AYUNTAMIENTO
COFRENTES

NORMAS URBANÍSTICAS (VERSIÓN INICIAL)

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASTILLO DE COFRENTES

ABRIL 2022

AUG-ARQUITECTOS, SLP
www.aug-arquitectos.com

00411436N VICTOR GARCIA (R: B12640694)

Firmado digitalmente por 00411436N VICTOR GARCIA (R: B12640694)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Reg:12011 /HojaCS-21888 / Tomo:1208 /Folio:87 /Fecha:21/04/2004 / Inscripción:1, serialNumber=IDCES-00411436N, givenName=VICTOR, sn=GARCIA GIL, cn=00411436N VICTOR GARCIA (R: B12640694), 2.5.4.97=VATES-B12640694, o=AUG ARQUITECTOS SL, c=ES
Fecha: 2022.04.24 14:18:53 +02'00'

EQUIPO REDACTOR

Dirección y coordinación

VÍCTOR GARCÍA GIL.....*Arquitecto*

ROSA MARÍA BRISO DE MONTIANO GARCÍA .....

.....*Arquitecto y Máster en Restauración del Patrimonio*

ELENA CUERVO-ARANGO Y DE CACHAVERA .....

.....*Licenciada en Derecho y Máster en Planificación Territorial, Mediambiental y Urbana*

ENRIC FLORS UREÑA.....*Licenciado en Historia y Arqueólogo*

HÉCTOR FORNAS LECHA..... *Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos*

JOAQUÍN GIMENO GARCÍA..... *Ingeniero Técnico en Diseño Industrial*

AUG-ARQUITECTOS, SLP
www.aug-arquitectos.com

Sociedad Colegiada: 09.685
CIF: B12640694
Calle Herrero 29, 1º
12005 Castellón de la Plana (España)
Teléfono: (+34) 964 340 074
E-mail: despacho@aug-arquitectos.com

El papel empleado en la impresión de este documento ha sido producido en una planta acreditada con los sellos ISO9002 (control de calidad) e ISO14001 (control medioambiental)

ÍNDICE

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES 7

CAPÍTULO I INTRODUCCIÓN 9

CAPÍTULO II OBJETO, DELIMITACIÓN Y CRITERIOS DE PROTECCIÓN. 9

Art. 1 OBJETO Y DELIMITACIÓN DEL PLAN. 9
Art. 2 ENTRADA EN VIGOR Y VIGENCIA DEL PLAN. 10
Art. 3 EFECTOS, CARÁCTER VINCULANTE DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN Y OBLIGATORIEDAD DE SU OBSERVANCIA. 11
Art. 4 REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PLAN. 11
Art. 5 INTERPRETACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN. 12
Art. 6 CRITERIOS ORIENTADORES DE LA PROTECCIÓN PATRIMONIAL. 14
Art. 7 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. 16
Art. 8 DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. 17
Art. 9 DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. 17
Art. 10 CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN Y SUS DOCUMENTOS VINCULADOS. 18
Art. 11 CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD. 19
Art. 12 COEFICIENTES CORRECTORES, SEGÚN USO Y TIPOLOGÍA. 20
Art. 13 INFORMACIÓN URBANÍSTICA. 20
Art. 14 SISTEMA GEODÉSICO DE REFERENCIA. 20

CAPÍTULO III INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO 21

Art. 15 SECCIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES. 21
Art. 16 ESTUDIOS DE DETALLE 21
Art. 17 REQUISITOS PARA EL DESARROLLO DIFERIDO DEL PLAN. 21
Art. 18 AGENTES HABILITADOS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN. 22
Art. 19 EXPROPIACIÓN FORZOSA. 22
Art. 20 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. 23
Art. 21 ÁMBITO VIAL DE SERVICIO DE LAS PARCELAS PRIVADAS 24
Art. 22 REQUISITOS PARA LA EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS 24

CAPÍTULO IV SIGNIFICADO DE LOS TÉRMINOS EMPLEADOS 24

Art. 23 SOLAR. 25
Art. 24 SOLARES INEDIFICABLES. 25
Art. 25 ALINEACIONES OFICIALES. 25
Art. 26 ALINEACIONES ACTUALES. 26
Art. 27 FINCA FUERA DE ALIENACIÓN. 26
Art. 28 FINCA REMETIDA. 26
Art. 29 PARCELA BRUTA. 26
Art. 30 PARCELA EDIFICABLE. 26
Art. 31 RETRANQUEO. 26
Art. 32 RASANTES OFICIALES. 27
Art. 33 RASANTES ACTUALES. 27
Art. 34 LÍNEA DE EDIFICACIÓN. 27
Art. 35 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN. 27
Art. 36 CRITERIOS PARA MEDIR LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN. 27
Art. 37 ALTURA DE PLANTA. 28
Art. 38 ALTURA LIBRE DE LAS PLANTAS. 28
Art. 39 SÓTANOS Y SEMISÓTANOS 28
Art. 40 SUPERFICIE OCUPADA. 28
Art. 41 SUPERFICIE EDIFICADA. 29
Art. 42 SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIBLE. 29
Art. 43 SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA DE TECHO. 29
Art. 44 ESPACIO LIBRE. 29
Art. 45 PATIO DE MANZANA. 29

Art. 46 PATIO DE PARCELA. 29
Art. 47 PIEZA HABITABLE. 30
Art. 48 PLANTA BAJA. 30
Art. 49 PORTAL. 30
Art. 50 EDIFICIO EXENTO. 30
Art. 51 EDIFICIO EXCLUSIVO. 30
Art. 52 EDIFICABILIDAD. 30
Art. 53 ANCHURA DE SOLARES 31
Art. 54 PROFUNDIDAD MÁXIMA 31
Art. 55 PARCELACIÓN, REPARCELACIÓN, REGULACIÓN DE LINDEROS. 31

CAPÍTULO V NORMAS DE TRAMITACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO 31

Art. 56 ACTOS SOMETIDOS A LICENCIA O DECLARACIÓN RESPONSABLE. 31
Art. 57 AJUSTE DE LÍMITES DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y UNIDADES DE ACTUACIÓN. 32
Art. 58 TIPOS DE LICENCIAS DE OBRAS. 32
Art. 59 LICENCIA DE EDIFICACIÓN O DECLARACIÓN RESPONSABLE DE OBRAS. 34
Art. 60 SOLICITUD DE LICENCIA 35
Art. 61 OBLIGACIONES DE LOS SOLICITANTES 42
Art. 62 VALIDEZ Y CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS 47
Art. 63 ALINEACIONES Y RASANTES. 48
Art. 64 OBRAS CONSTRUIDAS SIN LICENCIA O EN DESACUERDO CON LA MISMA 49
Art. 65 OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN 50
Art. 66 CONDICIONES PARA LA CONCESIÓN DE LA LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN (O DOCUMENTO ANÁLOGO). 53
Art. 67 EDIFICIOS EN ESTADO RUINOSO 53
Art. 68 EJECUCIÓN DE LAS OBRAS. 54
Art. 69 CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS O INSTALACIONES. 56
Art. 70 PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO 58

TÍTULO II: TIPOS DE INTERVENCIONES 59

CAPÍTULO I MODALIDADES DE INTERVENCIÓN EN EL PATRIMONIO 61

Art. 71 OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO 61
Art. 72 INTERVENCIONES QUE REQUERIRÁN AUTORIZACIÓN PREVIA DE LA CONSELLERIA COMPETENTE EN MATERIA DE CULTURA 62
Art. 73 RÉGIMEN DE LAS INTERVENCIONES 62
Art. 74 EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LAS INTERVENCIONES: LA MEMORIA DE IDONEIDAD TÉCNICA (MIT) 65
Art. 75 OBLIGATORIEDAD DE PRESENTAR LA MEMORIA DE IDONEIDAD TÉCNICA (MIT) 68
Art. 76 CONTENIDO ESPECÍFICO DE LA MIT, EN FUNCIÓN DEL GRADO DE PROTECCIÓN 69

CAPÍTULO II OBRAS PERMITIDAS EN EDIFICIOS EXISTENTES 70

Art. 77 OBLIGACIÓN DE CONSERVAR. 70
Art. 78 OBRAS DE CONSERVACIÓN Y PEQUEÑAS REPARACIONES 71
Art. 79 OBRAS DE RESTAURACIÓN 71
Art. 80 OBRAS DE REHABILITACIÓN 74
Art. 81 OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN 74
Art. 82 OBRAS DE AMPLIACIÓN 75
Art. 83 OBRAS DE ADECUACIÓN DE PLANTAS BAJAS 76
Art. 84 OBRAS DE MODERNIZACIÓN DE INSTALACIONES 76
Art. 85 OBRAS DE DEMOLICIÓN 76
Art. 86 OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN 77
Art. 87 CONTENIDO DOCUMENTAL DE LAS LICENCIAS DE INTERVENCIÓN PARCIAL. 78

CAPÍTULO III EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN. 80

Art. 88 CONSTRUCCIONES NO AJUSTADAS A LAS DETERMINACIONES DEL PLAN. 80
Art. 89 EDIFICIOS O INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN. 80
Art. 90 OBRAS Y USOS PERMITIDOS EN LAS CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN 82
Art. 91 CONSTRUCCIONES NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON EL PLAN. 83

Art. 92 OBRAS Y USOS PERMITIDOS EN LAS CONSTRUCCIONES NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON EL PLAN. 83
Art. 93 ÁREAS DEGRADADAS Y ELEMENTOS IMPROPIOS....83

CAPÍTULO IV ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS Y AUXILIARES. 84

Art. 94 OBRAS DE APEO Y APUNTALAMIENTO DE EDIFICACIONES. 84
Art. 95 VALLADO DE OBRAS Y PUBLICIDAD. 85
Art. 96 CONSTRUCCIONES AUXILIARES DE OBRA. 86

TÍTULO III: CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS 87

CAPÍTULO I SEGÚN SU NATURALEZA....89

Art. 97 USO PÚBLICO, COLECTIVO Y PRIVADO....89

CAPÍTULO II SEGÚN SU ADECUACIÓN 89

Art. 98 USO DOMINANTE, COMPATIBLE, PROHIBIDO Y COMPLEMENTARIO. 89

TÍTULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL CASTILLO 91

CAPÍTULO I PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LAS PARCELAS....93

Art. 99 EDIFICABILIDAD....93
Art. 100 CONDICIONES DE LA PARCELA....93
Art. 101 ENTRANTES, SALIENTES, CORNISAS Y VUELOS....97
Art. 102 PORTALES....98
Art. 103 ESCALERAS. 98

CAPÍTULO II PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA EDIFICACIÓN 98

Art. 104 REGULACIÓN DE LOS PARÁMETROS TIPOLÓGICOS BÁSICOS 98
Art. 105 ALTURAS....98
Art. 106 BAJO CUBIERTAS....100
Art. 107 ENTREPLANTAS. 100
Art. 108 SÓTANOS Y SEMISÓTANOS. 100

CAPÍTULO III CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS....101

Art. 109 HABITABILIDAD 101

CAPÍTULO IV CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN 102

Art. 110 NORMAS GENERALES. 102
Art. 111 CONDICIONES DE DISEÑO Y COMPOSICIÓN DE LAS FACHADAS....103
Art. 112 CONDICIONES DE DISEÑO Y COMPOSICIÓN DE LAS PLANTAS BAJAS DE LAS EDIFICACIONES....106
Art. 113 CONDICIONES DE LOS MATERIALES DE FACHADAS Y MEDIANERAS....114
Art. 114 CARPINTERÍAS EXTERIORES 115
Art. 115 BALCONES....116
Art. 116 BALCONADAS....117
Art. 117 CUBIERTAS Y BAJO CUBIERTAS 117
Art. 118 ALEROS. 120
Art. 119 CHIMENEAS Y CONDUCTOS DE VENTILACIÓN. 120
Art. 120 CASETONES DE ASCENSORES....121
Art. 121 CANALONES....121
Art. 122 INSTALACIONES DE LA EDIFICACIÓN....121
Art. 123 CARTA DE COLORES DE LA EDIFICACIÓN....123
Art. 124 RÉGIMEN JURÍDICO DE INSTALACIONES Y ELEMENTOS EXTERIORES CON INCIDENCIA EN EL PAISAJE URBANO....125
Art. 125 CERRAMIENTOS Y VALLADOS. 125
Art. 126 CIERRES PROVISIONALES EN LOCALES COMERCIALES. 126
Art. 127 NORMATIVA REGULADORA DE TOLDOS. 126
Art. 128 CONDICIONES EXCEPCIONALES PARA PROYECTOS Y OBRAS DE SINGULAR CALIDAD 126

CAPÍTULO V RÉGIMEN DE USOS PERMITIDOS 127

Art. 129 USO DOMINANTE 127
Art. 130 USOS COMPATIBLES 127

CAPÍTULO VI CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LA EDIFICACIÓN Y SERVIDUMBRES URBANAS 136

Art. 131 NORMAS GENERALES. 136
Art. 132 CONDICIONES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO PÚBLICO. 136
Art. 133 SEÑALIZACIÓN DE FINCAS 137
Art. 134 SERVIDUMBRES URBANAS. 137

CAPÍTULO VII CONDICIONES DE URBANIZACIÓN 138

Art. 135 CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN Y DEL MOBILIARIO URBANO 138
Art. 136 CONDICIONES DE LA PAVIMENTACIÓN DE VIALES Y ESPACIOS PÚBLICOS. 139
Art. 137 CONDICIONES EXIGIBLES A LOS ELEMENTOS DE MOBILIARIO URBANO. 143
Art. 138 PROYECTOS DE ENTERRAMIENTO DE CONDUCCIONES DE ENERGÍA, TELECOMUNICACIONES Y OTROS SUMINISTROS 146
Art. 139 CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS PLANTACIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO 147

CAPÍTULO VIII NORMATIVA REGULADORA DE LAS TERRAZAS EN LA VÍA PÚBLICA 158

Art. 140 OBJETO. 158
Art. 141 TIPOS DE INSTALACIONES AUTORIZABLES. 158
Art. 142 AUTORIZACIONES 159
Art. 143 CARENCIA DE DERECHO PREEXISTENTE. 159
Art. 144 HOMOLOGACIONES Y PUBLICIDAD. 159
Art. 145 LIMPIEZA, HIGIENE Y ORNATO. 160
Art. 146 CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS Y DE CONSUMO. 161
Art. 147 CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA INSTALACIÓN 161
Art. 148 RESTRICCIONES POR LA ACTIVIDAD A LA QUE SE ADSCRIBA. 161
Art. 149 CONDICIONES DEL ESPACIO EN EL QUE SE PRETENDA UBICAR LA TERRAZA. 161
Art. 150 MODALIDADES DE OCUPACIÓN. 162
Art. 151 CONDICIONES PARA LA INSTALACIÓN DE LA TERRAZA Y DE SU MOBILIARIO. 162
Art. 152 AUTORIZACIÓN DE EQUIPOS AUDIOVISUALES Y ACTUACIONES EN DIRECTO. 164
Art. 153 PARTICULARIDADES PARA LA INSTALACIÓN DE TERRAZA EN ESPACIOS LIBRES PRIVADOS. 164
Art. 154 MODIFICACIÓN DE CONDICIONES. 165

CAPÍTULO IX ORDENANZA REGULADORA DE LOS RÓTULOS COMERCIALES 165

Art. 155 OBJETO. 165
Art. 156 ÁMBITO DE APLICACIÓN. 165
Art. 157 CLASIFICACIÓN DE ELEMENTOS 165
Art. 158 DISPOSICIÓN Y OCUPACIÓN. 166
Art. 159 SITUACIÓN. 166
Art. 160 COMPOSICIÓN. 167
Art. 161 MATERIALES, FORMA Y COLOR. 167
Art. 162 ILUMINACIÓN. 167
Art. 163 RÓTULOS BANDERA. 168
Art. 164 CARACTERÍSTICAS DE LOS RÓTULOS BANDERA. 169
Art. 165 MATERIALES, FORMA Y COLOR. 169
Art. 166 PLACAS DE IDENTIFICACIÓN. 169
Art. 167 FUNCIONALIDAD. 169
Art. 168 RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS ACTOS DE PUBLICIDAD. 170
Art. 169 RÓTULOS EXISTENTES Y DISCONFORMES CON ESTA ORDENANZA. 170
Art. 170 MODIFICACIÓN DE CONDICIONES. 170

CAPÍTULO X ORDENANZA REGULADORA DE LOS PANELES DE INFORMACIÓN MUNICIPAL Y DE LA INSTALACIÓN EXPOSICIÓN DE PUBLICIDAD

NORMALIZADA EN LOS MISMOS, ASÍ COMO EN DETERMINADOS ESPACIOS DE TITULARIDAD PÚBLICA 175

Sección 1ª CONDICIONES GENERALES 175

Art. 171 OBJETO Y ÁMBITO. 175
Art. 172 DEFINICIONES. 175
Art. 173 CARACTERÍSTICAS DE LAS CARTELERAS. 175
Art. 174 ZONAS DE EMPLAZAMIENTO. 176
Art. 175 PUBLICIDAD INCONTROLADA. 176
Art. 176 RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS ACTOS DE PUBLICIDAD. 176
Art. 177 INFRACCIONES 177
Art. 178 RETIRADA DE CARTELES ANUNCIADORES SIN AUTORIZACIÓN MUNICIPAL. 177

Sección 2ª CONDICIONES DE LA TASA POR EXPOSICIÓN DE PUBLICIDAD NORMALIZADA EN PANELES DE INFORMACIÓN MUNICIPAL (MUPIS) ASÍ COMO EN DETERMINADOS ESPACIOS DE TITULARIDAD PÚBLICA 177

Art. 179 CONCEPTO. 177
Art. 180 HECHO IMPONIBLE 177
Art. 181 SUJETO PASIVO. 178
Art. 182 RESPONSABLES. 178
Art. 183 BASE IMPONIBLE Y LIQUIDABLE. 178
Art. 184 TARIFAS Y CUOTA TRIBUTARIA 178
Art. 185 BONIFICACIONES Y EXENCIONES. 178
Art. 186 DEVENGO 178
Art. 187 PERIODO IMPOSITIVO. 178
Art. 188 PLAZO Y FORMA DE PAGO. 179
Art. 189 NORMAS DE GESTIÓN. 179
Art. 190 INFRACCIONES Y SANCIONES. 179

CAPÍTULO XI CONDICIONES DE ILUMINACIÓN GLOBAL DE LOS EDIFICIOS 179

Art. 191 DEFINICIÓN 179
Art. 192 ILUMINACIÓN GLOBAL DE EDIFICIOS. 179

TÍTULO V: GESTIÓN DEL PLAN ESPECIAL 181

GESTIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PLAN 183

Art. 193 FOMENTO DE LA INICIATIVA PRIVADA PARA LA REHABILITACIÓN. 183
Art. 194 TIPOS DE AYUDAS PARA LA REHABILITACIÓN 183
Art. 195 COLABORACIÓN INTERADMINISTRATIVA. 183
Art. 196 DELEGACIÓN DE ATRIBUCIONES 183

TÍTULO VI: CATÁLOGO DE PROTECCIONES 185

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES 187

Art. 197 DEFINICIÓN, ALCANCE Y ÁMBITO 187
Art. 198 ENTRADA EN VIGOR. 187
Art. 199 MODIFICACIONES DE LA SECCIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL DEL CATÁLOGO. 188
Art. 200 COORDINACIÓN ENTRE EL PLAN GENERAL Y LA SECCIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL DEL CATÁLOGO 188
Art. 201 DETERMINACIONES A INCORPORAR AL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL 188
Art. 202 DETERMINACIONES A INCORPORAR AL PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA 189
Art. 203 OBJETO DE LA PROTECCIÓN 189
Art. 204 EFECTOS DE LA CATALOGACIÓN 190
Art. 205 ÓRDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE CONSERVACIÓN Y DE OBRAS DE INTERVENCIÓN 190
Art. 206 CONTRIBUCIÓN DE LOS INQUILINOS AL DEBER DE CONSERVACIÓN. 190
Art. 207 DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN E INSPECCIÓN PERIÓDICA DE EDIFICACIONES 190
Art. 208 LÍMITE DEL DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN 191

Art. 209 AMENAZA DE RUINA INMINENTE Y RUINA LEGAL 192
Art. 210 RÉGIMEN DE LOS BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS. 192
Art. 211 INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS CATALOGADOS. LICENCIA DE INTERVENCIÓN 193
Art. 212 RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS CATALOGADOS. 193
Art. 213 PÉRDIDA O DESTRUCCIÓN DE ELEMENTOS CATALOGADOS. 197
Art. 214 ÓRDENES DE ADAPTACIÓN AL AMBIENTE 197
Art. 215 ACTUACIONES EN EDIFICIOS PROTEGIDOS QUE NO HAYAN AGOTADO SU EDIFICABILIDAD. 198
Art. 216 ALTURA REGULADORA DE EDIFICIOS COLINDANTES A EDIFICIOS CATALOGADOS. 199
Art. 217 PROYECTOS DE PLANIFICACIÓN O TRANSFORMACIÓN DEL TERRITORIO 199
Art. 218 INFRACCIONES Y COMPETENCIAS SOBRE INSPECCIÓN URBANÍSTICA 200

CAPÍTULO II PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO. 200

Art. 219 ALCANCE 200
Art. 220 CLASIFICACIÓN, RÉGIMEN DE PROTECCIÓN Y CATEGORÍAS DE LOS BIENES 201
Art. 221 PROCEDIMIENTOS DE INTERVENCIÓN SOBRE LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA. 204
Art. 222 RÉGIMEN Y TIPOS DE INTERVENCIÓN. 205
Art. 223 TRATAMIENTO ESPECÍFICO DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO EN EL SUELO URBANO ORDENADO POR EL PEP. 208

CAPÍTULO III NIVELES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL 210

Art. 224 NIVELES DE PROTECCIÓN. 210
Art. 225 PROTECCIÓN GENERAL INTEGRAL (PGI). 210
Art. 226 PROTECCIÓN GENERAL PARCIAL (PGP). 210
Art. 227 PROTECCIÓN GENERAL AMBIENTAL (PGA) 210
Art. 228 PROTECCIÓN GENERAL TIPOLÓGICA (PGT). 211

CAPÍTULO IV RÉGIMEN APLICABLE Y OBRAS POSIBLES EN EL PATRIMONIO CULTURAL CATALOGADO 211

Art. 229 PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIA EN EDIFICIOS O ENTORNOS PROTEGIDOS 211
Art. 230 DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR, FINALIZADA LA ACTUACIÓN. 213
Art. 231 RÉGIMEN APLICABLE A LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL Y SU ENTORNO DE PROTECCIÓN. 214
Art. 232 RÉGIMEN APLICABLE A LOS BIENES DE RELEVANCIA LOCAL. 214
Art. 233 RÉGIMEN APLICABLE A LOS ENTORNOS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DE RELEVANCIA LOCAL 214
Art. 234 RÉGIMEN APLICABLE AL RESTO DE LOS ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS CATALOGADOS 214
Art. 235 OBRAS POSIBLES EN EDIFICIOS OBJETO DE PROTECCIÓN GENERAL INTEGRAL (PGI) 215
Art. 236 OBRAS POSIBLES EN EDIFICIOS OBJETO DE PROTECCIÓN GENERAL PARCIAL (PGP) 216
Art. 237 OBRAS POSIBLES EN EDIFICIOS OBJETO DE PROTECCIÓN GENERAL TIPOLÓGICA (PGT) O AMBIENTAL (PGA) 217
Art. 238 OBRAS EN YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS. 218

CAPÍTULO V RELACIÓN DE ELEMENTOS CATALOGADOS 218

Art. 239 LISTADO DE ELEMENTOS ARQUEOLÓGICOS CATALOGADOS Y GRADO DE PROTECCIÓN 218
Art. 240 LISTADO DE ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS CATALOGADOS Y GRADO DE PROTECCIÓN 219

CAPÍTULO VI FICHAS DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES 221

Art. 241 FICHAS DE ELEMENTOS ARQUEOLÓGICOS CATALOGADOS 221
Art. 242 FICHAS DE ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS CATALOGADOS 283

TÍTULO VII: ORDENANZA GRÁFICA 395

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I INTRODUCCIÓN

El Castillo de Cofrentes es una fortaleza de origen islámico, declarada Bien de Interés Cultural (en adelante BIC) e incluido en el Inventario General de Bienes de Interés Cultural del Patrimonio Histórico Español con el código de identificación R-I-51-0010687.

El presente Plan Especial de Protección del castillo de Cofrentes (en adelante PEP) se ha elaborado en cumplimiento de las determinaciones legales, con el objeto de abordar de un modo holístico, el conjunto de medidas que precisa el entorno del BIC para mejorar la integración de la arquitectura monumental, la arquitectura tradicional y el paisaje, de modo que entre ellos se creen sinergias que favorezcan su conservación y revalorización.

CAPÍTULO II OBJETO, DELIMITACIÓN Y CRITERIOS DE PROTECCIÓN.

Art. 1 OBJETO Y DELIMITACIÓN DEL PLAN.

1. El PEP se redacta en cumplimiento del artículo 20.1 y concordantes de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (en adelante LPHE), y según lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de Modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano (en adelante, Ley 5/2007).
2. Este documento establece la ordenación urbanística del ámbito del entorno de protección del Castillo de Cofrentes, así como los criterios de intervención en el mismo, regulando todo lo necesario para conciliar la recuperación y conservación del patrimonio, con la capacidad de habitar en el ámbito ordenado y disfrutar del mismo.
3. El PEP desarrolla de forma unitaria y completa la regulación urbanística de protección del patrimonio en el entorno de protección del Castillo de Cofrentes, conforme establece el artículo 39 de la Ley 5/2007, incluyendo el cumplimiento de documentos y acuerdos internacionales, como la Convención del Patrimonio Mundial de la UNESCO o el Convenio Europeo del Paisaje.
4. El objeto del PEP es la mejora de la calidad ambiental del entorno de protección, recuperando las señas de la arquitectura tradicional y la morfología urbana, con el fin de que la relación entre el castillo y el tejido urbano colindante se establezca desde el respeto al protagonismo del primero, en el aspecto arquitectónico y la búsqueda de la integración, dentro del conjunto y con el paisaje.
5. Las determinaciones se orientan, pues, al mantenimiento de la estructura arquitectónica, urbana y paisajística, a la conservación, restauración, rehabilitación y revitalización de dichos espacios y de los elementos edificados y vacíos que lo integran, estableciendo las medidas necesarias para permitir el desarrollo urbano, social y económico del ámbito ordenado, que forma parte del Núcleo Histórico

Tradicional con la condición de Bien de Relevancia Local (en adelante, NHT-BRL) e Cofrentes, a efectos del artículo del DECRETO 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local.

6. Las determinaciones del PEP persiguen:
   a) La protección del patrimonio, entendido como la unión de arquitectura monumental, tradicional y paisaje, con el fin de evitar cambios que puedan afectarlo o restarle autenticidad e integridad.
   b) El mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica tradicional y de su silueta paisajística, así como de las características generales de los valores que le son propios. En este sentido, se considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles, aunque sean parciales, y sólo podrán realizarse las que permita el PEP, por contribuir a la mejora general del carácter del conjunto, manteniéndose las alineaciones urbanas existentes, si no se hubieren señalado otras por el propio PEP.
   c) La regulación específica de los usos no residenciales dentro del entorno de protección, definiendo con precisión las condiciones de compatibilidad de los usos y edificaciones auxiliares, con los usos residenciales tradicionales.
   d) La regulación de las intervenciones en los edificios protegidos, mediante la creación de una Sección de Patrimonio Cultural del ámbito ordenado, que pasará a formar parte del Catálogo de Protecciones.
7. La ordenación urbanística de este PEP incorpora las afecciones sectoriales de carácter urbanístico y territorial en su ámbito de aplicación y define las situaciones de protección adecuadas.
8. El ámbito ordenado por este PEP ocupa una extensión de 25.680 m^2 del suelo urbano de Cofrentes, según la delimitación establecida en el apartado 7.3 de la Memoria Justificativa y recogida en todos los planos del plan,

Art. 2 ENTRADA EN VIGOR Y VIGENCIA DEL PLAN.

1. El PEP entrará en vigor, y será inmediatamente ejecutivo, a todos los efectos, a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con trascripción de sus normas urbanísticas y restantes documentos con eficacia normativa, conforme a la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y de acuerdo con el artículo 57.8 DECRETO LEGISLATIVO 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje [2021/7508]- con las modificaciones introducidas por la Ley 7/2021, de 29 de diciembre, de la Generalitat, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat 2022 (en adelante, TRLOTUP). De

dicha publicación será responsable el órgano editor del Boletín Oficial de la Provincia, quien lo publicará, previa inscripción en el Registro Autonómico de Planeamiento tan pronto reciba el documento de la administración que lo apruebe definitivamente.

2. El Plan mantendrá su vigencia indefinidamente, en tanto no se revise, de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 de la LOTUP Conforme señala la Directriz 15.2 de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana este P.O.P. se ha elaborado para tener una vigencia aproximada de veinte años, sin perjuicio de que la vigencia del plan sea indefinida.
3. Toda modificación de las determinaciones en el ámbito del PEP debe someterse a los informes vinculantes de la administración competente en materia de patrimonio cultural, en idénticas condiciones a las exigidas para su aprobación.

Art. 3 EFECTOS, CARÁCTER VINCULANTE DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN Y OBLIGATORIEDAD DE SU OBSERVANCIA.

1. La entrada en vigor del PEP y de los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, produce los siguientes efectos:
   a) Cualquier ciudadano, bien por sí mismo o a través de representante, tendrá derecho de información por escrito o de consulta del régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca o ámbito integrado en el PEP, en los términos señalados por la LOTUP o ley que la sustituya.
   b) Declaración de utilidad pública de las obras previstas en el Plan y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios que proceda, en orden a su ejecución y a los fines de expropiación e imposición de servidumbres, particularmente en lo que se refiere a los elementos integrantes de las redes de infraestructuras, así como la asunción por el Ayuntamiento, según su respectiva competencia en todo lo que fuera necesario para el estricto cumplimiento de las determinaciones del Plan.
   c) Obligatoriedad del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones y a cumplir las previsiones del mismo, tanto para la Administración, como para las personas físicas o jurídicas, en todas las operaciones o actuaciones que se ejecuten en el ámbito ordenado por el PEP.
   d) Cualquier ciudadano podrá exigir dicho cumplimiento mediante el ejercicio de la acción pública.

Art. 4 REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PLAN.

1. **Circunstancias justificativas de la revisión del Plan**:

a) La alteración o variación sustancial en las previsiones de población o empleo en el ámbito territorial al que se refiere el artículo 1.8 de estas Normas.

b) Las mayores exigencias de equipamientos comunitarios integrantes de la ordenación estructural, fruto del desarrollo económico y social o por agotamiento de al menos el 70% de la oferta prevista en el Plan.

c) La concurrencia de otras circunstancias sobrevenidas respecto a factores básicos del planeamiento.

2. **Modificación del Plan**

a) Sólo podrá modificarse el Plan cuando la variación de alguna de sus determinaciones no altere la coherencia entre previsiones y ordenación, en forma que haga necesaria una revisión global.

b) Las propuestas de modificación, bien directamente del Plan, bien mediante el planeamiento de desarrollo, deberán basarse en un estudio justificativo de la modificación y de su incidencia en la ordenación general.

c) Con carácter excepcional, se podrán autorizar usos y obras disconformes o no previstos en el Plan Especial, siempre que concurran todos y cada uno de los requisitos establecidos en la legislación vigente para usos provisionales y reversibles.

3. **No será necesaria la modificación del Plan**

a) En los supuestos expresamente previstos en las presentes Ordenanzas.

b) En aquellos otros supuestos que el PEP remite al contenido de Ordenanzas o reglamentos municipales específicos.

c) Para resolver las dudas que puedan solventarse mediante el ejercicio de las facultades interpretativas que el siguiente artículo, atribuye al Ayuntamiento.

Art. 5 INTERPRETACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN.

1. Los distintos documentos del PEP constituyen un conjunto coherente, articulado y complementario entre sí, cuyas determinaciones deberán interpretarse en la forma regulada en el presente artículo.

2. La interpretación del Plan corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de los que corresponden, como competencia compartida a la Generalitat Valenciana, en virtud de la legislación urbanística de aplicación y de las funciones jurisdiccionales de los Tribunales.

3. La normativa de este Plan se interpretará atendiendo a la solución más acorde con el modelo territorial establecido por éste y con sujeción a los objetivos y finalidad expuestos en la documentación gráfica o escrita correspondiente. En los casos de

duda o de imprecisión, prevalecerá la interpretación más favorable a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor aprovechamiento lucrativo, a la mayor dotación de espacios libres o al equipamiento comunitario, a la mejor conservación del medio ambiente y del entorno natural, el menor deterioro del paisaje y de la imagen urbana y al bienestar de la población residente y transeúnte, siguiendo los principios orientadores de la protección del PEP, siendo además de aplicación los siguientes principios interpretativos:

a) Las propuestas explicitas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación prevalecerán sobre las sugerencias o propuestas contenidas en cualquiera de los documentos de carácter informativo.

b) En caso de contradicción entre Normas y Planos de Ordenación, prevalecerán las regulaciones detalladas del aprovechamiento del suelo contenidas en las normas.

c) En caso de discordancia referida a la calificación urbanística, predominará la grafía de los planos sobre las normas.

d) En caso de discordancia entre planos de distinta escala, el de mayor escala (menor denominador) prevalecerá.

e) En las mediciones, prevalecerá la realidad sobre lo que pueda deducirse de los planos.

f) En todas aquellas determinaciones en las que se den simultáneamente superficies fijas o absolutas estimadas y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

g) Los actos realizados al amparo del texto de una norma del PEP que persigan un resultado prohibido o contrario al mismo o al ordenamiento urbanístico en general, se considerarán ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiera tratado de eludir.

4. En caso de contradicción entre las exigencias del Código Técnico de la Edificación y la necesidad de proteger el patrimonio o ciertas partes del mismo, se intentará hacer que prevalezca siempre la consideración de respeto al patrimonio, aplicándose en estos casos una interpretación laxa del CTE, hasta donde sea legalmente posible. Debe considerarse que el CTE, en tanto que reglamento de desarrollo de la Ley 38 / 1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, exige garantizar el cumplimiento de ciertos requisitos y prestaciones a la edificación, pero también habilita al arquitecto redactor a arbitrar soluciones alternativas. Así mismo, debe ponderarse que en tanto el CTE es un texto legislativo y está sometido, por tanto, a eventuales correcciones o a su derogación, los bienes protegidos son elementos materiales de la identidad cultural del pueblo, de mucho más largo recorrido. No obstante, debe tenerse en cuenta el carácter reglamentario de

ambos documentos, PEP y Código Técnico de la Edificación y la necesidad de conciliar la eventual aplicación de las determinaciones de este último, con la salvaguarda y tutela del patrimonio, tanto a nivel individual como formando parte de un conjunto o de perspectiva urbana.

5. Los posibles errores formales o contradicciones que se detecten en los documentos integrantes del Plan o entre éstos, podrán corregirse mediante acuerdo simple de la Corporación, y en su caso publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, debiéndose observar el siguiente orden prevalente:
   a) Planos del Catálogo (incluidos en los planos de ordenación del PEP)
   b) Catálogo (incluido en estas Normas Urbanísticas)
   c) Normas Urbanísticas
   d) Memoria Justificativa
   e) Resto de Planos de Ordenación
   f) Informe de Sostenibilidad Económica
   g) Memoria Informativa e Informe Ambiental y Territorial Estratégico.
6. Los Acuerdos interpretativos o aclaratorios que tengan alcance general se incorporarán al presente Plan como Anexos al mismo.

Art. 6 CRITERIOS ORIENTADORES DE LA PROTECCIÓN PATRIMONIAL.

La protección cultural propiciada por el presente Plan Especial debe entenderse en sentido amplio y sólo con las limitaciones previstas en el mismo, e incluye no sólo la conservación y puesta en valor, sino también la mejora, rehabilitación y revitalización de los ámbitos incluidos, en los términos de lo dispuesto en esta normativa y de acuerdo con la Declaración de Toledo de 2010. El conjunto de medidas que se proponen y que aparecen reflejadas en los planos de ordenación del Plan, responde a las determinaciones de la legislación vigente y a los objetivos con los que se ha planteado este documento. Estos objetivos, recogidos en la normativa vigente, pueden resumirse en lo siguiente:

1. Incorporación de la participación pública al proceso de ordenación y planificación mediante la encuestación exhaustiva, bajo parámetros científicos, de aspectos fundamentales para la intervención en el patrimonio.
2. Delimitación de un entorno de protección del B.I.C. y puesta en valor del mismo, considerando que la protección patrimonial del PEP debe ser entendida en sentido amplio y sólo con las limitaciones reglamentarias que en el mismo están previstas, para una más efectiva conservación, puesta en valor y mejora del patrimonio histórico de la población.

Para ello, se han considerado los siguientes criterios orientadores de las actuaciones en el desarrollo del PEP:

a) **Principio de Conservación**: las actuaciones permitidas y/o fomentadas deben orientarse a la prolongación de la vida de los bienes de su estructura física y material, el mantenimiento de su imagen y su ambiente general. Para ello, se ha de garantizar especialmente la integridad de los aspectos y atributos, entendidos estos como los elementos fundamentales que son soporte de los valores culturales, y que se han de proteger.

b) **Principios para la Restauración**: las actuaciones permitidas y/o fomentadas exigen no sólo el mantenimiento de las estructuras físicas y materiales, sino además el esclarecimiento de los valores históricos, artísticos y culturales, sin alterar la autenticidad de los bienes, buscando consolidar, asimismo, la integridad de los mismos o la clara definición de sus elementos protegibles.

c) **Principios para la Rehabilitación**: La protección del ámbito ordenado y del paisaje del que forma parte, como elementos indisolubles, implica que las actuaciones permitidas y/o fomentadas se han de orientar al uso adecuado de los diferentes tipos de bienes, para lo que se ha de promover la mejora de las infraestructuras y dotaciones, la mejora de las condiciones de accesibilidad, la mejora de las condiciones de habitabilidad y de las condiciones de ornato, seguridad y salubridad, desde el planeamiento de desarrollo y en cualquiera de las posibles operaciones de mejora urbana y de recualificación ambiental que se desarrollen. Estas actuaciones tendrán siempre en consideración la variable del paisaje y el posible efecto sobre el mismo, en particular, en las cornisas norte y oeste, del ámbito ordenado.

d) **Principios para la revitalización y mantenimiento de la vida urbana**: La protección del entorno del castillo de Cofrentes y de su paisaje, implica, además, el sostenimiento de la vida urbana en el ámbito ordenado. La revitalización llevará consigo la conclusión de procesos urbanísticos inconclusos, incorporando equipamientos y las operaciones de esponjamiento, recualificación, reurbanización y dotación e integración de nuevos usos compatibles, que fomenten el dinamismo y la interacción ciudadana.

3. **Ajuste cartográfico pormenorizado** de la delimitación del ámbito del PEP y puesta en valor del mismo.
4. Establecimiento de las cautelas necesarias en materia de **protección arqueológica**.
5. Elaboración de una Sección de Patrimonio cultural que se integrará en el **Catálogo de Protecciones** específico del PEP, con incorporación de nuevos criterios de catalogación y extensión de la protección a nuevos elementos, adaptando el formato de las fichas del catálogo al Anexo VI de la LOTUP.

6. Establecimiento de nuevas ordenanzas, encaminadas a la preservación del patrimonio y a la mejora de la calidad arquitectónica de las propuestas que se presenten.
7. Definición de nuevas ordenanzas relativas a la rotulación, las terrazas en la vía pública, las obras de urbanización y de ajardinamiento, etc.
8. Propuesta de criterios genéricos de intervención (para obras menores), como complemento a las determinaciones propias de las ordenanzas municipales existentes.
9. Incorporación de criterios de sostenibilidad en las obras de edificación y en las de urbanización
10. Establecimiento de medidas de armonización entre la arquitectura tradicional existente identificada por el PEP y las nuevas edificaciones.
11. Identificación de edificios en situación de "fuera de ordenación", con indicación concreta del tipo de obras permitidas en cada caso.
12. Significación del uso residencial como protagonista indiscutible, en íntima relación con el uso dotacional público y, en menor medida, el uso comercial, la hostelería y la restauración.
13. **Regulación de los usos comerciales**, evitando tendencias lesivas para el pequeño comercio que puedan poner en peligro su permanencia.
14. **Sostenibilidad social** de las actuaciones previstas por el PEP, con el objeto de minimizar el riesgo de exclusión de colectivos en situación de riesgo (personas con movilidad reducida, tercera edad, etc.).
15. **Evaluación económica** orientativa del conjunto de medidas que, con una perspectiva holística, se considera que han de contribuir a mejorar la calidad de los espacios urbanos y, sobre todo, la calidad de vida en el entorno de protección del castillo.

Art. 7 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

1. Los solares incluidos en el ámbito del PEP tienen adquirido el derecho a edificar previa concesión de la correspondiente licencia al proyecto redactado por técnico competente, conforme con el Plan.
2. El aprovechamiento susceptible de apropiación en una parcela es el que determinan la legislación urbanística y el planeamiento vigente.
3. Las actividades públicas y privadas de trascendencia urbanística realizadas en el ámbito del PEP vendrán regidas por la legislación urbanística aplicable y por las

determinaciones establecidas en el presente Plan, de acuerdo con los criterios de interpretación establecidos en esta normativa.

4. La ordenación detallada establecida por los documentos de planeamiento de desarrollo del PEP (Estudios de Detalle) deberá ser coherente con lo establecido en esta normativa, que tendrá un carácter subsidiario en todo lo no regulado por dicho planeamiento de desarrollo.

Art. 8 DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

1. Se consideran de Ordenación Estructural, aquellas determinaciones del planeamiento referidas a los elementos y aspectos definitorios del modelo territorial establecido por el planeamiento municipal, estando su alcance y objeto regulados en el artículo 19.2, 21 y siguientes de la LOTUP. En particular y tratándose este plan de un PEP, se considera que son determinaciones de la ordenación estructural, aquéllas que tengan que ver con la protección de la trama urbana y la preservación de las características tipológicas de sus elementos, incluyendo a la arquitectura popular.

2. A efectos de este plan, forman parte de la ordenación estructural:

- La delimitación del entorno de protección del castillo, propuesta por el plan
- La clasificación del suelo propuesta por el plan
- La protección de los dos elementos monumentales que existen dentro del ámbito ordenado:
    - Castillo
    - Iglesia Parroquial de San José Obrero.
- La delimitación de una zona arqueológica (ZA-El castillo) y dos Áreas de Vigilancia Arqueológica (AVA-HNT BRL y AVA de la necrópolis)
- La protección y consolidación de la trama urbana.

Art. 9 DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

1. Se consideran de Ordenación Pormenorizada, aquellas determinaciones que desarrollando y, en su caso, complementando la ordenación estructural, completan la ordenación urbanística para legitimar la actividad de ejecución, estando su alcance y objeto regulados en el artículo 19.3, 35 y siguientes de la LOTUP.

2. A efectos de este plan, forman parte de la ordenación pormenorizada:

- La ordenación, mediante una sola ordenanza, del suelo de uso residencial. Esta nueva ordenanza es la NHT-BRL.
- La ampliación del suelo dotacional público no viario.
- La regulación de la altura de la edificación.
- El establecimiento de las alienaciones, a partir de la trama urbana y como pequeña corrección puntual, en las calles General Prim y Requena.

3. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

La siguiente tabla expresa la calificación establecida por el PEP. El resultado global es el siguiente:

CALIFICACIÓN DEL SUELO EN EL ENTORNO DE PROTECCIÓN	
SUELO LUCRATIVO	**11.240 m²s**
Residencial	**11.240 m²s**
Ordenanza NHT BRL (Núcleo Histórico Tradicional-Bien de Relevancia Local)	*11.240 m²s*
SUELO DOTACIONAL	**14.440 m²s**
Zonas Verdes	**- m²s**
--	*- m²s*
Equipamientos	**6.477 m²s**
PED-1	*3.610 m²s*
PAD	*786 m²s*
PGR	*402 m²s*
SED-3	*183 m²s*
SMD-2	*727 m²s*
SMD-3	*277 m²s*
SMD-4	*119 m²s*
SMD-5	*373 m²s*
Comunicaciones	**7.963 m²s**
Red viaria	*7.963 m²s*
TOTAL	**25.680 m²s**

Nota. - Los datos estadísticos han sido obtenidos del vuelo digitalizado. La cartografía ha sido adaptada al sistema geodésico de referencia ETRS89.

Art. 10 CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN Y SUS DOCUMENTOS VINCULADOS.

Todos los documentos del presente Plan Especial son idénticamente vinculantes. En virtud de su finalidad y conforme establece el artículo 43 de la LOTUP

El PEP y sus documentos vinculados, según las distintas legislaciones concurrentes, está integrado por los siguientes documentos:

1. **Memoria Informativa**. Establece las condiciones de partida para la definición del modelo territorial e incorpora un análisis de la situación actual.
2. **Memoria Justificativa**. Establece los objetivos generales y justifica los criterios seguidos para adoptar sus determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y sirve para resolver los conflictos entre los distintos documentos o sus determinaciones.

3. **Normas Urbanísticas**. Establece las determinaciones de carácter obligatorio, aplicables a las diferentes clases y categorías de suelo. Contiene parte escrita y gráfica, con valor aclaratorio de sus determinaciones, así como anexos que precisan su contenido en determinados aspectos. Prevalece sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas clases de categorías de suelo y los aprovechamientos admisibles sobre el mismo.
4. **Planos de Información**. Definen gráficamente la situación actual del, parcelario, redes y servicios existentes, usos y otros aspectos básicos a observar en las propuestas y determinaciones del PEP
5. **Planos de Análisis**. Definen gráficamente el diagnóstico de los problemas analizados y condicionantes básicos a observar en las propuestas y determinaciones del PEP
6. **Planos de Ordenación**. Definen gráficamente la ordenación propuesta y permiten apreciarla como un conjunto coherente:
7. **Estudio de Integración Paisajística (con Plan de Participación Pública)**.
8. **Sección de Patrimonio Cultural,** relativa al ámbito ordenado, que pasa a formar parte del Catálogo de Protecciones de Cofrentes
9. **Informe de Viabilidad Económica** (IVE).
10. **Memoria de Sostenibilidad Económica** (MSE).
11. **Documento Inicial Estratégico** (DIE).

Tendrán carácter vinculante las ordenanzas contempladas en las Normas Urbanísticas, la Sección de Patrimonio Cultural del Catálogo y los planos de Ordenación.

Art. 11 CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

1. Los suelos incluidos dentro del ámbito de este PEP tienen la consideración de suelo urbano.
2. El aprovechamiento urbanístico -su uso y su intensidad- se establece mediante la calificación que se le asigna al suelo y viene expresado, gráficamente, en los correspondientes Planos de Ordenación, y normativamente, por la aplicación de las normas incluidas en estas Normas Urbanísticas.
3. La gradual adquisición de las facultades urbanísticas implica el cumplimiento de los deberes legales que se establecen en los artículos 12 a 17 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y en los artículos 69, 82, 104, 177 y 195 de la LOTUP

4. El derecho de los titulares de suelo a incorporar a su propiedad el aprovechamiento urbanístico otorgado por el Plan, se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización conforme a los plazos fijados por el planeamiento y la legislación urbanística.
5. Los propietarios de suelo deberán destinarlos efectivamente al uso establecido por el Plan, estando obligados al mantenimiento de los inmuebles, edificaciones y plantaciones en las debidas condiciones de salubridad, seguridad y ornato y quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, patrimonios arquitectónicos y/o arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.
6. Los propietarios de solares están obligados a su edificación en función de los plazos y condiciones establecidos en el Plan y por el artículo 179 de la LOTUP.
7. El presente PEP marca las condiciones de edificabilidad o intensidad de cada propiedad mediante el establecimiento de condiciones de ordenación (tipologías, condiciones y dimensiones de la parcela o solar, ocupación y altura, entre otros).

   En lo que se refiere al alcance de la afección demanial del suelo dotacional público, la afección de los suelos calificados como de uso dotacional público en este PEP se refiere tanto al vuelo como al subsuelo de los mismos, salvo indicación contraria recogida de modo concreto en las fichas de gestión.

Art. 12 COEFICIENTES CORRECTORES, SEGÚN USO Y TIPOLOGÍA.

Dadas las características de la actuación, en el PEP no se prevé la aplicación de coeficientes correctores.

Art. 13 INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

1. Cualquier interesado podrá consultar y examinar la documentación de carácter urbanístico integrada en el PEP. A tales efectos, existirá una copia de las Normas Urbanísticas del PEP en las dependencias municipales destinada a su consulta.
2. La obtención de copia total o parcial de los expedientes administrativos se regirá por lo previsto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (BOE nº 236, de 02.10.2015), o norma que la sustituya.
3. El contenido íntegro del plan será accesible por medios telemáticos, tanto en las plataformas que disponga la Administración autonómica, como en el portal web corporativo del ayuntamiento.

Art. 14 SISTEMA GEODÉSICO DE REFERENCIA.

Conforme establece el artículo 3 del Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que

se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España, este plan ha adaptado toda su cartografía al sistema ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989) como sistema de referencia geodésico oficial en España para la referenciación geográfica y cartográfica en el ámbito de la Península Ibérica y las Islas Baleares.

CAPÍTULO III INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Art. 15 SECCIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES.

El PEP incorpora en su contenido, una Sección de Patrimonio Cultural del Catálogo de Protecciones referida al ámbito ordenado, conforme al Artículo 42 de la LOTUP. Entre sus determinaciones, esta Sección del Catálogo identifica y describe los elementos situados dentro del PEP que deben ser preservados total o parcialmente, estableciendo para los mismos, las medidas de protección que procedan, con el fin de garantizar la conservación de sus valores.

Las condiciones de edificación y uso de los edificios protegidos son las derivadas de la aplicación de sus condiciones de protección, con eliminación en su caso de los elementos impropios o inadecuados, sin verse afectados por las condiciones generales de la zona de ordenación de los edificios adyacentes, excepto en lo que se determine expresamente.

Art. 16 ESTUDIOS DE DETALLE

Los Estudios de Detalle tienen por objeto desarrollar áreas concretas del ámbito ordenado por este plan, de acuerdo con el contenido del artículo 41 de la LOTUP, reajustando o estableciendo alineaciones y redistribuyendo la edificabilidad asignada por el planeamiento, sin aumentarla en ningún caso y sin que puedan verse afectados bienes con grado de Protección General Integral (PGI).

Los Estudios de Detalle estarán sujetos a las siguientes limitaciones:

1. La precisión de alineaciones no podrá comportar reducción de la superficie de las dotaciones previstas por el planeamiento, ni suponer alteraciones en la continuidad del recorrido establecido para el viario que discurra por su ámbito.
2. No podrán aumentar la edificabilidad prevista por el plan, sin perjuicio de su posible redistribución.
3. No podrán superar el número máximo de plantas establecido por el Plan para la parcela y para la zona correspondiente.

Art. 17 REQUISITOS PARA EL DESARROLLO DIFERIDO DEL PLAN.

El presente Plan Especial podrá desarrollarse mediante la formulación de los instrumentos

de planeamiento y gestión establecidos en el mismo y en la legislación urbanística, de conformidad con las capacidades y limitaciones de cada instrumento según la legislación vigente, y cumpliendo las siguientes condiciones:

1. Adecuación a las determinaciones de la Ordenación Estructural, cualquiera que sea su carácter, establecidas en el Plan Especial.
2. En el caso de que para la ejecución del planeamiento sea preciso alterar los límites de un ámbito en cuantía suficiente como para implicar una modificación del Plan Especial, su redelimitación del ámbito y ordenación atenderá a los principios de racionalidad y calidad en la ordenación urbanística, utilizando como límites, preferentemente, sistemas generales, terrenos de dominio público y elementos físicos determinantes de carácter geográfico.
3. En el presente PEP no se contempla la delimitación de ámbitos de gestión de suelo urbano no consolidado, continuos o discontinuos.

Art. 18 AGENTES HABILITADOS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN.

1. El desarrollo del Plan Especial a través de los instrumentos de planeamiento de desarrollo corresponde al Ayuntamiento de Cofrentes.
2. Los particulares podrán, no obstante, promover la aprobación de instrumentos de planeamiento de desarrollo, pudiendo redactar previamente avances y anteproyectos que sirvan de orientación a la redacción de aquellos ajustándose a las determinaciones del marco legal vigente y de la ordenación general establecida en este Plan Especial, justificando, en todo caso, las innovaciones que pudieran introducirse en las determinaciones de ordenación pormenorizada, si el régimen del suelo afectado lo permite, sin tramite de modificación.
3. Los particulares podrán solicitar del Ayuntamiento que preste su concurso en la obtención de documentación e información necesaria para la redacción de los mencionados instrumentos de planeamiento.
4. En la tramitación de los documentos de planeamiento de iniciativa privada se estará a lo establecido a tal efecto en la legislación vigente. La eficacia del acto de aprobación definitiva quedará condicionada a la prestación de la garantía reglamentaria. El incumplimiento por el agente habilitado de las obligaciones contraídas y de la realización de la urbanización en los plazos establecidos, facultará al Ayuntamiento a la adopción de las medidas que establece la legislación urbanística.

Art. 19 EXPROPIACIÓN FORZOSA.

Sin perjuicio de que se utilice cualquiera de las modalidades previstas en la legislación vigente, para el desarrollo de las determinaciones del PEP, el Ayuntamiento podrá

aplicar la expropiación forzosa para garantizar el cumplimiento de las determinaciones de aquél.

En tales casos, la gestión de las expropiaciones podrá llevarse a cabo directa o indirectamente, conforme a lo previsto en la Legislación de Régimen Local y a la Ley de Expropiación Forzosa, dando preferencia a las fórmulas asociativas con otras entidades públicas y a los conciertos con particulares.

Art. 20 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

1. El diseño de los viales y espacios libres de dominio público y de los elementos de las redes de infraestructura será desarrollado constructivamente por un proyecto de urbanización. El proyecto de urbanización deberá cumplir las prescripciones del artículo 173 de la LOTUP, respetando las determinaciones contenidas en este Plan Especial y guardando una coherencia en su contenido y propuestas, con el resto de los proyectos.
2. Se podrán redactar proyectos de urbanización para la adecuación de las calles y los espacios públicos a los nuevos criterios técnicos, en aplicación de la legislación vigente y mejora del medio ambiente urbano, de conformidad con la ordenación prevista en el presente Plan.
3. Cada proyecto contendrá la definición de las necesarias conexiones entre las redes señaladas en el párrafo anterior y las generales de la población, con independencia de la atribución diferenciada de los costes entre los distintos propietarios.
4. El proyecto podrá efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras de urbanización. Cuando esta adaptación suponga la alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente Modificación del Plan, excepto en los casos susceptibles de adaptarse mediante Estudio de Detalle.
5. En cualquier caso, toda obra pública de urbanización, ya sea consecuencia de actuaciones urbanizadoras o aisladas, requerirá la elaboración y tramitación de un proyecto de urbanización, salvo en casos de extrema sencillez vinculados a la ejecución de una sola edificación, en los que se podrá añadir como anexo del proyecto de edificación.
6. Con carácter general, se estará a lo dispuesto en las normas de urbanización y a las directrices establecidas por los servicios técnicos municipales, que velarán por el cumplimiento de las presentes ordenanzas e impulsarán el soterramiento progresivo de las infraestructuras, a medida que las disponibilidades presupuestarias lo permitan. En cualquier caso, no serán autorizables actuaciones de reforma que

mantengan los tendidos aéreos, habida cuenta de que la declaración expresa obliga a las compañías suministradoras a soterrar las instalaciones, sin menoscabo de lo establecido en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones para otro tipo de ámbitos.

7. Se recomienda la instalación de la recogida neumática de basuras. Para ello, se realizará un estudio en el plazo máximo de dos años en que se informe sobre la viabilidad de esta infraestructura, a fin de conseguir eliminar del paisaje urbano la presencia de contenedores y evitar la difícil accesibilidad a la recogida con vehículos.
8. Con el fin de garantizar la accesibilidad universal y que los itinerarios peatonales sean accesibles en la mayor parte del ámbito ordenado y donde sea posible, en los proyectos de urbanización se implementarán, entre otras, las medidas recogidas en el DECRETO 65/2019, de 26 de abril, del Consell, de regulación de la accesibilidad en la edificación y en los espacios públicos.

Art. 21 ÁMBITO VIAL DE SERVICIO DE LAS PARCELAS PRIVADAS.

El ámbito vial de servicio de las parcelas de suelo urbano está formado por todo el suelo dotacional viario, aparcamiento, equipamientos o espacios libres, correspondiente a la longitud de fachada y a una profundidad igual a la comprendida entre la alineación de fachada y el encintado de acera más alejado de la misma fijada por el PEP. En caso contrario será la que determinen los servicios técnicos municipales.

En el caso de viales de borde, con parcelas edificables en una sola fachada, el ámbito vial incluirá toda la anchura de la calle.

Art. 22 REQUISITOS PARA LA EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS

1. La edificación de las parcelas privadas exige que los terrenos obtengan, previa o simultáneamente, la condición de solar, mediante la forma de actuación (aislada o integrada), que les corresponda.
2. Los propietarios de suelo afectados por actuaciones urbanísticas están obligados a llevar a efecto a favor del municipio las cesiones obligatorias y gratuitas establecidas en la legislación urbanística en los términos que resulten del PEP y su planeamiento de desarrollo. Los terrenos obtenidos de esta forma deberán ser afectados por el Ayuntamiento a los fines previstos en el PEP.

CAPÍTULO IV SIGNIFICADO DE LOS TÉRMINOS EMPLEADOS

A los efectos de estas Normas, se entenderán aplicables las siguientes definiciones y conceptos:

Art. 23 SOLAR.

De acuerdo con el artículo 25.2.b de la LOTUP:

1. Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas en las zonas urbanizadas, caracterizadas por aquellos suelos que cuenten con los servicios urbanísticos, incluyendo también en estas tanto los terrenos contiguos a los ya urbanizados que permitan la culminación de las tramas urbanas existentes mediante pequeñas actuaciones urbanísticas que no comporten más de una línea de manzanas edificables, como los que presenten déficit de urbanización o dotaciones.
2. Para que las parcelas tengan la condición de solar se exigirá el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 21.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Art. 24 SOLARES INEDIFICABLES.

1. Se considera solar no edificable el que no reúna las condiciones que se estiman mínimas de utilidad y salubridad que se especifican en la normativa correspondiente.
2. Además de lo preceptuado en los apartados anteriores, se considerarán inedificables:
   a) Las porciones excedentes de la alineación oficial, tanto de la fachada principal, como si la hubiere, la de patio de manzana u otra alineación posterior.
   b) Aquellos que tengan una anchura y/o superficie inferior a la mínima admitida por la ordenanza correspondiente.
   c) Las que originen en el solar contiguo una parte como las que se definen en b) (hasta la citada profundidad), y en c).
3. Se podrán abrir luces y vistas en aquellos paramentos recayentes a calles o espacios públicos previstos por el planeamiento, aunque no estén todavía desarrollados dichos espacios, siempre y cuando su titularidad sea pública.

Art. 25 ALINEACIONES OFICIALES.

Son las líneas que se fijan como tales en los documentos del PEP o en aquellos instrumentos que lo desarrollen. Pueden ser alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

1. **Alineaciones exteriores**: Son las líneas que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas, separadoras de lo público y lo privado.
2. **Alineaciones interiores**: Son las que fijan los límites de la edificación con espacios libres interiores a la manzana o parcela correspondiente.
3. **Línea de protección**: Señala la distancia mínima a que se puede edificar respecto de un vial. En caso de no estar señalada en el plano correspondiente, y salvo indicación en contra, por parte de la ordenanza correspondiente, se entenderá que coincide con la alineación exterior.
4. **Testero**: Lateral menor de un bloque, con tratamiento ciego o con pocos huecos debido a la configuración constructiva del mismo.
5. **Medianera**: A los efectos de este Plan, se denomina medianera a la pared lateral límite entre dos edificaciones, que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares.

Art. 26 ALINEACIONES ACTUALES.

Son los linderos de las fincas con los espacios públicos o viales existentes. En todo el ámbito del PEP se establece como alineación exterior, la consolidada por la edificación existente, con excepción de las nuevas alineaciones que vengan señaladas en los planos de ordenación.

Art. 27 FINCA FUERA DE ALIENACIÓN.

Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

Art. 28 FINCA REMETIDA.

Es aquella en que la alineación oficial queda fuera de las alineaciones actuales o perímetro de la finca.

Art. 29 PARCELA BRUTA.

Parcela de terreno, antes de efectuarse las cesiones de viales y dotaciones.

Art. 30 PARCELA EDIFICABLE.

Es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

Art. 31 RETRANQUEO.

Es el ancho de la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de edificación. No se permiten retranqueos de la edificación, ni fachadas porticadas en

soportales, salvo en los casos excepcionales que vengan recogidos expresamente en los planos de ordenación.

Art. 32 RASANTES OFICIALES.

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos en los documentos oficiales vigentes, o en el acta correspondiente expedida por el Ayuntamiento.

Art. 33 RASANTES ACTUALES.

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

Art. 34 LÍNEA DE EDIFICACIÓN.

Es la que delimita la superficie ocupada o potencialmente ocupable por la edificación, o límites de la misma. En el caso de establecerse ámbitos de protección a viales, el límite de éstos coincidirá con la línea de edificación.

Art. 35 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

Es la distancia vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para calle, hasta el encuentro con el plano de cubierta.

Art. 36 CRITERIOS PARA MEDIR LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

Para el establecimiento de la cota de referencia de planta baja se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

I. En caso de que la parcela estuviere edificada, la citada cota será la de la planta baja existente.

II. Si la rasante de la calle a que da la fachada del edificio, originase en algún punto de la fachada una diferencia, de cota +/- 0,60 m. de altura por encima del que corresponde al punto medio de fachada, la altura del edificio se determinará a partir del plano situado sesenta centímetros bajo la rasante del punto más desfavorable, es decir el punto cuya diferencia de cota por encima de la del punto medio sea mayor.

Si al aplicar esta regla se originan diferencias de esta de más de tres metros entre puntos determinados de la fachada, se dividirá ésta en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida.

Las siguientes crujías deberán adaptarse sucesivamente a los diferentes niveles resultantes de la pendiente natural del terreno con un ajuste límite equivalente a una planta.

III. Cuando la parcela disponga de dos o más alineaciones discontinuas, exteriores o interiores, se determinará por el punto medio de cada frente.

IV. Tanto si el frente es a una calle como a dos calles contiguas, se tomará el punto intermedio del total desarrollo, y siempre que no se produzca un desnivel respecto a la calle de +/-1,50 m., en cuyo caso se procederá al banqueo de una planta en ese punto o en un tramo de 5,00 m., medidos desde cada medianera o desde el punto de inflexión de los frentes.

Por defecto este tramo nunca será inferior a 5,00 m.

V. Cuando por aplicación de las ordenanzas correspondientes los edificios colindantes resulten de diferente altura, el edificio al que corresponda la mayor se retranqueará de ella un mínimo de 3,00 m., a partir de la altura menor, debiendo tratar el paramento retranqueado como fachada con materiales de análoga calidad a los empleados en la misma y enlazar con las alturas que la ordenanza atribuya a la calle colindantes en esos tres metros.

VI. De la aplicación de estos criterios no se podrá deducir un incremento de la edificabilidad establecida para la parcela.

Art. 37 ALTURA DE PLANTA.

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Art. 38 ALTURA LIBRE DE LAS PLANTAS.

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

La altura libre mínima se fijará en todos los ámbitos de ordenación siguiendo los criterios del Código Técnico de la Edificación (CTE), y las Normas de Calidad y Diseño de la Comunidad Valenciana (DC-09), o normativa que las sustituya.

Art. 39 SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo (cara inferior del forjado) se encuentra, en todos sus puntos, entre 0 y 0,60 m., a partir de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo (cara inferior del forjado) se encuentre entre 0,60 m., y 1,00 m. por encima de la rasante.

Art. 40 SUPERFICIE OCUPADA.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre el plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea y

vuelos.

Las construcciones ubicadas en sótano y semisótano destinadas exclusivamente a aparcamientos, servicios comunes del inmueble o trasteros se considerarán a efectos de estas Ordenanzas, excluidas de la superficie ocupada.

Art. 41 SUPERFICIE EDIFICADA.

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en planta.

Art. 42 SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIBLE.

Se fijará por la relación entre superficie ocupada y la de la parcela edificable.

Art. 43 SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA DE TECHO.

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.

Art. 44 ESPACIO LIBRE.

Es la parte de parcela excluida de la superficie ocupada.

1. **Espacio libre interior**: Aquel que está rodeado en todo su perímetro o en más del 80% del mismo por edificación.
2. **Espacio libre exterior**: Aquel en el que más del 20% de su perímetro no está conformado por edificaciones.

Art. 45 PATIO DE MANZANA.

Se entiende por patio de manzana el espacio delimitado por las alineaciones interiores de la manzana cuando la distancia mínima entre dos alineaciones opuestas, medida en la forma indicada en estas ordenanzas fuera superior o igual a "H", siendo "H" la media de las alturas máximas permitidas en las dos fachadas entre las que se mide la anchura del patio, y/o además sea inscribible en dicho patio un círculo de diámetro mínimo "H". Las habitaciones que tengan fachada al citado patio se considerarán exteriores a todos los efectos.

Art. 46 PATIO DE PARCELA.

Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable con anchura menor que "H", siendo "H" la altura de la edificación.

Se divide en dos grupos:

1. **Patios cerrados**: Aquellos en los que más del 75% de su perímetro está conformado por edificación.

2. **Patios abiertos**: Aquellos en los que más del 25% de su perímetro no está conformado por edificación y comunica con espacios libres privados o públicos.

Art. 47 PIEZA HABITABLE.

Se entiende por pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.

Art. 48 PLANTA BAJA.

Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno o por encima de esta rasante, a una altura igual o inferior a un metro.

Art. 49 PORTAL.

Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y ascensores, si los hubiera.

Art. 50 EDIFICIO EXENTO.

Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios libres y todos sus paramentos poseen tratamiento de fachada.

Art. 51 EDIFICIO EXCLUSIVO.

Es aquel en que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en un mismo uso. No dejará de ser de uso exclusivo un edificio por el hecho de contar entre sus dependencias con el garaje - aparcamiento exigido, si bien dicho recinto cumplirá las condiciones de sectorización y protección de la normativa aplicable.

Art. 52 EDIFICABILIDAD.

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo. Puede establecerse por:

- la absoluta, en cifra total de metros cúbicos o metros cuadrados edificados -suma de todas las plantas,
- la relativa, en metros cúbicos o en metros cuadrados edificados -suma de todas las plantas por cada metro cuadrado de superficie de la parcela edificable de la manzana o zona de que se trata.

En el presente Plan se referirá siempre en metros cuadrados construidos de uso característico por metro cuadrado de suelo. Se entenderá que el metro cuadrado de suelo es sobre parcela bruta, salvo indicación en contra.

En este PEP la limitación de la edificabilidad viene determinada por el cumplimiento de

las condiciones de la envolvente de la edificación, limitada por la altura máxima y la cubierta.

Art. 53 ANCHURA DE SOLARES.

Se denomina anchura de un solar en una profundidad determinada, a la distancia entre linderos medida en dirección paralela al eje de la calle. Cuando el punto de medición es la alineación oficial exterior, dicha anchura se denomina fachada. En la normativa correspondiente se determinan la anchura y fachada mínima, entendiendo por tales los umbrales por debajo de los cuales se considera el solar inedificable.

Art. 54 PROFUNDIDAD MÁXIMA.

Se denomina profundidad máxima a la distancia máxima, medida en la perpendicular al eje de la calle desde fachada a que puede situarse la alineación interior en plantas superiores a la baja.

Art. 55 PARCELACIÓN, REPARCELACIÓN, REGULACIÓN DE LINDEROS.

1. **Parcelación**: Se entiende por parcelación la división del terreno en lotes, cuando a través de la misma traten de conseguirse los efectos propios de una acción urbanística.
2. **Reparcelación**: Tiene por objeto la nueva división de fincas ajustada al planeamiento para adjudicarlas entre los interesados según sus respectivos derechos.
3. **Regulación de linderos**: Es la operación consistente en la redefinición de linderos por mutuo acuerdo entre propietarios colindantes con objeto de conseguir una forma de las parcelas más acorde con el uso a que se destinan. Bastará con la redacción de un documento notarial que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, en el que los interesados reconozcan como definitivos los nuevos linderos de sus respectivas propiedades.

CAPÍTULO V NORMAS DE TRAMITACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Art. 56 ACTOS SOMETIDOS A LICENCIA O DECLARACIÓN RESPONSABLE.

1. Están sujetos a previa licencia urbanística los actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo señalados en el artículo 232 del TRLOTUP (con las excepciones del artículo 234 de la misma), artículo 5 de la LEY 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE) y artículos 2 y 27.2 de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE), con los plazos y condiciones establecidos en ellos y en estas Ordenanzas.

2. Están sujetas a previa declaración responsable las actuaciones señaladas en el artículo 233 del TRLOTUP.

Art. 57 AJUSTE DE LÍMITES DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y UNIDADES DE ACTUACIÓN.

Los límites definidos en el presente PEP para ámbitos de planeamiento y unidades de actuación podrán ser objeto de redefinición, sin modificar el planeamiento, de acuerdo con los siguientes criterios:

1. La superficie delimitada en el presente Plan Especial no podrá aumentar o disminuir en más de un 5%.
2. No se producirán en ningún caso incrementos de edificabilidad o del número de viviendas en caso de aumento de superficie. En el caso de que disminuya la superficie por el ajuste anterior, la edificabilidad y el número de viviendas se reducirán proporcionalmente.

Art. 58 TIPOS DE LICENCIAS DE OBRAS.

Sin perjuicio de lo establecido para las licencias de intervención en los edificios catalogados en el Plan, las obras sometidas a licencia se agrupan en la forma siguiente:

1. **Obra nueva:** Se denomina obra nueva a la efectuada para la construcción de un inmueble de nueva planta bien sobre solar libre (en el que no ha existido ninguna construcción anterior), bien sobre el solar procedente del derribo de un edificio existente, bien como ampliación de edificios existentes.
2. **Reforma:** Se entiende por reforma o ampliación aquellas operaciones de construcción encaminadas a modificar el edificio existente bien sea para destinarlo a uso distinto, bien por cualquiera otra causa. Se distinguen dos subtipos:
    a. **Reformas y ampliaciones estructurales:** Si su realización implica modificación de elementos estructurales (modificación de estructura, elevación de plantas), de fachada o de cubierta.
    b. **Reformas no estructurales:** Si se limitan a redistribución de espacios interiores o cualquiera otra operación que no afecte a elementos estructurales, de fachada o de cubierta.
3. **Obras de conservación:** Se denominan obras de conservación a las tendentes al mantenimiento estético, funcional y constructivo del edificio. Se distinguen dos subtipos:
    a. **Estructurales:** Si afectan a elementos estructurales, de fachada o de cubierta
    b. **No estructurales**: Si no afectan a elementos estructurales, de fachada o de cubierta (solados, pintura, instalaciones, etc.).

4. **Derribo:** Se denominan obras de derribo a las efectuadas con objeto de demoler una obra edificada, bien sea por encontrarse en estado ruinoso, bien por otra razón cualquiera. Dado el carácter excepcional de las demoliciones total o parcial de inmuebles, la licencia de derribo comporta la obligación de solicitud de licencia de obra nueva.

Las licencias que se concederán para la ejecución de estas obras, según las características de las mismas son de dos tipos:

A. **Licencias de obras mayores:** Es la que corresponde otorgar para las obras nuevas, reforma y ampliación estructural, conservación estructural, derribo, modificación de la composición de la fachada e intervención en edificios o locales con obras que aun teniendo las características de obra menor supongan una intervención en más del 40% de la superficie construida del mismo.

B. **Licencias de obras menores/ Declaración responsable:** Es la que corresponde otorgar para las obras de reforma no estructurales y de conservación no estructurales. Es decir, se refiere a todas aquellas obras que por su sencillez técnica y escasa entidad constructiva no requiere dirección técnica o facultativa. Algunas obras menores se consideran de escasa entidad y se tramitan mediante la **Declaración responsable** de obras de escasa entidad. Entre este tipo de obras se encuentran las siguientes:

B1. En interior de locales (viviendas, locales comerciales, oficinas, etc.)

- Colocación o sustitución de falsos techos.
- Colocación de chapados y pavimentos
- Colocación, sustitución de aparatos sanitarios
- Demolición y construcción de tabiques y mostradores
- Colocación de carpintería interior
- Instalaciones

B2. En exteriores:

- Enfoscado o revestimiento de muros de cemento o material análogo en fachadas a vía pública
- Sustitución o establecimiento de nuevos materiales o elementos de cierre (rejas, mamparas, carpintería exterior).
- Repaso y sustitución de canalones, bajantes en fachadas a vía pública, salidas de humos, arquetas, reparación de cubiertas (tejados, goteras) sin modificar elementos estructurales.

B3. Otras

- Vallado de solares
- Conexión redes de distribución de agua y alcantarillado

NOTA: Cuando en un edificio o local las obras que se realicen, aun siendo de las

características propias de obra menor, supongan una intervención en más del 40% de la superficie construida del mismo, tendrán la consideración de obra mayor.

Art. 59 LICENCIA DE EDIFICACIÓN O DECLARACIÓN RESPONSABLE DE OBRAS.

1. Las licencias urbanísticas o declaraciones responsables que se formulen, y los trámites relacionados con ellas, se podrán regular en una Ordenanza municipal al respecto, sin perjuicio del cumplimiento de otros posibles requisitos exigidos por normas obligatorias de carácter general.

2. Las deficiencias detectadas por los Servicios Técnicos Municipales o los Organismos que hubiesen informado se notificarán al peticionario, advirtiéndole que deberán ser subsanadas en el plazo máximo de quince días, produciendo, su defecto, la caducidad de la solicitud.

3. En caso de declaraciones responsables, la detección de deficiencias por los Servicios Técnicos en el momento de la revisión de la documentación originará que no se pueda iniciar las obras o actos de que se trate.

4. El Ayuntamiento podrá requerir los documentos necesarios para justificar el cumplimiento de lo regulado en estas Ordenanzas, o acreditativos de los Agentes intervinientes en las obras, como condición para la concesión de la licencia.

5. El Ayuntamiento podrá establecer mediante la correspondiente Ordenanza condiciones para la expedición de la licencia, el importe de las tasas que se devenguen por ello.

6. Las licencias urbanísticas se entenderán condicionadas al pleno acatamiento de las limitaciones sobre protección del patrimonio establecidas en este Plan y en el Catálogo de Protecciones. Si durante la ejecución de las obras autorizadas se produjeran hallazgos de interés cultural, arqueológico o paleontológico en el ámbito de la actuación, se deberán poner en conocimiento de la autoridad competente e interrumpir las obras el tiempo preciso para acometer las indagaciones complementarias y, en su caso, el examen y extracción de muestras, y para dictaminar y resolver sobre las medidas necesarias para protección de dicho patrimonio. El incumplimiento de este deber, así como los daños perpetrados contra dichos bienes de interés, será objeto de las sanciones, administrativas o penales, previstas en derecho.

7. Para autorizar cualquier construcción en parcelas que cuenten con elementos incluidos en el Catálogo de Protecciones, se deberá justificar previamente el cumplimiento de lo establecido en él.

8. Cuando la actuación requiera la obtención de otras licencias o autorizaciones previas, éstas se deberán tramitar conforme a la normativa sectorial al respecto y a lo establecido en estas Normas Urbanísticas.

9. Cuando la licencia afecte a obras o actividades existentes, se deberá justificar la legalidad de las mismas.

10. Las solicitudes que se formulen se ajustarán a lo establecido en los puntos siguientes, sin perjuicio del cumplimiento de otros posibles requisitos exigidos por normas obligatorias de carácter general.

11. Las solicitudes de licencia o declaraciones responsables serán formuladas en los impresos normalizados que facilitará la Administración municipal y se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento o Sede Electrónica, suscritas por el solicitante de la licencia y, si para su trámite es preciso, proyecto técnico suscrito por el Facultativo redactor de éste, Declaración Responsable o el documento que corresponda.

12. Si la solicitud se formula en nombre de persona jurídica o de interesado distinto del solicitante, deberá acompañarse copia del poder y exhibirse el original de éste para su cotejo en el momento de la presentación en el Registro.

13. Igualmente se acompañará la documentación que, para cada tipo de licencia de las enumeradas, se establece en estas Ordenanzas, además de la que pueda exigir la legislación específica aplicable a la solicitada.

14. En la solicitud se expresará la calle y número que tenga asignado el terreno o edificio a que se refiera y se acompañará plano de emplazamiento. Este plano se confeccionará a escala 1:1000, en soporte digital georreferenciado (ETRS89). Toda la documentación se presentará en formato pdf, firmado por el autor del proyecto y visado por el colegio profesional correspondiente, si fuera exigible.

Art. 60 SOLICITUD DE LICENCIA.

1. **Las solicitudes que se formulen** se ajustarán a lo establecido en los puntos siguientes, sin perjuicio del cumplimiento de otros posibles requisitos exigidos por normas obligatorias de carácter general.

2. **Las solicitudes de licencia serán formuladas** en los impresos normalizados que facilitará la Administración municipal y se presentarán en la Sede Electrónica del ayuntamiento, por vía telemática o, en su defecto, en el Registro General del Ayuntamiento, suscritas por el solicitante de la licencia y, si para su trámite es preciso, proyecto técnico suscrito por el facultativo redactor de éste, declaración responsable o el documento que corresponda.

   Si la solicitud se formula en nombre de persona jurídica o de interesado distinto del solicitante, la representación deberá acreditarse mediante cualquier medio válido en Derecho que deje constancia fidedigna de su existencia y en los términos previstos en la ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Igualmente se acompañará la documentación que, para cada tipo de licencia de las enumeradas, se establece en estas Ordenanzas, además de la que pueda exigir la legislación específica aplicable a la solicitada.

En la solicitud se expresará la calle, referencia catastral y número que tenga asignado el terreno o edificio a que se refiera y se acompañará plano de emplazamiento por el Servicio municipal competente. Este plano se confeccionará en base a las hojas oficiales del estado actual a escala 1:500. Toda la documentación se presentará en formato normalizado DIN A-4, y en soporte digital pdf.

3. Documentación que debe acompañar a las solicitudes de licencia:

A. Solicitudes de licencia de obra. -

1. Para la obtención de licencias de **obras de nueva planta** deberá acompañar a la solicitud, un proyecto visado por el Colegio Oficial de Arquitectos, por duplicado en papel y copia completa en soporte digital pdf, suscrito por técnico competente, que debe contener como mínimo, lo señalado en el Código Técnico de la Edificación, constando en dicha documentación, entre otros, los siguientes documentos:

   a. Estudio arqueológico visado por el órgano autonómico competente, con reseña histórica, constructiva y arqueológica de la formación y de los valores preexistentes en la edificación, cuando sea exigible conforme a lo previsto en estas Ordenanzas.

   b. Planos de planta, alzado y sección, a escala 1/50, explicativos del estado actual de la construcción y de los restos arqueológicos existentes, en su caso.

   c. Descripción fotográfica, en color, de los elementos afectados por las obras.

   d. Compromiso de no demoler elemento alguno del edificio sin la previa aprobación por el Ayuntamiento del proyecto de reestructuración edificatoria o urbanística.

   e. Plano de situación a escala mínima 1:500.

   f. Plano de vallado del solar a escala 1:50.

   g. Plano de la planta de cubierta del inmueble a escala mínima 1:200[1], redactado sobre el plano de ordenación pormenorizada del Plan, con indicación del nº de alturas de cada volumen edificado y de los espacios

[1] *Este plano se aportará también en soporte informático, legible por un programa de CAD (ficheros con extensión dwg, dxf o similar.*

sin edificar, para su inserción directa en el mismo plano del Plan por parte de los servicios técnicos municipales, a efectos de la actualización constante de la cartografía oficial de planeamiento (este plano se aportará también en soporte digital abierto dwg, georreferenciado e insertado sobre la base a 1/1.000 del plan)

h. Plano donde se indiquen las alineaciones oficiales marcadas por los técnicos municipales en la solicitud de alineación a escala 1:200 y acta de alineaciones y rasantes.

i. Planos descriptivos del proyecto, en color y a escala mínima 1:50 (plantas, alzados y secciones), con la determinación completa de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos y sistemas constructivos para su ejecución material. La descripción del edificio en alzados incorporará también el levantamiento de los edificios colindantes, al menos hasta la mitad de sus respectivas fachadas, a efectos de acreditar la inserción en el tejido urbano y la disposición de la altura de cornisa. En el plano de alzados se detallará la disposición de todos los elementos accesorios e instalaciones (buzones, armarios de contadores, canaletas de instalaciones – si las hubiera, instalaciones por fachada, etc.), así como la rotulación prevista. Con relación a esta última, se justificará expresamente el cumplimiento de las condiciones de rotulación establecidas en este plan. Los alzados describirán también el tratamiento de medianeras (si las hubiera), que necesariamente deberá ser igual al previsto para las fachadas. La descripción del edificio en planta, incorporará una mención expresa a la existencia (o no) de cuevas vinculadas al edificio o conectadas físicamente con el mismo, en cuyo caso de detallará gráficamente su superficie, alturas, características y disposición de infraestructuras, tanto en el estado actual como en el proyectado. El cumplimiento de este requisito es indispensable para la obtención de la licencia, siendo el promotor de la obra y el autor del proyecto los responsables, a todos los efectos, de la veracidad de la información facilitada.

j. Nombramiento de la Dirección Facultativa, de técnicos legalmente competentes (en función del tipo de obra) y de los responsables de seguridad y salud en obra.

k. Infografía, en color, expresiva de la inserción de la obra proyectada en el tejido urbano, con perspectivas desde distintos ángulos, en las que se aprecie claramente la relación del edificio con los colindantes y en el conjunto de la manzana o entorno urbano donde se ubique.

l. Anexo Justificativo del presupuesto mínimo con el visado colegial

2. Junto a la documentación anterior, la solicitud de licencia irá acompañada de:

   a. La acreditación de derecho bastante para realizar la construcción, edificación o uso de suelo pretendido. Excepcionalmente, se podrá admitir como medio justificativo del derecho bastante, la declaración jurada del peticionario de tener la propiedad del inmueble cuando carezca de otros medios de acreditación

   b. Justificante de pago de liquidación de ICIO y tasas municipales

3. Cuando la parcela sobre la que se solicita licencia no reúna las condiciones de solar, deberá asegurarse que la ejecución de los servicios de los que carezca será simultánea a la edificación. En este caso, adicionalmente el Ayuntamiento exigirá:

   a. Compromiso de no ocupar la edificación hasta tanto no se hubieran completado los servicios citados.

   b. Fianza por el importe de las obras de urbanización que hubieran de realizarse que garantice el cumplimiento de la obligación y que podrá prestarse en cualquiera de las formas que admite la legislación de Régimen Local.

   En el caso de que para la solicitud de licencia se presente un Proyecto Básico (por duplicado en papel, y copia completa en soporte digital pdf), entendiendo por tal la fase del trabajo en la que se definen de modo sucinto las características generales de la obra, mediante la adopción y justificación de soluciones concretas, la documentación a presentar estará compuesto por:

   a. Memoria

   b. Planos (con las condiciones señaladas en el punto i) anterior)

   c. Presupuesto

   d. Anexo Justificativo del presupuesto mínimo

   El proyecto básico deberá tener un grado de definición suficiente que permita comprobar si cumple con todas las determinaciones del Plan (en concreto las de su ordenanza particular), y deberá ir acompañado de compromiso escrito de presentar el proyecto definitivo al menos con un mes de antelación al comienzo de las obras, dado que el proyecto básico es por sí mismo insuficiente para llevar a cabo la construcción.

   El incumplimiento de dicho compromiso dará lugar a la paralización de las obras si se hubiesen comenzado; prohibición que no se levantará hasta tanto

no sea presentado el citado proyecto y transcurra el plazo de un mes, de acuerdo con la disposición anterior.

No se concederá licencia si en la documentación presentada no se indican los técnicos de la dirección de obra, con visado de sus respectivos colegios profesionales y el responsable de seguridad y salud en la ejecución obra.

4. Para la obtención de licencia para ejecutar **obras de reforma o conservación estructurales y de derribo**, se deberá acompañar a la solicitud el proyecto redactado por técnico competente que deberá constar, entre otros, de los siguientes documentos:

   a. Plano de situación a escala 1: 500

   b. Memoria, se incluirá la justificación de las normas básicas vigentes, así como de la normativa urbanística.

   c. Mediciones, presupuesto y pliego de condiciones

   d. Planos de estado actual a escala mínima 1: 50

   e. Planos de proyecto a escala mínima 1:50 con la determinación completa y especificaciones de todos los materiales elementos y sistemas constructivos para su ejecución material con la firma de los Técnicos debidamente legalizada por el Colegio Profesional correspondiente.

   f. Si las obras afectan a fachada, fotografías de la misma y de las edificaciones colindantes.

   g. Nombramiento de la Dirección Facultativa y del responsable de seguridad y salud en obra.

5. Para la obtención de licencias de **obras de reforma o conservación no estructurales** (obras menores), se deberá presentar instancia acompañada de la documentación que se enumere a continuación:

   En obras interiores

   a. Plano de situación a escala 1:500

   b. Croquis del estado actual a escala mínima 1: 50

   c. Croquis de la modificación pretendida, indicando y especificando las variaciones introducidas.

   d. Memoria descriptiva de las obras

   e. Presupuesto por partidas

   f. Anexo justificativo del presupuesto mínimo

Obras exteriores

a. Plano de situación a escala 1:500.

b. Fotografías de la fachada y de las colindantes.

g. Croquis del estado actual a escala mínima 1: 50

h. Croquis de las modificaciones a introducir a escala mínima 1: 50

c. Memoria descriptiva de las obras.

d. Presupuesto por partidas.

e. Anexo justificativo del presupuesto mínimo

6. Para la **colocación de andamios** se exigirá una dirección facultativa visada por el colegio correspondiente.

B. Solicitudes de Licencia de Apertura o de una actividad regulada por la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados (BOE nº 181, de 29.07.2011).

Además de los que le correspondan de los especificados para licencias de obras, incluirán los siguientes documentos, por duplicado en papel y copia completa en soporte digital pdf:

1. Plano de situación escala 1:1.000 de los oficiales del Ayuntamiento. Si se tratase de actividad en edificio ya construido, deberá aportarse la licencia de obra correspondiente.
2. Memoria, que incluirá como mínimo los siguientes datos:
3. Justificación del cumplimiento del Plan por el uso que se pretende y clasificación del mismo.
4. Relación de vecinos colindantes.

a. Justificación del cumplimiento de la condición de uso industrial, especialmente en lo referente a:

- Contaminación atmosférica.
- Ruidos.
- Incendios.
- Aguas residuales.
- Residuos sólidos.

b. Justificación del cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

C. Solicitudes de licencia de parcelación.

A las solicitudes de licencia municipal de parcelación, o en su caso, de declaración de su innecesaridad, suscritas por quien ostente la condición de propietario de la finca objeto de parcelación, se adjuntará la siguiente documentación, por duplicado en papel y copia completa en soporte digital pdf:

1. Original o fotocopia cotejada del título de propiedad de la finca o fincas afectadas por la parcelación, o alternativamente, original o fotocopia cotejada de certificación o nota simple informativa expedida por el Registro de la Propiedad en relación con las mismas.

   Si la licencia municipal o la declaración de su innecesaridad se solicita con el fin de legitimar parcelaciones de fincas afectadas por una participación hereditaria, se acreditará por el peticionario su condición de heredero.

2. Descripción de todas las parcelas resultantes de la operación proyectada, con indicación de sus lindes y superficies.

3. Documentación gráfica (debidamente firmada por el peticionario):

   a. Plano de ordenación pormenorizada E: 1/1.000.

   b. Plano de estado actual del vuelo reciente. E: 1/1.000

   c. Sobre los planos reseñados bajo los epígrafes precedentes, se indicará con claridad la situación de la finca matriz, grafiando la figura formada por sus lindes.

   d. Plano de detalle, confeccionado a E: 1/200, acotando fachadas, linderos y superficies de todas las parcelas resultantes.

   e. Fotografía de la finca hecha desde el camino de acceso a la misma (sólo en parcelaciones de terrenos no urbanizados).

4. Las **deficiencias** que los servicios técnicos municipales o los organismos que hubiesen informado, encuentren en la petición de la licencia o en su documentación, tendrán la consideración de subsanables e insubsanables.

A. Serán **deficiencias insubsanables** todas las que para su rectificación precisen introducir modificaciones esenciales en el Proyecto, y en todo caso las siguientes:

1. Señalar erróneamente la zona de emplazamiento de obra.
2. Proyectar las obras para usos no admitidos para la zonificación que corresponda a su emplazamiento.
3. Aplicar mayor coeficiente de edificabilidad al permitido por la Ordenación.
4. Rebasar los límites de altura, número de plantas o profundidad de edificación permitidos en la Ordenación aplicable.

5. Proyectar patios interiores con superficies inferiores a la fijación en las Ordenanzas.
6. Incumplir la Ordenación sobre prevención de incendios.

El carácter o consideración de deficiencias insubsanables comporta la denegación de licencia.

B. Las **deficiencias subsanables** se notificarán al peticionario, advirtiéndole que deberán ser subsanadas en el plazo máximo de quince días, produciendo, su defecto, la caducidad de la solicitud.

Art. 61 OBLIGACIONES DE LOS SOLICITANTES.

1. En los supuestos de solicitudes de licencias de obras de edificación en los que se haya acreditado que la parcela sobre la que se solicita licencia comprende varias fincas registrales se podrá otorgar licencia al proyecto básico condicionando el inicio de las obras a la presentación de las fincas registrales agrupadas junto con el proyecto de ejecución para su aprobación y la justificación de la inscripción de la agrupación en el Registro de la Propiedad.
2. Las licencias de cualquier tipo y declaraciones responsables de cualquier tipo, las fichas o cédulas urbanísticas, los señalamientos de alineaciones y rasantes y los informes sobre régimen de edificación o aclaratorios sobre la aplicación de Ordenanzas, estarán sujetos al pago de los derechos, tasas o impuestos que fijen las Ordenanzas fiscales del Ayuntamiento, cuyo pago no prejuzga la concesión de la licencia.
3. No se concederán licencias de obras, cuyos proyectos, a juicio de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento no cumplan con las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, la adecuación al ambiente y las condiciones generales estéticas, todos ellos del presente Plan.
4. El otorgamiento de licencias no implica la responsabilidad del Ayuntamiento por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las obras, ni tampoco pueden ser invocados o aducidos por los particulares para disminuir o excluir las responsabilidades de todo tipo que en el ejercicio de las actividades correspondientes puedan incurrir.
5. Las licencias de obra implican para sus titulares, además de las señaladas en las demás Ordenanzas, las siguientes obligaciones, cuya enumeración no tiene carácter limitativo:
    a. Satisfacer los gastos que se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.

b. Colocar el cartel de obra, según se describe en el artículo correspondiente de este Plan.

c. Construir o reponer la acera de la finca.

d. Reparar e indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de las vías públicas y en los bienes públicos o privados, por causa de la ejecución de las obras.

e. Instalar y mantener en buen uso las vallas de obra.

6. Para responder del cumplimiento de la autorización en las licencias y de las implicaciones a que obligan las mismas, el Ayuntamiento fijará en cada caso, si lo cree necesario, la fianza que el solicitante habrá de depositar previamente a la concesión de la licencia. Este depósito puede ser sustituido por aval bancario del mismo importe, en caso de aceptación del Ayuntamiento.

   Una vez presentado el final de obras y la solicitud de la devolución de la fianza o del aval sustitutorio, el Ayuntamiento procederá a la devolución en el plazo de 30 días desde la inspección con informe favorable prevista en las presentes Ordenanzas.

7. La licencia, o copia de la misma, deberá conservarse en obra, a disposición de cualquier agente o inspector municipal.

8. Si la parcela cuya licencia de obra nueva se solicita no reuniere todos los requisitos exigidos para ser considerada solar, deberá asegurarse la ejecución, simultánea con la edificación, de aquellos de que careciese en la forma y con las condiciones exigidas por las disposiciones vigentes de carácter general.

   El señalamiento de los viales a ceder y la determinación de la obra de urbanización a realizar en su caso, deberán solicitarse simultáneamente con la fijación de alineaciones y acompañarse, como ésta, a la solicitud de licencia de obras.

9. Con la licencia que se expida se entregará al solicitante uno de los ejemplares del proyecto técnico aportado -cotejado por el Facultativo municipal- con el sello de la Corporación, cuyo ejemplar debe conservarse en la propia obra durante su ejecución y ponerse a disposición de los servicios municipales que la inspeccione.

   Por escrito dirigido a la Alcaldía, y presentado en el Registro General del Ayuntamiento, se comunicará la fecha de iniciación de las obras, acompañando la correspondiente certificación de facultativo superior e indicándose el nombre del Aparejador o Arquitecto Técnico que participe en las mismas, así como del responsable de seguridad y salud en obra.

   Sin perjuicio de la posibilidad de realizar otras inspecciones y comprobaciones, las obras serán inspeccionadas en los siguientes momentos:

a. Cuando esté preparada la estructura correspondiente el techo de la planta baja.

b. Cuando estén totalmente terminadas.

A los efectos previstos en el párrafo anterior, el constructor, con el visto bueno del facultativo director de las obras, comunicará al Servicio Técnico municipal la fecha prevista de terminación de la fase a) de las indicadas, con una antelación mínima de cinco días.

10. Cualquier actuación en vía pecuaria se efectuará conforme con lo recogido en la LEY 3/2014, de 11 de julio, de la Generalitat, de Vías Pecuarias de la Comunitat Valenciana.

11. **Obligación de colocación del cartel de obra**

A. Deber de colocar el cartel de obra.

1. En toda obra o construcción deberá figurar el correspondiente cartel oficial indicativo de la concesión de la licencia, a efecto de su conocimiento e identificación administrativa.
2. El cartel única y exclusivamente podrá ser facilitado por el Ayuntamiento, una vez otorgada la pertinente licencia de obras y satisfechas las correspondientes tasas. En ningún caso el cartel sustituye a la licencia.
3. Esta obligación alcanza a toda obra o construcción de promoción privada o pública que requiera concesión de licencia o autorización municipal, independientemente de la clase de suelo en que se efectúe.
4. El cartel de obra será colocado a nivel de calle, planta baja o planta primera, con sujeciones fijas que aseguren su estabilidad, y en lugar que resulte permanente y perfectamente visible y legible desde la vía pública. Dicho cartel permanecerá expuesto en los lugares indicados durante todo el desarrollo de los trabajos, y en buen estado de conservación.
5. En caso de promociones de más de un edificio, el cartel deberá colocarse, en los lugares señalados, en cada uno de los edificios, o bien en la valla que sirva de recinto de obra a toda la promoción.
6. Por circunstancias concretas y motivadas, los Servicios Técnicos Municipales podrán autorizar la ubicación del cartel en lugares distintos a los señalados en este apartado 4.
7. Corresponde a la Policía Local, alguacil o persona en quien delegue el ayuntamiento esta función, velar por el cumplimiento de lo dispuesto en este artículo.

B. Características del cartel.

El cartel tendrá un formato DIN A-3. En La parte superior, en la esquina izquierda, figurará el escudo municipal. A continuación, dentro de un recuadro amarillo y con letra azul se leerá AYUNTAMIENTO DE COFRENTES. Debajo de esta leyenda y dentro del recuadro amarillo, se leerá: LICENCIA MUNICIPAL EXPTE: /. Debajo del escudo municipal y del recuadro amarillo que ocupan la parte superior, figurarán los siguientes datos y por este orden:

- OBRA:
- SITUACIÓN:
- PROMOTOR:
- CONSTRUCTOR:
- TÉCNICO REDACTOR:
- TÉCNICOS DIRECTORES:
- RESPONSABLE DE SEGURIDAD Y SALUD EN OBRA:
- FECHA DE CONCESIÓN DE LA LICENCIA:
- PLAZO DE EJECUCIÓN:
- OCUPACIÓN VIA PÚBLICA: …….. m².

C. Cumplimentación y entrega del cartel.

1. Los datos del cartel sólo podrán ser cumplimentados por personal autorizado del Ayuntamiento, a partir del informe técnico previo y de la resolución de concesión de la licencia correspondiente. Una vez rellenados los datos se estampará sello oficial y se procederá a su plastificado a doble cara.
2. El cartel tendrá la consideración de documento público a todos los efectos legales oportunos.
3. Una vez notificada la licencia, el solicitante deberá personarse en dependencias municipales para retirar junto con la licencia el cartel de obra, que se le entregará junto con un ejemplar de la presente Ordenanza. En la parte dispositiva de la licencia se hará constar lo dispuesto en esta Ordenanza, para conocimiento del solicitante.
4. En los supuestos en los que el proyecto básico y de ejecución se presenten por separado, dado que lo que habilita el inicio de las obras es la aprobación del proyecto de ejecución, el cartel se facilitará una vez notificada esa aprobación, aunque en el mismo se haga constar la fecha de concesión de licencia al proyecto básico.

D. Tipificación de infracciones.

La tipificación de infracciones se realiza sin perjuicio de considerar que si en cualquier momento del procedimiento sancionador, los órganos competentes estiman que los hechos también pudieran ser constitutivos de ilícito penal, lo comunicarán al Ministerio Fiscal, de conformidad con lo establecido en el Reglamento para el ejercicio de la Potestad Sancionadora.

1. Constituyen infracción grave:
   a. La no colocación del cartel.
   b. Su retirada antes de la conclusión de los trabajos.
   c. Su colocación en lugares no visibles y legibles desde la vía pública
   d. No mantener el cartel en buen estado de conservación, si como consecuencia de ello el cartel deja de cumplir su función al dejar de ser visible y legible desde la vía pública.
2. Constituyen infracción leve:
   a. La colocación del cartel en lugares distintos de los autorizados por los Servicios Técnicos Municipales, pero visibles y legibles desde la vía pública.
   b. No mantener el cartel en buen estado de conservación, siempre que el cartel no deje de cumplir su función, permaneciendo visible y legible desde la vía pública.

E. Tipificación de sanciones.

La sanción habrá de ser proporcionada a la gravedad de los hechos constitutivos de infracción, conforme a los criterios establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común.

1. En caso de infracción leve, podrá imponerse una sanción de hasta 150,00 euros.
2. En caso de infracción grave, podrá imponerse una sanción de 150,00 euros hasta 300,00 euros.

F. Sujetos responsables.

Serán sujetos responsables, sin perjuicio de lo que resulte del expediente sancionador, el promotor, el constructor y los técnicos directores de la obra.

G. Procedimiento y competencias sancionadoras.

En materia de procedimiento y competencias sancionadoras, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica de aplicación.

H. Prescripción de infracciones y sanciones.

1. Las infracciones graves tipificadas en la presente Ordenanza prescribirán a los dos años y las leves a los seis meses.
2. El cómputo de los plazos de prescripción se iniciará cuando aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.
3. En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.
4. Las sanciones impuestas por infracciones graves prescriben a los dos años de su imposición y las impuestas por infracciones leves al año.

I. Medidas cautelares y restauración de la legalidad.

La ausencia del cartel en una obra o construcción, podrá determinar la paralización de la misma, como medida cautelar, hasta que se proceda a la colocación del cartel.

Además de las medidas disciplinarias que quepa adoptar, procederá la restauración de la legalidad, ordenando la colocación del cartel en los términos y condiciones de la presente Ordenanza, pudiendo procederse a la ejecución forzosa de lo ordenado, en los términos de la legislación de procedimiento administrativo común y sin perjuicio de lo que disponga el Código Penal respecto a las conductas de desobediencia.

En aquellas obras que cuenten con licencia o con proyecto de ejecución aprobado en el momento de entrada en vigor de la presente Ordenanza, no será exigible el modelo de cartel de obras aquí regulado. No obstante, el Promotor podrá solicitar que se le expida el cartel de acuerdo con la presente Ordenanza y en este caso le será de aplicación íntegra todo lo aquí regulado.

Art. 62 VALIDEZ Y CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS.

1. En las licencias se determinará el **plazo** por el que se concede o en el que deben concluirse las obras. Dicho plazo será el fijado por el Ayuntamiento a propuesta del solicitante. Podrá prorrogarse, una sola vez por un plazo igual a la mitad del expresado en la concesión, por causa justificada y siempre que se solicite antes del vencimiento establecido en la licencia. A falta de determinación expresa del plazo en que deban concluir las obras, estas deberán finalizar en un plazo máximo de 24 meses desde que se otorgó la licencia.

2. Las licencias caducarán:

1. Por haber pasado seis meses desde su concesión y no haber comenzado la actividad autorizada.

2. Si comenzadas, estuviesen interrumpidas durante un plazo de seis meses, por causas imputables al titular de la licencia.
3. Si las obras no se terminasen dentro del plazo concedido, o su ampliación.
4. Si las obras o actos que se realicen no están ajustados a lo solicitado o a las condiciones en que se otorgó la licencia.
5. Por desistimiento del solicitante
6. Por transcurso del plazo fijado en la licencia.

3. **La caducidad de la licencia**, que será declarada, expresamente, por el órgano municipal competente previa audiencia del interesado, producirá el cese de la autorización para el ejercicio de las actividades objeto de la licencia, la pérdida de todos los derechos liquidados aun cuando no se hubiese realizado la obra o actividad autorizada; y el cumplimiento de todas las obligaciones que en la misma se hayan señalado.

4. Cuando una finca o local cambie de uso respecto del que en un principio fue autorizado, deberá solicitar nueva licencia de habitar o de apertura, que se concederá o no según las normas del Plan, ordenanzas y reglamentos de aplicación.

Art. 63 ALINEACIONES Y RASANTES.

1. **Solicitud.** Cuando se trata de obra de nueva planta o reconstrucción previo derribo de obra vieja, será condición inexcusable la solicitud previa de alineación y rasante, que, por otra parte, puede presentar cualquier propietario de solar o terreno dentro del término municipal, aun cuando no sea inmediatamente seguida de la solicitud de licencia de obra nueva.

   Esta solicitud se acompaña de un plano de situación (en soporte de papel y en soporte digital dwg, georreferenciado sobre los planos de ordenación pormenorizada del Plan) a escala 1/500, indicando el perímetro del terreno sobre el que se solicita la alineación, así como su superficie.

   Conjuntamente con la solicitud de alineación se solicitará el señalamiento de los viales a ceder y la determinación de las obras de urbanización a realizar en su caso.

   La determinación de alineación no implica en consecuencia, la licencia de construcción.

2. **Condiciones de ejecución:**

   a. **Escala:** La alineación se dará sobre el plano del solar y zona inmediata, a escala no menor de 1/500, refiriendo sus puntos característicos a otros fijos del terreno, de manera que quede suficientemente determinada y materializándola sobre aquel mediante clavos o estacas.

b. **Señalamiento:** al acto de señalamiento de alineación concurrirán el Ayuntamiento o la delegación de la Alcaldía, y el promotor, por sí sólo o acompañado de su técnico. De no comparecer el promotor sin haber previamente excusado y justificado su ausencia, se dará por no ejecutado el acto, debiendo abonar nuevos derechos.

   El solar estará libre y despejado de obstáculos para facilitar el replanteo de la línea.

   Junto con el técnico delegado de la Alcaldía, el representante de la propiedad firmará el ejemplar del plano de alineación y el acta en señal de conformidad, y el propietario recibirá copia autorizada de estos documentos.

c. **Rasante**: la rasante se dará indicando la cota exacta de la rasante en el eje de la fachada expresada en metros y centímetros, con referencia al bordillo de la acera o al eje de la calzada o cualquier otro punto que se considere adecuado. Aquella cota o estas referencias figurarán en los planos y acta citados en el artículo anterior.

3. **Solares con alineación interior.** En los solares con alineación interior, situados en manzanas de alineaciones múltiples, la construcción se someterá tanto a la alineación anterior como la posterior, con el mismo rigor a todo lo previsto en los artículos anteriores, e igualmente acatará todo lo dispuesto respecto a volúmenes, estética y conservación.

4. **Servidumbre de paso.** Las servidumbres de paso, aunque sean bajo edificación, representan en el caso de manzanas de alineación múltiple, una alineación de la planta baja, con las mismas restricciones que en las fachadas.

Art. 64 OBRAS CONSTRUIDAS SIN LICENCIA O EN DESACUERDO CON LA MISMA

Cuando los actos de edificación y uso del suelo se hayan ejecutado sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Ayuntamiento dispondrá la paralización de dichos actos, de manera inmediata.

En el plazo de dos meses desde la notificación de paralización, el interesado habrá de solicitar la oportuna licencia o, en su caso, ajustar las obras a la licencia.

Si transcurrido dicho plazo el interesado no hubiera actuado en dicho sentido o si a pesar de haberlo hecho la licencia fuera denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones del Plan o las ordenanzas, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado.

Art. 65 OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.

(Ver además normativa específica de urbanización)

1. Autorización de las obras de urbanización.

a. La solicitud irá suscrita por el peticionario, constando fehacientemente los técnicos que proyectan y dirigen la obra.

b. Acompañarán a la misma:

I. Copia del plano oficial acreditativa del emplazamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

II. Proyecto técnico firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial, de las obras y servicios a realizar, en soporte papel y en soporte digital pdf.

c. Las obras e instalaciones irán detalladas con la precisión necesaria y se referirán a los siguientes conceptos, como mínimo:

I. Movimiento de Tierras.

II. Pavimentaciones.

III. Arbolado y Jardinería.

IV. Red de saneamiento, Evacuación de las aguas y en su caso depuración de las mismas.

V. Abastecimiento y distribución de agua potable.

VI. Redes eléctricas, de alumbrado y señalización.

VII. Instalaciones de gas y teléfonos, en su caso.

VIII. Tráfico y Transportes.

IX. Obras complementarias.

X. Justificación escrita y gráfica del cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

d. La memoria del proyecto describirá con suficiente amplitud las características de las obras y servicios, justificando los cálculos de las dimensiones y de los materiales, disposición y condiciones, así como el orden y plazo de realización de las obras, expresado en forma gráfica.

e. Los planos, doblados en formato DIN A-4, serán como mínimo:

I. Situación respecto al conjunto urbano en que se incluyan, a escala mínima: 1:500, y recomendada 250 (ésta podrá ser exigida a juicio del Ayuntamiento).

II. Topográficos, con curvas de nivel equidistantes un metro, indicando la vegetación y edificios existentes, a escala mínima 1:500.

III. Movimiento de tierras con planta de topografía modificada a escala 1:500 y perfiles longitudinales y transversales que sean precisos.

IV. Plantas de cada uno de los servicios o redes, a escala mínima 1:500, correspondientes a los capítulos IV al VIII. Cada red irá por separado de las demás, salvo que por su naturaleza puedan reunirse dos o más: en todo caso esta circunstancia la apreciarán los Servicios técnicos municipales.

V. Perfiles longitudinales y/o transversales, complementarios de los planos anteriores. Como mínimo, los de los viales incluso curvas de acuerdo vertical y colectores principales.

VI. Obras complementarias; detalles, secciones de firme, zanjas, etc., y en general los que sean precisos para definir totalmente las obras.

VII. Los planos irán debidamente rotulados y acotados.

f. Se acompañará Pliego de Condiciones suficientemente detallado, así como mediciones, cuadros de precios y presupuestos de las obras o instalaciones.

g. Si durante la tramitación fuese preciso modificar o rectificar el Proyecto, habrán de presentarse dos (o más, en su caso) nuevos ejemplares y, aprobadas las modificaciones se devolverá un ejemplar al interesado

2. **Derecho del Ayuntamiento**. El Ayuntamiento se reserva el derecho de declarar de urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas, con el fin de conservar la armonía del conjunto.

3. **Daños en las vías públicas o servicios municipales.** Todo propietario que ejecute una obra de cualquier naturaleza, será responsable ante el Ayuntamiento de los daños que con su ejecución pueda ocasionar en las vías públicas o servicios municipales preexistentes.

4. **Obras que afecten a servicios públicos**. Si las obras que se ejecuten afectan a servicios de carácter general o público, los propietarios lo comunicarán por escrito a las empresas correspondientes o entidades administrativas, con treinta días de antelación al comienzo de las mismas, en cuyo plazo dichas empresas o entidades deberán tomar las medidas oportunas en evitación de daños propios o a terceros, de lo que serán responsables desde la finalización del plazo anteriormente mencionado.

5. **Acopio de escombros y materiales.** Los escombros y acopios de materiales, no podrán apilarse en la vía pública, ni apoyados en las vallas o muros de cierre.

6. **Obras de conservación de edificios.**

a. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto e incluso, en su caso, vallas de cerramiento, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato.

b. Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer a la seguridad pública.

c. Todos los ciudadanos tienen el derecho de denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, o aquellos que pudieran ocasionar, por mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño.

7. **Andamios y material auxiliar.** Todos los andamios auxiliares de la construcción deberán ejecutarse bajo dirección facultativa competente y se les dotará de las precauciones necesarias para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que en cada caso sean convenientes, así como las debidas protecciones para los viandantes, en caso de afectar a vía pública.

   a. En toda clase de construcción, así como en el uso de maquinaria auxiliar de la misma se guardarán las precauciones de seguridad en el trabajo exigidas por las leyes estatales vigentes en cada momento sobre la materia.

   b. Desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público, situando el vallado en la alineación oficial.

8. **Construcciones provisionales.**

   a. En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta dentro de las alineaciones, destinados a vigilancia, depósitos de materiales o elementos de la construcción. El otorgamiento de la licencia de obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de éstas últimas.

   b. Dada la provisionalidad de estas construcciones deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

9. **Maquinaria e instalaciones auxiliares de obra.** Los elementos de esta naturaleza, en las obras de construcción, habrán de ser objeto de autorización municipal para su funcionamiento, con carácter provisional y deberán cumplir los requisitos

establecidos en la normativa sectorial aplicable, así como en la Ordenanza de Seguridad y Convivencia Ciudadana y en las Ordenanzas sobre Protección de Medio Ambiente, contra la Emisión de Ruidos y contaminación atmosférica.

Con carácter general no se permitirá su ubicación en vía pública, tan sólo con carácter excepcional y justificando la imposibilidad técnica de realizar la obra de otro modo, será posible la ocupación parcial de la vía pública.

En este último caso se adoptarán las oportunas medidas de señalización y protección para peatones y vehículos.

Art. 66 CONDICIONES PARA LA CONCESIÓN DE LA LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN (O DOCUMENTO ANÁLOGO).

En la inspección previa a la concesión de Licencia de Primera Ocupación (o documento análogo, según la normativa vigente) los extremos, que se considerarán mínimos a inspeccionar por parte de los servicios técnicos municipales son los siguientes:

1 CONDICIONES DE LA LICENCIA.

- Condiciones generales.
- Condiciones particulares.

2 Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE.

3 Cumplimiento de las condiciones estéticas de toda la envolvente del edificio, incluyendo medianeras (si las hubiera), cubiertas y disposición de elementos accesorios de fachada, tales como buzones, armarios de contadores, instalaciones, etc.

4 CUALQUIER SITUACIÓN QUE AFECTE A VÍA PÚBLICA.

- Alineación oficial.
- Recepción por parte del Ayuntamiento de posibles obras de urbanización
- Badén en la entrada de vehículos.
- Posibles desperfectos en vía pública.
- Posibles alteraciones de la rasante oficial.

Art. 67 EDIFICIOS EN ESTADO RUINOSO.

Cuando alguna construcción no catalogada o parte de ella estuviese en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

1. **Declaraciones de estado ruinoso.** El Ayuntamiento procederá, bien de oficio bien a instancia de interesado, a declarar la situación legal de ruina cuando se den las prescripciones del artículo 188 de la LOTUP
2. **Obligaciones del propietario.** Cuando un edificio sea declarado en ruina, bien a instancia de propietario o por la inspección municipal, aquel está obligado a ejecutar, por su cuenta las otras necesarias para que tal estado desaparezca, hasta el deber normal de conservación, tal como se establece en el artículo 188 de la LOTUP, iniciando las obras en el plazo de un mes. Dentro de este plazo, el propietario podrá demorar el comienzo de las mismas, siempre que lo solicite por medio de instancia, acompañado de informe facultativo y bajo su responsabilidad.

   En los ocho días siguientes a la finalización del anterior plazo, se reunirán los Arquitectos municipales y del propietario, y se levantará acta del acuerdo y desacuerdo entre ambas partes, informando, en este último caso, el Arquitecto municipal nombrado al efecto, en el plazo de otros ocho días y resolviendo el Ayuntamiento a la vista del mismo.
3. **Ruina inminente.** Se estará a lo dispuesto en el artículo 189 de la LOTUP
4. **Edificio ruinoso no susceptible de refuerzo.** Cuando los edificios ruinosos, no sean susceptibles de refuerzo o estén situados fuera de línea o rasante oficial, tendrán que demolerse. La demolición podrá ser efectuada por el municipio, a cuenta del propietario del inmueble si éste se negase a efectuarlo.
5. **Pago de derechos municipales.** Al ejecutar las obras por cualquiera de los procesos que se derivan de los artículos anteriores, no las exime del pago de los derechos municipales correspondientes, así como los honorarios de los facultativos competentes.
6. **Cumplimiento del deber de edificar:** En los casos que deba procederse al derribo del inmueble, la propiedad estará obligada a la reposición del inmueble conforme al Plan.

Art. 68 EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

1. Las obras deben ejecutarse de acuerdo con el contenido y condiciones de la licencia otorgada, ajustándose a las disposiciones de las Ordenanzas y bajo la dirección facultativa de personas legalmente autorizadas.
2. Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:
   - **a.** Construir vados y protecciones a las aceras, si fuera preciso el paso de vehículos por ella.
   - **b.** Conservar el vado y la acera correspondiente a la finca.

c. Construir y mantener en buen estado la valla precautoria. Esta valla será hecha de materiales resistentes e incombustibles. Tendrá 2 metros, de altura como mínimo y será de tal forma por su parte superior dispondrá de medios tales que eviten la caída de materiales por fuera de la misma. Se colocará de forma que dejen el mayor espacio posible para la circulación de personas por la acera.

d. Si la escasa anchura de ésta, no lo permitiera, el técnico municipal fijaría las características de valla, pudiendo incluso ordenar su desaparición total al terminar los trabajos en plantas superiores previa colocación de andamios volados y cubierto con material resistentes que evite la caída de herramientas o elementos.

e. La construcción de los andamios que se emplean en cualquier obra estará bajo la responsabilidad del Director de la misma y se colocarán de acuerdo con la normativa de seguridad e higiene en el trabajo.

f. Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza y apertura y relleno de zonas, retiradas de escombros y materiales y demás disposiciones de policía.

g. Los cimientos que lindan con la vía pública no podrán ocupar el subsuelo del acerado, debiendo banquearse cuando la calle sea inclinada.

h. En todos los muros de cerramiento de fachada se emplearán materiales de calidad, nobles y duraderos, pudiéndose rechazar un proyecto que utilice materiales blandos o permeables y no duraderos que perjudiquen el decoro de la vía pública.

3. Si durante la ejecución de la obra se cambiase de director facultativo o de empresa constructora encargada de la realización de la obra, se comunicará al Ayuntamiento, en el término de cinco días, tal circunstancia, con los mismos requisitos anteriormente referidos.

4. Las variaciones que fueron necesarias introducir en el Proyecto durante el transcurso de la obra, serán objeto de la oportuna licencia, pero pudiendo estar exenta de la presentación de los documentos que no varíen o consten en la anterior instancia. El incumplimiento de ello dará lugar a las acciones, sanciones y medidas de todo tipo a que haya lugar.

5. En toda obra o construcción deberá tenerse a disposición de los funcionarios del Ayuntamiento:

a. Un ejemplar del Proyecto aprobado y del Estudio de Seguridad y Salud, con la firma del facultativo municipal y sello del Ayuntamiento.

b. El documento acreditativo de haber sido comunicado al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa de las obras.

c. Copia del plano oficial de señalamiento de alineaciones y rasantes, entregado en su momento al interesado.

d. Cartel oficial visible desde la vía pública estará en la planta baja o 1ª planta.

e. Relación de técnicos integrantes de la dirección facultativa de las obras y del responsable de seguridad y salud.

6. Los funcionarios municipales encargados de la inspección de obras podrán visitar e inspeccionar toda clase de obras y denunciarán de oficio cuantas infracciones de todo tipo sean cometidas al respecto.

7. En las obras de nueva planta, ampliación o adición se deberá comunicar a la Administración Municipal cada una de las siguientes fases:

1ª Comienzo de las obras.

2ª Cuando esté preparada la estructura correspondiente al techo de la planta baja en obras de nueva planta o de la primera que se adicione en las de ampliación.

3ª Al cubrir aguas.

4ª Final de la obra.

Estas comunicaciones se formularán en impresos oficiales por el constructor, visado por el director facultativo y se presentarán en el Ayuntamiento al menos 5 días antes de la fecha de terminación de cada fase. El incumplimiento de lo anterior comporta la no continuación de las obras.

8. Los inspectores y técnicos de obras del Ayuntamiento examinarán las obras en relación con la licencia concedida. Si se observase incumplimiento del contenido o condiciones de la misma, se levantará acta y la jefatura del servicio técnico competente del Ayuntamiento adoptará las medidas que estime necesarias, suspendiendo provisionalmente las obras, e incoando el oportuno expediente.

En el caso de edificios para viviendas no se expedirá la Licencia de Primera Ocupación si previamente no se ha efectuado por parte de la Administración la citada inspección y consiguiente informe. A tal efecto no será válida la certificación expedida por los técnicos directores de la obra.

Igual se actuará respecto al incumplimiento u omisión de las prescripciones de las Ordenanzas o de las Normas.

Art. 69 CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS O INSTALACIONES.

1. Las obras deberán finalizarse en el plazo establecido en la licencia, o en su caso en el de su prórroga.

2. No se permitirá en ningún caso que las obras se den por concluidas, una vez iniciadas, si no se ajustan fielmente al proyecto que sirvió de base para su ejecución, no lo hubieran desarrollado plenamente o si el técnico responsable de las mismas no lo hubiera certificado por escrito.

3. A la finalización de las obras el propietario deberá:

a. Retirar todos los materiales escombros sobrantes, así como los andamios, vallas, protecciones o barreras que aún no hubiesen sido quitadas.

b. Construir el piso definitivo de las aceras o colocación de bordillos en la misma.

c. Reponer o reparar el pavimento, bordillos, acerados, árboles, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen sido afectados por la obra.

d. Colocar la placa indicadora del número de policía de la finca, según modelo oficial aprobado por el Ayuntamiento.

No se podrá conceder la Licencia de Primera Ocupación de un inmueble sin que por los Servicios técnicos municipales se haya comprobado sobre el terreno el cumplimiento de los anteriores extremos y expedido la oportuna certificación previa a dicha concesión que se unirá al expediente. A tal efecto no será válida la certificación expedida por los técnicos directores de la obra.

4. El incumplimiento de los plazos de las obras, la no conclusión de las mismas y la no realización de los extremos indicados en el párrafo anterior dará lugar a que la Autoridad Municipal dicte las disposiciones oportunas para remediar las deficiencias, reponer los elementos urbanísticos afectados o reparar los daños, incluso empleando las brigadas municipales con cargo a las fianzas constituidas y subsidiariamente al valor del solar y del edificio.

5. Acabadas las obras o instalaciones, el propietario lo comunicará por escrito al Ayuntamiento, acompañando certificados expedidos por los facultativos directores de aquellas, visados por los colegios oficiales al que dichos técnicos pertenezcan, acreditando que se han realizado de acuerdo con el Proyecto presentado y están en condiciones de ser utilizadas, indicándose también la fecha de su terminación.

6. El servicio técnico municipal competente realizará la inspección y comprobación en el plazo de 15 días a partir de la notificación, viendo si se ajusta estrictamente al Proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia, a las prescripciones de las Ordenanzas y demás disposiciones reguladoras de la edificación, que se han realizado satisfactoriamente los trabajos de urbanización, como asimismo, en su caso, las instalaciones de protección y lucha contra incendios, colocación de antenas de televisión y medidas correctoras. Si todo fuera satisfactorio, expedirá una certificación previa para la concesión de la Licencia de Primera Ocupación o

apertura; en caso contrario, se daría un plazo para subsanar las deficiencias señaladas.

Las inspecciones devengarán los correspondientes derechos que serán abonados por el titular de la licencia sin perjuicio de las sanciones y recargos que procedan.

7. Mientras no se haya obtenido la oportuna licencia de uso u ocupación de un inmueble, la Autoridad Municipal no autorizará el traslado de muebles o la apertura de establecimientos ni autorizará la contratación de los servicios de agua, electricidad o telecomunicaciones. Al otorgarse dicha licencia se procederá a la devolución de los depósitos.

Art. 70 PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO

El Ayuntamiento deberá constituir su patrimonio público de suelo, conforme al Capítulo III del Título I del Libro II de la LOTUP

El Ayuntamiento podrá reservar áreas para facilitar la adquisición de patrimonio público de suelo, mediante expropiación de terrenos e inmuebles, conforme al artículo 100 de la LOTUP

TÍTULO II: TIPOS DE INTERVENCIONES

CAPÍTULO I MODALIDADES DE INTERVENCIÓN EN EL PATRIMONIO

Art. 71 OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

Este PEP se redacta con las siguientes finalidades esenciales:

1. En cuanto al tratamiento de las arquitecturas y los tejidos edificados, en sus contenidos estructurales, tipológicos y formales se expresa:
   a) La regulación detallada de las condiciones de protección y de actuación en los edificios protegidos.
   b) La definición pormenorizada de las condiciones de la edificación en las nuevas actuaciones, por sustituciones o en solares vacantes, atendiendo a sus contextos específicos.
2. En lo que se refiere a las indispensables operaciones puntuales de transformación o remodelación y a la superficie de áreas vacantes o demolidas en el ámbito del PEP:
   a) La definición precisa de condiciones edificatorias de la nueva edificación.
   b) La regulación de usos, atendiendo a la inserción de la operación, dimensiones, contexto urbano y mallas de actividades, prioridades públicas de reactivación y cualificación de la zona, etc.
3. En lo que respecta a la escena arquitectónica y los distintos aspectos del paisaje urbano.
   a) Ordenación particularizada de la escena arquitectónica, identificando los instrumentos de adecuación y las limitaciones a favor de la eliminación de elementos disconformes.
   b) Regulación puntual de los aspectos especialmente disconformes de la escena urbana, relativos a fachadas de locales, medianeras y otros elementos con impactos de extrema devaluación en la calidad de la imagen urbana.
   c) Definición y tipificación de elementos constitutivos de la escena urbana comercial: caracterización de fachadas de locales acordes a las composiciones de los edificios en que se insertan, "banco" de materiales y acabados, repertorios de rótulos, tipografías, detalles de iluminación.
   d) Estudio y regulación detallada de la iluminación de la ciudad, en sus espacios públicos y privados.
4. En lo que respecta a la ordenación de los sistemas de movilidad y accesibilidad
   a) Estudio de las condiciones actuales de movilidad y accesibilidad.

b) Regulación detallada de accesos en automóvil de residentes, y disponibilidades de aparcamiento.

c) Propuestas sobre la accesibilidad de visitantes.

d) Mejoras en las condiciones de accesibilidad en los espacios libres públicos para personas con movilidad reducida o dificultades sensoriales.

e) Integración de propuestas relativas a movilidad y accesibilidad, enmarcadas en el conjunto de propuestas edificatorias y de usos.

5. En lo que concierne al espacio verde urbano y a los paisajes del entorno:

a) Integración de criterios y normas relativos al paisaje de los entornos, en todos sus componentes.

Art. 72 INTERVENCIONES QUE REQUERIRÁN AUTORIZACIÓN PREVIA DE LA CONSELLERIA COMPETENTE EN MATERIA DE CULTURA

A efectos de lo establecido en el artículo 35.3.d) de la LEY 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, el único inmueble para el que será preciso obtener una autorización previa por parte de la Conselleria competente en materia de Cultura, antes de intervenir en el mismo, es el castillo de Cofrentes.

Art. 73 RÉGIMEN DE LAS INTERVENCIONES

1. Las intervenciones deben estar presididas por el principio de prevención. En este sentido, cualquier intervención que se realice estará encaminada a la conservación y mejora del del paisaje urbano histórico y de los bienes declarados y/o catalogados.

2. **Intervención en la edificación catalogada**:

a) Para regular las intervenciones sobre los bienes se asigna a cada edificación protegida el grado de protección general que proceda, Integral (PGI), Parcial (PGP), Ambiental (PGA) o Tipológica (PGT), al objeto de redactar (solo para los bienes protegidos), una Memoria de Idoneidad Técnica de la Intervención que, integrada en el Proyecto Básico del inmueble, complemente el estudio del bien catalogado con carácter previo a cualquier intervención que se desarrolle en la edificación catalogada.

b) La Memoria de Idoneidad Técnica (en adelante MIT), procurará el máximo estudio y óptimo conocimiento del bien catalogado:

i. Se permite el uso de elementos, técnicas y materiales actuales, siempre que se respete la memoria histórica y las características esenciales del bien. La

adición de materiales habrá de ser reconocible y sin discordancia estética o funcional con el resto del inmueble.

ii. Se conservarán las características volumétricas y espaciales, con las excepcionalidades previstas por el Plan Especial.

iii. Se conservarán las aportaciones de distintas épocas si estas tienen valor específico.

iv. Se documentará la eliminación de elementos o cuerpos en el BIC o inmuebles catalogados en protección general integral (PGI), o parcial (PGP).

v. Se evitará la reconstrucción en inmuebles catalogados.

vi. No podrán realizarse reconstrucciones miméticas que falseen la autenticidad histórica.

vii. Con la redacción de la MIT se podrá justificar soluciones diferentes a las que prescribe esta normativa, siempre motivadas en la mejor conservación de los bienes bajo los criterios de integridad y autenticidad.

3. **Intervención en la edificación en el ámbito del PEP**:

a) El volumen, la tipología, la morfología y el cromatismo de las intervenciones no podrán alterar los valores arquitectónicos y paisajísticos que definan el propio bien y que se consideran propios de la arquitectura tradicional, según la caracterización que de ella se presenta en este PEP.

b) A estos efectos, el proyecto evaluará la inserción de la nueva edificación en el paisaje urbano, considerando las afecciones a la contemplación del BIC en cuyo entorno se encuentra y el posible impacto paisajístico, en cualquiera de las cornisas o dentro del entorno ordenado.

c) No se permiten modificaciones en las alineaciones y rasantes existentes, alteraciones de volumen, ni de edificabilidad, parcelaciones, agregaciones y, en general, ningún cambio que afecte a la armonía de conjunto, salvo los casos excepcionales contemplados en el PEP.

d) No se permite la sustitución de inmuebles con carácter general.

e) Con carácter excepcional podrán admitirse variaciones (modificaciones en las alineaciones y rasantes existentes, alteraciones de volumen, edificabilidad, parcelaciones, agregaciones y sustituciones de inmuebles), siempre que contribuyan a la conservación general del bien y se justifique en el proyecto su adecuación a los principios generales que para la protección se establecen en este PEP.

4. **Intervención de implantación de nueva edificación**: Se trata de operaciones o intervenciones en ámbitos (parcelas, manzanas, zonas, etc.), en los que la edificación ha sido renovada o sustituida por otra, careciendo la edificación actual de valores a proteger; solares, o los usos existentes que se consideren impactantes, degradantes o perjudiciales para la conservación del conjunto o de su carácter específico, deberán sustituirse.

5. **Intervención en espacios libres singulares**: Con el fin de realizar la mejor propuesta de intervención, el proyecto procurará el máximo estudio y óptimo conocimiento del elemento sobre el que se interviene, en los términos del punto 2.b) del presente artículo, si se trata de un bien catalogado.

6. **Intervenciones parciales y transformaciones de usos del suelo y de la edificación**:

   a) La intervención parcial seguirá las mismas normas que las actuaciones generales, respondiendo a la ordenanza asignada al elemento, aspecto o atributo afectado por la ordenación. Las transformaciones de usos de parcela completa podrán admitirse en los términos de las Ordenanzas de Edificación y de Uso del Suelo del presente Plan siempre que contribuyan a la conservación general del bien.

   b) Para las transformaciones de uso de parcelas completas catalogadas es necesaria la presentación de un proyecto previo a los cambios normativos que correspondan; el proyecto evaluará las repercusiones del nuevo uso sobre la edificación y los valores, aspectos y atributos protegidos. La transformación de uso sólo podrá estar motivada en la conservación general del bien y del NHT-BRL.

7. **Intervención en la edificación a través de planeamiento de desarrollo**:

   a) La intervención a realizar sobre los edificios estará prevista a través de las ordenanzas de edificación del presente PEP.

   b) Para su desarrollo, deberá incluirse un proyecto de la intervención, evaluando como mínimo la inserción de la nueva edificación en su entorno, en el paisaje urbano y en el perfil del pueblo.

8. **Intervención con afección arqueológica**:

   a) Cualquier intervención que suponga remoción del suelo o del subsuelo a una profundidad superior a cuarenta centímetros (40 cm.), implicará la presentación del Estudio previo de afección arqueológica y del informe de la memoria final de la intervención arqueológica.

   b) En obras sobre rasante que supongan reestructuración (parcial o total), y demolición total o parcial en las zonas declaradas con protección arqueológica, siempre que el edificio esté catalogado, el correspondiente proyecto

incorporará, al menos, acreditación y conclusiones de la memoria final de la intervención arqueológica realizada.

Art. 74 EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LAS INTERVENCIONES: LA MEMORIA DE IDONEIDAD TÉCNICA (MIT)

1. La MIT es el instrumento que, formando parte del proyecto básico o básico y de ejecución, analiza y evalúa las incidencias e impactos de las intervenciones, obras o actividades sobre el bien (parcela, edificio, elemento, etc.) al que éstas afecten, cuando se desarrollan en el ámbito del PEP.
2. En el caso de edificios incluidos en el Catálogo, la MIT se considera complementaria a la ficha de catalogación de la edificación, si bien la MIT es garantía de cumplimiento de las condiciones y protecciones que se fijan en dichas fichas de catalogación.
3. Atendiendo al principio de prevención, la MIT ha de identificar, prevenir e interpretar los impactos que producirán los proyectos, obras o actividades sobre el bien cultural al que afecten en caso de ser ejecutados. Y ello para garantizar la salvaguarda de dicho bien y de sus valores, manteniendo sus condiciones de integridad y autenticidad y mejorando las condiciones de conservación del mismo.
   a) Dicha evaluación parte de la averiguación de las condiciones del bien sobre el que se interviene (integridad de la edificación y de sus elementos originarios valiosos), a los efectos de proteger la autenticidad del bien en la intervención y en la explotación posterior.
   b) En segundo lugar, se ha de identificar las afecciones de la intervención que se propone, previendo los impactos y alteraciones que la intervención producirá, determinando el grado de incidencia sobre el bien y sus valores.
   c) Una vez comprobado que la intervención se adecúa al grado de protección del bien, se fijarán las medidas correctoras necesarias para evitar o minimizar los posibles efectos negativos de los impactos y alteraciones que produzca la intervención.
4. La MIT identificará cómo los nuevos usos urbanísticos, las nuevas utilizaciones o actividades en los inmuebles y las intervenciones que se proponen contribuyen a la conservación adecuada del bien y de los conjuntos históricos a los que pertenece el bien sobre el que se interviene.
5. Se descartarán, en todo caso, denegándose la aprobación de la MIT y de las licencias correspondientes, las intervenciones globales o parciales que pongan en peligro las condiciones de integridad y autenticidad de los bienes protegidos y de sus aspectos y atributos protegibles, así como aquellas que generen impactos o

alteraciones negativos que lleven a la destrucción de cualquiera de esos aspectos o atributos.

6. La evaluación a realizar en la MIT se extenderá al ámbito de afección del proyecto, obra o actividad, entendido en el sentido más amplio posible. Y considerará la incidencia del proyecto, de las obras y de las actividades sobre el paisaje, generadas por el propio bien y sus elementos (repercusiones paisajísticas y visuales en el conjunto de la ciudad y en el entorno inmediato), incluyendo suelo, subsuelo, etc. Se considerarán también las afecciones e incidencia sobre la conservación del bien que puedan derivarse de las obras desde su inicio (zonas de movimiento de maquinaria y de acopios, etc.), y de la fase de explotación y funcionamiento de la edificación.
7. La MIT contendrá los estudios necesarios para la valoración y evaluación del bien sobre el que se pretende intervenir tanto como las de la intervención que se propone, que en cada caso puede tener un contenido, extensión y profundidad diferente en relación a la profundidad de la intervención a realizar y al mayor o menor valor del bien a proteger.
8. En edificios catalogados será necesaria la aprobación del Ayuntamiento de la MIT, que será un documento que formará parte del proyecto que se presente para obtener licencia urbanística.
9. El contenido mínimo de la MIT deberá ser tal que garantice el adecuado conocimiento del edificio y de la intervención pretendida, permitiendo su adecuada valoración y evaluación. En todo caso, el Ayuntamiento puede requerir motivadamente la realización de cualesquiera estudios o ampliaciones de los estudios si estimara la necesidad de profundizar en el conocimiento del bien, sus aspectos y atributos, su inserción en el medio urbano y en el paisaje, sus elementos y condiciones actuales de integridad y autenticidad, debiéndose realizar los mismos con carácter previo a la concesión de la licencia, en función del principio de prevención que debe presidir toda intervención.

   A tal efecto y con carácter de mínimos, incluirá:

   a) Memoria que contenga el estudio del edificio en su estado actual, con la identificación y caracterización del inmueble, textual y gráfica, conteniendo al menos:

      i. Valoración de su inserción en el entorno inmediato, en la estructura urbana, en el perfil de la ciudad y en las vistas y paisajes. Será necesaria la inclusión de fotografías del estado actual del inmueble y estado histórico, si se disponen.

      ii. Análisis tipológico de la edificación (época, estilo, caracterización), dimensional y de materiales y sistemas constructivos, histórico y documental

de la edificación, incluyendo el análisis del patrimonio inmaterial y etnográfico, morfológico de los elementos valiosos como esgrafiados, rejería, carpinterías, escaleras, patios, aleros, etc. y estudio arqueológico, con la realización de catas y pruebas necesarias, incluyendo ensayos de materiales, etc. sí se sitúa sobre ámbitos de interés arqueológico, estudio paisajístico de integración urbana y en el perfil de la ciudad y, si fuera el caso recogerá los aspectos relevantes de la vegetación a efectos de su conservación y potenciación.

iii. Informe de estado de conservación del inmueble (seguridad, salubridad, ornato y accesibilidad). Se ha de incluir si el inmueble dispone de Informe de Evaluación de la Edificación (IEE, según la legislación vigente) u otros informes o certificaciones a que obligue la legislación vigente.

iv. Valoración del inmueble desde el grado de protección que le afecta y punto de vista normativo, tipológico, constructivo, histórico, documental, artístico, etnográfico, arqueológico, urbanístico, paisajístico y de la biodiversidad. Definición de elementos valiosos y valores que se han de proteger, especificando las condiciones de autenticidad y de integridad de los aspectos y atributos del inmueble

b) Identificación detallada de las intervenciones necesarias en el inmueble por razón de la conservación o mantenimiento de las condiciones de integridad y autenticidad, así como actos debidos. Descripción, caracterización y evaluación de los impactos derivados de las solicitaciones y requerimientos de la intervención y los nuevos usos.

c) Levantamientos/planos de estado actual de todas las plantas del inmueble y todos los alzados a escala mínima 1/50. Se realizarán secciones perpendiculares y paralelas a la fachada exterior que permitan relacionar el inmueble con los inmuebles inmediatos.

d) Propuesta de intervención grafiada sobre los levantamientos/planos de estado actual de todas las plantas del inmueble y todos los alzados a escala mínima 1/50. Se realizarán secciones perpendiculares y paralelas a la fachada exterior.

e) Análisis de la intervención que se propone: A través de la identificación, descripción, caracterización y evaluación de los impactos derivados de las solicitaciones y requerimientos de la intervención y los nuevos usos, realizando los análisis o estudios siguientes numerados del f) al i)

f) Estudio comparativo de su utilización actual y utilización futura, solo en caso de cambio de uso respecto al actual, cuando lo permitan las determinaciones del PEP. Se evaluará la capacidad de acogida de los nuevos usos, en función de la debida conservación del inmueble.

g) Solicitaciones y requerimientos de utilización
   i. Instalaciones y requerimientos de salubridad
   ii. Espacios (superficies y alturas, condiciones de habitabilidad, …)
   iii. Aparcamientos y sótanos
   iv. Aperturas de huecos en forjados y muros
   v. Requerimientos de integración
   vi. Requerimientos estructurales

h) Estudio paisajístico de integración urbana y en el perfil del pueblo, solo en caso de que, en aplicación de las determinaciones del PEP, se modifique la volumetría actual

i) Medidas propuestas para la protección y fomento de la biodiversidad, en caso de ser necesario, por haberse identificado la existencia de especies protegidas de carácter faunístico, en aquellos elementos que vayas a ser intervenidos.

Art. 75 OBLIGATORIEDAD DE PRESENTAR LA MEMORIA DE IDONEIDAD TÉCNICA (MIT)

1. En edificios catalogados, se aportará la MIT cuanto se vaya a realizar intervenciones sobre:

   a) Cualquier edificio catalogado con protección general integral (PGI), debiendo adaptar su contenido a la extensión y profundidad de la propia intervención, en los términos del apartado anterior. La MIT pondrá especial hincapié en la valoración de la autenticidad y la integridad del inmueble que ha llegado a nuestros días, considerando e inventariando de manera expresa todos los elementos valiosos que pudieran existir. Analizadas las solicitaciones y requerimientos de los usos, utilizaciones y actividades que se pretenden, se evaluará la capacidad de acogida de los mismos, en función de la debida conservación integral del inmueble.

   b) Cuando se vayan a realizar actuaciones generales en edificios catalogados con protección general parcial (PGP), o aquellas otras operaciones de rehabilitación, adecuación o acondicionamiento que modifiquen los usos o actividades de la edificación.

   c) Cuando se prevea la realización de operaciones de reestructuración total o parcial o de reconfiguración, que impliquen demolición de elementos, excavación de sótanos, etc.; sobre edificios catalogados con protección general ambiental (PGA) o tipológica (PGT), se complementará la MIT con su contenido adaptado a las intervenciones que sean previsibles, evaluando la conservación

de los elementos valiosos (fachadas, composición o volumetría) y estudiando de forma específica la integración ambiental y medidas correctoras de integración en su ámbito urbano y en el paisaje de la ciudad.

d) Cuando se vaya a proponer la sustitución de la edificación, con carácter previo a la solicitud de la demolición de la edificación o de las partes que vayan a desaparecer.

e) Cuando se haya de aportar estudios arqueológicos de cualquier tipo, estudios de biodiversidad o estudios paisajísticos.

2. Los estudios a los que se hace referencia en la redacción de la MIT serán redactados por los profesionales competentes

Art. 76 CONTENIDO ESPECÍFICO DE LA MIT, EN FUNCIÓN DEL GRADO DE PROTECCIÓN

1. **Protección General integral (PGI)**.

Cuando se vaya a realizar cualquier intervención sobre un edificio catalogado con protección integral en cualquiera de sus niveles, debiendo adaptar su contenido a la extensión y profundidad de la propia intervención, en los términos del apartado anterior.

La Memoria de Idoneidad Técnica pondrá especial hincapié en la valoración de la autenticidad y la integridad del inmueble que ha llegado a nuestros días, considerando e inventariando de manera expresa todos los elementos valiosos que pudieran existir. Analizadas las solicitaciones y requerimientos de los usos, utilizaciones y actividades que se pretenden, se evaluará la capacidad de acogida de los mismos, en función de la debida conservación integral del inmueble.

2. **Protección General Parcial (PGP)**.

Cuando se vayan a realizar actuaciones generales en edificios catalogados con protección parcial o aquellas otras operaciones de rehabilitación, adecuación o acondicionamiento que modifiquen los usos o actividades de le edificación. En este caso, se exige la realización de estudio completo de los siguientes elementos, aunque no cuando se vaya a intervenir sobre ellos:

a) Fachadas y elementos estructurales (forjados –sean de madera o no-, escaleras, muros de carga, pilares, columnas, galerías, elementos porticados, etc.).

b) Cubiertas y sus elementos

c) Elementos decorativos existentes, incluyendo las carpinterías, rejerías, revocos, esgrafiados, pintura en fachadas, yeserías, etc.; pero también bóvedas, artesonados, patios o claustros, torres, zaguanes, etc.

Se realizarán estudios murales y evaluación del estado actual a través de catas y ensayos, determinándose los materiales y sistemas constructivos. Y ello con la finalidad de documentar de forma meticulosa las condiciones de autenticidad y de integridad del inmueble que ha llegado a nuestros días y de sus elementos, considerando e inventariando de manera expresa todos los elementos valiosos que pudieran existir.

Analizadas las solicitaciones y requerimientos de los usos, utilizaciones y actividades que se pretenden, se evaluará la capacidad de acogida de los mismos, en función de la debida conservación estructural del inmueble.

3. **Protección General Ambiental (PGA) o Protección General Tipológica (PGT).**

   Cuando se prevea la realización de operaciones de reestructuración total o parcial o de reconfiguración, que impliquen demolición de elementos o excavación de sótanos, sobre edificios catalogados con protección ambiental se aportará también la MIT, adaptado a las intervenciones que sean previsibles, evaluando la conservación de los elementos valiosos (fachadas, composición o volumetría).

4. **Protección arqueológica.**

   Cuando se haya de aportar estudios arqueológicos de cualquier tipo o estudios paisajísticos.

CAPÍTULO II OBRAS PERMITIDAS EN EDIFICIOS EXISTENTES

Además de las obras de nueva planta, desarrolladas sobre solares vacantes o allí donde se haya autorizado el derribo previo de la edificación, se detallan a continuación los objetivos, contenidos y efectos de los diferentes tipos de obras posibles sobre edificios existentes:

Art. 77 OBLIGACIÓN DE CONSERVAR.

Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, jardines, carteles e instalaciones deberán conservarlas en estado que garantice su seguridad, salubridad y ornato público, debiendo realizar a tal fin, las obras de mantenimiento, reparación o reposición que resulten necesarias para tal fin.

Los propietarios de edificios están obligados a sufragar o soportar el coste de las obras de conservación y rehabilitación que no excedan del límite del deber normal de conservación, que a estos efectos se entiende de aquellas obras cuyo coste supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta con similares características e igual superficie útil que la prexistente y que cumpla con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación.

Si no se trata de edificios sino de otra clase de construcción, dicho límite se cifrará en la mitad del coste de erigir o implantar una nueva construcción de iguales dimensiones en condiciones de uso efectivo para el destino que sea propio.

El deber normal de conservación exigible de la propiedad inmueble se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos de los arrendatarios según la legislación vigente.

Art. 78 OBRAS DE CONSERVACIÓN Y PEQUEÑAS REPARACIONES

Este tipo de obras se planteará cuando las actuaciones se limitan a la mera conservación de lo existente.

Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y elementos volados, la limpieza o reparación de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales.

Art. 79 OBRAS DE RESTAURACIÓN

Este tipo de obras se planteará cuando las actuaciones se dirigen a que la totalidad del componente recupere el aspecto original o la funcionalidad que hubiera perdido.

Su finalidad es la de reponer o devolver al edificio sus características originales, científicamente conocidas o supuestas, recuperando su configuración exterior o interior, a partir de una situación actual degradada, impropia o alterada, sin perjuicio de las de estricta conservación, definidas anteriormente, que sean necesarias.

Atendiendo a las particularidades de cada edificio, la restauración puede incluir, el repristino de elementos ocultos o alterados, la supresión de elementos impropios, la realización de las superestructuras necesarias que garanticen la máxima conservación del inmueble e incluso reposición de cuerpos, partes o elementos ruinosos, derruidos o desaparecidos, o que sin haber existido nunca es demostrable y presumible científicamente la intención proyectual de haberlos construido según unas

características concretas.

Estas obras tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante, pero sin alterar, como en el tipo anterior características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el epígrafe anterior que además incluyen operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados tales como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria firmada por un técnico competente que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la de partida, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

Obras de consolidación

Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante, pero sin alterar, como en el tipo anterior características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el epígrafe anterior que además incluyen operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo, o sustitución de elementos estructurales dañados tales como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria firmada por un técnico competente que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la de partida, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

Obras de recuperación.

Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento (catalogado o no) restituyendo sus condiciones originales, y deberán presentarse a través de un proyecto firmado por técnico competente.

Dentro de esta denominación podrán estar comprendidas actuaciones de:

- Mantenimiento, reforzando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas inconvenientes y reponiendo los originales.
- Consolidación, asegurando, reforzando o sustituyendo elementos estructurales originales dañados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellas.
- Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación del elemento catalogado y un obstáculo para su compresión histórica.
- Otras actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones originales del elemento catalogado.
- La solicitud de licencia de obras de este tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para cumplimentar los apartados siguientes:
    - Descripción documental del elemento catalogado, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.
    - Descripción fotográfica del elemento catalogado en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan. Ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.
    - Levantamiento cartográfico completo a escala mínima de 1/100.
    - Descripción pormenorizada del estado de conservación del elemento catalogado con planos en los que se señalen los puntos, zonas o instalaciones que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.
    - Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales y funcionales de su aplicación.
    - Detalles de las partes que se restauran, (acompañados, cuando sea posible, de detalles del proyecto original) y detalles del proyecto de restauración que permita establecer comparación entre la solución existente (o la original) y la proyectada.
    - Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.
    - Fotomontaje o infografía de la solución final propuesta
- En cuanto a la tramitación de este tipo de obras se estará a lo que establece la normativa urbanística del PEP.

Art. 80 OBRAS DE REHABILITACIÓN

Son las necesarias para la adecuación del elemento (catalogado o no), o una parte del mismo los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y manteniendo en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurantes), y a los demás elementos significativos que lo singularicen o lo caractericen como de una determinada época o tipología.

Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

Las solicitudes de licencia de este tipo de obras vendrán acompañadas de la documentación complementaria firmada por técnico competente (según casos) descrita para las obras de recuperación, y además la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que por ser estructurales o significativas no quedan afectados por dichos cambios.

Los criterios y contenidos de las actuaciones de rehabilitación en los edificios catalogados adoptarán condiciones específicas según el catálogo de la edificación y los grados de protección.

En edificios que presenten fachadas o elementos exteriores disconformes, las obras deberán suponer siempre la adecuación de la configuración exterior de acuerdo con las presentes Normas.

En edificios a los que se les haya declarado "Fuera de Ordenación", serán de aplicación los criterios contenidos en la Ordenanza correspondiente.

Art. 81 OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN

Son las que para adecuar el elemento (catalogado o no), o una parte del mismo a los usos a que se destina, afectan a sus elementos estructurales, alterando su morfología en lo que no afecte a las características originales de su envolvente exterior visible desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, los cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de sus volúmenes.

La documentación relativa a este tipo de obras, contenida en un proyecto firmado por

técnico competente, cubrirá los aspectos siguientes:

- Levantamiento de planos del edificio en su estado actual.
- Descripción fotográfica del estado actual del edificio su conjunto, sus partes más significativas y su relación con su entorno.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restructuración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos, incluyendo la supresión de los elementos disconformes.

Art. 82 OBRAS DE AMPLIACIÓN

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta o mediante el incremento del nº de plantas, de la altura de las existente o de los espacios bajo cubierta hasta agotar, en su caso, la edificabilidad permitida por las ordenanzas de la zona de que se trate.

Las obras de ampliación vendrán precedidas de la aportación de la documentación siguiente, contenida en un proyecto firmado por arquitecto:

- Levantamiento de planos del edificio y descripción escrita y fotográfica de su estado actual.
- Descripción escrita y gráfica de la obra de ampliación y de su relación con el elemento existente, incluyendo planos que presenten la totalidad de lo existente y lo proyectado diferenciando ambas partes.
- La documentación que describa y valore el entorno próximo del elemento catalogado y los efectos de la ampliación sobre dicho entorno, alcanzando, como mínimo, al tramo de calle o espacio urbano del que forme parte, incluyendo un fotomontaje o infografía de la solución final propuesta, en caso de que la intervención sea visible desde el exterior, expresivos de la integración de la actuación en su entorno, incluyendo varias perspectivas en las que se describa el impacto sobre los edificios colindantes y sobre el tejido urbano en su conjunto.
- Descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con éstos.

Las actuaciones de ampliación solo podrán acometerse cuando el edificio presente condiciones adecuadas a su uso específico y los parámetros urbanísticos resultantes sean compatibles con las determinaciones del Plan.

En edificios que presenten fachadas o elementos exteriores disconformes, sólo será procedente su autorización si se ejecutan simultáneamente obras de recomposición y adecuación de los mismos, en los términos establecidos en la presente normativa.

El PEP sólo autoriza obras de ampliación en las edificaciones que de forma expresa

quede habilitada esta modalidad de actuación. En los casos de edificaciones catalogadas o de espacios libres privados, se prohíbe expresamente la realización de ampliaciones.

Art. 83 OBRAS DE ADECUACIÓN DE PLANTAS BAJAS

Tienen por objeto la realización o modificación de los frentes de locales en plantas bajas, en coherencia con las características arquitectónicas del edificio y del entorno urbano histórico.

Se ejecutarán con las condiciones específicas de la ordenanza aplicable al edificio, establecidas en la normativa del presente Plan.

Art. 84 OBRAS DE MODERNIZACIÓN DE INSTALACIONES

Se entiende por modernización de instalaciones, aquellas instalaciones que por condiciones de habitabilidad y salubridad es necesaria su modernización, siempre y cuando no suponga la modificación de la configuración arquitectónica, la alteración de elementos estructurales, ni afección a fachadas y otros elementos, respetando las condiciones tipológicas del conjunto en el que se encuentren y teniendo especial consideración a las posibles incidencias sobre el paisaje urbano, el perfil de la ciudad y la contemplación de monumentos y edificios singulares.

Art. 85 OBRAS DE DEMOLICIÓN

Obras de demolición sobre bienes incluidos en protección individualizada de elementos.

Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación individualizada de alguno de estos tipos responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:

- La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o restructuración, y afecta solamente a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.
- Las partes a demoler, o la totalidad del edificio en su caso, cuentan con declaración de estado de ruina física o económica irrecuperable.

En el primer supuesto las actuaciones de demolición se regirán por lo establecido en las determinaciones para obras de recuperación, acondicionamiento o restructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria allí indicada.

En el segundo supuesto, salvo que la situación sea de ruina inminente, y por ello causa de peligro inmediato para bienes y personas, la demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente solicitud de licencia, a la que deberá acompañarse la documentación complementaria siguiente:

- Declaración de ruina de las partes que se pretenden demoler tramitada con arreglo al procedimiento especial de ruina en bienes catalogados que se regula en el Catálogo de Protecciones.
- Proyecto descriptivo de la situación en que quedará el elemento catalogado una vez efectuada la demolición solicitada.

Compromiso de redificación.

Si la declaración de ruina de un elemento de protección individualizada contuviera determinaciones de recuperación, de redificación o de acondicionamiento del solar, o si se previera que el vacío resultante de la demolición de un edificio incluido en cualquiera de los tipos de protección establecidos en el Catálogo de Protecciones pudiera producir un impacto importante en los valores ambientales o de otro tipo que se protegen, la demolición podrá condicionarse al compromiso de redificación del solar.

Para ello será necesario con carácter previo a la concesión de licencia de derribo, la aportación de la documentación siguiente:

- Proyecto descriptivo de la edificación que sustituirá a la que se quiere demoler, firmado por un arquitecto, que deberá ajustarse a la normativa general de edificación, a la específica de la ordenanza correspondiente a esa área de protección y a las determinaciones de la declaración de ruina en su caso.
- Compromiso del solicitante de efectuar las acciones de demolición, acondicionamiento o redificación en el plazo que, siendo acorde con la envergadura de dichas acciones, se establezca de común acuerdo entre aquél y el Ayuntamiento. El cumplimiento de este compromiso se asegurará mediante el establecimiento, por parte del Ayuntamiento, de garantías para garantizar el cumplimiento de compromisos relativos a obras de urbanización de promotores particulares.

Art. 86 OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

Se consideran actuaciones de nueva edificación aquellas que, manteniendo la edificación preexistente o bien realizando una nueva edificación, afectan la totalidad de un edificio superando los límites de la anterior edificación definidos en los artículos anteriores. Comprenden los siguientes tipos de obra:

a) Obras de sustitución: Son aquellas en las que se derriba una edificación existente y se construye una nueva en su lugar.

b) Obras de nueva planta: Son aquellas mediante las cuales se edifica un solar libre de edificación.

c) Obras de ampliación sin conservación de edificación actual: Son aquellas en las que

se incrementa la ocupación o el volumen construidos a costa de los espacios libres actuales, siempre dentro de los límites impuestos por la ordenanza correspondiente.

La solicitud de licencia de obras de este tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para cumplimentar los apartados siguientes:

- Descripción fotográfica del elemento construido, si lo hubiera, en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan. Ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.
- Levantamiento cartográfico completo a escala mínima de 1:50.
- Descripción pormenorizada del estado de conservación del elemento construido, si lo hubiera, con planos en los que se señalen los puntos, zonas o instalaciones que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.
- Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales y funcionales de su aplicación.
- Detalles de las partes que se mantendrán (acompañados, cuando sea posible, de detalles del proyecto original) y detalles del proyecto de nueva planta que permita establecer comparación entre la solución existente (o la original) y la proyectada.
- Fotomontaje o infografía de la solución final propuesta, en caso de que la intervención sea visible desde el exterior, expresivos de la integración de la actuación en su entorno, incluyendo varias perspectivas en las que se describa el impacto sobre los edificios colindantes y sobre el tejido urbano en su conjunto.

- En cuanto a la tramitación de este tipo de obras se estará a lo que establece la normativa urbanística del PEP.

Art. 87 CONTENIDO DOCUMENTAL DE LAS LICENCIAS DE INTERVENCIÓN PARCIAL.

Derribo y reforma total o parcial de fachadas y cubiertas.

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

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

Necesariamente la Licencia de Obras en los casos de derribo de la edificación o cambio total o parcial de la fachada y/o la cubierta deberá contener informe firmado por el técnico municipal en el que se haga constar, tras la inspección al inmueble, la existencia o no de elementos a conservar y vinculantes para el proyecto de derribo y/o ejecución.

Dicho informe hará constar la existencia (o no) tanto en el exterior como en el interior del inmueble, de elementos constructivos que por su interés deban ser conservados en la nueva obra, estén o no incluidos en el Catálogo de Protecciones.

Adicionalmente se garantizará la construcción del mismo en un plazo máximo de 2 años, a fin de evitar vacíos urbanos inadecuados.

Esta condición no será exigible en el caso de los edificios que amenacen ruina inminente, siendo en este caso posible proceder al derribo, con independencia de la ejecución de la obra nueva. La existencia de ruina inminente será acreditada por informe técnico municipal.

Obras menores.

En las solicitudes de Licencia de Obra menor que afecten a las fachadas (cambio de carpinterías, colocación de rótulos, pintura de fachadas, etc.), se exigirá al solicitante la descripción mediante un proyecto, breve memoria escrita, catálogo, infografía o cualquier otro medio, de una descripción clara e inequívoca del tipo de solución que se pretende realizar y del alcance exacto de la obra.

Así mismo se presentará, previa consulta con el técnico municipal, un documento escrito manifestando el conocimiento de las normas urbanísticas que le sean de aplicación, a fin de evitar malentendidos una vez ejecutada la obra (y el consiguiente deterioro u obligación de demoler).

En todo caso, el ayuntamiento, a través de sus técnicos y del servicio de policía urbanística, velará para que no se intenten presentar como obras menores, actuaciones cuyo alcance en realidad las enmarcan dentro de las obras mayores (que necesitan proyecto técnico).

Atenuación de impactos.

En las obras de reforma parcial de las edificaciones de reciente construcción (que en su mayoría suponen un impacto negativo en la homogeneidad tipológica y ambiental del casco antiguo), se tenderá a eliminar en lo posible ese efecto, adecuándolos a lo preceptuado en los apartados anteriores.

CAPÍTULO III EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

Art. 88 CONSTRUCCIONES NO AJUSTADAS A LAS DETERMINACIONES DEL PLAN.

Las construcciones erigidas con anterioridad al Plan y cuyas características sean disconformes con las condiciones urbanísticas establecidas, pueden estar en una de las siguientes situaciones, para cada una de las cuales se establece un diferente régimen transitorio para la realización de obras y actividades:

a) Edificaciones en situación de fuera de ordenación.

b) Edificaciones que, sin estar en situación de fuera de ordenación, no son plenamente compatibles con las determinaciones del planeamiento.

Art. 89 EDIFICIOS O INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

Se consideran como tales, los erigidos con anterioridad a la aprobación del planeamiento que resultaren disconformes con el mismo por manifiesta incompatibilidad con sus determinaciones, tal como establece el artículo 192, de la LOTUP. En la determinación de este régimen se estará, igualmente, a lo señalado en el artículo 20 del RD 7/2015

En este sentido se consideran fuera de ordenación aquellas edificaciones existentes en terrenos que el nuevo Plan destine al dominio público (zonas verdes, viarios y dotaciones públicas), así como las señaladas en el plano I-13.1, en el que se recogen las edificaciones que están total o parcialmente fuera de ordenación, con relación a las determinaciones del PGOU de Cofrentes y también de este PEP.

Régimen jurídico de los edificios fuera de ordenación.

Se establece el siguiente régimen transitorio para la edificación existente con anterioridad al presente Plan.

1. **Situaciones básicas:**

   a) Fuera de Ordenación **Adjetivo**:

      Afecta a aquellas partes y elementos de los edificios e instalaciones que resulten contrarios a las condiciones de estética de la edificación y, en particular, a aquellos elementos que, no constituyendo superficie útil, sean visibles desde vía pública.

      Quedarán fuera de ordenación todos aquellos edificios cuyas fachadas están sin acabar, sin pintar o sin mantenimiento de la misma, hasta que se subsane esta deficiencia.

   b) Fuera de Ordenación **Sustantivo**:

Afecta a aquellos edificios o instalaciones que sean contrarios al Plan afectando la disconformidad al edificio completo o partes estructurales del mismo.

Se declara en situación de Fuera de Ordenación Sustantiva:

a) Edificios e instalaciones que ocupen terrenos calificados como viales zonas verdes, espacios libres o reservas de suelo con destino a equipamiento comunitario, salvo que el edificio o instalación, por sus características arquitectónicas, sea reutilizable al servicio de dicho equipamiento comunitario.

b) Edificios que, por exceso de volumen o por la conformación de éste, atendido el lugar donde se encuentren ubicados, atenten contra el patrimonio histórico-artístico, la protección del paisaje urbano o natural o espacios naturales protegidos.

c) Edificios que, vulnerando la ordenanza de aplicación del PGOU desde su entrada en vigor (2003) hayan generado cubiertas planas en el ámbito ordenado por el PEP.

d) Edificios e instalaciones que se hayan ejecutado sin licencia o en contra de la autorización concedida, de forma clandestina, en tanto no fueran legalizables conforme a las determinaciones del nuevo planeamiento.

c) Fuera de Ordenación **Diferido**:

Afecta a aquellos edificios que aun cuando no se encuentren adaptados al Plan en todas las condiciones de edificación por él reguladas, la falta de adaptación no revista tal relevancia que puedan considerarse disconformes con el nuevo planeamiento, en los términos prescritos en los siguientes apartados. Por tanto, la construcción podrá considerarse dentro de ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil, se produzca la sustitución voluntaria o se operen en ella obras de reforma de trascendencia equiparable a la redificación (restructuración total).

Este régimen de fuera de ordenación es el aplicable a edificios existentes no afectados por viales cuyo volumen, edificación o número de plantas excedan de los autorizados por el presente plan para su emplazamiento.

No obstante, la nueva construcción sobre la misma parcela por desaparición o derribo de la actual edificación o la restructuración total de la existente, deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación, régimen de alturas y profundidades edificables y reserva de aparcamientos previstos en este Plan.

En estos casos se autorizarán cualesquiera obras de reforma siempre que quepa reputarlas como meramente parciales por no comportar

restructuración total y, para su autorización se minorarán las exigencias de las ordenanzas generales y/o particulares de la edificación en la medida que lo demande el respeto a las características arquitectónicas originarias del inmueble, a su número de plantas o a la profundidad edificable existente.

2. **Usos Fuera de Ordenación:**

   Cuando las características constructivas de un edificio estén específica y singularmente adaptadas a un uso prohibido en la zona, por el presente Plan, pero no concurran las causas determinantes de la declaración de fuera de ordenación sustantivo, se permitirá la utilización del inmueble conforme al uso que le sea propio hasta que se produzca el cambio de uso, la restructuración total o la sustitución del mismo.

3. **Instalaciones:**

   Cuando una instalación implantada con licencia, no cumpla todas las condiciones higiénicas, funcionales o ambientales establecidas por el presente Plan y ordenanzas municipales que los complementen, la adaptación al nuevo ordenamiento se exigirá modulando las características arquitectónicas del inmueble en que se encuentre ubicada y si el incumplimiento no comportara grave molestia o peligro para las personas, la adaptación podrá posponerse al cese o cambio de actividad.

4. **Aparcamientos:**

   La reserva obligatoria no será exigible a los edificios existentes con anterioridad al presente Plan, en tanto no medie restructuración total o sustitución del inmueble.

Art. 90 OBRAS Y USOS PERMITIDOS EN LAS CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN

No se podrán realizar otras obras más que las de mero mantenimiento que no rebasen las exigencias del deber normal de conservación. En los elementos arquitectónicos no estructurales fuera de ordenación sólo se autorizarán las obras imprescindibles de conservación y reparación para evitar riesgos a la seguridad, salubridad u ornato público.

Sólo se pueden dar licencias de actividad para el uso que fue construido el edificio, propio de sus características arquitectónicas y al que se destinó en su origen, según la correspondiente licencia de obras. Sólo se pueden autorizar cambios de titularidad de la actividad existente u obras de reforma, sin ampliación, mediante licencia para obra o uso provisional, debiendo asociarse las condiciones de provisionalidad autorizadas a un plazo o condición de erradicación y demolición de construcciones y usos para ajustarlas al planeamiento. Podrán asimismo concederse licencias para usos provisionales, debiendo asociarse las condiciones de provisionalidad autorizadas a un

plazo o condición de erradicación y demolición de construcciones y usos para ajustarlas al nuevo planeamiento.

En los casos de edificaciones destinadas a vivienda plurifamiliar, podrán autorizarse obras de consolidación de elementos arquitectónicos estructurales.

En cualquiera de los casos anteriores **estará prohibido el aumento de volumen** sobre edificios existentes, salvo cuando tenga por objeto su adaptación al planeamiento para paliar defecto de volumen; en estos casos la ampliación deberá ajustarse a las nuevas ordenanzas de edificación, incluso a la exigencia de reserva obligatoria de aparcamientos.

Obras de Reforma y Condiciones Estéticas:

Las condiciones de estética de la edificación serán inmediatamente aplicables a todos los edificios e instalaciones desde la entrada en vigor del presente Plan.

Como consecuencia de ello, la Administración podrá exigir a los propietarios la demolición o reforma de los elementos en situación de "Fuera de ordenación Adjetiva" debiendo aquellos ejecutar las obras a su costa, dentro del límite del deber normal de conservación.

Art. 91 CONSTRUCCIONES NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON EL PLAN.

Son las construcciones y edificios que pese a no ajustarse plenamente al Plan no tengan la consideración de fuera de ordenación según la definición de los artículos anteriores. Sobre ellas se permiten las actuaciones enunciadas en el artículo siguiente.

Art. 92 OBRAS Y USOS PERMITIDOS EN LAS CONSTRUCCIONES NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON EL PLAN.

Se admiten obras de reforma, modernización y mejora y cambios objetivos de actividad siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.

Se admiten obras de ampliación de dichas edificaciones siempre que dichas ampliaciones se ajusten al planeamiento vigente.

Art. 93 ÁREAS DEGRADADAS Y ELEMENTOS IMPROPIOS.

De conformidad con el artículo 192 de la LOTUP, el PEP señala en el plano I-13.1, las edificaciones que están total o parcialmente fuera de ordenación, con relación a las determinaciones del PGOU de Cofrentes y también de este PEP.

Adicionalmente se observará lo establecido en el artículo 48.a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en virtud del cual "***las situaciones de fuera de ordenación producidas por los cambios en la ordenación territorial o urbanística no***

***serán indemnizables**, sin perjuicio de que pueda serlo la imposibilidad de usar y disfrutar lícitamente de la construcción o edificación incursa en dicha situación durante su vida útil*".

En la determinación de estos edificios se ha atendido a los siguientes criterios:

1. Edificios fuera de ordenación, por ocupar suelos con destino y uso público según el planeamiento aplicable o por incumplimiento de las alineaciones marcadas
2. Edificios fuera de ordenación, por exceso de volumetría:
    - Por disponer de construcciones en planta de cubierta
    - Por disponer de un exceso de volumetría de una planta o más plantas, respecto de la altura reguladora máxima.
    - Por disponer de construcciones incompatibles dentro del patio de manzana.
    - Por incorporación de cuerpos volados macizos u otros elementos contrarios a la tipología arquitectónica vernácula.
3. Edificios fuera de ordenación por la disposición o configuración de la cubierta.

CAPÍTULO IV ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS Y AUXILIARES.

Art. 94 OBRAS DE APEO Y APUNTALAMIENTO DE EDIFICACIONES.

1. Se entiende por obras de apeo las actuaciones auxiliares consistentes en obras de seguridad para la sujeción o apuntalamiento de elementos de una edificación con el fin evitar el vuelco o caída de la misma o de cualquiera de sus componentes, para que se mantengan en su posición original.

   En ningún caso, a efectos de la presente normativa, se entenderá por "apeo" la demolición o desmontado de cualquier parte de la edificación.
2. Se procederá al apeo de la edificación o elementos protegidos cuando exista el riesgo material de caída o desprendimiento de los mismos, para evitar el riesgo contra la seguridad de personas o bienes, especialmente cuando el riesgo se produzca en la vía pública.
3. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apear la edificación contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una Adenda al Proyecto de Ejecución, firmada por técnico competente con título oficial válido en el territorio español, la clase de apeos que se vaya a ejecutar, acompañando los planos necesarios.
4. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el promotor de las obras de demolición, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar la

totalidad de los gastos que ocasione el apeo. Se aplicarán a estos supuestos las normas del Código Civil sobre servidumbre de medianerías.

5. En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto por la dirección facultativa del promotor, los apeos o sujeciones convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediatamente al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que procedan.

   El Alcalde, previo informe del técnico municipal correspondiente, realizará orden de ejecución en la que se exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesarios.

Art. 95 VALLADO DE OBRAS Y PUBLICIDAD.

1. En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura mínima, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remetida del bordillo, al menos 1 metro, para permitir el paso de peatones, aun a costa de realizar un paso peatonal cubierto.
2. Cuando por circunstancias especiales no sea posible la aplicación de dichas normas, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública.
3. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.
4. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.
5. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

6. En la solicitud de licencia de obras se acompañará un plano a escala mínima 1: 50 que refleje la acera y la propuesta de vallado. Será informada por los servicios técnicos municipales, determinando si es conforme o si bien entra dentro del punto 2 de este artículo.
7. En las vallas de obra se permitirá la colocación de carteleras de publicidad en los términos de la ordenanza municipal correspondiente.

Art. 96 CONSTRUCCIONES AUXILIARES DE OBRA.

1. En el interior de los solares en los que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones de una sola planta o la instalación de elementos prefabricados de igual altura, dentro de las alineaciones, destinados a guarda y depósito de materiales o elementos de construcción, como asimismo a oficinas provisionales de venta de pisos.

   Esta autorización sólo podrá ser concedida al solicitante de la licencia de obras, cuando hubiera sido otorgada ésta.

2. Dado el carácter provisional de estas construcciones, el peticionario quedará obligado a su demolición o retirada a la terminación de las obras, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia que hubiese motivado esta autorización.
3. La instalación de andamios y otros elementos necesarios en la vía pública, estará condicionada siempre a garantizar el paso adecuado de personas, debiendo evitarse las molestias a vecinos y viandantes. La existencia de dichas molestias podrá implicar la retirada de los elementos auxiliares.
4. La instalación de cualquier elemento auxiliar de obra se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra, previo compromiso de desmontaje y con prestación de fianza para su desmontaje forzoso por parte de la Administración en caso de superar los plazos impuestos. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo o continuidad a las obras, o estén interrumpidas, deberán suprimirse, dejando libre la acera al tránsito público.

TÍTULO III: CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO I SEGÚN SU NATURALEZA

Art. 97 USO PÚBLICO, COLECTIVO Y PRIVADO

Según su naturaleza se distinguen los siguientes usos: público, colectivo y privado.

- **Público**. Aquel uso que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o privada, cuya gestión se desarrolla por la Administración pública para beneficiar a la comunidad.
- **Uso Colectivo**: es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad privada con carácter público o semipúblico, y al que se accede por la pertenencia a una asociación, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio, o contraprestación análoga.
- **Privado**. Es el uso desarrollado por los particulares, en bienes de titularidad privada.

En todo caso, cuando una actividad comprenda varios de los usos señalados deberá cumplir para cada uno de ellos las condiciones establecidas por el Plan, o la más restrictiva de ellas en su caso.

CAPÍTULO II SEGÚN SU ADECUACIÓN

Art. 98 USO DOMINANTE, COMPATIBLE, PROHIBIDO Y COMPLEMENTARIO.

En función de su adecuación a las distintas Zonas del territorio, los usos se clasifican en:

- **Uso Dominante**: Es el uso predominante en una zona o sector del territorio, definiendo su destino o carácter.
- **Uso Compatible**: Es el uso admitido en una zona por no considerarlo contradictorio con el uso dominante. Son usos compatibles aquellos que el PEP considera que pueden coexistir con el uso dominante. Con carácter general, el conjunto de los usos compatibles en una parcela o conjunto de parcelas no superará el 30% de la superficie máxima edificable, fijándose el 70% en el caso de los usos dotacionales privados y el 100% en los usos dotacionales públicos.

  Para el uso hotelero, hostelero y socio-cultural, el PEP establece la obligatoriedad de desarrollar su programa en el 100% de la edificabilidad habilitada por las Ordenanzas en la parcela o conjunto de parcelas adscritas – edificio exclusivo.
- **Uso Prohibido**: Es el uso no admitido, en la zona, por no ser compatible con el uso dominante.
- **Uso Complementario**: Es el uso que necesariamente pueda o deba acompañar al uso dominante o al compatible, en la porción que se establezca y en cumplimiento de las determinaciones del presente Plan y la legislación vigente.

- **Uso Transitorio o Provisional**: es aquel que, no estando prohibido por el planeamiento, se establece por un período de tiempo determinado, revocable a voluntad de la administración actuante.

TÍTULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL CASTILLO

CAPÍTULO I PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LAS PARCELAS

Art. 99 EDIFICABILIDAD

Dada la especial configuración del ámbito del PEP, su relieve y el hecho de que muchos solares presentan desniveles entre fachadas opuestas, no es posible establecer un coeficiente unitario de edificabilidad neta por parcela en m²c/m²s, siendo el techo edificable, resultado de aplicar las condiciones de altura y ocupación que se regulan más adelante.

Art. 100 CONDICIONES DE LA PARCELA

1. Protección del parcelario

Es criterio del PEP el mantenimiento y protección del parcelario actual, y, en su caso, la recuperación de la parcelación histórica, para lo que, en los artículos siguientes del presente Capítulo se definen las condiciones relativas a parcela mínima, segregaciones y agrupaciones de parcelas.

Se conservarán los siguientes aspectos ambientales y de tejido urbano en las condiciones que se fijan en la presente ordenanza:

a) La parcelación y las alineaciones actuales

b) Los espacios libres, tal como se definen en la ordenanza

c) Los elementos característicos de la tipología arquitectónica y de la composición de las arquitecturas tradicionales.

A efectos de protección del parcelario, la parcela mínima indivisible es la parcelación actual.

No se permite la subdivisión o segregación que reduzca el tamaño de las parcelas existentes y consideradas como mínima.

Cuando se acredite que ha habido cambios en la parcelación sin la preceptiva licencia municipal, se restituirá el parcelario al estado original con el procedimiento procedente y sin perjuicio de las responsabilidades derivadas de dicha variación del parcelario. No se concederá licencia de obra alguna en este caso hasta la restitución del parcelario original.

Como excepción a lo anterior, se permite la segregación de parcelas en los casos que se expresan a continuación, siempre que su resultado no fuese contrario a la debida protección del patrimonio y de los valores protegidos:

a) Para el desarrollo de intervenciones en parcelas afectadas por la ordenanza de bienes no protegidos, a través del correspondiente proyecto de segregación, se

deberá garantizar en cualquier caso un frente mínimo de 6,00 metros, y parcela mínima de 40 m²s.

En todo caso, se denegará la licencia de segregación si las parcelas resultantes no tienen acceso a vía pública o espacio libre público, o si dividen los espacios libres privados de los ámbitos edificables de parcela.

2. Parcela mínima: agrupaciones de parcelas

Todas las parcelas incluidas en el ámbito del PEP tienen la consideración de históricas, y por tanto se consideran edificables con independencia de su superficie, longitud de fachada y fondo.

Se permite la agrupación de parcelas en los casos siguientes y con las condiciones que se expresan a continuación:

a) Cuando se trate de fincas que formaron parte de una misma finca matriz original y siempre que no suponga otras divisiones parcelarias de fincas catastrales actuales. Se deberá acreditar fehacientemente la pertenencia a la finca matriz original.

b) Entre parcelas con usos residenciales, para la mejora de la habitabilidad, en los casos siguientes:

- En edificación catalogada: cuando se verifique una de las condiciones siguientes:
  - La edificación existente sobre una de las parcelas no es capaz de albergar en una planta la superficie mínima y programa de vivienda, incluyendo la superficie necesaria para la escalera de conexión vertical.
  - La superficie ocupada en planta por el núcleo de escalera supusiera más del 30% de la superficie construida en planta de una de las parcelas.
- En edificación no catalogada: siempre que la superficie de una de ellas sea inferior a 40,00 m²s.

c) Las parcelas resultantes de las agrupaciones procurarán el mantenimiento de la imagen urbana fragmentada, previa a la agregación que, en cualquier caso, estará sometida a la correspondiente licencia municipal.

d) En cualquier caso, cuando entre los lindes laterales de un solar y una alineación se formen ángulos inferiores a 45º, el Ayuntamiento denegará las licencias de construcción correspondientes, si previamente los propietarios colindantes no han procedido a la regularización de sus solares. Sólo será aplicable esta condición si el inmueble colindante no se encuentra edificado.

e) En todo caso se denegará la licencia de agrupación si su resultado fuese contrario a la debida protección de los valores establecidos en el PEP.

3. Condiciones de segregación parcelaria

No son autorizables operaciones de segregación de parcelas, salvo en los casos excepcionales siguientes:

a) Para segregar el suelo edificable incluido en el ámbito operaciones de reforma interior definidas en el presente Plan.

b) Para segregar una parcela catastral, destinadas a vivienda unifamiliar. La licencia correspondiente quedará condicionada a que las parcelas segregadas se destinen a este uso.

c) Las parcelas resultantes deben tener una superficie unitaria superior a 40 m²s y una longitud de fachada mayor de 6,00 metros.

d) La segregación está sometida a la correspondiente licencia municipal.

e) No son autorizables operaciones de segregación en las parcelas incluidas en el Catálogo de Protecciones, a no ser que lo determinara así la propia ficha de catálogo o que la segregación fuera compatible con los objetivos de la protección.

4. Alineaciones

Se entiende por alineaciones existentes las actuales que el Plan Especial recoge sin modificar y por nuevas las que responden a propuestas del propio Plan, como consecuencia de operaciones de reforma interior o de reforma de las alineaciones existentes en orden al mejor funcionamiento de la trama urbana, así como al señalamiento de espacios no edificables.

Las alineaciones sólo se podrán rebasar con cuerpos volados, añadidos, aleros y otros elementos semejantes, en los términos y condiciones establecidos en las presentes Ordenanzas, manteniendo en todo caso la continuidad con la planta que tenga la consideración de baja y en sus inferiores. No tendrán tal consideración los aparatos de aire acondicionado, cuya instalación queda expresamente prohibida, a tenor de lo dispuesto en la presente Ordenanza.

En los Planos de Ordenación se definen e identifican las alineaciones, según sus categorías:

a) Las edificaciones respetarán las alineaciones exteriores en planta baja, sin producir retranqueos.

b) Estos podrán permitirse, excepcionalmente, mediante la redacción de un Estudio de Detalle y a condición de que el propietario se comprometa a ceder

gratuitamente al Ayuntamiento, para uso público, la franja que se libere por el retranqueo debidamente urbanizada.

c) Los terrenos cedidos serán inscritos en el Registro de la Propiedad a nombre del municipio.

d) Los espacios calificados como no edificables públicos constituyen alineaciones, pero no se pueden utilizar como acceso a solar.

Condiciones generales de las alineaciones en el PEP:

a) Se protege el trazado actual de las vías públicas y espacios libres públicos, por lo que no se permiten los cambios de alineación exterior ni de rasante de las vías públicas, a excepción de las modificaciones que se especifican en las correspondientes unidades de actuación.

b) Los vallados, construcciones y edificaciones privadas se ubicarán hacia el interior de la parcela desde la alineación exterior a la misma.

c) A efectos de su correcto replanteo, cuando se vaya a realizar cualquier obra que afecte al vallado u obra de edificación de nueva planta, el propietario de los terrenos deberá disponer del documento de acta de alineaciones y rasantes, que deslindará la parcela de los viarios o parcelas públicas correspondientes.

d) Se protegen también los soportales, pasajes y pasadizos existentes que pudieran existir en la actualidad y con su configuración actual, aun encontrándose en edificios no protegidos, regulándose sus condiciones en el artículo correspondiente de la presente normativa.

5. Ocupación de parcela

En los inmuebles sometidos a cualesquiera grados de protección, se mantendrá la configuración de la parcelación existente, con las reservas en términos de ampliación y/o reforma previstas en cada una de las categorías señaladas en las presentes Ordenanzas.

En la rehabilitación de inmuebles no protegidos o construcción de viviendas de nueva planta se podrá ocupar el 100% si se cumplen las condiciones de este plan y del Código Técnico de la Edificación.

6. Fondo máximo edificable

En aquellas manzanas donde sea precisa la observancia de un fondo máximo edificable, se estará lo señalado en el plano de Ordenación Estructural OE-0.3 "Calificación del suelo" Frente de fachadas

a) Fachada mínima:

En edificaciones de procedencia histórica no se establece fachada mínima. En

edificaciones de nueva construcción se establece un frente mínimo de parcela de seis metros (6,00 m.).

b) Fachada máxima:

En edificaciones de procedencia histórica no se establece fachada máxima.

En edificaciones de nueva construcción se establece un frente máximo de parcela de 16,00 m. Si se pretendiera edificar una construcción con un frente de fachada de mayor longitud, deberá tramitarse previamente un Estudio de Detalle que recoja, al menos, la volumetría de toda la manzana y la relación de ésta con las parcelas colindantes.

7. Separaciones a linderos frontal y lateral

No se establecen separaciones a linderos frontal y lateral.

Art. 101 ENTRANTES, SALIENTES, CORNISAS Y VUELOS.

Se prohíben los arcos y puentes de una parte a otra de la calle a no ser que formen parte de un conjunto urbanístico unitario aprobado por el Ayuntamiento.

Las aristas de los vuelos no podrán sobresalir de un plano vertical trazado por la intersección de la medianera con la fachada formando con éste un ángulo de 45º. Los cuerpos volados deberán distar del límite del solar un mínimo de 0,60 m. En cualquier caso, incluyendo aleros, el vuelo máximo admisible será de 0,40 metros (cuarenta centímetros). En caso de conservarse el preexistente en una rehabilitación, puede ser mayor (por mantenimiento del anterior).

Los aleros y cornisas podrán estar acabados en hormigón, siempre que no se trate de testeros de vigas ni soluciones estructurales y estén resueltos con criterios de esbeltez propios de los acabados tradicionales. También se admitirán aleros de teja o bocateja u otras soluciones conformes a los usos locales. En este sentido, se prohíben imitaciones falsarias de aleros de canecillos de madera, en cualquier material, como hormigones o prefabricados esmaltados simulando madera, elementos de resinas, GRC, o aplacados de maderas.

En el ámbito del PEP, no se permitirán vuelos cerrados o miradores en ninguna planta. A los efectos establecidos en los apartados anteriores se considera vuelo cerrado aquel cuyos paramentos lateral o frontal ciegos superan los 0,30 m de altura.

Los salientes, rótulos, motivos decorativos, anuncios o, cualquier elemento similar que se instale en la fachada habrán de situarse a una altura superior a 2,50 m., medidos en la intersección de la fachada con la acera y no deberán exceder del vuelo máximo autorizado, medido desde la alineación oficial.

Las cornisas no podrán sobresalir, en ningún punto, más de 0,40 m., sobre el vuelo máximo autorizado en la zona que se trate, excepto si forman parte del alero.

Queda prohibido que las puertas de planta baja abran hacia la calle (salvo que se trate de puertas de procedencia histórica). Cuando por normas de rango superior sea obligatorio que no abran hacia dentro, deberán quedar remetidas en la fachada.

Las rejas en planta baja no tendrán un vuelo superior a 10 centímetros, salvo que se trate de elementos originales y de procedencia histórica, es decir, no incorporados en las últimas décadas.

Las vitrinas, escaparates, zócalos y demás elementos ornamentales no sobrepasarán la línea de fachada.

Art. 102 PORTALES.

En edificios colectivos, el portal tendrá una dimensión mínima en todos los sentidos de 2,50 m. hasta el ascensor.

El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,30 m., de luz, y el acceso al ascensor será a pie plano.

Será obligatoria la colocación de casilleros para la entrega de correspondencia en todos los edificios. Los casilleros se colocarán en los servicios comunes de entrada a la planta baja, de un modo integrado en el diseño arquitectónico de la fachada.

En los edificios cuyo portal dé acceso a más de 16 viviendas, el ancho mínimo del portal será de 3,00 metros hasta el ascensor. La altura mínima libre del portal será de 2,70 m, permitiéndose cuelgues de hasta 30 cm. en un 10% de la superficie.

Art. 103 ESCALERAS.

Se estará a lo dispuesto por el Código Técnico de la Edificación, o normativa que lo sustituya y en las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones

CAPÍTULO II PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA EDIFICACIÓN

Art. 104 REGULACIÓN DE LOS PARÁMETROS TIPOLÓGICOS BÁSICOS

En la regulación y definición de los parámetros tipológicos básicos de la edificación de esta ordenanza, se estará a lo establecido en la LOTUP y en la Orden de 26 de abril de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana. Supletoriamente, también se estará a lo establecido en el planeamiento vigente.

Art. 105 ALTURAS

La altura máxima de la edificación se medirá siempre en la calle más alta y en el punto

medio de la fachada, la altura máxima de la edificación será de tres plantas (planta baja más dos). En edificaciones de procedencia histórica y que conserven los rasgos de la arquitectura vernácula, la altura máxima permitida será la de la edificación existente, aunque supere los siguientes parámetros:

La altura máxima, en metros, será de:

I Planta: 4,00 metros.

II Plantas: 7,00 metros.

III Plantas: 10,00 metros.

Como consecuencia de la eventual diferencia de nivel entre las calles que delimitan los solares, en la fachada de la calle situada a menor altura, se generarán edificaciones de planta baja y dos o tres, siendo este el límite máximo permitido de la altura de la edificación, en número de plantas, salvo en el caso de las edificaciones de procedencia histórica y que conserven los rasgos de la arquitectura vernácula.

En el caso de que un solar únicamente tenga frente a una calle, la altura máxima de la edificación será de tres plantas, o 10,00 metros. Excepcionalmente, si la calle en la que se encuentre dicho solar se encontrara consolidada por edificaciones de origen histórico, con una altura de cornisa mayor, la edificación del solar intermedio con acceso por una sola calle podrá alcanzar la misma altura de cornisa que las edificaciones vecinas. Esta medida excepcional se prevé con el fin de evitar (por aplicación del criterio genérico de limitación de la altura a dos plantas), un posible efecto de "troquelado" en algún caso puntual, asociado a un solar recayente a una sola calle.

En edificios de procedencia histórica no se establece altura mínima, prevaleciendo, por tanto, la que en la actualidad tienen. La regulación de la altura máxima no se aplicará a los edificios catalogados, donde la altura máxima permitida será la existente, aunque supere en metros o en número de plantas el criterio general aplicable a la manzana en la que se ubique.

La totalidad del espacio construido, dentro de la envolvente máxima definida por la altura de la fachada y el plano de cubierta, incluyendo el espacio bajo cubierta, se considera espacio útil aprovechable (en el caso de la última planta, a partir de la altura mínima libre interior establecida con carácter general). En el volumen envolvente de la edificación deberán incluirse todas las estancias y construcciones auxiliares pisables. De las limitaciones expresadas anteriormente, únicamente tiene carácter vinculante la relativa a la medición de la altura en metros, siendo la relativa al número de plantas, de carácter orientativo. La forma de medir la altura de la edificación y la interpretación en los distintos casos posibles viene recogida en otros apartados del Plan.

La altura mínima será de una planta.

Art. 106 BAJO CUBIERTAS

Se autorizan los usos del vacío o espacio bajo cubierta. La superficie bajo cubierta computará, en todo caso, cualquiera que sea el uso al que se destine. Para las condiciones de la edificación se estará a lo determinado en las Ordenanzas Generales y Particulares del PEP, en la normativa técnica sectorial en materia de condiciones mínimas de calidad y diseño de viviendas, así como en el Código Técnico de la Edificación o cualquier otra norma de obligado cumplimiento.

Art. 107 ENTREPLANTAS.

No se permite la construcción de entreplantas.

Art. 108 SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

En las plantas sótano no se permitirán usos residenciales. Cuando existieran previamente dichos sótanos, los restantes usos (distintos al de vivienda), se atendrán a los términos que establezcan las normas de seguridad aplicables y no podrán autorizarse de manera independiente a los usos de planta baja o superiores, excepto los aparcamientos, cuando estuvieren permitidos.

En las obras de consolidación, restauración y acondicionamiento de sótanos se tendrá especial cuidado en la puesta en valor de muros, bóvedas, aljibes y demás elementos de interés arqueológico, que deberán ser inventariados y protegidos.

En edificios protegidos, con Grado de Protección General Integral (PGI) se prohíbe la ejecución de sótanos nuevos salvo en la superficie mínima imprescindible para destinarlos a servicios o instalaciones, justificando técnicamente su compatibilidad con la conservación de las componentes estructurales protegidas.

En los edificios catalogados con Grado de Protección General Parcial (PGP), Ambiental (PGA) y Tipológica (PGT), se permite la realización de sótanos en el 100% de la superficie de parcela, garantizando técnicamente su compatibilidad con la conservación de los elementos protegidos del propio edificio o parcela, sólo si tuviesen por finalidad la realización de aparcamiento o para servicios técnicos o instalaciones, en las condiciones del apartado siguiente.

En las construcciones de nueva planta sin protección específica se admite la realización de sótanos en el 100% de la superficie de parcela hasta un número máximo de dos plantas de sótano, con las limitaciones arqueológicas y geotécnicas que resulten procedentes.

Los usos propios de los sótanos son los siguientes:

- Instalaciones generales del edificio.
- Garaje-aparcamiento.

- Trasteros, o almacenes vinculados al uso y necesidad de planta baja.

Los restantes usos (distintos al de vivienda) se atendrán a los términos que establezcan las normas de seguridad aplicables.

En las obras de consolidación, restauración y acondicionamiento de sótanos se tendrá especial cuidado en la puesta en valor de muros, bóvedas, aljibes, cubos y demás elementos de interés etnológico o arqueológico, que deberán ser inventariados y protegidos, siempre que se justifique la procedencia de su mantenimiento y conservación.

Los semisótanos que surgen como consecuencia de la diferencia de cota entre distintas fachadas, podrán destinarse a cualquier uso, cumpliendo las condiciones del Código Técnico de la Edificación y de las normas de habitabilidad y diseño (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 o normativa que la sustituya)

CAPÍTULO III CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS

Art. 109 HABITABILIDAD

En actuaciones de implantación de nueva edificación, las condiciones de habitabilidad son las definidas por la legislación sectorial vigente, entendiendo por condiciones de habitabilidad el "conjunto de las características de diseño y calidad de las viviendas y de los lugares de trabajo y estancia, de los inmuebles donde se sitúan y de su entorno, que satisfacen las exigencias de calidad de vida de sus usuarios y de la sociedad".

En el caso de rehabilitación, restauración o conservación de inmuebles preexistentes, se estará a lo establecido en el artículo 2.3 CTE del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación, según el cual, el CTE "se aplicará a las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se realicen en edificios existentes, siempre y cuando dichas obras sean compatibles con la naturaleza de la intervención y, en su caso, con el grado de protección que puedan tener los edificios afectados". Por consiguiente, la posible incompatibilidad de aplicación deberá justificarse en el proyecto y, en su caso, compensarse con medidas alternativas que sean técnica y económicamente viables.

Para la aplicación del DB-SI (seguridad en caso de incendio), pueden utilizarse otras soluciones diferentes a las contenidas en este DB, en cuyo caso deberá seguirse el procedimiento establecido en el artículo 5 del CTE y deberá documentarse en el proyecto el cumplimiento de las exigencias básicas. Cuando la aplicación de este DB en obras en edificios protegidos sea incompatible con su grado de protección, se podrán aplicar aquellas soluciones alternativas que permitan la mayor adecuación posible, desde los puntos de vista técnico y económico, de las condiciones de seguridad

en caso de incendio. En la documentación final de la obra deberá quedar constancia de aquellas limitaciones al uso del edificio que puedan ser necesarias como consecuencia del grado final de adecuación alcanzado y que deban ser tenidas en cuenta por los titulares de las actividades.

En todo caso, las obras de reforma no podrán menoscabar las condiciones de seguridad preexistentes, cuando éstas sean menos estrictas que las contempladas en este DB.

CAPÍTULO IV CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Art. 110 NORMAS GENERALES.

Se observarán los siguientes criterios de intervención estéticos:

1. Se preservarán los valores arquitectónicos, visuales y paisajísticos de la arquitectura tradicional de la comarca del Valle de Cofrentes-Ayora. En edificaciones que conserven rasgos tipológicos y no se hayan desvirtuado, aunque se trate de edificaciones sencillas de arquitectura popular, se evitará cualquier actuación que distorsione la contemplación del bien, mediante la observación de los siguientes criterios:
   a) Se establecerá como criterio básico de actuación, la mínima intervención sobre la edificación vernácula que se haya conservado, con el objeto de asegurar la conservación y adecuada transmisión de sus valores.
   b) Se respetará la información histórica, los materiales tradicionales, los métodos de construcción y las características esenciales de la edificación vernácula, en especial en lo relativo a la piedra en seco y a la arquitectura de tierra, sin perjuicio de que pueda autorizarse el uso de elementos, técnicas y materiales actuales para la su mejor conservación.
   c) Se respetarán los elementos culturales, el relieve y la vegetación como elementos conformadores del carácter de los paisajes, considerándolos condicionantes y referentes de los proyectos.
   d) Todas las construcciones se adaptarán al ámbito estético del NHT-BRL, procurando no desentonar del conjunto o medio en que estuvieren situadas.
   e) Los edificios se rematarán en planta baja con calidades análogas a las del resto de fachada.
   f) Para la obtención de licencia, se exigirá entre otras determinaciones, que los planos que definan toda la envolvente del edificio (fachadas, medianeras y cubiertas), a escala 1:50, especifiquen todos los materiales de la misma, y sean expresivos del resultado estético y cromático. A tal efecto, se aportará una

justificación gráfica y fotográfica o infográfica de la integración en la zona, figurando al menos los dos inmuebles colindantes y las imágenes más significativas del inmueble que se proyecta en su entorno urbano, desde todos los puntos de vista, para evaluar con rigor y objetividad, la idoneidad de la propuesta.

g) Todas las infraestructuras y contadores eléctricos, de agua o de cualquier otro suministro, que por imperativo de las compañías distribuidoras deban colocarse en fachada, deberán incorporarse en el diseño de ésta, en toda clase de intervenciones (con o sin proyecto), sin excepción, de forma que las infraestructuras quedarán ocultas o se desarrollarán por el interior de los edificios, sea cual sea su uso. Se pretende con ello minorar los graves impactos visuales y constructivos que estos elementos pueden causar. La no existencia de proyecto técnico, por tratarse de una obra menor o de reforma de fachada sin proyecto, no exime del cumplimiento de las siguientes determinaciones:

   I. En los proyectos técnicos deberá hacerse mención expresa del tratamiento dado a las infraestructuras en fachada.

   II. Se prohíbe la colocación del contador sobresaliendo sobre el plano de fachada.

   III. Se prohíbe la afectación física o visual de elementos de piedra tallada (arcos, pilastras, sillares exentos, etc.), por los contadores. En caso de duda sobre la posición idónea para colocar los contadores, se solicitará informe al técnico municipal.

   IV. Todos los contadores eléctricos deberán retranquearse con respecto al plano de fachada de modo que se permita la inclusión de los mismos dentro de un espacio cerrado por una puerta y marco (metálicos, de madera, etc.). La hoja de la puerta se forrará con el mismo material que la fábrica del perímetro, excepto si se trata de una puerta de madera, que podrá quedar vista.

   V. Los contadores de otras infraestructuras también deberán quedar ocultos o integrados en el diseño de la fachada, así como el cableado, puntos de enganche, armarios o cualquier otro elemento de la infraestructura.

Art. 111 CONDICIONES DE DISEÑO Y COMPOSICIÓN DE LAS FACHADAS

La formalización de fachadas en la edificación de nueva planta o en el caso de obras de ampliación, rehabilitación o reforma en edificios no catalogados, deberá ser el resultado de un análisis que se incluirá en el proyecto, respecto de:

a) Valoración ambiental de la inserción de la propuesta en el alzado general del tramo de calle (o calles).

b) Estudio de la secuencia compositiva de los edificios catalogados colindantes.

c) Condicionantes particulares: frente edificado, altura de la edificación y solución tipológica adoptada.

d) Verificación de criterios de simplificación del diseño, evitando soluciones excesivamente recargadas o con falsos elementos impostados.

Dadas las características de la edificación tradicional, las fachadas se construirán planas y sobre la línea de alineación oficial, no permitiéndose retranqueos sobre dichas alineaciones, cuerpos volados macizos, terrazas rehundidas, ni el vuelo de una planta sobre otra. A estos efectos, no se consideran cuerpos volados, los balcones con un vuelo inferior a 30 cm. Tampoco se permiten los pilares vistos en fachada, sean curvos o de cualquier otra sección.

El macizo predominará sobre el vano y tendrá una proporción superior al 70% de la superficie de la fachada. Se dispondrán macizos laterales en las fachadas, colindantes a las parcelas contiguas, y que tendrán una dimensión mínima de 70 cm. a cada lado. Los macizos laterales a cada hueco, por su parte, tendrán una dimensión mínima también de 70 cm.

Como excepcionalidad a lo dispuesto anteriormente en el presente artículo, en las fachadas que den a espacios libres privados que no sean visibles desde la vía pública se admiten las terrazas rehundidas para tendederos y cocinas, no admitiéndose voladizos o cuerpos volados a dichos patios. Estas terrazas se cerrarán con elementos de mínimo impacto visual.

Las fachadas se formalizarán a partir de ejes compositivos verticales y horizontales cuya posición y número dependerá del frente de fachada y número de plantas, siendo fiel reflejo de la arquitectura dominante protegida de la calle o entorno en el que se inserta.

Se establecen los siguientes ejes de composición orientativa atendiendo, al frente de fachada:

En frentes menores de 5,00 m., las fachadas se resolverán como máximo con dos ejes.

En parcelas con frentes entre 5,00 m. y 9,00 m., las fachadas se resolverán como máximo con tres ejes.

a) En parcelas con frentes comprendidos entre 9,00 m. y 12,00 m., las fachadas se resolverán como máximo con cuatro ejes.

Para cualquier frente de parcela regirán los siguientes condicionantes:

a) Ejes verticales de apertura de huecos:

   i. La distancia entre ejes nunca será menor a 2,00 m.

   ii. La distancia entre ejes extremos y bordes de fachada será como mínimo 1,40

m.

iii. El ancho de vano será único para las plantas altas y no mayor de 1,50 m., en los términos de lo que se dispone en el artículo siguiente.

b) Ejes horizontales de apertura:

i. No se permite la apertura de huecos continuos de forjado a forjado.

ii. Todos los dinteles se situarán a la misma altura y su distancia a la cara inferior del forjado será como mínimo 0,20 m. No se permitirán huecos de iluminación de escaleras en fachada principal.

c) Los huecos serán uniformes y regulares en toda la fachada, una vez que se hayan determinado por el proyectista las dimensiones de ventana y de hueco de balcón, pudiéndose colocar ventanas y huecos de balcones en cualquiera de los ejes compositivos de la fachada.

d) Exceptuando los huecos de acceso a garajes, regulados en estas Normas, los huecos serán rectangulares, de proporción vertical, con dimensiones de anchura entre 0,80 m. y 1,50 m. y su proporción vertical/horizontal (V/H), estará entre 2,20 y 1,50, si bien, en los huecos del espacio bajo cubierta, si los hubiera, se podrá reducir hasta la unidad (V/H = 1) o incluso, proyectarlos con un mayor desarrollo de los lados horizontales, hasta una proporción (V/H = 0,67).

e) Se permite el rasgado del hueco hasta la cota del solado en formación de ventanas con balcones o paños acristalados. El antepecho de las ventanas, en su caso, tendrá una altura de cota entre 0,48 m. y 1,20 m. respecto a la cota de piso, debiéndose cubrir con elementos de rejería la diferencia hasta, al menos, 0,90 m., en su caso.

Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo debiendo utilizarse éstos en su verdadero carácter y sentido constructivo, sin falseamiento de fábricas y funciones. Cuando se trata de la restauración de elementos antiguos, se atenderá en cada caso, al dictamen de la DG Patrimonio Cultural, si fuera procedente, o al informe del técnico municipal.

Las medianeras y las fachadas secundarias que sean visibles desde espacios públicos o semipúblicos, incluyendo la perspectiva a muy larga distancia del NHT-BRL, se tratarán con el mismo criterio que la fachada principal.

Las medianeras, hastiales y muros medianeros se ajustarán a las siguientes determinaciones:

a) Los muros medianeros y las medianerías son planos verticales que delimitan los espacios y volumen de la edificación (al igual que las fachadas) y que separan una parcela de la contigua por sus linderos. Los hastiales son las fachadas ciegas, que han llegado así a nuestros días.

b) Estos elementos tienen presencia visual e incidencia en el paisaje urbano y la silueta del conjunto, por lo que afectan de forma determinante a su contemplación, tanto como las fachadas. Por ello, las medianerías, hastiales y muros medianeros de la edificación catalogada se conservarán y mantendrán en condiciones adecuadas que eviten su deterioro o pérdida de los valores que posean, en especial cuando sus fábricas sean de nobleza constructiva o técnicas tradicionales.

c) En el caso de implantación tipológica o nueva edificación, será obligatorio el tratamiento como fachadas de todas las medianerías o hastiales que se produzcan por exceso o defecto.

d) Cuando la medianería vista sea la vecina, se le dará tratamiento en los términos del presente epígrafe por el promotor de la finca en obras. Si la medianería vecina se encuentra manifiestamente deteriorada, el promotor estará obligado a adecentarla, formando parte del deber de conservación.

e) En los edificios ya construidos, se encuentren o no fuera de ordenación, en los que, por las ordenanzas de edificación de este Plan Especial, vayan a quedar medianerías al descubierto visibles desde la calle, el Ayuntamiento, en ejecución de este Plan, obligará a los propietarios al tratamiento de las mismas.

Art. 112 CONDICIONES DE DISEÑO Y COMPOSICIÓN DE LAS PLANTAS BAJAS DE LAS EDIFICACIONES

Por su especial incidencia en la imagen urbana, en el paisaje urbano y en la contemplación de los bienes catalogados, se regula en el presente artículo la composición del alzado de plantas bajas en los edificios incluidos en el ámbito del PEP, especialmente cuando disponen de locales comerciales o accesos de vehículos, por la dificultad de encajar en la composición general dichos elementos.

a) La composición de planta baja seguirá la modulación de huecos de las plantas superiores, debiendo ser definida en el proyecto y autorizada conjuntamente a la intervención de toda la edificación. En concreto:

   I. Ejes verticales de apertura de huecos: Seguirán la composición de plantas superiores en los términos de lo dispuesto en el artículo precedente.

   II. Ejes horizontales de apertura: Todos los dinteles se situarán a la misma altura y su distancia a la cara inferior del forjado será como mínimo 0,20 m.

b) Los escaparates se situarán en los huecos correspondientes, no pudiendo sobresalir sobre el plano de fachada. La carpintería exterior de los bajos comerciales será de igual color y preferiblemente del mismo material que la existente en el resto de la fachada del edificio. Se prohíben las puertas metálicas extensibles.

c) Los portales de edificios y puertas de acceso a los mismos, cuando no sean protegidos, seguirán las mismas reglas compositivas que el resto de huecos de planta baja, pudiéndose incorporar dentro del hueco de garaje, realizando un zaguán conjunto de no más de 3,00 m de anchura.

d) Las puertas de garaje, cuando su línea de dintel coincida horizontalmente con la de los restantes huecos de planta baja, se situarán en el plano de fachada en igual posición que el resto de carpinterías, su sistema de apertura será tal que no sobresalga en ningún momento de la línea de fachada.

1. Alzados comerciales en planta baja de edificios protegidos.

a) En ningún caso se admite la apertura de huecos nuevos o el ensanchamiento de los mismos en las fachadas protegidas, quedando establecida la obligación de mantener o recuperar en su defecto, la composición originaria de los huecos

b) Sólo se autorizarán frentes de escaparates y accesos directos a locales desde vía pública cuando formaran parte del edificio original o, en todo caso, se adapten a huecos originales, sin alterar su composición.

c) En ningún caso se admite la apertura de huecos nuevos o el ensanchamiento de los mismos en las fachadas protegidas.

d) Cuando hubiera sido alterada la composición original de huecos, generalmente por rasgado horizontal de un prolongado plano del frente de fachada, o se hubieran efectuado escaparates remetidos u otra solución que hubiera modificado significativamente la composición original se procederá a la reposición de la composición original o a la adaptación de fachada para su integración en el paisaje urbano.

e) Cuando se carezca de documentación sobre la composición original se aplicarán los siguientes criterios de adaptación de la composición:

I. Se establecerá una posición ordenada de huecos, según ritmo de huecos de plantas superiores, y dimensiones proporcionadas.

II. Su coronación de dinteles se situará en una misma línea horizontal y, preferentemente, enrasada con dintel de puerta principal del edificio. Se prohíbe el remate en arcos de los huecos, debiendo resolverse estos conforme a los criterios del presente artículo, mediante soluciones adinteladas.

III. Tendrán forma rectangular vertical, con una anchura que no podrá exceder de la anchura de los huecos superiores en más de 70 cm. (35 cm por cada lado, al ubicarse a ejes), garantizando un machón mínimo entre huecos de 50 cm. Tampoco su anchura podrá exceder de 1,50 m., debiendo seguir las

proporciones especificadas en el artículo precedente para los huecos de fachada.

IV. Los planos de escaparates y vitrinas no podrán sobresalir de la alineación oficial.

V. Los machones o muros reconstituidos se efectuarán con los materiales y acabados originales o similares, por analogía con el lenguaje y la época del edificio, y se efectuarán con grosor aparente similar.

VI. Los acristalamientos de escaparates o puertas serán de vidrio de seguridad, sea translúcido o transparente, o en su caso, tratado al ácido o con tratamiento de efectos similares. No se admiten vidrios coloreados ni reflectantes. Se admiten soluciones de acristalamientos especiales, con láminas traslúcidas o mallas interpuestas, u otros procedimientos de diseño específico, con trámite de autorización individualizada.

VII. No se admitirá ningún tratamiento de primeras plantas como escaparates, debiendo tratarse como el conjunto de plantas del edificio.

VIII. Sólo se admite la iluminación del escaparate con proyectores exteriores cuya presencia sea mínima en fachada o interiores. En ningún caso han de producir deslumbramiento a la vía pública.

IX. En el diseño de los frentes comerciales, se preferirán composiciones sobrias, basadas en la ordenada disposición de huecos y en la buena calidad de diseño y coherentes acabados de los machones. No obstante, se admitirán soluciones de diseño imitativas de las tradicionales, con paños y molduras de madera, cuando su diseño sea de suficiente calidad.

X. Podrán seguirse guías de diseño basadas en criterios de reproducción o imitación estricta o con recursos de interpretación contemporánea. Si se proyectase la colocación en el plano exterior de elementos artísticos u ornamentales, como cerámica esmaltada, pinturas o serigrafías sobre vidrio, relieves en madera etc. u otras soluciones, sólo se admitirán previa presentación de boceto y justificación de la calidad para su estudio por el Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias.

2. Alzados comerciales en planta baja de edificios no protegidos.

a) Los huecos destinados a puertas de acceso o escaparate de locales en edificios no protegidos seguirán la modulación de huecos de la fachada de plantas superiores. Se dimensionarán proporcionalmente a los huecos de balcones de plantas altas, si existieran.

b) Tendrán forma rectangular vertical, con una anchura que no podrá exceder de 70 cm a la anchura de huecos de fachada de plantas superiores, ni podrá

rebasar 1,50 m. de ancho. La separación entre huecos se efectuará mediante machones o pilastras de fábrica, de un ancho mínimo de 30 cm. Deben seguir las proporciones que se especifican para las características de los huecos de fachada.

I. Su coronación de dinteles se situará en una misma línea horizontal y, preferentemente, enrasada con dintel de puerta principal del edificio. Se prohíbe el remate en arcos de los huecos, debiendo resolverse estos conforme a los criterios del presente artículo, mediante soluciones adinteladas.

c) Los planos de escaparates y vitrinas no podrán sobresalir de la alineación oficial.

d) Criterios de diseño de frentes comerciales en implantación tipológica y nueva edificación:

I. En general se preferirán composiciones sobrias, basadas en la ordenada disposición de huecos y en la buena calidad de diseño y coherentes acabados de los machones. No obstante, se admitirán soluciones de diseño imitativas de las tradicionales, con paños y molduras de madera, cuando su diseño sea de suficiente calidad.

II. Podrán seguirse vías de diseño basadas en criterios de reproducción o imitación estricta o con recursos de interpretación contemporánea. Si se proyectase la colocación en el plano exterior de elementos artísticos u ornamentales, como cerámica esmaltada, pinturas o serigrafías sobre vidrio, relieves en madera etc. u otras soluciones sólo se admitirán previa presentación de boceto y justificación de la calidad para su estudio por el Ayuntamiento en el ámbito de sus competencias.

e) El proyecto del edificio definirá los huecos de locales, que serán vinculantes para las posteriores adaptaciones de local, salvo en el tratamiento interior del hueco, que podrá ser de puerta, escaparate totalmente acristalado o escaparate con zócalo.

3. Huecos y puertas de garaje y zaguanes de vehículos con portal.

a) Sólo se autorizarán garajes cuando, como resultado de la intervención sobre el edificio, se acredite la capacidad de acogida del inmueble para este uso en condiciones adecuadas y siempre que no suponga la apertura de nuevos huecos en fachadas protegidas o el aumento de su superficie.

b) En todo caso, los accesos a garaje tendrán una anchura máxima de 3,00 metros. Los machones laterales serán como mínimo de 70 cm de anchura y su línea de dintel habrá de coincidir horizontalmente con la de los restantes huecos de la planta baja.

c) La puerta se ejecutará en madera, vista o esmaltada, en armonía con el resto de carpinterías del edificio. Se situará a haces interiores del hueco, pudiéndose desarrollar zaguanes, y su sistema de apertura será tal que no sobresaldrá en ningún momento de la línea de fachada.

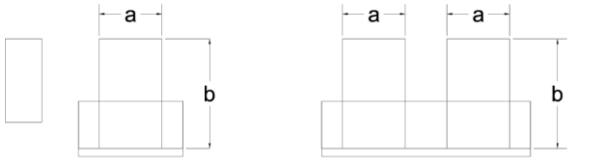
d) Si no se pudieran verificar estas condiciones y las de conservación de la fachada cuando así corresponda, se entenderá que el edificio no tiene capacidad de acogida para la realización de garaje aparcamiento, no autorizándose este uso.

e) Los portales de edificios y puertas de acceso a los mismos, cuando no sean protegidos, seguirán las mismas reglas compositivas que el resto de huecos de planta baja, pudiéndose incorporar dentro del hueco de garaje, realizando un zaguán conjunto de no más de 3,00 m de anchura.

f) Todos los elementos reseñados se encontrarán definidos a escala de detalle en los proyectos que se presenten a tramitación de licencia, o documentación equivalente, en caso de que se trate de una obra menor o de una reforma de escaso alcance, de los huecos existentes. La escala será la adecuada para la comprensión de todos los elementos constructivos, debiéndose incluir todos los datos geométricos y descriptivos, además de muestras de acabados y colores para validar su ejecución. No se podrá intervenir en las fachadas de la edificación, incluso cuando se trate de pequeñas edificaciones destinadas al uso de almacén o garaje, sin la presentación de un proyecto firmado por técnico competente o documentación que lo sustituya, en casos de intervenciones de muy escasa entidad. Incluso en este caso, deberá definirse con precisión y planos acotados, el contenido de la actuación que se pretende acometer.

Se adjunta la propuesta gráfica para la definición de fachadas. Esta propuesta se tomará como referencia para el diseño compositivo de los lienzos de fachada en el ámbito del PEP:

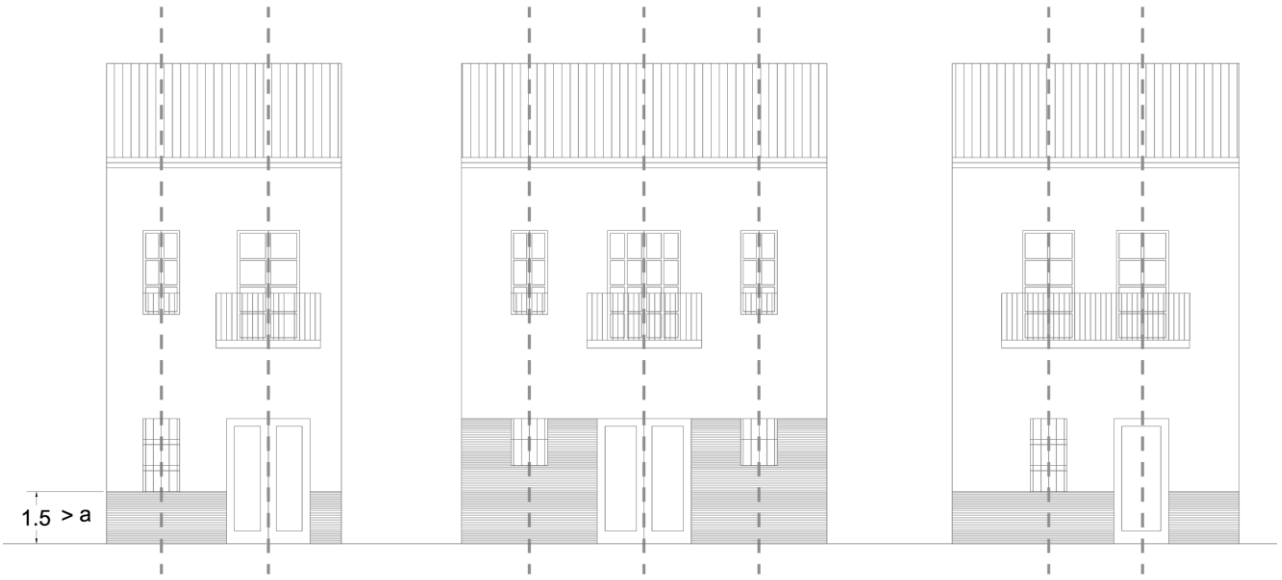
ORDENANZA GRÁFICA: COMPOSICIÓN DE FACHADAS F-1

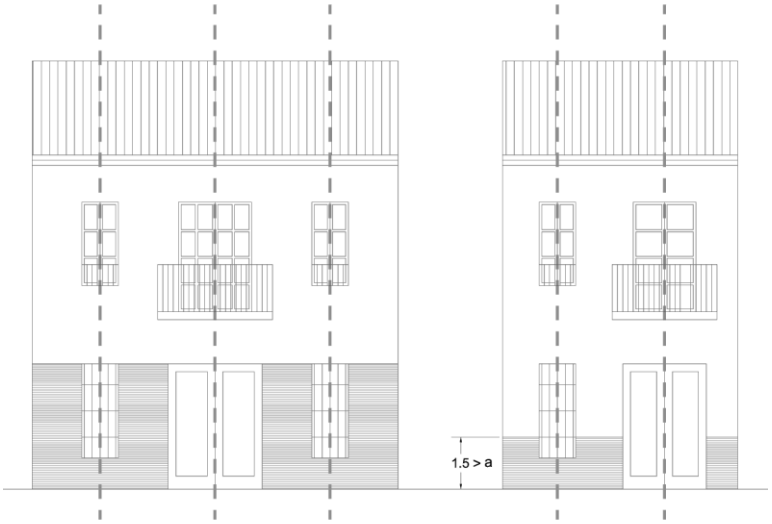


balcón

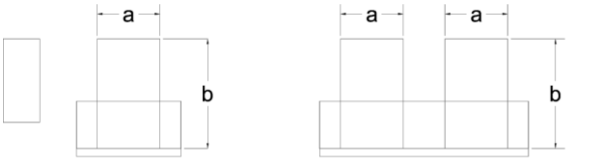
balcón corrido o balconada

a / b > 1.5





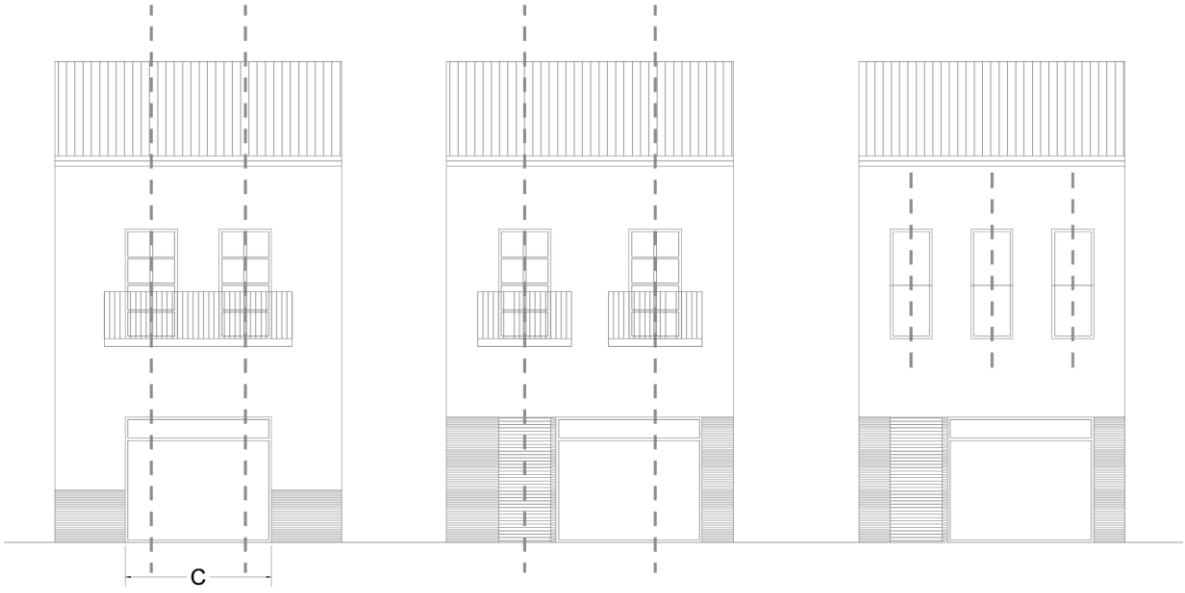
ORDENANZA GRÁFICA: COMPOSICIÓN DE FACHADAS F-1



balcón

balcón corrido o balconada

a / b > 1.5

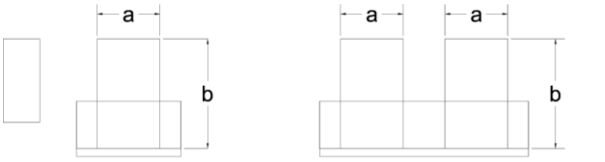


puerta garaje

C = 2.80 m

C > 2.80 m en casos justificados

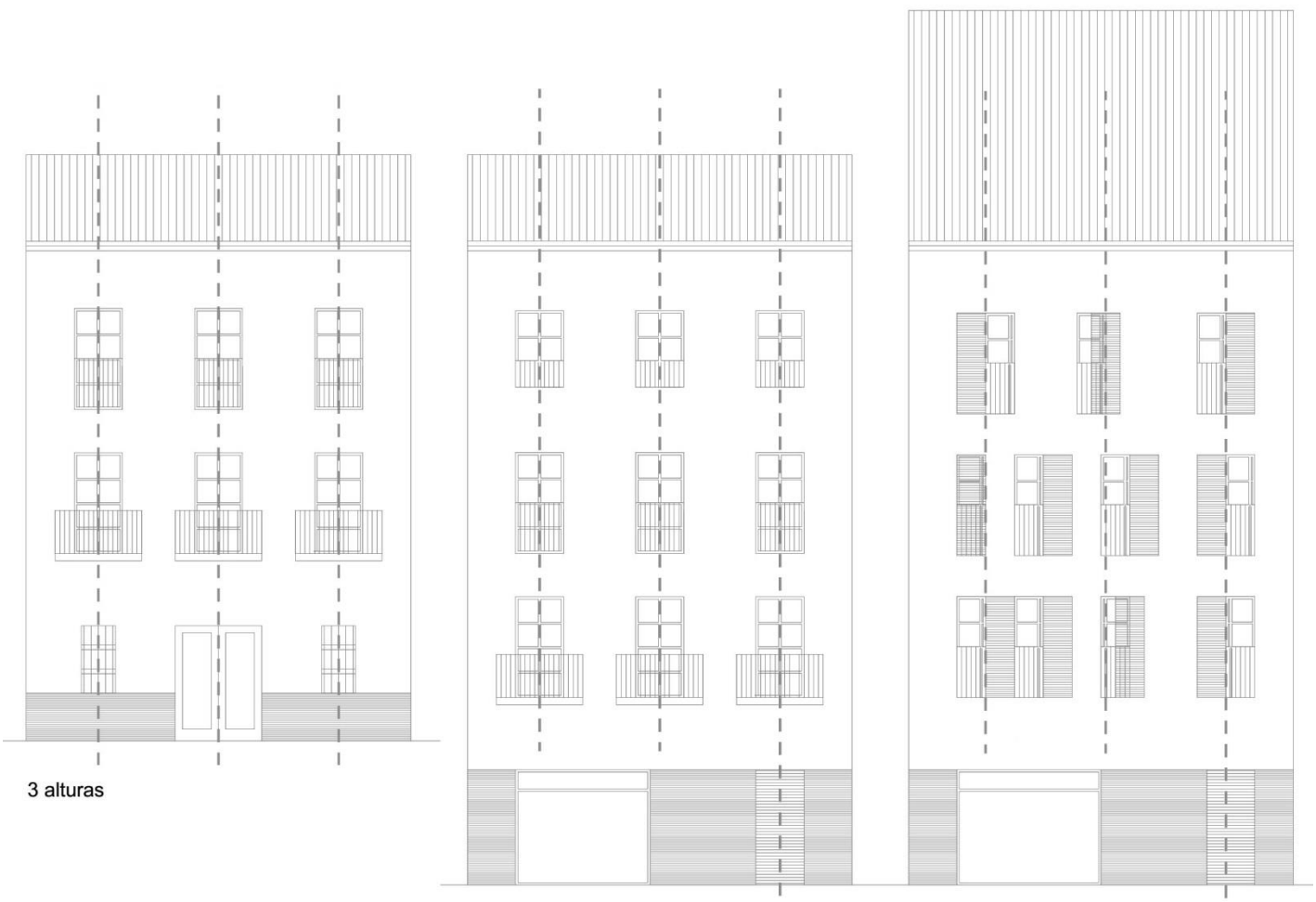
ORDENANZA GRÁFICA: COMPOSICIÓN DE FACHADAS F-1



balcón

balcón corrido o balconada

a / b > 1.5



3 alturas

4 alturas

4 alturas

Art. 113 CONDICIONES DE LOS MATERIALES DE FACHADAS Y MEDIANERAS

Todas las actuaciones deben orientarse a evitar la imposición de formas y materiales ajenos a la arquitectura tradicional, definida según el artículo 219.5 del TRLOTUP y el Plan Nacional de Arquitectura Tradicional. Los materiales autorizados en las fachadas y envolventes de los edificios deberán cumplir las siguientes condiciones:

Todo paramento o medianera que pueda quedar al descubierto visible desde el espacio público o no visible, deberá tratarse en condiciones de composición y materiales similares a los de fachada principal, aun cuando se trate de fachadas o paramentos posteriores e interiores, pudiendo el Ayuntamiento exigir a la propiedad, en ejecución del presente PEP, el adecuado tratamiento de las mismas.

1. En todos los acabados se podrán exigir muestras previas. Los servicios técnicos decidirán a la vista de las muestras, pudiendo aceptarlos u adoptar otras decisiones, en el plazo máximo de quince días desde la recepción de la comunicación.
2. Las fachadas irán encaladas, revocadas, estucadas o enfoscadas y pintadas. Se permite el uso de la piedra natural. El tratamiento cromático de las fachadas se justificará en el estudio de los tratamientos y colores originales en el edificio preexistente o en los característicos del entorno. Podrá diferenciarse el tratamiento de molduras, cornisas, recercados, impostas u otros elementos salientes, según la Carta de Colores de estas normas.
3. El acabado exterior del edificio será único para toda la fachada. Solo se permite que la planta baja tenga un acabado exterior parcialmente diferente al resto de la edificación, bien mediante un zócalo pintado en tonos grises o azulados (véase la Carta de Colores) hasta una altura máxima de 1,5 metros desde la rasante oficial de la calle.
4. La utilización de cualquier material pétreo en fachada deberá ser debidamente motivada, con la aportación de muestras y simulaciones que acrediten que no se producirá impacto visual, admitiéndose el empleo de piedra natural vista de la zona, aparejada en sillería o mampostería, en textura y coloración análoga a la de los edificios históricos y estando expresamente prohibidos los acabados pulidos y los aplacados pétreos.
5. Los rejuntados de las fábricas se realizarán con morteros de cal o cal y cemento blanco, prohibiéndose expresamente el rejuntado con mortero de color gris.
6. Se admiten elementos metálicos de acero corten u otros, con oxidación natural o tratados en colores oscuros, en elementos puntuales como recercado de huecos (por la cara perpendicular a fachada), zócalos, aleros y barandillas.
7. Las barandillas y enrejados se tratarán de la misma forma que la carpintería exterior. Los balcones tendrán montantes lisos verticales, sin ornamentación, pintados en

color oscuro, con terminación mate y prohibiéndose que los elementos se inclinen hacia dentro, hacia fuera o combinadamente. También se permite la utilización de materiales metálicos con acabados en grafito, negro mate u óxido, siempre que su diseño se justifique en la infografía del edificio. Los elementos de cerrajería tomados de modelos se tratarán con sencillez y sin producir imitaciones engañosas.

8. Los canalones y bajantes vistos serán de plancha metálica (hierro, acero, fundición o cobre). En la planta baja y hasta 2 metros de altura será obligatorio garantizar la resistencia frente a impacto (por ejemplo, aumentando el espesor de la plancha.)
9. Sólo se autorizan recercados de huecos en revoco, esgrafiado, piedra maciza o acero corten.
10. Se prohíben:
    - Los acabados de morteros monocapa de grano fino o grueso, en cualquiera de sus acabados (Cotegran, raspado, etc.)
    - Los paramentos de cualquier tipo de obra sin revestir (bloque de hormigón, ladrillo hueco o perforado, etc.), salvo los específicamente concebidos como material de acabado, autorizados por esta ordenanza.
    - La utilización de elementos ornamentales tales como balaustres o molduras, excepto si se acredita que los mismos constituyen parte del edificio original.
    - Los recercados de huecos con prefabricados en GRC, plásticos o similares, así como los de ladrillo caravista.
    - Los zócalos ejecutados a base de aplacados pétreos o cerámicos
    - Las plaquetas de azulejos de pasta vítrea y otros similares, en fachadas o medianeras.
    - La disposición de cualquier máquina o instalación de aire acondicionado, captación de energía solar, antena parabólica, etc., en toda la envolvente del edificio, salvo que quede oculta por alguno de los materiales permitidos por esta ordenanza.

Art. 114 CARPINTERÍAS EXTERIORES

Con carácter general, el PEP protege las carpinterías de madera singulares existentes en puertas y ventanas, debiendo conservarse las mismas, tanto en lo referente a su composición y materiales, como a la posición que ocupan; en especial, cuando se trate de carpinterías anteriores al s. XX. Se realizarán en ellas las operaciones de mantenimiento y restauración que resulten procedentes para su conservación. No obstante, la sustitución de carpinterías será siempre el último recurso, debiéndose orientar todas las actuaciones a su conservación, aunque suponga duplicar el elemento con otra carpintería por la cara interior. Cuando no sea posible conservarlas o se trate

de una obra de nueva planta o ampliación se seguirán las siguientes reglas:

1. Las carpinterías exteriores, incluyendo las puertas de garaje y las carpinterías de los locales comerciales, serán de madera de tono oscuro o de acero cortén.
2. En caso de que no se conservase la fachada, pero las carpinterías de madera fueran valiosas (históricas o tradicionales: anteriores al s. XX, o de carácter modernista), dichas carpinterías se recuperarán integrándose en la nueva edificación según se diseñe en el Proyecto de Ejecución.
3. Se conservarán las persianas y otros elementos de oscurecimiento existentes (tales como contraventanas de madera interiores, celosías en "librillo" exteriores de madera y otros elementos tradicionales), cuando sean valiosos conforme a lo señalado en el apartado 1.
4. Se prohíben de manera expresa las persianas enrollables que no sean del mismo color (marrón oscuro) que la carpintería, así como las persianas con tambor exterior. También se prohíben los cierres metálicos enrollables de cajón exterior en bajos comerciales. A tal efecto, se diseñará la forma de incorporar persianas u otros elementos necesarios de oscurecimiento, de forma que se integren adecuadamente; en otro caso, sólo se admitirán estores, cortinas o contraventanas desplazables.
5. Los elementos de carpintería exterior de los huecos deben colocarse siempre a haces interiores, estando prohibido su enrasado con el plano exterior de la fachada, priorizándose el empleo de carpinterías de madera realizadas al estilo tradicional.

   Se pueden utilizar asimismo las carpinterías de acero corten en color natural o en los colores que se expresan más abajo, pero en condiciones de integración con el resto de la fachada, evitando los contrastes. Se definirán sus características con precisión en proyecto, ajustándose a las determinaciones del presente PEP.
6. En caso de que se coloquen nuevas carpinterías, estas podrán ser de madera en tono oscuro, de PVC o de aluminio, de modo que el color de las carpinterías se integre la estética general del edificio, por lo que se definirá con precisión en el proyecto. El color de las carpinterías será homogéneo para todo el edificio, prohibiéndose los colores brillantes o muy vivos. Los colores permitidos son:

   a) Gris RAL 7015 al 7039 (excluyendo el 7035 y el 7038).

   b) Marrón RAL 8002 al 8029 (excluyendo el 8004, el 8012 y el 8023).

Art. 115 BALCONES

Además de las condiciones generales de los balcones que se han descrito anteriormente y en lo que a los materiales de los mismos se refiere, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

No se admiten, en ningún caso, tableros de madera o elementos plásticos o prefabricados/industrializados. Se prohíben elementos de aluminio en su color o anodizado en bronce, o de acero inoxidable. Los elementos metálicos irán esmaltados, en tonos oscuros en las gamas del RAL expresadas en el artículo anterior. Las rejerías se realizarán al estilo tradicional, a través de elementos de fundición o empleando acero cortén, con un diseño sencillo.

Los balcones y balconadas, en voladizo, se protegerán mediante barandillas metálicas lisas y sin ornamentación. Se prohíben antepechos de fábrica o con pilastras de fábrica.

Se admiten las siguientes soluciones para la formación del voladizo:

1. Mediante bastidores de perfiles metálicos, con un frente de anchura no superior a 8 cm, y elementos de piso con una anchura no superior a esa medida, preferentemente en placas cerámicas.
2. Mediante losa de hormigón o material monolítico de sección continua o ligeramente decreciente hacia el canto, con espesor inferior a 12 cm en remate exterior. Sólo si la calidad de diseño lo justifica, a juicio de los Servicios técnicos municipales, se admitirían elementos moldurados de piedra, piedra artificial u hormigón, no pudiendo tener en su frente de remate un espesor superior a 8 cm. El perfil de las molduras será de libre diseño.

Art. 116 BALCONADAS

Se entiende por balconadas, los voladizos continuos a los que abren dos o tres huecos de balcones. No se admite la unión de más de tres huecos. La longitud máxima de la balconada viene determinada por la distancia en voladizo lateral al hueco de balcón que abre a la misma, que será inferior a 20 cm. Para el voladizo se aplicarán todas las condiciones del apartado anterior a excepción del vuelo máximo que podrá alcanzar los 75 cm. Sólo podrá realizarse una balconada en cada fachada del edificio que se ubicará en la planta primera o segunda, y se limitarán a edificios con más de 8 m de ancho de la correspondiente fachada.

Art. 117 CUBIERTAS Y BAJO CUBIERTAS

Los edificios se rematarán mediante cubierta revestida con teja árabe curva vieja, realizada con arcillas de la zona en el 100% de su superficie, no estando permitida la construcción de terrazas ni la utilización de teja de aspecto uniforme. En caso de que no se disponga de teja árabe curva vieja para la totalidad del tejado, se colocará -cuando menos- en las cobijas, permitiéndose en las tejas canal la disposición de piezas nuevas, siempre que su acabado no sea uniforme. Esta circunstancia deberá acreditarse en el proyecto de ejecución o en la licencia de obra que se solicite, en caso de que únicamente se pretenda retejar y el informe técnico hará mención específica a las condiciones descritas anteriormente, con indicación adicional de las siguientes

reglas:

1. Configuración de las cubiertas.

   a) Se consideran cubiertas, a efectos de estas ordenanzas, los planos inclinados de la edificación que constituyen su remate superior y cuya finalidad principal es servir de cobertura al edificio frente a los fenómenos meteorológicos y la intemperie. Se pueden considerar como la "quinta fachada" de la edificación.

   b) Se considera valiosa, a efectos de protección, la volumetría histórica de los edificios, sus remates (aleros, cornisas, limas, cumbreras, etc.), formas de cubierta y los elementos y sistemas que han fundado una peculiar manera de hacer, entendiendo que su toma en consideración en el proyecto es garantía de un buen resultado formal en cuanto a integración de los inmuebles en el conjunto (sean catalogados, a conservar o de nueva planta), con independencia de la valiosa aportación que desde el punto de vista estético, pueda realizar su materialización con el empleo de un lenguaje arquitectónico contemporáneo.

   c) Asimismo, se considera como criterio de diseño preferente, la utilización de esquemas volumétricos y de materiales integrados en el contexto tradicional del NHT-BRL. Con este criterio, se buscará la integración contextual a través de lenguajes contemporáneos, en claves de minimización formal y de discreto uso de los materiales y acabados. Sin embargo, también se autorizarán criterios proyectuales de imitación historicista, aunque nunca con soluciones miméticas que pudieran inducir a percepciones equívocas respecto a la veracidad histórica del edificio.

   d) Si una propuesta no garantiza de forma adecuada que protegerá la imagen de la estructura arquitectónica y urbana del conjunto, o pudiera degradar la contemplación de los bienes o del paisaje urbano en el que se inserta, se denegará la licencia para la misma, hasta tanto se acredite la validez e idoneidad de sus características formales y estéticas.

2. Tratamiento de las cubiertas en los edificios protegidos.

   a) Se mantendrán la forma y características originales de la cubierta. En caso de que hubiera sido alterada, se recuperará la configuración original, si se dispusiera de documentación o trazas materiales. En otro caso, se aplicarán los criterios de los artículos siguientes, respecto a la inclinación de pendientes, formación de las mismas, alturas de cumbreras y otros aspectos.

   b) Se conservarán o repondrán los materiales de cubierta tradicionales, de las cubiertas inclinadas. En todo caso, las tejas serán de tipo árabe, curvas, forma troncocónica y una longitud de entre 30 y 50 cm. y preferentemente antiguas o de acabado irregular, prohibiéndose la ejecución de un faldón con tejas de aspecto idéntico e industrial. En caso de que no se disponga de tejas antiguas en

cantidad suficiente, se utilizarán (como mínimo) en las cobijas, permitiéndose en los ríos otro tipo de tejas. Dado el gran impacto visual de los tejados, la solución concreta del tipo de tejado y el entendimiento de este apartado deberá acreditarse en el proyecto o solicitud de licencia de sustitución de tejado.

c) Se han de conservar y reponer los elementos históricos u originales de interés, como chimeneas, lucernarios de iluminación o pequeñas buhardillas que pudieran existir. La incorporación de nuevos elementos será excepcional, debiendo cumplirse lo dispuesto en el presente capítulo para el tratamiento tipológico de las cubiertas de nueva construcción.

d) Los aleros (formación de encuentro de fachada y cubierta a través de elementos de madera), y cornisas (elementos de fábrica, sean de piedra o de otros materiales), son elementos característicos protegidos por las presentes ordenanzas, por lo que deberán conservarse a través de obras de restauración, reponiendo los elementos que falten.

e) Cuando se repongan materiales de cubierta deteriorados con otros nuevos, se garantizará su integración adecuada en el conjunto de la cubierta en cuanto a composición, tamaño, formas, color y textura.

3. Tratamiento de las cubiertas en los edificios no protegidos.

a) Las cubiertas serán inclinadas revestida de teja cerámica árabe, no admitiéndose cubiertas planas.

b) Se prohíbe la colocación de tejas de color rojo liso y uniforme. Las tejas deberán ser de aspecto envejecido, adaptando su color y textura a las tejas viejas del NHT-BRL, para lo cual, el mercado ofrece varios modelos.

c) Las cubiertas arrancarán directamente por encima del último forjado, con una inclinación máxima del 25% con el plano del mismo. Excepcionalmente se podrá superar esta inclinación, para resolver problemas concretos.

d) Se prohíbe la emergencia de casetones de ascensor por encima de los faldones de cubierta. Si ello impidiera el uso de vivienda independiente en el bajo cubierta u otros usos públicos, no podrán desarrollarse los mismos, aunque el vacío bajo cubierta cumpla las condiciones de habitabilidad. Por ello, se permiten las configuraciones en 'dúplex'.

e) Para evitar impactos visuales, en las cubiertas se considerará lo siguiente:

I. Si el edificio fuese colindante a un edificio catalogado con cubierta inclinada, se estudiará la cubierta de dicho edificio en cuanto a sus elementos y disposición, debiendo evitarse que la nueva cubierta que se realice sobresalga de forma desmesurada sobre la del edificio catalogado o

viceversa, debiéndose realizar un proyecto adaptativo que integre su solución con la existente y protegida.

II. Cada plano de cubierta tendrá una extensión máxima equivalente a una crujía, y nunca más de 7,50 m. de desarrollo (medido en proyección horizontal) en planta en un único sentido paralelo a la pendiente natural del terreno. Para anchuras superiores, se habilitarán cubiertas a dos aguas.

Art. 118 ALEROS.

Los faldones de cubierta inclinada se dispondrán siempre con alero o cornisa compuesto a base de materiales cerámicos, o de hormigón. En caso de que el alero sea de hormigón, se prohíben las molduras y escalonados; es decir, el alero será un solo plano de hormigón liso y de canto recto.

El vuelo máximo de aleros y cornisas será inferior a 50 cm y su canto como máximo de 22 cm. Esta medida sólo podrá superarse en caso de conservarse el preexistente en una rehabilitación, siendo el vuelo admitido el existente en dichos elementos.

Art. 119 CHIMENEAS Y CONDUCTOS DE VENTILACIÓN.

El presente artículo tiene carácter subsidiario, y se estará a las condiciones exigidas por el Código Técnico de la Edificación, o la normativa expresa elaborada para viviendas de protección oficial.

Los proyectos concederán extrema atención a la posición y diseño de las chimeneas, elementos cuya pequeña dimensión contrasta con su fuerte incidencia en el paisaje urbano. En caso de instalación de nuevas chimeneas se seguirán los siguientes criterios:

a) Se situarán preferentemente en faldones interiores, y en todo caso en proximidad a la cumbrera, separándose del alero una distancia mínima de 1,50 m., y sobresaliendo por encima de la cumbrera el mínimo exigible por normativa técnica.

b) Se dispondrá el número mínimo imprescindible y se admiten sólo agrupadas en grupos de dos como máximo, para evitar un excesivo volumen. La dimensión máxima en planta será de 1,40 m x 0,70 m, sea una sola o agrupada con otra.

c) Se permitirá sólo su ejecución en fábrica, con revestimiento de revoco, en el mismo color que las fachadas del inmueble.

d) Se rematarán con elementos de aireación de mínima presencia (realizados, por ejemplo, con teja árabe), no permitiéndose las soluciones prefabricadas de hormigón, o los remates cónicos metálicos.

e) En el ámbito del PEP no se permite su ejecución con elementos metálicos esmaltados, acero mate o acero inoxidable u otros acabados metálicos (o sobre soporte metálico).

Los usos que estén condicionados a la disposición de chimeneas a cubierta no serán autorizados cuando, por las características del edificio, por su posición, vulnerabilidad del perfil y paisaje urbano u otras características, aconsejen que no se puedan construir.

Art. 120 CASETONES DE ASCENSORES.

La incorporación de ascensores a los inmuebles no supondrá la aparición, en ningún caso, de nuevos volúmenes por encima de los faldones de cubierta existentes o proyectados.

Art. 121 CANALONES.

En caso de nueva instalación, tanto en restauraciones o rehabilitaciones, como en nueva edificación, se admiten los siguientes materiales: cinc, cobre, chapa esmaltada (en colores que se integren en la gama de la fachada) o fundición. Se prohíbe el PVC y los materiales plásticos.

Las bajantes se protegerán, en todo caso, con elementos de fundición en su parte baja, desde la rasante de la acera hasta los 2,00 m. de altura (para evitar que pudieran ser dañadas por golpes).

Art. 122 INSTALACIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Con carácter general, las instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión y sus accesorios, depósitos, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumplir con las respectivas normativas sectoriales vigentes, debiéndose justificar en el proyecto la verificación de su cumplimiento, y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

1. Placas solares, térmicas o fotovoltaicas:

   Solo se permiten los captadores solares integrados y mimetizados en la cubierta, quedando prohibidos todos aquellos que vayan superpuestos sobre ésta, incluidos los que mantengan la orientación e inclinación de la cubierta. En resto de elementos de la instalación, depósitos, intercambiadores, baterías, regulador, etc. obligatoriamente se dispondrán en el interior del edificio.

2. Aparatos de aire acondicionado:

   Se prohíben las instalaciones de aire acondicionado sobre las fachadas exteriores de los inmuebles y las interiores que sean vistas desde la vía pública, debiéndose habilitar para su instalación los espacios interiores que sean necesarios sin que puedan ser percibidos visual y acústicamente, desde el espacio público.

Cuando sea totalmente imposible cumplir esta condición, deberá justificarse y presentar un estudio detallado de la resolución del mismo en fachada para asegurar su integración armónica en la composición de la fachada, de forma que queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el paramento de fachada de manera que no se produzcan molestias a terceros por aire, ruido, vibraciones, gotas, salientes, etc., no se cause perjuicios estéticos al espacio urbano y cualquiera otros efectos que puedan estimarse.

En estos casos, estarán situados por encima de los 2,50 m., sobre la rasante, y estarán plenamente integrados en el diseño de la fachada. En todo caso su aprobación será potestativa del Ayuntamiento.

Se concede un plazo de 2 años desde la aprobación de estas Ordenanzas a los propietarios de aparatos que incumplan esta Ordenanza para que se adapten a ella.

3. Extractores de humos:

   Además de lo establecido en el Reglamento de Industrias nocivas, insalubres, molestas y peligrosas (o el que venga a sustituirlo), los extractores de humos deberán constar de filtro u otros medios suficientes que eviten la salida de grasa y olores. No se tolerarán a menos de 2,50 m. de la rasante.

4. Antenas:

   Se instalarán antenas colectivas de televisión y de frecuencia modulada en lo alto de los edificios. Se prohíbe la instalación de antenas individuales en edificios colectivos. La no existencia de antena colectiva no impedirá que los vecinos que lo deseen puedan instalar una antena común.

   En ningún caso se permitirá la colocación de estos elementos y las instalaciones auxiliares de las antenas (como cables, equipos de refrigeración y aparamenta), sobre la fachada o balcones, debiendo de quedar perfectamente integrados sin causar impacto visual en el entorno.

5. Torres de refrigeración.

   Las torres de refrigeración que por sus características hayan de ubicarse en la cubierta de las edificaciones, se localizarán en el espacio bajo cubierta de las mismas, debiendo habilitarse bajo los faldones de cubierta los espacios necesarios.

   A estos efectos, se podrán abrir huecos en la cubierta en la proporción fijada para los lucernarios, que se deberán cubrir con celosía metálica pintada en los tonos RAL autorizados para las carpinterías.

   En ningún caso se desarrollarán por fachada las instalaciones auxiliares (como cables u otros).

Art. 123 CARTA DE COLORES DE LA EDIFICACIÓN.

Históricamente, la coloración de los acabados tradicionales ha estado determinada por el color del mampuesto natural o por el encalado de los paramentos exteriores. A tal efecto, se ha de considerar que el color de fachada característico adoptado será el blanco, en atención a los valores tradicionales que se pretenden preservar. En esa búsqueda de los colores característicos de la arquitectura tradicional, el color blanco deberá ser "roto", evitándose acabados "nucleares", propios de las pinturas industriales actuales.

En el caso de que las edificaciones cuenten con un tratamiento de zócalo, con el fin de proteger a la fachada de posibles agresiones y resolver el contacto con el espacio público, se permitirá el zócalo pintado en tonos azulados o gris ceniza. También se admiten tonalidades azuladas o gris ceniza en los recercados de los huecos, siempre que sea coherente con la composición de la fachada y con las coloraciones dominantes en la escena inmediata. El Proyecto Básico deberá precisar el color o colores propuestos según Carta de Colores de esta ordenanza.

Las nuevas intervenciones deberán respetar la coloración adoptada. Estas determinaciones de color son extensivas para los diferentes elementos de la fachada y medianeras. Con carácter general, las edificaciones se ejecutarán de modo que sus paramentos continuos (enfoscados, revocos, etc.) presenten los colores señalados en la siguiente Carta de Colores:

CARTA DE COLORES

CRITERIOS GENÉRICOS DE INTERVENCIÓN

- Solicite la licencia del Ayuntamiento antes de realizar cualquier actuación en la fachada. Asesórese por los técnicos municipales antes de rehabilitar o pintar la fachada.
- Utilice solo los colores propuestos en esta carta de colores e indique específicamente en la solicitud de licencia los colores elegidos.
- Tenga en cuenta los elementos arquitectónicos a la hora de elegir el color y decoración de la fachada.
- Busque un color que resulte armónico con la edificación y el entorno.
- Respete el valor arquitectónico e histórico de las fachadas, recuperando los elementos originales si fuera posible y evitando los añadidos posteriores.
- No utilice más de tres colores en la fachada y combínelos de manera apropiada, tanto en fachadas como en medianeras.
- No aplique pintura sobre la piedra natural, mosaicos o madera y respete los elementos particulares originales de la fachada.

EXCEPCIONES: TRATAMIENTO DE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS

- Los colores originales de los elementos catalogados no se consideran fuera de ordenación, aunque no estén incluidos en esta tabla

DEFINICIONES: COLOR DE FONDO Y COLOR DE DETALLES DE FACHADA

- Se entiende por "color de fondo" a aquel que predomina y caracteriza a la fachada, la mayor parte de la misma.
- Se entiende por "colores para detalles" de fachada a aquellos que se emplean exclusivamente en elementos puntuales de la misma (tales como zócalos o marcos de puertas y ventanas) y ocupan una parte mínima de la superficie de la fachada.

COLORES DE FONDO DE LAS FACHADAS Y MEDIANERAS

RAL 9003 **Blanco señales**	**RAL 9010** **Blanco puro**	**RAL 9016** **Blanco tráfico**

COLORES PARA DETALLES PUNTUALES DE LAS FACHADAS (zócalos y recercados de huecos)

RAL 5012 Azul luminoso	RAL 7000 Gris ardilla	RAL 7030 Gris piedra	RAL 7034 Gris amarillento
RAL 5015 Azul celeste	RAL 7001 Gris plata	RAL 7032 Gris guijarro	RAL 7043 Gris tráfico B
RAL 5019 Azul capri	RAL 7005 Gris ratón	RAL 7033 Gris cemento	RAL 7048 Gris musgo perlado

Art. 124 RÉGIMEN JURÍDICO DE INSTALACIONES Y ELEMENTOS EXTERIORES CON INCIDENCIA EN EL PAISAJE URBANO.

Todos los elementos que no cumplan las condiciones del presente Capítulo deberán ser retirados en un plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del Plan Especial. El Ayuntamiento podrá ordenar la retirada inmediata de los elementos que incumplan las condiciones anteriores y proceder a la ejecución subsidiaria de la orden, si el destinatario la desatendiere en el plazo que al efecto se le señale.

La relocalización subterránea de los tendidos aéreos (redes de servicios e infraestructuras urbanas), y la supresión de todos los elementos exteriores de publicidad que no cumplan con las condiciones establecidas en el presente PEP, constituye un acto debido de obligada observancia en todas las actuaciones generales a partir de la entrada en vigor del presente Plan Especial. No se concederá la licencia de obras si no se garantiza en su solicitud el cumplimiento de lo anterior, ni de primera ocupación a las edificaciones que no hayan cumplido al final de la obra este requisito.

Sólo en operaciones de mantenimiento ordinario se dispondrán cajas para alojarlas en fachada, minimizando su presencia.

El incumplimiento del presente artículo supone incumplimiento del deber de conservación y de adaptación al entorno de las construcciones e instalaciones, con las consecuencias derivadas por aplicación de la legislación en la materia.

Cuando alguno de los elementos a que hace referencia el presente artículo quedara fuera de servicio o estuviera en condiciones de deterioro evidente, deberá ser reparado por el propietario del inmueble o reemplazado conforme a lo señalado en la presente Ordenanza, evitando en todo caso, la imagen de descuido y abandono y el riesgo para la seguridad de las personas o los bienes que esta situación pudiera comportar.

Art. 125 CERRAMIENTOS Y VALLADOS.

Los solares no edificados deberán cerrarse con un murete de 2,50 m. de altura como mínimo, revocado, pintado o tratado por ambas caras, de forma que su acabado sea el mismo que el de las fachadas de la edificación de la zona de ordenanza correspondiente. Los vallados deberán quedar siempre terminados por ambas caras, independientemente del grado de provisionalidad de la edificación que encierren o de la inexistencia de la misma. No se permiten las fábricas enfoscadas sin pintar, ni el bloque de hormigón visto, ni los aplacados pulidos.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán obligación de efectuarlo en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación.

En el proyecto arquitectónico que se presente para solicitar Licencia de Obra se

describirá de manera clara e inequívoca la solución del vallado exterior de la parcela en todo su perímetro.

Los solares sin edificar deberán mantenerse limpios y en los mismos no se depositará ningún tipo de objeto, salvo que se trate de un acopio ordenado de materiales para la ejecución de una obra contigua.

Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo máximo de dos meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo. Las cercas definitivas deberán levantarse siguiendo la línea y rasante oficial y los paramentos de los mismos habrán de dejarse acabados como si se tratase de una fachada.

Art. 126 CIERRES PROVISIONALES EN LOCALES COMERCIALES.

Cuando, terminado un edificio, no vayan a habilitarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que tenga un tratamiento decoroso y tupido, con acabados idénticos al resto de la fachada del edificio, que no permita arrojar objetos al interior. En el cierre de los locales de planta baja se distinguirá la parte correspondiente a la composición general del edificio no modificable por los propietarios o usuarios de locales, del cierre provisional del local.

Si pasados dos meses de la concesión de la licencia de primera ocupación (o similar), no se hubiese efectuado el cerramiento, el Ayuntamiento requerirá al propietario para que subsane la infracción en un plazo de 15 días, pasado el cual podrá ejecutarlo aquel por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiera lugar.

Art. 127 NORMATIVA REGULADORA DE TOLDOS.

En el ámbito ordenado por este plan no se permite la disposición de toldos. En caso de que se disponga algún elemento oscurecedor, este deberá ser del tipo persianas de esterilla, fabricadas a partir de varillas de madera (plana, redonda, ovalada o cuadrada) y urdimbre de algodón.

Art. 128 CONDICIONES EXCEPCIONALES PARA PROYECTOS Y OBRAS DE SINGULAR CALIDAD

Con carácter general, en aquellos proyectos en los que, a partir de la justificación de la mayor calidad y mejor integración en el entorno, se proponga la utilización de materiales de gran calidad no contemplados por esta ordenanza o un diseño de fachada que difiera en algo de lo recogido anteriormente (sin alterar la volumetría ni aprovechamientos correspondientes a cada solar), los servicios técnicos municipales podrán informar favorablemente la concesión de la Licencia de Obras, si a su juicio queda justificada la coherencia entre los objetivos del PEP y la solución propuesta.

En estos casos, el Proyecto Básico deberá aportar información suficiente y detallada de las soluciones adoptadas, incluyendo la valoración del impacto de la intervención sobre el entorno, analizada desde distintos puntos de vista y a distintas distancias. A tal efecto, el informe técnico vinculado a esta decisión, detallará los motivos por los que se ha propuesto la aprobación de este tipo de soluciones singulares.

CAPÍTULO V RÉGIMEN DE USOS PERMITIDOS

Art. 129 USO DOMINANTE

Dadas las características singulares del PEP, se estable como uso dominante el residencial, en vivienda unifamiliar y colectiva, siendo la manzana cerrada la tipología edificatoria característica, atendiendo a la configuración tradicional característica del NHT-BRL, sin perjuicio de las particularidades inherentes a los usos compatibles (especialmente en la plantas bajas), y los alternativos habilitados (hotelero, hostelería y restauración, oficinas, etc.), así como los vinculados a las parcelas dotacionales y equipamientos públicos ya implantados, que confieren el carácter de centralidad que tiene actualmente en la estructura territorial del municipio.

Se distinguen las siguientes categorías:

1ª. Residencial Unifamiliar (RE-U), conformada por una vivienda o agrupación de viviendas sin división horizontal (pareada o en hilera), destinándose cada una a una sola familia y con acceso exclusivo.

2ª. Residencial Plurifamiliar (RE-P), conformada por dos o más viviendas en una única edificación colectiva con división horizontal, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.

3ª. Residencial Comunitario (RE-C), conformada por uno o varios edificios destinados permanentemente al alojamiento de colectivos que no constituyan unidades familiares.

En cualquiera de las anteriores categorías se diferenciarán aquellas sujetas a cualquier régimen de protección pública que habilite a la administración para tasar su precio.

Art. 130 USOS COMPATIBLES

1. Uso Terciario Almacén (TR-A)

a) Se denomina almacén a todo local destinado al acopio de materiales, bien en guarda y conservación, bien para su venta.

b) Se establecen las siguientes categorías del uso terciario almacén:

1ª. Almacén de comercios detallistas y otros con superficie no superior a 100 m² situados en planta baja en edificios de viviendas u oficinas.

2ª. Almacenes de superficie construida comprendida entre los 100 y los 300 m² situados en planta baja de edificios de viviendas u oficinas.

3ª. Almacenes de superficie construida superior a 300 m² situados en plantas bajas y compatibles con vivienda u oficina en plantas altas.

4ª. Almacenes en edificio de uso exclusivo con superficie construida no superior a 500 m².

5ª. Almacenes en edificio de uso exclusivo con superficie construida superior a 500 m².

6ª. Almacenes que por el tipo de mercancías almacenadas o método de conservación resultase incompatible con la vivienda y precise su utilización la zona de uso específica de almacenes o industrias.

2. Uso Terciario Comercial (TR-C)

c) Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares. Tendrán la consideración de establecimientos comerciales los locales, construcciones o instalaciones, de carácter fijo y permanente, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma individual o en un espacio colectivo, e independientemente de que se realice en forma continuada, en días alternos o en temporadas determinadas.

d) Los establecimientos comerciales se clasifican teniendo en cuenta la relación con otros equipamientos:

I. Individuales.

II. Colectivos, que son aquellos integrados por un conjunto de establecimientos situados dentro de un mismo edificio o recinto, vinculados entre sí por una planificación, gestión, promoción y administración común, en los que se ejercen las actividades comerciales de forma empresarial independiente, pudiendo coexistir, en su caso, con establecimientos dedicados a actividades de ocio, hostelería, restauración etc.

e) El comercio mayorista, no se permite en el ámbito del PEP.

f) Se establecen las siguientes categorías del uso terciario comercial:

1ª. Locales comerciales hasta 100 m² de superficie útil de exposición y venta.

2ª. Locales comerciales de más de 100 m² de superficie útil de exposición y venta

g) Condiciones específicas:

I. Los comercios a partir de 400 m² de superficie han de prever muelle de carga y descarga en el interior de su edificación, que tendrá una superficie mínima de 20 m².

II. En el caso de que una actividad comercial requiera para su desarrollo la existencia de un almacén o depósito, estos podrán ser autorizados aun cuando físicamente se encuentren separados del principal, siempre y cuando la suma de los dos no supere el límite de superficie fijado para dicho uso en cada zona.

3. Uso Terciario Hotelero (TR-HO)

Es un uso pormenorizado del uso global terciario, que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal. Se realiza en establecimientos sujetos a legislación específica, como hoteles, hostales, apartoteles, albergues juveniles, etc.

Se establecen las siguientes categorías a los efectos de la regulación urbanística, sin perjuicio de las que establezca la reglamentación sectorial en la materia:

1ª. Hasta 5 dormitorios.

2ª. Entre 6 y 15 dormitorios.

3ª. Más de 15 dormitorios.

a) El uso hotelero sólo podrá desarrollarse en edificio exclusivo, salvo que se trate de un alojamiento turístico donde la vivienda del propietario y el alojamiento turístico formen parte del mismo inmueble.

4. Uso Terciario Hostelero (TR-HS)

Es un uso pormenorizado del uso global terciario, que comprende las actividades que se dedican de manera habitual y profesional a suministrar, en establecimientos abiertos al público en general, comidas y bebidas para ser consumidas en el propio local o en áreas anejas pertenecientes al mismo. Incluye cafés, bares, tabernas y restaurantes, terrazas, etc.

Se establecen las siguientes categorías para los locales y espacios destinados al público como cafés, bares, tabernas y restaurantes, terrazas, etc.:

1ª. Bares, cafeterías o restaurantes compatibles con el uso residencial (disponiendo de accesos independientes a dicho uso), en la misma parcela. El desarrollo de la actividad debe garantizar que no se supere un nivel sonoro máximo de emisión en dB(A) permitido por la normativa sectorial, debiendo disponerse un aislamiento acústico que impida transmitir a los locales colindantes un nivel superior a aquel que disponga la referida normativa en vigor.

2ª. Bares, cafeterías o restaurantes incompatibles por sus características con otros usos en la misma parcela.

Bares, restaurantes, cafeterías y otros servicios de hostelería sólo podrán ubicarse en planta baja, o en edificio exclusivo; si se ubican en edificios con otros usos, éstos deberán contar con acceso independiente a vía pública, debiendo cumplir todas las condiciones que establezca la normativa sectorial vigente.

5. Uso Terciario Oficinas (TR-O).

Es un uso pormenorizado del uso global terciario, que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información y otros, sobre la base de la utilización y transmisión de la información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en este uso los edificios o locales en los que predominan las actividades burocráticas de carácter público o privado, los de banca y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª. Despacho profesional anejo a vivienda o con superficie menor de 50 m² útiles en todas las plantas. Este uso puede darse junto al uso residencial, ocupando la misma vivienda.

2ª. Despachos y oficinas hasta 100 m² en plantas baja y primera.

3ª. Despachos y oficinas de más de 100 m² en planta baja o en planta primera, pero obligatoriamente vinculados a planta baja.

6. Uso Terciario Recreativo (TR-R).

Es un uso pormenorizado del uso global terciario, que comprende:

a) Espectáculos. Se establecen las siguientes categorías para los locales destinados a la representación, interpretación o exhibición al público de tipo teatral, musical, cinematográfico, etc.

1ª. Hasta 50 espectadores.

2ª. Más de 50 espectadores.

b) Relación y recreo. Se establecen las siguientes categorías para los locales y espacios destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y recreo, como casinos, bingos, salas de fiestas, kioscos, etc.:

1ª. Hasta 150 m².

2ª. Más de 150 m².

3ª. Al aire libre.

Condiciones especiales. Se dotarán de acceso independiente, los locales destinados a

uso terciario recreativo, cuando se compatibilice con el uso residencial.

7. Uso Dotacional de Comunicaciones – Aparcamientos y Garajes (DOT-CA).

Es un uso pormenorizado del dotacional de comunicaciones. Se denomina garaje aparcamiento a todo espacio destinado a la estancia de vehículos a motor, incluyéndose en este uso los locales de paso, espera, y los depósitos de vehículos.

Para conjugar las necesidades de aparcamiento inherentes a la utilización residencial del NHT-BRL con las características específicas del mismo, y en coherencia con las previsiones de localización de aparcamientos colectivos que se contienen en el Plan, se aplicarán las siguientes reglas:

I. En las vías exclusivamente peatonales no se permitirá en ningún caso el acceso a aparcamientos.

II. En las vías que no sean exclusivamente peatonales se podrá permitir los aparcamientos individuales, siempre que las características del vial lo hagan posible, por no existir escalones y tener una anchura no inferior a tres metros. A estos efectos, se consideran aparcamientos individuales los de capacidad para una o dos plazas, en parcelas con uso residencial individual.

En los aparcamientos que sean admisibles conforme a lo establecido en el número anterior, la ejecución del acceso deberá respetar el plano de fachada, sin retranqueos; en todo caso la puerta no podrá exceder de tres metros de anchura, ni tener una altura inferior a dos metros. El vano de la puerta tendrá la misma altura que el resto de vanos de planta baja.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª. Con capacidad hasta 2 vehículos.

2ª. Hasta 400 m² de superficie o capacidad para 15 vehículos.

3ª. Más de 400 m² de superficie y/o capacidad superior a 15 vehículos.

Número de vehículos autorizados.

Se incluirá en cada proyecto un estudio de los posibles aparcamientos para turismos del edificio o conjunto de ellos, tanto interiores, como si procede, exteriores, con los planos que sean necesarios para definirlos totalmente. Queda completamente prohibido recurrir a la presentación de dos proyectos sobre sendas partes de un mismo solar (o cualquier otro recurso similar), para evitar la previsión de aparcamientos.

El cómputo de plazas de aparcamiento se establecerá a razón de 25 m² útiles por coche, a cuyo fin se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de la licencia.

Se considera mínimo **exento** de la reserva de aparcamiento los solares en que no sea inscribible un círculo de Ø 6,00 m. o cuya superficie sea inferior a 80 m². Tampoco será exigible la reserva de aparcamiento en el interior de edificaciones de procedencia histórica que sean sometidas a restauración o rehabilitación y en las cuales se justifique la imposibilidad de delimitar una zona para el estacionamiento de vehículos, por resultar contrario a la conservación tipológica del inmueble o porque éste sea inaccesible al tránsito rodado.

En el caso de que se justifique la inviabilidad técnica o económica de la ubicación de la preceptiva reserva de plazas de aparcamiento en el propio inmueble, se podrá admitir que la citada reserva se sitúe a una distancia máxima de 150 m. (recorrido peatonal medido desde el acceso al inmueble hasta el acceso al aparcamiento). En este caso la reserva deberá hacerse constar fehacientemente y justificar que dichas plazas de aparcamiento excedan la reserva propia del edificio en que estén ubicadas. La escritura del inmueble deberá hacer constar específicamente la vinculación del solar externo destinado a estacionamiento.

No será concedida licencia de obras para la construcción de edificios, ni licencia de apertura de actividad o instalación en locales situados en edificios de nueva construcción si no cumplen las reservas de espacio para aparcamientos ordenados en este artículo

En los inmuebles recayentes en todo su perímetro a calles que este PEP contemple como peatonales incompatibles con el tráfico rodado, no será exigible la reserva de aparcamientos.

Carga y descarga

Los proyectos de edificios de nueva construcción o acondicionamiento de los existentes para actividades en las que se precise carga y descarga de mercancías, deberá consignar entre sus documentos un estudio y planos relativos a las zonas y maniobras precisas para ello.

Será preceptivo destinar zona interior de carga y descarga, suficientemente dimensionada en las actividades comerciales, a partir de 500 m², de superficie útil.

Serán de cuenta del propietario o promotor los gastos que se originen para proteger los pasos sobre conducciones de los accesos, así como los daños que por exceso de carga o maniobra indebida se produzcan en la explotación.

Las dimensiones mínimas de las plazas para vehículos

I. 2,50 m x 5,00 entre ejes

II. Destinadas a personas con movilidad reducida será de 3,50 x 5,00 m., y de dimensión suficiente para poder maniobrar con una silla de ruedas. Se

aplicarán las condiciones específicas de las regulaciones sobre accesibilidad vigentes en cada momento.

Altura libre. Se admite una altura libre estricta mínima de 2,20 m. en cualquier punto.

Dimensiones mínimas de las rampas y accesos.

I. Las rampas rectas no sobrepasarán el 16% de pendiente y las rampas en curva el 12%, medidas por su línea media.

II. Los garajes de 1ª categoría no necesitan disposiciones especiales para acceso pudiendo utilizar el portal del inmueble cuando sea para uso exclusivo de los propietarios, en cuyo caso éste tendrá una anchura mínima de 3,00 m.

III. En categoría 2ª se dispondrá de un acceso con anchura mínima de 3,00 m.

IV. En categoría 3ª se dispondrá obligatoriamente de dos accesos independientes, uno de entrada y otro de salida, con anchuras mínimas de 3,00 m., cada uno.

V. El ancho mínimo de paso en las calles de circulación será de 3 m., en calles de un único sentido, y de 6 m., en calles de doble circulación. Las calles vinculadas a plazas de aparcamiento tendrán un ancho mínimo de paso de 6 m.

VI. En el caso de utilización de aparatos elevadores de coches en sustitución de rampas de acceso, habrá de habilitarse una zona de espera capaz para la permanencia de un coche, estando regulado por semáforo o sistema similar. Para las normas constructivas y de diseño se estará a lo dispuesto en la normativa vigente.

Puertas de acceso a las rampas.

Podrá situarse en la fachada del edificio siempre y cuando su apertura no invada la vía pública, por lo que no deberá sobresalir del plano de fachada. En ningún caso originará molestias a los viandantes ni entorpecerá el tráfico rodado. El Ayuntamiento se reserva el derecho a desestimar su instalación en aquellos casos en que se prevean evidentes molestias, tanto para el tráfico rodado como para el peatonal. Se evitarán las puertas de garaje retranqueadas con soluciones indecorosas.

Las condiciones de compartimentación, evacuación, señalización y las características de los elementos constructivos y materiales se regirán por la normativa de protección contra incendios vigente y por el CTE o normativa que lo desarrolle o sustituya.

No se permite la ejecución de edificios exclusivos de aparcamiento en el ámbito estricto del PEP.

8. Uso Dotacional Múltiple. (MD)

Uso de Instituciones y Servicios Públicos y Administrativos, cuyo uso específico se definirá con posterioridad a la gestión del plan.

1. Condiciones de volumen.

En el caso de los equipamientos dotacionales múltiples situados en suelo urbano, se estará a lo señalado para la zona de ordenanza NHT-BRL.

ALTURA MÁXIMA

Se estará a lo señalado para la zona de ordenanza NHT-BRL.

EDIFICABILIDAD

Se estará a lo señalado para la zona de ordenanza NHT-BRL.

OCUPACIÓN DE PARCELA

Se estará a lo señalado para la zona de ordenanza NHT-BRL.

2. Determinaciones sobre uso y destino del suelo y la edificación.

1. VIVIENDA.

Se permite el uso de vivienda en los siguientes casos:

- cuando se destine al personal que deba guardar el equipamiento (conserje, guarda, etc.)
- cuando se trate de un inmueble que el ayuntamiento rehabilite para:
  - Alojamiento turístico
  - Alojamiento de personas sin recursos, en riesgo de exclusión social o con necesidades funcionales especiales.
  - Viviendas sometidas a algún régimen de protección, en régimen de alquiler

2. INDUSTRIA. Se permite, en el caso de actividades productivas promovidas por la administración para favorecer la inclusión social, un trabajo digno para personas escasamente cualificadas, con cierto grado de discapacidad o cuya inserción laboral resulte difícil en el medio rural, por la falta de oportunidades alternativas.

En caso de que se pretenda la implantación de una actividad productiva en este tipo de equipamientos, dicha actividad deberá ser compatible con el entorno en el que se encuentre.

3. ALMACENES. Se permite el uso ligado a la actividad.

4. ASISTENCIAL BENÉFICO. Permitido.

5. COMERCIAL. Permitido, en el caso de que la gestión del comercio corresponda a la administración o sea tutelada por esta, se realice con el objeto de comercializar productos elaborados por personas en riesgo de exclusión social, personas escasamente cualificadas, con cierto grado de discapacidad o cuya inserción laboral resulte difícil en el medio rural, por la falta de oportunidades alternativas.

6. DEPORTIVO. Uso prohibido

7. DOCENTE. Permitido, en el caso de que la enseñanza impartida se oriente a personas mayores, desempleadas, en riesgo de exclusión social, escasamente cualificadas, con cierto grado de discapacidad o cuya inserción laboral resulte difícil en el medio rural, por la falta de oportunidades alternativas.

8. ESPECTÁCULO RECREATIVO. Permitido.

9. ESTACIONES DE SERVICIO. Uso prohibido

10. GARAJE-APARCAMIENTO. Se permite el uso ligado a la actividad.

11. HOTELERO. Permitido en el caso de alojamiento turístico.

12. OCIO Y RECREO. Uso prohibido, excepto tipo A vinculado a la actividad.

13. OFICINAS. Permitido.

14. RELIGIOSO. Se permite el uso ligado a la actividad.

15. SANITARIO. Permitido.

16. SERVICIOS ADMINISTRATIVOS. Permitido.

17. SOCIO-CULTURAL. Permitido.

18. TANATORIO. Uso prohibido.

9. Uso Dotacional de Equipamientos. Cultural y Educativo (ED).

Es un uso pormenorizado del dotacional, que comprende a los edificios o locales que se destinan principalmente a centro cultural, museos, bibliotecas, salas de exposición, actividades religiosas y similares, o bien al desarrollo de actividades destinadas a la formación y enseñanza de las personas, ya sean oficiales o privados. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª. Locales de hasta 200 m² de superficie útil

2ª. Locales de más de 200 m² de superficie útil

10. Uso Dotacional de Equipamientos. Administrativo-Institucional (AD).

Es un uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las

administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos gestionados directamente por la Administración o sujetos al régimen de concesión administrativa o prestados por entidades privadas, destinadas a la atención al público (correos, comisarias, empleo, pago de impuestos y tributos, etc.).

11. Uso Dotacional de Equipamientos. Sanitario - Asistencial (TD)

Es un uso pormenorizado del dotacional, que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

Se establecen las siguientes categorías:

1ª. Clínicas y dispensarios.

2ª. Hasta 10 camas.

CAPÍTULO VI CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LA EDIFICACIÓN Y SERVIDUMBRES URBANAS

Art. 131 NORMAS GENERALES.

Los edificios habrán de reunir, con sujeción a las disposiciones generales, las condiciones de solidez exigibles, bajo la responsabilidad del director facultativo de la obra.

El Ayuntamiento podrá comprobar en todo momento las condiciones de solidez y ordenar cuantas medidas estime convenientes para su efectividad, sin que ello represente obligación ni responsabilidad alguna para el mismo.

Art. 132 CONDICIONES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO PÚBLICO.

Mediante Ordenanza Municipal podrán regularse con detalle las condiciones concretas de seguridad, salubridad y ornato que se deben observar en cada tipo de inmueble. En ausencia de ordenanza específica, dichas condiciones mínimas serán, además de las establecidas en el Libro del Edificio (si éste es posterior a mayo de 2000 y se encuentra afectado por la Ley de Ordenación de la Edificación), las siguientes:

a) **De seguridad:** las construcciones deberán mantenerse con cerramientos y cubiertas estancos al paso del agua y la humedad, contar con protección de su estructura contra la acción corrosiva de los elementos y de los agentes agresores, y conservar los materiales de revestimiento de fachadas y cobertura de modo que no ofrezcan riesgo de caída.

   También deberán contar con protección contra accidentes mediante

antepechos, barandillas y cerramientos en condiciones.

Las instalaciones eléctricas y motores de elevación o presión para ascensores y agua, así como el pararrayos y las instalaciones de gas o calefacción si las hubiera, deberán cumplir la normativa de seguridad vigente.

En el caso de edificios sin habitantes, éstos deberán quedar cerrados y preservados contra ocupaciones ilegales.

b) **De salubridad:** se deberá mantener la aptitud de los inmuebles para el uso al que están destinados, en condiciones de limpieza que impidan su degradación y preservando el buen estado de las redes de servicio, de las condiciones de ventilación e iluminación y de las instalaciones de suministro y saneamiento.

Además, deberán conservar en óptimo funcionamiento los elementos de reducción, depuración y control de emisiones de humos, partículas y sustancias nocivas.

c) **De ornato:** se deberán mantener las fachadas limpias y bien pintadas reponiendo los materiales de revestimiento e imposta cuando sea preciso, para adecentarla. En iguales condiciones se mantendrán los jardines, mobiliario y vallado, si los hubiere, y los demás elementos privativos en el interior o cerramientos visibles desde la vía pública.

d) **Los solares** deberán ser mantenidos limpios de vegetación y restos de inmundicias, vallados con el cerramiento que corresponda según ordenanza.

Estos vallados deberán tener adecuada presencia, consistencia y resistencia, cercando la alineación oficial, según se ha indicado anteriormente.

Deberá propiciarse el adecuado tratamiento de la superficie del solar para evitar el riesgo de accidentes.

e) **Los carteles y anuncios luminosos,** sólo se podrán emplazar, previa licencia municipal, en los lugares y condiciones que se establecen en estas ordenanzas.

Todos estos elementos deberán ser mantenidos sin deterioro en tanto permanezcan visibles desde la vía pública.

Art. 133 SEÑALIZACIÓN DE FINCAS.

Todo acceso deberá estar convenientemente señalizado con el número o números que le correspondan, de la vía en que esté situado, perfectamente visibles.

Art. 134 SERVIDUMBRES URBANAS.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo, en las fincas y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio del pueblo. Los servicios técnicos municipales procurarán evitar

molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

CAPÍTULO VII CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Art. 135 CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN Y DEL MOBILIARIO URBANO

Como norma general de todas las obras públicas, se debe buscar el aprovechamiento racional más eficaz de todos los materiales que se empleen, evitando el despilfarro, pero obteniendo los máximos niveles de calidad.

Los objetivos fundamentales a conseguir son:

A) DURABILIDAD. - Las obras que se ejecuten habrán de ser de la máxima calidad; las hipótesis de partida de los proyectos serán siempre las más desfavorables y aquellos que planteen la utilización de las obras y servicios por espacio de tiempo más dilatado. Se preverá la máxima durabilidad de los elementos constructivos, e incluso ante el uso no racional de los mismos (actos de vandalismo, usos provisionales diferentes, etc.)

B) FACILIDAD DE MANTENIMIENTO Y REPOSICIÓN. - Dadas las grandes incomodidades que representan las obras para el vecindario y la población en general, ya sean de sustituciones o reparaciones, habrá de procurarse que los materiales empleados precisen el mínimo posible de mantenimiento y de obras para las eventuales reposiciones; cuando éstas sean necesarias. Con esta misma finalidad, los proyectos deberán prever la facilidad de acceso a las galerías o redes, para la conservación y mantenimiento de los servicios urbanos, y en forma tal que, en las eventuales reparaciones, cambios de trazado, etc., sean ejecutables con el mínimo posible de obras.

C) ADECUACIÓN AL USO Y ESPACIO URBANO EN QUE SE SITÚEN. - Si en general, hay que ser respetuosos con el entorno, con mayor motivo en el ámbito del PEP es necesario que los materiales empleados, y sus condiciones de textura, aparejo, forma, etc., sean consonantes con el ambiente urbano en que se implantan. Si bien se dan unas prescripciones generales en esta ordenanza, será el proyectista en todo caso el que habrá de dar la solución definitiva teniendo en cuenta estas indicaciones.

D) DISPONIBILIDAD. - Es importante la utilización de materiales que puedan obtenerse fácilmente en el mercado, especialmente aquellos que sean más susceptibles de ser objeto de reposiciones con el tiempo. Por otra parte, los materiales importados suelen ser más caros que los que se encuentran en la localidad y generalmente no se adaptan mejor que éstos al paisaje urbano. Es por lo tanto importante el empleo de materiales de fácil disponibilidad en la zona y de los que exista garantía de continuidad en su elaboración o que siendo fabricados "in situ" no existan en el futuro problemas de reposición. Sin embargo, esta apreciación no debe estar reñida con la posibilidad de utilizar materiales novedosos, particularmente innovadores en materia ambiental,

incluso cuando su coste de adquisición pueda resultar mayor: nos referimos, por ejemplo, a elementos de mobiliario urbano realizados íntegramente con material reciclado o a pavimentos captadores de CO_2.

E) ECONOMÍA. - El factor economía si bien es importante en cualquier obra pública, es en este caso relegable en favor de los anteriores (excepto en lo relativo al ahorro energético) sobre todo teniendo presente que los costes reales de las obras están constituidos por los costes iniciales y los costes de mantenimiento. Las superficies más caras suelen ser las más económicas de mantener. Ello unido a la ineludible necesidad de unos tratamientos estéticamente acordes al entorno, permite anteponer a la economía, las condiciones de durabilidad, mantenimiento, adecuación y disponibilidad.

F) SOSTENIBILIDAD Y CUIDADO DEL MEDIO AMBIENTE. - Del mismo modo que, con carácter general todos los proyectos de edificación en el ámbito del PEP deberán justificar las consideraciones de tipo medioambiental, las obras de urbanización se acomodarán a dichos criterios, justificando expresamente el ahorro energético de las soluciones propuestas, el carácter reciclable de los materiales empleados (donde sea posible) y la contención en la generación de residuos.

G) ACCESIBILIDAD Y FACILIDAD DE USO PARA PERSONAS DISCAPACITADAS. - Todas las obras de urbanización, sustitución y mejora del mobiliario urbano deberán adaptarse a las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones. El diseño, colocación y mantenimiento de los elementos de urbanización que deban ubicarse en áreas de uso peatonal garantizarán la seguridad, la accesibilidad, la autonomía y la no discriminación de todas las personas. No presentarán cejas, ondulaciones, huecos, salientes, ni ángulos vivos que puedan provocar el tropiezo de las personas, ni superficies que puedan producir deslumbramientos. Los elementos de urbanización nunca invadirán el ámbito libre de paso de un itinerario peatonal accesible.

Art. 136 CONDICIONES DE LA PAVIMENTACIÓN DE VIALES Y ESPACIOS PÚBLICOS.

Las obras de urbanización de los viales se realizarán de acuerdo con las especificaciones de diseño contenidas en este Plan y las establecidas para las obras municipales. El esquema de aceras, calzadas y aparcamientos podrá ser alterado en el Proyecto de Urbanización sin modificar las alineaciones. Con carácter prevalente sobre la regulación general incluida en los párrafos siguientes, el Ayuntamiento podrá exigir condiciones específicas de urbanización adecuadas al respeto por las características históricas y arquitectónicas.

Pavimentos de calzadas.

El pavimento influye en la configuración de los paisajes, a la par que, en los NHT-BRL, es parte de su valor patrimonial, capaz de renovar la imagen cultural, dinamizar la economía o servir de instrumento para plasmar hechos singulares del pasado.

En el caso del ámbito ordenado por este plan, el ayuntamiento ya ha venido reponiendo la mayor parte del pavimento y en el momento de la redacción del PEP, la superficie pendiente de repavimentar es pequeña y se limita, básicamente, a la Calle Vereda. En consecuencia, se podrá seguir con el criterio y los materiales empleados en el resto del NHT-BRL, para evitar romper la homogeneidad u optar por las pautas que se describen a continuación. En todo caso, están pautas sí que deberán observarse en el caso de la reurbanización de la Plaza de España.

La propuesta se basa en el propósito de mantener los modelos tradicionales mediante el uso de elementos materiales como la losa y adoquines, todos ellos de material pétreo, especialmente granito y cuarcita, un material resistente. Eventualmente, se podrían combinar con hormigón.

La configuración de las calles, vendrá definida en función de sus anchos:

- Calles con ancho inferior a 3 metros:

  La configuración del mosaico pretende conseguir la uniformidad espacial y visual, conseguida mediante la colocación de baldosas de gran tamaño en toda la superficie. Existiendo una franja central donde las piezas se colocarán en el sentido de la marcha, longitudinalmente, y en los laterales las piezas quedarán de forma transversal al sentido de tránsito.

- Calle con ancho superior a 3 metros:

  La configuración se dispondrá siguiendo el mismo criterio que en las calles de menor dimensión, sustituyendo las franjas laterales por adoquines de granito cubicados. Los bordes de las calles estarían cubiertos por adoquines de cuarcita y granito que se adaptan a los diferentes perfiles de las fachadas y permiten la permeabilidad de los muros, el centro estaría cubierto por losas de granito que conforman sendas que permiten el paseo, 'dibujando' en cierto modo el recorrido.



Fuente: AUG-ARQUITECTOS SLP

En la franja central de ambas tipologías, se situará el nuevo sistema de abastecimiento de agua, permitiendo con mayor facilidad su localización e intervención en caso de avería, realización de nuevas canalizaciones, etc.

Esta propuesta consigue la adaptabilidad a todo tipo de calles y espacios, independientemente de las características del terreno, la conjugación de los adoquines de cuarcita y de granito y las placas de granito se puede adaptar a las características concretas de las pendientes, dimensiones o condiciones de cada uno de los entornos.

Esta pavimentación basada en criterios de sistematización, funcionalidad, accesibilidad, mantenimiento y de protección del paisaje que integra su entramado urbano interno y del que forma parte su pavimento.

Pavimentos para acerados.

Se ejecutarán, exclusivamente con losas de piedra natural, con preferencia de las silíceas a las calizas, y admitiéndose cualquier tipo de tratamiento superficial, excepto aquellos que puedan ser deslizantes (pulimentados en superficies grandes o inclinadas, escaleras, etc.).

El pavimento del itinerario peatonal accesible será estable, antideslizante en seco y en mojado, sin piezas ni elementos sueltos, con independencia del sistema constructivo que, en todo caso, impedirá el movimiento de las mismas. Su colocación y mantenimiento asegurará su continuidad y la inexistencia de resaltes.

Todo itinerario peatonal accesible deberá usar pavimentos táctiles indicadores para orientar, dirigir y advertir a las personas en distintos puntos del recorrido, sin que constituyan peligro ni molestia para el tránsito peatonal en su conjunto.

El pavimento táctil indicador será de material antideslizante y permitirá una fácil detección y recepción de información mediante el pie o bastón blanco por parte de las personas con discapacidad visual. Se dispondrá conformando franjas de orientación

y ancho variable que contrastarán cromáticamente de modo suficiente con el suelo circundante. Se utilizarán dos tipos de pavimento táctil indicador, de acuerdo con su finalidad:

- Pavimento táctil indicador direccional, para señalar encaminamiento o guía en el itinerario peatonal accesible, así como proximidad a elementos de cambio de nivel. Estará constituido por piezas o materiales con un acabado superficial continuo de acanaladuras rectas y paralelas, cuya profundidad máxima será de 5 mm.
- Pavimento táctil indicador de advertencia o proximidad a puntos de peligro. Estará constituido por piezas o materiales con botones de forma troncocónica y altura máxima de 4 mm, siendo el resto de características las indicadas por la norma UNE 127029. El pavimento se dispondrá de modo que los botones formen una retícula ortogonal orientada en el sentido de la marcha, facilitando así el paso de elementos con ruedas.

En calles cuya sección no distinga entre aceras y calzada, se ejecutarán con losas de piedra natural, adoquines de piedra natural granítica y, eventualmente, solados de hormigón en masa, pero siempre con colorantes y tratamientos superficiales adecuados y alternados en paños, con otros tratamientos o materiales de forma que no queden nunca paños uniformes de hormigón mayores de 15 m².

Bordillos.

En el NHT-BRL, en los límites de pavimentos se emplearán bordillos de piedra natural granítica. Los bordillos también podrán ser de pletinas de acero, cuyo contraste con la piedra introduce una solución (contrastada) actual y muy correcta.

Pavimentos tradicionales existentes.

Los pavimentos de calzada, bordillos y acera existentes en la zona que sean de piedra natural, deberán mantenerse e integrarse en las actuaciones de reurbanización, tanto de proyectos conjuntos de urbanización de calles como en las actuaciones de edificación o rehabilitación, que se acometan.

Sí se contempla en estos viales la aplicación de tratamientos antideslizantes, mediante abujardado de las piezas, con la intencionalidad de mantener la materialidad, ajustada a la imagen originaria del municipio y a la que se pretende acercarse con la intervención, y atenuando las deficiencias, que su uso continuado ha provocado, principalmente la resbaladicidad, acentuada en estado mojado.

Su eventual sustitución solo se justificará por razones de seguridad de uso o ante un evidente estado de deterioro, debiéndose en estos casos aplicar el tratamiento general establecido en estas ordenanzas.

Señalización horizontal

La señalización horizontal se realizará con piezas de diferente color bien contrastado, para evitar el posterior pintado de las mismas.

No se permite la pintura de los pavimentos del NHT-BRL.

Art. 137 CONDICIONES EXIGIBLES A LOS ELEMENTOS DE MOBILIARIO URBANO.

Con carácter general, deberá garantizarse el cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

Alcorques.

La forma y dimensiones las especificará el proyectista de acuerdo con las características de las especies a plantar, del terreno y del tipo de pavimento circundante.

Los marcos de los alcorques podrán ser a base de pletinas metálicas, o piezas de piedra natural. El cubre alcorque será acorde al marco del alcorque. Se permite el empleo de acero, fundición y losas pétreas. Se podrá aplicar un material drenante de relleno específicamente concebido para estos fines.

En la disposición de alcorques deberá garantizarse el cumplimiento de la normativa vigente de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones, para lo cual se garantizará la disposición de un sistema que permita enrasar la acera con el hueco dejado por el alcorque. En todos los alcorques situados sobre las aceras o calles peatonales, se dispondrá cubre alcorques enrasados con la acera y que cubrirá completamente el hueco del alcorque, salvo el espacio por el que emergerá el tronco del árbol, con la holgura adecuada a la especie de que se trate.

Para árboles situados en el interior de macizos ajardinados, o en zonas no accesibles al tránsito peatonal, no será preceptiva la colocación de estos cubre alcorques.

Sumideros e imbornales.

Se ejecutarán según los modelos normalizados aprobados por el Ayuntamiento. Las rejillas que lleven serán de fundición.

Tapaderas de registros.

Serán según los modelos aprobados por el Ayuntamiento y se realizarán a base de piezas de fundición, o bien construidas por marcos de acero y con el mismo pavimento que el de su entorno contenido en el marco.

Bolardos.

En determinadas situaciones, será preciso disponer bolardos como elementos disuasorios al tránsito rodado, para evitar la invasión por parte de vehículos de zonas

reservadas a usos peatonales o de ciclistas.

La disposición de este tipo de elementos se hará de forma muy contenida para evitar el uso abusivo de los mismos, ya que estos elementos no deben interpretarse como un sustituto de una eficaz labor policial de control del tránsito. La distancia entre bolardos no debe dificultar el tránsito peatonal o el acceso de vehículos de emergencia, ni hacer de estos elementos una pieza destacada del diseño urbano, justificándose su colocación solo en situaciones excepcionales, pero nunca con carácter general e indiscriminado. En dichos casos, podrá recurrirse a la colocación de bolardos que serán de piedra natural y escasa altura o fundición de hierro.

Tanto la separación como las dimensiones y características de los bolardos se ajustarán a lo dispuesto en la normativa vigente en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

Bancos.

El Ayuntamiento podrá establecer unos modelos determinados que deberán ser utilizados en el ámbito del PEP. En tanto no existan tales modelos, se establecen las siguientes características:

Podrán realizarse de obra o ser prefabricados. Los de obra tendrán el diseño y nobleza de materiales propios de los espacios donde se van a situar, debiéndose utilizar materiales de primera calidad, tales como piedra, hormigón pulido, etc.

Los bancos prefabricados podrán realizarse con los siguientes materiales:

- Fundición de hierro o aluminio
- Madera.
- Acero
- Combinaciones de los anteriores entre sí.

Se prohíbe el empleo de materiales plásticos tanto estructurales como de asiento, en la confección de los bancos.

La madera podrá ir barnizada, tintada o pintada en colores tradicionales.

A efectos de facilitar la utilización de bancos a todas las personas y evitar la discriminación, se dispondrá de un número mínimo de unidades diseñadas y ubicadas de acuerdo con los siguientes criterios de accesibilidad:

- Dispondrán de un diseño ergonómico con una profundidad de asiento entre 0,40 y 0,45 m y una altura comprendida entre 0,40 m y 0,45 m.
- Tendrán un respaldo con altura mínima de 0,40 m y reposabrazos en ambos extremos.

- A lo largo de su parte frontal y en toda su longitud se dispondrá de una franja libre de obstáculos de 0,60 m de ancho, que no invadirá el itinerario peatonal accesible. Como mínimo uno de los laterales dispondrá de un área libre de obstáculos donde pueda inscribirse un círculo de diámetro 1,50 m que en ningún caso coincidirá con el itinerario peatonal accesible.

La disposición de estos bancos accesibles en las áreas peatonales será, como mínimo, de una unidad por cada agrupación y, en todo caso, de una unidad de cada cinco bancos o fracción.

Papeleras.

El Ayuntamiento podrá establecer unos modelos determinados que deberán ser utilizados en el ámbito del PEP. En tanto no existan tales modelos, se establecen las siguientes características:

Podrán ser exentas o adosadas a otros elementos y estarán fabricadas de chapa galvanizada, siempre acorde con el colorido y forma del entorno.

Serán de cubeta abatible o desmontable con sistema de cierre, para facilitar su vaciado y de diseño adecuado para conseguir fácilmente su limpieza. La altura de la boca estará situada entre 0,70 m y 0,90 m.

Jardineras.

Serán preferiblemente hechas de fábrica en la propia obra, con las mismas características que las definidas para los bancos de obra.

Indicadores urbanos: rótulos y señalizaciones viarias:

Los indicadores direccionales, irán instalados conjuntamente en paneles, con los rótulos normalizados. No se admitirá la instalación de indicadores direccionales independientes.

Los indicadores para tráfico se instalarán preferiblemente sobre paneles de chapa pintada en su fondo, que servirán al tiempo de deslinde y protección de las aceras y calzadas o cuando sea posible, se podrán instalar adosados a las fachadas de los edificios, cuando estos no estén protegidos, quedando el borde inferior a una altura mínima de 2,20 m.

Se prohíbe cualquier otro tipo de rótulos sobre la vía pública que no sean las señalizaciones de tráfico o rótulos oficiales (nombres de calles, mercados, etc.)

Parquímetros

La posible colocación de parquímetros o cualquier otro aparato que sirva para cobrar el estacionamiento en las vías públicas, estará sujeta al correspondiente informe de la Comisión de Seguimiento del PEP, que deberá pronunciarse sobre el modelo idóneo para el ambiente urbano.

Marquesinas de paradas de autobuses.

No se contemplan en el ámbito del PEP.

Kioscos para prensa, lotería, bebidas.

No se contemplan en el ámbito del PEP.

Construcciones auxiliares, accesos a servicios, etc.

En caso de existir, cualquier otro tipo de construcciones, éstas se efectuarán siguiendo la pauta establecida para todo lo anterior.

Se prohíbe el empleo de elementos prefabricados de hormigón en su color y de productos plásticos que hayan de quedar vistos.

Asimismo, se prohíben como materiales de cubrición el fibrocemento.

Art. 138 PROYECTOS DE ENTERRAMIENTO DE CONDUCCIONES DE ENERGÍA, TELECOMUNICACIONES Y OTROS SUMINISTROS

Conforme establece el artículo 35.5 y 35.6 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones, los despliegues aéreos y por fachadas no podrán realizarse en el BIC, pero sí en el resto del NHT-BRL

Las empresas encargadas del suministro de energías y otros suministros deberán formular los planes y proyectos necesarios y concertar con el Ayuntamiento el modo y forma en que procederán al enterramiento de las conducciones de distribución, que deberá comenzar a ejecutarse antes de los dos años de la entrada en vigor del PEP.

La Comisión Mixta de Seguimiento del PEP, o en su defecto, el órgano municipal competente, podrá dictar órdenes de ejecución para conminar a los responsables de los correspondientes servicios a la retirada de cables, conducciones, antenas u otros elementos no adecuados o adaptados a las presentes Ordenanzas. En la ejecución de las nuevas obras y mientras las edificaciones a las que den servicio no adapten su acometida al sistema soterrado, las compañías suministradoras deberán disponer de la doble previsión de abastecimiento soterrado (hacia el que se tenderá a medio plazo en todo el ámbito ordenado) y aéreo (en progresiva sustitución)

El incumplimiento de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante a la ejecución subsidiaria a costa del obligado y, en su caso, a la imposición de hasta diez multas coercitivas, con periodicidad mínima mensual, por importe máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras especificadas en la orden de ejecución. El importe de las multas coercitivas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida.

Cualquier reparación, cambio o ampliación necesaria en las redes urbanas de

infraestructuras, deberá contar con el informe favorable de la Comisión de Seguimiento del PEP respecto a los elementos de ejecución de la obra que puedan afectar al ambiente urbano. En caso de reparaciones de urgencia, la Comisión de Seguimiento del PEP deberá asesorar a los departamentos municipales correspondientes sobre la terminación final de las mismas, una vez subsanada la avería que dio origen a la reparación.

El ayuntamiento, en el marco del programa de actuaciones contenido en este plan, promoverá el establecimiento por fases de una red de presión para uso exclusivo de bomberos, con tomas en puntos urbanos que permitan cubrir el ámbito del NHT-BRL, a partir de los puntos en donde la accesibilidad de los vehículos de extinción de incendios sea más problemática.

Art. 139 CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS PLANTACIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO

1. Suministro

La calidad del material vegetal se entiende como la totalidad de características y rasgos distintivos del producto o servicio que afectan la capacidad de satisfacer las necesidades establecidas o implícitas (ISO 8402).

Por tanto, debe haber un sistema de control, y una inspección, para comprobar que las plantas de vivero se producen, se sirven y se plantan de acuerdo con las especificaciones que favorecen la ejecución de una jardinería de calidad.

Calidad del material vegetal

La calidad del material vegetal se clasifica en:

- Características internas y externas.
- Características básicas y complementarias.

Las características internas no pueden detectarse visualmente, y requieren de análisis largos y complejos. En este caso, es el proveedor quién tiene la responsabilidad de que los productos y los procesos de producción cumplan la normativa legal, garantizando la calidad del material vegetal.

Sin embargo, analizando las características externas básicas y las características externas complementarias, pueden detectarse factores que reducen la calidad del material vegetal. Algunas de estas características fácilmente detectables y por tanto objeto de análisis en la elección del material vegetal son:

- Desarrollo aéreo
- Sistema radical
- Relación parte aérea-sistema radical

- Homogeneidad

Respecto al desarrollo aéreo

Observando esta característica, se puede detectar el material vegetal en mal estado o que puede reducir la calidad de la plantación.

Se considera adecuado:

- Un tronco recto con un equilibrio altura total/diámetro de 60/80 para frondosas y de 25/40 para coníferas.
- La forma de la copa debe presentarse conforme al desarrollo natural de la especie y evitándose ramaje terciario.
- Un color de hojas y flores propio de la especie.
- Una altura de cruz superior a 2,5 metros para arbolado de alineación.

No debe seleccionarse material vegetal:

- Con troncos codominantes.
- Con guías múltiples.
- Con hojas secas.
- Con heridas de maquinaria, poda, animales o climatológicas (heladas o granizo).
- Con falta de turgencia de hojas y ramas causada por deshidratación.
- Con todas las yemas florales abiertas.

Respecto al desarrollo radical

Es de gran importancia observar durante la selección del material vegetal el estado de las raíces, teniendo en cuenta que una selección inadecuada puede ocasionar un mal desarrollo de la plantación y por tanto un descenso de la calidad de la plantación.

No debe seleccionarse material vegetal:

- Con exceso de raíces.
- Con raíz principal curvada en más de 90 grados.
- Con más del 80% de las raíces enrolladas.
- Con raíces deshidratadas.

Respecto a la relación parte aérea-sistema radical

El desequilibrio de esta relación produce un desarrollo inadecuado de la planta, y por tanto reduce la calidad de la plantación.

Se considera adecuada una relación 1:1.

Respecto la homogeneidad

La homogeneidad de la plantación no influye en el desarrollo del material vegetal, pero si aumenta el acabado visual de la plantación y por tanto aumentará la calidad de la plantación.

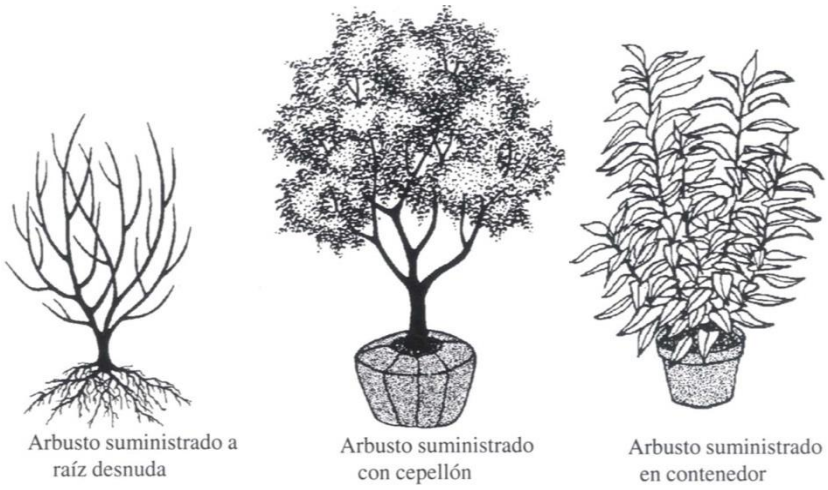
Se considera adecuada una uniformidad del material vegetal.

Presentación del material vegetal

Las especies vegetales producidas en viveros generalmente se presentan en los siguientes formatos, de mejor a peor acondicionamiento radical:

- En contenedor. Las especies de hoja perenne y grandes ejemplares deben recibirse en este formato.
- En cepellón. Puede recibirse en especies de hoja perenne, caduca y grandes ejemplares, prestando especial atención a que exista una buena cohesión entre la tierra y las raíces.
- A raíz desnuda. Puede recibirse en especies de hoja caduca.

Un buen acondicionamiento radical es importante para conseguir que la plantación se adapte rápidamente a las nuevas condiciones del terreno y responda con una buena formación del material vegetal. Por este motivo, se emplea como norma de calidad de la plantación, la utilización de material vegetal en contenedor, siendo especialmente importante la utilización de este formato en árboles de hoja perenne y grandes ejemplares.



Formatos de presentación: raíz desnuda, cepellón, contenedor. Extraído de NTJ07F, COITA CA.

Transporte y acopio del material vegetal

El material vegetal es especialmente frágil y durante la carga, transporte y descarga, desde el vivero a la zona de acopio, pueden producirse rozaduras, roturas o heridas que

merman la calidad del material, influyendo en el normal desarrollo tras su plantación.

Por este motivo, durante el transporte del material vegetal se debe supervisar que sea debidamente colocado, sujetado y protegido, evitando roturas y roces durante el desplazamiento, tanto con la caja del vehículo como entre el mismo material vegetal.

La descarga y acopio de material se debe realizar inmediatamente después de llegar a la obra, directamente en el lugar de plantación o en una zona habilitada de la obra. En caso de recibir plantas ejemplares la descarga se debe realizar en el mismo lugar de la plantación.

Para el acopio de material vegetal en obra se debe considerar:

- Realizar el acopio según el tipo, especie y/o variedad, y tamaño, evitando la mezcla de los distintos lotes y facilitando la verificación de las existencias.
- En todo momento las plantas conservarán las etiquetas de identificación.
- El lugar de acopio debe mantenerse hasta el momento de la plantación.
- En caso de recibir material vegetal presentado a:
    - Raíz desnuda se colocarán verticalmente con las raíces dentro de zanjas rellenadas de tierra y anclados.
    - Cepellón se cubrirá con tierra o acolchado sin dañar el cepellón o la corteza.
    - Contenedor se deberá situar en un lugar con condiciones similares a las del vivero.
- El material vegetal debe permanecer correctamente hidratado hasta el momento de su plantación.

Requisitos legales referentes a la sanidad.

La legislación básica referente a la sanidad de las plantas es la Directiva Europea 91/683 (DOCE L–376, 31.12.1991), traspuesta a la legislación española en los Boletines Oficiales del Estado de 20.5.1993 y 3.6.1993, y en posteriores modificaciones.

Requisitos legales referentes a la comercialización.

La legislación española de producción y comercialización de plantas de vivero parte de la Ley de semillas y plantas de vivero (BOE 1.4.1971) y del desarrollo de la misma: Reglamento general sobre producción de semillas y plantas de vivero (BOE 12.2.1973) y Reglamento general técnico de control y certificación de semillas y plantas de vivero (BOE 6.6.1986). Para algunos tipos de planta (forestal) existe una regulación específica (BOE 8.2.1989).

A nivel comunitario y para garantizar que los consumidores reciben plantas ornamentales de buena calidad y buen estado sanitario, se promulgó la Directiva

91/682 (DO-CE L–376, 31.12.1991) sobre la comercialización de plantas ornamentales, traspuesta a la legislación española en el BOE de 4.11.1994.

Las autoridades deben garantizar, mediante controles e inspecciones, que los productores cumplen los requisitos establecidos. Para ello deben estar inscritos en el Registro de Viveros, que en algunas comunidades autónomas está unificado con el Registro oficial de productores, comerciantes e importadores de vegetales mencionado anteriormente.

El proveedor (productor o comerciante) tiene la responsabilidad de que los productos y los procesos de producción cumplan la normativa legal. Para controlar esta responsabilidad, los servicios oficiales se encargan de supervisar el proceso de producción y comercialización. Alguno de los aspectos supervisados:

- Para la calidad del material de multiplicación y las plantas utilizadas:
    - El material de reproducción debe estar libre de cualquier organismo nocivo que pueda afectar su calidad.
    - La siembra, trasplante, enmacetado y plantación de las plantas.
    - El cumplimiento de las condiciones fitosanitarias establecidas por la directiva fitosanitaria,
    - El lugar y método de cultivo
    - El mantenimiento general del cultivo
    - Las operaciones de multiplicación
    - Las operaciones de recolección
    - La higiene
    - Los tratamientos aplicados
    - El envasado o embalaje
    - La conservación o almacenado
    - El transporte
    - La administración.
- Para la comercialización, se supervisa que el proveedor tenga expedido el documento con la siguiente información:
    - Las palabras NORMAS DE CALIDAD CEE.
    - Código del estado miembro.
    - Nombre o código del organismo oficial responsable.
    - Número de registro del proveedor.

- Número individual de serie o de lote.
- Nombre botánico.
- Nombre de la variedad.
- Denominación del grupo de plantas, si procede.
- Cantidad.
- Nombre del país de origen y del país importador en plantas procedentes de países terceros.

La misma Directiva 91/682 (DO-CE L–376, 31.12.1991) establece que las variedades comercializadas sean de:

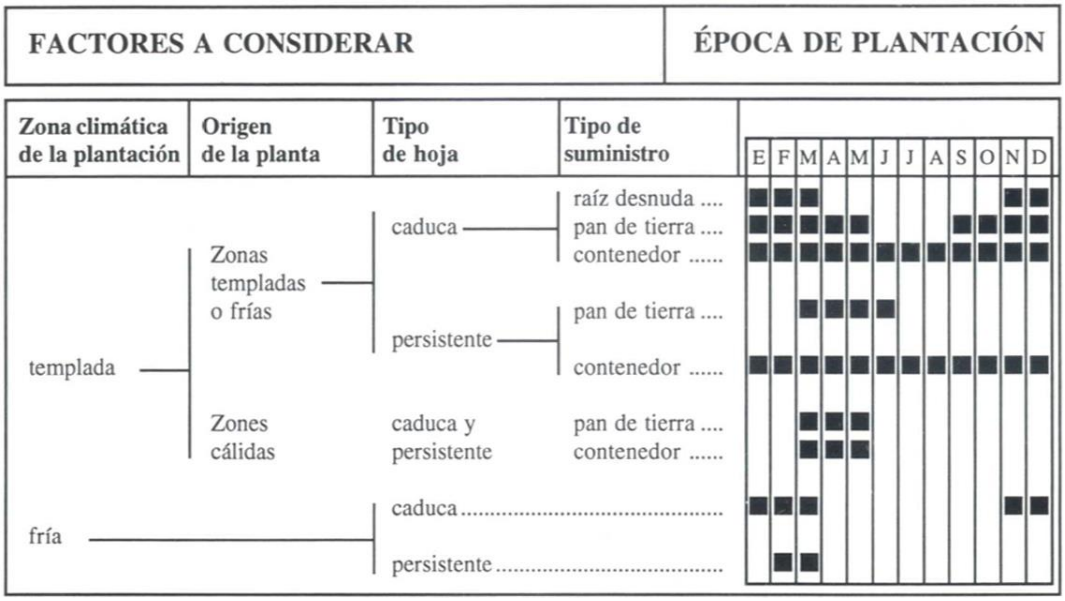
- Conocimiento común y protegidas como obtenciones vegetales o registradas oficialmente.
- Estén inscritas en listas elaboradas por los proveedores.

2. Plantación

Época de plantación

Una adecuada época de plantación disminuirá las marras y por tanto las reposiciones, y permitirá un desarrollo óptimo del material vegetal.

De forma general, considerando la zona climática de la plantación, el origen de la planta, el tipo de hoja y el tipo de suministro, se debe realizar la plantación ajustándose al siguiente cuadro:



Cuadro de épocas de plantación. Extraído de NTJ08B, COITA CA.

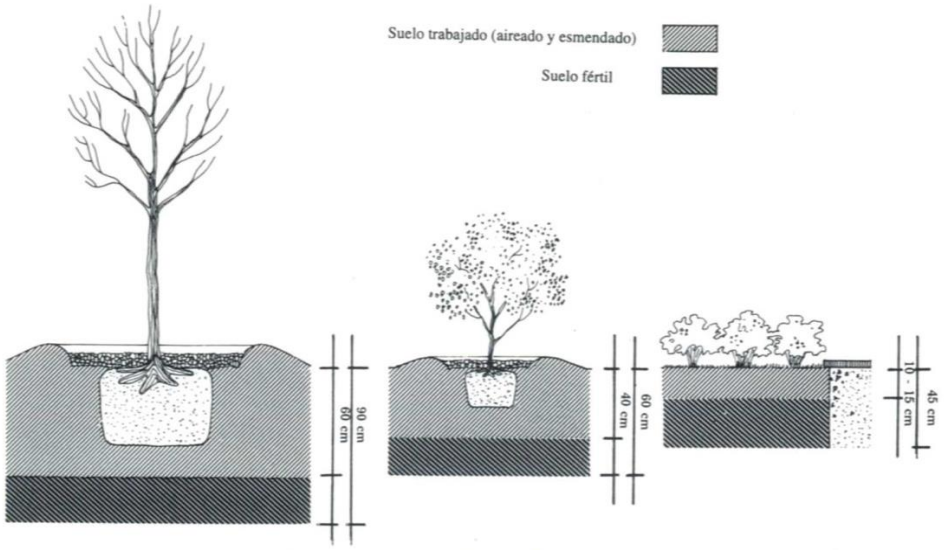
Preparación del terreno.

Antes de la plantación debe procederse al modelaje y perfilado del terreno, si procede, y al acondicionamiento del suelo.

En suelos compactados, para evitar encharcamiento y muerte prematura de la planta recién plantada, es conveniente mejorar su estructura y su permeabilidad. En un suelo excesivamente compactado debe realizarse un subsolado en el área de plantación. En suelo con costra debe realizarse una escarificación de suelo.

Con condiciones físico-química poco adecuadas, debe realizarse una aplicación de enmienda para favorecer la fertilidad, la porosidad, el drenaje y la retención de humedad.

La profundidad mínima de suelo removido y fértil debe ser de 50 cm. En presencia de piedras debe valorarse un despedrado. Con malas hierbas también debe valorarse la realización de un desherbado.



Acondicionamiento del suelo para plantaciones de árboles, arbusto y herbáceas. Extraído de NTJ08B, COITA CA.

Dimensión de los hoyos de plantación

El tamaño de los hoyos de plantación practicados depende del tipo de plantación que se tenga que realizar, de la calidad del suelo existente y del tamaño de los árboles suministrados. Deben ser suficientemente anchos y profundos para poder acomodar el cepellón o el sistema radical entero.

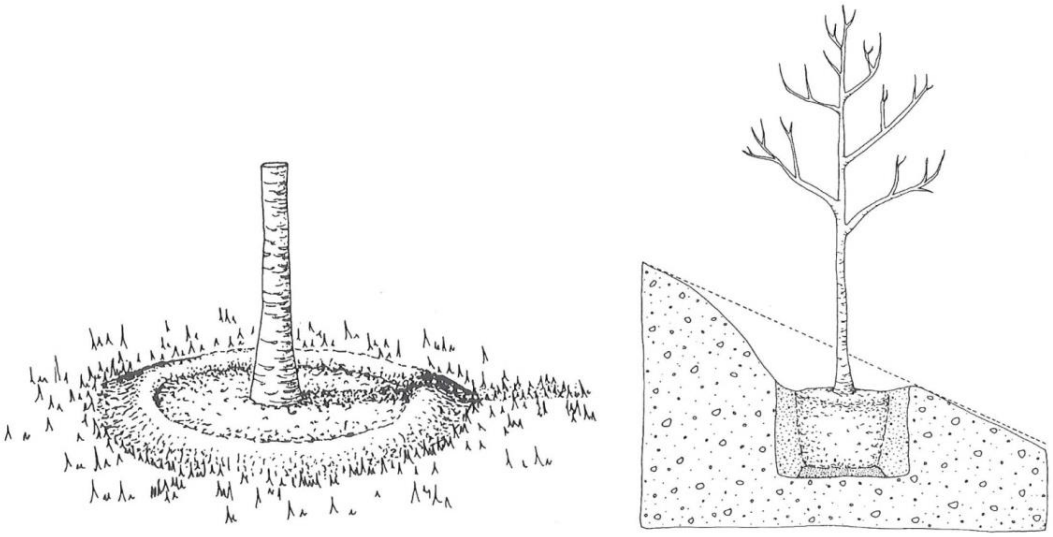
La forma del hoyo puede ser cilíndrica, troncocónica, cúbica, paralelepipédica o troncopiramidal. En suelos compactos es conveniente que el volumen excavado en la parte superficial sea más grande que el de la parte inferior.

Para zanjas, su anchura se corresponde con el diámetro del diámetro del hoyo y su profundidad con la del sistema radical o del cepellón. Conviene realizar zanjas en la

plantación de alineaciones de árboles, siempre que se pueda llevar a cabo.

Formación de hoyos de riego

Debe darse forma a un caballón alrededor de árboles y arbustos para obtener un hoyo de riego que permita el aporte de agua de riego o lluvia, y eventualmente la aportación de abono. La anchura del hoyo debe ser equivalente a la proyección de la copa en el momento de la plantación.



Formación del hoyo de riego en llano y en pendiente. Extraído de NTJ08C, COITA CA.

Tutores y elementos de soporte

La medida de los árboles y las condiciones de lugar determinan el diseño y la altura del tutor. Su espesor debe ser suficiente para resistir el embate del viento dominante. La ejecución del entutorado deberá contemplar las consideraciones siguientes:

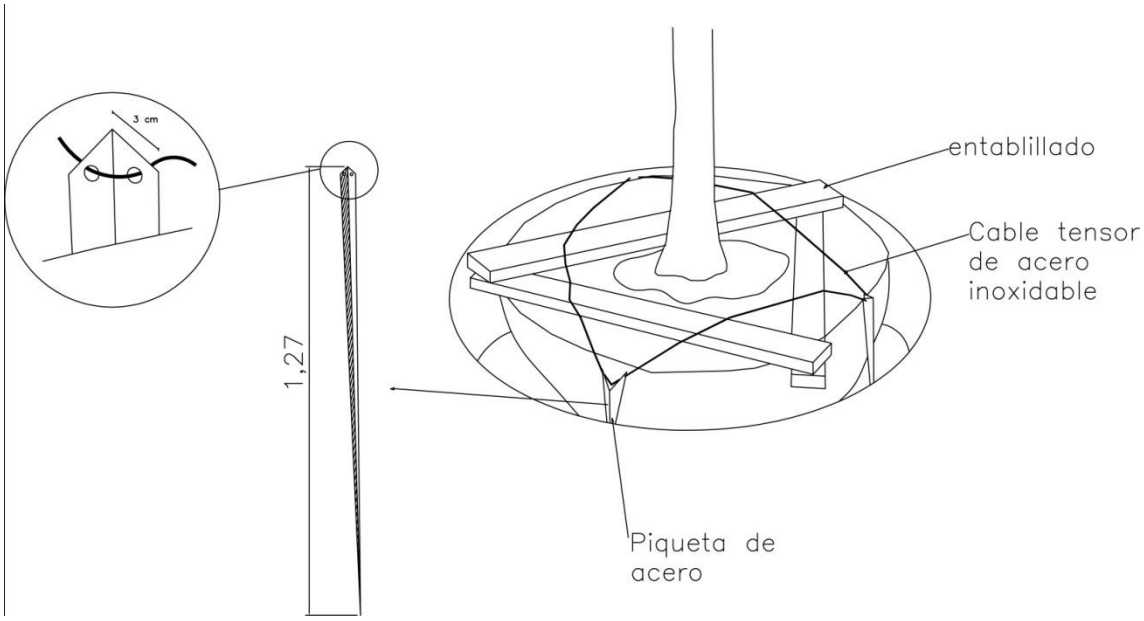
- No debe dañar ni la parte aérea, ni las raíces de las plantas ni el cepellón.
- No debe suponer ningún peligro para las personas ni para los bienes.
- Deben poder resistir los tirones, golpes y actos vandálicos que se puedan producir en la zona de plantación.
- Deben sujetar la planta de manera que no se mueva a nivel del suelo, pero permitiendo que la copa del árbol cimbree libremente con el viento.

Anclaje subterráneo

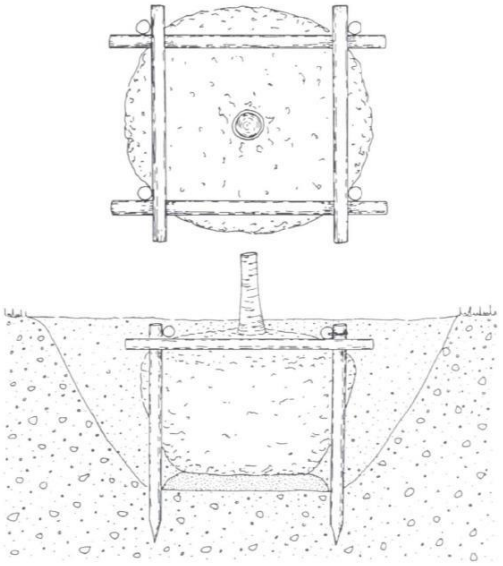
Debe contemplar las consideraciones siguientes:

- El cepellón se sujeta mediante la instalación de un cable o una estructura soterrada que se afianza a tres o cuatro puntos de anclaje al subsuelo.
- El cepellón debe estar protegido en la parte superior con un marco de madera.

- El sistema debe quedar fuertemente tensado.



Anclaje soterrado con cableado.

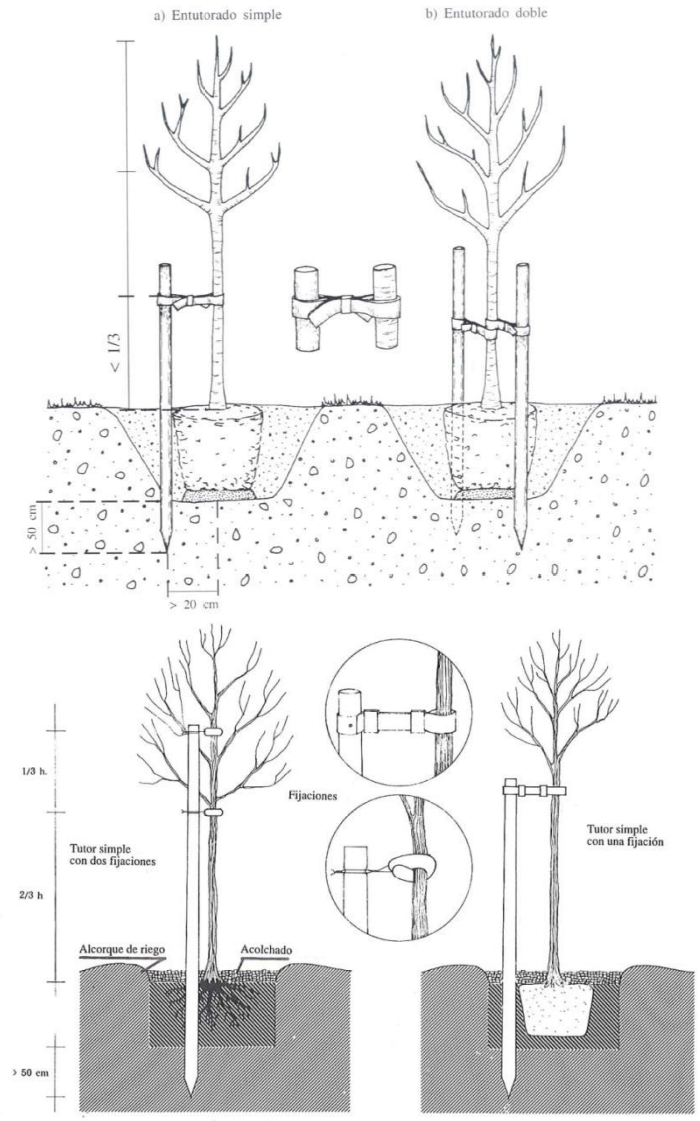


Anclaje soterrado. Extraído de NTJ08C, COITA CA.

Anclaje aéreo. Enturorado.

El arbolado se guiará con tutores de calibre 20/25 o superior y altura de 3 metros. Se clavarán como mínimo 0,5 m por debajo del fondo del hoyo de plantación, en el lado donde sopla el viento dominante. Para situaciones adversas se utilizarán 2 o 3 tutores por árbol. Quedará en posición vertical, centrado con el tronco y a una distancia mínima de 20 cm respecto a éste para evitar la formación de heridas y roturas.

En entutorado debe retirarse a los 2 años de plantación.



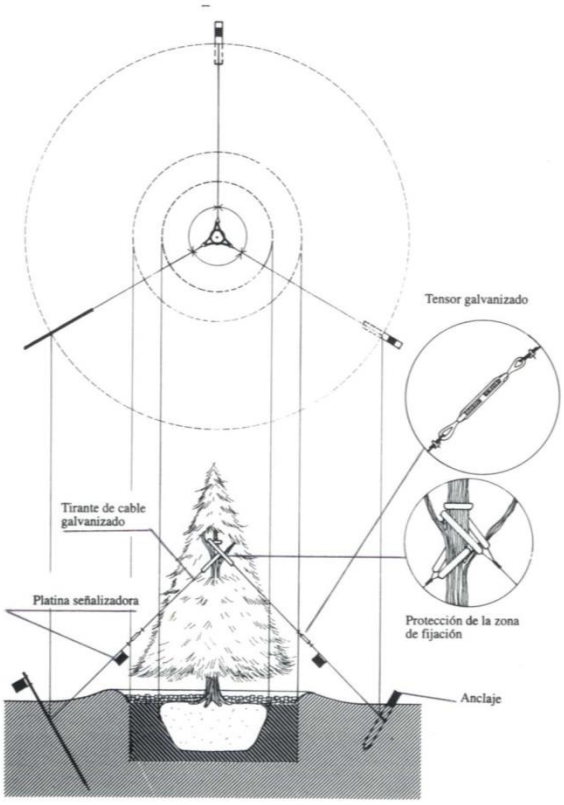
Entutorado de arbolado. Extraído de NTJ08C, COITA CA.

Cableado

En coníferas, palmeras y árboles ramificados desde la base, para los que la colocación de tutores no es adecuada, se recurrirá a su fijación por medio de cableado o vientos.

Es un sistema con mayores inconvenientes especialmente en zonas de paso de peatones o zonas de juegos infantiles.

El cableado debe retirarse transcurridos 2 años de la plantación.



Vientos de tres tirantes. Extraído de NTJ08C, COITA CA.

3. Protección del arbolado existente

Si debido a la falta de espacio no es posible proteger el arbolado con una zona de protección, se realizará una valla de protección individual alrededor del tronco. La valla debe ser de material resistente (preferentemente de madera y de 2 m de altura como mínimo) y se colocarán unidas entre sí. Esta estructura apoyará sobre el suelo y nunca directamente sobre las raíces.

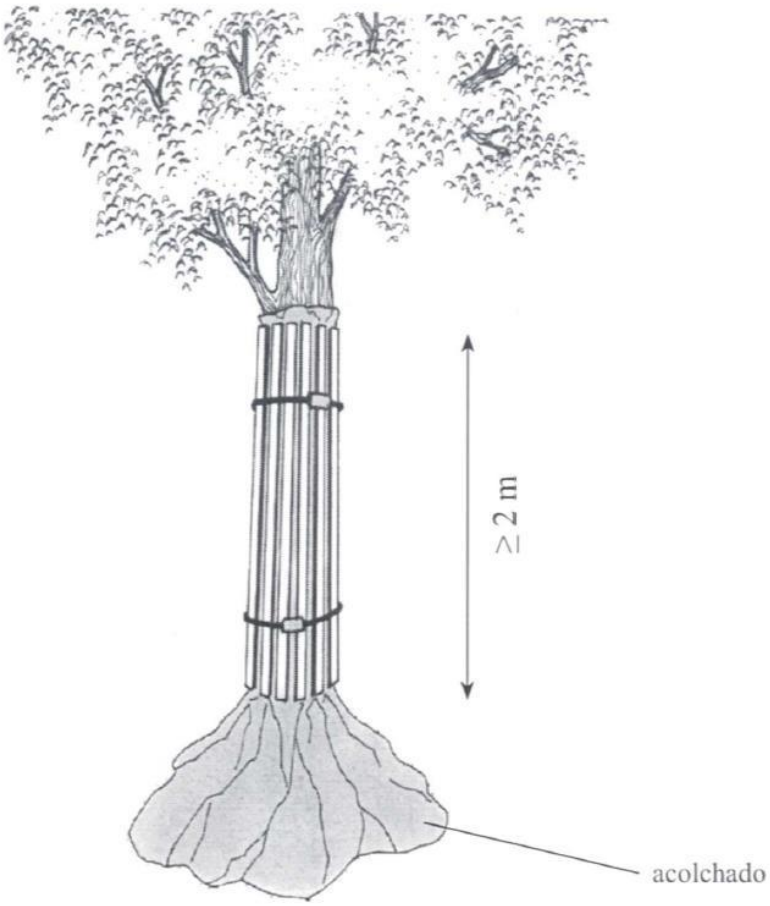
Se protegerán con material las siguientes zonas:

- Las maderas por dentro.
- Las zonas de contacto de las ataduras con la corteza.

Si fuese necesario, la zona del cuello de la raíz.

Es posible la protección del tronco mediante neumáticos u otras soluciones.

Si fuese necesario, se atarán hacia arriba las ramas bajas o colgantes que puedan molestar, de forma que no se rompan ni estropeen. Debe conocerse el gálibo de la maquinaria a utilizar para decidir sobre la autorización de su entrada en los lugares donde pueda resultar afectado el ramaje.



Protección del arbolado. Extraído de NTJ08C, COITA CA.

CAPÍTULO VIII NORMATIVA REGULADORA DE LAS TERRAZAS EN LA VÍA PÚBLICA

Art. 140 OBJETO.

El presente capítulo tiene por objeto establecer el régimen jurídico aplicable a la instalación y funcionamiento de las terrazas de mesas y veladores.

Art. 141 TIPOS DE INSTALACIONES AUTORIZABLES.

A los efectos de esta ordenanza, las terrazas de mesas y veladores son las instalaciones formadas por mesas, sillas, sombrillas, toldos, celosías, jardineras y otros elementos de mobiliario urbano móviles y desmontables que desarrollan su actividad de forma anexa o accesoria a todos los establecimientos hosteleros. Solo podrán realizar la misma actividad y expender los mismos productos que el establecimiento del que depende. Estas instalaciones podrán ubicarse en suelo público o privado.

Art. 142 AUTORIZACIONES.

La implantación de estas instalaciones requiere la previa obtención de licencia municipal en los términos previstos en esta ordenanza. El documento de la licencia o concesión y su plano de detalle deberán encontrarse en el lugar de la actividad, bien visibles para los usuarios y vecinos y a disposición de los agentes de la autoridad que la reclamen.

La autorización municipal deberá incluir, al menos, el número máximo de mesas y sillas autorizadas, las dimensiones del espacio sobre el que se autoriza, su situación y relación de toldos, sombrillas, celosías y jardineras autorizados. También se incluirá el horario de apertura y cierre. En todo caso, adjunto a la autorización municipal deberá figurar copia del plano de detalle de la terraza que sirvió de base a la autorización municipal, debidamente sellado y rubricado por el técnico que realizó la propuesta favorable, con el visto bueno del concejal responsable de otorgar la autorización municipal.

Cuando concurran circunstancias de interés público que impidan la efectiva utilización del suelo para el destino autorizado en la correspondiente autorización municipal, tales como obras, acontecimientos públicos, situaciones de emergencia o cualesquiera otras, aquella quedará sin efecto durante el tiempo necesario hasta que se extinga aquella circunstancia.

Las autorizaciones municipales quedan condicionadas a posibilitar la utilización o reparación de las bocas de riego, tapas y registros y otras instalaciones que estuviesen en su área de ocupación.

Art. 143 CARENCIA DE DERECHO PREEXISTENTE.

En virtud de las notas de inalienabilidad e imprescriptibilidad de los bienes de dominio público, la mera concurrencia de los requisitos necesarios para que la ocupación pueda ser autorizada no otorga derecho alguno a la obtención de la autorización municipal. El Ayuntamiento, considerando todas las circunstancias reales o previsibles, tendrá la plena libertad para conceder o denegar la autorización municipal; en caso de denegación previamente se habrá puesto el hecho en conocimiento de la comisión de seguimiento, haciendo prevalecer el interés general sobre el particular.

Art. 144 HOMOLOGACIONES Y PUBLICIDAD.

En las terrazas que se sitúen en suelo público y en las que se instalen en suelo privado que sean claramente visibles desde la vía pública, los elementos de mobiliario urbano al servicio de la instalación deberán obtener la aprobación previa de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

La instalación de toldos y sombrillas se hará sin que los elementos de sustentación sean fijos, anclados al suelo. Deberán ser tubos de acero o aluminio de pequeño diámetro o

de sección cuadrada. La estructura de sustentación de toldos tendrá una altura mínima de 2,25 metros y máxima de 3 metros. En todo caso, solo se permitirá el uso de toldos en aceras o calzadas peatonales de más de 3 metros de anchura.

En el ámbito del PEP los colores de toldos, sombrillas o cualquier otro elemento serán de color Ral 9001 (blanco-crema) o similar según criterio de los Servicios Técnicos Municipales. Las fuentes para imprimir texto serán Futura y Bank Gothic o similar.

Futura: A B C D E F G H I J K L M N Ñ O P Q R S T U V W X Y Z
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

BANK GOTHIC: A B C D E F G H I J K L M N Ñ O P Q R S T U V W X Y Z
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Las mesas y veladores serán todos iguales y se regirán por las normas aprobadas por la Junta de Gobierno, a propuesta de los servicios técnicos municipales.

Queda prohibida la publicidad en todos los elementos que compongan las terrazas.

Queda prohibida la instalación en las terrazas de parrillas y barbacoas.

El espacio destinado a la ocupación de terraza podrá ser delimitado por medio de celosías que se instalarán en el lugar indicado y señalizado por el Ayuntamiento. Las celosías serán de madera poco tupida u otros materiales ligeros homologados por los servicios técnicos municipales y no podrán superar la altura de 1 metro. En paseos y bulevares será obligatoria la delimitación con celosías. Esta obligación podrá hacerse extensiva a las terrazas instaladas en aceras en las que las dimensiones o razones de seguridad así lo aconsejen. Se podrá instalar moqueta, siempre y cuando haya sido solicitado y autorizado por el Ayuntamiento, debiendo mantener diariamente las condiciones de higiene y ornato de las mismas.

Art. 145 LIMPIEZA, HIGIENE Y ORNATO.

Los titulares de la autorización municipal deberán mantener las instalaciones y cada uno de los elementos que las componen en las debidas condiciones de limpieza, seguridad y ornato. A tales efectos estarán obligados a disponer de los correspondientes elementos de recogida y almacenamiento de los residuos que puedan ensuciar el espacio público de acuerdo en lo dispuesto en la ordenanza de medio ambiente.

Por razones de estética e higiene no se permitirá almacenar o apilar productos, materiales o residuos propios de la actividad junto a las terrazas.

Los titulares de autorización municipal para instalación de terraza en la vía pública están obligados al mantenimiento permanente de limpieza de la zona ocupada por la terraza y a recogerla todos los días al finalizar la jornada, con excepción de las delimitadas por celosías, no pudiendo apilar en la vía pública más mesas de las autorizadas.

Art. 146 CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS Y DE CONSUMO.

Serán aplicables a las instalaciones objeto de la presente ordenanza las disposiciones contenidas en la normativa general reguladora de las condiciones higiénico sanitarias y de protección de los consumidores y usuarios.

Art. 147 CONDICIONES TÉCNICAS PARA LA INSTALACIÓN

Las instalaciones de alumbrado se protegerán con un diferencial de alta sensibilidad, no pudiendo emplearse como apoyo el arbolado ni el mobiliario urbano y debiéndose ajustar, en todo caso, al Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión. Los conductores quedarán fuera del alcance de cualquier persona, no pudiendo discurrir sobre las aceras ni utilizar el arbolado o el mobiliario urbano como soporte de los mismos. En ningún caso los focos producirán deslumbramiento u otras molestias a los vecinos, viandantes o vehículos. Esta instalación deberá ser revisada anualmente por un instalador autorizado que emitirá el correspondiente boletín de conformidad.

Art. 148 RESTRICCIONES POR LA ACTIVIDAD A LA QUE SE ADSCRIBA.

Solamente se concederá autorización municipal para la instalación de terrazas de mesas y veladores cuando sean anexas o accesorias de una actividad hostelera.

Art. 149 CONDICIONES DEL ESPACIO EN EL QUE SE PRETENDA UBICAR LA TERRAZA.

Las terrazas que pretendan instalarse en suelo público deberán cumplir las condiciones siguientes:

La ocupación de la acera por las mesas y veladores dejará una zona libre de paso superior a 1,8 metros, y en todo caso deberá adaptarse a las disposiciones vigentes en materia accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

Alguna de las fachadas del establecimiento deberá dar frente al espacio proyectado para la instalación de la terraza de veladores. No están permitidas las terrazas situadas en la acera de enfrente a la ubicación del local, con excepción de los situados frente a plazas o bulevares.

Si pretendiesen instalarse en una calle peatonal, su anchura libre de paso será superior a 3 (tres) metros.

Aun cuando un espacio reúna todos los requisitos para la colocación de una terraza, podrá no autorizarse o autorizarse con dimensiones inferiores a las solicitadas si su instalación dificultara de forma notable el tránsito peatonal por su especial intensidad, aunque solamente sea en determinadas horas.

Art. 150 MODALIDADES DE OCUPACIÓN.

La ocupación del suelo público con terrazas de veladores se ajustará a las siguientes modalidades y condiciones:

La terraza podrá instalarse fuera de los límites de la fachada del establecimiento, siempre que el propietario de los locales adyacentes conceda por escrito el oportuno permiso. Si más de un establecimiento de un mismo edificio solicita autorización municipal, cada uno podrá ocupar la longitud del ancho del frente de su fachada, repartiéndose el resto de la longitud de la fachada del edificio a partes iguales.

En el caso de que, por la situación de dos o más establecimientos, uno de ellos pueda disponer de dos terrazas en distintas calles y el otro o los otros no puedan disponer de terraza por cualquier causa, las autorizaciones quedarán sometidas al criterio del Ayuntamiento, que, buscando el máximo consenso, garantizará que todos los establecimientos puedan instalar terraza.

La distancia de los elementos de mobiliario al bordillo de la acera será, como mínimo, de 40 centímetros.

La mesa de apoyo tiene carácter de mesa auxiliar para facilitar el desarrollo de la actividad. Servirá exclusivamente de soporte a los elementos de menaje y a los productos destinados al consumo en la terraza. No podrá utilizarse como barra de servicio ni dedicarse a cualquier uso que desvirtúe su carácter estrictamente auxiliar.

La mesa será empleada únicamente por los camareros y personal de la terraza y no se permitirá atender desde ella al público en general. La superficie máxima de la mesa será de 0,80 por 1,50 metros, no superándose en ningún punto los 80 centímetros de altura. No podrá disponer de desagües, lavadero ni de suministro de agua o gas.

Queda prohibido el almacenaje de elementos fuera de la mesa de apoyo.

Art. 151 CONDICIONES PARA LA INSTALACIÓN DE LA TERRAZA Y DE SU MOBILIARIO.

Los elementos de mobiliario urbano que se instalen estarán sujetos a las siguientes prescripciones:

Deberá adaptarse a las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

No podrá colocarse en suelo público y privado mobiliario, elementos decorativos o revestimiento de suelos que no estén incluidos expresamente en la autorización municipal.

Para cómputo del suelo utilizable, el módulo tipo de velador lo constituyen una mesa y cuatro sillas enfrentadas dos a dos. Para mesas cuadradas o redondas de lado o diámetro igual o inferior a 0,80 metros, se considerará una superficie de ocupación teórica por cada velador de 2×2 metros. Si las mesas tuviesen lado o diámetro diferentes, la superficie a utilizar se calculará expresamente. Solo podrán disponerse las mesas y sillas dentro del espacio delimitado por los metros cuadrados concedidos por la autorización municipal.

No se autorizarán toldos cuando puedan ser utilizados como vías de acceso fácil a las plantas superiores del edificio o puedan restar visibilidad de modo manifiesto a otros establecimientos o vecinos colindantes.

Los toldos serán sin faldón, de material textil, lisos y de color RAL 9001 (blanco-crema) o similar según criterio de los Servicios Técnicos Municipales, y tendrán siempre posibilidad de ser recogidos mediante fácil maniobra. Los sistemas mecánicos admitidos para el accionamiento de los toldos serán, el denominado «brazos invisibles» o bien el guiado por cables, manuales o motorizados. Queda expresamente prohibido el cerramiento de las superficies verticales del perímetro de los mismos, con excepción de celosías y similares de 1 metro de altura máxima, de madera poco tupida, así como el cubrimiento o cerramiento de la zona de terraza con materiales rígidos, translúcidos o transparentes, aunque estén soportados por estructuras ligeras y desmontables.

La altura mínima de su estructura será 2,25 metros y la máxima 3 metros.

No se admite publicidad sobre los toldos, con la única excepción del logotipo y denominación del establecimiento, que podrá figurar una sola vez. Los situados en suelo público y en privado manifiestamente visibles desde la vía pública pertenecerán a tipos previamente homologados.

No podrá obstaculizarse el acceso a la calzada desde los portales de las fincas ni dificultar la maniobra de entrada o salida en los vados.

Queda prohibida la instalación de máquinas expendedoras automáticas, recreativas, de juegos de azar, billares, futbolines o cualquier otra de característica análoga.

La utilización de los servicios públicos no se verá obstaculizada, debiendo dejarse completamente libres para su utilización inmediata, si fuera preciso:

1º. Las salidas de emergencia en su ancho más un 1 metro a cada lado de las mismas.

2º. Las paradas de transporte público regularmente establecidas.

3º. Los pasos de peatones.

Al terminar el horario de funcionamiento de la terraza, el mobiliario, excepto el toldo

cuando esté autorizado y los elementos de delimitación de la terraza, deberá quedar retirado o recogido y apilado en la menor superficie posible del área de ocupación de la terraza, en el punto que menos influencia tenga para el tránsito peatonal y de forma que cause el menor impacto estético en la zona. En caso de utilizar cadenas para la seguridad del mobiliario tendrán que estar recubiertas de un material que evite ruidos en el manejo de las mismas. Quedan exceptuadas de esta norma las terrazas delimitadas por celosías o similares. En el resto del año, para las que tengan autorización municipal anual, el mobiliario deberá quedar apilado al finalizar el horario de funcionamiento del establecimiento. Los toldos se retirarán de la vía pública una vez concluido el período estacional.

Art. 152 AUTORIZACIÓN DE EQUIPOS AUDIOVISUALES Y ACTUACIONES EN DIRECTO.

Las actuaciones en directo, así como la instalación de equipos audiovisuales o la emisión de audio o vídeo en los espacios de terraza necesitarán autorización expresa del Ayuntamiento. Se podrán instalar en el interior de centros comerciales cuando los niveles de ruido transmitidos no sobrepasen los establecidos en la normativa sectorial.

Art. 153 PARTICULARIDADES PARA LA INSTALACIÓN DE TERRAZA EN ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.

A los efectos de esta ordenanza, la instalación de terrazas en espacios libres privados se someterá, además de a lo señalado anteriormente, a las siguientes determinaciones:

1. El solicitante deberá acreditar la propiedad o título jurídico que habilite para la utilización privativa de este espacio.
2. En ningún caso su instalación deberá dificultar la evacuación de los edificios o locales donde se instale.
3. En ningún caso la instalación de la terraza podrá realizarse sobre superficies ajardinadas.
4. La instalación de terrazas en el interior de centros comerciales no deberá disminuir las condiciones de evacuación de los mismos por debajo de los mínimos reglamentarios. El solicitante deberá presentar un estudio justificativo de evacuación en el que se contemplen las dimensiones y mobiliario de su terraza y su incidencia sobre la del conjunto del centro. Este estudio podrá ser sustituido por uno general presentado por la dirección del centro, que contenga el espacio ocupado por todas las terrazas que se pretendan. Será preceptivo el informe favorable del técnico municipal encargado de informar las licencias ambientales en materia de prevención de incendios y evacuación para la concesión de la autorización municipal de cada una de las terrazas previstas en el mismo.

Art. 154 MODIFICACIÓN DE CONDICIONES.

Las presentes condiciones podrán ser completadas, modificadas o derogadas por ordenanza específica sobre autorizaciones de terrazas, todos, veladores y mobiliario auxiliar en la vía pública redactada por el Ayuntamiento.

CAPÍTULO IX ORDENANZA REGULADORA DE LOS RÓTULOS COMERCIALES

Art. 155 OBJETO.

La presente ordenanza tiene por objeto regular la implantación de los anuncios publicitarios, entendiendo como tales a todos los elementos de implantación estática susceptibles de albergar y transmitir mensajes no institucionales, integrados en la modalidad visual de la publicidad exterior. Con carácter general deberá garantizarse el cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

Art. 156 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Esta ordenanza será de aplicación en todo el ámbito ordenado por este PEP

Art. 157 CLASIFICACIÓN DE ELEMENTOS.

Estos elementos se clasifican en:

1.- Informativos.

Incluye los carteles y rótulos que sirvan para indicar, la denominación social de personas físicas o jurídicas en el ejercicio de actividades mercantiles, industriales, profesionales o de servicios a la que las mismas se dediquen, que se sitúan en los locales donde se ejerce esta actividad.

2.- Actividad publicitaria.

Incluye los carteles a cargo de empresas publicitarias, debidamente legalizadas en el Registro General de Empresas Publicitarias de la Dirección General de Medios de Comunicación Social, y en el Registro Municipal.

3.- Mobiliario urbano de publicidad[2].

Instalaciones publicitarias situadas sobre piezas que tengan la consideración de

[2] *A efectos de esta ordenanza queda prohibida la ubicación de publicidad sobre nuevo mobiliario urbano que no haya sido diseñado previamente por este Ayuntamiento. En el mobiliario existente, hasta tanto se produzca su renovación, quedan autorizados los anuncios actuales.*

mobiliario urbano, o sobre elementos exclusivos a este fin, ubicados exentos en los espacios públicos.

Se entiende por rótulo a aquella instalación publicitaria alusiva a la actividad y denominación del establecimiento allí ubicado, razón social, así como delegación o servicio oficial que represente, aunque de forma discreta e integrada en el conjunto podrá insertarse publicidad de los productos relacionados directamente con la actividad.

Art. 158 DISPOSICIÓN Y OCUPACIÓN.

Los rótulos podrán ubicarse, con las limitaciones que se establecen a continuación, en las siguientes situaciones:

1. Rótulos a nivel de planta baja.
2. Rótulos en fachada, por encima de la planta baja.
3. Rótulos en toldos.
4. Rótulos situados en elementos exentos de la edificación.

Art. 159 SITUACIÓN.

Los rótulos se situarán en lugares bien iluminados a cualquier hora, evitando sombras y reflejos. Deberán estar situados dentro del hueco arquitectónico de planta baja y dentro de los elementos estructurales singulares que éste contenga, siempre que la altura libre se encuentre dentro de los límites permitidos. En caso de que con la colocación del rótulo no se alcance la altura mínima exigible en la entrada al local o comercio, se permitirá la colocación del rótulo por encima del dintel, ocupando el rótulo una anchura máxima igual a la del hueco. También se permitirá la colocación del rótulo encima del dintel, sobre la fachada, cuando se trate de rótulos metálicos compuestos por letras o signos sueltos.

Excepcionalmente, serán autorizables rótulos en fachada, en posiciones que no sean sobre dintel, siempre que los mismos estén constituidos por letras sueltas de 30 cm. de altura máxima, sin fondo y con una cota sobre la rasante mínima de 2,10 m. y máxima de 3,10 m. incluida la instalación. En cotas inferiores a 2.10 m. se admitirán estos rótulos siempre que su saliente no sea superior a 5 cm.

Se prohíben los rótulos en cubierta. Por encima de la planta baja solo se permitirán, además del caso señalado anteriormente, rótulos en ventanas pintados o adosados al acristalamiento, en un 10% de su superficie, como máximo. La altura máxima del conjunto del rótulo será de 40 cm.

En puertas, ventanas o escaparates sólo se autorizarán rótulos pintados o adosados con las siguientes condiciones: estarán formados por letras sueltas, sin espesor apreciable, la

altura máxima del conjunto del rótulo será de 40 cm., el resto del escaparate o hueco donde se instale deberá permanecer con sus características iniciales a fin de no restringir o disminuir su iluminación. La superficie efectiva ocupada por el rótulo no superará el 10% de la superficie del hueco.

Art. 160 COMPOSICIÓN.

La forma del rótulo deberá adecuarse al lenguaje morfológico del hueco arquitectónico, especialmente cuando dicho hueco presente una imposta o similar. Al instalar los rótulos no se deberá desfigurar ni desmerecer la composición general de la fachada, y se deberán tener en cuenta también los rótulos y demás elementos ya existentes.

Art. 161 MATERIALES, FORMA Y COLOR.

El rótulo deberá estar formado por:

1. Letras, signos o líneas, recortados individualmente (enlazadas o sueltas), con un grosor frontal máximo de 3 centímetros.
2. Letras, signos o líneas, troquelados en plancha de acero. Los rótulos de metal serán de acero corten o acero galvanizado, con acabado en color negro mate o grafito mate.
3. Rótulos realizados sobre vidrio, de tipo adhesivo o serigrafiado. El vidrio de fondo podrá ser transparente o en tono blanco lechoso.
4. Rótulos pintados sobre soporte rígido que sigan las condiciones de esta ordenanza y se refieran a la actividad desarrollada en el mismo inmueble en el que se encuentren.

Queda prohibida la utilización de materiales plásticos, reflectantes o no rígidos.

Las fuentes para el texto serán Futura y Bank Gothic o similar.

Futura: A B C D E F G H I J K L M N Ñ O P Q R S T U V W X Y Z
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Bank Gothic: A B C D E F G H I J K L M N Ñ O P Q R S T U V W X Y Z
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

El rótulo deberá contrastar cromáticamente con el paramento sobre el que esté ubicado. Los caracteres o pictogramas utilizados deberán contrastar con el fondo. El color de base será liso y el material utilizado no producirá reflejos.

Art. 162 ILUMINACIÓN.

El diseño del rótulo deberá llevar incorporado el sistema de iluminación más adecuado a sus características, teniendo en cuenta que el rótulo y su luz artificial son considerados por esta normativa como un solo elemento de diseño integrado y nunca como dos

elementos independientes.

Las luminarias deberán estar contenidas en la carpintería y/o marquesina y nunca podrán estar colocadas en la parte maciza de la fachada.

No se aceptará la iluminación en planta baja con ningún elemento de iluminación que no forme parte de los rótulos indicadores que se puedan colocar según las determinaciones de esta normativa, excepto en el caso de edificios protegidos y sometidos a una iluminación singular por su especial relevancia arquitectónica, en cuyo caso se tramitará ante el ayuntamiento un proyecto específico de iluminación singular.

La intensidad lumínica no podrá superar en más de 250 lux la intensidad lumínica máxima existente en el espacio público en el que esté situada la planta baja en cuestión en el momento de la solicitud de la autorización municipal.

La iluminación no deberá introducir efectos extraños como, por ejemplo, parpadeos, cambios de color, proyecciones animadas, etc.

Quedan prohibidas las proyecciones, pintadas y efectos visuales de cualquier tipo sobre los elementos del paisaje urbano, salvo:

1. las que exija la circulación o el ejercicio de otras competencias municipales.
2. las que se enmarquen en exposiciones temporales al aire libre

Art. 163 RÓTULOS BANDERA.

Únicamente se aceptará la colocación de rótulos bandera cuando no distorsionen la composición y elementos del edificio y solo para instituciones públicas y para las actividades de hotel, aparcamiento, cajeros automáticos y farmacias, siempre según las condiciones de diseño que se establecen en la parte gráfica de esta Ordenanza. Excepcionalmente, en fachadas de edificios íntegramente terciarios podrán admitirse rótulos bandera con una altura que no supere la tercera parte de la altura del edificio.

Excepcionalmente, en inmuebles catalogados se permitirá la instalación de rótulos bandera, siempre que se justifique de forma razonada su integración en la estética de la fachada y se respeten los valores arquitectónicos del edificio.

En calles por las que tradicionalmente discurran desfiles procesionales u otro tipo de actos públicos tradicionales, los rótulos perpendiculares deberán ser abatibles a fin de no entorpecer su paso por dichas vías. Asimismo, los que se instalen en calles de anchura inferior a 6 m. a fin de facilitar el paso de los vehículos de urgencia. El sistema de abatimiento será manual y no deberá de precisar herramienta alguna.

La altura inferior del rótulo sobre la rasante no será menor a 2.50 m., salvo si su saliente no excede de 15 cm.

Cuando el anuncio se disponga en marquesinas deberá estar formado por letras sueltas,

de altura máxima el canto de la marquesina y sin fondo. Se instalará adosado a la misma y nunca en su coronación, salvo que se trate de edificios íntegramente terciarios en cuyo caso se permitirá una altura máxima de 30 cm.

Art. 164 CARACTERÍSTICAS DE LOS RÓTULOS BANDERA.

Se permitirá un solo rótulo bandera por local y fachada comercial en las siguientes condiciones:

- Que el saliente o vuelo de los banderines será menor a 40 centímetros y su dimensión máxima en altura será de 60 centímetros. Se podrán modificar estas dimensiones para proyectos de carácter singular y previamente a la presentación del proyecto técnico correspondiente.
- Que no aparezca ningún tipo de publicidad.
- Que la posición del rótulo no perjudique la accesibilidad de los vehículos de emergencia

Art. 165 MATERIALES, FORMA Y COLOR.

Solo se admitirá la instalación de banderines de lona o fibra de vidrio de color RAL 9001 (blanco-crema).

Las fuentes para el texto serán Futura y Bank Gothic o similar.

Futura: A B C D E F G H I J K L M N Ñ O P Q R S T U V W X Y Z
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

BANK GOTHIC: A B C D E F G H I J K L M N Ñ O P Q R S T U V W X Y Z
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

El rótulo deberá contrastar cromáticamente con el paramento sobre el que esté ubicado. Los caracteres o pictogramas utilizados deberán contrastar con el fondo. El color de base será liso y el material utilizado no producirá reflejos.

Art. 166 PLACAS DE IDENTIFICACIÓN.

Las placas de identificación en cada fachada deberán estar fabricadas con una única forma y material (metal, vidrio, metacrilato o piedra natural) y serán, en todo caso, de un mismo diseño dentro de un mismo edificio. En el caso de que en un mismo edificio se dispongan varias actividades profesionales y/o comerciales que precisen de la colocación de una placa, la disposición del conjunto será unitaria en cuento a su diseño, forma y materiales.

No se aceptarán repeticiones de mensajes.

Art. 167 FUNCIONALIDAD.

La iluminación, la ventilación, la seguridad contra incendios y el acceso a los locales no

deberán quedar restringidos, disminuidos o perjudicados, en lo que respecta a las medidas funcionales mínimas requeridas, por la ubicación de los rótulos y/o placas de identificación.

Art. 168 RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS ACTOS DE PUBLICIDAD.

Los actos de instalación de elementos publicitarios regulados en esta Ordenanza, están sujetos a la previa autorización municipal y al pago de las exacciones municipales correspondientes. En la solicitud de licencia sea aportará información suficiente justificativa de la integración del rótulo en la fachada y descriptiva de todas sus características, de modo que por parte de los servicios técnicos del ayuntamiento se pueda determinar el grado de adecuación al entorno y verificar el cumplimiento de la presente ordenanza.

La solicitud de autorización para la inserción de carteles anunciadores deberá estar suscrita por persona física o jurídica con capacidad legal suficiente y referencias completas de identificación, y se concederá, en su caso, previa comprobación del cumplimiento de los requisitos exigidos en la presente ordenanza, por Decreto de Alcaldía.

Art. 169 RÓTULOS EXISTENTES Y DISCONFORMES CON ESTA ORDENANZA.

La rotulación existente en el momento de entrada en vigor de este PEP y disconforme con esta ordenanza deberá ser adaptada a la misma o eliminada en los siguientes plazos:

1. Seis meses, en el caso de rótulos pintados en las fachadas de las edificaciones. En este caso, la fachada deberá restaurarse, restituyéndola al estado original, siempre que este se adecuará a las condiciones estéticas de la edificación establecidas en el PEP o adaptándose a la misma, en caso contrario.
2. Un año, en el resto de casos.

Los propietarios de los soportes en los que se encuentren los carteles y/o los anunciantes estarán obligados a cumplir estos plazos. En caso de no hacerlo, el ayuntamiento procederá a su ejecución subsidiaria, trasladando el importe de la operación a los mismos.

Art. 170 MODIFICACIÓN DE CONDICIONES.

Las presentes condiciones podrán ser completadas, modificadas o derogadas por ordenanza específica sobre sobre autorizaciones de rótulos en establecimientos redactada por el Ayuntamiento.

A continuación, se resumen en una ficha ilustrativa las determinaciones del PEP relativas a la rotulación:

ORDENANZA GRÁFICA: RÓTULOS R-1

PROPUESTA GENÉRICA

1 Rótulo en hueco de fachada

2 Rótulo bandera

3 Rótulo sobre cristal



ORDENANZA GRÁFICA: RÓTULOS R-1

CRITERIOS Y OBJETIVOS

RÓTULOS

Un solo elemento integrando rótulo e iluminación.

Ubicación y ocupación:

- Dentro del hueco arquitectónico.
- Ocupación ≤15% de la altura del hueco.
- Retranqueado ≤ 25 cm.

Forma:

- Letras, signos o líneas recortadas individualmente o troqueladas en plancha de acero. Grosor frontal máximo 3 cm.
- Adhesivo o serigrafiado sobre vidrio.
- Pintado sobre soporte rígido.

Materiales:

- Metal:
  - Acero cortén.
  - Acero galvanizado acabado grafito, negro, blanco o blanco-crema mate.
- Vidrio:
  - Transparente.
  - Blanco lechoso.
- Pintado sobre soporte rígido.

Tipo de letra:

- Futura o similar (A, B, C , D , E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z)
- Bank Gothic o similar (A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z)

Prohibido

- Materiales plásticos, reflectantes y no rígidos.
- Rótulos situados en dinteles y en jambas.

RÓTULOS BANDERA

Permitidos en instituciones públicas, hoteles, aparcamientos, cajeros automáticos y farmacias.

Forma:

- Vuelo ≤ 40cm y altura máxima de 100 cm.

Materiales:

- Lona o fibra de vidrio color RAL 9001 (blanco-crema)

Tipo de letra:

- Futura o similar (A, B, C , D , E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z)
- Bank Gothic o similar (A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z)

PLACAS DE IDENTIFICACIÓN

Forma:

- Unificación de diseño, tamaño y tipo de placa.

Materiales:

- Metal, vidrio o metacrilato.

Tipo de letra:

- Futura o similar (A, B, C , D , E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z)
- Bank Gothic o similar (A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z)
- Colocar las placas en las jambas

ORDENANZA GRÁFICA: RÓTULOS R-2

PROPUESTA GENÉRICA

1 Rótulo en hueco de fachada

2 Placas de identificación

3 Rótulo sobre cristal



ORDENANZA GRÁFICA: RÓTULOS R-2

CRITERIOS Y OBJETIVOS

RÓTULOS

Un solo elemento integrando rótulo e iluminación.

Ubicación y ocupación:

- Dentro del hueco arquitectónico.
- Ocupación ≤15% de la altura del hueco.
- Retranqueado ≤ 25 cm.

Forma:

- Letras, signos o líneas recortadas individualmente o troqueladas en plancha de acero. Grosor frontal máximo 3 cm.
- Adhesivo o serigrafiado sobre vidrio.
- Pintado sobre soporte rígido.

Materiales:

- Metal:
  - Acero galvanizado acabado grafito, negro, blanco o blanco-crema mate.
  - Acero cortén.
- Vidrio:
  - Transparente.
  - Blanco lechoso.
- Pintado sobre soporte rígido.

Tipo de letra:

- Futura o similar (A, B, C , D , E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z)
- Bank Gothic o similar (A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z)

Prohibido

- Materiales plásticos, reflectantes y no rígidos.
- Rótulos situados en dinteles y en jambas.

RÓTULOS BANDERA

Permitidos en instituciones públicas, hoteles, aparcamientos, cajeros automáticos y farmacias.

Forma:

- Vuelo ≤ 40cm y altura máxima de 100 cm.

Materiales:

- Lona o fibra de vidrio color RAL 9001 (blanco-crema)

Tipo de letra:

- Futura o similar (A, B, C , D , E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z)
- Bank Gothic o similar (A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z)

PLACAS DE IDENTIFICACIÓN

Forma:

- Unificación de diseño, tamaño y tipo de placa.

Materiales:

- Metal, vidrio o metacrilato.

Tipo de letra:

- Futura o similar (A, B, C , D , E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z)
- Bank Gothic o similar (A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z)

Prohibido

- Colocar las placas en las jambas

CAPÍTULO X ORDENANZA REGULADORA DE LOS PANELES DE INFORMACIÓN MUNICIPAL Y DE LA INSTALACIÓN EXPOSICIÓN DE PUBLICIDAD NORMALIZADA EN LOS MISMOS, ASÍ COMO EN DETERMINADOS ESPACIOS DE TITULARIDAD PÚBLICA

Sección 1ª CONDICIONES GENERALES

Art. 171 OBJETO Y ÁMBITO.

La presente Ordenanza Municipal tiene por objeto regular el régimen de aplicación a la instalación y mantenimiento de paneles de Información Municipal y la instalación y exposición de publicidad normalizada, tanto en dichos paneles como en determinados espacios de titularidad pública local. Con carácter general deberá garantizarse el cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

Art. 172 DEFINICIONES.

A los efectos de la presente Ordenanza se utilizan los siguientes significados:

1. Paneles de Información Municipal: Panel expositivo iluminado y acristalado conforme al formato y características normalizadas determinadas por el Ayuntamiento, donde, sobre un plano o callejero local, quedarán identificados, mediante números, lugares de interés turístico, así como los establecimientos que se deseen publicitar según lo establecido en la presente ordenanza y en la reguladora de la correspondiente tasa por su utilización.
2. Carteles anunciadores: Anuncios impresos según formato determinado por el Ayuntamiento para su inclusión en paneles anteriores y anuncios fijos realizados en metal negro mate con letras y/o logotipos vaciados o impresos en color claro no deslumbrante ni reflectante cuyas dimensiones serán fijadas por el Ayuntamiento en función de su emplazamiento para su ubicación en carteleras.
3. Carteleras: Muros o espacios de titularidad municipal destinados por el Ayuntamiento a la fijación y exposición ordenada y normalizada de los carteles anunciadores autorizados.

Para aplicar el significado de otros conceptos recogidos en esta Ordenanza se estará al contenido de la normativa urbanística de aplicación.

Art. 173 CARACTERÍSTICAS DE LAS CARTELERAS.

El diseño de los Paneles de Información Municipal, de las carteleras y carteles anunciadores, así como sus dimensiones serán los determinados por el Ayuntamiento en aras a la homogeneización de la imagen informativa y publicitaria establecida de

acuerdo con los diversos colectivos y/o asociaciones del municipio; debiendo reunir, en todo caso las suficientes condiciones de seguridad, salubridad, calidad y ornato público.

Art. 174 ZONAS DE EMPLAZAMIENTO.

A efectos de la regulación contenida en esta Ordenanza, se distinguen las siguientes zonas dentro del término municipal:

ZONAS PANELES DE INFORMACIÓN MUNICIPAL:

- Zona del Castillo.
- Plaza de España.

Posteriormente, el Ayuntamiento podrá habitar otras zonas.

ZONAS DE CARTELERAS. Constituidas por las superficies determinadas por el Ayuntamiento para a la fijación y exposición ordenada y normalizada de los carteles anunciadores autorizados.

Art. 175 PUBLICIDAD INCONTROLADA.

El resto del ámbito del PEP no determinado en la Ordenanza, se entenderá no habilitado para la fijación de carteles, considerándose publicidad incontrolada.

El incumplimiento de esta norma será objeto de la aplicación del régimen sancionador previsto específicamente para estos casos en la presente Ordenanza.

Art. 176 RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS ACTOS DE PUBLICIDAD.

Los actos de instalación de elementos publicitarios regulados en esta Ordenanza, están sujetos a la previa autorización municipal y al pago de las exacciones municipales correspondientes.

La solicitud de autorización para la inserción de carteles anunciadores deberá estar suscrita por persona física o jurídica con capacidad legal suficiente y referencias completas de identificación, y se concederá, en su caso, previa comprobación del cumplimiento de los requisitos exigidos en la presente ordenanza, por Decreto de Alcaldía.

El plazo de vigencia de las autorizaciones de publicidad reguladas en la presente ordenanza será de 3 años, renovables por periodos de igual duración, salvo renuncia expresa y por escrito de su titular.

Las referidas autorizaciones serán transmisibles, previa comunicación al Ayuntamiento y resolución favorable de la Alcaldía de conformidad con lo exigido en esta ordenanza, debiendo para ello asumir expresamente el nuevo titular todos los compromisos

indicados en el párrafo 1 de este artículo. La transmisión no alterará en ningún caso los plazos de vigencia de la autorización.

Art. 177 INFRACCIONES.

Se considerarán infracciones de la presente Ordenanza:

1. La instalación de publicidad exterior sin autorización municipal.
2. La instalación de publicidad exterior sin ajustarse a las condiciones de la Autorización concedida.
3. Cualquier otra vulneración de lo dispuesto en esta Ordenanza.

Art. 178 RETIRADA DE CARTELES ANUNCIADORES SIN AUTORIZACIÓN MUNICIPAL.

El Ayuntamiento requerirá al responsable de la instalación del cartel anunciador para que, en el plazo de un mes, legalice o sujete a lo dispuesto en esta ordenanza los carteles instalados sin autorización municipal.

Si no se atendiese el referido requerimiento, el Ayuntamiento procederá, sin más trámites, a retirar el cartel anunciador a costa del responsable de su instalación, que deberá abonar los gastos correspondientes.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, el Ayuntamiento podrá, además, incoar el correspondiente expediente sancionador.

Sección 2ª CONDICIONES DE LA TASA POR EXPOSICIÓN DE PUBLICIDAD NORMALIZADA EN PANELES DE INFORMACIÓN MUNICIPAL (MUPIS) ASÍ COMO EN DETERMINADOS ESPACIOS DE TITULARIDAD PÚBLICA

Art. 179 CONCEPTO.

Este Ayuntamiento conforme a lo autorizado por el artículo 106 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y de acuerdo con lo previsto en el artículo 20,4,x) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, establece la Tasa por utilización de columnas, carteles y otras instalaciones locales análogas para la exhibición de anuncios, que se regulará por la presente Ordenanza, redactada conforme a lo dispuesto en el artículo 16 del citado Real Decreto Legislativo 2/2004.

Art. 180 HECHO IMPONIBLE.

Constituye el hecho imponible la utilización, a solicitud de particular, de los espacios destinados por el Ayuntamiento para la fijación de carteles anunciadores de publicidad normalizada de establecimientos en Paneles de Información Municipal y Carteleras.

Art. 181 SUJETO PASIVO.

Son sujetos pasivos de la tasa regulada en la presente Ordenanza en concepto de contribuyente las personas físicas o jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 33 de la Ley General Tributaria, a quienes se les conceda la autorización correspondiente para la utilización de las instalaciones citadas.

Art. 182 RESPONSABLES.

Responderán solidariamente de las obligaciones tributarias del sujeto pasivo las personas físicas y jurídicas a que se refieren los artículos 38.1 y 39 de la Ley General Tributaria.

Serán responsables subsidiarios los administradores de las sociedades y los síndicos, interventores o liquidadores de quiebras, concursos, sociedades y entidades en general en los supuestos y con el alcance que señale el artículo 40 de la Ley General Tributaria.

Art. 183 BASE IMPONIBLE Y LIQUIDABLE.

La base imponible y liquidable estará determinada por la aplicación de la tarifa expresada en el artículo siguiente en función del tipo de anuncio o cartel anunciador.

Art. 184 TARIFAS Y CUOTA TRIBUTARIA.

La cuota tributaria vendrá determinada por la aplicación de la siguiente tarifa:

1.- Inserción en Paneles de Información Municipal: 50.-€/año/natural/cartel.

2.- Inserción de carteles anunciadores en carteleras: 60.-€/año natural/cartel.

Art. 185 BONIFICACIONES Y EXENCIONES.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 del Real Decreto Legislativo 2/2004 no se reconoce beneficio tributario alguno, salvo los que sean consecuencia de lo establecido en los Tratados o Acuerdos Internacionales o vengan previstos en normas con rango de Ley.

Art. 186 DEVENGO.

Tratándose de nuevas autorizaciones, se devenga la tasa en el momento de contratación del espacio para la exhibición de publicidad.

En el caso de autorizaciones para la exhibición de publicidad concedidas en ejercicios anteriores, la tasa se devengará el 1 de enero de cada año.

Art. 187 PERIODO IMPOSITIVO.

El periodo impositivo coincidirá con el año natural, siendo prorrateables por semestres.

Art. 188 PLAZO Y FORMA DE PAGO.

El plazo de pago será en el mes siguiente al de devengo del nuevo periodo impositivo contra la presentación del recibo correspondiente por este Ayuntamiento.

Art. 189 NORMAS DE GESTIÓN.

Las solicitudes de publicidad deberán ir acompañadas del texto, anagramas, símbolos, figuras, etc., que el interesado desea que integren el espacio publicitario.

En las solicitudes de nueva concesión será necesario efectuar el pago previo de esta tasa.

Los gastos correspondientes a la confección de los paneles o murales publicitarios (pinturas, rotulación, mano de obra, etc.,) serán a cargo del anunciante, no considerándose incluidos en la tarifa correspondiente.

Las solicitudes de baja en esta tasa deberán presentarse por los interesados antes de la fecha de devengo del nuevo periodo impositivo. Las presentadas con posterioridad surtirán efectos para el periodo siguiente.

Art. 190 INFRACCIONES Y SANCIONES.

En todo lo relativo a la calificación de infracciones tributarias y sanciones, además de lo previsto en esta Ordenanza, se estará a lo dispuesto en los artículos 77 y siguientes de la Ley General Tributaria y demás normativa aplicable.

CAPÍTULO XI CONDICIONES DE ILUMINACIÓN GLOBAL DE LOS EDIFICIOS

Art. 191 DEFINICIÓN.

A efectos de esta Ordenanza, se entiende por iluminación la acción de destacar lumínicamente la fachada de un edificio o cualquier elemento sobre ella, ya sea en su totalidad, de manera fraccionada o parcial.

Art. 192 ILUMINACIÓN GLOBAL DE EDIFICIOS.

Queda prohibida la iluminación global de las fachadas de los edificios, salvo en el caso del castillo, para cuya iluminación será necesario aprobar el correspondiente proyecto, redactado por técnico competente en materia de paisaje urbano, y se otorgue autorización paisajística en la correspondiente autorización municipal. La iluminación que se disponga deberá cumplir los requisitos establecidos en el *REAL DECRETO 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07* y demás disposiciones vigentes.

TÍTULO V: GESTIÓN DEL PLAN ESPECIAL

GESTIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PLAN

Art. 193 FOMENTO DE LA INICIATIVA PRIVADA PARA LA REHABILITACIÓN.

En coherencia con los objetivos de protección que inspiran al presente Plan Especial, el Ayuntamiento fomentará la rehabilitación de los inmuebles incluidos dentro de su ámbito de aplicación, mediante el otorgamiento de ayudas y la prestación de la asistencia técnica y jurídica necesaria.

Dichas ayudas se regularán en una ordenanza municipal específica y podrán articularse con las que puedan obtenerse en aplicación de la legislación estatal y autonómica vigente en la materia.

Art. 194 TIPOS DE AYUDAS PARA LA REHABILITACIÓN.

Las ayudas podrán ser económicas o de otro carácter.

Las económicas podrán consistir en:

- Subvenciones directas a obras y proyectos.
- Subvenciones indirectas o exenciones de las tasas por licencias y otras tasas y tributos municipales.
- Cesión temporal de andamios y otros elementos necesarios para las obras.

Las ayudas de otro carácter podrán consistir en la asistencia técnica y jurídica sobre presupuestos y contrataciones de obras y seguimiento de las mismas, todo ello sin perjuicio de la información urbanística que obligatoriamente debe suministrar el Ayuntamiento.

Art. 195 COLABORACIÓN INTERADMINISTRATIVA.

Para la consecución de los objetivos del presente Plan Especial el Ayuntamiento promoverá la celebración de convenios con otras Entidades públicas, territoriales o institucionales, y con los organismos de ellas dependientes.

Art. 196 DELEGACIÓN DE ATRIBUCIONES.

Con el fin de reforzar la eficacia en la gestión y simplificar las actuaciones que los ciudadanos deben realizar ante las Administraciones Públicas, el Ayuntamiento solicitará de las entidades territoriales de ámbito superior que le sean delegadas las atribuciones que sean susceptibles de ello por su propia naturaleza y que tengan por objeto las materias reguladas en las presentes Ordenanzas.

Con independencia de los mecanismos de control que la entidad delegante se reserve en la resolución aprobatoria de la delegación, se podrán arbitrar fórmulas de incorporación del personal propio de aquélla en la Oficina Municipal del Plan, a fin de

garantizar una mayor coherencia en la actuación y un mejor control del ejercicio de las atribuciones delegadas y seguimiento del desarrollo del Plan

Oficina Municipal del Plan que se configurará a modo de órgano especial de gestión sin personalidad jurídica propia, pero con autonomía funcional, sin perjuicio de su vinculación directa a la Concejalía de Urbanismo, de la que dependerá.

Sin perjuicio de que se utilicen cualquiera de las modalidades previstas en la legislación vigente para la ejecución del PEP, el Ayuntamiento podrá aplicar la expropiación forzosa para garantizar el cumplimiento de las determinaciones de aquél relativas a las Áreas de Rehabilitación Integral. En tales casos, la gestión de las expropiaciones podrá llevarse a cabo directa o indirectamente, conforme a lo previsto en la legislación de régimen local, dando preferencia a las fórmulas asociativas con otras Entidades Públicas y a los conciertos con particulares.

TÍTULO VI: CATÁLOGO DE PROTECCIONES

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Art. 197 DEFINICIÓN, ALCANCE Y ÁMBITO

Con carácter general y de acuerdo con el artículo 42.1 de la LOTUP, el catálogo de protecciones es un instrumento de ordenación de ámbito municipal, mediante el cual se determinan aquellos elementos territoriales, espacios o bienes inmuebles que, en razón de sus especiales valores culturales, (en esta sección), requieren de un régimen de conservación específico y, en su caso, la adopción de medidas cautelares de protección o de fomento y puesta en valor. En el Catálogo de Protecciones se formalizan las políticas públicas de conservación, rehabilitación o protección de los bienes inmuebles o de los espacios de interés, seleccionando los que se consideren de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, o arquitectónico y los que integren un ambiente característico o tradicional, así como los que se pretendan conservar por su representatividad del acervo cultural común o por razones paisajísticas.

El catálogo de protecciones, está formado, según el artículo citado, por tres secciones, a saber: patrimonio cultural, patrimonio natural y patrimonio paisajístico, de las cuales **esta parte se refiere exclusivamente a la Sección de Patrimonio Cultural del ámbito ordenado por el PEP**

El presente Catálogo incluye tanto los bienes inmuebles de interés cultural y los bienes de relevancia local, que integran el patrimonio cultural valenciano según su legislación sectorial específica, así como otros bienes protegidos, señalando la clase de bien a la que pertenecen, conforme a dicha legislación.

Esta Sección Cultural del Catálogo se ha elaborado de forma independiente de otros instrumentos de ordenación urbanística, de acuerdo con lo establecido en el artículo 42.8 del TRLOTUP y como un instrumento vinculado al Plan Especial de Protección del castillo de Cofrentes.

Art. 198 ENTRADA EN VIGOR.

Según el artículo 47.5 de la adelante y sus modificaciones recogidas en la Ley 7/2004, de 19 de octubre, la Ley 5/2007, de 9 de febrero y la Ley 9/2017, de 7 de abril, de la Generalitat, de modificación de la Ley 4/1998 (entre otras), del patrimonio cultural valenciano, el anuncio de la información pública de esta Sección de Patrimonio Cultural determina la aplicación inmediata a los nuevos bienes calificados de relevancia local (BRL) que consten en el catálogo, del régimen de protección y las medidas de fomento previstas en dicha ley para los bienes del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.

La Sección de Patrimonio Cultural del ámbito ordenado entrará en vigor cuando lo haga el PEP

Art. 199 MODIFICACIONES DE LA SECCIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL DEL CATÁLOGO.

Las modificaciones de la Sección de Patrimonio Cultural del Catálogo se sujetarán a las mismas disposiciones necesarias para su aprobación.

El Catálogo podrá ser modificado durante el período de vigencia del mismo, para la inclusión de nuevas piezas, excluir algunas o cambiarlas de grado de protección dentro de los de su tipo, siguiendo los trámites correspondientes y cumpliendo lo establecido por la legislación vigente.

Art. 200 COORDINACIÓN ENTRE EL PLAN GENERAL Y LA SECCIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL DEL CATÁLOGO

En caso de discrepancia o duda de interpretación entre el Plan General y la Sección de Patrimonio Cultural del Catálogo, prevalecerá lo determinado en la Sección de Patrimonio Cultural del Catálogo frente al resto.

Art. 201 DETERMINACIONES A INCORPORAR AL PLAN GENERAL ESTRUCTURAL

Conforme establece el artículo 42.6 de la LOTUP, del contenido de la Sección de Patrimonio Cultural del Catálogo de Protecciones, forman parte de la ordenación estructural:

De todos los bienes inventariados y clasificados por categorías, **pertenecen a la red primaria o estructural**:

Dentro del grupo de los BICs.

Categoría de Zona Arqueológica (ZA):

C.YP-01 CASTILLO DE COFRENTES

Categoría de Zona Paleontológica (ZP):

No consta

Categoría de monumento:

C.EA-01 CASTILLO DE COFRENTES

Dentro del grupo de los BRLs:

Categoría de Espacio de Protección Arqueológica (EPA):

No consta

Categoría de Espacio de Protección Paleontológica (EPP):

No consta

Categoría de Núcleo Histórico Tradicional (NHT)

C.EA-02 ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL CASTILLO DE COFRENTES

C.YP-02 NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL DE COFRENTES

Categoría de Monumento

C.EA-03 IGLESIA PARROQUIAL DE SAN JOSÉ OBRERO

Categoría de Espacio Etnológico de Interés Local

No consta

.....

Así mismo y de acuerdo con el artículo 21.1.e) de la LOTUP, también forman parte de la ordenación estructural los entornos de protección de los BIC y BRL y su normativa.

Art. 202 DETERMINACIONES A INCORPORAR AL PLAN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Conforme establece el artículo 42.6 de la LOTUP, del contenido del Catálogo de Protecciones, forma parte de la ordenación pormenorizada, el resto de los elementos protegidos, no incluidos en la lista anterior.

Art. 203 OBJETO DE LA PROTECCIÓN

1. La protección de un inmueble tiene por objeto servir de referencia a cualquier tipo de intervención que se lleve a cabo en el mismo, asegurando con ello, la adecuada conservación, recuperación y apreciación del citado bien.
2. La declaración de protección implica el mantenimiento de los elementos definitorios de su estructura arquitectónica por su interés tipológico, ambiental, artístico o representativo.
3. La protección se extiende a la totalidad de la parcela en que se encuentra situado el edificio, afectando su régimen a la totalidad del arbolado y jardinería existente en ella si lo hubiera, dependiendo de su estado de conservación actual. Sólo se admitirá la intervención parcial cuando no suponga menoscabo del bien a proteger.
4. Sólo se admitirá la segregación parcelaria cuando las obras de intervención que se acometieran sobre el inmueble y la segregación pretendida permitiese conservar, con mayor eficacia, los valores arquitectónicos que se traten de proteger en el conjunto de ellos.
5. La protección de un elemento declarado Bien de Interés Cultural o Bien de Relevancia Local supone la necesidad de un estudio pormenorizado de acuerdo con el artículo 35.4 de la Ley de Patrimonio Cultural, o norma que la sustituya.

Art. 204 EFECTOS DE LA CATALOGACIÓN

La catalogación de los bienes identificados en este documento significa la declaración de la existencia en ellos de determinados valores que la legislación urbanística, del patrimonio y de protección del paisaje, ordenan proteger.

El nivel de urgencia atribuido en las fichas del presente Catálogo a las actuaciones previstas en los inmuebles protegidos, vincula a los propietarios de dichos inmuebles a la hora de intervenir en los mismos y de solicitar las oportunas licencias o autorizaciones administrativas, pero no compromete al ayuntamiento en la ejecución subsidiaria de las obras, en caso de incumplimiento por parte de los propietarios de inmuebles con actuaciones consideradas "urgentes". Cuando los propietarios pretendan actuar sobre el inmueble, ya sea con obras de edificación de cualquier tipo o alcance, o mediante un cambio de uso o actividad, deberán acreditar el compromiso previo de abordar las actuaciones señaladas como "urgentes" en las fichas del catálogo.

Art. 205 ÓRDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE CONSERVACIÓN Y DE OBRAS DE INTERVENCIÓN

El alcalde/sa, o subsidiariamente, los órganos de la Generalitat competentes en materia de patrimonio cultural inmueble, podrán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.

Art. 206 CONTRIBUCIÓN DE LOS INQUILINOS AL DEBER DE CONSERVACIÓN.

Lo establecido en este capítulo, relativo a los deberes de los propietarios de los inmuebles se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los inquilinos se derivan de la legislación relativa a arrendamientos.

Art. 207 DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN E INSPECCIÓN PERIÓDICA DE EDIFICACIONES

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras necesarios para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad, seguridad, funcionalidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio. También tienen este deber los sujetos obligados conforme a la legislación estatal sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
2. Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a cincuenta años y los de edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda deberán promover, al menos cada diez años, la

realización de un informe de evaluación, a cargo de facultativo competente, para:

a. Evaluar su estado de conservación; en el informe se consignarán los resultados de la inspección, que al menos describa los desperfectos apreciados en el inmueble, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para mantener o rehabilitar sus dependencias en condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de ellas; asimismo, dejará constancia del grado de realización de las recomendaciones expresadas con motivo de la anterior inspección periódica.

b. De acuerdo con la legislación estatal sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, dicho informe incluirá la evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, estableciendo si es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

c. La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido al efecto para la misma por la normativa vigente.

3. La eficacia del certificado exige remitir copia del mismo al ayuntamiento. A su vez, el ayuntamiento remitirá una copia del certificado, legitimada por el secretario del ayuntamiento, para su depósito en el registro de la propiedad.

4. El ayuntamiento podrá exigir de los propietarios la exhibición de los certificados actualizados de inspección periódica de construcciones. Si estas no se han efectuado, podrá realizarlas de oficio a costa de los obligados.

Art. 208 LÍMITE DEL DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

1. Los propietarios de los edificios y los demás obligados según la legislación estatal de suelo deben sufragar el coste de las obras de conservación y rehabilitación que dichas construcciones requieran para cumplir lo dispuesto en los artículos anteriores, hasta el importe determinado por el límite del deber normal de conservación.

2. Cuando una administración ordene al propietario de un inmueble la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan dicho límite, el obligado podrá optar por la demolición del inmueble, salvo que esté catalogado, o por exigir a aquella que sufrague, en lo que respecta al exceso, el coste parcial de la obra, constitutivo del mismo.

3. Se entiende que las obras mencionadas en el párrafo anterior exceden del límite del deber normal de conservación cuando su coste supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su

ocupación. Si no se trata de un edificio, sino de otra clase de construcción, dicho límite se cifrará, en todo caso, en la mitad del coste de erigir o implantar una nueva construcción de iguales dimensiones, en condiciones de uso efectivo para el destino que le sea propio.

Art. 209 AMENAZA DE RUINA INMINENTE Y RUINA LEGAL

1. Cuando la amenaza de una ruina inminente ponga en peligro la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado, el ayuntamiento podrá acordar las medidas que estime necesarias para garantizar la estabilidad y seguridad del edificio, y ordenar el desalojo o adoptar las medidas urgentes y necesarias para prevenir o evitar daños en los bienes públicos o a las personas. Excepcionalmente, cabrá ordenar la demolición, cuando esta fuera imprescindible para impedir mayores perjuicios.
2. El ayuntamiento será responsable de las consecuencias que comporte la adopción injustificada de dichas medidas, sin que ello exima al propietario de la íntegra responsabilidad en la conservación de sus bienes conforme a las exigencias de la seguridad, siéndole repercutibles los gastos realizados por el ayuntamiento, hasta el límite del deber normal de conservación.
3. La adopción de las medidas cautelares dispuestas por el ayuntamiento para evitar la ruina inminente no presupone la declaración de la situación legal de ruina, pero determinan el inicio del procedimiento para su declaración de acuerdo con lo establecido en el artículo 188 de la LOTUP
4. La adopción de las medidas cautelares a que se refiere el presente artículo determinará la incoación automática de un procedimiento contradictorio al objeto de determinar el eventual incumplimiento, por parte del propietario, del deber de conservación de la edificación, conforme a los artículos 184 y 185 de esta ley.

Art. 210 RÉGIMEN DE LOS BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

Los bienes que en este catálogo de protecciones se han incluido como de Bienes de Interés Cultural (BIC) y los Bienes de Relevancia Local (BRL), forman parte del Inventario de Patrimonio Cultural Valenciano; a ellos y a su entorno de protección, se les aplicará el régimen general de protección que para estos bienes establecen la legislación de patrimonio cultural, incluido el Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, las normas urbanísticas del catálogo y su correspondiente ficha particularizada.

Además de los inmuebles inventariados, el catálogo también incluye elementos con valor cultural, arquitectónico, paisajístico o ambiental, que han sido incluidos en la categoría de bienes catalogados. El régimen de protección de estos bienes y espacios es el previsto en las normas urbanísticas del catálogo y su correspondiente ficha particularizada.

Art. 211 INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS CATALOGADOS. LICENCIA DE INTERVENCIÓN

En los edificios catalogados, sólo podrán realizarse las obras expresamente autorizadas por la licencia de intervención o dispuestas por orden de ejecución municipal de obras de intervención.

Las licencias de intervención contemplarán conjuntamente todas las actuaciones que hayan de realizarse en el inmueble y el resultado final de las mismas.

Dichas actuaciones sólo excepcionalmente, cuando sea imposible la conservación de lo construido o cuando la catalogación no obedezca a su valor intrínseco sino a su mera importancia ambiental, podrán contemplar la sustitución de la edificación, a ser posible parcial, bajo condiciones especiales.

Las obras de intervención se ajustarán a las prescripciones del Catálogo y del Plan General, pero su autorización podrá concretar otras condiciones adicionales, salvaguardando los valores protegidos.

La licencia de intervención controla la oportunidad técnica de las obras para la mejor preservación de las características culturales cuyo reconocimiento colectivo se expresa en la Catalogación, su otorgamiento se efectuará por resolución debidamente motivada.

Cuando la intervención afecte a bienes declarados de interés cultural o sujetos a procedimiento para su declaración, se facilitará el ejercicio de sus atribuciones a los órganos competentes para la tutela del patrimonio histórico.

Cuando se pretenda la realización de una actividad que conlleve la adecuada recuperación del patrimonio, podrá eximirse a la misma, razonadamente, de aquellas limitaciones impuestas por la normativa vigente con carácter general que dificulten el pretendido objetivo de recuperación y revitalización de dicho patrimonio arquitectónico.

Art. 212 RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS CATALOGADOS.

El régimen de intervención es el conjunto de medidas o acciones específicas, de carácter material, que pueden adoptarse para la mejor preservación de los valores patrimoniales que presenta un inmueble, y, en consecuencia, determina su protección. Incluye las actuaciones que se pueden realizar sobre él y la forma de realizarlas y delimita las facultades que asisten a la propiedad para actuar sobre un bien protegido.

Normas generales de las intervenciones

En las intervenciones sobre edificios catalogados se observarán las siguientes reglas:

1. Toda la parcela en que se ubica el bien catalogado, excepto disposición contraria del planeamiento, se entiende afecta a la protección,

2. Con carácter general, cualquier intervención que se desarrolle sobre un elemento catalogado se proyectará para fomentar una arquitectura de calidad.
3. En los edificios catalogados, solo pueden realizarse las obras expresamente autorizadas por licencia de intervención o dispuestas por orden de ejecución municipal.
4. Si la intervención afecta a bienes inscritos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano o en trámite de inscripción, la tutela corresponderá, en el ejercicio de sus atribuciones, al órgano competente en patrimonio histórico, cuya legislación será de obligada observancia.
5. Los proyectos de intervención contemplarán conjuntamente todas las actuaciones que deban realizarse en el edificio o elemento catalogado y el resultado final de las mismas. Las obras de intervención se ajustarán a las prescripciones del Catálogo y del planeamiento, pero cuando se autoricen, la Administración podrá concretar otras condiciones adicionales, salvaguardando los valores protegidos.
6. La licencia de intervención controlará la oportunidad técnica de las obras para la mejor preservación de las características del edificio catalogado. Su otorgamiento se efectuará por resolución debidamente motivada.
7. Sólo podrán realizarse las obras expresamente autorizadas por licencia de intervención y las dispuestas por orden de ejecución municipal de obras de intervención.
8. Con carácter general, en los edificios y conjuntos protegidos se tenderá siempre a la restauración y conservación de la parte protegida, aunque justificadamente, podrá procederse a la sustitución, modificación o (eventualmente) derribo parcial de los mismos. Sólo en situaciones excepcionales, cuando no sea posible la conservación de lo construido o cuando la catalogación no obedezca a su valor intrínseco sino a su mera importancia ambiental, se podrá contemplar la sustitución de la edificación. En caso de sustitución de la cubierta para mejorar las condiciones de la misma, se levantarán las tejas existentes para posterior recolocación, extremo que deberá quedar recogido en el proyecto.
9. Las obras deberán garantizar la completa terminación de toda la envolvente del edificio, incluyendo todas sus medianeras y paños recayentes a patios interiores, si los hubiera. Las soluciones constructivas que se puedan emplear en las obras a ejecutar en los inmuebles protegidos, sin renunciar a los nuevos materiales y tecnologías, en su aspecto exterior deberán ser lo más parecidas a las originales y supondrán la mínima alteración del bien. Se intentará evitar la utilización de técnicas cuyos resultados, aun utilizando materiales iguales a los originales, pongan en evidencia la ausencia de trabajo manual y la mecanización de la construcción.

Todo ello con independencia de posibles contrastes y del empleo de un lenguaje arquitectónico de calidad y contemporáneo en este tipo de intervenciones.

10. Podrán autorizarse usos diferentes al original del inmueble, sin menoscabar su valor arquitectónico, dentro de los usos dominantes o compatibles, para la zona o el tipo de suelo donde se sitúe. Los proyectos de renovación y habilitación de plantas bajas para ubicación de locales comerciales u otros usos permitidos, deberán ser compatibles con el nivel de protección establecido y respetarán los elementos propios y destacados en la ficha de catalogación.

La protección del bien se extiende a los elementos y aspectos señalados en las fichas de este catálogo, sin impedir con ello que, para la salvaguarda y puesta en servicio de las instalaciones, se puedan efectuar en las mismas obras de acondicionamiento, ampliación o rehabilitación. La intervención sobre las mismas, para destinar el edificio a cualquier uso permitido por la normativa del plan general y para adaptarlo al Código Técnico de la Edificación, requerirá la presentación de un proyecto firmado por técnico competente en el que se incluirá una descripción pormenorizada de todos los elementos con interés patrimonial, tanto del exterior como del interior y de su estado de conservación. En dicho proyecto se justificará la eventual alteración de alguno de estos elementos.

Cualquier intervención debe orientarse a la puesta en valor de los rasgos identitarios y originales del elemento protegido, intentando conciliar la conservación de estos con la habitabilidad y uso de los inmuebles. Se podrá valorar un tipo de intervención que llegue a afectar de forma puntual al bien, incluso en los aspectos que concretamente se protegen (como es su envolvente o la relación entre el espacio no edificado dentro del solar), si dicha afección está plenamente justificada en el proyecto de intervención –firmado por técnico competente- y si el proyecto incorpora una descripción detallada de todos los elementos de interés, tanto en el exterior como en el interior del edificio, de su estado de conservación y de la intervención que se prevé ejecutar sobre los mismos.

Apertura de huecos en fachadas

Con carácter general, las obras exteriores no podrán suponer la apertura de nuevos huecos en fachadas exteriores, ni modificar los existentes, salvo que se trate de restituir los huecos y elementos volados a su configuración original o, en su caso, de adecuarse a los criterios de composición y diseño existentes antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés, o figurasen como elementos ciegos en la composición original. También se permitirá la apertura de huecos en el caso de la rehabilitación de edificios, con el fin de adaptarlos al Código Técnico de la Edificación, siguiendo siempre las pautas tipológicas, la proporción vertical de los huecos y el predominio del macizo sobre el hueco.

De acuerdo con el grado de protección del edificio, y cuando se produzca un cambio

de uso o actividad en el mismo, se deberán recuperar los huecos originales de la fachada del local, según los planos originales del inmueble obrantes en el archivo municipal u otros que justifiquen clara y suficientemente que lo proyectado corresponde a la situación original. En el caso de no existir planos originales se deben ordenar los huecos de fachada en planta baja situándolos en el eje de los huecos de plantas superiores, y con relaciones proporcionadas entre macizo y vano. En ningún caso se permitirá la introducción de elementos ajenos al edificio o la realización de actuaciones parciales que no garanticen un resultado homogéneo del conjunto de la fachada.

Excepcionalmente, se podrá permitir la apertura de huecos para entrada de vehículos en planta baja, en edificios donde no existiera. En estos casos, la entrada de vehículos tendrá la altura mínima imprescindible y se situará en el eje de los huecos de la planta superior o haciendo coincidir alguna de sus jambas con las de los huecos superiores, de modo que la integración en la fachada sea lo más armónica posible. El dintel también se dispondrá de modo que armonice con otros dinteles de planta baja, evitando diferencias con los huecos existentes, salvo que la entrada de los huecos existentes sea inferior a la mínima exigida para la entrada de vehículos. La entrada de garaje se situará, en el caso de edificaciones en esquina, en la fachada menos expuesta visualmente, en la que no existan otros edificios protegidos contiguos, en la que presente un menor interés arquitectónico o donde resulte menos lesiva. Los materiales de la puerta de garaje serán iguales a los del resto de las carpinterías originales de planta baja y su diseño buscará la sencillez y neutralidad, evitándose cualquier acabado que distorsione con el resto de los huecos de fachada. La apertura de huecos para la entrada de vehículos se considera una medida excepcional en los edificios protegidos, de modo que su solicitud deberá acompañarse de un estudio justificativo, expresivo de las distintas alternativas evaluadas.

Rotulación e instalaciones en fachadas

Con relación a la rotulación y a las instalaciones en fachada, se estará a las siguientes reglas:

1. Se prohíbe la instalación de rótulos de carácter comercial o similar que no formen parte del valor catalogado del inmueble. No obstante, para los elementos arquitectónicos con nivel de protección parcial, ambiental o tipológica, se permite la colocación de rótulos con las limitaciones establecidas en las normas urbanísticas para la zona de ordenación Núcleo Histórico Tradicional BRL, salvo la instalación de rótulos tipo bandera, debiendo ser siempre aprobados por el Ayuntamiento.
2. Todas las infraestructuras y contadores eléctricos, de agua o de cualquier otro suministro, que por imperativo de las compañías distribuidoras deban colocarse en fachada de un elemento protegido o contiguo, deberán incorporarse en el diseño de ésta, en toda clase de intervenciones sobre edificios protegidos o contiguos a ellos. Todos los elementos de las infraestructuras, tales como contadores, cableado,

puntos de enganche, armarios o cualquier otro quedarán ocultas o se desarrollarán por el interior de los edificios, sea cual sea su uso. Para ello y mediante mención expresa al tratamiento previsto para las infraestructuras en fachada, en todas las declaraciones responsables o proyectos técnicos, se exigirá la justificación del cumplimiento de las siguientes condiciones:

a.) Se prohíbe la colocación del contador sobresaliendo sobre el plano de fachada.

b.) Se prohíbe la afectación física o visual de elementos de madera o de piedra tallada (arcos, pilastras, sillares exentos, etc.) por los contadores. En caso de duda sobre la posición idónea para colocar los contadores se solicitará informe al técnico municipal.

c.) Todos los contadores deberán retranquearse con respecto al plano de fachada de modo que se permita la inclusión de los mismos dentro de un espacio cerrado por una puerta y marco (metálicos, de madera, etc.). La hoja de la puerta se forrará con el mismo material que la fábrica del perímetro: piedra, mortero monocapa pintado, ladrillo caravista, chapa, etc., excepto si se trata de una puerta de madera, que podrá quedar vista.

.....

Limitaciones al régimen general de intervención

No se sujetarán al régimen de intervención previsto en este artículo, las obras de mantenimiento o mera reparación de fuentes, infraestructuras de servicios básicos, mobiliario urbano, y en general, de elementos de urbanización, que no afectan a ningún valor patrimonial del inmueble o espacio protegido.

Art. 213 PÉRDIDA O DESTRUCCIÓN DE ELEMENTOS CATALOGADOS.

1. Cuando por cualquier circunstancia resulte la pérdida o destrucción de un inmueble o edificio catalogado, el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen propio de la catalogación.
2. La pérdida o destrucción de un edificio catalogado, mediando incumplimiento del deber normal de conservación, determinará la expropiación del inmueble según lo previsto en la LOTUP, con las consecuencias previstas en su artículo 103.

Art. 214 ÓRDENES DE ADAPTACIÓN AL AMBIENTE

En el ámbito ordenado por este catálogo, el Ayuntamiento podrá obligar a ejecutar obras de adaptación al ambiente de los edificios. Estas órdenes se referirán a elementos ornamentales y secundarios del inmueble, pretenderán la restitución de su aspecto originario y coadyuvarán a su mejor conservación.

Art. 215 ACTUACIONES EN EDIFICIOS PROTEGIDOS QUE NO HAYAN AGOTADO SU EDIFICABILIDAD.

En edificios sujetos a protección que no hayan agotado la edificabilidad atribuida por el planeamiento, podrá autorizarse un incremento de la superficie construida sobre rasante, siempre que se cumplan las Ordenanzas Generales de la Edificación y las ordenanzas particulares de la zona y dicho aumento de la superficie construida no comprometa, suponga deterioro o comporte la eliminación de los elementos protegidos de la edificación. Con carácter general y salvo que resulte inevitable ocupar mayor porcentaje de la parcela (en caso de que las ordenanzas lo permitan), el incremento de la edificabilidad no podrá ejecutarse en detrimento del espacio libre de parcela, ya que el espacio libre de las parcelas en que se ubican elementos catalogados forma parte inseparable de los elementos, por lo que las intervenciones en el mismo están sujetas, igualmente, al cumplimiento de las determinaciones exigidas en el presente Catálogo. Si dicho espacio libre estuviera ajardinado, se tenderá a su conservación y solo justificadamente y con supervisión del ayuntamiento, se podrá prescindir de parte del ajardinamiento y sustituirlo por zonas "duras", urbanizadas o edificadas.

El incremento de edificabilidad se materializará en las andanas, cuerpos laterales (recayentes a patio interior, si lo hubiera) y posteriores de la edificación, salvaguardando del posible incremento, al cuerpo edificado recayente a la calle o espacio público. No obstante, se podrá permitir el aumento de volumetría en el cuerpo recayente a la calle o espacio público, en los casos en que sea materialmente imposible agotar la edificabilidad incrementando andanas, cuerpos laterales y posteriores, así como en los casos en los que la diferencia de altura entre el volumen edificado recayente a la calle y la altura máxima permitida por el planeamiento, sea superior a una planta. En estos casos, el incremento de volumen deberá distinguir claramente la parte original (protegida), de la parte nueva y recrecida, adoptando para esta una solución discreta, neutra y contemporánea, de modo que no compita con el volumen protegido y este siga distinguiéndose e interpretándose como el elemento protagonista.

En el caso de que se permita un recrecido del cuerpo recayente a la calle o espacio público, dicho recrecido deberá respetar elementos característicos de la arquitectura original y reutilizar las tejas de la cubierta original, si fuera el caso, en los términos previstos en esta normativa.

Mediante la herramienta del incremento de edificabilidad, en comparación estática, se conseguirá que las determinaciones que se aplican a los elementos protegidos, en términos de aprovechamiento, no sean distintas a las de su entorno o a los inmuebles de su misma clasificación o calificación.

Art. 216 ALTURA REGULADORA DE EDIFICIOS COLINDANTES A EDIFICIOS CATALOGADOS.

1. En las edificaciones de nueva planta colindantes a un edificio catalogado, ya sea público o privado, la altura reguladora de la fachada del nuevo edificio (la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta) se ajustará a la de aquellos, sin rebasar el mismo en más de 0,5 m., respondiendo a un planteamiento de conjunto, enrasando asimismo la altura de los elementos ornamentales y/o de cerramiento y protección de la azotea, con prevalencia de esta disposición respecto del número de plantas y la altura reguladora permitida en una manzana. Ello se entiende sin perjuicio de que se podrá construir el número de máximo de plantas permitido en la manzana, mediante retranqueo mínimo de 3,50 m. de las plantas cuya altura total rebase la altura de cornisa así establecida, en una longitud de fachada de al menos la altura del edificio catalogado. Si el nuevo edificio a realizar se situase entre dos edificios catalogados, su altura reguladora no sobrepasará el mayor de ellos con independencia del número de plantas permitido en la manzana, a fin de mantener una composición adecuada al entorno en el que se encuentra.
2. Las edificaciones existentes, colindantes a edificios catalogados, cuya altura supere esta limitación, no se entenderán fuera de ordenación por este motivo, por lo que en ellas se autorizarán obras de reforma o mejora, aplicándose tan solo estas normas en caso de derribo y nueva construcción. Dichas obras pueden ser de reforma interior, reparación estructural y de cubierta, remozado de fachadas, adecuación de las instalaciones, incorporación de ascensores o las normas vigentes en materia de eficiencia energética, protección contra incendios y eliminación de barreras arquitectónicas.
3. En las edificaciones colindantes a edificios catalogados y con objeto de definir las condiciones de integración del nuevo diseño con el edificio catalogado, cuando se pretenda ejecutar obras que afecten a la envolvente del edificio colindante al protegido, se deberá presentar como parte del proyecto, una descripción detallada de las fachadas propuestas y del edificio protegido (conjuntamente), mediante infografías o alzados a escala mínima 1/50, en color y con detalle suficiente de los materiales previstos, así como de las nuevas instalaciones en fachada, pudiendo denegarse la licencia de obras si a juicio de los organismos que intervengan en su concesión, no se considera bien resuelta la integración de la nueva edificación y la protegida o se aprecia un posible daño estético al edificio catalogado.

Art. 217 PROYECTOS DE PLANIFICACIÓN O TRANSFORMACIÓN DEL TERRITORIO

Los estudios de impacto ambiental (u otros instrumentos relacionados con la evaluación

ambiental y territorial estratégicas) relativos a toda clase de proyectos, públicos o privados, que puedan incidir sobre bienes integrantes del patrimonio cultural valenciano, deberán incorporar el informe de la Conselleria competente en materia de cultura acerca de la conformidad del proyecto con la normativa de protección del patrimonio cultural. Aquellos proyectos de planificación o transformación del territorio que por la legislación específica no estén sujetos a trámites de evaluación ambiental pero que comprendan en su ámbito bienes inscritos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano o bienes de naturaleza arqueológica o paleontológica, deberán someterse a informe previo y vinculante de la Conselleria competente en materia de cultura. Se estará a lo establecido en el Decreto 208/2010, de 10 de diciembre, del Consell."

Todo proyecto de planificación o transformación del término que afecte a suelo no urbanizable requerirá de prospección arqueológica previa a su aprobación.

Art. 218 INFRACCIONES Y COMPETENCIAS SOBRE INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Se estará a lo establecido en el Libro III de la LOTUP

CAPÍTULO II PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Art. 219 ALCANCE

Forman parte del patrimonio arqueológico protegido, los bienes inmuebles, objetos vestigios y cualesquiera otras señales de manifestaciones humanas, que tengan los valores propios del patrimonio cultural y cuyo conocimiento requiera de la aplicación de métodos arqueológicos, tanto si se encuentran en la superficie, en el subsuelo o bajo las aguas, y hayan sido o no extraídos, así como los elementos geológicos relacionados con la historia y evolución del ser humano, sus orígenes y antecedentes.

En virtud del artículo 63.1 de la L.P.C.V., si con motivo de la realización de reformas, demoliciones, transformaciones o excavaciones en inmuebles no comprendidos en Zonas Arqueológicas, espacios de protección o áreas de vigilancia arqueológica, aparecieran restos de esta naturaleza o indicios de su existencia, el promotor, el constructor y el técnico director de las obras estarán obligados a suspender los trabajos y a comunicar el hallazgo en los términos preceptuados en el artículo 65, cuyo régimen se aplicará íntegramente

Dentro del conjunto de yacimientos y patrimonio arqueológico conocido en el municipio, se han categorizado los mismos, según las características y singularidades de cada uno de ellos.

La L.P.C.V. establece dos únicas categorías de protección preferentes:

1. los Bienes Inventariados, considerados como espacios de protección arqueológica o paleontológica, incluidos en los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos con la calificación de Bienes de Relevancia Local
2. los Bienes de Interés Cultural (B.I.C.), sobre los cuales se ejercen las máximas modalidades de protección.

En el presente Catálogo, se establece una protección integral a los elementos singulares y únicos pertenecientes a este patrimonio arqueológico, mientras que para el resto de elementos o vestigios se ha fijado, en cada caso, un nivel adecuado de protección según se ha considerado.

Dentro de los niveles de protección establecidos en este Catálogo, se incluyen en la categoría de máxima protección, aquellos bienes que tengan un valor arqueológico suficiente para justificar la aplicación del régimen de protección, las limitaciones y las medidas de fomento que la Ley de Patrimonio Cultural de la Comunidad Valenciana en el Capítulo IV, reserva a los bienes inventariados.

Este plan delimita las áreas de interés, y los procedimientos de intervención arqueológica, previos o paralelos, según los procesos de transformación rural y urbana.

Art. 220 CLASIFICACIÓN, RÉGIMEN DE PROTECCIÓN Y CATEGORÍAS DE LOS BIENES

Los bienes que integran el Patrimonio Cultural Valenciano pueden ser *muebles* o *inmuebles*, con sus respectivas categorías. En lo que respecta al patrimonio arqueológico, los elementos inventariados se incluirán en las siguientes clasificaciones:

- Bien de Interés Cultural.
- Bien de Relevancia Local.
- Bien Catalogado.

BIENES DE INTERÉS CULTURAL (BIC).

Definición

Son aquellos que por sus singulares características y relevancia para el patrimonio cultural son objeto de las especiales medidas de protección, divulgación y fomento que se derivan de su declaración como tales.

Normativa

Según disposición adicional primera LEY 5/2007, de 9 de febrero;

Se consideran Bienes de Interés Cultural integrantes del Patrimonio Cultural Valenciano todos los bienes existentes en el territorio de la Comunitat Valenciana que a la entrada en vigor de la presente Ley hayan sido declarados Bienes de Interés Cultural al amparo de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, tanto mediante

expediente individualizado como en virtud de lo establecido en el artículo 40.2 de dicha Ley y en sus Disposiciones Adicionales Primera y Segunda. Todos estos bienes se inscribirán en la Sección 1ª del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano y quedarán sujetos al régimen establecido en la presente Ley para esta clase bienes.

La Conselleria competente en materia de cultura elaborará, para su aprobación por el Consell, la relación de las cuevas y abrigos que contengan manifestaciones de arte rupestre, los castillos y los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y demás piezas y monumentos de índole análoga de más cien años de antigüedad, declarados todos ellos Bienes de Interés Cultural integrantes del patrimonio cultural valenciano por efecto de lo dispuesto en el apartado anterior.

Régimen de protección.

Áreas de interés arqueológico de primer grado o valor excepcional.

Categoría.

Monumento, Conjunto Histórico, Jardín Histórico, Espacio Etnológico, Sitio Histórico, Zona Arqueológica, Zona Paleontológica o Parque Cultural.

BIENES DE RELEVANCIA LOCAL (BRL)

Definición

Son bienes destacados de carácter histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico o etnológico con significación propia en el ámbito comarcal o local.

Normativa

Los bienes inscritos en la Sección 2ª del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano estarán sujetos a lo dispuesto en el Capítulo II del Título II de la Ley 4/98 del Patrimonio Valenciano y al Decreto 62/2011, de 20 de mayo.

Según disposición adicional quinta de LEY 5/2007, de 9 de febrero;

Tienen la consideración de Bienes Inmuebles de Relevancia Local, y con esta denominación deberán ser incluidos en los respectivos Catálogos de Protecciones, los siguientes elementos:

1. Los núcleos históricos tradicionales. Estos espacios urbanos, que se delimitarán en la ordenación urbanística de cada municipio, se caracterizan por componer agrupaciones diferenciadas de edificaciones que conservan una trama urbana, una tipología diferenciada o una silueta histórica característica. Los municipios en cuyo término no exista ningún casco urbano que responda a estas características deberán solicitar su exclusión fundada, conforme al punto 4 de esta disposición adicional.

2. Los pozos o cavas de nieve o neveras, las chimeneas de tipo industrial construidas de ladrillo anteriores a 1940, los hornos de cal, los antiguos molinos de viento y los antiguos

molinos de agua, los relojes de sol anteriores al siglo XX, las barracas tradicionales propias de las huertas valencianas, las lonjas y salas comunales anteriores al siglo XIX, los paneles cerámicos exteriores anteriores a 1940, la arquitectura religiosa incluyendo los calvarios tradicionales que estén concebidos autónomamente como tales, así como los elementos decorativos y bienes muebles relacionados directamente con el bien patrimonial a proteger.

3. El patrimonio histórico y arqueológico civil y militar de la Guerra Civil en la Comunitat Valenciana, además de los espacios singulares relevantes e históricos de la capitalidad valenciana, como todos aquellos edificios que se utilizaron de sede del gobierno de la República, además de los espacios relevantes que utilizaron personajes importantes de nuestra historia durante el período de guerra de 1936 a 1939. Todos estos inmuebles deben estar construidos con anterioridad al año 1940.

No obstante, mediante resolución de la Conselleria competente en materia de cultura, se podrá exceptuar este reconocimiento para elementos que, analizados singularmente, no acrediten reunir valores culturales suficientes para su inclusión en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.

Régimen de protección.

Áreas de interés arqueológico de segundo grado.

Categoría.

Monumento de Interés Local, Núcleo Histórico Tradicional, Jardín Histórico de Interés Local, Espacio Etnológico de Interés Local, Sitio Histórico de Interés Local, Espacio de Protección Arqueológica o Espacio de Protección Paleontológica.

BIENES CATALOGADOS (BC-AVA).

Definición

Son áreas donde la presunción de restos arqueológicos es menor, pero que deben someterse a un control arqueológico, bien por situarse en el radio próximo a áreas de protección, o bien por ser zonas que hasta el momento no han podido ser analizadas con prospecciones sistemáticas u otro tipo de intervención arqueológica y que, por ello, se tienen dudas razonables de sus potencialidades arqueológicas. cuyo estudio contribuirá al conocimiento de la evolución cultural del municipio y de sus características propias. La presunción de la existencia de elementos arqueológicos de interés, deberá fundamentarse en estudios científicos contrastados y como consecuencia de los mismos, podrá redelimitarse e incluso suprimirse por completo un área de vigilancia arqueológica, si se acredita la inexistencia de restos de interés.

Normativa

Título III, según el Art.58 de la Ley 5/2007 de 9 de febrero, (…) Los ayuntamientos (…) deberán de limitar las áreas existentes en su término municipal que pueden contener

restos arqueológicos (…) el área o áreas delimitadas, incluirán en el Catálogo de Protecciones del municipio como AVA o Áreas de Vigilancia Arqueológica (…), cuya norma de protección urbanística asegurará de sujeción a lo dispuesto en el artículo 62 de la presente ley. Título III de la Ley 4/98 del Patrimonio Valenciano, articulo 58.

Régimen de protección.

Áreas de interés arqueológico de tercer grado

Categoría.

Inmueble protegido, Elemento etnológico, Área de Vigilancia Arqueológica, Área de Vigilancia Paleontológica.

Art. 221 PROCEDIMIENTOS DE INTERVENCIÓN SOBRE LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

Con carácter general y además de lo dispuesto a continuación, se estará a lo establecido en el Título III de la Ley de Patrimonio Cultural de la Comunidad Valenciana (artículos 58 a 67). De acuerdo con dicha, las principales modificaciones de la misma (la Ley 7/ 2004 y Ley 5/ 2007) y el DECRETO 107/2017, de 28 de julio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de regulación de las actuaciones arqueológicas en la Comunitat Valenciana, son actuaciones arqueológicas, las prospecciones, las excavaciones, los estudios directos de arte rupestre y los trabajos relativos a la arqueología de la arquitectura, descritos en los apartados a), b), c) y d) del artículo 59.

Para la realización de obras u otro tipo de intervenciones o actividades que impliquen remoción de tierras, sean públicas o privadas, en Zonas Arqueológicas, Espacios de Protección Arqueológica y Áreas de Vigilancia Arqueológicas o paleontológicas, así como, en todos aquellos ámbitos en los que se conozca o presuma fundadamente la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos de interés relevante, el promotor deberá aportar ante la Conselleria competente en materia de cultura, un estudio previo suscrito por un técnico competente sobre los efectos que las mismas pudieran causar en los restos de esta naturaleza. (art. 62 de la Ley de Patrimonio Cultural de la Comunidad Valenciana)

En el caso de que para la elaboración del estudio previo resulte necesario acometer alguna de las actuaciones previstas en el artículo 59, estas actuaciones arqueológicas serán autorizadas en los términos de los artículos 60 y 64.

El estudio previo será remitido a la Conselleria competente, quien, a la vista del mismo, determinará la necesidad o no de una actuación arqueológica o paleontológica, a cargo del promotor de las obras.

Una vez realizada la intervención, la Conselleria determinará las condiciones a que deba ajustarse la obra a realizar.

No se podrán conceder ninguna licencia o permiso sin que se haya aportado el correspondiente estudio previo y se haya obtenido la autorización de la Conselleria.

Todo acto de edificación y uso de suelo realizado contraviniendo lo dispuesto es este apartado se considerará ilegal y le será de aplicación lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley de Patrimonio Cultural de la Comunidad Valenciana.

En el caso de las Zonas Arqueológicas queda prohibida cualquier operación de desarrollo urbanístico o de transformación de la superficie, excepto las actuaciones que conlleven como finalidad restaurar, consolidar, rehabilitar, asegurar o conservar, el área de protección. A pesar de ello, deberá pedirse el oportuno permiso a la Conselleria competente quien establecerá los principios básicos de estas actuaciones.

Art. 222 RÉGIMEN Y TIPOS DE INTERVENCIÓN.

La delimitación y protección de los yacimientos arqueológicos establecidos en esta normativa, no excluye la existencia de otros dentro del término municipal de Cofrentes.

En función de ello, la Administración podrá ordenar excavaciones o prospecciones en cualquier terreno público o privado del municipio, en virtud del Art. 61 y el Art. 62 de la Ley de Patrimonio Cultural de la Comunidad Valenciana. Todo hallazgo fortuito deberá notificarse tanto al Ayuntamiento del municipio, como al Servicio de Inspección del Patrimonio Arqueológico de la Subdirección Territorial de Cultura de Valencia, de la Conselleria competente, en virtud del artículo 65 de la L.P.C.V.

Toda actividad de prospección o excavación arqueológica deberá ser autorizada expresamente por la Conselleria competente en materia de cultura, en virtud de lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley de Patrimonio Cultural de la Comunidad Valenciana.

Clasificación y características de los tipos de intervenciones en materia arqueológica según DECRETO 107/2017, de 28 de julio, Título I, Capítulo I Artículo 2:

a. Prospecciones Arqueológicas. Son exploraciones superficiales, subterráneas o subacuáticas, sin remoción del terreno, dirigidas al descubrimiento, estudio e investigación de toda clase de restos históricos, así como de los elementos geológicos con ellos relacionados. Se incluyen también aquellas técnicas de observación y reconocimiento del subsuelo mediante la aplicación de instrumentos geofísicos, electromagnéticos y otros diseñados al efecto.

El objetivo de determinar la existencia de evidencias de restos arqueológicos y, en su caso, evaluar sus potencialidades y delimitar su área de dispersión.

b. Sondeos estratigráficos: son aquellos trabajos que tienen por objeto constatar la existencia de un yacimiento, determinar su delimitación o establecer su secuencia histórica. Asimismo, tienen la consideración de sondeos arqueológicos, las tomas de muestras en yacimientos arqueológicos.

Podrán se efectuados tanto por medios mecánicos, como manuales hasta alcanzar niveles arqueológicos que requieran un cambio de metodología específica.

c. Seguimientos arqueológicos: son aquellas actuaciones de supervisión de los movimientos de tierra ocasionados durante la ejecución de obras, u otras intervenciones que puedan suponer afecciones sobre el patrimonio arqueológico, y que permiten determinar las medidas oportunas para la conservación y documentación de evidencias o elementos de interés arqueológico que pudieran aparecer en el transcurso de las mismas. Tendrán la consideración de seguimiento arqueológico las inspecciones de los trabajos de dragados de fondos subacuáticos.

d. Excavación arqueológica: las remociones en la superficie, en el subsuelo o en los medios subacuáticos realizadas con los fines señalados en el apartado anterior.

Cuando exista afección a los niveles del subsuelo. En principio se aplicará la norma de documentación arqueológica de aquellos niveles y estructuras que por la cota de proyecto se vean afectados por las obras.

En el caso de que por las características del proyecto de obra no se agote el registro arqueológico de un solar, se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

1.1. Debe existir un compromiso por parte del promotor de mantener las cotas de rebaje proyectadas, no debiendo superar en ningún momento éstas tras la obtención de la licencia. En el caso de modificación del proyecto tras la finalización de la intervención, será necesario notificar las variaciones para completar, en caso de necesidad, el registro arqueológico.

1.2. En caso de que en función de las cotas de rebaje de proyecto queden niveles o estructuras arqueológicas parcialmente excavadas, se finalizará su excavación hasta superar su cota inferior.

1.3. La superficie resultante de la excavación en el caso de no agotarse el registro arqueológico deberá ser protegida para futuras intervenciones en el mismo solar, mediante la colocación de un geotextil y capas de arena compactadas, que actúen de colchón entre los restos y la cimentación del nuevo edificio.

1.4. En el caso de hallazgos de gran relevancia patrimonial, se someterá a juicio de los inspectores de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano y los técnicos municipales la posibilidad de completar la documentación de los restos.

e. Estudios directos de Arte Rupestre: constituidos por los trabajos de campo orientados al descubrimiento, estudio, documentación gráfica y reproducción de esta clase de vestigios humanos, así como los mismos trabajos referidos a la musivaria y la epigrafía.

f. Arqueología de la Arquitectura: aquellas actuaciones que tienen como finalidad

documentar los elementos constructivos que conforman un edificio o conjunto de edificios y su evolución histórica.

Es la intervención con metodología arqueológica en el sistema mural, de forjados y cubiertas y en cualquier otra estructura arquitectónica de edificios históricos (vanos, escaleras, etc.) u otros tipos de monumentos, aplicando el método conocido como "estratigrafía mural". Consiste en la lectura de paramentos, individualizando acciones constructivas (Unidades Estratigráficas Murales), y en la determinación de las relaciones estratigráficas entre ellas de anterioridad, posterioridad y coetaneidad, documentando las técnicas y materiales de construcción de los mismos.

g. Estudio previo arqueológico, según Artículo 19 Decreto 107/2017 de 28 de julio, del Consell será de aplicación:

1. En aquellas obras o intervenciones que, pudiendo tener incidencia en el patrimonio arqueológico se proyecten en ámbitos en los que se presuma fundadamente la existencia de restos arqueológicos y no se encuentren catalogados como Áreas de Vigilancia Arqueológica, y allí donde se hayan producido hallazgos casuales, la persona promotora deberá aportar, un estudio previo que determine la posible afección arqueológica de las mismas y que proponga, en su caso, las cautelas técnicas a adoptar.

2. En las zonas arqueológicas, los espacios de protección arqueológica y en las áreas de vigilancia arqueológica, no será necesaria la aportación del citado estudio previo, debiendo realizarse, en los supuestos anteriormente expuestos, una actuación arqueológica.

3. En el estudio previo se hará constar como mínimo:

a) Descripción del proyecto técnico de obras con identificación de su título, objeto, autoría y fecha de redacción.

b) Impacto de las obras previstas sobre el patrimonio arqueológico.

c) Municipio en el que se desarrollan las obras y calificación urbanística o territorial del ámbito de actuación.

d) Datos del solar o edificación y su entorno y su relación con el patrimonio arqueológico.

e) Propuesta de actuación arqueológica, en su caso.

f) Documentación gráfica, que deberá comprender un plano de localización del ámbito de la actuación, un plano de la planta y de las secciones que pueden afectar a elementos patrimoniales y que comprendan tanto el estado actual como el previsto en el proyecto de obras, así como toda la documentación técnica precisa que refleje su incidencia en el subsuelo

g) Acreditación de la competencia del personal técnico que suscribe el estudio previo, que será la misma que la exigida para la ejecución de actuaciones arqueológicas.

h) En su caso, propuesta de cautelas técnicas arqueológicas a adoptar.

4. Si a la vista del estudio previo se determinara la necesidad de la realización de una actuación arqueológica, dicha actuación se realizará a cargo de la promotora de las obras debiéndose autorizar de conformidad con lo previsto en el presente reglamento.

Art. 223 TRATAMIENTO ESPECÍFICO DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO EN EL SUELO URBANO ORDENADO POR EL PEP.

El Patrimonio Arqueológico en el suelo urbano está constituido por todos aquellos restos ocultos o no, de construcciones y/o testimonios de la cultura material del hombre (utensilios, armas, vasos, monedas y demás objetos de uso corriente) que, por formar parte de la historia/prehistoria, merecen una protección específica y el empleo de una metodología propia para su estudio, recuperación, datación y catalogación.

El NHT-BRL de Cofrentes, ordenado por el PEP, tiene protección arqueológica. La imposición de restricciones arqueológicas y el coste de dichos estudios, tendrá que realizarse en zonas donde exista la evidencia contrastada de restos arqueológicos, sin abusar de su imposición y sin hacer de este tipo de estudios, una carga añadida para los propietarios de los inmuebles, que no se traduzca en la identificación de restos arqueológicos de interés.

En las zonas urbanas con algún grado de protección arqueológica, en las obras en las que se efectúe remoción de tierras a una profundidad igual o superior a cuarenta centímetros, será necesaria la intervención arqueológica. No será necesaria la intervención arqueológica en edificaciones que se desarrollen directamente sobre roca o en áreas de vigilancia arqueológica en las que exista documentación e información contrastada de inmuebles muy próximos y similares, que permita presumir, con suficiente rigor y aproximación, que no existen restos de interés arqueológico.

El suelo urbano es edificable, con las limitaciones y condiciones que establece el planeamiento vigente, salvo que la importancia y valor excepcional de los restos arqueológicos que puedan hallarse y la necesidad o conveniencia de mantenerlos en el lugar de origen, aconsejen lo contrario y todo ello según informe municipal de técnico competente y ratificación del órgano superior competente. Esta resolución, no obstante, será excepcional, deberá estar convenientemente motivada y dará lugar, en caso de que se acredite la lesión de derechos objetivos en materia de edificabilidad, a la correspondiente indemnización, que será asumida por la administración competente para adoptar la citada resolución.

En las obras que se realicen en esta clase de suelo, el promotor de las mismas deberá aportar al correspondiente expediente anterior al proyecto de obra, un estudio previo sobre los efectos que las obras proyectadas pudieran causar en los restos de naturaleza arqueológica, suscrito por el redactor del proyecto o por un técnico competente.

El Ayuntamiento, remitirá un ejemplar del estudio mencionado a la Conselleria competente en materia de patrimonio arqueológico, quien determinará la necesidad (o no) de una actuación arqueológica, a cargo del promotor de las obras. El promotor de las obras podrá aportar directamente un proyecto de intervención arqueológica al correspondiente expediente, anterior al proyecto de obra, que contemplará, al menos, la ejecución de un seguimiento arqueológico de los movimientos de tierra mecánicos previstos, suscrito por técnico competente; dicho proyecto de seguimiento deberá contemplar que, en el caso de aparición de indicios de tipo arqueológico, se interrumpirán los trabajos mecánicos y se utilizarán medios manuales que permitan proceder a la documentación arqueológica de los restos y que permitan conocer el proceso histórico en el subsuelo, con el objetivo fundamental de obtener datos arqueológicos para recomponer la historia de la localidad y su evolución.

Para la tramitación de los permisos, el promotor deberá aportar:

- Hoja de encargo;
- Autorización de los propietarios para los trabajos arqueológicos;
- Documento acreditativo de la propiedad del edificio o solar;
- Solicitud;
- Proyecto de Intervención (Urgencias).

La actuación arqueológica deberá ser expresamente aprobada por la Conselleria en virtud de los artículos 60 y 62 de la Ley 5/2007, de Patrimonio Cultural y el inicio y finalización de la actuación deberá ser comunicado oficialmente a la Conselleria y al Ayuntamiento.

Si el seguimiento arqueológico diera como resultado el hallazgo de niveles arqueológicos de importancia, se realizará una excavación en extensión de toda el área afectada por las obras. Concluida la actuación arqueológica, tras el abono de los mismos y dentro del plazo de un mes, deberá entregarse el informe preliminar de la intervención y el Ayuntamiento o, en su caso, la entidad pública responsable de la obra, remitirá un ejemplar del mismo a la Conselleria que, a la vista del mismo, determinará las condiciones a que deba ajustarse la obra a realizar; en caso singular de importante y demostrado hallazgo arqueológico, se podrá determinar la no idoneidad de la obra, quedando anulada la licencia en todos sus efectos y pasando a estudiarse la viabilidad de la integración y puesta en valor de los restos. Esta resolución, no obstante, será excepcional, deberá estar convenientemente motivada y dará lugar, en caso de que

se acredite la lesión de derechos objetivos en materia de edificabilidad, a la correspondiente indemnización, que será asumida por la administración competente para adoptar la citada resolución.

Dentro del plazo que en la autorización o con posterioridad a ella fije la Administración, o en su defecto en el de dos años, el promotor, a su cargo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 64.2, deberá presentar a la Conselleria competente en materia de cultura, de una Memoria científica de los trabajos desarrollados, suscrita por el arqueólogo director de los mismos. (Artículo 60.4).

Si con motivo de la realización de reformas, demoliciones, transformaciones o excavaciones en inmuebles no comprendidos en zonas o áreas de protección arqueológicas o paleontológicas, aparecieran restos de esta naturaleza o indicios de su existencia, el promotor, el constructor y el técnico director de las obras estarán obligados a suspender los trabajos y a comunicar el hallazgo en los términos preceptuados en el artículo 65, cuyo régimen se aplicará íntegramente.

CAPÍTULO III NIVELES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

Art. 224 NIVELES DE PROTECCIÓN.

Los elementos incluidos en el catálogo se han clasificado ajustándose a los niveles de protección conjunta o individualizada, previstos en el Anexo VI de la LOTUP y que son:

Art. 225 PROTECCIÓN GENERAL INTEGRAL (PGI).

Se aplica cuando los valores apreciados se presentan de manera generalizada en el elemento o conjunto, lo que supone que la mayoría de sus componentes principales tienen interés de cara a su conservación y, además, poseen un carácter material. Podrá haber algún componente, además de los anteriores que presente interés para la conservación de carácter ambiental o tipológico. Los componentes caracterizados como irrelevantes o impropios deberán por tanto ser minoría.

Art. 226 PROTECCIÓN GENERAL PARCIAL (PGP).

Se aplica cuando los valores apreciados se presentan solo en algunas partes del elemento o conjunto catalogado, lo que supone también que solo algunos de los componentes principales de carácter material tendrán interés para su conservación. Otros componentes pueden tener interés desde el punto de vista ambiental o tipológico y el resto, o bien carecen de interés (son irrelevantes) o constituyen elementos impropios.

Art. 227 PROTECCIÓN GENERAL AMBIENTAL (PGA).

Se aplica cuando lo que se pretende conservar del elemento o conjunto no es ningún componente material concreto, sino algunas de sus características morfológicas que

forman parte de la escena o ambiente rural o urbano, según se percibe desde el espacio público. Ello supone que debe tener algún componente de interés con ese carácter y no tener ningún componente de interés de carácter material, en cuyo caso sería PG parcial. Un ejemplo de PG ambiental puede ser una forma de composición de las fachadas o determinados tratamientos cromáticos.

Art. 228 PROTECCIÓN GENERAL TIPOLÓGICA (PGT).

Se aplica cuando lo que se pretende conservar, de manera análoga a la protección anterior, son algunas características tipológicas del elemento o conjunto, como puede ser, por ejemplo, un tipo de parcelación, la utilización de determinadas técnicas constructivas, la situación de los patios de luces, un programa funcional arquetípico, etc.

CAPÍTULO IV RÉGIMEN APLICABLE Y OBRAS POSIBLES EN EL PATRIMONIO CULTURAL CATALOGADO

Art. 229 PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIA EN EDIFICIOS O ENTORNOS PROTEGIDOS

El propietario de un elemento con algún tipo de protección, previamente a la solicitud de licencia de obras, deberá cumplir los siguientes requisitos para que el Ayuntamiento pueda determinar el nivel máximo de intervención admisible:

(1) Realizar una solicitud de información urbanística aportando la siguiente documentación, que podrá ampliarse a criterio del Ayuntamiento, dependiendo de la importancia del edificio:

- Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras ponderándolas en relación con otras alternativas de intervención que el planeamiento permita.
- Descripción de las características tipológicas del edificio, así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico y justificación de su conservación o remoción de la propuesta.
- Plano parcelario y planos de estado actual del edificio, a escala mínima 1:100, indicando:
  - Alzados de fachadas exteriores e interiores, con expresión de los elementos añadidos a su estado original.
  - Plantas de los distintos niveles sobre los que se actúe, identificando los elementos más importantes de su configuración estructural y las zonas donde se ha modificado la distribución original.
  - Secciones longitudinales y transversales indicando las modificaciones del estado original.

- Documentación fotográfica de las fachadas del edificio y elementos ornamentales de interés, tanto exterior como interior.
- Identificación de usos originales del edificio y de la actualmente existente y análisis del estado de la edificación.
- Memoria y planos indicativos de las obras que se pretenden realizar, con indicación de los usos previstos.
- Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica y adjuntando alzado de todos los tramos de la calle afectada, que permita visualizar el estado actual y el resultado de la propuesta.

Si se trata de una intervención que implique remoción de tierras a una profundidad mayor de cuarenta centímetros (40 cm.) en un área de vigilancia arqueológica, se requerirá:

1. Estudio previo arqueológico, suscrito por técnico competente sobre los efectos que la intervención pudiera causar en los restos de esta naturaleza.
2. Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras, ponderándola en relación con otras alternativas de intervención que el planeamiento permita.
3. Descripción de las características tipológicas del edificio, así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico y justificación de su conservación.
4. Cata muraria.
5. Planos de estado actual del edificio, a escala mínima 1:100, indicando:
   5.1. Parcelario (e 1:500)
   5.2. Alzados de fachadas exteriores e interiores, con expresión de los elementos añadidos a su estado original.
   5.3. Plantas de los distintos niveles sobre los que se actúe, identificando los elementos más importantes de su configuración estructural y las zonas donde se ha modificado la distribución original.
   5.4. Secciones longitudinales y transversales indicando las modificaciones del estado original.
6. Documentación fotográfica de las fachadas del edificio y elementos ornamentales de interés, tanto exterior como interior.
7. Identificación de usos originales del edificio y de los actualmente existentes y análisis del estado de la edificación.
8. Memoria y planos indicativos de las obras que se pretenden realizar, con indicación de los usos previstos.
9. Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las determinaciones de la ficha del elemento, tales como eliminación de elementos impropios, y a las características del entorno, estudiando su integración morfológica y

adjuntando alzado de todos los tramos de la calle afectados, que permita visualizar el estado actual y el resultado de la propuesta.

Si se trata de una intervención en el entorno de protección del BRL o en un elemento protegido perteneciente a la ordenación pormenorizada, se presentará lo señalado anteriormente, menos lo dispuesto en los puntos 1 y 4, salvo que el inmueble se encuentre dentro de un área de vigilancia arqueológica, en cuyo caso se estará a lo establecido anteriormente.

(2) Examinada la documentación aportada y realizada la inspección preceptiva del edificio sobre el que se pretende intervenir, los servicios técnicos municipales evacuarán, en plazo máximo de un mes a partir de la solicitud por parte del interesado, un informe urbanístico en el que se valorará, de forma fundamentada, la admisibilidad de la propuesta.

(3) Ante este informe, el Ayuntamiento podrá adoptar los acuerdos siguientes, dando traslado al interesado:

a) Ordenar la ejecución de obras de conservación para mantener el edificio en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, en virtud de las facultades reguladas en la LOTUP

b) En caso de que las obras propuestas resultasen no preferentes, fijar las condiciones a que deberá ajustarse la intervención en la solicitada licencia.

c) Emitir informe, sobre la base del cual deberá presentarse proyecto de ejecución, para el trámite de la licencia de obras de intervención pertinentes, en caso de que la obra planteada se ajuste a las determinaciones de la Norma.

(4) En cualquier caso, el informe previo municipal se considerará como una parte fundamental del proyecto para la solicitud de licencia y, en caso de no existir éste, deberá requerirse al interesado para que lo solicite y paralizar el procedimiento por carecer de proyecto completo.

(5) Sólo será innecesario este trámite en aquellas obras de intervención tipificadas como menores por no afectar al aspecto exterior o la estructura del inmueble, y siempre que no afecte a elementos de interés.

Art. 230 DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR, FINALIZADA LA ACTUACIÓN.

Para los bienes protegidos pertenecientes a la ordenación estructural y dentro del mes siguiente a la conclusión de la intervención, el promotor del proyecto presentará ante el Ayuntamiento, para su remisión a la Conselleria de Cultura, una memoria descriptiva de la obra realizada y de los tratamientos aplicados, con la documentación gráfica del proceso de intervención elaborada por la dirección facultativa. Se excluyen de lo dispuesto en este artículo los bienes que no estén catalogados por sí mismos, sino que lo

están por formar parte de un conjunto de edificios.

Art. 231 RÉGIMEN APLICABLE A LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL Y SU ENTORNO DE PROTECCIÓN.

El Ayuntamiento tiene la obligación de elaborar el correspondiente Plan Especial de Protección del entorno del BIC, u otro instrumento urbanístico, de análogo contenido, conforme al art. 34.2 de la L.P.C.V. y, a tal efecto, se ha elaborado el PEP, del que este catálogo forma parte.

Art. 232 RÉGIMEN APLICABLE A LOS BIENES DE RELEVANCIA LOCAL.

A los Bienes de Relevancia Local, como regla general y sin menoscabo de las condiciones fijadas en las fichas individuales, en virtud de los dispuesto en el artículo 50.4 de la L.P.C.V., será de aplicación lo dispuesto en el artículo 35.4 de esta ley y lo dispuesto en el Decreto 62/2011, de 20 de mayo, del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local.

Se hace mención expresa a la obligación del Ayuntamiento, de comunicar a la Conselleria competente en materia de cultura las actuaciones que vayan a realizarse. Así, conforme establece el artículo art. 50.4 de la L.P.C.V., el ayuntamiento comunicará las licencias de intervención concedidas y las órdenes de ejecución que se dicten sobre los mismos.

Art. 233 RÉGIMEN APLICABLE A LOS ENTORNOS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DE RELEVANCIA LOCAL

Los Bienes de Relevancia Local influyen y se ven influidos por su entorno. Por esa razón cada ficha de los BRL establece gráficamente la delimitación del entorno de afección, realizando algunas especificaciones sobre actuaciones prioritarias en los mismos y obras permitidas. Dichas especificaciones son vinculantes, pero no exhaustivas.

Art. 234 RÉGIMEN APLICABLE AL RESTO DE LOS ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS CATALOGADOS

Sin perjuicio de las determinaciones adicionales a las que quedan sujetos aquellos elementos arquitectónicos y etnológicos incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano o en este catálogo, el régimen aplicable a estos elementos es el establecido en estas Normas, en la L.P.C.V. y en la Legislación Urbanística.

En los edificios catalogados sólo podrán realizarse las obras expresamente autorizadas por licencia de intervención o dispuestas por orden de ejecución municipal de obras de intervención.

Las obras que podrán o habrán de realizarse en cada edificio concreto dependerán del nivel de protección establecido para cada uno de ellos y de la aplicación de las normas de aplicación definidas en los artículos anteriores, concretamente en el artículo 15.

Las fichas de cada elemento pueden establecer algunas especificaciones sobre actuaciones prioritarias en los mismos, enumeración de elementos impropios y obras permitidas. Dichas especificaciones son vinculantes, pero no exhaustivas.

Art. 235 OBRAS POSIBLES EN EDIFICIOS OBJETO DE PROTECCIÓN GENERAL INTEGRAL (PGI)

En edificios objeto de protección general integral se permitirán únicamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogados, dotándose excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

En consecuencia, sólo se admitirán obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales, así como la mejora del estado general o instalaciones del inmueble o elemento protegido, con prohibición expresa de todas las demás. No obstante, podrá autorizarse:

a) La reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto, utilizando siempre técnicas y soluciones constructivas propias de la época de su construcción y recuperando el diseño original, utilizando soluciones de acabados que permitan distinguir las partes reconstruidas de las originales

b) Las obras excepcionales de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos a conservar.

Se prohíben expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a la fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección tales como tendidos aéreos de redes de energía, armarios de contadores visibles desde el exterior, alumbrado o comunicaciones, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a

implantar así lo exigiera, en cuyo caso la concesión de licencia de obras irá precedida de un proyecto firmado por técnico competente.

Se consideran excepcionales, asimismo, en los bienes catalogados con este grado de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas, excepcionalidad que implicará la necesidad de informe favorable del departamento de Patrimonio con anterioridad a la concesión de licencia.

Art. 236 OBRAS POSIBLES EN EDIFICIOS OBJETO DE PROTECCIÓN GENERAL PARCIAL (PGP)

El nivel de protección general parcial se aplica a las construcciones, elementos o conjuntos de edificios que, por su valor histórico, artístico, arquitectónico, etnológico o paisajístico, deben ser conservados, al menos en parte, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco, especialmente la fachada, la cubierta y los elementos visibles desde espacios públicos, en el caso de inmuebles.

Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán las tendentes a su conservación, mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su envolvente exterior, sus elementos significativos y los elementos definitorios de la estructura espacial, tales como los espacios libres, alturas, escaleras principales y demás elementos propios.

Se permiten, con carácter general, de entre las obras tipificadas anteriormente en este documento, además de las autorizadas para el grado anterior, las siguientes:

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

b) La demolición de algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando no gocen de protección específica por el catálogo, en bienes no inscritos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, y, además, sean de escaso valor definitorio del conjunto o cuando su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del inmueble, incluyendo la inadecuación manifiesta a la normativa técnica aplicable al uso concreto al que se destine el inmueble. Cuando el estado de conservación de la envolvente de la edificación o de una parte de la misma, exija intervenciones de demolición parcial, siempre se reconstruirá el elemento demolido con idénticas técnicas constructivas y reutilizando los elementos de sillería, cerrajería, materiales cerámicos, carpintería u otros que puedan conservarse y reutilizarse. En caso de que el edificio no haya

agotado su edificabilidad y en el proyecto de intervención, redactado por técnico competente, se pretenda agotarla, las pautas para la tramitación y concesión de licencia de dicho proyecto, serán las establecidas en este catálogo.

Se considerarán excepcionales en los bienes catalogados con este grado de protección, las actuaciones que, dentro de las permitidas, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de forma, color o textura y que afecten a la envolvente exterior o a los elementos estructurales y significativos, excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de proyecto firmado por técnico competente.

Se permite la demolición de algunos elementos siempre y cuando no gocen de protección específica por el catálogo.

Al igual que para los elementos catalogados con protección integral, para éstos se prohíbe expresamente la fijación de elementos superpuestos y tendidos aéreos de redes de servicios urbanos, salvo que una normativa con rango de ley, lo autorice. El diseño de las muestras publicitarias y de los elementos de alumbrado público, guardará el mismo respeto al carácter del elemento catalogado y a su entorno.

Art. 237 OBRAS POSIBLES EN EDIFICIOS OBJETO DE PROTECCIÓN GENERAL TIPOLÓGICA (PGT) O AMBIENTAL (PGA)

Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados por estos grados de protección, tendrán por objeto adecuarlos a los usos, costumbres y normativas actuales, sin pérdidas de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Se permitirán, de entre las actuaciones tipificadas en el capítulo tercero de este documento, las enumeradas para los grados anteriores y también de reestructuración, así como las de ampliación e incluso la demolición de todo el inmueble o de partes del edificio, en los términos que se recogen en el párrafo siguiente.

a) La demolición del inmueble y su restitución por otro que acredite, previamente al derribo, la conservación de las características tipológicas y ambientales.

b) La demolición de las partes del inmueble no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente respetando el entorno y los caracteres originarios de la edificación.

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

La existencia de una edificabilidad no consumida por la edificación protegida dará lugar a la autorización de obras de ampliación, siempre que el proyecto justifique su integración en el entorno y la salvaguarda de los valores que se quieren proteger.

Se considerarán excepcionales para este grado de protección las propuestas de derribo o reestructuración que impliquen una intervención asimilable a la desaparición total del inmueble o a la redistribución total del interior, por el riesgo de pérdida de los valores tipológicos que se supone posee el elemento protegido, excepcionalidad que dará lugar al trámite de proyecto firmado por técnico competente.

Se autorizarán, asimismo con carácter excepcional, dentro de este grado de protección y se someterán por tanto al mismo trámite antes señalado, las propuestas de actuaciones que, por imperativo de la reestructuración o acondicionamiento necesarios para adecuarlos a los nuevos usos propuestos, o por aplicación necesaria de técnicas o materiales distintos de los originales, den lugar a modificaciones en su envolvente exterior visible desde espacios públicos próximos o lejanos que, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos existentes, afecten a su composición, colores o texturas.

En relación a la fijación de elementos superpuestos, se repite para este grado la prohibición relativa a tendidos aéreos que se aplica a los dos grados anteriores y en cuanto a publicidad y alumbrado el diseño deberá asimismo orientarse al mantenimiento de los valores ambientales propios de este grupo.

Art. 238 OBRAS EN YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

En esta área se estará a lo dispuesto en los artículos 59, 60, 61 y 62 de la Ley 4/98, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, y por la Ley 5/2007, de 9 de febrero, que modifica la anterior, a fin de valorar la afección arqueológica de las obras que supusieran moviendo de tierras.

CAPÍTULO V RELACIÓN DE ELEMENTOS CATALOGADOS

La relación de los bienes protegidos de Cofrentes, siguiendo la categorización propuesta por la legislación vigente, distingue tres grandes grupos, que son: los Bienes de Interés Cultural (BICs), los Bienes de Relevancia Local (BRL) y otros bienes protegidos.

Art. 239 LISTADO DE ELEMENTOS ARQUEOLÓGICOS CATALOGADOS Y GRADO DE PROTECCIÓN

Número de Ficha	*Denominación*	*Grado de Protección General*
BIENES DE INTERÉS CULTURAL – ZONA ARQUEOLÓGICA		
C.YA-01	CASTILLO DE COFRENTES	Integral (PGI)

Número de Ficha	*Denominación*	*Grado de Protección General*
BIENES DE RELEVANCIA LOCAL – ESPACIO DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA		
C.YA-02	NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL DE COFRENTES	Parcial (PGP)
BIENES CATALOGADOS – ÁREA DE VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA		
C.YA-03	NECRÓPOLIS ISLÁMICA CALLE EMILIO APARICIO OLMOS	Parcial (PGP)

Art. 240 LISTADO DE ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS CATALOGADOS Y GRADO DE PROTECCIÓN

Número de Ficha	*Denominación*	*Grado de Protección General*
BIENES DE INTERÉS CULTURAL		
C.EA-01	CASTILLO DE COFRENTES	Integral (PGI)
BIENES DE RELEVANCIA LOCAL		
C.EA-02	ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL CASTILLO DE COFRENTES	
C.EA-03	IGLESIA PARROQUIAL DE SAN JOSÉ OBRERO	Integral (PGI)
BIENES CATALOGADOS		
C.EA-04	VIVIENDA UNIFAMILIAR, C. GENERAL PRIM, 2	Parcial (PGP)
C.EA-05	VIVIENDA UNIFAMILIAR, C. MANUEL REIG, 4	Parcial (PGP)
C.EA-06	VIVIENDA UNIFAMILIAR, C. SOLEDAD, 1	Parcial (PGP)
C.EA-07	VIVIENDA UNIFAMILIAR, C. SOLEDAD, 2	Parcial (PGP)
C.EA-08	VIVIENDA UNIFAMILIAR, C. SOLEDAD, 6	Parcial (PGP)

CAPÍTULO VI FICHAS DEL CATÁLOGO DE PROTECCIONES

Art. 241 FICHAS DE ELEMENTOS ARQUEOLÓGICOS CATALOGADOS

1. Bienes de Interés Cultural – (BIC).

CATÁLOGO DE PROTECCIONES DE COFRENTES (VALENCIA)

PATRIMONIO CULTURAL
YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

C.YA-01

BIEN DE INTERÉS CULTURAL (BIC)
Zona Arqueológica

PROTECCIÓN GENERAL:
INTEGRAL

DENOMINACIÓN DEL BIEN

PRINCIPAL	**CASTILLO DE COFRENTES**
SECUNDARIA	

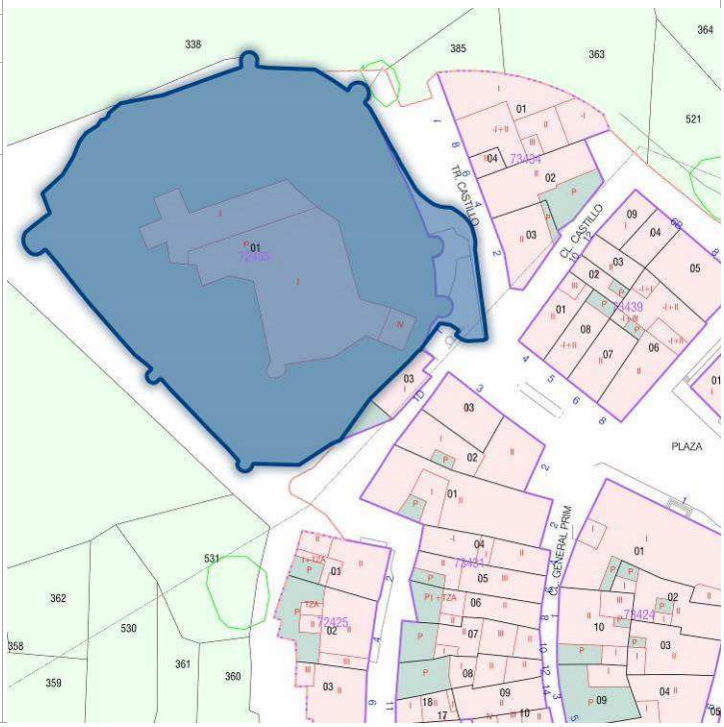
CONDICIONES DE BIEN DE RELEVANCIA LOCAL

JUSTIFICACIÓN LEGAL	Incoado el expediente como Bien de Interés Cultural (BIC) según la Ley 4/98 del Patrimonio Cultural Valenciano. Incluido en el Catálogo de Bienes de Interés cultural con el código de identificación **R-I-51-0010687** desde el año 2001. Sección 1ª Bienes de Interés Cultural del Patrimonio Cultural Valenciano Código 46.19.097-002.
VALORACIÓN DE SU INTERRES	Constituye el elemento patrimonial más destacado del Núcleo Urbano de Cofrentes. Su perfil tiene un alto valor paisajístico. Constituye el primer núcleo poblacional de la confluencia. Yacimiento arqueológico en el que todavía quedan zonas no intervenidas y que no se han estudiado e investigado.
AFECCIONES PATRIMONIALES	Catalogado Bien de interés Cultural. Monumento, Zona arqueológica por declaración genérica de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano.
AFECCIONES URBANÍSTICAS ACTUALES Y PLANEAMIENTOS ANTERIORES	Incluido en el Catálogo del P.G.O.U de Cofrentes de 2003 con protección integral. Tiene un Plan Director redactado en el año 2012, pendiente de aprobación.

SITUACIÓN

LOCALIZACIÓN	Calle Castillo, 1
COORDENADAS UTM	ETRS89 30N 667180, 4344161
POLÍGONO, MANZANA, PARCELA CATASTRAL, REFERENCIA CATASTRAL	7243501XJ6474C

PLANO CATASTRAL DE SITUACIÓN



TITULARIDAD

PÚBLICA	Ayuntamiento de Cofrentes
PRIVADA	

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CASTILLO DE COFRENTES

EMPLAZAMIENTO Y PAISAJE	El Castillo de Cofrentes, se encuentra localizado en el extremo occidental de la población, dentro del suelo urbano, dominando la parte más elevada de la villa, a unos 95 m. sobre el cauce de los ríos Júcar y Cabriel Está asentado en un terreno volcánico, en la supuesta chimenea del volcán de Cofrentes o Cerro de Agrás, que se puede ver desde la fortificación. El acceso al mismo sólo es posible desde la Plaza de España, siendo en su mayor parte inexpugnable por el cortado al río Cabriel, cauce del cual domina hasta la confluencia con el Júcar.	
REFERENCIAS HISTÓRICAS	**Cronología**	s. IX-XI.
	Estilo	Fortificación militar de origen medieval; castillo en promontorio rocoso inexpugnable en gran parte de su recinto. Palacial desde la reforma del siglo XVII.
	Autoría	----------
	Historia	**Cronología:** Primeras ocupaciones **documentadas** a través de la cultura material del cerro del castillo: - Bronce final, S. IX- X aC. - Ibérico hasta el s. III aC. Aproximadamente. - Altomedieval islámico ss. IX- X. Primera fortificación conservada: - Altomedieval islámico s. XI. Hasta s. XIII. En uso y reformas posteriores: - Bajomedieval. S. XIV- XV - Edad Moderna s. XVI- XVIII Edad Contemporánea, hasta principios del s. XX. **Datos históricos y cronológicos relevantes:** Del periodo proto histórico (Edad del Bronce y Época Ibérica), poco es lo que se conserva, se sabe de su ocupación por los fragmentos de cerámicas desprendidos de las estructuras fabricadas con materiales del propio cerro. Aunque, según Escolano, durante las Batallas de Sertorio, el territorio de Cofrentes fue testigo de algunos enfrentamientos. En realidad, la única evidencia que se posee actualmente son unos fragmentos de cerámica campaniense de tipo B, aproximadamente del s. III d.C., que son propias de la vajilla transportada en los campamentos de campañas militares, además del topónimo que asociamos a las palabras latinas "fluvius confluentes" (confluencia de ríos, en este caso del Júcar y Cabriel), que habría dado lugar al término de Cofrentes. Aunque en la bibliografía también se acuña el término "confluentum" (E. Martínez Azorín, 1941), del cual desconocemos si es palabra propiamente latina o habría sido el primer topónimo local. Realmente, es ya es a partir del s. IX cuando empezamos a encontrar vestigios de presencia paleoandalusí como asentamiento. Perteneció al igual que el Valle al Reino Musulmán de Murcia entre 1147 y 1172, y también la de Valencia, fluctuando entre ambos, según las crónicas de Ibn- Mardanish, después paso a manos de la Taifa de Valencia, y tras la Conquista fue proiedad de la Corona de Castilla. 1281 D. Sancho, hijo de Alfonso X cede el Valle y todas sus posesiones a la Corona de Aragón como tierra de Realengo.

		1369 Pedro el Ceremonioso cede el Valle en feudo a su primo el Duque de Gandía. El castillo fue propiedad de Leonor de Villena en el s. XV, como regalo de bodas del Conde de Oliva, hasta la muerte de la Duquesa. Alrededor de finales del siglo XVI y principios del XVII, Pedro Centelles Borja, Conde de Oliva, organiza varias reformas de sus castillos y palacios, transformando la fortaleza de Cofrentes en un austero palacio de la que se conservan la mayor parte de la distribución. Por lo general ha servido como albergue de milicias junto con el gobernador, sobre todo durante los siglos XVII- XVIII. En el siglo XIX, en sus instalaciones se encontraba el colegio, hasta decretar su estado ruinoso en 1859, momento en el que el Duque de Osuna, bajo petición del Ayuntamiento lo dona al pueblo. En 1871 se decreta el derribo y la subasta de las maderas, tejas y ladrillos de la sala capitular, aunque se reconstruyen murallas y se adecua el aljibe, a consecuencia de la última de las guerras carlistas (en 1874- 1977), es por eso que en 1783, un informe sobre los pueblos de la Gobernación de Cofrentes, escrito por don Mariano Joaquín Polo, "Gobernador del Valle" se refiere al castillo indicando que (sus) "... murallas y torres están bastante arruinadas, pero se conservan en el centro muchas habitaciones con grandes salones habitables, y pozo cisterna de agua de lluvia muy permanente para el surtido de los habitantes y algunos vecinos del Valle." De manera que en 1883 se utiliza como matadero público para evitar que los vecinos practicasen esta actividad en las casas a consecuencia de una epidemia infecciosa. Y finalmente en 1910 se pretendió rehabilitar como albergue para pobres.
TIPOLOGÍA	Edificio militar, fortaleza, palacio.	
DESCRIPCIÓN	Fortaleza de origen islámico ubicada sobre una chimenea basáltica, siendo este el punto más alto de la localidad. Se accede actualmente por una rampa escalonada desde la Plaza de España. Consta de dos recintos claramente diferenciados. La primera muralla es la que delimita la zona del albacar, es de fábrica de sillarejo con bloques de caliza y de rocas volcánicas de diferentes composiciones, trabadas con morteros de cal y jalonada con ocho torres circulares en origen. En ella podemos ver varias fases constructivas, la bajomedieval, algunas zonas reconstruidas o reformadas entre los siglos XVI al XVIII, y por último zonas de fábrica de mampostería de carácter bastante endeble del siglo XIX, como consecuencia de los conflictos durante las Guerras Carlistas. Actualmente, el tramo norte de la muralla ha desaparecido, junto con una de las torres anexas, por el deterioro de estos últimos años. Respecto al recinto, está parcialmente excavado, junto a la puerta, a la derecha (NE) se han dejado al descubierto los restos de las construcciones para almacenaje de provisiones y/o ganado del siglo XVII de los que se ven los pavimentos de cantos rodados y los bancos corridos. Actualmente se están realizando excavaciones arqueológicas al suroeste del albacar, de las cuales aún no pueden aportarse datos concluyentes. Para llegar al recinto superior, se hace por un acceso acodado hacia la derecha, igualmente por una rampa escalonada, hasta un arco de medio punto que da acceso al Patio de Armas. Este habría sido un patio con pavimento de cantos rodados, porticado, alrededor del cual se habrían ordenado una serie de estancias, hallándose bajo el mismo un aljibe que ocupa más de la mitad del empedrado. Los muros son de fábrica de tapial, en algunas partes se conserva tapial altomedieval, mientras que en otras se conservan reformas más tardías. El espacio tal como lo conocemos es consecuencia de una reforma del siglo XVII. Encontramos una capilla, tres salones, el acceso a la cocina y a la bodega, una sala rehabilitada para el Museo y la Torre del Homenaje. Bajo la Sala Museo están los	

	restos arqueológicos del primer amurallamiento del siglo XI. La Torre del Homenaje tiene tres plantas, la planta baja se usa como espacio para fines arqueológicos, y en la segunda es en la que se encuentra el reloj del s. XVIII. La restauración que sufrió en el año 2000, le hizo perder toda la fachada de la parte del Patio de Armas y la coronación, siendo actualmente creación contemporánea. De la fachada que se ve desde el albacar sí que se conservan varias fases constructivas, la base de mampostería, el cuerpo superior de tapial enmarcado en sillares de esquina del s. XIV y las ventanas remodeladas en Época Moderna con arcos conopiales de fábrica de yeso.
SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS	- Muros de fábrica de tapial de diferentes tipos dependiendo de la época de construcción. - Muros de mampostería. Cuyos elementos pueden ser de caliza y/o roca volcánica, trabados con mortero de cal. - Murallas de sillarejo. Cuyos elementos pueden ser de caliza y/o roca volcánica, trabados con mortero de cal. - Cubiertas de teja curva de tipo árabe. - Techos con vigas de madera. - Pavimentos de morteros de cal y otros con ladrillo de barro cocido en diferentes formas y/o patrones. - Escaleras de mampostería cuyos escalones pavimentados en losas de barro cocido, acaban en las huellas de los mamperlanes de los cuales no tenemos ejemplo del material del que habrían estado fabricados (madera o cerámica).
BIENES MUEBLES	Es muy notable la maquinaria del reloj, restaurada y en funcionamiento, así como la campana. El museo contiene diversas piezas de interés producto de las intervenciones arqueológicas llevadas a cabo en el mismo.
ELEMENTOS DE INTERÉS	----------
ELEMENTOS IMPROPIOS	Las distintas fases de la restauración y la ausencia de un criterio técnico único, han determinado la aparición de todo tipo de soluciones constructivas en los componentes del edificio, que, en conjunto, provocan un efecto desconcertante. En la entrada al castillo, junto a un gran panel cerámico - cuya implantación no fue muy acertada- pueden observarse en pocos metros, hasta cuatro tipos de soluciones distintas para el aparejo, ejecutadas durante el transcurso de la restauración. Tubos de PVC como desagües, algunos de ellos se ven perfectamente, como el de la Torre del Homenaje. Puerta de salida a la planta más elevada de la Torre del Homenaje toda ella de metacrilato. Cableado e iluminación exterior de todo el recinto.
USOS ACTUALES Y PASADOS	El uso original del edificio era el de un castillo, es decir, una fortaleza y atalaya, desde la que poder dominar un amplio territorio y protegerse, en caso de asedio. En la actualidad es un monumento público, visitable, donde el Ayuntamiento de Cofrentes, titular del inmueble, desarrolla ciertos eventos culturales. Museo reconocido e incluido en el Sistema Valenciano de Museos desde 2017 (*Resolución de 17 de noviembre de 2017, de la Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte por la cual se reconoce el Museo del Castillo de Cofrentes como Museo de la Comunidad Valenciana.* DOGV num.8181/ 30-11-2017).

COMPONENTES PRINCIPALES

Nº	DENOMINACIÓN	VALORACIÓN	CARÁCTER	ESTADO DE CONSERVACIÓN
1.	Murallas del castillo	(a conservar)	Material	Regular estado
2.	Envolvente de la edificación (fachadas y cubiertas)	(a conservar)	Material	Buen estado
3.	Fachadas y detalles de las mismas propios de la arquitectura original	(a conservar)	Tipológico	Buen estado
4.	Estancias interiores	(a conservar)	Ambiental	Buen estado

ACTUACIONES PREVISTAS

Nº	DENOMINACIÓN	ACTUACIÓN	IMPORTANCIA	URGENCIA
1.	Murallas del castillo	Restauración	Alta	Urgente
2.	Envolvente de la edificación (fachadas y cubiertas)	Mantenimiento	Alta	No urgente
3.	Fachadas y detalles de las mismas propios de la arquitectura original	Mantenimiento	Alta	No urgente
4.	Estancias interiores	Mantenimiento	Alta	No urgente

– Mantenimiento; cuando las actuaciones se limitan a la mera conservación de lo existente.
– Rehabilitación; cuando unas partes se conservan, otras se restauran y otras se acondicionan para nuevos usos o para la recuperación de los antiguos.
– Restauración; cuando las actuaciones se dirigen a que la totalidad del componente recupere el aspecto original o la funcionalidad que hubiera perdido.
– Acondicionamiento; cuando en un componente las acciones realizan cambios en su aspecto o funcionalidad para minorar el impacto sobre otros componentes que se pretenden conservar.
– Eliminación; cuando lo que se pretende es la desaparición del componente por su incompatibilidad con el resto de componentes que se pretenden conservar.
Como criterio general:
– En los componentes a conservar y en buen estado, las actuaciones serán preferiblemente de mantenimiento; cuando el estado es aceptable primará la rehabilitación; y si es deficiente o malo las actuaciones serán fundamentalmente de restauración.
– En los componentes calificados como irrelevantes, las actuaciones serán preferiblemente de acondicionamiento cuando el elemento o conjunto tenga una Protección General Integral y se encuentre en situación deficiente o en mal estado. En el resto de casos puede obviarse la previsión de actuaciones.
– En los componentes calificados como impropios las actuaciones serán, obligatoriamente, de eliminación cuando el elemento o conjunto tenga una Protección General Integral y se encuentre en situación deficiente o en mal estado; no obstante, si su estado es bueno o incluso aceptable se propondrían, como mínimo, actuaciones de acondicionamiento dirigidas a minorar el impacto sobre los componentes que se mantienen, rehabilitan o restauran. En el resto de casos se optará libremente por las actuaciones que se estimen más convenientes por su incidencia sobre los componentes a conservar.

INTERVENCIONES RECIENTES

En la actualidad se está acometiendo la reconstrucción de parte de la muralla norte, en el marco de un proceso de restauración que viene desarrollándose desde hace treinta años, con resultados contradictorios. La elaboración de un estudio geotécnico en 2020, tras varios años de obras de restauración, ha puesto de manifiesto la fatiga del terreno y la existencia de riesgos geológicos.

La relación de actuaciones llevadas a cabo en los últimos años es la siguiente:

- Catálogo de Bienes Patrimoniales susceptibles de Protección. 1986.
- Intervención arqueológica en el Castillo Patio de Armas. 1992-1994.
- Intervención arqueológica en el Castillo Albacar. 1996.
- Restauración Torre del Homenaje. 2001.
- Intervenciones arqueológicas en el Albacar del castillo. 2002.
- 2001 **Inclusión del Castillo dentro del Catálogo de Bienes de Interés Cultural** del Patrimonio Histórico Español. **R-I-51-0010678.**
- Plan General de Ordenación Urbana. 2003. Tras la aprobación de este había un plazo de un año para presentar el PEP del Entorno del Castillo, aunque ya estaba establecido un perímetro.
- Restauración de las Torres de la Puerta de Acceso al Castillo. 2009.
- Intervención arqueológica Sala Museo del Castillo de Cofrentes. 2010.
- Presentación del Plan Director del Castillo de Cofrentes. 2012. Nunca fue aprobado.
- Rehabilitación Muralla Este del Castillo de Cofrentes. 2012.
- Intervención arqueológica para la rehabilitación de la Muralla Este del Castillo de Cofrentes. 2012.
- Rehabilitación de la Muralla Sur- Oeste del Castillo de Cofrentes. 2016-2017.
- **Inclusión del Museo del Castillo de Cofrentes en el Sistema Valenciano de Museos.** 2017. Desde este momento, todo el emplazamiento está reconocido como Museo.
- Intervención arqueológica en el Albacar del Castillo de Cofrentes. Oeste- sur Fase I. 2019- 2020.

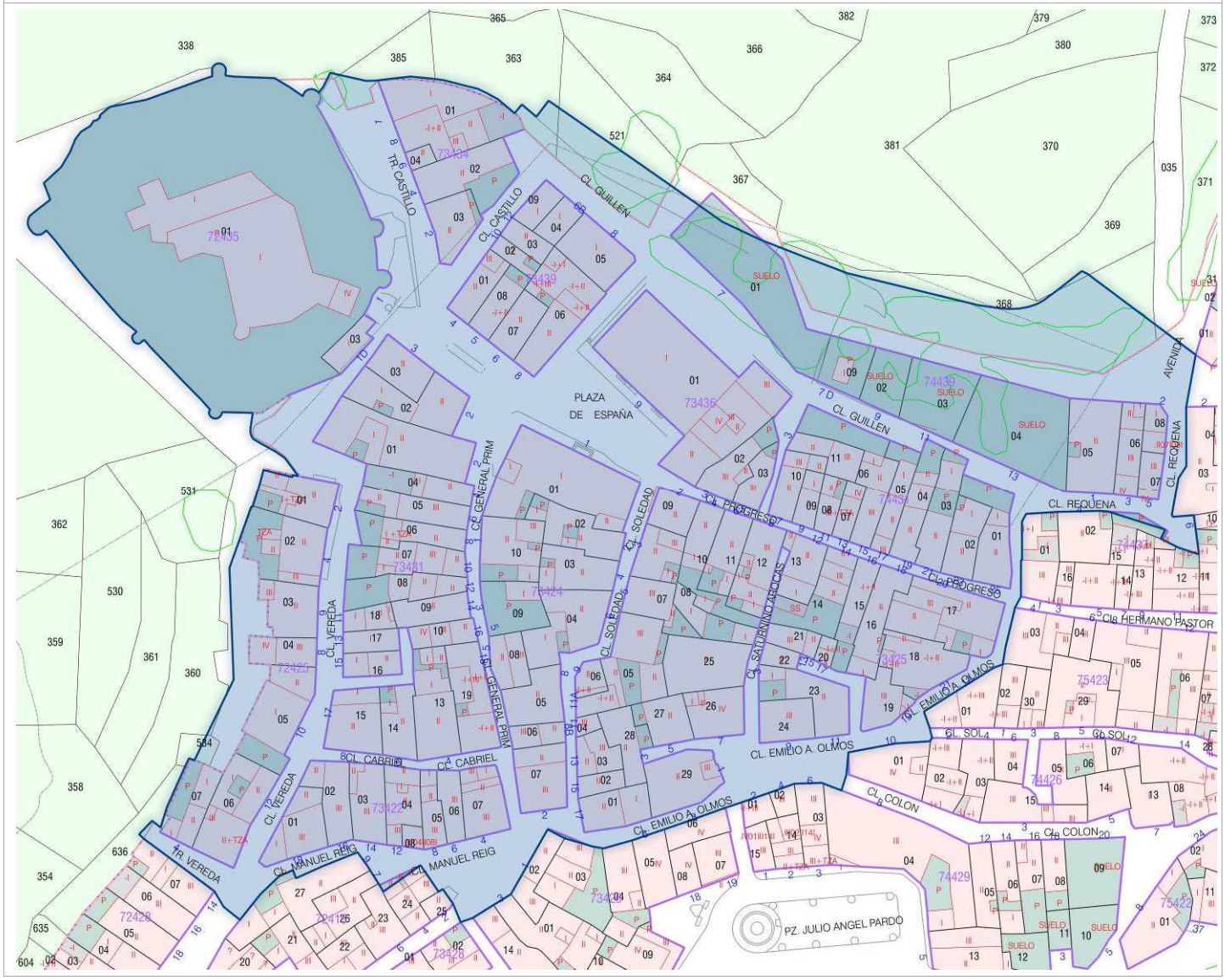
NORMATIVA DE PROTECCIONES USOS PROPUESTOS

NORMATIVA DE PROTECCIÓN (véase la normativa general de protección en la Memoria del Plan Especial)	**Elementos constructivos**	Las intervenciones sobre los elementos originales del bien deberán ejecutarse con el criterio de restaurar, antes que sustituir y reconstruir, salvo en casos excepcionales. La disposición de nuevos elementos constructivos se realizará intentando causar el menor impacto paisajístico sobre el elemento protegido, pero sin renunciar a la utilización de materiales y técnicas actuales, si las mismas han sido contrastadas y autorizadas, tras el examen del proyecto técnico en el que se recojan. En caso de reconstrucción, el tipo de obra y de aparejo se contrastará con el propio de la construcción original, pudiéndose valorar la posibilidad de modificarlo, pero evitando contribuir a la aparición de nuevos tipos de obra, injustificados.
	Bienes muebles	Los elementos originales del castillo o que llevan en él muchos años, como el reloj y las campanas, deben conservarse en su emplazamiento y en funcionamiento. Los materiales arqueológicos de las excavaciones, deben conservarse, catalogarse y clasificarse, de manera que puedan alimentar las salas de exposición.
	Jardinería	----------
	Otros	----------
USOS PROPUESTOS	Castillo monumental y visitable, adaptado también como espacio expositivo y para la realización de determinados eventos, bajo control municipal, cuya función ya cumple. MUSEO.	
DESTINO PÚBLICO O PRIVADO	Público.	

JUSTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN LITERAL Y GRÁFICA DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL BIEN. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL MISMO

El entorno de protección es el espacio resultante de sumar a las manzanas catastrales72435, 73434, 73439, 72425, 73431, 73422, 73424, 73425, 73436, 74431, 73425 y 74439, los espacios públicos colindantes con el mismo y las edificaciones que recaen a dichos espacios. Delimitado por el norte por el límite del suelo urbano, por el sur por las fachadas con orientación norte de la travesía Verada y las calles Manuel Reig, Emilio A. Olmos y Colón, por el este por las fachadas con orientación oeste de las calles Emilio A. Olmos y Requena y por el oeste por el límite del suelo urbano.

Las intervenciones en el ámbito de protección deberán garantizar su plena integración con el elemento protegido y la no ocultación de su perfil o perspectiva. En caso de que dicha ocultación sea inevitable por la ubicación del elemento protegido y su entorno, deberá justificarse expresamente la integración del nuevo edificio o de la rehabilitación o restauración propuestas en cualquier inmueble, con relación al bien que se protege.



ESTADO DE CONSERVACIÓN

Relativo. Hay zonas que están rehabilitadas, otras todavía se conservan estables y otras corren riesgo de pérdida patrimonial.

BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES DOCUMENTALES

BIBLIOGRAFÍA	Véase el apartado correspondiente de la Memoria Informativa del Plan Especial de Protección
FUENTES DOCUMENTALES	Véase el apartado correspondiente de la Memoria Informativa del Plan Especial de Protección

OBSERVACIONES

El castillo de Cofrentes es la referencia básica de su núcleo histórico y ha sido objeto, en los últimos treinta años, de una importante cantidad de dinero público, en forma de obras de restauración, musealización, etc. Dichas obras han presentado excesiva disparidad de técnicas de restauración y se han ejecutado en ausencia de un conocimiento de la geotecnia del terreno, lo que podría haber conducido a la adopción de alguna determinación impropia o haber obviado problemas de importante trascendencia para el edificio.

Su visita, musealización utilización como escenario de eventos culturales, son actividades que acercan el edificio a los ciudadanos y le dan un uso, justificando la inversión de recursos públicos.

Su declaración como Museo le añade otro nivel más de protección.

Como yacimiento arqueológico todavía quedan zonas por intervenir y excavar. A pesar de que la potencia arqueológica que queda en el recinto superior o Patio de Armas es prácticamente nula, en el recinto inferior o Albacar, todavía queda alrededor de un 70% de espacio por investigar, del que únicamente se han retirado los escombros superficiales de manera que debería integrarse mediante un Plan de Investigación.

DOCUMENTOS GRÁFICOS

ÍNDICE DE DOCUMENTOS GRÁFICOS

FOTOGRAFÍAS

F0: Ortofoto de alta resolución. 1 cm. = 1 pixel. Fuente: Heritage 3D. Documentación y virtualización del patrimonio.

F1, F2: Vista panorámica de la cornisa norte del NHT-BRL en la que destaca el castillo, dominando todo el casco urbano y encaramado en un risco. Fuente: AUG-Arquitectos, SLP

F3: Vista panorámica de la cornisa oeste del NHT-BRL en la que destaca el castillo, dominando todo el casco urbano y encaramado en un risco. Fuente: AUG-Arquitectos, SLP

F4: Detalle de la cornisa norte con el castillo en segundo plano y por delante de él (y a menor cota), el edificio de nueva construcción destinado a Centro de Mayores y bar y la medianera vista (de color blanco, a la izquierda) de la Residencia de persona mayores San José. Ambos son edificios públicos. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP.

F5: Vista de la Plaza de España, desde el balcón del ayuntamiento, con el castillo en segundo plano y la Residencia de persona mayores San José, en primer plano. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP.

F6 y F7: Comparación del aspecto del castillo, desde la Plaza de España, a mediados del siglo XX y en la actualidad. Destaca el cambio en la urbanización y la sustitución de la edificación que aparece a la derecha de la imagen antigua (que seguía las pautas tipomorfológicas de la arquitectura popular) por el edificio de la actual residencia. Fuente: AUG-Arquitectos, SLP

F8, F9 y F10: Vistas panorámicas del NHT-BRL y el castillo de Cofrentes, desde el Calvario a mediados del siglo XX, en la segunda mitad del siglo XX y en el 2020. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP.

F11 y F12: Lienzo de muralla desde la calle castillo, antes de acceder al recinto. Fuente: Ayuntamiento de Cortes de Arenoso.

F13: Torre del homenaje y lienzos contiguos. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP.

F14 a F16: distintas vistas del patio de armas. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP.

F17 y F18: vistas de los dos sectores del Albacar (primer recinto del castillo), la primera en la zona más próxima a la entrada y parcialmente excavada, y la segunda en el sector suroeste en su estado inicial. Fuente: Ayuntamiento de Cofrentes.

F19 a F22: Distintas vistas del interior del castillo y de algunos de los lienzos restaurados. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP.

F23, F24 y F25: Detalles de la maquinaria del reloj. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP.

F26: Imagen intervención arqueológica en la sala para Museo. Niveles paleoandalusíes. Fuente: Ayuntamiento de Cofrentes.

F27: Imagen sala Museo tras la rehabilitación, con las vitrinas y los materiales arqueológicos del castillo expuestos en las vitrinas. Fuente: Ayuntamiento de

	Cofrentes. F28: Imagen de ollita paleoandalusí perteneciente al yacimiento del castillo y expuesta en sala. Fuente: Ayuntamiento de Cofrentes. F29 y F30: Imágenes del Albacar del Castillo de Cofrentes durante el proceso de intervención arqueológica. Fuente: Ayuntamiento de Cofrentes. **PLANOS** (Nota. -todos los planos, excepto el P15, modelo digital de elevaciones y los P16, 17 y 18) se han obtenido del Plan Director del castillo de Cofrentes elaborado por el arquitecto D. Salvador Vila Ferrer para el ayuntamiento de Cofrentes en el año 2.012) P1: Planta Baja. P2: Planta Primera. P3: Plantas Segunda y Cubiertas Baja. P4: Planta Sótano. P5: Alzado este. P6: Alzado sur. P7: Alzado oeste. P8: Alzado norte. P9 y P10: Secciones este. P11: Sección sur. P12: Sección oeste. P13 y P14: Secciones norte. P15: Modelo Digital de Elevaciones. Fuente: Heritage 3D. Documentación y virtualización del patrimonio. P16 yP17: Plantas de la intervención arqueológica de la sala de Museo. Estratos paleoandalusíes. Fuente: Ayuntamiento de Cofrentes. P18: Sección de la intervención arqueológica de la sala de Museo en la que están reflejados todos los estratos, desde los escombros de amortización del siglo XIX- XX, hasta periodo paleoandalusí (s. IX). Fuente: Ayuntamiento de Cofrentes.

FOTOGRAFIAS

Ortofoto de alta resolución. 1 cm= 1pixel



F0

Panorámicas



F1



F2



F3



F4



F5

Evolución



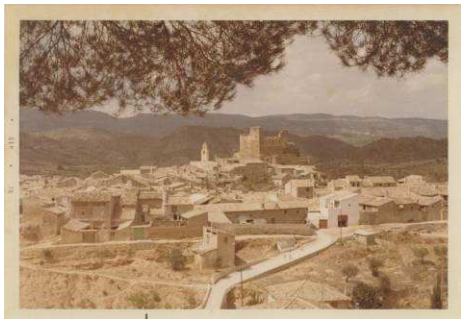
F6



F7



F8



F9



F10

Actuales



F11



F12



F13



F14



F15



F16



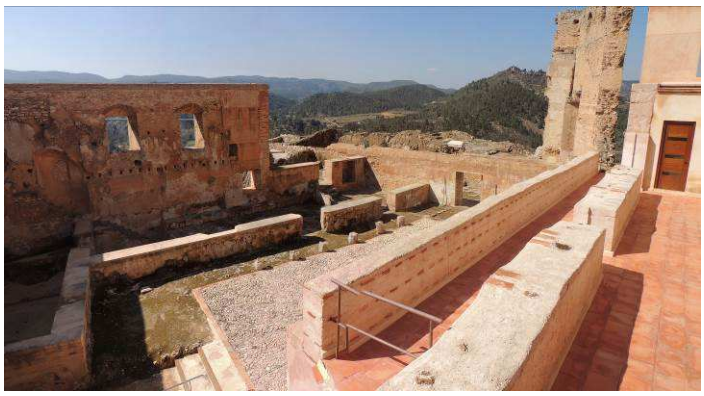
F17



F18



F19



F20



F20



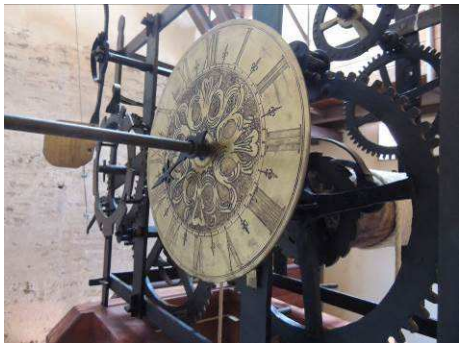
F21



F22



F23



F24



F25



F26



F27



F28

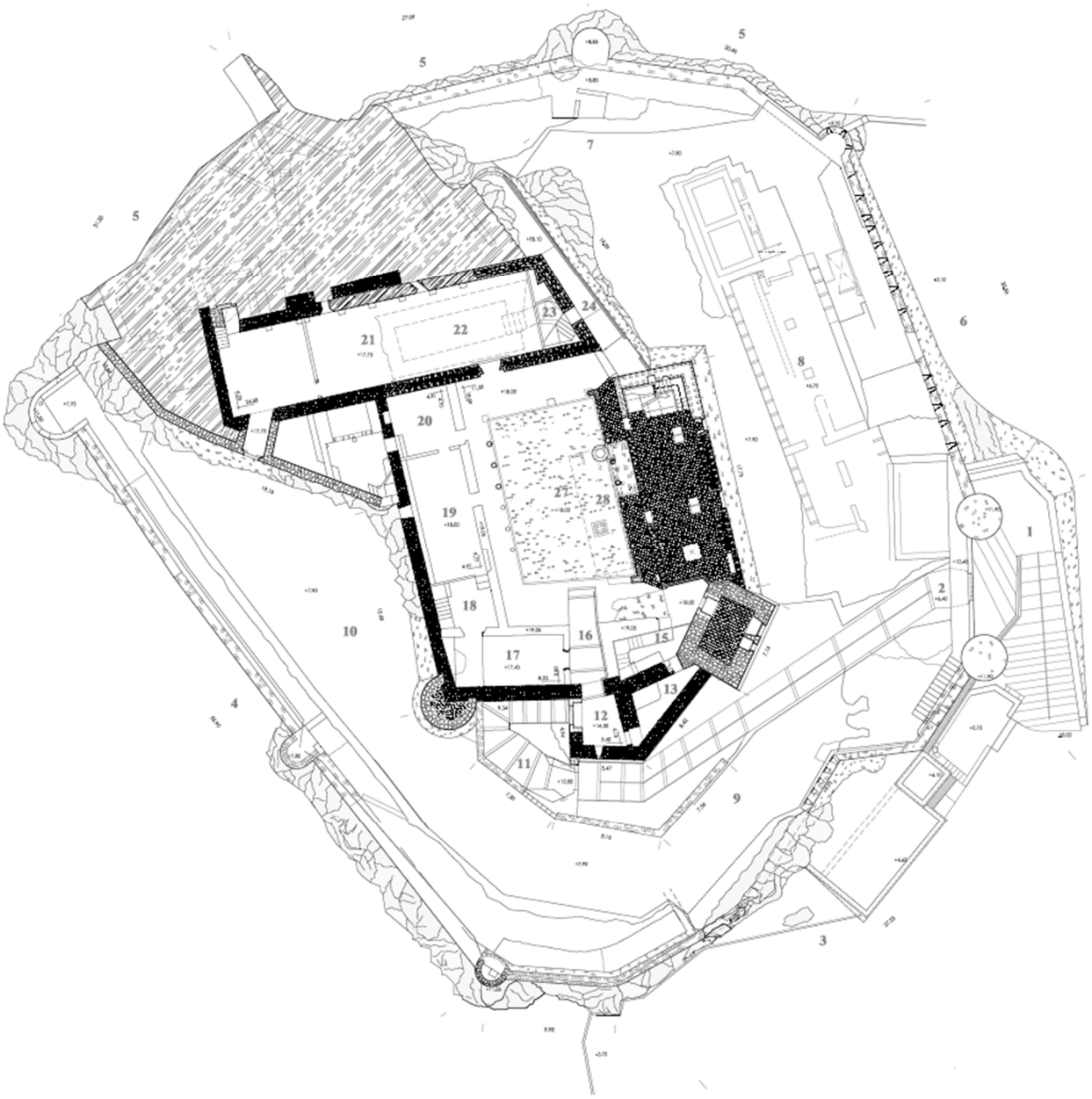


F29

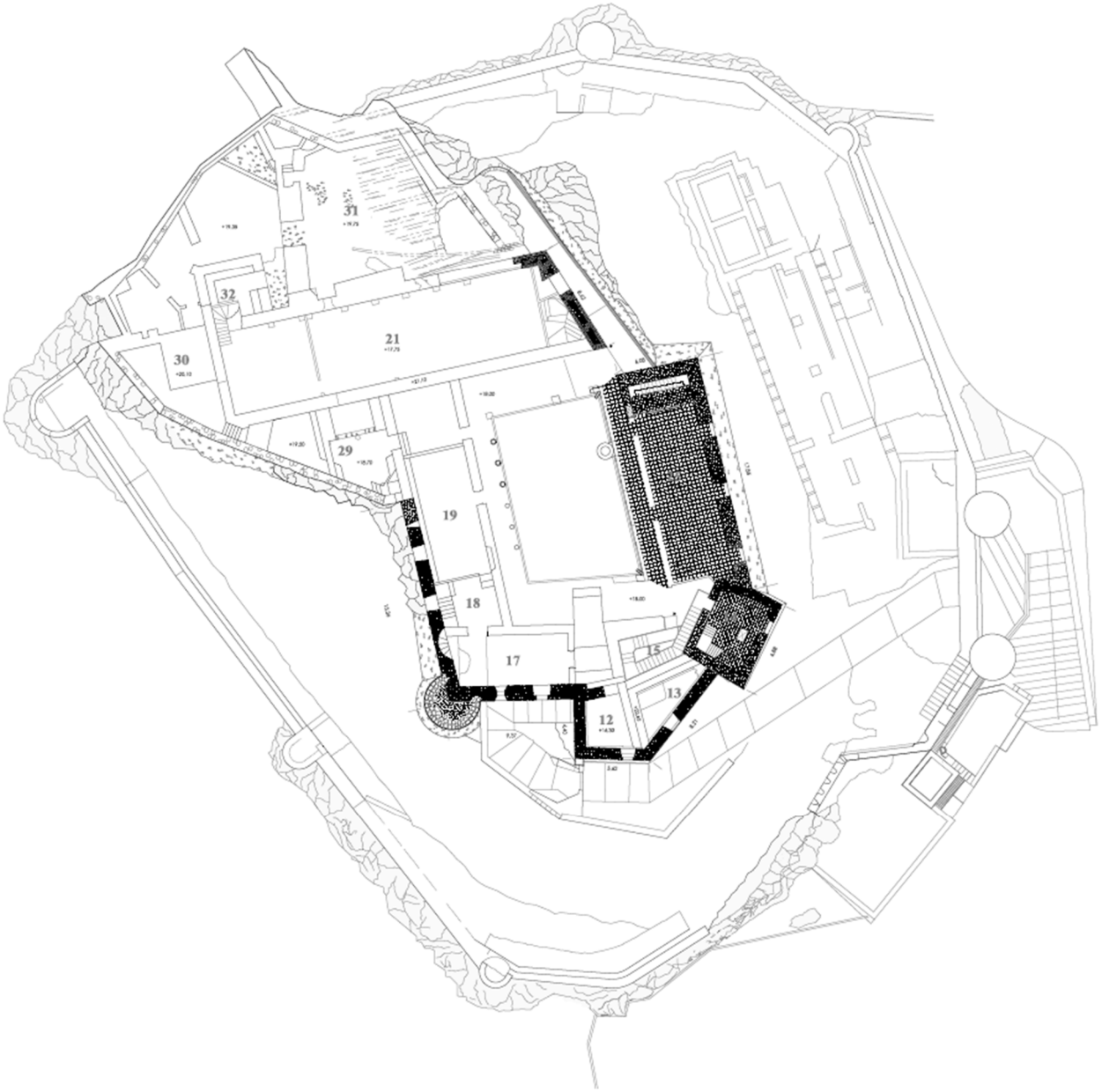


F30

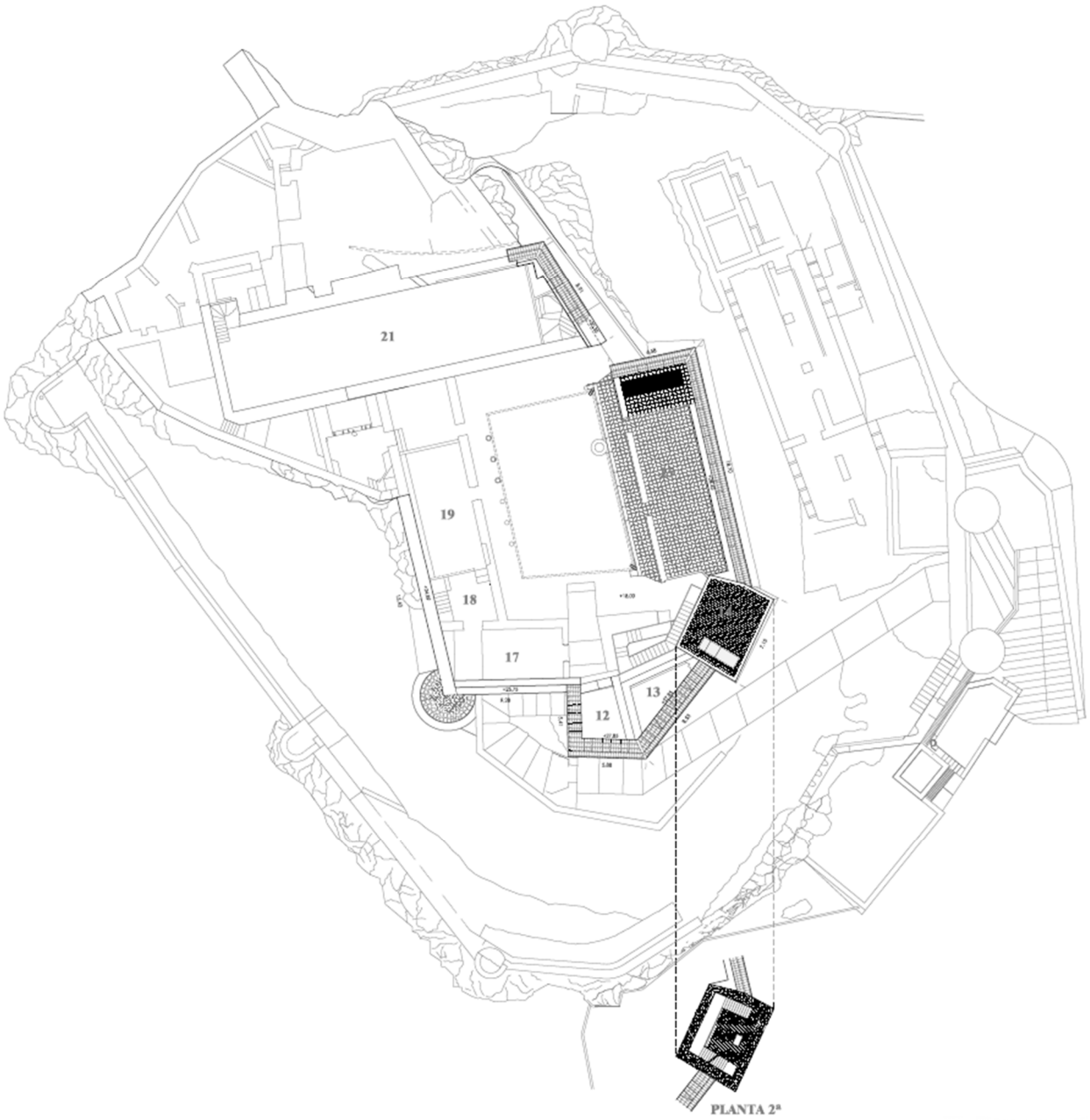
PLANOS



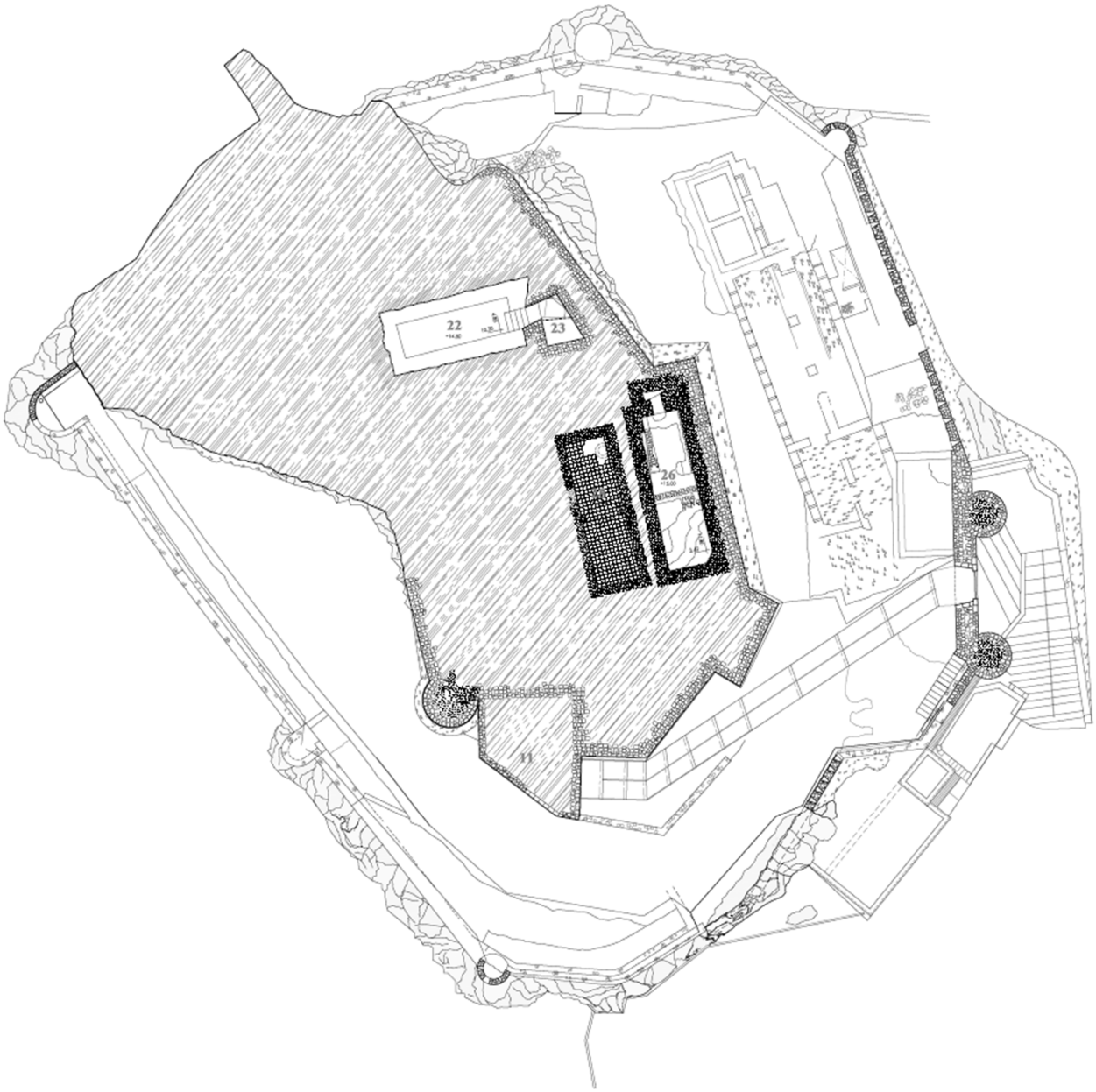
P1



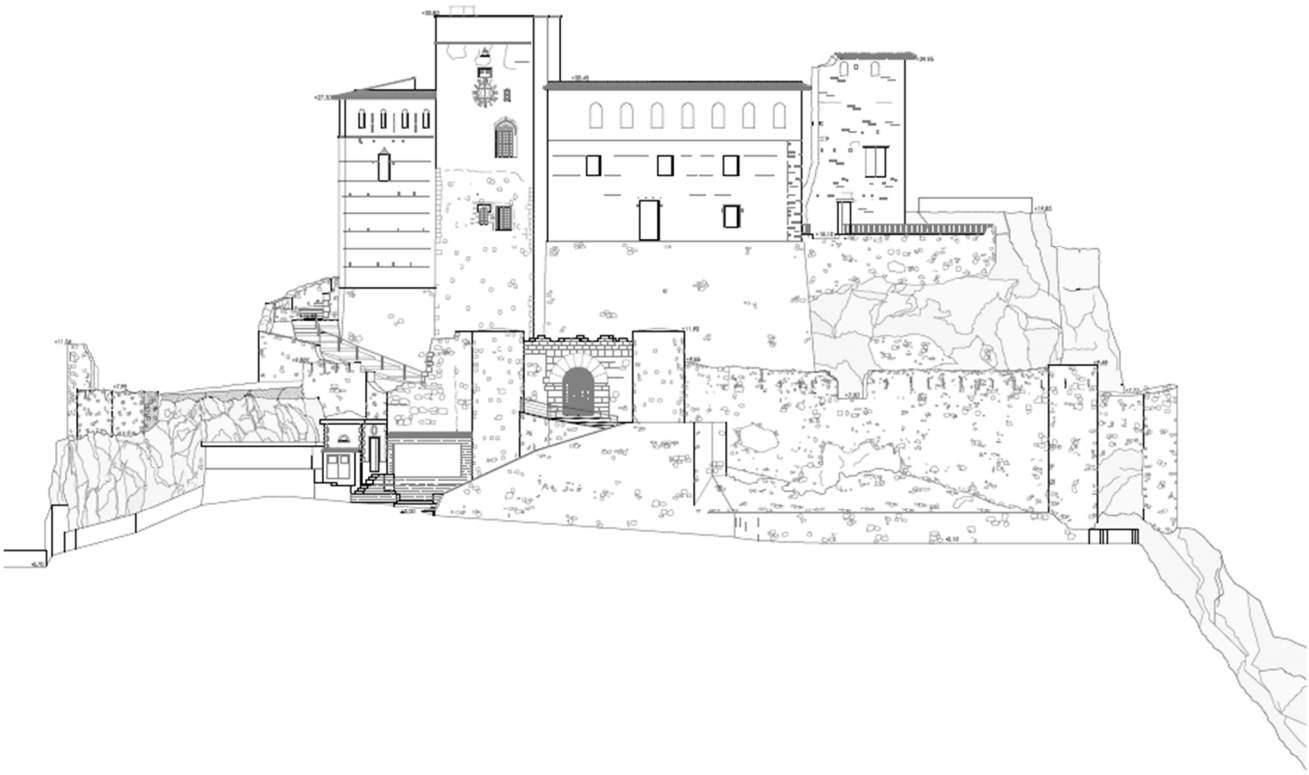
P2



P3



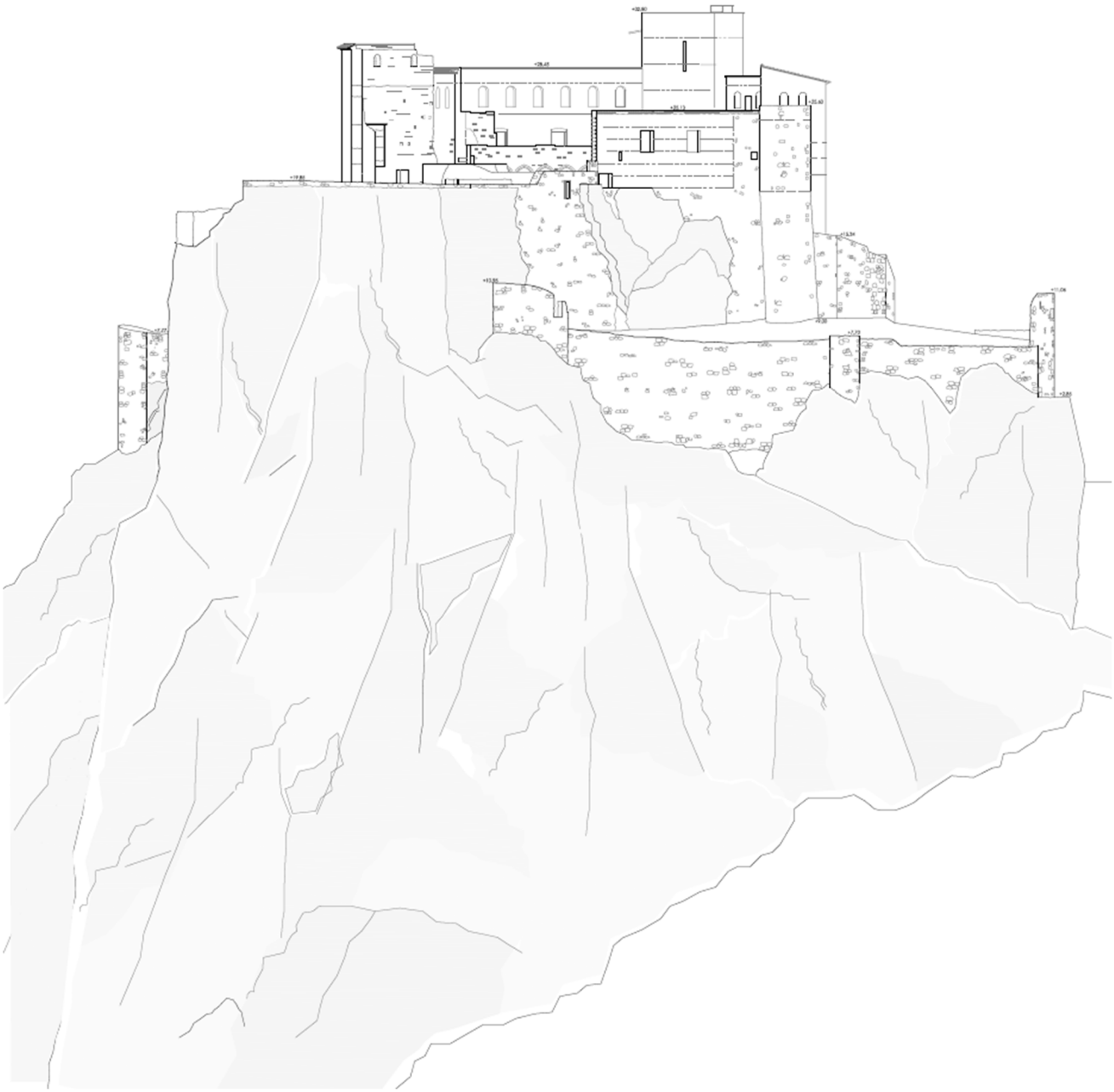
P4



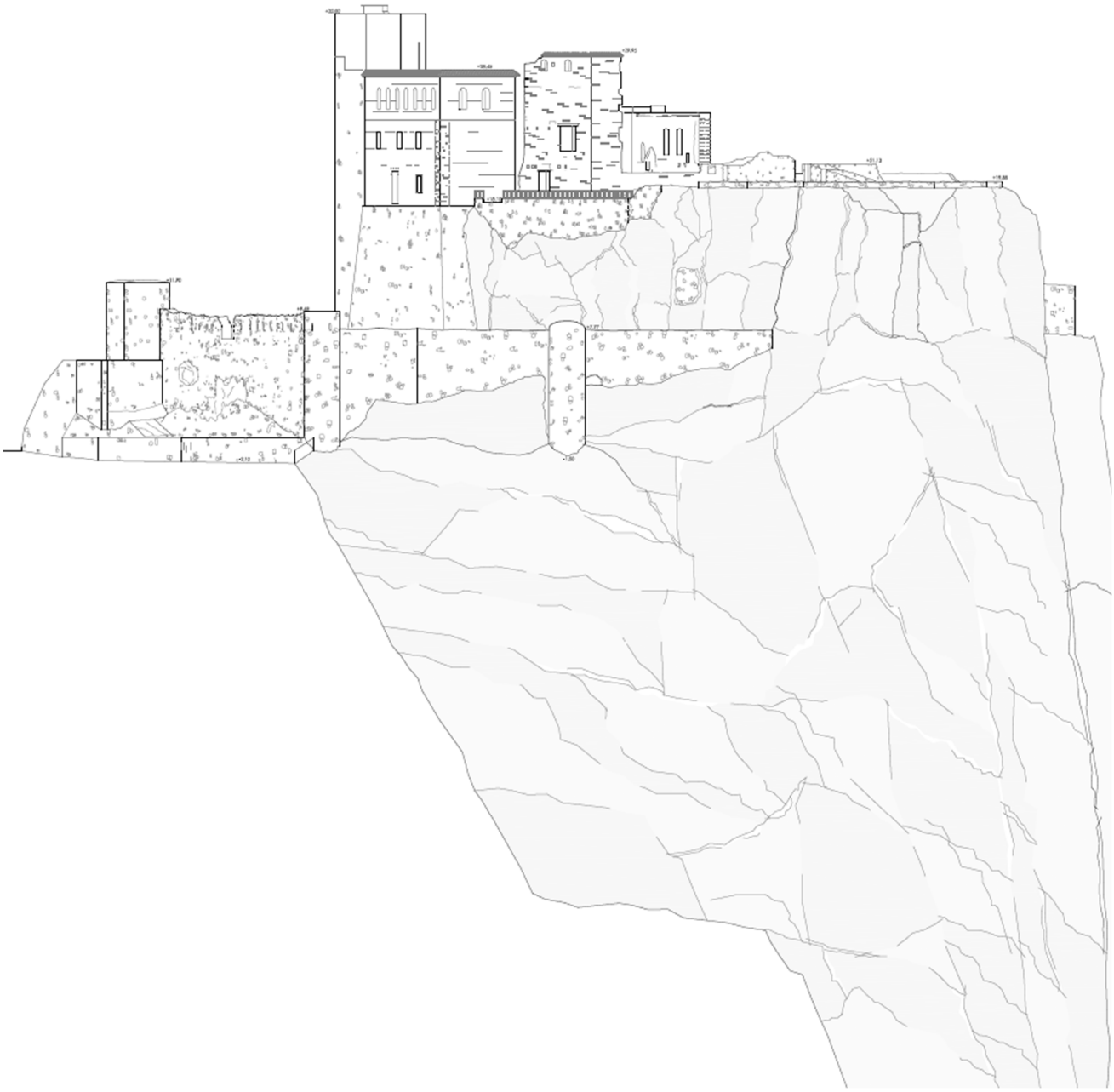
P5



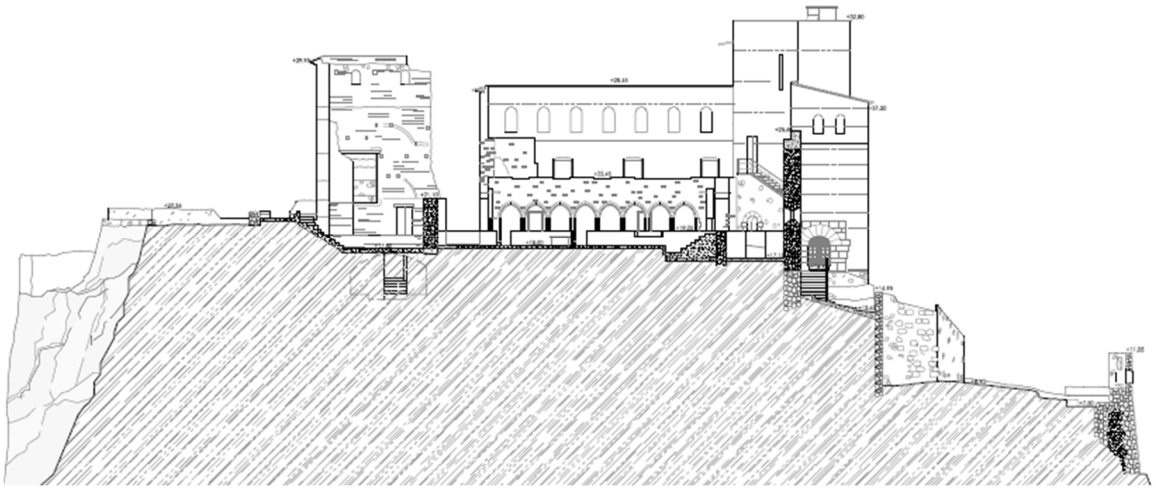
P6



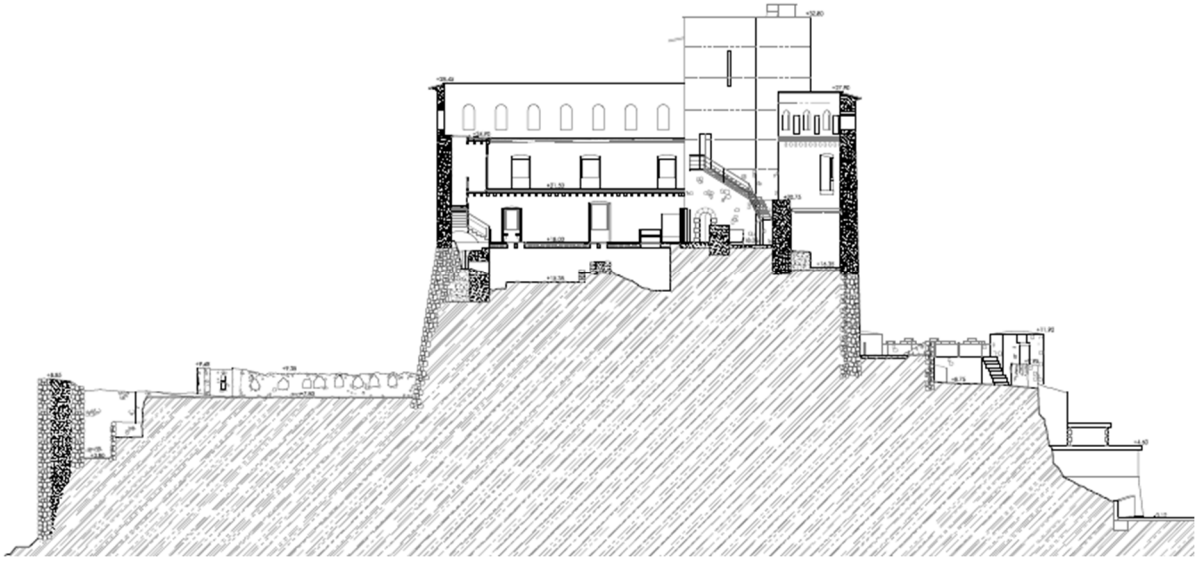
P7



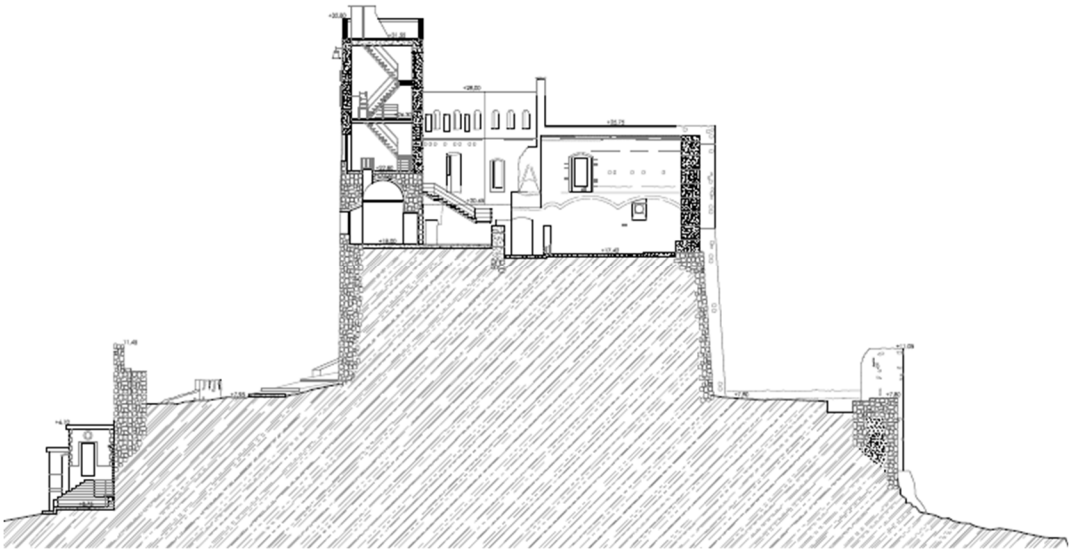
P8



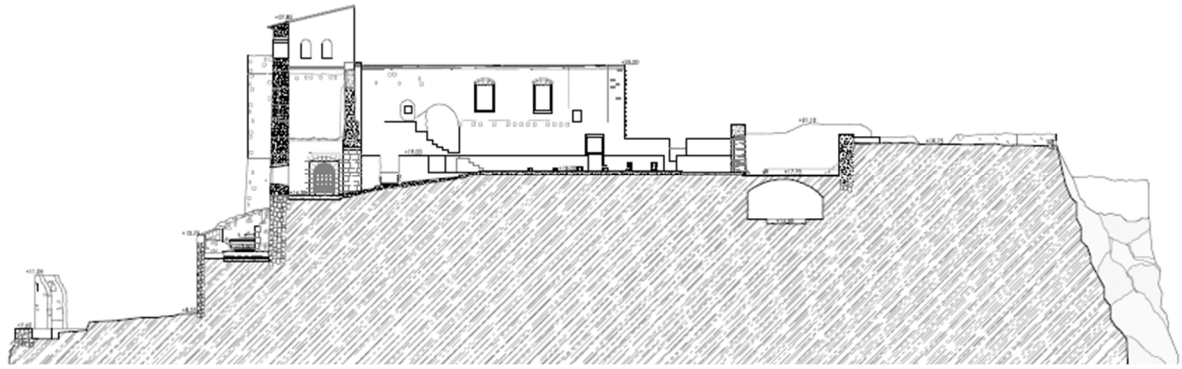
P9



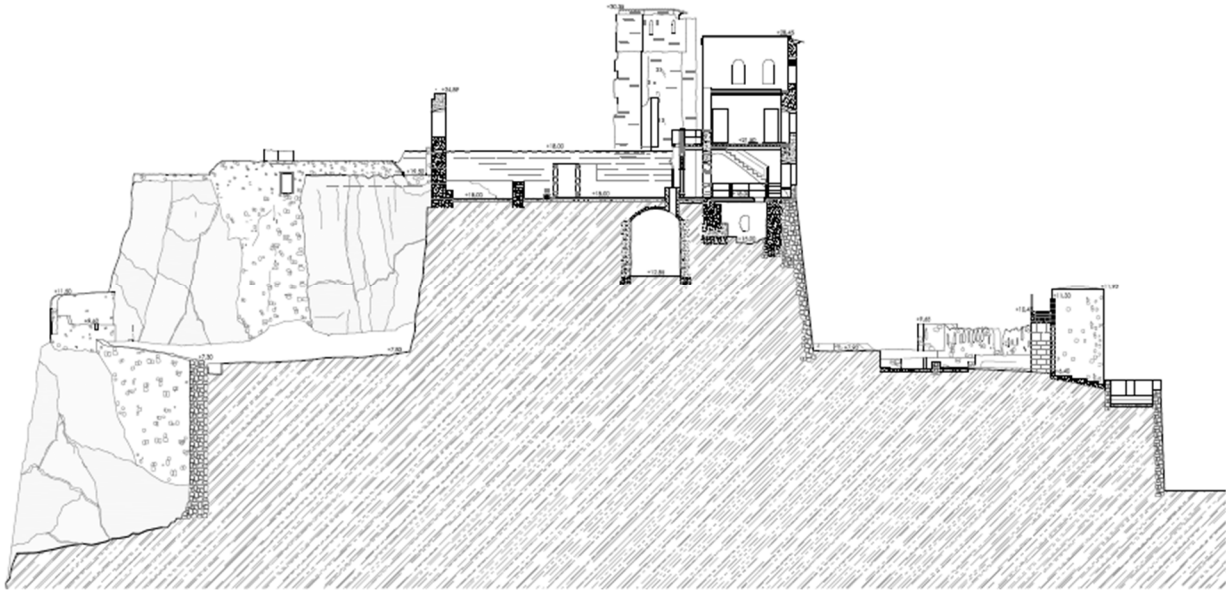
P10



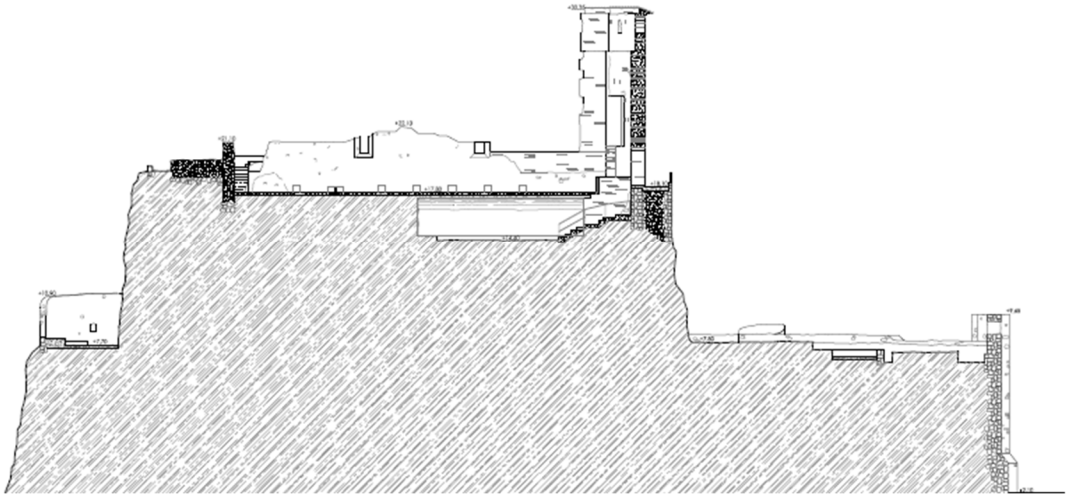
P11



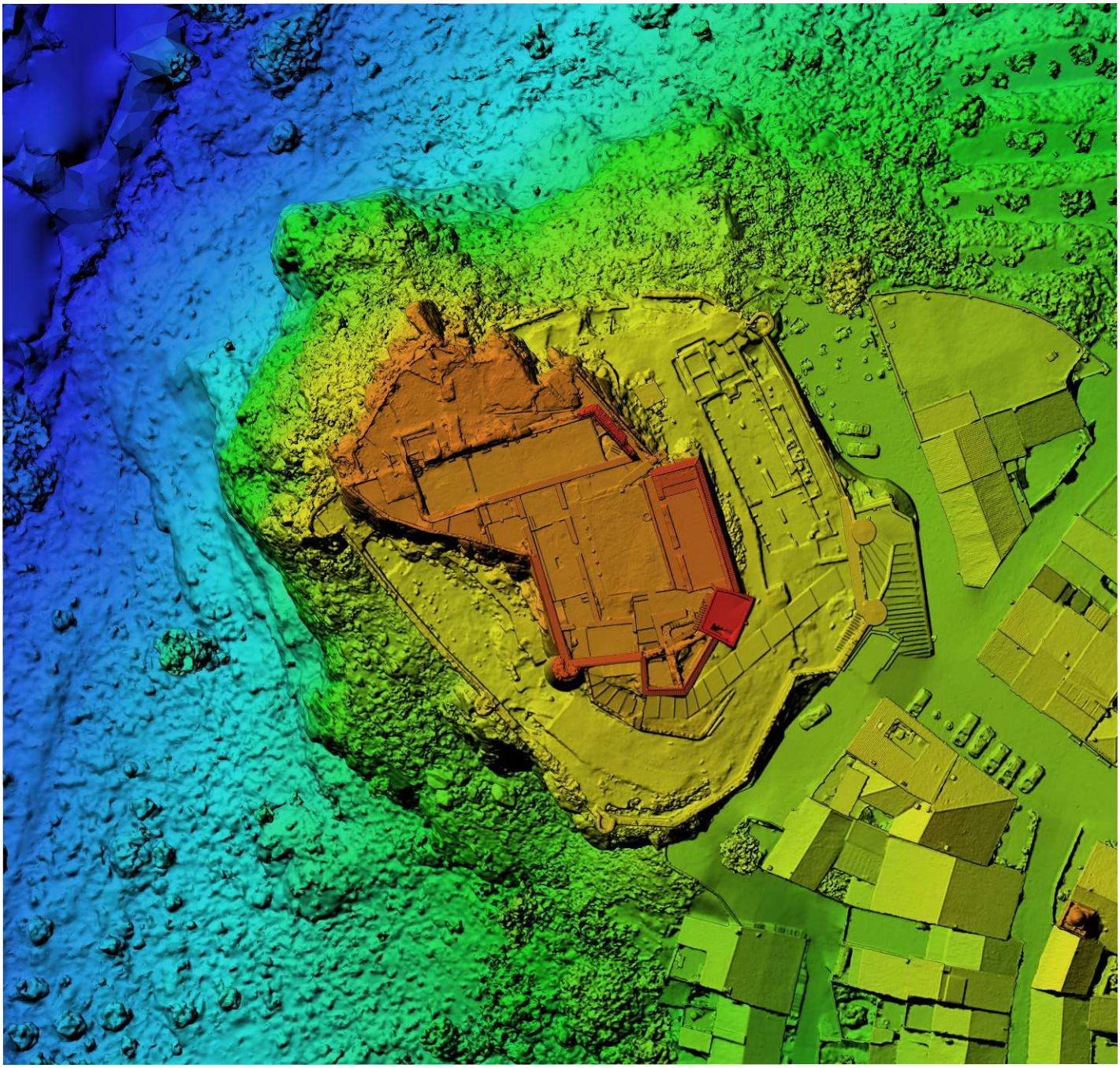
P12



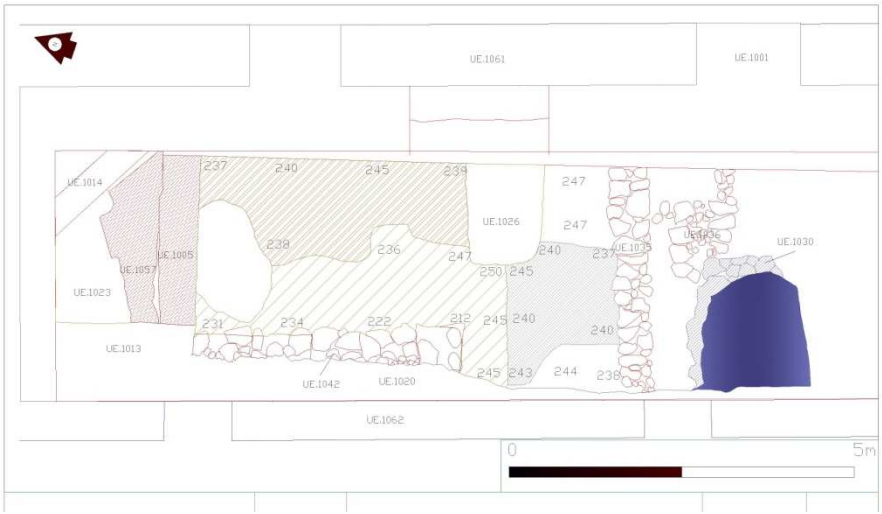
P13



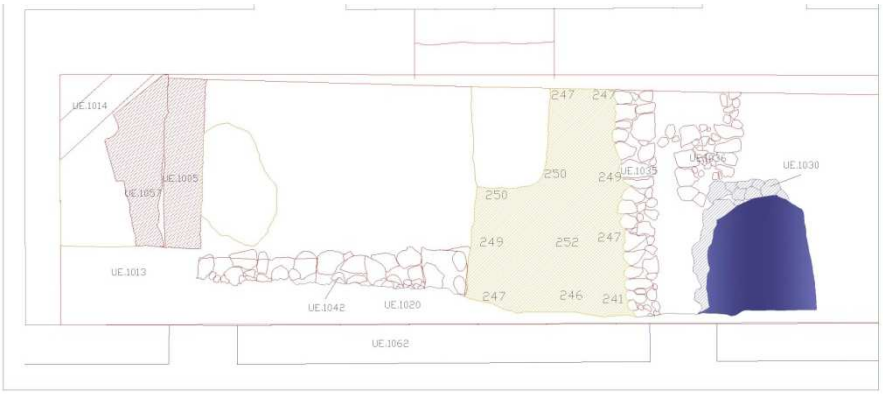
P14



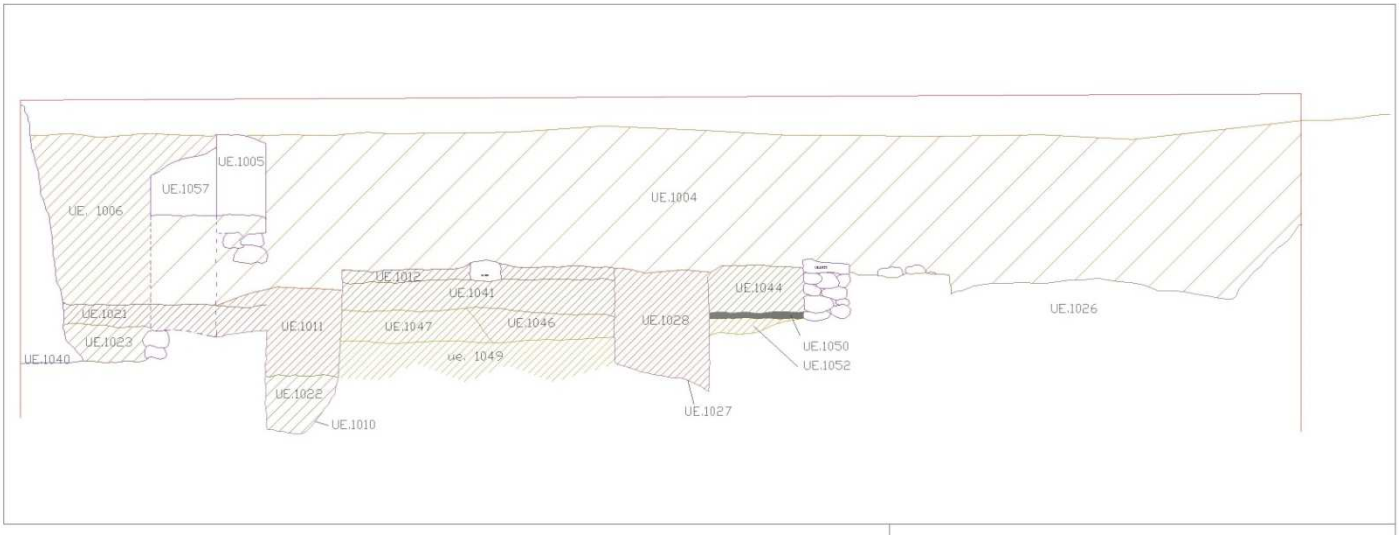
P15


UE.1061
UE.1001
UE.1014
UE.1005
UE.1057
UE.1023
UE.1013
UE.1026
UE.1035
UE.1036
UE.1030
UE.1042
UE.1020
UE.1062
0
5m

P16


UE.1014
UE.1005
UE.1057
UE.1013
UE.1035
UE.1036
UE.1030
UE.1042
UE.1020
UE.1062

P17


UE.1005
UE.1057
UE. 1006
UE.1004
UE.1012
UE.1041
UE.1021
UE.1023
UE.1040
UE.1011
UE.1047
UE.1046
ue. 1049
UE.1022
UE.1010
UE.1028
UE.1044
UE.1026
UE.1050
UE.1052
UE.1027

P18

2. Bienes de Relevancia Local – (BRL).

CATÁLOGO DE PROTECCIONES DE COFRENTES (VALENCIA)

PATRIMONIO CULTURAL
YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

C.YA-02

BIEN DE RELEVANCIA LOCAL (BRL)
Área de Vigilancia Arqueológica

PROTECCIÓN GENERAL:
PARCIAL

DENOMINACIÓN DEL BIEN

PRINCIPAL	**NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL DE COFRENTES**
SECUNDARIA	

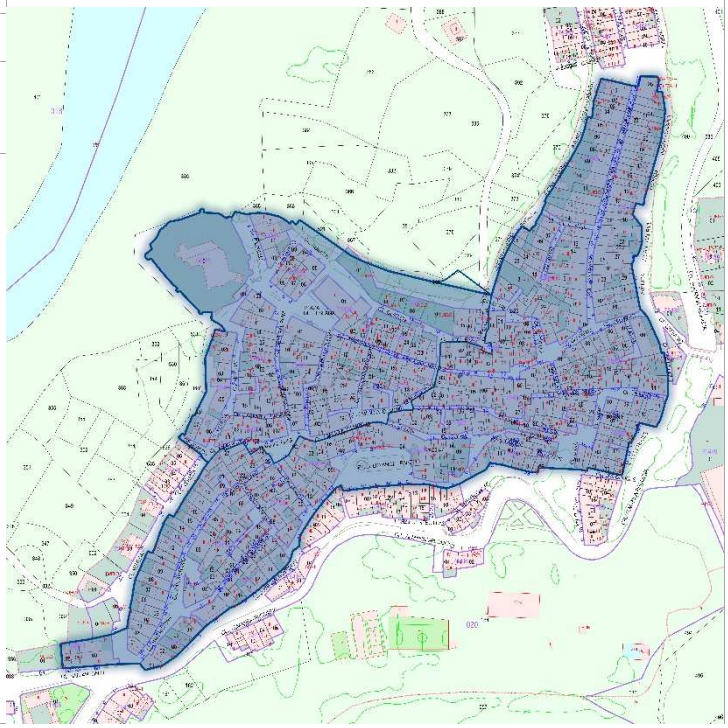
CONDICIONES DE BIEN DE RELEVANCIA LOCAL

JUSTIFICACIÓN LEGAL	Forma parte de un ámbito mayor, que es Bien de Relevancia Local en virtud del artículo 3.b del Decreto 62/2011, de 20 de mayo del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local.
VALORACIÓN DE SU INTERRES	Como parte del Núcleo Histórico Tradicional (NHT-BRL) de Cofrentes, conserva la trama urbana, las tipologías edificatorias y elementos singulares de interés, además de constituir una referencia en el paisaje.
AFECCIONES PATRIMONIALES	Dentro de su ámbito existe un bien con la consideración de BIC, el Castillo de Cofrentes, y otro con la consideración de BRL, la Iglesias Parroquial de San José Obrero. También dos Áreas de Vigilancia Arqueológica correspondiente a dos Necrópolis andalusíes de los siglos IX y X la primera y la segunda a partir del XII hasta probablemente el s. XIV.
AFECCIONES URBANÍSTICAS ACTUALES Y PLANEAMIENTOS ANTERIORES	Suelo Urbano, Ordenanzas NUH Núcleo Histórico, ACA Ampliación de Casco y AIS Viviendas Aisladas, según P.G.O.U de Cofrentes de 2003.

SITUACIÓN

LOCALIZACIÓN	Núcleo histórico de Cofrentes
COORDENADAS UTM	ETRS89 30N 667246, 4344116
POLÍGONO, MANZANA, PARCELA CATASTRAL, REFERENCIA CATASTRAL	Ver descripción del entorno de protección

PLANO CATASTRAL DE SITUACIÓN



TITULARIDAD

PÚBLICA	
PRIVADA	

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL

EMPLAZAMIENTO Y PAISAJE	El Núcleo Histórico Tradicional de Cofrentes se desarrolla desde la parte más elevada junto al castillo, hasta la mayor parte de la extensión de la localidad. Cofrentes está rodeado por dos ríos, el Júcar y el Cabriel, limitando mucho el área urbanizable, la que se ha ocupado en prácticamente su totalidad antes de los años 20 del siglo XX. La zona urbana se ha desarrollado con edificaciones de baja altura en manzana compacta, mientras que el suelo no urbanizable es el propio de una ribera y combina las zonas rocosas, con otras abancaladas y con escasa vegetación.	
REFERENCIAS HISTÓRICAS	**Cronología**	Altomedieval (desde periodos emirales hasta primeras Taifas). Bajomedieval. Época Moderna. Contemporánea hasta 1920.
	Estilo	----------
	Autoría	----------
	Historia	La historia del Núcleo Histórico está ligada a la del castillo de Cofrentes íntimamente tiene su comienzo, presumiblemente, hacia el siglo IX o X, cuando las primitivas estructuras del castillo, todavía en tapial, comenzaron a erigirse. No obstante, dada la condición de atalaya del emplazamiento, no es descartable su ocupación por otras culturas, anteriores. Algunos restos de cerámicas ibéricas y del bronce, halladas en las intervenciones arqueológicas efectuadas en el castillo, así como un fragmento de borde con un mamelón característico del bronce, además de varios fragmentos de cerámicas ibéricas, así lo sugieren. Según Escolano, durante las Batallas de Sertorio, el territorio de Cofrentes fue testigo de algunos enfrentamientos. En realidad, la única evidencia que se posee actualmente son unos fragmentos de cerámica campaniense de tipo B, aproximadamente del s. III d.C., que son propias de la vajilla transportada en los campamentos de campañas militares, además del topónimo que asociamos a las palabras latinas "fluvius confluentes" (confluencia de ríos, en este caso del Júcar y Cabriel), que habría dado lugar al término de Cofrentes. Aunque en la bibliografía también se acuña el término "confluentum" (E. Martínez Azorín, 1941), del cual desconocemos si es palabra propiamente latina o habría sido el primer topónimo local. Según las crónicas de Ibn- Mardanish, entre 1147 y 1172 pertenece Cofrentes y el Valle al Reino Musulmán de Murcia, y también al Valencia, fluctuando entre ambos, después pasó a manos de la Taifa de Valencia. En 1221, Fernando III de Castilla se queda a las puertas de la conquista del Valle, al igual que en 1239, Jaime I de Aragón detiene las huestes en la frontera del Júcar, desde Chirel hasta Valencia. Es ya, después del periodo almohade, cuando el pueblo, va pasando por diferentes manos, desde Alfonso II en 1282 hasta Pedro el Ceremonioso en 1369, quien lo cedió en feudo a su primo el Duque de Gandía, Alfonso de Aragón, quien también era conde de Denia y Ribagorza y Marqués de Villena. En 1325 el castillo empezó a sufrir problemas de mantenimiento, por su elevado coste, mientras alrededor suyo había ido creándose un pequeño núcleo de población, con calles estrechas y sin espacios urbanos de relieve, pero con una iglesia de una sola nave, situada cerca del castillo, a partir del s. XVI, pues

		anteriormente, los pueblos del Valle continuaban manteniendo sus antiguas mezquitas. Tras la expulsión de los moriscos, en 1611 se otorga la Nueva Carta Puebla de los pueblos del Valle, desde **Cofrentes** hasta Teresa de Cofrentes. En 1783, un informe sobre los pueblos de la Gobernación de Cofrentes, escrito por don Mariano Joaquín Polo, "Gobernador del Valle" se refiere al castillo indicando que (sus) "... murallas y torres están bastante arruinadas, pero se conservan en el centro muchas habitaciones con grandes salones habitables, y pozo cisterna de agua de lluvia muy permanente para el surtido de los habitantes y algunos vecinos del Valle." Los distintos conflictos bélicos del siglo XIX dejaron huella en el ámbito de protección, favoreciendo la progresiva degradación del castillo, mientras que el caserío formado a su alrededor y que constituye el ámbito de protección propuesto para el mismo, se consolidó y mantuvo inalterado hasta bien entrado el siglo XX. Debido a las intervenciones arqueológicas ligadas a los planes de urbanización del municipio, y algunas obras de particulares en solares de propiedad privada, se ha podido comprobar que, a pesar de no haber sufrido excesivas alteraciones, todavía se conservan en algunos de ellos, estructuras soterradas de construcciones anteriores. En uno de ellos, incluso se ha podido comprobar cómo en el corral para las caballerizas se practicaron agujeros en el suelo para el almacenaje de provisiones de venta clandestina (estraperlo), en los años posteriores a la Guerra Civil. En 1961 se acometió una intervención en la iglesia parroquial de San José Obrero, como consecuencia de la cual, se demolió la cubierta, dando origen a la progresiva devaluación del bien, que ha sufrido, desde entonces y hasta nuestros días, todo tipo de intervenciones exteriores y exteriores, carentes de rigor científico. La mayor transformación de la estructura del ámbito de protección se produjo en el último cuarto del siglo XX, con la demolición de los edificios situados enfrente de la iglesia, para abrir un espacio urbano, la actual Plaza de España. Articulados entorno al mimo, en la cornisa norte, se construyeron al final de los años ochenta, la Residencia San José y el ayuntamiento, dos edificios de importante volumen y sin calidad arquitectónica, a los que se unió, ya en el siglo XXI, el centro de mayores. Este edificio, situado en contacto directo con el castillo, tampoco se proyectó con la premisa de la integración paisajística y tipológica, por lo que la cornisa norte, de marcado carácter institucional, ofrece un aspecto inarmónico. El resto del tejido urbano no ha perdido población, influido, sin duda, por el motor económico que supuso para el pueblo y para toda la comarca, la construcción de la Central Nuclear en 1984.Precisamente, el hecho de mantener población estable y el no haber alterado volumétricamente su perfil (salvo excepciones) son las grandes fortalezas de este espacio.
TIPOLOGÍA	La tipología del edificio predominante en el esta parte del NHT-BRL (cuyo alcance excede del ámbito estricto de protección del BIC al que se refiere esta ficha y el Plan Especial de Protección) respondía -en origen-al tipo de vivienda tradicional de la comarca del Valle de Cofrentes-Ayora, distribuido generalmente en dos o tres plantas. Las soluciones constructivas y materiales del tipo morfología tradicional, de la que en la actualidad se encuentran muy pocos restos en todo el conjunto del NHT-BRL, son las siguientes: 1. La estructura: La forma básica de resolver la estructura de la vivienda es a través de muros de carga de mampostería en sus distintas variantes, que responde de manera simultánea a la estructura y al cerramiento de la vivienda. Estos muros solían estar	

	resueltos con mampostería, construidos para ser revestidos (si la economía lo permitía) o por lo menos enjalbegados. Los muros de mampostería están construidos a base de piedras parcamente labradas, aparejadas sin orden de hiladas y unidas con argamasa o en seco. Las esquinas de estos muros se reforzaban en ocasiones mediante sillares para garantizar la resistencia de la fábrica al crear una traba con el muro perpendicular. 2. Forjados: Tradicionalmente se utilizaban vigas y viguetas de madera. De este modo, las vigas, de mayor dimensión soportaban las viguetas, escuadrías o rollizos de madera de menos dimensión que marcan la dirección del forjado. 3. Cubierta: Cubiertas inclinadas a una o dos aguas con acabado de tejas cerámicas tradicionales curvas. 4. Aleros Son muy comunes en la comarca los denominados rafeles, aleros resueltos con piezas de cerámica. Estas construcciones presentan una compleja yuxtaposición de hiladas de piezas cerámicas, que en algunos casos se combinan con varias hiladas que alternan piezas cerámicas y tejas a cobija con una decoración en su cara interior (formando triángulos). El tipo de material utilizado iba asociado al rango de familia que habitaba la vivienda. También son frecuentes los aleros formados por dos hileras de lajas de piedra, especialmente en ermitas y construcciones en suelo rústico, aunque también pueden verse en el casco urbano. 5. Fachadas: En origen, la composición de fachada no seguía un orden estético ni regularidad, puesto que la búsqueda de la belleza se introdujo una vez superados los aspectos utilitarios y funcionales de la edificación. Los huecos se distribuían de forma aleatoria y sin ningún orden ni regla preestablecida. Los vanos reservados para las puertas y las ventanas se resolvían mediante dinteles de piedra o madera. Los huecos de ventanas se presentan verticales u horizontales (en la planta superior), siendo esta proporción un elemento muy característico y singular en Cofrentes, que se encuentra, en viviendas de todo tipo de condición social. A principios del siglo XX se introdujo, en algunas viviendas, un mayor grado de sofisticación en el diseño, con la tímida impostación de molduras en la fachada o debajo de los balcones. El acabado de las fachadas era, hasta 1975, el de la fábrica de mampuesto o tapial visto. En algunos casos se encalaba y, más tarde, enfoscaba y pintaba de blanco. Este era el color característico hasta finales del siglo XX. 6. Carpinterías y cerrajerías: Las carpinterías son siempre de madera y destaca la tipología ciega entablada, de una hoja en ventanas o de dos hojas en balconeras, con el añadido de pequeños ventanucos en muchos casos. En cuanto a los elementos de cerrajería se encuentran rejas metálicas enrasada o sobresalientes. Los balcones miran hacia la calle avanzando con respecto al plano de calle o bien embebidos en ella. Los balcones exentos, presentan el piso llano con entramado de hierro sobre el que se apoyan azulejos y presentan frecuentemente unas ménsulas de obra, en las que descansa el tablero. Son muy notables las cerrajerías voladas en las ventanas de las cambras, que como hemos apuntado, son rectangulares, con el lado horizontal mayor que el lado vertical.
DESCRIPCIÓN	Ocupa una superficie total de 6,65 Ha, incluido el castillo. Este es, indiscutiblemente, su gran protagonista, no solo por constituir el gran referente del paisaje, sino porque es también el elemento patrimonial de mayor importancia de todo el término. El otro elemento recogido en el inventario de la DGPA es la iglesia de San José Obrero, un edificio de origen medieval pero irreconocible en este momento, como consecuencia de las intervenciones, que ha sufrido en los últimos sesenta años. Además de estos edificios, en el ámbito del entorno de protección del

	castillo se encuentran distintos edificios institucionales, incluyendo el ayuntamiento y otros ejecutados recientemente. Todos ellos, sin interés arquitectónico. El único espacio urbano relevante es la Plaza de España, un espacio al que recaen la iglesia parroquial, la Residencia San José y el propio ayuntamiento y que ejerce el papel de gran mirador hacia el río Cabriel, en su encuentro con el río Júcar. Precisamente, la posición de esta parte del NHT-BRL y sus dos cornisas, norte y oeste, son los elementos más potentes desde el punto de vista visual y paisajístico. Las calles son estrechas, y muchas de ellas con perfilados irregulares o callejones sin salida cuyo trazado se desarrolla en paralelo a las dos cornisas. Entre ellas, en manzana compacta, emerge el caserío, mejor integrado en la distancia larga, al no existir estridencias volumétricas, salvo una en la fachada oeste, que, en la corta, debido a la degradación de la arquitectura autóctona. La mayor parte de las edificaciones han descuidado la integración estética y tipológica, pero han respetado la altura de cornisa; desde el castillo, se observa también el impacto de las sucesivas transformaciones de las cubiertas. El estado de conservación de la edificación y de la urbanización es en general bueno, lo que puede favorecer la recuperación de las señas de identidad del casco antiguo, casi perdidas por la importación de recursos y materiales foráneos. También se observan muchos elementos de la envolvente de la edificación, de reciente construcción, inacabados, mientras que otros ofrecen una variada paleta de colores, ajenos a las señas de identidad de la arquitectura vernácula. Entre los elementos decorativos abundan los aplacados imitando piedra o azulejos, las balaustradas y otros elementos. Desde el punto de vista de la movilidad, el NHT-BRL se recorre fácilmente a pie y también es accesible para vehículos rodados, en gran parte de sus calles. La urbanización de la Avenida del Júcar-Cabriel, por la cornisa norte, ha venido a suturar esta parte del casco urbano y a conectarla con el resto del pueblo. La importante presencia de población residente es una de las fortalezas, de cara a la posible puesta en valor del NHT-BRL de Cofrentes.
SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS	Véase la Memoria Informativa del Catálogo de Protecciones.
BIENES MUEBLES	----------
ELEMENTOS DE INTERÉS	----------
ELEMENTOS IMPROPIOS	----------
USOS ACTUALES Y PASADOS	----------

COMPONENTES PRINCIPALES

Nº	DENOMINACIÓN	VALORACIÓN	CARÁCTER	ESTADO DE CONSERVACIÓN
1.	Trama urbana.	(a conservar)	Tipológico	Buen estado

ACTUACIONES PREVISTAS

Nº	DENOMINACIÓN	ACTUACIÓN	IMPORTANCIA	URGENCIA
1.	Trama urbana.	Mantenimiento	Alta	No urgente

– Mantenimiento; cuando las actuaciones se limitan a la mera conservación de lo existente.
– Rehabilitación; cuando unas partes se conservan, otras se restauran y otras se acondicionan para nuevos usos o para la recuperación de los antiguos.
– Restauración; cuando las actuaciones se dirigen a que la totalidad del componente recupere el aspecto original o la funcionalidad que hubiera perdido.
– Acondicionamiento; cuando en un componente las acciones realizan cambios en su aspecto o funcionalidad para minorar el impacto sobre otros componentes que se pretenden conservar.
– Eliminación; cuando lo que se pretende es la desaparición del componente por su incompatibilidad con el resto de componentes que se pretenden conservar.
Como criterio general:
– En los componentes a conservar y en buen estado, las actuaciones serán preferiblemente de mantenimiento; cuando el estado es aceptable primará la rehabilitación; y si es deficiente o malo las actuaciones serán fundamentalmente de restauración.
– En los componentes calificados como irrelevantes, las actuaciones serán preferiblemente de acondicionamiento cuando el elemento o conjunto tenga una Protección General Integral y se encuentre en situación deficiente o en mal estado. En el resto de casos puede obviarse la previsión de actuaciones.

– En los componentes calificados como impropios las actuaciones serán, obligatoriamente, de eliminación cuando el elemento o conjunto tenga una Protección General Integral y se encuentre en situación deficiente o en mal estado; no obstante, si su estado es bueno o incluso aceptable se propondrían, como mínimo, actuaciones de acondicionamiento dirigidas a minorar el impacto sobre los componentes que se mantienen, rehabilitan o restauran. En el resto de casos se optará libremente por las actuaciones que se estimen más convenientes por su incidencia sobre los componentes a conservar.

INTERVENCIONES RECIENTES

Repavimentación de varias de sus calles.

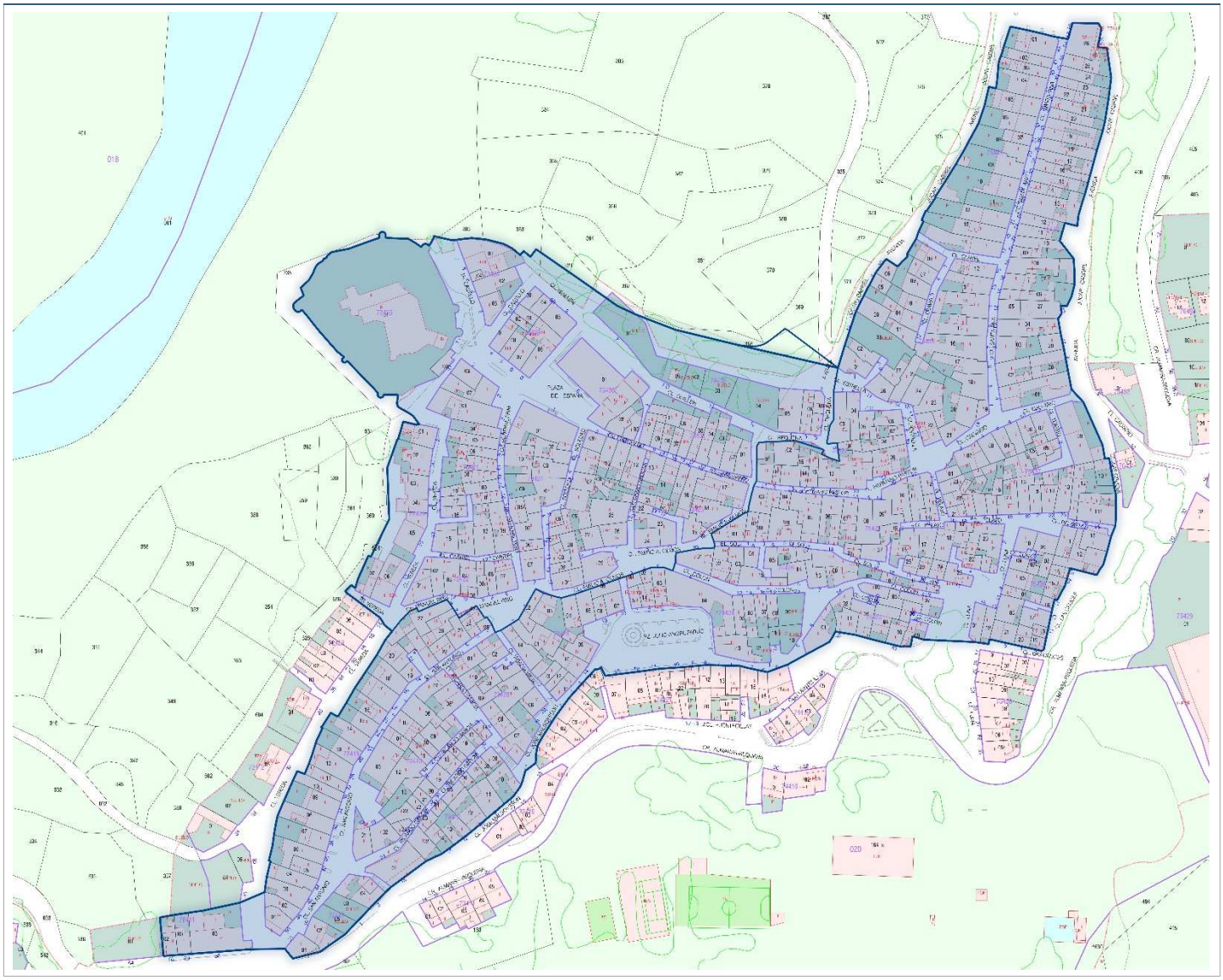
NORMATIVA DE PROTECCIONES USOS PROPUESTOS

NORMATIVA DE PROTECCIÓN (véase la normativa general de protección en la Memoria del Plan Especial)	**Elementos constructivos**	----------
	Bienes muebles	----------
	Jardinería	----------
	Otros	Véase la normativa general de protección en del Plan Especial de Protección.
USOS PROPUESTOS	----------	
DESTINO PÚBLICO O PRIVADO	----------	

JUSTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN LITERAL Y GRÁFICA DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL BIEN. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL MISMO

Es el espacio resultante de sumar a las manzanas catastrales72435, 73434, 73439, 72425, 73431, 73422, 73424, 73425, 73436, 74431, 73425 y 74439, 72415, 73413, 73428, 74429, 74421, 75426, 75437, 75433, 75449, 75447 y 72411, los espacios públicos colindantes con el mismo y las edificaciones que recaen a dichos espacios. Delimitado por el norte por el límite del suelo urbano hasta el final de la calle Santa Ana, por el sur por las fachadas con orientación norte de la calle del Dr. Malboysson, Plaza de Julio Ángel pardo, por el este, hasta límite de suelo urbano, al igual que por el oeste.

Véase la normativa general de protección en del Plan Especial de Protección.



BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES DOCUMENTALES

BIBLIOGRAFÍA	Véase el apartado correspondiente de la Memoria Informativa del Plan Especial de Protección
FUENTES DOCUMENTALES	Véase el apartado correspondiente de la Memoria Informativa del Plan Especial de Protección

OBSERVACIONES

El entorno de protección del castillo de Cofrentes ha sufrido en las últimas décadas una progresiva y constante devaluación y pérdida de los elementos característicos de la arquitectura autóctona. Ni las obras privadas ni las públicas, han priorizado la calidad y la integración de la arquitectura. La posición privilegiada que ocupa este lugar, algunas operaciones de regeneración urbana que se propone impulsar el ayuntamiento, junto a unas ordenanzas apropiadas para este entorno y una mayor sensibilidad ciudadana, pueden ser claves para coadyuvar en la recuperación de la imagen de Cofrentes y proyectarlo hacia un umbral de excelencia turística y ambiental. Estas operaciones, en un escenario temporal que estará marcado por el futuro desmantelamiento de la Central Nuclear, que es el gran motor económico local y comarcal, adquieren un carácter estratégico y son ineludibles.

El estudio arqueológico del poblamiento y de las culturas precedentes, es primordial para la puesta en valor en conjunto del BIC y de Cofrentes, no sólo por el valor documental, patrimonial e historiográfico, sino también por el valor de integración turística de conjunto desde el Museo, que funcionaría como eje vertebrador de ambos sectores, el cultural y turístico.

El estado de conservación general es bueno, al encontrarse habitado de forma permanente. Desde el punto de vista patrimonial, ha perdido gran parte de su valor, por las sucesivas alteraciones y las intervenciones, tanto en las viviendas, como en los edificios más significativos. Volumétricamente no presenta alteraciones notables.

DOCUMENTOS GRÁFICOS

ÍNDICE DE DOCUMENTOS GRÁFICOS

FOTOGRAFÍAS

F0.1: Ortofoto del casco urbano de Cofrentes y su entorno en 1.957. Fuente: IGN

F0.2: Ortofoto del casco urbano de Cofrentes y su entorno en 1.997. Fuente: IGN

F0.3: Ortofoto del casco urbano de Cofrentes y su entorno en 2.019. Fuente: IGN

F0.4: Ortofoto de alta resolución. 1 cm. = 1 pixel. Fuente: Heritage 3D. Documentación y virtualización del patrimonio.

F1: Vista del entorno de protección del castillo de Cofrentes en 1.920. Fuente: Ayuntamiento de Cofrentes.

F2: Vista del entorno de protección del castillo de Cofrentes en 1.943. Fuente: Ayuntamiento de Cofrentes.

F3, F4 y F5: Vistas del entorno de protección del castillo de Cofrentes 1.943. Fuente: Ayuntamiento de Cofrentes.

F6y F7: Vistas del entorno de protección del castillo de Cofrentes en 1.970. Fuente: Ayuntamiento de Cofrentes.

F8: Vista panorámica de la cornisa norte del entorno de protección del castillo de Cofrentes, tomadas desde un mirador próximo al Volcán de Cofrentes, situado al norte del Río Cabriel. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP.

F9: Vista panorámica de la cornisa oeste del entorno de protección del castillo de Cofrentes, tomadas desde un mirador próximo al Volcán de Cofrentes, situado al norte del Río Cabriel. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP.

F10: Vista panorámica del conjunto del entorno de protección del castillo de Cofrentes. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP.

F11: Bien de Interés Cultural castillo de Cofrentes; el castillo. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP.

F12: Bien de Relevancia Local iglesia parroquial de San José. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP.

F13 a F28: Distintas vistas de las calles del Núcleo Histórico Tradicional de Cofrentes. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP.

F29 a F40: Ejemplos de algunos de los elementos impropios o inarmónicos que existen en el entorno de protección del castillo y en el Núcleo Histórico Tradicional de Cofrentes y que afectan, tanto a edificios en conjunto, como a algunos acabados, accesorios, infraestructuras urbanas, etc. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP.

PLANOS

SERIE DE CARTOGRAFÍA HISTÓRICA

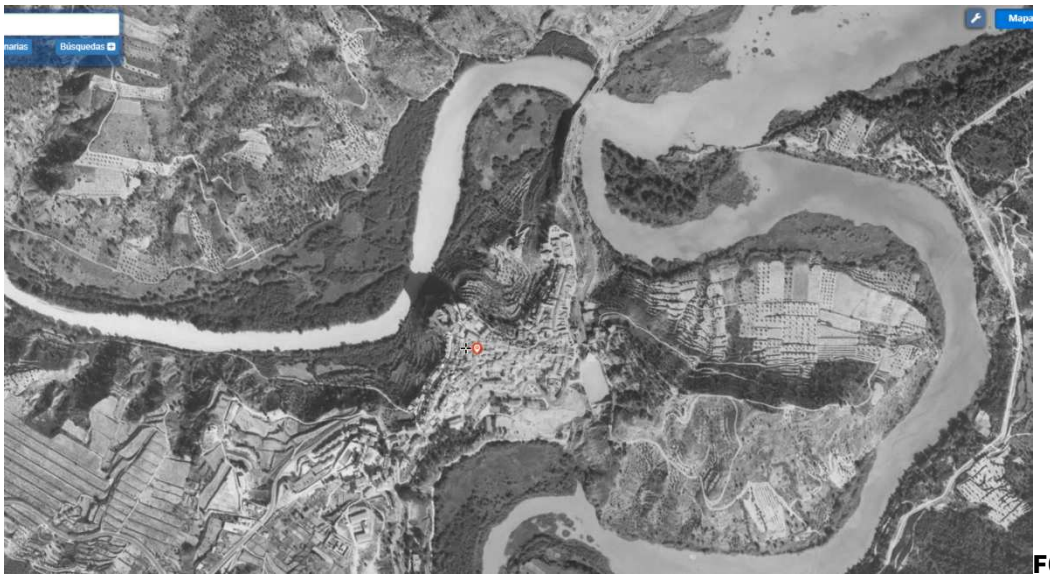
P1.1: Extracto de la minuta de 1917) que recoge Cofrentes y su entorno. Fuente:

	Instituto Geográfico Nacional. P1.2: Extracto de la minuta formada con trabajos realizados por la Comisión Geográfica nº 3 (21 de marzo de 1947) que recoge Cofrentes y su entorno. Fuente: Instituto Geográfico Nacional. P1.3: Extracto del plano cartográfico actual de Cofrentes y su entorno. Fuente: Instituto Geográfico Nacional. P2: Seguimiento arqueológico. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP. P3: Elementos arqueológicos inventariados y posibles áreas de interés. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP.

FOTOGRAFÍAS- SERIE ORTOFOTOS HISTÓRICAS IGN



F0-1



F0-2



F0-3

ORTOFOTO DE ALTA RESOLUCIÓN 1 CM= 1PIXEL (2020)



F0



F1



F2



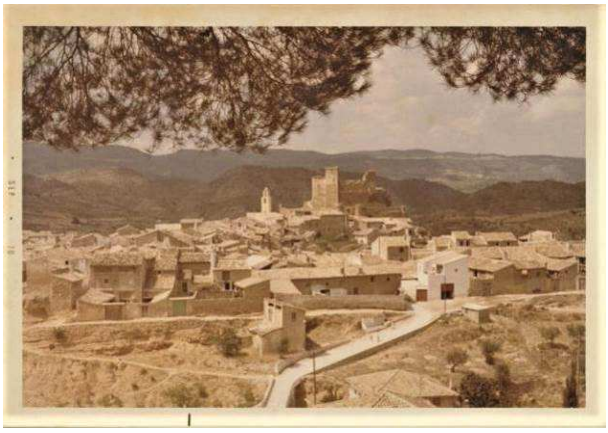
F3



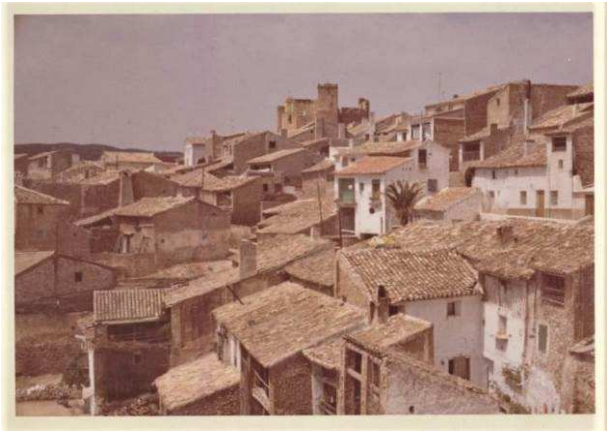
F4



F5



F6



F7



F8



F9



F10



F11



F12



F13



F14



F15



F16



F17



F18



F19



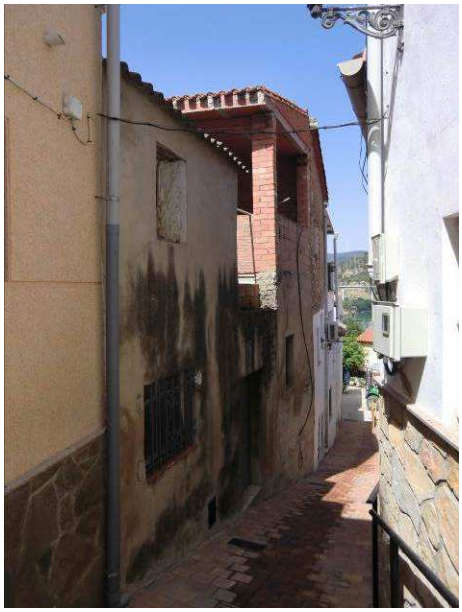
F20



F21



F22



F23



F24



F25



F26



F27



F28

ELEMENTOS IMPROPIOS



F29



F30



F31



F32



F33



F34



F35



F36



F37



F38

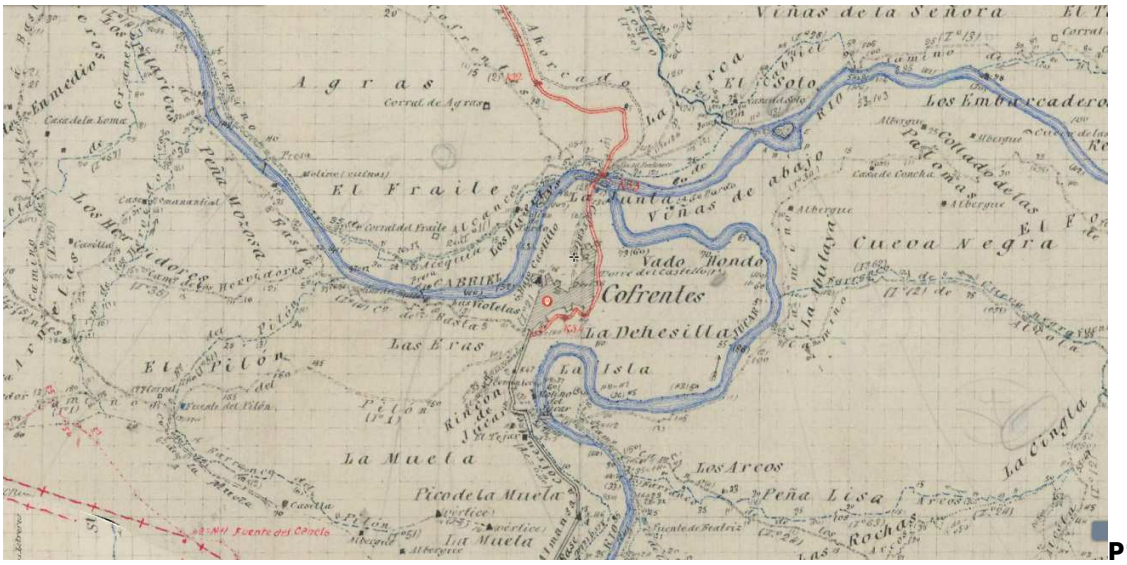


F39



PLANOS

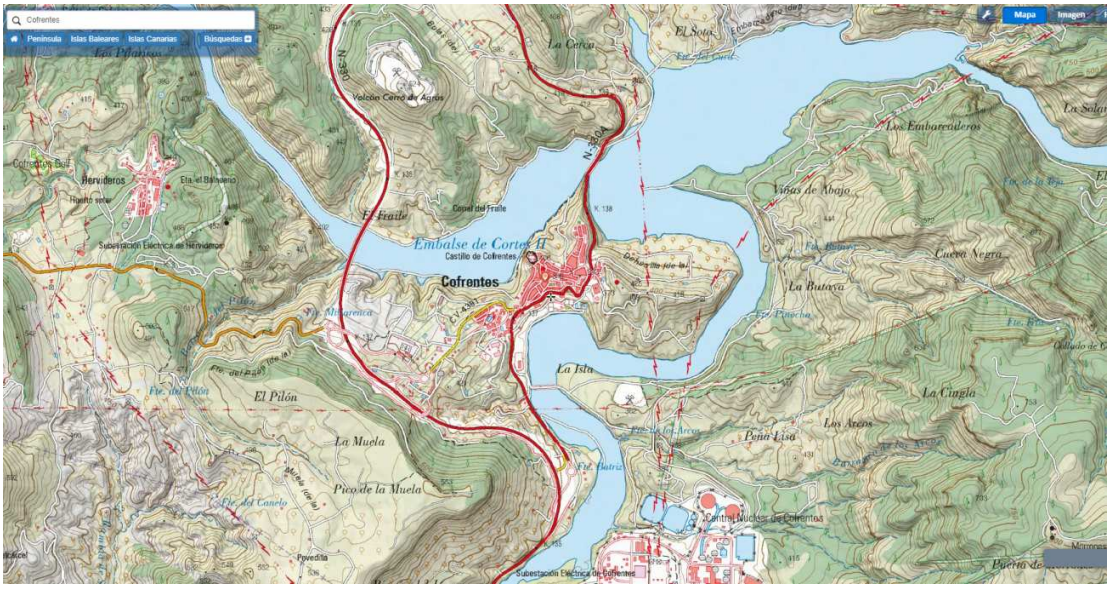
CARTOGRAFÍA HISTÓRICA



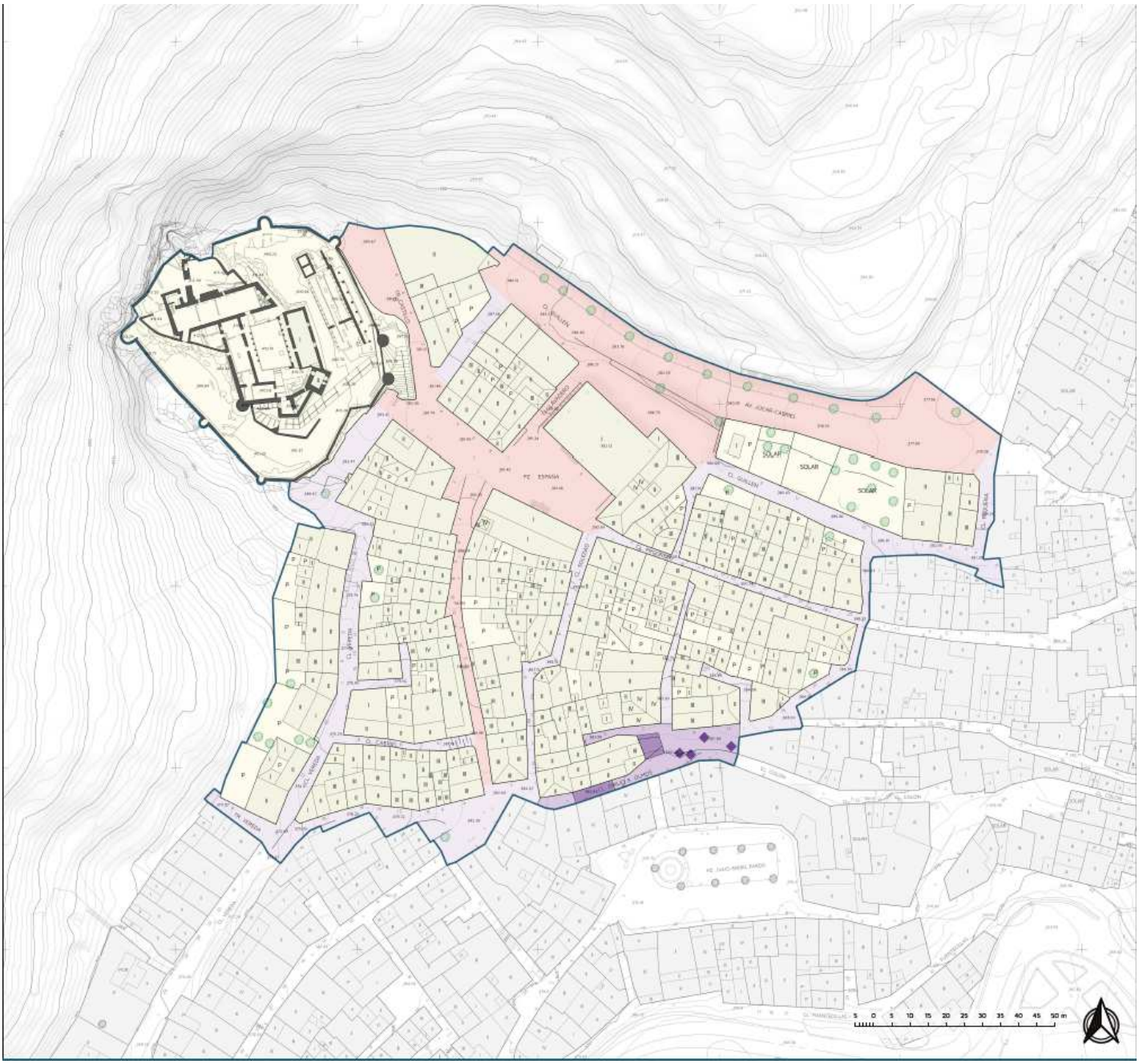
P1.1



P1.2



P1.3



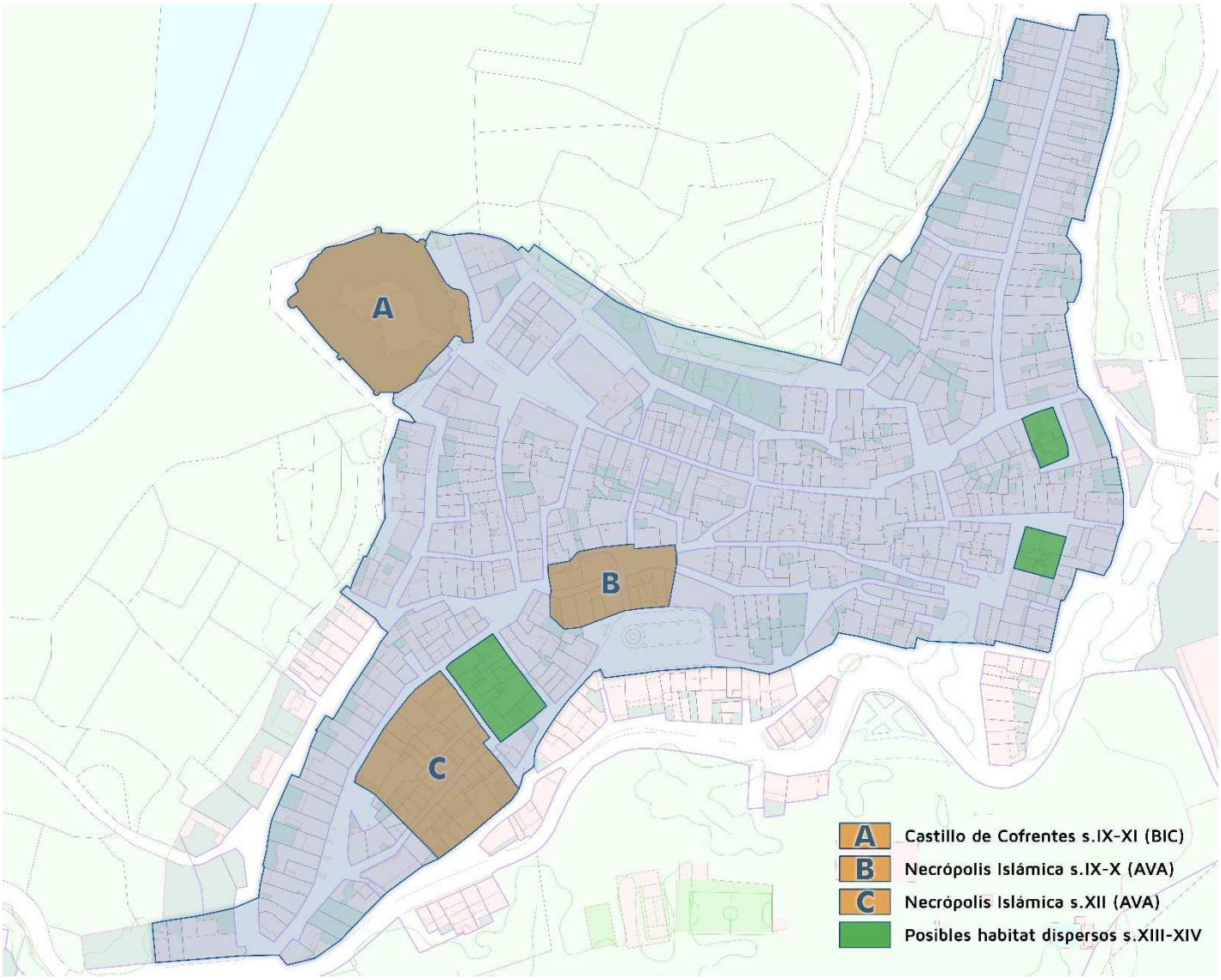
SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO

- Sin seguimiento arqueológico
- Con seguimento arqueológico

RESTOS LOCALIZADOS

- Necrópolis musulmana
- Áreas con dispersión de huecos
- Enterramientos localizados

P2


A
B
C
A Castillo de Cofrentes s.IX-XI (BIC)
B Necrópolis Islámica s.IX-X (AVA)
C Necrópolis Islámica s.XII (AVA)
Posibles habitat dispersos s.XIII-XIV

P3

3. Bienes Catalogados – (BC).

CATÁLOGO DE PROTECCIONES DE COFRENTES (VALENCIA)

PATRIMONIO CULTURAL
YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

C.YA-03

BIEN CATALOGADO (BC)
Área de Vigilancia Arqueológica

PROTECCIÓN GENERAL:
PARCIAL

DENOMINACIÓN DEL BIEN

PRINCIPAL	**NECRÓPOLIS ISLÁMICA CALLE EMILIO APARICIO OLMOS**
SECUNDARIA	

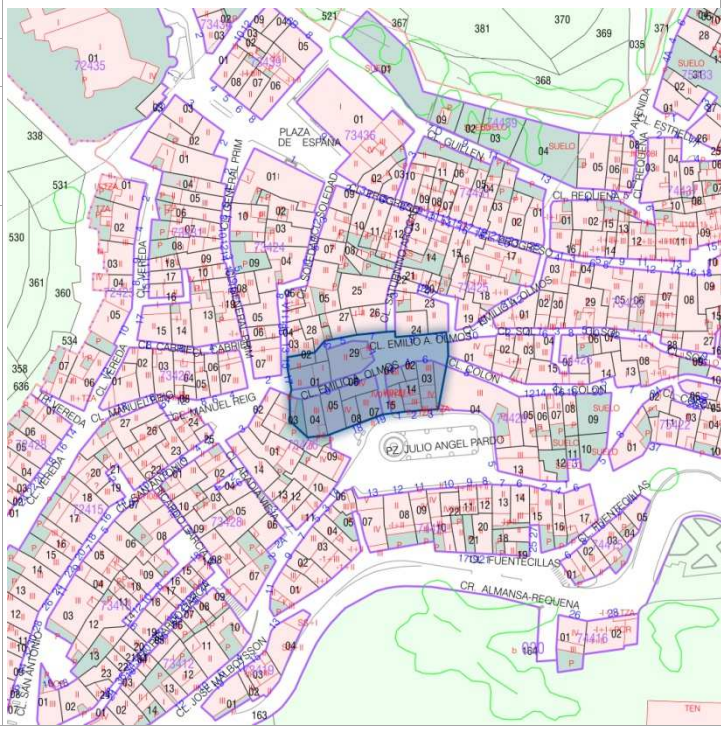
CONDICIONES DEL BIEN CATALOGADO

JUSTIFICACIÓN LEGAL	AVA reconocido por la Dirección General del Patrimonio.
VALORACIÓN DE SU INTERÉS	Estudio rituales y sistemas de enterramiento altomedievales. Estudio de los restos óseos, aportan datos sobre demografía, esperanza media de vida, patologías, alimentación… en sociedades preindustriales y cultura islámica-andalusí. Evolución del espacio y los usos del suelo.
AFECCIONES PATRIMONIALES	Inventariada en Inventario sectorial no incluido en el IGPCV en la sección de Arqueología como Yacimiento arqueológico. Necrópolis.
AFECCIONES URBANÍSTICAS ACTUALES Y PLANEAMIENTOS ANTERIORES	Suelo Urbano, Ordenanza NUH Núcleo Histórico, según P.G.O.U de Cofrentes de 2003.

SITUACIÓN

LOCALIZACIÓN	Cruce calles Emilio A. Olmos y Colón
COORDENADAS UTM	ETRS89 30N 667284, 4344044
POLÍGONO, MANZANA, PARCELA CATASTRAL, REFERENCIA CATASTRAL	Parcialmente manzanas catastrales: 73425, 73426, 74429

PLANO CATASTRAL DE SITUACIÓN



TITULARIDAD

PÚBLICA	Las calles o vías. Ayuntamiento de Cofrentes
PRIVADA	Solares afectados.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

EMPLAZAMIENTO Y PAISAJE	Actualmente se trata de un paisaje totalmente urbanizado. Se encuentra en la ladera sur de la localidad, junto a las calles principales de acceso a la parte más elevada de la población. Comprende la mayor parte de la Calle Emilio Aparicio Olmos y parte de la calle colón y algunos solares de la Plaza de Julio Ángel Pardo.	
REFERENCIAS HISTÓRICAS	**Cronología**	s. IX-XI. Necrópolis islámica. Emiral, califal y primeras Taifas. s. XV. Comienza a formar parte de la trama urbana.
	Estilo	----------
	Autoría	Indeterminada.
	Historia	----------
TIPOLOGÍA	Necrópolis. Fosar. MAQBARA.	
DESCRIPCIÓN	S. IX-X. Necrópolis. Fosas excavadas en el suelo arcilloso para depositar los cadáveres. Según los preceptos del islam y la doctrina Malikí de aquel momento, las fosas excavadas se hacían a una profundidad hasta la cintura de una persona (saqq), y el ancho y largo justo del cuerpo a enterrar. En el lado norte de la fosa se hacía una pequeña cavidad (lahd) donde realmente se depositaba el cadáver colocado decúbito lateral derecho cubierto por tejas curvas de tipo árabe o losas planas de piedra caliza. Posteriormente se rellenaba el saqq con la misma tierra que se había extraído. Los cuerpos se encuentran bastante elevados en cuanto a cota, por lo que se encuentran sólo los lahd y los restos óseos muy deteriorados y alterados a consecuencia también de la práctica de zanjas para albergarla red de saneamiento y agua potable del municipio. S.XV hasta la actualidad. Paisaje urbano, primero como plaza de mercado y a partir del s. XVII como calle.	
SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS	Unidades estructurales negativas. FOSAS.	
BIENES MUEBLES	Restos óseos y tejas de tipo árabe a conservar en depósito en el Museo.	
ELEMENTOS DE INTERÉS	- Fosas - Restos óseos. - Cubiertas de teja o losas de caliza.	
ELEMENTOS IMPROPIOS	----------	
USOS ACTUALES Y PASADOS	- Cementerio. Lugar de enterramiento. S. IX- X. - Mercado. S. XV - Calle. S. XVI- Actual.	

COMPONENTES PRINCIPALES

Nº	DENOMINACIÓN	VALORACIÓN	CARÁCTER	ESTADO DE CONSERVACIÓN
1.	Fosas		Material	Mal estado
2.	Restos óseos articulados.	(a conservar)	Material	Aceptable
3.	Cubiertas de fosa	(a conservar)	Material	Deficiente

ACTUACIONES PREVISTAS

Nº	DENOMINACIÓN	ACTUACIÓN	IMPORTANCIA	URGENCIA
1.	Fosas		Alta	No urgente
2.	Restos óseos articulados.	Mantenimiento, traslado a museo	Alta	No urgente
3.	Cubiertas de fosa	Mantenimiento, traslado a museo	Alta	No urgente

– Mantenimiento; cuando las actuaciones se limitan a la mera conservación de lo existente.
– Rehabilitación; cuando unas partes se conservan, otras se restauran y otras se acondicionan para nuevos usos o para la recuperación de los antiguos.
– Restauración; cuando las actuaciones se dirigen a que la totalidad del componente recupere el aspecto original o la funcionalidad que hubiera perdido.
– Acondicionamiento; cuando en un componente las acciones realizan cambios en su aspecto o funcionalidad para minorar el impacto sobre otros componentes que se pretenden conservar.
– Eliminación; cuando lo que se pretende es la desaparición del componente por su incompatibilidad con el resto de componentes que se pretenden conservar.
Como criterio general:
– En los componentes a conservar y en buen estado, las actuaciones serán preferiblemente de mantenimiento; cuando el estado es aceptable primará la rehabilitación; y si es deficiente o malo las actuaciones serán fundamentalmente de restauración.
– En los componentes calificados como irrelevantes, las actuaciones serán preferiblemente de acondicionamiento cuando el elemento o conjunto tenga una Protección General Integral y se encuentre en situación deficiente o en mal estado. En el resto de casos puede obviarse la previsión de actuaciones.
– En los componentes calificados como impropios las actuaciones serán, obligatoriamente, de eliminación cuando el elemento o conjunto tenga una Protección General Integral y se encuentre en situación deficiente o en mal estado; no obstante, si su estado es bueno o incluso aceptable se propondrían, como mínimo, actuaciones de acondicionamiento dirigidas a minorar el impacto sobre los componentes que se mantienen, rehabilitan o restauran. En el resto de casos se optará libremente por las actuaciones que se estimen más convenientes por su incidencia sobre los componentes a conservar.

INTERVENCIONES RECIENTES

- Seguimiento arqueológico de obras de urbanización de la Calle Emilio Aparicio Olmos Fasel.
- Seguimiento arqueológico de obras Plan de urbanización 2013.
- Seguimiento arqueológico de obras Plan de urbanización 2017.

NORMATIVA DE PROTECCIONES USOS PROPUESTOS

NORMATIVA DE PROTECCIÓN (véase la normativa general de protección en la Memoria del Plan Especial)	**Elementos constructivos**	----------
	Bienes muebles	----------
	Jardinería	----------
	Otros	Ley 4/1998, de 11 de junio, del patrimonio cultural valenciano (DOGV núm.3.267, de 18 de junio). Ley 7/2004, de 19 de octubre, de la Generalitat, de Modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano. Ley 5/2007, de 9 de febrero, de la Generalitat, de Modificación de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano. Decreto 107/2017, de 28 de julio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de regulación de las actuaciones arqueológicas en la Comunidad Valenciana.
USOS PROPUESTOS	----------	
DESTINO PÚBLICO O PRIVADO	----------	

BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES DOCUMENTALES

BIBLIOGRAFÍA	Véase el apartado correspondiente de la Memoria Informativa del Plan Especial de Protección
FUENTES DOCUMENTALES	Véase el apartado correspondiente de la Memoria Informativa del Plan Especial de Protección

OBSERVACIONES

A pesar del estado de la mayor parte de las fosas y de los huesos, se han localizado un par de tumbas perfectamente identificables, permitiendo relacionar partes del castillo que cronológicamente no habríamos podido encuadrar si no fuese por la relación con los hallazgos del entorno y la maqbara del s. IX- X, aportando un hecho histórico como la islamización de Cofrentes y los primeros pobladores paleo-andalusíes, además de datos antropológicos sobre estos grupos y su integración con los habitantes locales.

DOCUMENTOS GRÁFICOS

ÍNDICE DE DOCUMENTOS GRÁFICOS	**FOTOGRAFÍAS** F1: Primer enterramiento hallado. Calle Emilio Aparicio Olmos. Fuente: Ayuntamiento de Cofrentes. F2: Tercer enterramiento exhumado. Calle Emilio Aparicio Olmos justo donde actualmente se encuentra el acceso a los contenedores soterrados de la parte superior al desnivel. Fuente: Ayuntamiento de Cofrentes. F3 y F4: Enterramiento hallado en la Calle Colón. En F3, se puede ver la cota a la que aparecen y el sistema de intervención en obra. Fuente: Ayuntamiento de Cofrentes.

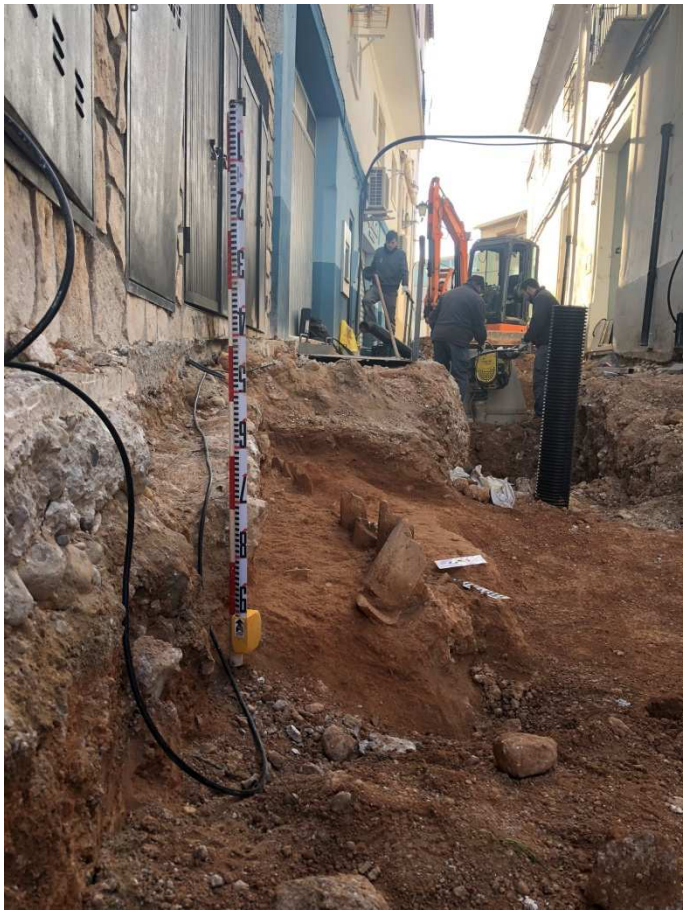
FOTOGRAFÍAS



F1



F2



F3



F4

Art. 242 FICHAS DE ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS CATALOGADOS

1. Bienes de Interés Cultural – (BIC).

CATÁLOGO DE PROTECCIONES DE COFRENTES (VALENCIA)

PATRIMONIO CULTURAL
ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS

C.EA-01

BIEN DE INTERÉS CULTURAL (BIC)
Monumento

PROTECCIÓN GENERAL:
INTEGRAL

DENOMINACIÓN DEL BIEN

PRINCIPAL	**CASTILLO DE COFRENTES**
SECUNDARIA	

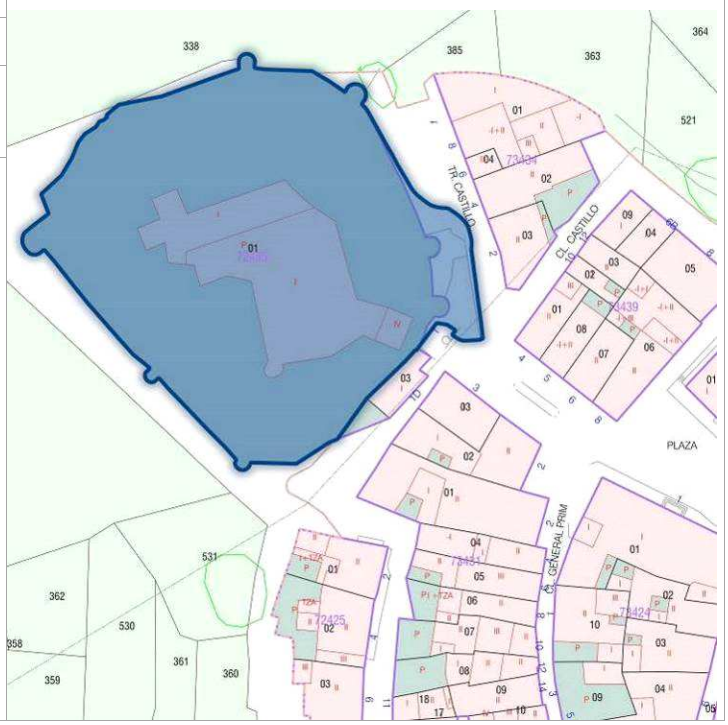
CONDICIONES DE BIEN DE INTERÉS CULTURAL

JUSTIFICACIÓN LEGAL	Incoado el expediente como Bien de Interés Cultural (BIC) según la Ley 4/98 del Patrimonio Cultural Valenciano. Incluido en el Catálogo de Bienes de Interés cultural con el código de identificación **R-I-51-0010687** desde el año 2001. Sección 1ª Bienes de Interés Cultural del Patrimonio Cultural Valenciano Código 46.19.097-002.
VALORACIÓN DE SU INTERÉS	Constituye el elemento patrimonial más destacado de Cofrentes y es un hito en el paisaje urbano, dominando las dos cornisas del casco urbano. Su perfil tiene un alto valor paisajístico.
AFECCIONES PATRIMONIALES	Incluido en el Catálogo del P.G.O.U de Cofrentes de 2003 con protección integral. Tiene un Plan Director redactado en el año 2012, pendiente de aprobación.
AFECCIONES URBANÍSTICAS ACTUALES Y PLANEAMIENTOS ANTERIORES	Suelo Urbano, Ordenanza NUH- Núcleo Histórico, Suelo dotacional PED-1, según P.G.O.U de Cofrentes de 2003.

SITUACIÓN

LOCALIZACIÓN	Calle Castillo, 1
COORDENADAS UTM	ETRS89 30N 667180, 4344161
POLÍGONO, MANZANA, PARCELA CATASTRAL, REFERENCIA CATASTRAL	7243501XJ6474C

PLANO CATASTRAL DE SITUACIÓN



TITULARIDAD

PÚBLICA	Ayuntamiento de Cofrentes
PRIVADA	

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

EMPLAZAMIENTO Y PAISAJE		El Castillo de Cofrentes, se encuentra localizado en el extremo occidental de la población, dentro del suelo urbano, dominando la parte más elevada de la villa, a unos 95 m. sobre el cauce de los ríos Júcar y Cabriel Está asentado en un terreno volcánico, en la supuesta chimenea del volcán de Cofrentes o Cerro de Agrás, que se puede ver desde la fortificación. El acceso al mismo sólo es posible desde la Plaza de España, siendo en su mayor parte inexpugnable por el cortado al río Cabriel, cauce del cual domina hasta la confluencia con el Júcar.
REFERENCIAS HISTÓRICAS	**Cronología**	s. IX-XI.
	Estilo	Fortificación militar de origen medieval; castillo en promontorio rocoso inexpugnable en gran parte de su recinto. Palacial desde la reforma del siglo XVII.
	Autoría	Las reformas desde el siglo XIV pertenecen al personal del Ducado de Gandía y/o Condado de Oliva.
	Historia	**Cronología:** Primeras ocupaciones **documentadas** a través de la cultura material del cerro del castillo: - Bronce final, S. IX- X aC. - Ibérico hasta el s. III aC. Aproximadamente. - Altomedieval islámico ss. IX- X. Primera fortificación conservada: - Altomedieval islámico s. XI. Hasta s. XIII. En uso y reformas posteriores: - Bajomedieval. S. XIV- XV - Edad Moderna s. XVI- XVIII Edad Contemporánea, hasta principios del s. XX. **Datos históricos y cronológicos relevantes:** Del periodo proto histórico (Edad del Bronce y Época Ibérica), poco es lo que se conserva, se sabe de su ocupación por los fragmentos de cerámicas desprendidos de las estructuras fabricadas con materiales del propio cerro. No se observan evidencias de época romana, y ya es a partir del s. IX cuando empezamos a encontrar vestigios de presencia paleoandalusí. Perteneció al igual que el Valle al Reino Musulmán de Murcia entre 1147 y 1172, y también la de Valencia, fluctuando entre ambos, según las crónicas de Ibn- Mardanish, después paso a manos de la Taifa de Valencia, y tras la Conquista fue propiedad de la Corona de Castilla. 1281 D. Sancho, hijo de Alfonso X cede el Valle y todas sus posesiones a la Corona de Aragón como tierra de Realengo. 1369 Pedro el Ceremonioso cede el Valle en feudo a su primo el Duque de Gandía. El castillo fue propiedad de Leonor de Villena en el s. XV, como regalo de bodas del Conde de Oliva, hasta la muerte de la Duquesa. Alrededor de finales del siglo XVI y principios del XVII, Pedro Centelles Borja, Conde de Oliva, organiza varias reformas de sus castillos y palacios, transformando la fortaleza de Cofrentes en un austero palacio de la que se conservan la mayor parte de la distribución. Desde entonces ha servido como granero, albergue de milicias, colegio, casa para pobres de necesidad e incluso matadero público.

TIPOLOGÍA	Edificio, edificio militar, castillo, palacio.
DESCRIPCIÓN	Fortaleza de origen islámico ubicada sobre una chimenea basáltica, siendo este el punto más alto de la localidad. Se accede actualmente por una rampa escalonada desde la Plaza de España. Consta de dos recintos claramente diferenciados. La primera muralla es la que delimita la zona del albacar, es de fábrica de sillarejo con bloques de caliza y de rocas volcánicas de diferentes composiciones, trabadas con morteros de cal y jalonada con ocho torres circulares en origen. En ella podemos ver varias fases constructivas, la bajomedieval, algunas zonas reconstruidas o reformadas entre los siglos XVI al XVIII, y por último zonas de fábrica de mampostería de carácter bastante endeble del siglo XIX, como consecuencia de los conflictos durante las Guerras Carlistas. Actualmente, el tramo norte de la muralla ha desaparecido, junto con una de las torres anexas, por el deterioro de estos últimos años. Respecto al recinto, está parcialmente excavado, junto a la puerta, a la derecha (NE) se han dejado al descubierto los restos de las construcciones para almacenaje de provisiones y/o ganado del siglo XVII de los que se ven los pavimentos de cantos rodados y los bancos corridos. Actualmente se están realizando excavaciones arqueológicas al suroeste del albacar, de las cuales aún no pueden aportarse datos concluyentes. Para llegar al recinto superior, se hace por un acceso acodado hacia la derecha, igualmente por una rampa escalonada, hasta un arco de medio punto que da acceso al Patio de Armas. Este habría sido un patio con pavimento de cantos rodados, porticado, alrededor del cual se habrían ordenado una serie de estancias, hallándose bajo el mismo un aljibe que ocupa más de la mitad del empedrado. Los muros son de fábrica de tapial, en algunas partes se conserva tapial altomedieval, mientras que en otras se conservan reformas más tardías. El espacio tal como lo conocemos es consecuencia de una reforma del siglo XVII. Encontramos una capilla, tres salones, el acceso a la cocina y a la bodega, una sala rehabilitada para el Museo y la Torre del Homenaje. Bajo la Sala Museo están los restos arqueológicos del primer amurallamiento del siglo XI. La Torre del Homenaje tiene tres plantas, la planta baja se usa como espacio para fines arqueológicos, y en la segunda es en la que se encuentra el reloj del s. XVIII. La restauración que sufrió en el año 2000, le hizo perder toda la fachada de la parte del Patio de Armas y la coronación, siendo actualmente creación contemporánea. De la fachada que se ve desde el albacar sí que se conservan varias fases constructivas, la base de mampostería, el cuerpo superior de tapial enmarcado en sillares de esquina del s. XIV y las ventanas remodeladas en Época Moderna con arcos conopiales de fábrica de yeso.
SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS	En todo el recinto se utilizan diferentes tipos de fábrica: - Tapiales de tierra. - Tapial de grandes bloques de piedra y mortero de cal. - Tapial valenciano. - Mampostería. - Sillarejo. Techos sobre vigas de madera y cubiertas de teja curva de tipo árabe.
BIENES MUEBLES	Es muy notable la maquinaria del reloj, restaurada y en funcionamiento, así como las campanas. El museo contiene diversas piezas de interés.
ELEMENTOS DE INTERÉS	Fábricas de sillarejo y mampostería con bloques o elementos de tipo **volcánico** junto con otras de caliza.
ELEMENTOS IMPROPIOS	Las distintas fases de la restauración y la ausencia de un criterio técnico único, han determinado la aparición de todo tipo de soluciones constructivas en los componentes del edificio, que, en conjunto, provocan un efecto desconcertante. En la entrada al castillo, junto a un gran panel cerámico - cuya implantación no fue muy acertada- pueden observarse en pocos metros, hasta cuatro tipos de soluciones distintas para el aparejo, ejecutadas durante el transcurso de la restauración.

	Tubos de PVC como desagües, algunos de ellos se ven perfectamente, como el de la Torre del Homenaje. Puerta de salida a la planta más elevada de la Torre del Homenaje toda ella de metacrilato. Cableado e iluminación exterior de todo el recinto.
USOS ACTUALES Y PASADOS	El uso original del edificio era el de un castillo, es decir, una fortaleza y atalaya, desde la que poder dominar un amplio territorio y protegerse, en caso de asedio. En la actualidad es un monumento público, visitable, donde el Ayuntamiento de Cofrentes, titular del inmueble, desarrolla ciertos eventos culturales. Museo reconocido e incluido en el Sistema Valenciano de Museos desde 2017 (*Resolución de 17 de noviembre de 2017, de la Conselleria de Educación, Investigación, Cultura y Deporte por la cual se reconoce el Museo del Castillo de Cofrentes como Museo de la Comunidad Valenciana.* DOGV num.8181/ 30-11-2017).

COMPONENTES PRINCIPALES

Nº	DENOMINACIÓN	VALORACIÓN	CARÁCTER	ESTADO DE CONSERVACIÓN
1.	Murallas del castillo	(a conservar)	Material	Aceptable
2.	Envolvente de la edificación (fachadas y cubiertas)	(a conservar)	Material	Buen estado
3.	Fachadas y detalles de las mismas propios de la arquitectura original	(a conservar)	Tipológico	Buen estado
4.	Estancias interiores	(a conservar)	Ambiental	Buen estado

ACTUACIONES PREVISTAS

Nº	DENOMINACIÓN	ACTUACIÓN	IMPORTANCIA	URGENCIA
1.	Murallas del castillo	Restauración	Alta	Urgente
2.	Envolvente de la edificación (fachadas y cubiertas)	Mantenimiento	Alta	No urgente
3.	Fachadas y detalles de las mismas propios de la arquitectura original	Mantenimiento	Alta	No urgente
4.	Estancias interiores	Mantenimiento	Alta	No urgente

– Mantenimiento; cuando las actuaciones se limitan a la mera conservación de lo existente.
– Rehabilitación; cuando unas partes se conservan, otras se restauran y otras se acondicionan para nuevos usos o para la recuperación de los antiguos.
– Restauración; cuando las actuaciones se dirigen a que la totalidad del componente recupere el aspecto original o la funcionalidad que hubiera perdido.
– Acondicionamiento; cuando en un componente las acciones realizan cambios en su aspecto o funcionalidad para minorar el impacto sobre otros componentes que se pretenden conservar.
– Eliminación; cuando lo que se pretende es la desaparición del componente por su incompatibilidad con el resto de componentes que se pretenden conservar.
Como criterio general:
– En los componentes a conservar y en buen estado, las actuaciones serán preferiblemente de mantenimiento; cuando el estado es aceptable primará la rehabilitación; y si es deficiente o malo las actuaciones serán fundamentalmente de restauración.
– En los componentes calificados como irrelevantes, las actuaciones serán preferiblemente de acondicionamiento cuando el elemento o conjunto tenga una Protección General Integral y se encuentre en situación deficiente o en mal estado. En el resto de casos puede obviarse la previsión de actuaciones.
– En los componentes calificados como impropios las actuaciones serán, obligatoriamente, de eliminación cuando el elemento o conjunto tenga una Protección General Integral y se encuentre en situación deficiente o en mal estado; no obstante, si su estado es bueno o incluso aceptable se propondrían, como mínimo, actuaciones de acondicionamiento dirigidas a minorar el impacto sobre los componentes que se mantienen, rehabilitan o restauran. En el resto de casos se optará libremente por las actuaciones que se estimen más convenientes por su incidencia sobre los componentes a conservar.

INTERVENCIONES RECIENTES

En la actualidad se está acometiendo la reconstrucción de parte de la muralla norte, en el marco de un proceso de restauración que viene desarrollándose desde hace treinta años, con resultados contradictorios. La elaboración de un estudio geotécnico en 2020, tras varios años de obras de restauración, ha puesto de manifiesto la fatiga del terreno y la existencia de riesgos geológicos.

La relación de actuaciones llevadas a cabo en los últimos años es la siguiente:

- Catálogo de Bienes Patrimoniales susceptibles de Protección. 1986.
- Intervención arqueológica en el Castillo Patio de Armas. 1992-1994.
- Intervención arqueológica en el Castillo Albacar. 1996.
- Restauración Torre del Homenaje. 2001.
- Intervenciones arqueológicas en el Albacar del castillo. 2002.
- 2001 **Inclusión del Castillo dentro del Catálogo de Bienes de Interés Cultural** del Patrimonio Histórico Español. **R-I-51-0010678.**
- Plan General de Ordenación Urbana. 2003. Tras la aprobación de este había un plazo de un año para presentar el PEP del Entorno del Castillo, aunque ya estaba establecido un perímetro.
- Restauración de las Torres de la Puerta de Acceso al Castillo. 2009.
- Intervención arqueológica Sala Museo del Castillo de Cofrentes. 2010.
- Presentación del Plan Director del Castillo de Cofrentes. 2012. Nunca fue aprobado.
- Rehabilitación Muralla Este del Castillo de Cofrentes. 2012.
- Intervención arqueológica para la rehabilitación de la Muralla Este del Castillo de Cofrentes. 2012.
- Rehabilitación de la Muralla Sur- Oeste del Castillo de Cofrentes. 2016-2017.
- **Inclusión del Museo del Castillo de Cofrentes en el Sistema Valenciano de Museos.** 2017. Desde este momento, todo el emplazamiento está reconocido como Museo.
- Intervención arqueológica en el Albacar del Castillo de Cofrentes. Oeste- sur Fase I. 2019- 2020.

NORMATIVA DE PROTECCIONES, USOS PROPUESTOS Y DESTINO PÚBLICO O PRIVADO

NORMATIVA DE PROTECCIÓN (véase la normativa general de protección en la Memoria del Plan Especial)	**Elementos constructivos**	Las intervenciones sobre los elementos originales del bien deberán ejecutarse con el criterio de restaurar, antes que sustituir y reconstruir, salvo en casos excepcionales. La disposición de nuevos elementos constructivos se realizará intentando causar el menor impacto paisajístico sobre el elemento protegido, pero sin renunciar a la utilización de materiales y técnicas actuales, si las mismas han sido contrastadas y autorizadas, tras el examen del proyecto técnico en el que se recojan. En caso de reconstrucción, el tipo de obra y de aparejo se contrastará con el propio de la construcción original, pudiéndose valorar la posibilidad de modificarlo, pero evitando contribuir a la aparición de nuevos tipos de obra, injustificados.
	Bienes muebles	Los elementos originales del castillo o que llevan en él muchos años, como el reloj y las campanas, deben conservarse en su emplazamiento y en funcionamiento
	Jardinería	----------
	Otros	----------
USOS PROPUESTOS	Castillo monumental y visitable, adaptado también como espacio expositivo y para la realización de determinados eventos, bajo control municipal.	
DESTINO PÚBLICO O PRIVADO	Público	

NORMATIVA DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA

NIVEL DE PROTECCIÓN

La protección paisajística asignada al castillo, como elemento constructivo e hito del paisaje urbano de Cofrentes, es integral. Dicha protección se extiende a la totalidad de sus elementos volumétricos y constructivos, siempre que estos se encuentren acreditados científicamente y respondan a intervenciones sobre el patrimonio ejecutadas con criterios igualmente rigurosos.

Como elemento paisajístico, la protección se extiende también al soporte físico sobre el que se asienta el castillo, hasta su encuentro con el río. En este soporte físico, es decir, en todo el promontorio rocoso, no podrán realizarse intervenciones de ningún tipo, salvo aquellas encaminadas a preservar el edificio o la consistencia de la ladera. Estas actuaciones se ejecutarán con el mínimo impacto sobre el elemento rocoso.

No se encuentran protegidos los elementos impostados recientemente en la envolvente del castillo que recae al suelo urbano (como el retablo cerámico de la Foto 29 o los lienzos reconstruidos con pequeños sillares recientemente, como los que aparecen en la parte central de la Foto 16 o en la parte izquierda de la Foto 30 de esta ficha).

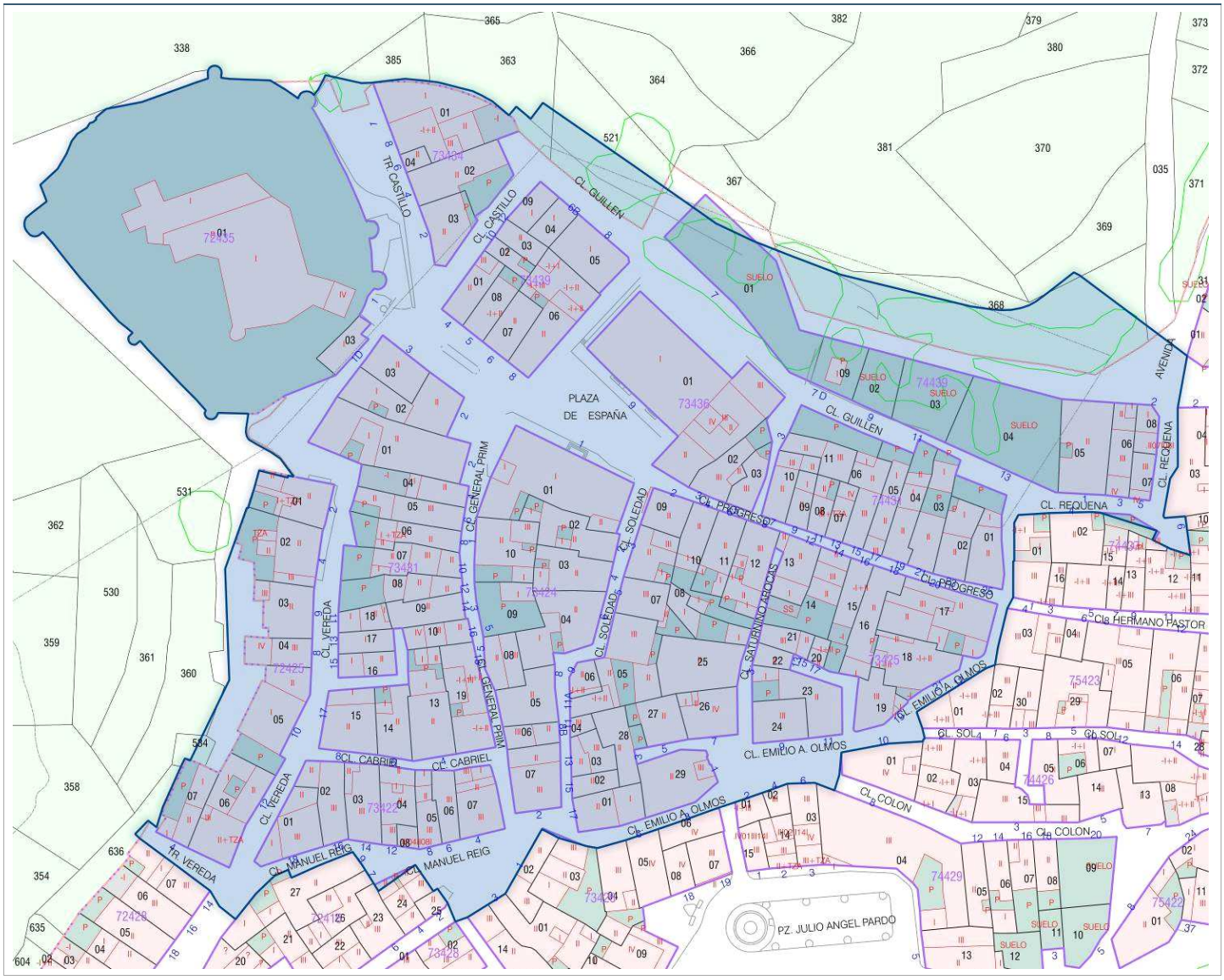
VALORES PAISAJÍSTICOS Y VISUALES ESPECÍFICOS A PRESERVAR

Desde el punto de vista paisajístico, en el castillo debe preservarse su silueta y la tonalidad predominante de la envolvente.

JUSTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN LITERAL Y GRÁFICA DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL BIEN. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL MISMO

El entorno de protección es el espacio resultante de sumar a las manzanas catastrales72435, 73434, 73439, 72425, 73431, 73422, 73424, 73425, 73436, 74431, 73425 y 74439, los espacios públicos colindantes con el mismo y las edificaciones que recaen a dichos espacios. Delimitado por el norte por el límite del suelo urbano, por el sur por las fachadas con orientación norte de la travesía Verada y las calles Manuel Reig, Emilio A. Olmos y Colón, por el este por las fachadas con orientación oeste de las calles Emilio A. Olmos y Requena y por el oeste por el límite del suelo urbano.

Las intervenciones en el ámbito de protección deberán garantizar su plena integración con el elemento protegido y la no ocultación de su perfil o perspectiva. En caso de que dicha ocultación sea inevitable por la ubicación del elemento protegido y su entorno, deberá justificarse expresamente la integración del nuevo edificio o de la rehabilitación o restauración propuestas en cualquier inmueble, con relación al bien que se protege.



BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES DOCUMENTALES

BIBLIOGRAFÍA	Véase el apartado correspondiente de la Memoria Informativa de este Catálogo de Protecciones
FUENTES DOCUMENTALES	Véase el apartado correspondiente de la Memoria Informativa de este Catálogo de Protecciones

OBSERVACIONES

El castillo de Cofrentes es la referencia básica de su núcleo histórico y ha sido objeto, en los últimos treinta años, de una importante cantidad de dinero público, en forma de obras de restauración, musealización, etc. Dichas obras han presentado excesiva disparidad de técnicas de restauración y se han ejecutado en ausencia de un conocimiento de la geotecnia del terreno, lo que podría haber conducido a la adopción de alguna determinación impropia o haber obviado problemas de importante trascendencia para el edificio.

Su visita, musealización utilización como escenario de eventos culturales, son actividades que acercan el edificio a los ciudadanos y le dan un uso, justificando la inversión de recursos públicos.

ÍNDICE DE DOCUMENTOS GRÁFICOS

FOTOGRAFÍAS

F0: Ortofoto de alta resolución. 1 cm. = 1 pixel. Fuente: Heritage 3D. Documentación y virtualización del patrimonio.

F1, F2 y F3: Vista panorámica de la cornisa norte del NHT-BRL en la que destaca el castillo, dominando todo el casco urbano y encaramado en un risco. Fuente: AUG-Arquitectos, SLP

F4: Vista panorámica de la cornisa oeste del NHT-BRL en la que destaca el castillo, dominando todo el casco urbano y encaramado en un risco. Fuente: AUG-Arquitectos, SLP

F5: Detalle de la cornisa norte con el castillo en segundo plano y por delante de él (y a menor cota), el edificio de nueva construcción destinado a centro de mayores y bar y la medianera vista (de color blanco, a la izquierda) de la Residencia de persona mayores San José. Ambos son edificios públicos. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP.

F6: Vista de la Plaza de España, desde el balcón del ayuntamiento, con el castillo en segundo plano y la Residencia de persona mayores San José, en primer plano. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP.

F7 y F8: Comparación del aspecto del castillo, desde la Plaza de España, a mediados del siglo XX y en la actualidad. Destaca el cambio en la urbanización y la sustitución de la edificación que aparece a la derecha de la imagen antigua (que seguía las pautas tipomorfológicas de la arquitectura popular) por el edificio de la actual residencia. Fuente: AUG-Arquitectos, SLP

F9, F10 y F11: Vistas panorámicas del NHT-BRL y el castillo de Cofrentes, desde el Calvario a mediados del siglo XX, en la segunda mitad del siglo XX y en el 2020. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP.

F12, F13 y F14: Vistas panorámicas del NHT-BRL y el castillo de Cofrentes, desde el Pico la Muela a mediados del siglo XX, en la segunda mitad del siglo XX y en el 2020. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP.

F15 y F16: Lienzo de muralla desde la calle castillo, antes de acceder al recinto. Fuente: Ayuntamiento de Cortes de Arenoso.

F17: Torre del homenaje y lienzos contiguos. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP.

F18 a F22: distintas vistas del patio de armas. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP.

F23, F24 y F25: Distintas vistas del interior del castillo y de algunos de los lienzos restaurados. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP.

F26, F27 y F28: Detalle de algunos tramos de muralla y de lienzos del castillo, de mampostería concertada con argamasa (hoy sustituida por mortero de cemento blanco, cal y arena) y fábrica de tierra. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP.

F29, F30 y F31: Panel cerámico impostado en el arranque de la muralla, en la zona de entrada al castillo y distintos tipos de aparejos introducidos en las sucesivas fases de restauración. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP.

F32, F33 y F34: Detalles de la maquinaria del reloj. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP.

F35: La maquinaria del reloj, vista en el contexto de la sala donde se encuentra y vista desde la escalera de subida a la azotea de la torre del homenaje. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP.

F36: Imagen de una de las campanas que acciona el reloj, vista desde la escalera de subida a la azotea de la torre del homenaje. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP.

F37: Vista de la escalera de subida a la azotea de la torre del homenaje. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP.

	PLANOS (Nota. -todos los planos, excepto el P15, modelo digital de elevaciones) se han obtenido del Plan Director del castillo de Cofrentes elaborado por el arquitecto D. Salvador Vila Ferrer para el ayuntamiento de Cofrentes en el año 2.012) P1: Planta Baja. P2: Planta Primera. P3: Plantas Segunda y Cubiertas Baja. P4: Planta Sótano. P5: Alzado este. P6: Alzado sur. P7: Alzado oeste. P8: Alzado norte. P9 y P10: Secciones este. P11: Sección sur. P12: Sección oeste. P13 y P14: Secciones norte. P15: Modelo Digital de Elevaciones. Fuente: Heritage 3D. Documentación y virtualización del patrimonio.

FOTOGRAFIAS

Ortofoto de alta resolución. 1 cm= 1pixel



F0

Panorámicas



F1



F2



F3



F4



F5



F6

Evolución



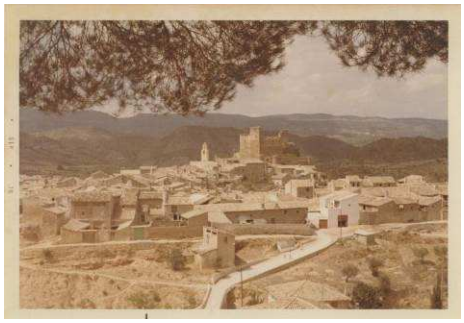
F7



F8



F9



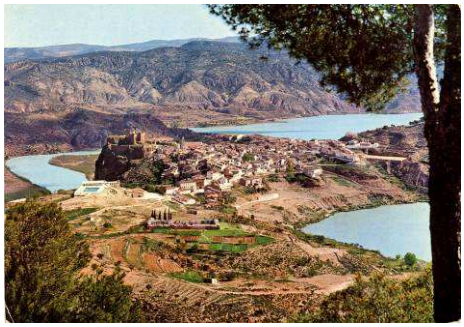
F10



F11



F12



F13



F14

Actuales



F15



F16



F17



F18



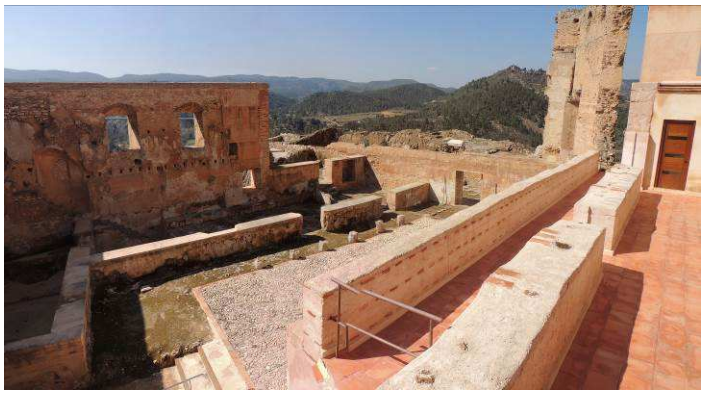
F19



F20



F21



F22



F23



F24



F25

Detalles e interior



F26



F27



F28



F29



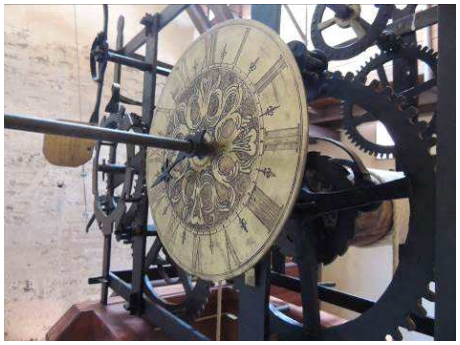
F30



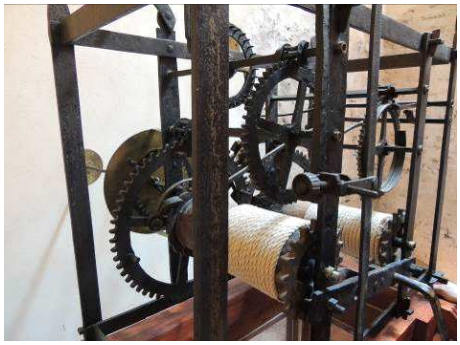
F31



F32



F33



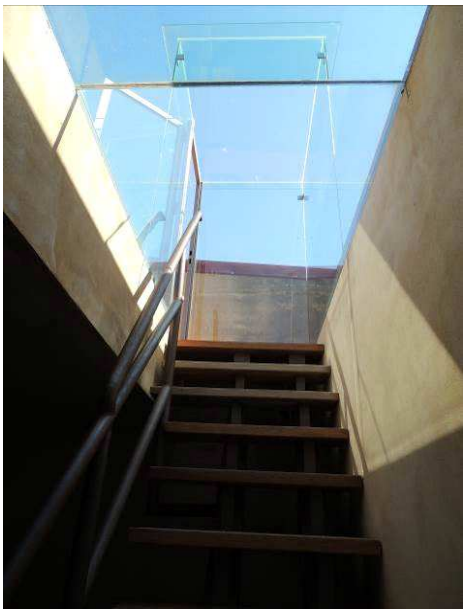
F34



E35

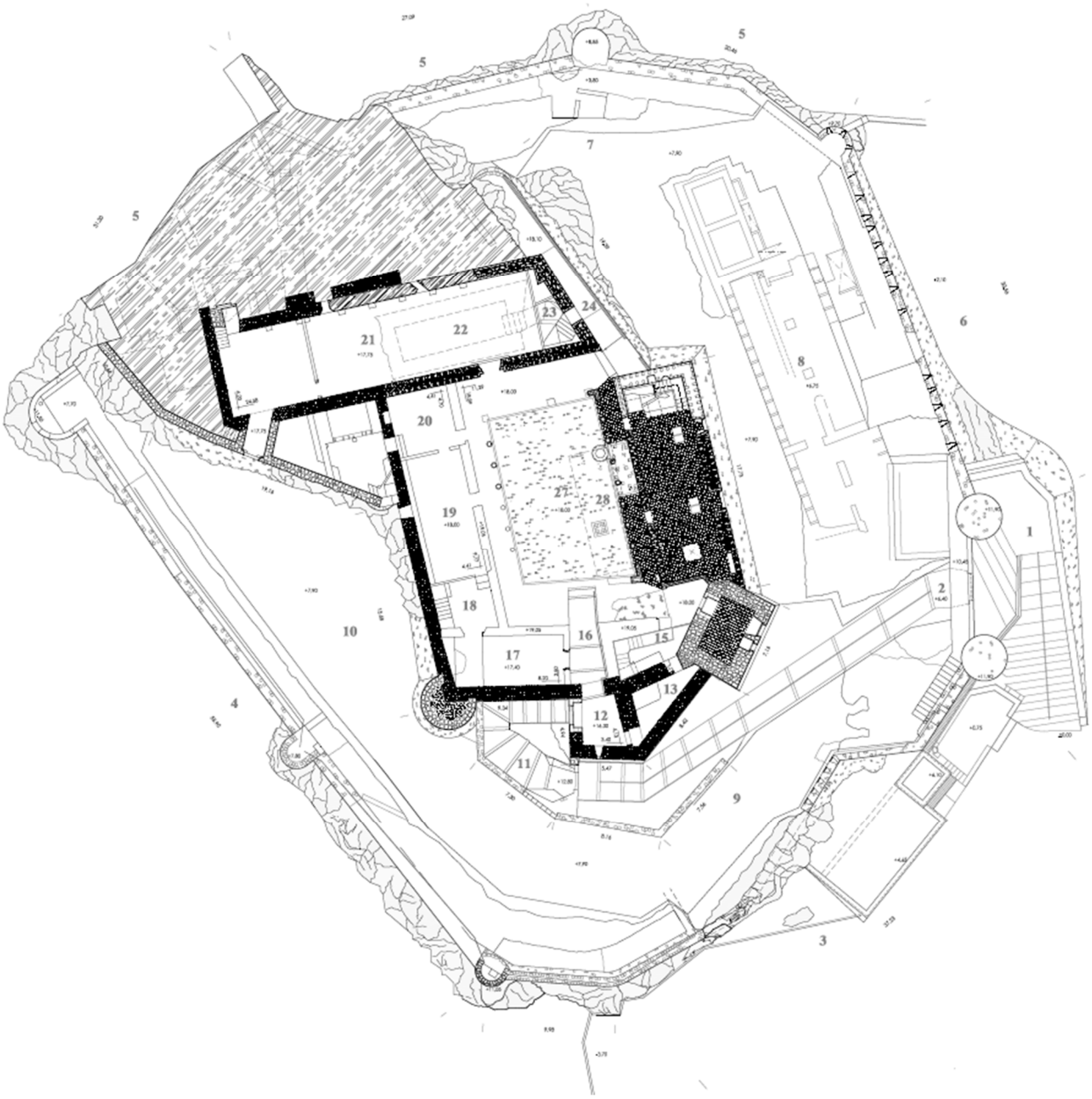


F36

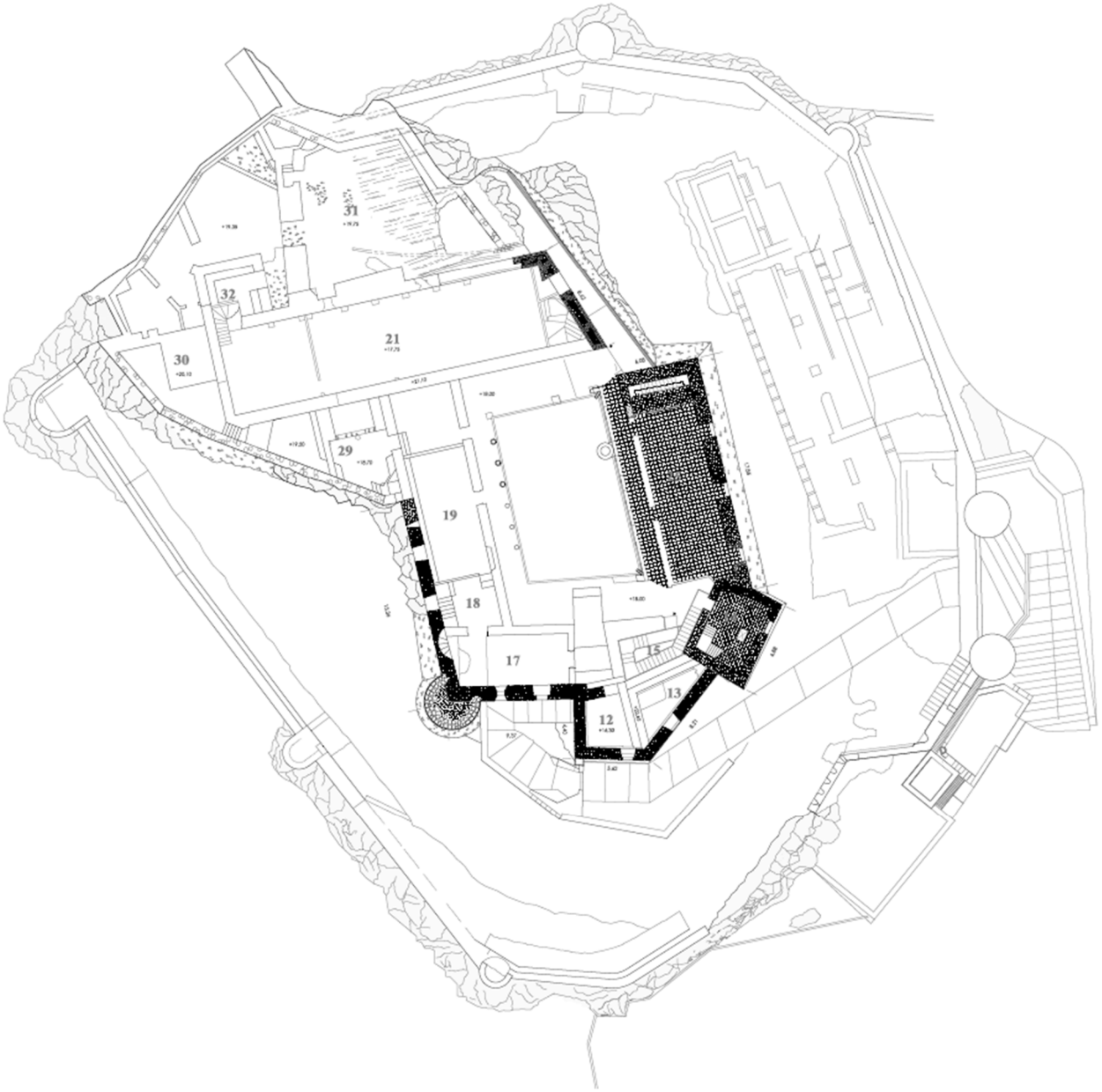


F37

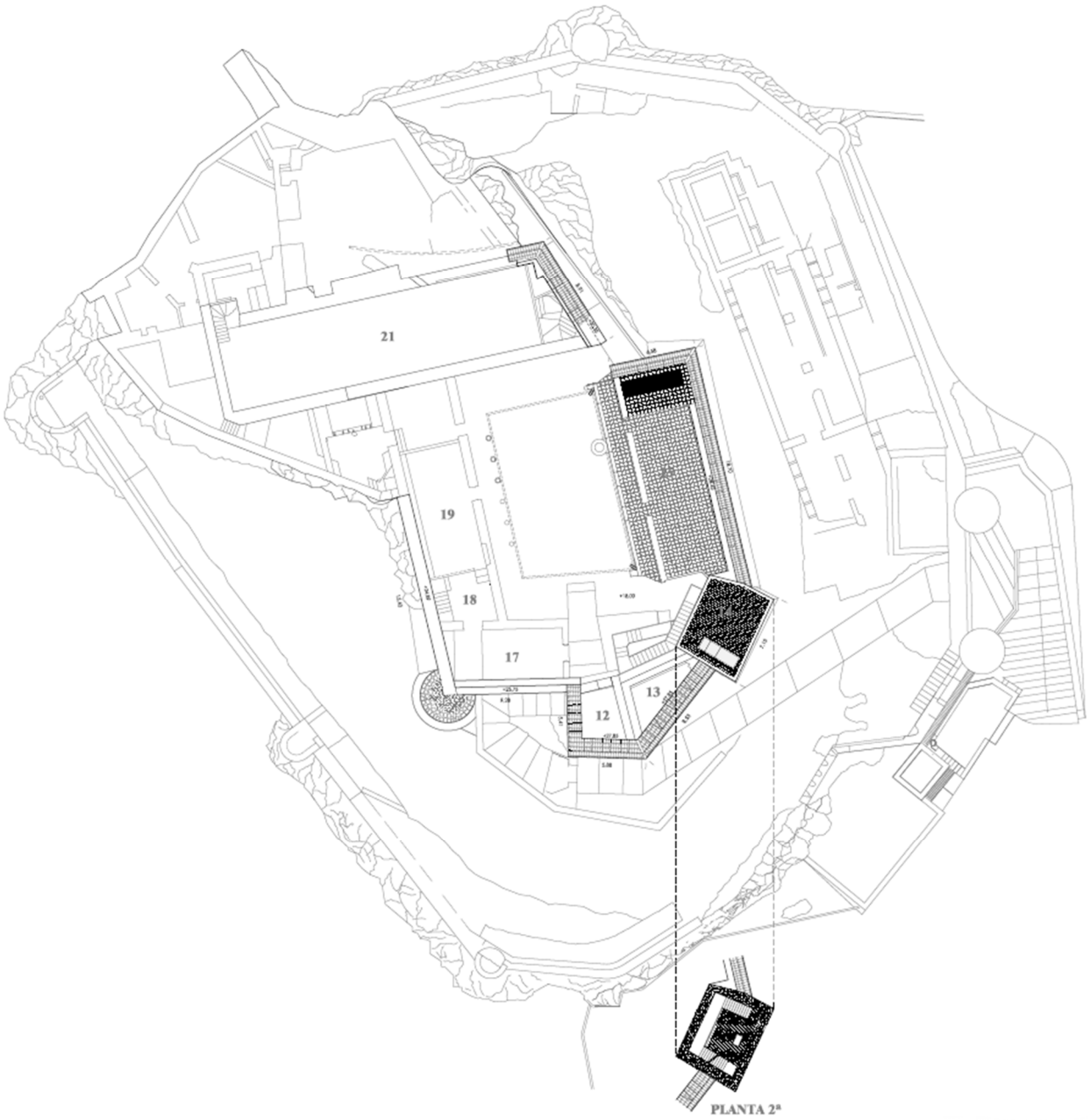
PLANOS



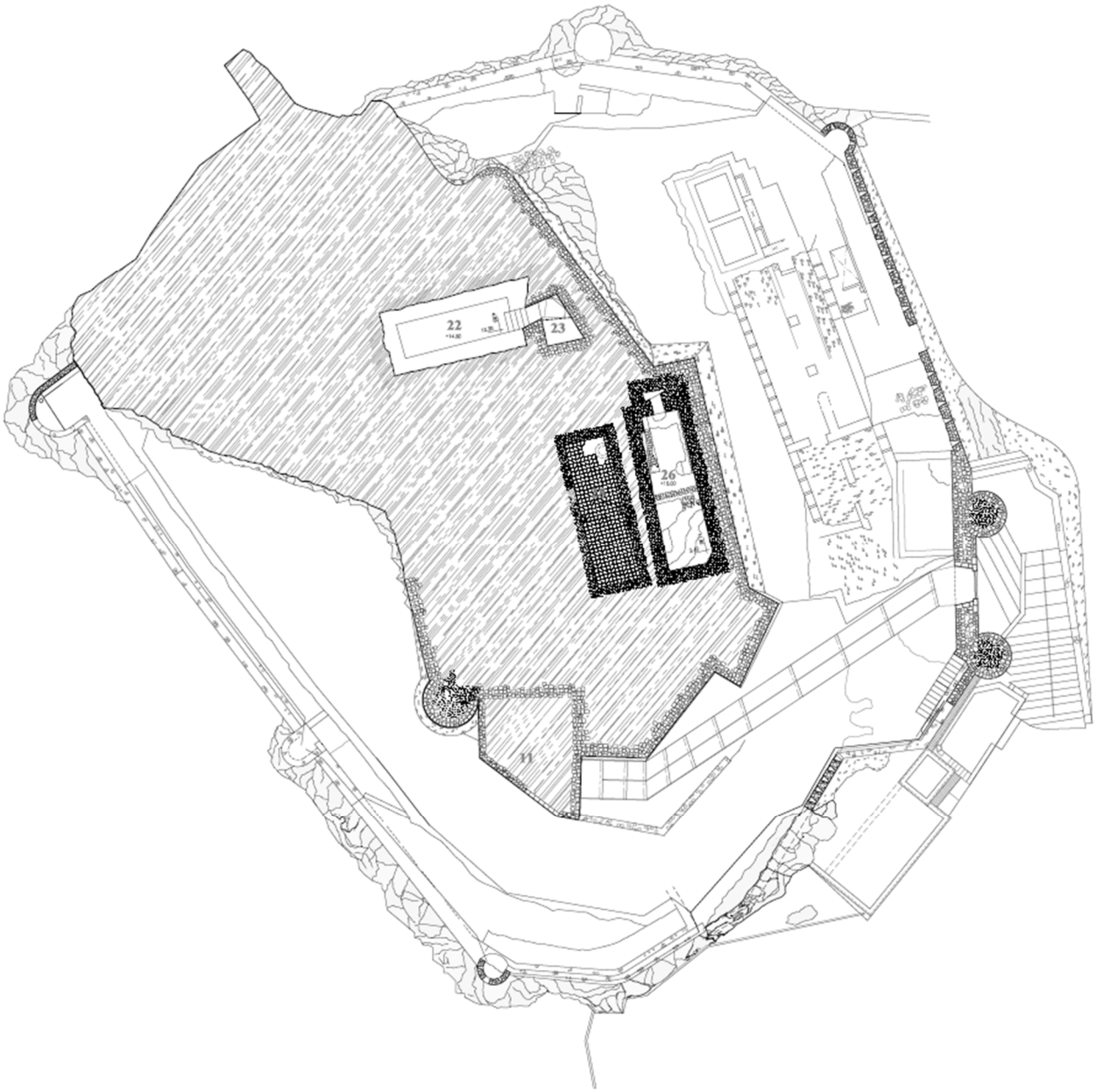
P1



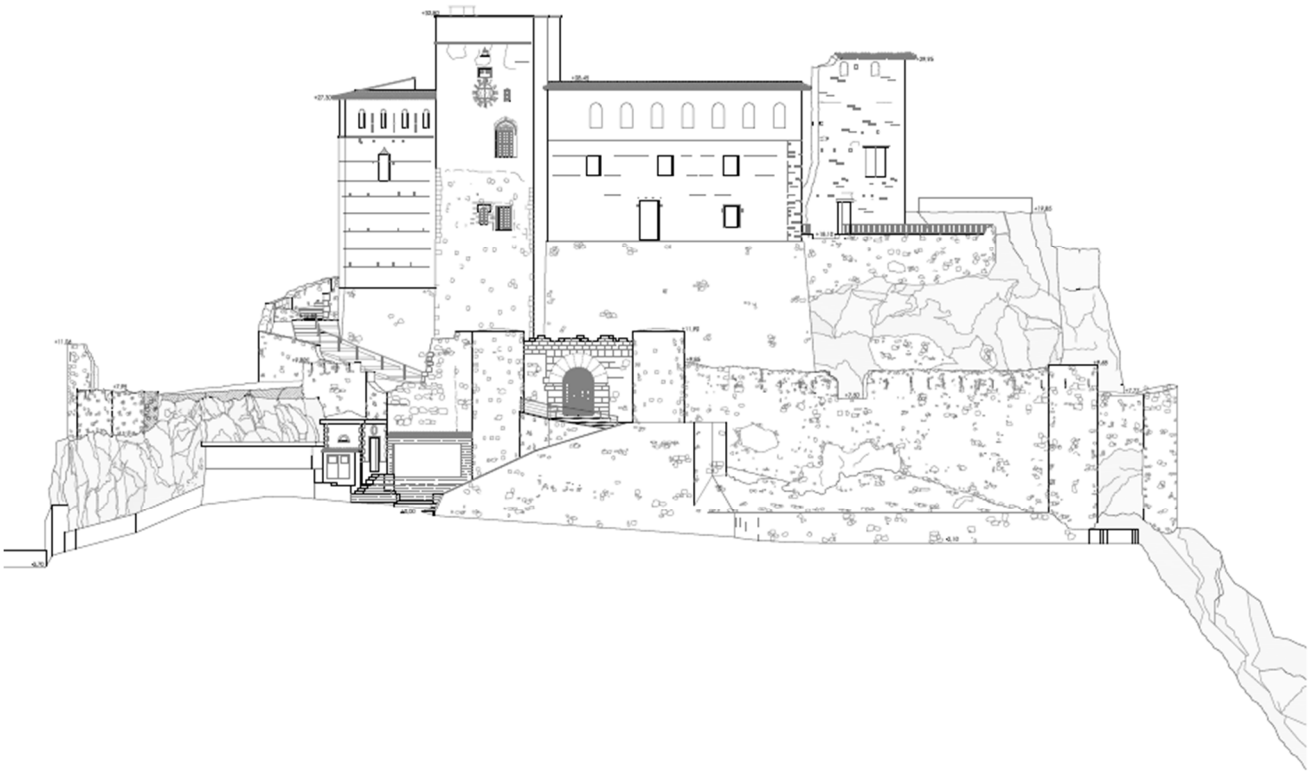
P2



P3



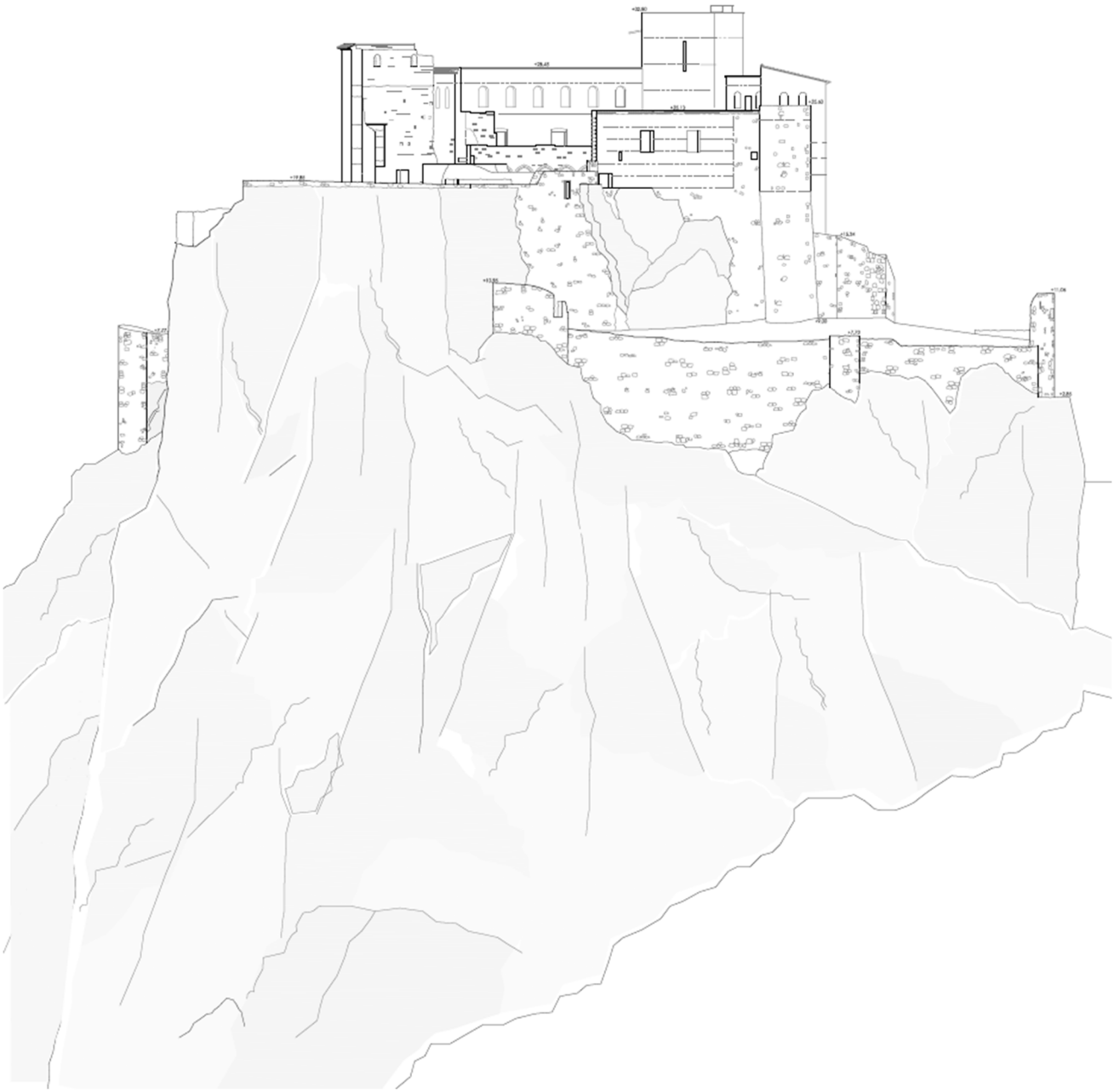
P4



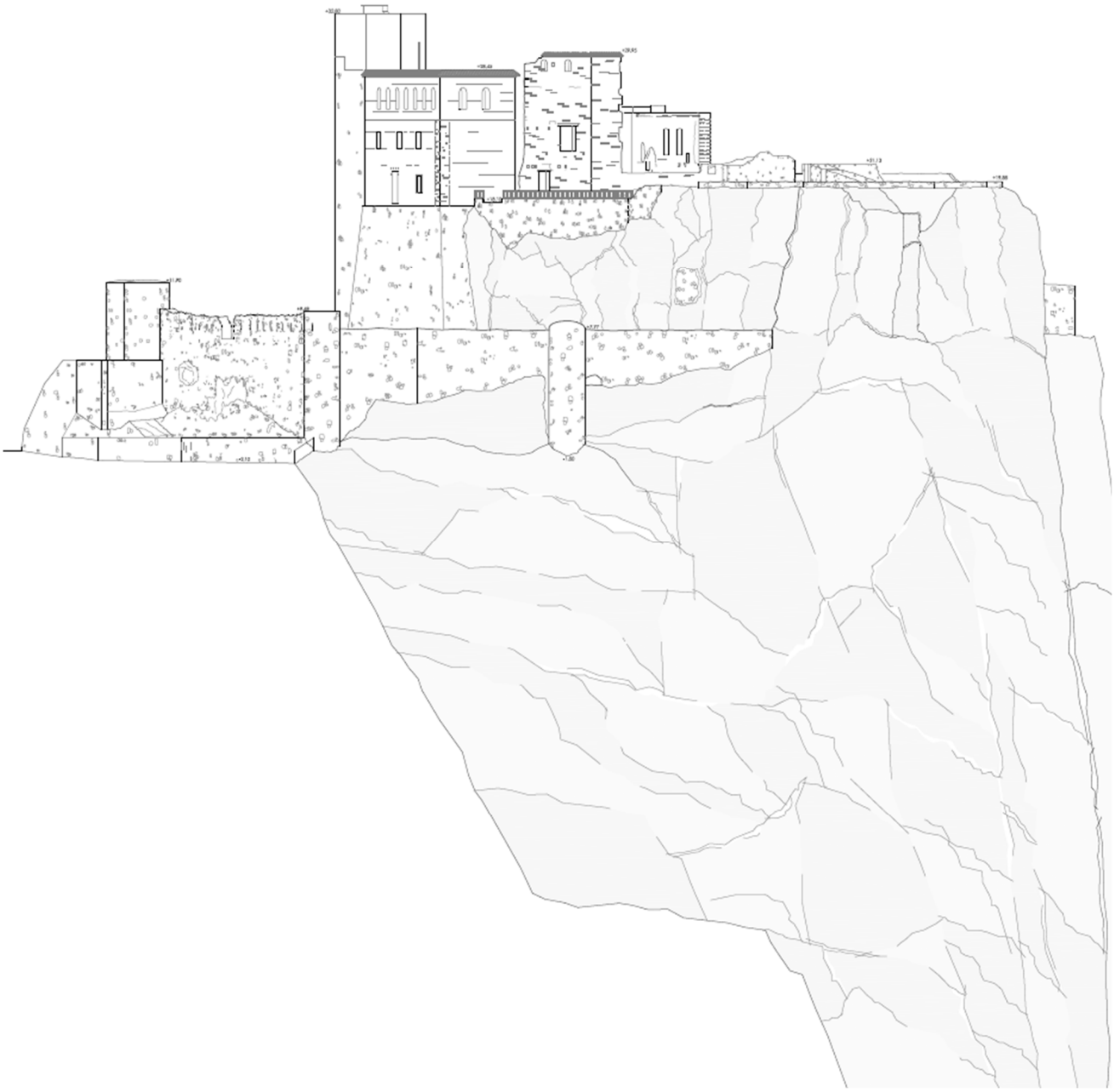
P5



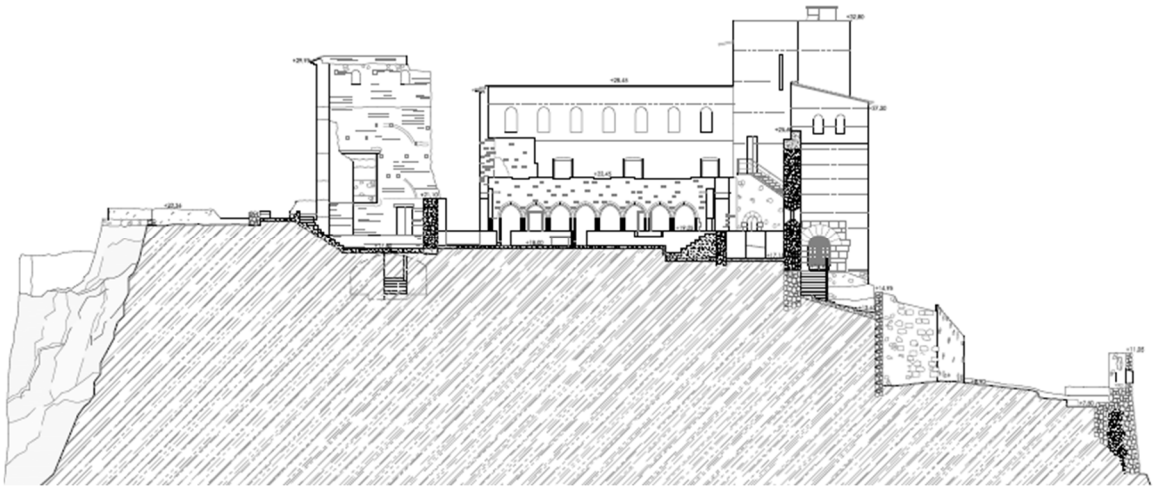
P6



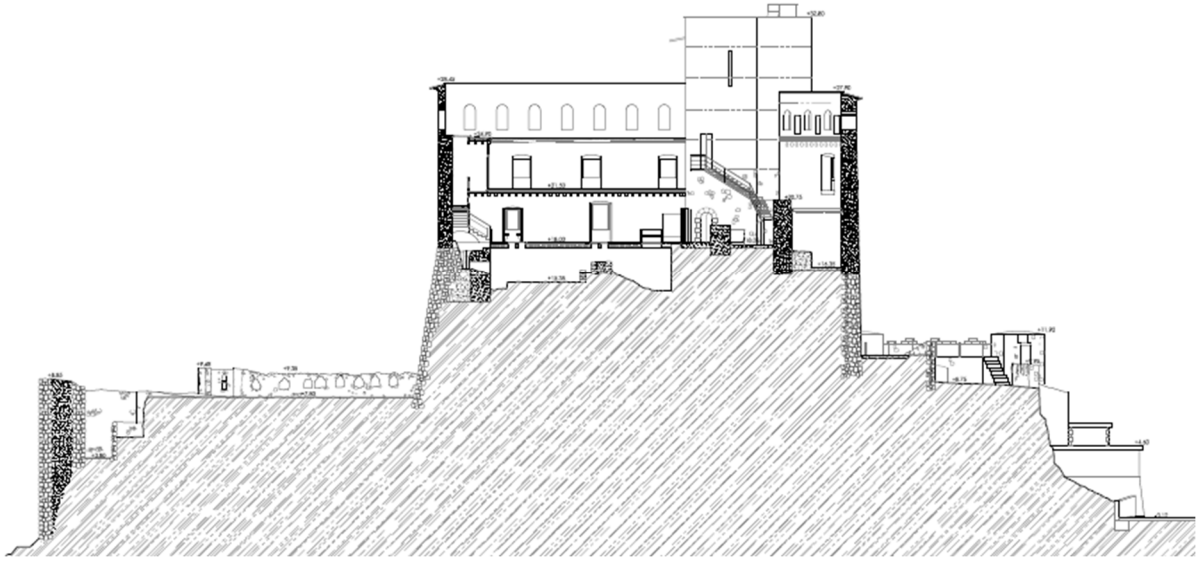
P7



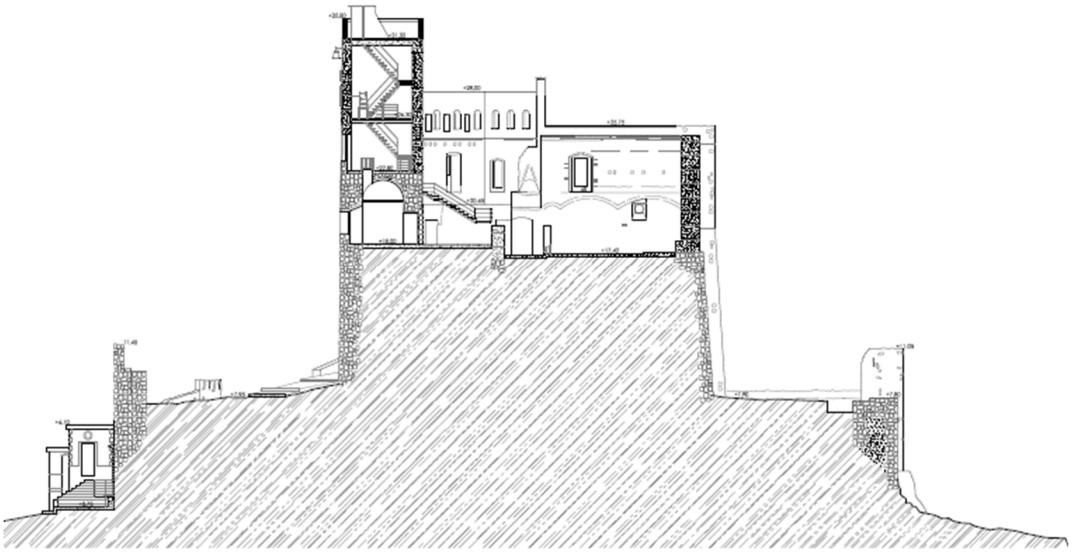
P8



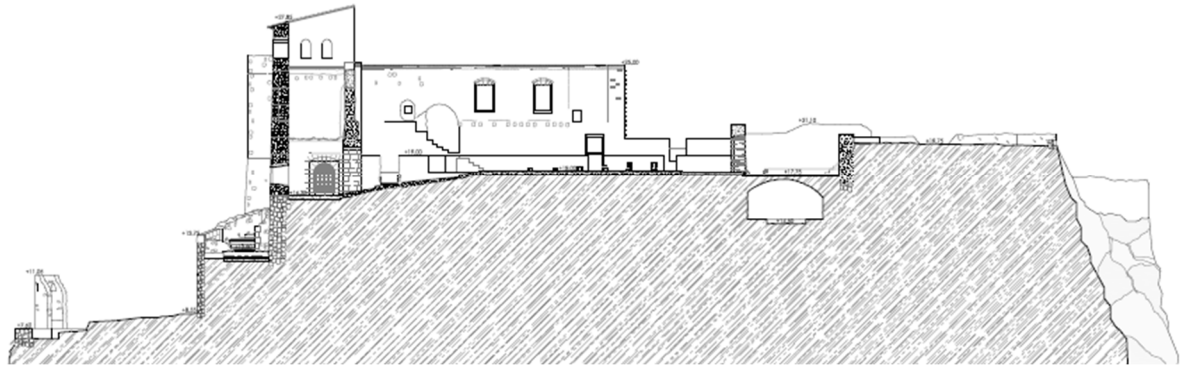
P9



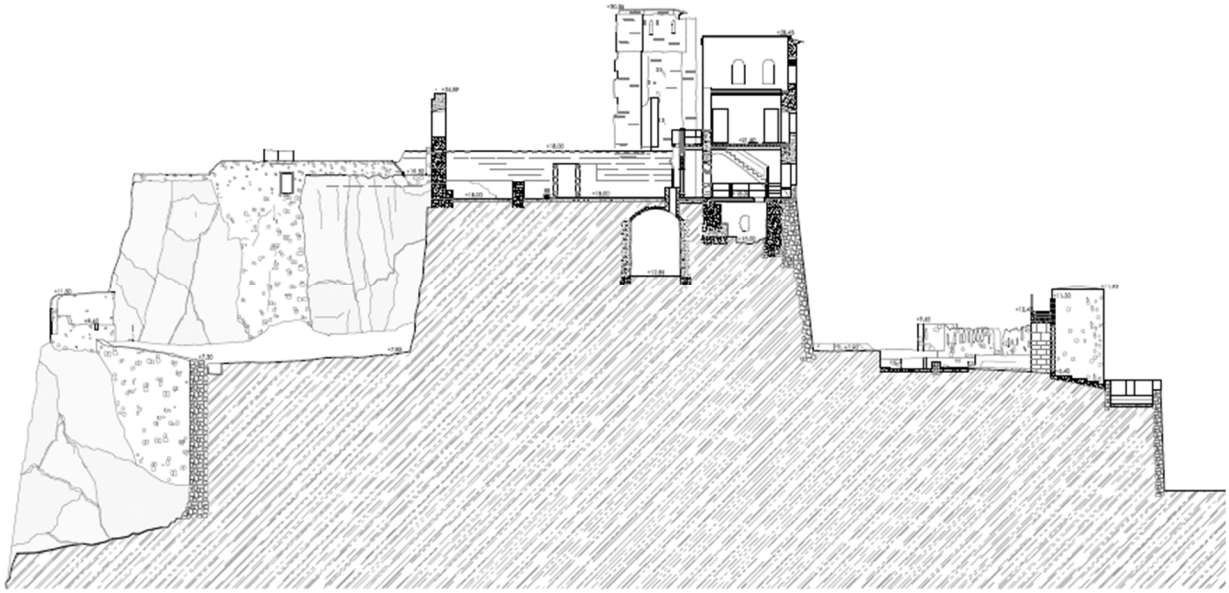
P10



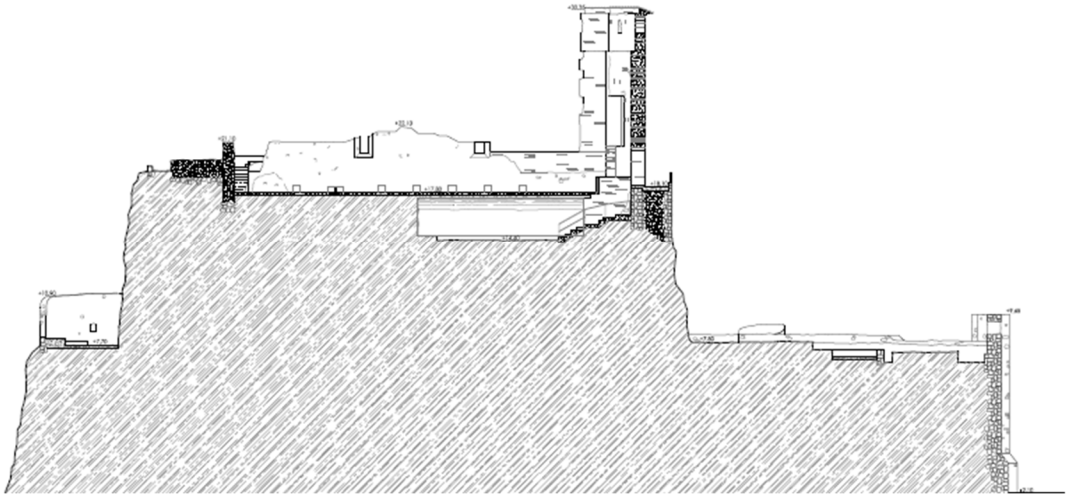
P11



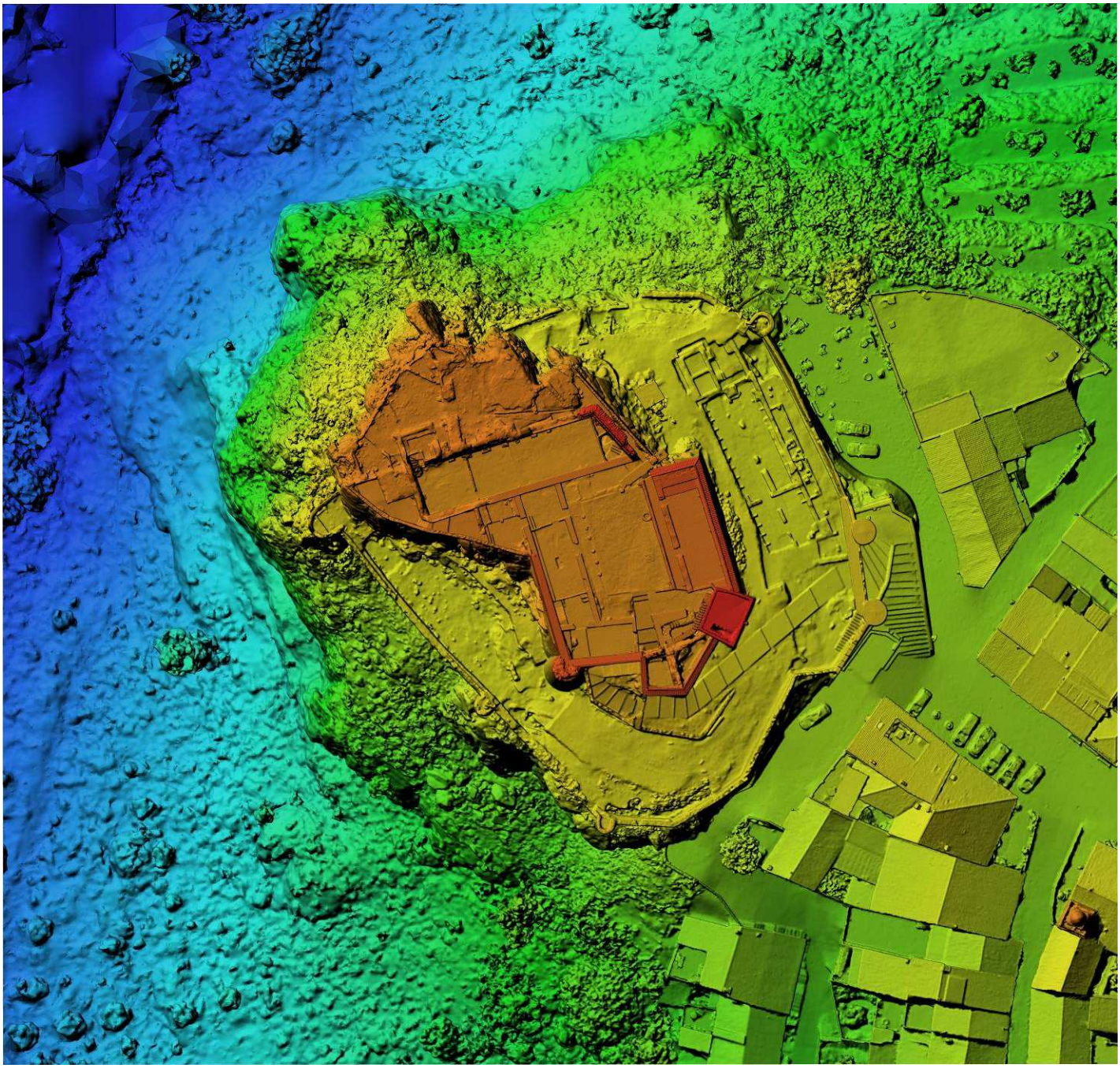
P12



P13



P14



P15

2. Bienes de Relevancia Local – (BRL).

CATÁLOGO DE PROTECCIONES DE COFRENTES (VALENCIA)

PATRIMONIO CULTURAL
ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS

C.EA-02

BIEN DE RELEVANCIA LOCAL (BRL)
Núcleo Histórico Tradicional

DENOMINACIÓN DEL BIEN

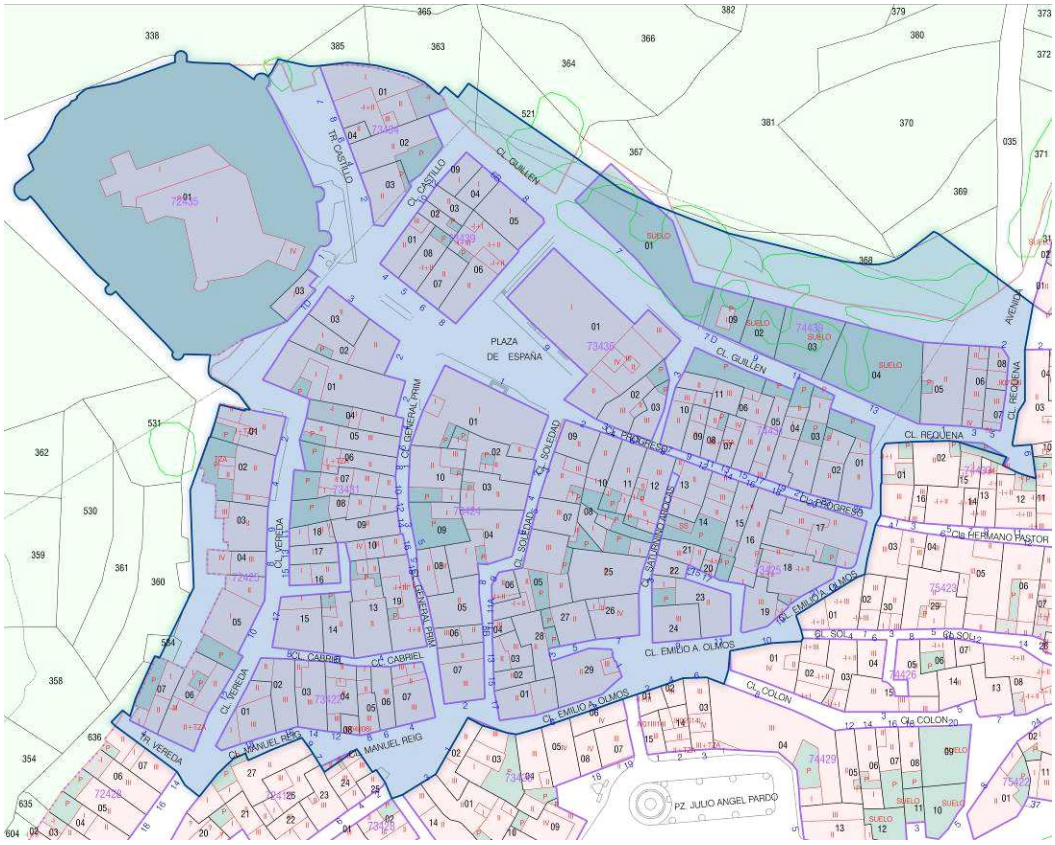
PRINCIPAL	**ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL CASTILLO DE COFRENTES**
SECUNDARIA	

CONDICIONES DE BIEN DE RELEVANCIA LOCAL

JUSTIFICACIÓN LEGAL	Forma parte de un ámbito mayor, que es Bien de Relevancia Local en virtud del artículo 3.b del Decreto 62/2011, de 20 de mayo del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local.
VALORACIÓN DE SU INTERRES	Como parte del Núcleo Histórico Tradicional (NHT-BRL) de Cofrentes, conserva la trama urbana, las tipologías edificatorias y elementos singulares de interés, además de constituir una referencia en el paisaje.
AFECCIONES PATRIMONIALES	Dentro de su ámbito existe un bien con la consideración de BIC, el Castillo de Cofrentes, y otro con la consideración de BRL, la Iglesias Parroquial de San José Obrero. También hay delimitada un Área de Vigilancia Arqueológica correspondiente a una Necrópolis andalusí de los siglos IX y X.
AFECCIONES URBANÍSTICAS ACTUALES Y PLANEAMIENTOS ANTERIORES	Suelo Urbano, Ordenanzas NUH Núcleo Histórico, ACA Ampliación de Casco y AIS Viviendas Aisladas, según P.G.O.U de Cofrentes de 2003.

SITUACIÓN

LOCALIZACIÓN	Núcleo histórico de Cofrentes
DELIMITACIÓN LITERAL DEL ÁMBITO	Es el espacio resultante de sumar a las manzanas catastrales72435, 73434, 73439, 72425, 73431, 73422, 73424, 73425, 73436, 74431, 73425 y 74439, los espacios públicos colindantes con el mismo y las edificaciones que recaen a dichos espacios. Delimitado por el norte por el límite del suelo urbano, por el sur por las fachadas con orientación norte de la travesía Verada y las calles Manuel Reig, Emilio A. Olmos y Colón, por el este por las fachadas con orientación oeste de las calles Emilio A. Olmos y Requena y por el oeste por el límite del suelo urbano.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA: PLANO CATASTRAL DEL NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL	

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL

EMPLAZAMIENTO Y PAISAJE		El entorno del castillo de Cofrentes forma parte de su Núcleo Histórico Tradicional y es la parte más antigua del mismo, al haberse desarrollado a las faldas del castillo y bajo su protección. Ocupa, por tanto, un suelo urbano con una gran potencia visual y paisajística, pues se erige, junto al castillo, en un promontorio escarpado situado en la confluencia de los ríos Cabriel y Júcar, que discurren 95 metros por debajo. Presenta dos cornisas fácilmente identificables, hacia el norte y hacia el oeste, con el castillo ejerciendo un papel dominante, pues no solo ocupa la posición más alta dentro del ámbito protegido, sino que, a partir de ella, eleva desafiante toda su mole, creando sensaciones de gran plasticidad, cuando se observa desde la distancia. Se trata, por tanto, de un ámbito que combina el suelo urbano hacia el sureste, con el suelo no urbanizable hacia el noroeste, presentando un fuerte desnivel hacia este punto. La zona urbana se ha desarrollado con edificaciones de baja altura en manzana compacta, mientras que el suelo no urbanizable es el propio de una ribera y combina las zonas rocosas, con otras abancaladas y con escasa vegetación.
REFERENCIAS HISTÓRICAS	**Cronología**	Altomedieval (desde periodos emirales hasta primeras Taifas). Bajomedieval. Época Moderna.
	Historia	La historia del entorno de protección del castillo de Cofrentes está íntimamente ligada al mismo y tiene su comienzo, presumiblemente, hacia el siglo IX o X, cuando las primitivas estructuras del castillo, todavía en tapial, comenzaron a erigirse. No obstante, dada la condición de atalaya del emplazamiento, no es descartable su ocupación por otras culturas, anteriores. Algunos restos de cerámicas ibéricas y del bronce, halladas en las intervenciones arqueológicas efectuadas en el castillo, así como un fragmento de borde con un mamelón característico del bronce, además de varios fragmentos de cerámicas ibéricas, así lo sugieren. Según Escolano, durante las Batallas de Sertorio, el territorio de Cofrentes fue testigo de algunos enfrentamientos. En realidad, la única evidencia que se posee

actualmente son unos fragmentos de cerámica campaniense de tipo B, aproximadamente del s. III d.C., que son propias de la vajilla transportada en los campamentos de campañas militares, además del topónimo que asociamos a las palabras latinas "fluvius confluentes" (confluencia de ríos, en este caso del Júcar y Cabriel), que habría dado lugar al término de Cofrentes. Aunque en la bibliografía también se acuña el término "confluentum" (E. Martínez Azorín, 1941), del cual desconocemos si es palabra propiamente latina o habría sido el primer topónimo local.

Según las crónicas de Ibn- Mardanish, entre 1147 y 1172 pertenece Cofrentes y el Valle al Reino Musulmán de Murcia, y también al Valencia, fluctuando entre ambos, después pasó a manos de la Taifa de Valencia.

En 1221, Fernando III de Castilla se queda a las puertas de la conquista del Valle, al igual que en 1239, Jaime I de Aragón detiene las huestes en la frontera del Júcar, desde Chirel hasta Valencia.

Es ya, después del periodo almohade, cuando el pueblo, va pasando por diferentes manos, desde Alfonso II en 1282 hasta Pedro el Ceremonioso en 1369, quien lo cedió en feudo a su primo el Duque de Gandía, Alfonso de Aragón, quien también era conde de Denia y Ribagorza y Marqués de Villena. En 1325 el castillo empezó a sufrir problemas de mantenimiento, por su elevado coste, mientras alrededor suyo había ido creándose un pequeño núcleo de población, con calles estrechas y sin espacios urbanos de relieve, pero con una iglesia de una sola nave, situada cerca del castillo, a partir del s. XVI, pues anteriormente, los pueblos del Valle continuaban manteniendo sus antiguas mezquitas.

Tras la expulsión de los moriscos, en 1611 se otorga la Nueva Carta Puebla de los pueblos del Valle, desde **Cofrentes** hasta Teresa de Cofrentes.

En 1783, un informe sobre los pueblos de la Gobernación de Cofrentes, escrito por don Mariano Joaquín Polo, "Gobernador del Valle" se refiere al castillo indicando que (sus) "... murallas y torres están bastante arruinadas, pero se conservan en el centro muchas habitaciones con grandes salones habitables, y pozo cisterna de agua de lluvia muy permanente para el surtido de los habitantes y algunos vecinos del Valle."

Los distintos conflictos bélicos del siglo XIX dejaron huella en el ámbito de protección, favoreciendo la progresiva degradación del castillo, mientras que el caserío formado a su alrededor y que constituye el ámbito de protección propuesto para el mismo, se consolidó y mantuvo inalterado hasta bien entrado el siglo XX. En 1969 se acometió una intervención en la iglesia parroquial de San José Obrero, como consecuencia de la cual, se demolió la cubierta, dando origen a la progresiva devaluación del bien, que ha sufrido, desde entonces y hasta nuestros días, todo tipo de intervenciones exteriores e interiores, carentes de rigor científico. La mayor transformación de la estructura del ámbito de protección se produjo en el último cuarto del siglo XX, con la demolición de los edificios situados enfrente de la iglesia, para abrir un espacio urbano, la actual Plaza de España. Articulados entorno al mimo, en la cornisa norte, se construyeron al final de los años ochenta, la Residencia San José y el ayuntamiento, dos edificios de importante volumen y sin calidad arquitectónica, a los que se unió, ya en el siglo XXI, el centro de mayores. Este edificio, situado en contacto directo con el castillo, tampoco se proyectó con la premisa de la integración paisajística y tipológica, por lo que la cornisa norte, de marcado carácter institucional, ofrece un aspecto inarmónico. El resto del tejido urbano no ha perdido población, influido, sin duda, por el motor económico que supuso para el pueblo y para toda la comarca, la

		construcción de la Central Nuclear en 1984.Precisamente, el hecho de mantener población estable y el no haber alterado volumétricamente su perfil (salvo excepciones) son las grandes fortalezas de este espacio.
TIPOLOGÍAS PREDOMINANTES Y EXISTENTES	La tipología del edificio predominante en el esta parte del NHT-BRL (cuyo alcance excede del ámbito estricto de protección del BIC al que se refiere esta ficha y el Plan Especial de Protección) respondía -en origen-al tipo de vivienda tradicional de la comarca del Valle de Cofrentes-Ayora, distribuido generalmente en dos o tres plantas. Las soluciones constructivas y materiales de la tipomorfología tradicional, de la que en la actualidad se encuentran muy pocos restos en todo el conjunto del NHT-BRL, son las siguientes: 1. La estructura: La forma básica de resolver la estructura de la vivienda es a través de muros de carga de mampostería en sus distintas variantes, que responde de manera simultánea a la estructura y al cerramiento de la vivienda. Estos muros solían estar resueltos con mampostería, construidos para ser revestidos (si la economía lo permitía) o por lo menos enjalbegados. Los muros de mampostería están construidos a base de piedras parcamente labradas, aparejadas sin orden de hiladas y unidas con argamasa o en seco. Las esquinas de estos muros se reforzaban en ocasiones mediante sillares para garantizar la resistencia de la fábrica al crear una traba con el muro perpendicular. 2. Forjados: Tradicionalmente se utilizaban vigas y viguetas de madera. De este modo, las vigas, de mayor dimensión soportaban las viguetas, escuadrías o rollizos de madera de menos dimensión que marcan la dirección del forjado. 3. Cubierta: Cubiertas inclinadas a una o dos aguas con acabado de tejas cerámicas tradicionales curvas. 4. Aleros Son muy comunes en la comarca los denominados rafeles, aleros resueltos con piezas de cerámica. Estas construcciones presentan una compleja yuxtaposición de hiladas de piezas cerámicas, que en algunos casos se combinan con varias hiladas que alternan piezas cerámicas y tejas a cobija con una decoración en su cara interior (formando triángulos). El tipo de material utilizado iba asociado al rango de familia que habitaba la vivienda. 5. Fachadas: En origen, la composición de fachada no seguía un orden estético ni regularidad, puesto que la búsqueda de la belleza se introdujo una vez superados los aspectos utilitarios y funcionales de la edificación. Los huecos se distribuían de forma aleatoria y sin ningún orden ni regla preestablecida. Los vanos reservados para las puertas y las ventanas se resolvían mediante dinteles de piedra o madera. Los huecos de ventanas se presentan verticales u horizontales (en la planta superior), siendo esta proporción un elemento muy característico y singular en Cofrentes, que se encuentra, en viviendas de todo tipo de condición social. A principios del siglo XX se introdujo, en algunas viviendas, un mayor grado de sofisticación en el diseño, con la tímida impostación de molduras en la fachada o debajo de los balcones. El acabado de las fachadas era, hasta 1975, el de la fábrica de mampuesto o tapial visto. En algunos casos se encalaba y, más tarde, enfoscaba y pintaba de blanco. Este era el color característico hasta finales del siglo XX. 6. Carpinterías y cerrajerías: Las carpinterías son siempre de madera y destaca la tipología ciega entablada, de una hoja en ventanas o de dos hojas en balconeras, con el añadido de pequeños ventanucos en muchos casos. En cuanto a los elementos de cerrajería se encuentran rejas metálicas enrasada o sobresalientes. Los balcones miran hacia la calle avanzando con respecto al plano de calle o bien embebidos en ella. Los balcones exentos, presentan el piso llano con entramado de hierro sobre el que se apoyan	

	azulejos y presentan frecuentemente unas ménsulas de obra, en las que descansa el tablero. Son muy notables las cerrajerías voladas en las ventanas de las cambras, que como hemos apuntado, son rectangulares, con el lado horizontal mayor que el lado vertical.
DESCRIPCIÓN	El entorno de protección del castillo forma parte de un ámbito mayor del suelo urbano, que responde a los requisitos de un NHT-BRL; es decir este ámbito es solo una parte del NHT-BRL de Cofrentes, pero tiene esa misma condición. Ocupa una superficie total de 25.680 m^2, de los cuales, 3.582,90 m^2 corresponden al castillo. Este es, indiscutiblemente, su gran protagonista, no solo por constituir el gran referente del paisaje, sino porque es también el elemento patrimonial de mayor importancia de todo el término. El otro elemento recogido en el inventario de la DGPA es la iglesia de San José Obrero, un edificio de origen medieval pero irreconocible en este momento, como consecuencia de las intervenciones, que ha sufrido en los últimos sesenta años. Además de estos edificios, en el ámbito del entorno de protección del castillo se encuentran distintos edificios institucionales, incluyendo el ayuntamiento y otros ejecutados recientemente. Todos ellos, sin interés arquitectónico. El único espacio urbano relevante es la Plaza de España, un espacio al que recaen la iglesia parroquial, la Residencia San José y el propio ayuntamiento y que ejerce el papel de gran mirador hacia el río Cabriel, en su encuentro con el río Júcar. Precisamente, la posición de esta parte del NHT-BRL y sus dos cornisas, norte y oeste, son los elementos más potentes desde el punto de vista visual y paisajístico. Las calles del ámbito protegido son estrechas y su trazado se desarrolla en paralelo a las dos cornisas. Entre ellas, en manzana compacta, emerge el caserío, mejor integrado en la distancia larga, al no existir estridencias volumétricas, salvo una en la fachada oeste, que, en la corta, debido a la degradación de la arquitectura autóctona. La mayor parte de las edificaciones han descuidado la integración estética y tipológica, pero han respetado la altura de cornisa; desde el castillo, se observa también el impacto de las sucesivas transformaciones de las cubiertas. El estado de conservación de la edificación y de la urbanización es en general bueno, lo que puede favorecer la recuperación de las señas de identidad del casco antiguo, casi perdidas por la importación de recursos y materiales foráneos. También se observan muchos elementos de la envolvente de la edificación, de reciente construcción, inacabados, mientras que otros ofrecen una variada paleta de colores, ajenos a las señas de identidad de la arquitectura vernácula. Entre los elementos decorativos abundan los aplacados imitando piedra o azulejos, las balaustradas y otros elementos. Desde el punto de vista de la movilidad, el NHT-BRL se recorre fácilmente a pie y también es accesible para vehículos rodados, en gran parte de sus calles. La urbanización de la Avenida del Júcar-Cabriel, por la cornisa norte, ha venido a suturar esta parte del casco urbano y a conectarla con el resto del pueblo. La importante presencia de población residente es una de las fortalezas, de cara a la posible puesta en valor del NHT-BRL de Cofrentes.
SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS Y MATERIALES PREDOMINANTES	Véase la Memoria Informativa del Catálogo de Protecciones.
ELEMENTOSCATALOGADOS POR LALEGISLACIÓN URBANÍSTICA, BIENES DE INTERÉSCULTURAL Y BIENES DERELEVÁNCIA LOCAL	Dentro de su ámbito existe un bien con la consideración de BIC, Castillo de Cofrentes, y otro con la consideración de BRL, Iglesias Parroquial de San José Obrero

ESTADO DE CONSERVACIÓN

El estado de conservación general del entorno de protección del castillo es bueno, al encontrarse habitado de forma permanente. Desde el punto de vista patrimonial, ha perdido gran parte de su valor, por las sucesivas alteraciones y las intervenciones, tanto en las viviendas, como en los edificios más significativos. Volumétricamente no presenta alteraciones notables.

NORMATIVA DE PROTECCIÓN

Véase la normativa general de protección en del Plan Especial de Protección.

NORMATIVA DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA

NIVEL DE PROTECCIÓN

La protección paisajística asignada al entorno de protección del castillo es parcial y se extiende solo a los elementos que conservan rasgos tipológicos, que se encuentran correctamente integrados en las cornisas urbanas y que no están declarados fura de ordenación, por haberse ejecutado conforme a las ordenanzas del plan. integral. La protección afecta a toda la envolvente de las edificaciones, incluyendo a sus cubiertas.

Como elemento paisajístico, la protección se extiende también al soporte físico sobre el que se asienta el NHT-BRL, hasta su encuentro con el río. En este soporte físico, que incluye el promontorio rocoso sobre el que se asienta el castillo y los terrenos agrícolas o incultos circundantes, no podrán realizarse intervenciones que supongan una alteración del uso que le es propio y está asignado por el planeamiento vigente, salvo que su destino sea público y se justifique su integración paisajística, así como su adecuación a los usos permitidos en suelo no urbanizable, en especial si son un complemento del NHT-BRL.

No se encuentran protegidos todos los elementos impropios señalados en este plan, sean de carácter público o privado. Las actuaciones sobre los mismos deberán dirigirse a la minoración de las causas de su impacto o a su completa eliminación, cuando sea posible

VALORES PAISAJÍSTICOS Y VISUALES ESPECÍFICOS A PRESERVAR

Desde el punto de vista paisajístico, en el entorno de protección del castillo debe preservarse el protagonismo del mismo con relación a todas las edificaciones del NHT-BRL y la adecuación de las estas y de los espacios públicos a las ordenanzas del plan, orientadas a recuperar los rasgos definitorios de la arquitectura vernácula y a evitar su degradación y dispersión.

Los valores paisajísticos del NHT-BRL tienen una doble escala de observación: la más alejada (correspondiente a las cornisas) y la más próxima (correspondiente a la perspectiva desde el propio NHT-BRL). En ambas escalas de observación se justificará el cumplimiento de las ordenanzas en lo relativo a la regulación y proporción de huecos, tipología y tratamiento de toda la envolvente (incluyendo cubiertas), color de la edificación, tratamiento de medianeras, etc. Paisajísticamente es un valor específico a preservar, dentro del conjunto de las edificaciones que componen las cornisas urbanas de Cofrentes, el color blanco o beige de las fachadas y las cubiertas inclinadas de teja árabe curva envejecida, libres de elementos superpuestos (como lucernarios, placas fotovoltaicas que no se mimeticen con las tejas, etc.).

BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES DOCUMENTALES

BIBLIOGRAFÍA	Véase el apartado correspondiente de la Memoria Informativa del Plan Especial de Protección
FUENTES DOCUMENTALES	Véase el apartado correspondiente de la Memoria Informativa del Plan Especial de Protección

OBSERVACIONES

El entorno de protección del castillo de Cofrentes ha sufrido en las últimas décadas una progresiva y constante devaluación y pérdida de los elementos característicos de la arquitectura autóctona. Ni las obras privadas ni las públicas, han priorizado la calidad y la integración de la arquitectura. La posición privilegiada que ocupa este lugar, algunas operaciones de regeneración urbana que se propone impulsar el ayuntamiento, junto a unas ordenanzas apropiadas para este entorno y una mayor sensibilidad ciudadana, pueden ser claves para coadyuvar en la recuperación de la imagen de Cofrentes y proyectarlo hacia un umbral de excelencia turística y ambiental. Estas operaciones, en un escenario temporal que estará marcado por el futuro desmantelamiento de la Central Nuclear, que es el gran motor económico local y comarcal, adquieren un carácter estratégico y son ineludibles.

DOCUMENTOS GRÁFICOS

ÍNDICE DE DOCUMENTOS GRÁFICOS	**FOTOGRAFÍAS** F0.1: Ortofoto del casco urbano de Cofrentes y su entorno en 1.957. Fuente: IGN F0.2: Ortofoto del casco urbano de Cofrentes y su entorno en 1.997. Fuente: IGN F0.3: Ortofoto del casco urbano de Cofrentes y su entorno en 2.019. Fuente: IGN F0.4: Ortofoto de alta resolución. 1 cm. = 1 pixel. Fuente: Heritage 3D. Documentación y virtualización del patrimonio. F1: Vista del entorno de protección del castillo de Cofrentes en 1.920. Fuente: Ayuntamiento de Cortes de Arenoso.

F2: Vista del entorno de protección del castillo de Cofrentes en 1.943. Fuente: Ayuntamiento de Cortes de Arenoso.

F3, F4 y F5: Vistas del entorno de protección del castillo de Cofrentes 1.943. Fuente: Ayuntamiento de Cortes de Arenoso.

F6y F7: Vistas del entorno de protección del castillo de Cofrentes en 1.970. Fuente: Ayuntamiento de Cortes de Arenoso.

F8: Vista panorámica de la cornisa norte del entorno de protección del castillo de Cofrentes, tomadas desde un mirador próximo al Volcán de Cofrentes, situado al norte del Río Cabriel. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP.

F9: Detalle de la cornisa norte en el que se aprecian (de derecha a izquierda) el castillo, la torre de la iglesia, el centro de mayores y, al fondo, el ayuntamiento. Fuente: AUG-Arquitectos, SLP

F10: Vista panorámica de la cornisa oeste del entorno de protección del castillo de Cofrentes, tomadas desde un mirador próximo al Volcán de Cofrentes, situado al norte del Río Cabriel. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP.

F11: Detalle de la cornisa oeste en el que se aprecia la gran cantidad de elementos y acabados impropios e inarmónicos que existen en esta cornisa. Fuente: AUG-Arquitectos, SLP

F12: Vista panorámica del conjunto del entorno de protección del castillo de Cofrentes. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP.

F13: Heterogeneidad de cubiertas y medianeras en la cornisa oeste. Fuente: Ayuntamiento de Cortes de Arenoso.

F14: Elemento singular del entorno de protección del castillo de Cofrentes; el castillo. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP.

F15: Elemento singular del entorno de protección del castillo de Cofrentes; la iglesia parroquial de San José. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP.

F16: Elemento singular del entorno de protección del castillo de Cofrentes; el ayuntamiento. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP.

F17: Elemento singular del entorno de protección del castillo de Cofrentes; la Residencia de personas mayores San José. AUG-ARQUITECTOS, SLP.

F18: Elemento singular del entorno de protección del castillo de Cofrentes; el centro de mayores-bar. AUG-ARQUITECTOS, SLP.

F19: Conjunto de elementos singulares en la cornisa norte del entorno de protección del castillo de Cofrentes; el castillo, el centro de mayores y la residencia San José. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP.

F20 a F34: Distintas vistas de las calles del entorno de protección del castillo de Cofrentes. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP.

F35 a F38: Ejemplo de pavimentación en las calles donde la urbanización ha sido renovada y el pavimento, ejecutado con adoquines de hormigón coloreado. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP.

F41 a F46: Ejemplo de pavimentación en las calles donde la urbanización todavía ha sido renovada y el pavimento es de asfalto. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP.

F47 a F55: Ejemplos de algunos de los elementos impropios o inarmónicos que existen en el entorno de protección del castillo de Cofrentes y que afectan, tanto a edificios en conjunto, como a algunos acabados, accesorios, infraestructuras urbanas, etc. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP.

PLANOS

SERIE DE CARTOGRAFÍA HISTÓRICA

P1.1: Extracto de la minuta de 1917) que recoge Cofrentes y su entorno. Fuente: Instituto Geográfico Nacional.

P1.2: Extracto de la minuta formada con trabajos realizados por la Comisión Geográfica nº 3 (21 de marzo de 1947) que recoge Cofrentes y su entorno. Fuente: Instituto Geográfico Nacional.

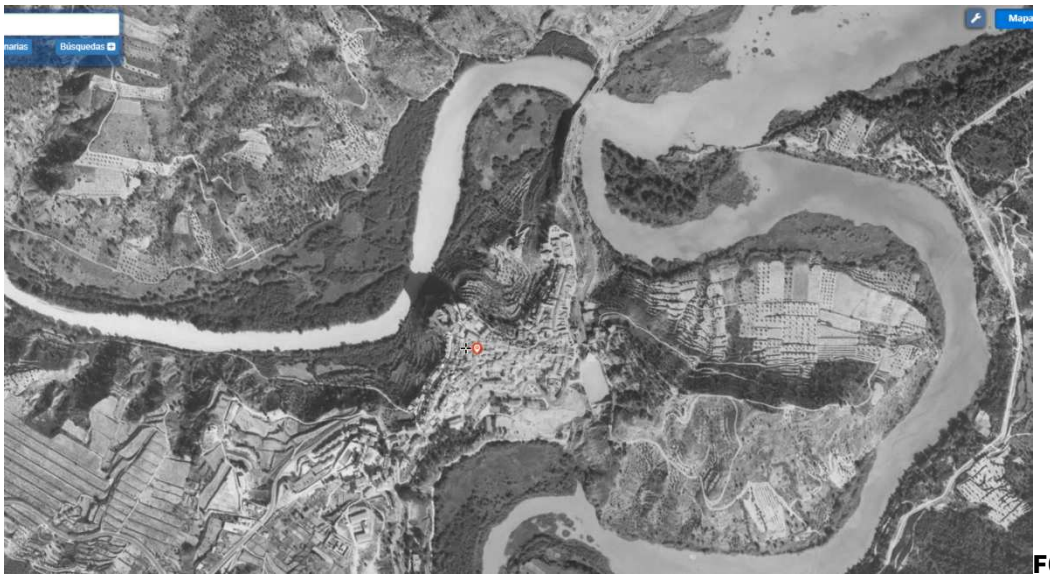
P1.3: Extracto del plano cartográfico actual de Cofrentes y su entorno. Fuente:

	Instituto Geográfico Nacional. SERIE DE INFORMACIÓN P2: Estructura de la propiedad. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP. P3: Usos del suelo. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP. P4: Suelo dotacional. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP. P5: Patrimonio protegido en el PGOU vigente. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP. P6: Seguimiento arqueológico. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP. P7: Antigüedad de la edificación. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP. P8: Altura de la edificación. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP. P9: Elementos fuera de ordenación. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP. P10: Edificios con habitantes censados. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP. P11: Tipos y acabados de cubiertas. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP. P12.1: Sección sur-norte, por calle General Prim-calle Lavadero, del entorno de protección del castillo (NHT). Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP. P12.2: Sección este-oeste por la calle Progreso- Plaza de España, del entorno de protección del castillo (NHT). Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP. P12.3: Alzado de la cornisa norte del entorno de protección del castillo (NHT). Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP. P12.4: Alzado de la cornisa oeste de protección del castillo (NHT). Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP. SERIE DE TIPOLOGÍAS PREDOMINANTES P13.1: Fachada de casa a dos manos y dos plantas de altura, más bajo cubierta. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP. P13.2: Sección de casa a dos manos y dos plantas de altura, más bajo cubierta. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP. P13.3: Planta de casa a dos manos y dos plantas de altura, más bajo cubierta. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP. P14.1: Fachada de casa a una mano y dos plantas de altura. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP. P14.2: Sección de casa a una mano y dos plantas de altura. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP. P14.3: Planta de casa a una mano y dos plantas de altura. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP. SERIE DE ORDENACIÓN PROPUESTA EN EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN P15: Alturas de la edificación. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP. P16: Suelo dotacional. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP. P17: Patrimonio protegido. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP. P18: Actuaciones prioritarias. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP.

FOTOGRAFÍAS- SERIE ORTOFOTOS HISTÓRICAS IGN



F0-1



F0-2



F0-3

ORTOFOTO DE ALTA RESOLUCIÓN 1 CM= 1PIXEL (2020)

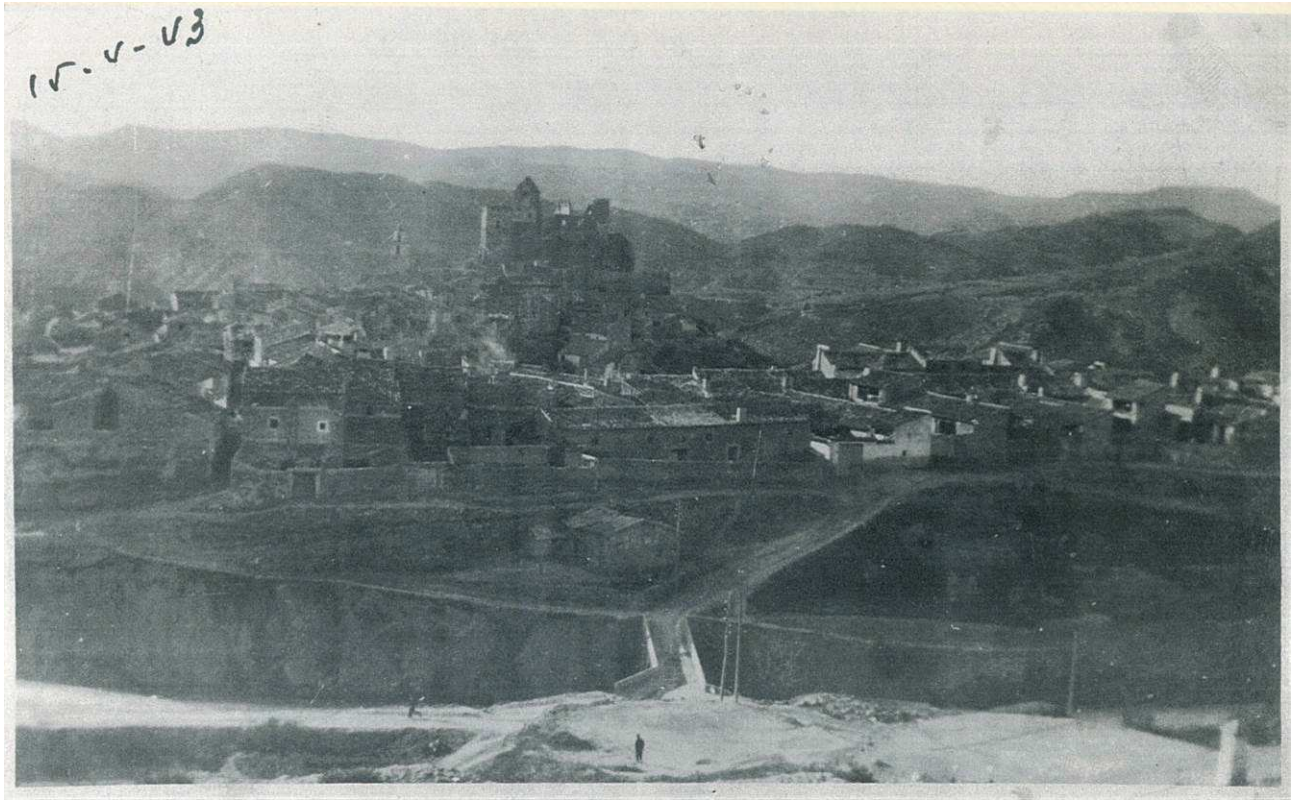


F0

ANTIGUAS



F1



F2



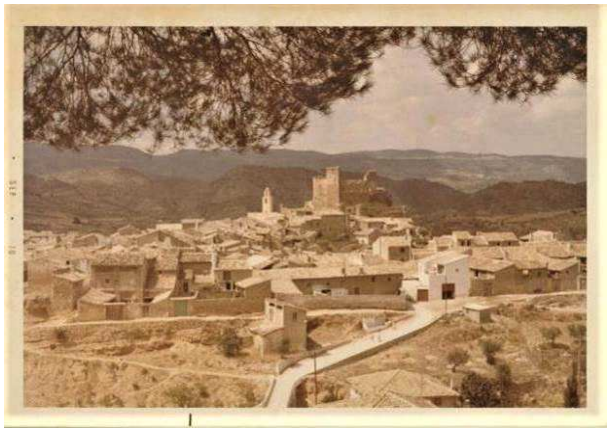
F3



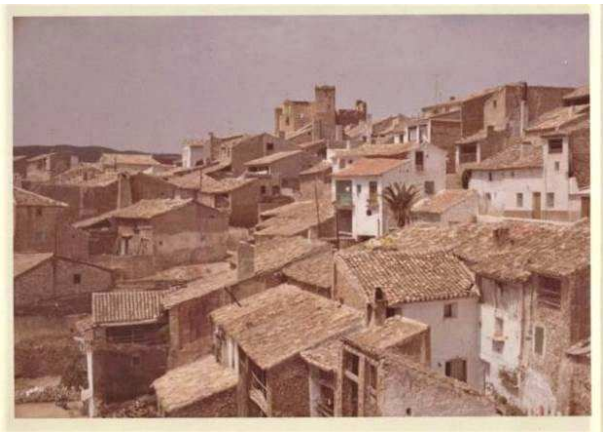
F4



F5



F6



F7

PANORÁMICAS



F8



F9



F10



F11

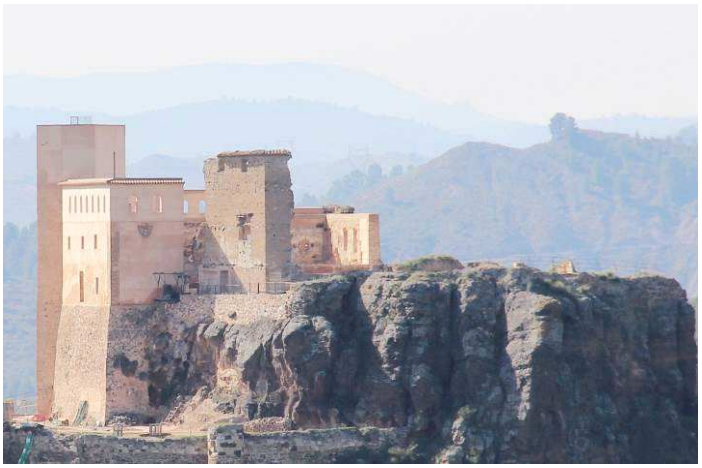


F12



F13

EDIFICIOS SINGULARES



F14



F15



F16



F17



F18



F19

CALLES Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS



F20



F21



F22



F23



F24



F25



F26



F27



F28



F29



F30



F31



F32



F33



F34

PAVIMENTACIÓN



F35



F36



F37



F38



F39



F40



F41



F42



F43



F44



F45



F46

ELEMENTOS IMPROPIOS



F47



F48



F49



F50



F51



F52



F53



F54



F55



F56

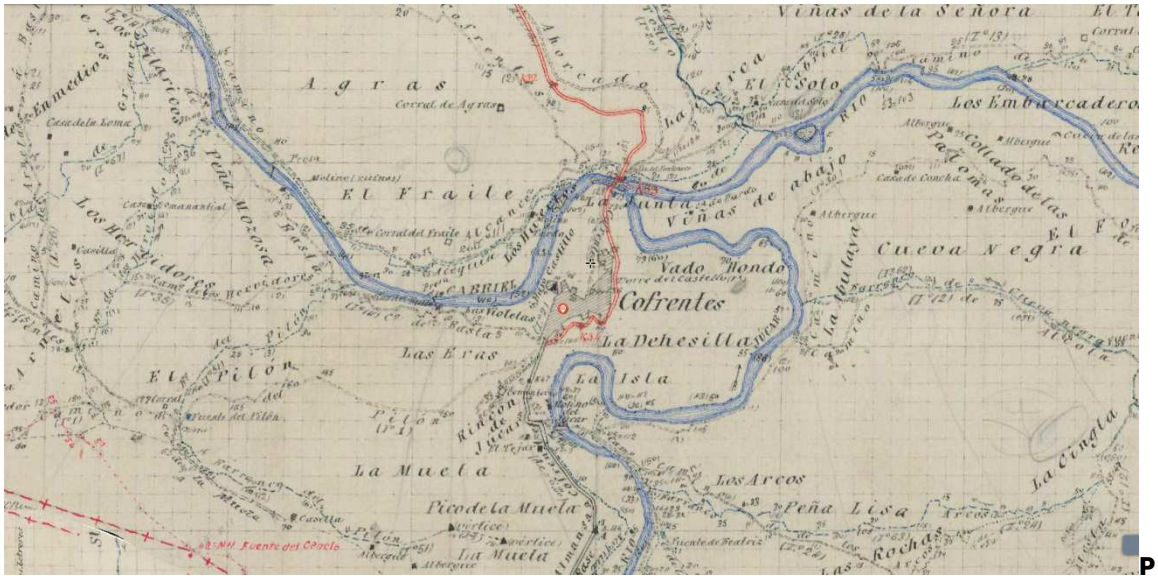


F57



PLANOS

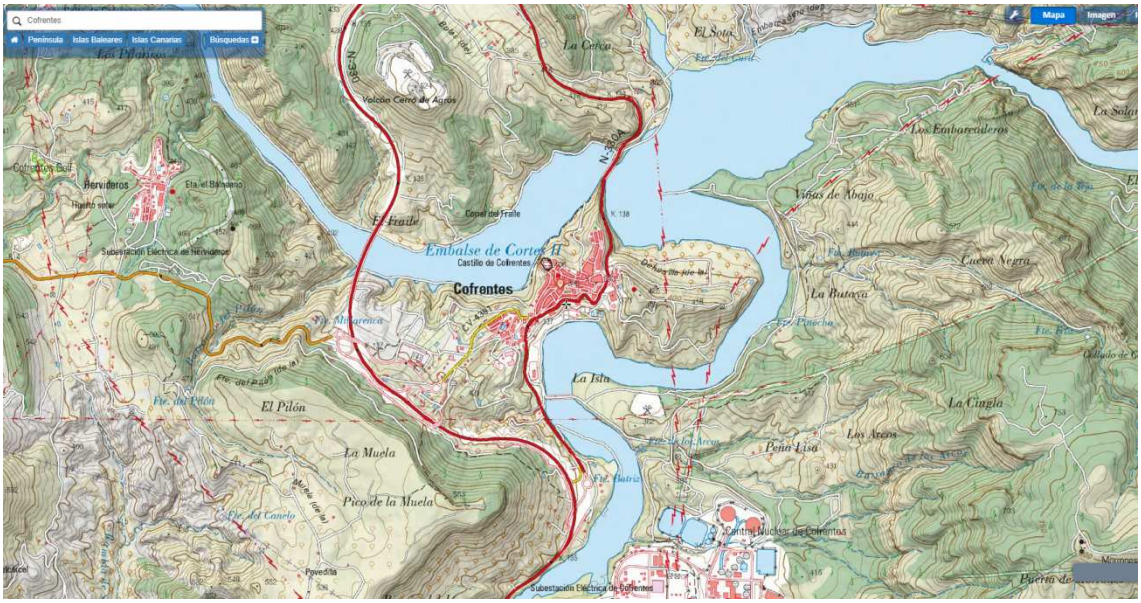
SERIE CARTOGRAFÍA HISTÓRICA



P1.1

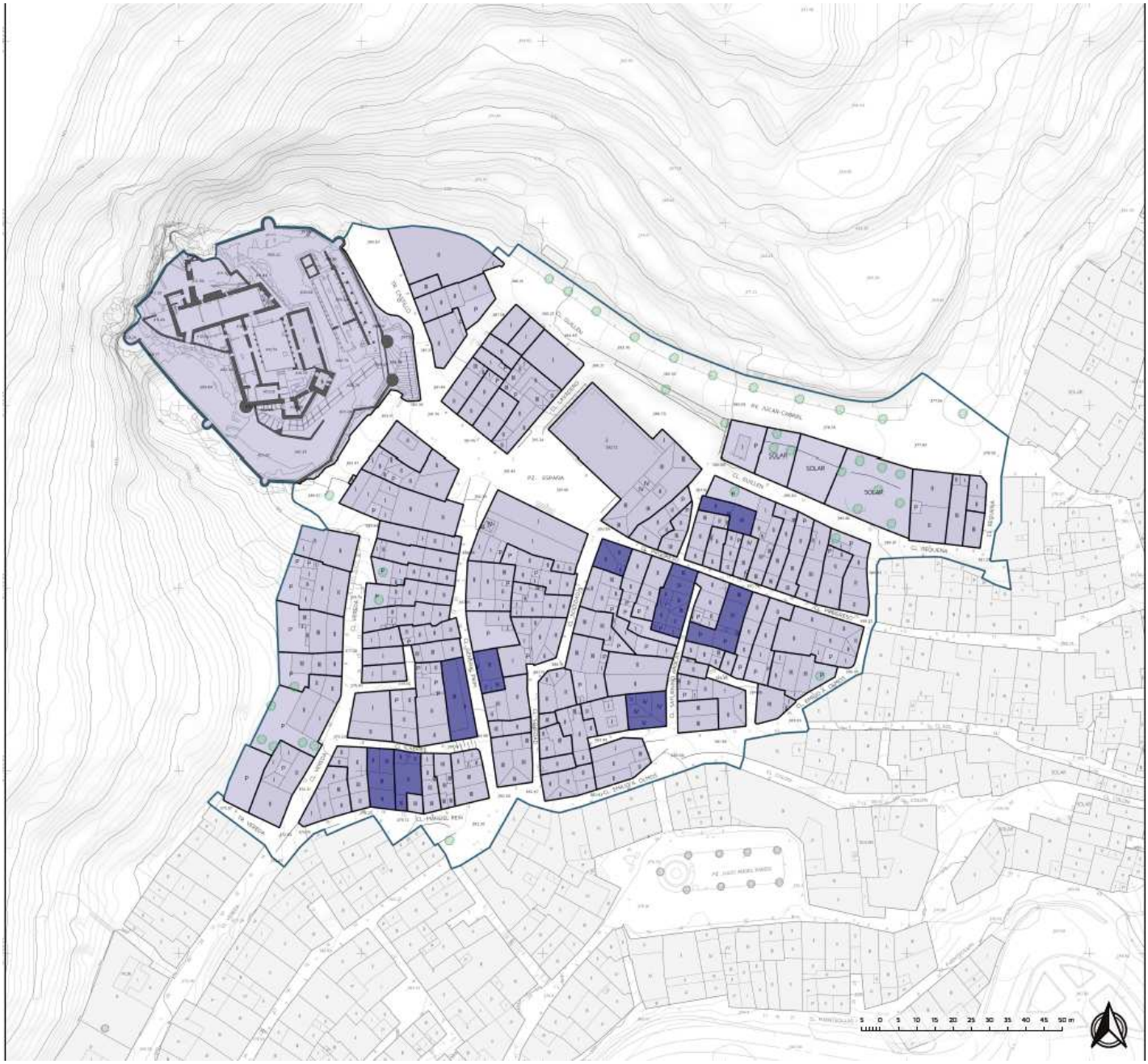


P1.2

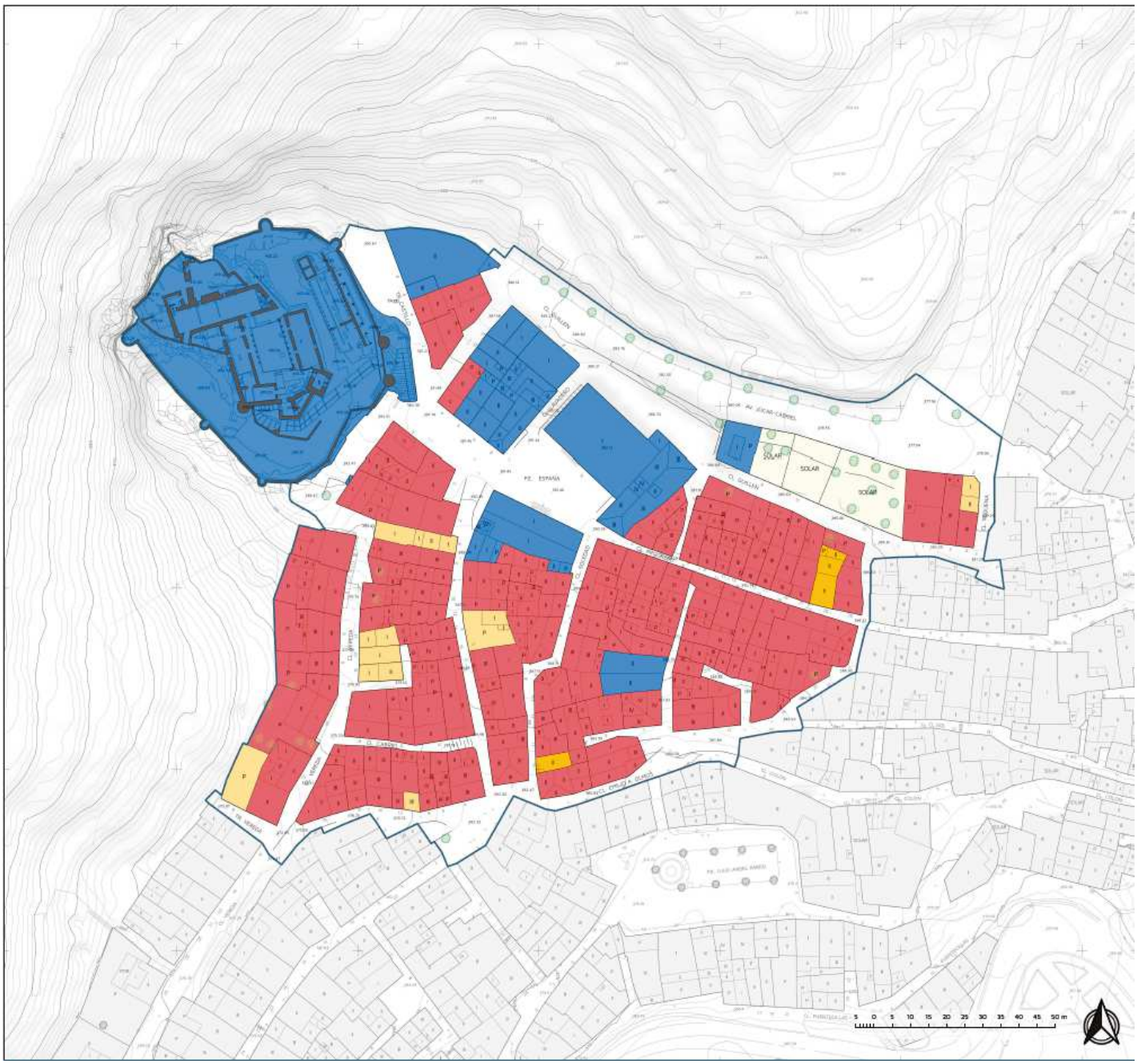


P1.3

PLANOS DE INFORMACIÓN



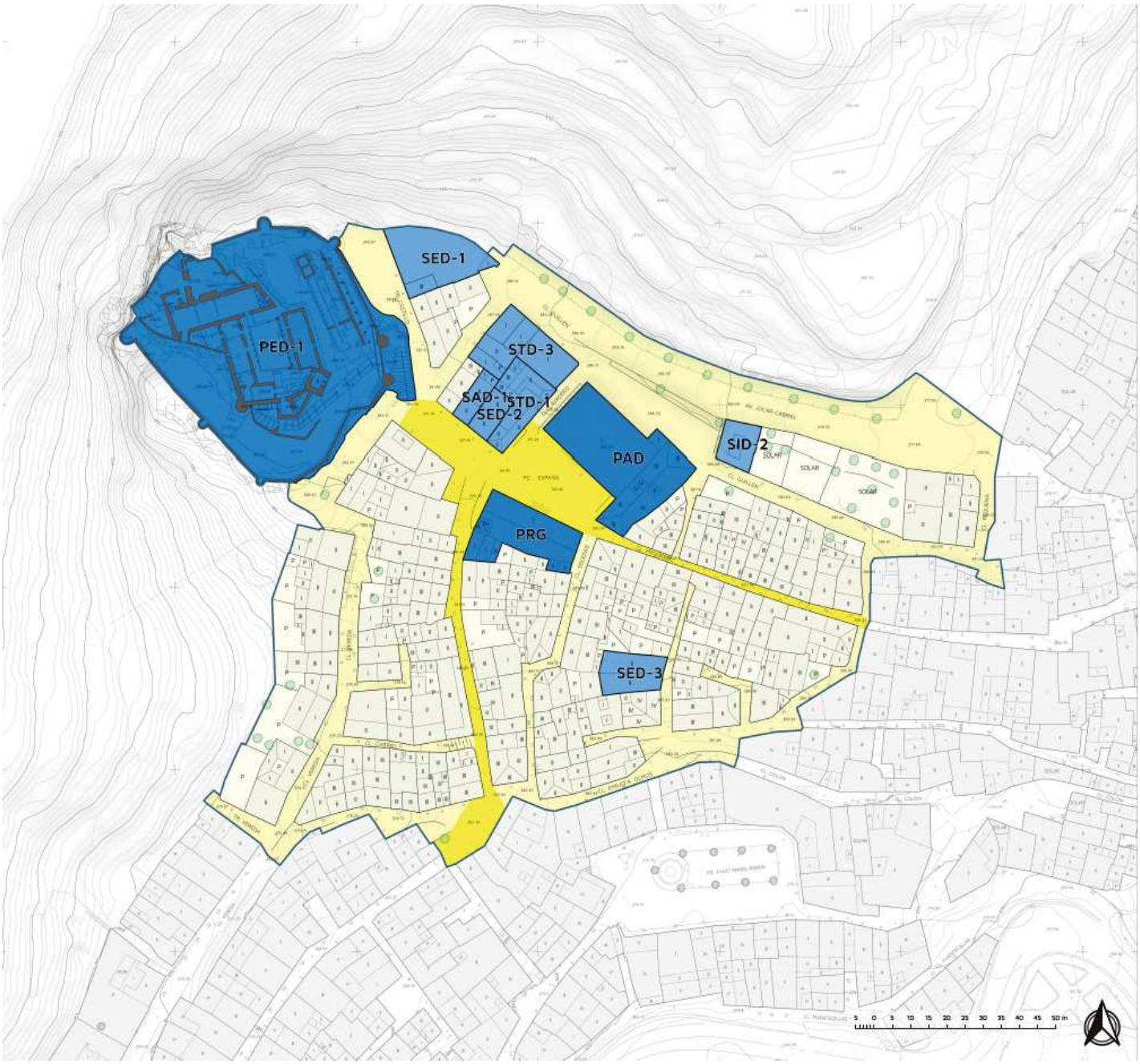
P2



USOS DEL SUELO

- Residencial
- Terciario
- Almacén
- Dotacional

P3



RED VIARIA

Viario perteneciente a la red primaria

Viario perteneciente a la red secundaria

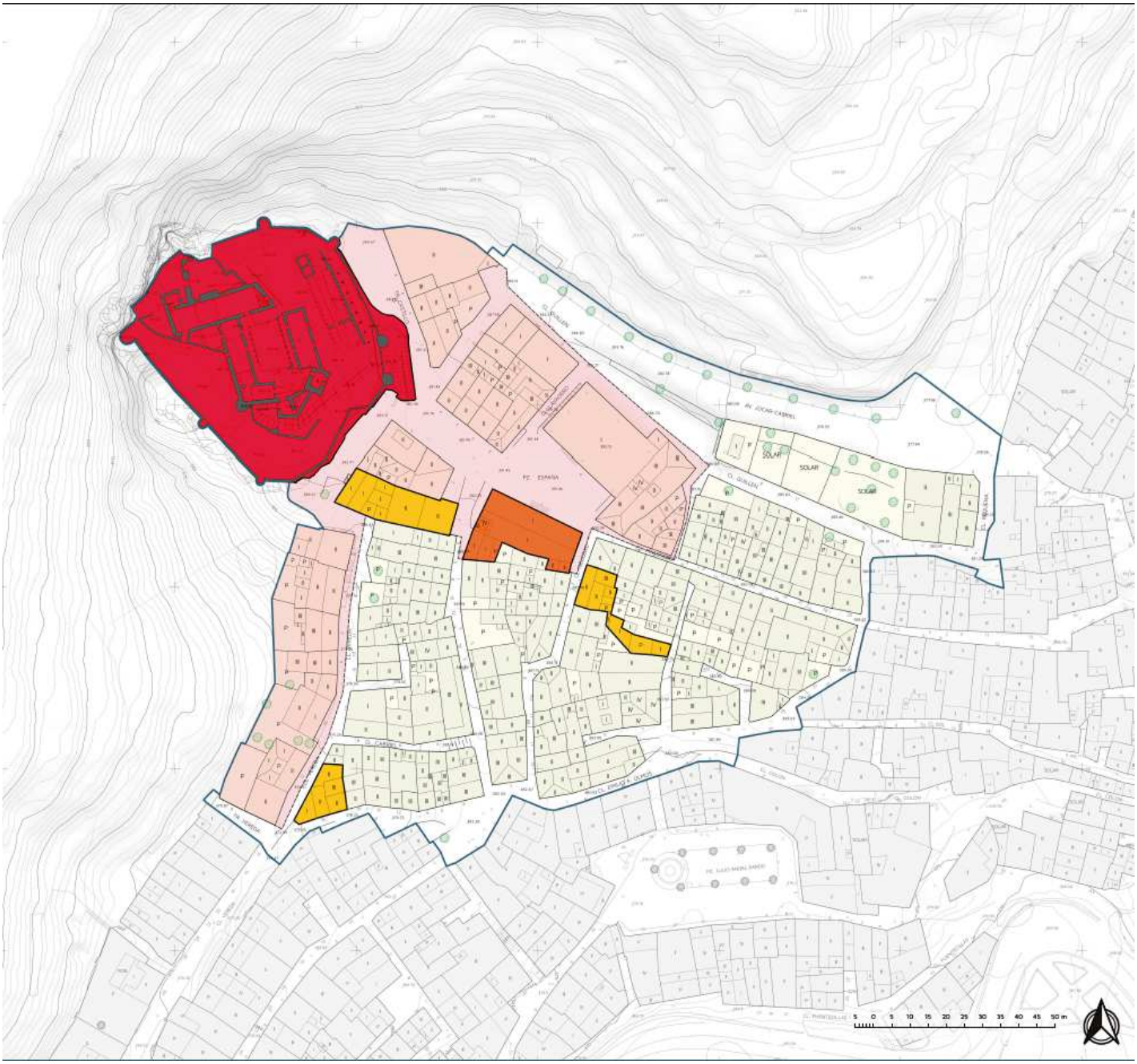
EQUIPAMIENTOS

Equipamiento perteneciente a la red primaria

Equipamiento perteneciente a la red secundaria

ED Educativo-Cultural
RD Deportivo-Recreativo
TD Asitencial
ID Infraestructura-Servicio urbano
AD Administrativo-Institucional
RG Religioso
MD Multiple

P4



PATRIMONIO CULTURAL PROTEGIDO

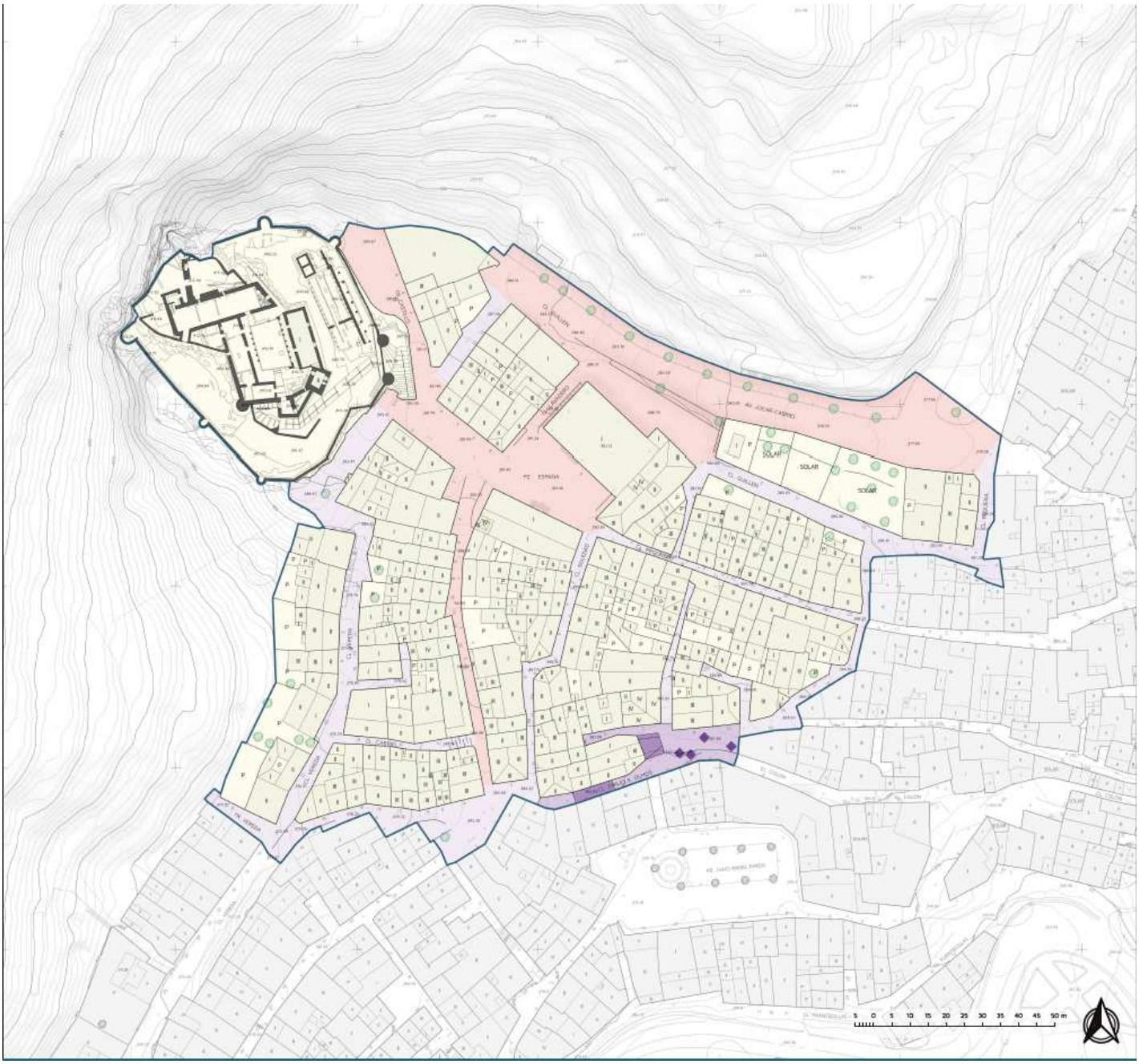
BIC - Bien de Interés Cultural

BRL - Bien de Relevancia Local

BC - Bien Catalogado

Entorno de protección BIC

P5



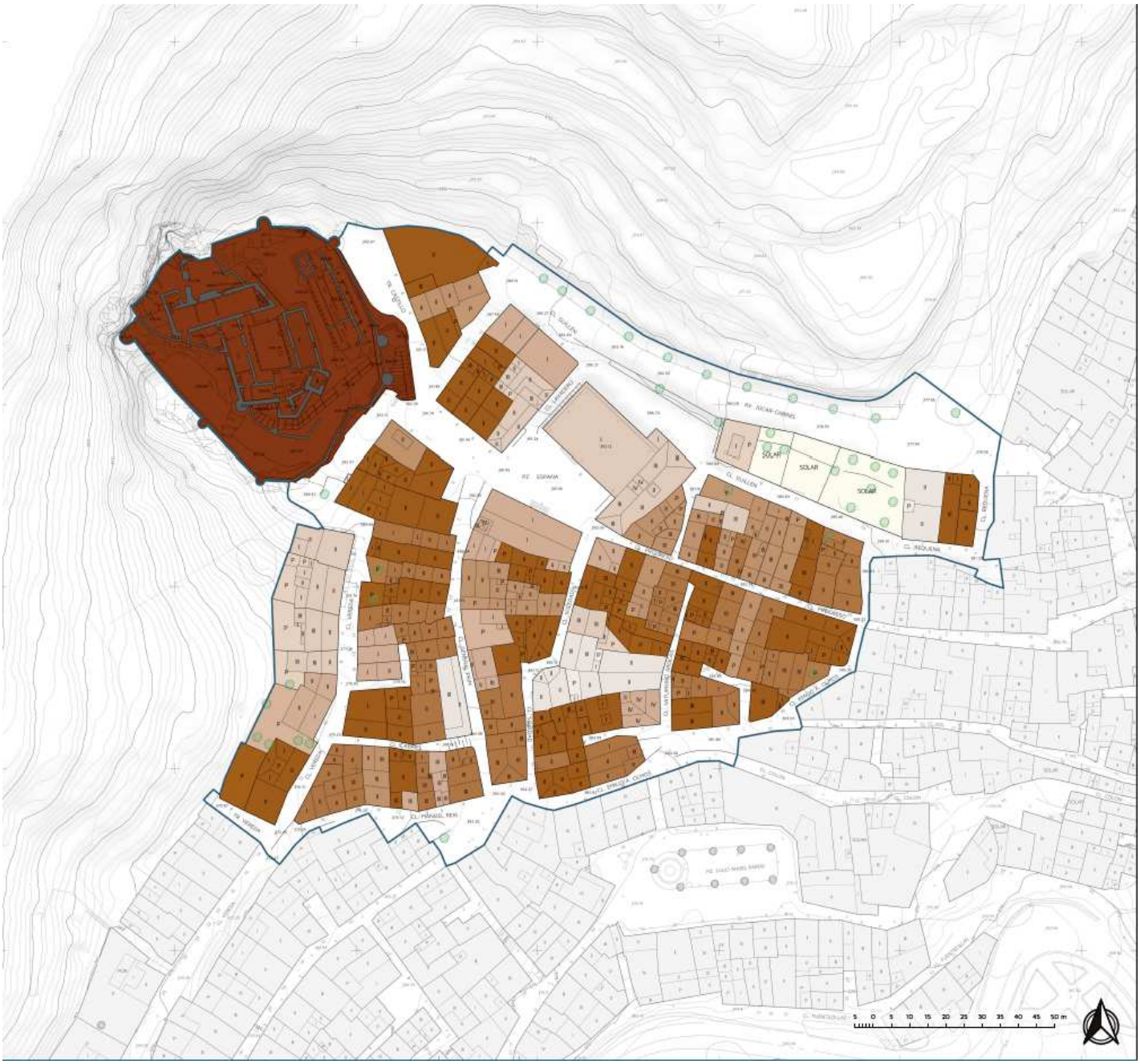
SEGUIMIENTO ARQUEOLÓGICO

- Sin seguimiento arqueológico
- Con seguimento arqueológico

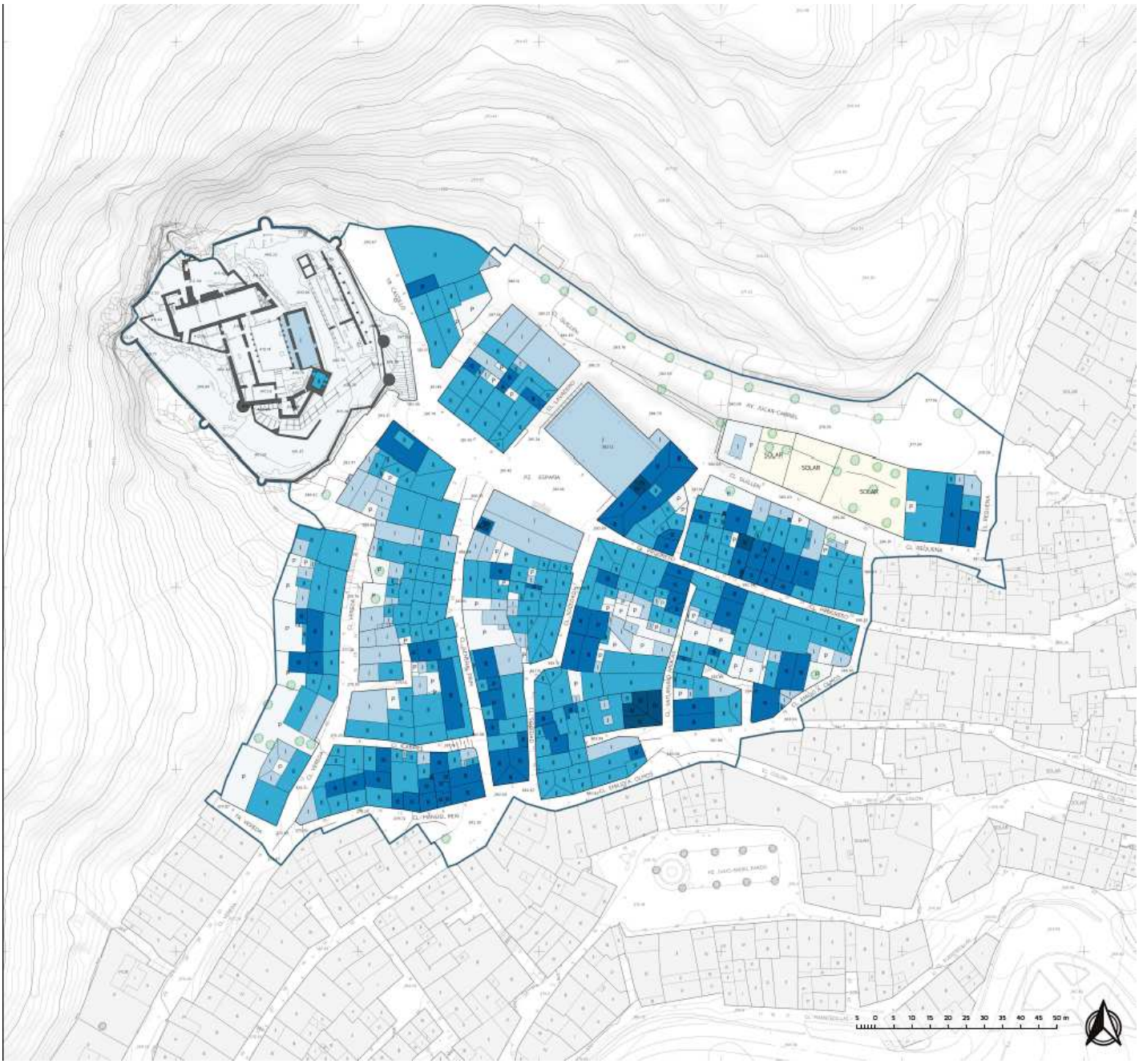
RESTOS LOCALIZADOS

- Necrópolis musulmana
- Áreas con dispersión de huecos
- Enterramientos localizados

P6


ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACIÓN
s. XIII
Anterior al s. XX
Primer cuarto s. XX
Segundo cuarto s. XX
Tercer cuarto s. XX
Último cuarto s. XX
Primer cuarto s. XXI

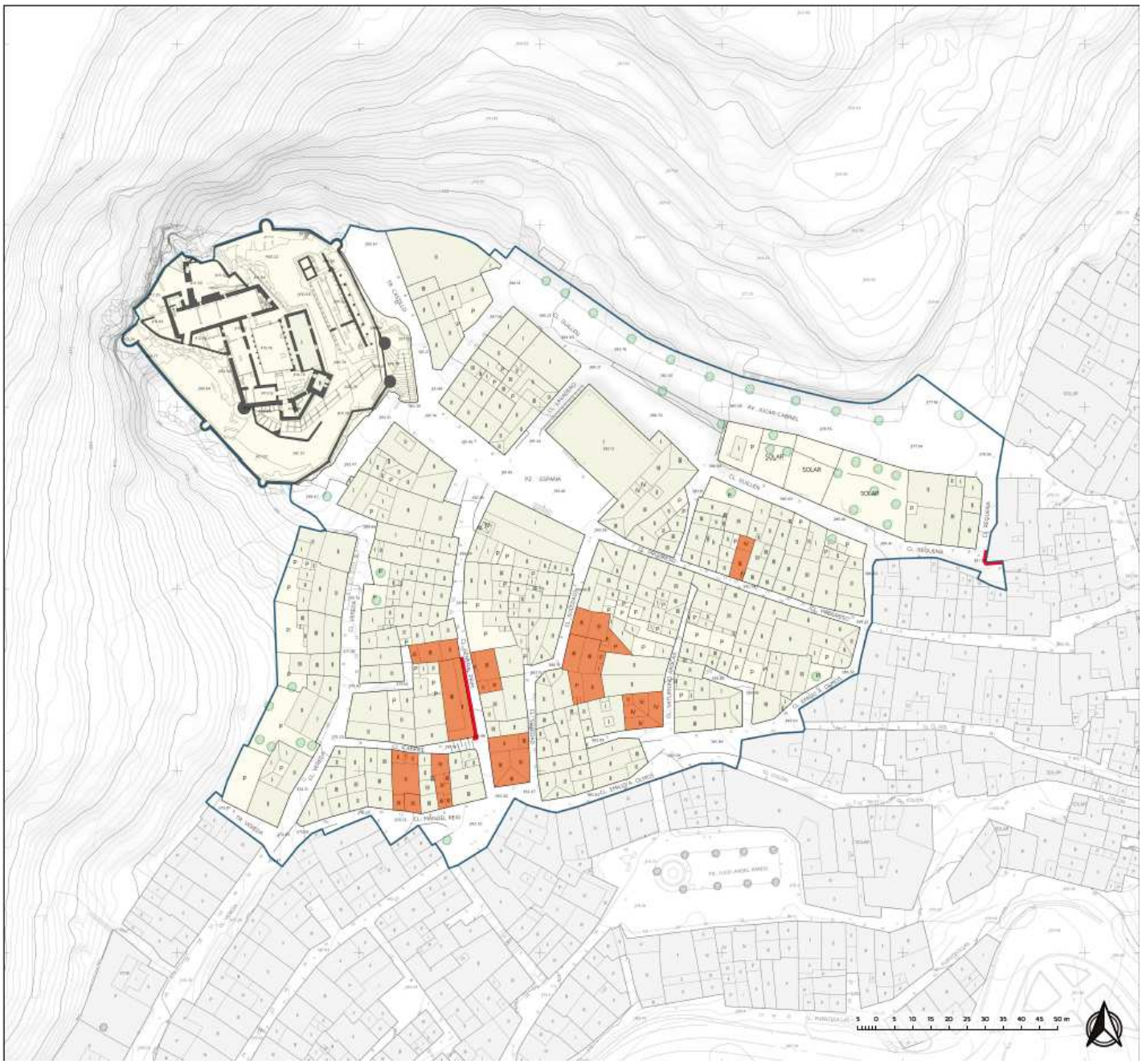
P7



ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

- Patio
- 1 Altura
- 2 Alturas
- 3 Alturas
- 4 Alturas

P8

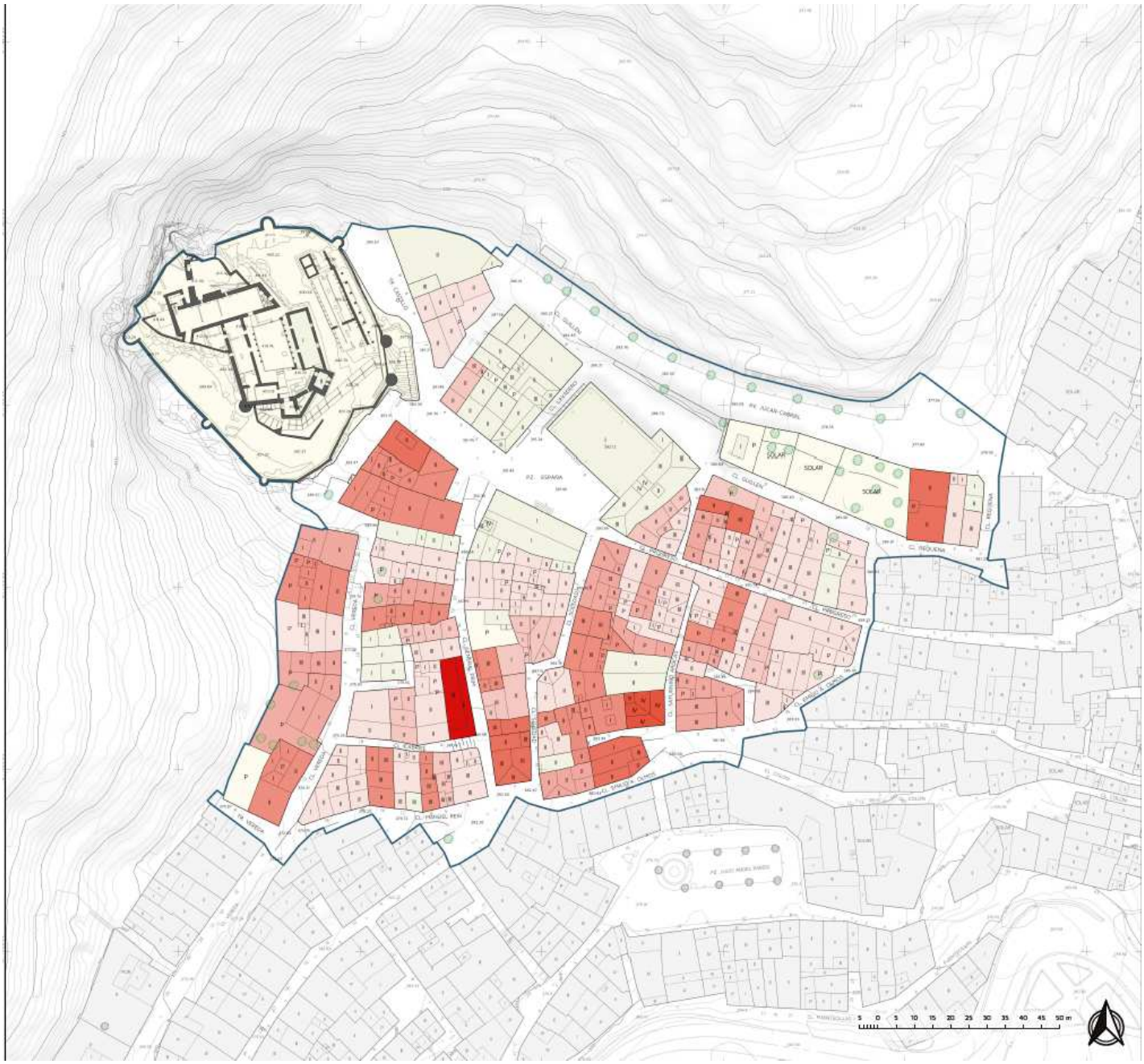


ELEMENTOS FUERA DE ORDENACION

Elementos con exceso de volumetría

Elementos fuera de alineación

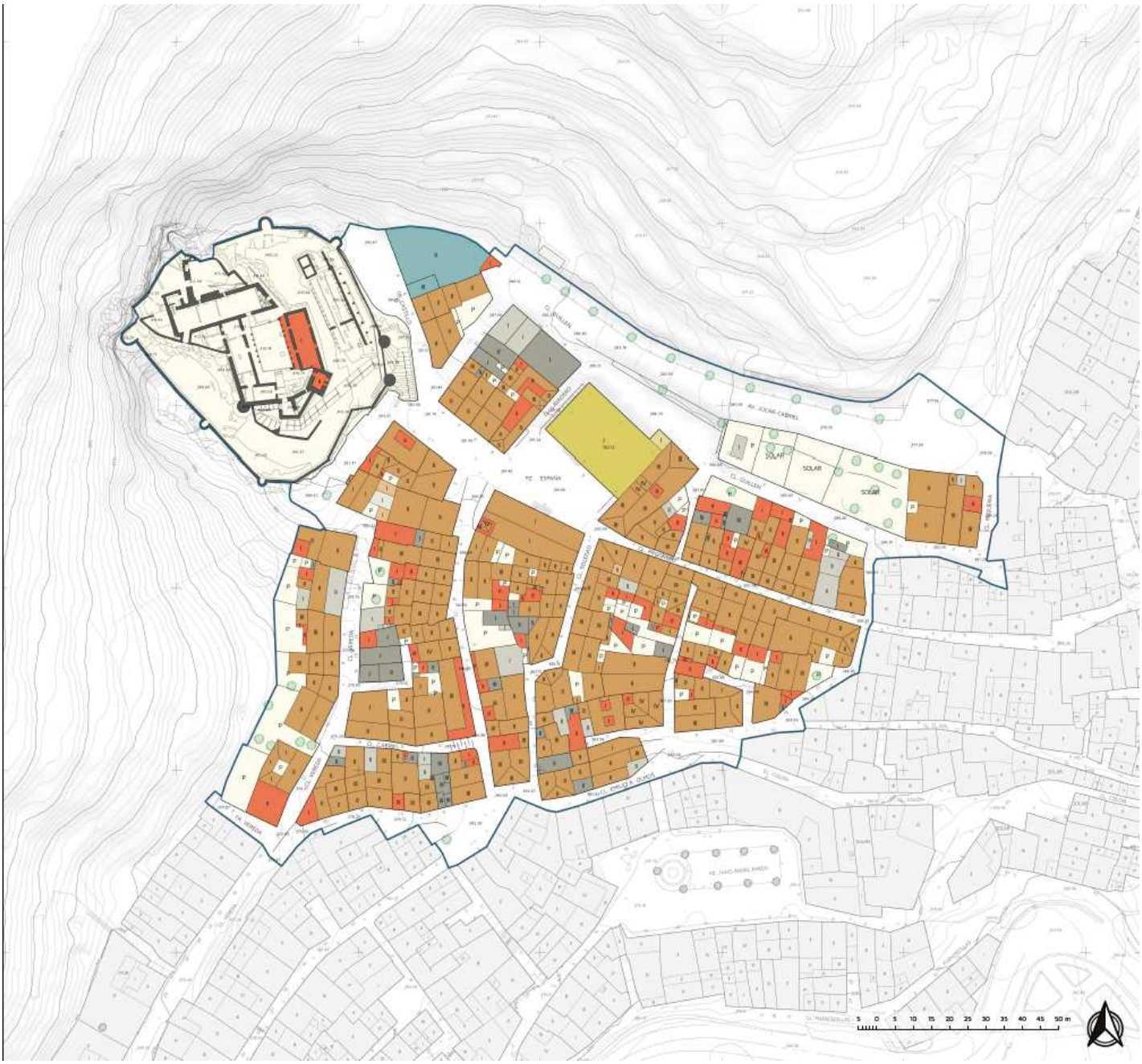
P9



INMUEBLES RESIDENCIALES HABITADOS

- 0 Habitantes censados
- 1 Habitante censado
- 2 Habitantes censados
- 3 Habitantes censados
- 4 Habitantes censados
- 5 Habitantes censados
- 6 Habitantes censados
- 7 Habitantes censados

P10



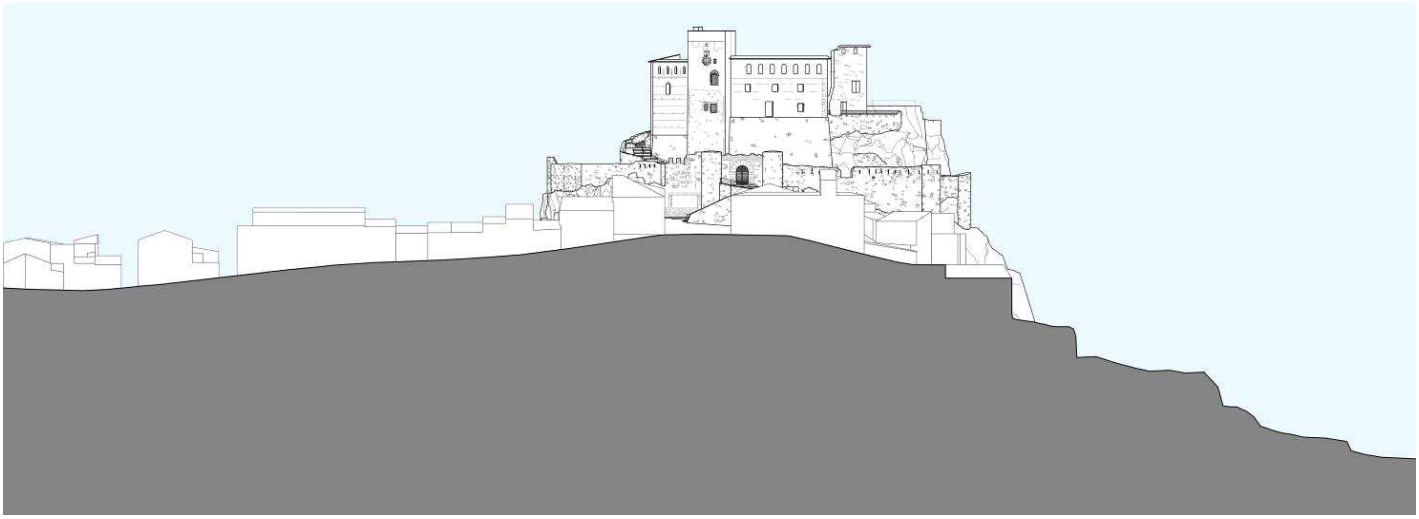
CUBIERTAS INCLINADAS

- Teja cerámica curva
- Teja cerámica plana
- Placas de fibrocemento
- Placas de chapa metálica
- Placas de fibra de vidrio translúcida

CUBIERTAS PLANAS

- Baldosín cerámico, transitable
- Terrazo, transitable de uso público
- Terrazo, no transitable
- Grava, no transitable

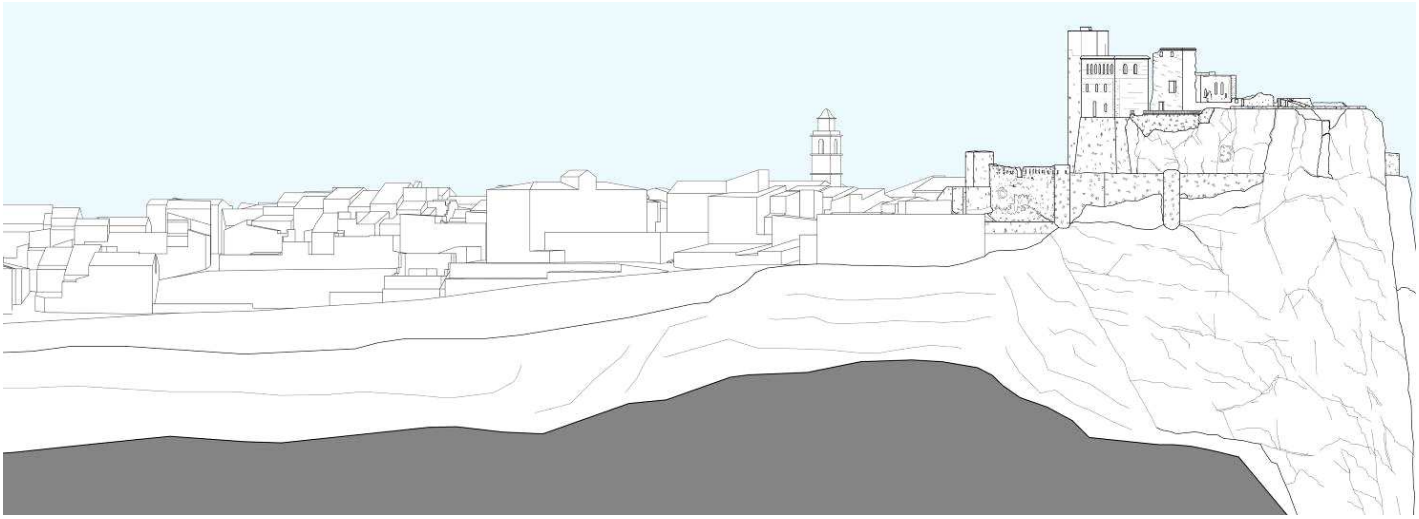
P11



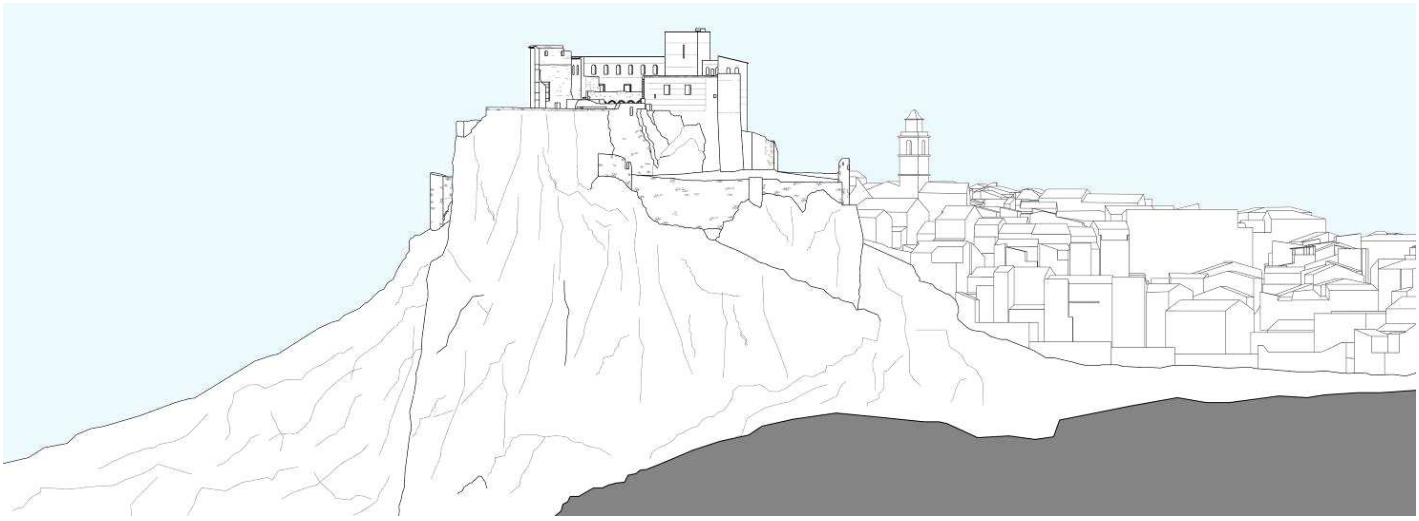
P12.1



P12.2



P12.3

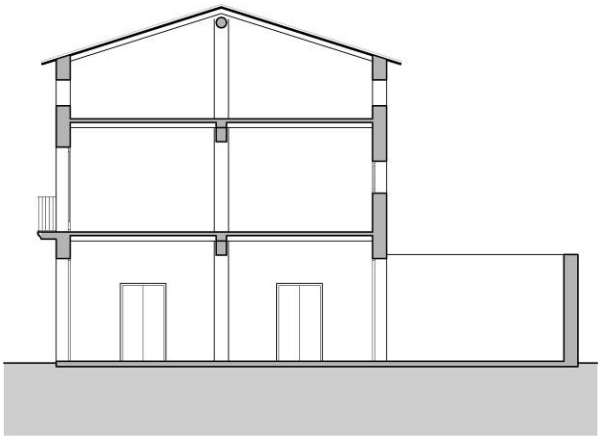


P12.4

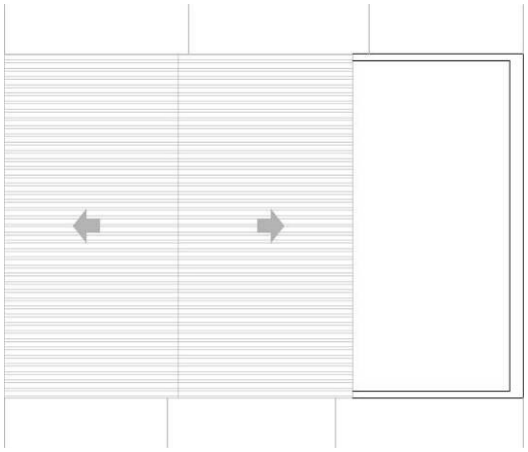
PLANOS DE TIPOLOGÍAS PREDOMINANTES



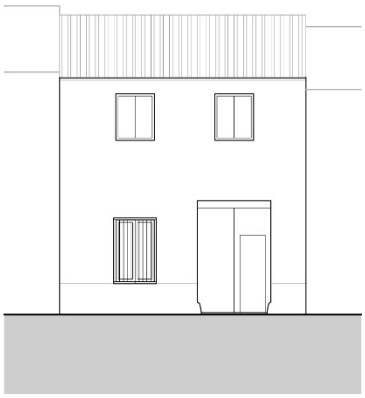
P13.1



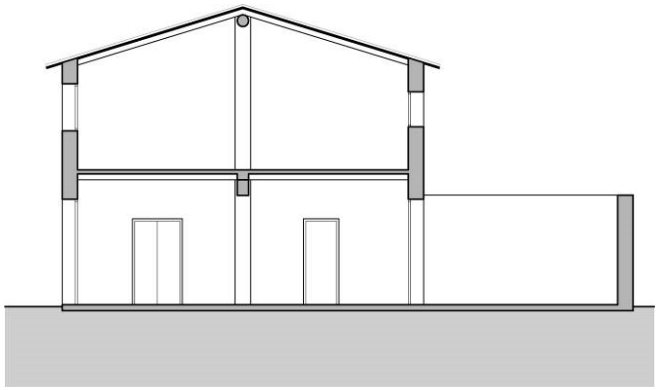
P13.2



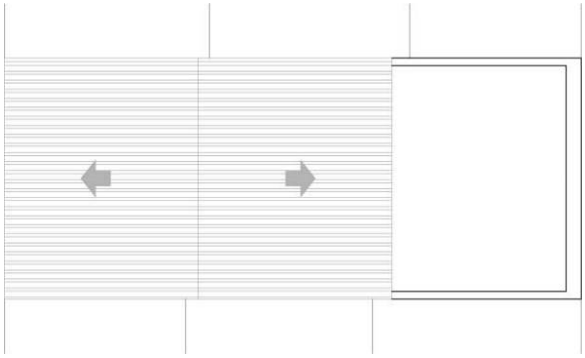
P13.3



P14.1

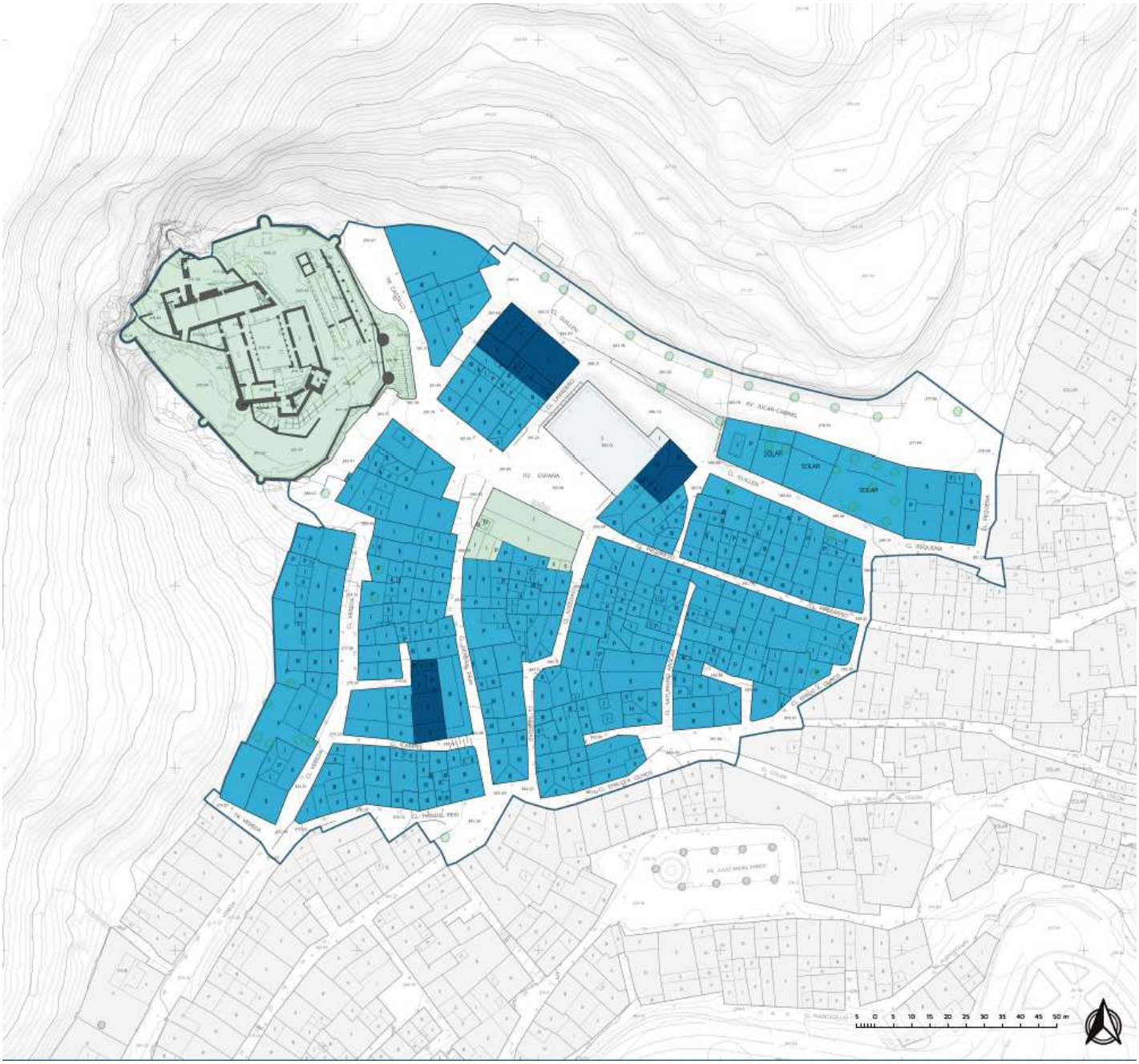


P14.2



P14.3

SERIE DE ORDENACIÓN PROPUESTA EN EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN

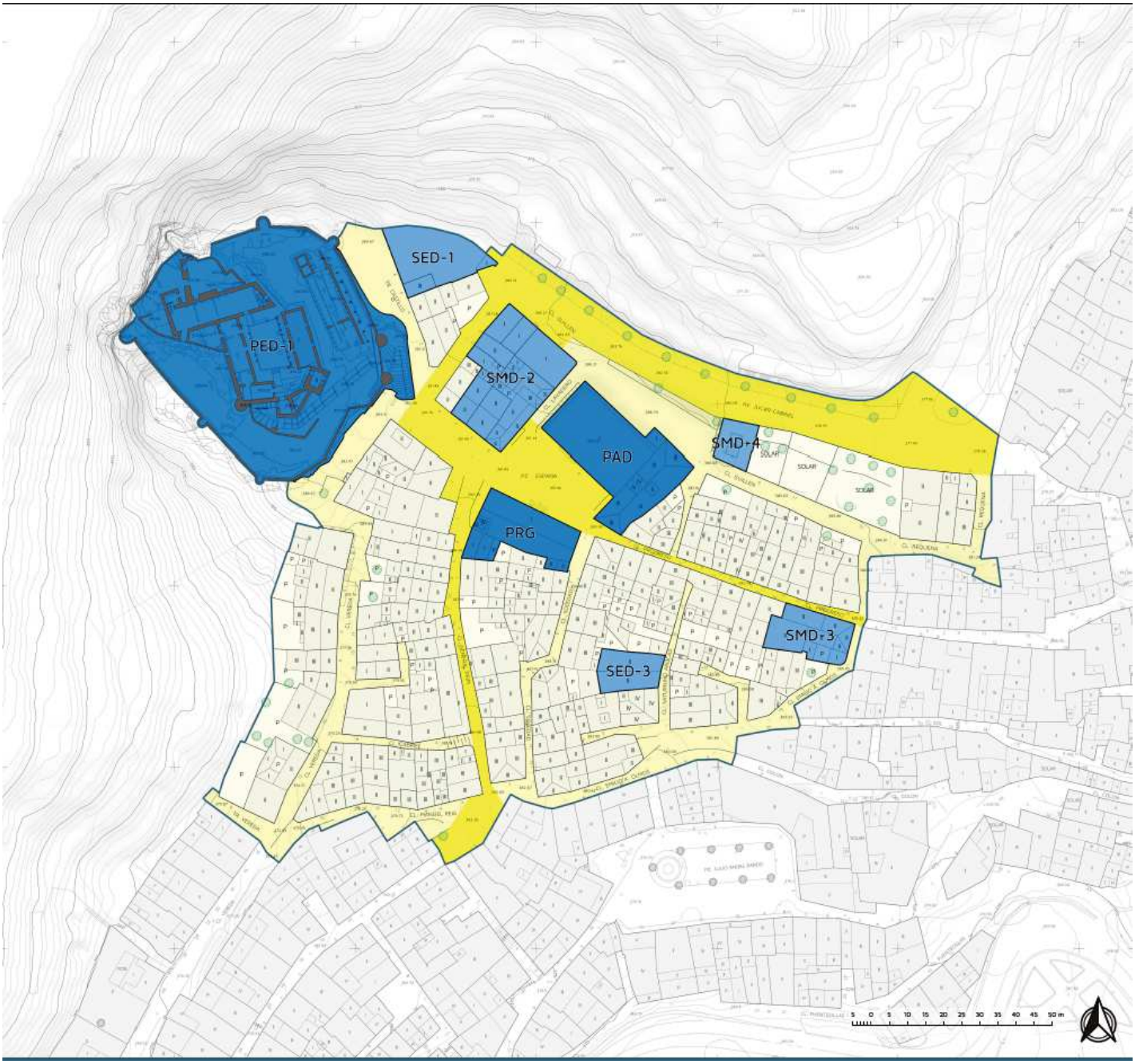


ALTURAS MÁXIMAS DE LA EDIFICACIÓN

- 1 Altura
- 2 Alturas
- 3 Alturas

- Edificio singular

P15



RED VIARIA

Viario perteneciente a la red primaria

Viario perteneciente a la red secundaria

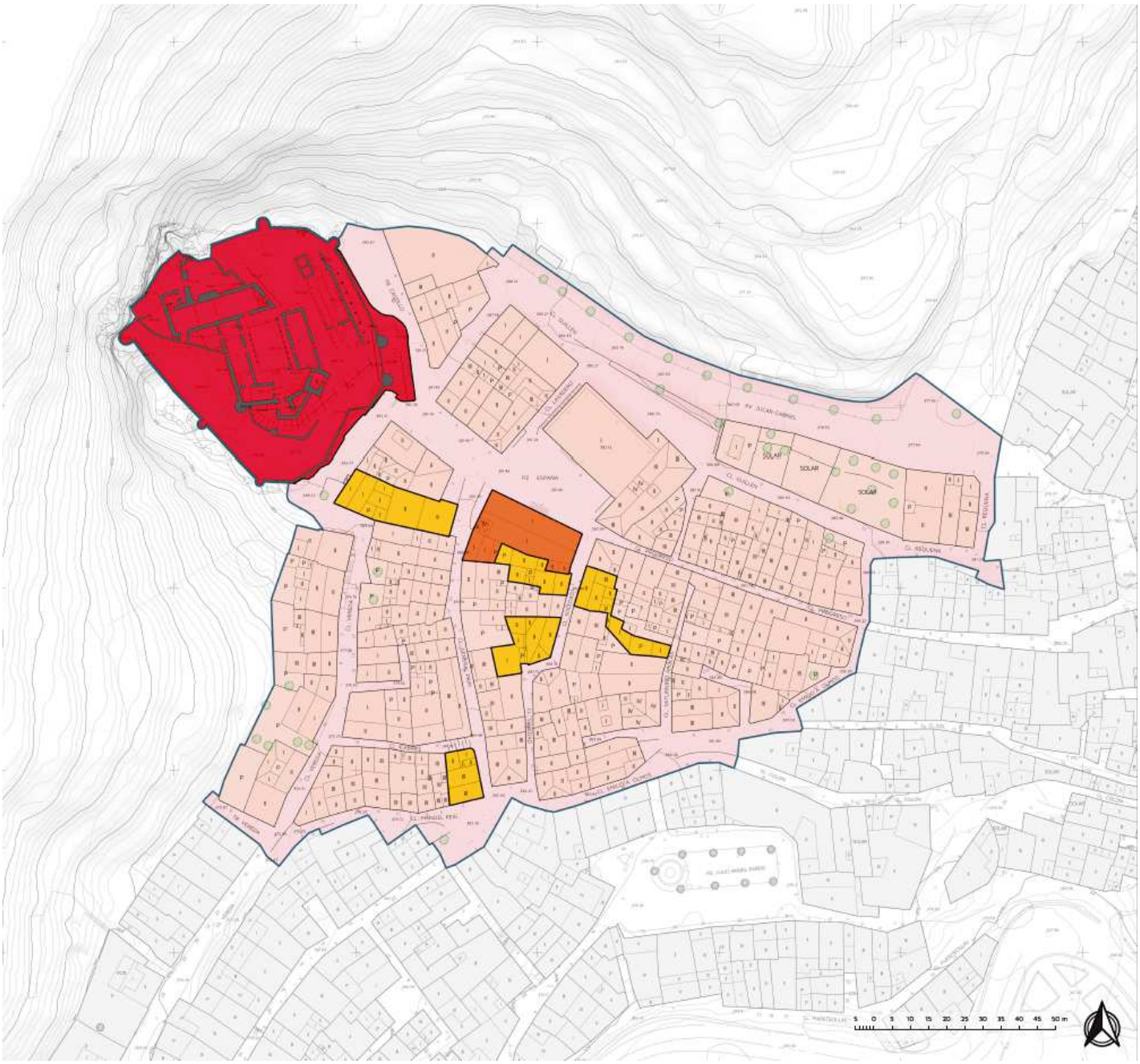
EQUIPAMIENTOS

Equipamiento perteneciente a la red primaria

Equipamiento perteneciente a la red secundaria

ED Educativo-Cultural
RD Deportivo-Recreativo
TD Asitencial
ID Infraestructura-Servicio urbano
AD Administrativo-Institucional
RG Religioso
MD Multiple

P16



PATRIMONIO CULTURAL PROTEGIDO

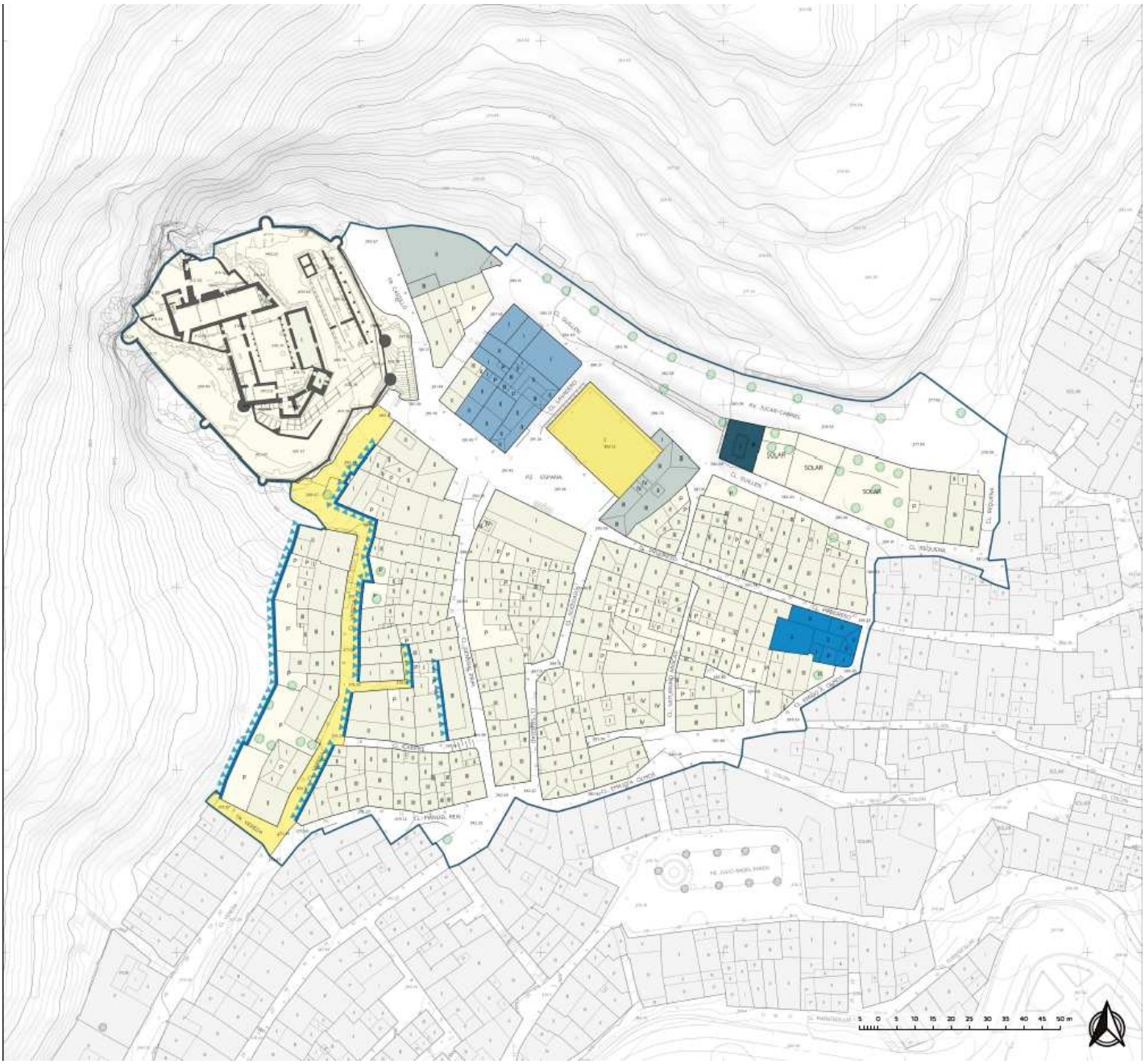
BIC - Bien de Interés Cultural

BRL - Bien de Relevancia Local

BC - Bien Catalogado

Entorno de protección BIC

P17



ACTUACIONES PRIORITARIAS

- Eliminación o traslado de antena de telecomunicaciones
- Integración en la red de suelo dotacional público
- Adecuación de uso y estética de parcela dotacional púiblica
- Adecuación estética de parcela dotacional pública
- Repavimentación de espacios públicos como el entorno
- Fomento de la renovación estética de medianeras y traseras

P17

CATÁLOGO DE PROTECCIONES DE COFRENTES (VALENCIA)

PATRIMONIO CULTURAL
ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS

C.EA-03

BIEN DE RELEVANCIA LOCAL (BRL)
Monumento de Interés Local

PROTECCIÓN GENERAL:
INTEGRAL

DENOMINACIÓN DEL BIEN

PRINCIPAL	**IGLESIA PARROQUIAL DE SAN JOSÉ OBRERO**
SECUNDARIA	**IGLESIA PATRIARCA SAN JOSÉ**

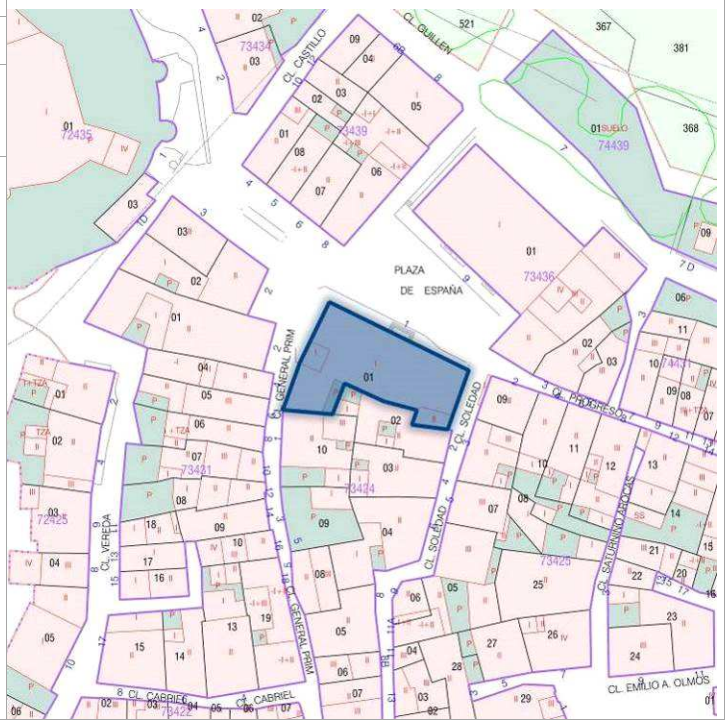
CONDICIONES DE BIEN DE RELEVANCIA LOCAL

JUSTIFICACIÓN LEGAL	Bien de Relevancia Local en virtud del artículo 3.b del Decreto 62/2011, de 20 de mayo del Consell, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los bienes de relevancia local.
VALORACIÓN DE SU INTERÉS	Es la iglesia parroquial del pueblo y ocupa una posición relevante dentro del NHT-BRL desde el siglo XVI y es un referente del paisaje urbano. Contiene campanas notables y algunas imágenes de interés.
AFECCIONES PATRIMONIALES	Edificio incluido en el Catálogo del P.G.O.U de Cofrentes de 2003y dentro del entorno de protección del BIC del Castillo de Cofrentes, según el mismo plan.
AFECCIONES URBANÍSTICAS ACTUALES Y PLANEAMIENTOS ANTERIORES	Suelo Urbano, Ordenanza NUH Núcleo Histórico, Suelo dotacional PRG, según P.G.O.U de Cofrentes de 2003.

SITUACIÓN

LOCALIZACIÓN	Plaza de España, 1
COORDENADAS UTM	ETRS89 30N 667246, 4344116
POLÍGONO, MANZANA, PARCELA CATASTRAL, REFERENCIA CATASTRAL	7342401XJ6474C

PLANO CATASTRAL DE SITUACIÓN



TITULARIDAD

PÚBLICA	
PRIVADA	Iglesia Católica.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

EMPLAZAMIENTO Y PAISAJE	Se encuentra en el municipio de Cofrentes, dentro del Núcleo Histórico Tradicional - BRL (NHT-BRL), en una posición muy destacada, dentro del mismo. Entorno urbano.	
REFERENCIAS HISTÓRICAS	**Cronología**	El origen es del siglo XVI, mientras que parte del volumen principal es de 1621; cubierta reconstruida en 1.969. En 1991 se acometió una nueva intervención. El interior fue redecorado en 2.015.
	Estilo	En la actualidad, indeterminado. El interior es de estilo neo rococó.
	Autoría	Indeterminada, en lo relativo al edificio original, sobre el que se establece la protección.
	Historia	No se dispone de información fidedigna sobre la historia de este edificio, si bien se sabe que forma parte de la estructura urbana del NHT-BRL desde la Edad Media Se ha especulado con el origen de la iglesia en la planta de la antigua mezquita, pero no se ha encontrado documentación al respecto, a excepción de referencias generales para todo el Valle, y tampoco ha habido intervenciones arqueológicas que hayan permitido un estudio al respecto. La planta de la nave parece sugerir que se trataba de un edificio de una sola nave, con tres tramos separados por arcos diafragmáticos ojivales, apoyados en contrafuertes laterales, que formaban ocho capillas y un cuarto tramo, donde se encontraría el altar. Posteriormente, se añadiría un tramo más en la parte enfrentada al castillo, donde se dispuso el acceso a la torre del campanario. La planta original podría ser de un edificio del siglo XVI, mientras que el cuerpo de la torre es muy posterior. La Capilla de la Comunión data de 1915 El 1.961 y debido a una serie de patologías estructurales, se encargó al arquitecto d. Víctor Gozálvez un "Proyecto de reconstrucción de cubierta y refuerzo de contrafuertes" que interpretó libremente el edificio. La solución final no se ejecutó conforme a las previsiones del proyecto y su autoría es desconocida. La cubierta original, incluyendo su estructura, se alteró por completo. La obra concluyó en 1969 y en 1991 se acometió otra intervención. En 2015, el "Taller de Arte Religioso de Julián del Olmo Lara" se encargó de la decoración de paredes y falso techo interior, siguiendo un estilo neorrococó.
TIPOLOGÍA	Edificio religioso - Iglesia	
DESCRIPCIÓN	Edificio de una sola nave, con cubierta a dos aguas y acceso en fachada lateral y fachada opuesta al altar. Tiene una torre localizada en la esquina de situada en el lado opuesto al altar mayor (fachada oeste). Antes de la restauración de 1961 estaba constituida por una nave da arcos diafragmáticos ojivales, apoyados en contrafuertes laterales, que formaban ocho capillas. En la reconstrucción de 1969, se eliminaron los arcos y los contrafuertes, sustituyendo la bóveda por unas celosías metálicas y un falso techo de escayola. También se alteró la fachada a la Plaza de España, por donde se produce el acceso lateral, a través de una escalera. En la fachada oeste se ha dispuesto otro acceso con rampa, en una esquina con un zócalo de piedra impostado, de reciente colocación. Interiormente y tras la última intervención (2015), la iglesia presenta una profusa decoración, tanto en los arcos de las paredes laterales, como en la zona del altar mayor, ligeramente sobreelevado. Lo que más protagonismo tiene, sin embargo, es la contundente decoración del falso techo, con cuarterones dorados y un gran cuadro central, que han creado una atmósfera que evoca el interior de salones palaciegos de estilo rococó. El suelo es de losas pulidas, formando un damero de color blanco y negro. La zona de la entrada principal, donde se encuentra la escalera de la torre	

	campanario, tiene algunas de las paredes y el zócalo, recubiertos de un aplacado de imitación de mampuesto.
SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS	A partir de la estructura original del edificio, de origen medieval, Víctor Gosálvez interpretó libremente la solución y se limitó a garantizar la estabilidad del inmueble, sin valorar su integración estética o paisajística y renunciando a un análisis histórico riguroso. Otras intervenciones posteriores abundaron en la misma ausencia de criterio científico. Como resultado de ello, la cubierta de la nave principal perdió toda su estructura y la teja original, que solo conserva en un cuerpo lateral, e incorporó una teja de tipo industrial y color rojo intenso, que destaca poderosamente en el contexto del NHT-BRL, dado el volumen de la nave.
BIENES MUEBLES	La mayor parte de la decoración interior e imaginería son recientes. Son destacables tres de las campanas; la de Jesús (de 1861), la de San Roque (de 1861) y la de Jesús, María y José (de 1849). En el año 2000, se añadió otra, dedicada a la Santísima Trinidad.
ELEMENTOS DE INTERÉS	----------
ELEMENTOS IMPROPIOS	----------
USOS ACTUALES Y PASADOS	Religioso

COMPONENTES PRINCIPALES

Nº	DENOMINACIÓN	VALORACIÓN	CARÁCTER	ESTADO DE CONSERVACIÓN
1.	Envolvente de la edificación (fachadas y cubiertas tradicionales, excluyendo intervenciones recientes)	(a conservar)	Material	Buen estado
2.	Composición de fachadas y detalles de las mismas propios de la arquitectura original del inmueble.	(a conservar)	Tipológico	Buen estado

ACTUACIONES PREVISTAS

Nº	DENOMINACIÓN	ACTUACIÓN	IMPORTANCIA	URGENCIA
1.	Envolvente de la edificación (fachadas y cubiertas tradicionales, excluyendo intervenciones recientes)	Mantenimiento	Alta	No urgente
2.	Composición de fachadas y detalles de las mismas propios de la arquitectura original del inmueble.	Mantenimiento	Alta	No urgente

– Mantenimiento; cuando las actuaciones se limitan a la mera conservación de lo existente.
– Rehabilitación; cuando unas partes se conservan, otras se restauran y otras se acondicionan para nuevos usos o para la recuperación de los antiguos.
– Restauración; cuando las actuaciones se dirigen a que la totalidad del componente recupere el aspecto original o la funcionalidad que hubiera perdido.
– Acondicionamiento; cuando en un componente las acciones realizan cambios en su aspecto o funcionalidad para minorar el impacto sobre otros componentes que se pretenden conservar.
– Eliminación; cuando lo que se pretende es la desaparición del componente por su incompatibilidad con el resto de componentes que se pretenden conservar.
Como criterio general:
– En los componentes a conservar y en buen estado, las actuaciones serán preferiblemente de mantenimiento; cuando el estado es aceptable primará la rehabilitación; y si es deficiente o malo las actuaciones serán fundamentalmente de restauración.
– En los componentes calificados como irrelevantes, las actuaciones serán preferiblemente de acondicionamiento cuando el elemento o conjunto tenga una Protección General Integral y se encuentre en situación deficiente o en mal estado. En el resto de casos puede obviarse la previsión de actuaciones.
– En los componentes calificados como impropios las actuaciones serán, obligatoriamente, de eliminación cuando el elemento o conjunto tenga una Protección General Integral y se encuentre en situación deficiente o en mal estado; no obstante, si su estado es bueno o incluso aceptable se propondrían, como mínimo, actuaciones de acondicionamiento dirigidas a minorar el impacto sobre los componentes que se mantienen, rehabilitan o restauran. En el resto de casos se optará libremente por las actuaciones que se estimen más convenientes por su incidencia sobre los componentes a conservar.

INTERVENCIONES RECIENTES

Se trata de un edificio reconstruido en 1969, 1991 y fechas posteriores, sobre el que se ha seguido interviniendo, sin seguir una línea o estilo claro. La decoración interior, neorrococó, combinada con ciertos elementos impostados, dentro y fuera del edificio, hacen muy difícil su interpretación y el reconocimiento de la parte original del edificio.

NORMATIVA DE PROTECCIONES USOS PROPUESTOS

NORMATIVA DE PROTECCIÓN (véase la normativa general de protección en la Memoria del Plan Especial)	**Elementos constructivos**	La mayor parte de los elementos constructivos fue alterada con la reconstrucción del edificio llevada a cabo en 1.969 y las obras de 1991, por lo que no es posible establecer una normativa de protección para este tipo de elementos. La protección se extiende exclusivamente a la estructura original del inmueble, oculta en este momento. El resto de los elementos exteriores e interiores no está protegido.
	Bienes muebles	----------
	Jardinería	----------
	Otros	----------
USOS PROPUESTOS	----------	
DESTINO PÚBLICO O PRIVADO	----------	

NORMATIVA DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA

NIVEL DE PROTECCIÓN

La protección paisajística asignada a la iglesia, como elemento constructivo e hito del paisaje urbano de Cofrentes, es ambiental, al encontrarse alterada en su mayor parte, tanto por fuera, coimo por dentro. Todas las actuaciones que se ejecuten en la iglesia deberán orientarse a recuperar el estado original del edificio, en la medida de lo posible y, al menos, en su envolvente.

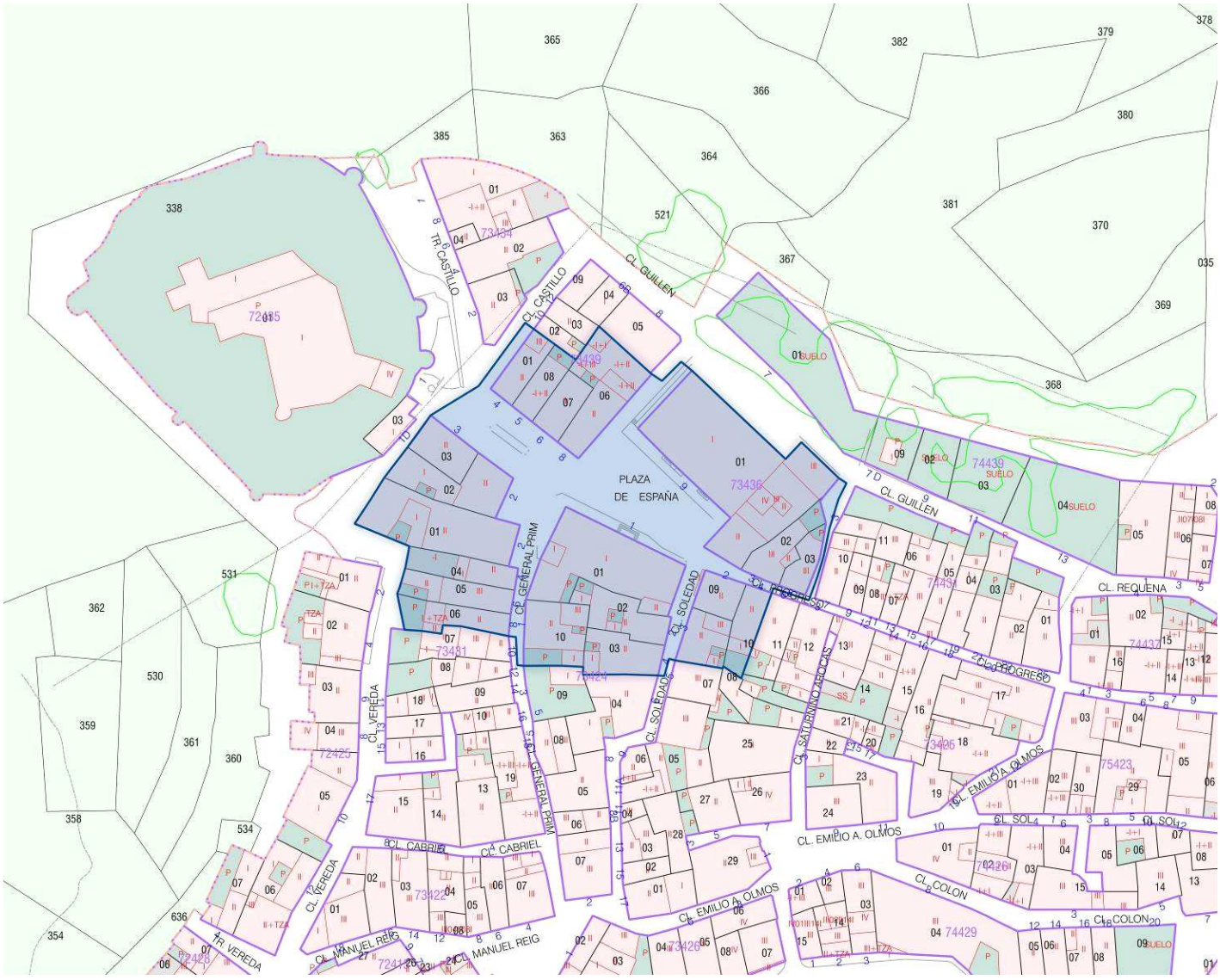
VALORES PAISAJÍSTICOS Y VISUALES ESPECÍFICOS A PRESERVAR

Desde el punto de vista paisajístico, debe preservarse la silueta de la iglesia.

JUSTIFICACIÓN, DELIMITACIÓN LITERAL Y GRÁFICA DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL BIEN. NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL MISMO

El entorno de protección es el espacio resultante de sumar todos los edificios recayentes a la plaza de España, los recayentes a la calle Progreso números 2, 3, 4 y 5, los recayentes a la calle Soledad números 1, 2 y 4, los recayentes a la calle General Prim números 1, 2, 4, 6 y 8, y los espacios públicos colindantes con los mismos.

Las intervenciones en el ámbito de protección deberán garantizar su plena integración con el elemento protegido y la no ocultación de su perfil o perspectiva. En caso de que dicha ocultación sea inevitable por la ubicación del elemento protegido y su entorno, deberá justificarse expresamente la integración del nuevo edificio o de la rehabilitación o restauración propuestas en cualquier inmueble, con relación al bien que se protege.



BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES DOCUMENTALES

BIBLIOGRAFÍA	Véase el apartado correspondiente de la Memoria Informativa de este Catálogo de Protecciones
FUENTES DOCUMENTALES	Véase el apartado correspondiente de la Memoria Informativa de este Catálogo de Protecciones

OBSERVACIONES

DOCUMENTOS GRÁFICOS

ÍNDICE DE DOCUMENTOS GRÁFICOS	**FOTOGRAFÍAS** SERIE PANORÁMICAS. EL EDIFICIO EN EL CONTEXTO Y A LO LARGO DE LA HISTORIA F1 y F2: Vistas panorámicas comparativas de la cornisa norte, a principios del siglo XX y en la actualidad. Fuente: Ayuntamiento de Cofrentes y AUG-ARQUITECTOS, SLP. F3: Vista del conjunto del NHT-BRL en el que se encuentra la iglesia. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP F4: Vista de la cornisa oeste del NHT-BRL, con la iglesia, a la izquierda de la imagen. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP F5 y F6: Vista de la iglesia desde el castillo, en la que se observa la pérdida de las

tejas originales, en la nave principal. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP

F7 y F8: Comparativa de la iglesia, a principios del siglo XX (sin la Plaza de España y con la cubierta original) y la actualidad. Fuente: Ayuntamiento de Cofrentes y AUG-ARQUITECTOS, SLP.

F9 y F10: aspecto actual de la iglesia en la fachada hacia la Plaza de España. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP.

DETALLES

F11: rampa de acceso a la iglesia. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP

F12 a F14: Aplacado de piedra impostado en el zócalo de la iglesia recientemente. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP

F15: Puerta de entrada a la nave. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP

F16: Detalle de aplacados imitando mampostería en el vestíbulo de entrada. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP

INTERIOR

F17: Detalle de aplacados imitando mampostería en el vestíbulo de entrada. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP

F18 y F19: vistas de la nave, en las que se observa el protagonismo del techo. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP

F20 y F21: Zona del altar mayor. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP

F22 a F25: Vista de las naves laterales. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP

OBRAS DE DECORACIÓN INTERIOR (2015)

F26 a F42: Evolución de las obras de decoración interior ejecutadas por el Taller de Arte Religioso de Julián del Olmo Lara.

HISTÓRICAS

(extraídas del Proyecto de reconstrucción de cubierta y refuerzo de contrafuertes de D. Víctor Gozálvez, 1.961)

F44 y F45: Vistas de la cubierta original de la nave, antes de su demolición.

F46 y F47: Fachada norte, a la plaza de España, antes de las obras, en 1961.

F48 a F50; Vistas del campanario.

PLANOS

(extraídos del Proyecto de reconstrucción de cubierta y refuerzo de contrafuertes de D. Víctor Gozálvez, 1.961)

P1: Planta del edificio.

P2: Sección transversal

FOTOGRAFÍAS

SERIE PANORÁMICAS DEL EDIFICIO EN EL CONTEXTO Y A LO LARGO DE LA HISTORIA



F1



F2



F3



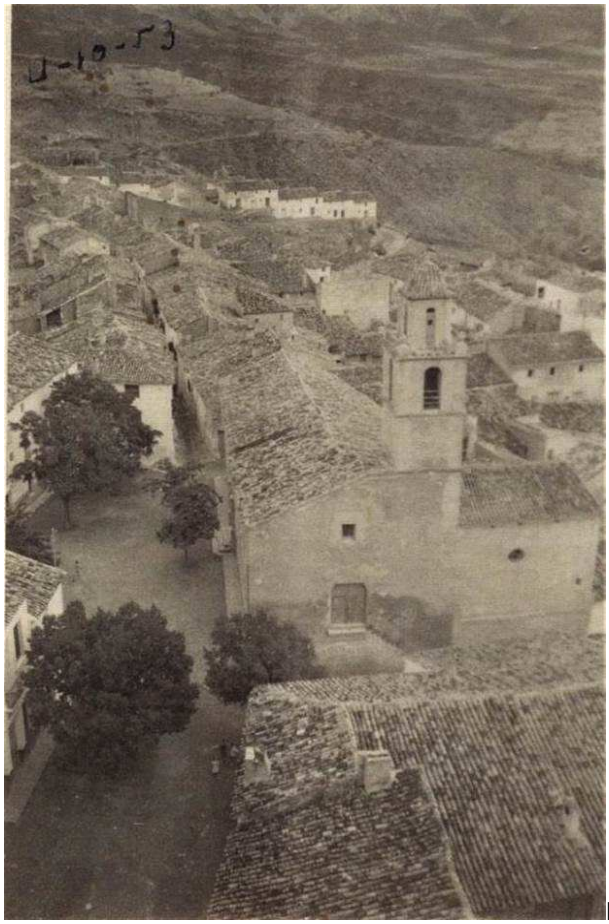
F4



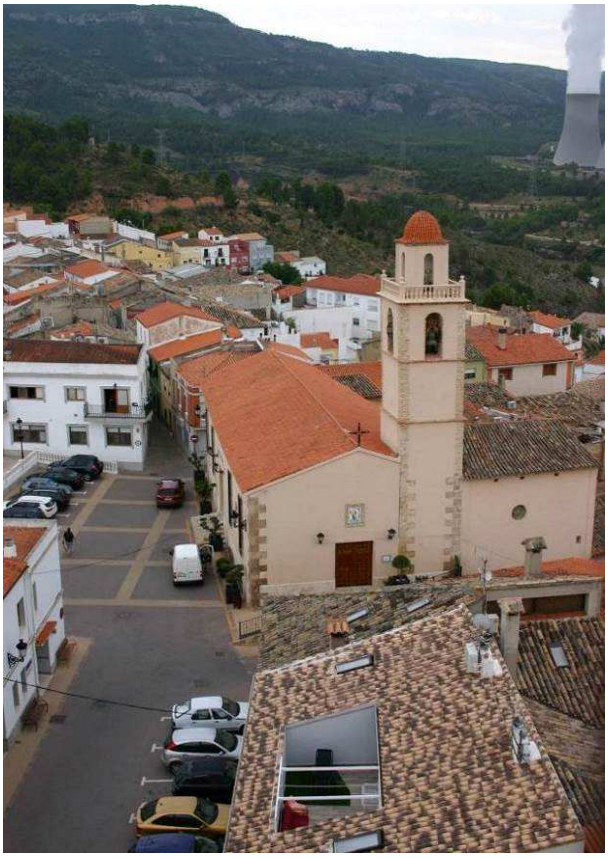
F5



F6



F7



F8



F9



F10

DETALLES



F11



F12



F13



F14



F15



F16

INTERIOR



F17



F18



F19



F20



F21



F22



F23

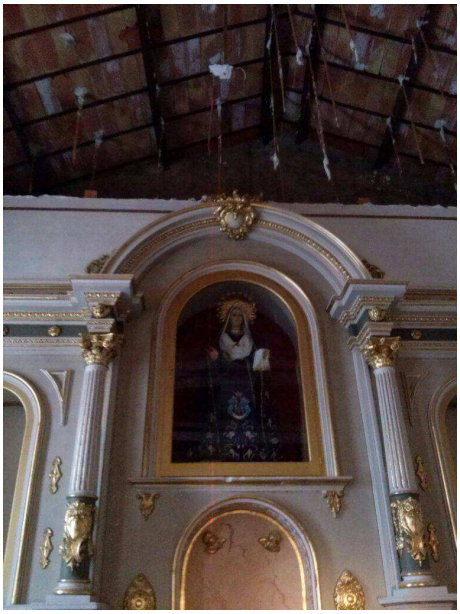


F24



F25

OBRAS DE DECORACIÓN INTERIOR (2015)



F26



F27



F28



F29



F30



F31



F32



F33



F34



F35



F36



F37



F38



F39



F40



F41





F43

HISTÓRICAS



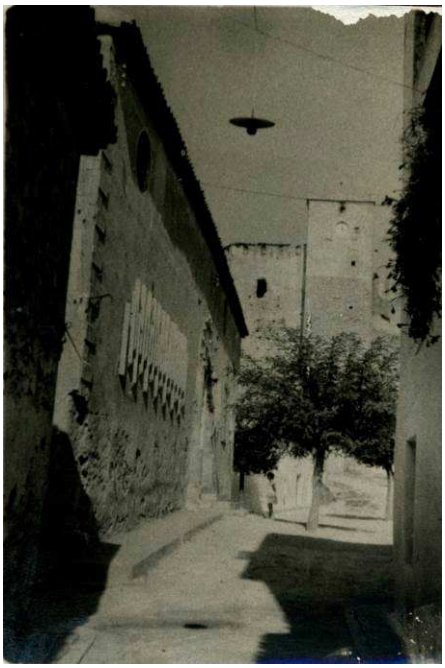
F44



F45



F46



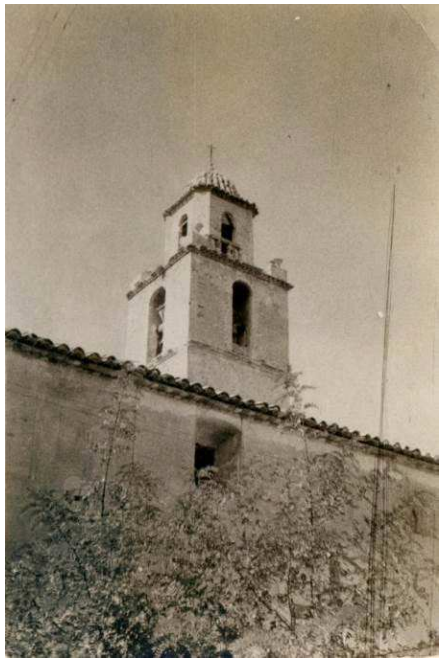
F47



F48

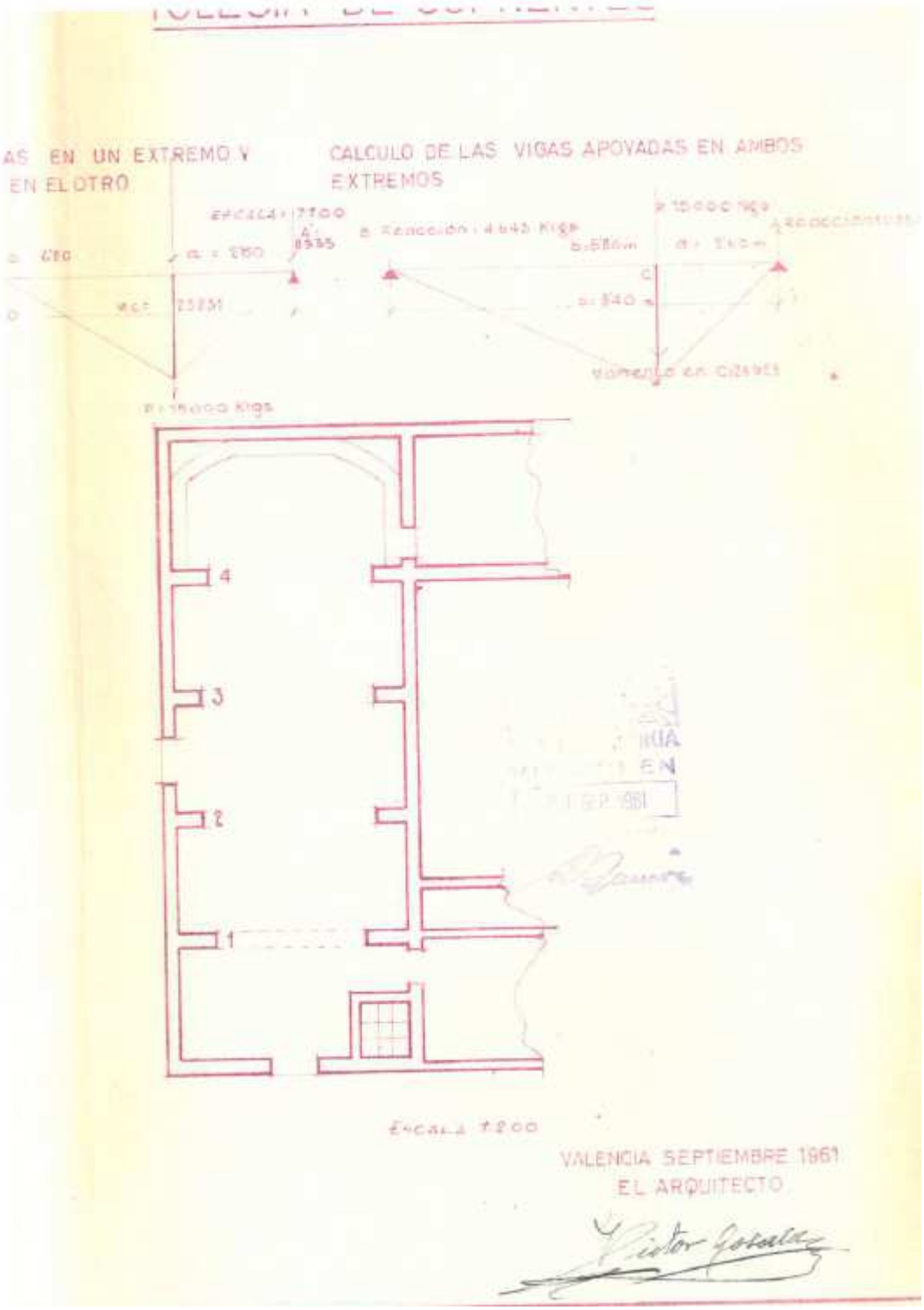


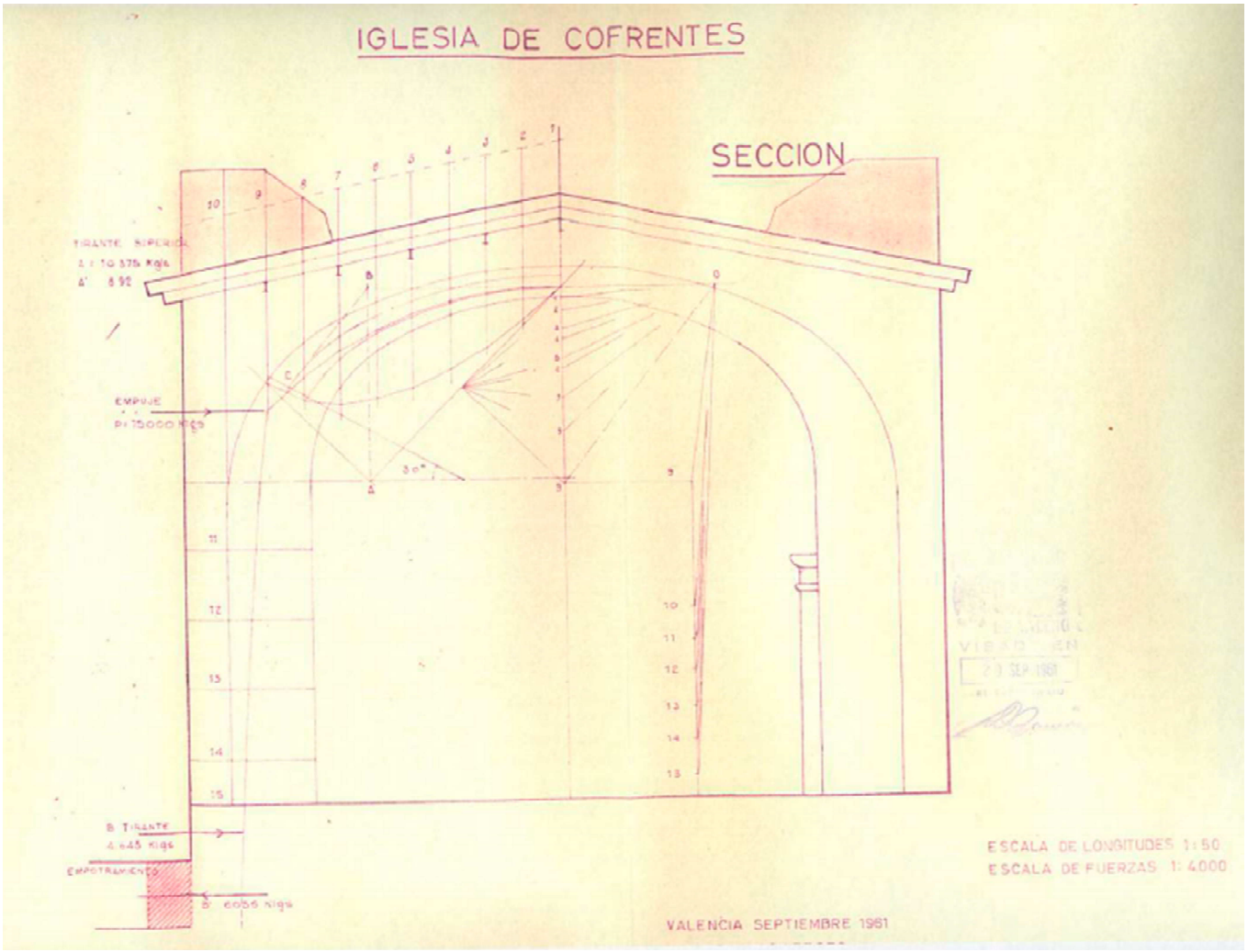
F49



F50

PLANOS


AS EN UN EXTREMO Y
EN EL OTRO
CALCULO DE LAS VIGAS APOYADAS EN AMBOS
EXTREMOS
4
3
2
1
ESCALA 1:20
VALENCIA SEPTIEMBRE 1961
EL ARQUITECTO


IGLESIA DE COFRENTES
SECCION
ESCALA DE LONGITUDES 1:50
ESCALA DE FUERZAS 1:4000
VALENCIA SEPTIEMBRE 1961

3. Bienes Catalogados – (BC).

CATÁLOGO DE PROTECCIONES DE COFRENTES (VALENCIA)

PATRIMONIO CULTURAL
ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS

C.EA-04

BIEN CATALOGADO (BC)

PROTECCIÓN GENERAL:
PARCIAL

DENOMINACIÓN DEL BIEN

PRINCIPAL	**VIVIENDA UNIFAMILIAR, C. GENERAL PRIM, 2**
SECUNDARIA	

CONDICIONES DE BIEN CATALOGADO

JUSTIFICACIÓN LEGAL	----------
VALORACIÓN DE SU INTERÉS	Es uno de los pocos edificios del NHT-BRL que conserva, al menos en su envolvente, gran parte de los elementos característicos de la arquitectura popular vernácula.
AFECCIONES PATRIMONIALES	Se encuentra catalogado y dentro del entorno de protección del BIC del Castillo de Cofrentes según el Catálogo del P.G.O.U de Cofrentes de 2003
AFECCIONES URBANÍSTICAS ACTUALES Y PLANEAMIENTOS ANTERIORES	Suelo Urbano, Ordenanza NUH Núcleo Histórico, según P.G.O.U de Cofrentes de 2003.

SITUACIÓN

LOCALIZACIÓN	Calle General Prim, 2
COORDENADAS UTM	ETRS89 30N 667213, 4344123
POLÍGONO, MANZANA, PARCELA CATASTRAL, REFERENCIA CATASTRAL	7343101XJ6474C

PLANO CATASTRAL DE SITUACIÓN



TITULARIDAD

PÚBLICA	
PRIVADA	Propietario privado

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

EMPLAZAMIENTO Y PAISAJE	El conjunto se encuentra en el NHT-BRL de Cofrentes. Entorno urbano.	
REFERENCIAS HISTÓRICAS	**Cronología**	Indeterminada. Presumiblemente, segunda mitad del siglo XIX
	Estilo	Arquitectura tradicional-popular.
	Autoría	Desconocida
	Historia	----------
TIPOLOGÍA	Vivienda popular entre medianeras en manzana compacta.	
DESCRIPCIÓN	Edificio entre medianeras, de dos alturas y planta rectangular. Huecos simétricos, con rejas de hierro forjado en las dos plantas, siguiendo el modelo tradicional. Fachada enlucida y encalada. Estructura realizada con muros de carga paralelos a fachada. Cubierta de teja árabe nueva. Apertura de huecos en testeros. Patio en el centro de la parcela, con dos cuerpos edificados en los extremos. Acceso centrado en planta y tres estancias recayentes a fachada.	
SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS	Las soluciones constructivas, de acuerdo con las pautas de la arquitectura vernácula, se basan en el empleo de la mampostería en muros de carga y cerramiento con revestimientos continuos, cubierta inclinada de teja árabe curva y carpinterías de madera.	
BIENES MUEBLES	----------	
ELEMENTOS DE INTERÉS	----------	
ELEMENTOS IMPROPIOS	----------	
USOS ACTUALES Y PASADOS	Vivienda	

COMPONENTES PRINCIPALES

Nº	DENOMINACIÓN	VALORACIÓN	CARÁCTER	ESTADO DE CONSERVACIÓN
1.	Envolvente de la edificación (fachadas y cubiertas tradicionales)	(a conservar)	Material	Buen estado
2.	Composición de fachadas y detalles de las mismas propios de la arquitectura tradicional	(a conservar)	Tipológico	Buen estado
3.	Elementos añadidos en fachada impropios de la arquitectura original (cableados).	(a conservar)	Material	Buen estado

ACTUACIONES PREVISTAS

Nº	DENOMINACIÓN	ACTUACIÓN	IMPORTANCIA	URGENCIA
1.	Envolvente de la edificación (fachadas y cubiertas tradicionales)	Mantenimiento	Alta	No urgente
2.	Composición de fachadas y detalles de las mismas propios de la arquitectura tradicional	Mantenimiento	Alta	No urgente
3.	Elementos añadidos en fachada impropios de la arquitectura original (cableados).	Eliminación	Alta	Urgente

– Mantenimiento; cuando las actuaciones se limitan a la mera conservación de lo existente.
– Rehabilitación; cuando unas partes se conservan, otras se restauran y otras se acondicionan para nuevos usos o para la recuperación de los antiguos.
– Restauración; cuando las actuaciones se dirigen a que la totalidad del componente recupere el aspecto original o la funcionalidad que hubiera perdido.
– Acondicionamiento; cuando en un componente las acciones realizan cambios en su aspecto o funcionalidad para minorar el impacto sobre otros componentes que se pretenden conservar.
– Eliminación; cuando lo que se pretende es la desaparición del componente por su incompatibilidad con el resto de componentes que se pretenden conservar.
Como criterio general:
– En los componentes a conservar y en buen estado, las actuaciones serán preferiblemente de mantenimiento; cuando el estado es aceptable primará la rehabilitación; y si es deficiente o malo las actuaciones serán fundamentalmente de restauración.

– En los componentes calificados como irrelevantes, las actuaciones serán preferiblemente de acondicionamiento cuando el elemento o conjunto tenga una Protección General Integral y se encuentre en situación deficiente o en mal estado. En el resto de casos puede obviarse la previsión de actuaciones.
– En los componentes calificados como impropios las actuaciones serán, obligatoriamente, de eliminación cuando el elemento o conjunto tenga una Protección General Integral y se encuentre en situación deficiente o en mal estado; no obstante, si su estado es bueno o incluso aceptable se propondrían, como mínimo, actuaciones de acondicionamiento dirigidas a minorar el impacto sobre los componentes que se mantienen, rehabilitan o restauran. En el resto de casos se optará libremente por las actuaciones que se estimen más convenientes por su incidencia sobre los componentes a conservar.

INTERVENCIONES RECIENTES

Cubierta de teja reconstruida.

NORMATIVA DE PROTECCIONES USOS PROPUESTOS

NORMATIVA DE PROTECCIÓN (véase la normativa general de protección en la Memoria del Plan Especial)	**Elementos constructivos**	Las intervenciones sobre los elementos originales del bien que conforman su envolvente exterior deberán ejecutarse con técnicas y criterios propios de la arquitectura popular vernácula, incluso en el caso de las posibles ampliaciones. La disposición de nuevos elementos constructivos se realizará intentando causar el menor impacto paisajístico sobre el elemento protegido.
	Bienes muebles	----------
	Jardinería	----------
	Otros	----------
USOS PROPUESTOS	Vivienda	
DESTINO PÚBLICO O PRIVADO	Privado	

BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES DOCUMENTALES

BIBLIOGRAFÍA	Véase el apartado correspondiente de la Memoria Informativa de este Catálogo de Protecciones
FUENTES DOCUMENTALES	Véase el apartado correspondiente de la Memoria Informativa de este Catálogo de Protecciones

OBSERVACIONES

DOCUMENTOS GRÁFICOS

ÍNDICE DE DOCUMENTOS GRÁFICOS	F1: Vista de la fachada del inmueble a la calle General Prim. Fuente: AUG-Arquitectos, SLP F2: Vista, en escorzo, de la fachada del inmueble a la calle General Prim. Fuente: AUG-Arquitectos, SLP F3 y F4: Detalle de la puerta de entrada, situada en una posición central. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP. F5, F6 y F7: Detalles de las rejas de las ventanas en planta baja y primera, siguiendo el modelo de la tipología tradicional. Fuente: AUG-Arquitectos, SLP F8: Detalle de esquina del inmueble en planta baja. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, S.L.P.

FOTOGRAFÍAS



F1



F2



F3





F5



F6



F7



F8

CATÁLOGO DE PROTECCIONES DE COFRENTES (VALENCIA)

PATRIMONIO CULTURAL
ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS

C.EA-05

BIEN CATALOGADO (BC)

PROTECCIÓN GENERAL:
PARCIAL

DENOMINACIÓN DEL BIEN

PRINCIPAL	**VIVIENDA UNIFAMILIAR, C. MANUEL REIG, 4**
SECUNDARIA	

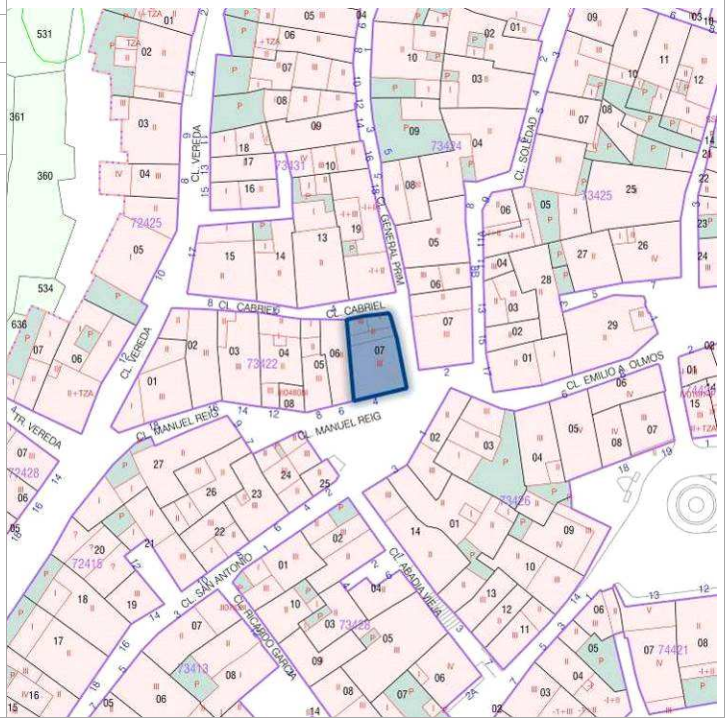
CONDICIONES DE BIEN CATALOGADO

JUSTIFICACIÓN LEGAL	----------
VALORACIÓN DE SU INTERÉS	Es uno de los pocos edificios del NHT-BRL que conserva, al menos en parte de su envolvente, elementos característicos de la arquitectura popular vernácula. Ocupa un lugar de gran exposición visual e históricamente ha tenido cierto protagonismo, por el estanco que albergó, en planta baja.
AFECCIONES PATRIMONIALES	
AFECCIONES URBANÍSTICAS ACTUALES Y PLANEAMIENTOS ANTERIORES	Suelo Urbano, Ordenanza NUH Núcleo Histórico, según P.G.O.U de Cofrentes de 2003.

SITUACIÓN

LOCALIZACIÓN	Calle Manuel Reig, 4
COORDENADAS UTM	ETRS89 30N 667230, 4344047
POLÍGONO, MANZANA, PARCELA CATASTRAL, REFERENCIA CATASTRAL	7342207XJ6474C0001DQ

PLANO CATASTRAL DE SITUACIÓN



TITULARIDAD

PÚBLICA	
PRIVADA	Propietario privado

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

EMPLAZAMIENTO Y PAISAJE	El conjunto se encuentra en el casco histórico de Cofrentes. Entorno urbano.	
REFERENCIAS HISTÓRICAS	**Cronología**	Indeterminada. Presumiblemente, segunda mitad del siglo XIX
	Estilo	Arquitectura tradicional-popular.
	Autoría	Desconocida
	Historia	----------
TIPOLOGÍA	Vivienda popular entre medianeras en manzana compacta.	
DESCRIPCIÓN	Edificio en esquina, recayente en una de sus fachadas a una pequeña plaza. Tiene planta rectangular y se desarrolla en dos alturas y bajo cubierta. La fachada más singular, a la calle Manuel Reig, presenta un ordenado diseño de sus huecos, cuya disposición y tamaño están perfectamente estudiados. Con tres puertas en planta baja (en origen, hoy solo conserva una), el edificio ofrece una fachada simétrica, en la que en planta primera aparecen sobre la misma vertical, tres balcones apoyados en ménsulas prominentes y en el bajo cubierta, tres ventanas rectangulares, protegidas por sendas rejas, al estilo tradicional de Cofrentes. Unas molduras verticales y horizontales, distribuyen el espacio de un modo ordenado y rígido, excepto en planta baja. La planta baja ha sido completamente alterada, recubierta con un aplacado de piedra beige, mate y con un zócalo de piedra pulida. La carpintería de la puerta principal es de aluminio, mientras que las ventanas en plantas baja y primera, presentan unas persianas enrollables de PVC blanco. Dispone de patio en la trasera de la parcela.	
SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS	Las soluciones constructivas, de acuerdo con las pautas de la arquitectura vernácula, se basan en el empleo de la mampostería en muros de carga y cerramiento con revestimientos continuos, cubierta inclinada de teja árabe curva y carpinterías de madera. Parte de los revestimientos han sido alterados.	
BIENES MUEBLES	----------	
ELEMENTOS DE INTERÉS	----------	
ELEMENTOS IMPROPIOS	----------	
USOS ACTUALES Y PASADOS	Vivienda	

COMPONENTES PRINCIPALES

Nº	DENOMINACIÓN	VALORACIÓN	CARÁCTER	ESTADO DE CONSERVACIÓN
1.	Envolvente de la edificación (fachadas y cubiertas tradicionales y materiales propios de la arquitectura popular)	(a conservar)	Material	Buen estado
2.	Composición de fachadas y detalles de las mismas propios de la arquitectura tradicional	(a conservar)	Tipológico	Buen estado
3.	Elementos añadidos en fachada impropios de la arquitectura original (cableados, carpinterías de PVC o aluminio, aplacados en planta baja y zócalos, etc.)	(a sustituir o eliminar)	Ambiental	Buen estado

ACTUACIONES PREVISTAS

Nº	DENOMINACIÓN	ACTUACIÓN	IMPORTANCIA	URGENCIA
1.	Envolvente de la edificación (fachadas y cubiertas tradicionales y materiales propios de la arquitectura popular)	Mantenimiento	Alta	No urgente
2.	Composición de fachadas y detalles de las mismas propios de la arquitectura tradicional	Mantenimiento	Alta	No urgente
3.	Elementos añadidos en fachada impropios de la arquitectura original, (cableados, carpinterías de PVC o aluminio, aplacados en planta baja y zócalos, etc.)	Sustitución	Alta	Urgente

– Mantenimiento; cuando las actuaciones se limitan a la mera conservación de lo existente.
– Rehabilitación; cuando unas partes se conservan, otras se restauran y otras se acondicionan para nuevos usos o para la recuperación de los antiguos.
– Restauración; cuando las actuaciones se dirigen a que la totalidad del componente recupere el aspecto original o la funcionalidad que hubiera perdido.
– Acondicionamiento; cuando en un componente las acciones realizan cambios en su aspecto o funcionalidad para minorar el impacto sobre otros componentes que se pretenden conservar.
– Eliminación; cuando lo que se pretende es la desaparición del componente por su incompatibilidad con el resto de componentes que se pretenden conservar.
Como criterio general:
– En los componentes a conservar y en buen estado, las actuaciones serán preferiblemente de mantenimiento; cuando el estado es aceptable primará la rehabilitación; y si es deficiente o malo las actuaciones serán fundamentalmente de restauración.
– En los componentes calificados como irrelevantes, las actuaciones serán preferiblemente de acondicionamiento cuando el elemento o conjunto tenga una Protección General Integral y se encuentre en situación deficiente o en mal estado. En el resto de casos puede obviarse la previsión de actuaciones.
– En los componentes calificados como impropios las actuaciones serán, obligatoriamente, de eliminación cuando el elemento o conjunto tenga una Protección General Integral y se encuentre en situación deficiente o en mal estado; no obstante, si su estado es bueno o incluso aceptable se propondrían, como mínimo, actuaciones de acondicionamiento dirigidas a minorar el impacto sobre los componentes que se mantienen, rehabilitan o restauran. En el resto de casos se optará libremente por las actuaciones que se estimen más convenientes por su incidencia sobre los componentes a conservar.

INTERVENCIONES RECIENTES

NORMATIVA DE PROTECCIONES USOS PROPUESTOS

NORMATIVA DE PROTECCIÓN (véase la normativa general de protección en la Memoria del Plan Especial)	**Elementos constructivos**	Las intervenciones sobre los elementos originales del bien que conforman su envolvente exterior deberán ejecutarse con técnicas y criterios propios de la arquitectura popular vernácula, incluso en el caso de las posibles ampliaciones. La disposición de nuevos elementos constructivos se realizará intentando causar el menor impacto paisajístico sobre el elemento protegido.
	Bienes muebles	----------
	Jardinería	----------
	Otros	----------
USOS PROPUESTOS	Vivienda	
DESTINO PÚBLICO O PRIVADO	Privado	

BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES DOCUMENTALES

BIBLIOGRAFÍA	Véase el apartado correspondiente de la Memoria Informativa de este Catálogo de Protecciones
FUENTES DOCUMENTALES	Véase el apartado correspondiente de la Memoria Informativa de este Catálogo de Protecciones

OBSERVACIONES

DOCUMENTOS GRÁFICOS

ÍNDICE DE DOCUMENTOS GRÁFICOS

FOTOGRAFÍAS

F1: Fachada del inmueble a la calle Manuel Reig en la actualidad. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP

F1: Fachada del inmueble a la calle Manuel Reig a mitad del siglo XX. Fuente: Ayuntamiento de Cofrentes

F3 y F4: Detalles de la planta primera y bajo cubierta, de la fachada recayente a Manuel Reig. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP.

F5 y F6: Detalles del alero y moldura de remate, debajo del mismo, de la fachada recayente a Manuel Reig. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP

F7 y F8: Detalles de la moldura y de un balcón de la fachada recayente a Manuel Reig. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP

F59 y F10: Puerta con persiana enrollable de PVC y puerta de entrada de aluminio, de la fachada recayente a Manuel Reig. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP

PLANOS

P1: Fachada de la tipología correspondiente a esta vivienda. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP.

FOTOGRAFÍAS



F1



F2



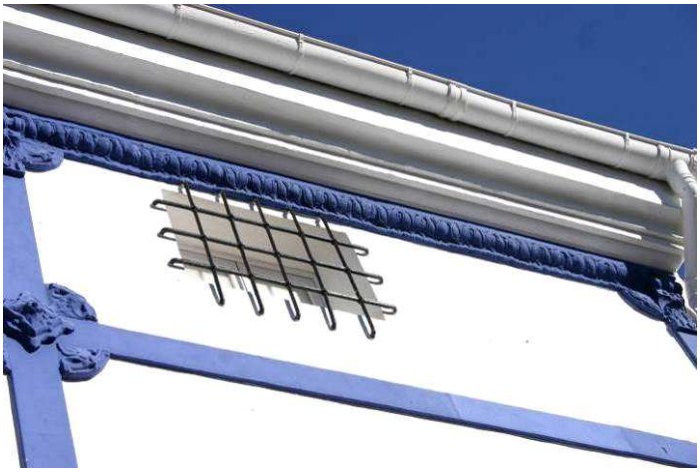
F3



F4



F5



F6



F7



F8



F9



F10

PLANOS



P1

CATÁLOGO DE PROTECCIONES DE COFRENTES (VALENCIA)

PATRIMONIO CULTURAL
ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS

C.EA-06

BIEN CATALOGADO (BC)

PROTECCIÓN GENERAL:
PARCIAL

DENOMINACIÓN DEL BIEN

PRINCIPAL	**VIVIENDA UNIFAMILIAR, C. SOLEDAD, 1**
SECUNDARIA	

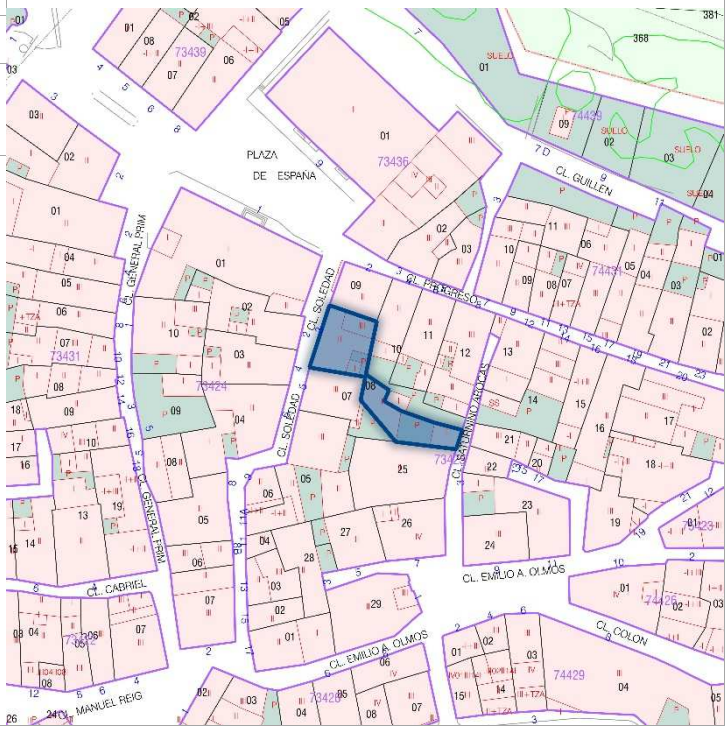
CONDICIONES DE BIEN CATALOGADO

JUSTIFICACIÓN LEGAL	----------
VALORACIÓN DE SU INTERÉS	Es uno de los pocos edificios del NHT-BRL que conserva, al menos en parte de su envolvente, ciertos elementos característicos de la arquitectura popular vernácula.
AFECCIONES PATRIMONIALES	Se encuentra catalogado según el Catálogo del P.G.O.U de Cofrentes de 2003
AFECCIONES URBANÍSTICAS ACTUALES Y PLANEAMIENTOS ANTERIORES	Suelo Urbano, Ordenanza NUH Núcleo Histórico, según P.G.O.U de Cofrentes de 2003.

SITUACIÓN

LOCALIZACIÓN	Calle Soledad, 3
COORDENADAS UTM	ETRS89 30N 667267, 4344099
POLÍGONO, MANZANA, PARCELA CATASTRAL, REFERENCIA CATASTRAL	7342508XJ6474C0001AQ

PLANO CATASTRAL DE SITUACIÓN



TITULARIDAD

PÚBLICA	
PRIVADA	Propietario privado

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

EMPLAZAMIENTO Y PAISAJE	El conjunto se encuentra en el casco histórico de Cofrentes. Entorno urbano.	
REFERENCIAS HISTÓRICAS	**Cronología**	Indeterminada. Presumiblemente, segunda mitad del siglo XIX
	Estilo	Arquitectura tradicional-popular.
	Autoría	Desconocida
	Historia	----------
TIPOLOGÍA	Vivienda popular entre medianeras en manzana compacta.	
DESCRIPCIÓN	Edificio entre medianeras, de dos alturas y planta rectangular (la propiedad tiene una extensión que llega hasta la calle Saturnino Arocas). Fachada asimétrica y acceso descentrado en planta, aunque existe un cuerpo principal que sí es simétrico. Fachada enfoscada y pintada. Estructura realizada con muros de carga paralelos a fachada. Cubierta a dos aguas de teja árabe y alero con moldura en dosel. Huecos abocinados y recercados por tres de sus lados. Existe un balcón situado sobre el hueco de la entrada y un retablo cerámico de nueve piezas dedicado a Nuestra Señora de los Desamparados.	
SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS	Las soluciones constructivas, de acuerdo con las pautas de la arquitectura vernácula, se basan en el empleo de la mampostería en muros de carga y cerramiento con revestimientos continuos, cubierta inclinada de teja árabe curva y carpinterías de madera.	
BIENES MUEBLES	----------	
ELEMENTOS DE INTERÉS	----------	
ELEMENTOS IMPROPIOS	----------	
USOS ACTUALES Y PASADOS	Vivienda	

COMPONENTES PRINCIPALES

Nº	DENOMINACIÓN	VALORACIÓN	CARÁCTER	ESTADO DE CONSERVACIÓN
1.	Envolvente de la edificación (fachadas y cubiertas tradicionales)	(a conservar)	Material	Buen estado
2.	Composición de fachadas y detalles de las mismas propios de la arquitectura tradicional	(a conservar)	Tipológico	Buen estado

ACTUACIONES PREVISTAS

Nº	DENOMINACIÓN	ACTUACIÓN	IMPORTANCIA	URGENCIA
1.	Envolvente de la edificación (fachadas y cubiertas tradicionales)	Mantenimiento	Alta	No urgente
2.	Composición de fachadas y detalles de las mismas propios de la arquitectura tradicional	Mantenimiento	Alta	No urgente

– Mantenimiento; cuando las actuaciones se limitan a la mera conservación de lo existente.
– Rehabilitación; cuando unas partes se conservan, otras se restauran y otras se acondicionan para nuevos usos o para la recuperación de los antiguos.
– Restauración; cuando las actuaciones se dirigen a que la totalidad del componente recupere el aspecto original o la funcionalidad que hubiera perdido.
– Acondicionamiento; cuando en un componente las acciones realizan cambios en su aspecto o funcionalidad para minorar el impacto sobre otros componentes que se pretenden conservar.
– Eliminación; cuando lo que se pretende es la desaparición del componente por su incompatibilidad con el resto de componentes que se pretenden conservar.
Como criterio general:
– En los componentes a conservar y en buen estado, las actuaciones serán preferiblemente de mantenimiento; cuando el estado es aceptable primará la rehabilitación; y si es deficiente o malo las actuaciones serán fundamentalmente de restauración.
– En los componentes calificados como irrelevantes, las actuaciones serán preferiblemente de acondicionamiento cuando el elemento o conjunto tenga una Protección General Integral y se encuentre en situación deficiente o en mal estado. En el resto de casos puede obviarse la previsión de actuaciones.

– En los componentes calificados como impropios las actuaciones serán, obligatoriamente, de eliminación cuando el elemento o conjunto tenga una Protección General Integral y se encuentre en situación deficiente o en mal estado; no obstante, si su estado es bueno o incluso aceptable se propondrían, como mínimo, actuaciones de acondicionamiento dirigidas a minorar el impacto sobre los componentes que se mantienen, rehabilitan o restauran. En el resto de casos se optará libremente por las actuaciones que se estimen más convenientes por su incidencia sobre los componentes a conservar.

INTERVENCIONES RECIENTES

NORMATIVA DE PROTECCIONES USOS PROPUESTOS

NORMATIVA DE PROTECCIÓN (véase la normativa general de protección en la Memoria del Plan Especial)	**Elementos constructivos**	Las intervenciones sobre los elementos originales del bien que conforman su envolvente exterior deberán ejecutarse con técnicas y criterios propios de la arquitectura popular vernácula, incluso en el caso de las posibles ampliaciones. La disposición de nuevos elementos constructivos se realizará intentando causar el menor impacto paisajístico sobre el elemento protegido.
	Bienes muebles	----------
	Jardinería	----------
	Otros	----------
USOS PROPUESTOS	Vivienda	
DESTINO PÚBLICO O PRIVADO	Privado	

BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES DOCUMENTALES

BIBLIOGRAFÍA	Véase el apartado correspondiente de la Memoria Informativa de este Catálogo de Protecciones
FUENTES DOCUMENTALES	Véase el apartado correspondiente de la Memoria Informativa de este Catálogo de Protecciones

OBSERVACIONES

DOCUMENTOS GRÁFICOS

ÍNDICE DE DOCUMENTOS GRÁFICOS	F1: Vista de la fachada a la calle Soledad. Fuente: AUG-Arquitectos, SLP F2: Detalle del balcón de planta primera, en la fachada a la calle Soledad. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP. F3: Detalle del alero y esquina de uno de los recercados. Fuente: AUG-Arquitectos, SLP F4 y F5: Detalle de puerta y ventana enrejada. Fuente: AUG-Arquitectos, SLP F3: Panel cerámico dedicado a Nuestra Señora de los Desamparados. Fuente: AUG-Arquitectos, SLP

FOTOGRAFÍAS



F1



F2



F3







F6

CATÁLOGO DE PROTECCIONES DE COFRENTES (VALENCIA)

PATRIMONIO CULTURAL
ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS

C.EA-07

BIEN CATALOGADO (BC)

PROTECCIÓN GENERAL:
PARCIAL

DENOMINACIÓN DEL BIEN

PRINCIPAL	**VIVIENDA UNIFAMILIAR, C. SOLEDAD, 2**
SECUNDARIA	

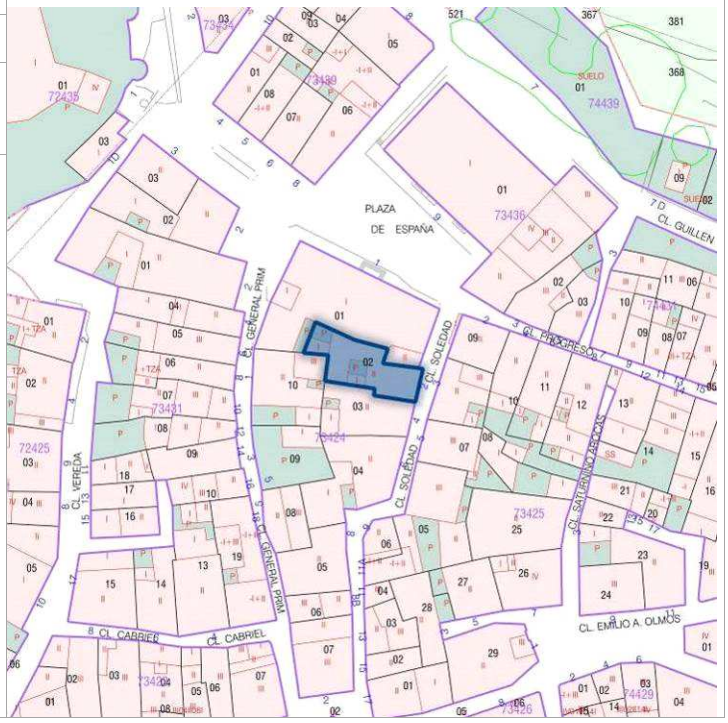
CONDICIONES DE BIEN CATALOGADO

JUSTIFICACIÓN LEGAL	----------
VALORACIÓN DE SU INTERÉS	Es uno de los pocos edificios del NHT-BRL que conserva, al menos en su envolvente, gran parte de los elementos característicos de la arquitectura popular vernácula.
AFECCIONES PATRIMONIALES	
AFECCIONES URBANÍSTICAS ACTUALES Y PLANEAMIENTOS ANTERIORES	Suelo Urbano, Ordenanza NUH Núcleo Histórico, según P.G.O.U de Cofrentes de 2003.

SITUACIÓN

LOCALIZACIÓN	Calle Soledad, 2
COORDENADAS UTM	ETRS89 30N 667251, 4344104
POLÍGONO, MANZANA, PARCELA CATASTRAL, REFERENCIA CATASTRAL	7342402XJ6474C0001XQ

PLANO CATASTRAL DE SITUACIÓN



TITULARIDAD

PÚBLICA	
PRIVADA	Propietario privado

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

EMPLAZAMIENTO Y PAISAJE	El conjunto se encuentra en el casco histórico de Cofrentes. Entorno urbano.	
REFERENCIAS HISTÓRICAS	**Cronología**	Indeterminada. Presumiblemente, segunda mitad del siglo XIX
	Estilo	Arquitectura tradicional-popular.
	Autoría	Desconocida
	Historia	----------
TIPOLOGÍA	Vivienda popular entre medianeras en manzana compacta.	
DESCRIPCIÓN	Edificio entre medianeras, de dos alturas. Fachada asimétrica y acceso descentrado en planta, Fachada enfoscada y pintada, con balcón en planta primera, sobre la puerta de entrada al inmueble. Los huecos son de proporciones verticales y conservan las carpinterías de madera. Estructura realizada con muros de carga paralelos a fachada. Cubierta a dos aguas de teja árabe.	
SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS	Las soluciones constructivas, de acuerdo con las pautas de la arquitectura vernácula, se basan en el empleo de la mampostería en muros de carga y cerramiento con revestimientos continuos, cubierta inclinada de teja árabe curva y carpinterías de madera.	
BIENES MUEBLES	----------	
ELEMENTOS DE INTERÉS	----------	
ELEMENTOS IMPROPIOS	----------	
USOS ACTUALES Y PASADOS	Vivienda	

COMPONENTES PRINCIPALES

Nº	DENOMINACIÓN	VALORACIÓN	CARÁCTER	ESTADO DE CONSERVACIÓN
1.	Envolvente de la edificación (fachadas y cubiertas tradicionales)	(a conservar)	Material	Buen estado
2.	Composición de fachadas y detalles de las mismas propios de la arquitectura tradicional	(a conservar)	Tipológico	Buen estado
3.	Elementos añadidos en fachada impropios de la arquitectura original (cableados, contadores vistos).	(a sustituir o eliminar)	Material	Buen estado

ACTUACIONES PREVISTAS

Nº	DENOMINACIÓN	ACTUACIÓN	IMPORTANCIA	URGENCIA
1.	Envolvente de la edificación (fachadas y cubiertas tradicionales)	Mantenimiento	Alta	No urgente
2.	Composición de fachadas y detalles de las mismas propios de la arquitectura tradicional	Mantenimiento	Alta	No urgente
3.	Elementos añadidos en fachada impropios de la arquitectura original (cableados, contadores vistos).	Sustitución o eliminación	Alta	Urgente

– Mantenimiento; cuando las actuaciones se limitan a la mera conservación de lo existente.
– Rehabilitación; cuando unas partes se conservan, otras se restauran y otras se acondicionan para nuevos usos o para la recuperación de los antiguos.
– Restauración; cuando las actuaciones se dirigen a que la totalidad del componente recupere el aspecto original o la funcionalidad que hubiera perdido.
– Acondicionamiento; cuando en un componente las acciones realizan cambios en su aspecto o funcionalidad para minorar el impacto sobre otros componentes que se pretenden conservar.
– Eliminación; cuando lo que se pretende es la desaparición del componente por su incompatibilidad con el resto de componentes que se pretenden conservar.
Como criterio general:

– En los componentes a conservar y en buen estado, las actuaciones serán preferiblemente de mantenimiento; cuando el estado es aceptable primará la rehabilitación; y si es deficiente o malo las actuaciones serán fundamentalmente de restauración.
– En los componentes calificados como irrelevantes, las actuaciones serán preferiblemente de acondicionamiento cuando el elemento o conjunto tenga una Protección General Integral y se encuentre en situación deficiente o en mal estado. En el resto de casos puede obviarse la previsión de actuaciones.
– En los componentes calificados como impropios las actuaciones serán, obligatoriamente, de eliminación cuando el elemento o conjunto tenga una Protección General Integral y se encuentre en situación deficiente o en mal estado; no obstante, si su estado es bueno o incluso aceptable se propondrían, como mínimo, actuaciones de acondicionamiento dirigidas a minorar el impacto sobre los componentes que se mantienen, rehabilitan o restauran. En el resto de casos se optará libremente por las actuaciones que se estimen más convenientes por su incidencia sobre los componentes a conservar.

INTERVENCIONES RECIENTES

NORMATIVA DE PROTECCIONES USOS PROPUESTOS

NORMATIVA DE PROTECCIÓN (véase la normativa general de protección en la Memoria del Plan Especial)	**Elementos constructivos**	Las intervenciones sobre los elementos originales del bien que conforman su envolvente exterior deberán ejecutarse con técnicas y criterios propios de la arquitectura popular vernácula, incluso en el caso de las posibles ampliaciones. La disposición de nuevos elementos constructivos se realizará intentando causar el menor impacto paisajístico sobre el elemento protegido.
	Bienes muebles	----------
	Jardinería	----------
	Otros	----------
USOS PROPUESTOS	Vivienda	
DESTINO PÚBLICO O PRIVADO	Privado	

BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES DOCUMENTALES

BIBLIOGRAFÍA	Véase el apartado correspondiente de la Memoria Informativa de este Catálogo de Protecciones
FUENTES DOCUMENTALES	Véase el apartado correspondiente de la Memoria Informativa de este Catálogo de Protecciones

OBSERVACIONES

DOCUMENTOS GRÁFICOS

ÍNDICE DE DOCUMENTOS GRÁFICOS	F1: Vista de la fachada completa de la vivienda, a la calle Soledad. Fuente: AUG-Arquitectos, SLP F2: Detalle de la puerta de entrada. Fuente: AUG-ARQUITECTOS, SLP. F3: Detalle de ventana enrejada en planta baja. Fuente: AUG-Arquitectos, SLP F4: Detalle de balcón en planta primera. Fuente: AUG-Arquitectos, SLP F5: Detalle de ventana en planta primera. Fuente: AUG-Arquitectos, SLP F4: Detalle de alero y remate de canalón de zinc, sobre cableado trenzado. Fuente: AUG-Arquitectos, SLP

FOTOGRAFÍAS



F1



F2



F3



F4

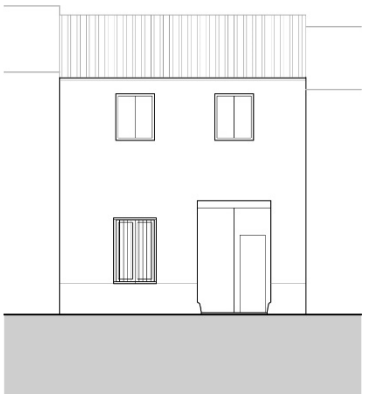


F5

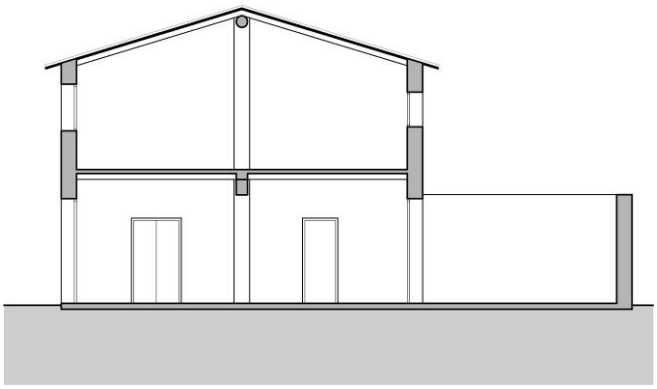


F6

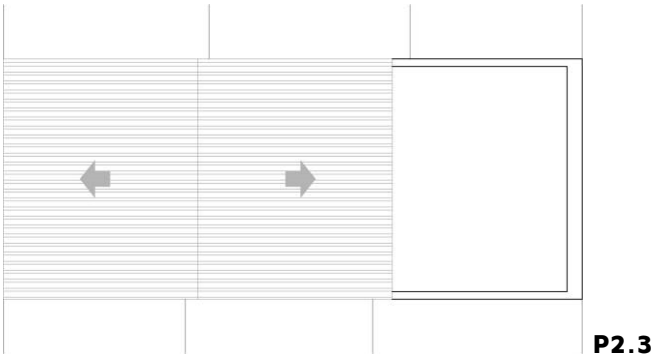
PLANOS



P2.1



P2.2



P2.3

CATÁLOGO DE PROTECCIONES DE COFRENTES (VALENCIA)

PATRIMONIO CULTURAL
ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS

C.EA-08

BIEN CATALOGADO (BC)

PROTECCIÓN GENERAL:
PARCIAL

DENOMINACIÓN DEL BIEN

PRINCIPAL	**VIVIENDA UNIFAMILIAR, C. SOLEDAD, 6**
SECUNDARIA	

CONDICIONES DE BIEN CATALOGADO

JUSTIFICACIÓN LEGAL	----------
VALORACIÓN DE SU INTERÉS	Es uno de los pocos edificios del NHT-BRL que conserva, al menos en su envolvente, gran parte de los elementos característicos de la arquitectura popular vernácula.
AFECCIONES PATRIMONIALES	
AFECCIONES URBANÍSTICAS ACTUALES Y PLANEAMIENTOS ANTERIORES	Suelo Urbano, Ordenanza NUH Núcleo Histórico, según P.G.O.U de Cofrentes de 2003.

SITUACIÓN

LOCALIZACIÓN	Calle Soledad, 6
COORDENADAS UTM	ETRS89 30N 667250, 4344085
POLÍGONO, MANZANA, PARCELA CATASTRAL, REFERENCIA CATASTRAL	7342404XJ6474C0001JQ

PLANO CATASTRAL DE SITUACIÓN



TITULARIDAD

PÚBLICA	
PRIVADA	Propietario privado

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

EMPLAZAMIENTO Y PAISAJE	El conjunto se encuentra en el casco histórico de Cofrentes. Entorno urbano.	
REFERENCIAS HISTÓRICAS	**Cronología**	Principios de s. XX
	Estilo	Arquitectura tradicional-popular.
	Autoría	Desconocida
	Historia	----------
TIPOLOGÍA	Vivienda popular entre medianeras en manzana compacta.	
DESCRIPCIÓN	Edificio entre medianeras, formando un requiebro. Se desarrolla en dos alturas, con huecos simétricos, protegidos por rejas de hierro forjado; las de la planta primera sobresalen (muy característico en Cofrentes), mientras que las de la planta baja están enrasadas. Fachada enlucida y pintada (en origen, encalada). Estructura realizada con muros de carga paralelos a fachada. Cubierta de teja árabe y alero cerámico. Apertura de huecos en testeros. Acceso descentrado en planta. El zócalo ha sido recubierto de un aplacado que imita mampostería.	
SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS	Las soluciones constructivas, de acuerdo con las pautas de la arquitectura vernácula, se basan en el empleo de la mampostería en muros de carga y cerramiento con revestimientos continuos, cubierta inclinada de teja árabe curva y carpinterías de madera.	
BIENES MUEBLES	----------	
ELEMENTOS DE INTERÉS	----------	
ELEMENTOS IMPROPIOS	----------	
USOS ACTUALES Y PASADOS	Vivienda	

COMPONENTES PRINCIPALES

Nº	DENOMINACIÓN	VALORACIÓN	CARÁCTER	ESTADO DE CONSERVACIÓN
1.	Envolvente de la edificación (fachadas y cubiertas tradicionales)	(a conservar)	Material	Buen estado
2.	Composición de fachadas y detalles de las mismas propios de la arquitectura tradicional	(a conservar)	Tipológico	Buen estado
3.	Elementos añadidos en fachada impropios de la arquitectura original, (cableados, contadores vistos, carpinterías de PVC o aluminio, aplacados en fachada).	(a sustituir o eliminar)	Material	Buen estado

ACTUACIONES PREVISTAS

Nº	DENOMINACIÓN	ACTUACIÓN	IMPORTANCIA	URGENCIA
1.	Envolvente de la edificación (fachadas y cubiertas tradicionales)	Mantenimiento	Alta	No urgente
2.	Composición de fachadas y detalles de las mismas propios de la arquitectura tradicional	Mantenimiento	Alta	No urgente
3.	Elementos añadidos en fachada impropios de la arquitectura original, (cableados, contadores vistos, carpinterías de PVC o aluminio, aplacados en fachada).	Sustitución o eliminación	Alta	Urgente

– Mantenimiento; cuando las actuaciones se limitan a la mera conservación de lo existente.
– Rehabilitación; cuando unas partes se conservan, otras se restauran y otras se acondicionan para nuevos usos o para la recuperación de los antiguos.
– Restauración; cuando las actuaciones se dirigen a que la totalidad del componente recupere el aspecto original o la funcionalidad que hubiera perdido.
– Acondicionamiento; cuando en un componente las acciones realizan cambios en su aspecto o funcionalidad para minorar el impacto sobre otros componentes que se pretenden conservar.

– Eliminación; cuando lo que se pretende es la desaparición del componente por su incompatibilidad con el resto de componentes que se pretenden conservar.
Como criterio general:
– En los componentes a conservar y en buen estado, las actuaciones serán preferiblemente de mantenimiento; cuando el estado es aceptable primará la rehabilitación; y si es deficiente o malo las actuaciones serán fundamentalmente de restauración.
– En los componentes calificados como irrelevantes, las actuaciones serán preferiblemente de acondicionamiento cuando el elemento o conjunto tenga una Protección General Integral y se encuentre en situación deficiente o en mal estado. En el resto de casos puede obviarse la previsión de actuaciones.
– En los componentes calificados como impropios las actuaciones serán, obligatoriamente, de eliminación cuando el elemento o conjunto tenga una Protección General Integral y se encuentre en situación deficiente o en mal estado; no obstante, si su estado es bueno o incluso aceptable se propondrían, como mínimo, actuaciones de acondicionamiento dirigidas a minorar el impacto sobre los componentes que se mantienen, rehabilitan o restauran. En el resto de casos se optará libremente por las actuaciones que se estimen más convenientes por su incidencia sobre los componentes a conservar.

INTERVENCIONES RECIENTES

NORMATIVA DE PROTECCIONES USOS PROPUESTOS

NORMATIVA DE PROTECCIÓN (véase la normativa general de protección en la Memoria del Plan Especial)	**Elementos constructivos**	Las intervenciones sobre los elementos originales del bien que conforman su envolvente exterior deberán ejecutarse con técnicas y criterios propios de la arquitectura popular vernácula, incluso en el caso de las posibles ampliaciones. La disposición de nuevos elementos constructivos se realizará intentando causar el menor impacto paisajístico sobre el elemento protegido.
	Bienes muebles	----------
	Jardinería	----------
	Otros	----------
USOS PROPUESTOS	Vivienda	
DESTINO PÚBLICO O PRIVADO	Privado	

BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES DOCUMENTALES

BIBLIOGRAFÍA	Véase el apartado correspondiente de la Memoria Informativa de este Catálogo de Protecciones
FUENTES DOCUMENTALES	Véase el apartado correspondiente de la Memoria Informativa de este Catálogo de Protecciones

OBSERVACIONES

DOCUMENTOS GRÁFICOS

ÍNDICE DE DOCUMENTOS GRÁFICOS	
	F1: Vista de la fachada completa a la calle soledad. Fuente: AUG-Arquitectos, SLP F2: Detalle de zócalo aplacado (impropio), puerta y ventanas de la fachada a la calle Soledad. Fuente: AUG-Arquitectos, SLP F3, F4 y F5: Detalles de planta baja y zócalo aplacado (impropio) de la fachada a la calle Soledad. Se observan también las rejas nuevas y las persianas de PVC (impropias) Fuente: AUG-Arquitectos, SLP F6 y F7: Entrada a un callejón, actualmente vinculado a la vivienda. Fuente: AUG-Arquitectos, SLP F8 y F9: Vistas de la fachada completa a la calle Soledad. Fuente: AUG-Arquitectos, SLP F10 y F11: Detalle de la planta primera: balcón, alero y hueco de ventana con reja volada. Fuente: AUG-Arquitectos, SLP F12: Detalle de reja volada en planta primera, muy característica de Cofrentes. Fuente: AUG-Arquitectos, SLP F13: Detalle de esquina de la vivienda, en planta primera, a la calle Soledad. Fuente: AUG-Arquitectos, SLP F14: Ventanuco en planta primera y alero cerámico. Fuente: AUG-Arquitectos, SLP F15: Detalle de puerta de acceso recayente a la calle Soledad, rodeada de zócalo con aplacado de piedra. Se observa también el contador eléctrico. Fuente: AUG-Arquitectos, SLP

FOTOGRAFÍAS



F1



F2



F3



F4



F5



F6



F7



F8



F9



F10



F11



F12



F13



F14



F15

TÍTULO VII: ORDENANZA GRÁFICA

Se aportan a continuación unos esquemas descriptivos de los criterios a utilizar en actuaciones que se desarrollen sobre fachadas existentes con elementos impropios. Se pretende ofrecer una herramienta de fácil manejo, que de un modo intuitivo permita identificar los elementos impropios que presentan algunas fachadas y la forma de actuar en las mismas cuando, ya sea en el marco de una operación sencilla (con declaración responsable o licencia de obra menor) o de mayor envergadura, se plantee la oportunidad de adaptar la fachada a las ordenanzas del PEP, es decir, de rescatar el lenguaje de la arquitectura tradicional.

ORDENANZA GRÁFICA: CRITERIOS GENÉRICOS G-1

CRITERIOS Y OBJETIVOS

Las intervenciones sobre los edificios existentes, que conservan rasgos tipológicos, se orientarán a despojar toda la envolvente del edificio de aquellos elementos añadidos, contrarios a la ordenanza, con el objeto de recuperar la imagen original del inmueble y/o adaptar su configuración y aspecto externo a una expresión contenida y controlada. Serán eliminados de la fachada y cubierta del edificio todos los elementos incompatibles con la imagen de limpieza y sencillez que establecen las ordenanzas (tales como aplacados cerámicos en fachada, carpinterías de aluminio, máquinas exteriores de aire acondicionado, rótulos dominantes, etc.,...)

ESTADO ACTUAL GENÉRICO



PROPUESTA GENÉRICA



ORDENANZA GRÁFICA: CRITERIOS GENÉRICOS G-2

CRITERIOS Y OBJETIVOS

Las intervenciones sobre los edificios existentes en el CHA, que conservan rasgos tipológicos, se orientarán a despojar toda la envolvente del edificio de aquellos elementos añadidos, contrarios a la ordenanza, con el objeto de recuperar la imagen original del inmueble y/o adaptar su configuración y aspecto externo a una expresión contenida y controlada. Serán eliminados de la fachada y cubierta del edificio todos los elementos incompatibles con la imagen de limpieza y sencillez que establecen las ordenanzas (tales como aplacados cerámicos en fachada, carpinterías de aluminio, máquinas exteriores de aire acondicionado, rótulos dominantes, etc.,...)

ESTADO ACTUAL GENÉRICO



PROPUESTA GENÉRICA



ORDENANZA GRÁFICA: CRITERIOS GENÉRICOS G-3

CRITERIOS Y OBJETIVOS

Las intervenciones sobre los edificios existentes en el CHA, que conservan rasgos tipológicos, se orientarán a despojar toda la envolvente del edificio de aquellos elementos añadidos, contrarios a la ordenanza, con el objeto de recuperar la imagen original del inmueble y/o adaptar su configuración y aspecto externo a una expresión contenida y controlada. Serán eliminados de la fachada y cubierta del edificio todos los elementos incompatibles con la imagen de limpieza y sencillez que establecen las ordenanzas (tales como aplacados cerámicos en fachada, carpinterías de aluminio, máquinas exteriores de aire acondicionado, rótulos dominantes, etc.,...)

ESTADO ACTUAL GENÉRICO



PROPUESTA GENÉRICA

