

PL-12/0248

2005, Urbanística Valenciana, en relación con el artículo 8.1 del Reglamento de los Órganos Territoriales, de Evaluación Ambiental y Urbanísticos de la Generalitat, aprobado por Decreto 135/2011, de 30 de septiembre, del Consell.

Vistos los preceptos legales citados, la Ley 30/92, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común en su redacción dada por la Ley 4/1999 y demás disposiciones de general y pertinente aplicación, la Comisión Territorial de Urbanismo

**ACUERDA**

1º) Aprobar definitivamente de Corrección de errores del Plan General del municipio de Santa Pola.

2º) Publicar íntegramente el presente acuerdo aprobatorio junto con las normas urbanísticas y la ficha urbanística en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante a efectos de su inmediata entrada en vigor.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno.»

Alicante, 17 de septiembre de 2013

**EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO**

Fdº: Miguel Nicolás Halabi Antón

**ANEXO: NORMATIVA URBANÍSTICA**

**Artículo 123º Normas Propias los Enclaves**

El artículo anterior no será de aplicación al Suelo No Urbanizable Común del Enclave Paraje Meleja, Xipreret, Punta la Sierra y enclave del Faro que se registrarán por la normativa de Enclaves del PGOU de 1985, salvo en lo que afecte a nuevas parcelaciones que quedan expresamente prohibidas.

Se incluye dentro de esta categoría el Suelo No Urbanizable recogido como Enclaves, excepto el correspondiente a la actual Cantera de Áridos. Son éstos: Els Xiprerets, en la parte no incluida dentro de un sector urbanizable, Punta la Sierra, Paraje Meleja, el Enclave del Faro, y los pequeños moteados que se han excluido del Suelo Protegido del Monte, debido a su grado de consolidación.

Estas áreas estarían a mitad de camino en la definición de la Ley del Suelo No Urbanizable, Ley 10/2004 entre los asentamientos rurales-históricos, recogidos en su art. 23, y los núcleos de viviendas en Suelo No Urbanizable, recogidos en la Disposición Transitoria Cuarta.

A diferencia de los primeros no tienen un valor histórico que les haga merecedores de ser declarados B.R.L., pero, a diferencia de los segundos, no se trata de parcelaciones ilegales ni edificaciones clandestinas.

Con carácter general son núcleos consolidados al amparo del planeamiento, que han quedado fuera de ordenación, por la incidencia sobre los mismos de la Ley del Suelo No Urbanizable, Ley 4/1992, ya derogada.

Existe en estos núcleos una parcelación de 2.000 m² vivienda y un estado de consolidación prácticamente del 100%.

Tienen una difícil situación, ya que su grado de consolidación, que además legalmente consta un documento, impide e incluso en algunos casos por su ubicación en el Monte desaconseja su urbanización y paso a Suelo Urbanizable.

Por ello se propone, al amparo del Plan, recoger en expediente separado su identificación, al modo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta, estableciendo para cada caso las carencias al sistema de vertido y las conexiones mínimas necesarias, que no sean incompatibles con el paisaje, para permitir con arreglo a dichos expedientes las obras de ampliación, consolidación y reforma dentro de los citados Enclaves de las viviendas unifamiliares existentes, con arreglo a la normativa siguiente:

Parcela mínima: la existente >= 2.000 m².

Ocupación máxima: la existente <= 5%.

Edificabilidad máxima: 0,15 m²/m².

Altura: 2 plantas

7 m.

Retranqueos: - accesos 5 m

- resto linderos 5 m.

Anchura viarios acceso: anchura calzada 5 m

Radio de acuerdo: 15 m.

Se permitirá ampliaciones en viviendas existentes que no hayan alcanzado estos parámetros y se permitirá la edificación de aquellas parcelas aisladas que han quedado dentro del Enclave entre otras edificaciones, que puedan cumplir estos parámetros, previa identificación y cuantificación de los mismo en el expediente referido en este art.

**Artículo 3º Parámetros de la Ordenación Estructural**

FOLIO NOS	SUPERFICIE	I.E.B.	VOLUMEN	m² cons. Nº viv.	TIPOLOGÍA	USO
<b>GG_A</b>						
4.4a	80.865 m²	0,27 m²/m²	108 m³/viv.	---	S	R
4.4b	2.428 m²					
4.4c	2.001 m²					
4.4d	2.050 m²					
6a	74.757 m²	0,27 m²/m²	---	---	G <sub>1</sub> , G <sub>2</sub>	TH
6b	9.550 m²					
6b1	166.493 m²	0,285 m²/m²	108 m³/viv.	---	S	R
2.1	35.500 m²	0,35 m²/m²	93 m³/viv.	---		
2.5	48.700 m²					
5.1	135.000 m²					
2.3a	124.112					
2.3b	27.100					
2.3c	21.588					
2.3d	3.850					
3.1	48.876					
1.2a	53.831	0,7 m²/m²	---	---	S	R
1.2b	74.368					
2.2	61.203					
2.4a	114.103					
2.3	79.463	0,7 m²/m²	---	---	S	R
2.3	59.473					
3.2	298.376					
3.2a	2.562	0,7 m²/m²	---	---	S	T
3.2b	3.550					
3.3	142.003	0,7 m²/m²	93 m³/viv	---	S	R
4.2	91.363					
4.3	132.200					
2.7b	20.359					
<b>GG_C</b>						
1.3a	81.750	0,9 m²/m²	90 m³/viv	---	S, G <sub>1</sub> , G <sub>2</sub> , G <sub>3</sub> , G <sub>4</sub>	R
1.3b	49.000					
<b>GA</b>						
2.5a	36.284	1,04 m²/m²	---	---	A	R
2.5b	20.720					
<b>GE</b>						
2.4 B	16.300	0,7 m²/m²	---	---	E	TH 4***
2.7a	12.931	1,20 m²/m²				
1.1	66.183	0,7 m²/m²	---	---	---	I
2.9	83.065					
4.1	71.872					
---	---					
<b>GS</b>						
5.2	38.000	0,7 m²/m²	---	---	S	T
7.3	16.100					
<b>GD</b>						
7.1	35.320	0,3 m²/m²	---	---	E	RD
7.2	61.200					
8	20.156	0,5 m²/m²	---	---	---	AD
9	12.005					
---	---					
10	9.682					

\*1317811\*

**ANUNCIO**

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 25 de febrero de 2013, adoptó por unanimidad de los asistentes el siguiente ACUERDO:

«EXPTE. 20/13. MUTXAMEL - Plan Especial de Protección del conjunto de CASA, HUERTO Y TORRE DE FERRAZ. (PL- 12/0248)

Visto el expediente de referencia y sobre la base de los siguientes antecedentes y consideraciones.

**ANTECEDENTES**

PRIMERO.- El Proyecto del Plan Especial se sometió a información pública durante un mes mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 30 de noviembre de 2010, publicándose el anuncio en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana nº 6440 de fecha 18 de enero de 2011. Tras este período de exposición pública, en el que no se presentaron alegaciones, el Pleno municipal lo aprobó provisionalmente

por en fecha 26 de octubre de 2011, reclamando la introducción de determinadas modificaciones. El texto corregido fue aprobado provisionalmente por el Pleno municipal el 30 de marzo de 2012.

Desde el Servicio Territorial de Urbanismo se advirtió al Ayuntamiento que en la tramitación municipal se había omitido la publicación en diario no oficial del anuncio de información pública. A fin de subsanar esta cuestión, mediante Decreto del Concejal Delegado de fecha 10 de julio de 2012 se sometió de nuevo a información pública durante un mes el proyecto, publicándose el anuncio en el Diario Oficial de la Comunitat Valenciana nº 6838 de fecha 10 de agosto de 2012 y en el diario «Información» de 24 de julio de 2012. Tras el pertinente período de exposición pública en el que se presentaron dos alegaciones, que constan informadas y resueltas en el expediente administrativo municipal, el proyecto se aprobó provisionalmente por el Pleno municipal en fecha 30 de noviembre de 2012.

SEGUNDO.- La documentación está integrada por memoria informativa y justificativa, normas urbanísticas y planos de información y de ordenación. Acompaña Estudio de Integración Paisajística.

TERCERA.- Resulta relevante en este ámbito la Modificación Puntual nº 17 de las Normas Subsidiarias, aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante en fecha 3 de mayo de 2006, cuyo objeto fue, entre otros, delimitar los entornos de protección de los Bienes de Interés Cultural y de los Bienes de Relevancia Local, con previsión para su desarrollo de la redacción y tramitación de los oportunos Planes Especiales de Protección, concretamente en los entornos de protección de Peñacerrada y Hort de Ferraz. También se especifican en ella los objetivos de dichos Planes Especiales.

El jardín de la finca Casa de Ferraz fue declarado Bien de Interés Cultural en la categoría de Jardín Histórico en fecha 18 de enero de 1979. La Torre Ferraz fue declarada Bien de Interés Cultural en la categoría de Monumento en fecha 3 de junio de 1996.

El objeto del Plan Especial es, en consecuencia con lo anterior, la regulación del régimen jurídico del entorno de protección de los bienes de interés cultural antes citados, en cumplimiento de las previsiones de las Normas Subsidiarias. El entorno delimitado se ajusta al definido en la Modificación Puntual nº 17 de las Normas Subsidiarias.

Se plantean cinco áreas de protección, cuyas características fundamentales son las siguientes:

ÁREA-I: Área de Protección Integral del Conjunto de Huerto, Casa y Torre de Ferraz, contemplando las determinaciones del planeamiento vigente y concretando los diferentes niveles de intervención que se podrán autorizar.

ÁREA-II: Ámbito de protección perimetral del jardín, donde se pretende preservar el entorno inmediato.

ÁREA-III: Ámbito de protección de extensión hacia la huerta, con la recreación de un jardín urbano que mantenga la imagen preexistente.

ÁREA-IV: Se establecen dos ámbitos de aprovechamiento en el área edificable que comprende la delimitación del entorno:

IVa Ámbito correspondiente al área consolidada por la edificación, dentro del entorno de protección, en la que se establecen las actuaciones a autorizar, limitando las alturas a las existentes.

IVb Ámbito de aprovechamiento urbanístico, conforme a las determinaciones de las Normas Subsidiarias, Subzona 1d, en la que se añaden las medidas de protección.

ÁREA-V Ámbito definido por el suelo consolidado, en el que se mantendrán las determinaciones de las Normas Subsidiarias, Subzona 1e, al que se añaden las medidas de protección.

CUARTO.- Constan en el expediente los siguientes pronunciamientos de las administraciones cuyas competencias y bienes demaniales puedan resultar afectados por la propuesta:

· Informe del Servicio de Infraestructura Verde y Paisaje de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio

Ambiente, de fecha 9 de septiembre de 2011, de carácter favorable.

· Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano de la Conselleria de Cultura y Deporte, de fecha 10 de enero de 2011, de carácter favorable a los efectos patrimoniales previstos en los artículos 34.2 y 39.3 y Disposición Transitoria Segunda de la Ley 4/1998 del Patrimonio Cultural Valenciano, con la siguiente recomendación: «Se recomienda respecto al ámbito de protección hacia la huerta el usar para esta zona la puesta en valor de la huerta o de las plantaciones de cítricos, y no el recrear un jardín urbano al uso».

· Informe del Área de Planificación del Territorio y el Litoral de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, de fecha 16 de junio de 2011, de carácter favorable.

#### CONSIDERACIONES TÉCNICO-JURÍDICAS

PRIMERA.- El objeto del presente expediente es la regulación del entorno de protección de los denominados Jardín y Torre Ferraz, que tienen la condición legal de Bienes de Interés Cultural, al amparo de lo dispuesto en el artículo 38.d) de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (en adelante LUV), que prevé como objeto específico de los Planes Especiales adoptar medidas para la mejor conservación de inmuebles de interés cultural o arquitectónico; y ello en relación con los artículos 177 y 180 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

Desde esta perspectiva puede afirmarse que el objeto del expediente se considera adecuado, y la justificación legal de su formulación resulta conforme con las prescripciones contenidas en la Ley y el Reglamento citados.

El procedimiento seguido por el Ayuntamiento resulta acorde con lo preceptuado en el artículo 96 de la LUV.

SEGUNDA.- La documentación se estima completa, en función del objeto del Plan Especial, a los efectos del cumplimiento del artículo 75 de la LUV.

TERCERA.- Respecto a la recomendación contenida en el informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano, que se ha transcrito en el antecedente cuarto, las Normas Urbanísticas del Plan Especial, regulan en su artículo 8 las condiciones del espacio público, preveyendo la implantación de una alineación de olivos y un huerto de cítricos.

CUARTA.- Las determinaciones contenidas en el expediente se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de política urbanística y territorial de la Generalitat, tal y como se recoge en el artículo 85 de la LUV.

QUINTA.- La Comisión Territorial de Urbanismo es el órgano competente para resolver los expedientes relativos a Planes Especiales -y sus modificaciones- de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 84 y 85, por remisión del 96 de la Ley 16/2005 de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, en relación con el artículo 8.1 del Reglamento de los Órganos Territoriales, de Evaluación Ambiental y Urbanísticos de la Generalitat, aprobado por Decreto 135/2011, de 30 de septiembre, del Consell.

Vistos los preceptos legales citados, la Ley 30/92, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común en su redacción dada por la Ley 4/1999 y demás disposiciones de general y pertinente aplicación, la Comisión Territorial de Urbanismo

#### ACUERDA

1º) Aprobar definitivamente el Plan Especial de protección del conjunto de casa, huerto y torre de Ferraz del municipio de Mutxamel.

2º) Publicar íntegramente el presente acuerdo aprobatorio junto con las normas urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante a efectos de su inmediata entrada en vigor.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de

su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno.»

Alicante, 17 de septiembre de 2013

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

Fdº: Miguel Nicolás Halabi Antón

ANEXO: NORMATIVA URBANÍSTICA

B. PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

«1. NORMAS URBANÍSTICAS DE PROTECCIÓN

Art. 1.- ÁMBITO.- El ámbito de aplicación de esta ordenanza es el Entorno de protección ENT-3 del casa, Torre i Jardins de Ferraz (BIC), según la delimitación definida en la modificación nº 17 de las Normas Subsidiarias de planeamiento de ámbito municipal de Mutxamel.

Art. 2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y CONJUNTOS CATALOGADOS. Se distinguen tres grados o niveles de protección:

2.a.) Grado I: Nivel de protección integral

1. Incluye las construcciones y espacios a conservar íntegramente por su carácter monumental y por razones históricas y artísticas, preservando sus características arquitectónicas y paisajísticas originarias, en este plan el Conjunto casa, torre y jardines de Ferraz.

2. Sólo se admiten obras de conservación, restauración, consolidación y mantenimiento, que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales así como la mejora de las instalaciones del inmueble, pudiéndose autorizar:

A. La demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original, debiendo quedar documentadas las supresiones.

B. La reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos, partes y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto, y siempre que exista conocimiento documental suficiente de lo que se haya perdido, evitándose los añadidos que falseen la autenticidad histórica.

C. Las obras excepcionales de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos a conservar.

3. Queda prohibida la colocación de rótulos y carteles publicitarios, conducciones aparentes y elementos impropios que impidan la adecuada apreciación.

2.b.) Grado II: Nivel de protección parcial

1. Incluye las construcciones a conservar, por tratarse de edificaciones representativas de diferentes épocas históricas con estilos arquitectónicos determinados, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco de interés indicado en cada una de las fichas.

2. Se autorizan:

A. Las obras de conservación, restauración, consolidación y mantenimiento.

B. Las obras de rehabilitación, mejora y reforma, congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial tales como los espacios libres, alturas y forjados, jerarquización de volúmenes interiores, escaleras principales, zaguán, fachada, cubierta y demás elementos propios.

C. Las obras de ampliación en las partes posteriores de la edificación, siempre que se cumplan las condiciones de habitabilidad.

D. La demolición de los elementos de escaso valor y sin protección en las fichas, y que además comporten graves problemas para la conservación del inmueble.

E. La reposición o sustitución parcial de aquellos cuerpos y partes de la edificación que tras la realización del análisis del edificio y las deficiencias que presenta (mediante documentación gráfica y escrita) se deduzca su estado ruinoso, debiéndose preservar siempre de la demolición la fachada principal.

3. Se permite la colocación de elementos publicitarios según las limitaciones del art. 3 de estas ordenanzas, quedando prohibidos los carteles luminosos sobre el dintel del hueco.

2.c.) Grado III: Nivel de protección ambiental

1. Integrado por las construcciones y elementos que, aún sin presentar en sí mismas un especial valor, contribuyen a definir un ambiente de valor histórico por su carácter tradicional.

2. Se autorizan:

A. Las obras de conservación, restauración, consolidación y mantenimiento.

B. Las obras de rehabilitación, mejora y reforma, siempre que se mantengan la fachada, cubierta y forjados interiores, y se devuelva al edificio el estado original de los huecos de planta baja.

C. Las obras de ampliación en las partes posteriores de la edificación siempre que se cumplan las condiciones de habitabilidad. En la zona 1e, en los casos de edificios de dos plantas y con la finalidad de ocultar las medianeras de edificaciones colindantes, se permite la elevación de una tercera planta de las características indicadas en las fichas pormenorizadas de conservación, y siempre que no se vuelva a originar otra medianera con respecto al otro edificio colindante que estuviera catalogado. Para ello la ampliación se retranqueará la distancia al menos de 2m con respecto a la medianera de un edificio de dos plantas catalogado, creando fachada. Cuando la parcela donde se encuentra el edificio catalogado se orienta a dos calles, y una de las fachadas no es objeto de protección, en esta última fachada se podrán ejecutar tres plantas que podrán alcanzar un fondo máximo de 10m, siempre que se respetan las determinaciones de la edificación catalogada.

D. La sustitución de la edificación siempre que tras la realización del análisis del edificio y las deficiencias que presenta (mediante documentación gráfica y escrita) se deduzca su estado ruinoso, permitiéndose su demolición y sustitución por otro que mantenga las mismas características volumétricas, cubierta y huecos originales de fachada - no los que hubieran sido objeto de reformas-con la obligación de reponer los elementos valorados en las fichas, debiéndose cumplir las normas de habitabilidad vigentes como si se tratara de una vivienda nueva, así como las condiciones del párrafo anterior.

3. Se permite la colocación de elementos publicitarios según las limitaciones del art. 3 de estas ordenanzas, quedando prohibidos los carteles luminosos sobre el dintel del hueco.

2.d.) Este artículo recoge las fichas de la edificación y conjuntos catalogados, en el ámbito del Plan Especial. Grados I, II y III

FICHAS - GRADO I

SITUACIÓN

Plaça Sant Roc 3.4 y 5. «Plan Especial Hort de Ferraz»

Zona

1d.I

TIPOLOGÍA

Casa, Torre i Jardins de «Ferraz» (ver DESCRIPCIÓN)

CATALOGACIÓN:

Grado I- -Protección Integral

Art. 2.a)1.

Bien de Interés Cultural (BIC): Conjunto de Huerto, Casa y Torre de Ferraz Torre de Ferraz: Código de identificación: R-I-51-9262 del Registro General de Bienes de Interés Cultural del Patrimonio Histórico Español (3 junio de 1996) Huerto de Ferraz, Casa y Torre declarado Conjunto Histórico-artístico de Interés Local: Declaración en B.O.E. 19/02/79

Antecedentes:

• 27/09/1989: Aprobación definitiva del Catálogo de Bienes Protegibles de la Huerta.

• 03/05/2006: Aprobación definitiva de la Modificación nº 17 de las Normas Subsidiarias.

ENTORNO DE PROTECCIÓN:

ENT--3 Entorno de BIC delimitado en el plano PI.1.

**NIVEL INTERVENCION MÁXIMO: Art. 2.a) 2 y 3.**

Se admiten obras de conservación, restauración, consolidación y mantenimiento, que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales así como la mejora de las instalaciones del inmueble, pudiéndose autorizar:

A. La demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original, debiendo quedar documentadas las supresiones.

B. La reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos, partes y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto, y siempre que exista conocimiento documental suficiente de lo que se haya perdido, evitándose los añadidos que falseen la autenticidad histórica.

C. Las obras excepcionales de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos a conservar. Queda prohibida la colocación de rótulos y carteles publicitarios, conducciones aparentes y elementos impropios que impidan la adecuada apreciación.

**DESCRIPCIÓN**

Casa, Torre i Jardins de «Ferraz»

Bibliografía: «Catálogo de Bienes Protegibles de la Huerta» redactado por el arquitecto Santiago Varela. Año 1989.

«(...) La finca está dentro del casco urbano acotada por el eje viario principal del casco urbano, actual carretera de Alicante a Alcoi y Xátiva. Al Oeste se encuentra el Camino de Vista Alegre. Acequia: Se sitúa al Este de la Higuera del Convento. (...)

Época probable de edificación: siglo XVII ó XVIII, reformas hacia 1.940.

Propietario inicial: Perteneció al Marqués de Amposta, casado con la condesa de Berlanga, madre de Edgard Neville, quien fue propietario por herencia.

Uso Actual: Vivienda permanente.

Situación Urbanística: Declarado conjunto histórico artístico de interés local en B.O.E. de 19-2-79.

Suelo Urbano sujeto a Plan Especial.

Historia y Leyendas: No se conocen.

**COMPONENTES MORFOLÓGICOS**

- Vivienda: El edificio es de grandes dimensiones. Tiene tres plantas, si bien no se reparten por igual en el solar; como es tipológico en estas casas de la huerta la división por pisos se corresponde con la división funcional. Las reformas de los años cuarenta han introducido ligeros cambios en la utilización de las piezas, pero con todo es posible reconocer el esquema funcional tradicional.

En la planta baja el vestíbulo ocupa una gran superficie. Tiene tres tramos con dos muros intermedios en los que se abren grandes huecos con arcos. El más próximo a la entrada es rebajado; el inmediato interior es de medio punto en el que destaca la gran luz del vano. Un tercer hueco de dimensiones más reducidas facilita el paso hacia una habitación interior recayente al patio, actualmente se destina a cocina, si bien antiguamente pudo haber sido el estable o el pascio intermedio hacia aquel.

La escalera de acceso a las plantas superiores se sitúa en el tramo tercero, arrancando del lado derecho. Su trazado constructivo es de bóveda de ladrillo.

En el lado de la izquierda del vestíbulo en una crujía paralela al jardín se sitúan tres habitaciones, posiblemente correspondieran inicialmente a la vivienda del casero. Por la escalera citada se sube al primer piso cuya planta es de menor dimensiones que la baja. Tiene forma de L situando en los lados Norte y Oeste, envolviendo el vestíbulo que de esta manera tiene la altura de dos plantas de la casa. En el piso sobre la cocina en planta baja hay una segunda cocina y en el ala de poniente una serie de salas adosadas comunicadas directamente ente sí; tienen acceso al jardín mediante una escalinata de doble tramo convergente adosado a la fachada.

El forjado del techo del vestíbulo deja a la vista la estructura leñosa cuyos nervios van a los muros paralelos a la fachada principal; descansan sobre vigas o cargaderos corridos que descargan sobre la pared por medio de ménsulas de piedra.

Existe una tercera planta cuya superficie ocupa todo el vestíbulo de entrada, excepto el tramo inicial que en la zona superior se convierte en terraza pisable recayente a la fachada principal. En esta planta hay diversas habitaciones dormitorios todas ellas comunicadas entre sí por medio de huecos abiertos en los tabiques intermedios.

Fachadas: Son dos las fachadas las que tienen auténtico interés compositivo y representativo. La situada a sur es de gran longitud, ya que no solo la vivienda propiamente dicha sino la bodega. Tiene un tratamiento uniforme donde destacan los huecos de acceso a la vivienda y la bodega, así como una ventana de iluminación al vestíbulo y la bodega. El resto de la fachada es ciego y se uniformiza y regulariza por medio de los pedestales del antepecho de la azotea; estos son de piedra rematados con búcaros de terracota. La entrada principal tiene la particularidad de ser un hueco de regular tamaño, muy correctamente proporcionada. Está rodeado por un pórtico con pilastras laterales de capitel dórico, apoyado sobre ellos un entablamento de partes y proporciones muy libres, estilísticamente puede considerarse como neoclásico. La fachada del jardín es plana con huecos que inicialmente fueron verticales y hoy tienen una proporción más cuadrada. En el centro de la fachada se sitúa la escalera. Es de doble tramo apoyados en la fachada y convergentes hacia el hueco de acceso. La cubierta de esta crujía paralela al jardín es inclinada hacia él, está formada por teja curva.

- Torre de Defensa: Hay una torre de planta cuadrangular. Está adosada a la concavidad que forma la pared posterior Norte de la bodega y la lateral Este del vestíbulo. Parte de los muros de estas diferentes piezas son comunes, además la torre está hoy integrada a la vivienda como una pieza más; ello hace que su visualización resulte difícil y solo sea perfectamente legible por encima del plano de la terraza, en donde alcanza expresividad espacial con total autonomía. Aunque sin duda el tratamiento superficial de los muros tiende a enmascararla; su forma es tronco piramidal de planta cuadrada.

- Bodega y secadero: Es un espacio de dos naves paralelas con muro de carga en la divisoria interna. El techo es plano con viguería de madera que apoya en los laterales sobre unas carreras que descargan los esfuerzos en las paredes por medio de ménsulas de trazado en forma de moldura atalonada. Se ha perdido el cubo para la elaboración del vino y actualmente de la bodega no queda más que el recinto, ya que se ha perdido el primitivo uso. Aunque únicamente tiene un lado corto como plano de tangencia con la vivienda, externamente no se diferencia una de la otra.

**DESCRIPCIÓN**

Casa, Torre i Jardins de «Ferraz»

Pozo: Existe un aljibe situado en el vestíbulo junto a la fachada principal. El brocal es de piedra en forma octogonal.

Arco de entrada: No hay.

Capilla: No hay. Escudos: sobre el entablamento de la puerta principal existe uno de forma ovalada.

Elementos ornamentales: el vestíbulo tiene un pavimento en el suelo que responde a la restauración llevada a cabo a mediados del presente siglo. Posiblemente fue puesto sobre el ya existente que debe encontrarse debajo, subiendo de ese modo el nivel del suelo.

Los arcos son de piedra vista y destaca en ellos las impostas de orden dórico y los redondeamientos efectuados en las aristas de las pilastras y del arco. Los muros están revocados de mortero de cal.

La escalera está pavimentada en losas cuadradas de barro rojo; siendo la barandilla de madera y pasamanos del mismo material.

En algunas dependencias se conservan pavimentos policromados de cerámica del país y en otras hay acabados de aspecto neoclásico.

Jardín: Ocupa un terreno de gran extensión, básicamente pertenece al tipo claustral formado por cuatro morteles creados por andadores que se cruzan en una plazoleta central. Destacan en él las acequias perfectamente canalizadas y cubiertas mediante grandes losas de piedra. Entre las especies arbóreas hay que estimar la existencia de varios ficus.

VALORACIÓN: El edificio es muy interesante; el vestíbulo con los arcos diafragma reúne una extraordinaria calidad

arquitectónica, a lo que contribuye la colocación de puertas enfrentadas en fachadas opuestas; así mismo el desarrollo de la escalera y la circulación perimetral del pasillo del piso enriquece las posibilidades expresivas del edificio. Sería interesante averiguar hasta qué punto la actual primera crujía pertenece desde siempre a la historia de la casa o es consecuencia de reformas posteriores. Ello viene a tenor de que el primer arco es de trazado y construcción muy deficiente si lo comparamos con el siguiente intermedio. Las reformas bien pudieran hacerse a mediados del siglo XIX, configurado de ese modo todo el frente de la fachada. Interesante también es la torre, al menos lo que de ella sobresale por encima de las edificaciones que la rodean.

**RECOMENDACIÓN:** Conviene recordar que este edificio está declarado monumento histórico-artístico, lo cual significa que hay toda una legislación que le protege y debe cumplirse en todo su articulado. Además hay una torre y escudos por lo que le afectan de manera sectorizada otras disposiciones de rango inferior a la Ley del Patrimonio. En suma, las actuaciones a realizar en este edificio deben ser muy cuidadosas y elaboradas, siendo preceptivo que cualquier intervención cuente con el correspondiente permiso de los organismos competentes. Según Bibliografía de la «Guía de Arquitectura de la Provincia de Alicante» del Colegio Territorial de Arquitectos de Alicante e Instituto de Cultura Juan Gil Albert de la Diputación de Alicante, también se le denomina al huerto «Huerto de Santa Elena», nombre que aparece en la cerrajería de la puerta de acceso al jardín.

«CASA DE FERRAZ Y HUERTO DE SANTA ELENA». Pza. San Roc, 4. S XVI; 1910 ampliación y reforma; 1969 ampliación y reforma, J. Vidal, arq. MHA 1979. Casa nobiliaria rodeada de un extenso jardín. Al parecer, el origen del inmueble está en una casa árabe, restos de la cual forman la base de la torre. Pero las ampliaciones de principios de siglo y de los años 60 le han dado su aspecto actual de villa de recreo con un exterior poco vistoso en el que apenas destacan la torre de defensa, de planta cuadrada, y la pequeña portada de acceso, con un escudo de armas, ambas de sillería. El interior está bien conservado. En el mismo sobresale una escalera de madera del s XVIII y el gran vestíbulo principal, con dos arcos (uno de ellos de sillería) que siguen el tipo de otras construcciones rurales de la huerta de Alicante (Marbeuf, La Paz).

Es muy interesante el frondoso jardín anexo, con pinos, laureles, olivos, palmeras y acacias de gran porte, entre los que destacan un grandioso ficus y un pino centenarios. El espeso arbolado mantiene en sombra todo el jardín, como un gigantesco y fresco umbráculo.

**FICHAS -- GRADO II**

SITUACION	c/Passaig Constitució nº 2-4	Zona	1 - e
TIPOLOGIA	Viviendas tradicionales PB+PP+Cambra		
ESTADO (Aspecto Visual)	Mal		
<b>ELEMENTOS VALORADOS DE INTERES</b>			
-Adecuada Proporción de Huecos de Fachada	X	Cambra	
- Alero para formación de Cubierta Inclinada	X	Rasilla oblicua+recta. Cubierta de teja curva árabe	
- Formación de Voladizos en Balcones	X	Cerrajería P. Pos. Canto-adequado	
- Carpintería de Madera en Huecos	X	Puerta de madera de P.Baja y carpintería de hueco de P.Piso interesante	
- Materiales de Fachada	X	Revoque decorativo en dos tonalidades, enmarcando huecos	
- Otros elementos de Interés	X	Polera o viga de madera sobre hueco de fachada	
<b>AGRESIONES:</b> En el nº 4; puerta enrollable de acero en planta baja, recreado del alero original mediante recubrimiento de cemento. Tirollesa del zócalo de P. Baja.			
PROPUESTA DE CATALOGACION: Art. 2.b) 1	Grado II-Protección Parcial (fachada, cubierta y forjados interiores). Entorno de protección de la Torre de Ferraz-BIC. y de su vivienda y jardín		
NIVEL DE INTERVENCIÓN MÁXIMO - Art. 2.b) 2 y 3	Rehabilitación con reformas de materiales de acabado de fachada en el nº 4 para devolver al edificio su valor original. Conservación mediante la restauración de los elementos valorados de esta ficha. Reposición parcial de forjados interiores si se encuentran en mal estado		

SITUACION	c/Manuel Antón nº 18	Zona	1 - e
TIPOLOGIA	Edificio de viviendas PB+2PP		
ESTADO (Aspecto Visual)	Regular (habitada)		
<b>ELEMENTOS VALORADOS DE INTERES</b>			
-Adecuada Proporción de Huecos de Fachada	X	Rasilla oblicua+recta. Cubierta de teja curva árabe	
- Alero para formación de Cubierta Inclinada	X	Cerrajería. Canto-voladizo adecuado	
- Formación de Voladizos en Balcones	X	Puerta de la P. Baja muy interesante (sencilla). Resto de carpinterías también de madera.	
- Carpintería de Madera en Huecos	X	Revoque en color azulite (azul añil) y blanco (enmarcando huecos)	
- Materiales de Fachada	X	Forjados.	
- Otros elementos de Interés	X		
<b>AGRESIONES:</b> Ninguna			
PROPUESTA DE CATALOGACION: Art. 2.b) 1	Grado II-Protección Parcial (fachada, cubierta y forjados interiores)		
NIVEL DE INTERVENCIÓN MÁXIMO - Art. 2.c) 2 y 3	Conservación mediante la restauración de los		

NIVEL DE INTERVENCIÓN MÁXIMO - Art. 2.b) 2 y 3	elementos valorados en esta ficha. Rehabilitación del interior, conservando los forjados interiores.		
--	--	--	--

SITUACION	c/Manuel Antón nº 15	Zona	1-d-1
TIPOLOGIA	Edificio de viviendas PB+2PP		
ESTADO (Aspecto Visual)	Regular (en uso el local de PBaja -zapatería)		
<b>ELEMENTOS VALORADOS DE INTERES</b>			
-Adecuada Proporción de Huecos de Fachada	X	Rasilla oblicua+recta. Cubierta de teja curva árabe	
- Alero para formación de Cubierta Inclinada	X	Cerrajería. Canto-voladizo adecuado (elementos de piedra)	
- Formación de Voladizos en Balcones	X	Puerta de la P. Baja muy interesante. Resto de carpinterías también de madera.	
- Carpintería de Madera en Huecos	X	Revoque en color blanco.	
- Materiales de Fachada	X	Forjados. Elementos decorativos de madera en la parte superior de los huecos para tapar las persianas enrollables.	
- Otros elementos de Interés	X		
<b>AGRESIONES:</b> Ninguna			
PROPUESTA DE CATALOGACION: Art. 2.b) 1	Grado II-Protección Parcial (fachada, cubierta y forjados interiores). Manzana del Huerto de Ferraz. El Plan del Huerto de Ferraz debe recoger este edificio entre su normativa.		
NIVEL DE INTERVENCIÓN MÁXIMO - Art. 2.b) 2 y 3	Conservación mediante la restauración de los elementos valorados en esta ficha. Rehabilitación del interior, conservando los forjados interiores.		

SITUACION	c/Manuel Antón nº 17	Zona	1-d-1
TIPOLOGIA	Edificio de viviendas PB+2PP		
ESTADO (Aspecto Visual)	Regular (habitada)		
<b>ELEMENTOS VALORADOS DE INTERES</b>			
-Adecuada Proporción de Huecos de Fachada	X	Viguetas de madera y entrepaños blancos lisos. Cubierta de teja árabe.	
- Alero para formación de Cubierta Inclinada	X	Cerrajería. Canto-voladizo adecuado (elementos de piedra)	
- Formación de Voladizos en Balcones	X	Puerta de la P. Baja muy interesante. Resto de carpinterías también de madera.	
- Carpintería de Madera en Huecos	X	Revoque en color azulite (azul añil) y recubrimientos decorativos enmarcando huecos (de época posterior).	
- Materiales de Fachada	X	Forjados. Elementos decorativos de madera en la parte superior de los huecos para tapar las persianas enrollables.	
- Otros elementos de Interés	X		
<b>AGRESIONES:</b> Tirollesa en P. Baja			
PROPUESTA DE CATALOGACION: Art. 2.b) 1	Grado II-Protección Parcial (fachada, cubierta y forjados interiores). Entorno de Protección del Huerto de Ferraz. El Plan del Huerto de Ferraz debe recoger este edificio entre su normativa.		
NIVEL DE INTERVENCIÓN MÁXIMO - Art. 2.b) 2 y 3	Conservación mediante la restauración de los elementos valorados en esta ficha. Rehabilitación del interior, conservando los forjados interiores.		

SITUACION	c/Passaig Constitució nº 1, 5, 17, 29, 31, 36, 37, 43.	Zona	1-d-1
TIPOLOGIA	Conjunto de viviendas de PB+PP+Cambra		
ESTADO (Aspecto Visual)	nº 1 y 17: mal-regular; nº 5: bueno (rehabilitada)		
<b>ELEMENTOS VALORADOS DE INTERES</b>			
-Adecuada Proporción de Huecos de Fachada	X	Rasilla recta y en algunos casos también oblicua. Cubierta de teja árabe.	
- Alero para formación de Cubierta Inclinada	X	Cerrajería sólo en PP. Canto-voladizo adecuado.	
- Formación de Voladizos en Balcones	X	Nº 1: Puerta de la P. Baja muy interesante. Resto de carpinterías también de madera.	
- Carpintería de Madera en Huecos	X	Viga de madera sobre cambra (polera) en la mayor parte de las viviendas. Forjados interiores.	
- Materiales de Fachada	X		
- Otros elementos de Interés	X		
<b>AGRESIONES:</b> Reformas de huecos de planta baja a dimensiones cuadradas. Parte de las carpinterías de plantas bajas sustituidas por puertas metálicas o por puertas nuevas de madera.			
PROPUESTA DE CATALOGACION: Art. 2.c) 1	Grado III-Protección ambiental (fachada y cubiertas) Nº 5 y 17. Entorno de Protección del Huerto de Ferraz. El Plan del Huerto de Ferraz debe recoger este edificio entre su normativa.		
NIVEL DE INTERVENCIÓN MÁXIMO - Art. 2.c) 2 y 3	Conservación mediante la restauración de los elementos valorados en esta ficha y rehabilitación y reformas de fachadas y cubiertas para volver al estado original de cada edificio, compatibles con las obras de reformas interiores y ampliaciones en las partes posteriores de la edificación, así como reposiciones de forjados en mal estado.		

SITUACION	c/Passaig Constitució nº 20.	Zona	1 - e
TIPOLOGIA	Conjunto de viviendas de PB+PP+Cambra		
ESTADO (Aspecto Visual)	Regular y Bueno (rehabilitada)		
<b>ELEMENTOS VALORADOS DE INTERES</b>			
-Adecuada Proporción de Huecos de Fachada	X	Viguetas de madera + entrepaños de piezas cerámica de azulejo.	
- Alero para formación de Cubierta Inclinada	X	Cerrajerías (In de la P.Baja nº 20 es modernista).	
- Formación de Voladizos en Balcones	X	Nº 20: Puertas de la P.Baja originales del edificio. Resto de carpinterías también de madera.	
- Carpintería de Madera en Huecos	X	Forjados interiores.	
- Materiales de Fachada	X		
- Otros elementos de Interés	X		
<b>AGRESIONES:</b> Modificaciones de huecos de P.Baja. Carpinterías metálicas de aluminio anodizado.			
PROPUESTA DE CATALOGACION: Art. 2.c) 1	Grado III-Protección Ambiental (fachada y cubierta en primera crujía). Entorno de Protección del Huerto de Ferraz.		
NIVEL DE INTERVENCIÓN MÁXIMO - Art. 2.c) 2 y 3	Conservación mediante la restauración de los elementos valorados en esta ficha y rehabilitación y reformas de fachadas y		

	cubiertas para volver al estado original de cada edificio, compatibles con las obras de reformas interiores y ampliaciones en las partes posteriores de la edificación y en una segunda planta piso retranqueada de la fachada en primera crujía,
--	---

SITUACION	Plaça Sant Roc nº 6, 7, 8, 9.	Zona	I-c
TIPOLOGIA	Conjunto de viviendas de PB+PP+Cambrá (la nº 9 sin cambrá)		
ESTADO (Aspecto Visual)	Bueno (rehabilitada)		
<b>ELEMENTOS VALORADOS DE INTERÉS</b>			
-Adecuada Proporción de Huecos de Fachada	X		
- Alero para formación de Cubierta Inclinada	X	Nº 7-8-9: Rasilla recta/oblicua. Cubierta de teja árabe.	
- Formación de Voladizos en Balcones	X	Cerrejías. Canto-voladizo adecuado (piso de piedra).	
- Carpintería de Madera en Huecos	X	Nº 9: Puerta de la P.Baja en la c(Ramón y Cajal) muy interesante. Resto de carpinterías también de madera.	
- Materiales de Fachada	X	Revoco en color azulete (azul añil) y blanco (enmarcando huecos).	
- Otros elementos de Interés	X	Forjados interiores.	
AGRESIONES: Nº 6: reinterpretación del hueco de acceso en P.Baja; Nº 7-8: no homogeneidad entre carpinterías de P.Baja (aluminio blanco) y resto de plantas. Aparatos de aire acondicionado; Nº 9: cancela metálica de P.Baja.			
PROPUESTA DE CATALOGACION:	Grado III-Protección Ambiental (fachada y cubiertas) Entorno de Protección de la Torre, Casa y Huerto de Ferraz.		
NIVEL DE INTERVENCIÓN MÁXIMO - Art. 2.c) 2 y 3	Conservación mediante la restauración de los elementos valorados en esta ficha y rehabilitación y reformas de fachadas y cubiertas para volver al estado original de cada edificio, compatibles con las obras de reformas interiores y ampliaciones en las partes posteriores de la edificación, y en una segunda planta piso (la nº 9) para ocultar las medianeras colindantes, no pudiendo sobrepasar más de 30 cm. la altura del alero de la edificación colindante (la nº 8).		

SITUACION	Plaça Sant Roc nº 2 - esquina c/Manuel Antón nº 25	Zona	I-d-1
TIPOLOGIA	Conjunto de viviendas de PB + PP		
ESTADO (Aspecto Visual)	Regular		
<b>ELEMENTOS VALORADOS DE INTERÉS</b>			
-Adecuada Proporción de Huecos de Fachada	X		
- Alero para formación de Cubierta Inclinada	X	Rasilla recta. Cubierta de teja árabe.	
- Formación de Voladizos en Balcones	X	Cerrejías. Canto-voladizo adecuado. La Nº 2 no dispone de voladizos.	
- Carpintería de Madera en Huecos	X	Nº 2: Carpinterías color verde oscuro.	
- Materiales de Fachada	X	Nº 2: color blanco	
- Otros elementos de Interés	X	Farsa que cuelga de fachada. Forjados interiores.	
AGRESIONES: Nº 1: Reformas de huecos en P.Baja y P.Piso. Tirolesa pintada. Puercas metálicas de P.Baja. Nº 2: Ninguna.			
PROPUESTA DE CATALOGACION:	Grado III-Protección Ambiental (fachada y cubiertas) Entorno de Protección de la Torre, Casa y Huerto de Ferraz. El Plan del Huerto de Ferraz debe recoger este edificio entre su normativa.		
NIVEL DE INTERVENCIÓN MÁXIMO - Art. 2.c) 2 y 3	Conservación mediante la restauración de los elementos valorados en esta ficha y rehabilitación y reformas de fachadas y cubiertas para volver al estado original del edificio nº 1, compatibles con las obras de reformas interiores.		

Art. 3.- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN A RENOVAR EN LA SUBZONA 1e.-Los distintos tipos de obras permitidos sobre cada una de las edificaciones no catalogadas incluidas en las subzonas son los siguientes:

3.a) Obras de conservación, restauración, consolidación y mantenimiento: Son las dirigidas a reparar los elementos deteriorados, eliminando las causas que han originado el defecto, devolviendo o conservando las características originales del edificio.

3.b) Obras de mejora, reforma o rehabilitación: Son las que conservando y restaurando las fachadas con valor y cubiertas de la edificación existente, modernizan las condiciones higiénicas o sanitarias del interior, o adaptan su distribución a las necesidades y/o normativas actuales. Se cumplirán las condiciones para las obras de nueva planta.

3.c) Obras de Ampliación: Obras compatibles con el resto de obras anteriores para las cuales serán de aplicación todas las condiciones de las obras de nueva planta, siempre que se cumplan la Normativa de Habitabilidad vigente.

3.d) Obras de renovación o nueva planta: Se permiten con las siguientes condiciones:

1. No se determina parcela mínima. Se permite la agrupación de parcelas siempre que en la composición de fachada se mantenga el anterior parcelario.

2. La edificación seguirá la alineación de la calle grafiada en planos, con una profundidad edificable libre, siempre que

en la disposición de los patios de parcela se cumplan las condiciones de habitabilidad vigentes.

3. La altura de la edificación será la misma que el edificio colindante de tres plantas, con variaciones en más-menos 30 cm con respecto a la línea de cornisa. Si las edificaciones colindantes tuvieran menos de tres plantas o más de tres, la altura de la edificación será de 3 plantas y 10 m. La altura se medirá desde el nivel de la acera hasta el nivel inferior del forjado de la última planta. Se permite la planta sótano o semisótano. Estas alturas podrán ser menores, esto es PB+1, si se trata de terrenos o edificaciones ordenados mediante P.E. o P.R.I. y estén situadas en entornos de protección, o de edificaciones con algún grado de catalogación.

4. Los voladizos tendrán una dimensión máxima del vuelo de 0,30 m, y canto máximo de la losa, incluido el pavimento, de 0,15 m; serán abiertos, quedando prohibidos los antepechos de fábrica o de materiales pesados tales como las balaustradas, al considerarse éste un material pesado y disonante del Casco tradicional de Mutxamel. Se deberán diferenciar los balcones de la planta piso de los balcones de la última planta, evitando tratar los balcones como elementos repetitivos en la composición de la fachada. Los balcones corridos absorberán como máximo dos huecos consecutivos, y serán permitidos como elementos singulares en la fachada y nunca como elementos repetitivos en la composición de la misma. Se permite el mirador por hueco de fachada, realizado con materiales ligeros, siéndole de aplicación las mismas condiciones del párrafo anterior. La altura libre mínima de los voladizos será de 3,40 m medida desde la rasante de la acera hasta el intradós del voladizo, siempre que no existan referencias de la altura total de la edificación con respecto a edificaciones colindantes, puesto que si existen referencias de alturas se podrá tomar como referencia la altura del voladizo colindante. Se prohíbe la instalación de antenas en los voladizos de la edificación, debiéndose ubicar en la planta de cubierta. Las instalaciones de climatización no podrán sobresalir con respecto a la alineación oficial, o bien se dispondrán en el interior de los voladizos.

5. La cubierta orientada hacia la vía pública será inclinada obligatoriamente hasta un máximo de 5 m de profundidad medidos desde la alineación de fachada. La pendiente de la cubierta será del 40% máximo y ésta se dispondrá directamente sobre el forjado de la última planta de la edificación, o bien el último forjado formará la cubierta inclinada de la edificación, prohibiéndose disponer la cubierta inclinada sobre antepechos volados o sin volar de fábrica que aumenten la altura de coronación de la edificación a la vía pública con respecto al último forjado proyectado. En el posible espacio bajo cubierta inclinada que se forme, con altura máxima libre de 2 m, sólo se permiten usos inhabitables, con acceso sólo desde la cubierta. El material a utilizar sobre la cubierta inclinada será la teja curva tradicional. Se prohíbe la utilización de telas asfálticas de acabado en aluminio y de todos aquellos materiales disonantes. Hacia las partes traseras de la edificación, la cubierta podrá ser plana o inclinada. Si es plana, los antepechos se deberán disponer en el mismo plano de fachada, con altura máxima sobre el forjado de cubierta de 1,20 m, y realizados con el mismo material de la fachada a patio, o con materiales ligeros, prohibiéndose los elementos de balaustrada, al considerarse un material pesado y disonante del Casco tradicional de Mutxamel. Si es inclinada cumplirá las mismas reglas que si estuviera orientada a la vía pública.

6. Sobre el último forjado de la edificación se permiten edificaciones complementarias -tales como casetón de escalera de salida a cubierta, chimenea de ventilación, aparatos de aire acondicionado, antenas, otros elementos técnicos, y trasteros-, siempre que queden comprendidos dentro del plano inclinado de la cubierta.

7. Los huecos serán preferentemente de proporciones verticales y el material de la carpintería será en madera o de aluminio acabado en madera o lacado. Las reformas parciales que afecten a las carpinterías de los huecos de fachada no podrán realizarse en materiales diferentes a los que vayan a mantenerse en la misma edificación, siempre que estas

últimas se encuentren en buen estado. La finalidad es mantener homogeneidad en los acabados de toda la fachada. Queda prohibido el empleo del aluminio anodizado. Las puertas de madera existentes en planta baja serán transformadas en puerta y ventana reutilizando la misma puerta existente de madera, integrando los nuevos elementos en el hueco original y materiales anteriores.

8. Los materiales de revestimiento de fachada tendrán una textura homogénea y lisa. Se utilizará uno de los siguientes: morteros monocapas lisos -sin árido proyectado y sin manifestación de las juntas-, los enfoscados y pintados, morteros bastardos o los estucados a la cal, todos ellos en los colores y materiales tradicionales de la zona, manteniéndose la paleta de colores vigente, en la que se indican las tonalidades de colores a utilizar. Se prohíbe la utilización del ladrillo caravista y de la mampostería vista rejuntada. Los zócalos de la edificaciones se realizarán con piezas de aplacado de piedra, preferentemente de tamaño desde suelo hasta la altura de zócalo, sin biselar. La piedra será natural de la zona, al corte, apomazada o abujardada, bien tipo Borriol, bien tipo crema marfil abujardada o crema cenia abujardada. No se utilizarán granitos.

9. Sobre las edificaciones calificadas en plano como Renovación condicionada será obligatorio conservar parte de las fachadas, esto es plantas bajas de sillería o restos de sillería que forman huecos de acceso, o en su caso reponer los elementos de la anterior edificación con valor histórico-artístico, entre los que se encuentran: sillerías, cerrajerías y voladizos, aleros, vigas y viguetas de madera, pavimentos interiores de baldosas hidráulicas, imágenes de cerámica en fachada,..., así como otros elementos que en base a la documentación fotográfica y técnica presentada se consideren que deban formar parte de la nueva construcción. En caso de estar afectada la edificación por la apertura de un vial, las piezas de cierto valor tradicional que considerara el Ayuntamiento se cederán a dicho organismo local para su conservación.

10. Se conservará el arbolado de interés que existiera en la parcela.

3.e) Obras de derribo.- Se concederán junto con el proyecto de obras de nueva planta, vinculadas a la ejecución de las obras en un plazo fijo.

3.f) Ficha de ordenación.- Se recoge a continuación la ficha de ordenación de la Subzona 1e:

ORDENANZA DEL "PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HUERTO, CASA Y TORRE FERRAZ" MUTXAMEL			
ZONA DE ORD. URBANÍSTICA NÚCLEO HISTÓRICO - 1		MUTXAMEL	
Subzona: 1e - Núcleo Tradicional		CÓDIGO: 1-e	
MUNICIPIO: MUTXAMEL		PLAN: NIV. SS. HOMOLOGADAS	
SISTEMA DE ORDENACION ALINEACION DE CALLE	TIPOLOGIA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA o DEHSA	USO GLOBAL RESIDENCIAL	
USOS PERMITIDOS			
Uso DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL: Unitario y Múltiple	TEJERÍA: HOTELERO, ORONAS, GARAJE VINCULADO A VIVIENDAS (I), COMERCIAL al por mayor o al por menor (II), BARES, CAFETERÍAS Y RESTAURANTES, TALLERES ARTESANALES o USO INDUSTRIAL CATEGORÍAS I y II). ADICIONAL: ADMINISTRATIVO, ASISTENCIAL, GUARDERÍAS, SANITARIO, GUARDERÍAS Y RELIGIOSOS), EDUCATIVO-CULTURAL, DEPORTIVO-RECREATIVO y SERVICIOS (URBANO-4/INFRAESTRUCTURAS) (I)	INDUSTRIAL (CATEGORÍAS SUPERIORES a I y II según Normativa Vigente a nivel general de Mutxamel)	
PARAMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA	
Parcela mínima	Zonas conseroadas	Distancia mínima al fuste frontal	Alineación a vial
Parcela mínima parcela	El existente	Distancia mínima al fuste posterior	Variable
Cálculo teórico mínimo	El existente	Distancia mínima al resto de linderos	Adosado
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad	---	Número máximo de plantas	PB + 2
---	---	Altura máxima reglamentaria (1)	A1, 3 o 3
---	---	Simetrías y voladizos	SI
---	---	Aproximación bajo cubierta inclinada (2)	SI
Coefficiente de ocupación	100% excepto los Pisos que hacen Necesarios según Normas Habitacionales Vigentes	Voladizos (3)	A1, 3 o 5 Aleros: Ancho: 30 cm; canto: 15 cm Longitud: 3 a 11,4 m
---	---	Huecos de fachada	Proporciones verticales
---	---	Materiales de fachada (4)	A1, 3 o 5
OTRAS CONDICIONES			
(1) Sobre las actuaciones de obra mayor en fachadas de edificaciones situadas en el Páase de la Comunità o en la Plaça Sant Roc s'ona (1) enclausada al Edifici de Protecció de la Casa Torre Ferraz de Ferraz, el Ayuntamiento no podrà otorgar licencias de obra para edificación y usos de suelo, o a su Excmo. de Protección, el habet acordada el interès de la obtenció de la Autorització de la Comunitat competent en Cultura. Se inclouen de solictar la autorització las obras menores de mantenimiento, reparació o reformas menores, en el interior de las edificaciones y fachadas del entorno de protección siempre que no afecten a la imagen exterior de dicho entorno.			
(2) Orde de 14/12/2011. En zonas censuadas por la edificación está ordenada.			
(3) Se permite el uso de los espacios por la Normativa vigente en el General de Mutxamel.			
(4) Estas obras se permiten siempre que se permita la normativa específica que se da aplicación: CTE, Reglamento de Espectáculos y Actividades Pùblicas, Reglamentos para Centros de Enseñanza, Ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo.			
(5) La altura de la edificación será la del edificio existente de 3 plantas, con voladizos <= 30 cm. Si las edificaciones existentes tienen > 3 plantas > 3 plantas, la altura será de 3 plantas y 10 m.			
(6) La cubierta de la vía pública será inclinada 45%, y el borde de la línea de cubierta como máximo a 5 m. de profundidad desde la alineación de fachada. El uso será inhabitable (pasillo). El material de la cubierta inclinada será la teja oca. Se prohíbe la utilización de las tejas asfálticas y de materiales onerosos.			
(7) Prohíbese los voladizos coronados o antepechos de fibrocemento o materiales pesados. Canto máximo de 15 cm. Incluye el pavimento acabado. Longitud de los voladizos absorbidos dos huecos consecutivos como máximo, tratados como elementos singulares, sin permitir su repetición en la composición de la fachada. Si se disponen miradores, sólo se permitirán como elementos puntuales en la composición de fachada y con materiales ligeros.			
(8) Los materiales de revestimiento de fachada tendrán una textura homogénea y lisa. Se utilizarán morteros monocapas lisos, sin manifestación de las juntas y sin árido proyectado, morteros bastardos, con cemento y cal. Se prohíbe la utilización masiva de granito.			

Art. 4.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION A RENOVAR EN LA SUBZONA 1d.I.- Los distintos tipos de obras permitidos sobre cada una de las edificaciones no catalogadas incluidas en las subzonas son los siguientes:

4.a) Obras de conservación, restauración, consolidación y mantenimiento.- Son las dirigidas a reparar los elementos deteriorados, eliminando las causas que han originado el defecto, devolviendo o conservando las características originales del edificio.

4.b) Obras de mejora, reforma o rehabilitación.- Son las que conservando y restaurando las fachadas con valor y cubiertas de la edificación existente, modernizan las condiciones higiénicas o sanitarias del interior, o adaptan su distribución a las necesidades y/o normativas actuales. Se cumplirán las condiciones para las obras de nueva planta.

4.c) Obras de Ampliación.- Obras compatibles con el resto de obras anteriores para las cuales serán de aplicación todas las condiciones de las obras de nueva planta, siempre que se cumplan la Normativa de Habitabilidad vigente.

4.d) Obras de renovación o nueva planta.- Se permiten con las siguientes condiciones:

1. No se determina parcela mínima. No se permite la agrupación de parcelas.

2. La edificación seguirá la alineación de la calle grafiada en planos, con una profundidad edificable libre, siempre que en la disposición de los patios de parcela se cumplan las condiciones de habitabilidad vigentes.

3. La altura de la edificación será la misma que el edificio colindante de tres plantas, con variaciones en más-menos 30 cm con respecto a la línea de cornisa. Si las edificaciones colindantes tuvieran menos de tres plantas o más de tres, la altura de la edificación será de 3 plantas y 10 m. La altura se medirá desde el nivel de la acera hasta el nivel inferior del forjado de la última planta. Se permite la planta sótano o semisótano. Estas alturas podrán ser menores, esto es PB+1.

4. Los voladizos tendrán una dimensión máxima del vuelo de 0,30 m, y canto máximo de la losa, incluido el pavimento, de 0,15 m; serán abiertos, quedando prohibidos los antepechos de fábrica o de materiales pesados tales como las balaustradas, al considerarse éste un material pesado y disonante del Casco tradicional de Mutxamel. Se deberán diferenciar los balcones de la planta piso de los balcones de la última planta, evitando tratar los balcones como elementos repetitivos en la composición de la fachada. Los balcones corridos absorberán como máximo dos huecos consecutivos, y serán permitidos como elementos singulares en la fachada y nunca como elementos repetitivos en la composición de la misma. Se permite el mirador por hueco de fachada, realizado con materiales ligeros, siéndole de aplicación las mismas condiciones del párrafo anterior. La altura libre mínima de los voladizos será de 3,40 m medida desde la rasante de la acera hasta el intradós del voladizo, siempre que no existan referencias de la altura total de la edificación con respecto a edificaciones colindantes, puesto que si existen referencias de alturas se podrá tomar como referencia la altura del voladizo colindante. Se prohíbe la instalación de antenas en los voladizos de la edificación, debiéndose ubicar en la planta de cubierta. Las instalaciones de climatización no podrán sobresalir con respecto a la alineación oficial, o bien se dispondrán en el interior de los voladizos.

5. La cubierta orientada hacia la vía pública será inclinada obligatoriamente hasta un máximo de 5 m de profundidad medidos desde la alineación de fachada. La pendiente de la cubierta será del 40% máximo y ésta se dispondrá directamente sobre el forjado de la última planta de la edificación, o bien el último forjado formará la cubierta inclinada de la edificación, prohibiéndose disponer la cubierta inclinada

sobre antepechos volados o sin volar de fábrica que aumenten la altura de coronación de la edificación a la vía pública con respecto al último forjado proyectado. En el posible espacio bajo cubierta inclinada que se forme, con altura máxima libre de 2 m, sólo se permiten usos inhabitables, con acceso sólo desde la cubierta. El material a utilizar sobre la cubierta inclinada será la teja curva tradicional. Se prohíbe la utilización de telas asfálticas de acabado en aluminio y de todos aquellos materiales disonantes. Hacia las partes traseras de la edificación, la cubierta podrá ser plana o inclinada. Si es plana, los antepechos se deberán disponer en el mismo plano de fachada, con altura máxima sobre el forjado de cubierta de 1,20 m, y realizados con el mismo material de la fachada a patio, o con materiales ligeros, prohibiéndose los elementos de balaustrada, al considerarse un material pesado y disonante del Casco tradicional de Mutxamel. Si es inclinada cumplirá las mismas reglas que si estuviera orientada a la vía pública.

6. Sobre el último forjado de la edificación se permiten edificaciones complementarias -tales como casetón de escalera de salida a cubierta, chimenea de ventilación, aparatos de aire acondicionado, antenas, otros elementos técnicos, y trasteros, siempre que queden comprendidos dentro del plano inclinado de la cubierta.

7. Los huecos serán de proporciones verticales y el material de la carpintería será en madera o en aluminio lacado respetando la paleta de colores. Las reformas parciales que afecten a las carpinterías de los huecos de fachada no podrán realizarse en materiales diferentes a los que vayan a mantenerse en la misma edificación, siempre que estas últimas se encuentren en buen estado. La finalidad es mantener homogeneidad en los acabados de toda la fachada. Queda prohibido el empleo del aluminio anodizado y las imitaciones a otros materiales. Las puertas de madera existentes en planta baja serán transformadas en puerta y ventana reutilizando la misma puerta existente de madera, integrando los nuevos elementos en el hueco original y materiales anteriores.

8. Los materiales de fachada serán de textura homogénea y lisa. Se utilizará uno de los siguientes: morteros monocapa lisos -sin árido proyectado y sin manifestación de las juntas-, los enfoscados y pintados, morteros bastardos o los estucados a la cal, todos ellos en los colores y materiales tradicionales de la zona, ajustándose a la paleta de colores vigente de tonalidades de colores a utilizar. Los zócalos de las edificaciones se realizarán con piezas de aplacado de piedra, preferentemente de tamaño desde suelo hasta la altura de zócalo, sin biselar. La piedra será natural de la zona, al corte, apomazada o abujardada. No se utilizarán granitos.

9. Sobre las edificaciones calificadas en plano como Renovación condicionada será obligatorio conservar parte de las fachadas, esto es plantas bajas de sillería o restos de sillería que forman huecos de acceso, o en su caso reponer los elementos de la anterior edificación con valor histórico-artístico, entre los que se encuentran: silleras, cerrajerías y voladizos, aleros, vigas y viguetas de madera, pavimentos interiores de baldosas hidráulicas, imágenes de cerámica en fachada,...., así como otros elementos que en base a la documentación fotográfica y técnica presentada se consideren que deban formar parte de la nueva construcción.

10. Se conservará el arbolado de interés que existiera en la parcela.

4.e) Obras de derribo.-Se concederán junto con el proyecto de obras de nueva planta, vinculadas a la ejecución de las obras en un plazo fijo.

4.f) Ficha de ordenación.-Se recoge a continuación la ficha de ordenación de la Subzona 1d-I:

ORDENANZA DEL "PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HUERTO, CASA Y TORRE FERRAZ" MUTXAMEL			
ZONA DE ORD. URBANÍSTICA: NUCLEO HISTORICO - 1		CÓDIGO: 1 d. I	
Subzona: 1 d. I - Núcleo Tradicional		MUNICIPIO: MUTXAMEL	
SISTEMA DE ORDENACION ALINEACION DE CALLE	TIPOLOGIA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA O DENSA	PLAN. NN.SS. HOMOLOGADAS	
USOS DOMINANTES		USOS INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL: Urbano y Urbano	<b>USOS COMPATIBLES</b> TERCEROS: HOTELEÑO, OFICINAS, GARAJE VINCULADO A VIVIENDAS (1), COMERCIO al por menor (2), BARES, CAFETERIAS Y RESTAURANTES, TALLERES, ASESORIALES O (USO INDUSTRIAL CATEGORÍA 1), DOTACIONAL: ADMINISTRATIVO, ASISTENCIAL (SERVIDOR, GUARDERIAS Y RELACIONOS) EDUCATIVO, CULTURAL, DE PROMOCION SOCIAL Y SERVICIOS URBANO-INFRAESTRUCTURAS (3)	INDUSTRIAL CATEGORIAS SUPERIORES a 1 según normativa vigente a nivel general de Mutxamel	
PARAMETROS URBANISTICOS			
PARCELA	Zonas consolidadas	POSICION de la edificación en la parcela	
Parcela mínima	La existente	Distancia mínima al lindero frontal	Alineación a vital
Parcela mínima	El existente	Distancia mínima al resto de lindes	Variable
Circulo Inscrito mínimo	El existente	Otros:	Adosado La edificación respetará el arbolado existente
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad	---	Número máximo de plantas	PB + 2
---	---	Altura máxima en fachada	Art. 4.d) 3
---	---	Semisótanos y sótanos	SI
---	---	Sótanos	SI
---	---	Apoyamiento bajo cubierta	Art. 4.d) 5
Coefficiente de ocupación	La ocupación de edificación existente, manteniendo la morfología de patios existentes, cumpliendo las Normas de Habitabilidad vigentes.	Voladizos (4)	Abiertos Ancho: 20 cm; canto: 15 cm. Longitud: 2x4-4x4
---	---	Huecos de fachada	Proporciones verticales
---	---	Materiales de revestimiento fachada (5)	Art. 4.d) 8
OTRAS CONDICIONES			
Sobre las edificaciones de obra mayor en fachadas de edificaciones situadas en el Paseo de la Constitución o en la Plaza Sant Roc (zona 1d) orientadas al Eje de Protección de la Casa, Torre y Jardín de Ferraz, el Ayuntamiento no podrá otorgar licencias de obras para actos de edificación y usos de suelo, o su Eje de Protección, si haber acordado el impreso de la autorización de la Autorización de la Construcción competente en Cultura. Se exigen de solicitar la autorización las obras mayores de mantenimiento, reparación o reformas menores, en el interior de las edificaciones situadas en el entorno de protección. Siempre que afecten a las zonas históricas de esta zona.			
(1) Categoría: (1) Sótanos. Esta norma.			
(2) Se otorgará de 30 días por la Normativa Vigente a nivel general de Mutxamel.			
(3) Estos usos se permiten siempre que lo permita la normativa sectorial que le sea de aplicación: GTE, Reglamento de Espectáculos y Actividades Públicas; Requisitos mínimos para Centros de Enseñanza; Ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo.			
(4) Si la cubierta a la vía pública está inclinada, ésta, a lo largo de la línea de cubierta como máximo a 5 m, de profundidad desde la alineación de fachada. El uso será inhabitable (habitable). El material de la cubierta inclinada será la teja curva. Se prohíbe la utilización de las tejas asfálticas y de materiales equivalentes.			
(5) Prohibido los voladizos en voladizos de fábrica o con materiales pesados. Como máximo de 10 cm, incluido el pavimento acabado. Longitud de los voladizos abarcando dos huecos contiguos como máximo, tratados como elementos decorativos, sin permitir su replicación en la composición de la fachada. Si se disponen miradores, sólo se permiten como elementos puntuales en la composición de fachada y con materiales ligeros.			
(6) Los materiales de revestimiento de fachada tendrán una textura homogénea y lisa. Se utilizarán morteros monocapa rasgados (fres), sin manifestación de las juntas y sin árido proyectado; enfoscados y pintados; o morteros bastardos, con cemento y cal. Se prohíbe la utilización masiva de ladrillo.			

Art. 5.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION A RENOVAR EN LA SUBZONA 1d.II.- Las obras de nueva planta deberán cumplir las siguientes condiciones:

La parcela mínima será determinada en el PRI-1d.

La edificación seguirá la alineación de la calle graficiada en planos, a una distancia mínima de 15 metros desde la cara exterior del muro de cerramiento del jardín, con la profundidad edificable a determinar en el PRI-1d, cumpliendo las condiciones de habitabilidad vigentes.

La altura de la edificación de la manzana será de PB+2, y 10 m. de altura de cornisa, en una profundidad de 5 metros paralela a la alineación de la fachada recayente a la zona verde y BIC. El resto de la manzana tendrá una altura de PB+3 y 13 m. El frente resultante del retranqueo de los cinco metros y de la mayor altura de edificación de la manzana tendrá la consideración de fachada y deberá tratarse como tal. La altura se medirá desde el nivel de la acera hasta el nivel inferior del forjado de la última planta. Se permite la planta sótano o semisótano.

Los voladizos tendrán una dimensión del vuelo igual a la existente, siendo máxima de 0,50 m en caso de no existir, y canto máximo de la losa, incluido el pavimento, de 0,20 m; serán abiertos, quedando prohibidas las balaustradas. No se permite el mirador. Se prohíbe la instalación de antenas en los voladizos de la edificación, debiéndose ubicar en la planta de cubierta. Se prohíbe la instalación de climatización en las fachadas a vía pública.

La cubierta orientada hacia la vía pública podrá ser plana o inclinada indistintamente. En el caso de ser inclinada, la pendiente podrá ser del 40% máximo y ésta se dispondrá directamente sobre el forjado de la última planta de la edificación, o bien el último forjado formará la cubierta inclinada de la edificación, prohibiéndose disponer la cubierta inclinada sobre antepechos volados o sin volar de fábrica que aumenten la altura de coronación de la edificación a la vía pública con respecto al último forjado proyectado. No se permiten usos bajo cubierta, en la franja de los cinco metros recayentes a la zona verde.

Sobre el último forjado de la edificación, en el ámbito de los 5 metros, no se permiten edificaciones complementarias, tales como casetón de escalera de salida a cubierta, chimenea de ventilación, aparatos de aire acondicionado, antenas, otros elementos técnicos, y trasteros.

Los huecos serán de proporciones libres.



Los materiales de fachada tendrán una factura homogénea y lisa, pudiendo utilizar monocapas, enfoscados pintados, morteros bastardos o los estucados a la cal, los aplacados pétreos sin brillo y aquellos materiales actuales en consonancia con el entorno, de acuerdo con la oportuna aprobación por la consellería de Cultura. Se prohíbe la utilización del ladrillo caravista, el árido proyectado y la mampostería vista rejuntada.

Se recoge a continuación la ficha de ordenación de la Subzona 1 d-II:

ORDENANZA DEL "PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HUERTO, CASA Y TORRE FERRAZ" MUTXAMEL			
ZONA DE ORD. URBANÍSTICA: NÚCLEO HISTÓRICO - 1		CODIGO: 1 d. II	
Subzonas: 1 d. II - Núcleo Tradicional		PLAN: NN.SS. HOMOLOGADAS	
MUNICIPIO: MUTXAMEL			
SISTEMA DE ORDENACIÓN ALINEACIÓN DE CALLE	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MANZANA COMPACTA o DENSA	USO GLOBAL RESIDENCIAL	
USOS PERMISIBILIZADOS			
Uso DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES	
RESIDENCIAL: Urbano y Mixto	TERCIARIO, HOTELERO, OFICINAS, GARAJE VEHICULADO A VIVIENDAS (1), COMERCIAL, al por menor (2), BARES, CAFETERÍAS Y RESTAURANTES, TALLERES, ASESORIALES o USO INDUSTRIAL (CATEGORÍAS 1), PROFESIONAL, ADMINISTRATIVO, ASISTENCIAL (SANITARIO, GUARDERÍAS Y RELIGIOSO), EDUCATIVO-CULTURAL, DEPORTIVO-RECREATIVO Y SERVICIOS URBANO-RECONSTRUCTIVOS (3)	INDUSTRIAL (CATEGORÍAS SUPERIORES a 1 según normativa vigente a nivel general de Mutxamel)	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación en la parcela	
Parcela mínima	Zonas consolidadas Según PIR-1d	Distancia mínima al fondo lateral	Alineación a vial Según PIR-1d
Frente mínima parcela	Según PIR-1d	Distancia mínima al resto de linderos	Adosado
Oficina inscrita mínima	Según PIR-1d	Otros:	La edificación respetará el arbolado existente
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad	Según PIR-1d	Número máximo de plantas	FR-1, en una franja de 5 m. paralela a la alineación de la zona verde. PB-2 en el resto
---	---	Altura máxima reguladora	10 m. en una franja de 5m. paralela a la alineación de la zona verde. 12 m. en el resto
---	---	Sem-estancos y estribos	SI
---	---	Sóhanos	SI
---	---	Apoyamiento bajo cubierta (incluida la)	No se permite en la franja de 5 m. reguladora a la zona verde. Z.V.P.
Coefficiente de ocupación	Según PIR-1d	Voladizos (4)	Abiertos Vuelo: 50 cm.; canto: 20 cm.
---	---	Huecos de fachada	Línea
---	---	Máx. nivel recubrimiento (fachada (4))	Art. 5.8

**OTRAS CONDICIONES**  
 Sobre las edificaciones de obra mayor en fachadas de edificaciones situadas en el Puesto de la Constitución o en la Plaza Sant Roc (zona 1d) ordenadas al Entorno de Protección de la Casa, Torre Jardín de Ferraz, el Ayuntamiento no podrá otorgar licencias de obras para obras de conservación y usos de suelo, o a su Entorno de Protección, al haber acordado el interesado la alineación de la edificación de la Consellería de Cultura. Se excluyen de solicitar la autorización las obras menores de mantenimiento, reparación o reformas interiores, en el interior de las edificaciones situadas en el entorno de protección, siempre que no afecten a la imagen exterior de dicho entorno.  
 (1) Oficinas o Talleres.  
 (2) Edificación de uso residencial por la normativa vigente a nivel general de Mutxamel.  
 (3) Estos usos se permiten siempre que la planta la normativa sectorial que le sea de aplicación: OYE, Reglamento de Espectáculos y Actividades Públicas, Reglón de Mineros para Centros de Enseñanza, Ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo.  
 (4) La cubierta podrá ser plana o inclinada, con una pendiente máxima del 40%. Se usará la línea de cubierta con un máximo de 5 m. de profundidad desde la alineación de fachada. Se prohíbe la utilización de las fachas asfálticas y de materiales similares.  
 (5) Prohíbese los vuelos cerrados o entornos de fachadas con materiales pétreos. Canto máximo de 20 cm. Incluido el pavimento acabado bajo permitiendo el mismo.  
 (6) Los materiales de recubrimiento de fachada tendrán una factura homogénea y lisa. Se utilizarán morteros monocapas, enfoscados pintados, morteros bastardos o los estucados a la cal, los aplacados pétreos sin brillo y aquellos materiales actuales en consonancia con el entorno, de acuerdo con la oportuna aprobación de la Consellería de Cultura. Se prohíbe la utilización del ladrillo caravista, el árido proyectado y la mampostería vista rejuntada.

**Art. 6.- CONDICIONES PARA LOS ELEMENTOS PUBLICITARIOS SUPERPUESTOS A LAS EDIFICACIONES Y OTROS ELEMENTOS TÉCNICOS.**

6.a) Cualquier clase de cartel, rótulo o placa que anuncie una actividad sólo se podrá ubicar en el interior del hueco, no pudiendo sobresalir del plano de fachada. Se podrán realizar en cualquier material siempre que dichos elementos se proyecten de manera integrada con el proyecto de obras, constando estos elementos en el proyecto por el que solicite la licencia de obras o de apertura.

6.b) Los toldos que se dispongan superpuestos a la edificación ocuparán exclusivamente las dimensiones de los huecos de la fachada. Los de plantas pisos sólo podrán sobresalir las dimensiones del voladizo que existiera. Los de planta baja podrán sobresalir el ancho de la acera hasta un máximo de 1m.

6.c) Todos los números de policía guardarán un único criterio de diseño, realizándose según el modelo de número vigente, y disponiéndolo a una altura libre mínima de 2,30 m desde la rasante de la acera.

**Art. 7.- CONDICIONES DE LOS USOS.-** De acuerdo con la clasificación establecida en las Normas generales y sin perjuicio de lo dispuesto por la Normativa en vigor del municipio y por la normativa sectorial correspondiente, se mantienen los mismos usos permitiéndose tanto el uso comercial al por mayor sólo en planta baja, así como el uso comercial al por menor, administrativo público y de oficinas también en planta alta. Ningún establecimiento detallista individual podrá superar los 600 m2 de superficie de venta, según informe de la D.G. de Comercio y Consumo.

El objetivo es dar mayor flexibilidad a los usos en la edificación. Para los usos sanitario, docente, deportivo y de

abastecimientos no se especifica nada en concreto, entendiéndose que se permiten siempre que la normativa sectorial correspondiente permitiera ubicarlos según las exigencias superficiales.

**Art. 8.- CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO.-** El espacio público está destinado a la preservación del entorno inmediato y a la recreación de la antigua huerta entorno al BIC manteniendo la imagen existente.

8.a) En lo referente a las obras de reurbanización en la plaza de Sant Roc, Avda de la Constitución y el Carrer Manuel Antón, se cumplirá lo especificado en el artículo 6 de la modificación 17 de las NN.SS.

8.b) En lo referente a las obras de urbanización de nueva planta se cumplirá las siguientes determinaciones:

Se determinan los siguientes elementos de ordenación  
 1- Camino perimetral al muro del jardín del BIC, de una anchura de 5 metros en paralelo al muro. Se resolverá con bordillos de piedra caliza y pavimento mixto de tierras apisonadas y elementos pétreos calizos. Este camino se prolongará siguiendo de la alineación del muro del jardín hacia el Camí de la Rula.

2- Alineación de olivos, formada por una franja, de 5 metros de anchura, ajardinada con Olivos centenarios recuperados de los terrenos a urbanizar y nuevos con las mismas características dimensionales en cuanto a diámetro de tronco, altura y diámetro de copa.

3- Huerto de cítricos. Formado por una trama regular de limoneros y otros cítricos, con altura de cruz que permita el tránsito peatonal, y pavimento de tierras apisonadas, manteniendo dentro de la estructura la red de acequias tradicional. Podrá incluir mobiliario urbano y otros elementos para su uso y mantenimiento. Se cerrará al Camí de la Rula mediante una hilada compacta de cipreses de gran porte.

4- El resto de viario grafiado en este plan de manera orientativa deberá ser fijado en el correspondiente Plan de Reforma Interior 1d.

**Art. 9.- SOLICITUDES DE LICENCIA**

9.a) A las solicitudes de Licencia para las edificaciones, además de la documentación técnica exigible con carácter general, se habrá de acompañar fotografías de la edificación existente en la parcela, junto con planos del estado actual identificando en ellos los elementos históricos o tradicionales. Los proyectos de intervención sobre Bienes de Interés Cultural y Bienes de Relevancia Local 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. Dentro del mes siguiente a la conclusión de la intervención, el promotor del proyecto presentará ante el Ayuntamiento que otorgó la licencia, para su remisión a la Consellería de Cultura, una memoria descriptiva de la obra realizada y de los trabajos aplicados, con la documentación gráfica del proceso de intervención elaborada por la dirección facultativa.

9.b) En base al artículo 209 de la LUV, el Ayuntamiento bonificará las licencias de obras que tengan por objeto la reparación o rehabilitación de edificaciones deterioradas, incluyendo tal determinación en la oportuna ordenanza fiscal. Se establecerán prioridades en las ayudas según se trate de rehabilitaciones de edificaciones incluidas en el catálogo o en entornos de protección.

9.c) En base a la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano vigente, el Ayuntamiento no podrá otorgar licencias para actos de edificación y uso del suelo relativas al inmueble de la Casa Torre y Jardín de Ferraz, declarado de interés cultural (BIC), o a todos aquellos inmuebles ubicados dentro de su entorno de protección, sin haberse acreditado por el interesado la obtención de la Autorización de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia. Se excluyen de solicitar la autorización las obras menores de mantenimiento, reparación o reformas menores, en el interior de las edificaciones

situadas en el ámbito de este plan especial, siempre que no afecten a la imagen exterior de las edificaciones.

9.d) En base a la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano vigente, el Ayuntamiento comunicará a la Consellería de Cultura, en el plazo de diez días, las licencias de intervención concedidas y las órdenes de ejecución que se lleven a cabo sobre dichos bienes.

9.e) La ruina de un edificio si es debida a manifiesta negligencia de la propiedad, o por incumplimiento de órdenes de ejecución, dará lugar a la inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar regulado según la vigente Ley del Suelo de la Comunidad Valenciana. Mutxamel, noviembre de 2011. Los Arquitectos: Màrius Bevià- Jaime Giner «

\*1317819\*

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### AYUNTAMIENTO DE AGOST

#### ANUNCIO

Con fecha 18 de septiembre de 2013, el Sr. Alcalde mediante Resolución de la Alcaldía nº 694/13 aprueba la siguiente convocatoria y bases para la adjudicación de autorización de uso de los huertos de gestión municipal, que a continuación se transcribe literalmente:

#### «CONVOCATORIA PARA LA ADQUISICIÓN DE AUTORIZACIÓN DE USO DE LOS HUERTOS MUNICIPALES ECOLÓGICOS

De acuerdo con lo previsto en la Ordenanza Municipal de Uso de los Huertos Municipales Ecológicos publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 13 de septiembre de 2013 se aprueba la convocatoria para la adquisición de autorización de uso de los huertos municipales ecológicos.

##### BASE 1.- OBJETO.

Las presentes bases tienen por objeto regular las condiciones para la adjudicación de autorización de uso de los huertos de gestión municipal, exclusivamente para el cultivo agrícola y destinado básicamente al autoconsumo.

Las características de las parcelas y sus instalaciones son las recogidas en la Ordenanza Municipal. Constará de 18 parcelas de aproximadamente de 70 metros cuadrados, siendo el resto de uso comunitario (camino, edificio de servicio, zonas de compostaje...).

##### BASE 2.- DURACIÓN DE LA AUTORIZACIÓN Y RÉGIMEN DE USO.

El plazo de vigencia de la autorización será de UN AÑO. El cómputo de plazo se iniciará a partir de la fecha en la que se autoriza el comienzo de los trabajos.

El uso que corresponde a los beneficiarios de las licencias, deberá practicarse dentro de los horarios establecidos. A tales efectos, el horario será de mañana de lunes a viernes de 8:00H a 14:00H. Este horario podrá ampliarse puntualmente previa solicitud del/los interesado/s. Además, podrá sufrir modificaciones bien por motivos festivos o bien por otros motivos de carácter trascendente.

La autorización de uso de la parcela para su cultivo no supone en ningún caso la transmisión de la propiedad del terreno. La autorización de uso en precario es personal e intransferible y sólo producirá efectos mientras concurren las condiciones señaladas.

En los huertos se permitirán visitas grupales de escolares u otros grupos de interés, con la finalidad de divulgar las prácticas y objetivos del Huerto Municipal Ecológico. Su número, duración y contenido serán determinados por la Comisión Técnica de Seguimiento de los Huertos.

##### BASE 3.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

Los huertos se adjudicarán en función de las solicitudes presentadas. En el caso de existir más solicitudes que parcelas ofertadas, la adjudicación se realizará priorizando a las personas que se encuentren en situación de desempleo, circunstancia ésta que deberá ser justificada documentalmente en el momento de presentar la solicitud.

En el caso de que el número de solicitudes de personas desempleadas sea mayor que el número de parcelas ofertadas, se priorizará siguiendo el siguiente baremo, priorizando las que tengan mayor puntuación, siendo la máxima puntuación 100 puntos:

- La persona solicitante es desempleada: 30 puntos.
- Existencia de dos miembros que convivan en la misma unidad familiar, incluyendo el solicitante, en situación de desempleo: 20 puntos.

- No haber sido beneficiario de la concesión de una parcela en la convocatoria anterior: 20 puntos.

- Renta per cápita de la unidad. Para determinar el nivel de renta anual de la unidad familiar se atenderá a la suma de la base liquidable general y del ahorro que figuren en las declaraciones de la renta de todos los miembros de la unidad familiar. En el caso de que alguno de los miembros no esté obligado a presentar la declaración de la renta se atenderá a las cuantías que figuren en el certificado de la imputaciones del IRPF. Para determinar el nivel de renta per cápita se dividirá la renta anual de la unidad familiar entre el número de miembros de la unidad familiar, y se puntuará en base a la siguiente tabla:

Hasta 2.244,90 €: 30 puntos.

A partir del importe anterior y hasta 4.489,80 €: 20 puntos.

A partir del importe anterior y hasta 6.734,70 €: 10 puntos.

A partir del importe anterior y hasta 8.979,60 €: 5 puntos.

Más de 8.979,60 €: 0 puntos.

- Existencia de tres o más miembros que convivan en la misma unidad familiar, incluyendo el solicitante, en situación de desempleo: 10 puntos.

- Existencia de personas en la unidad familiar con una discapacidad mínima del 33%: 10 puntos.

Si después de aplicados estos criterios, persistiera el empate, se realizaría un sorteo entre las plazas pendientes de resolución.

Si las plazas ofertadas entre la población desempleada fueran superiores al número de solicitudes, se podrá conceder la autorización de uso a la población jubilada, sorteando públicamente las plazas pendientes de adjudicar entre el número de solicitudes.

Si aún así todavía quedaran plazas vacantes, podrá concederse la autorización de uso a cualquier vecino/a de Agost que cumpla con los requisitos exigidos y/o condiciones para ser beneficiario, realizando también un sorteo público entre los mismos.

##### BASE 4.- CONDICIONES PARA SER BENEFICIARIO.

Los beneficiarios de esta concesión de autorización de uso de una parcela del Huerto Municipal Ecológico serán los vecinos/as de Agost, que deberán figurar inscritos en el Padrón Municipal, estar físicamente capacitados para realizar el trabajo agrícola y estar al corriente de las obligaciones tributarias y ante la Seguridad Social.

No obstante, se priorizarán los colectivos en el siguiente orden:

- Desempleados

- Jubilados

- Resto de vecinos

No podrán optar al uso de una parcela, las personas que se encuentren en las siguientes circunstancias:

- Pertenecer a una unidad familiar en la que haya un usuario de estas parcelas.

- Haber sido privado de una parcela, previo expediente sancionador.

Se entiende por unidad familiar a todas las personas que convivan en la misma vivienda con una relación de parentesco de primer grado.