



Normes urbanístiques del PGOU referents al Centre històric (capítol 3, arts. 101 a 113)

[Proposta d'integració
del text de la modificació puntual de 1996
amb el text anterior del PGOU del 82]



CAPÍTULO III. SUELO URBANO

Sección arqueológica. Determinación de áreas de protección arqueológica

Se determinan las siguientes Áreas de Protección Arqueológica:

- Vila.
- Raval.
- Terriserías Romanes.
- Castillo Santa Ana.
- Núcleo Urbano.

Niveles de protección arqueológica. Se proponen tres niveles de protección arqueológica aplicables a las descritas áreas de Protección:

Nivel de protección 'A'. Corresponde a un nivel de protección estricto de los vestigios arqueológicos. Consistirá en el mantenimiento de los vestigios in situ y al aire libre, siendo procedente su calificación en el planeamiento como espacios libres de interés cultural. Se propone que los siguientes elementos gocen de este nivel de protección:

- Palau dels Centelles.
- Infraestructura hidráulica denominada “Séquia Mare”.
- Edificio denominado “L'Enginy”.
- Vestigios de la antigua fortificación de las murallas de la Vila (destacando el Portalet de la Verge Maria en la calle la Església y la Torre de planta circular en la confluencia de las calles Abadia y Sant Cristòfol).
- Terriserías romanes.
- Castell de Santa Anna: Nivel de conservación estricta de la totalidad del área a valorarse como espacio libre de interés cultural.

Nivel de Protección 'B'. Este nivel de protección afectaría a las áreas de la Vila, el Raval, Terriserías romanes y, de forma puntual y excepcionalmente, a los hallazgos arqueológicos en el área del núcleo urbano.

Este nivel de protección B se considera necesario para la documentación de los vestigios arqueológicos de Época romana, Edad Media y post-Edad Media, justificando este nivel de protección la realización de excavaciones de urgencia con anterioridad a la concesión de cualquier tipo de licencias de obras que afecten al subsuelo y movimientos de tierras dentro del área de especial protección arqueológica, se precisará de un informe del Servicio Municipal de Arqueología, bajo la supervisión de la Dirección General de Patrimonio Artístico de la Conselleria de Cultura y que establezca el procedimiento que garantice que no exista peligro de la ciudad.



Nivel de protección 'C'. Este nivel de protección será aplicable al área arqueológica del núcleo urbano y a cualquier punto de transformación que afecte al subsuelo en una zona no incluida en los niveles A y B. Este nivel se considera el nivel mínimo de protección y facultará a los servicios municipales de Arqueología i/o a la Dirección General de Patrimonio Artístico para efectuar inspecciones de los movimientos de tierras que se realicen. Este nivel obliga a los propietarios de los terrenos o promotores de las obras a comunicar los posibles hallazgos arqueológicos y su depósito en el Museo Arqueológico o Colección Municipal para su conservación.

En las áreas de protección descritas para los elementos que gocen del nivel de protección B y C, el hallazgo arqueológico excepcional aconsejaría su inclusión en el nivel A.



Sección 1ª. Zona residencial casco antiguo

Art. 101

Se establecen y regulan cuatro niveles de protección aplicables a los edificios y conjuntos que se relacionan en las Subsecciones correspondientes.

Subsección 1ª. Nivel ambiental

Art. 102 Delimitación del Núcleo antiguo de la ciudad de Oliva¹

Tendrá la consideración del núcleo antiguo de la ciudad de Oliva a los efectos legales previstos en el planeamiento vigente, el entramado urbano, los bienes y las edificaciones, públicas y privadas comprendidas en el interior de la siguiente descripción perimetral y que se acompaña en plano adjunto a escala 1/1000.

Calle Carretera del Convent, de los números 1 al 45, excepto los inmuebles 5, 7, 9, 11, 13, 15, 21, 27, 29, 31 y 45.

Calle Alejandro Cardona, de los números 1 al 31, excepto los inmuebles 1, 3, 7, 9, 15, 17, 19, 21 y 23.

Calle Ctra. de Gandía, de los números 1 al 7.

Calle García Ordoñez, de los números 1 al 37, continuando por parte posterior de los edificios 42 al 68 de la calle Sant Bernat.

Línea parte lateral de los edificios 68 y 71 de la calle Sant Bernat y línea lateral del número 58 de la calle Sant Vicent.

Línea parte lateral del edificio número 2 de la calle Verge del Rebollet y línea parte posterior de los números 2 al 16 de la calle Cantereria.

Calle Cantereria números 1 al 55.

Calle Cantereria números 57 y 59 y línea parte lateral del 54 de la calle Sant Blai y línea parte lateral de los edificios 51 y 52 de la calle l'Ermita.

Línea parte posterior de los edificios números 25 a 51 de la calle l'Ermita y línea parte posterior de los edificios 14 al 1 de calle Sant Pere, quedando excluidos los edificios números 2 al 36 de la calle Sant Marc.

Calle Fateres número 1, excluyéndose los edificios del 3 al 36.

¹ CTU 24-4-1996 [BOP 31-07-1996]. Texto anterior art. 102: "**Definición y objetivos.** 1. Comprende las edificaciones y conjuntos incluidos en la zona de Casco Antiguo grafiada en los planos P-4 y P-11 a excepción de los relacionados en los niveles tipológico, singular y articulación Ensanche."



Línea parte lateral del número 1 calle Fateres, línea parte posterior del edificio 24 de la calle Sant Pasqual y línea parte lateral del edificio número 2 de la calle Cánovas del Castillo.

Edificio número 2 de la calle Cánovas del Castillo y línea parte lateral del número 30 de la calle Sant Pasqual. Edificios números 35 y 37 de la calle Sant Pasqual.

Edificios número 67 de la calle del Barranc. Línea límite de las instalaciones de la Guardería Infantil Municipal con línea parte posterior de los números 5 al 15 de la calle la Hoz.

Línea parte posterior del edificio número 38 de la calle Divina Gràcia y línea parte posterior de los edificios 36 a 56 de la calle Sant Isidre.

Línea parte posterior del edificio número 36 de la calle Divina Gràcia y números 34, 32, 30 y 28 de la calle Divina Gràcia.

Línea parte lateral del número 27 de la calle Divina Gràcia y línea parte lateral del número 1 de la calle Sant Pancraci.

Calle Sant Pancraci números del 1 al 19.

Línea parte lateral del edificio número 19 de la calle Sant Pancraci, línea parte lateral del edificio número 18 de la calle Sant Antoni, línea parte posterior del número 20 de esta calle misma calle y porción posterior de los números 26 al 30 de la calle Sant Antoni.

Línea parte lateral del número 30 de la calle Sant Antoni y edificio número 1 de la calle Collado.

Línea parte lateral del edificio número 3 de la calle Collado y línea posterior del mismo inmueble y del número 5.

Línea parte posterior de los números 35 al 1 de la calle Santíssim Crist.

Línea parte posterior de los edificios números 39, 41 y 43 de la calle Santíssim Crist, edificio número 2 de la calle Antonio Maura y línea parte posterior de los números 35 al 9 de la calle Santa Anna.

Línea parte posterior de los edificios números 33 al 1 de la calle Sant Miquel y del 33 al 1 de la calle Sant Rafel.

Edificios números 1, 2 4 y 6 de la calle Natzaré.

Edificios números 1, 2, 3 y 5 de la calle del Salvador.

Línea lateral del edificio número 5 de la calle del Salvador y línea parte posterior de los edificios números 17 al 3 de la calle del Mar, excluyéndose el edificio número de esta última calle.

Calle Mayor, edificios comprendidos en la misma excepto el número 45.

Calle Poeta Querol, edificios comprendidos 20, 16 y 12.

Calle Cura Plebán excepto en edificio número 9.

Edificio número 2 de la calle Poeta Querol hasta el número 1 de la carretera del Convent.



2. Se persiguen los objetivos siguientes:

- a) Se pretende la recuperación de las tipologías que históricamente han conformado la imagen de la zona y, por tanto, el mantenimiento de los valores ambientales de los que tan rico es el Núcleo de antigua formación de Oliva.
- b) Mejoramiento de infraestructuras.
- c) Adecuación de las tipologías de vivienda actuales a los nuevos usos y formas de vida, mediante el mejoramiento del estado de conservación de las viviendas con el fin de conseguir una promoción social y mantener la actual estructura de la población.
- d) Encauzamiento del proceso espontáneo de sustitución, incitando a la realización de una arquitectura moderna que, asimilando el lenguaje de lo tradicional, se exprese con nuevas formas y con posiciones y eludan la simple imitación populista y conservadora.
- e) Conservación de la parcelación actual, como elemento de memoria histórico-colectiva.
- f) Fomentar usos y actividades en los barrios, que actúen como focos de atracción hacia los recorridos interiores del centro histórico.

Art. 103 Tipo de Ordenación

Será el de edificación según alineación de vial o entre medianeras.

Art. 104 Condiciones de la edificación

1. Son de aplicación las definiciones contenidas en la Sección 2ª del Capítulo II del presente Título.

2. Las edificaciones destinadas a vivienda cumplirán las condiciones de habitabilidad de la Sección 3ª del Capítulo II de este Título, las condiciones generales de los servicios e instalaciones de la Sección 4ª de iguales Capítulo y Título y, en su caso, las condiciones generales de los elementos comunes de la Sección 5ª del mismo Capítulo y Título, sin perjuicio de lo establecido en los apartados siguientes.

3. Las edificaciones cumplirán lo establecido en la Sección 6ª del Capítulo II de este Título, en cuanto a las condiciones particulares de la edificación según alineación de vial, referidas a medición de la altura edificable y patios interiores.

4. Parcela mínima edificable.

Constituirá parcela mínima edificable aquella superficie que, cumpliendo los requisitos establecidos en el Art. 82 de la Ley del Suelo, tenga la extensión necesaria que permita la edificación en función de los usos asignados por el Plan.



5. Agregación y segregación de parcelas.

Podrán agruparse dos o más parcelas siempre que exista una referencia arquitectónica en el paramento exterior a la preexistencia de las unidades parcelarias mencionadas, sin perjuicio de que la nueva edificación constituya interiormente una única unidad funcional.

En caso de desmembrarse, en dos o más unidades, una parcela, resultante del derribo de una edificación existente, deberán tratarse los paramentos exteriores de los edificios resultantes como una única unidad arquitectónica.

6. Alineaciones oficiales exteriores.²

Se mantendrán las alineaciones exteriores existentes en la actualidad, exceptuando los casos grafiados en los planos P-5 y P-12.

7. Alineaciones oficiales interiores.³

Dada la irregularidad de las manzanas que forman el Casco Antiguo, no se fijan en los planos las alineaciones interiores, estableciéndose no obstante, una profundidad máxima para la edificación principal de 25 m (veinticinco metros).

No obstante lo dicho en el punto precedente, se establece la obligación de dejar libre un espacio como separación entre la edificación principal y la última crujía o edificación secundaria, siempre que esta se sitúe a una distancia de la alineación oficial exterior superior a 25 m.

Las dimensiones del espacio libre interior, serán como mínimo las correspondientes a un patio interior.

Las dimensiones de la última crujía o edificación secundaria, serán las normales para este tipo de construcciones, no pudiendo exceder de 4 m.

La altura máxima de la edificación secundaria será de 7,50 m correspondiente a dos plantas.

² MODIFICACIÓN Nº 3. Añade un segundo párrafo al punto 6, en relación a la C/ Morerals, que no supone incremento de edificabilidad, sino un retiro en la alineación de la edificación, con el objeto de respetar la realidad existente en dicha calle, manteniendo la trama urbana.

En la calle Morerals números pares, tramo comprendido entre la calle Sagrada Familia y la calle Vall de la Safor, las alineaciones de la edificación serán las existentes en la actualidad, permitiéndose por delante de ella, voladizos o cuerpos salientes abiertos, sin ningún tipo de cerramiento en sus contornos, con un vuelo máximo de 1,20 m medidos normalmente en el plano de fachada.

MODIFICACIÓN Nº 20. Supone un cambio puntual de las alineaciones de la edificación de la calle Sagrada Familia. Para su correcta interpretación se adjunta plano en el que se grafía la alineación actual y la alineación propuesta, suponiendo un incremento de superficie edificable de aproximadamente de 3 m² lo cual carece de importancia.

MODIFICACIÓN Nº 21. Supone una modificación de alineación de la calle Tamarit, anulando el actual proyecto de ampliación de la calle y al mismo tiempo incluir las casas nº 2, 4 y 6 de la calle Tamarit en el Catálogo de Edificios Protegidos en el Nivel Singular del Casco Antiguo. Se acompaña plano en el que se grafía la alineación actual y la alineación propuesta.

³ MODIFICACIÓN Nº 10. Modifica el punto 7. Redacción anterior: "Dada la irregularidad de las manzanas que forman el caso antiguo, no se fijan en los planos alineaciones interiores. No obstante lo dicho en el punto precedente, se establece la obligación de dejar libre un espacio como separación entre la edificación principal y la última crujía o "pallisa", no utilizable como vivienda".



Se permetirà un pas entre las plantas bajas y primera de la edificación principal y las correspondientes de la edificación secundaria, cumpliendo este paso las siguientes condiciones:

- a) Se situará junto a una de las medianeras.
- b) Su ancho máximo será de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m).

8. Altura libre mínima entre plantas.⁴

La altura libre mínima entre plantas será de 3,50 m en la planta baja cuando su uso sea comercial. Cuando su uso sea de vivienda, la altura libre mínima de la planta baja será de 2,70 m La altura libre mínima de las otras plantas será de 2,70 m.

En caso de abuhardillarse la última planta y siempre que la inclinación de la cubierta se refleje interiormente, se permitirá una altura libre en el paramento exterior de 2,20 metros

9. Altura máxima edificable y número máximo de plantas.

El número máximo de plantas permitidas queda grafiado en el Plano P-5 y P-12.

La altura máxima edificable correspondiente será la siguiente:

Planta 01	4,00 m
Planta 02	7,50 m
Planta 03	10,50 m
Planta 04	13,50 m

Excepcionalmente, en los edificios de dos plantas, siguiendo la tipología tradicional de la zona, se permitirá la construcción de 'cambras' abuhardilladas que no podrán destinarse a uso de vivienda, siempre que queden dentro de los 7,50 metros de altura máxima edificable y cumplan las condiciones de cubierta reguladas en esta Sección. No precisará cumplir el apartado anterior de este artículo, por no tener la consideración de planta.

10.- Altura mínima edificable y número mínimo de plantas.

El número mínimo de plantas es de una por debajo de la máxima permitida.

La altura mínima de la edificación será la resultante de la suma de los mínimos de plantas. El número mínimo de la edificación será la resultante de la suma de los mínimos exigidos en el punto 8, a excepción del caso en que la edificación tenga una sola planta en que la altura mínima será de 4 metros.

⁴ MODIFICACIÓN Nº 21. Modifica el párrafo primero del punto 8. La redacción anterior: "La altura libre mínima entre plantas será de 3,50 metros en la planta baja y de 2,70 metros en las otras plantas. En caso de abuhardillarse la última planta y siempre que la inclinación de la cubierta se refleje interiormente se permitirá una altura libre en el paramento exterior de 2,20 metros".



11. Patios interiores.⁵

Si la medición entre medianeras es menor o igual de 4 m podrán reducirse las dimensiones del patio de luces a 6 m siendo el diámetro mínimo del círculo inscrito de 2 m.

Si la dimensión entre medianeras es menor o igual a 7 m podrá reducirse en el lado perpendicular a las citadas medianeras a una dimensión de 2,50 m, siendo la superficie total del citado patio, como mínimo de 9 m².

12. Voladizos o cuerpos salientes.

No se permiten voladizos cerrados o semicerrados. Únicamente se permiten voladizos abiertos en todos sus contornos, que además de cumplir las condiciones generales del Art. 64.5, se acomodarán a las siguientes condiciones:

- Vuelo máximo de 50 cm.
- Solo se permitirán en la segunda planta (primer piso).
- Canto: estará necesariamente, entre 12 y 25 centímetros.
- Queda prohibido su cerramiento mediante antepechos de fábrica, siendo este obligatoriamente de hierro. Se recomienda sea de cerrajería con barras separadas de 10 cm como mínimo.
- La altura del cerramiento será al menos de 90 cm contada desde el suelo pisable.

13. Cubiertas.⁶

La cubierta será de teja árabe en una profundidad mínima de 1,50 metros contada desde la línea de fachada.

En los edificios recayentes a dos o más calles, deberá mantenerse una línea de alero uniforme, pudiendo también tratarse como cubierta a un agua recayente a una de las calles siempre que queda reflejada la pendiente en la otra calle.

La pendiente de la cubierta inclinada oscilará entre el 25 y el 30%.

Las medianeras deberán tratarse como paramentos de fachada en cuanto a sus condiciones de acabado y aislamiento térmico.

La caja de escalera sobresaldrá una altura máxima de 2,30 m contados desde el piso de la terraza hasta la cara interior del forjado de cubrición de dicho elemento.

⁵ MODIFICACIÓN Nº 11. Redacción anterior: "11. Patios interiores. Como excepción a la norma general de aplicación se establece que los patios de luces para las parcelas cuya dimensión entre medianeras sea menor o igual de 4 m de anchura, podrán reducirse en el lado perpendicular a las citadas medianeras a una dimensión de 2.50 m siempre que la superficie total del citado patio no sea inferior a 9 m²."

⁶ CTU 24-4-1996 [BOP 31-07-1996].



Las escaleras desembocarán, como mínimo, a partir de la primera crujía y la cubierta de éstas será inclinada de teja y, a ser posible, continuación de la cubierta inclinada de teja de la primera navada.

Cualquier saliente en cubierta deberá tratarse como el paramento exterior.

En las zonas de cubierta plana, los antepechos no superarán 1,10 m de altura contados desde el acabado de cubierta hasta su coronación.

Por encima de esta altura sólo se admiten ornamentos.

Las aguas pluviales que viertan a la calle deberán recogerse mediante canalón y deberán ser conducidas a la red de alcantarillado.

14. Aleros.

Podrán realizarse en madera, cerámica, piedra u hormigón encofrado y pintado en colores entonados con los de la fachada.

Se prohíbe la prolongación del forjado como alero.

Este deberá iniciarse por encima del forjado.

Se recomiendan las soluciones cerámicas tradicionales.

El alero deberá sobresalir de la línea de fachada al menos 30 cm.

15.- Huecos de acceso en fachada.

La carpintería será obligatoriamente de madera, debidamente barnizada o preparada para resistir a la intemperie.

Quedan prohibidas las pinturas de carpintería en colores vivos alejados de la tradición local, así como los anodizados.

16. Huecos exteriores en fachadas.⁷

Predominará en los huecos exteriores de la fachada la dimensión vertical sobre la horizontal, con una proporción mínima de 1,45:1. Además, los huecos en fachada respetarán una separación mínima a medianeras de 50 centímetros.

La composición deberá tender hacia la simetría.

Todos los huecos serán de la misma dimensión, excepción hecha de los correspondientes al acceso que, podrá tener mayores dimensiones.

Se permiten las terrazas retranqueadas respetando las características de los huecos, anteriormente citados, siempre que la anchura del muro sea al menos de 30 cm en todos sus puntos.

La carpintería será obligatoriamente de madera, debidamente barnizada o preparada para resistir a la intemperie.

⁷ CTU 24-4-1996 [BOP 31-07-1996].



Quedan prohibidas las pinturas de carpintería en colores vivos, alejados de la tradición local, así como los anodizados.

Las persianas serán de madera ya sea librilla, enrollables, catalanas o cualquier otro tipo.

Se recomiendan las soluciones tradicionales de cerrajería con barras separadas al menos 10 cm entre sí.

La cerrajería sólo podrá sobresalir de la línea de fachada cuando la acera tenga al menos 1,50 metros de anchura a lo largo de la edificación y no pueda ser considerada como un obstáculo.

17. Marquesinas.⁸

Se suprime la posibilidad de construcción de marquesinas en las plantas bajas en Casco Antiguo.

18. Rótulos.⁹

Quedarán enmarcados en los huecos de fachada, con coloridos entonados con los de fachada, pudiendo ser estos cerámicos, metálicos, piedra artificial, piedra caliza, adecuados al valor ambiental del Casco Antiguo.

19. Materiales de fachada.¹⁰

Sólo se admiten revocos procedentes de pigmentos naturales, permitiéndose también la disposición de zócalos de fachada en piedra caliza (o artificial del mismo aspecto) abujardada, hasta una altura de un metro.

La textura de la pintura será lisa, pudiendo ornamentarse creando cornisas a lo largo de la fachada y/o remarcando elementos arquitectónicos, ornamentación que deberá entonarse con el conjunto de la fachada en lo que a color se refiere.

Quedan prohibidos los aplacados y chapados, excepto lo indicado anteriormente.

Art. 105 Condiciones de uso

Usos permitidos:

En plantas bajas: vivienda, hostelero, comercial, oficinas, cultural, sanitario, religioso, recreativo, almacenes, artesanal y aparcamiento.

⁸ MODIFICACIÓN Nº 11. Redacción anterior: "17. Marquesinas. Se admiten en las plantas bajas. Tendrán obligatoriamente, la dimensión del dintel del hueco. No sobrepasarán los 60 cm de vuelo o el 50 % de la anchura de la acera."

⁹ MODIFICACIÓN Nº 11. Redacción anterior: "18. Rótulos. Quedarán enmarcados en los huecos de fachada, con colorido entonados con los de fachada."

¹⁰ MODIFICACIÓN Nº 11. Redacción anterior: "19. Materiales de fachada. Sólo se admiten revocos procedentes de pigmentos naturales. La textura de la pintura será lisa, pudiendo ornamentarse creando cornisas a lo largo de la fachada y/o remarcando elementos arquitectónicos ornamentación que deberá entonarse con el conjunto de la fachada en lo que a color se refiere. Quedan prohibidos los aplacados y chapados."



En pisos: vivienda, hostelero, oficinas, cultural, recreativo, sanitario, religioso, artesanal.

En sótanos: almacén, recreativo, comercial, (unido a planta baja), y aparcamiento.

Usos prohibidos:

En plantas bajas: deportivo, industrial.

En pisos: Comercial, almacenes, industrial, aparcamiento y deportivo.

En sótanos: vivienda, hostelero, oficinas, cultural, sanitario, religioso, artesanal, deportivo, industrial.



Subsecció 2ª. Nivel singular

Art. 106 Definición y objetivos

1. Protege la totalidad de cada edificio, en él incluido, preservando por tanto todas sus características arquitectónicas, su forma de ocupación del espacio y demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio edificado.

Todos los elementos y conjuntos incluidos se registrarán en el correspondiente Catálogo.

Coherentemente con la limitación impuesta sobre este nivel, la inclusión en este Catálogo ha sido muy selectiva, aunque los criterios utilizados rebasen la limitada concepción monumentalista.

El Catálogo recoge los edificios o conjuntos declarados monumentos de interés histórico-artístico y protegidos como tales por la Ley del Patrimonio Artístico Nacional del 13 de Mayo de 1933. Recoge también los edificios que, no habiendo alcanzado todavía dicha protección, el Ayuntamiento estima que presentan características análogas a los declarados monumentos histórico-artísticos y en consecuencia propone la incoación del expediente correspondiente. Asimismo se incluyen otros edificios, considerados merecedores de esta protección, aun cuando no se pretenda la inclusión entre los protegidos por la Ley de 1933.

2. El nivel singular conlleva la voluntad de la Administración de conservarlos, tratando de evitar su demolición y aceptando la realización de determinadas obras en función de sus características y cualidades, de acuerdo con lo regulado en estas Normas en base a criterios de equidad en el trato a los particulares y a la preservación del bien colectivo.

Art. 107 Catalogación edificios y calles Núcleo antiguo. Nivel de conservación¹¹

Relación de edificios de primera categoría. Susceptibles de ser declarados Bienes de Interés Cultural. Les corresponde un nivel de conservación 'A' que permite únicamente las obras de restauración y conservación íntegra:

- Portalet de la Verge María.
- Torre de la Muralla (calle Sant Cristòfol, 26).

¹¹ CTU 24-4-1996 [BOP 31-07-1996]. Texto anterior art. 107: "**Ámbito de aplicación.** Se establece el siguiente Catálogo de edificios con protección en el nivel singular: - Iglesia de Santa María. - Iglesia de San Roque. - Portal del Fosar. - Ermita de los Santos Antonios (C/ Ermita cruce con C/ San Pedro) - Portalet de Sant Vicent. - Viviendas C/ Les Tendes nº 20 y 22. - Casa Abadía (C/ Abadía, nº 16 cruce con C/ San José). - Restos de muralla (C/ Abadía, 19 y C/ Pomares, 10). - Aula de Cultura (C/ Aula, 5). - Matadero y Lavadero. - Casetas Calvario. - Ventana gótica del Palacio Condal (C/ Virgen del Carmen, 7). - Antigua estación de Ferrocarril. - Iglesia Carmelitas. - Mercado Municipal. - C/ Mayor, nº 12 (Casa de Gregorio Mayans). - C/ Mayor, nº 10 (Taberna). - C/ Les Moreres, nº 2 (vivienda). - Centro Olivense (Plaza de la Balsa). - Asilo (C/ Les Moreres). - Portalet de la Verge María. - Casa Abadía (C/ Iglesia, nº 11). - C/ San Cristóbal, nº 2). - C/ Virgen de los Desamparados, nº 21. - Iglesia de Santa Clara. - Chimeneas de "Rejolars". - Ruinas Castillo de Santa Ana. - Tamarit 2, 4 y 6."



- Palau dels Comtes d'Oliva (calle Duc d'Osuna, calle Palau, calle les Torres, calle de l'Aula y calle que unirá la calle Vicente Albert con la calle Duc d'Osuna, entendiéndose las partes laterales de estas calles que correspondan con el perímetro del Palau.
- Església de Santa Maria la Major.
- Castell de Santa Anna.
- Ventana del Palau Comtal (calle Verge del Carme, 7).
- Calle Enginy (números 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 16 A y 20, teniendo en cuenta que este nivel de protección singular se refiere a los restos del molino de azúcar -trapig- que se conservan en cada uno de estos inmuebles).
- Casa de Gregori Maians. (Calle Major, 12).
- Església del Rebollet.
- Església de Sant Roc-Capella del Santíssim Crist.

Relación de edificios de segunda categoría. Susceptibles de ser declarados Monumentos Locales. Les corresponde un nivel de conservación 'A', idéntico al anterior.

- Ermita de Sant Antoni.
- Portalet de Sant Vicent.
- Pórtal del Fossar.
- Abadia de Sant Roc.
- Abadia de Santa Maria.
- Aula de Gramàtica.
- Calvari de Santa Anna.
- Finca del Reg Nou.¹²

Relación de edificios de tercera categoría. Edificios Singulares. Nivel de conservación 'B' que comporta obras de restauración con saneamiento. Existe la posibilidad de modificar la distribución interior con la finalidad de obtener todos los servicios necesarios.

- Antiguo Asilo.
- Centro Olivense.
- Oficina de Información Juvenil.
- Casa Miralles (calle Moreres, 2).
- Centro Cultural (calle Verge del Rebollet, 3).
- Calle Sant Cristòfol, números 2, 4, 6 y 10.
- Casa Almacén, calle Alejandro Cardona, 22.
- Plaza d'Espanya, 1.

¹² Immoble inclòs en aquest grau de catalogació patrimonial per acord plenari de data 30 de març de 2006.



- Calle Major, 6.
- Calle Major, 10.
- Edificio Ayuntamiento.
- Teatro Olympia.
- Almacén calle Gabriel Císcar, 64-68.
- Convent de les Monjes Clarises.
- Almacén Passeig Gregori Maians, 9, calle Gobernador.
- Gasolinera y Restaurante el Rebollet.
- Trinquet.
- Església de Sant Francesc.
- Calle San Domingo, 16.
- Calle l'Ermite, 29 (Casa de la Reixa).
- Calle Tamarit, 2, 4 y 6 con nivel de protección C.
- Ermita de Sant Pere.
- Ermita de Sant Antoni.
- Finca de la Bellotera.¹³

Art. 108 Condiciones de la edificación

1.- Parcela.

En cada edificio de este nivel, la protección se extiende a la totalidad de la parcela en que se encuentra situado, quedando excluida la posibilidad de segregación o agregación de nuevas parcelas.

2. Edificios “Fuera de Ordenación”.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 6 de este artículo y de la aplicación subsidiaria de estas Normas, la normativa aplicable a los edificios incluidos en el nivel singular se determinará, en su caso, por las condiciones, características y paramentos actuales de cada uno de los referidos edificios.

3. Obras permitidas.

Obras de RESTAURACIÓN, tanto si afectan a la totalidad del edificio como si se trata de obras parciales.

4. Obras permisibles.¹⁴

¹³ Inmoble inclòs en aquest grau de catalogació patrimonial per acord plenari de data 30 de març de 2006.

¹⁴ CTU 24-4-1996 [BOP 31-07-1996]. Se ha añadido el recuadro indicativo de las obras permitidas para cada uno de los niveles de protección establecidos en el artículo 107.



- Obras de CONSERVACIÓN.	Relación de edificios de 3ª categoría del art. 107 Relación de edificios de 1ª y 2ª categoría del art. 107
- Obras de CONSOLIDACIÓN con mantenimiento del uso actual.	Relación de edificios de 3ª categoría del art. 107 Relación de edificios de 1ª y 2ª categoría del art. 107
- Obras de REHABILITACIÓN con las siguientes limitaciones: a) que no supongan aumento del número de viviendas ni de su superficie total en relación a la condición del edificio antes de las obras.	Relación de edificios de 3ª categoría del art. 107
Las obras necesarias para adecuar el edificio a usos públicos dotacionales.	Relación de edificios de 3ª categoría del art. 107

5. Obras prohibidas.

Quedan expresamente prohibidas todo tipo de obras y actuaciones que, afectando al conjunto del edificio, no se encuadre en las definiciones anteriores.

6. Supresión de los elementos añadidos.

Se podrá autorizar, previa justificación adecuada en la tramitación de licencia, la demolición de elementos añadidos al edificio original.

En determinados casos, la Administración, podrá exigir la demolición de determinados elementos, como condición previa a la concesión de licencia para las obras autorizadas en estos edificios.

7. Tratamiento de las plantas bajas.

En los edificios de este nivel, se prohíbe toda obra que afecte a la estructura en planta baja y que no vaya dirigida a su conservación o restauración.

No se alterará el orden en la proporción de los huecos originales. Se dejarán al descubierto los elementos verticales de la estructura o machones y no se permitirá adosar a ellos más elementos que los que tuviera el edificio original. El plano de los huecos y puertas de acceso, se retranqueará 25 cm de la alineación de la fachada correspondiente.

Cuando se hubieran producido alteraciones sustanciales de estos elementos podrá exigirse la restauración para devolverlo a su estado original.

En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja, dentro de los cuales se podrán insertar anuncios y letreros que no deben exceder de 0,60 m de altura ni sobrepasar 1,80 m² la superficie envolvente.

Se prohíbe la colocación de toldos y marquesinas.



8.- Alineaciones oficiales.

Los edificios incluidos en este nivel, las alineaciones serán las correspondientes a las líneas de fachada, tanto interior como exterior, existentes.

9.- Condiciones estéticas.

Toda obra habrá de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. Las obras parciales en edificios deberán someterse a los mismos criterios estéticos del conjunto del inmueble.

Para la evaluación de la adecuada integración estética y ambiental de los edificios de acuerdo con lo dispuesto en este Plan y en el art. 73 de la Ley del Suelo, todas las licencias afectadas por estos condicionantes deberán ser preceptivamente informadas por el servicio municipal competente.

Art. 109 Condiciones de uso

La inclusión de un edificio en este nivel, supone el mantenimiento de los usos actuales excepto en los siguientes supuestos:

- Actividades que originen molestias, incomodidades, peligros, etc. y/o que sean incompatibles con el uso residencial o de vivienda predominante.
- Actividades privadas no residenciales, cuando se trate de transformarlas a usos residenciales o públicos.
- Actividades privadas residenciales, cuando se trate de transformarlas a usos públicos dotacionales.
- Actividades públicas cuando se trate de permitir las entre sí o cuando se trate de transformar usos no dotacionales en usos dotacionales.



Subsecció 3ª. Nivel tipológico

Art. 110 Definición y objetivos

Protege la apariencia del edificio y favorece la conservación de los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso y ocupación del espacio.

Este nivel tipológico afecta al conjunto de edificios que reuniendo también algunas de las características excepcionales de los incluidos en el anterior nivel, configuran la escena urbana, y la trama que les dio origen. El objetivo principal, es la protección de los conjuntos configurados por edificios concentrados en determinadas zonas del casco urbano.

El nivel tipológico conlleva la voluntad de la Administración de conservarlos, tratando de evitar su demolición y aceptando la realización de determinadas obras en función de sus características y cualidades, de acuerdo con lo regulado en estas Normas en base a criterios de equidad en el trato a los particulares y a la preservación del bien colectivo.

Art. 111 Ámbito y aplicación¹⁵

Relación de edificios de cuarta categoría. Conjuntos Tipológicos. Nivel de conservación 'C' (parcial con respecto de su organización tipológica) que comporta la conservación de fachadas, cubiertas, patios y esquema tipológico básico.

- Calle de la Ermita.
- Calle Sant Pasqual.
- Calle Sant Pere.
- Calle Sant Vicent.
- Calle de la Hoz.
- Calle Pou d'Alzina.
- Calle les Tendes.
- Calle Abadia.
- Calle Sant Cristòfol.
- Calle de l'Església.
- Calle de les Moreres.
- Plaza de la Bassa.
- Plaza de San Domingo y entorno.
- Calle de l'Hospital.
- Calle Teniente Sancho.
- Calle del Pilar.
- Calle de Sant Roc.
- Calle de Santa Llúcia.

¹⁵ CTU 24-4-1996 [BOP 31-07-1996]. Texto anterior art. 111: "Ámbito y aplicación. Se establece el siguiente catálogo de conjuntos de edificios con protección en el nivel tipológico: - C/ de La Hoz. - C/ San Vicente. - C/ Pozo de Alzina y entorno. - Restos del Enginy (C/ Enginy, nº 6, 8, y 10). - C/ Les Moreres. - C/ Iglesia. - C/ San Cristóbal, 4."



- Calle de Sant Bernat.
- Calle de Sant Isidre.
- Plaza Alonso.
- Plaza de l'Ajuntament, 3, calle Major, 8 (Farmacia Tormo).
- Calle Gómez Ferrer.
- Carretera del Convent, números: 1, 17, 19, 23 y 25.
- Calle Cura Plebán.
- Calle Major.
- Calle Constitució.
- Calle la Puríssima números 7 y 9.
- Calle Cervantes.
- Calle del Carme.
- Calle Divina Gràcia.
- Calle Sant Joan número, 4.
- Escuela calle García Ordoñez.
- Mercado Municipal.
- Antiguo Matadero Municipal.

Art. 112 Condiciones de la edificación

1.- Parcela.

En cada edificio de este nivel la protección se extiende a la totalidad de la parcela, en que se encuentra situado, quedando excluida la posibilidad de segregación o agregación de nuevas parcelas, excepto en el siguiente supuesto:

En obras de RE-ESTRUCTURACIÓN, se permitirá la agregación o segregación de nuevas parcelas, siempre que en su fachada exterior se reflejen las unidades de parcela originarias, mediante la diferenciación en fachada de las diferentes unidades de modelo tipológico que constituían el tejido original.

2.- Edificios "Fuera de Ordenación".

Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 6 de este artículo y de la aplicación subsidiaria de estas Normas, la normativa aplicable a los edificios incluidos en el nivel singular se determinará, en su caso, por las condiciones, características y parámetros actuales de cada uno de los referidos edificios.

3.- Obras permitidas.¹⁶

¹⁶ CTU 24-4-1996 [BOP 31-7-1996]. Texto anterior art. 112.3: "- Obras de CONSERVACIÓN. - Obras de RESTAURACIÓN, y - Obras de REHABILITACIÓN. Igual criterio se aplicará cuando estas obras afecten parcialmente al edificio, siempre que no aumenten o reduzcan el número de viviendas o la superficie de éstas."



Nivel de conservación 'C' (parcial con respecto de su organización tipológica) que comporta la conservación de fachadas, cubiertas, patios y esquema tipológico básico.

4.- Obras permisibles.

Obras de RE-ESTRUCTURACIÓN. Igual criterio se aplicará cuando afecte parcialmente al edificio.

5.- Supresión de los elementos añadidos.

Se podrá autorizar, previa justificación adecuada en la tramitación de licencia, la demolición de elementos añadidos al edificio original.

En determinados casos, la Administración, podrá exigir la demolición de determinados elementos, como condición previa a la concesión de licencia para las obras autorizadas en estos edificios.

6.- Tratamiento de las plantas bajas.

En los edificios de este nivel, se prohíbe toda obra que afecte a la estructura en planta baja y que no vaya dirigida a su conservación o restauración.

No se alterará el orden en la proporción de los huecos originales. Se dejarán al descubierto los elementos verticales de la estructura o machones y no se permitirá adosar a ellos más elementos que los que tuviera el edificio original.

El plano de los huecos y puertas de acceso, se retranqueará 25 cm de la alineación de la fachada correspondiente.

Cuando se hubieran producido alteraciones substanciales de estos elementos podrá exigirse la restauración para devolverlo a su estado original.

En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja, dentro de los cuales se podrán insertar anuncios y letreros que no deben exceder de 0,60 m de altura ni sobrepasar 1,00 m² la superficie envolvente.

Se prohíbe la colocación de toldos y marquesinas.

7.- Edificabilidad.

En el caso de obras de conservación, restauración, consolidación o rehabilitación el volumen será el edificado. Pudiéndose no obstante autorizar, en casos de rehabilitación, la creación de entreplantas, siempre que no se supere la edificabilidad máxima otorgada por las ordenanzas de aplicación al edificio.

En el caso de obras de reestructuración, la edificabilidad será la que corresponda en función de las ordenanzas que sean de aplicación al edificio.

Se autorizará la elevación del número de plantas sobre el edificio existente siempre que esto sea preciso para alcanzar la edificabilidad permitida, sin superar en ningún caso la altura o número de plantas permitidas por las ordenanzas de aplicación. En las elevaciones del número



de plantas se tendrán en cuenta las relaciones tipológicas geométricas para el diseño de las fachadas elevadas.

8.- Alineaciones oficiales.

- Alineaciones exteriores. Las alineaciones serán las correspondientes a las líneas de fachada existentes.

- Alineaciones interiores. Las alineaciones serán las correspondientes a las líneas de fachada interior existente. Se permitirá el variar estas alineaciones, si esto supone el aumentar las superficies interiores no cubiertas, por razones de mayor descongestión y soleamiento de estos espacios interiores.

9.- Condiciones estéticas.

Toda obra habrá de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. Las obras parciales en edificios deberán someterse a los mismos criterios estéticos del conjunto del inmueble.

Para la evaluación de la adecuada integración estética y ambiental de los edificios de acuerdo con lo dispuesto en este Plan y en el Art. 73 de la Ley del Suelo, todas las licencias afectadas por estos condicionantes deberán ser preceptivamente informadas por el servicio municipal competente.

Art. 113 Condiciones de uso

La inclusión de un edificio en este nivel, supone el mantenimiento de los usos actuales excepto en los siguientes supuestos:

- Actividades que originen molestias, incomodidades, peligros, etc. y/o que sean incompatibles con el uso residencial o de vivienda predominante.
- Actividades contrarias a las ordenanzas que sean de aplicación al edificio en cuestión, cuando se trate de obras de reestructuración.