

NORMA ZONAL 1. CASCO ANTIGUO. MODIFICADO

Art. 9.1.1. Ámbito y uso característico.

Comprende los terrenos señalados en el plano de "*calificación del suelo*" con el código **1/CA** y su objeto es la conservación de las características de uso y edificación del ámbito delimitado, favoreciendo el mantenimiento de las construcciones existentes o su sustitución por otras de similares características.

El uso característico es el **residencial**.

Art. 9.1.2. Obras admitidas.

Excepto para los edificios incluidos en el listado de Edificios de Interés Especial, para los que existe una normativa específica, las obras admitidas en los edificios son:

- A. Obras en edificios existentes: Se podrán ejecutar en los edificios obras de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento, reestructuración y obras exteriores de remodelación de fachadas. Así como aquellas necesarias para facilitar la accesibilidad a vivienda siempre que no supongan un incremento de volumen del edificio.
- B. Obras de demolición: Se podrán efectuar obras de demolición parcial cuando fueran necesarias para alcanzar los fines de las autorizadas en el apartado anterior y, de demolición total en edificios declarados en estado de ruina o fuera de ordenación, además de las necesarias para sustitución de edificios existentes en las condiciones establecidas en el artículo 9.1.3.
- C. Obras de nueva planta: Están permitidas las obras de reconstrucción y las de sustitución de edificios existentes y las construcciones sobre solares existentes que cumplan las siguientes condiciones:

Art. 9.1.3 Condiciones de parcela.

Se establece como parcela mínima la que cumple las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: ochenta metros cuadrados (80 m²).
- Longitud mínima de lindero frontal: seis metros (6,00 m).

Se permite la edificación en solares existentes con anterioridad a la aprobación de este P.G.O.U. que no cumplan las condiciones de parcela mínima, cuando las colindantes estén consolidadas por la edificación

La edificación deberá construirse con la línea de fachada apoyada en la alineación exterior.

En los casos en que la solución edificatoria obligue a cegar luces de la edificación colindante, se estará a lo establecido en el Código Civil en cuanto a servidumbres de luces y vistas, y en las Normas HD-91 en cuanto a patios de luces.

Art. 9.1.4 Condiciones de forma y volumen.

A. Edificabilidad

- A.1. *Edificios de nueva planta* (en solares existentes o procedentes de derribo): Se establece para el Casco Antiguo una altura máxima de cornisa de 9,70 m. y un número máximo de plantas de III (B+2). La ocupación en planta será del 100%. Se cumplirán los preceptos de las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana.

A.2. *Edificios existentes*: Los edificios existentes que se pretendan rehabilitar, no se considerarán fuera de ordenación siempre que no sobrepasen en 1 planta o 3,00 m. la altura de cornisa establecida como máxima para esta zona (9,70 m.). La rehabilitación deberá incorporar al edificio las modificaciones necesarias para el cumplimiento del resto de condiciones establecidas en la Norma Zonal.

La superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de multiplicar la altura máxima permitida en número de plantas, por la superficie edificable.

B. Alineaciones y rasantes

Serán las establecidas en los planos correspondientes de este Plan General, o las resultantes de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

C. Altura de la edificación.

La altura máxima de cornisa permitida en todo el ámbito del Casco Antiguo es de nueve con setenta (9.70) metros.

Por encima de la altura de cornisa del edificio se permite la construcción de una planta de ático. Los áticos quedarán retranqueados 3,00 m. como mínimo de la alineación de fachada del edificio recayente a vial o espacio libre público. La altura de cornisa máxima del ático será de 3,20 m. sobre la del edificio.

Se permite el aprovechamiento bajo cubierta inclinada de teja con una inclinación máxima de 35º y una altura máxima de cumbre de 4,50 m. La habitabilidad de estos espacios estará limitada por las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana.

La iluminación de los espacios bajo cubierta se podrá realizar por ventanas situadas en el plano de cubierta.

D. Altura de pisos.

La altura libre de las plantas bajas estará comprendida entre un mínimo de dos con ochenta (2,80) metros y un máximo de cuatro (4,00) metros.

E. Condiciones estéticas.

Será preceptivo la cubrición del edificio con cubierta inclinada de teja árabe cerámica, rematada con alero, de un vuelo máximo de 0,90 m.

“En las cubiertas inclinadas además de la teja árabe cerámica se permitirá la meridional o mixta”

Composición de fachada con huecos predominantemente verticales, y con carpintería de madera.

“La carpintería será preferentemente de madera, admitiéndose materiales distintos, debiendo someter al criterio municipal aquellos materiales cuya apariencia o acabado suponga una notable diferencia con el entorno”

Salientes y vuelos. Se autorizan balcones y balconadas, con un vuelo máximo de cero con sesenta (0,60) metros, y barandillas de hierro con trabajo de forja.

Se prohíben los elementos salientes cerrados.

Los locales comerciales situados en los bajos de los edificios, deberán tratarse con el mismo criterio que el resto de la fachada para que el conjunto sea armónico.

Los anuncios o reclamos comerciales y los cierres de seguridad deberán ser tratados como parte integrante de la fachada, respetando formas, colores, ritmos y materiales de la misma. Se reflejarán en el proyecto de obras con sus características.

Se prohíben expresamente los cierres de seguridad de tijera.

Se recerarán los huecos.

Los canalones, caso de haberlos, serán de chapa de cobre o zinc. Las bajantes del mismo material y en la planta baja irán ocultos. En caso de ser vistos serán de fundición (o protegidos por recubrimiento de este material).

Zócalos en planta baja de piedra natural al estilo de la zona.
Los colores de fachada serán de tonalidades naturales, estando expresamente prohibidos los colores estridentes y las combinaciones impropias.

Art. 9.1.5. Usos compatibles.

Se consideran usos compatibles con el característico residencial, los siguientes:

- a) Industrial, en su categoría 1ª de talleres domésticos o artesanales en situación de planta baja. Se excluyen los calificados como molestos, insalubres y nocivos en el Nomenclátor de Actividades.
“No obstante, podrán ser autorizados aquellos talleres que, sin perder en ningún caso su categoría de artesanal, están calificados como Molestos, Nocivos, Insalubres o Peligrosos, y cuenten con aprobación municipal para su emplazamiento en Casco Antiguo”
- b) Servicios terciarios, en sus clases de comercial en planta baja, y restauración en situación de planta baja, planta primera, y en edificio exclusivo.
Salas de reunión en situación de planta baja, excepto en su modalidad de casino (entendido como cultural, no de juego,) que se deberá situar en edificio exclusivo. No será compatible la modalidad de discoteca.
El de oficinas en plantas baja y primera y edificio exclusivo.
La de hospedaje en edificio exclusivo.
- c) Dotacional, en situación de plantas baja y primera y en edificio exclusivo, en todas sus categorías.