



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CENTRO TRADICIONAL DE ALICANTE

-

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

-

Aprobación definitiva Pleno 13 de agosto de 2018.

BOP nº 158, de 20 de agosto de 2018.

DOGV nº 8365, de 21 de agosto de 2018.



ORDENANZAS

1. NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO 1. NORMAS GENERALES

- ARTÍCULO 1. OBJETO Y CONTENIDO
- ARTÍCULO 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN
- ARTÍCULO 3. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO
- ARTÍCULO 4. DELIMITACIÓN DE LAS DISTINTAS ZONAS DE ORDENACIÓN
- ARTÍCULO 5. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA Y PALEONTOLÓGICA
- ARTÍCULO 6. CONDICIONES DE LAS LICENCIAS DE OBRA
- ARTÍCULO 7. CONDICIONES DE LA PUBLICIDAD EXTERIOR

TÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

- ARTÍCULO 8. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y ALCANCE
- ARTÍCULO 9. PARÁMETROS
- ARTÍCULO 10. ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN
- ARTÍCULO 11. OCUPACIÓN
- ARTÍCULO 12. ALTURA
- ARTÍCULO 13. ENTREPLANTAS
- ARTÍCULO 14. TRATAMIENTO DE MEDIANERÍAS
- ARTÍCULO 15. TRATAMIENTO DE PLANTAS DE ÁTICO
- ARTÍCULO 16. TRATAMIENTO DE LOS PATIOS INTERIORES
- ARTÍCULO 17. TRATAMIENTO DE LAS PLANTAS BAJAS
- ARTÍCULO 18. ELEMENTOS SALIENTES

TÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

- ARTÍCULO 19. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y ALCANCE
- ARTÍCULO 20. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS
- ARTÍCULO 21. CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL
- ARTÍCULO 22. CONDICIONES DEL USO TERCIARIO
- ARTÍCULO 23. CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL
- ARTÍCULO 24. CONDICIONES DEL USO DOTACIONAL

TÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN.

- ARTÍCULO 25. CONCEPTO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

CAPÍTULO 1. ZONA DE ORDENACIÓN SAN FRANCISCO

- ARTÍCULO 26. COMPOSICIÓN DE FACHADAS
- ARTÍCULO 27. ELEMENTOS SALIENTES
- ARTÍCULO 28. MATERIALES Y TEXTURAS

CAPÍTULO 2. ZONA DE ORDENACIÓN SAN FERNANDO. CASTAÑOS. CONSTITUCIÓN. PLAZA NUEVA

- ARTÍCULO 29. COMPOSICIÓN DE FACHADAS
- ARTÍCULO 30. ELEMENTOS SALIENTES
- ARTÍCULO 31. MATERIALES Y TEXTURAS

CAPÍTULO 3. ZONA DE ORDENACIÓN ENSANCHE

- ARTÍCULO 32. COMPOSICIÓN DE FACHADAS
- ARTÍCULO 33. ELEMENTOS SALIENTES
- ARTÍCULO 34. MATERIALES Y TEXTURAS



CAPÍTULO 4. ZONA DE ORDENACIÓN ALFONSO EL SABIO. RAMBLA. EXPLANADA

- ARTÍCULO 35. COMPOSICIÓN DE FACHADAS
- ARTÍCULO 36. ELEMENTOS SALIENTES
- ARTÍCULO 37. MATERIALES Y TEXTURAS
- ARTÍCULO 38. CONCEPTO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

TÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS.

- ARTÍCULO 39. DEFINICIÓN DE NIVEL DE PROTECCIÓN
- ARTÍCULO 40. NIVELES DE PROTECCIÓN Y RÉGIMEN NORMATIVO DE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS
- ARTÍCULO 41. NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL
- ARTÍCULO 42. NIVEL DE PROTECCIÓN PARCIAL
- ARTÍCULO 43. NIVEL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE INTERVENCIÓN.

- ARTÍCULO 44. CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN
- ARTÍCULO 45. OBRAS DE CONSERVACIÓN
- ARTÍCULO 46. OBRAS DE RESTAURACIÓN
- ARTÍCULO 47. OBRAS DE REFORMA
- ARTÍCULO 48. OBRAS QUE IMPLICAN ALTERACIÓN DE VOLUMEN
- ARTÍCULO 49. CONDICIONES DE LAS LICENCIAS DE OBRA

DISPOSICIÓN FINAL

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

2. ORDENANZAS GRÁFICAS.

3. PLANOS DE ORDENACIÓN.

01.	CALIFICACIÓN	E 1/2000
02.	RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL	E 1/2000
03.	SISTEMA VIARIO, ALINEACIONES	E 1/2000
04.	ZONAS DE ORDENACIÓN	E 1/2000
05.	ELEMENTOS CATALOGADOS	E 1/2000
06.	ZONA PROTECCIÓN ACUSTICA ESPECIAL	E 1/1000



TÍTULO 1. NORMAS GENERALES

ARTÍCULO 1. OBJETO Y CONTENIDO

Estas normas urbanísticas contienen, junto con los planos normativos y las fichas del catálogo que forman parte de este Plan Especial, las normas, criterios y definiciones que sirven para ordenar la protección y conservación del Centro Tradicional de Alicante.

ARTÍCULO 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación de estas normas urbanísticas es el sector de suelo urbano delimitado por las avenidas Alfonso X El Sabía, Rambla Méndez Núñez, Explanada de España, Doctor Ramón y Cajal, Doctor Gadea y Federico Soto, denominado genéricamente CENTRO TRADICIONAL DE ALICANTE. Su delimitación es la que figura en los planos que forman parte de este Plan Especial.

ARTÍCULO 3. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

El presente Plan Especial abarca exclusivamente suelo urbano, según la clasificación del suelo establecida por el Plan General de Ordenación Urbana.

La calificación urbanística de este suelo queda definida en el correspondiente plano de ordenación de este Plan Especial.

ARTÍCULO 4. DELIMITACIÓN DE LAS DISTINTAS ZONAS DE ORDENACIÓN

En el ámbito que abarca este Plan Especial, encontramos distintos conjuntos urbanos que responden a desarrollos claramente diferenciados. Para la correcta regulación de las condiciones de su edificación se delimitan las siguientes zonas de ordenación, cuya delimitación precisa se define en el plano *0.4 Zonas de Ordenación*:

1. Zona de ordenación 1: SAN FRANCISCO
2. Zona de ordenación 2: SAN FERNANDO, CASTAÑOS, CONSTITUCIÓN Y PLAZA NUEVA
3. Zona de ordenación 3: ENSANCHE
4. Zona de ordenación 4: ALFONSO EL SABIO, RAMBLA Y EXPLANADA.

ARTÍCULO 5. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA Y PALEONTOLÓGICA "

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

ARTÍCULO 6. CONDICIONES DE LAS LICENCIAS DE OBRA

1. Los proyectos de construcción o reforma de edificios incluirán el alzado completo de la manzana en todo el frente de la calle en que esté incluido el edificio a construir, además de las fotografías necesarias con el fin de valorar su adecuación a las mismas.

2. Los proyectos de construcción o reforma de edificios colindantes con edificios catalogados incorporarán en todas las plantas los límites de las edificaciones catalogadas contiguas con sus patios de parcela o espacios libres privados. Se incluirán alzados y secciones detallados de los edificios catalogados contiguos en los que se acotarán los principales elementos tales como cornisas, vuelos, dimensiones de los huecos, etc.

3. Los proyectos de construcción o reforma de edificios colindantes con edificios catalogados o de edad superior a 60 años deberán contener un estudio técnico detallado de las condiciones de conservación y estabilidad de estas edificaciones antiguas, de los riesgos reales que para éstas supone la intervención propuesta y de las medidas y soluciones constructivas que se tomarán para evitar posibles daños en estos edificios.



ARTÍCULO 7. CONDICIONES DE LA PUBLICIDAD EXTERIOR

1. Se prohíbe la fijación de carteles publicitarios sobre edificios, muros o vallas y la fijación en soportes exteriores exentos, así como sobre postes de alumbrado o tráfico.
2. Los anuncios, rótulos, muestras y banderines quedarán integrados dentro de los huecos de fachada. Se podrán colocar fuera del hueco, superpuestos a la fachada, en las plantas bajas, con una superficie máxima de 60 x 60 cm y limitando su número a uno por cada establecimiento de uso terciario o dotacional que exista en el edificio.
3. Como elementos publicitarios perpendiculares a fachada sólo se permitirán banderines ligeros que no podrán sobresalir de /a línea de vuelos regulada para cada zona de ordenación. Se dispondrán a una altura libre mínima de 4,50 metros sobre la rasante de la acera.
4. Sólo se permitirán rótulos luminosos en planta baja con ras condiciones de los apartados anteriores.
5. El Ayuntamiento podrá habilitar paredes, muros, vallas o paneles en los que se permita la colocación de elementos publicitarios con fines electorales o de actividades municipales. También podrá autorizar anuncios comerciales o anunciadores de actividades temporales tales como ferias, fiestas, manifestaciones exposiciones, siempre durante el plazo acorde con la celebración.
6. Desde la fecha de entrada en vigor del presente Plan Especial, se considerarán fuera de ordenación aquellos elementos publicitarios que no reúnan las condiciones reguladas por este Plan Especial.
7. En las obras de intervención en edificios con elementos publicitarios fuera de ordenación se exigirá su retirada o adecuación a las condiciones reguladas por este Plan Especial.

TÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

ARTÍCULO 8. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y ALCANCE

1. Estas condiciones generales regulan las características que han de observar los diversos elementos de las edificaciones. Su alcance se extiende tanto a las obras de conservación, restauración y reforma de las edificaciones existentes -estén éstas catalogadas o no- como a las de nueva planta.
2. Estas condiciones tienen un carácter general y se complementan con las reguladas en los Títulos 4 y 5 de las presentes Normas Urbanísticas. Si en alguna de estas condiciones particulares se estableciera alguna determinación más específica para una zona o edificio, prevalecerá ésta sobre las condiciones generales aquí reguladas.

ARTÍCULO 9. PARCELACIÓN

1. Las parcelas existentes antes de la aprobación del plan serán edificables si pueden albergar edificaciones que cumplan las restantes condiciones generales y particulares y el resto de la normativa técnica que sea de aplicación.
2. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán una superficie mínima de 150 m² y un linderos frontal de, al menos, 10 m de longitud, debiendo poder inscribirse en ellas un círculo de 10 m de diámetro. Los nuevos linderos laterales no se situarán en esquinas, estén o no achaflanadas, ni formarán con el frontal un ángulo inferior a 60° sexagesimales.



ARTÍCULO 10. ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

1. La edificación responderá a la tipología de manzana compacta, ordenándose por alineación a vial de tal modo que la fachada exterior de la edificación se disponga de manera continua a lo largo de las alineaciones oficiales de viales y espacios libres públicos determinadas en el correspondiente plano de ordenación de este Plan Especial. Los linderos laterales serán así mismo alcanzados por la edificación.
2. Las alineaciones oficiales son las definidas en el plano de alineaciones de este Plan Especial.
3. La edificabilidad de las parcelas resultantes vendrá determinada por esta alineación y la altura reguladora, tal y como se desprenda de la aplicación de las ordenanzas gráficas.

ARTÍCULO 11. OCUPACIÓN

1. El fondo máximo edificable de las edificaciones situadas en las manzanas 67, 68 69, 76, 77 y 78 será el establecido por el Plan General vigente. El resto de las edificaciones podrán ocupar la totalidad de la parcela.
2. En cualquier caso, la edificación en planta baja podrá ocupar la totalidad de la parcela.
3. Cuando una edificación linde con un edificio catalogado se deberán observar los siguientes criterios para la disposición de los patios de parcela:
 - Con criterio general, se ubicarán adyacentes a los patios de parcela de las edificaciones catalogadas contiguas. Podrán disponerse de otra manera en la parcela cuando se justifique razonadamente que se consiguen mejores calidades de habitabilidad y que esta disposición no provoca el incumplimiento de las Normas de Habitabilidad vigentes en las edificaciones catalogadas.
 - En la medida de lo posible, se concentrarán todos los patios de la parcela en uno de mayores dimensiones.
 - Se exigirá que en el proyecto de obras de nueva planta o de reforma, se sitúen los límites de las edificaciones catalogadas contiguas con sus patios de parcela o espacios libres privados.
4. Los patios de distintas parcelas agrupados se consideran patios mancomunados y tendrán la servidumbre de usos de todas y cada una de las fincas que los rodean, aún cuando una de las fincas no haya cedido su superficie para patio. Se considera servidumbre de uso, la luz, la ventilación y las vistas.

ARTÍCULO 12. ALTURA

1. La altura máxima de la edificación, en número de plantas incluida la baja y la planta de ático, será la establecida en las fichas de Ordenanzas Gráficas de este Plan Especial.
2. Cuando las ordenanzas gráficas no especifiquen otra cosa, la altura máxima de la edificación, en metros, se determinará multiplicando por 3,25 metros el número de plantas establecido según el punto anterior.
3. Se permitirá la construcción de un número de plantas inferior al especificado en las fichas de Ordenanzas Gráficas de este Plan Especial siempre que la altura de la edificación sea la resultante de lo especificado en el punto anterior, con una tolerancia máxima de -1,50 m. En cualquier caso se respetarán las Líneas de Referencia especificadas en las ordenanzas gráficas.
4. Se permiten áticos cuando así se especifique en las fichas de Ordenanzas Gráficas de este Plan Especial.



5. Por encima de la altura de cornisa se permitirán las siguientes construcciones:

- Áticos cuando así se especifique en las ordenanzas gráficas de este Plan Especial.
- Cubiertas inclinadas con una pendiente máxima del 30%.
- Cubiertas planas con antepechos de altura no superior a 1,20 metros que se dispondrán sobre la alineación oficial, sin invadir el ámbito que puedan ocupar los elementos salientes.
- Lucernarios.
- Edificaciones complementarias como casetón de núcleo de comunicación general de la edificación, chimeneas de ventilación, cuartos de maquinaria, antenas e instalaciones.

6. las edificaciones complementarias permitidas por encima de la altura máxima de la edificación tendrán una composición y tratamiento acordes con las fachadas y con la concepción general de la edificación, quedando integradas dentro del volumen de la planta ático, si ésta está permitida. Estarán comprendidas dentro del plano de 17° formado a partir de la línea de fachada del último forjado permitido. Quedarán reflejadas minuciosamente en el proyecto de edificación en el que estén previstos.

7. Quedan prohibidos los almacenes, trasteros, escaleras privativas de las viviendas de la última planta y los elementos de publicidad.

8 Cuando por circunstancias que no se hayan podido tener en cuenta por este Plan Especial, la solución volumétrica propuesta por el Plan para una manzana concreta no resulte adecuada a la realidad existente, se podrá redactar un Estudio de Detalle que redistribuya los volúmenes de esta manzana. Este Estudio de Detalle no podrá suponer un aumento de la edificabilidad ni del número máximo de plantas previsto por el Plan Especial para la manzana objeto del estudio.

9. Con carácter general, el número máximo de sótanos será el establecido por el Plan General. No obstante, en edificaciones de nueva planta colindantes con edificios de edad superior a 50 años se podrá limitar éste si las condiciones de seguridad y estabilidad de estas edificaciones así lo aconsejaran. En cualquier caso, para la concesión de licencia se exigirá que los proyectos de las nuevas construcciones contengan un estudio técnico detallado de las condiciones de conservación y estabilidad de las edificaciones colindantes existentes, de los riesgos reales que para éstas supone la excavación propuesta y de las medidas y soluciones constructivas que se tomarán para evitar posibles daños o incluso desplomes en los edificios colindantes.

ARTÍCULO 13. ENTREPLANTAS.

Cuando la altura libre de la planta baja lo permita, dentro del volumen de dicha planta se podrá construir una entreplanta con las siguientes condiciones:

- Su altura libre será igualo superior a 2,50 metros.
- Podrá ocupar la totalidad de la superficie edificable de la planta.
- No se manifestará en la fachada del edificio. Para cumplir esta condición, los huecos que se abran al exterior se englobarán en los de la planta baja, formando huecos únicos. Para ello, el forjado de la entreplanta no podrá alcanzar, en ningún caso, la cara exterior del cerramiento de fachada.



ARTÍCULO 14. TRATAMIENTO DE MEDIANERÍAS.

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

ARTICULO 15. TRATAMIENTO DE PLANTAS DE ÁTICO

1. La posibilidad de plantas de ático queda regulada en las correspondientes ordenanzas gráficas y en el plano de alturas de la edificación.

2. Se dispondrán retranqueadas un mínimo de 3 metros desde la alineación oficial. En este espacio de retranqueo no se permitirá la construcción de ningún elemento cerrado ni tampoco elementos estructurales o constructivos de remate de la edificación ni escaleras privativas de las viviendas de la última planta.

ARTICULO 16. TRATAMIENTO DE LOS PATIOS INTERIORES

Las fachadas a patios o espacios interiores de manzana se valorarán y tratarán como si se tratara de fachadas exteriores. Se permitirán tendedores que sobresalgan del plano de fachada siempre que queden ocultos por mamparas o celosías cuyo diseño quedará integrado en la composición general de la fachada y contemplado en el proyecto para la solicitud de licencia.

ARTÍCULO 17. TRATAMIENTO DE LAS PLANTAS BAJAS.

1. Todos los huecos y demás elementos compositivos de las plantas bajas quedarán integrados en la composición general de la fachada.

2. Los revestimientos serán acordes con los empleados en el resto de la fachada, quedando prohibido dejar los paramentos sin revestir, debiéndose acabar con materiales adecuados a tal fin.

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

ARTÍCULO 18. ELEMENTOS SALIENTES.

Las características de los elementos que sobresalen del plano de fachada están reguladas de manera pormenorizada para cada Zona de Ordenación, en el Título 4 de estas Normas Urbanísticas. Los anchos de calle a los que se remiten los distintos artículos de este Título son los que figuran en el plano 03. *Alineaciones*, de este Plan Especial Con carácter general, para todo el ámbito del Plan Especial, se cumplirá lo siguiente:

1. Sólo se permitirá el vuelo del último forjado cuando forme parte de los vuelos cerrados permitidos en cada caso o como elemento de remate. Cuando el edificio tenga cubierta plana, ésta no podrá avanzar, en ningún caso, sobre el vuelo de este último forjado.

2. En los edificios con cubierta plana no se permitirán aleros.

3. Se prohíbe la colocación de tendedores en las fachadas exteriores de la edificación, salvo que, en caso de que se permitan miradores, las galerías tengan el mismo tratamiento que aquellos.

4. Se prohíben los toldos que sobresalgan del plano de fachada. Cualquier elemento de control solar quedará incluido en los huecos de fachada. Éstos deberán reflejarse en la documentación gráfica del proyecto presentado para la obtención de la licencia de obras municipal.



5. No se permitirá la colocación de ningún tipo de aparato que sobresalga del plano de fachada. Los proyectos para la solicitud de licencia contemplarán la previsión de la instalación de climatización, reservando el lugar adecuado para la colocación de los aparatos necesarios. En obras de rehabilitación y reforma de edificios existentes, se procurará su colocación en cubierta, patios o fachadas interiores. Con carácter excepcional y siempre que se justifique la imposibilidad de su colocación según estos criterios, dichas instalaciones podrán ubicarse en paramentos de fachada con aperturas de rejillas, tratándose en estos casos como un hueco más de fachada, o bien dentro de los balcones, quedando prohibido colocarlos en la cara exterior del vuelo.

6. Tanto las obras de nueva planta como las de conservación, restauración o reforma de edificios existentes deberán sustituir cualquier tipo de red aérea por circuitos interiores en el edificio cuya acometida se realizará desde las canalizaciones previstas bajo la vía pública. En tanto no se realicen estas canalizaciones subterráneas, las líneas aéreas se ocultarán en el interior del cerramiento de fachada, previendo así mismo en el edificio las acometidas y circuitos oportunos para que se pueda acometer desde las canalizaciones enterradas. Se habrá de prever la instalación de la caja general de protección en lugar adecuado y tratamiento acorde con la fachada, en coordinación con la empresa suministradora oportuna.

TÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

ARTÍCULO 19. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y ALCANCE.

1. Estas condiciones generales regulan el régimen de usos al que deberán someterse las edificaciones incluidas en el ámbito de este Plan Especial. Su alcance se extiende tanto a las edificaciones existentes -estén éstas catalogadas o no--- como a las de nueva planta.

2. Estas condiciones tienen un carácter general y se complementan con las reguladas en los Títulos 4 y 5 de las presentes Normas Urbanísticas. Si en alguna de estas condiciones particulares se estableciera alguna determinación más específica para una zona o edificio, prevalecerá ésta sobre las condiciones generales aquí reguladas.

ARTÍCULO 20. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

1. El uso característico de todo el ámbito es el residencial. El uso específico de cada parcela es el indicado en el correspondiente plano de calificación de este Plan Especial.

2. Como usos compatibles se permiten el terciario, el dotacional y los talleres artesanales con las condiciones establecidas en los artículos siguientes.

3. La definición de los distintos usos es la descrita en el Plan General.

4. Todas las actividades que se instalen en las plantas bajas, entreplantas o plantas de piso de los edificios deberán abrir huecos de acceso o escaparate en todas las fachadas a las que recaiga la actividad.

5. Las plantas de sótano podrán destinarse al mismo uso al que se destine la planta baja siempre que cumplan el resto de legislación y normativa técnica que les sea de aplicación.

6. Todas las edificaciones de nueva construcción, incluso aquellas que conserven la fachada del edificio existente, dispondrán de la dotación mínima de aparcamiento regulada en el Título IV de las Normas Urbanísticas del Plan General. La obligatoriedad de previsión de aparcamiento podrá ser eximida o condicionada por el Ayuntamiento cuando se dé alguna de las circunstancias descritas en el punto 2 del artículo 82 de las Normas Urbanísticas del Plan General.



ARTÍCULO 21. CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL

1. Se permite el uso residencial tanto en la tipología de plurifamiliar como unifamiliar.
2. Queda prohibido el uso residencial en planta baja, salvo unifamiliar en edificio exclusivo.

ARTÍCULO 22. CONDICIONES DEL USO TERCIARIO. *(Modificación Puntual nº 1)*

1. El **uso comercial**: se aplicará lo establecido por el artículo 95 de las Normas Urbanísticas del Plan General.
2. El **uso de oficina** se permite en planta baja, piso o edificio exclusivo.
3. El **uso de alojamiento temporal** se permite únicamente en edificio exclusivo.
4. El **uso de** las actividades de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos, se clasifican en dos grupos:

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

1. **Restaurantes.** Establecimientos destinados específicamente a servir comidas al público en comedores, cualesquiera que sea su denominación (asadores, casa de comidas, pizzerías, hamburgueserías), pudiendo tener ambientación musical siempre que no forme parte de su actividad principal, debiendo cumplirse lo establecido en el artículo 19.3 de la Ley 14/2010 de 3 de diciembre de la Generalitat Valenciana de Espectáculos Públicos.
2. **Café, bar:** Establecimientos destinados a expedir bebidas para ser consumidas en su interior, tanto en barra como en mesas. Podrán servir tapas, bocadillos, raciones, etc., siempre que su consumo se realice en las mismas condiciones que el de las bebidas.
3. **Cafeterías.** Establecimientos destinados para que el público pueda consumir comidas o bebidas indistintamente en barra o en mesas.
4. **Ciber-café.** Establecimientos dedicados al servicio de bebidas y dotados de equipos informáticos individuales o en red conectados a Internet.
5. **Cines.** Locales cerrados y cubiertos, acondicionados especialmente para su uso. Dispondrán de patio de butacas. Sólo se permite en edificio exclusivo.
6. **Teatros.** Locales cerrados dotados de escenario, caja escénica y camerinos, donde los espectadores se sientan preferentemente en patio de butacas. Su finalidad es la representación de obras teatrales a cargo de artistas o ejecutantes, conciertos y recitales. Podrán disponer de servicio de cafetería.
7. **Museos y salas de exposiciones.** Locales destinados a la exhibición y presentación al público de pintura, escultura, fotografía, libros o cualquier otro tipo de objeto mueble.
8. **Salas de conferencias.** Locales preparados para reunir al público que asiste a actividades de tipo cultural, como disertaciones, mesas redondas, congresos y debates disponiendo de asientos fijos con o sin entarimado.
9. **Salas polivalentes.** Locales sin asientos fijos donde se pueden realizar actividades características distintas pero con un fundamento común, como son reuniones sociales, culturales o festivas. No podrán disponer de servicio de cocina ni bebidas.



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

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

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

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

- Las actividades enumeradas del 1 al 13 del Grupo I se permitirán en planta baja.
- Las actividades enumeradas del 1 al 13 del Grupo I se permitirán en planta de piso siempre que, el uso, esté vinculado al de la planta baja.
- En edificio exclusivo solo se permitirán las actividades 5, 6, 7, 8, 9 y 10 del Grupo I.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

- Las actividades enumeradas del 14 al 21 del Grupo II se permitirán en planta baja.
- Las actividades enumeradas del 14 al 21 del Grupo II, se permitirán en la primera planta de piso, siempre que la actividad sea la misma y esté vinculada al de la planta baja y formen ambas parte del mismo solar y la misma finca registral.
- Todas las actividades del Grupo II quedan excluidas en edificio exclusivo.

5. Se establecen las siguientes restricciones a los usos anteriores:

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

- Quedan prohibidas, en toda la zona delimitada como **Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE)** (plano O6 Zona de Protección Acústica Especial), cualquier nueva actividad de entre las comprendidas en el Grupo II del apartado 4.B) anterior.
- En el resto del ámbito territorial del Plan de Protección y Conservación del Centro Tradicional, no comprendido dentro de la **Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE)**, se establece una **condición de distancia** para la autorización de actividades comprendidas en el Grupo II del apartado 4.B) anterior.

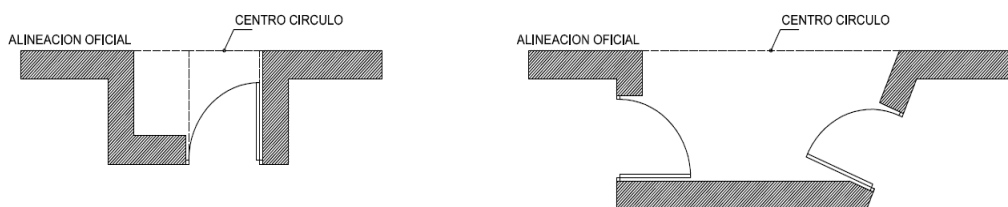
6) Condición de distancia para actividades del Grupo II.

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

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

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

Ambas situaciones se ilustran en los siguientes croquis:



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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 23. CONDICIONES DE USO INDUSTRIAL

1. Se permiten los usos de pequeño taller de reparación y de taller artesanal en planta baja y planta de piso, siempre que en este caso el uso esté vinculado al de la planta baja, y cuando la actividad esté relacionada con la prestación de servicio directa o la venta al por menor en el mismo local donde se desarrolle la actividad.

2. El resto de los usos industriales definidos por el Plan General quedan prohibidos.



ARTÍCULO 24. CONDICIONES DEL USO DOTACIONAL.

1. Se permite el uso de equipamiento en planta baja, planta de piso siempre que en este caso el uso esté vinculado al de la planta baja, y en edificio exclusivo.
2. Se permite el uso de aparcamiento en planta sótano y en edificio exclusivo. Este uso podrá implantarse en planta baja siempre que se destine a uso comercial de venta al por menor la franja perimetral de fachada con una profundidad mínima de 5 metros, con la única excepción del espacio estrictamente necesario para el acceso y comunicación entre plantas que precise reservarse para el aparcamiento. No se permitirá la implantación de este uso en edificios catalogados.

TÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN.

ARTÍCULO 25. CONCEPTO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

1. El Plan Especial delimita una serie de conjuntos urbanos formados por la agrupación de edificaciones de características singulares que dotan al conjunto de un carácter ambiental propio. Estas distintas zonas de ordenación están definidas en el plano 0.4 Zonas de Ordenación del presente Plan.
2. Estas condiciones particulares regulan las características que han de observar los diversos elementos de las edificaciones incluidos en las distintas Zonas de Ordenación delimitadas por el Plan. Su alcance se extiende tanto a las obras de conservación, restauración y reforma de las edificaciones existentes como a las de nueva planta.
3. Cuando una edificación esté incluida en más de una Zona de Ordenación, cada fachada se regulará por las condiciones de la Zona a la que pertenezca. En el caso en que sobre una fachada concurren dos Zonas de Ordenación, será de aplicación las condiciones de la Zona en la que esté incluida la mayor parte de fachada.

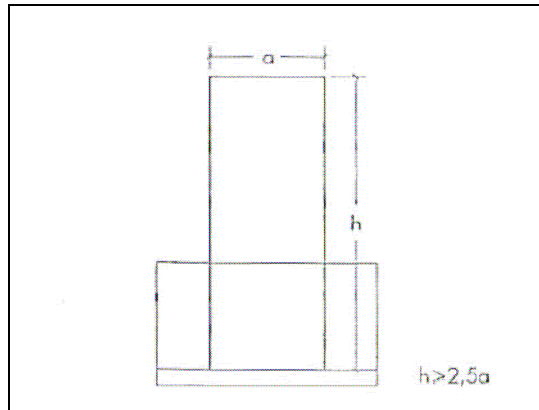
CAPÍTULO 1. ZONA DE ORDENACIÓN SAN FRANCISCO.

ARTÍCULO 26. COMPOSICIÓN DE FACHADAS.

1. En caso de que se produzcan agregaciones de parcelas se mantendrá la traza de la parcelación original en la composición de la fachada de los edificios.
2. Los criterios compositivos de las fachadas serán equiparables con los de las fachadas de las edificaciones catalogadas incluidas en la Zona de Ordenación.
3. La proporción de los huecos y la relación entre partes macizas y huecos serán las mismas de su entorno. Para ello serán de aplicación las siguientes reglas:
 - Con carácter general, los huecos serán puertas balconeras. Únicamente se permitirán ventanas en la planta baja, la última planta, cuando compositivamente está tratada como elemento de remate, y en las escaleras.
 - La relación entre la altura y la anchura de los huecos será siempre vertical, siendo la dimensión de la altura superior a la de la anchura,
 - La relación entre la altura (h) y la anchura (a) de los huecos balconeros será la siguiente: $h > a = 2,5$
 - No se permitirán huecos que engloben más de una planta salvo entre planta baja y entreplanta.



- No se permitirán fachadas ciegas



4. La composición de las plantas de ático será libre.

5. Las edificaciones con fachada a la calle Barón de Finestrat tendrán siempre el acceso de sus zaguanes por estas calles, aún cuando las parcelas tengan fachada a otras calles.

ARTÍCULO 27. ELEMENTOS SALIENTES.

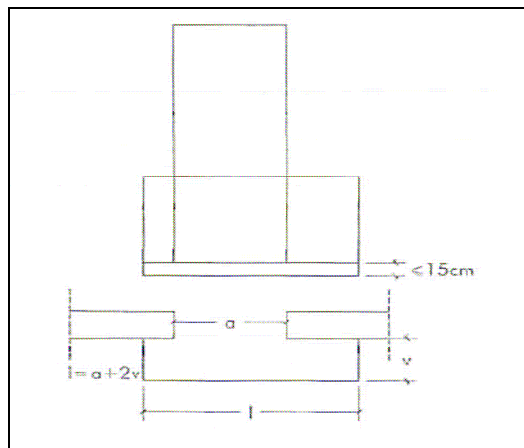
Se permite la disposición de elementos salientes de la edificación con las siguientes reglas:

1. Estarán separados de los lindes laterales un mínimo de 60 cm y se dispondrán a una altura mínima de 4,50 metros sobre la rasante de la acera. Su vuelo será como máximo igual al 5% del ancho de la calle.

2. No se permitirán vuelos cerrados.

3. Los balcones cumplirán las siguientes condiciones:

- Con carácter general afectarán a un único hueco y su longitud total será como máximo la anchura del hueco más dos veces el vuelo.
- Únicamente se permitirán balcones corridos en la primera planta con una longitud máxima igual a la longitud de fachada de cada vivienda
- El canto de los elementos volados que constituyen los balcones será como máximo de 15 cm.





4. Cuando se incorporen motivos decorativos en fachada como recercados, impostas, cornisas etc. se tomará como referencia para su reproducción cualquiera de los incluidos en edificios catalogados de la zona. Tendrán un vuelo máximo de 15 cm. Se prohíbe la utilización de moldes prefabricados.

5. Los antepechos serán de cerrajería de tubo macizo, quedando prohibidos los antepechos macizos, con elementos de obra o con cualquier otro material aunque sea ligero.

ARTÍCULO 28. MATERIALES Y TEXTURAS

1. Los materiales de revestimiento de las fachadas, con excepción de los áticos, serán continuos: morteros monocapa, estucos lisos o enlucidos de mortero con pinturas no plásticas de acabado mate.

2. En el caso de la realización de zócalos se empleará piedra natural con despieces mínimo de 60 cm por la altura total del zócalo.

3. Para el diseño, tipología y despiece de las carpinterías se tomará como referencia el de las edificaciones catalogadas incluidas en la zona de ordenación. Se colocarán, preferentemente, persianas enrollables exteriores de tipo tradicional. Se prohíben las carpinterías de tipo compacto que incluyen el cajón visto para la persiana enrollable.

4. Se prohíbe la colocación de carpinterías de aluminio anodizado.

5. En fachadas a la vía pública queda expresamente prohibida la utilización de cualquier otro material que no sean los descritos en los puntos anteriores.

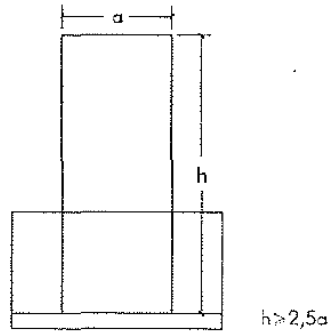
CAPÍTULO 2. ZONA DE ORDENACIÓN: SAN FERNANDO, CASTAÑOS, CONSTITUCIÓN Y PLAZA NUEVA.

ARTÍCULO 29. COMPOSICIÓN DE FACHADAS

1. Los criterios compositivos de las fachadas serán equiparables con los de las fachadas de las edificaciones catalogadas incluidas en la Zona de Ordenación.

2. La proporción de los huecos y la relación entre partes macizas y huecas serán las mismas de su entorno. Para ello serán de aplicación las siguientes reglas:

- Con carácter general, los huecos serán puertas balconeras. Únicamente se permitirán ventanas en la planta baja, en la última planta, cuando compositivamente está tratada como elemento de remate, en las escaleras y en los miradores.
- La relación entre la altura y la anchura de los huecos será siempre vertical, siendo la dimensión de la altura superior a la de la anchura.
- La relación entre la altura (h) y la anchura (a) de los huecos balconeros será la siguiente: $h > a = 2,5$.
- No se permitirán huecos que engloben más de una planta salvo entre planta baja y entreplanta.
- No se permitirán fachadas ciegas.



4. La composición de las plantas de ático será libre.

5. Las edificaciones con fachada a la calle Quevedo tendrán siempre el acceso de sus zaguanes por estas calles, aún cuando las parcelas tengan fachada a otras calles.

ARTÍCULO 30. ELEMENTOS SALIENTES

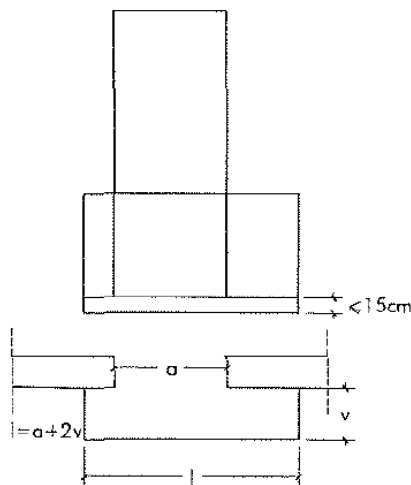
Se permite la disposición de elementos salientes de la edificación con las siguientes reglas:

1. Estarán separados de los lindes laterales un mínimo de 60 cm y se dispondrán a una altura mínima de 4,50 metros sobre la rasante de la acera. Su vuelo será como máximo igual al 5% del ancho de la calle y nunca superior a 90 cm.

2. Con carácter general no se permitirán vuelos cerrados. Excepcionalmente y únicamente en calles de ancho superior a 8 metros, se permitirán miradores, que se tratarán como elementos singulares, con una longitud inferior al 30% del total de la fachada y en elementos independientes de 3 metros de longitud máxima.

3. Los balcones cumplirán las siguientes condiciones:

- Con carácter general afectarán a un único hueco y su longitud total será como máximo la anchura del hueco más dos veces el vuelo.
- Únicamente se permitirán balcones corridos en la primera planta, con una longitud máxima igual a la longitud de fachada de cada vivienda, o como remate de los miradores.
- El canto de los elementos volados que constituyen los balcones será como máximo de 15 cm.





4. Cuando se incorporen motivos decorativos en fachada como recercados, impostas, cornisas etc. se tomará como referencia para su reproducción cualquiera de los incluidos en edificios catalogados de la zona. Tendrán un vuelo máximo de 15 cm. Se prohíbe la utilización de moldes prefabricados.

5. Los antepechos serán de cerrajería de tubo macizo, quedando prohibidos los antepechos macizos, con elementos de obra o con cualquier otro material aunque sea ligero.

ARTÍCULO 31. MATERIALES Y TEXTURAS

1. Los materiales de revestimiento de las fachadas, con excepción de los áticos, serán continuos: morteros monocapa, estucos lisos o enlucidos de mortero con pinturas no plásticas de acabado mate.

2. En el caso de la realización de zócalos se empleará piedra natural con despieces mínimo de 50 cm por la altura total del zócalo.

3. Para el diseño, tipología y despiece de las carpinterías se tomará como referencia el de ras edificaciones catalogadas incluidas en la zona de ordenación. Se colocarán, preferentemente, persianas enrollables exteriores de tipo tradicional. Se prohíben las carpinterías de tipo compacto que incluyen el cajón visto para la persiana enrollable.

4. Se prohíbe la colocación de carpinterías de aluminio anodizado.

5. En fachadas a la vía pública queda expresamente prohibida la utilización de cualquier otro material que no sean los descritos en los puntos anteriores.

CAPÍTULO 3. ZONA DE ORDENACIÓN ENSANCHE.

ARTÍCULO 32. CONDICIONES DE FACHADA

1. La composición de las fachadas será libre con las siguientes condiciones:

- Se prohíben los muros cortina.
- En las edificaciones con fachada a la plaza de la Muntanyeta la planta situada inmediatamente por encima de la baja tendrá la consideración de entresuelo. Compositivamente, en fachada deberá estar unida a la planta baja y no podrá volar en ningún punto sobre la alineación oficial. Podrá ocupar la totalidad de la superficie edificable de la planta y su uso podrá ser independiente del de la planta baja.

ARTICULO 33. ELEMENTOS SALIENTES

Se permite la disposición de elementos salientes de la edificación con las siguientes reglas:

1. Estarán separados de los lindes laterales un mínimo de 50 cm y se dispondrán a una altura mínima de 4,50 metros sobre la rasante de la acera. Su vuelo será como máximo igual al 5% del ancho de la calle y nunca superior a 90 cm.

2. En las calles de ancho comprendido entre 9 y 12 metros, se permitirán miradores, que se tratarán como elementos singulares, con una longitud inferior al 30% del total de la fachada y en elementos independientes de 3 metros de longitud máxima.

3. En las calles de ancho superior a 12 metros se permitirán vuelos cerrados.

4. Los elementos volados que constituyen los balcones tendrán un canto máximo de 15 cm..

5. Los motivos decorativos de fachada como recercados, impostas, cornisas etc. tendrán un vuelo máximo de 15 cm. Se prohíbe la utilización de moldes prefabricados.



ARTÍCULO 34. MATERIALES Y TEXTURAS

En fachadas a la vía pública se prohíben las fabricas de bloque o ladrillo caravista.

CAPÍTULO 4. ZONA DE ORDENACIÓN ALFONSO EL SABIO, RAMBLA Y EXPLANADA.

ARTÍCULO 35. COMPOSICIÓN DE FACHADAS.

La composición de las fachadas será libre con las siguientes condiciones:

- La planta situada inmediatamente por encima de la baja tendrá la consideración de entresuelo. Compositivamente, en fachada deberá estar unida a la planta baja y no podrá volar en ningún punto sobre la alineación oficial. Podrá ocupar la totalidad de la superficie edificable de la planta y su uso podrá ser independiente del de la planta baja.
- Sólo se permiten muros cortina en la Zona de Ordenación de Alfonso el Sabio.

ARTÍCULO 36. ELEMENTOS SALIENTES

Los elementos salientes de la edificación estarán separados de los lindes laterales un mínimo de 60 cm y se dispondrán a la altura que se derive del cumplimiento del artículo anterior. Su vuelo será como máximo igual al 5% del ancho de la calle y nunca superior a 90 cm.

ARTÍCULO 37. MATERIALES Y TEXTURAS

En fachadas a la vía pública se prohíben las fabricas de bloque o ladrillo caravista.

TÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ELEMENTOS CATALOGADOS.

ARTÍCULO 38. CONCEPTO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. El Plan Especial identifica las edificaciones y espacios de interés histórico, arquitectónico, o botánico existentes en su ámbito. Son los reflejados en las fichas y planos de Catálogo del presente Plan.
2. Estas condiciones particulares regulan las características que han de observar los diversos elementos de las edificaciones y espacios de interés catalogados para su correcta protección, conservación y mejora.

CAPÍTULO 1. PROTECCIÓN.

ARTÍCULO 39. DEFINICIÓN DEL NIVEL DE PROTECCIÓN

Se entiende por nivel de protección el régimen normativo al que se encuentra sometido un inmueble y, en consecuencia, la clase de obras que se pueden efectuar sobre él. El nivel de protección se establece atendiendo a los valores históricos, arquitectónicos o urbanísticos que presentan los elementos catalogados.

ARTÍCULO 40. NIVELES DE PROTECCIÓN Y RÉGIMEN NORMATIVO DE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS

1. Se establecen tres niveles de protección:



- **Protección integral:** Se incluyen en este nivel aquellos edificios que deberán ser conservados íntegramente por su carácter singular y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originarias.

Los Bienes de Relevancia Local están sujetos a este nivel de protección.

- **Protección parcial:** Se incluyen en este nivel aquellos edificios que por su valor histórico o artístico deben ser conservados al menos parcialmente, preservando los elementos que definen su estructura arquitectónica y aquellos elementos singulares de valor que existan en el edificio.
- **Protección ambiental:** Se incluyen en este nivel aquellos edificios que por agregación y en relación con otros edificios contribuyen a conformar un determinado ambiente urbano de especial valor ambiental.

2. los elementos catalogados y su correspondiente nivel de protección se especifican en las fichas y en el plano de 05. Elementos Catalogados de este Plan Especial.

3. Con independencia del nivel de protección atribuido a cada edificio y, en consecuencia, de las obras que en el mismo se puedan llevar a cabo, deberán tenerse en cuenta las consideraciones hechas de manera individualizada en las fichas del Catálogo correspondientes a cada edificio, así como cualquier circunstancia que, por su especificidad, no pueda haber sido considerada en estas normas y pueda ponerse de manifiesto en inspecciones posteriores a los bienes catalogados.

4. En ningún caso podrá permitirse la demolición total de los edificios catalogados.

5. Cuando por cualquier circunstancia resulte destruido un edificio catalogado, sea cual sea su nivel de protección, el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen propio de la catalogación. Será obligatoria la restitución de la edificación destruida atendiendo a su nivel de protección, reponiendo a su estado original aquellos elementos de la edificación sujetos a protección. El aprovechamiento subjetivo de su propietario será idéntico al que le correspondía antes de la pérdida de la edificación catalogada.

6. La destrucción de un edificio catalogado, sea cual sea su nivel de protección, mediando incumplimiento del deber normal de conservación, determinará la expropiación o inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

7. Sólo se permitirá el aumento del número de plantas y la altura del edificio existente cuando así lo permitan las ordenanzas gráficas y con las condiciones establecidas en el Capítulo 2 de este Título.

ARTÍCULO 41. NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL

1. En los inmuebles sujetos a protección integral sólo podrán realizarse obras de restauración y conservación. Se perseguirá la eliminación de los elementos impropios y la recuperación de los elementos desaparecidos.

2. Excepcionalmente y con el fin de garantizar su conservación, cuando el edificio se destine a un uso distinto al originario, se permitirán obras de redistribución del espado interior, conforme al nuevo uso. Las obras de redistribución no alterarán las características estructurales o exteriores del edificio ni afectarán a los elementos a conservar especificados en la ficha del catálogo.

ARTÍCULO 42. NIVEL DE PROTECCIÓN PARCIAL.

1. En los inmuebles sujetos a protección parcial podrán realizarse obras de conservación, restauración y reforma, siempre que se mantengan los elementos que definen la estructura arquitectónica tales como fachadas, espacios libres, alturas y forjados, jerarquización de volúmenes interiores, zaguán, escaleras y demás elementos propios.



2. Podrá autorizarse la demolición de alguno de estos elementos cuando la ficha correspondiente del edificio no contemple su protección específica y además el elemento presente escaso valor definitorio de la estructura arquitectónica. Esta circunstancia deberá ser adecuadamente justificada en la documentación para la solicitud de licencia, mediante la aportación de levantamientos exactos de los elementos que se pretendan demoler y fotografías fieles de su estado actual. Se realizará inspección municipal a la edificación con objeto de valorar el interés de los elementos a que se pretendan demoler.

ARTÍCULO 43. NIVEL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

1. En los inmuebles sujetos a protección ambiental podrán realizarse obras de conservación, restauración y reforma siempre que se mantengan los elementos visibles desde la vía pública.

2. Podrá autorizarse la demolición de las cubiertas en el caso en que las ordenanzas gráficas permitan la ampliación de plantas o altura 'del edificio.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE INTERVENCIÓN.

ARTÍCULO 44. CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN

1. La realización de obras en los edificios e inmuebles catalogados tiene por objeto la preservación de los valores reconocidos en ellos y debe orientarse hacia una mejora real de la calidad del ambiente urbano.

2. En cualquiera de los tipos de obra de que se trate se exigirá la distinción clara entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación, con el fin de no desvirtuar los elementos originales. Asimismo, deberá evitarse la mimetización de un oficio o técnica constructiva desde otro.

3. En las obras de restauración y reforma, las tonalidades de color, texturas y calidades de materiales y acabados se adecuarán a los que presentaba el edificio en su forma originaria.

4. Se recuperarán los elementos de valor que se pueda reutilizar como carpintería, solados, elementos ornamentales interiores etc.

5. La conservación de las fachadas de las edificaciones, obligatoria en todos los niveles de protección, implica el mantenimiento y restauración de todos sus elementos, tanto estructurales, formales y compositivos como decorativos y de acabados. No se permitirá por lo tanto la modificación de la disposición y tamaño de los huecos (salvo en el supuesto previsto en el artículo 47.2) ni la eliminación o modificación de los elementos decorativos existentes. Se repondrán o restaurarán asimismo los acabados de fachada, pudiéndose modificar el color de los revestimientos continuos siempre que se justifique adecuadamente. Siempre que no se especifique su conservación en la ficha de Catálogo, se permitirá la sustitución de las carpinterías existentes por otras nuevas que podrán ser de madera o aluminio lacado. Su diseño y despiece tendrá en cuenta el de la carpintería original y se justificará en el proyecto presentado para la concesión de licencia.

6. Los elementos de cerrajería de huecos y balcones y los cubrepersianas de los huecos se excluyen de las consideraciones hechas respecto de las carpinterías y deberán ser conservados y restaurados en cualquier caso..

7. Cuando los edificios con cubierta inclinada dispongan de alero, se conservará y restaurará respetando todos sus elementos decorativos tales como piezas cerámicas, molduras etc.

8. En aquellos edificios donde se contemple la protección específica de determinados elementos imposibles de mantener o reparar debido a su mal estado de conservación, se exigirá, tras la declaración expresa de ruina, su reproducción. En el caso de zaguanes o escaleras se permitirá su reproducción tipológica de la forma que a continuación se detalla:



Escaleras: será obligatorio mantener el tipo de escalera definido por la organización de sus tramos, tipo de iluminación, dimensiones, disposición y sistema de barandilla. Zaguanes: no se podrá alterar el volumen, dimensiones, disposición y conexión con otros elementos como la escalera.

9. Como norma general, la introducción de ascensor respetará las condiciones tipológicas de escaleras y zaguanes. En caso de colocarse en el hueco de la escalera, el ascensor permitirá siempre mantener el tipo de iluminación existente, aún cuando ésta sea cenital.

10. Se repondrán los huecos o elementos a su estado original y se eliminarán los elementos impropios de la edificación. Se entiende como tal aquellos elementos añadidos con posterioridad a la construcción de la edificación y que no se ajustan a las condiciones reguladas en las presentes normas urbanísticas.

11. Los anuncios en fachada deberán ir insertados en los huecos comerciales de la planta baja.

ARTÍCULO 45. OBRAS DE CONSERVACIÓN

1. Son las obras necesarias para mantener los edificios en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, según queda definido en el artº 206 de la Ley Urbanística Valenciana.

2. Se realizarán sin afectar el valor de los elementos protegidos.

ARTÍCULO 46. OBRAS DE RESTAURACIÓN

1. Son las obras que tienen por objeto la recuperación de la imagen original del edificio como unidad constructiva inalterable y suponen el mantenimiento íntegro de todos y cada uno de sus componentes, la eliminación de elementos impropios y la posible recuperación de los elementos desaparecidos.

2. Se permitirán las obras de adecuación o instalación de los servicios necesarios para el uso al que se destine la edificación.

3. Las obras de supresión de barreras arquitectónicas deberán realizarse sin afectar a los valores de la edificación.

ARTICULO 47. OBRAS DE REFORMA

1. Son las obras permitidas en los edificios en los que se protegen los elementos que definen la estructura arquitectónica tales como fachadas, espacios libres, alturas, zaguán, escaleras y demás elementos propios. Se realizarán sin afectar el valor de los elementos protegidos.

2. En las plantas bajas que se destinen a locales comerciales u otros usos permitidos no se alterará la proporción de los huecos originales salvo que su mantenimiento impida el nuevo uso. En tal caso, deberá respetarse la continuidad y homogeneidad del tratamiento respecto a las plantas superiores, siguiendo los ritmos compositivos de las mismas.

3. Se permite la redistribución interior de los edificios y la instalación o actualización de los servicios necesarios.

ARTÍCULO 48. OBRAS QUE IMPLICAN ALTERACIÓN DE VOLUMEN

1. Cuando las condiciones del entorno urbano en el que se inserte una edificación así lo aconsejen, se permitirá la sobreelevación de aquellas edificaciones catalogadas que por sus características propias lo permitan. El aumento de altura y número de plantas permitido se especifica en las ordenanzas gráficas de este Plan Especial.

2. Cuando se permita la sobreelevación de la edificación existente en el plano de la alineación oficial, se observarán las siguientes reglas:



- Se conservarán los elementos de remate de la edificación existente -cornisas y aleros - en su lugar original, produciéndose la sobreelevación por encima de éstos.
- Cuando el edificio sea de estilo académico, la fachada de las nuevas plantas se dispondrá sobre la alineación oficial de la calle y mantendrá la composición y ritmo de sus huecos. El tratamiento de acabado de fachada y carpinterías será homogéneo con el del resto del edificio.
- Cuando el edificio sea de cualquier otro estilo, la fachada de las nuevas plantas se dispondrá retranqueada 1 metro respecto de la fachada existente. Se permitirá libertad compositiva y de utilización de materiales.

Los estilos de los edificios son los que figuran en sus correspondientes Fichas de Catálogo

3. Cuando se obligue al retranqueo de la sobreelevación de la edificación conformando plantas de ático, se permitirá libertad compositiva y de utilización de materiales.

ARTÍCULO 49. CONDICIONES DE LAS LICENCIAS DE OBRA

1. Los proyectos de intervención en edificios catalogados incorporarán un levantamiento gráfico exhaustivo de todas las plantas, alzados y secciones perfectamente definido y acotado, con incorporación de detalles constructivos, fotografías, etc necesarios para la completa documentación del bien catalogado, de tal modo que puedan permitir incluso su fiel reproducción en caso de pérdida de los elementos originales.

2. Previamente a la concesión de la licencia municipal de obras y al objeto de poder dar cumplimiento a lo previsto en el punto 3 del artículo 40 de estas normas e identificar elementos interiores de las edificaciones con valores merecedores de su conservación, se procederá a la inspección municipal de las edificaciones catalogadas.

DISPOSICIÓN FINAL

1. El contenido y las determinaciones establecidas en este Plan Especial prevalecen frente a las reguladas con carácter general en el Plan General de Ordenación Urbana de Alicante y demás instrumentos urbanísticos de desarrollo del mismo.

2. Las disposiciones contenidas en las presente Normas Urbanísticas se aplicarán sin perjuicio de lo previsto por las distintas normativas sectoriales que sean de aplicación en el ámbito del Plan Especial.

3. En todo lo no previsto expresamente en estas Normas Urbanísticas serán de aplicación las Normas Urbanísticas del citado Plan General.

4. Conforme a lo dispuesto en el artículo 111 de la Ley Urbanística Valenciana, en los edificios que, aun no quedando en situación de fuera de ordenación, no se ajusten a las determinaciones de este Plan Especial, se permitirán obras de reforma o mejora. Estas obras se llevarán a cabo conforme a las determinaciones establecidas en este Plan Especial en la medida que le sean de aplicación, y se procurará que las mismas sirvan para adaptar la edificación, o parte de ella, a las determinaciones establecidas por este Plan.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogado el Plan Especial de Edificios Protegibles de Alicante en el ámbito coincidente con el de este Plan Especial y cuantas disposiciones del Plan General u otros instrumentos urbanísticos sean contrarias a lo dispuesto en este Plan Especial.

Alicante, julio de 2009.