

Ajuntament de
Xixona



DEPARTAMENTO TÉCNICO DE GESTIÓN Y DISCIPLINA

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CASCO ANTIGUO

TEXTO REFUNDIDO DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS

ABRIL DE 2017

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CASCO ANTIGUO
TEXTO REFUNDIDO DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS

ÍNDICE GENERAL

TÍTULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.....	7
Artículo 1º.- Documentación del Plan.....	7
Artículo 2º.- Concesión de licencias.....	7
CAPÍTULO I-I.- Terminología general.....	8
Artículo 3º.-Términos del Plan.....	8
TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....	11
Artículo 4º.- Ámbito del Plan Especial.....	11
Artículo 5º.- Complementariedad del P.G.O.U.....	11
Artículo 6º.- Eficacia y revisión del Plan Especial.....	11
Artículo 7º.- Clasificación del suelo.....	11
CAPÍTULO II-I.- Condiciones de uso del suelo.....	11
Artículo 8º.- Usos DEFINIDOS en el Plan.....	12
Artículo 9º.- Usos PERMITIDOS con carácter general.....	13
Artículo 10º.- Usos PERMITIDOS POR ZONAS.....	14
Artículo 11º.- Usos NO PERMITIDOS.....	14
Artículo 12º.- Definición de planta baja en relación al uso.....	14
TÍTULO III.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.....	15
CAPÍTULO III-I.- Condiciones de volumen.....	15
Artículo 13º.- Número de plantas.....	15
Artículo 14º.- Altura de cornisa.....	16
Artículo 15º.- Altura libre de pisos.....	16
Artículo 16º.- Condiciones de las plantas bajas y sótanos.....	16
Artículo 16º bis. Aparcamientos. Dotación y condiciones.....	16
Artículo 17º.- Construcciones por encima de la altura de cornisa.....	17
Artículo 18º.- Alineaciones.....	17
Artículo 19º.- Edificabilidad.....	18
Artículo 20º.- Fondo edificable y retranqueos.....	18
Artículo 21º.- Patios de manzana.....	18
Artículo 22º.- Patios de luces.....	18
Artículo 22.º bis.- Cuerpos volados.....	18
CAPÍTULO III-II.- Condiciones Higiénico-sanitarias.....	20
Artículo 23º.- Parcelas.....	20
Artículo 23º bis.- Condiciones de las viviendas.....	20
Artículo 24º.- Condiciones de los locales.....	20
Artículo 25º.- Escaleras y Ascensores.....	20
Artículo 26º.- Zaguanes.....	20
Artículo 27º.- Conductos de ventilación.....	20
CAPÍTULO III-III.- Condiciones estéticas.....	21
Artículo 28º.- Carácter de la edificación.....	22
Artículo 29º.- Fragmentación de fachadas.....	22
Artículo 30º.- Línea de cornisa.....	22
Artículo 31º.- Estructuración de cubierta.....	22
Artículo 32º.- Cuerpos volados cerrados.....	22
Artículo 33º.- Balcones, cornisas y aleros.....	22
Artículo 34º.- Composición de las fachadas.....	22
Artículo 35º.- Materiales.....	23
Artículo 36º.- Tratamientos de plantas bajas y locales comerciales.....	24
Artículo 37º.- Marquesinas, banderines y anuncios.....	24
Artículo 38º.- Elementos ornamentales.....	25
Artículo 39º.- Proyectos de carácter excepcional.....	25

Disposición Adicional.- Instalaciones de captación de energía solar.....	25
DISPOSICIÓN Transitoria.- Edificios fuera de ordenación.....	26
<u>TÍTULO IV.- CATÁLOGO DE EDIFICIOS PROTEGIBLES.</u>	27
JUSTIFICACIÓN LEGAL DEL CATÁLOGO.....	28
DECLARACIÓN DE RUINA	28
COMISIÓN DE PATRIMONIO	28
DEFINICIÓN Y ALCANCE DE LOS NIVELES DE PROTECCIÓN	29

ORDENANZAS REGULADORAS

La problemática que se presenta ante una intervención dentro de un recinto histórico es múltiple, apareciendo condicionantes de muy diversa procedencia.

Ante esta situación el equipo redactor no pretende dar un "recetario" de cómo hacer arquitectura, orientando la cuestión a base de establecer unas directrices para las actuaciones en los conjuntos y edificios integrados en el recinto del plan, de forma que se pueda hacer, por analogía, una arquitectura acorde con la existente pero sin caer en la realización de "pastiches" imitativos de una forma de hacer histórica pero que en cada época fue distinta y evolutiva, permitiendo la introducción de nuevas tecnologías y materiales de manera razonable.

Es evidente que la casuística es distinta dentro de un conjunto homogéneo y construido como un todo en un determinado momento histórico (como las plazas Mayores de Salamanca o Madrid) o en un conjunto heterogéneo desarrollado a lo largo de los siglos, y con clara yuxtaposición de formas de hacer arquitectura.

En Jijona podemos encontrar el conjunto de Doctor Ayela como ejemplo de homogeneidad, a pesar de sus reducidos valores arquitectónicos, y en cierta medida el carrer del Vall, siendo el resto de la ciudad claramente heterogénea y evolutiva.

Así mismo, la intervención sobre un edificio singular, de marcada volumetría e imagen, de clara significancia local, como puede ser la Iglesia, tiene un carácter totalmente distinto a la que se puede realizar en los clásicos edificios de viviendas entre medianeras que conforman básicamente la población. Para los edificios singulares de características destacables y para los conjuntos homogéneos, las actuaciones deben ser respetuosas con lo edificado, adoptando los invariantes de la arquitectura existente y procediendo al "mimetismo" con la misma si es necesario y oportuno.

En las zonas heterogéneas, tanto en intervenciones sobre lo ya construido como en edificaciones de nueva planta, la adopción de los lenguajes arquitectónicos debe estar en analogía con el entorno, interpretando los elementos tipológicos usados históricamente, aunque la utilización de los mismos debe ser mucho más libre.

El uso de tipologías neutras y acabados sencillos puede dar resultados más positivos que el intento de resaltar. El edificio dentro del contexto, salvo en casos muy particulares en los que se pretenda realizar una construcción singular de carácter público y marcada volumetría, que sea necesario destacar del conjunto.

En estas zonas es conveniente desligarse de la línea del "mimetismo", siendo optativa la adopción de un modelo tipológico determinado ya que no se pretende ejemplificar por parte de este equipo redactor, por el peligro de caer en un "modelo" de arquitectura exclusivo, vaciando de contenido la imagen urbana al "prefabricar" una ciudad de una determinada época, con lo que se cae en el consiguiente anacronismo.

TÍTULO I.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

Artículo 1º.- Documentación del Plan.

El Plan Especial de Reforma Interior del Casco Antiguo de Jijona, se compone de los siguientes documentos:

Con eficacia vinculante:

- Las presentes Ordenanzas Reguladoras y los siguientes planos:
- P.1.- Delimitación del área de actuación.
- P.2.1.- Zonificación. Asignación de usos.
- P.2.2.- Zonificación. Alturas de la edificación.
- P.3.- Delimitación de entornos de interés. Catálogo.
- P.4.- Sistema de espacios libres y zonas verdes.
- P.5.- Estructura urbanística (dotaciones y equipamiento).
- P.6.- Red viaria, peatonal y aparcamientos.
- P.9.- Zonas con restricción para la instalación de paneles solares.

De carácter indicativo:

- Memoria Informativa.
- Memoria Justificativa.
- Estudio económico-financiero.
- Plan de etapas.
- P.7.- Abastecimiento de agua. Red de riego y protección de incendios.
- La restante documentación gráfica del plan que no figura en el apartado anterior.

Las actuaciones urbanísticas previstas en el presente Plan Especial, se ajustarán a lo ordenado en la documentación vinculante, sirviendo los documentos de carácter indicativo para la interpretación de la anterior.

Las previsiones del Plan Especial se aplicarán en el siguiente orden:

- Las que figuran en el plano P-3 del Catálogo y en las fichas del mismo.
- Las indicadas en los planos de proyecto, en particular en los de zonificación, red viaria, alineaciones y espacios libres.
- Las que se establecen en las Normas de Edificación y, finalmente, en la restante documentación escrita.
- En todo lo no contemplado en las Ordenanzas Reguladoras y con carácter supletorio, lo establecido en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. y en las ordenanzas municipales de aplicación.

Artículo 2º.- Concesión de licencias.

La Comisión de Patrimonio y Seguimiento del Plan Especial, que se establece en estas Ordenanzas, deberá examinar y emitir dictamen favorable respecto a los proyectos de obras que se presenten, previamente a la concesión de la correspondiente licencia, en los casos previstos más adelante.

La concesión de las licencias de obra se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente sobre ordenación del territorio y protección del patrimonio cultural.

Los requisitos para la concesión de licencias serán los establecidos en el P.G.O.U. de Jijona, y ordenanzas municipales de aplicación, ajustándose a lo dispuesto en el Plan Especial y con las siguientes particularidades:

- En las intervenciones que tengan la consideración de actuaciones aisladas, se podrán realizar obras de edificación directamente, ajustándose a las previsiones de este Plan Especial.
- En las unidades de actuación, se aplicarán los procedimientos previstos en la legislación sobre ordenación del territorio para las actuaciones integradas, con la tramitación de los documentos urbanísticos precisos.
- Se podrán realizar Estudios de Detalle cuando se actúe en manzanas completas o superficies de parcela superiores a 500 m².

En los proyectos de derribo de edificios se incluirá un amplio reportaje fotográfico, con fotografías al menos de: fachadas, cubierta -si resulta posible-, escalera, patios, vigas y otros elementos estructurales visibles, y detalles de: cerrajería, aleros, cornisas, así como de todos los elementos ornamentales, tanto interiores como exteriores. Asimismo se incluirán las determinaciones técnicas necesarias para posibilitar la recuperación de los elementos destacables del edificio. En el caso de que, a juicio del técnico redactor del proyecto, no existieran elementos destacables a recuperar, se incluirá declaración expresa en tal sentido.

La licencia de edificación establecerá las obligaciones del propietario, en relación con la recuperación de los elementos destacables, debiendo depositarse en las dependencias municipales que se señalen al efecto, hasta su posterior reubicación en la obra de sustitución de la edificación. Cuando su reutilización no resulte posible, los elementos quedarán depositados con carácter permanente para su exposición en museos o entidades locales.

El contenido de los proyectos de edificación será el indicado en los planes y ordenanzas municipales, y en la legislación vigente.

En el caso de obras de nueva planta, o reformas que afecten al aspecto exterior de los edificios, cuando deban ser informados por la Comisión de Patrimonio y Seguimiento del Plan Especial, se deberá añadir al proyecto:

- Documentación fotográfica de las fachadas de todos los edificios de la misma manzana, recayentes a la misma calle.
- Un plano esquemático del conjunto de fachadas, o un fotomontaje, que alcance al menos al edificio en el que se actúa y los tres siguientes a cada lado del mismo.
- Justificación de la solución adoptada y su adecuación al entorno.

En el caso de obras de nueva planta, o intervenciones con afección a la fachada, en edificios catalogados o en los colindantes a estos, además de la documentación anterior, se deberá incluir una memoria descriptiva de las edificaciones colindantes y de la que es objeto de intervención, indicando al menos su época de construcción, estilo, tipología, ancho de fachada, proporción vanos-huecos, materiales y tratamiento de huecos y vuelos.

CAPÍTULO I-I.- Terminología general.

Artículo 3º.-Términos del Plan.

Los términos a aplicar en el ámbito del P.E.R.I. para las asignaciones de usos, normas de edificación y para las actuaciones urbanísticas son los siguientes:

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CASCO ANTIGUO
TEXTO REFUNDIDO DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS

1. Se entiende por "Zona" cada una de las superficies delimitadas en el plano "P-2.1 de Zonificación. Usos", en función de su tratamiento homogéneo en cuanto a usos y normas de edificación.
Las zonas diferenciadas son A1, A2, A3, A4, A5 y B.
2. Se entienden como "Entornos con tratamiento especial" los señalados en el plano P-3. siendo espacios afectados por su proximidad a edificios o conjuntos catalogados, que figuran en el mismo plano.
Los entornos delimitados se denominan: E1, E2 y E3.
3. Se entiende por "Unidad de actuación" cada una de las delimitaciones señaladas en el plano de delimitación P-1 y que deben tener una gestión unitaria.
Las U.A. que se mantienen del P.G.O.U. son: UA-5 y UA-8 eliminándose la UA-3, cuya justificación en base a mejoras de tráfico interno quedará desfasada con la circunvalación.
4. En el resto de la superficie ordenada, la parcela se identificará con la finca existente.

Por otra parte, antes de entrar en las normas de edificación se considera conveniente establecer una terminología que recoja los distintos tipos de intervención sobre la arquitectura histórica, basándonos posteriormente en la misma para indicar en cada nivel de protección, el tipo de obras que se permite.

Dicha terminología está basada tanto en la significación que le otorga al término el diccionario de la Real Academia Española de la Lengua como en el "uso histórico" del mismo y la interpretación dada por los teóricos de la intervención en arquitectura (como Viollet-le-duc, Brandi, etc.).

En las páginas siguientes se expresan las distintas definiciones de los términos a emplear en este Plan.

TERMINOLOGÍA

ANASTYLOSIS:	Acción de recomponer científicamente un monumento derribado cuyas fábricas se conservan desmontadas.
ANALOGÍA:	Relación, semejanza, conexión
COMPLEMENTAR:	Dar complemento a una cosa. Cosa que se añade a otra cosa para hacerla íntegra o perfecta.
CONSERVACIÓN:	Cuidado permanente de los edificios y monumentos.
CONSOLIDACIÓN:	Asegurar, fijar, fortalecer, reforzar o sujetar una cosa.
RESTAURACIÓN:	Tiene como fin conservar o revelar los valores estéticos o históricos de un monumento y se fundamenta en el respeto hacia los elementos antiguos y las partes auténticas. El sentido tradicional del término está más acorde con la definición siguiente: arreglar una cosa estropeada o rota, particularmente un edificio o una pieza de arte, dándole aspecto de nueva (sentido que ha producido una concepción clásica del término a partir de Viollet-le-Duc).
RESTITUCIÓN:	Restablecer una cosa en su estado anterior.
REPOSICIÓN;	Acción y efecto de reponer. Colocar a una persona o cosa, lugar o estado que antes tenía. Replicar.

REHABILITACIÓN:	Habilitar de nuevo. Volver algo o a alguien a quien se había expulsado al servicio que antes prestaba o al empleo que tenía (opuesto a revitalización).
REUTILIZACIÓN:	Volver a emplear, usar. Dar de nuevo aplicación o uso a cierta cosa (el uso no tiene por qué ser el que antes tenía).
REVITALIZACIÓN:	Dedicación a una función útil. Incluye arreglos exigidos por la evolución de los usos.
RECONSTRUCCIÓN:	Volver a construir. Reedificar. Construir de nuevo un edificio destruido. Completar o reproducir.
SUSTITUCIÓN:	Poner a una persona o cosa en lugar de otra.

TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Artículo 4º.- Ámbito del Plan Especial.

El Plan Especial de Reforma Interior del Casco Antiguo de Jijona, se limitará al ámbito territorial resultante del plano de delimitación P-1.

Artículo 5º.- Complementariedad del P.G.O.U.

El Plan Especial constituye el documento urbanístico vigente del sector al que se refiere el artículo anterior, complementado por el P.G.O.U. de Jijona, de forma que, en las condiciones no reguladas en este Plan Especial, se aplicará lo dispuesto en el P.G.O.U.

Artículo 6º.- Eficacia y revisión del Plan Especial.

La eficacia del .Plan Especial comenzará a partir del momento de su aprobación definitiva y su publicación oficial.

El Plan podrá revisarse:

- A petición del Excmo. Ayuntamiento de Jijona.
- Cuando la revisión del actual P.G.O.U. de Jijona así lo aconsejase.
- Cuando se modifique las circunstancias que dan lugar a la redacción del Plan, sin perjuicio de posibles modificaciones puntuales del mismo.
- Cuando, por distintos motivos, el Estudio Económico-Financiero no estuviera acorde con la realidad impidiendo la ejecución del Plan y no se cumpliera el plan de Etapas.

Artículo 7º.- Clasificación del suelo.

El suelo ordenado tiene la calidad de urbano en la totalidad del ámbito de aplicación del Plan Especial, desarrollándose según lo previsto en el mismo y con redacción de Estudios de detalle y Proyectos de Urbanización en los supuestos que las presentes Ordenanzas Reguladoras establecen.

CAPÍTULO II-I.- Condiciones de uso del suelo.

La regulación de usos en el ámbito del Plan Especial se realiza de acuerdo a los objetivos previstos en la memoria de recuperación y revitalización de la zona. El uso residencial se mantiene como primordial pero se han previsto distintas categorías de otros usos, con mayor precisión que en el P.G.O.U., facilitando aquellos que reactiven la ocupación de la edificación y que tradicionalmente han estado arraigadas con la residencia, especialmente en las zonas realmente antiguas de la ciudad, como son la A1 y A2.

La regulación de usos será de aplicación en los cambios de actividad de un edificio o local y en los edificios de nueva planta edificados sobre solar o en sustitución de otro por derribo.

Artículo 8º.- Usos DEFINIDOS en el Plan.

Los usos DEFINIDOS en este Plan Especial son:

1. Residencial.
 - Categoría 1ª: Vivienda unifamiliar entre medianeras.
 - Categoría 2ª: Vivienda colectiva entre medianeras.
 - Categoría 3ª: Viviendas en bloque exento.
2. Garajes y Talleres.
 - Categoría 1ª: Anexo a vivienda unifamiliar.
 - Categoría 2ª: En el interior de manzana.
 - Categoría 3ª: En sótanos y plantas bajas de edificios de viviendas colectivas o bloques.
 - Categoría 4ª: Talleres de automóviles.
 - Categoría 5ª: Estaciones de servicio.
 - Categoría 6ª: Edificios con uso exclusivo de aparcamientos.
3. Almacenes.
 - Categoría 1ª: En sótano o p. bajas con superficie <250 m².
 - Categoría 2ª: En sótano o p. bajas con superficie <350 m².
 - Categoría 3ª: En sótano o p. bajas sin limitación.
4. Comercial.
 - Categoría 1ª: Local comercial en planta baja.
 - Categoría 2ª: Local comercial en planta baja y primera.
 - Categoría 3ª: Locales agrupados en planta baja y primera.
 - Categoría 4ª: Comercio sin limitación.
5. Administrativo.
 - Categoría 1ª: Oficinas profesionales anejas a la vivienda.
 - Categoría 2ª: Oficinas en p. baja.
 - Categoría 3ª: Oficinas en p. baja y entresuelo o planta 1ª.
 - Categoría 4ª: Oficinas de la Admón. Pública en edificio exclusivo.
 - Categoría 5ª: Oficinas sin limitación.
6. Social.
 - Categoría 1ª: Bares, cafeterías y restaurantes.
 - Categoría 2ª: Salas de reunión, recreo y ocio (casinos, discotecas, bingos).
7. Hotelero.
8. Talleres de artesanía.

Se limitará a actividades sujetas a lo dispuesto en la Ley 1/1984 de 18 de abril, de ordenación de la artesanía, o normativa que la sustituya, que gocen de la acreditación establecida en dicha normativa y que cumplan con las siguientes limitaciones:

 - Serán actividades sujetas al procedimiento de comunicación de actividad inocua.
 - La densidad de carga de fuego, calculada según el anexo I del Reglamento de Seguridad Contra Incendios en Establecimientos Industriales, será no superior a 60 Mcal/m².
 - La superficie útil de local será no superior a 90 m².
9. Educativo.
10. Cultural.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CASCO ANTIGUO
TEXTO REFUNDIDO DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS

11. Industrial.
12. Sanitario.
13. Institucional.
14. Religioso.
15. Deportivo.

Artículo 9º.- Usos PERMITIDOS con carácter general.

Los usos PERMITIDOS, con carácter general en este Plan son:

1. Residencial.
 - Categoría 1ª: Vivienda unifamiliar entre medianeras.
 - Categoría 2ª: Vivienda colectiva entre medianeras.
2. Garajes y Talleres.
 - Categoría 1ª: Anexo a vivienda unifamiliar.
 - Categoría 2ª: En el interior de manzana.
 - Categoría 3ª: En sótanos y plantas bajas de edificios de viviendas colectivas o bloques.
3. Almacenes.
 - Categoría 1ª: En sótano o p. bajas con superficie <250 m².
4. Comercial.
 - Categoría 1ª: Local comercial en planta baja.
5. Administrativo.
 - Categoría 1ª: Oficinas profesionales anejas a la vivienda.
 - Categoría 2ª: Oficinas en p. baja.
 - Categoría 4ª: Oficinas de la Admón. Pública en edificio exclusivo.
6. Social.
 - Categoría 1ª: Bares, cafeterías y restaurantes.
 - Categoría 2ª: Salas de reunión, recreo y ocio (casinos, discotecas, bingos) con superficie <500 m².
7. Hotelero.
8. Talleres de artesanía.
9. Educativo.
10. Cultural.
11. Industrial.
12. Sanitario. En locales de p. baja y/o entresuelo.
13. Institucional.
14. Religioso.

15. Deportivo: en actos sin espectadores de pago.

Artículo 10º.- Usos PERMITIDOS POR ZONAS.

Los usos PERMITIDOS POR ZONAS son todos los anteriores con la inclusión para cada una de ellas de los siguientes:

2. Garajes y Talleres.

Categoría 4ª: Talleres de automóviles. _____ Zona A3.

Categoría 6ª: Edificios con uso exclusivo de aparcamientos. _____ Zona A3 y A5.

3. Almacenes.

Categoría 2ª: En sótanos o p. bajas con superficie <350 m². _____ Zonas A2, A3, A5 y B.

Categoría 3ª: En sótanos o p. bajas sin limitación. _____ Zonas A5 y B.

4. Comercial.

Categoría 2ª: Local comercial en planta baja y primera. _____ Zonas A1, A2, A3, A5 y B.

Categoría 3ª: Locales agrupados en planta baja y primera. _____ Zonas A5 y B.

Categoría 4ª: Comercio sin limitación. _____ Zona B.

5. Administrativo.

Categoría 3ª: Oficinas en p. baja y entresuelo o planta 1ª. _____ Zonas A1, A2, A3, A5 y B.

Categoría 5ª: Oficinas sin limitación. _____ Zonas A2, A5 y B.

11. Industrial.

Solo actividades sujetas al procedimiento de comunicación de actividad inocua

Zonas A2, A3, A5 y B.

Artículo 11º.- Usos NO PERMITIDOS

Los usos y categorías relacionados en el listado del artículo 8º, que no figuran en los listados de usos permitidos con carácter general, o por zonas, relacionados en los artículos 9º y 10º, se considerarán USOS NO PERMITIDOS.

Los usos que no figuren entre los definidos en el artículo 8º se asimilarán al uso más similar en los definidos, en cuanto a sus características, posibles molestias al vecindario, necesidades de maquinaria o instalaciones especiales, grado de clasificación de la actividad, etc., pudiendo autorizarse su implantación mediante la aprobación de un criterio municipal de aplicación de la ordenanza.

Los usos no permitidos existentes en el momento de la aprobación del Plan, que cuenten con la autorización administrativa necesaria para el funcionamiento de la actividad, podrán mantenerse en su localización, incluso cuando se realicen obras de mejora en el edificio o local, pero no podrán ampliar su superficie, ni reabrirse la actividad una vez cese el uso actual.

Artículo 12º.- Definición de planta baja en relación al uso.

En edificios que den a dos o más calles con fuerte desnivel, y para la aplicación de usos tendrán la consideración de planta baja todas las plantas a nivel de calle y las intermedias que se encuentren por debajo de la planta baja de la calle más alta, de planta primera, la situada como tal en la calle más alta y de sótano las que se encuentren por debajo del nivel de la calle más baja.

TÍTULO III.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

El presente documento contiene las Normas de Edificación aplicables en el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Antiguo de Jijona.

Las normas urbanísticas establecidas en el P.G.O.U. serán de aplicación con carácter complementario en los aspectos no regulados en estas ordenanzas, así como las normas DC/09 y el CTE , o normas que los sustituyan en los aspectos que resulten aplicables y con las precisiones que se contienen en estas ordenanzas.

Para la mejor aplicación de estas Normas, se aconseja seguir el siguiente procedimiento para conocer las condiciones que afectan a las parcelas o fincas del recinto del Plan:

- Si existe edificación consultar el Plano P-3 del catálogo y las fichas del mismo, así como el apartado 3.4 de estas Ordenanzas para conocer el grado de protección y sus determinaciones que primarán sobre las Normas Generales.
- Posteriormente, de no estar catalogado el edificio o si éste no existiese, se consultará el plano “P-2.1 Zonificación. Usos.” para comprobar la zona en que se encuentra la parcela o finca, y sus condiciones particulares de planeamiento, o si está afectada por una Unidad de Actuación.
- En todo caso se deben consultar las Normas Generales, con las condiciones de edificación, higiénico-sanitarias y estéticas.

CAPÍTULO III-I.- Condiciones de volumen.

Artículo 13º.- Número de plantas.

Las alturas de la edificación se modifican en algunos casos puntuales respecto al P.G.O.U. de Jijona, por no estar de acuerdo a la realidad edificada, manteniéndose de acuerdo a dicho P.G.O.U. el criterio de considerar la altura de cornisa de los edificios colindantes para las construcciones de nueva planta como el máximo permitido, en determinadas zonas.

El número de plantas máximo de la edificación se ajustará a las indicadas en el plano de Zonificación de Alturas, P-2.2 medidas desde la calle a que da fachada el solar o desde la calle posterior cuando se indica expresamente en el plano con una flecha. Se computan siempre las plantas bajas. Son de aplicación las siguientes reglas correctoras:

- a) En edificios catalogados regirá el número de plantas especificado en la ficha de Catálogo que primará sobre la que indica el plano P-2.2.
- b) En edificios incluidos en un "Entorno de especial protección" se seguirá el criterio de considerar, el número de plantas del edificio colindante de menor altura, como el máximo permitido para las construcciones de nueva planta. No obstante se podrá superar ésta si el plano P-2.2 lo permite y no se supera la altura de cornisa del colindante más alto en más de 1 m.
- c) En edificios no catalogados o fuera de dichos "Entornos" y en suelo vacante regirá lo especificado en el plano P-2.2.
- d) En todos los casos, cuando los DOS edificios colindantes al que se pretende edificar, tuvieran mayor altura de cornisa o número de plantas, se podrán edificar hasta dos plantas más de lo grafiado en el plano P-2.2.

ajustándose a la altura de cornisa del menor de los contiguos y no superando el número de plantas del más alto, modulándolo adecuadamente.

e) En solares recayentes a dos calles podrá aplicarse la norma anterior independientemente para cada calle, retranqueándose la altura mayor al menos 3 m. respecto de la ordenanza de la calle más restrictiva.

La altura mínima permitida en obra nueva será de una planta menos que las grafiadas en el plano P-2.2.

Artículo 14º.- Altura de cornisa.

Es la altura medida desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del último forjado, medida a 5 m. del punto más alto de la rasante en la línea de fachada, pudiendo mantenerse en un ancho máximo de 15 m. y sin que se supere la altura máxima en más de 1 m. por lo que si la fachada o el desnivel fueran mayores, se deberá escalonar la edificación.

El valor máximo permitido de esta altura se calculará multiplicando el número total de plantas permitidas por 3,75 m. incluyendo los cantos intermedios de forjados.

En edificaciones colindantes a edificios catalogados no se podrá superar la altura de cornisa de estos.

En los "Entorno de especial protección" se considerará la altura del edificio colindante más alto como limitación, pudiendo superarla en un máximo de 50 cm.

Las edificaciones existentes cuya altura supere a la indicada en el plano P-2.2 o en estas limitaciones, no se entenderán fuera de ordenación, aplicándose estas normas en caso de derribo y nueva construcción.

Artículo 15º.- Altura libre de pisos.

a) Es la distancia de la cara superior del pavimento a la inferior del techo en la planta correspondiente.

b) Para las nuevas edificaciones la planta baja tendrá una altura máxima de 4,5 m. y mínima de 3 m. El resto de las plantas tendrá una altura mínima de 2,5 m. para las zonas A-3, A-5 y B, con un mínimo de 2,7 m. en las zonas A-1, A-2 y A-4.

En caso de obras de intervención sobre la edificación existente en las que se conserven los forjados las alturas de las plantas antes señaladas no serán de aplicación.

Artículo 16º.- Condiciones de las plantas bajas y sótanos.

No se permiten las plantas bajas diáfanos, ni con soportales, en todo el ámbito del Plan Especial.

En edificios de nueva planta se permite la construcción de una planta sótano con destino exclusivamente a aparcamiento de vehículos, en calles con tráfico rodado y con un ancho mayor de 6 m. No computarán a estos efectos como planta sótano, las plantas semienterradas, que tengan la consideración de planta baja en alguna de sus fachadas.

En edificios existentes las plantas sótano podrán destinarse a usos compatibles con su situación, vinculados a los establecimientos de planta baja.

Si la planta sótano tiene situada la cara inferior de su forjado de techo, en algún punto, a una altura mayor de 1'25 metros de la rasante de la calle, computará como una planta, a los efectos de limitación del número de plantas de la edificación. No obstante, en casos excepcionales justificados por las fuertes pendientes de las calles, podrá sobrepasarse dicha altura en algún punto de la fachada, siempre y cuando no se supere la altura máxima permitida de cornisa.

Artículo 16º bis. Aparcamientos. Dotación y condiciones.

En las edificaciones de nueva planta, será obligatorio contemplar la dotación de plazas de aparcamiento que se establecen en el presente artículo, excepto en los siguientes casos:

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CASCO ANTIGUO
TEXTO REFUNDIDO DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS

- Edificios recayentes a calles de anchura igual o inferior a 6 metros, o calles que resulten inaccesibles para los automóviles.
- Parcelas cuya superficie sea inferior a 150 metros cuadrados.
- Parcelas cuya configuración no permita cumplir las condiciones de diseño y de seguridad de utilización, exigidas por la normativa vigente.
- Parcelas situadas en las zonas A-1 y A-4.

En las actuaciones de reforma de edificios existentes, no será exigible esta dotación, aún cuando se prevea cambio de uso de la edificación.

El número de plazas de aparcamiento a prever será de una plaza por cada 100 metros cuadrados de superficie construida del edificio, excluyendo del cómputo la superficie destinada a aparcamiento, y sin exceder de una planta completa de la edificación.

Las condiciones de diseño y dimensiones de los aparcamientos, así como de seguridad de utilización, serán los establecidos con carácter general por la normativa municipal vigente, con las salvedades siguientes:

- Si no existe rampa de acceso desde la vía pública, la puerta de acceso se podrá situar en la línea de fachada y por lo tanto no será necesario dejar meseta.
- La anchura mínima del hueco de acceso y meseta será la necesaria para resolver el acceso desde la vía pública, cumpliendo las condiciones para los movimientos interiores de los vehículos exigidos con carácter general, teniendo en cuenta la anchura real de la calzada de vehículos, en el tramo concreto de que se trate. El mínimo absoluto, en todo caso, será de 3 metros.

Artículo 17º.- Construcciones por encima de la altura de cornisa.

En cubiertas planas sólo se permiten los remates de cajas de escaleras y ascensores.

Bajo cubierta se permitirán todo tipo de instalaciones ligadas a las viviendas y el uso de almacén. Se podrá permitir el uso residencial siempre que esté ligado a la vivienda inmediatamente inferior tanto si se trata de edificios rehabilitados como en obra nueva.

Dicho aprovechamiento estará limitado de la siguiente manera:

- La envolvente de la cubierta a partir de la cara superior del último forjado en fachada, quedará definida por un plano con pendiente máxima del 30%, no superando en ningún caso los 4 m. de altura, permitiéndose escalonamientos en casos de gran profundidad de parcela.
- En los patios de luces se permiten paños de hasta 2 m. desde la cara superior del último forjado hasta la línea de cornisa, contando estos para el cálculo de la anchura del patio.

Artículo 18º.- Alineaciones.

Se distingue entre:

- Alineación que se mantiene.
- Nueva alineación.

- Modificación puntual de la alineación.
- Alineación interior.

Las alineaciones serán las existentes salvo en los casos puntuales recogidos del P.G.O.U. o en aquellos que el presente plan las modifica o establece, con el fin de mejorar la accesibilidad a la parte alta de la ciudad y crear un viario perimetral.

El régimen de nuevas alineaciones tendrá carácter vinculante en caso de permitirse la sustitución de la edificación existente, regularizándose el frente de fachada. En los casos señalados con asterisco en el plano correspondiente se dará un carácter de urgencia a la modificación por influir en la solución urbanística del casco.

Artículo 19º.- Edificabilidad.

La edificabilidad, al ser toda la edificación de manzana cerrada, se definirá por la aplicación a cada parcela de las previsiones contenidas en el plano de alturas P-2.2, en las alineaciones y otras limitaciones antes indicadas, así como por las reglas de retranqueos y fondo edificable, patios interiores y patios de manzana cuando se señalen.

Artículo 20º.- Fondo edificable y retranqueos.

Los fondos de la edificación se ajustarán a lo establecido en el art. 4.2-7 del P.G.O.U. es decir, 20 m. en las zonas A y en la B, pudiendo cubrirse las plantas bajas en toda su superficie.

No se permiten retranqueos de la edificación en todo el recinto debiendo ajustarse las edificaciones a la línea de fachada, salvo la última planta que se podrá retranquear 3 m.

Artículo 21º.- Patios de manzana.

Son los obtenidos por la aplicación de la norma anterior sobre fondos edificables a cada una de las parcelas.

Se han delimitado en algunas manzanas, con carácter excepcional, alineaciones interiores distintas a las que dan los fondos edificables, quedando estos en esos casos sin efecto.

En los patios de manzana no se permiten más construcciones que los sótanos y plantas bajas. En los casos indicados en el plano P-4 se deberá poder ajardinar al menos en el 70% de su superficie, permitiendo la colocación de una capa de tierra vegetal de al menos 80 cm.

Artículo 22º.- Patios de luces.

Las condiciones exigibles a patios de luces serán las establecidas con carácter general en la normativa aplicable, que resulte vigente en cada momento: normas de habitabilidad y diseño, código técnico de la edificación o normas sectoriales.

Artículo 22.º bis.- Cuerpos volados.

CUERPOS VOLADOS CERRADOS. En las zonas A1, A2 y A4 quedan prohibidos, aunque solo estén cerrados por alguno de sus tres lados, salvo aquellos casos en que la solución esté expresamente justificada en proyecto y con informe favorable de la Comisión de Patrimonio y Seguimiento del Plan. En el resto de las zonas se permiten en calles de ancho superior a 10 metros, con las siguientes limitaciones:

- Los vuelos deberán separarse 0,60 m. como mínimo de las medianerías.
- El saliente máximo de estos vuelos, contado a partir del paramento de fachada, será inferior a 1/20 del ancho de la calle, con un máximo absoluto de 1'20 m. y siempre sin sobrepasar el ancho de la acera.
- La altura mínima en cualquier punto será de 4'20 m. sobre la rasante de la acera.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CASCO ANTIGUO

TEXTO REFUNDIDO DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS

- Se establece el 50 % como máximo de línea cuerpos volados cerrados sobre el total de cuerpos volados permitidos, pudiéndose acumular la longitud correspondiente a las distintas fachadas y plantas.

CUERPOS VOLADOS ABIERTOS POR SUS TRES LADOS. Están permitidos en todas las zonas afectadas por el plan, cumpliendo los siguientes requisitos:

- Los vuelos deberán separarse 0,60 m. como mínimo de las medianerías.
- El saliente máximo de estos vuelos, contado a partir del paramento de fachada, será de 0,5 m. en calles de hasta 9 m. de ancho, y del 7% del ancho de la calle en las mayores a 9 m, con un máximo absoluto de 1'20 m. y siempre sin sobrepasar el ancho de la acera.
- La altura mínima en cualquier punto será de 3'75 m. sobre la rasante de la acera en zonas A1, A2 y A4, y de 4'20 m. en el resto de zonas.
- No se aconsejan los balcones de tipo corrido, especialmente a partir de la segunda planta. Únicamente se admitirán en aquellos casos en que la solución esté expresamente justificada en proyecto y con informe favorable de la Comisión de Patrimonio y Seguimiento del Plan.
- Se prohíbe la formación de bandejas de balcones, cornisas y aleros mediante el vuelo del forjado en todo su canto, debiendo reducirse el espesor según el uso tradicional a un máximo de 15 cm. Las barandillas serán transparentes para expresar la autonomía del plano de fachada.

ALEROS Y CORNISAS. Están permitidos en todas las zonas afectadas por el plan, con las mismas condiciones de saliente máximo que los cuerpos volados abiertos.

MARQUESINAS. En las zonas A1, A2 y A4 quedan prohibidas. En el resto de zonas se permiten cumpliendo los siguientes requisitos:

- Deben separarse 0,60 m. como mínimo de las medianerías.
- El saliente máximo de estos vuelos, contado a partir del paramento de fachada, será inferior a 1/20 del ancho de la calle, será también inferior en al menos 40 cm. al ancho de la acera y con un máximo absoluto de 1'50 m.
- La altura mínima en cualquier punto será de 3'00 m. sobre la rasante de la acera.
- Deberán respetar en todo caso el arbolado existente.
- Deberá ajustarse a las características de edificación del entorno y no deberá de constituir un elemento de separación entre la planta baja y el resto del edificio.

ZÓCALOS Y ELEMENTOS ORNAMENTALES. Se permiten en todas las zonas y su saliente máximo será de 10 cm. cuando estén situados a una altura inferior a 3'00 m. Por encima de esta altura sus condiciones de utilización serán las mismas que para los aleros y cornisas.

ELEMENTOS SALIENTES NO PERMANENTES. Serán aplicables las limitaciones de carácter general para los elementos salientes no permanentes que se establecen en el P.G.O.U.

CAPÍTULO III-II.- Condiciones Higiénico-sanitarias.

Artículo 23º.- Parcelas.

Tendrán la consideración de parcela edificable las que superen los 50 m² de superficie y que permitan inscribir en su interior un círculo de 4 metros de diámetro, con un frente mínimo de fachada de 3 metros, recayente a vía o espacio público. Las parcelas que no cumplan estos requisitos, deberán agruparse para su edificación.

La agrupación de parcelas requerirá siempre licencia municipal. No se permite la adición de más de 3 parcelas, para el derribo y nueva construcción, siempre que la superficie resultante sea superior a 300 m², salvo que se emita un informe favorable por parte de la Comisión de Patrimonio y Seguimiento del Plan Especial, sobre el proyecto de edificación resultante, a cuya ejecución quedará supeditada la licencia de agrupación de las parcelas.

Artículo 23º bis.- Condiciones de las viviendas.

Los edificios de nueva planta, o las intervenciones con cambio de uso, admitirán el uso de vivienda si permiten cumplir las condiciones de diseño y habitabilidad que fija la DC/09, o norma que la sustituya.

En los edificios existentes con uso de vivienda, que no cumplan con los requisitos exigibles en función de su antigüedad, se permitirá este uso, siempre que no existan situaciones de inhabilitación evidente. Se permitirá también la realización de obras de mantenimiento, o reformas para mejorar las condiciones de seguridad o habitabilidad, aunque no se puedan cumplir estrictamente las condiciones exigibles a estas reformas, siempre que existan razones de imposibilidad manifiesta debidamente justificadas.

Artículo 24º.- Condiciones de los locales.

En los locales habitables destinados a usos no residenciales deberán cumplirse las condiciones establecidas por las normativas sectoriales y de usos y actividades, que resulten de aplicación, así como las determinaciones establecidas con carácter general en el P.G.O.U.

Artículo 25º.- Escaleras y Ascensores.

Las condiciones exigibles a las escaleras y ascensores, en los edificios de nueva planta, relativas a dimensiones, iluminación, ventilación, etc. serán las establecidas con carácter general en la normativa aplicable, que resulte vigente en cada momento: normas de habitabilidad y diseño, código técnico de la edificación o normas sectoriales.

Artículo 26º.- Zaguanes.

En los edificios de nueva planta, la puerta de acceso a zaguanes tendrá un ancho mínimo de 0,9 m. y la distancia entre esta y el núcleo de comunicaciones será al menos de 1,5 m., debiendo cumplirse el resto de condiciones que establecen las N.H.D.V.

Artículo 27º.- Conductos de ventilación.

Los requisitos de ventilación de los locales serán los establecidos con carácter general en el P.G.O.U.

CAPÍTULO III-III.- Condiciones estéticas.

Con objeto de conseguir una correcta integración de la obra nueva en el contexto urbano, bien sea por homogeneidad o por analogía, se han elaborado una serie de directrices a seguir, tanto para la obra nueva como para la de reforma.

En las directrices anunciadas, se procura no omitir las nuevas tecnologías constructivas, pero sí aquellas de excesiva expresividad o inadecuadas a la escala en que se trabaja, con edificios de poca altura y volumetría.

No obstante, el juicio sobre la obra proyectada, lo deberá emitir la Comisión de Patrimonio y Seguimiento del Plan que se establece en las normas del mismo, pudiendo estas directrices servir tanto para el ejecutor del proyecto como para aquellos que tengan que juzgarlo, no debiendo ser obstáculo para establecer otros criterios de mayor fundamento.

Las obras que deberán ser objeto de informe por parte de dicha Comisión, se establecen por zonas y quedan consignadas en el apartado que refiere las funciones de la misma.

DIRECTRICES DE PROYECTO

Normas de aplicación general.

El diseño de la edificación deberá mantener las constantes tipológicas y morfológicas de la arquitectura de su entorno, en particular de la manzana en la que se sitúe y del frente de calle, prevaleciendo sobre el contenido funcional del programa de necesidades, que deberá adaptarse a la forma y tipo edificatorio.

Todas las fachadas de la edificación se realizarán con estos criterios, acabando cada uno de los paramentos exteriores y medianerías con un tratamiento conjunto. Los paramentos que den a espacios de uso o dominio público o a patios de manzana se considerarán fachadas a todos los efectos, debiendo tratarse de forma análoga a la fachada principal.

En edificios de nueva planta se deberá dejar un espacio para paso de instalaciones exteriores públicas (telefonía, alumbrado público o suministro eléctrico), oculto de las vistas e integrado en la fachada, sin sobresalir de ella, con unas dimensiones mínimas de 10 x 20 cm. En las obras de reforma de fachada, se procurará dar cumplimiento al precepto anterior, siempre que resulte posible, adaptándolo a la entidad de la obra a realizar y a las características de la edificación.

Los aparatos de climatización se ubicarán en las zonas que menos perjudiquen el aspecto general de la edificación, debiendo cumplir asimismo las condiciones de carácter general establecidas en el P.G.O.U.

La instalación de antenas de recepción del servicio de telecomunicaciones, sólo se permitirá en las cubiertas de los edificios, no pudiendo ubicarse más de una por edificio. Las antenas parabólicas no se podrán instalar en ubicaciones, en las que resulten visibles desde la vía pública o espacios públicos.

Normas de aplicación restringida.

El contenido del resto del articulado de este apartado de CONDICIONES ESTÉTICAS, deberá cumplirse obligatoriamente en las zonas A1 y A2, así como en edificios situados en los "Entornos con tratamiento especial" y junto a edificios catalogados, de las zonas A-3, A-5 y B, con la salvedad establecida en el art. 39 de estas normas. En el resto de edificios de las zonas A-3, A-5 y B, dichas normas tendrán carácter orientativo, pudiendo eximirse de su cumplimiento a los proyectos que justifiquen adecuadamente su integración en el entorno concreto en que se ubican, sin necesidad de informe previo de la comisión a que se refiere el artículo 39.

En la zona A-4, por sus características homogéneas, se deberá realizar cualquier construcción en identidad con las existentes, adoptando los invariantes de su arquitectura.

Artículo 28º.- Carácter de la edificación.

Los proyectos de intervención de la edificación deben ser consecuencia del análisis de la edificación existente, siguiendo los criterios de diseño que, con carácter orientativo, se han expuesto al comienzo de éste apartado. Para ello la documentación a incluir en los proyectos deberá, como mínimo cumplir los requisitos establecidos en el artículo 2º

Artículo 29º.- Fragmentación de fachadas.

En actuaciones sobre una parcela o agrupación de las mismas con gran frente de fachada se aconseja su fragmentación con portales cada 12 m., aunque se puede suplir con un adecuado ritmo en relación con el entorno.

Artículo 30º.- Línea de cornisa.

De acuerdo a las condiciones de volumen la línea de cornisa se debe ajustar a la de la edificación colindante o en su defecto a la indicada en normas, escalonándose en calles de fuerte pendiente. En general se deben tener en cuenta las fajas de forjados, dinteles de huecos y demás constantes tipológicas con referencia a la altura de la edificación del entorno.

Artículo 31º.- Estructuración de cubierta.

No se limita el tipo de la misma a las cubiertas inclinadas permitiéndose las azoteas. Sí se limita el plano de la línea envolvente a una pendiente máxima del 30% y se desaconsejan las mansardas y abuhardillados.

Artículo 32º.- Cuerpos volados cerrados.

(Derogado. Se regula en el artículo 22 bis)

Artículo 33º.- Balcones, cornisas y aleros.

(Derogado. Se regula en el artículo 22 bis)

Artículo 34º.- Composición de las fachadas.

Se tendrá en cuenta, para establecer relaciones analógicas con la edificación del entorno, el enfatizar el diseño de huecos en relación a los paños ciegos, dominando el macizo sobre el hueco en los paños de fachada.

Los huecos serán preferiblemente verticales y rectangulares, admitiéndose apaisados únicamente en áticos y cambras, en aquellos casos que no se superen los 0,5 m² de superficie de hueco, o justificadamente para acceso a garajes. La separación mínima de los huecos a las medianeras del edificio será de 0'60 m.

En las nuevas construcciones la planta baja se tratará como una planta más de la edificación, siguiendo los mismos criterios de composición para toda la fachada, quedando su tratamiento definido en proyecto.

En edificios existentes se podrá modificar el tratamiento de plantas bajas comerciales, utilizando materiales que estén acordes con los del edificio en que se encuentre. Este tipo de obras tendrá que ser informado por la Comisión de Protección y Seguimiento del Plan Especial, cuando se realicen en los "Entornos con tratamiento especial" o junto a un edificio catalogado. En estas obras no se permitirá el rasgado vertical ni horizontal de huecos, salvo que fuera para realizar el acceso al edificio, por razones de insuficiencia de iluminación según normativa vigente sobre habitabilidad, o por mejora de la composición del edificio.

Tanto en las obras de reforma como de nueva planta, los huecos de planta baja tendrán una anchura máxima de 3 m, salvo el hueco de acceso al garaje cuando necesariamente deba tener mayor dimensión para el cumplimiento de las determinaciones del artículo 16 bis.

Artículo 35º.- Materiales.

Se indican a continuación, siguiendo la ordenación por capítulos fundamentales de una obra de edificación, los diferentes materiales y elementos constructivos que deben, o no, utilizarse en las intervenciones permitidas.

a) Cimentaciones y Estructura.

En cimentaciones se permiten las nuevas tecnologías, evitando que los elementos sobresalgan del perímetro de la propiedad, no pudiendo ocupar la vía pública.

No resulta racional ni económico condicionar la estructura al uso de los tradicionales muros de carga, sin embargo, la utilización de pórticos con grandes luces resulta inadecuada para la escala de las edificaciones a realizar.

Se permiten todos los sistemas estructurales aportados por nuevas tecnologías, siempre y cuando no se manifiesten exteriormente como contraposición a lo antiguo. Es aconsejable el uso de sistemas convencionales.

b) Cerramientos y Cubiertas.

Deben usarse fábricas de elementos cerámicos, pétreos o prefabricados en obra no vista. El espesor es magnitud de importancia, no permitiéndose muros cortina o elementos continuos delgados pasantes de forjado.

Las cubiertas serán predominantemente inclinadas y realizadas con elementos cerámicos, de acuerdo con las características de la edificación del entorno, aunque se permiten otros acabados en casos excepcionales con la adecuada integración de color, textura y formato (placas, prefabricados, etc.), quedando prohibidas las terminaciones en tela asfáltica con revestimiento de aluminio.

Las sustituciones de cubiertas inclinada por azoteas planas, se permitirá siempre y cuando el 50% como mínimo de la superficie de la parcela permanezca con cubierta inclinada.

Los aleros no serán prominentes ni se utilizarán elementos postizos que falseen la verdadera cubierta. Caso de realizar azoteas serán de acabados transitables y antepechos en fachada, sin utilizar falsos aleros.

c) Acabados y revestimientos de fachadas.

- **Carpinterías:** El material más apropiado es la madera, aunque se admite cualquier otro salvo los metales en su color natural o con revestimientos y tratamientos metalizados. El diseño de las particiones debe responder al ritmo de los edificios del entorno.

- **Cerrajerías:** Se recomienda el uso de perfilera de acero pintado, admitiéndose otros materiales con las mismas limitaciones que en la carpintería. Se realizarán diseños sencillos, evitando motivos decorativos que no tengan analogía con los existentes o de marcado carácter anacrónico.

- **Vidriería:** Las únicas limitaciones se refieren al uso en fachadas de vidrios impresos de marcado relieve o de colores vivos.

- **Pinturas:** Los acabados de fachada serán básicamente en estuco o acabados similares tipo revestimientos pétreos de grano fino. Se recomienda la máxima simplicidad de texturas y colores aunque

es preferible el uso de una amplia variedad cromática en los distintos edificios como son los ocres, almagra, rosados, amarillo cadmio, verde, añil.

- Revestimientos: Se desaconseja el uso del ladrillo cara vista y los aplacados de mármol o losetas pétreas y cerámicas salvo en zócalos y recercados a la manera tradicional, ya que nunca han sido utilizados en la arquitectura jjonenca. El uso de elementos cerámicos de azulejería como ornamento o de chapa metálica, será muy restringido y siempre en acabados lisos.

Los aplacados para zócalos y elementos similares reunirán los siguientes requisitos:

- a) Se utilizará piedra natural de la tierra, en acabado liso y sin pulir.
 - b) En zócalos el despiece será en piezas rectangulares de un tamaño mínimo de 30 x 50 cm.
 - c) Las piezas se colocarán sin junta vista de mortero y preferiblemente enrasadas con el revestimiento del resto de la fachada.
- Motivos decorativos: Los existentes se podrán rehacer en piedra natural o artificial, manteniendo su aspecto y textura. En obras nuevas se desaconseja el uso de motivos ornamentales, salvo en recercados y cornisas si los hubiere y siempre con carácter neutro.
 - Las puertas de los armarios y cajas de registro serán de materiales que se puedan pintar en el color de la fachada, o de fundición. En los casos en que la normativa sectorial de la instalación específica, exija puertas de otras determinadas características, éstas se recubrirán de otro elemento, que se ajuste a las determinaciones anteriores.

En general, el planteamiento supone favorecer la tendencia a realizar obras de arquitectura neutras, dentro de un contexto histórico muy condicionante, sin renunciar al uso de lenguajes arquitectónicos distintos a los existentes en la población y de carácter vanguardista, siempre permitidos previo informe de la Comisión de Patrimonio y Seguimiento del Plan. Se tratan de evitar, sin embargo, las actuaciones a lo "Bellas Artes" imitativas del modo de hacer histórico pero descontextualizadas en el tiempo y quedándose en la anécdota formal, a veces incluso mal entendida, sin profundizar en la base tipológica que las ocasionó.

Artículo 36º.- Tratamientos de plantas bajas y locales comerciales.

En las nuevas construcciones la planta baja se tratará como una planta más de la edificación, siguiendo los mismos criterios de composición para toda la fachada, quedando su tratamiento definido en proyecto.

En edificios existentes se podrá modificar el tratamiento de plantas bajas comerciales, utilizando materiales que estén acordes a los del edificio en que se encuentre. Este tipo de obras tendrá que ser informado por la Comisión de Protección y Seguimiento del Plan Especial, cuando se realicen en los "Entornos con tratamiento especial" o junto a un edificio catalogado.

En estas obras no se permitirá el rasgado vertical ni horizontal de huecos, salvo que fuera para realizar el acceso al edificio, por razones de insuficiencia de iluminación según N.H.D.V. o por mejora de la composición del edificio.

Artículo 37º.- Marquesinas, banderines y anuncios.

El diseño de estos elementos deberá ajustarse a las características de la edificación del entorno.

Con carácter general los anuncios y rótulos sólo se permiten en planta baja. Dichos elementos se integrarán en la composición de la fachada sin desvirtuarla, sus dimensiones serán proporcionadas a las de los elementos compositivos existentes en el edificio y los colores y materiales a emplear no podrán resultar estridentes, ni desacordes al entorno edificatorio en el que se insertan.

En zonas A5 y B se podrán colocar también en otras plantas, cumpliendo los mismos requisitos del apartado anterior.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CASCO ANTIGUO
TEXTO REFUNDIDO DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS

En edificios catalogados, los rótulos y anuncios se colocarán en el espacio interior del hueco del muro, dejando siempre visibles las jambas y dinteles de los mismos, o integrado en algún elemento compositivo de la fachada.

Quando se considere por parte de los servicios técnicos municipales, que la intervención propuesta puede afectar significativamente a las fachadas de edificios situados en “Entornos con tratamiento especial”, o de edificios catalogados o de los colindantes a ellos, se podrá recabar informe de la Comisión de Patrimonio y Seguimiento del Plan, antes del otorgamiento de la licencia. También se podrá exigir dicho informe cuando se considere que la propuesta no cumple los requisitos de integración establecidos en este artículo.

Artículo 38º.- Elementos ornamentales.

Queda prohibida la imitación y copia de elementos ornamentales genuinos de la arquitectura histórica, con el fin de no desvirtuarlos.

En edificios catalogados, la reforma o la intervención sobre los ornamentos existentes, tales como cornisas, balaustradas, impostas, etc. sólo se podrá justificar en base a su mal estado. En el resto de edificios podrá hacerse en base a la coherencia de la composición global de la fachada, cuando se actúe sobre ella.

Artículo 39º.- Proyectos de carácter excepcional.

Los proyectos de edificación que, a juicio de la Comisión de Patrimonio y Seguimiento del Plan, tengan un elevado nivel arquitectónico, podrán ser aprobados aunque estén realizados con exclusión total o parcial de las condiciones estéticas establecidas, pero armonizando con el entorno por analogía o incluso contraste.

DISPOSICIÓN ADICIONAL.- INSTALACIONES DE CAPTACIÓN DE ENERGÍA SOLAR.

Para la aplicación de las exigencias del código técnico de la edificación, en cuanto a instalaciones de captación de energía solar y teniendo en cuenta los valores arquitectónicos y ambientales del casco antiguo de la población, se establecen las siguientes limitaciones para la implantación de nuevas instalaciones:

- En los edificios catalogados y en los colindantes a ellos, no se permitirá la instalación de captadores solares visibles desde el exterior de las edificaciones (zona de restricción 1 del plano P.9).
- En los edificios situados en los “Entornos con tratamiento especial”, o en la zona A-1, se podrán instalar captadores solares visibles desde el exterior, únicamente en situación de “integración arquitectónica”, tal y como se define en el código técnico de la edificación, con los acumuladores en posición tal que no resulten visibles desde el exterior (zona de restricción 2 del plano P.9).
- En el resto de edificios no se podrán instalar acumuladores, ni captadores en el caso “general”, tal y como se define en el código técnico de la edificación, que resulten visibles desde la vía pública o espacios libres públicos (zona de restricción 3 del plano P.9).
- En la totalidad del ámbito del Plan Especial, los paneles fotovoltaicos visibles desde el exterior podrán ser autorizados únicamente en proyectos de especial interés, en los que se justifique la utilización

arquitectónica de dichos elementos, a juicio de la Comisión de Patrimonio y Seguimiento del Plan, que deberá emitir en estos casos informe previo a la licencia.

Todo el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Antiguo se define como un ámbito de valor histórico arquitectónico, por lo tanto, en materia de las exigencias de ahorro de energía establecidas por el CTE, resultarán de aplicación, tanto el criterio de flexibilidad (introducción del documento básico HE) aplicable con carácter general a edificios existentes, como las exclusiones contempladas en los documentos HE-1 y HE-3, y las posibilidades de sustitución por otra clase de energía contemplada en el HE-4.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

Los edificios considerados fuera de ordenación por incumplir la normativa de éste Plan, según el art. 60 de la Ley del Suelo, quedan señalados en el plano P-2.2 en los casos que se consideran como de actuación preferente, por tratarse de modificación de alineaciones, y ser de interés manifiesto para el desarrollo del Plan.

Para aquellos edificios no específicamente señalados, pero que incumplen otras determinaciones del Plan (alturas...) será de aplicación la excepcionalidad del apartado 3 del citado art. 60 de la L.S., permitiéndose reformas de distribución, cambios de uso y consolidaciones en tanto en cuanto el edificio no sea sustituido, debiendo entonces adaptarse a la normativa vigente.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CASCO ANTIGUO
TEXTO REFUNDIDO DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS

TÍTULO IV.- CATÁLOGO DE EDIFICIOS PROTEGIBLES.

Los edificios catalogados en los distintos niveles de protección, cuyo plano de situación y fotografía figura en la ficha del Catálogo correspondiente, además de estar grafiados en el plano P-3, son:

NIVEL 1	1	Castillo árabe y murallas (en ruinas). Reconstrucción de la muralla.	s. XI 1499
	2	Mezquita árabe (restos).	s. XI
	3	Iglesia Vella (gótica) (ruinas).	s. XIII
	4	Iglesia nueva Arciprestal (barroca)	1630
NIVEL 2	5	Ermita de San Sebastián. C/ Raval, 28.	s. XVIII
	6	Casa Rovira. C/ del Vall, 37.	s. XVII
	7	Casa Joaquín Aracil (reformada) C/ Josep Hernández Mira, 22.	s. XVIII
	8	Casino. Av. Constitució, 9.	1920
	9	Casa Consistorial. Av. Constitució, 2 y C/ Alcoi, 9.	Finales s. XIX
	10	Casa Monerris. Av. Constitució, 33 – 35 – 37.	1905
	11	Antigua Casa Cuartel. C/ Mare de Déu de l'Orito, 62.	1920
	12	Edificio de viviendas. Av. Constitució, 15.	1905
	13	Casa Abadía. C/ Abadía, 6 (en ruinas)	s. XVIII
NIVEL 3	14	Edificio de viviendas. C/ La Vila, 19.	s. XIX
	15	Edificio de viviendas. C/ del Vall, 25. Final	s. XIX
	16	Edificio de viviendas. C/ del Vall, 26. Principios	s. XIX
	17	Edificio de viviendas. C/ del Vall, 33.	s. XIX
	18	Edificio de viviendas. C/ del Vall, 35.	s. XIX
	19	Edificio de viviendas. C/ del Vall, 39.	s. XIX
	20	Edificio de viviendas. C/ del Vall, 47. Final.	s. XIX
	21	Edificio de viviendas. C/ del Vall, 58.	1940
	22	Edificio de viviendas. C/ Alcoi, 13. Final	s. XIX
	23	Edificio de viviendas. Av. Constitució, 7.	1920
	24	Edificio de viviendas. Av. Constitució, 11.	1900
	25	Edificio de viviendas. Av. Constitució, 17	1900
	26	Edificio de viviendas. Av. Constitució, 34.	1940
	27	Edificio de viviendas. Av. Constitució, 36.	s. XIX
	28	Edificio de viviendas. C/ Mare de Déu de l'Orito, 23.	s. XIX
	29	Edificio de viviendas. C/ Mare de Déu de l'Orito, 26.	s. XVIII
	30	Edificio de viviendas. C/ Mare de Déu de l'Orito, 13.	s. XVIII
	31	Edificio de viviendas. C/ Mare de Déu de l'Orito, 11.	s. XVIII
	32	Edificio de viviendas. C/ Josep Hernández Mira, 24.	s. XIX
	33	Edificio de viviendas. C/ Raval, 20.	s. XIX

JUSTIFICACIÓN LEGAL DEL CATÁLOGO

Para hacer efectiva la protección a que este P.E.R.I. se refiere en cuanto a conservación y mejora de los edificios relacionados anteriormente, es precisa su inclusión en un catálogo aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo según el artículo 25 de la Ley del Suelo.

Se deberán, según el artículo 87 del Reglamento de Planeamiento, inscribir todos los elementos catalogados en el registro público de la citada Comisión Provincial de Urbanismo. Esta inscripción se realizará con carácter preventivo desde la aprobación inicial del P.E.R.I.

La aprobación definitiva del presente catálogo, complementario de las determinaciones del P.E.R.I. en materia de protección, se efectuará simultáneamente con la de éste de acuerdo al artículo 86 del citado Reglamento de Planeamiento.

DECLARACIÓN DE RUINA

De declararse alguno de los edificios catalogados en el nivel 3 en estado de ruina, se podrá proceder a su demolición.

En el caso de edificios catalogados en el nivel 2, solo se podrán realizar las demoliciones -a ser posible parciales- imprescindibles para garantizar la seguridad, y solo en el caso de declaración de ruina inminente.

Los edificios catalogados en el nivel 1, tendrán un tratamiento especial ya que en casi su totalidad se trata de restos arqueológicos sobre los que no cabe la declaración de ruina y que deberán considerarse como tales, de acuerdo con la legislación sobre patrimonio. En el caso de la Iglesia nueva Arciprestal, o de otros edificios que pudieran incluirse en el futuro en este nivel, se estará a lo dispuesto para los edificios de nivel 2.

Cuando proceda la declaración de ruina de edificio catalogado, la Administración puede celebrar un convenio con el propietario para instrumentar el régimen de subvenciones y obligaciones que se acuerde, para posibilitar la rehabilitación de la edificación, evitando la situación de ruina inminente.

COMISIÓN DE PATRIMONIO

El Ayuntamiento establecerá, al efecto de juzgar las actuaciones en el recinto del Casco Histórico, objeto de este PERI, una Comisión de Patrimonio y Seguimiento del Plan que emitirá su informe previo a la concesión de licencias, en los casos y zonas que a continuación se indican:

a) En todos los edificios:

- Proyectos que incluyan la instalación de captadores fotovoltaicos de energía solar, que solo podrán ser aprobados cuando se trate de actuaciones de especial interés.

b) En edificios catalogados:

- Intervenciones que supongan modificación de la fachada, estructura, cubierta, caja de escalera, o cualquier otro elemento singular del edificio.

c) En construcciones junto a edificios catalogados nivel 1 y 2:

- Edificios de nueva planta.
- Intervenciones en edificios existentes que supongan elevación de altura, o cualquier otra modificación significativa de las fachadas.

d) En edificios situados en “Entornos con tratamiento especial” o junto a edificios catalogados nivel 3:

- Edificios de nueva planta.
- Intervenciones en edificios existentes que supongan elevación de altura.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CASCO ANTIGUO

TEXTO REFUNDIDO DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS

- Intervenciones en edificios existentes que supongan modificación significativa de las fachadas, excluyendo las que cumplan las directrices de proyecto.
- e) En el resto de edificios de las zonas A1 y A2:
- Edificios de nueva planta, excluyendo los que cumplan las directrices de proyecto, o reproduzcan los elementos característicos de fachadas existentes armónicas con el entorno.
 - Intervenciones en edificios existentes que supongan elevación de altura, con la misma salvedad.
- f) En edificios situados en la zona A4:
- Por sus características homogéneas, se deberá realizar cualquier construcción en identidad con las existentes, adoptando los invariantes de su arquitectura, sin que sea necesario informe de la Comisión.

La Comisión de Patrimonio y Seguimiento del Plan estará formada por los cuatro miembros siguientes:

- El Ilmo. Sr. Alcalde de Xixona o concejal en quién delegue y que actuará como presidente.
- Un representante de la conselleria con competencia en materia de urbanismo.
- Un representante del Colegio Oficial de Arquitectos.
- El arquitecto Municipal o el técnico responsable en materia de urbanismo del Ayuntamiento de Xixona.

La Comisión de Patrimonio y Seguimiento del Plan se reunirá a convocatoria de la Alcaldía sin periodicidad establecida, en función de la presentación de proyectos que requieran su dictamen.

DEFINICIÓN Y ALCANCE DE LOS NIVELES DE PROTECCIÓN

NIVEL 1 PROTECCIÓN INTEGRAL

ALCANCE DE LA PROTECCIÓN.

Están incluidas en este nivel construcciones que deben ser conservados íntegramente por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas. Sólo se admitirán obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales así como la mejora del estado general o instalaciones del inmueble o elemento protegido. No obstante, puede autorizarse:

- a) La reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto, utilizando siempre técnicas y soluciones constructivas propias de la época de su construcción y recuperando el diseño original, utilizando soluciones de acabados que permitan distinguir las partes reconstruidas de las originales.
- b) Las obras excepcionales de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos a conservar.

NIVEL 2 PROTECCIÓN PARCIAL

ALCANCE DE LA PROTECCIÓN.

Están incluidas en este nivel construcciones que deben ser conservados, al menos en parte, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco, especialmente la fachada y elementos visibles desde espacios públicos, en el caso de inmuebles. Pueden autorizarse:

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

b) La demolición de algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando sean de escaso valor definitorio del conjunto o cuando su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del inmueble. En ningún caso podrán ser objeto de demolición la fachada o fachadas principales o características ni los espacios principales de acceso o distribución interior. Cuando su estado de conservación exija intervenciones de demolición parcial, siempre se reconstruirá el elemento demolido con idénticas técnicas constructivas y reutilizando los elementos de sillería, cerrajería, materiales cerámicos, carpintería u otros que puedan conservarse y reutilizarse.

NIVEL 3 PROTECCIÓN AMBIENTAL

ALCANCE DE LA PROTECCIÓN.

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

a) La demolición de sus partes no visibles desde la vía pública o estructurantes del tipo arquitectónico, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente respetando el entorno y los caracteres originarios de la edificación.

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

En Anexo independiente figuran las fichas de todos los elementos catalogados, numeradas de acuerdo a su situación en el plano P-3, indicando su situación, denominación, nivel de protección, interés arquitectónico, tipología, estado y otros datos útiles.

Director del Equipo Redactor (del documento de 1990)

Miguel Louis Cereceda

Redactor del Texto Refundido de 2017

EL ARQUITECTO JEFE DEL D. T. DE GESTIÓN Y DISCIPLINA

Angel Vaillo Oliveras