	CUMPLE LO ESTABLECIDO POR EL PLAN	PROPUESTO	CUMPLE LO ESTABLECIDO POR EL PLAN
<input type="checkbox"/> Volumetría		<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO		<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO
<input type="checkbox"/> Fachadas		<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO		<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO
<input type="checkbox"/> Huecos		<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO		<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO
<input type="checkbox"/> Cubiertas		<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO		<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO
<input type="checkbox"/> Ático		<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO		<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO
<input type="checkbox"/> Materiales				
	Fachadas:			
	-	<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO		<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO
	-	<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO		<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO
	-	<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO		<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO
	Medianeras:	<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO		<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO
	Carpintería:	<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO		<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO
	Cerrajería:	<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO		<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO
<input type="checkbox"/> Paso de instalaciones		<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO		<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO
<input type="checkbox"/> Rótulos		<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO		<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO
<input type="checkbox"/> Carteles		<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO		<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO
<input type="checkbox"/> Toldos		<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO		<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO

		NO		
<input type="checkbox"/> Elementos complementarios:				
	Chimeneas:	<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO		<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO
	Cajas de escaleras:	<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO		<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO
	Casetas de ascensor:	<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO		<input type="checkbox"/> SI - <input type="checkbox"/> NO