
Plan Especial de Protección Entorno del BIC “Colegiata de Gandia”

21 jul. 16

AUTOR:

M. INMACULADA FERRÍS NAVARRO

TUTOR ACADÉMICO:

Jorge Hervás Mas [Gestión Urbanística]



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCOLA TÈCNICA SUPERIOR
ENGINYERIA
D'EDIFICACIÓ

ETS de Ingeniería de Edificación
Universitat Politècnica de València

Resumen

De acuerdo con la Ley de Patrimonio de la Comunidad Valenciana, los ayuntamientos deberían disponer de Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos adaptado a ley, así como de Planes Especiales de Protección de los Bienes de Interés Cultural que se encuentren en el municipio.

Actualmente, Gandia, no dispone de dichos documentos aprobados y consecuentemente, la tutela de protección de los monumentos y sus entornos, corresponde a la Conselleria competente en materia de Cultura.

Ello supone que todas las actuaciones de trascendencia patrimonial (obras de nueva planta, demolición, ampliación de edificios, alteración de estructura portante y diseño exterior del inmueble...) requieran de la autorización de la Conselleria, con carácter previo a la licencia municipal.

El objeto del presente trabajo es la redacción del Plan Especial de Protección de la Colegiata de Gandia -declarada BIC el 3 de junio de 1931- de acuerdo con los criterios que determina el art. 39 de LPCV, en concreto:

- La delimitación del entorno de protección del bien,
- El estudio de las edificaciones tradicionales en dicho ámbito y
- La definición de las condiciones que han de regir en las obras de reforma, rehabilitación o la reconstrucción de las edificaciones del entorno.

Palabras clave: BIC, entorno, plan especial, protección.

Summary

In accordance with the Law of Heritage of the Valencian Community, the city councils would have to dispose of Catalogue of Goods and Spaces Protected adapted to law, as well as special plans of protection of the Monuments that find in the municipality.

Actually, Gandia doesn't have such documents approved and consequently, the tutelage of protection of the monuments and his surroundings, corresponds to the Conselleria competent in matter of Culture.

This supposes that all the performances of transcendence patrimonial (works of new plant, demolition, enlargement of buildings, alteration of bearing structure and external design of the real estate...) require of the permission of the Conselleria competent in matter of Culture, with previous character to the municipal license.

The object of the present work is the editorial of the special plan of protection of the Colegiata of Gandia that was declared Interest Cultural Monument the 3-06-1931, according to the criterion that determines the art. 39 of Law of Heritage of Valencia, in concrete:

- The delimitation of the surroundings of protection of the immaterial possession,
- the study of the traditional edifications of the zone and
- the definition of the conditions that have to govern in the works of reform, rehabilitation or the reconstruction of the edifications of the surroundings.

Keywords: monument, interest cultural, surroundings, special plan, protection.

Acrónimos utilizados

AMG: Archivo Municipal de Gandia

BIC: Bien de Interés Cultural

BOE: Boletín Oficial del Estado

CTE: Código Técnico de la Edificación

LOTUP: Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana

LPCV: Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano

PERIMMU: Pla Especial de Revitalizació i Millora del Medi Urbà del Centre Històric de Gandia

PG: Plan General

RAL: Carta de colores de uso común. RAL es un código que define un color mediante un conjunto de 4 dígitos.

Índice

RESUMEN/ SUMMARY	1
ACRÓNIMOS UTILIZADOS.....	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
ÍNDICE	4
CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN.....	6
DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA	
CAPÍTULO 2	11
1. MEMORIA INFORMATIVA	12
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA	19
3. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS	21
3.1. DESCRIPCIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.....	23
3.2. SISTEMAS CONSTRUCTIVOS	38
3.3. TRANSFORMACIONES DE LAS TIPOLOGÍAS TRADICIONALES EN ELS. XX	39
4. PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA	40
DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA	
CAPÍTULO 3. NORMAS URBANÍSTICAS.....	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
DISPOSICIONES GENERALES.....	42
CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	45
FACHADAS.....	52
EDIFICACIONES NO AJUSTADAS A LAS DETERMINACIONES DEL PLAN.....	61

CAPÍTULO 4. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS	71¡ERROR!
MARCADOR NO DEFINIDO.	
DISPOSICIONES GENERALES.....	71
INVENTARIO DE PATRIMONIO CATALOGADO	64
NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LOS BIC, BRL Y SUS ENTORNOS DE PROTECCIÓN.....	73
NORMAS URBANÍSTICAS PARA LOS ELEMENTOS CATALOGADOS NO INCLUIDOS EN EL INVENTARIO GENERAL DEL PCV	80
NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA.....	87
FACHADAS.....	91
CAPÍTULO 5. CONCLUSIONES.....	101
CAPÍTULO 6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	103
CAPÍTULO 7. ÍNDICE DE FIGURAS	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
ANEXOS	107
PLANOS	
FICHAS	

Capítulo 1.

Introducción

El presente documento, realizado en la modalidad trabajo científico-técnico, está dedicado a la protección y conservación del patrimonio arquitectónico y a la redacción de los instrumentos de planeamiento necesarios para tal fin, en el entorno concreto de la Colegiata de Gandia, municipio en el cual ejerzo como arquitecta técnica municipal.

Según dispone la legislación vigente sobre patrimonio, los municipios deben redactar sus correspondientes Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, con la inclusión de los bienes declarados de interés cultural ubicados en su término municipal y adaptar el planeamiento urbanístico mediante la redacción de los correspondientes Planes Especiales de Protección de los BIC's existentes en el municipio.

Actualmente Gandia tiene en trámite la redacción del Catálogo de bienes y espacios protegidos adaptado a la LPCV, en el ámbito del Centro histórico, mediante la modificación puntual nº 57 del Plan General (Modificación del PERIMMU).

El PERIMMU, es el Plan Especial del Centro Histórico de Gandia que fue aprobado en 1984 con el objetivo de revitalización y conservación de la estructura urbana histórica en un ámbito de aplicación coincidente con la ciudad histórica, dividido en cuatro zonas: La Vila, La Vilanova, El Raval y L'Eixample.

La referida modificación del Plan General (PERIMMU) se inició con la aprobación por el Pleno en fecha 7 de febrero de 2013, y su objeto era adaptar el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan General a la legislación vigente, en el ámbito del Centro Histórico, con la inclusión como tales de los bienes declarados como Bienes de Interés Cultural y la declaración de sus entornos de protección, la declaración e inscripción de los Bienes de Relevancia Local, la delimitación de los núcleos históricos tradicionales y la elaboración de las fichas correspondientes. Y ello con la pretensión de ser un documento asimilable a los planes especiales de protección de los BIC's que se encuentran dentro de su ámbito. Estos son: La Colegiata, La Escola Pia, El Palau Ducal y las Murallas.

El documento fue sometido a información pública por primera vez, el 21/02/2013 y remitido a la Conselleria competente en materia de cultura, la cual emitió informe sobre la necesidad de introducir modificaciones en el documento. Posteriormente se elaboró un nuevo documento que volvió a remitirse para ser informado por la Conselleria, y de nuevo se requiere al Ayuntamiento para que realice modificaciones sustanciales en el mismo. Estas modificaciones se concretan en: la necesidad de profundizar más en los ámbitos de los entornos de BIC, estudiar toda la edificación existente en los mismos y redactar una normativa urbanística que regule con detalle las condiciones a las que han de sujetarse los actos de edificación y uso del suelo y las actividades que afecten a los inmuebles del entorno de protección, todo ello de acuerdo con lo establecido en el art. 39 de la LPCV. En la actualidad se encuentra paralizada la redacción del documento que resuelva las modificaciones requeridas.

Con la redacción de este trabajo se pretende colaborar en la elaboración final del documento referido anteriormente y pendiente de aprobación. Su ámbito es el entorno de la Colegiata de Santa María, situada en la plaza Mayor de Gandia, centro histórico, administrativo y comercial de la ciudad, en donde se concentran el mayor número de solicitudes de licencias y de intervenciones.

La metodología seguida para la confección del presente trabajo ha consistido en:

- Estudio previo de la legislación que regula la materia.
- Reconocimiento previo del entorno y propuesta de la delimitación concreta del mismo. Trazado de planos.
- Análisis de la edificación existente en el ámbito objeto del mismo e identificación de los edificios singulares.
- Elaboración de la normativa de protección que será de aplicación en las intervenciones que se realicen en el ámbito del plan especial.
- Elaboración de las fichas individualizadas de los inmuebles, con asignación del nivel de protección de cada elemento.

El trabajo que se presenta, es un documento que adquiere el formato de Plan Especial y por tanto, de acuerdo con el artículo 43 de la LOTUP, contiene una PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA, con la memoria informativa y la memoria justificativa, y otra PARTE CON EFICACIA NORMATIVA, en donde se encuentran las ordenanzas, el catalogo y los planos de ordenación.

Para la redacción de la parte con eficacia normativa, se han seguido las determinaciones que para la redacción de los planes especiales de protección de los entornos de BIC, se detallan en el art. 39.2 de la LPCV.

Esta segunda parte, tiene a su vez una parte dedicada a definir las normas urbanísticas a aplicar en el ámbito, para aquella edificación de nueva planta, y otra parte dedicada a los edificios que se han de conservar y que conforman el Catálogo de Protecciones (que son la mayoría).

Se completa el trabajo con los anexos necesarios para completar el documento, como son: planos, la ficha del BIC, las fichas de los inmuebles catalogados (algunos ejemplos) y los alzados de los frentes de fachada de las calles que conforman el ámbito de protección propuesto.

DOCUMENTOS SIN EFICACIA NORMATIVA

Capítulo 2

1. Memoria informativa

Una cuestión previa en el análisis del entorno de la Colegiata, es conocer la evolución histórica de la ciudad de Gandia y las etapas de crecimiento urbanístico, en particular de su centro histórico.

Los orígenes de Gandia se sitúan en el s. XIII, poco después de la conquista cristiana del Castillo de Bairen, hacia 1239.

Aunque algunos estudios históricos se refieren a una vila fundada de nueva planta, las investigaciones arqueológicas han revelado que se asienta sobre una alquería musulmana (por los restos hallados de una necrópolis de ritual islámico bajo la primitiva iglesia de Santa María).

Así pues, la organización del territorio islámico basado en alquerías dio paso a la creación un nuevo sistema de organización de las ciudades de acuerdo con los modelos feudales que impulsó el rey Jaume I después de la conquista de Valencia.

Por su situación estratégica entre el río Serpis y el camino de Valencia-Dénia, Gandia era el lugar idóneo para crear una población que efectuara la tarea de control fiscal, político y de intercambio comercial que anteriormente correspondía a la alquería de Bairén.

Durante la época medieval se establece en la ciudad la corte de Alfons el Vell, nieto del rey Jaume II, uno de los hombres más poderosos de la Corona de Aragón y emprende medidas urbanísticas de importancia, así

como la construcción de la iglesia de la Santa María o el hospital de sant Marc.

Las diferentes áreas urbanísticas que se han ido conformando dentro de la ciudad tienen una relación lógica entre periodos históricos y etapas de crecimiento urbanístico.

El ámbito de “La Vila”, cronológicamente la primera área de Gandia, se encuentra cercada por la muralla del s. XIII. Se articula a través de tres calles principales que la atraviesan longitudinalmente en dirección norte-sur: calles del Río, de la Plaza y Mayor, segmentadas en otras transversales, que perduran en la actualidad.



Figura 1. Plano de Gandia de -1877. Fuente: AMG

Al norte de la Plaza Mayor, el espacio público más representativo de “la Vila”, está situada la Iglesia Colegiata de Santa María, principal monumento gótico de la comarca. Lugar de concurrencia pública y espacio simbólico de representaciones del poder religioso y señorial de Gandia.

La Iglesia Colegiata de Santa María, fue declarado Monumento de Interés Cultural el 03-06-1931 (BOE 04-06-1931)

Fue construido en varias etapas. En la (1250-1360) impulsada por el duque Alfons el Vell, se alza la planta rectangular, las capillas entre contrafuertes y se construye la parte inferior del campanario. En la segunda etapa (1372-1422), promovida por la duquesa Maria Enríquez, se definen las bases de la tipología actual: se levanta la cabecera de testero plano y los cinco primeros tramos de la nave única, con capillas entre contrafuertes. La portada sur, cuyas labores escultóricas quedaron a cargo de Pere Llobet y su hijo Joan. En la tercera etapa (1499-1511), bajo la familia Borja, se amplía la iglesia con cuatro tramos hacia los pies y con la Puerta de los Apóstoles (obra de Damián Forment) con estructura gótica y añadidos escultóricos renacentistas.

Posteriormente se producen reformas y modificaciones, como las advocaciones de las capillas. En 1756 se presentó el proyecto de modificación del campanario, que avanzó con lentitud durante varias décadas. El edificio ha sufrido importantes afecciones, principalmente resultado de la Guerra Civil, como la desaparición de elementos muebles y ornamentales, y el derribo de su ábside y su sustitución por uno nuevo de fábrica de ladrillo, modificando la forma y dimensiones originales.

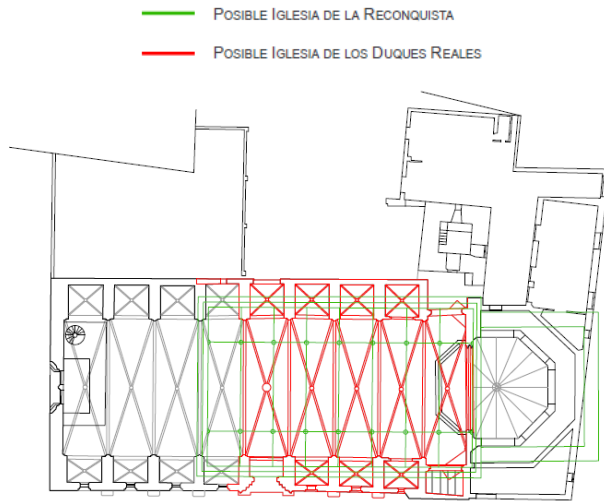


Figura 2. Evolución del trazado de la Planta. Publicación ICARO- Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia

En cuanto a su descripción morfológica, la Iglesia de sillería, está compuesta por nave única, con nueve tramos rectangulares y capillas entre contrafuertes de dimensiones cuadrangulares, y presbiterio (poligonal contemporáneo). Usa arcos apuntados tanto en la nave como en las embocaduras de las capillas, que apean sobre columnas baquetones en el primer caso y capiteles ménsula en el segundo. Los cierres de espacios se realizan con bóvedas de crucería simple, protegidas por tejado a doble vertiente. La iluminación se obtiene mediante óculos sobre las capillas que se abren a la nave principal y en

el imafronte mediante rosetón de 4,10 metros de diámetro; además, en el lado de la Epístola también se abren vanos en las capillas.

En las soluciones adoptadas se distinguen los momentos constructivos: del siglo XIV el primer tramo de la iglesia, con línea de imposta más baja y capillas de menor altura; del último cuarto del siglo XIV y primero del XV los siguientes tramos, con sus capillas entre contrafuertes, y la portada gótica hacia la plaza y de comienzos del siglo XVI los cuatro tramos restantes, que básicamente siguen el modelo de lo construido en dimensiones y técnicas, pero con una estereotomía más cuidada y una ornamentación más compleja, como puede apreciarse en el cierre de los óculos (que se hallan más elevados que los de la etapa anterior), el uso de moldura helicoidal en los arcos fajones y enjarjes de los nervios, etc.

En el exterior, la sucesión de elevados contrafuertes crea un ritmo característico que sustituye a los pináculos. Además, los contrafuertes articulan el sistema de desagüe de la cubierta mediante gárgolas, entre las que se distinguen figuras animales, como un perro, un león, una pantera..., y otros fantásticos, como la quimera.

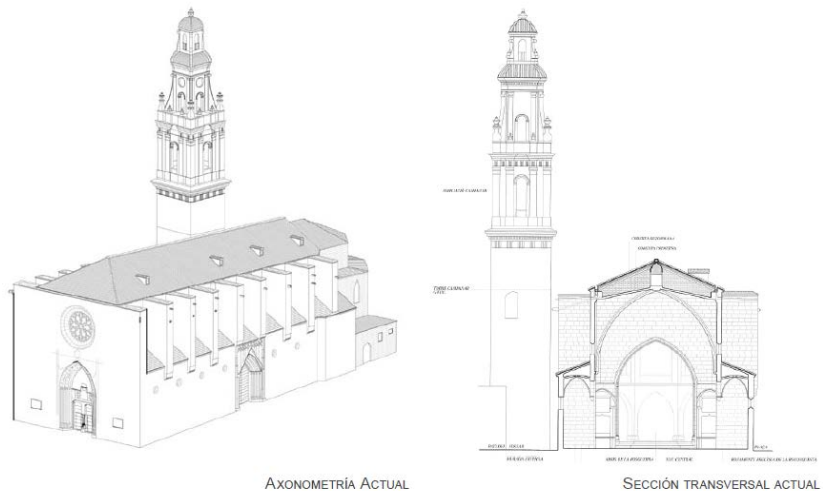


Figura 3. Axonometría y sección transversal. Fuente: Proyecto de restauración de la Seu. Alberto Peñin, SL. Archivo municipal, signatura AA-02242/001

La puerta sur, llamada de Santa María o del Mercado, es de estilo gótico. Se encuentra flanqueada por pináculos, y rematada por gablete decorado, en cuyo interior decorado con formas lobuladas está la Virgen sentada sobre un personaje alado. , y entre estos elementos el muro se decora con arquerías ciegas y tracería. La portada es abocinada, con cuatro arquivoltas apuntadas sobre capiteles vegetales. La puerta oeste, realizada en el imafrente y llamada de los Apóstoles, presenta una reconstrucción gráfica que permite apreciar las partes perdidas, así como esculturas que son réplicas de las originales realizadas a partir de fotografías antiguas. Se trata de una portada abocinada con arquivoltas apuntadas sobre jambas, en éstas se encuentran las esculturas de san Pedro y san Pablo sobre ménsulas

sostenidas por ángeles. El acceso cuenta con parteluz con la Virgen sobre ménsula decorada con figuras humanas, y cobijada bajo dosel. En el dintel está el escudo de María Enríquez de Luna y el de su hijo Juan de Borja. En el tímpano la figura del Salvador está flanqueada por los arcángeles San Gabriel y San Miguel. Sobre la portada se sitúa un rosetón de grandes dimensiones.



Figura 4. Puerta de los Apóstoles y de Santa María. Fuente: fotografías propias

En el extremo oriental, y perfectamente legible, se encuentra el ábside y la sacristía de fábrica de ladrillo, contruidos entre 1942 y 1945 en sustitución de los destruidos en la guerra civil, con estética y materiales impropios.

En el extremo noreste se erige el campanario de gran altura, que muestra en su base la construcción medieval en sillería. Durante la segunda mitad del S.XVIII el campanario se recreó en ladrillo y con líneas clásicas, con presencia en cada lado, de arcos de medio punto flanqueado por pilastras toscanas que sostienen un friso de metopas y triglifos.

Intervenciones recientes: Restauración de bóvedas y cubiertas, muros y contrafuertes, rosetón, puerta de los Apóstoles, reposición de faltantes en arcos, especialmente en la zona de los Borja, y limpieza (1999-2009).



Figura 5. Vista aérea de la Colegiata. Fuente: imágenes google

2. Memoria justificativa

El Plan Especial de Protección del entorno de la Colegiata de Santa María se redacta siguiendo las directrices marcadas por la LPCV y sus modificaciones más reciente, con el fin de preservar un área de la ciudad especialmente representativa de la historia y la cultura local, que necesita de un tratamiento diferenciado por sus características específicas, que la identifican y distinguen del resto. En ella destaca la gran concentración de edificaciones de tipologías tradicionales y el ambiente de conjunto que los edificios generan.

Dentro de este entramado urbano, los monumentos y edificios singulares son las piezas clave, puntos de referencia y elementos vertebradores de su entorno, que han tenido un papel esencial en la ciudad al ser el escenario de los más importantes acontecimientos históricos de la ciudad. Alrededor de ellos, el conjunto de edificaciones que han surgido a lo largo de los siglos, constituyen la base del paisaje urbano de la ciudad.

A través de la investigación histórica y del trabajo de campo efectuado, se ha hecho un análisis de las características formales de las tipologías arquitectónicas existentes en el ámbito, para establecer una clasificación de la edificación y posteriormente valorar y asignar a cada edificio un nivel de protección, que se encuentra en el apartado 4 de este capítulo.

A partir de esta información se ha elaborado una ficha individualizada de cada inmueble que se encuentra dentro del ámbito, en donde se concreta el grado de protección (integral, parcial, ambiental, tipológico, o ninguno) y en función del mismo, las intervenciones permitidas. En el anexo II se incorporan algunos ejemplos de fichas.

Las fichas señalaran las condiciones particulares de cada inmueble se señalan en su ficha particular, mientras que las condiciones generales se regulan en la parte de normativa urbanística.

En caso de edificios no acordes con la tipología tradicional, o sin ningún valor intrínseco, en los que se permite su sustitución, es de aplicación la Normativa Urbanística que se ha redactado en el capítulo 3. Con ella se pretende asegurar que la edificación de nueva planta que se construya armonice con el ambiente en el que se inserta, regulando los parámetros tipológicos, morfológicos y materiales a ellas exigibles. Se regulan especialmente cubiertas, vuelos y su disposición, relación macizo-vano, tipología de huecos, composición, materiales, acabados,...

En cuanto a los edificios de tipología tradicional, se redacta una normativa adecuada a las características de los mismos, con el objeto de conseguir el mantenimiento de los valores patrimoniales y culturales reconocidos en los mismos, que se han de mantener y conservar. Es el capítulo 4, dedicado al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. Este capítulo es el que tiene mayor trascendencia en el presente trabajo, pues es donde se centra el objeto del mismo.

El disponer de una regulación normativa con tanto nivel de detalle es, tanto para los promotores de las actuaciones y los técnicos redactores de los proyectos, como para los técnicos municipales que supervisen las intervenciones para su autorización, una garantía de cumplimiento de la legislación sobre patrimonio y principalmente un avance importante para la rehabilitación y conservación del patrimonio.

3. Estudios complementarios

Con carácter general, el Plan Especial tiene por objeto la conservación de los inmuebles cultural o arquitectónicamente destacados, así como de los que se ajusten a las tipologías tradicionales del entorno. Para ello se parte de un estudio de la edificación existente en el entorno.



*Figura 6. Boceto de grabado de Enrique Bofí. 1999. Plaça del Mercat.
Fuente: CORTELL, C.; HERRERO, A. . “Guía de la Seu”*

Una de las singularidades del entorno de la Colegiata son las Arcadas de La Plaza Mayor, que constituyen un referente urbanístico dentro de la ciudad.



*Figura 7 Plano Parcelario Plaza Mayor. Área de Gandía hacia finales del s. XIII.
Juan Saderra . Fuente: AMG Signatura: BB665*

*Figura 8. Plaza Mayor. WOOD, Thomas 1930
Fuente AMG Fototeca Digital. Signatura: CA1459_0018*



Figura 9. Vista actual de la Plaça Major. Fuente: toma de fotografía propia

Entre los edificios singulares que nos encontramos en el entorno de la Colegiata, está la Casa Consistorial de Gandia, situada al este de la Plaza Mayor. Ha sido históricamente el centro de poder político y de toma de decisiones respecto de las cuestiones cívicas comunitarias.

Cuando fue edificado formaba parte de una plaza porticada, y por esta razón presenta un soportal a la planta baja. Del antiguo edificio solo se conserva la fachada. Es uno de los principales monumentos de estilo neoclásico de la comarca.

Junto con los monumentos, que son piezas indispensables que dan sentido en la ciudad, el resto de edificaciones privadas, tienen un gran valor como conjunto y son las que dan carácter e identidad a las calles, crean el ambiente de los barrios y configuran la trama urbana.

3.1. Descripción de las tipologías edificatorias

Dentro del ámbito del presente plan especial, los tipos edificatorios que nos encontramos son los característicos del área de la Vila.

La clasificación de estos tipos edificatorios son el resultado de identificar los rasgos comunes que se repiten y que se pueden considerar como constantes del tipo.

Los criterios que se han analizado en los edificios son los siguientes:

- Esquema de composición de la fachada.
- Disposición, dimensiones y composición de los huecos.
- Existencia o no de elementos ornamentales.
- Estructura interior del edificio: número de crujeías, existencia de patio, edificaciones auxiliares etc.

- Características de la cubierta.
- Número de viviendas por edificio.
- Funcionalidad de cada una de las plantas.

La clasificación de los tipos edificatorios que nos encontramos en el entorno de la Colegiata, por orden cronológico son:

1. Tipología Primitiva de la Vila
2. Tipología Clásica
3. Tipología Popular
4. Tipología Señorial.
5. Tipología Vecinal de estructura tradicional.
6. Tipología Vecinal de estructura de pórticos.

3.1.1. Tipología Primitiva de “la Vila” (s. XVIII, hasta mediados de s. XIX)

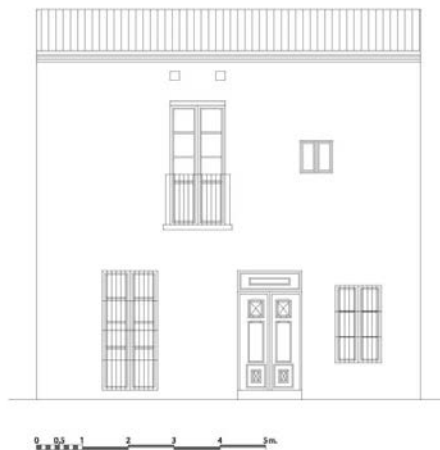


Figura 10. Esquema Tipología Primitiva de la Vila. Fuente: elaboración propia

Se trata de edificios unifamiliares, con 2 o 3 plantas.

Responde a las características más antiguas de la edificación de “la Vila.

En cuanto a la composición de fachada, se caracteriza por el mantenimiento de los criterios compositivos medievales, con predominio del macizo sobre los huecos y la falta de regularidad de las dimensiones de los mismos, que se disponen generalmente de forma desordenada, atendiendo a las necesidades de iluminación y ventilación de las piezas interiores, sin dar importancia a la relación de estas con la fachada. Los huecos son verticales y no están alineados.

El acceso es una doble puerta de madera de grandes dimensiones con dintel también de madera. Puede estar acompañada de ventanas laterales. En la planta segunda, aparecen balcones o ventanas con antepechos de hierro forjado. La última planta es una cambra con dos o tres ventanas.

La fachada no presenta elementos ornamentales. Se remata con un alero de baldosas dispuestas de manera escalonada o en forma de cruceta valenciana, que apoyan la primera línea de tejas. En algunas ocasiones el alero apoya en vigas de madera.

En cuanto a la estructura interior, las partes nobles del edificio se ubican en la planta baja. En la segunda crujía solía situarse la caja de la escalera que ascendía a las plantas superiores y, al otro extremo la cocina. La segunda planta contenía las habitaciones y la tercera planta era una cambra que servía para almacenar productos agrícolas y artesanos.

La cubierta es de teja árabe a dos vertientes.

La fachada posterior se abre a un corral que proporcionaba luz y ventilación y que comunicaba la casa con construcciones auxiliares como el establo y granero, para guardar los animales y los productos agrícolas o artesanos.

Los ejemplos que tenemos de esta tipología en el entorno de la Colegiata se encuentran en la calle Abadia, 5 y en la calle Joan Andrés, 10.

3.1.2. Tipología Clásica (Segunda mitad del s. XIX, hasta los años 20 del s. XX)



Figura 11. Esquema Tipología Clásica. Fuente: elaboración propia

Pueden ser edificios unifamiliares o plurifamiliares, generalmente de 3 plantas y algunos casos de 4 plantas.

La edificación clásica es el resultado de la adopción de los criterios de composición clásicos que se generalizan en el último cuarto del s. XIX y que modifican las viviendas de época moderna.

Es la tipología mayoritaria de “la Vila”. Los promotores pertenecen a la clase social media-alta y manifiestan su posición social con la ornamentación de sus casas.

En cuanto a la composición de la fachada, este tipo adopta la composición clásica basada en un esquema tripartito de plantas (de basamento, cuerpo principal y remate) con un eje muy centrado donde se distinguen la puerta principal y el balcón central. Son así mismo características de esta tipología, la regularidad y simetría en el tamaño y disposición de los huecos que se alinean formando ejes verticales y la ornamentación clásica.

En los edificios plurifamiliares el acceso principal de la casa irá acompañado de una puerta lateral de escalera, o de dos ventanas laterales, en los unifamiliares.

La planta segunda es la planta noble de la casa y se distingue del resto por la presencia de un balcón con barandilla de hierro forjado o de un gran balcón central con dos balcones pequeños, a los lados, estableciendo un eje central de simetría. La tercera planta puede destinarse a cambra o vivienda. Los huecos de la fachada son verticales y están alineados.

Los elementos ornamentales son molduras enmarcando las ventanas y las impostas o marcando la altura de los forjados. Esta ornamentación,

junto con el ancho de parcela es, básicamente lo que diferencia este tipo, de la tipología Popular que veremos a continuación.

Remata la fachada un alero de baldosas dispuestas de manera escalonada o en forma de cruceta valenciana, que apoyan la primera línea de tejas. Al final también puede haber una moldura sencilla.

En cuanto a la estructura interior, las casas unifamiliares, ubican las partes nobles del edificio en la planta baja. En la segunda crujía solía situarse la caja de la escalera y al otro extremo, la cocina. La segunda planta contenía las habitaciones. La tercera planta era una cambra que servía para almacenar productos agrícolas y artesanos. Las casas plurifamiliares tienen una vivienda por cada planta.

La cubierta es de teja árabe a dos vertientes.

La fachada posterior recae al corral que comunica con el establo y el granero.

Los ejemplos que tenemos de la tipología clásica se encuentran en la calle Joan Andrés, 3 y 4, plaza Major, 4, 4A y 4B y carrerMajor29 y 39.

3.1.3. Tipología Popular de “la Vila” (Último cuarto del s. XIX, hasta los años 20 del s. XX)

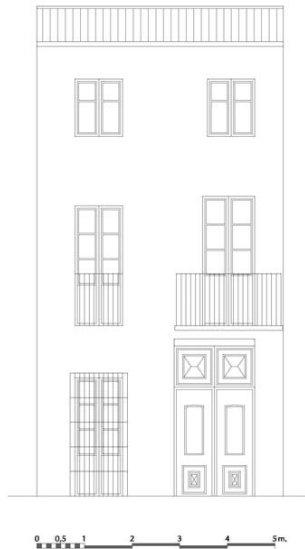


Figura 12. Esquema Tipología Popular. Fuente: elaboración propia

Suele tratarse de edificios unifamiliares, generalmente de 3 plantas, aunque excepcionalmente en parcelas de reducidas dimensiones nos podemos encontrar con una planta más (por ejemplo la calle Joan Andrés o la Plaza Mayor).

Esta tipología toma por modelo la Tipología Clásica de “la Vila” y adopta esquemas compositivos clásicos, pero al tratarse de viviendas más humildes, cuyos promotores pertenecen a las clases populares, se depura el lenguaje y no aparecen elementos ornamentales.

En cuanto a la composición de fachada, se adopta la regularidad y simetría en el tamaño y disposición de los huecos, que se alinean formando ejes verticales. Pero los edificios populares no adoptan el esquema tripartito de plantas ni la ornamentación clásica.

En la planta baja, el acceso, con una doble puerta de madera con dintel también de madera y según el ancho de la parcela, acceso central y distribución a dos manos o, acceso lateral y distribuido a una mano. La planta segunda presenta balcones o ventanas con antepechos de hierro forjado. La tercera planta es una cambra, con dos o tres ventanas.

Los huecos son verticales y están alineados. No presenta elementos ornamentales, lo que la diferencia de la tipología clásica, anteriormente descrita.

Remata la fachada un alero de baldosas dispuestas de manera escalonada o en forma de cruceta, apoyando la primera línea de tejas.

Los ejemplos de esta tipología popular se encuentran en la calle AusiasMarch, 4 y 12, en la calle Joan Andres, 6, 14 y 18 y en la plaza Major, 3.

3.1.4. Tipología Señorial (Esta tipología puede datarse entre 1880 y 1930)



Figura 13. Esquema Tipología Señorial. Carrer Major,37.

Fuente: elaboración propia

Se trata de edificios unifamiliares, con 3 o 4 plantas.

Esta tipología presenta edificios de notable interés historicoartístico, pertenecientes a propietarios de clase social alta. Se trata de los mejores edificios privados de la Gandia de finales del s. XIX y principios del s. XX.

Estos edificios presentan los criterios compositivos y formales del Clasicismo. Posteriormente, en las primeras décadas del s. XX incorporarán influencias del eclecticismo y el modernismo sin perder la composición clásica.

La composición de fachada es clásica, siguiendo el esquema tripartito compuesto por basamento, cuerpo principal y remate.

La planta baja presenta la entrada principal, flanqueada de altas ventanas enrejadas. La segunda planta tiene varias ventanas con balcones, o bien un gran balcón. Las rejas pueden ser de hierro forjado pero la mayoría son de hierro fundido con diseños artísticos. La tercera planta tiene funciones de vivienda y presenta balcones como los de la planta inferior.

Los huecos son verticales y están perfectamente alineados.

La característica más destacable de la fachada es la presencia de numerosos elementos ornamentales que pueden ser clásicos o bien eclécticos. Las repisa y cartelas de los balcones, el dintel y las jambas de puertas y ventanas, las impostas y las cornisas están molduradas y, incluso, adornados con elementos de estuco que reproducen motivos de la arquitectura culta clásica, ecléctica, modernista o neobarroca adaptados al gusto popular.

La fachada se remata con una cornisa moldurada que da paso al tejado de teja árabe.

Dependiendo del tamaño de la parcela, puede tener dos o tres crujías, pero la tendencia es a tener tres, como signo de distinción.

La escalera de acceso a las plantas superiores se sitúa en la segunda crujía y la cocina en la tercera, comunicando con el patio.

Ejemplos de la tipología señorial los encontramos en la calle Major, 35, 37, 41 y 43.

3.1.5. Tipología Vecinal de Estructura Tradicional(data entre 1880 y 1930)

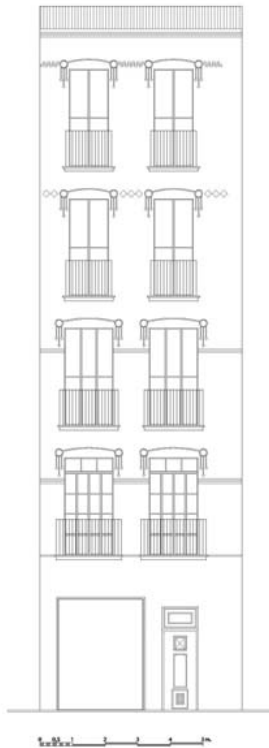


Figura 14. Esquema Tipología Vecinal de estructura tradicional.
Carrer Joan Andres, 5. Fuente: elaboración propia

Se trata de edificios plurifamiliares, de 3 o 4 plantas, encontrándonos como excepción, en la calle Joan Andrés, un edificio de esta tipología con 5 plantas.

Esta tipología la componen los edificios vecinales representativos de la nueva ciudad burguesa de finales del s. XIX.

Mantienen los sistemas constructivos de la arquitectura tradicional. La composición de fachada es clásica, siguiendo el esquema tripartito de basamento, cuerpo principal de viviendas y el remate con antepecho.

La planta baja tiene varias puertas, la que da acceso a la escalera y la que da acceso a la planta baja destinada a vivienda o a locales comerciales. Entre ambas puertas hay ventanas enrejadas.

La segunda planta presenta tantos balcones como número de huecos tiene la planta baja. También puede haber miradores, flanqueados de balcones.

La tercera planta es igual a la segunda pero ligeramente más menuda, con los huecos y los balcones menores, y la cuarta es todavía menor. O sea que, a medida que el edificio crece en altura, las plantas disminuyen sus proporciones. Las ventanas pierden dimensiones y ornamentación según la altura, indicando la mayor nobleza y categoría social de la planta primera.

Las fachadas pueden estar ornamentadas con molduras diversas que enmarcan las ventanas y puertas, las impostas que señalan el cambio de planta, las cornisas, las esquinas etc. Las barandillas de los balcones son de hierro con diseños artísticos que embellecen el edificio. Esta decoración varía adaptándose a los gustos de la época. Así, hay elementos clásicos en los edificios de finales del XIX, y otros de carácter

ecléctico o modernista en los edificios de las primeras décadas del s. XX, como por ejemplo: triglifos, cenefas cerámicas o alféizares calados.

El edificio se remata con una cornisa moldurada que da al tejado de teja árabe o a un alféizar ornamentado con formas geométricas, pilastras con jarrones y otros elementos del repertorio ecléctico.

El edificio se estructura alrededor de la caja de escalera interior que da acceso a las viviendas, elemento definitorio de esta tipología y que supone una novedad en cuanto a la distribución de los espacios.

La escalera es el núcleo de comunicación vertical que permite un mayor aprovechamiento del espacio disponible, la división horizontal de la propiedad y la coexistencia de espacios de propiedad privada (viviendas) y de espacios de propiedad común (escalera y patio). Su situación en el edificio puede ser centrada o lateral, dando lugar a uno o dos viviendas por planta.

Aparece también un pequeño patio que proporciona luz y ventilación, al fondo o en medio de la parcela, con una función muy diferente del corral de la casa tradicional. Es un espacio para ventilación e iluminación y puede efectuar estas funciones con dimensiones más reducidas.

El ejemplo de tipología vecinal de estructura tradicional lo encontramos en la calle Joan Andres, 5, con 5 plantas.

3.1.6. Tipología Vecinal de Estructura de Pórticos (Desde 1930 hasta 1960)



Figura 15 Esquema Tipología Vecinal de estructura de pórticos.

Fuente: elaboración propia

Se trata de edificios plurifamiliares, de más de 3 plantas.

Los edificios que pertenecen a esta tipología son representativos del crecimiento demográfico y urbanístico que experimenta Gandia en la segunda mitad del s. XX. Incorporan nuevos sistemas constructivos gracias a la introducción de materiales innovadores como el hormigón.

Esta tipología no se puede considerar tradicional ni distintiva del ámbito en el que nos encontramos.

El estilo proracionalista de los años 40, que es el que predomina en esta tipología, presenta fachadas caracterizadas por la simplificación de las formas, regularidad y simetría de elementos compositivos. La composición y el estilo de fachada experimentan una evolución desde la estética proracionalista, pasando por el casticismo, hacia el racionalismo que se impone a finales del sesenta y da lugar a fachadas desornamentadas.

La planta baja está ocupada por locales comerciales que abren puerta y grandes escaparates de vidrio. Las plantas superiores presentan voladizos con grandes ventanales. En algunos casos hay balcones alternando con los voladizos, dando lugar a un cierto movimiento rítmico y ordenado. La fachada se remata con balaustradas, alféizares calados y pérgolas que esconden la azotea del edificio.

Los elementos ornamentales son típicos de la época, provenientes del arte clásico y adaptados al gusto del momento: cornisas molduradas bajo las ventanas e impostas, balaustradas, pináculos, frontones, hornacinas, medallones y rectángulos moldurados situados al intersticio de las plantas. Las ventanas se ornamentan con barandillas de hierro forjado de diseños curvilíneos. En ocasiones el acabado de la fachada adopta la forma de un almohadillado.

Las fachadas casticistas se caracterizan por composiciones de fachada tendentes a la simetría, con voladizos cerrados de obra y grandes huecos alineados. El tratamiento de la fachada es continuista, con predominio de los lucidos. Las puertas y ventanas son de hierro y tienen las persianas de madera. Dentro del hueco de la fachada se integra un antepecho de hierro forjado. La cubierta es una azotea que cuenta con un alféizar de protección que, a veces, está adornada con unas celosías

cerámicas o pináculos de hormigón. Otro elemento ornamental de la fachada es el zócalo de piedra artificial.

En los años sesenta la estética clásica evolucionará hacia un estilo más racionalista y los elementos ornamentales clásicos desaparecerán dando lugar a fachadas desornamentadas, de líneas puras y volúmenes de geometría perfecta. Las ventanas se agrandarán cada vez más puesto que la luz tomará una mayor importancia en los diseños arquitectónicos.

El edificio se estructura gracias a la existencia de una caja de escalera interior que da acceso a las viviendas y que es el elemento definitorio de esta tipología. La escalera es el núcleo de comunicación vertical que permite la división horizontal de la propiedad permitiendo la coexistencia de espacios de propiedad privada (viviendas) y de espacios de propiedad común (escalera y patio).

En este caso también tenemos el patio, elemento de propiedad común con la función de ventilación e iluminación.

Ejemplos de esta tipología los encontramos en la calle Sant Pasqual 4 y Gutierrez Mas, 28.

3.2. Sistemas constructivos

Todas las tipologías, a excepción de la tipología vecinal de estructura de pórticos, utilizan las técnicas tradicionales valencianas.

Las casas se desarrollan entre paredes medianeras y tienen dos fachadas, la de la calle y la del patio, que actúan como muros de carga, por esta razón los huecos tienen carácter vertical.

Entre los muros de carga se extienden los forjados, de vigas de madera apoyadas sobre grandes jácenas transversales que marcan las crujiás. La jácena central apoya sobre pilares, igual que el resto de jácenas.

La cubierta es un tejado de dos vertientes, con estructura de rollizos o vigas sin pulir y cañizo, sobre la cual descansan las tejas árabes.

Los muros, muy gruesos, de mampostería o de tapial, hechos con piedras de río mezcladas con cal y arena. Las esquinas, los huecos y los pilares pueden ser de ladrillo macizo, para reforzar la construcción y para definir mejor los ángulos.

Entre los años 40 y 50 las técnicas constructivas experimentan una evolución respecto a las tipologías anteriores, por lo que la tipología vecinal de estructura de pórticos presenta un sistema constructivo diferente del resto: La estructura de muros de carga deja paso a una estructura de pilares de hormigón, ladrillo o hierro, que soportan la mayor parte del peso y permiten aligerar las paredes del edificio, que pueden abrir grandes ventanales. Los huecos verticales son sustituidos por otros de mayor amplitud, de forma cuadrada o apaisada. La cubierta de los edificios es una azotea.

3.3. Transformaciones de las tipologías tradicionales en els. XX

Hoy en día es difícil encontrar la estructura original de las casas tradicionales. A lo largo del s. XX, los cambios económicos y las nuevas formas de vida han convertido en innecesaria la parte de la vivienda dedicada a corral de animales. Así mismo, la cambra ha caído en desuso y se ha transformada en vivienda.

En nuestro ámbito de estudio la transformación más frecuente ha sido la implantación en las plantas bajas de locales comerciales, mientras se destina a vivienda las plantas superiores. En muchos casos, se ha priorizado

tanto el valor comercial de la planta baja, que se ha eliminado el acceso independiente a las plantas piso, con lo cual se han quedado en desuso como vivienda.

4. Protección arqueológica

Todo el ámbito del presente Plan Especial, se encuentra dentro de un Área de Especial Protección Arqueológica, sujeta a la normativa sectorial de aplicación contenida en la LPCV, especialmente lo dispuesto en los artículos 62, 63 y concordantes de la citada Ley.

Para la realización de obras u otro tipo de intervenciones o actividades que impliquen remoción de tierras, el promotor deberá aportar un estudio previo suscrito por técnico competente sobre los efectos que las mismas pudieran causar en los restos de esta naturaleza que se remitirá a la Conselleria competente en materia de cultura, que, a la vista del mismo, determinará la necesidad o no de una actuación arqueológica o paleontológica previa a cargo del promotor.

Una vez realizada la actuación arqueológica o paleontológica la Conselleria determinará, a través de la correspondiente autorización administrativa, las condiciones a que deba ajustarse la obra, intervención o actividad a realizar.

DOCUMENTOS CON EFICACIA NORMATIVA

Capítulo 3.

Normas Urbanísticas

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1. ÁMBITO

Las presentes Normas Urbanísticas definirán el tratamiento aplicable a la zona de ordenación urbanística definida como entorno de protección del BIC “Colegiata de Santa Maria” dentro del ámbito del Centro Histórico de Gandia.

Artículo 1.2. OBJETO

Las presentes Normas Urbanísticas tienen por objeto la regulación de las actuaciones urbanísticas que se lleven a cabo en los inmuebles incluidos dentro del ámbito en los que se permita la sustitución de la edificación preexistente por carecer de valores patrimoniales que justifiquen su mantenimiento y conservación, o porque no se ajusten a los parámetros básicos de las edificación tradicional del entorno.

En ellas se dará cumplimiento a las determinaciones que establece el artículo 39 de la LPCV, para los entornos de los monumentos, con el fin de mantener la estructura urbana y arquitectónica del conjunto y las características generales del ambiente.

En lo no previsto en estas normas, será de aplicación lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Gandia. Así mismo, la memoria justificativa actúa de forma supletoria en todo aquello no expresamente regulado en ellas.

Artículo 1.3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y TIPO DE ORDENACIÓN

Todo el ámbito está clasificado como Suelo Urbano y el tipo de ordenación es el de la edificación según alineaciones de vial o entremedianeras.

Artículo 1.4. RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE A LA REALIZACIÓN DE OBRAS

En los edificios incluidos en el entorno de protección del BIC, que no gocen de un grado de protección individual, se podrán admitir la realización de obras mediante el procedimiento de declaración responsable para la realización de obras carentes de trascendencia patrimonial, que se limiten a la conservación, reposición y mantenimiento de elementos preexistentes y no afecten a su percepción exterior.

En cuanto a las obras con trascendencia patrimonial, que comprenden las de demolición, obras de nueva planta, de ampliación y las que conlleven alteración del diseño exterior del inmueble, incluidas las fachadas, cubiertas y acabados ornamentales, se realizarán mediante el procedimiento de licencia o por orden de ejecución municipal.

Así mismo, están sujetas a licencia previa la instalación de rótulos y toldos, así como la pintura de las fachadas.

Artículo 1.5. MANTENIMIENTO DE LA ESTRUCTURA PARCELARIA HISTÓRICA

Con el fin de conservar la estructura urbana y arquitectónica del conjunto, no se permiten modificación de alineaciones, ni alteraciones de la estructura parcelaria existente.

Las operaciones de sustitución de la edificación tendrán que mantener la parcelación de la edificación existente y, en caso de actuación unitaria sobre más de una parcela, se cumplirán las condiciones siguientes:

- Se reflejará en la fachada la subdivisión vertical preexistente mediante elementos de composición, tratamientos, remates, etc., situado preferentemente en la línea exacta de la medianera existente del elemento definidor de la parcela inicial. En todo caso quedará definida dicha subdivisión con nitidez en toda la dimensión vertical de la fachada, recomendándose la creación de un desnivel de cornisa.
- En plantas bajas los huecos mantendrán la coherencia con la parcelación inicial.

Artículo 1.6. RECUPERACIÓN DE ELEMENTOS PREEXISTENTES

En las actuaciones de sustitución o rehabilitación, donde existan elementos puntuales con interés tales como, cerrajerías, carpinterías, recercado del acceso, elementos ornamentales,... el Ayuntamiento podrá exigir la recuperación e incorporación de dichos elementos en la obra nueva, mediante condición expresa en la licencia que se conceda.

Artículo 1.7. OBLIGACIÓN DE EDIFICACIÓN SUSTITUTORIA

Con la finalidad asegurar la continuidad de los procesos de renovación urbana, se garantizará la edificación sustitutoria en los derribos de inmuebles, condicionándose la concesión de la licencia de derribo a la valoración del correspondiente proyecto de edificación.

Los inmuebles que sean sustituidos tomarán como referencia las tipologías arquitectónicas de la zona o área en que se encuentran ubicados, de acuerdo con las condiciones que se establecen para las diferentes zonas en el Título 1 de las presentes normas.

La nueva edificación deberá armonizar con las colindantes y se adaptará justificadamente a las alturas de planta baja, de cornisa y total de la edificación catalogada más representativa del entorno.

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 1.8. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Son de aplicación las definiciones y condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General para la edificación según alineaciones de vial o entremedianeras referidas a: línea de fachada, medianera, medición altura edificable, altura mínima edificable y elementos salientes

Los proyectos cumplirán las prescripciones que la normativa urbanística de la zona y la sectorial que se establezca según el uso al que se destine la edificación. No obstante, cuando el cumplimiento de las disposiciones de carácter común afecte negativamente a los valores protegidos del entorno, se podrá eximir de su estricto cumplimiento, en las condiciones que se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 1.9. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA. CRITERIOS COMPOSITIVOS

En la memoria descriptiva se ha realizado un estudio pormenorizado de las tipologías edificatorias en el área y su evolución en el tiempo.

Las invariantes características de esta tipología tradicional y que se han de respetar en las intervenciones que se realicen son:

- La regularidad y simetría en el tamaño y disposición de huecos alineados formando ejes verticales.
- Las fachadas serán planas, sin presentar retranqueos del cerramiento en ninguna planta.
- La composición de la fachada se basará en el predominio del macizo sobre el hueco.
- Los huecos serán verticales y la carpintería se instalará dejando visible el ancho de las jambas y dinteles (no se permite la carpintería enrasada a fachada)

El proyecto justificará la adecuación de la edificación que se pretende realizar con su entorno, especialmente con los edificios de interés más inmediatos.

En los edificios en los que su uso principal previsto no sea el de vivienda, la adecuación de la edificación a su entorno podrá, en determinados aspectos, resolverse por contraste, y en cualquier caso, sin renunciar a la arquitectura actual.

Artículo 1.10. ALTURA EDIFICABLE.

El Plan General establece la altura máxima edificable a la que ha de ajustarse la nueva edificación, no obstante, en aplicación de lo establecido en el artículo 39 de la LPCV, con el fin de mantener las características generales del ambiente y la silueta paisajística, no se permiten alteraciones de la edificabilidad, lo que supone la

consolidación de los volúmenes existentes, salvo que contribuyan a la mejora general del conjunto.

En la ficha particularizada de cada elemento que pueda ser reemplazado por edificación de nueva planta, se hará referencia a la edificación colindante, si ésta estuviera catalogada, y se resolverá en cada caso individualmente la necesidad de variar las alturas previstas en el plan general en base a la edificación colindante y el entorno.

La altura del forjado techo de la planta baja, se adaptará a la edificación colindante que se encuentre catalogada procurando un encuentro en altura similar aunque no necesariamente idéntico. En cualquier caso, no será superior a 3,80 m.

Artículo 1.11. PATIOS INTERIORES

Como excepción a la norma general de aplicación, se establece que los patios de luces para las parcelas cuya dimensión entre medianeras sea menor o igual que 4,00 m de anchura, podrán reducirse en el lado perpendicular a las citadas medianeras a una dimensión de 2,50 m, siempre que la superficie total del citado patio no sea inferior a 9 m².

Artículo 1.12. ASCENSORES

En las intervenciones que no supongan el vaciado del edificio, quedan exentos de la obligatoriedad de instalar ascensores los edificios de IV plantas o que tengan la cuarta planta a una cota de su piso superior a 11,00 m de altura.

Artículo 1.13. REGULACIÓN DE LAS CUBIERTAS

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas, en coherencia con la solución tradicional de la zona y con los edificios considerados como

referentes próximos, y cumplirán las condiciones que se detallan a continuación.

En cubiertas inclinadas:

- a. El espacio comprendido entre el último forjado y la cubierta podrá destinarse a uso residencial (aprovechamiento bajo cubierta), siempre que esté vinculado directamente a la vivienda situada en la planta inmediata inferior y sin posibilidad de que dicho constituya vivienda independiente u autónoma.
- b. Las cubiertas se resolverán a dos aguas, con pendiente continua, una inclinación máxima de 25º (46,6%), de teja árabe en acabados no brillantes. Se admite también la solución con una sola pendiente (cubierta a un agua).
- c. El plano vertical que pasa por la línea de cumbrera discurrirá paralelo a la fachada y será necesariamente la bisectriz del ángulo que forman las dos cubiertas o vertientes en dicha línea, salvo que la cubierta se resuelva a un agua.
- d. La altura máxima de cumbrera será de 3,50 m, contada desde la cara superior del último forjado a cara inferior de la cubierta inclinada en su inflexión (altura libre).
- e. Los casetones de ascensores y escaleras se dispondrán de forma que queden dentro en la envolvente de la cubierta. Solo podrán sobrepasar el plano de cubierta recayente a fachada principal, los conductos de instalaciones, lucernarios, etc. Las ventanas para la iluminación y ventilación que se instalen en el plano de la cubierta, no serán de dimensiones superiores a 1,60 x 1,60 m.

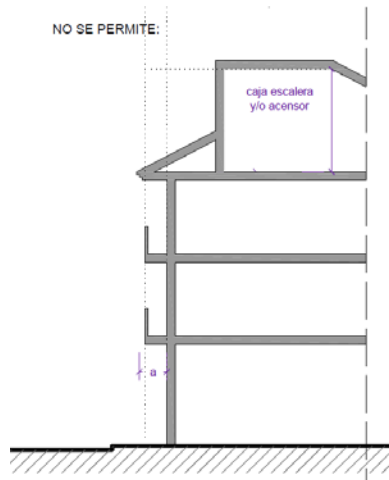


Figura 16. Ejemplo de sección incorrecta del faldón de cubierta.

No se permite interrumpir el faldón de cubierta recayente a fachada con patios, terrazas o similares. La cubierta recayente hacia el interior del edificio, puede interrumpirse libremente para formar patios o terrazas descubiertos.

- f. El arranque de la cubierta se realizará:
- Desde el último forjado, si este se prolonga formando un alero con un vuelo máximo de 50 cm.

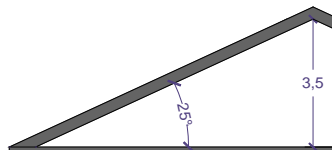


Figura 17. Fuente: elaboración propia

- A 60 cm, como máximo, del último forjado (medidos interiormente) si la cubierta se remate mediante una cornisa.

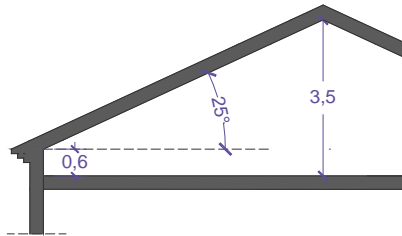


Figura 18. Fuente: elaboración propia

- En caso de resolverse mediante frontispicio, la cubierta arrancará igualmente a 60 cm, como máximo, del último forjado. La altura máxima del frontispicio será de 1,50 m y el canalón de recogida de aguas quedará oculto tras el mismo.

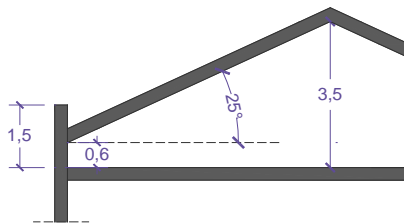


Figura 19. Fuente: elaboración propia

- El alero de madera con pares volados podrá ser utilizado si se justifica la procedencia del mismo en el edificio original. Su vuelo máximo será de 50 cm.
- g. No se permite la construcción de ningún forjado horizontal por encima del último forjado construido, a excepción de las cajas

de escalera o de ascensor que, en cualquier caso, no seccionarán el faldón principal.

En caso de cubiertas planas:

- No se permiten los trasteros.
- Se prohíbe cualquier tipo de construcción o instalación tales como pérgolas, cubiertas ligeras o instalaciones de toldos permanentes o similares sobre las cubiertas planas de los edificios.

Artículo 1.14. REGULACIÓN DE LAS INSTALACIONES Y CUERPOS EMERGENTES SOBRE LAS FACHADAS Y CUBIERTAS.

Los aparatos de medición de consumos, en caso de ubicarse en la fachada, se situarán integrados con el mismo acabado superficial que el resto de la planta baja.

Por motivos estéticos, en el entorno de protección de los bienes se prohíbe la ubicación de elementos pertenecientes a las instalaciones de aire acondicionado, antenas, instalaciones de telefonía móvil, etc. sobre las fachadas y la cubierta del edificio visibles desde la vía pública.

Se prohíbe la creación de nuevos cuerpos de edificación para casetones de escalera, cuartos de instalaciones del ascensor, etc., que puedan ser vistos o que afecten a la percepción del monumento o a las características ambientales del espacio protegido.

Las solicitudes de licencia para intervención en los edificio ubicados en el entorno del BIC deberán adjuntar una memoria de justificación de la integración de las instalaciones y los elementos que puedan incidir directamente en los valores y en la contemplación del bien. El documento incluirá:

- Relación de las instalaciones a implantar y sus componentes (conducciones, aparatos, depósitos, etc.).
- Medidas adoptadas que garanticen su adecuada integración en la estética del edificio.

La solución para implantación de la instalación no podrá resultar antiestética o lesiva para la imagen del monumento, en concordancia con los artículos 1.19 y 1.23, que regulan los materiales y el color respectivamente.

Artículo 1.15. SÓTANOS

Se permite la construcción de sótanos por debajo de la rasante, pero no los semisótanos.

Artículo 1.16. APARCAMIENTOS

No se establece la obligación de reserva de plazas de aparcamiento para la edificación de nueva planta en todo el ámbito.

Las condiciones específicas del uso de aparcamiento son las reguladas en la normativa sectorial de aplicación, permitiéndose excepcionalmente que la meseta de acceso se reduzca a 3,50 m y la pendiente de la rampa alcance el 20 %.

Las puertas de acceso a las plantas bajas se situarán sin producir retranqueos de fachada.

FACHADAS

Artículo 1.17. PLANTAS BAJAS

La solución de diseño de la planta baja, en cuanto a composición de huecos y elementos compositivos, deberá responder a la organización general de la composición de la fachada. Su tratamiento y diseño quedará perfectamente definido en el proyecto del edificio.

La dimensión de los huecos serán tales que no se altere la escala urbana del paño de fachada en el que se integre.

Se limita la anchura de cada uno de los huecos de las plantas bajas a 3,20 m. Se exceptúa de esta obligación los huecos de acceso a los aparcamientos, en calles de ancho inferior a 12,00 m, que podrán alcanzar los 4,00 m de anchura.

La apertura de huecos en la habilitación de locales comerciales, respetará la alineación vertical de los huecos de la fachada, admitiéndose la ampliación de la anchura del huecos, siempre que se mantenga una distancia entre huecos contiguos de al menos 50 cm.

La reforma de fachadas, portales y locales comerciales obedecerá, asimismo, al criterio de tratamiento unitario de toda la edificación. Las nuevas actividades a implantar deberán armonizar, en cuanto a materiales, revestimientos y cromatismo, con las ya existentes evitando rupturas y/o confrontaciones que degraden la imagen de la fachada y su entorno.

Las puertas de acceso a las plantas bajas se situarán sin producir retranqueos de fachada. Se exceptúan aquellos accesos que por disposiciones de rango superior deban abrir sus puertas hacia el exterior, que se limitarán a cumplir los mínimos establecidos.

La ejecución de la fachada de la planta baja se realizará al mismo tiempo que el resto de la edificación, aun cuando se encuentre pendiente de habilitación, siendo condición indispensable para dar por finalizada la obra.

Artículo 1.18. ZÓCALOS

Se permite un zócalo protector de la planta baja de altura no mayor de 1,20 m, de piedra natural no pulimentada. No se permiten los revestimientos pétreos con textura de grano aparente, ni los despieces

pequeños, los alicatados, los materiales con acabados brillantes y cualquier otro que sea disonante con la arquitectura tradicional del entorno

El zócalo se podrá hacer extensivo a toda la planta baja, mediante aplacados continuos de piedra natural, en tonos uniformes, sin veteados y tratamiento superficial mate.



Figura 20. Zócalos. Fuente: elaboración propia

Artículo 1.19. VOLADIZOS

Solo se permiten los voladizos de tipo tradicional o balcones abiertos con las características siguientes:

- Se situaran a partir de los 3,50 m de altura libre sobre la rasante de la acera.
- El canto del balcón será inferior al de los forjados.
- La envolvente del perímetro exterior del balcón será paralela a la fachada.
- El vuelo máximo será de 0,40 m

Artículo 1.20. MATERIALES

En la utilización de materiales se seguirá un criterio unitario en todo el edificio, acorde con la arquitectura tradicional, reduciendo al mínimo indispensable los cambios de calidades y acabados.

El tratamiento de los paramentos ciegos de fachada será mediante enfoscado y pintura lisa o cualquier otro acabado que por textura y color se adecue a lo anterior. Se admiten la utilización de piedra natural en recercados de huecos.

No se admite el aplacado generalizado de la fachada.

La incorporación de nuevos materiales requerirá de previo dictamen favorable de los servicios técnicos municipales.

Artículo 1.21. CARPINTERÍAS

Se admiten materiales con acabados y colores acordes con la arquitectura tradicional del entorno. Los sistemas y particiones de la carpintería serán los utilizados tradicionalmente en la arquitectura tradicional.

Se procurará que la carpintería de la planta baja será acorde con la del resto del edificio.

Artículo 1.22. REJAS Y BALCONES

Las rejas y balcones podrán ser de forja, fundición o perfiles macizos.

Las barandillas tendrán que ejecutarse con montantes de forja o acero tratado de sección cuadrada o circular. En general, se rematarán superiormente con un pasamanos, e inferiormente por un perfil platabanda como una cadena de ligado que se ha fijar puntualmente al vuelo del balcón. Las barandillas podrán ejecutarse con ornamento característico de la zona.

No se admiten barandillas de vidrio, planchas perforadas o similares.

Artículo 1.23. CANALONES Y BAJANTES

Los canalones y bajantes, en caso de ser vistos, serán de chapa metálica galvanizada, zinc, acero o cobre. Discurrirán adosadas a la fachada y finalizarán en un tubo de protección de hierro fundido conectado a la red de saneamiento del edificio.

Artículo 1.24. COLOR

Se permite variedad en el tratamiento cromático de cada edificio atendiendo a los siguientes criterios

- Se emplearan los colores utilizados tradicionalmente en la arquitectura residencial, quedando prohibida la utilización de colores disonantes con el entorno.
- La pintura se aplicará con uniformidad en los paramentos de la edificación, a excepción de recercados de huecos y elementos decorativos siempre acordes con la tipología tradicional.
- La extensión del color será a todo paramento que pueda quedar visto, incluyendo la edificación por encima de cornisa y medianeras, incluso los patios si estos son abiertos a medianera.
- Los colores a utilizar quedarán perfectamente definidos en el proyecto, de manera gráfica o escrita, en cuyo caso se hará referencia a una carta de colores de uso común, como la RAL.

Artículo 1.25. REMATES O CORONACIÓN DE LA FACHADA

La coronación de la fachada se realizará opcionalmente mediante cornisa, alero o frontispicio.

La prolongación máxima de los aleros será de 50 cm. y en caso de frontispicio, la altura máxima de este será de 1,50 m.

En cualquier caso, deberá armonizar con las características tipológicas del entorno.

Artículo 1.26. REGULACIÓN DE MEDIANERAS O PARAMENTOS AL DESCUBIERTO, FACHADA TRANSVERSAL O TRASERA

Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas exteriores, utilizando los mismos materiales y calidades que en la fachada principal o acordes a estos.

El tratamiento de la fachada transversal, medianera vista o fachada trasera deberá formar parte de la documentación del proyecto técnico.

Artículo 1.27. CONDICIONES DE REGULACIÓN DE LAS INSTALACIONES

Los elementos de las instalaciones se integrarán en la composición arquitectónica del edificio y se situarán en espacios que no perturben las condiciones de habitabilidad, calidad de vida de los afectados y las medioambientales.

En todas las obras de nueva planta y rehabilitación integral, deberán proyectarse y preverse espacios y conducciones adecuados y suficientes para las instalaciones de aire acondicionado a implantar simultáneamente a su ejecución o potencialmente en un futuro.

Las unidades exteriores se instalarán en las cubiertas de los edificios, debidamente integradas y protegidas de vistas desde la vía pública.

Cuando sea inviable la instalación en la cubierta del edificio por razones de imposibilidad material o jurídica, debidamente motivadas, se cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- Quedan terminantemente prohibidas las instalaciones sujetas a fachada mediante escuadras u otros elementos.
- Las unidades exteriores quedarán empotradas en la fachada del edificio, bien sea en la propia obra de fábrica o en otro tipo de cerramiento, protegidas de las vistas con rejillas u otros elementos decorativos de ocultación y garantizarán la recogida y evacuación de aguas en el interior del local sin posibilidad de vertido a espacios públicos.
- Las instalaciones en plantas bajas se situaran a una altura mínima de 3,00 m, salvo excepciones debidamente justificadas y siempre que no cause ningún tipo de molestia.
- Excepcionalmente y siempre por encima de los 3,00 m de altura, podrá sobresalir del plano de fachada un máximo de 40 cm, siempre que se preserve de vistas con los elementos de ocultación referidos anteriormente y se adecue al entorno.
- Las instalaciones situadas en balcones y terrazas, armonizarán con la composición arquitectónica de la fachada y quedarán protegidas de vistas desde la vía pública.

Artículo 1.28. CONDICIONES PARTICULARES DE LA INSTALACIÓN DE RÓTULOS COMERCIALES Y DE LA PUBLICIDAD EXTERIOR

La instalación de rótulos comerciales relacionados directamente con la actividad o uso del inmueble o espacio en el que se ubica, requiere la solicitud de licencia, para lo que se exigirá la presentación de planos descriptivos, composición fotográfica u otro sistema de representación

en el que quede perfectamente definida la inclusión del elemento publicitario en el edificio y en el entorno.

A). La instalación de rótulos comerciales en plantas bajas se sujetará a las siguientes condiciones:

- Se ubicaran en la parte superior de los huecos existentes destinados a puertas y ventanas, con su misma anchura, sin sobresalir más de 20 cm de la fachada, ni interfiera con otros elementos de la misma.
- En ningún caso se permite que la rotulación se prolongue verticalmente flanqueando los huecos.
- Queda prohibida la instalación de rótulos en bandera.
- Excepcionalmente, en los casos debidamente justificados por razones de utilidad pública, se permitirá la instalación de rótulos en bandera de dimensiones máxima de 40 cm/largo (incluido el elemento de sujeción), 40 cm/ancho y 60 cm/alto.
- En edificios catalogados, se permiten la instalación de rotulación adosados a la pared en solución distinta a la anterior, mediante la colocación de letras y/o símbolos troquelados en materiales de notable calidad constructiva (bronce, acero, ...) debidamente compuestos en la fachada y sin sobresalir más de 10 cm.

B). En cuanto a las plantas piso:

- Solos se admite la rotulación insertada en los huecos existentes destinados a ventanas y balcones.
- Expresamente se prohíbe la colocación de rótulos adosados a balcones y miradores y los rótulos tipo banderola.

C). Los rótulos profesionales en planta baja que anuncian una actividad que se desarrolla en las plantas piso del inmueble en el que se ubica, se permitirán de acuerdo con las siguientes condiciones:

- Se situaran adosados al plano de fachada en una franja vertical contigua a las jambas del portal de acceso.
- No ocultaran ningún elemento ornamental o característico de la composición de la fachada.
- No serán luminosos.
- Dispondrán de una dimensión máxima de 40 cm de alto por 40 cm de ancho y un espesor máximo de 5 cm
- No sobresaldrán más de 5 cm del plano de fachada.

En las obras de reforma de edificios con publicidad fuera de ordenación y en los casos en los que se implante una nueva actividad o se modifique la actividad existente, se exigirá su supresión o corrección de acuerdo con la normativa contenida en el presente Plan.

En cuanto al resto de publicidad exterior, se prohíbe la misma sobre vallas, mástiles, lonas, toldos, ... a excepción de las lonas o tejidos protectores de las obras de rehabilitación, reforma o nueva construcción de fachadas en las que se permite la incorporación, de manera discreta y en extensión inferior al 15% de la superficie, de identificaciones o mensajes publicitarios si se reproducen impresas en ella y a escala real, las fachadas que cubren.

Artículo 1.29. TOLDOS Y MARQUESINAS

Se permite la instalación de toldos con un vuelo máximo de 1,00 m y plegables. En planta baja, se instalaran con una altura mínima de 2,50 m del nivel de la acera, una vez abiertos.

El color y diseño de los mismos armonizará con la fachada del inmueble en su conjunto.

No se permite la instalación de marquesinas.

EDIFICACIONES NO AJUSTADAS A LAS DETERMINACIONES DEL PLAN.

Artículo 1.30. ELEMENTOS IMPROPIOS

Se entiende por elemento impropio cualquier elemento constructivo o instalación que no se ajusta a los parámetros básicos de la edificación en la zona y que afectan negativamente al entorno.

Estos elementos deberán ser eliminados en cualquier tipo de intervención de carácter integral que se acometa en el edificio así como en las intervenciones parciales que se realicen en la parte del edificio donde se localiza este elemento.

Artículo 1.31. CONSTRUCCIONES NO AJUSTADAS A LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

Las construcciones disconformes con las condiciones urbanísticas establecidas pueden estar en una de las siguientes situaciones:

- a) Edificaciones en situación de fuera de ordenación, por ocupar suelos con destino y uso público según el planeamiento aplicable.
- b) Edificaciones que sin estar en situación de fuera de ordenación, no son plenamente compatibles con las determinaciones del planeamiento.

Para cada caso, en los artículos siguientes, se establece un régimen transitorio para la realización de obras y actividades.

En cuanto a la edificación que se encuentra catalogada, la protección que atribuye la catalogación de un edificio lo excluye del régimen de fuera de ordenación.

Artículo 1.32. OBRAS Y USOS PERMITIDOS EN LAS CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

No se podrán realizar otras obras más que las de mera conservación, reparación y decoración que no sobrepasan las exigencias el deber normal de conservación.

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, por medio de licencia para obra o uso provisional, teniendo que asociarse las condiciones de provisionalidad autorizadas a un plazo o condición de erradicación y demolición de construcciones y usos para ajustarlas al planeamiento.

En los elementos arquitectónicos no estructurales fuera de ordenación sólo se autorizaron las obras imprescindibles de conservación y reparación para evitar riesgos a la seguridad, salubridad u ornamento público.

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

Artículo 1.33. CONSTRUCCIONES NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON EL PLAN.

Son las construcciones y edificios que a pesar de 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 siguientes:

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 las ampliaciones se ajustan al planeamiento vigente.

Cuando la disconformidad sea causada por elementos tales como miradores, composición de huecos, revestimientos inadecuados, antepechos de balcones, elementos ornamentales,... se exigirá que la intervención que se realice en el componente de la edificación que se intervenga se adapte a las condiciones que se establecen en la presente normativa.

Capítulo 4.

Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.1. OBJETO Y ÁMBITO

El presente catálogo de Bienes y Espacios Protegidos tiene por objeto principal la regulación de las determinaciones relativas a la conservación y protección del patrimonio cultural merecedor de especial protección dentro de su ámbito.

En él se identificarán aquellos bienes que forman parte de nuestro patrimonio cultural por poseer unos valores destacados por su interés arquitectónico, histórico, tipológico, urbanístico, o por ser representativos de la memoria histórica.

Con el fin de asegurar su conservación y su preservación en el tiempo, se describe, valora y, en su caso, se establecen las medidas cautelares de protección de cada elemento que integra el mismo.

En los casos en los que por imposibilidad técnica no sea posible la conservación del inmueble catalogado, se establecerán los criterios tipológicos y morfológicos a los que ha de ajustarse la nueva edificación basándose en los estudios históricos de la arquitectura tradicional, que se encuentran en el capítulo anterior.

Artículo 2.2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Forman parte de la ordenación estructural del catálogo, los bienes integrantes del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, que incluye: los Bienes de Interés Cultural (BIC's), los Bienes de Relevancia Local (BRL's), sus respectivos entornos de protección y sus correspondientes instrumentos de regulación urbanística.

Artículo 2.3. CONTENIDO DEL CATÁLOGO

El catálogo está integrado por los siguientes documentos:

- a) Inventario de los diferentes elementos catalogados. Criterios clasificación y protección.
- b) Normativa y propuestas de actuación. Normas generales de protección.
- c) Normativa específica para los bienes integrantes del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano (BIC's , BRL's). Régimen de intervención.
- d) Condiciones particulares en los entornos de los BIC's y BRL's. Régimen de intervención.
- e) Regulación del resto de inmuebles catalogados no incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.
- f) Ficha individualizada de cada elemento catalogado, que incluirá su identificación, emplazamiento, descripción, niveles de protección, uso, actuaciones previstas y normativa aplicable

- g) Planos generales de la delimitación del entorno del BIC y del resto de inmuebles catalogados dentro del ámbito.
- h) Alzados de los lienzos de fachadas continuas de los entornos de protección del BIC

Artículo 2.4. CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO

Según establece la legislación estatal del suelo, así como el artículo 180 de la LOTUP, los propietarios de terrenos, construcciones y edificios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras necesarias 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, hasta el límite del deber de normal de conservación.

Se entiende que las obras a realizar en un inmueble 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.

Los propietarios de toda edificación catalogada deberán promover, al menos cada diez años, la realización de un informe de evaluación, a cargo de facultativo competente, para evaluar su estado de conservación, las condiciones básicas de accesibilidad y utilización del edificio y la certificación de la eficiencia energética del edificio, de conformidad con lo establecido al efecto por la normativa vigente.

Artículo 2.5. ORDENES DE EJECUCIÓN EN EDIFICIOS CATALOGADOS

El Ayuntamiento tiene la obligación de dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de los edificios catalogados que se encuentren deteriorados o en condiciones deficientes para ser utilizados.

Así mismo, las órdenes de ejecución pueden conminar a la limpieza, el cierre, la retirada de carteles u otros elementos impropios del inmueble.

Dentro del plazo señalado en la orden de ejecución el propietario tiene que solicitar la correspondiente licencia de intervención, proponer alternativas técnicas para las obras o solicitar razonadamente una prórroga en su ejecución.

El incumplimiento injustificado de la orden faculta a la administración para adoptar una de estas medidas:

- a) Ejecución subsidiaria a costa del propietarios, hasta el límite del deber de conservación.
- b) Imposición de hasta diez multas coercitivas, por valor de un décimo del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las mismas se destinará a cubrir los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida y se impondrán con independencia de las sanciones que proceda por las infracciones cometidas por el incumplimiento.
- c) En caso de incumplimiento por el propietario del deber de rehabilitar, cualquier interesado podrá iniciar los procedimientos de declaración de incumplimiento del deber de edificar o rehabilitar por iniciativa privada

o un programa de actuación aislada en sustitución del propietario, regulados en los artículos 185 y 186 de la LOTUP.

Artículo 2.6. SITUACIÓN LEGAL DE RUINA Y PÉRDIDA DE ELEMENTOS CATALOGADOS

No podrá otorgarse licencia de demolición para edificios catalogados o en proceso de catalogación.

Cuando por cualquier circunstancia se pierda o destruya un inmueble o edificio catalogado, el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen propio de la catalogación.

En este supuesto, se procederá a la restitución de los valores del inmueble conforme a su caracterización original y, de no ser posible, conforme a los parámetros tipológicos establecidos para el ámbito en que se ubique.

Si la destrucción o pérdida del inmueble catalogado ha sido consecuencia del incumplimiento del deber normal de conservación, el Ayuntamiento podrá optar entre expropiar el suelo que ocupaba el inmueble catalogado o someterlo al régimen de edificación o rehabilitación forzosa.

Artículo 2.7. LICENCIA DE INTERVENCIÓN. DOCUMENTACIÓN

Los actos de intervención sobre edificios o elementos protegidos o catalogados precisarán licencia de intervención, en la cual se aplicará el régimen propio del correspondiente grado de catalogación. En estos edificios sólo podrán realizarse las obras expresamente autorizadas en la licencia de intervención o, en su caso, las dispuestas por orden de ejecución municipal.

Las obras admisibles en cada edificio dependerán de:

- a) El nivel de protección asignado en el Catálogo.
- b) De lo que se establezca en su ficha individualizada y en las ordenanzas de la edificación aplicables.
- c) De la inspección técnica previa.
- d) De la necesidad o admisibilidad de las obras propuestas o sus alternativas, según la información anterior.

Con el fin de evaluar la idoneidad y trascendencia patrimonial de los proyectos de intervención, se exigirá la documentación necesaria que proporcione la información histórica, artística, urbana y arquitectónica que permita el análisis comparativo entre la situación de partida y la propuesta. La documentación que acompañará a la solicitud de licencia de obras tendrá un contenido documental adaptado al objeto específico de la actuación.

En las intervenciones que se altere la estructura portante y/o arquitectónica, el diseño exterior del inmueble, incluidas las cubiertas, las fachadas y los elementos artísticos y acabados ornamentales, la documentación que se deberá aportar como mínimo para valorar la admisibilidad de la propuesta es:

- a) Plano de emplazamiento y parcelario.
- b) Planos de estado actual del edificio a escala mínima 1:100, indicando:
 - 1 Plantas de los distintos niveles sobre los cuales se actúa, identificando los elementos más importantes de su configuración estructural
 - 2 Alzados de fachadas exteriores

3 Secciones longitudinales y transversales

- c) Documentación fotográfica de las fachadas del edificio y elementos ornamentales de interés, tanto de exterior como interior.
- d) Identificación de usos originales y actuales del edificio, así como, análisis del estado de la edificación. Informe de evaluación de la edificación.
- e) Descripción de las características tipológicas del edificio así como de sus elementos compositivos y arquitectónicos. Ficha del inmueble objeto de la intervención. Tipo de protección
- f) Objeto de la intervención. Justificación de la oportunidad y conveniencia de las obras ponderándolas en relación con otras alternativas de intervención permitas.
- g) Memoria y planos indicativos de las obras que se pretenden realizar, con indicación de los usos previstos.
- h) Justificación de la propuesta de conservación o eliminación elegida. Adecuación de la obra propuesta a las características del entorno y su integración morfológica en el tramo de calle afectada (estado actual y propuesta).

Se contemplaran todas las actuaciones que hayan de realizarse en el inmueble, incluida la instalación de la rotulación comercial, en su caso, que deberá cumplir lo regulado al respecto en las presentes normas y grafarse en los alzados correspondientes para ser autorizados expresamente en la licencia municipal.

La autorización que se otorgue, podrá concretar otras condiciones adicionales, salvaguardando siempre los valores protegidos

Al finalizar la intervención en el elemento catalogado se presentará certificado final de las obras que acredite que las mismas se han ejecutado de acuerdo con el proyecto técnico autorizado y las condiciones de la licencia otorgada.

Excepcionalmente cuando sea imposible la conservación de lo construido o cuando la protección no obedezca al valor intrínseco del inmueble sino a su mera importancia ambiental, la intervención podrá contemplar la sustitución parcial de la edificación, bajo condiciones especiales.

INVENTARIO DE PATRIMONIO CATALOGADO

Artículo 2.8. ELEMENTOS INTEGRANTES DEL CATALOGO

El catálogo está compuesto por los siguientes elementos:

1. Los Bienes que forman parte del Inventario General de Patrimonio Cultural Valenciano, es decir, los catalogados como Bienes de Interés Cultural (BIC's) y los catalogados como Bienes de Relevancia Local (BRL's) con sus correspondientes entornos de protección.

A ellos se les aplica el régimen general de protección que para estos bienes establecen la legislación de patrimonio cultural, las normas urbanísticas del catálogo y su correspondiente ficha individualizada.

2. El resto de Elementos de Interés Patrimonial, que tienen que ser objeto de conservación o rehabilitación.

Son los bienes inventariados por su valor cultural, histórico, etnológico, arqueológico o arquitectónico y que se corresponden con los patrones caracterizadores del conjunto.

El régimen de protección de estos bienes es el previsto en las normas urbanísticas del catálogo y su correspondiente ficha individualizada.

Artículo 2.9. RELACIÓN DE BIENES QUE FORMAN PARTE DEL INVENTARIO GENERAL DEL PATRIMONIO GENERAL VALENCIANO

- BIC-01 Església Col·legiata de Santa Maria
La declaración de un inmueble como Bien de Interés Cultural, determinará para el Ayuntamiento la obligación de redactar un plan especial de protección del bien u otro instrumento urbanístico, de análogo contenido, que contenga las determinaciones del artículo 39 de la LPCV.

El Plan Especial del Centro Histórico (PERIMMU) y el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del que forma parte, contiene las determinaciones propias de los Planes Especiales de Protección de los BIC's según lo establecido por el artículo 39 de la citada LPCV.

- BRL - 06 Capella de l'Assumpció
- BRL - 07 Casa Consistorial – Ajuntament

Artículo 2.10. ELEMENTOS DE INTERÉS PATRIMONIAL NO INSCRITOS EN EL INVENTARIO GENERAL DEL PATRIMONIO CULTURAL VALENCIANO.

El resto de edificación catalogada merecedora de protección como testimonio individual por su valor cultural o arquitectónico y que no se encuentra incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural

Valenciano y que se incluyen en el catálogo como elementos de interés patrimonial.

La relación de edificios catalogados se encuentra en grafiada en los planos del Anexo I. El Anexo II incorpora las fichas particulares de los elementos grafiados.

La intervención en estos inmuebles catalogados compatibilizará el mantenimiento de los valores reconocidos en ellos con la adecuación del uso, permitiendo aquellas actuaciones que sean compatibles con dichos valores.

NORMATIVA ESPECÍFICA PARA LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL (BIC), LOS BIENES DE RELEVANCIA LOCAL (BRL) Y SUS ENTORNOS DE PROTECCIÓN

Artículo 2.11. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LOS MONUMENTOS

El presente Plan Especial y el Catálogo del mismo, contiene las determinaciones propias de los Planes Especiales de protección establecidas en el art. 39 de la LPCV, en relación a los Bienes de Interés Cultural y en el Decreto 62/2011, por el que se regula el procedimiento de declaración y el régimen de protección de los Bienes de Relevancia Local, es por ello que lo que se expresa en los siguientes artículos se entiende referido a una vez aprobado definitivamente este instrumento de planeamiento.

BIC: BIENES DE INTERÉS CULTURAL

Los Bienes de Interés Cultural Valenciano son aquellos que, por sus singulares características y relevancia para el patrimonio cultural son objeto de especiales medidas de protección, divulgación y fomento que derivan de su declaración como tales.

Su tutela corresponde a la Conselleria Competente en materia de Cultura, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 35 de la LPCV:

a) Toda intervención que afecte a un monumento deberá ser autorizada por la consellería competente en materia de cultura, previamente a la concesión de la licencia municipal, cuando fuere preceptiva.

Los proyectos de intervención en bienes inmuebles declarados de interés cultural, contendrán un estudio acerca de los valores históricos, artísticos, arquitectónicos o arqueológicos del inmueble, el estado actual de éste y las deficiencias que presente, la intervención propuesta y los efectos de la misma sobre dichos valores. El estudio será redactado por un equipo de técnicos competentes en cada una de las materias afectadas e indicará, en todo caso, de forma expresa el cumplimiento de los criterios de intervención establecidos en el art. 38 de la referida Ley.

b) En los entornos de protección de los bienes de interés cultural el Ayuntamiento comunicará a la Conselleria competente en materia de cultura las licencias y permisos urbanísticos y de actividad que afecten a los inmuebles comprendidos en dichos entornos de protección de los monumentos de forma simultánea a la notificación al interesado.

BRL: BIENES DE RELEVANCIA LOCAL

Son Bienes inmuebles de Relevancia Local, aquellos bienes que gozan de significación cultural propia en el ámbito comarcal o local, como bienes destacados de carácter histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico o etnológico, pero su singularidad no justifica su declaración como bienes de interés cultural. Se inscribirán en la sección 2ª del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano.

Dentro de la clasificación de los BRL establecida 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, dentro del ámbito del presente Plan Especial del Centro Histórico tenemos: Monumentos de interés local, Paneles cerámicos anteriores a 1940 y Yacimientos arqueológicos de especial valor para el municipio.

El régimen de protección de los bienes inmuebles de relevancia local se concretará en su correspondiente ficha de catálogo, elaborada siguiendo los criterios establecidos en el Decreto 62/2011.

a) La tutela y gestión de los BRL's corresponde al Ayuntamiento, que otorgará las licencias municipales y actos de análoga naturaleza que se ajusten a las determinaciones de la correspondiente ficha del catálogo y lo notificará a la conselleria competente en materia de cultura acompañadas, en todo caso, de un informe técnico municipal que avale el ajuste de la intervención con el régimen de protección establecido en la correspondiente ficha del catálogo.

b) En los entornos de protección de los bienes inmuebles de relevancia local (BRL) no será precisa la comunicación de licencias a la conselleria competente en materia de cultura, salvo requerimiento expreso.

Artículo 2.12. RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN EN LOS INMUEBLES INCLUIDOS EN LOS ENTORNOS

Todos los inmuebles incluidos en el entorno de protección delimitado, tendrán su correspondiente ficha individualizada donde se definirá el régimen de intervención aplicable a cada uno de ellos, de forma particularizada. Salvo que se justifique que se trata de edificación disconforme con la tipología de la zona, o sin interés patrimonial, todos los edificios del entorno son considerados edificación catalogada.

En cuanto a lo no regulado expresamente en la ficha, son de aplicación las condiciones generales que se definen en las presentes normas.

La realización de cualquier tipo de obra o intervención que se realice en el monumento o sobre los edificios que se encuentran dentro de su entorno de protección, está sujeta al régimen de licencia de intervención o autorización previa, no siendo admisible la declaración responsable de obras en estos ámbitos.

Artículo 2.13. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL MONUMENTO

Los entornos de protección de los bienes se delimitan con objeto de preservar los valores propios de los monumentos y de la trama urbana vinculada a los mismos. En ellos se han de mantener, preservar y restaurar los tipos edificatorios tradicionales, así como el cromatismo, materiales y disposición de huecos, y en todo caso, se evitará que la situación o dimensiones de las edificaciones o instalaciones perturben su contemplación.

Los criterios aplicados para la determinación de los respectivos entornos de protección son los establecidos en el art. 39 apartado 3 b) de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano para los ámbitos urbanos:

- Parcelas que limitan directamente con la que ocupa el bien, y en las que cualquier intervención que se realice pueda afectarlo visual o físicamente.
- Parcelas recayentes al mismo espacio público que el bien y que constituyen el entorno visual y ambiental inmediato y en el que cualquier intervención que se realice pueda suponer una alteración de las condiciones de percepción del bien o del carácter patrimonial del ámbito urbano en que se ubica.
- Espacios públicos en contacto directo con el bien y las parcelas enumeradas anteriormente y que constituyen parte de su ambiente inmediato, acceso y centro del disfrute exterior del mismo.
- Cualquier espacio, edificaciones o elemento del paisaje urbano que, aún no teniendo una situación de inmediatez con el bien, afecten de forma fundamental a la percepción del mismo o constituyan puntos clave de visualización exterior o de su disfrute paisajístico
- Perímetros de presunción arqueológica, susceptibles de hallazgos relacionados con el bien de interés cultural o con la contextualización histórica de su relación territorial.

En la ficha individualizada del monumento se contiene la descripción gráfica y la justificación detallada del entorno de protección delimitado para dotar al bien de la adecuada protección y valoración, desde la percepción del monumento en el entorno urbano próximo.

Artículo 2.14. EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN Y NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO.

Aquellas edificaciones e instalaciones construidas con anterioridad a la aprobación del planeamiento y que resulten disconformes con él y con el régimen de protección que les corresponde de acuerdo a la ley, se declararán fuera de ordenación y se establece un régimen específico de intervención para ellas.

Nos encontramos las siguientes situaciones:

- Inadecuación volumétrica: la edificación total o parcialmente excede el volumen propio o característico de las edificaciones tradicionales de la zona. Los excesos de volumen parcial pueden ser consecuencia de elementos añadidos posteriormente a la construcción de la edificación original, como casetones, cajas de escalera, trasteros, etc. En estos casos, si se realiza una intervención integral en el edificio o parcial que afecte a la zona donde se encuentra el elemento, se exigirá su eliminación, o en caso de imposibilidad se minimizará el impacto del mismo sobre la edificación y el entorno.
- Inadecuada situación espacial: la edificación total o parcialmente está ocupando vía pública, espacios libres públicos o privados o no se adecúa a las alineaciones de vial o a la morfología urbana que configura la edificación tradicional de la zona. En este caso, no se permiten intervenciones con trascendencia patrimonial que afecten a la fachada, parte de la cubierta o aleros recayentes a la fachada si no se ajusta la misma a la alineación correspondiente. Solo se admitirían la pintura y las reparaciones puntuales de los revestimientos.

- Inadecuación formal: elementos que alteran las características estéticas, ornamentales o compositivas de elementos o partes de la edificación tradicional de la zona. Se refiere a modificación de dimensión y forma de los huecos de la fachada, utilización de materiales inadecuados en carpinterías, elementos de cierre, revestimientos, cierre de balcones. No se concederán nuevas licencias en el
- Inadecuación funcional: uso o actividad inadecuada a los usos tradicionales del ámbito.

En las correspondientes fichas individualizadas de los inmuebles que se encuentran dentro de los entornos de protección de los monumentos, se justifican y califican los inmuebles que son considerados impropios, distorsionantes o inarmónicos y el régimen de intervención previsto para ellos.

Artículo 2.15. PROHIBICIÓN DE ACTUACIONES EN LOS MONUMENTOS Y SUS ENTORNOS.

Queda prohibida la colocación de rótulos y carteles publicitarios, conducciones aparentes y elementos impropios en los espacios etnológicos, jardines históricos y en las fachadas y cubiertas de los monumentos, así como de todos aquellos elementos que menoscaben o impidan su adecuada apreciación o contemplación.

Por motivos estéticos, en el entorno de protección de los bienes se prohíbe la ubicación de elementos pertenecientes a las instalaciones de aire acondicionado, antenas, instalaciones de telefonía móvil, etc. sobre la fachada y la cubierta del edificio, visibles desde la vía pública.

NORMAS URBANÍSTICAS PARA LOS ELEMENTOS CATALOGADOS NO INCLUIDOS EN EL INVENTARIO GENERAL DEL PCV

Artículo 2.16. OBJETO Y CONTENIDO

Estas normas, junto con la información que incluyen en las fichas, contienen los criterios y establece las condiciones de intervención en los bienes y espacios protegidos en orden a su conservación, mantenimiento y mejora.

En ellas se van a establecer:

- Las normas generales de protección comunes a cualquier bien o espacio protegido
- El régimen de protección para los bienes pertenecientes al Inventario del Patrimonio Cultural Valenciano (Bienes de Interés Cultural y Bienes de Relevancia Local) de acuerdo con la legislación de patrimonio cultural.
- El régimen de protección aplicable a los entornos de protección de los bienes de interés cultural declarados dentro del ámbito, con el alcance de los Planes Especiales de Protección, según el artículo 39 de la LPCV

Artículo 2.17. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN COMUNES A CUALQUIER BIEN O ESPACIO PROTEGIDO

- I. Cualquier intervención de restauración, conservación o mantenimiento de fachadas, , requiere de autorización o licencia previa.

- II. Toda la parcela en que se ubique el bien catalogado se entenderá afecta a la protección, incluidos los espacios libres, excepto que se disponga otra cosa en la ficha individualizada del inmueble.
- III. En cualquier tipo de intervención sobre un edificio protegido se exigirá la diferenciación entre los elementos que se conservan y los de nueva construcción, con la finalidad facilitar la lectura histórica del inmueble.
- IV. Se recuperarán los materiales y elementos de valor que se puedan reutilizar, especialmente las carpinterías, tanto exterior como interior, cerrajería, solados, tejas, escaleras, chimeneas, elementos ornamentales, cerramientos y cubiertas.
- V. Se pretende la conservación de la estructura urbana y arquitectónica del conjunto, por lo que no se permiten modificación de alineaciones, ni alteraciones de la estructura parcelaria existente. No se admitirá la segregación o agrupación parcelaria.
- VI. Cuando las obras de intervención se acometan sobre varios inmuebles contiguos, la fachada manifestará la división parcelaria original.
- VII. No se podrá incrementar el volumen ni alterar los parámetros esenciales de los elementos propios de la edificación existente como consecuencia de las obras de intervención que se realizan sobre edificios sujetos a protección. Sólo, por circunstancias justificadas de interés general, podrá permitirse la variación de los parámetros esenciales de la edificación preexistente con objeto de

una mejor integración del edificio en el entorno protegido sin que esto pueda suponer incumplimiento de las ordenanzas de edificación de la zona.

VIII. Los proyectos de intervención cumplirán con las prescripciones que la normativa urbanística vigente y sectorial establezca según el uso al que se destine la edificación.

No obstante, en los proyectos de intervención en los que el cumplimiento de las disposiciones de carácter común afecte negativamente a los valores protegidos del edificio, se les podrá eximir de su estricto cumplimiento, con objeto de salvaguardar las características tipológicas y de composición que motivan la protección, en las condiciones que se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 2.18. COMPONENTES PRINCIPALES DE UN ELEMENTO O CONJUNTO PROTEGIDO

Se consideraran componentes principales de un elemento o conjunto protegido, aquellas partes concretas o características del mismo que tienen funciones reconocibles y diferenciadas y que presentan una homogeneidad en cuanto a los valores que justifican su conservación o bien, su consideración como irrelevantes o impropios.

Estos componentes principales se clasificarán según tengan carácter material (cuando se refiera a partes concretas con una condición corpórea, como la fachada, la cubierta o el núcleo de escalera), carácter ambiental (como la composición de los huecos, tratamientos cromático) o tipológico (parcelación característica, determinada disposición de los patios interiores,...).

En la correspondiente ficha individualizada del Catálogo, se identificará cada componente por un número, se determinará su valoración (a conservar, irrelevante o impropio), el carácter del mismo (material, ambiental o tipológico) y el estado de conservación de dicho componente (buen estado, aceptable, deficiente y mal estado).

Artículo 2.19. NIVELES DE PROTECCIÓN.

A la vista de lo expuesto en el punto anterior, se determinaran los niveles de protección. Los criterios para determinar el nivel de protección general a asignar a un elemento o conjunto catalogado son:

- **PROTECCIÓN INTEGRAL:** 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 serán minoría.
- **PROTECCIÓN PARCIAL:** 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 son irrelevantes o constituyen elementos impropios.
- **PROTECCIÓN AMBIENTAL:** 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 (como por ejemplo la composición de fachada)

- **PROTECCIÓN TIPOLOGICA:** 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.

En función del nivel de protección y los valores específicos de cada inmueble, se establece el régimen de intervención, que es el conjunto de actuaciones admitidas en el mismo con el fin de preservar los valores patrimoniales que le hacen merecedores de la protección.

Artículo 2.20. OBRAS Y ACTUACIONES PREVISTAS EN LOS COMPONENTES PRINCIPALES DE UN ELEMENTO O CONJUNTO PROTEGIDO

Las actuaciones admisibles en los componentes principales serán las siguientes:

- I. **MANTENIMIENTO;** cuando las actuaciones se limitan a la mera conservación de lo existente.
- II. **REHABILITACIÓN;** cuando unas partes se conservan, otras se restauran y otras se acondicionan para nuevos usos o para la recuperación de los antiguos.
- III. **RESTAURACIÓN;** cuando las actuaciones se dirigen a que la totalidad del componente recupere el aspecto original o la funcionalidad que hubiera perdido.

- IV. ACONDICIONAMIENTO; cuando en un componente las acciones realizan cambios en su aspecto o funcionalidad para aminorar el impacto sobre otros componentes que se pretenden conservar.
- V. 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 las actuaciones serán:

En los componentes A CONSERVAR:

- en buen estado: preferiblemente mantenimiento
- en estado aceptable: primará la rehabilitación
- en estado deficiente o malo: las actuaciones serán fundamentalmente de restauración.

En los componentes calificados como IRRELEVANTES:

- cuando el elemento o conjunto tenga una protección integral y se encuentre en situación deficiente o en mal estado: preferiblemente acondicionamiento.
- en el resto de casos puede obviarse la previsión de actuaciones.

En los componentes calificados como IMPROPIOS las actuaciones serán:

- cuando el elemento o conjunto tenga una protección integral y se encuentre en situación deficiente o en mal estado: obligatoriamente de eliminación
- si su estado es bueno o incluso aceptable se propondrían, como mínimo, actuaciones de acondicionamiento dirigidas a aminorar 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.

En las correspondientes fichas individualizadas de cada elemento del catálogo, tras las propuestas de actuación y para cada componente se determinará la importancia estimada de las actuaciones propuestas (alta, media o reducida), así como la urgencia (urgente o no urgente).

Artículo 2.21. ELEMENTOS IMPROPIOS

Se entiende por elemento impropio cualquier modificación, añadido o instalación que no se ajuste a los parámetros básicos de la edificación tradicional de la zona, que afecte a la lectura tipológica del mismo y degrade el ambiente del entorno en el que se ubica.

Dentro de ellos se encuentran: las instalaciones de aire acondicionado, las antenas, marquesinas y similares, así como los toldos y rótulos que no se ajusten a las parámetros que se establecen en estas normas.

También pueden ser considerados elementos impropios aquellos que poseyendo un cierto interés arquitectónico, ornamental o urbanístico, ocultan otros de mayor interés.

En la correspondiente ficha individualizada del Catálogo se señalan aquellos elementos impropios detectados en los inmuebles, que deberán ser eliminados en las intervenciones de carácter integral que se acometan en el edificio, así como en las intervenciones parciales que se realicen en la parte del edificio donde se localiza este elemento.

Artículo 2.22. RESERVA DE APARCAMIENTOS

No se exige dotación mínima de aparcamientos en la reestructuración o rehabilitación de edificios catalogados.

NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA

Artículo 2.23. ALTURA EDIFICABLE

Las condiciones volumétricas y el número máximo de alturas de la edificación catalogada, son las definidas por la edificación existente. Por tanto, la edificabilidad permitida en la parcela es la definida por la edificación catalogada existente, siempre que se mantenga la misma, o al menos la fachada.

No se considerara fuera de ordenación ningún edificio protegido, incluso en al caso de no cumplir alguna de las determinaciones que establezca el Plan General o las ordenanzas de la zona en cuanto a alturas, vuelos o cualesquier otro parámetro.

Artículo 2.24. POSIBILIDAD DE AMPLIACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

Excepcionalmente, en los casos en que así se contemple en la ficha individualizada del elemento y con el fin de mejorar la trama y la silueta urbana en su conjunto, se puede permitir la ampliación de volúmenes, respetando los elementos propios de la edificación, sin afectar compositiva o tipológicamente a la estructura formal de la fachada y que además armonice con las condiciones específicas de la tipología existente.

Para valorar la conveniencia de la actuación, se analizará la fachada en relación con el entorno y solo se autorizará si con dicha actuación no se

alteran los valores patrimoniales del edificio merecedores de protección y que se preserva su carácter ambiental y/o tipológico.

En todo caso se cumplirán las siguientes condiciones:

- La elevación mantendrá la escala y proporcionalidad del edificio. Se mantendrán las constantes compositivas de disposición y jerarquización de los huecos de la fachada, conservando los rasgos esenciales de la edificación que se amplía y dedicando especial atención a los remates, cornisas, aleros, etc.
- Se resolverá mediante materiales y colores neutros, permitiendo la percepción diferenciada del edificio original y la parte ampliada para la correcta lectura del edificio protegido.
- No se admiten voladizos en las elevaciones de planta.
- Los patios interiores habrán de cumplir las condiciones exigidas según el nuevo número de plantas.

Artículo 2.25. PATIOS INTERIORES

En las intervenciones sobre edificios catalogados que no afecten a los patios, se permitirá el mantenimiento de los patios interiores existentes que correspondan con la tipología del edificio.

En el caso de intervenciones de remodelación interior en parcelas cuya dimensión entre medianeras sea menor o igual que 4 m de anchura, se podrán reducir las dimensiones de los patios de luces en el lado perpendicular a las citadas medianeras, siempre que la superficie total del citado patio no sea inferior a 9 m².

Artículo 2.26. ESCALERAS. ASCENSORES

En las intervenciones sobre edificios catalogados que no alteren las escaleras, no será exigible el cumplimiento estricto de la normativa que regula las condiciones de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento. Sí que se exigirá en cualquier caso, que las barandillas cumplan la normativa vigente de seguridad frente al riesgo de caídas, que le sea de aplicación.

Las intervenciones en edificios que no supongan el vaciado del edificio quedan exentas de la obligatoriedad de instalar ascensores.

Artículo 2.27. REGULACIÓN DE LAS CUBIERTAS

Las actuaciones permitidas en las cubiertas del cuerpo principal de la edificación, se ajustarán a las obras de intervención permitidas según su grado de protección y lo especificado en la correspondiente ficha individualizada, preservando la tipología y las características constructivas originarias, para lo que deberá efectuarse un estudio previo de los elementos propios que perduran.

Sin perjuicio de las determinaciones de la ficha del elemento, en las cubiertas de los volúmenes anejos, no protegidos ni visibles desde la vía pública, se permite la modificación de la tipología existente, ajustándose a los parámetros de la zona.

El espacio situado bajo la cubierta inclinada podrá ser utilizado como complemento de las viviendas situadas en la última planta, a través de las cuales tendrá su único acceso.

Artículo 2.28. REGULACIÓN DE LAS INSTALACIONES Y CUERPOS EMERGENTES SOBRE LAS FACHADAS Y CUBIERTAS

Los aparatos de medición de consumos, contadores, etc., se situarán preferentemente fuera de la fachada. Si no existe tal posibilidad, se situarán de forma integrada y con el mismo acabado superficial que el resto de la fachada.

No se permite la creación de nuevos cuerpos de edificación para casetones de escalera, cuartos de instalaciones del ascensor, etc., que sobresalgan de los planos inclinados que configuran la cubierta que recae a vía pública o que puedan ser vistos.

Respecto a la obligatoriedad de colocar captadores de energía solar para la producción de agua caliente sanitaria, al tratarse de una instalación que no admite cualquier posición en la cubierta y puede afectar negativamente a la percepción de los valores patrimoniales del inmueble, podrá ser sustituido por la utilización de otras fuentes de energías renovables.

Para la ubicación de las instalaciones y sus componentes se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- Quedan prohibidas las antenas de telecomunicaciones y dispositivos similares en las fachadas y cubiertas de los edificios catalogados, así como y en los colindantes con los mismos, salvo que queden ocultos.
- Las instalaciones y los elementos que forman parte de las mismas se situarán y transcurrirán en espacios comunes de los edificios, que resulten fácilmente accesibles para facilitar las operaciones de mantenimiento.

- Los elementos de las instalaciones, maquinaria y sus componentes se situarán de forma que no puedan ser vistos desde la vía pública y se ubicarán de forma ordenada en los espacios reservados para este fin.
- No se permite el trazado visible por fachadas de tuberías y otras canalizaciones, salvo que la solución constructiva que se adopte garantice su adecuada integración en la estética del edificio.
- Las canalizaciones en el interior de los edificios deberán ir enterradas, ocultas o de cualquier modo que minimicen su impacto visual.
- La solución para implantación de la instalación no podrá resultar antiestética, inconveniente o lesiva para la imagen del bien.

La justificación de todas estas medidas adoptadas para garantizar su adecuada integración en la estética del edificio, deberá incorporarse a la documentación a presentar para la solicitud de licencia de intervención.

FACHADAS

Artículo 2.29

Como criterio general, se tienen que conservar y rehabilitar la composición y la morfología de los huecos originales. En los casos en que ya se han producido alteraciones de las fachadas originales de forma inadecuada, deberán de recuperarse los parámetros iniciales o propios de la arquitectura que representa justificándose mediante un estudio técnico específico.

Si las condiciones de uso hacen necesario proponer una modificación de la fachada suficientemente justificada, sin perjuicio de las determinaciones de la ficha individualizada del elemento, los parámetros de las fachadas que se propongan modificar se regirán por la normativa de la zona de ordenación en la que se encuentra y siempre respetando la composición y tipología de la fachada.

Artículo 2.30. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN LAS PLANTAS BAJAS

- Las condiciones de las obras en plantas bajas de edificios protegidos harán compatibles los valores reconocidos del edificio merecedores de proteger con los usos permitidos por el planeamiento y las exigencias de las diferentes normativas sectoriales (habitabilidad, seguridad contra incendios, etc.)
- Los proyectos de intervención en las plantas bajas para habilitarlas para el ejercicio de actividades y usos permitidos, estarán sujetas a las siguientes condiciones:
 - Se permiten las obras de acondicionamiento de locales y redistribución interior de los edificios conducentes a su mejora, modernización y adecuación a las normas de accesibilidad y seguridad actuales, compatibilizando las nuevas aportaciones con el carácter del edificio y siempre que no afecten negativamente a los valores patrimoniales del mismo.
 - Las reformas a realizar en las planta bajas que puedan afectar a la fachada serán coherentes con los criterios de composición y materiales del resto de la fachada. Para ello se realizará un análisis arquitectónico de la totalidad de la fachada en la que se justifique, tanto gráfica como literalmente, que la intervención propuesta no altera dichos valores y que se preserve su carácter ambiental y/o tipológico.

- En este sentido, se puede permitir la transformación de huecos existentes cuando se encuentre justificada la necesidad de dicha modificación y siempre que se mantenga las constantes compositivas de proporción, disposición y jerarquización de los huecos de la fachada.
- En los edificios cuyas plantas bajas ya hubieran sido alteradas sustancialmente por otras intervenciones, se tenderá a recuperar la estructura y composición alterada, incluso se exigirá la restitución a su estado original de la parte en que se actúe. Si existieran elementos impropios, podrá exigirse su eliminación como condición para el otorgamiento de la licencia de intervención, aun cuando la intervención solicitada no afectara directamente a ese elemento.
- En cualquier caso, la solución de diseño y tratamiento de la actuación a realizar en la planta baja, contemplará la totalidad de la fachada del edificio.

Las puertas de acceso a las plantas bajas, incluso las de los aparcamientos, se situarán sin producir retranqueos de fachada. Se exceptúan aquellos accesos que por disposiciones de rango superior deban abrir sus puertas hacia el exterior, que se limitarán a cumplir los mínimos establecidos.

El ancho de los huecos de la planta baja no sobrepasarán los 3,20 m de anchura, a excepción de los accesos a los aparcamientos en calles de ancho inferior a 12 m, que podrán alcanzar los 4,00 m.

Artículo 2.31. ZÓCALOS

Se permite un zócalo protector de la planta baja de altura no mayor de 1,20 m, de piedra natural no pulimentada. No se permiten los revestimientos pétreos con textura de grano aparente, ni los despieces

pequeños, los alicatados, los materiales con acabados brillantes y cualquier otro que sea disonante con la arquitectura tradicional del entorno

Artículo 2.32. VOLADIZOS

La tipología de los voladizos y balcones, será la de los preexistentes en el inmueble siempre que sean elementos acordes a la tipología tradicional.

En caso de no cumplir con los parámetros de seguridad y estabilidad, se reconstruirán con idénticas técnicas y materiales.

En caso de pérdida del elemento se repondrá con los referentes tradicionales de la zona.

En las intervenciones sobre fachadas cuyos voladizos no se ajusten a los parámetros básicos de la arquitectura tradicional, serán sustituidos siguiendo los referentes de la zona.

El canto del balcón no excederá de 15 cm.

Se admitirá los azulejos sobre una ménsula de hierro forjado o fundido si se justifica su existencia en el ámbito.

Artículo 2.33. MATERIALES

En las obras de intervención sobre edificios protegidos los materiales empleados tendrán que adecuarse a los que presentaba el edificio en su forma originaria o de mayor interés. Se emplearán técnicas y materiales utilizados en la arquitectura tradicional, acordes con las características ambientales del propio edificio y del entorno. No se admite la utilización de soluciones, materiales y sistemas constructivos

o decorativos inadecuados con la tipología propia del edificio y se prohíbe la imitación de materiales.

La reforma de fachadas, portales y locales comerciales para implantar nuevas actividades obedecerá, asimismo, al criterio de tratamiento unitario de toda la edificación, utilizando materiales y revestimientos que armonicen con las ya existentes, evitando cambios, rupturas y/o confrontaciones que degraden la imagen de la fachada y su entorno.

Artículo 2.34. CARPINTERÍAS

La carpintería exterior de puertas, ventanas, balcones, contraventanas, persianas, sistemas de oscurecimiento serán preferentemente de madera. Se admiten otros materiales con acabados y colores, siempre que se justifique que no altera los valores estéticos y compositivos de la carpintería tradicional. Los sistemas de cierre, particiones de la carpintería y proporciones serán los utilizados tradicionalmente en la arquitectura tradicional.

Se procurará que la carpintería de la planta baja será acorde con la del resto del edificio.

Artículo 2.35. REJAS Y BALCONES

En las actuaciones sobre los inmuebles catalogados, se recuperarán las rejas, barandillas y elementos decorativos tradicionales de las edificaciones existentes que sean elementos propios de tipologías características del núcleo histórico. Caso de no estar en buen estado de conservación se incorporarán nuevos elementos de parecidas características que los existentes. Si no son los originales, se sustituirán por nuevos elementos acordes a la arquitectura propia que representa el inmueble, justificándose mediante un estudio técnico.

Las rejas y balcones podrán ser de forja, fundición o perfiles macizos, pintados en color negro o gris, de acuerdo con las barandillas de los balcones preexistentes.

Artículo 2.36. CANALONES Y BAJANTES

Los canalones y bajantes, en caso de ser vistos, serán de chapa metálica galvanizada, zinc, acero o cobre. Discurrirán adosadas a la fachada y finalizarán en un tubo de protección de hierro fundido conectado a la red de saneamiento del edificio.

Artículo 2.37. COLOR

Todas las intervenciones sobre fachadas de las edificaciones protegidas y en consecuencia, la pintura de la misma, requiere de concesión previa de licencia municipal. El color que se pretenda utilizar quedará perfectamente definido en la documentación a presentar en la solicitud, haciendo referencia a una carta de colores de uso común, como la RAL.

El tratamiento cromático del edificio atenderá a los siguientes criterios:

- Se realizarán catas murarias para obtener información sobre los colores utilizados originalmente, que serán los que se emplearan preferentemente, con el fin de recuperar las características propias del inmueble y eliminando los elementos impropios.
- En cualquier caso se emplearan los colores utilizados tradicionalmente, adecuados a la edificación existente y al entorno, manteniendo la diferenciación entre inmuebles colindantes .

- Queda prohibida la utilización de colores disonantes con el ambiente, la utilización de acabados brillantes.
- La pintura se aplicará con uniformidad en los paramentos de la edificación, a excepción de recercados de huecos y elementos decorativos siempre acordes con la tipología tradicional.
- El tratamiento de la fachada transversal o las medianeras que resulten al descubierto deberán tener el mismo tratamiento cromático de la fachada.

Artículo 2.38. CONDICIONES PARTICULARES DE LA INSTALACIÓN DE RÓTULOS COMERCIALES Y DE LA PUBLICIDAD EXTERIOR.

La instalación de rotulación comercial en los establecimientos está sujeta a la obtención de licencia previa y simultánea a la tramitación de la actividad. La instalación sin licencia o el mantenimiento de la misma fuera de ordenación será constitutivo de infracción urbanística.

La documentación que acompañe a la solicitud incluirá: planos descriptivos del elemento publicitario y composición fotográfica u otro sistema de representación en el que quede perfectamente definida la instalación pretendida en la fachada del edificio en su conjunto.

En las obras de reforma de edificios con publicidad no ajustada a las determinaciones de las presentes normas (elementos impropios) y en los casos en los que se implante una nueva actividad o se modifique la actividad existente, se exigirá su eliminación o corrección de acuerdo con la normativa que le resulte de aplicación.

Con el objeto de garantizar la integración armónica de elementos en los edificios y en su entorno, la instalación de rótulos en los

establecimientos promovidos por los particulares cumplirá las siguientes condiciones:

A. En plantas bajas:

- Los rótulos no ocultarán ningún elemento ornamental o característico de la composición de la fachada
- Se ubicaran dentro y en la parte superior de los huecos existentes destinados a puertas y ventanas.
- Si por las dimensiones o disposición de los huecos no es viable la ubicación del rótulo insertado en el propio hueco existente, se podrá ubicar en la parte superior del mismo, con su misma anchura, siempre que no sobresalga más de 20 cm de la fachada, ni interfiera con otros elementos de la misma.
- En ningún caso se permite que la rotulación se prolongue verticalmente flanqueando los huecos.
- Queda prohibida la instalación de rótulos en bandera.
- Excepcionalmente, en los casos debidamente justificados por razones de utilidad pública (farmacias, cajeros, etc.) se permitirá la instalación de rótulos en bandera de dimensiones máxima de 40 cm/largo (incluido el elemento de sujeción), 40 cm/ancho y 60 cm/alto.
- Se permiten la instalación de rotulación en solución distinta a la anterior, mediante la colocación de letras y/o símbolos troquelados, adosados a la pared, en materiales tipo bronce, acero, ... debidamente compuestos en la fachada y sin sobresalir más de 10 cm.
- Si se dispone iluminación exterior al rótulo, la dimensión máxima que puede sobresalir dicha instalación será de 20 cm.

B. En las plantas piso:

- Solos se admite la rotulación insertada en los huecos existentes destinados a ventanas y balcones y siempre que se integren armónicamente en la fachada.
- Expresamente se prohíbe la colocación de rótulos adosados a balcones y miradores y los rótulos tipo banderola.

C. Rótulos profesionales:

- Se situaran preferentemente en las jambas del portal de acceso al inmueble o adosados al plano de fachada en una franja vertical de 40 cm contigua a las jambas del portal de acceso.
- No ocultaran ningún elemento ornamental o característico de la composición de la fachada.
- No serán luminosos y se adecuaran a las condiciones ambientales del entorno.
- Dispondrán de una dimensión máxima de 40 cm de alto por 40 cm de ancho.
- No sobresaldrán más de 5 cm del plano de fachada.

No se permiten los elementos de publicidad situados en cornisas, tejados y coronación de edificios. Así mismo, se prohíbe la publicidad en medianeras, vallas o cerramientos, aún con carácter provisional. Excepcionalmente se permiten los carteles de identificación de las obras en curso de iniciación o ejecución, que deberá retirarse cuando finalice la construcción de las mismas.

Artículo 2.39. TOLDOS Y MARQUESINAS

Las condiciones que se han de cumplir para la autorización de toldos en las plantas bajas de los edificios son:

- Los toldos serán plegables y su anchura la del hueco en el que se inserten.
- No sobresaldrán de la fachada más de 1 m.
- La altura mínima libre, una vez abiertos, será de 2,50 m.
- El color y diseño de los mismos armonizará con la fachada del inmueble en su conjunto.
- No ocultarán ningún elemento ornamental o característico de la composición de la fachada

No se permite la instalación de marquesinas.

Capítulo 5

Conclusiones

Actualmente, los modelos urbanísticos de expansión y consumo de territorio de las ciudades deben de dejar paso a procesos de revitalización y mejora de los núcleos consolidados.

La reforma del casco histórico de Gandia, desde su primer Plan Especial de Revitalización y Mejora del Medio Urbano aprobado en 1984 (PERIMMU), es un modelo de revitalización y regeneración de la ciudad consolidada, con una intervención pública muy potente, materializada en sus pioneros procesos de peatonalización de las calles del centro histórico, con objeto de mejorar la calidad de vida de los residentes en la zona y al mismo tiempo creando un ambiente propicio para la entrada de la iniciativa privada, siempre buscando el equilibrio entre protección y modernidad.

Sin embargo, no siempre se ha sido suficientemente respetuosos con el patrimonio arquitectónico y fruto de ello es la gran pérdida de edificios con valores patrimoniales y culturales que han sido demolidos y sustituidos por otros que, en muchos casos, no son ejemplo del carácter tradicional que requiere el ambiente del centro histórico.

Por otro lado, el gran potencial que tiene la zona a nivel comercial y la falta de incentivos a la rehabilitación, está provocando que el uso residencial en la zona, sobre todo en la edificación catalogada, sea muy escaso. Será necesario hacer una reflexión y buscar maneras de

incentivar las operaciones de rehabilitación urbana que faciliten la recuperación residencial del área que, junto con las actividades económicas tradicionales, la implantación de dotaciones y usos públicos, contribuyan a la puesta en valor y disfrute social del conjunto.

Con el presente trabajo se hace una aportación importante al patrimonio arquitectónico de la ciudad, dentro del ámbito territorial que abarca, por cuanto que estudia toda la edificación existente y a partir de este estudio, se regula detalladamente las intervenciones que se pueden y deben realizar en los inmuebles para conservar, mantener o restablecer los valores patrimoniales que reúnen. O, en su caso, eliminar los elementos impropios o disonantes con el ambiente que existan.

Personalmente, ha sido una oportunidad para profundizar en el conocimiento del patrimonio arquitectónico de la ciudad en donde trabajo y ponerlo en práctica junto con los conocimientos sobre planeamiento, disciplina y gestión urbanística.

Así mismo, es un trabajo que va servir como base para el desarrollo de los planes especiales del resto de BIC's del centro histórico y que se encuentran en tramitación junto con la 57ª modificación del Plan General.

Una vez aprobados los Planes Especiales, o documento equivalente como es en Gandia la referida modificación 57ª modificación del Plan General, el Ayuntamiento cuenta con el adecuado instrumento de planeamiento que le permite informar y autorizar con seguridad las licencias de intervención en el ambito.

Capítulo 6

Referencias Bibliográficas

ARCINIEGA GARCÍA, L. .2001. *“La Memòria del ducat de Gandia i els seus títols annexos. Redactada per Basilio Sebastián Castellanos per al duc d’Osuna (1851-1852)”* Editorial: CEIC Alfons el Vell, Gandia. pp: 21-80

COMPANY, X. PITARCH, A. J. 1983 .*“Col.legiata de Gandia: Sociologia d’un espai”*. Ullal, 4, pp. 52-65.

CORTELL, C.; HERRERO, A. .1999. *“Guía de la Seu. V Centenario de la Colegiata de Gandia”* Ediser, Industria Gráfica. Pp. 9-41

PELLICER I ROCHER, V. 2007. *Història de l’Art de la Safor. Segles XIII-XVIII*. Editorial: CEIC Alfons el Vell, Gandia.

PELLICER ROCHER, V. 2011 *“La Colegiata de Gandia”* Editorial: Ajuntament de Gandia: Fundació Colegiata de Gandia

PEÑIN IBÁÑEZ, A. 2015. *“Arquitectura i modernitat a Gandia : una guia d’arquitectura moderna”* Editorial: Tívoli, Gandia. pp-3-25

PEÑIN IBÁÑEZ, A. 2004. *La Seu-Colegiata de Gandia. “Patrimonio monumental. Intervenciones recientes”*. (documento sin publicar)

VINSON, G. 2008. *“Gandia 1850”*. Gráficas Colomar, SA. Pp. 74-98

OTRAS FUENTES CONSULTADAS:

“Estudi descriptiu del patrimoni arquitectònic de la ciutat de Gandia”.
Trabajo realizado para el Ajuntament de Gandia- 2007. Equipo técnico:
SANTATECLA FAYOS, J.; CANET FERRER, I.; PELLICER PÉREZ, E.;
CARRETERO ARRIBAS, J. .

Arxiu Històric Municipal de Gandia:

Fototeca Digital

Cartoteca

Capítulo 7.

Índice de Figuras

- Figura 1. Plano general de la ciudad -1877. Fuente: Archivo Municipal de Gandia
- Figura 2. Evolución del trazado de la Planta de la Colegiata. Publicación ICARO- CTAV
- Figura 3. Axonometría y sección transversal. Fuente: Proyecto de restauración de la Seu. Alberto Peñin, SL. Archivo municipal, signatura AA-02242/001
- Figura 4. Puerta de los Apóstoles y Puerta de Santa María
- Figura 5. Vista aérea de la Colegiata. Fuente: imágenes google
- Figura 6. Boceto Enrique Bofi de 1999 –Fuente: “Guia de la Seu”: CORTELL, C.; HERRERO, A.
- Figura 7. Plano Plaza Mayor. Área de Gandía-finales del s. XIII. Juan Saderra AMG BB665
- Figura 8. Plaza Mayor. WOOD, Thomas 1930 Fuente Fototeca Digital. Signatura: CA1459_0018
- Figura 9. Vista actual de la Plaça Major. Fuente: toma de fotografía propia
- Figura 10. Esquema Tipología Primitiva de la Vila
- Figura 11. Esquema Tipología Clásica
- Figura 12. Esquema Tipología Popular
- Figura 13. Esquema Tipología Señorial. Carrer Major, 37
- Figura 14. Esquema Tipología Vecinal de estructura tradicional.

- Figura 15. Esquema Tipología Vecinal de estructura de pórticos.
- Figura 16. Ejemplo sección faldón de cubierta incorrecta.
- Figura 17. Ejemplo de sección de cubierta. Arranque desde el forjado
- Figura 18. Ejemplo de sección de cubierta. Arranque por encima del último forjado
- Figura 19. Ejemplo de sección de cubierta. Con frontispicio
- Figura 20. Ejemplo de colocación zócalos admitidos

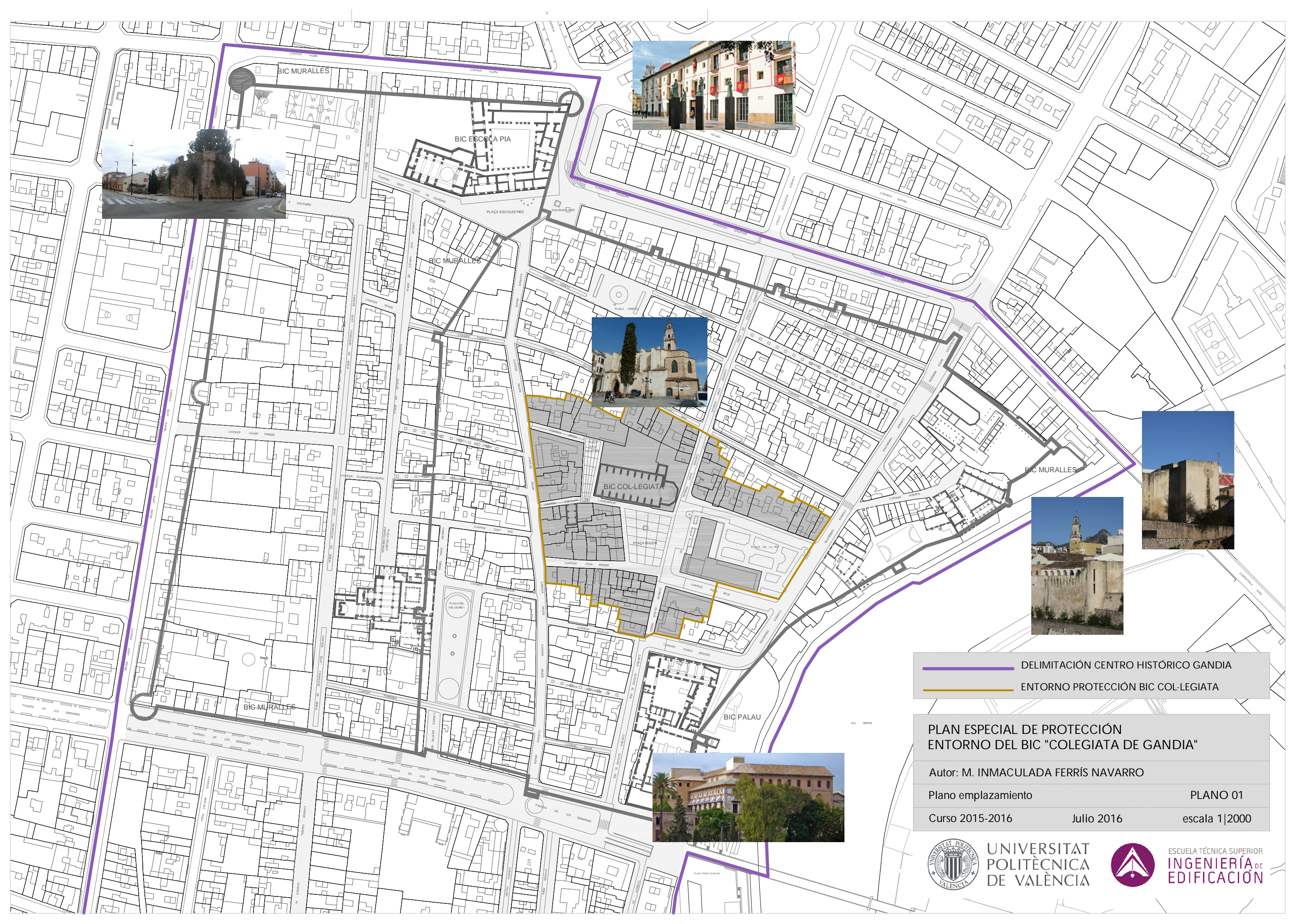
Anexos



I. Planos:

01. Emplazamiento
02. Delimitación del entorno de protección de la Colegiata.
03. Edificios protegidos
04. Edificación no compatible con el planeamiento vigente
05. Numeración de los inmuebles incluidos en el entorno
06. Alzados

II. Fichas:

- A) Fichas individualizadas inmuebles incluidos en el entorno (se adjunta algún ejemplo de cada tipología)
- B) Ficha del BIC-01 “Iglesia Colegiata de Santa María” (copia de la ficha que se elaboró para la modificación 57ª del Plan General, sometida a información pública)



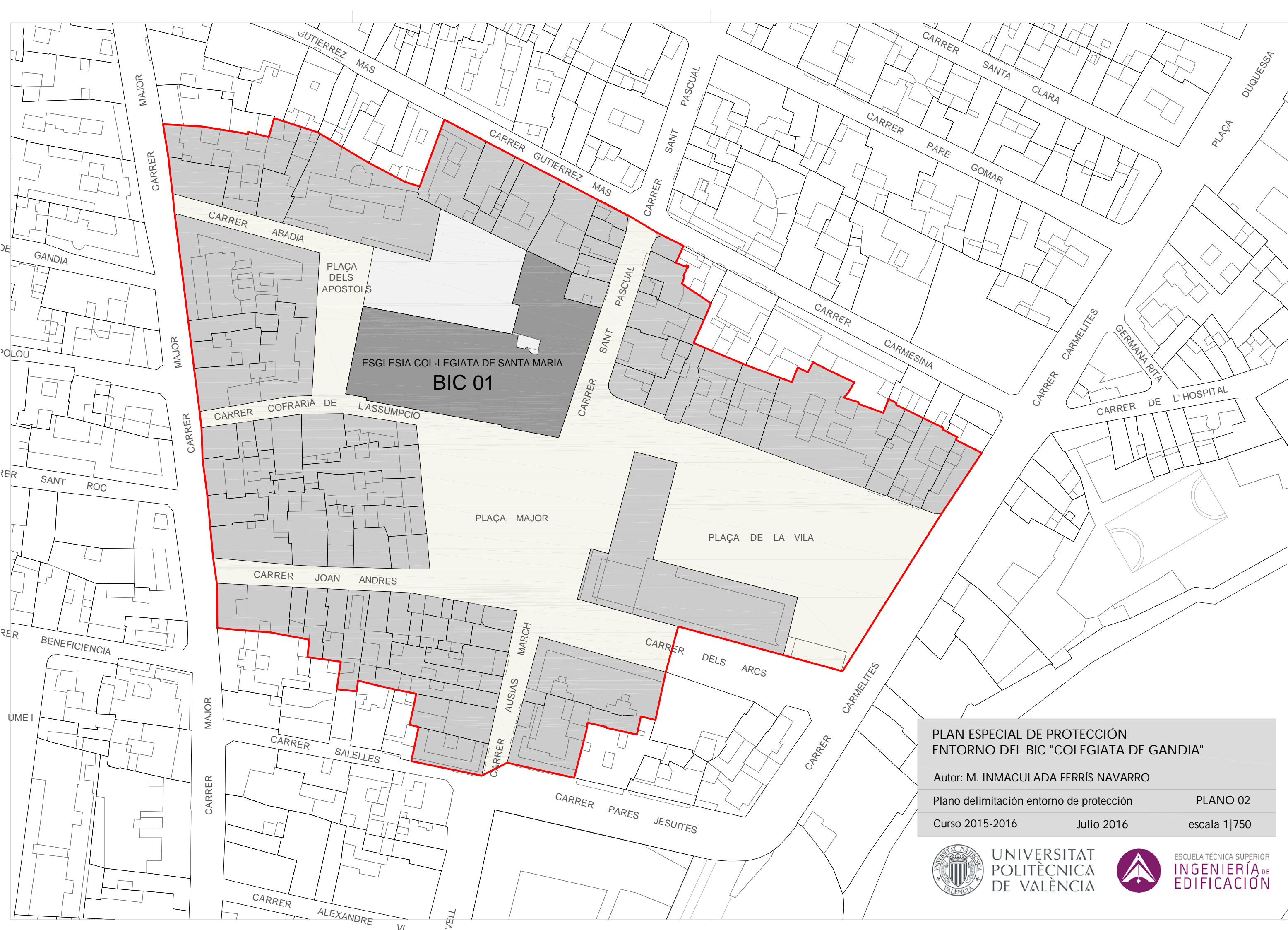
 DELIMITACIÓN CENTRO HISTÓRICO GANDIA
 ENTORNO PROTECCIÓN BIC COL·LEGIATA

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN ENTORNO DEL BIC "COLEGIATA DE GANDIA"

Autor: M. INMACULADA FERRÍS NAVARRO

Plano emplazamiento PLANO 01

Curso 2015-2016 Julio 2016 escala 1|2000



**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN
ENTORNO DEL BIC "COLEGIATA DE GANDIA"**

Autor: M. INMACULADA FERRÍS NAVARRO

Plano delimitación entorno de protección PLANO 02

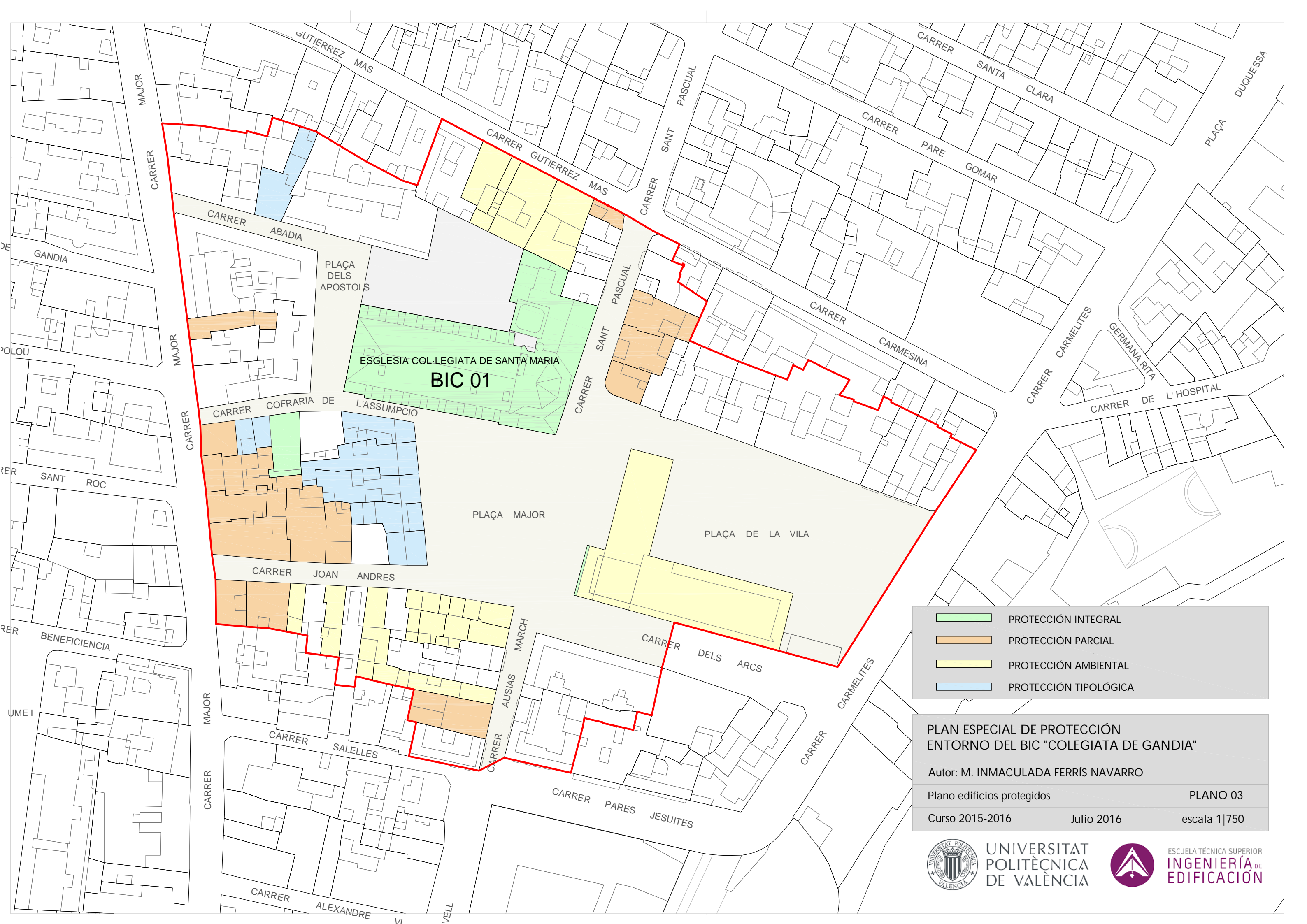
Curso 2015-2016 Julio 2016 escala 1|750



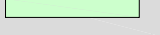

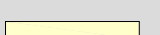
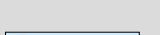
UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN



ESGLÉSIA COL·LEGIATA DE SANTA MARIA
BIC 01

	PROTECCIÓN INTEGRAL
	PROTECCIÓN PARCIAL
	PROTECCIÓN AMBIENTAL
	PROTECCIÓN TIPOLOGICA

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN ENTORNO DEL BIC "COLEGIATA DE GANDIA"

Autor: M. INMACULADA FERRÍS NAVARRO

Plano edificios protegidos PLANO 03

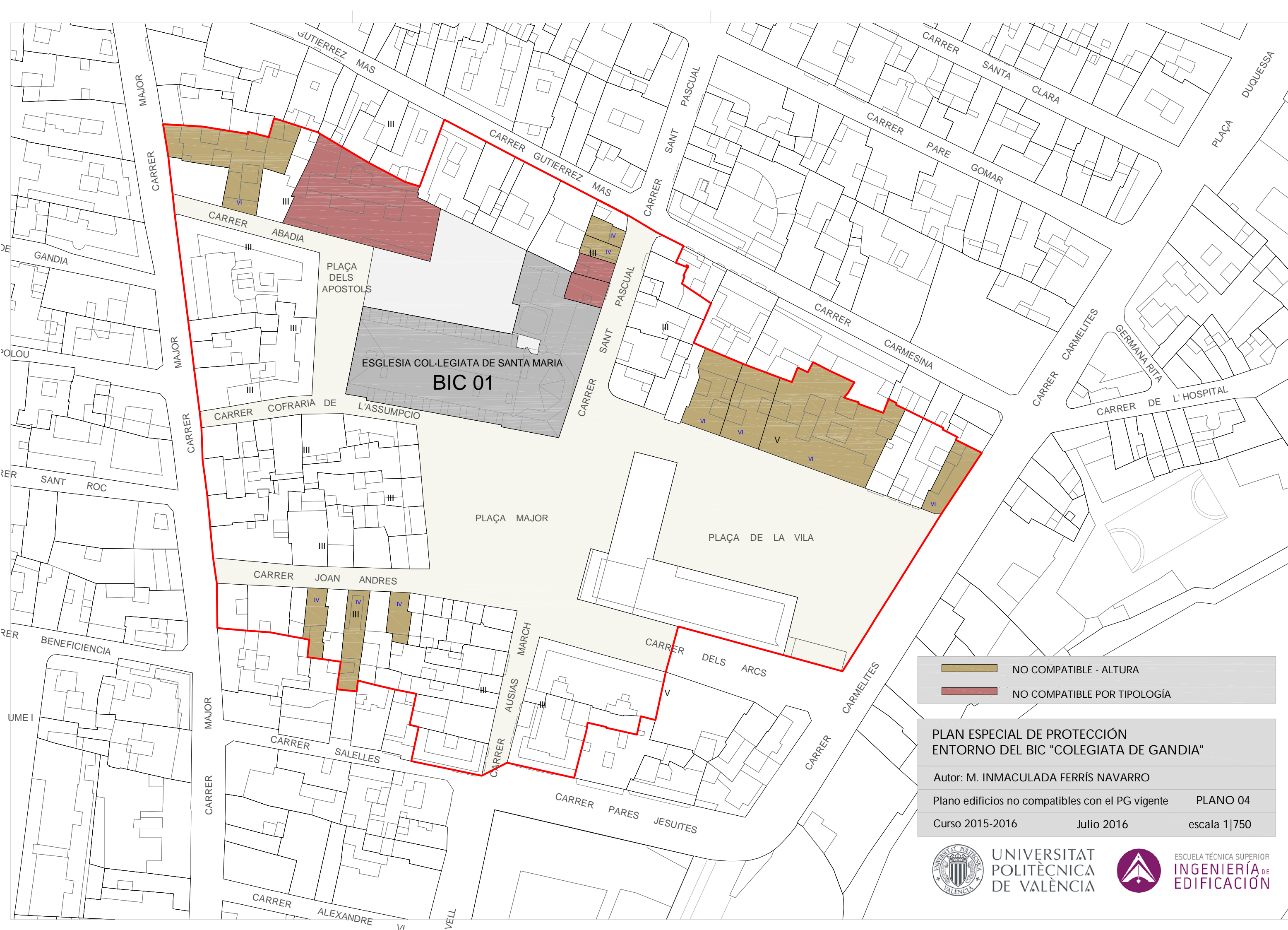
Curso 2015-2016 Julio 2016 escala 1|750



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA



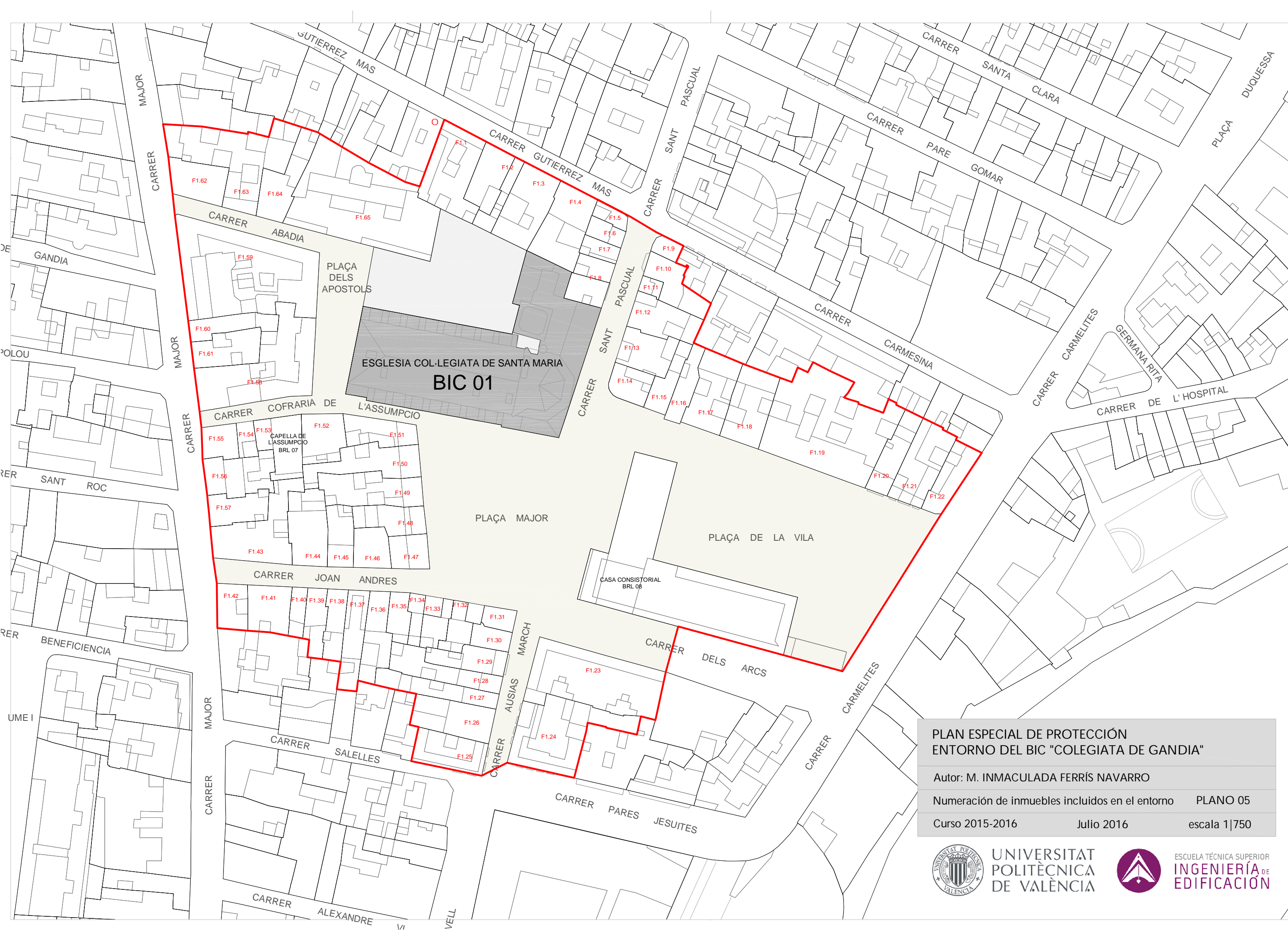
ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR DE INGENIERÍA DE EDIFICACIÓN



- NO COMPATIBLE - ALTURA
- NO COMPATIBLE POR TIPOLOGÍA

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN ENTORNO DEL BIC "COLEGIATA DE GANDIA"

Autor: M. INMACULADA FERRÍS NAVARRO
 Plano edificios no compatibles con el PG vigente **PLANO 04**
 Curso 2015-2016 Julio 2016 escala 1|750

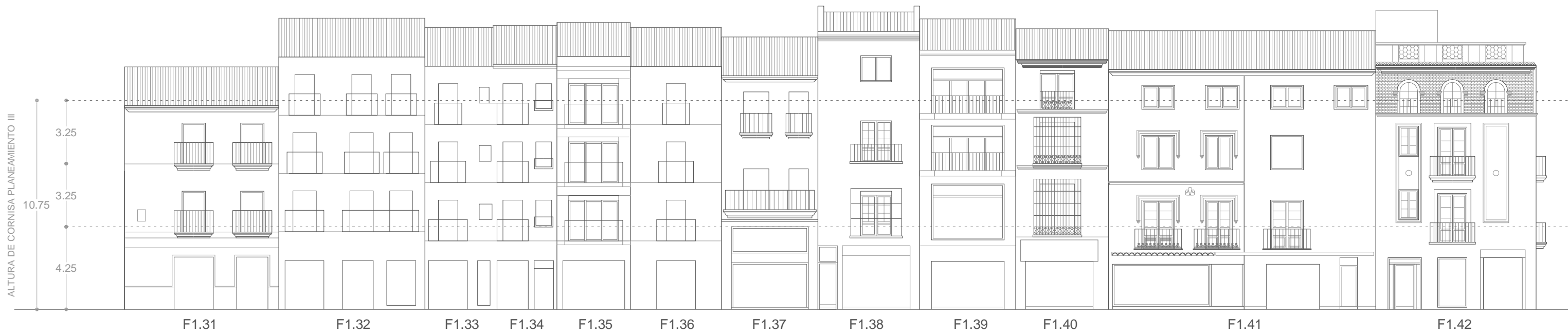


PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN ENTORNO DEL BIC "COLEGIATA DE GANDIA"

Autor: M. INMACULADA FERRÍS NAVARRO

Numeración de inmuebles incluidos en el entorno **PLANO 05**

Curso 2015-2016 Julio 2016 escala 1|750



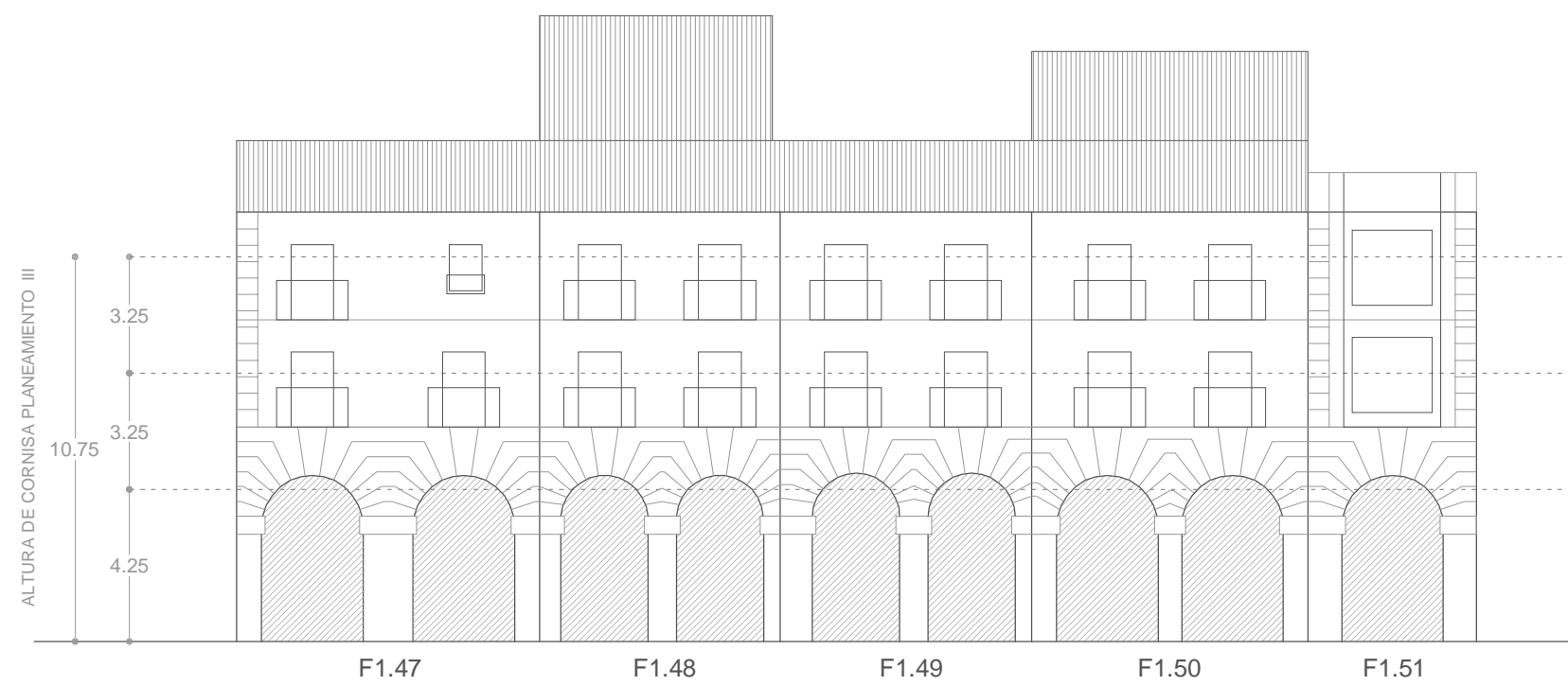
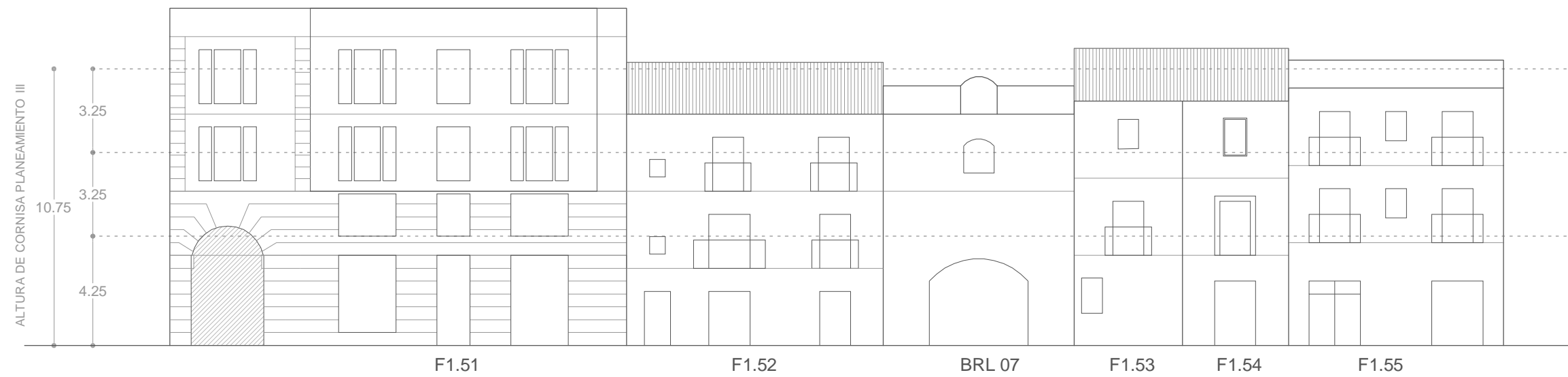
**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN
ENTORNO DEL BIC "COLEGIATA DE GANDIA"**

Autor: M. INMACULADA FERRÍS NAVARRO

Alzados plaça Major y calle Joan Andres PLANO 06

Curso 2015-2016 Julio 2016 escala 1|200

 <p>UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA</p>	 <p>ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR INGENIERÍA DE EDIFICACIÓN</p>
--	---



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN
ENTORNO DEL BIC "COLEGIATA DE GANDIA"

Autor: M. INMACULADA FERRÍS NAVARRO

Alzados plaça Major y calle Cofraria de l'Assumpcio PLANO 07

Curso 2015-2016

Julio 2016

escala 1|200



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCUELA TÉCNICA SUPERIOR
INGENIERÍA DE
EDIFICACIÓN



IDENTIFICACIÓN

DENOMINACIÓN

Edificio con bajo comercial

SITUACIÓN

Plaça Major, 4

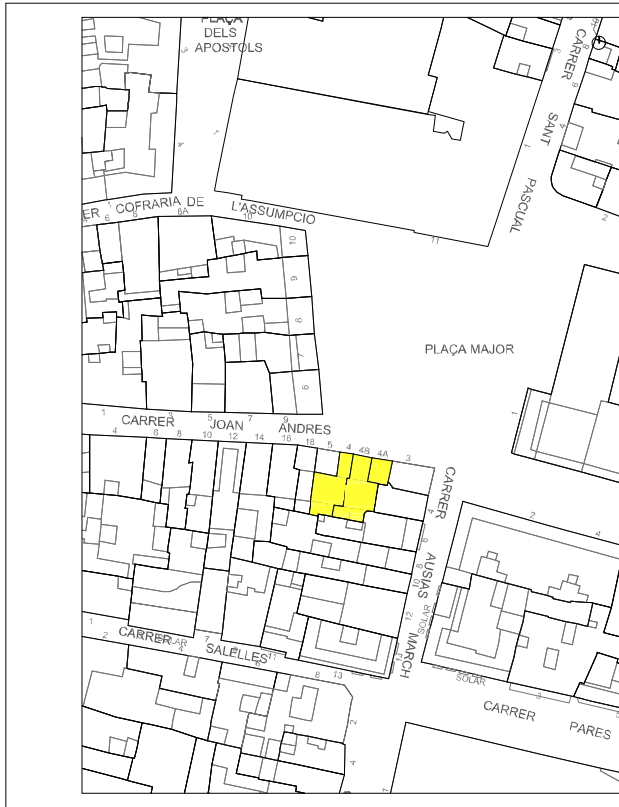
REFERENCIA CATASTRAL

4370511

MANZANA PG

192

PLANO EMPLAZAMIENTO



IDENTIFICACIÓN FOTOGRÁFICA



NIVEL DE PROTECCIÓN

AMBIENTAL

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

ENTORNO

Urbano. Zona Residencial "Centro Histórico". Área "La Vila"

CRONOLOGÍA

Año de construcción 1900

DESCRIPCIÓN MORFOLÓGICA

Edificio de cuatro plantas, construido entre medianeras sobre una parcela de recudidas dimensiones, de morfología irregular. Responde a la tipología popular de la Vila y es el resultado de la sucesiva fragmentación de las propiedades a lo largo del tiempo, lo que ha dado lugar a un parcelario muy fragmentado y con una edificación muy compacta, característico del entorno.

Su alzado se estructura en base a dos crujiás paralelas a fachada, siendo la primera de cuatro plantas, con cubierta de teja árabe de una vertiente, mientras que la segunda es de tres plantas y con cubierta plana.

En el fondo de la parcela se abren algunos patios de luces. A pesar de que el conjunto presenta una cierta unidad, alberga tres parcelas catastrales distintas (4, 4a y 4b, como resultado de sucesivas particiones). Se trata de una casa de tendero o artesano, donde la planta baja estaba dedicada a tienda u obrador.

El acceso a la planta superior se realizaría por una escalera longitudinal adosada a un lado de la parcela que daba acceso a las plantas superiores.

Cada una de las plantas altas presenta una altura diferente. Destaca por su mayor altura la segunda planta, mientras que la tercera y la cuarta tienen una

menor altura de forjados.
La fachada presenta una composición muy cuidada con tres vanos por planta que se alinean en torno a sendos ejes compositivos. Se remata con un alero moldurado. Los lienzos murales se encuentran enlucidos con mortero y carecen de elementos ornamentales. Los balcones son de hierro forjado,

presentando la sencillez característica del tipo. Todos ellos se apoyan sobre ménsulas molduradas. Los dos huecos de la planta segunda de los dos ejes que se hallan más próximos se encuentran unidos por un mismo balcón, cuya rejería muestra un diseño diferente a la del resto de los balcones de la fachada.

VALORACIÓN DE SU INTERÉS

<p>CONSERVACIÓN</p> <p><input type="checkbox"/> CONSERVADA <input checked="" type="checkbox"/> POCO ALTERADA <input type="checkbox"/> MUY ALTERADA</p> <p>COMPOSICIÓN</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> EJES VERTICALES <input checked="" type="checkbox"/> DIFERENCIACIÓN PLANTAS <input type="checkbox"/> DIFERENCIACIÓN CAMBRA</p> <p>SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> HUECOS <input checked="" type="checkbox"/> VUELOS <input checked="" type="checkbox"/> ALEROS <input type="checkbox"/> CORONACIÓN <input type="checkbox"/> OTROS</p>	<p>SOLUCIONES ORNAMENTALES</p> <p><input type="checkbox"/> CORNISAS <input type="checkbox"/> RECERCADOS <input checked="" type="checkbox"/> CARPINTERÍAS <input checked="" type="checkbox"/> REJERÍAS <input type="checkbox"/> MÉNSULAS</p> <p>MATERIALES - ACABADOS</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> REVESTIMIENTOS <input checked="" type="checkbox"/> COLOR <input checked="" type="checkbox"/> TEXTURA</p> <p>ELEMENTOS IMPROPIOS</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> SI (*) <input type="checkbox"/> NO</p>
--	--

OBSERVACIONES

El edificio presenta un gran interés tipológico.

(*) El estado de conservación de la fachada es bueno, contrastando con el carácter impropio que ha tenido la adaptación comercial de la planta baja en lo que se refiere a rótulos, carpinterías, marquesina y la diversidad de materiales de revestimiento. Además ha sido alterada la cerrajería del balcón derecho de la primera planta. Presenta cierto interés la carpintería, las persianas, la rejería original de los balcones, y la ménsula moldurada que los sostiene, que guarda una coherencia con el tipo.

RÉGIMEN GENERAL DE INTERVENCIONES

ELEMENTOS A CONSERVAR

<p>..... FACHADA</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> FÁBRICA <input checked="" type="checkbox"/> DISPOSICIÓN Y TAMAÑO DE HUECOS (**) <input checked="" type="checkbox"/> BALCONES (ORIGINAL) <input checked="" type="checkbox"/> ALEROS <input type="checkbox"/> CARPINTERÍA <input checked="" type="checkbox"/> CERRAJERÍA Y REJERÍA (ORIGINAL) <input type="checkbox"/> ELEMENTOS ORNAMENTALES <input type="checkbox"/> REVESTIMIENTOS</p>	<p>..... RESTO EDIFICIO</p> <p><input type="checkbox"/> ESTRUCTURA PORTANTE <input type="checkbox"/> FORJADOS <input checked="" type="checkbox"/> ALTURA ENTRE PLANTAS <input checked="" type="checkbox"/> ALTURA CORNISA <input type="checkbox"/> COMPARTIMENTACIÓN <input type="checkbox"/> ACCESO Y ZAGUÁN <input type="checkbox"/> ESCALERAS <input type="checkbox"/> ELEMENTOS ORNAMENTALES</p>
---	--

OBRAS COMPATIBLES

Las previstas para el nivel de PROTECCIÓN AMBIENTAL.

OBSERVACIONES

(**) En planta baja sería necesario regularizar la forma y las dimensiones de los huecos.



IDENTIFICACIÓN

DENOMINACIÓN

Edificio con bajo comercial

SITUACIÓN

Carrer Major, 43 - Joan Andres, 2

REFERENCIA CATASTRAL

4370501

MANZANA PG

192

PLANO EMPLAZAMIENTO



IDENTIFICACIÓN FOTOGRÁFICA



NIVEL DE PROTECCIÓN

PARCIAL - FACHADA

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

ENTORNO

Urbano. Zona Residencial "Centro Histórico". Área "La Vila"

CRONOLOGÍA

Año de construcción 1900

DESCRIPCIÓN MORFOLÓGICA

Edificio de cuatro plantas levantado sobre una parcela en esquina que responde a la tipología señorial de la Vila. La cubierta es de un faldón de teja árabe que vierte hacia las dos calles.

Las fachadas reciben un tratamiento distinto en el piso superior, con los lienzos murales de ladrillo visto y las aberturas de menor tamaño que se rematan con un arco de medio punto. Todo parece indicar que se trata de una sobreelevación posterior, ya que no se corresponde con el estilo del resto de la fachada, y así se quiere dejar claro con un tratamiento de los huecos y revestimientos. A pesar de ello mantiene

una relación armónica con las líneas compositivas de la fachada anterior.

En las fachadas se establece una jerarquía donde se pretende destacar la recayente a la calle Major. Esta presenta tres huecos por planta alineados a eje. Sobre los dos primeros pisos se abren balcones con barandillas de hierro forjado, que enfatizan su carácter como fachada principal. La fachada recayente a la calle Joan Andrés presenta tres vanos en la primera y última planta y dos en la segunda y tercera, que se alinean en torno a tres ejes compositivos verticales. En ambas fachadas todos los huecos del primer y

segundo piso se enmarcan con una sencilla moldura. Una cornisa, que deja testimonio del antiguo alero, marca la divisoria entre la tercera y cuarta planta. La fachada se remata con un alero moldurado, sobre el

cual se dispone un pequeño antepecho que trata de ocultar el tejado para conferirle al edificio un carácter más urbano.

VALORACIÓN DE SU INTERÉS

<p>CONSERVACIÓN</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> CONSERVADA <input type="checkbox"/> POCO ALTERADA <input type="checkbox"/> MUY ALTERADA</p> <p>COMPOSICIÓN</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> EJES VERTICALES <input checked="" type="checkbox"/> DIFERENCIACIÓN PLANTAS <input checked="" type="checkbox"/> DIFERENCIACIÓN CAMBRA</p> <p>SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> HUECOS <input checked="" type="checkbox"/> VUELOS <input checked="" type="checkbox"/> ALEROS <input checked="" type="checkbox"/> CORONACIÓN <input type="checkbox"/> OTROS</p>	<p>SOLUCIONES ORNAMENTALES</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> CORNISAS <input checked="" type="checkbox"/> RECERCADOS <input checked="" type="checkbox"/> CARPINTERÍAS <input checked="" type="checkbox"/> REJERÍAS <input type="checkbox"/> MÉNSULAS</p> <p>MATERIALES - ACABADOS</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> REVESTIMIENTOS <input checked="" type="checkbox"/> COLOR <input checked="" type="checkbox"/> TEXTURA</p> <p>ELEMENTOS IMPROPIOS</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> SI (*) <input type="checkbox"/> NO</p>
--	---

OBSERVACIONES

Nos encontramos ante un claro exponente de la tipología señorial de la Vila, que destaca sobre todo por su cuidada composición. También el ejemplo de este edificio puede servir como referente a la hora de plantear sobreelevaciones en edificios de la misma tipología.

La carpintería de los huecos de las plantas altas y la rejería de hierro forjado tienen cierto interés tipológico.

(*) Se observan algunos elementos impropios como la canaleta que oculta el cableado sobre la fachada, las carpinterías de la planta baja así como el rótulo del comercio.

RÉGIMEN GENERAL DE INTERVENCIONES

ELEMENTOS A CONSERVAR

<p>..... FACHADA</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> FÁBRICA <input checked="" type="checkbox"/> DISPOSICIÓN Y TAMAÑO DE HUECOS <input checked="" type="checkbox"/> BALCONES <input checked="" type="checkbox"/> ALEROS <input checked="" type="checkbox"/> CARPINTERÍA (PLANTAS ALTAS) <input checked="" type="checkbox"/> CERRAJERÍA Y REJERÍA <input checked="" type="checkbox"/> ELEMENTOS ORNAMENTALES <input type="checkbox"/> REVESTIMIENTOS</p>	<p>..... RESTO EDIFICIO</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ESTRUCTURA PORTANTE <input checked="" type="checkbox"/> FORJADOS <input checked="" type="checkbox"/> ALTURA ENTRE PLANTAS <input checked="" type="checkbox"/> ALTURA CORNISA <input checked="" type="checkbox"/> COMPARTIMENTACIÓN <input checked="" type="checkbox"/> ACCESO Y ZAGUÁN <input checked="" type="checkbox"/> ESCALERAS <input checked="" type="checkbox"/> ELEMENTOS ORNAMENTALES</p>
---	---

OBRAS COMPATIBLES

Las previstas para el nivel de PROTECCIÓN PARCIAL.

OBSERVACIONES



DENOMINACIÓN DEL BIEN

ESGLÉSIA COL.LEGIATA DE SANTA MARIA

CONDICIÓN DE BIC/BRL

CATEGORÍA

Monumento

JUSTIFICACIÓN LEGAL

Declaración singular 03-06-1931. B.O.E. 04-06-1931
Código 46.25.131-005
Anotación Ministerio R-I-51-0000974

AFECCIONES URBANÍSTICAS Y PATRIMONIALES VIGENTES

PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan General y Plan Especial de Revitalización y Mejora del Medio Urbano
NIVEL DE PROTECCIÓN: Integral
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Suelo Urbano
CALIFICACIÓN: Dotación Comunitaria

TITULARIDAD

Privada Parroquia de Nuestra Señora de la Asunción

SITUACIÓN

DIRECCIÓN

Plaça Major 11 - Sant Parqual 1 - Plaça dels Apostols

COORDENADAS UTM

X: 744293.3550 Y: 4316897.0550

REFERENCIA CATASTRAL

43714

MANZANA PG

158





REPORTAJE FOTOGRÁFICO



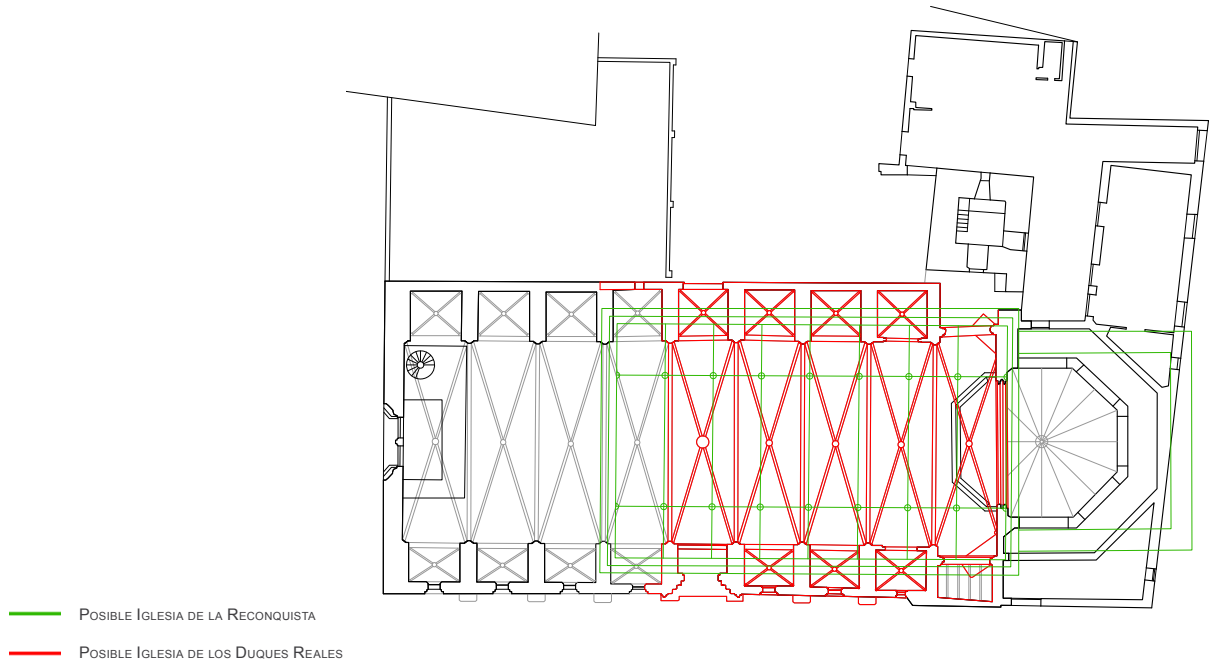
ACTUALVISTA EXTERIOR DESDE LA PLAÇA MAJOR



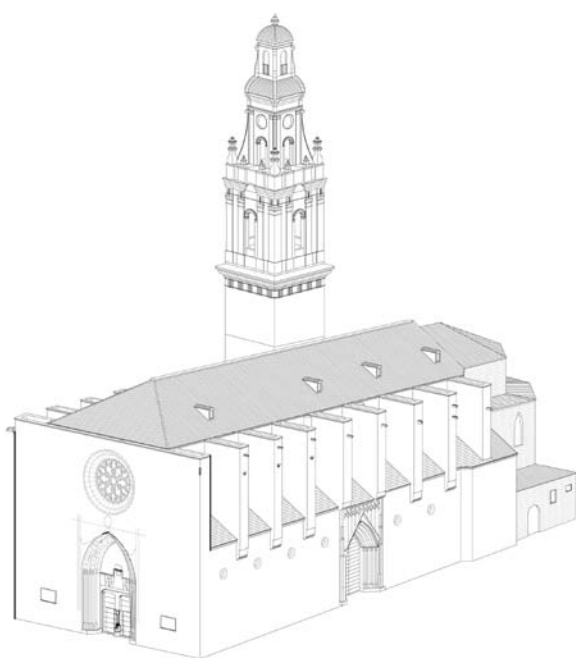
ACTUALES VISTAS EXTERIORES DESDE LA PLAÇA DELS APOSTOLS



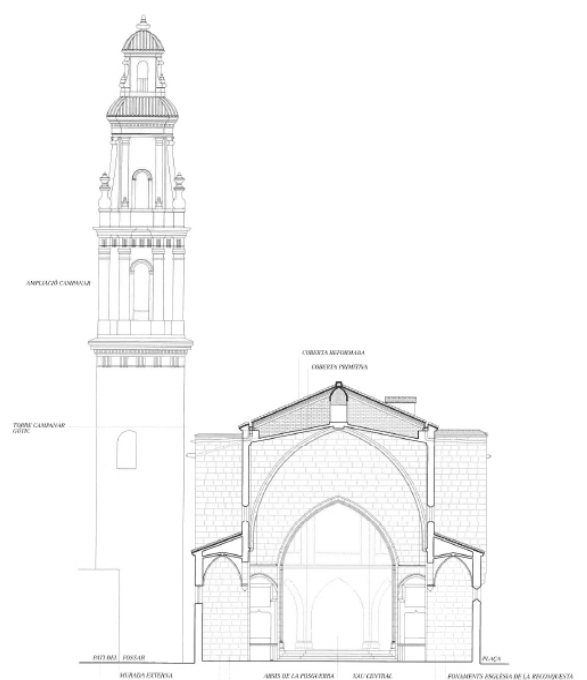
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



EVOLUCIÓN DEL TRAZADO DE LA PLANTA
PATRIMONIO MONUMENTAL: INTERVENCIONES RECIENTES. PUBLICACIÓN PRODUCIDA POR ICARO - COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA



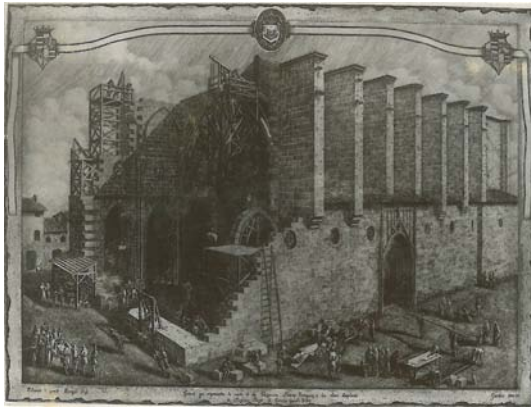
AXONOMETRÍA ACTUAL



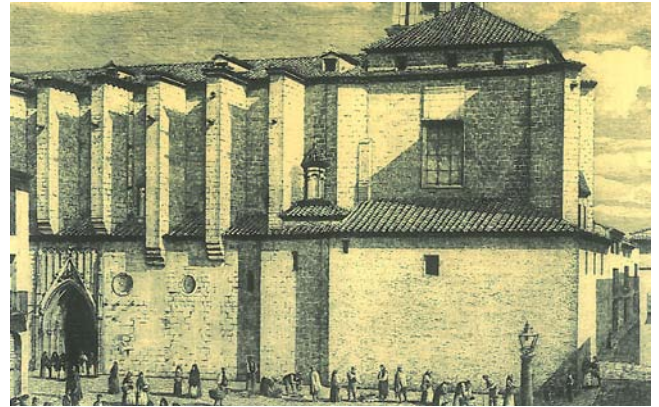
SECCIÓN TRANSVERSAL ACTUAL



DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



GRABADO ENRIQUE BOFI
 OBRAS DE AMPLIACIÓN DATADAS A FINALES DEL SIGLO XV



FRAGMENTO GRABADO ENRIQUE BOFI
 ÁBSIDE ORIGINAL DESTRUIDO EN 1936



LODY
 VISTA DEL CARRER ABADIA EN 1931. FOTO DE ARCHIVO



DESCONOCIDO
 VISTA GENERAL DEL MONUMENTO. FECHA APROXIMADA 1936. FOTO DE ARCHIVO



DESCONOCIDO
 VISTA GENERAL DEL MONUMENTO
 FECHA APROXIMADA 1936. FOTO DE ARCHIVO



DESCONOCIDO
 VISTA INTERIOR DEL MONUMENTO
 FECHA APROXIMADA 1938. FOTO DE ARCHIVO



ARBONA, J.
 VISTA DEL MONUMENTO CAIDO
 FECHA APROXIMADA 1940. FOTO DE ARCHIVO

REPORTAJE FOTOGRÁFICO



ACTUAL "PORTA DEL MERCAT"



ACTUAL PUERTA DE LOS APÓSTOLES



DETALLE ESCUDOS FACHADA PRINCIPAL



CAMPANARIO ESTILO NEOCLÁSICO



Alejandro VI, Sumo Pontífice, a petición de la Duquesa de Gandía, María Enríquez, instituyó el Colegio de su iglesia en el año 1500 del nacimiento de Cristo.



A expensas y bajo el mandato de María Enríquez y de su hijo Juan de Borja, Duque de Gandía, se completó este templo desde la puerta vieja hasta la de acá en el año 1500 del alumbramiento de la Virgen.

LÁPIDAS EMPLAZADAS EN LA FACHA IMAFRENTE. INDICAN EL AÑO DE INICIO DE LAS OBRAS.



REPORTAJE FOTOGRÁFICO



VISTA INTERIOR DEL ACTUAL ÁBSIDE



DETALLE BÓVEDAS



VISTA INTERIOR DE LAS CAPILLAS ENTRE CONTRAFUERTE



DETALLE CAPILLAS



DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

ENTORNO

Urbano. En la parte central de la Vila.

Usos

USO ORIGINAL: Religioso
USO ACTUAL: Religioso - Iglesia abierta al culto
USO PERMITIDO: Religioso

CRONOLOGÍA

Siglos XIV-XVI

AUTOR

Varios

ESTILO

Gótico

REFERENCIAS HISTÓRICAS

Su origen se data hacia 1245, bajo la advocación de Nuestra Señora de la Asunción, coincidiendo con el nacimiento de Gandia, como núcleo urbano, tras la conquista militar del castillo de Bayren por Jaime I.

De la primera etapa constructiva (1250-1360) tenemos escasas referencias y su estructura es poco conocida, aunque probablemente respondiera a la habitual de reconquista: planta rectangular, arcos diafragma, capillas entre contrafuertes y techumbre de madera. A finales del siglo XIII o inicios del XIV, se construye la parte inferior de la torre campanario, entonces exenta y que no guarda la orientación de la iglesia.

La segunda etapa (1372-1422) está vinculada a los duques de Gandia, de ascendencia real, y en ella se definen las bases de la tipología actual. Con los duques Alfons el Vell († 1412) y Alfons el Jove († 1422) se levanta la cabecera de testero plano y los cinco primeros tramos de la nave única, con capillas entre contrafuertes. En un primer momento se inició más ancha y baja, como se aprecia en el primer tramo. Hacia 1385 la obra corre a cargo de Joan Franch, que otorga a la nave las dimensiones en anchura y altura que se seguirán. También, en 1386 recibe el encargo de realizar la portada sur, cuyas labores escultóricas quedaron a cargo de Pere Llobet y su hijo Joan, que también realizaron parte de un apostolado para el presbiterio (hoy dividido entre el Museo Nacional de Arte de Cataluña y el Kunstmuseum de Copenhague). A comienzos del S.XV, Joan Luna participa en el tercer tramo y desde 1420, Nicolau Esteve en los dos últimos de este periodo. En pintura en esta etapa está documentada la labor de Antonio Peris en el retablo de la Trinidad y la Santa Cruz (hoy en el museo Episcopal de Vic), y la de Bernat Vilaur en las claves con motivos heráldicos e historiadados, como la de la tercera arcada (1418) y quizá la clave de la Resurrección.

La tercera etapa (1499-1511) corresponde a los duques de Gandia bajo la familia Borja, que eligió los pies del ábside como panteón. El nuevo impulso tiene relación con la bula de Alejandro VI, de 26 de octubre de 1499, y por la que se le otorgó el rango de Colegiata. María Enríquez, esposa del segundo duque de Gandia y administradora del estado, amplía la iglesia con cuatro tramos hacia los pies (cuya responsabilidad se ha atribuido a Pere Compte) y con la Puerta de los Apóstoles (obra de Damián Forment) con estructura gótica y añadidos escultóricos renacentistas. Este afamado escultor, con ayuda especialmente de sus familiares Pablo y Pedro Forment, también se hizo cargo del retablo mayor, que conocemos a través de fotografías. Paolo de San Leocadio pintó las tablas del retablo mayor dedicado a los Siete Gozos (1501-1507).

Posteriormente se producen reformas y modificaciones. Por ejemplo, como es habitual, las advocaciones de las capillas cambian a lo largo del tiempo, y también sus usos. Sirva a modo de ejemplo, que en 1633 se puso la primera piedra de la capilla de Comunión, de dificultosa construcción, y que con la canonización de San Francisco de Borja, en 1671, se dedico al santo y patrón de la ciudad (desplazando la realizada durante las décadas anteriores al entonces beato), pero que en el siglo XIX se utilizaba como vestuario de los canónigos. El activo e influyente en la zona, Onofre Trotonda, realizó el trasagrario, lo que supuso el derribo de la capilla de san Pascual, entre 1752 y 1755, este último año ya como monje jerónimo corrigió las trazas de las pilas del agua bendita de la sacristía que fueron encargadas en Génova; en 1756 presentó el proyecto de modificación del campanario, que avanzó con lentitud durante varias décadas, y en 1783 se aprobó su proyecto para ordenar con formas clásicas el presbiterio, que finalizó en 1788. Finalizada la obra el monje declinó extender la



remodelación a todo el templo. En 1793 el arquitecto académico Vicente Marzo, por encargo de los duques, elaboró un altar de piedra de jaspe verde con bronce dorados en consonancia a la remodelación del presbiterio, y presentó un proyecto que transformase todo el interior, pero el proyecto no se llevó a cabo. A los cambios hay que añadir que desde 1842 hasta la actualidad se han sucedido momentos en los que ha pasado a ser nuevamente parroquia,

pero desde 1965 se mantiene como Colegiata. Por último, el edificio ha sufrido importantes afecciones, principalmente resultado de la Guerra Civil, como la desaparición de elementos muebles y ornamentales, y el derribo de su ábside y su sustitución por uno nuevo de fábrica de ladrillo, modificando la forma y dimensiones originales, realizado entre 1942 y 1945 por Vicente Valls Gadea y Pablo Soler Lluch.

DESCRIPCIÓN MORFOLÓGICA

Iglesia de sillería, de nave única, con nueve tramos rectangulares y capillas entre contrafuertes de dimensiones cuadrangulares, y presbiterio (poligonal contemporáneo). Usa arcos apuntados tanto en la nave como en las embocaduras de las capillas, que apean sobre columnas baquetones en el primer caso y capiteles ménsula en el segundo. Los cierres de espacios se realizan con bóvedas de crucería simple, protegidas por tejado a doble vertiente. La iluminación se obtiene mediante óculos sobre las capillas que se abren a la nave principal y en el imafronte mediante rosetón de 4,10 metros de diámetro; además, en el lado de la Epístola también se abren vanos en las capillas. En las soluciones adoptadas se distinguen varios momentos constructivos: del siglo XIV el primer tramo de la iglesia, con línea de imposta más baja y capillas de menor altura; del último cuarto del siglo XIV y primero del XV los siguientes tramos, con sus capillas entre contrafuertes, y la portada gótica hacia la plaza en la que intervino Joan Franch; y de comienzos del siglo XVI los cuatro tramos restantes, que básicamente siguen el modelo de lo construido en dimensiones y técnicas, pero con una estereotomía más cuidada y una ornamentación más compleja, como puede apreciarse en el cierre de los óculos (que se hallan más elevados que los de la etapa anterior), el uso de moldura sogueada o helicoidal en los arcos fajones y enjarjes de los nervios, etc.

En el exterior, la sucesión de elevados contrafuertes crea un ritmo característico que sustituye a los pináculos. Además, los contrafuertes articulan el sistema de desagüe de la cubierta mediante gárgolas, entre las que se distinguen figuras animales, como un perro, un león, una pantera..., y otros fantásticos, como la quimera. La puerta sur, llamada de Santa María o del Mercado, es de estilo gótico. Se encuentra flanqueada por pináculos, y rematada por gablete decorado, en cuyo interior decorado con

formas lobuladas está la Virgen sentada sobre un personaje alado, y entre estos elementos el muro se decora con arquerías ciegas y tracería. La portada es abocinada, con cuatro arquivoltas apuntadas sobre capiteles vegetales: la segunda decorada con figuras de ángeles músicos, apóstoles y otras figuras bajo doseles, y la cuarta con decoración vegetal y en los extremos, cabezas de animales. La puerta oeste, realizada en el imafronte y llamada de los Apóstoles, presenta una reconstrucción gráfica que permite apreciar las partes perdidas, así como esculturas que son réplicas realizadas por José Esteve Edo y Ricardo Rico Tormo entre 2001 y 2004 a partir de fotografías antiguas. Se trata de una portada abocinada con arquivoltas apuntadas sobre jambas, en éstas se encuentran las esculturas de san Pedro y san Pablo sobre ménsulas sostenidas por ángeles. El acceso cuenta con parteluz con la Virgen sobre ménsula decorada con figuras humanas, y cobijada bajo dosel. En el dintel está el escudo de María Enríquez de Luna y el de su hijo Juan de Borja. En el tímpano la figura del Salvador está flanqueada por los arcángeles San Gabriel y San Miguel. Sobre la portada se sitúa un rosetón de grandes dimensiones. En el extremo noreste se erige el campanario de gran altura, que muestra en su base la construcción medieval en sillería (desde el S.XIV hay numerosas referencias al mismo, en 1500 albergó un reloj y en 1532 se culminó con un chapitel). Durante la segunda mitad del S.XVIII el campanario se recreó en ladrillo y con líneas clásicas, con presencia en cada lado, de arcos de medio punto flanqueado por pilastras toscanas que sostienen un friso de metopas y triglifos.

En el extremo oriental, y perfectamente legible, se encuentra el ábside y la sacristía de fábrica de ladrillo, construidos entre 1942 t 1945.

PARTES INTEGRANTES

- Iglesia.
- Campanario.

NOTA

El solar del fossar, colindante a la iglesia, es propiedad de la misma Colegiada y se encuentra adscrito en su uso a la misma.



ELEMENTOS IMPROPIOS

- El conjunto del ábside, sacristía y locales que envuelven el campario, es una obra contemporánea que fue realizada como consecuencia del derribo de las fábricas históricas en la Guerra Civil, altera la trama urbana y no es fiel al original. Tampoco lo es la cubierta de vidrio de la capilla derecha o de la Epístola, junto al ábside, que ha dejado exenta y visible la antigua torre-campario.
- El cancel y la escalera del coro a los pies de la nave, así como el pavimento de la nave, se realizaron en 1969 como elementos mueble y reversible.
- El cierre de vidrio de la escalera de acceso a cubierta, realizada con carácter provisional a través de la sacristía y locales parroquiales modernos.

OBSERVACIONES

ESTADO DE CONSERVACIÓN. PATOLOGIAS

Normal

INTERVENCIONES RECIENTES

Restauración (1999-2009) de bóvedas y cubiertas, muros y contrafuertes, rosetón, puerta de los Apóstoles, reposición de faltantes en arcos, especialmente en la zona de los Borja, y limpieza.

VALORACIÓN DE SU INTERÉS

<input type="checkbox"/> VALOR ARQUITECTÓNICO	<input type="checkbox"/> ELEMENTO SINGULAR	<input checked="" type="checkbox"/> FACHADAS
<input type="checkbox"/> VALOR URBANÍSTICO	<input checked="" type="checkbox"/> ARTICULA LA TRAMA	<input checked="" type="checkbox"/> CUBIERTAS
<input checked="" type="checkbox"/> VALOR HISTÓRICO	<input checked="" type="checkbox"/> DEFINE LA TRAMA	<input checked="" type="checkbox"/> ESCALERAS
<input checked="" type="checkbox"/> VALOR PAISAJÍSTICO	<input checked="" type="checkbox"/> FORMA PARTE DE CONJUNTO	<input checked="" type="checkbox"/> ZAGUÁN
<input checked="" type="checkbox"/> VALOR ETNOLÓGICO		<input checked="" type="checkbox"/> TIPOLOGÍA
<input checked="" type="checkbox"/> BIENES MUEBLES		<input checked="" type="checkbox"/> SISTEMA CONSTRUCTIVO
<input checked="" type="checkbox"/> ESPACIOS LIBRES Y JARDINERÍA		<input checked="" type="checkbox"/> MATERIALES

REGIMEN GENERAL DE INTERVENCIONES

NIVEL DE PROTECCIÓN

Integral

ELEMENTOS A CONSERVAR

<input type="checkbox"/> ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	<input type="checkbox"/> ACCESO Y ZAGUÁN	<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTOS
<input type="checkbox"/> INTERIOR	<input type="checkbox"/> COMPARTIMENTACIÓN	<input checked="" type="checkbox"/> CARPINTERÍA
<input checked="" type="checkbox"/> FACHADA INTEGRAL	<input checked="" type="checkbox"/> ESCALERAS	<input checked="" type="checkbox"/> CERRAJERÍA Y REJERÍA
<input checked="" type="checkbox"/> CUBIERTAS	<input checked="" type="checkbox"/> REVESTIMIENTOS	<input checked="" type="checkbox"/> ELEMENTOS ORNAMENTALES
<input checked="" type="checkbox"/> ENVOLVENTE		
<input checked="" type="checkbox"/> ESTRUCTURA		
<input checked="" type="checkbox"/> BIENES MUEBLES		
<input type="checkbox"/> ESPACIOS LIBRES		
<input type="checkbox"/> JARDINERÍA		

OBRAS COMPATIBLES

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 35 de la Ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano:

- Toda intervención que afecte a un monumento, deberá ser autorizada por la conselleria competente en materia de cultura, previamente a la concesión de la licencia municipal, cuando fuere preceptiva, o al dictado del acto administrativo correspondiente para su puesta en práctica.
- Los proyectos de intervención en bienes inmuebles declarados de interés cultural, contendrán un estudio acerca de los valores históricos, artísticos, arquitectónicos o arqueológicos del inmueble, el estado actual de éste y las deficiencias que presente, la intervención propuesta y los efectos de la misma sobre dichos valores. El estudio será redactado por un equipo de técnicos competentes en cada una de las materias afectadas e indicará, en todo caso, de forma expresa el cumplimiento de los criterios establecidos en el artículo 38.



ENTORNO DE PROTECCIÓN

JUSTIFICACIÓN

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 39.3b de la Ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano, para la delimitación de los entornos de protección serán de aplicación los siguientes criterios:

- Parcelas que limitan directamente con la que ocupa el bien, y en las que cualquier intervención que se realice pueda afectarlo visual o físicamente.

- Parcelas recayentes al mismo espacio público que el bien y que constituyen el entorno visual y ambiental inmediato y en el que cualquier intervención que se realice pueda suponer una alteración de las

condiciones de percepción del bien o del carácter patrimonial del ámbito urbano en que se ubica.

- Espacios públicos en contacto directo con el bien y las parcelas enumeradas anteriormente y que constituyen parte de su ambiente inmediato, acceso y centro del disfrute exterior del mismo.

- Espacios, edificaciones o cualquier elemento del paisaje urbano que, aún no teniendo una situación de inmediatez con el bien, afecten de forma fundamental a la percepción del mismo o constituyan puntos clave de visualización exterior o de su disfrute paisajístico.

DELIMITACIÓN LITERAL

Desde el origen O (situado en la manzana 158, parcela número 20 de la calle Gutierrez Mas) y en sentido horario, se dirige al este cruzando la calle Sant Paqual, hasta la parcela 2 de la manzana 159. Atraviesa esta misma manzana hasta la parcela número 3 de la calle Carmelites, quedando incluidas las parcelas 4, 6, 8 y 10 de la calle Sant Paqual y las 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, y 9 de la plaza de la Vila. Continúa en sentido sur por la calle Carmelitas hasta su cruce con la calle dels Arcs. Dejando dentro del ámbito la propia casa consistorial. En la intersección de las calle Carmelitas con la dels Arcs, gira al oeste hasta la parcela número 4 atravesando la manzana

la 196, quedando incluida la parcela número 1 de la calle Pares Jesuites. Cruza la calle Sant Duc hasta la manzana 192, incluyendo todas las parcelas recayentes a dicha calle (parcelas 4, 6, 8, 10, 12 y 14). Gira al Oeste por la calle Joan Andrés hasta la parcela número 16, incluyendo también los números 3, 4 y 5 de la plaza Major. Atraviesa la calle Joan Andrés, atravesando la manzana 191, hasta la parcela número 2 del cruce entre la calle Major y Cofradia de la Assumpcio. Atraviesa esta misma calle, así como la manzana 190. Llega a la calle Abadía, la cruza en dirección norte, atravesando parte la manzana 158, incluyendo las parcelas 3, 5 y 7, hasta el origen.

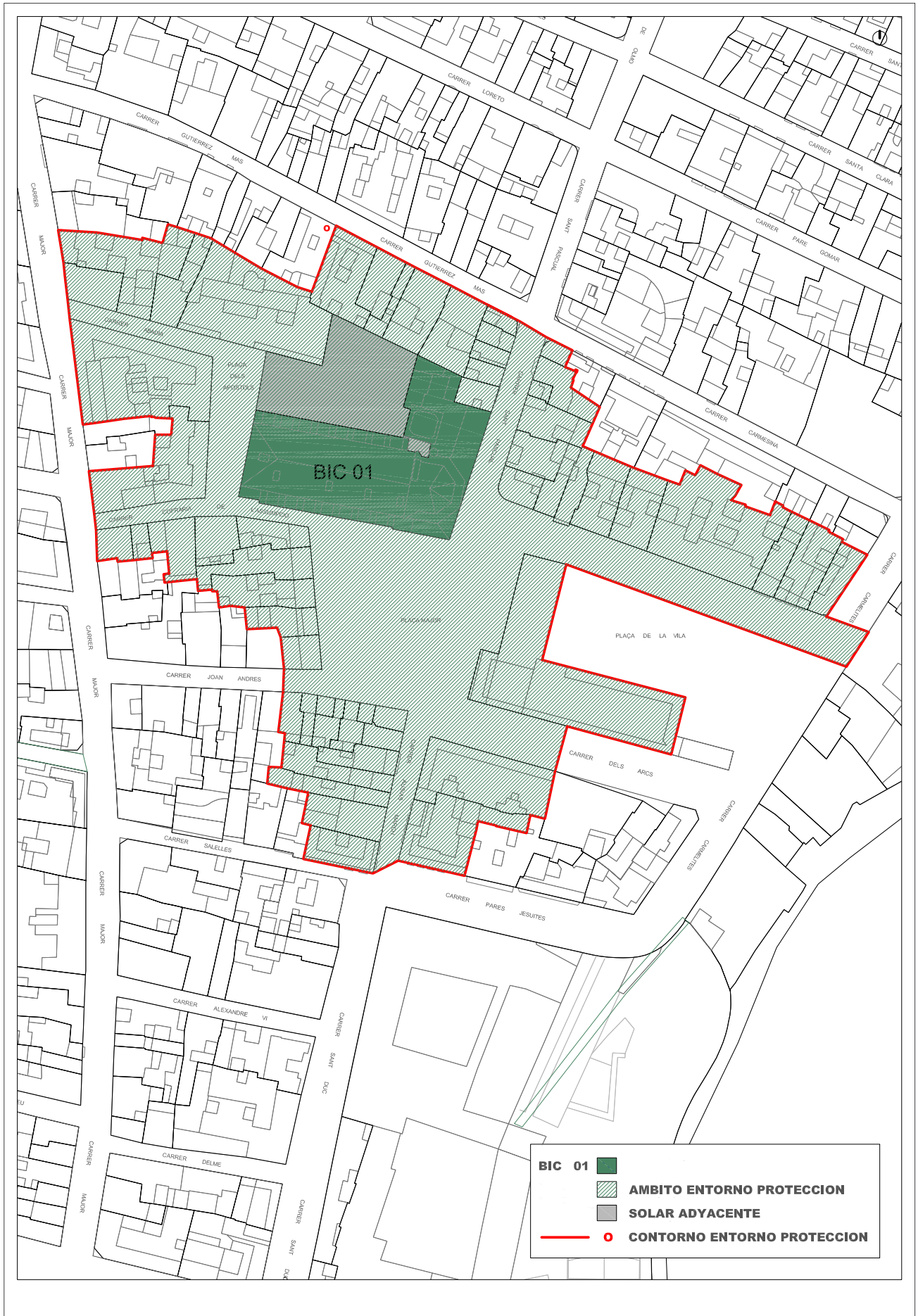
REGIMEN GENERAL DE INTERVENCIONES

La normativa de aplicación en el entorno de protección del bien se encuentra regulada en el Título II de las Normas Urbanísticas del presente Catálogo.

En cualquier caso, se tendrán en cuenta los criterios contemplados en el artículo 39 de la Ley 4/1988 del Patrimonio Valenciano.



DELIMITACIÓN GRÁFICA





AFECCIONES PATRIMONIALES ENTORNO PROTECCION BIC 01. RELACION DE BICs Y BRLs



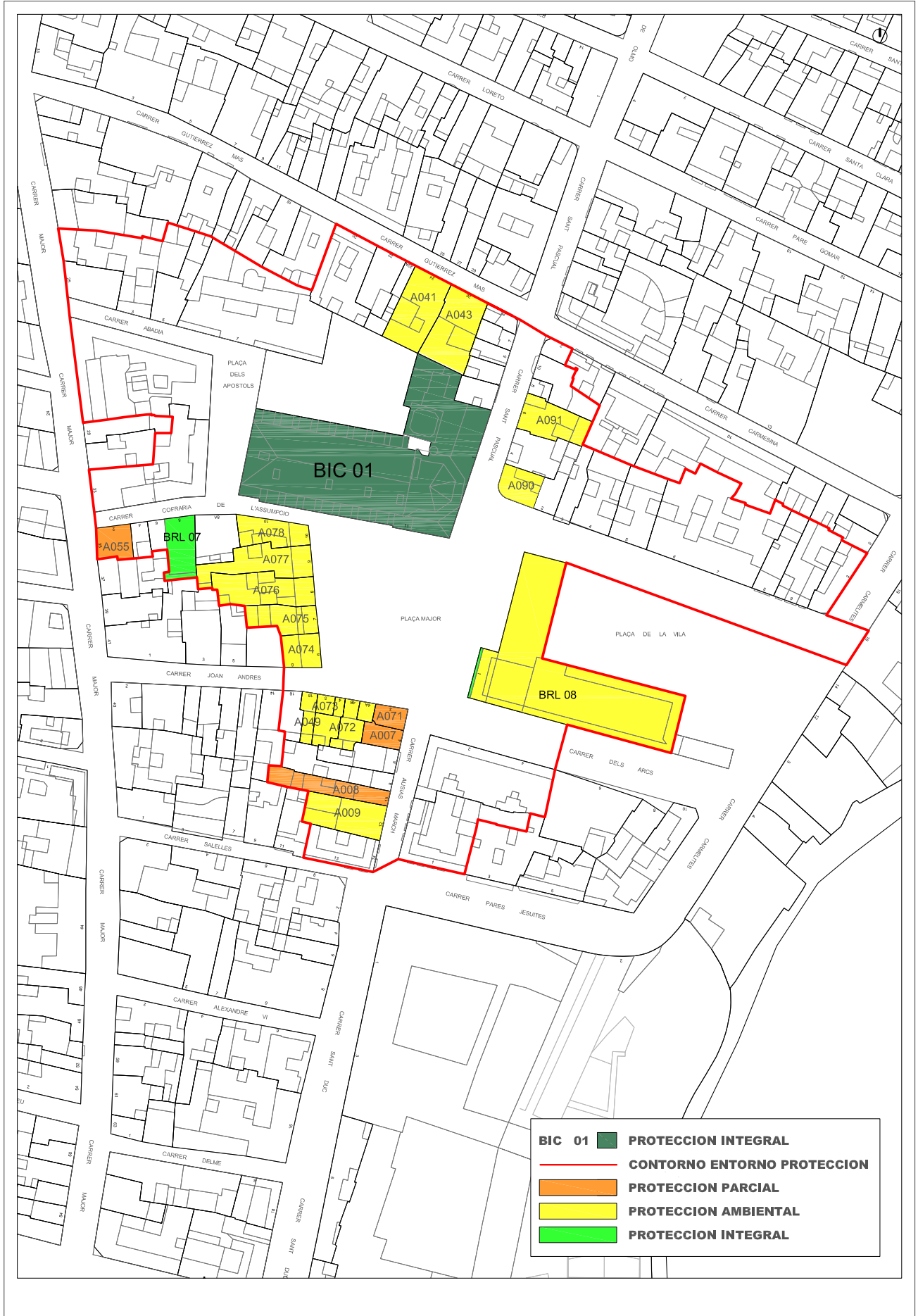


AFECCIONES PATRIMONIALES ENTORNO PROTECCION BIC 01. RELACIÓN CON ENTORNOS COLINDANTES



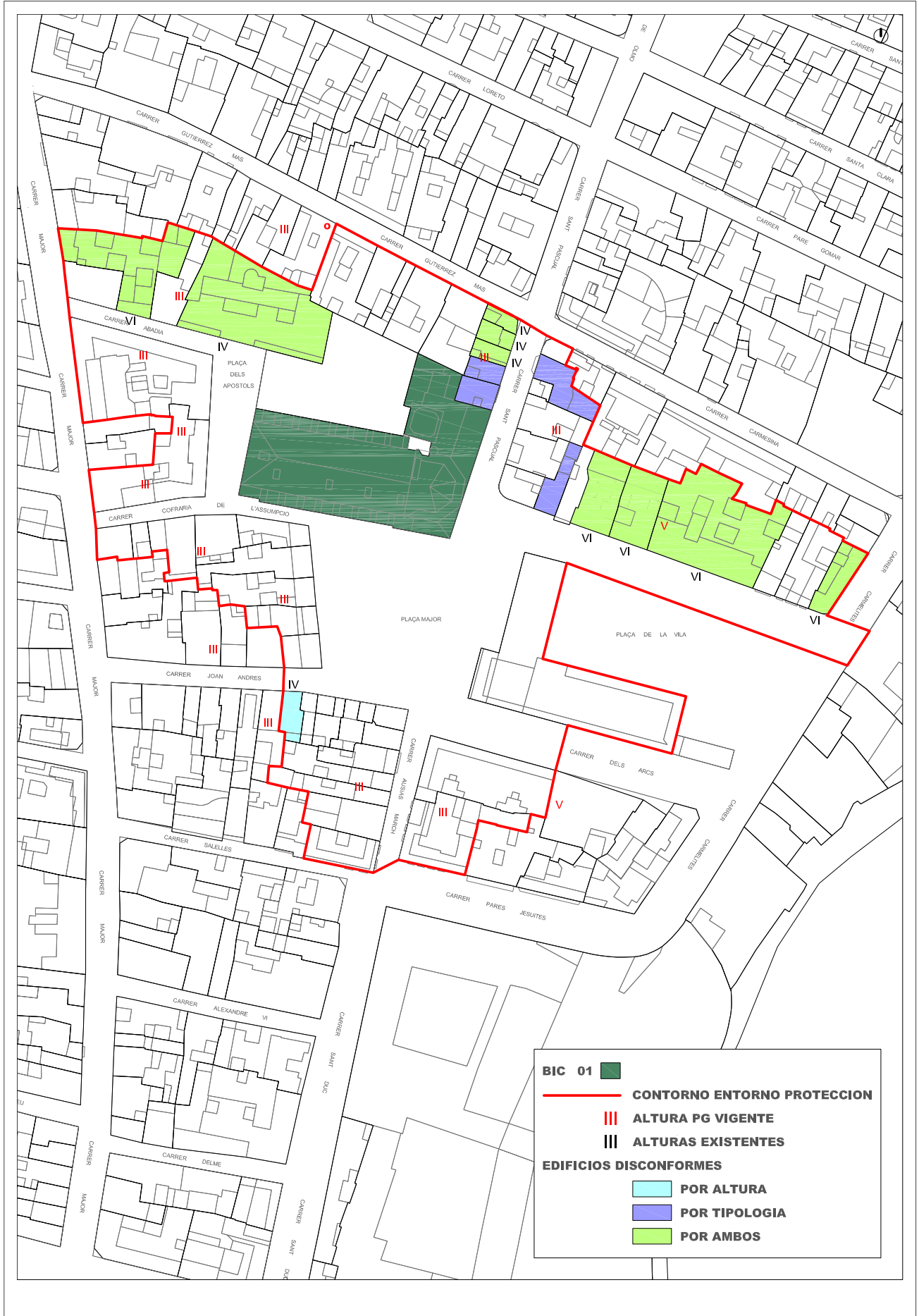


AFECCIONES PATRIMONIALES ENTORNO PROTECCION BIC 01. EDIFICIOS PROTEGIDOS





EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN Y EDIFICIOS NO PLENAMENTE COMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO





BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES DOCUMENTALES

ARCINIEGA GARCÍA, Luis.

La Memòria del ducat de Gandia i els seus títols annexos. Redactada per Basilio Sebastián Castellanos per al duc d'Osuna (1851-1852). Gandia, 2001.

BÉRCHEZ, Joaquín.

CORELL, Vicente.

Catálogo de los diseños de Arquitectura de la Real Academia de BB.AA. de San Carlos de Valencia. 1768-1846. Valencia, 1981.

COMPANY, Ximo.

PITARCH, Antoni J.

"Col.legiata de Gandia: Sociologia d'un espai". Ullal, 4, 1983, pp. 52-65.

CORTELL PARDO, M^a Consuelo.

HERRERO, Abelardo.

Guía de la Seu. V Centenario de la Colegiata de Gandia. Gandia, 1999.

ESCRIVÁ CALATAYUD, Andrés.

La Iglesia Colegiata de Gandia. Gandia, 1990.

GINER FERER, Jesús.

La Santa e Insigne Colegiata de Gandia: apuntes históricos. Valencia, 1944.

HERRERO, Abelardo. (Coord.)

La Seu-Colegiata de Santa Maria de Gandia. Gandia, 2002. 2 Vols.

MUT OLTRA, Fernando.

"La colegiata de Gandia", Catálogo de Monumentos y Conjuntos de la Comunidad Valenciana. Valencia, 1983.

PELLICER I ROCHER, Vicent.

Història de l'Art de la Safor. Segles XIII-XVIII. Gandia, 2007.

PEÑIN IBÁÑEZ, Alberto.

La Seu-Colegiata de Gandia. "Patrimonio monumental. Intervenciones recientes". Valencia, 2004

VINSON, Guillermo.

Gandia 1850. Gandia, 2008.

ZARAGOZA, Arturo.

Arquitectura gótica valenciana. Valencia, 2000.