MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4

Aprobación definitiva Pleno 13 de agosto de 2018.

BOP nº 158, de 20 de agosto de 2018.

DOGV nº 8365, de 21 de agosto de 2018.

ÍNDICE

ORDENANZAS

TÍTULO PRELIMINAR

Art. 1. Concepto, alcance y clases de condiciones generales
Art. 2.Terminología general.

TITULO I. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACiÓN,

CAPÍTULO 1°, CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Art. 3. Ámbito de aplicación

SECCION PRIMERA. CATEGORIAS DE CATALOGACiÓN

Art.4. Categoría I: Edificios y Elementos de Interés Específico
Art.5. Categoría II: Edificios y Elementos de Interés Genérico
Art.6. Categoría III: Edificios y Elementos de Interés Ambiental

SECCiÓN SEGUNDA. NIVELES DE INTERVENCIÓN

Art. 7. Obras sobre el Patrimonio Catalogado
Art. 8. Obras de conservación sobre el Patrimonio no Catalogado

SECCiÓN TERCERA. COMPATIBILIZACIÓN DE LAS INTERVENCIONES SEGÚN GRADOS DE PROTECCiÓN

Art. 9. Determinación de las obras de Intervención
Art. 10. Intervenciones compatibles en edificios catalogados
Art. 11. Intervenciones en edificios de Categoría I - Interés Específico.
Art. 12. Intervenciones en edificios de Categoría II - Interés Genérico
Art. 13. Intervenciones en edificios de Categoría III - Interés Ambiental.
Art. 14, Reedificación forzosa. Reconstrucción,
Art. 15. Intervenciones de conservación en edificios sin grado de protección.

CAPíTULO 2°, RENOVACiÓN DE LA EDIFICACiÓN

Art. 16. Ámbito de aplicación

SECCION PRIMERA. CONDICIONES DE VOLUMEN

Art. 17. Parcelación
Art. 18. Ordenación de la edificación
Art. 19. Ocupación
Art. 20, Edificabilidad
Art. 21, Alzado

SECCiÓN SEGUNDA. CONDICIONES ESTÉTICAS

Art. 22. Significado y alcance
Art. 23, Composición de fachadas
Art. 24. Elementos salientes
Art. 25. Materiales y Texturas
Art. 26. Tratamiento de medianerias
Art. 27. Tratamiento de plantas ático

Art. 28. Tratamiento de cubiertas de la edificación
Art. 29. Tratamiento de los patios interiores
Art. 30. Tratamiento de las plantas bajas

SECCiÓN TERCERA. CONDICIONES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD, DE DOTACiÓN, CALIDAD Y CONFORT.

Art. 31. Alcance
Art. 32. Condiciones de seguridad
Art. 33. Condiciones de salubridad
Art. 34. Condiciones de dotación, calidad y confort

TITULO II. CONDICIONES GENERALES DEL ESPACIO PÚBLICO,

Art. 35. Ámbito de aplicación
Art. 36. Condiciones generales de diseño
Art. 37. Conservación de especies arbóreas
Art. 38. Accesibilidad
Art. 39. Estacionamientos en la vía pública

TITULO III. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y ACTIVIDADES

Art. 40. Reglas para la aplicación de los usos

CAPíTULO 1°, CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL

Art. 41 . Concepto
Art. 42. Tipología unifamiliar
Art. 43. Tipología unifamiliar superpuesta
Art. 44. Tipología colectiva

CAPíTULO 2°, CONDICIONES DEL USO TERCIARIO

Art. 45. Oficinas y despachos profesionales
Art. 46. Comercial
Art. 47. Alojamiento temporal
Art. 48. Actividad recreativa y de pública concurrencia *(Modificación Puntual nº 4)*

- *Se incorpora contenido Sentencia nº 154/2020. BOP nº 203 de 26.10.2020*

CAPíTULO 3°. CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL

Art. 49. Talleres
Art. 50. Actividad vinculada con los hornos de cocción

CAPíTULO 4°. CONDICIONES DE LOS USOS DOTACIONALES

Art. 51. Espacios libres
Art. 52. Equipamientos
Art. 53. Estacionamientos subterráneos, en parte de la edificación o en edificio exclusivo.

TíTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA.

Art. 54. Concepto y ámbito de aplicación de las condiciones particulares

CAPíTULO 1°, ZONA ALTA-BORDE BENACANTIL (CLAVE A)

Art. 55. Delimitación y caracterización
Art. 56. Condiciones de la edificación

Art. 57. Condiciones de los usos

CAPíTULO 2°. ZONA MEDIA-CENTRAL (CLAVE M)

Art. 58. Delimitación y caracterización
Art. 59. Condiciones de la edificación
Art. 60. Condiciones de los usos

CAPíTULO 3°. ZONA BAJA-BORDE RAMBLA Y EXPLANADA (CLAVE B)

Art. 61. Delimitación y caracterización
Art. 62. Condiciones de la edificación
Art. 63. Condiciones de los usos

TíTULO V. CONTROL DEL DESARROLLO Y EJECUCiÓN DEL PLAN

Art. 64. Condiciones de licencias de obra
Art. 65. Condiciones Especiales sobre la protección arqueológica
Art. 66. Ejecución del Planeamiento

CATÁLOGO

CATEGORíA I:

EDIFICIOS y ELEMENTOS DE INTERÉS ESPECíFICO. PROTECCiÓN INTEGRAL.

CATEGORíA II:

EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS GENÉRICO. PROTECCiÓN GENERAL.

CATEGORíA III:

EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS AMBIENTAL. PROTECCiÓN PARCIAL.

ORDENANZAS

TÍTULO PRELIMINAR

Art. 1. Concepto, alcance y clases de condiciones generales

1. Las condiciones generales contenidas en las presentes Ordenanzas regulan las características que han de observar los diversos elementos de las edificaciones y del espacio público, así como los usos permitidos, comprendidos dentro del ámbito denominado "Casco Antiguo" de la ciudad de Alicante.

La regulación de la edificación se extiende tanto a las obras a realizar sobre edificios de interés y conjuntos ambientales, como a las obras de nueva planta, sin prejuicio de lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad para las obras de rehabilitación de edificaciones existentes

La regulación del espacio público se extiende a todas aquellas actuaciones de reurbanización sobre calles y plazas.

La regulación general de los usos se extiende exclusivamente a los usos que pueden darse en el ámbito de actuación, cuya ubicación se permite o prohíbe de acuerdo a lo regulado en las condiciones particulares para cada zona.

2. Estas condiciones se complementan con las ordenanzas particulares aplicadas a cada una de las zonas en las que se divide el Casco Antiguo.

ZONAALTA-A
ZONA MEDIA-M
ZONA BAJA-B

Si en alguna de las condiciones particulares se estableciera alguna determinación más específica para cada zona, prevalecerá ésta sobre las generales.

3. En lo no regulado por estas ordenanzas se remite a las condiciones Generales del Plan General.

4. En lo referente a las condiciones mínimas de habitabilidad, diseño y calidad de viviendas, se estará a lo dispuesto en la Normativa vigente en el ámbito de la Comunidad Valenciana, pudiéndose excluir, según lo regulado en dicha normativa, las viviendas desarrolladas en la zona alta A1 (barrio de Santa Cruz), que la tradición ha validado su uso y que por sus características quedan fuera de toda norma de carácter general, siempre que no se manifiesten situaciones de inhabitabilidad evidentes.

Art.2. Terminología general

A los efectos de aplicación de las presentes ordenanzas se utilizan los siguientes términos, que complementan a las definiciones del Plan General de la ciudad:

1. Patrimonio Cultural: Conjunto de bienes arquitectónicos, arqueológicos, ambientales y sociales que constituyen la identidad histórica del pueblo, que lo ha recibido como legado de las generaciones pasadas y que tiene el deber de conservarlo y transmitirlo íntegro y mejorado a las generaciones posteriores.

2. Zona de Ordenanza: Superficie continua de suelo que comprende características topográficas, parcelarias, de estructura viaria, tipológicas y edificatorias similares.

3. Unidades Ambientales: Conjuntos ambientales urbanos en los que quedan divididas cada una de las zonas. Se delimitan por la percepción desde el espacio público, por su traza urbana y por algún elemento histórico-artístico que las caracteriza. En algunos casos forman unidades vecinales. Sobre ellos se habrán de aplicar unas condiciones particulares de usos.

4. Entorno: Superficie afecta a edificios y espacios con marcado carácter de conjunto, cuyo tratamiento debe constituir una unidad armónica. Cuando este entorno está afecto a edificios monumentales, calificados como Bienes de Interés Cultural por la Ley del Patrimonio Histórico Español, se denomina Entornos de Protección.

5. Manzana: Superficie edificada delimitada por el espacio público.

6. Unidad de ejecución: Superficie de suelo para la que está previsto su desarrollo mediante una operación integrada de urbanización y obtención de los solares previstos para su edificación.

7. Tipología de la edificación: Organización y distribución de los espacios interiores y exteriores, adecuados a usos y funciones concretas, que se presentan en esquemas típicos repetidos, según las épocas, clases sociales, usos y carácter de las edificaciones.

8. Pieza habitable: Recinto cubierto con ventilación e iluminación para el desarrollo de algunas de las funciones propias de una vivienda, a excepción de aseos y cuartos de baño, pasillos y accesos.

9. Elementos impropios: Añadidos construidos con posterioridad al edificio original, que no revisten ningún interés para la lectura tipológica del edificio, ni por sus características puede ser considerado de interés histórico, artístico y cultural.

10. Edificación consolidada: edificios construidos recientemente; o que han sido rehabilitados o se encuentran en buen estado de uso; o los que tienen algún grado de catalogación, aunque se encuentren en mal estado. A los patios de parcela o mancomunados de estos edificios se les denomina patios consolidados.

TÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPíTULO 1°, CONSERVACiÓN DE LA EDIFICACiÓN

Art. 3. Ámbito de aplicación.

1. Se entiende por conservación aquella intervención sobre el edificio que mantiene todo o parte de sus elementos configuradores y disposición general, así corno su aspecto exterior y todos aquellos elementos arquitectónicos que le caracterizan, al mismo tiempo que lo incorpora a la vida activa de la ciudad.

2. Son susceptibles de esta ordenanza todos aquellos edificios y elementos de interés específico, genérico y ambiental, que por sus valores histórico-artísticos, arqueológicos y ambientales, son merecedores de conservación total o parcial. Al conjunto de estos elementos se le denomina Patrimonio Catalogado.

3. La conservación se primará sobre determinados edificios que se encuentran integrados dentro de un conjunto ambiental urbano y cuyas fábricas y estructuras presenten cierta estabilidad. Estos edificios no forman parte del Patrimonio Catalogado, pero se les aplica el régimen de intervención de conservación transitoria en tanto no se renueven. Se les asignan las siglas RC (renovación-conservación transitoria).

4. Sobre el resto de la edificación, o Patrimonio no Catalogado son de obligado cumplimiento las obras de conservación precisas para mantener el edificio en perfecto estado de higiene y ISO.

5. La asignación de categoría de catalogación a un edificio supone la asignación de protección individualizada y por tanto de niveles de intervención. De ahí que categoría de catalogación y nivel de intervención sean medidas que se refuerzan y complementan mutuamente, para asignar al concepto de protección un carácter no sólo cautelar o defensivo, sino fundamentalmente "positivo" de actuación, a través de una mayor tolerancia de obras (nuevas formas, soluciones de materiales....) y de medidas económicas (incentivos, apoyos. exenciones, ...) a la rehabilitación, de tal manera que ésta sea la mejor garantía de protección del patrimonio.

6. Para las partes del edificio que se encuentren en estado ruinoso -a excepción de las situadas en edificios de Categoría I- y que no revistan valor arquitectónico e histórico especial, se aplicarán las condiciones de renovación.

SECCION PRIMERA. CATEGORíAS DE CATALOGACiÓN

Art.4. Categoría I: Edífícíos y Elementos de Interés Específico

Edificación y elementos de valor intrínseco muy alto, carácter singular, y que por su valor patrimonial transcienden el ámbito de la ciudad. Se incluyen dentro de esta categoría los siguientes:

- Monumentos declarados Bien de interés Cultural (B.I.C.)
- Edificaciones declaradas Bien de Relevancia Local (B.R.L.)
- Palacios Urbanos
- Edificios de viviendas planificadas de calidad
- Edificios de valor histórico singular
- Elementos arqueológicos de especial relevancia

Sobre todos estos elementos se habrá de aplicar una protección individualizada integral, con independencia de su estado de conservación. Se tendrá especial respeto de sus características singulares y de los elementos o partes concretas que lo componen. Se procurará su recuperación funcional por todos los medios de la técnica, siempre que en el caso de asignarle un nuevo uso, éste sea compatible con la disposición general del edificio.

Art.5. Categoría II: Edificios y Elementos de Interés Genérico

Edificación con interés arquitectónico, artístico, o testimonial, representativos de un estilo arquitectónico determinado, con alto grado de permanencia en la imagen urbana, aunque se encuentren aislados y embebidos entre edificaciones sin valor.

Estos elementos habrán de ser conservados con tratamientos específicos para mantener sus condiciones volumétricas, estructurales, tipológicas y ambientales, sin perjuicio de obras interiores de adaptación, compatibles con la disposición general y función urbana.

El objetivo principal es el mantenimiento de la organización funcional y espacial de los tipos edilicios, siendo las obras a realizar en ellos las tendentes a dotarles de infraestructuras y conseguir los niveles de habitabilidad óptimos en cada caso.

Art.6. Categoría III: Edificios y Elementos de Interés Ambiental.

Edificios de interés parcial que por formar parte de un conjunto ambiental urbano, merecen el mantenimiento de sus elementos valorados.

Los principales conjuntos urbanos se sitúan en los Entornos de Protección de los Bienes de Interés Cultural. Los entornos son los siguientes:

Entorno de los Bienes de Interés Cultural (B.I.C.):

- IGLESIA CONCATEDRAL DE SAN NICOLÁS DE BARI
- AYUNTAMIENTO DE ALICANTE.
- CANÓNIGAS DE SAN AGUSTíN
- IGLESIA DE SANTA MARíA.
- PALACIO CONDE DE LUMIARES.
- TORREÓN DE LA PÓLVORA.
- PUERTA FERRISA.

Entorno de los Bienes de Relevancia Local (B.R.L.):

- ERMITA DE SANTA CRUZ.
- ERMITA DE SAN ROQUE

Los entornos de protección quedan englobados en las unidades ambientales especificadas en el Título IV de estas ordenanzas

La protección se extiende sobre aquellos elementos que establecen la definición del espacio urbano (fachadas, cubiertas, zaguanes y patios), permitiéndose la reestructuración de la organización funcional.

Este tipo de protección parcial afecta a aquellos elementos o partes del edifico que por razones históricas, artísticas, sociales, deben ser conservadas independientemente del inmueble que las soporta, implicando en el caso de demolición, el desmontaje, acopio, tutela, y reinserción del elemento protegido.

SECCION SEGUNDA. NIVELES DE INTERVENCIÓN

Art.7. Obras sobre el Patrimonio Catalogado

Las obras a realizar en los edificios y construcciones urbanas concebidas en su totalidad, pueden variar en orden creciente, por su transformación respecto a su configuración actual , según la siguiente jerarquía:

1. **Conservación estricta** : Obras que tiene por finalidad mantener y consolidar un edifico o construcción en el correcto estado físico de sus elementos constructivos, funcionamiento de sus instalaciones y en general de su seguridad, salubridad y ornato, sin pretender alterar su configuración exterior e interior.

Dentro de estas obras se distinguen dos niveles:

- Conservación estricta - Mantenimiento: son las que se toman como precaución para mantenimiento del edifico (limpiezas, pinturas, repasos de carpinterías, ...) así como la reparación de daños locales menores (en cubiertas, revestimientos, acabados, eliminación de humedades, ...)

- Conservación estricta - Consolidación: son las tendentes a la reparación de daños ya producidos, con la finalidad de devolver al edificio a su estado precedente, corrigiendo los defectos y subsanando las causas.

Se refieren fundamentalmente a la reparación y refuerzo de estructuras y fábricas, y a la reposición de elementos parcialmente desaparecidos, cuyas exactas características pueden ser fijadas a partir del propio edificio por repetición de elementos (balcones, remates ornamentales, ...), o por reposición en continuidad (cornisas, impostas, ...).

Las obras pueden comprender sustituciones locales necesarias (tales como entramados, cuchillos, forjados, jácenas, pilares, arcos, bóvedas, antepechos, cornisas, ...) con el grado de mimetización o diferenciación que se les imponga.

2. **Restauración**: Obras que tienen por finalidad reponer o devolver al edificio o parte de éste sus características originales, científicamente conocidas o supuestas, recuperando su configuración exterior e interior, a partir de una situación actual degradada, impropia o alterada, sin perjuicio de las de estricta conservación, que fuesen necesarias.

Las obras de restauración comprenden el repristino de elementos ocultos o alterados, la supresión de elementos impropios o añadidos y la reposición de cuerpos, partes o elementos ruinosos desaparecidos.

La característica principal que define a las obras de restauración es la de una necesaria e ineludible labor previa de investigación que culmina en la formulación de una hipótesis proyectual.

Los trabajos previos de investigación, documentación y argumentación tendrán distintos niveles de exigencia según el alcance y contenido de las obras a realizar.

3. **Rehabilitación**: Obras que tienen por finalidad adecuar las condiciones de habitabilidad y funcionalidad del edificio a un uso concreto permitido, sin alterar su configuración exterior ni su esquema tipológico básico. La rehabilitación lleva implícita la restauración de la fachada del edificio.

Dentro de estas obras se distinguen dos niveles:

- **Rehabilitación con modernización**: supone la implantación de nuevas instalaciones mayores o menores (siempre que no alteren el esquema tipológico básico); la redistribución horizontal de los locales; 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; la sustitución de cubiertas con recuperación del material de cubrición original, siempre que se encuentre en buen estado,

Todas estas acciones deberán justificarse en función de la obtención de las condiciones de habitabilidad y funcionalidad que definen este tipo de intervención.

En cualquier caso, se deberán mantener visibles e inalterables los elementos internos que revistan interés histórico, arquitectónico u ornamental (restos de construcciones precedentes con valor arqueológico, elementos estructurales de valor plástico, ornamentaciones, carpinterías, cerrajerías, mobiliario y revestimientos de interés), conservando su sintaxis lógica con el conjunto del edificio.

Se mantendrán las características generales de la cubierta precedente, en cuanto a volumetría, no admitiéndose la sustitución de cubierta inclinada por azotea o a la inversa, y suprimiéndose todos aquellos elementos impropios. Sin embargo, se permitirá la alteración de la cubierta en los casos en que a través de ello, se consiga una mayor integración con el entorno y un tratamiento adecuado de los elementos técnicos que se disponen en cubierta, siempre que se cumplan las condiciones de renovación de la edificación, establecidas en esta normativa (art. 21.3.e).

- **Rehabilitación con reforma**: suponen opciones más flexibles de remodelación interior del edificio pero conservando su fachada, esquema configurador interior y elementos definitorios e irrepetibles, cubierta, acceso y valores ornamentales.

4. **Sustitución Parcial**: se refiere a la construcción de nuevas edificaciones en el lugar ocupado por otras precedentes de cuya demolición se preserva alguna parte o elemento, por estar protegidas por el Plan, y sobre las cuales se han de aplicar obras de restauración y rehabilitación que fuesen necesarias en las partes o elementos que se preserven de la demolición.

Para las partes o cuerpos objeto de nueva construcción se habrán de aplicar las condiciones de renovación generales y particulares.

Los elementos impropios deberán ser suprimidos.

5. **Reestructuración Parcial**: son aquellas intervenciones que suponen modificaciones importantes del inmueble para conseguir determinados objetivos de adaptación a nuevos usos, aplicándose para ello las condiciones de renovación generales y particulares.

En las partes o cuerpos no alterados por la reestructuración, el nivel máximo de intervención será el de rehabilitación con reforma.

6. **Reconstrucción**: obras cuya finalidad es levantar una construcción de nueva planta sobre un solar o espacio no construido que reproduzca esencialmente el edificio o construcción que le precedió.

Las obras de reconstrucción, al estar vinculadas a las condiciones de un edificio preexistente, han de ajustarse a aquellas, al menos en cuanto a los elementos definitorios de las características arquitectónicas o ambientales esenciales que determinaron su catalogación.

Art. 8. Obras de conservación sobre el Patrimonio no Catalogado

1. Obras de mantenimiento: referidas a las obras que deben ser usuales para mantener el edificio (limpiezas, pinturas, repasos de carpinterías, ...), así como la reparación de daños locales menores, incluso la reposición de instalaciones menores o mayores. Dentro de este tipo de obras cabe incluir la redistribución horizontal de locales, la apertura de huecos de acceso, luces o ventilación a patios, escaleras u otros locales.

En este tipo de obras está prohibido un incremento, ni siquiera mínimo de volumen, y tenderán a la realización de correcciones en el diseño y tratamiento de materiales de fachada buscando una mayor integración en el entorno. Esta tendencia se convierte en obligación cuando las obras afecten a fachada o medianeras vistas del edificio.

Los tipos de materiales a utilizar se especifican en las condiciones de renovación de la edificación.

2. Obras de rehabilitación: las definidas en el articulo 7.3.

SECCION TERCERA. COMPATIBILIZACIÓN DE LAS INTERVENCIONES SEGÚN GRADOS DE PROTECCiÓN

Art. 9. Determinación de las obras de intervención.

Las obras que se hayan de realizarse en cada edificio o elemento concreto dependerán:

- del grado de catalogación y protección asignado al edificio;
- de las ordenanzas aplicables según las zonas;

- del nivel de intervención, unido al estado en que se encuentre la construcción y al uso asignado; según la documentación aportada del inmueble y su inspección previa. Ello implicará la necesidad o admisión de las obras propuestas y sus alternativas, según la información anterior.

Art. 10. Intervenciones compatibles en edificios catalogables.

En todo edificio catalogado en cualquier grado, será posible realizar las obras de intervención apropiadas al Grado o Categoría precedente en el orden de mayor a menor conservación.

En ciertos casos, justificados por la inspección, investigación y examen científico del edificio, podrán imponerse obras de mayor conservación (propias del grado precedente), o incluso impedirse ciertas obras de intervención degradantes de sus condiciones, que en condiciones normales serían autorizadas y posibles de acuerdo con el Grado en el que se encuentra catalogado. Todo ello, de acuerdo a lo expresado en el arto 64.7.

Art. 11. Intervenciones en edificios y elementos de Categoría I- Interés Específico.

1. El nivel máximo de intervención entendido sobre la globalidad del edificio o construcción será el de Restauración (arts. 7.1 y 7.2).

2. El nivel de restauración para cada cuerpo, parte o elemento dependerá de los estudios previos que se realicen plasmados en la documentación técnica exigida.

3. Podrán admitirse obras de rehabilitación, sin aumento de volumen, cuando fuesen imprescindibles para garantizar la adecuación de las condiciones de habitabilidad a un uso concreto permitido, siempre y cuando se garantice la compatibilidad de tales intervenciones con la reposición, devolución o conservación de las características originales del edificio o construcción, objetivo básico de la restauración.

4. En ciertos casos, justificados por la inspección, investigación y examen científico del edificio, se identificarán partes y elementos de calidad arquitectónica y constructiva inferior al grado de catalogación asignado al edificio. Para dichas partes se aplicarán actuaciones de rehabilitación definidas en el arto 7.3.

Art. 12. Intervenciones en edificios y elementos de Categoría II - Interés Genérico.

1. El nivel máximo de intervención entendido sobre la globalidad del edificio o construcción será el de **Rehabilitación** (art. 7.3).

2. El nivel de Rehabilitación admisible para cada cuerpo o parte de la edificación dependerá fundamentalmente de sus condiciones de habitabilidad, y funcionalidad, adecuación a los usos permitidos y afección al valor arquitectónico del edificio, así como de su adecuación al ambiente, lo cual quedará fijado tras la documentación aportada e inspección previa.

3. Es obligada la conservación de la disposición general, aspecto exterior y todos aquellos elementos arquitectónicos característicos (escaleras, patios, cerramientos, zaguanes, ...) cuando fueren de especial valor artístico o arquitectónico. Si dichos elementos no aportan nada a la catalogación del edificio y se encuentran en estado ruinoso por causa económica, urbanística y técnica, podrán modificar su disposición siempre que dicha modificación fuese imprescindible para la adaptación a un nuevo uso.

4. El Ayuntamiento podrá imponer las obras de rehabilitación que estime necesarias, para garantizar la recuperación de los valores arquitectónicos del edificio, especialmente cuando se trate de elementos impropios o añadidos inadecuados y disonantes (fachadas, materiales, decoraciones, publicidad, marquesinas,,,.).

5. Excepcionalmente podrán autorizarse obras de sustitución parcial (art.7 .4 .) sobre cuerpos, partes o elementos de la edificación expresamente trascendentes en la configuración del edificio, cuando lo aconsejen las malas condiciones de estabilidad.

Art, 13, Intervenciones en edificios y elementos de Categoría 111 - Interés ambiental.

1. El nivel máximo de intervenciones entendido sobre la globalidad del edificio será el de **Sustitución Parcial y Reestructuración Parcial** (arts. 7.4 y 7.5).

2. Los cuerpos, partes o elementos que se preserven de la demolición por protección parcial se refieren a fachadas o parte de ellas, u otros elementos que define la organización funcional interior.

3. Estos elementos tendrán el mismo tratamiento que los edificios de categoría 11 , y para ellos el nivel máximo de intervención será el de rehabilitación, pudiéndoles imponer las obras de restauración que se estimen necesarias.

4. El nivel de Sustitución y Reestructuración Parcial está en función del estado de conservación del edificio y de sus partes. Para las obras de nueva planta a realizar se aplicarán las condiciones de renovación.

5. El Ayuntamiento podrá establecer las condiciones estrictas de delimitación entre las obras a preservar y a demoler, lo cual quedará fijado tras la documentación aportada e inspección previa, de acuerdo a lo expresado en el arto 64.7.

6. Excepcionalmente, este Grado de Protección será compatible con las obras de reposición cuando se trate de elementos con valor.

Art, 14, Reedificación forzosa. Reconstrucción,

En un edificio catalogado la demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada se considerará infracción urbanística grave a los efectos de lo previsto en el Reglamento de Disciplina Urbanística, sancionando al responsable de la demolición. El inmueble se reedificará bajo la supervisión de la Inspección Técnica de la administración competente, según arto 7.6.

Sobre los solares resultantes de la demolición de edificios catalogados, se les aplicará el régimen de reconstrucción obligatoria, con idéntica edificabilidad a la que poseía. A tal fin , se procederá a su inclusión en el Registro de Solares, con la declaración de "interés inmediato" de su edificación, concretando los plazos para edificar desde la notificación del acuerdo de inclusión de la finca en el Registro.

Art, 15, Intervenciones de conservación en edificios sin grado de protección,

1. Las obras de conservación primarán sobre edificios que aún no estando catalogados, por estar bien integrados en un conjunto ambiental y encontrarse su estructura en estado aceptable, merecen el mantenimiento de aquellos elementos que definen el espacio urbano. Estos elementos se refieren principalmente a fachadas, cubiertas, accesos y patios.

Dichas obras tienen por objetivo la rehabilitación del medio ambiente urbano.

A estos edificios señalados en las ordenanzas gráficas, se les asigna un régimen de intervención denominado renovación-conservación transitoria (Re). Para ellos se aplicarán las condiciones de conservación, en tanto no se renueven, en concreto la rehabilitación y las obras de sustitución parcial, de acuerdo a la definición expuesta en los arts.7.3 y 7.4. de estas ordenanzas.

Las obras de rehabilitación son compatibles con obras de renovación de partes del edificio que supongan ampliaciones del volumen (áticos), siempre que se permitan en las ordenanzas gráficas y vayan dirigidas a mejorar las condiciones de habitabilidad.

2. Para el resto de la edificación, las intervenciones de conservación se refieren a obras de mantenimiento del edificio, permitiéndose así mismo la rehabilitación.

CAPÍTULO 2º. RENOVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Art. 16. Ámbito de aplicación.

1. Son susceptibles de esta ordenanza todos aquellos edificios no catalogados sobre los que se pueden realizar actuaciones de renovación total o parcial.

2. Se entiende por renovación aquella intervención sobre el edificio que supone la demolición de todo el edificio existente o de parte de éste para la sustitución total o parcial. La renovación parcial es compatible con obras de rehabilitación sobre el resto del edificio. Estas obras de rehabilitación priman sobre edificios clasificados como de renovación-conservación transitoria, y sobre ellos son de aplicación los art.8 y 15 de estas ordenanzas.

3. Las especificaciones normativas que se establecen permiten controlar la producción de nueva arquitectura, sin que de la lectura y aplicación práctica de éstas se deduzca la imposibilidad de experimentar con lenguajes y esquemas compositivos que sin atentar a la armonía del conjunto, aporten nuevos valores al mismo y beneficien al Casco Antiguo en su riqueza y variedad.

Con tal fin se definen las siguientes condiciones generales, que se concretan en las condiciones particulares de zona.

SECCiÓN PRIMERA. CONDICIONES DE VOLUMEN

Art.17. Parcelación:

Las alineaciones oficiales exteriores quedan indicadas en cada uno de los planos de las unidades ambientales. En algunos casos se marcan alineaciones oficiales interiores con el fin de obligar a mantener determinadas condiciones de habitabilidad que se dan en el interior de las manzanas.

Art. 18. Ordenación de la edificación

La ordenación física de la edificación se regula de forma homogénea para cada una de las zonas, a fin de configurar una cierta homogeneidad tipológica que asegure su identidad formal.

Toda la edificación se desarrollará según alineación de vial, aquella cuya fachada exterior se dispone con el frontal de las parcelas a vía pública o a espacio libre público, desarrollándose el cuerpo construido entre los linderos laterales formando un frente continuo a la calle.

Esta tipología admite las variedades de Edificación cerrada y Edificación cerrada con patio de manzana, definidas en el Plan General; así como la variedad de Edificación cerrada superpuesta, cuando se trata de viviendas unifamiliares superpuestas, cuyos accesos se realizan por calles a distinta cota.

Los elementos de referencia que describen la posición concreta de la edificación pueden ser planimétricos, altimétricos o propios de la edificación, definidos en el Plan General.

Como elemento de referencia planimétrico se define alineación actual, como aquella alineación referida a los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.

En cuanto a los elementos de referencia altimétricos, se introduce el concepto siguiente:

a) **Líneas horizontales de referencia existentes**: Son todas aquellas líneas horizontales situadas en fachada de edificios con algún grado de conservación, o en aquellos otros que se clasifican como de renovación-conservación transitoria, y han escogido la conservación como forma de intervención. Estas líneas se señalan en las ordenanzas gráficas y se refieren a:

- Líneas de cornisa dominante o líneas de coronación de la fachada a la calle en cubiertas planas e inclinadas.

- Presencia de una imposta dominante entre planta baja y primera, o entre planta primera y segunda, y otras diferencias formales entre planta de acceso y el resto, tales como la altura en la que se sitúan los vuelos y balcones mayores, así como portadas y huecos de interés siempre que no se trate de añadidos que oculten la fachada original-. Estos elementos definen una parte basamental.

Dichas líneas de referencia se utitizarán para ordenar y disponer tas fachadas de la nueva edificación, tal como queda indicado en las ordenanzas gráficas.

b) **Cota de planta baja**: es la cota del pavimento de la planta baja. Dicha cota se situará por debajo de 1,50 m de altura sobre la rasante de la calle, al menos en el punto de acceso a la planta baja.

Art. 19. Ocupación

1. La ocupación será:

a) Total: cuando afecta a la totalidad de la edificación sobre una parcela, salvo los patios que fueren exigibles por las condiciones mínimas de habitabilidad.

b) Parcial: cuando afecta a partes determinadas de la edificación, como planta baja o plantas superiores, porque se impone una alineación interior para las plantas superiores.

La parcela podrá ser ocupada en su totalidad por la planta baja, cuando el destino de ésta planta no sea el uso residencial.

2. El espacio libre no ocupado por la edificación se denominará:

a) Patio de parcela: cuando se encuentra dentro de la parcela edificable. Cuando este patio se sitúe sobre la alineación oficial de fachada se resolverá con un frente continuo a la calle.

b) Patio de manzana: cuando está delimitado por las alineaciones interiores oficiales; o cuando queda conformado por dos o más patios de distintas parcelas colindantes.

Art. 20. Edificabilidad

Es el parámetro configurador del aprovechamiento urbanístico de cada una de las parcelas edificables. Para cada una de las parcelas, el parámetro se deduce de su ocupación y del número de alturas permitidas en las ordenanzas gráficas.

Art. 21. Alzado

1. Para la correcta definición de los parámetros del alzado, se estará a lo dispuesto en lo establecido en el Plan General. A ellos hay que añadir los siguientes conceptos:

a) **Planta semisótano**: es la planta situada por debajo de la planta baja que sobresale hasta un máximo de 1,50 m, contados desde la rasante hasta el intradós del techo y medidos en el punto medio de la fachada.

b) **Planta baja**: es aquella planta cuyo pavimento está situado sobre la rasante del terreno o por encima de ésta, al menos en el punto de acceso principal a la edificación.

c) **Entreplanta**: cuando la normativa de aplicación para cada zona lo permita, se autoriza para cada local situado en planta baja el desdoblamiento parcial de su suelo, mediante la construcción de entreplantas intermedias dentro del volumen útil de dicha planta piso. El porcentaje de superficie útil de dicha entreplanta viene determinado por la altura libre de la planta baja. Dicha altura será el resultado de aplicar en fachada las líneas horizontales de referencia que se describen en el arto 18.a. Se permiten las entreplantas a partir de 4,60 m de altura libre de la planta baja y hasta una altura de 6,00 m.

Para alturas libres mayores, no existirá entreplanta sino que se entenderá como planta independiente de la planta baja -esto es planta primera- tal como queda indicado en las ordenanzas gráficas, independientemente de que se defina una parte basamental que incluya planta baja y primera.

d) **Nayas**: cuando la normativa de aplicación para cada zona lo permita, se autoriza para cada local situado en planta piso el desdoblamiento parcial de su suelo, mediante la construcción de nayas intermedias dentro del volumen útil de dicha planta piso, con acceso exclusivamente desde ella y formando a todos los efectos, parte de la misma. El porcentaje de superficie útil de dichas nayas viene determinado por la altura libre de la planta piso. Se permiten las nayas a partir de 4,60 m de altura libre de la planta piso.

e) **Planta ático o planta retranqueada**: es aquella planta que tendrá que albergar al menos una pieza habitable para que sea entendida como ático. La regulación de dichas plantas ático se complementa con las condiciones particulares para cada zona.

f) **Planta bajo cubierta inclinada**: es aquella planta que alberga los elementos complementarios de la cubierta definidos en el punto 3.e) de este arto Si la parcela tiene un fondo edificable >12m, dicha planta admite piezas habitables con ventilación a los patios de la edificación y uso vinculado a la planta inmediatamente inferior.

g) **Altura de la edificación**: es la distancia en metros medida en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde el nivel de la acera hasta la parte inferior del forjado o cornisa de la última planta construida en primera crujía. La regulación de la altura edificable se entenderá siempre referida a la calle o calles por la que tiene acceso la edificación.

h) **Altura libre**: la altura de piezas habitables viene definida en la Normativa de Habitabilidad vigente; y la de entreplantas y nayas viene definida en las condiciones particulares para cada zona.

i) **Altura de patio**: es la separación existente entre el plano de pavimento de la planta inferior de vivienda con iluminación por el patio, y la línea de coronación definida por la edificación de mayor altura contenida en el perímetro del patio, excluidas las edificaciones medianeras colindantes.

2. Dadas las condiciones topográficas del Casco Antiguo, resultan parcelas con alineaciones oficiales exteriores situadas en vías públicas a distinta cota. De esta manera, al desarrollarse la edificación, alguna de las plantas consideradas con respecto a una de las vías, puede quedar por debajo de la rasante de la vía a cota superior. Para estos casos se habrá de considerar lo siguiente:

a) La planta baja se considerará como tal con respecto a la rasante de la vía por la que tiene acceso. De esta manera pueden existir plantas bajas superpuestas, pudiendo ser independientes una de la otra.

b) Si por aplicación de las condiciones de volumen de cada zona se permiten entreplantas en el volumen de la planta baja, con los porcentajes máximos establecidos en dichas condiciones particulares, el acceso a la actividad se podrá realizar por la entreplanta, siempre que las condiciones de la vía pública a la que da frente esta entreplanta lo permitan.

3. Las construcciones permitidas por encima de la altura de la edificación fijadas para cada caso son las siguientes:

a) Plantas ático o plantas retranqueadas permitidas en las ordenanzas gráficas para cada zona y cada edificio. Estarán comprendidas dentro del plano de 45° formado a partir de la línea de fachada del último forjado permitido. Si la parcela tuviera fachadas opuestas con distintas alturas y éstas se superpusieran entre sí, se escalonará la edificación dentro del ángulo de 45° formado a partir de la línea de fachada de menor altura y sobre el último forjado permitido.

b) Cubiertas inclinadas con una pendiente máxima del 40%.

c) Cubiertas planas con antepechos en la misma línea de fachada de altura no superior a los 1,20m. Los antepechos se podrán sustituir por falsas fachadas de 2,30m de altura máxima, con proporción máxima hueco/macizo =1/1, para homogenizar las plantas retranqueadas. Estas dimensiones se medirán sobre la línea de fachada del último forjado permitido.

d) Elementos ornamentales y de jardinería.

e) Edificaciones complementarias, tales como casetón de escaleras, chimeneas de ventilación, cuartos de maquinaria de instalaciones (ascensores, calefacción, acondicionamiento de aire, etc.), antenas, elementos para el aprovechamiento de la energía solar, o cualquier otro tipo de instalación.

Todos estos elementos tendrán una composición y tratamiento acordes con las fachadas y con la concepción general de la edificación, quedando integrados dentro del volumen de la planta ático, si ésta está permitida o la superficie de la parcela admite dicha planta. Estarán comprendidos dentro del plano de 45° formado a partir de la línea de fachada del último forjado permitido. Quedarán reflejados minuciosamente en el proyecto de edificación en el que estén previstos.

f) Quedan prohibidos los elementos de publicidad.

4. Las construcciones permitidas por encima de la planta ático son las siguientes:

a) Cubiertas inclinadas con una pendiente máxima del 40% que englobe los elementos complementarios. Si la edificación tiene un fondo mayor de 12 m, se admite la planta bajo cubierta vinculada a la planta inmediatamente inferior.

b) Cubiertas planas con barandillas en la misma línea de la planta retranqueada de altura no superior a 1,20 m.

c) Chimeneas de ventilación, tratadas como elementos exentos.

d) Lucernarios.

e) Quedan prohibidos como elementos exentos, el resto de instalaciones complementarias, tales como casetón de escalera, ascensores, cuartos de maquinaria, depósitos, trasteros y elementos de publicidad.

5. En casos concretos, donde la situación de superposición de diversas normativas sucesivas hayan dado lugar a situaciones excepcionales de coexistencia de tipologías y alturas, se admitirán elementos que solucionen el encuentro de la nueva edificación con medianeras elevadas existentes, nunca con piezas habitables, y sin por ello generar servidumbre de ningún tipo.

SECCiÓN SEGUNDA. CONDICIONES ESTÉTICAS

Art. 22. Significado y alcance.

Los criterios básicos que se establecen pretenden evitar actuaciones agresivas cuando se implanten en el medio físico, al mismo tiempo que dejan libertad de actuación, puesto que una normativa intolerante nunca limitaría una mala actuación arquitectónica pero sí podría coartar determinadas intervenciones de esta época, planteadas con originalidad y novedad por buenos y notables artífices, que beneficiarían al Casco Antiguo en su riqueza y variedad.

Art. 23 . Composición de fachadas

1. Se deberán crear desde el punto de vista urbanístico relaciones de continuidad con el resto de tejido existente, huyendo desde el punto de vista constructivo y arquitectónico de actitudes miméticas y densificadoras del tejido urbano.

2. Las nuevas edificaciones resolverán su composición de fachada cuidando la disposición de los usos de las piezas recayentes a la misma, emplazando en ellas las actividades adecuadas para su relación con el exterior, quedando prohibida la ubicación de tendederos en fachada, salvo que se protejan con mamparas y celosías dispuestas a tal fin.

3. Se permite la libre agrupación de parcelas, siempre que se apliquen los tratamientos compositivos indicados por zonas.

4. La altura total de la edificación así como la altura de la planta baja, y de aquella a partir de la cual se permiten los vuelos, determina la escala adecuada de la edificación de acuerdo al entorno en el que se implante.

Estas alturas serán acordes con el entorno siguiendo las líneas de referencia de los edificios catalogados y de aquellos otros para los que se aplica el régimen de renovación-conservación transitoria.

5. Las fachadas serán preferentemente planas y se expresarán con el lenguaje arquitectónico de su tiempo, huyendo de imitaciones a épocas anteriores. La regulación de los huecos se define en las ordenanzas particulares de zona.

Si los huecos de las plantas bajas no se fueran a utilizar en el momento de su construcción, se prohíben los cerramientos con tabiques palomeros, enfoscados o no, y es obligado el tratar dichos cerramientos con arreglo a las condiciones estéticas de toda la fachada del edificio.

Las carpinterías a utilizar se concretan en las ordenanzas particulares de zona.

Art. 24. Elementos salientes

1. Los vuelos de la edificación, se dispondrán como norma general sobre el espacio libre público y calles de ancho mayor de 3 m. La altura mínima del voladizo sobre la rasante de la calle queda reflejada según las zonas.

Se agrupan en los siguientes:

a) Balcón con las siguientes características: vuelo máximo de 0,40 m medidos desde la alineación oficial de fachada; canto máximo de la losa de 0,12 m en la cara exterior; ancho menor a 1,50 m; ritmo compositivo vertical.

Los balcones corridos absorberán a tres huecos consecutivos como máximo y serán permitidos como elementos singulares representativos en la fachada y nunca como elementos repetitivos en la composición de la misma.

Los antepechos de los balcones serán de cerrajería de características expresadas en el punto c), o carpintería de carácter ligero, quedando prohibidos los de fábrica

b) Mirador: se permite como elemento singular, con tratamiento ligero, con vuelos máximos de 0,60 m y ancho menor de 1,50 m. No se permiten en las calles de ancho inferior a 8 m.

La separación a los linderos de los vuelos anteriores a) y b) será de O,60m, a no ser que se proyecte la composición integrada de las dos edificaciones y se constituya la correspondiente servidumbre en legal forma.

c) Cerrajerías: se utilizarán perfiles de sección maciza, no hueca. Dichas cerrajerías guardarán las proporciones siguientes: el ancho de las partes huecas será como máximo de 10 cm; y el de las partes macizas se situará entre 1 y 1,4 cm.

Se permite la reposición de vuelos y cerrajerías de forja de valor histórico-artístico de anterior edificio. Estos elementos se colocarán a modo testimonial.

d) Cornisas y aleros: los salientes máximos permitidos serán de:

- 0,60 m en calles de ancho menor o igual a 6 m
- 0,80 m en calles de ancho mayor de 6 m y menor o igual de 15 m;
- 1,00 m en calles de ancho superior.

Cuando la edificación se oriente a calles de distinto ancho se aplicará el saliente menor para toda la longitud de fachada.

e) Otros elementos decorativos -molduras, impostas, alfeizares, jambas, recercados de huecos-: el saliente máximo será de 0,15 m.

Se permite la reposición de estos elementos cuando tuvieren valor histórico-artístico de anterior edificio. Estos elementos se colocarán a modo testimonial.

2. **Los elementos superpuestos** a la edificación se refieren a:

a) **Marquesinas de bajos comerciales**: no se permiten.

Portadas, escaparates y vitrinas de plantas bajas: Seguirán el ritmo y ordenación general de los huecos de las plantas superiores. Se prohíbe que sobresalgan de la alineación oficial.

c) **Toldos**: Queda prohibida su colocación en plantas piso, sustituyendo su función las persianas.

Se permite disponerlos en plantas baja, siempre que ocupen exclusivamente los huecos de la fachada.

d) **Persianas**: Para las calles de ancho menor de 3,5 m, se colocarán preferentemente las persianas tipo tolderas; para las calles de ancho superior, se permiten cualquier tipo de persianas. Se entiende por persianas tolderas las que impiden la visibilidad hacia el frente permitiendo las vistas laterales, entrada de luz y favoreciendo la ventilación.

e) **Celosias**: Se utilizan para controlar u ocultar vistas, dispuestas como elementos ligeros sobre los huecos de la edificación.

f) **Tendederos**: se prohíbe la ubicación de éstos en fachada principal, a no ser que se ubiquen en huecos dispuestos a tal fin, protegidos con mamparas y celosias. Estas no sobresaldrán con respecto a la alineación oficial.

g) **Anuncios, muestras, banderines**: los anuncios se integrarán en los huecos de fachada con sus mismas proporciones. Quedan expresamente prohibidos los anuncios cuya composición y materiales no reúnan las mínimas condiciones de dignidad y estética.

Se podrán colgar elementos ligeros, tipo banderines, en el sentido perpendicular a fachada, nunca elementos luminosos, con las siguientes condiciones:

1. Serán abatibles sobre la fachada en cualquier caso.

2. En general habrán de separarse del lindero de las fincas contiguas una distancia de 0,40 m, y de 0,60 m del hueco, excepto si la anchura de la fachada es igualo menor de 4 metros, en cuyo caso se optará por reducir esta distancia hasta 30 cm. Si la disposición de huecos y la anchura de la fachada tampoco permitieran esta opción, el elemento podrá llegar hasta el lindero.

3. El vuelo podrá ocupar, como máximo, 50 cm, sin sobrepasar la anchura de la acera o la de la alineación de bolardos de separación entre el tránsito peatonal y rodado, y se colocarán dejando una altura libre inferior mínima de 2.30 m sobre la acera en calles mayores de 4 metros y en aquellas que por sus característica no permitan la circulación rodada.

4. No se permiten en las calles de categoría compartida, principal y secundaria, y peatonales, tanto principales o no, con anchura inferior a 4 metros.

Los rótulos se dispondrán dentro de los huecos del edificio, no existiendo limitaciones en lo referente a caracteres y técnicas del rótulo. Se podrán disponer fuera del hueco, superpuestos a las fábricas cuando cumplan las siguientes características:

De letras sueltas. Se permiten las letras sueltas, pintadas sobre bastidor de vidrio o en hueco sobre chapa de hierro fundido y madera. El tamaño de las letras no será superior a 30 cm.

Adosados a fachada. Se situarán por encima de los huecos de planta baja sin ocultar éstos ni los recercados o molduración del dintel, o bien en los entrepaños ciegos, siempre que no alteren la composición arquitectónica y no sobrepasen la dimensión de 0,2 m2, y serán de materiales neutros (metacrilatos, forjas, ...) que permitan reconocer el material de la fachada."

Todos estos elementos guardarán en su composición y conjunto, armonía con la fachada de la edificación, debiendo realizarse con materiales que tengan unas mínimas condiciones de dignidad y seguridad.

3. Los elementos técnicos se refieren a instalaciones o canalizaciones y observarán las siguientes reglas:

a) Para cualquier tipo de instalación colocada en la cubierta del edificio, se estará a lo dispuesto en el arto 21.apartados 3.e), 4.a) y 4.e).

b) Las instalaciones de cualquier tipo de aparato no podrán perjudicar la estética de las fachadas no pudiendo salir del paramento de éstas.

Los huecos de fachada así como sus carpinterías se acondicionarán a la posible instalación de aparatos de aire acondicionado oportunos, indicados en el proyecto. Dichas instalaciones podrán ubicarse en paramentos de fachada con aperturas de rejillas, tratándose en estos casos como un hueco más de fachada.

Si las anteriores especificaciones no fueran posibles, o se trate de rehabilitaciones u obras de mantenimiento y consolidación de fachadas, se colocarán los aparatos de aire acondicionado dentro de los balcones, quedando prohibido colocarlos en la cara exterior del vuelo.

Cuando se trate de instalaciones de máquinas de aire acondicionado de plantas bajas de edificios existentes su colocación se realizará en cubierta o en los antepechos de los patios de luces de la edificación, si los hubiere, o bien en hueco existente o en hueco realizado en paramento de fachada de la forma antes indicada, cuando ésta no se encuentre catalogada.

No se permitirá ninguna otra colocación en cualquier caso no comprendido en los anteriores supuestos.

c) Dado que la red de alcantarillado no tiene capacidad para acoger las aguas pluviales, las canalizaciones podrán quedar integradas en fachada en adecuadas condiciones de ornato y seguridad, previéndose en dichas fachadas un hueco longitudinal de profundidad al menos la mitad del diámetro de la bajante de pluviales que vaya a albergar.

d) Dado que las redes actuales de abastecimiento de energía eléctrica y telefonía discurren por fachadas, será obligatorio para las obras de nueva planta y rehabilitaciones de edificaciones existentes, sustituir cualquier tipo de red aérea por circuitos interiores en el edificio cuya acometida se realizará desde las canalizaciones previstas bajo la vía pública. En tanto no se realicen estas canalizaciones subterráneas, las obras de rehabilitación de fachadas ocultarán las líneas aéreas bien mediante canaleta de color neutro respecto al color de la fachada, o bien ocultándolas bajo los propios elementos constructivos de la fachada, previendo así mismo en el edificio las acometidas y circuitos oportunos para que se pueda acometer desde las canalizaciones enterradas.

Se habrá de prever la instalación de la caja general de protección en lugar adecuado y tratamiento acorde con la fachada. Todo ello en coordinación con la empresa suministradora oportuna.

e) En previsión de la posible instalación de gas o cualquier otro servicio que deba discurrir por fachada se habrán de disponer los huecos oportunos que guarden una composición acertada con la estética de la fachada.

4. Con respecto a los **elementos publicitarios**, dadas las características particulares del Casco Antiguo, queda expresamente prohibida la publicidad exterior en todo el ámbito, incluidas las azoteas de la edificación.

No se considera publicidad exterior la referida a carteles que anuncian obras futuras y en ejecución sobre solares, ruinas o espacios vacíos.

Art.25. Materiales y Texturas

Los materiales, acabados y texturas de fachadas deberán armonizar con el entorno, tomando como referencia los correspondientes al carácter propio de la arquitectura existente en los frentes de fachada de la calle donde se ubique la nueva edificación.

Los tipos de materiales, texturas y colores permitidos quedan reflejados en las condiciones particulares de zonas.

Art. 26. Tratamiento de medianeras

Se tratarán en su composición y materiales de manera semejante a las fachadas de la edificación, siendo al menos enfoscadas y pintadas de color con tonalidad semejante al color de la fachada.

Si como resultado de la construcción de una obra de nueva planta junto a una edificación consolidada, queda una medianera vista de altura mayor de 1,80 m, la cornisa de la obra de nueva planta podrá doblar en la esquina de dicha medianera una anchura máxima de 60 cm. A partir de la alineación oficial, sin que ello suponga servidumbre futura alguna.

Se podrán autorizar, por acuerdo municipal, la apertura de pequeños ventanillos de iluminación, sin vistas, exclusivamente en las medianeras al descubierto, sin que ello suponga servidumbre futura alguna.

Art. 27. Tratamiento de plantas ático

Los áticos o plantas retranqueados serán tratados en iguales condiciones de composición, material, textura y color que el resto de fachada.

Los áticos permitidos quedan regulados en las ordenanzas gráficas. En aquellas parcelas que dada su superficie en planta no admitan posibilidad de ático, la salida a la cubierta será tratada a efectos de volumen , retranqueos, materiales y texturas como si se tratara de una planta ático.

Este artículo se complementa con el artículo 21.3 y 21.4., referido a las condiciones generales de volumen, y con las condiciones particulares para cada zona. Las licencias de obras de rehabilitación sobre estos elementos quedan reguladas en el arto 64.10. de estas ordenanzas.

Art. 28. Tratamiento de cubiertas de la edificación

Se permiten tanto las cubiertas planas como las inclinadas, debiéndose poner especial atención en la armonía de la línea de cornisa resultante, siguiendo los esquemas de referencia expresados en las ordenanzas gráficas.

En las cubiertas inclinadas se recomienda el uso de la teja cerámica; yen las cubiertas planas, el uso de baldosín catalán.

Queda expresamente prohibido el uso de las láminas impermeabilizantes con acabado de aluminio gofrado, incluso en los elementos complementarios de cubierta, tales como cumbreras, remates laterales, limatesas,.etc., utilizándose para dichos elementos complementarios los mismos materiales del resto de cubierta o bien láminas impermeabilizantes con acabado en tierra vegetal.

Las aguas pluviales serán recogidas en canalones si se trata de cubiertas inclinadas y en sumideros sifónicos si se trata de cubiertas planas. Los canalones y bajantes podrán quedar vistos siempre que se dispongan en las debidas condiciones de ornato y decoro. Si las bajantes quedan vistas, se regulan de acuerdo con el artículo 24.3.c) de estas ordenanzas.

Las construcciones permitidas por encima de la cubierta de la edificación quedan reguladas en el artículo 21.4. Las licencias de obras de rehabilitación sobre estos elementos quedan reguladas en el arto 64.10. de estas ordenanzas.

Art. 29. Tratamiento de los patios interiores

Las fachadas a patios o espacios internos de manzana se valorarán y tratarán como cualquier otro elemento urbano. Los tendederos colocados en estos espacios serán diseñados en perfectas condiciones de ornato y decoro.

Art. 30. Tratamiento de las plantas bajas

En las zonas de uso residencial en que se disponga vivienda en planta baja, no es obligatorio que dicha planta se diferencie del resto de plantas del edificio.

En aquellas plantas bajas en las que quede previsto locales comerciales, se tratarán singularmente siempre con proporciones acordes al resto de plantas piso.

Tanto las obras de nueva planta como las reformas en fachada de plantas bajas existentes y ocupadas por locales, deberán valorar el material original de acabado. Si se tratara de fábricas de sillerías se dejarán obligatoriamente vistas; si se tratara de fábricas de mampostería concertada, deberá dejarse vista, y las aristas y recercados resueltos con sillería; si se trata de mampostería no concertada se deberá maestrear y estucar en color liso, o bien enfoscar y pintar.

En los edificios con algún grado de catalogación quedan prohibidas las reformas de tipo estructural que modifiquen la fachada de la planta baja, así como los recubrimientos y añadidos que perjudiquen las fábricas y estucos que hubieren de quedar vistos.

Se tendrá especial cuidado en el tratamiento de los accesos a los garajes permitidos de acuerdo al artículo 34.3, tratando de integrar las proporciones y materiales del hueco de acceso en la composición del edificio.

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD, DOTACIÓN, CALIDAD Y CONFORT.

Art. 31. Alcance.

Estas condiciones quedan reguladas en el Plan General, y completadas con la Normativas vigentes de Habitabilidad, de Supresión de Barreras Arquitectónicas, de

Condiciones de Protección contra Incendios, de Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de Telecomunicación y de todas aquellas normativas sectoriales que sean de aplicación.

Art. 32. Condiciones de seguridad

1. Como norma general, todas las edificaciones serán accesibles para minusválidos desde la vía pública y practicable el itinerario hasta el núcleo vertical del ascensor. Se exceptúan de la regla anterior algunas de las viviendas de la zona alta, que dadas las condiciones topográficas de las calles, queda impedido el itinerario practicable por minusválidos.

2. Los accesos a núcleos verticales de comunicación podrán ser indirectos desde la vía pública, cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

a) La apertura del acceso en la vía pública deberá resaltarse en su tratamiento y tener una ancho mínimo de 2,50 m, que armonice con el resto de huecos de fachada.

b) La distancia entre la vía pública y el núcleo vertical del edifico no podrá ser mayor de 20m.

c) El itinerario hasta el ascensor, si fuera obligatoria su instalación en el edificio, será practicable por personas con movilidad reducida.

Art.33. Condiciones de salubridad

Con respecto a las condiciones generales de higiene, de iluminación y de ventilación se estará a lo dispuesto en la Normativa de Habitabilidad vigente.

Art. 34. Condiciones de dotación, calidad y confort.

Se habrán de observar las siguientes normas:

1. Evacuación de aguas:

En aquellas parcelas de dimensiones reducidas, en las que se desarrollan viviendas unifamiliares que no disponen de vestíbulo previo de acceso, sino que las salas de estancia son inmediatas a la entrada, se permite colocar la arqueta sifónica registrable en la vía pública. Este artículo es de aplicación en la zona alta del casco antiguo, configurada por calles estrechas.

2. Aparatos elevadores:

Se prohíbe que las cajas de ascensor sobresalgan por encima de la planta ático, utilizando para ello ascensores tipo hidráulicos, que formen parte de la planta ático si ésta existiera.

Se recomienda la existencia de aparatos elevadores según el número de viviendas que se desarrollan en cada una de las plantas, y cuando se trate de agrupación de parcelas y el acceso a dichas viviendas se realice a través de un único núcleo vertical de comunicación.

3. Garajes y Aparcamientos en los edificios:

a) Se obligará a la dotación de aparcamientos en planta sótano y semisótano de la edificación cuando se den simultáneamente las condiciones siguientes:

- Que en la calle se permita el acceso rodado y ésta tenga un ancho mayor o igual a 6m, medido en el frente del hueco de acceso al aparcamiento de la parcela;

- Que la superficie mínima de la parcela o agrupación de parcelas sea igual o mayor de 400 m2.

- Que se pueda inscribir un círculo de diámetro 15 m.

Si la parcela o agrupación de parcelas cumpliera las condiciones anteriores, pero tuviera una configuración irregular que hiciera inviable la disposición racional de aparcamientos, quedará exenta de dicha obligación. Igualmente se podrá hacer excepción cuando por las condiciones del terreno resultase inviable o antieconómica su ejecución.

b) Se permitirá en planta baja, sótano y semisótano en aquellas parcelas o agrupación de parcelas que admitan más de 5 plazas de garaje. La superficie mínima de parcela será de 150 m2.

c) Se permitirá la dotación de una plaza de aparcamiento en planta baja y de acuerdo a las condiciones de uso de cada zona, cuando se trate de dotar de aparcamiento a una vivienda unifamiliar que se desarrolla en altura, y se den simultáneamente las siguientes condiciones:

- Ancho de fachada mayor o igual a 6m;
- Ancho de la vía pública permita el acceso rodado.

4. Acceso a los Servicios de Telecomunicaciones:

Sobre aquellos edificios acogidos al régimen de propiedad horizontal, se exigirá el Proyecto de Infraestructuras comunes de Telecomunicaciones, tal como prevén los Decretos y Reglamentos vigentes en este campo.

5. Aprovechamiento de la energía solar:

A la vista del gran potencial energético que supone en esta zona geográfica el alto número de horas de sol al año, se fomentará en la edificación la introducción de la tecnología apropiada para la utilización de este recurso natural.

TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DEL ESPACIO PÚBLICO.

Art.35. Ámbito de aplicación.

1. Son susceptibles de esta ordenanza todas aquellas intervenciones de reurbanización realizadas en espacios públicos del Casco Antiguo donde se desarrollan las actividades de ocio y esparcimiento de las personas, de ornato y mejora de la calidad ambiental, y de accesibilidad a la edificación.

2. El espacio público se puede clasificar en:

- plazas
- calles

3. A efectos de su uso, las calles se agrupan en tres tipologías:

- calle convencional
- calle compartida
- calle peatonal

4. Se entiende por calle convencional la que se utiliza como lugar de paso obligado para el tráfico rodado. En su diseño se diferencia el itinerario rodado del peatonal mediante un desnivel entre ambos formado por la calzada y la tradicional acera.

Se pueden agrupar en calles principales y secundarias. Las calles principales corresponden al primer anillo de tráfico que bordea al Casco Antiguo: Avda. Juan Bautista Lafora y Rambla de Méndez Núñez, a través de las calles San Fernando, Altamira, San Telmo y Bendicho. Las secundarias complementan a las anteriores.

5. Se entiende por calle compartida la que resuelve el tráfico rodado ocasional de accesibilidad y servicio al barrio, mediante bucles de entrada y salida conectados a las calles convencionales.

Se pueden agrupar en calles compartidas principales (bucles principales) y en calles compartidas secundarias.

6. Se entiende por calle peatonal la que es utilizada exclusivamente por el peatón, porque en su diseño se impone esta condición o porque las condiciones topográficas de accesibilidad impiden el paso del vehículo. Sobre determinadas calles se puede permitir el paso de los vehículos de carga y descarga a determinadas horas del día, de los servicios de urgencia y de acceso a la vivienda.

7. Cada una de las tipologías de las calles queda señalada en el plano de Sistema de Red Viaria (plano general nº 3). En dicho plano se delimita una zona interior, donde manda el movimiento del peatón sobre el rodado, y donde la tipología de las calles y plazas será compartida o peatonal.

8. La modificación de las tipologías previstas para cada calle por una futura ordenación integral de tráfico que afectara al ámbito del Plan, no implica la necesidad de modificación del Plan.

Art.36. Condiciones de diseño generales

1. Corno norma general, en el diseño de calles y plazas se habrá de buscar la integración en su entorno urbano, teniendo en cuenta el interés histórico-artístico del Casco Antiguo.

De esta manera se buscará un diseño coherente y homogéneo para toda el área y para todos los elementos que formen parte del espacio urbano, desde la pavimentación y sus elementos complementarios hasta el mobiliario urbano.

Los diseños adoptados podrán tener tratamientos diferenciados según las tres zonas en que queda agrupado el barrio (zona alta, zona central y zona baja).

2. En la zona interior señalada en el plano se habrán de utilizar conjuntamente tanto los pavimentos disuasorios del tráfico rodado, como los pavimentos de textura más cuidada para el espacio del peatón. Se utilizarán preferentemente para los primeros los adoquinados de piedra labrada, o los enlosados de piedra natural con texturas toscas; y para los segundos los enlosados de piedra natural o pavimentos de canto rodado, realzando de esta manera un área determinad a.

Los pavimentos existentes de canto rodado deberán ser conservados, mediante la rehabilitación o consolidación para alcanzar el perfecto estado de uso y ornato.

3. En la pavimentación de las calles peatonales que corresponden con la mayor parte de la zona alta del barrio, se utilizarán pavimentos de texturas adecuados a su carácter privado.

4. El color de los materiales de acabado utilizado será neutro, con dimensiones de piezas y posibilidades de composición ajustadas a las condiciones de la vía pública, y dirigidas a resaltar y enaltecer la presencia de edificios históricos.

5. Se distinguirán del resto de recorridos peatonales las calles Labradores y Mayor, ejes históricos que han configurado la ciudad que ha llegado a nuestros días. El resto de calles de la "zona interior" se tratará de manera homogénea.

6. En el tratamiento de la escena urbana se fomentarán los recorridos peatonales que crucen el Casco Antiguo desde la Explanada hasta el monte.

7. Los tratamientos que se lleven a cabo sobre los espacios urbanos de plazas revalorizarán aquellas caracterizadas por el Patrimonio Monumental. La traza de la pavimentación se podrá apoyar en los edificios monumentales que presiden dichas plazas.

Cada una de estas plazas habrá de conservar el carácter que se define a continuación:

a) Plaza del Abad Penalva: plaza conformada por los edificios principales del Monumento de la Concatedral de San Nicolás y del edificio de viviendas construido a principios de este siglo, y por otros edificios en segundo plano con alto grado de integración en la escena urbana.

Los edificios anteriores poseen alturas similares a las dimensiones de la plaza rectangular, resultando un espacio urbano recogido presidido por la edificación, y de gran interés para el peatón .

La plaza quedará apropiada por el movimiento del peatón, permitiéndose el paso del vehículo a determinadas horas, pero sin delimitar un recorrido para éste.

b) Plaza de la Stma. Faz: plaza conformada por la fachada trasera del edificio monumental del Ayuntamiento, y por edificios de viviendas de fines del siglo pasado y principios de este, junto con otros edificios que han sido sustituidos total o parcialmente integrados en el conjunto de la escena urbana.

Los edificios que la conforman junto con las especies arbóreas existentes -palmeras- han configurado una plaza con marcado carácter tradicional, recogida y de gran interés para el uso del peatón. El paso del vehículo deberá quedar restringido al mínimo imprescindible y sólo permitirlo a determinadas horas del día para la carga y descarga.

c) Plaza del Ayuntamiento: plaza presidida por el edificio monumental del Ayuntamiento, enfrentado a otros edificios de mediados de este siglo, con soportales en la planta baja.

Resulta una plaza semicerrada, de grandes dimensiones y atravesada por el paso obligado del vehículo, con el que tendrá que convivir el peatón. Queda conectada con el mar, a través de una calle, que fue la entrada principal a la ciudad desde el mar.

d) Plaza de Sta. María: plaza presidida por la Iglesia de Sta. María, por el Palacio de la Asegurada y por otros edificios sin interés. La fachada barroca que preside la plaza determina el interés al que deberá dirigirse cualquier intervención.

e) Espacio público de la calle San Pascual: espacio presidido por el Claustro de San Nicolás. Concurren dos niveles, el de la calle San Pascual, y el del Claustro, creándose en este ultimo un espacio semicontrolado para el desarrollo de diversas actividades de relación.

El resto de plazas queda conformado por edificaciones tradicionales en diferentes estados constructivos y con catalogación derivada de su interés ambiental. Sobre dichas plazas se aplicarán aspectos renovadores del espacio público, creando relaciones de continuidad con el resto de tejido. Entre estas plazas se encuentran:

a) Plaza de la Virgen del Remedio
b) Plaza Quijano
c) Plaza del Carmen
d) Plaza del arquitecto Miguel López. o Plaza del Puente
e) Plaza del Paseito de Ramiro.
f) Plaza San Cristóbal

8. Será condición indispensable el analizar las características del suelo, vegetación y arbolado existente, restos arqueológicos de interés, así como las características de la trama urbana e infraestructuras, que implica el estudio de la capacidad de las redes y otras posibles previsiones.

9. Se pondrá especial cuidado en el diseño de los elementos complementarios de la pavimentación, tales como bordillos, vados, alcorques, rigolas y caces, escaleras o rampas, rejillas y tapas, y bolardos, que sin perder su carácter subordinado a la pavimentación global del espacio público, pueden condicionar las soluciones y constituir un factor decisivo en el acabado del espacio urbano.

10.En lo referente a posibles hallazgos de restos arqueológicos, se estará a lo dispuesto en el art. 65 de estas ordenanzas.

Art. 37. Conservación de especies arbóreas

Es obligado conservar, cuidar y proteger de deterioros, todas aquellas especies arbóreas que han configurado un espacio urbano característico y que la tradición ha validado su carácter.

Art. 38. Accesibilidad

1. En el diseño de las calles compartidas, la calzada destinada a rodamiento queda restringida al mínimo imprescindible, pudiendo quedar protegido el espacio del peatón mediante la utilización de obstáculos puntuales, denominados bolardos fijos, que servirán para encauzar el tráfico, configurando una barrera calada horizontal continua.

2. En el diseño de las calles peatonales, el acceso rodado, a excepción de los servicios de urgencia, quedará impedido o controlado al comienzo de la calle mediante bolardos móviles.

3. Los espacios públicos de plazas resueltos en parte con tratamiento compartido para el peatón y vehículo, quedarán cerrados al acceso del vehículo a determinadas horas del día.

4. El mobiliario urbano, las señalizaciones de tráfico, postes de alumbrado o telefónicos, buzones, cabinas telefónicas, casetas y kioscos deberán guardar las distancias oportunas para no dificultar el paso del peatón.

Art.39. Estacionamientos en la vía pública

1. Queda prohibido el aparcamiento en superficie, a excepción de las zonas concretas indicadas en el plano, situadas en los ensanchamientos de la trama urbana. Estos aparcamientos se utilizarán principalmente para la carga y descarga.

2. Se señalizarán los espacios exclusivos para motocicletas y bicicletas con soportes adecuados.

Con el fin de señalizar zonas de aparcamiento restringido o prohibido, queda prohibida la utilización de pinturas sobre los bordillos de piedra, quedando permitida ésta exclusivamente sobre la calzada de rodamiento de las calles convencionales.

3. Los accesos peatonales a los aparcamientos públicos subterráneos permitidos en la edificación y bajo la vía pública, deberán ser visibles desde la vía pública, diferenciándose de los accesos rodados y de diseño cuidado y coherente con el resto del mobiliario urbano utilizado.

TÍTULO III. CONDICIONES ACTIVIDADES. GENERALES DE lOS USOS y

Art. 40. Reglas para la aplicación de los usos.

1. Las condiciones generales de los usos establecen los cauces normativos adecuados para que la permisividad terciaria que se plantea para el Casco Antiguo no altere las condiciones ambientales ni de habitabilidad del barrio.

2. Los usos permitidos se pueden agrupar en los siguientes grupos:

a) Uso residencial.

b) Uso terciario que engloba: oficinas y despachos; comercios; alojamiento temporal; y actividades recreativas.

c) Uso industrial.

d) Uso dotacional: espacios libres, equipamientos y servicios públicos y privados; y estacionamientos públicos.

3. A efectos de la licencia de apertura, se diferenciarán dentro de los usos anteriores las actividades calificadas dentro del nomenclátor vigente de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, de las actividades inocuas.

4. Para la ubicación de dichos usos serán de aplicación las normativas sectoriales vigentes en materia de espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas; así como la Normativa vigente de Protección contra Incendios, de Seguridad e Higiene en el Trabajo; y todas las Ordenanzas Municipales en materia de incendios, ruidos y vibraciones y aquellas que se desarrollen con posterioridad a la aprobación de este Plan.

5. En lo no regulado en estas Ordenanzas se remite al Plan General vigente.

6. Para la ubicación de cualquier clase de uso dentro de los Entornos de Protección de los edificios declarados Bien de Interés Cultural; o bien modificación del uso en un Bien declarado de Interés Cultural será preceptiva la autorización de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia.

CAPÍTULO 1°. CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL

Art. 41. Concepto

Los usos residenciales comprenden las actividades propias del alojamiento permanente de personas. Engloban las distintas tipologías de viviendas y las residencias comunitarias.

Las condiciones de uso para la vivienda vienen regulados por el PGOU vigente. Del mismo modo, se cumplirá con lo establecido en la Orden de 7 de diciembre de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre del Consell sobre las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento.

El uso de vivienda engloba los trasteros y garajes vinculados a la vivienda, este último regulado en el art. 34.3 de estas ordenanzas.

Las viviendas se agrupan en tres tipologías:

Art. 42. Tipología unifamiliar.

Es el uso de vivienda que se da en edificio aislado, en parcela independiente o agrupado horizontalmente, con acceso desde espacio público independiente de otros edificios, destinado a residencia permanente de una única familia.

Arto 43. Tipología unifamiliar superpuesta.

Es el uso de vivienda que se da en local o edificio superpuesto a otro del mismo uso, cada uno de ellos con accesos desde vías públicas diferentes. Esta topología se desarrolla principalmente en zonas con desnivel topográfico.

Arto 44. Tipología colectiva

Es el uso de vivienda que se da en edificios destinados a alojamientos permanentes de distintas familias, con elementos comunes de circulación, de acceso y de otros servicios, a los distintos locales. Le es de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

CAPÍTULO 2º. CONDICIONES DEL USO TERCIARIO.

Art. 45. Oficinas y despachos profesionales

Se agrupan en los siguientes:

1. Oficinas públicas y privadas: además de lo especificado en el PGOU vigente, se incluyen las academias y centros privados de formación, sin incluir los despachos profesionales domésticos.

2. Despachos profesionales domésticos. Son las actividades que se desarrollan en el local vinculado a la vivienda del titular. Sus condiciones de uso vienen reguladas por las correspondientes al uso de vivienda.

Art. 46. Comercial

Las condiciones de uso de dicha actividad se regulan según lo establecido en el PGOU. Se cumplirá además con lo dispuesto en la reglamentación específica del sector, especialmente si se trata de comercio de productos de alimentación (exigencia de cierre del paso entre espacio de vivienda y de comercio).

Por el tamaño del establecimiento, atendiendo a la superficie destinada a la venta, se recogen los siguientes tipos:

1. Pequeño comercio, incluidos los establecimientos domésticos, vinculados a la vivienda del titular del mismo, exclusivamente en planta baja.

2. Mediano comercio.

3. Supermercado propiamente dicho. Se podrán ubicar hasta una distancia de SO m respecto al eje comercial de la Rambla, tal como considera este eje el Plan General, y a distancia de 90 m respecto al eje de la Explanada y Avda. Juan Bautista Lafora.

Art. 47. Alojamiento temporal

Las condiciones de uso son las reguladas por la normativa del sector. Así mismo se estará a lo dispuesto en el PGOU vigente en lo referente a seguridad y condiciones de los accesos desde la vía pública, a excepción de las condiciones de dotación de aparcamiento, para las que se habrá de tener en cuenta lo dispuesto en el arto 34.3.

El alojamiento temporal se agrupa en:

1. Hoteles. Son aquellos establecimientos que ofreciendo alojamiento con o sin servicios complementarios, ocupan la totalidad de un edificio, terreno o instalación o parte independizada de los mismos, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo con entradas, escaleras y ascensores de uso exclusivo.

2. Apartahoteles u hoteles-apartamento. Son los que concurren las exigencias y servicios comunes de los hoteles, y disponen además de instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos dentro de cada unidad de alojamiento.

3. Hostales y pensiones: Son los establecimientos hoteleros que, ofreciendo alojamiento temporal con o sin servicios complementarios, ocupan la totalidad de un edificio, terreno o instalación, o parte de los mismos, con o sin entradas, escaleras y ascensores de uso exclusivo, es decir, que pueden ser compartidos con otros usos existentes en el edificio, terreno o instalación en que se implanta.

Art. 48. Las actividades de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos, se clasifican en dos grupos: ***(Modificación Puntual nº 4)***

De conformidad con la Sentencia nº 154/2020 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de Alicante, Recurso Ordinario 000850/2018, que estima parcialmente el recurso contencioso administrativo, publicado por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante en el Boletín Oficial de la Provincia nº 203 de 26 de octubre de 2020, resulta lo siguiente:

"Por lo expuesto, en este supuesto particular, el recurso merece una acogida favorable, siendo necesario incluir en el Plan Especial del Casco Antiguo (PECA), que solicitada una licencia para el ejercicio de una actividad se comunique la existencia del procedimiento a la comunidad de propietarios afectada para que pueda tomar parte en el mismo y formular las alegaciones que procedan en derecho".

Son todos aquellos locales que reúnen un determinado número de personas para el desarrollo de la vida de ocio y relación. Las siguientes definiciones corresponden a las contenidas en el Anexo de la Ley 14/2010, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos públicos que ahora se reproducen y se relacionan con el fin de establecer dos grupos:

A) Actividades del Grupo I

1. **Restaurantes**. Establecimientos destinados específicamente a servir comidas al público en comedores, cualesquiera que sea su denominación (asadores, casa de comidas, pizzerías, hamburgueserías), pudiendo tener ambientación musical siempre que no forme parte de su actividad principal, debiendo cumplirse lo establecido en el artículo 19.3 de la Ley 14/2010 de 3 de diciembre de la Generalitat Valenciana de Espectáculos Públicos.

2. **Café, bar:** Establecimientos destinados a expedir bebidas para ser consumidas en su interior, tanto en barra como en mesas. Podrán servir tapas, bocadillos, raciones, etc., siempre que su consumo se realice en las mismas condiciones que el de las bebidas.

3. **Cafeterías**. Establecimientos destinados para que el público pueda consumir comidas o bebidas indistintamente en barra o en mesas.

4. **Ciber-café**. Establecimientos dedicados al servicio de bebidas y dotados de equipos informáticos individuales o en red conectados a Internet.

5. **Cines**. Locales cerrados y cubiertos, acondicionados especialmente para su uso. Dispondrán de patio de butacas. Sólo se permite en edificio exclusivo.

6. **Teatros**. Locales cerrados dotados de escenario, caja escénica y camerinos, donde los espectadores se sientan preferentemente en patio de butacas. Su finalidad es la representación de obras teatrales a cargo de artistas o ejecutantes, conciertos y recitales. Podrán disponer de servicio de cafetería.

7. **Museos y salas de exposiciones**. Locales destinados a la exhibición y presentación al público de pintura, escultura, fotografía, libros o cualquier otro tipo de objeto mueble.

8. **Salas de conferencias**. Locales preparados para reunir al público que asiste a actividades de tipo cultural, como disertaciones, mesas redondas, congresos y debates disponiendo de asientos fijos con o sin entarimado.

9. **Salas polivalentes**. Locales sin asientos fijos donde se pueden realizar actividades características distintas pero con un fundamento común, como son reuniones sociales, culturales o festivas. No podrán disponer de servicio de cocina ni bebidas.

10. **Gimnasios**. Locales provistos de aparatos e instalaciones adecuadas para practicar gimnasia y otros deportes.

11. **Ludotecas**. Establecimiento dedicado al ocio infantil, de forma habitual y profesional, dotados de juegos infantiles, pudiendo disponer de servicio de cafetería para los usuarios.

12. **Actividades recreativas y de azar**: Establecimientos en los que se arriesgan cantidades de dinero en función del resultado de un acontecimiento futuro e incierto. Estarán sujetos a la normativa vigente en materia de juego. Se clasifican, según su modalidad en: Salas de Bingo, Salones recreativos de máquinas de azar tipo B; Salones recreativos de máquinas de azar tipo A; Salones de juego; Tómbolas y similares y Salones ciber y similares

13. **Salones de banquetes**: establecimientos destinados a servir a los clientes comidas y bebidas, a precio concertado, para ser consumidas en fecha y hora determinadas, en servicio de mesas en el mismo local. Pueden realizar actividades de baile posterior a la comida, siempre que regulen las debidas condiciones de seguridad e insonorización.

B) Actividades del Grupo II

14. **Cafés teatro, cafés concierto, cafés cantante**. Establecimientos en los que se desarrollan actuaciones musicales, teatrales o de variedades en directo, sin pista de baile para el público, pudiendo o no disponer de escenario y camerinos, y en los que se ofrece exclusivamente servicio de bebidas.

15. **Pubs**. Establecimientos dedicados exclusivamente al servicio de bebidas. Pueden disponer de ambientación musical exclusivamente por medios mecánicos. Podrán disponer de servicio de Karaoke.

16. **Discotecas**. Establecimientos especialmente preparados en los que, además de servir bebidas, se disponga de una o más pistas de baile para el público, sin ofrecer actuaciones en directo. Dispondrán de guardarropía.

17. **Salas de fiestas**: Establecimientos especialmente preparados para ofrecer desde un escenario actuaciones de variedades o musicales fundamentalmente en directo. Dispondrán de pista de baile para el público y éste seguirá las actuaciones desde lugares distribuidos alrededor de la pista de baile o del escenario, pudiendo ofrecer servicio de cocina. Dispondrán de guardarropía y camerinos.

18. **Salas de baile**: Locales preparados en los que, además de servirse bebidas, dispongan de una pista de baile, pudiendo ofrecer actuaciones musicales en directo. Dispondrán de escenario, camerinos y guardarropía, y, en su caso, zona de mesas y sillas para descanso y consumo de los clientes. Se considera pista de baile el espacio especialmente delimitado y destinado a tal fin, desprovisto de obstáculos constructivos o de mobiliario, y de dimensiones suficientes como par circunscribir en él un círculo de diámetro mínimo de siete metros.

19. **Salas multifuncionales**. Recintos acondicionados especialmente para ofrecer actuaciones musicales, teatrales y/o proyecciones cinematográficas. Deberán disponer de escenario, camerinos y servicio de guardarropía.

20. **Establecimientos de exhibiciones especiales**. Establecimientos especialmente preparados para exhibir películas por cualquier medio mecánico o para realizar actuaciones en directo, y donde el espectador puede ubicarse en cabinas individuales o sistema similar.

21. **Salón-lounge**. Establecimientos destinados al servicio de bebidas y, en su caso, comidas para ser consumidos en barra o en mesas. Podrán contar con sistema de reproducción para amenización musical y con servicio de cocina en relación con su objeto.

C) A los efectos de regulación de las actividades anteriores, éstas se clasifican en dos grupos:

• **Grupo I:** Actividades 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13

• **Grupo II:** Actividades 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21

c.1) Se establecen las siguientes restricciones a los usos anteriores:

Para las actividades incluidas en el **Grupo II** regirá la siguiente regulación :

- Las actividades incluidas en el Grupo II quedan prohibidas, en toda la zona Alta (A), señalada en el plano de Zonificación.

- Queda prohibida cualquier nueva actividad de las incluidas en el Grupo II. en toda la **Zona de Protección Acústica Especial** (ZPAE)

- En la zona Media (M), no afectada por la **Zona de Protección Acústica Especial** (ZPAE), y en la zona Baja (B), se establece la condición de distancia para las solicitudes de actividades comprendidas en el Grupo II:

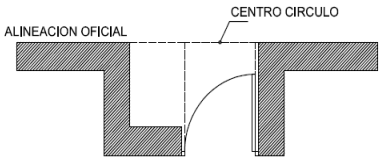
D) <u>Condición de distancia para actividades del Grupo II</u>.

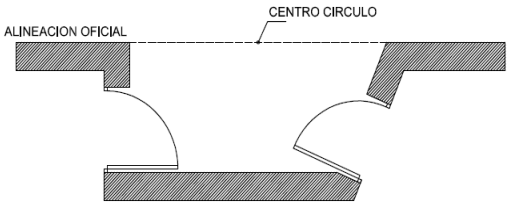
Se establece una distancia mínima de **50** metros entre establecimientos de este mismo Grupo II.

E) Para la medida de la condición de distancia de **50** metros mínima anterior se procederá de la siguiente manera:

• Se localizará de manera exacta la puerta o puertas de acceso del público al local para el que se solicita la licencia. Si la puerta es paralela a la fachada, esté o no retranqueada, se calculará el punto medio del ancho del hueco practicable y se proyectará en la alineación oficial. Si la puerta no es paralela a fachada, se tomará el punto medio del ancho del hueco en la fachada que sirve de acceso a la puerta.

Ambas situaciones se ilustran en los siguientes croquis:





• Dicho punto se tomará como centro del circulo de **50** metros de radio. Utilizando el mismo procedimiento descrito en el apartado anterior se determinarán los puntos de los accesos de los locales del mismo Grupo II más próximos. Se podrá conceder la autorización si ninguno de ellos queda en el interior del circulo trazado.

• Si existe más de una puerta, tanto en el local para el que se solicita la licencia como en los locales existentes del Grupo II, se utilizarán siempre las más desfavorables a efectos de medición de la distancia de **50** metros.

F) Todas las instalaciones en cualquier zona deberá contemplar que el nivel de ruido transmitido por impacto en el interior de las viviendas no supere los límites establecidos en la normativa vigente de regulación sobre ruido de carácter local, autonómico o estatal que sea de aplicación así como en lo establecido, en lo que no se oponga a éstas, en la Ordenanza contra la Contaminación Acústica y vibraciones de Alicante desde su entrada en vigor.

G) Como condición de licencia de nueva apertura o ampliación para los tipos de actividad citados, se exigirá que el local se encuentre en buen estado constructivo y en condiciones de seguridad y salubridad acordes con la actividad que se pretenda, acompañándose a la solicitud certificado por informe de técnico competente. Cuando el inmueble se encuentre catalogado deberá acreditarse que las reformas necesarias no perjudican el referido inmueble, debiéndose obtener los informes previstos en la Ordenanza Municipal reguladora del procedimiento para el otorgamiento de licencias, con carácter previo a la licencia y como condición indispensable de ésta.

H) Actividades del Grupo I:

- Las actividades enumeradas del 1 al 13 del Grupo I se permitirán exclusivamente en planta baja.
- En edificio exclusivo solo se permitirán las actividades 5, 6, 7, 8, 9 y 10 del Grupo I.

I) Actividades del Grupo II.

- Las actividades enumeradas del 14 al 21 del Grupo II se permitirán exclusivamente en planta baja.
- Todas las actividades del Grupo II quedan excluidas en edificio exclusivo.

J) Se podrá ampliar, modificar o reducir la **Zona de Protección Acústica Especial** (ZPAE) en el ámbito del Plan Especial del Casco Antiguo en las que podrá excluirse, para las nuevas solicitudes, el uso de las actividades del Grupo II enumeradas como 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21, y a las existentes se les exigirá el cumplimiento de la normativa sectorial que les sea de aplicación.

La aprobación de la Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE) objeto de ésta modificación puntual, conlleva, desde el momento de su entrada en vigor, la aplicación de un Plan Zonal Específico consistente en la elaboración y evaluación continua de los efectos de la presente modificación. Para ello se emitirán informes técnicos y se adoptarán las medidas de control e inspección con carácter continuo y permanente. Dicho Plan Zonal Específico tendrá como objetivo de estudio singular la Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE) y de forma general el ámbito del Plan Especial del Casco Antiguo.

En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de ésta modificación, a tenor de los resultados del Plan Zonal Específico, se podrá iniciar un nuevo procedimiento con el fin de adoptar las medidas que procedan tales como modificar, ampliar o reducir la Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE) mediante una modificación del instrumento de ordenación de modificación puntual.

K) Quedan prohibidas en solares, dentro de todo el ámbito del Plan Especial del Casco Antiguo las actividades tanto del Grupo I como del Grupo II y en cualquier caso las que incorporan instalación musical tanto de ambientación como de amenización, así como cualquier uso vinculado a las mismas.

L) Las actividades que, a la entrada en vigor de la presente modificación, estén funcionando legalmente, podrán continuar haciéndolo sin restricción alguna.

M) La presente regulación no afectará a las transmisiones de licencias que, legalmente, procedan.

CAPÍTULO 3°. CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL

Art. 49. Talleres.

Las condiciones de uso son las expuestas en el PGOU vigente, a excepción de las exigencias de dotación de aparcamiento. En lo no contemplado en dicho plan, se observarán los condicionantes expresados en las reglamentaciones vigentes en materia de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, así como de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Los usos permitidos se agrupan en:

1. Talleres pequeños. Es la actividad que se desarrolla en locales independientes de superficie inferior a los 120 m2 (últiles, situándose, principalmente, en plantas bajas. Serán talleres dedicados principalmente a reparación o restauración de objetos, máquinas y equipo, sin pérdida de su naturaleza, o los pequeños talleres dedicados a la producción de productos cuyo proceso de elaboración sea compatible con los condicionantes ambientales, urbanísticos y sociales del entorno en que se implantan.

2. Talleres domésticos. Son lo que desarrollan la actividad en locales vinculados a la vivienda habitual del titular. Serán principalmente talleres pequeños de tipo artesanal, dedicados a la producción y/o transformación de productos mediante procesos no industriales. La superficie será menor de 50 m2.

Art. 50. Actividades industriales vinculadas con los hornos de cocción.

Son las desarrolladas en locales cuya finalidad es la producción industrial de pan, productos de bollería, pastelería y galletas. Su vinculación con otros locales en los que se desarrollen actividades distintas a las de horno u obrador será siempre mediante puertas u otro mecanismo de cierre que garantice la separación de ambos espacios, de manera que el público no pueda acceder al local de fabricación.

Las condiciones de los locales en los que se desarrolle la actividad cumplirán con lo establecido en la vigente Reglamentación Técnico-Sanitaria para la fabricación, circulación y comercio del pan y panes especiales, así como Ordenanzas en materia de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

CAPÍTULO 4°. CONDICIONES DE IOS USOS DOTACIONALES

Art. 51. Espacios libres.

Son todos los espacios públicos de plazas y calles en los que se desarrollan las actividades de relación. Sus condiciones de diseño se especifican en el Título II de estas ordenanzas. En ellos se permite realizar cualquier tipo de actividad socio-cultural que apoye las actividades de relación.

Art. 52. Equipamientos

Se señalan en plano los edificios cuyo destino queda vinculado a equipamientos y servicios públicos o en su caso privado, sin prejuicio de que cualquier otro equipamiento, servicio e institución, de carácter público o privado, pueda ubicarse en cualquier otro edificio o parte de éste que no tenga tal destino.

Se pondrá especial atención, en su diseño y ejecución, en la eliminación total de barreras arquitectónicas.

Los condicionantes de uso serán los expresados en el PGOU, a excepción del cumplimiento de las exigencias de dotación de aparcamiento.

Los equipamientos se agrupan en los siguientes:

1. Administrativos en edificio exclusivo. Sus condiciones de uso se regirán por lo establecido para los establecimientos de uso oficinas públicas o privadas.

2. Religiosos.

3. Dotacional:

a) Docente-asistencial:

Las condiciones de instalaciones y espacios libres que exige la normativa vigente para los centros docentes se habrán de adaptar a las condiciones de barrio consolidado y estructura urbana y parcelaria que presenta éste.

Los equipamientos asistenciales, que satisfagan determinadas demandas sociales, podrán ser desarrollados en edificio exclusivo o en parte de otro siempre que se disponga de acceso independiente desde la vía pública y que el local cumpla con la normativa sectorial que le sea de aplicación.

b) Socio-cultural.

En este apartado tienen cabida servicios e instituciones privadas de uso terciario (excepto las actividades recreativas 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12 Y 13 definidos en el arto 48 de estas ordenanzas), que se ubiquen en edificios catalogados y que, para su instalación y funcionamiento, precisen la rehabilitación y/o restauración del edificio de que se trate. *(Ver artículo 48 Modificación Puntual nº 4 corresponde a las actividades del Grupo I: 5 y 6 y actividades del Grupo II: 14, 15, 16, 17, 18 y 19)*

Este tipo de equipamiento podrá implantarse en parte de un edificio con distinto uso, siempre y cuando se disponga de acceso independiente desde la vía pública.

Art. 53. Estacionamientos subterráneos, en parte de la edificación o en edificio exclusivo.

Se indica en el plano de sistema de red viaria aquellas parcelas o parte de ellas cuyo destino queda vinculado a la dotación de aparcamientos. Las condiciones de diseño se encuentran reguladas en el PGOU vigente.

Se permite la ubicación de aparcamientos en edificio exclusivo, siendo de obligado cumplimiento las ordenanzas estéticas y compositivas expuestas en estas ordenanzas.

Queda expresamente prohibida la transformación en edificio aparcamiento de los edificios que cuentan con algún grado de protección .

TÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA

Art.54. Concepto y ámbito de aplicación de las condiciones particulares.

1. Las condiciones particulares de la edificación, del espacio público y de los usos y actividades contenidas en este título, completan y especifican, junto a las condiciones generales, los correspondientes parámetros en cada una de las zonas.

2. Según las obras de edificación de que se trate, se observarán las siguientes reglas:

a) En obras de nueva planta, la edificación cumplirá las condiciones de zona.

b) Las obras de ampliación no superarán los limites de ocupación permitidos, ni la altura máxima indicada en las ordenanzas gráficas.

c) Las obras de rehabilitación realizadas sobre el Patrimonio no catalogado, unidas a obras de ampliación y reforma, se acogerán a sí mismo a las condiciones de cada zona, y a las establecidas en la Normativa de Habitabilidad vigente para la vivienda existente.

3. Las condiciones de zona relativas a los usos son de aplicación a los cambios de uso y a los nuevos usos que se implanten.

Para los usos existentes que queden prohibidos en este plan, cuya licencia no haya caducado, se permiten obras de reformas de cualquier clase conforme a ordenanzas, siempre que estas no supongan ampliaciones globales ni nuevas aperturas de accesos al público por calle diferente, y siempre ateniendo su funcionamiento a las condiciones, medidas correctoras y horarios que se determinen en la normativa sectorial correspondiente.

Para los usos existentes permitidos, cuyo funcionamiento no se adecue a las normativas sectoriales correspondientes, se establecerá un plazo máximo de un año desde la aprobación de este Plan , para la implantación de las medidas oportunas. De lo contrario se aplicarán las sanciones oportunas por incumplimiento.

4. Cada una de las zonas queda dividida en Unidades Ambientales sobre las que se aplican usos diferenciados.

Las Unidades Ambientales son las siguientes:

Zona alta (A)

A1 : Barrio de Santa Cruz.
A2 : Barrio de San Roque.
A3 : Entorno de Plaza del Puente.

Zona Medía central (M)

M1 : Entorno de la Plaza del Carmen .
M2 : Entorno de la Plaza Quijano.
M3 : CI Villavieja - Santa María.
M4 : CI Labradore s - San Nicolás.
M5 : CI Mayor - Ayuntamiento.

Zona Baja - borde (B)

Recoge la edificación del borde del Casco Antiguo junto a la Rambla y Explanada.

5. En las parcelas que les afecte la división de las Unidades Ambientales, los usos permitidos en cada una de ellas pueden superponerse al igual que se superponen cada una de las plantas de la edificación, siempre que la entrada a dichos usos permitidos se realice desde acceso situado en la unidad ambiental correspondiente.

CAPÍTULO 1°. ZONA ALTA-BORDE BENACANTIL (CLAVE A)

Art. 55. Delimitación y caracterización

1. Esta zona abarca la trama urbana desarrollada en la ladera del monte Benacantil. Incluye tres Unidades Ambientales:

A1 : Barrio de Santa Cruz.
A2 : Barrio de San Roque.
A3 : Entorno de Plaza del Puente.

2. Se caracteriza por su emplazamiento en ladera, dominando las vistas al mar; por su estructura urbana irregular conformada por manzanas pequeñas y calles estrechas; y por una tipología de edificación popular y espontánea.

3. El uso predominante es el residencial en tipología de vivienda unifamiliar y unifamiliar superpuesta.

Art. 56 . Condiciones de la edificación

1. Condiciones de volumen.

1.a. Parcelación

1. La ocupación de la parcela podrá ser total en planta baja y pisos, salvo los patios de parcela que fuesen exigibles

2.. No se fijan alineaciones oficiales interiores, a excepción de las alineaciones que se fijan en parcelas situadas junto a la ladera, cuya finalidad es obligar a la edificación a retranquearse del testero de la parcela, y poder conformar fachadas a patios mancomunados, orientados a dicha ladera.

3. Se permite construir en cualquier parcela, a no ser que exista imposibilidad manifiesta para llegar a ubicar al menos una pieza habitable por planta.

Se exceptúan de esta regla anterior, las parcelas señaladas en los planos de cada una de las unidades ambientales. Sus dimensiones, junto a las condiciones del entorno reflejan imposibilidad manifiesta para edificar en condiciones mínimas de habitabilidad.

Para que dichas parcelas sean edificables con las condiciones de altura establecidas en las ordenanzas gráficas, será necesaria su agrupación con al menos una de las parcelas colindantes, aunque ésta última reúna iguales características físicas.

4. Se permite la libre agrupación de parcelas, siempre que se cumplan las condiciones estéticas señaladas en el punto 2 de este artículo.

1.b. Ordenación de la edificación

Se permite la libre ordenación del volumen de la edificación en la parcela, siempre que se cumpla la condición de que la fachada se disponga sobre la alineación oficial exterior. Los linderos laterales serán así mismo alcanzados por la edificación.

Cuando las ordenanzas gráficas así lo determinen tras un estudio pormenorizado de la situación urbanística concreta, la edificación se retranqueará de la alineación exterior, en planta baja, o en planta baja y planta primera en los términos que se establezcan, dado el carácter urbano peculiar de esos puntos.

1.c. Alturas

1, La altura máxima de la edificación en número de plantas, incluida la planta baja queda fijada en las ordenanzas gráficas de alturas.

2. En general, las líneas de referencia horizontales que se marcan en las ordenanzas gráficas son orientativas y sirven para indicar el número total de plantas.

3. Para las obras de nueva planta, las alturas máximas de piso en la primera crujía, se establecen en 2,80 m, con el fin de obtener volúmenes de edificación de escala reducida.

4. La altura de piso de la planta baja sobre la rasante de la calle y en primera crujia podrá alcanzar los 3 m de altura, Cuando en una de las fachadas a la calle se desarrolle una única planta, ésta podrá alcanzar una altura libre de 3,20 m.

5, La altura libre mínima de plantas de piso para obras de nueva planta, queda fijada por la Normativa vigente de Habitabilidad. Para las obras de rehabilitación de edificaciones existentes, la altura libre de piso queda determinada por la propia edificación. En estos casos, se permite mantener las alturas que resulten, siempre que no se manifiesten situaciones de in habitabilidad evidentes.

6. Se permite la planta ático y todas aquellas instalaciones complementarias que se quieran disponer dentro del volumen de dicha planta retranqueada, siempre que por la superficie de la parcela se admita ubicar dicha planta ático.

Se permite disponerla con las siguientes opciones:

- alcanzando la mitad de la longitud de fachada y retranqueada de uno de los linderos laterales la distancia mínima de 2 m para que puedan abrirse huecos sobre dicho lindero, siempre que la edificación aneja a este volumen se encuentre consolidada y su altura global sea superior;

- retranqueada 2,50 m en todo el frente de fachada, permitiéndose utilizar una falsa fachada, definid a en el Art .21.3 ,c de las condiciones generales de volumen, siempre que una de las edificaciones anejas al nuevo edificio se encuentre consolidada y su altura global sea superior.

7. Por encima de la planta ático sólo se permiten las construcciones definidas en el art. 21.4, de las condiciones generales de volumen. Las escaleras de acceso a las azoteas no estarán cubiertas, y quedarán integradas dentro del volumen del ático,

8. Como excepción a la regla anterior, y como resultado de aplicar las ordenanzas gráficas de alturas, podrá darse el caso de parcelas con propiedades superpuestas, que sobre la planta ático orientada a la calle de cota inferior, se desarrolle otra planta cuya fachada principal se oriente a la calle de cota superior. En estos casos, no se señala sobre ático en las fachadas orientadas a la calle de cota inferior, y se estará a lo dispuesto en el art. 21.3.a) de las condiciones generales de volumen.

9. Cuando se agrupen parcelas, se podrán unificar los niveles de plantas piso, adoptando como altura máxima, la altura media entre las fincas agrupadas y las de las colindantes que figuren en las ordenanzas gráficas

2. Condiciones estéticas

Las condiciones estéticas generales se complementan con las siguientes:

1. La agrupación de parcelas respetará el anterior parcelario en el tratamiento compositivo de las fachadas, o bien guardará tramos de fachada resultantes menores de 1,5 veces la longitud media del tramo de la calle,

2. El tratamiento de la edificación será acorde con la escala de los edificios de su entorno, siendo preferentemente fachadas planas que conformen volúmenes prismáticos.

3. Se permite cualquier tipo de hueco.

4. Se permiten los elementos salientes expresados en las condiciones generales estéticas, dispuestos a una altura libre sobre la rasante de la calle de 2,85 m.

5. Se utilizarán texturas y acabados homogéneos, sin manifestar las juntas. Se recomienda el uso de los morteros monocapa en los colores tradicionales, los enfoscados y pintados, o los estucos a la cal.

6. Se prohíben utilizar carpinterías metálicas no lacadas (aluminio anodizado).

7. Las plantas bajas no se diferenciarán del resto de plantas piso, a no ser que su uso sea diferente al residencial y se pretenda resaltar un determinado zócalo aprovechando un fuerte desnivel topográfico.

8. El tratamiento de medianeras, áticos, cubiertas, patios interiores de parcela, queda regulado en las condiciones generales estéticas, junto con las condiciones de volumen indicadas en el punto 1 de este artículo.

9. Cuando en la edificación resulten patios de tipo "inglés" como consecuencia de los desniveles topográficos del espacio libre público, los muros de cerramiento hacia el espacio público se realizarán con los mismos tratamientos que los utilizados para el resto del espacio, preferentemente muros de mampostería de piedra.

10. En calles donde la edificación sea de dos alturas, se permiten retranqueos a fachada, siempre y cuando los cerramientos que delimitan el espacio público, hasta planta primera, sigan la alineación ordenada y sean tratados de forma coherente con el diseño global de la edificación. Los paramentos interiores que puedan resultar vistos desde la vía pública, deberán ser tratados de la misma manera que el resto de las fachadas.

Art. 57 . Condiciones de los usos1.

1. TABLA DE COMPATIBILIDADES DE ACTIVIDADES EN LA EDIFICACIÓN (Unidades Ambientales A1, A2, A3)

PLANTA		USO PRINCIPAL O CARACTERÍSTICO	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO
PLANTAS SUPERIORES	PLANTA ATICO Y PLANTA BAJO CUBIERTA	- Residencial vinculado a la vivienda de planta inferior, incluido el acceso a la cubierta. - Residencial en tipología unifamiliar superpuesta.	- Despachos profesionales domésticos. - Talleres domésticos.	- Resto
	PLANTAS PISO	- Residencial en tipología de vivienda unifamiliar. - Residencial en tipología unifamiliar superpuesta.	- Residencial colectivo - Despachos profesionales domésticos. - Alojamiento temporal. - Talleres domésticos. - Equipamientos públicos y privados.	- Resto
PLANTA BAJA	ESPACIO DE PLANTA OCUPADO POR LA EDIFICACIÓN	- Residencial en tipología de vivienda unifamiliar. - Residencial en tipología unifamiliar superpuesta.	- Residencial colectivo. - Oficinas privadas y despachos profesionales domésticos. - Pequeño comercio. - Almacén vinculado al comercio. - Alojamiento temporal. - Actividad recreativa y de pública concurrencia, las indicadas con los números 1, 2, 3, 7, 14, 15, 16, 17 y 18 según el art.48. - Talleres domésticos. - En las zonas A2 y A3 se permite dotar de una plaza de aparcamiento a la vivienda, con las condiciones señaladas en el art.34.3.c) de las condiciones generales. - Equipamientos públicos y privados.	- Resto
	ESPACIO NO OCUPADO DE PARCELA	- Cuando exista un patio de parcela o patio mancomunado en planta baja, sólo se permiten los usos vinculados al de la planta baja sin construcciones.		- Todos
SEMISÓTANO y SÓTANO		- Almacén vinculado al uso de planta baja con acceso desde esta planta. - Instalaciones comunes de las viviendas colectivas.	- Exclusivamente en la planta semisótano, el residencial vinculado a la vivienda de la planta baja. - En la zona A2 y A3, se permite el aparcamiento con las condiciones de parcelación y de vía pública señaladas en el art.34.3.a) y b).	- Resto

2. En edificio exclusivo quedan prohibidas las actividades siguientes:

- En las unidades A1 y A2, el mediano comercio y supermercados.

- En todas las unidades, las actividades recreativas señaladas en el apartado f) del artículo 48.

- Usos industriales vinculados con los hornos de cocción.

CAPÍTULO 2º. ZONA MEDIA-CENTRAL (CLAVE M)

Art. 58. Delimitación y Caracterización

1. Esta zona abarca la trama urbana desarrollada en el área central del Casco Antiguo. Su delimitación se señala en el plano n01 .

Incluye cinco unidades ambientales:

MI : Entorno de la Plaza del Carmen.
M2 : Entorno de la Plaza Quijano.
M3 : CI Villavieja - Santa María.
M4 : CI Labradores - San Nicolás.
M5 : CI Mayor - Ayuntamiento.

2. Se caracteriza por una estructura urbana casi regular en manzanas de tamaños variables y parcelarios diversos, en los que se desarrolla una edificación entre 4 y 5 alturas, conformando patios de parcelas y/o patios mancomunados repartidos por la manzana.

3. El uso predominante será el residencial en vivienda colectiva.

Art. 59. Condiciones de la edificación

1. Condiciones de volumen.

1.a. Parcelación

1. La ocupación de la parcela podrá ser total en planta baja y pisos, salvo los patios de parcela que fueren exigibles de acuerdo con el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad.

La ocupación será parcial en plantas piso, en aquellas parcelas donde se señalen alineaciones oficiales interiores y en las agrupaciones de parcelas que superen una superficie mayor a 400 m2, estando obligadas a no ocupar el 10% de la superficie agrupada para conformar patios mancomunados.

2. Se marcan determinadas alineaciones oficiales interiores con el fin de obligar a mantener vigentes criterios de habitabilidad que se dan en tales manzanas y superan los mínimos exigidos.

3. Se permite construir en cualquier parcela, a no ser que exista imposibilidad manifiesta para llegar a ubicar al menos dos piezas habitables por planta, o una vivienda mínima excepcional en altura.

El ancho mínimo de fachada será de 4 m.

Se indican en los planos de cada una de las unidades ambientales aquellas parcelas que podrían presentar problemas para ubicar tales piezas habitables. En estos casos, se obligará a la agrupación de dichas parcelas con sus contiguas cuando se trate de ubicar el uso residencial.

4. Se permite la libre agrupación de parcelas, siempre que se respeten las condiciones estéticas establecidas en el punto 2 de este articulo.

1.b. Ordenación de la edificación

La ordenación del volumen de la edificación en la parcela seguirá los siguientes criterios:

1. La fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación oficial exterior. Los linderos laterales serán así mismo alcanzados por la edificación.

2. Sobre la disposición de los patios de parcela que fueren necesarios de acuerdo a las Normativas de habitabilidad vigentes en la Comunidad Valenciana, se habrán de observar los siguientes criterios con el fin de mejorar los niveles de habitabilidad:

- Con criterio general se ubicarán adyacentes a los patios de parcela de edificaciones consolidadas, definidas éstas en el art. 2.10.

Estos patios de parcela podrán disponerse de otra manera en la parcela cuando se justifique razonadamente que se consiguen mejores calidades de habitabilidad .

- En la medida de lo posible se concentrarán todos los patios de la parcela en uno de mayores dimensiones, que será mancomunado con los patios del resto de parcelas.

- Cuando se agrupen fincas y alcancen una superficie mayor a 400 m2, no se ocupará el 10% sobre la superficie total agrupada, con el fin de conformar patios mancomunados. Para estos patios se seguirá igual criterio que el establecido en los artículos anteriores.

- Se exigirá que en el proyecto de obras de nueva planta o de rehabilitación , se sitúen los límites de las edificaciones existentes contiguas con sus patios de parcela, o espacios libres privados.

3. Los patios de distintas parcelas agrupados se consideran patios mancomunados y tendrán la servidumbre de usos de todas y cada una de las fincas que los rodean, aún cuando una de las fincas no haya cedido su superficie para patio.

Se considera servidumbres de usos, la luz, la ventilación y las vistas.

4. Cuando las ordenanzas gráficas así lo determinen tras un estudio pormenorizado de la situación urbanística concreta, la edificación se retranqueará de la alineación exterior, en planta baja, o en planta baja y planta primera en los términos que se establezcan, dado el carácter urbano peculio de esos puntos.

1.c. Altura

1. Para la medición de la altura se establecen dos tipos de unidades: el número de plantas establecido en las ordenanzas gráficas y la altura de la edificación que se ajustará a los siguientes términos:

- Mantener, al menos en primera crujía, una determinada altura para la parte basamental - incluida entreplanta, incluso planta primera en determinados casos- y otra para la altura global de la edificación. Estas alturas se determinan por las líneas horizontales de referencia definidas en el artículo 18.a de las condiciones generales de la edificación, quedando indicadas en las ordenanzas gráficas.

- Cuando la parcela linde con dos edificios catalogados, las alturas de la nueva edificación seguirán las líneas horizontales de referencia indicadas en las ordenanzas gráficas.

- Cuando la parcela esté situada entre edificios no catalogados, pero en el mismo frente de manzana existe algún edificio catalogado o clasificado de renovación-conservación transitoria, las alturas de este edificio servirán de referencia para establecer las alturas de la nueva edificación.

- Cuando se trate de edificaciones a desarrollar en calles con pendiente acusada, las alturas de la planta baja y la global de la edificación, podrán desviarse de las líneas horizontales de referencia de los edificios catalogados, siempre que las alturas de éstos, medidas en el punto medio de su fachada, sean las alturas a utilizar en la nueva construcción, medidas a su vez en el punto medio de éstas últimas.

- Cuando la edificación a construir se sitúe entre edificios no catalogados o solares, la altura a utilizar sobre la rasante de la calle, al menos en primera crujía, en el tratamiento diferenciado de la parte basamental respecto al resto de plantas piso, dependerá del ancho de la calle: para calles de ancho menor o igual a 9 m, la altura mínima será de 3,60 m, y la altura máxima de 6m; para calles de ancho superior a 9 m, la altura mínima será de 6 m, y la máxima de 7m.

- Si la parcela está situada en esquina, se intentarán alcanzar las líneas de referencia de los edificios contiguos que se ajusten a estas ordenanzas gráficas, mediante los tratamientos oportunos de sus fachadas.

- Los vuelos de la edificación sólo se podrán disponer sobre la altura resultante de la parte basamental.

2. Si por alcanzar las líneas de referencia indicadas en las ordenanzas gráficas resultase alguna planta baja de altura libre igual o superior a 4,60 m, se permite la construcción de entreplantas intermedias -sin perjuicio de que dicha planta baja se destine a un uso determinado, quedando entonces obligada a respetar las alturas libres permitidas para dichos usos-, con los siguientes porcentajes de ocupación sobre la planta baja:

- 40% de ocupación, cuando la altura libre de la planta baja sea > o = 4,60 m y < 5m, quedando una altura libre mínima bajo la entreplanta de 2,20 m.

- 80% de ocupación, cuando la altura libre de la planta baja sea > o =,5 m, quedando una altura libre mínima bajo la entreplanta de 2,50 m.

3. Si por alcanzar las líneas de referencia indicadas en las ordenanzas gráficas resultase alguna planta de piso de altura libre igual o superior a 4,60 m, se permite la construcción de nayas intermedias en dicho volumen, con los siguientes porcentajes de ocupación sobre la planta piso:

- 40% de ocupación, cuando la altura libre de la planta piso sea ; > o = 4,60 m y < 5m, quedando una altura libre mínima bajo la naya de 2,20 m.

- 80% de ocupación, cuando la altura libre de la planta piso sea > o = 5 m, quedando una altura libre mínima bajo la naya de 2,50 m.

4. La altura libre mínima de piso tanto para obras de nueva planta como rehabilitaciones, queda fijada por la Normativa vigente de Habitabilidad.

5. Las alturas de la segunda crujía de la edificación podrán variar respecto de la primera crujia, siempre que no se supere la altura máxima de la edificación, incluida la planta ático.

6. Sobre la altura de la edificación se permite una planta ático o planta retranqueada de altura máxima 2,80 m, situada dentro del plano de 45° formado a partir de la parte inferior del forjado de la última planta. En esta planta ático se habrán de integrar el resto de instalaciones complementarias.

Se permite resolver esta planta ático, utilizando una falsa fachada que alcance la alineación oficial y sirva para homogeneizar la planta retranqueada siempre que una de las edificaciones anejas al nuevo edificio se encuentre consolidada y su altura global sea superior

7. Por encima de la planta ático sólo se permiten las construcciones definidas en el arto 21.4 de las condiciones generales de volumen. Las escaleras de acceso a las azoteas no estarán cubiertas, y quedarán integradas dentro del volumen del ático.

8. Cuando se agrupen parcelas, se podrán unificar los niveles de plantas piso, adoptando como altura máxima, la altura media entre las fincas agrupadas y las de las colindantes que figuren en las ordenanzas gráficas.

2. Condiciones estéticas

Las condiciones estéticas generales se complementan con las siguientes:

1. La agrupación de parcelas respetará el anterior parcelario en el tratamiento compositivo de sus fachadas, o bien guardará tramos de fachada de longitud igual a la longitud media de las fachadas de la calle.

2. La disposición de la nueva edificación será acorde con la escala de los edificios contiguos. Si estos tienen algún grado de catalogación, servirán de referencia para disponer las alturas de la nueva edificación según lo expresado en el punto 1.c. de este artículo.

La fachada de la edificación se dispondrá en tres cuerpos: la parte basamental, el cuerpo de pisos y la coronación.

3. Los vanos serán preferentemente verticales en aquellos itinerarios principales de la trama en los que interesa marcar relaciones de continuidad con el resto de tejido existente. Estos itinerarios son los siguientes:

- C/ Labradores
- Plaza Sta. Faz, G/San Agustín y Plaza Quijano
- C/ San Pascual y G/Montengón

4. Se permiten los elementos salientes expresados en el art. 24 de las condiciones generales estéticas. La altura mínima del voladizo sobre la rasante de la calle estará en función de la altura de la parte basamental. Por debajo de esta altura sólo se permiten salientes máximos de 15 cm.

5. Se realizarán fachadas planas, utilizando revocos en los colores tradicionales, enfoscados y pinturas mates, o los estucos a la cal. Queda prohibida la utilización masiva del ladrillo como material de terminación, los tratamientos pulidos y ref1ectantes en superficies de piedra y metálica, y la utilización de aplacados cerámicos.

Los materiales permitidos no se podrán aplicar sobre fábricas de sillares, si existen.

6. Las carpinterías no se colocarán enrasadas en fachada, con el fin de que se lea el hueco con un plano de sombra. Las persianas, venecianas, celosías, sí se podrán enrasar con la fachada. Se prohíbe el empleo de carpinterías metálicas no lacadas (aluminio anodizado).

7. La parte basamental del edificio se podrá diferenciar del resto de plantas piso bien mediante proporciones y tratamientos singularizados en armonía con los huecos de las restantes plantas, o bien mediante materiales diferenciados del resto de plantas piso. Los materiales a utilizar en dicho basamento serán preferentemente la piedra caliza en la parte inferior en contacto con el terreno y la arenisca en el resto.

Si quedaran en fachada restos de sillerías pertenecientes a edificio anterior, se podrá imponer en la licencia, la integración de dichos elementos en la nueva fachada mediante fa restauración, o su reutilización en otra parte del edificio, a no ser que dichas fábricas se encuentren en mal estado.

En el tratamiento de las plantas bajas se estará a lo dispuesto en el art.30 de las condiciones generales estéticas.

8. El tratamiento de medianeras, plantas ático, cubiertas, patios interiores de parcela, queda regulado en las condiciones generales estéticas, junto con las condiciones de volumen expuestas en el punto 1 de este artículo.

Art. 60 . Condiciones de los usos

1. TABLA DE COMPATIBILIDADES DE ACTIVIDADES EN LA EDIFICACIÓN (Unidades Ambientales M1, M2, M3, M4, M5)

PLANTA		USO PRINCIPAL O CARACTERÍSTICO	USO PERMITIDO	USO PROHIBIDO
PLANTAS SUPERIORES	PLANTA ATICO Y PLANTA BAJO CUBIERTA	- Residencial vinculado a la vivienda de planta inferior, incluido el acceso a la cubierta. - Residencial colectivo, cuando la superficie de cubierta admita una vivienda independiente. - Instalaciones comunes de las viviendas colectivas, trasteros.	-Despachos profesionales domésticos. -Talleres domésticos. -Usos vinculados al de la planta inmediatamente inferior. -Oficinas públicas y privadas	- Resto
	PLANTAS PISO	- Residencial colectivo - Residencial unifamiliar	- Oficinas públicas y privadas. - Despachos profesionales domésticos. - Alojamientos temporales. - Talleres domésticos. - Equipamientos públicos o privados.	- Resto
	PLANTA PRIMERA	- Residencial colectivo - Residencial unifamiliar	- Oficinas públicas y privadas. - Despachos profesionales domésticos. - Pequeños comercio vinculado a la planta baja. - Alojamientos temporales. - Actividad recreativa y de pública concurrencia vinculada a la actividad de la planta baja y con acceso desde ésta, clasificadas con los números 1, 3, 4, 7, 14, 15, 16, 17 y 18 del art.48. - Talleres domésticos. - Equipamientos públicos o privados.	- Resto
PLANTA BAJA	ENTREPLANTA	- Actividad vinculada a la planta baja, con único y exclusivo acceso por ésta. (1)		- Resto
	ESPACIO DE PLANTA OCUPADO POR LA EDIFICACIÓN	- Actividad comercial de pequeños y medianos comercios.	- Residencial colectivo y unifamiliar. - Oficinas públicas y privadas y despachos profesionales domésticos. - Alojamiento temporal. - Actividad recreativa y de pública concurrencia, con las limitaciones establecidas en las condiciones generales de usos (art.48). - Talleres pequeños y domésticos y la actividad industrial vinculada con los hornos de cocción. Se incluye el almacén vinculado al comercio. - Equipamientos públicos y privados. - Aparcamiento según art. 34.3.b).	- Resto
	ESPACIO NO OCUPADO DE PARCELA	Cuando exista un patio de parcela o patio mancomunado en planta baja, sólo se permiten los usos vinculados al de la planta baja sin construcciones.		- Todos
SEMISÓTANO y SÓTANO		- Almacén vinculado al uso de planta baja con acceso desde esta planta. - Instalaciones comunes de las viviendas colectivas y de los usos dotacionales.	- Aparcamiento con las condiciones de parcelación y de vía pública señaladas en el art.34.3.a) y b). - Actividades culturales y de pública concurrencia clasificadas con los números 14, 15, 16 del art.48, con las condiciones establecidas en el apartado c) de este artículo	- Resto

(1) Se permite el acceso a la actividad por la entreplanta en aquellos casos establecidos en el artículo 21.2.

2. Condiciones a los usos

a) En edificio exclusivo se prohíben todos los usos reflejados en las condiciones generales de los usos del artículo 48, incluidas las actividades industriales vinculadas con los hornos de cocción. a excepción de los usos 4. 11, 12, 14, 15, 17 Y 18 de dicho artículo. *(Ver Modificación Puntual nº 4, corresponde al Grupo II)*

b) Cuando el uso de la planta primera se encuentre vinculado al de la planta baja, y corresponda a los permitidos en el punto 1 de este artículo, se obligará a eliminar los huecos practicables de dicha planta a vía pública o a patios, aplicando a los huecos fijos resultantes, si los hubiera. Las medidas correctoras oportunas para su aislamiento acústico. Así mismo deberán aplicarse soluciones que garanticen la intimidad de las viviendas circundantes.

Estas medidas serán condición indispensable, en cualquier caso, para la obtención del permiso de actividad correspondiente

c) Se permiten actividades culturales y de reunión en plantas semisótano y primer sótano, cuando éstas pertenezcan a edificio de uso exclusivo dotacional, administrativo o de oficinas, según lo establecido en el artículo 45.1, siempre y cuando la actividad de todo el edificio pertenezca a una sola entidad y tenga carácter representativo.

d) A las actividades recreativas indicadas con los números 4, 5,6, 8, 9, 10 Y 13 según el arto 48, se les impondrán las restricciones señaladas en dicho artículo. *(Ver Modificación Puntual nº 4, Corresponden al Grupo II)*

CAPITULO 3º. ZONA BAJA-BORDE (CLAVE B)

Art. 61. Delimitación y Caracterización

1. Esta zona abarca la trama urbana desarrollada en el área de borde del Casco Antiguo. Su delimitación se señala en el plano nº 1.

2. Se caracteriza por una banda de edificación de alta densidad y volumen edificado, construida a partir de los años 60, junto a otros edificios de etapas anteriores, éstos últimos representativos de un estilo arquitectónico determinado.

Estas edificaciones se asientan sobre una estructura urbana regular.

3. El uso predominante para las plantas piso será el residencial en vivienda colectiva y para las plantas bajas las actividades comerciales relacionadas con el turismo.

Art. 62. Condiciones de la edificación

1. Las condiciones de volumen que han de regir serán las siguientes:

- Se permite construir en cualquier parcela siempre que se pueda ubicar una vivienda mínima excepcional por planta. El ancho mínimo de fachada será de 10m.

- Se permite la libre agrupación de parcelas.

- La fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación oficial exterior. Los linderos laterales serán así mismo alcanzados por la edificación.

- La ocupación de la parcela podrá ser total en planta baja y pisos, salvo los patios de parcela que fuesen exigibles de acuerdo a las condiciones mínimas de habitabilidad vigentes.

- La altura de la edificación en número de plantas queda fijado en las ordenanzas gráficas. La medición de la altura seguirá los mismos criterios que los establecidos para la zona media central según el art. 59.1.c.

- Los porcentajes de ocupación para la entreplanta y naya son los mismos que los permitidos en la zona media-central.

2. Las condiciones estéticas son las siguientes:

- Se permite libertad en la composición de fachadas, en la disposición de los huecos y en los materiales a utilizar.

- La escala de la edificación queda determinada con la altura indicada en las ordenanzas gráficas y con el ajuste de dicha altura a los edificios colindantes, de acuerdo a lo expresado en el arto 59.1.c.

- Se permiten los elementos salientes expresados en el art. 24 de las condiciones generales estéticas.

La altura mínima del voladizo sobre la rasante de la calle estará en función de la altura de la parte basamental. Por debajo de esta altura sólo se permiten salientes máximos de 15 cm.

Los balcones, miradores y marquesinas tendrán vuelos máximos de 0,90 m ó 5% del ancho de la calle, y en caso de alternativa el que resulte el menor.

Quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados en calles de ancho inferior a 10m.

Art. 63. Condiciones de los usos

1. Las compatibilidades de actividades en la edificación serán las mismas que para la zona central; a excepción de las plantas bajas de las manzanas con fachada a la Explanada en las que sólo se permite la actividad recreativa y actividades relacionadas con el turismo, a no ser que pertenezcan a edificio exclusivo y cumplan las características establecidas en el apartado 3 de este artículo.

2. En edificio exclusivo se permiten todos los usos reflejados en las condiciones generales de usos, a excepción de las actividades industriales. Los edificios que tengan fachada a la Explanada quedan obligados a destinar a su planta baja al uso recreativo y otras actividades relacionadas con el turismo, a excepción de los edificios exclusivos definidos en el punto 3 de este artículo.

3. Se permiten actividades culturales y de reunión en plantas semisótano y primer sótano, cuando éstas pertenezcan a edificio de uso exclusivo dotacional, administrativo o de oficinas, según lo establecido en el artículo 45.1, siempre y cuando la actividad de todo el edificio pertenezca a una sola entidad y tenga carácter representativo.

TÍTULO V. CONTROL DEL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

Art. 64. Condiciones de licencias de obra

1. La concesión de licencias urbanísticas y actividades queda regulada en la ordenanza municipal correspondiente, así como en la normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana.

2. El propietario tiene el deber de mantener la conservación en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar y rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo para obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio.

3. El Ayuntamiento tiene la facultad de fomento y defensa del conjunto estético de la ciudad Consiguientemente podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que no se ajusten a normativa.

4. El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma, aunque no estuvieran incluidas en este Plan, en los siguientes casos:

- Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultasen medianeras al descubierto. Estas fachadas visibles desde la vía pública, deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse su decoro y permitirse la apertura de huecos, balcones o miradores.

- Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato e higiene, así como la apertura controlada de estos espacios.

Así mismo, el Ayuntamiento impulsará todos aquellos tratamientos de la escena urbana que estén encaminados a la mejora de la calidad ambiental, tales como sustitución de redes aéreas de alumbrado y teléfono, antenas de televisión o cualquier otro tipo de antena, adecuación de rótulos, anuncios e instalaciones comerciales que no cumplan con estas ordenanzas.

5. Para realizar actos de edificación y usos del suelo sobre los edificios declarados Bien de Interés Cultural, o en sus Entornos de Protección, es preceptiva la autorización de la Dirección General del Patrimonio Artístico de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia, de acuerdo con la aplicación de la Ley del Patrimonio Histórico Español. Así mismo es necesaria dicha autorización cuando se trate de cambio en el uso de un bien inmueble de interés cultural.

6. A efectos de la aplicación de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano, los edificios y elementos no declarados Bien de Interés Cultural, pero incluidos dentro del Catálogo de este Plan en las categorías I y II, se califican como Bienes de Relevancia Local.

7. A la documentación indicada en las ordenanzas municipales para la solicitud de licencia de intervención sobre edificios catalogados, habrá de acompañarse la siguiente:

- Planos del estado actual: plantas de los distintos niveles a escala 1/50 incluyendo planta de cubiertas y sótano, así corno de los espacios libres y situación del arbolado o vegetación existente si lo hubiere; fachadas, alzados interiores y secciones a escala 1/50; Y detalles de acabados interiores significativos del edificio. Se incluirá el alzado esquemático de los edificios contiguos en el mismo frente de manzana, así corno sección de la calle indicativa de las líneas de cornisa de los edificios enfrentados.

- Sobre los planos anteriores se identificarán los elementos o zonas que requieren reparación, sustitución u otras intervenciones. Para ello se exigirá, las obras de inspección, excavación y la valoración previa de técnico competente que dictamine sobre la calidad constructiva de los materiales y estructuras a conservar, y de su valor artístico o simplemente histórico que merezcan su conservación.

Documentación histórica e historiográfica del inmueble y su entorno, caso de ser conocible, con referencia a su autor, arquitecto, planos originales, promoción y uso inicial, y otros expedientes existentes en el Archivo Municipal.

Como condición de licencia, el Ayuntamiento podrá imponer modificaciones oportunas al proyecto presentado de acuerdo a los niveles de intervención permitidos según el grado de catalogación del edificio.

Cuando la concesión de estas licencias presentara dudas en la aplicación de esta normativa, se pedirá consulta a una Comisión integrada por técnicos municipales. Esta Comisión podrá requerir la asistencia de personas ajenas al mismo, que por su especial cualificación resulten idóneas para la mejor resolución de las licencias complejas.

8. A la documentación indicada en las ordenanzas municipales para la solicitud de licencia de obra mayor, habrá de acompañarse la siguiente:

Si todavía existe un edificio sobre la parcela, se exigirán planos de estado actual de la edificación con documentación historiográfica y fotografías del edificio y entorno; indicando vegetación existente en la parcela si existiera.

Al proyecto de nueva planta se adjuntarán:

- Plantas esquemáticas de los edificios contiguos donde se señalen los patios de parcela o mancomunados existentes, indicando si dichos patios pertenecen a edificaciones consolidadas o no. Si se trata de patios consolidados, para la ubicación de los patios de la nueva edificación que se ubique en la zona media-central se exigirán las condiciones indicadas en el articulo 59.1.b.

- Alzados esquemáticos de los edificios contiguos en el frente de la manzana en que se halla el edificio para el que se solicita la licencia, así como sección de la calle indicativa de las líneas de cornisa de los edificios enfrentados.

En dichos alzados contiguos se situarán las alturas en metros de las líneas horizontales de referencia cuando se trate de edificios catalogados o edificios señalados en las ordenanzas gráficas como de renovación-conservación transitoria.

- Estudios de integración del conjunto urbano que resultare, mediante perspectivas y/o croquis, mostrando la adecuación, escala y armonización con el ambiente urbano.

- Planos y detalles de los anuncios que se fueren a colocar, con sus dimensiones, características y materiales.

9. Para cualquier intervención en edificios catalogados y obras de nueva planta se exigirá el tratamiento de las medianeras de los edificios contiguos así como de los patios mancomunados, y se obligará a la eliminación o supresión de añadidos y elementos impropios.

10. Se denegarán las rehabilitaciones de elementos de cubierta que no se atengan a las condiciones de estas ordenanzas, con la obligatoriedad de su eliminación y restitución en el lugar adecuado, manteniéndose la superficie total actual construida de dichos elementos, y sin perjuicio del derecho a las alturas que tuviera lugar en una posterior actuación de renovación de la edificación.

11 .Se impondrá como condición de licencia la conservación de las especies arbóreas singulares (tales como palmeras, ficus, etc) situadas en patios privados o solares, acoplándose en este caso la edificación proyectada a las circunstancias del solar o transplantando los árboles a lugar próximo si esto fuera viable, y de acuerdo a las condiciones que se establecieran en la licencia de obra.

Art. 65. Condiciones Especiales sobre la protección arqueológica

1. En el ámbito del Casco Antiguo será de aplicación el régimen previsto en el Título III de la Ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano, sobre la protección del patrimonio arqueológico y paleontológico.

2. El Ayuntamiento es el responsable de la vigilancia y supervisión de los trabajos arqueológicos o paleontológicos que se realicen dentro del Casco Antiguo. A fin de garantizar la protección de los restos arqueológicos, paleontológicos o de cualquier tipo relacionado con el patrimonio cultural, todas las actuaciones (licencia de obra, proyecto de urbanización o de obras de sistemas generales, etc.) deberán ser informadas por el departamento municipal de Conservación del Patrimonio (hoy COPHIAM)

3. En la tramitación de solicitudes de licencias de obras tanto de nueva planta como de rehabilitación, sean públicas o privadas, que supongan derribos, remociones del subsuelo y accesos de maquinaria pesada, se estará a lo dispuesto en los artículos 62 y 63 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano.

El promotor aportará al correspondiente expediente de solicitud de licencia de obras, un estudio previo sobre los efectos que las obras proyectadas pudieran causar en los restos arqueológicos o paleontológicos de los que se conozca o presuma su existencia.

La tramitación de las licencias referidas en el artículo 62 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, requerirá un informe del departamento municipal de Conservación del Patrimonio, que deberá haber girado visita previa al lugar en el que se pretende llevar a cabo la actuación, a fin de contemplar la necesidad, o no, de realizar un Estudio Arqueológico ylo Paleontológico, suscrito por técnico competente en la materia, que deberá ser presentado al Ayuntamiento o, en su caso, a la entidad pública responsable de la obra, por el promotor de la licencia

El Ayuntamiento o la entidad pública responsable de las obras remitirá a la Conselleria competente en materia de cultura, el Estudio y el Informe del departamento municipal citado, la cual, a la vista de los mismos, determinará la necesidad o no de una actuación arqueológica o paleontológica, a cargo del promotor de las obras. Sobre dicha actuación será de aplicación lo dispuesto en los artículos 60 y 64 de la citada Ley de Patrimonio.

El plazo de autorización no podrá exceder de tres meses, estando la concesión de licencia condicionada a dicha autorización de intervención arqueológica.

Los trabajos arqueológicos o paleontológicos deberán ser llevados a cabo en los plazos establecidos en el Estudio de Intervención Arqueológica y ser dirigidos por técnico competente en la materia. Estos trabajos serán supervisados por el departamento municipal de Conservación del Patrimonio, que, en base a los hallazgos que pudieran surgir, podrá introducir modificaciones al estudio inicial, que deberán ser informadas por la Conselleria competente en la materia.

Si el promotor no estuviera de acuerdo con las modificaciones introducidas, podrá presentar informe contradictorio, suscrito por el técnico responsable del Estudio, frente al elaborado por el técnico responsable del departamento municipal de Conservación de Patrimonio, a fin de que se adopte una decisión por la Conselleria competente.

Si el desarrollo de los trabajos o las posibles modificaciones implicasen aumento del plazo de ejecución establecido en el estudio arqueológico, se deberá solicitar la ampliación del mismo. Concluidos los trabajos, el técnico director de las excavaciones arqueológicas redactará un informe describiendo los hallazgos producidos y las conclusiones. En base al mismo el departamento municipal de Conservación del Patrimonio redactará un informe respecto a la necesidad, o no, de nuevas intervenciones, del levantamiento o la extracción de restos, de la conveniencia de conservación "in situ" de elementos, de los condicionantes a introducir en la licencia solicitada, o de la liberación del solar para la realización de las obras proyectadas.

4. Los solares en los que se solicita la intervención arqueológica o paleontológica han de estar correctamente vallados, libres de basuras y permitir el fácil acceso de las personas.

5. Las intervenciones sobre cualquier Bien de Interés Cultural o de Relevancia Local o Entornos de Protección del presente Plan Especial, requerirá la autorización de la Conselleria de Cultura, según lo previsto en el artículo 35.2 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, que tendrá carácter vinculante. Para lo cual, previamente a la concesión de licencia de obras, el Ayuntamiento remitirá a la Conselleria el Proyecto de Intervención, el Estudio Arqueológico si procede, y el informe del técnico del departamento municipal de Conservación del Patrimonio.

Art. 66. Ejecución del Planeamiento

1. Cada una de las parcelas del ámbito del Plan se desarrollará mediante actuaciones aisladas de edificación, tanto las referidas a rehabilitaciones como a las obras de nueva planta, sin perjuicio de que se desarrollen proyectos que agrupen parcelas.

2. Se establece la figura del Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar en el ámbito del Casco Antiguo. La inclusión en dicho registro se llevará a cabo por incumplimiento de los propietarios para conservar y rehabilitar los edificios deteriorados, en los plazos que señalen las órdenes de ejecución individualizada. Esta medida se llevará a cabo sin prejuicio de cualquier otra medida propuesta en la Legislación vigente del suelo en la comunidad valenciana .

Dicha inclusión supone la Declaración de Utilidad Pública del inmueble y la necesidad de su ocupación a efectos expropiatorios, lo que implica la posibilidad de realizar sobre ellos Programas para la Edificación y Rehabilitación.

Un inmueble o solar incluido en el Registro se podrá liberar de la expropiación, previa demostración efectiva de la voluntad de ejecución.

3. El desarrollo del área de "La Medina" se realizará mediante la delimitación de una unidad de ejecución. La gestión será municipal, y se llevará a cabo por una operación integrada de urbanización y edificación simultánea.

4. Sobre las edificaciones fuera de ordenación junto a la ladera se llevarán a cabo las actuaciones de expropiación oportunas.

5. A los efectos previstos en los Decretos que desarrollan las ayudas autonómicas y estatales para la actuación integral no sólo de rehabilitación de vivienda sino del espacio urbano, se considera todo el Casco Antiguo un área degradada adecuada para el desarrollo de Programas de Renovación Urbana, que sirvan de estimulo a la iniciativa privada para la inversión en la mejora, conservación y renovación del patrimonio inmobiliario.

A través de la Oficina de Gestión Integral u Organismo que le sustituyera en el futuro, se gestionarán ante el Ayuntamiento y la Administración Autonómica los beneficios fiscales y las ayudas económicas para la rehabilitación de los inmuebles y del espacio urbano.

6. Se apoyarán todas aquellas iniciativas en defensa del Patrimonio existente y que favorezcan los objetivos de este Plan.

CATÁLOGO

CATEGORÍA I:

EDIFICIOS y ELEMENTOS DE INTERÉS ESPECíFICO: PROTECCiÓN INTEGRAL.

NIVEL DE INTERVENCIÓN MÁXIMO: artículo 11 de estas ordenanzas.

Monumentos declarados Bien de interés Cultural (B.I.C.):

- Iglesia Concatedral de San Nicolás de Bari
- Ayuntamiento de Alicante
- Iglesia de Santa María
- Palacio del Conde de Lumiares o Palacio Gravina
- Convento de las Canónigas de San Agustín o Monjas de la Sangre
- Torreón de la Pólvora
- Puerta Ferrisa

Edificaciones declaradas Bien de Relevancia local:

- Ermita de Santa Cruz
- Ermita de San Roque

Palacios Urbanos:

- Palacio Museo de "la Asegurada" , c/ Villanueva, nº 3
- Palacio Maissonave C/ Labradores nº 9
- Palacio C/ Labradores nº 15
- Palacio del Marqués del Bosch, C/ Villavieja nº 38 y C/Jorge·Juan nº 19
- Palacio Puerta del Hierro C/Maldonado nº 7, esquina con C/Capitán Boacio nº 2
- Palacio "la Casona" C/Miguel Soler nº 22, esquina con C/San Nicolás
- Edificio en C/ Labradores nº4 (fachada)

Edificios de viviendas planificadas de calidad:

- Edificio en Plaza Abad Penalva, nº 1
- Casa "Carbonell", Explanada de España n°
- Casa "Lagmaniere", Explanada de España nº
- Casa Rambla esquina C/mayor

Elementos arqueológicos y paleontológicos:

Los incluidos dentro del Inventario General por la Dirección General del Patrimonio Cultural de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia.

CATEGORÍA II:

EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS GENÉRICO: PROTECCIÓN GENERAL

NIVEL DE INTERVENCIÓN MÁXIMO: Artículo 12 de éstas Ordenanzas.

- Cl San Fernando nº 19
- Cl San Fernando nº 15
- Cl San Fernando nº 7
- Cl San Fernando nº 18
- Cl Cervantes nº 3. Hotel Palas
- Cl Rafael Altamira nº 1
- Cl Rafael Altamira nº 2
- Cl Rafael Altamira nº 5 y 7
- Cl Rafael Altamira nº 9
- Cl Mayor nº 24
- Cl San Nicolás nº 2 y 4
- Plaza Stma. Faz, nº 1
- Cl Las Monjas nº 2 - Cl San Agustín, nº 4
- Cl Miguel Soler, nº 12
- Rambla de Méndez Núñez, nº 14

CATEGORÍA III:

EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS AMBIENTAL: PROTECCIÓN PARCIAL

NIVEL DE INTERVECIÓN MÁXIMO: Artículo 13 de éstas Ordenanzas.

Dentro del ENTORNO DE LA IGLESIA CON CATEDRAL DE SAN NICOLÁS DE BARI:

- Cl Labradores nº 4 (excepto la fachada que pertenece a CATEGORIA 1)
- Cl Labradores nº 14. Centro de Recursos para la Juventud.
- Cl San Pascual nº 1
- Cl San Pascual nº 5
- Cl San Pascual nº 11
- Cl San Isidro nº 4
- Cl San Isidro nº 6 y Cl Labradores nº 5
- Cl Miguel Soler nº 10
- Cl San Nicolás nº 18
- Cl Montengón nº 1

Otros edificios no situados dentro de la delimitación de este Entorno, pero si incluidos dentro de la Unidad Ambiental M4 (C/Labradores - San Nicolás) que delimita este Plan:

Cl Labradores nº 26
Cl Labradores nº 24
Cl Labradores nº 22
Cl Labradores nº 19
Cl Santo Tomás nº 11
Cl Virgen de Belén nº 4
Cl Santo Tomás nº 6
Cl San Isidro nº 5

Dentro del ENTORNO DEL AYUNTAMIENTO DE ALICANTE:

- Plaza Stma. Faz nº 3
- Plaza Stma. Faz nº 5
- Plaza Stma. Faz nº 6
- Cl San Agustin nº 2

Otros edificios no situados dentro de la delimitación de este Entorno, pero sí incluidos dentro de la Unidad Ambiental MS (C/ Mayor - Ayuntamiento) que delimita este Plan:

- Cl Altamira nº 22
- Cl Altamira nº 14
- Cl San Fernando nº 6
- Cl Lonja de Caballeros nº 2
- Cl Lonja de Caballeros nº 8
- Cl Jorge Juan nº 13

Dentro del ENTORNO DEL PALACIO DEL CONDE DE LUMIARES o PALACIO GRAVINA:

- Cl Jorge Juan nº 14
- Cl Gravina nº 15

Otros edificios no situados dentro de la delimitación de este Entorno, pero sí incluidos dentro de la Unidad Ambiental M3 (C/ Villavieja- Sta. María) que delimita este Plan :

- Cl Villavieja nº1
- Cl Jorge Juan nº21

Dentro del ENTORNO DE LAS CANÓNIGAS DE SAN AGUSTíN :

- Plaza Quijano nº 2
- Plaza Quijano nº 1
- C/ San Agustín nº 5 y C/Montengón nº 10
- Plaza Virgen del Remedio nº 2

Otros edificios no situados dentro de la delimitación de este Entorno, pero sí incluidos dentro de la Unidad Ambiental M2 (Entorno de la Plaza Quijano) que delimita este Plan:

- Plaza Virgen del Remedio nº 4
- Cl Montengón nº 8
- Cl Padre Maltés nº 2

Dentro de la Unidad Ambiental MI (Entorno de la Plaza del Carmen):

- Plaza del Carmen nº 13
- C I Carmen nº 5
- Cl Carmen nº 4
- Cl Virgen de Belén nº 9
- Cl Abab Nájera nº 6
- Cl Abad Nájera nº 8

Dentro de zona de Borde :

- Rambla de Méndez Núñez nº 4
- Rambla de Méndez Núñez nº 10
- Avda. Juan Bautista Lafora nº 1
- Avda. Juan Bautista Lafora nº 9
- Cl Gravina nº 18