



## 1.1.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LOS CRITERIOS DE CATALOGACIÓN SEGUIDOS Y DEL PROCESO DE OBTENCIÓN DE INFORMACIÓN PARA ELABORARLOS

### 1.1.1- MOTIVACIÓN DE LA AMPLIACIÓN DEL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS. REGIMEN URBANÍSTICO. LEGISLACIÓN APLICABLE.

El vigente Plan general de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de fecha 29 de noviembre de 1989, posteriormente ratificado en fecha 31 de enero de 1990 y publicado en el BOPA el 6 de julio de 1991, contiene dos anexos designados como Anexo I y Anexo II, correspondientes al Catálogo de Yacimientos Arqueológicos y al de elementos Histórico – Artísticos, respectivamente. Así mismo el Título IX de las Ordenanzas del PGOU dedicado a la NORMAS DE PROTECCIÓN, incorpora dos capítulos, en concreto el Capítulo 1 y el Capítulo 2, donde se analizan íntegramente las normas de Protección del Patrimonio Construido y del Patrimonio Arqueológico.

Con posterioridad se procedió por Modificación Puntual nº I Del PGOU, aprobada definitivamente por Resolución del Conseller d'Obres Publiques i Urbanisme de fecha 14-02-1994 (BOPA 19-05-94) a la ampliación de los elementos objeto de protección incorporándose 13 nuevos edificios y elementos con el nivel de PIG y 9 nuevos yacimientos arqueológicos

El vigente régimen urbanístico contenido en el Plan General de Ordenación Urbana, establece un adecuado marco de protección para los bienes y espacios



protegidos, sintéticamente podemos comentar que el Plan determina dos niveles básicos de protección el del Patrimonio Catalogado y el del Patrimonio no Catalogado. Dentro del Patrimonio Catalogado se establecen los siguientes tres niveles de protección: Protección Integral (PI); Protección Individual General (PIG) y Protección Individual Parcial (PIP).

Por otro lado se determinan los tipos de intervención autorizables tanto en el ámbito del patrimonio catalogado como en el del no catalogado, clasificándose los tipos de obras posibles con las siguientes categorías:

- Obras de estricta conservación.
- Obras de restauración.
- Obras de rehabilitación.
- Obras de Sustitución parcial.
- Obras de nueva planta.



Así pues, y en función de la justificación efectuada, las Categorías de Protección contenidas en los artículos 92 y ss del RPCV/98 son asimilables en función de las características de adscripción y del nivel de obras autorizables a los Niveles de Protección contenidos en el PGOU de Xàbia, adoptándose la siguiente Tabla de Equivalencias:

Denominación PGOU		Denominación RPCV/98
Protección Integral	P.I.	Protección Integral
Protección Individual General	P.I.G.	Protección Parcial
°Protección Individual Parcial	P.I.P.	Protección Ambiental.



Para la presente ampliación del Catálogo de Bienes y de Espacios Protegidos se han seguido las previsiones contenidas en el Capítulo VIII del Título II del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, así como las prescripciones contenidas en la Ley 4/1998, de 11 de junio de la Generalitat Valenciana sobre el Patrimonio Cultural Valenciano, en concreto las contenidas en el artículo 46 y siguientes, relativas los Bienes de Relevancia Local (BRL) y a la formación de los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.





## 1.1.2- METODOLOGÍA Y PROCESO DE OBTENCIÓN DE LA INFORMACIÓN.

La metodología utilizada para la formación de la presente ampliación del Catalogo, ha partido del acuerdo del Ayuntamiento Pleno adoptado en sesión de fecha 26/02/04 (DOGV 16/04/04) por el que se determina suspender cautelarmente las licencias de edificación y demolición en determinados ámbitos y para determinadas edificaciones con el objeto de estudiar la protección de los inmuebles existentes que por sus características específicas sean susceptibles de formar parte del conjunto del patrimonio cultural existente en el término municipal de Xàbia.

En este sentido se procede a identificar cada uno de los bienes y/o espacios objeto del referido acuerdo, utilizando la siguiente sistemática:

Se confecciona una ficha individualizada y numerada por cada bien o espacio dentro del ámbito de suspensión en donde se establecen los siguientes conceptos objeto de análisis:

- Plano de localización.
- Fotografía del bien o espacio objeto del análisis.
- 1.- Identificación y Localización.
- 2.- Definición de lo Inventariado.
- 3.- Análisis tipológico.
- 4.- Grado de Interés Patrimonial.
- 5.- Descripción de la edificación o espacio.
- 6.- Descripción del Entorno.





### Plano de localización.

- Se establece una ventana situada en la posición superior izquierda de la ficha insertando un plano de localización del edificio o espacio a escala suficiente para su identificación.

### Fotografía del bien o espacio objeto del análisis.

- Se establece una ventana situada en la posición superior derecha de la ficha insertando una fotografía identificativa de la vista más característica del edificio o espacio desde la escena urbana.

### 1.- Identificación y Localización.

- En este campo se incluyen los aspectos que permitan su identificación física. Se incluyen los siguientes conceptos:

- Denominación. El nombre popular si existe por el que se reconoce generalmente el edificio o espacio.
- Nomenclátor. Localización en función del nombre de la calle y número identificativo según el nomenclátor vigente en el municipio.
- Cartografía. Identificación por la coordenadas UTM del plano a la escala más específica en la que se encuentre.
- Referencia Catastral. Número de Referencia Catastral vigente del inmueble.





## 2.- Definición de lo Inventariado.

- En este campo se incluyen aquellos aspectos que permitan la identificación histórica del bien o espacio objeto del análisis, con indicación de las características más relevantes de su actual configuración. Se incluyen los siguientes conceptos:

- Denominación. El nombre científico por el que se reconoce el bien o espacio.
- Cronología. Cronología o período aproximado conocido en el que se puede situar la ejecución de las obras de construcción del bien o espacio en su caso.
- Uso tradicional. Determinación del uso original para el que la construcción fue concebida en su inicio.
- Uso actual. Determinación del uso o usos actuales a los que está sujeto el bien o espacio.
- Alteraciones. Indicación de las alteraciones más significativas a las que ha sido sujeto el bien o espacio. Distinguimos cinco niveles básicos de alteración:
  - o (1) Originaria
  - o (2) Adaptaciones de habitabilidad
  - o (3) Ampliaciones
  - o (4) Ampliaciones con deformaciones originarias
  - o (5) Sustitución total.





### 3.- Análisis tipológico.

- En este campo se analizan los aspectos que, desde una vertiente científico – arquitectónica, permitan encuadrar el bien objeto del análisis. Se incluyen los siguientes conceptos:

- Tipología funcional. Se intenta adscribir el bien o espacio en función de sus características formales a tipos conocidos por la doctrina científica. Se distinguen básicamente las siguientes tipologías edificatorias:

- Casa Compacta:

- *Casa de una crujía.*
  - Casa de una crujía perpendicular a fachada.
  - Casa de una crujía paralela a fachada.
- *Casa de dos crujías.*
  - Casa con elementos particulares
    - porticada
    - terraza
  - Casa con eje lateralizado en planta.
  - Casa suburbana.
  - Casa con dos crujías en paralelo a fachada.
  - Otros tipos.
- *Casa de tres crujías*
  - Casa porticada.
  - Casa con torre centrada.

- Edificación entre medianeras:





- Agrupación. Se identifica la pertenencia o no del bien o espacio a un conjunto morfológico identificable.
- Estado de conservación. Se establecen cuatro niveles de estado de conservación en función de las siguientes variables:
  - o Normal. A pesar de la edad del edificio, cualquier que sea ésta, no precise de reparaciones importantes.
  - o Regular. Presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
  - o Deficiente. Precisan reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
  - o Ruinoso. Construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas en situación legal de ruina.
- Intervenciones recientes. Se indicarán las actuaciones de reforma más significativas que se hayan producido en el bien o espacio objeto de análisis.

#### 4.- Grado de Interés Patrimonial.

- En este campo se incluyen los aspectos que permitan, en base a los siguientes conceptos básicos – interés del asentamiento; de la arquitectura; de la singularidad tipológica; de su relación con sucesos históricos relevantes; de las soluciones constructivas -- , determinándose el interés que, para el patrimonio cultural del municipio de Xàbia, tengan los bienes o espacios, de forma tal que se pueda determinar el grado de protección que deba asignársele al mismo.





Se establecen cuatro niveles de gradación del interés para el patrimonio cultural que pueda tener el bien o espacio objeto del análisis. Éstos son de menor a mayor valor los siguientes:

- Sin interés. El bien o espacio no aporta ningún elemento digno de relevancia que permita establecer algún grado de protección.
- Escaso interés. El bien o espacio no aporta por sí mismo aspectos de cierta relevancia cultural pero sí dentro del conjunto en el que se integra.
- Interesante. El bien o espacio, por sí mismo o por alguno de sus elementos, aporta aspectos de cierta relevancia cultural, tanto aisladamente como dentro del conjunto en el que se integra.
- Relevante. El bien o espacio tiene unos valores culturales intrínsecos tan importantes que trascienden el propio conjunto en el que se integra, condicionando la propia imagen del conjunto.

#### 5.- Descripción de la edificación o espacio.

- En este campo se efectúa un análisis descriptivo del bien objeto del trabajo, indicando sus aspectos más significativos en las distintas facetas, tanto desde una perspectiva de la arquitectura, desde la singularidad tipológica como respecto de las soluciones constructiva más singulares, efectuándose una breve reseña histórica, en caso de ser ésta conocida.





## 6.- Descripción del Entorno.

- En este campo se efectúa un análisis descriptivo del entorno en el que se inserta el bien objeto del trabajo, indicando los valores más importantes que el mismo aporta al conjunto.

GENERALITAT VALENCIANA  
CONSELLERIA DE MEDIU AMBIENT, AIGUA, URBANISME I VIVIENDA  
DILIGENCIA para hacer constar que este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE



- 9 JUN 2009

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



## 1.2.- ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

Para la elaboración del presente catálogo se ha manejado entre otras la siguiente bibliografía:

- **J.Miguel del Rey Aynat. Valencia, 1983. Arquitectura Rural Valenciana.** Clasificación de los tipos de casas compactas en medio rural disperso. Aproximación a su arquitectura en los siglos XVIII y XIX, y análisis de un tipo básico: la casa de dos crujías. Tesis Doctoral. Universitat Politècnica de Valencia. Escola Tècnica Superior d'Arquitectura.
- **Isabel Arbona Espasa, 1998.** Conjunt de 26 estructures inventariades i fixades seguint el model de la Direcció General de Patrimoni Artístic, Servei de Patrimoni Arqueològic i Etnològic de la Conselleria de Cultura. Aquestes vint-i-sis fitxes s'inclouesn disn el treball anomenat "**Patrimoni Etnològic del termes de Xàbia, Gata i el Poble Nou de Benitatxell**".
- **Jaume Soler i Buigues, 1999. Análisis constructivo de los muros de mampostería en Jávea.** Treball final de carrera realitzat per a l'Escola Universitaria d'Arquitectura Tècnica de la Universitat d'Alacant.
- **Gaspar Jaen i Urban, Andrés Martínez Medina I alters. Alacant, 1999.** Guia de Arquitectura de la Provincia de Alicante. Instituto Juan Gil-Albert i Col. d'Arquitectes de la Comunitat Valenciana.
- **Josep Buigues Colomer I Jaume Soler Buigues. Aldaia, 2002. Arquitectura tradicional de Benitatxell.** Ediciones del Bullent 11.



- **Joaquim Bolufer i Marqués, 1989.** Agost desembre. Revista mensual "El Poble" (Calp-Benissa). Tres articles "Els molins de Xàbia I", "Els molins de Xàbia II", "els nostres molins".
  - **1990. Febrer-març i maig. Revista mensual "El Poble" (Calp-Benissa).** Dos articles: "El patrimoni etnogràfic de Xàbia", "Les teuleries de Xàbia", "El Casc Històric de Xàbia i el seu Plà Especial de Protecció".
  - **1991. Gener. Revista mensual "El Poble" (Calp-Benissa).** "Els molins d'aigua de Xàbia".
  - **2000. "L'arquitectura rural del segle XVIII".** Revista de Fogueres de Xàbia.
  - **2001. Arquitectura rural tradicional de Xàbia.** Fullet de l'exposició realitzada a Palmela a març de 2001. Xàbia.
  - **2001. "Arquitectura rural tradicional de Xàbia: una Mostra."** Butlletí d'Informació Municipal, nº 4. Xàbia.
  - **2003. "Les sèries de Xàbia. Notes documentals".** Revista de festes de Moros i Cristans. Xàbia.
- **Ramón Abad Mata, 1999-2000.** Beca Jove d'estudis sobre Xàbia. Treball original del qual es recullen un total de 69 estructures de l'arquitectura tradicional de Xàbia.

